

Asemakaavan selostus

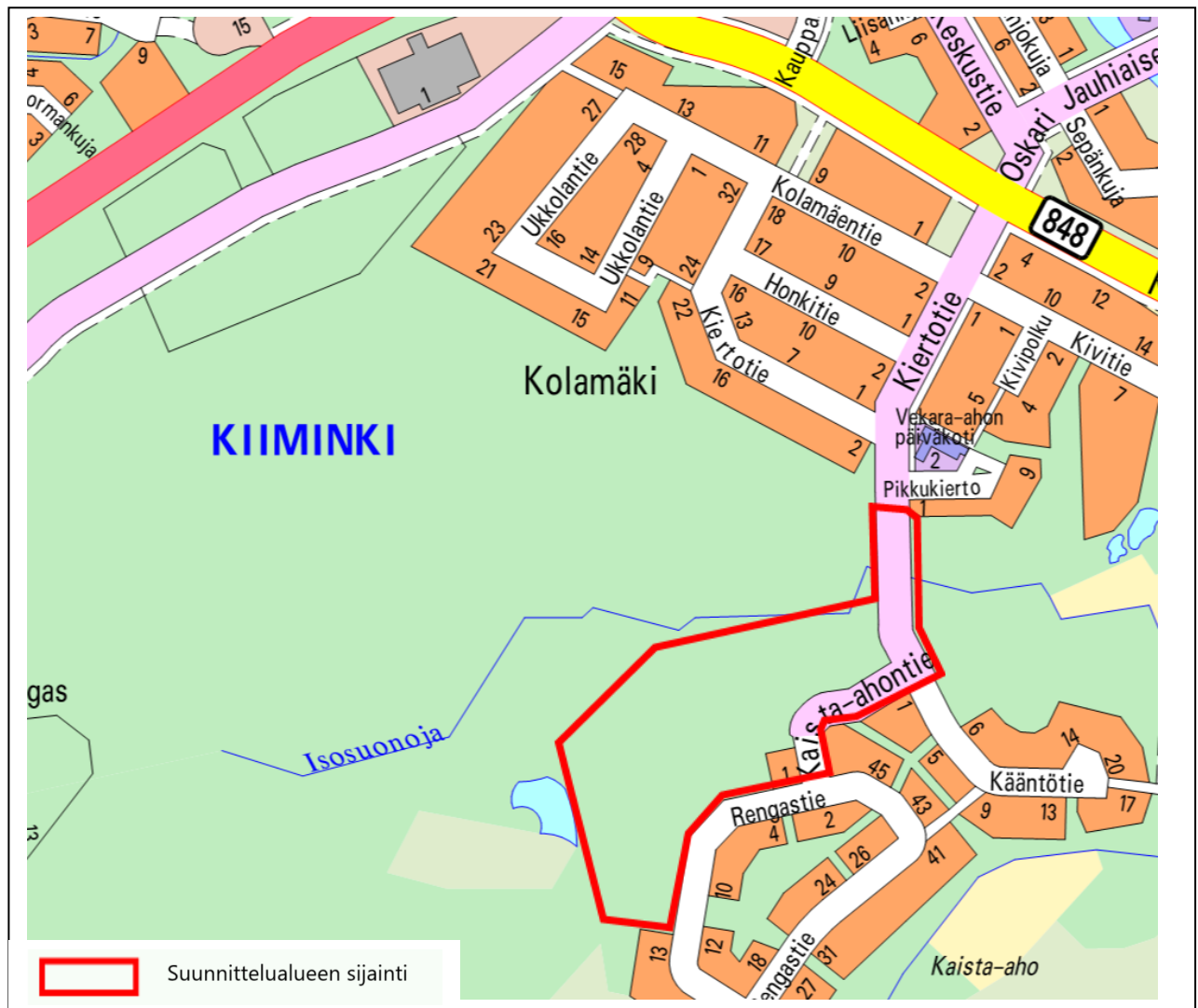
21.8.2020 päivättyyn Oulun kaupungin Kiimingin kaupunginosan korttelia 314, katu- ja lähivirkistysaluetta sekä asemakaavatonta aluetta tiloilla (564-409-) 288-5, 38-74 ja 238-5 koskevaan asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen (Kaista-ahontie, Rengastie).

Kaista-aho

Kaavatunnus 564-2398

Diaarinumero 603/2019

Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 17.11.2020



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskevat Oulun kaupungin Kiimingin kaupunginosan korttelia 314, katu- ja lähivirkistysaluetta sekä asemakaavatonta aluetta tiloilla (564-409-) 288-5, 38-74 ja 238-5. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Kiimingin kaupunginosan korttelit 314 sekä 332-334 sekä lähivirkistys- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi:	Kaista-ahon asemakaavan muutos ja laajennus (Rengastie, Kaista-ahontie)
Kaavatunnus:	564-2398
Kaavan laatija:	Juho Peltoniemi/Päivi Markuksela Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI email: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi
Kaavan vireille tulosta ilmoitettu:	Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 5.4.2020.
Hyväksyminen:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 17.11.2020 § 522.
	Asemakaava on tullut voimaan __.__.20__.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Kiimingin kaupunginosassa, Kaista-ahon asuinalueen länsi- ja pohjoispuolella, noin kilometrin etäisyydellä Kiimingin keskustasta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tarkoituksena on lisätä Kiimingin omakoti- ja pientalotonttitarjontaa maankäytön toteuttamisohjelman 2020-2024 mukaisesti. Lisäksi tavoitteena on osoittaa suunnittelualueeseen välittömästi liittyvät Hieta-Ahon kaavarungon mukaiset lähivirkistysalueet ja reitit.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4. Katujen yleissuunnitelma
 - tonttijakokartat

2. LÄHTÖKOHDAT

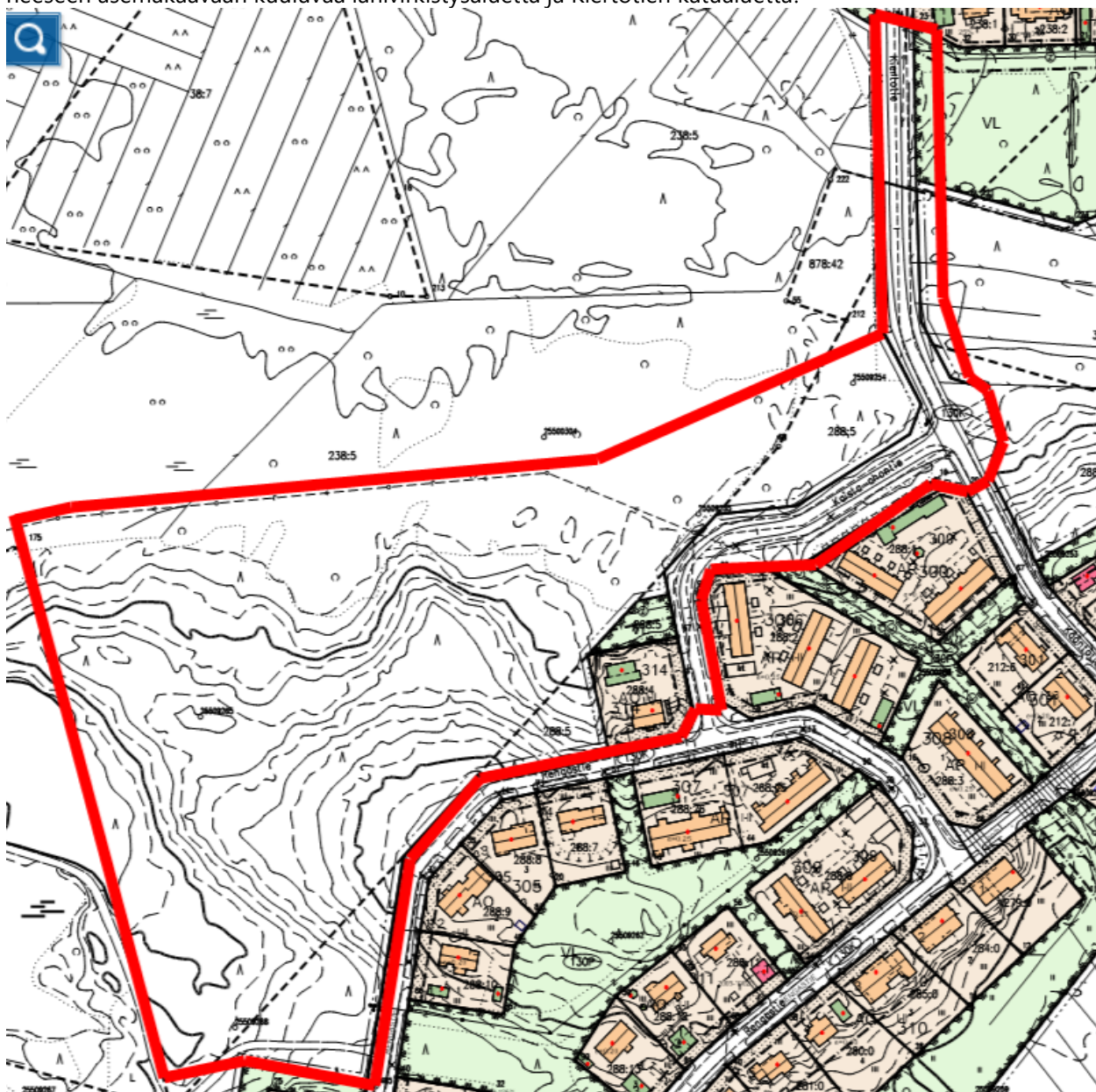
2.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Pääosa alueesta on rakentamatonta havu- ja sekametsää. Asemakaavan laajennus sijoittuu harjanteelle ja korkeuseroa suunnittelualueella on 8 metriä. Korttelin 312 tontti 1 on rakentunut omakotitalotontti. Kaa- vanmuutosalue on Oulun pääasiassa kaupungin omistuksessa. Korttelin 314 tontti 1 ja tila 564-409-38-74 ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

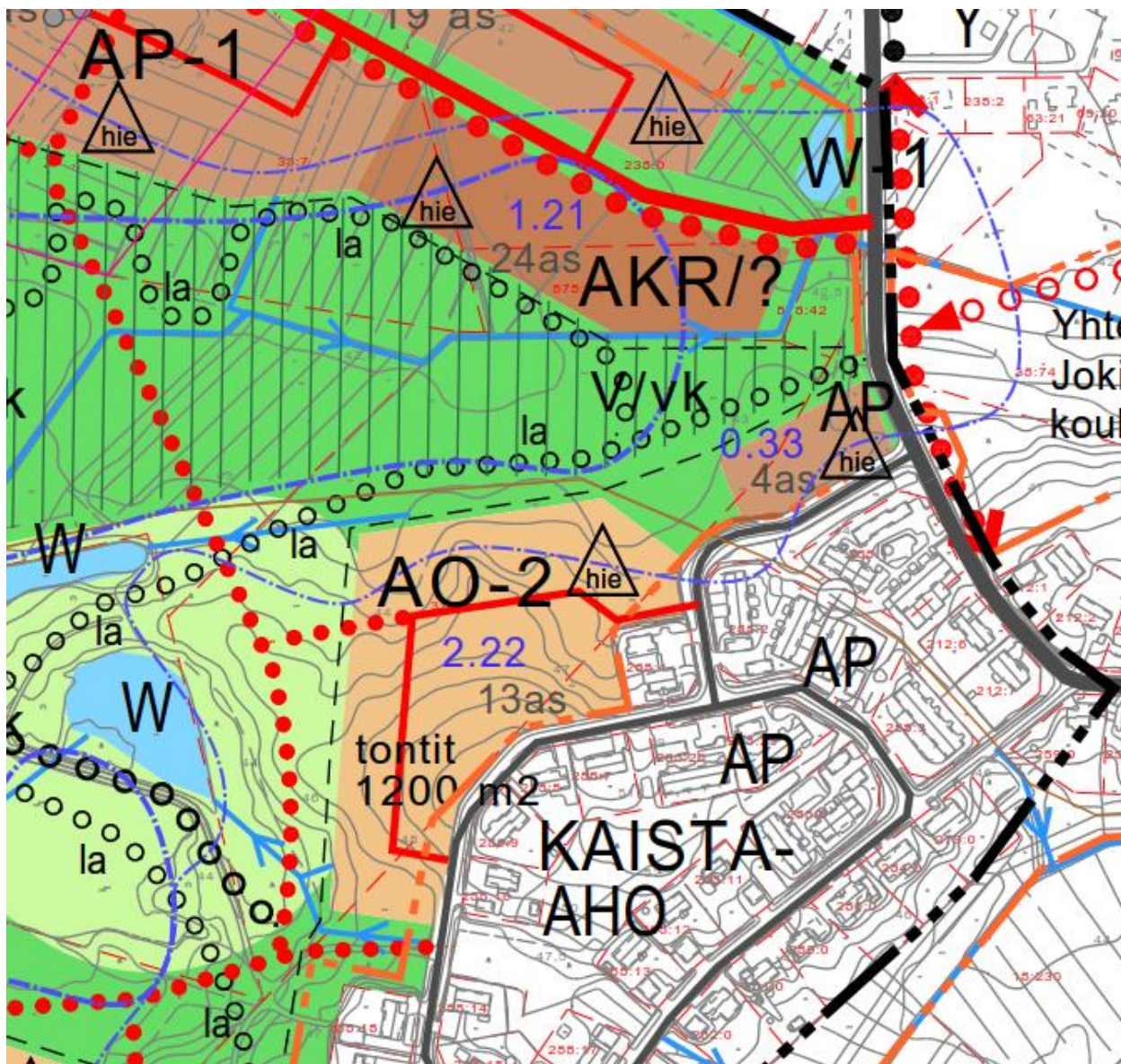
Voimassa olevat kaavat

Pääosa alueesta on asemakaavatonta. Asemakaava rajoittuu 16.03.1994 vahvistuneeseen asemakaavaan, josta korttelin 314 erillispientalojen tontti (AO) ja sen pohjoispuolella sijaitseva pieni lähivirkistysalueen kaistale sekä Kaista-ahontien katualuetta kuuluvat suunnittelualueeseen. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu 17.12.1992 vahvistuneeseen asemakaavaan kuuluvaa Kiertotien katualuetta sekä 11.12.2000 vahvistuneeseen asemakaavaan kuuluvaa lähivirkistysaluetta ja Kiertotien katualuetta.



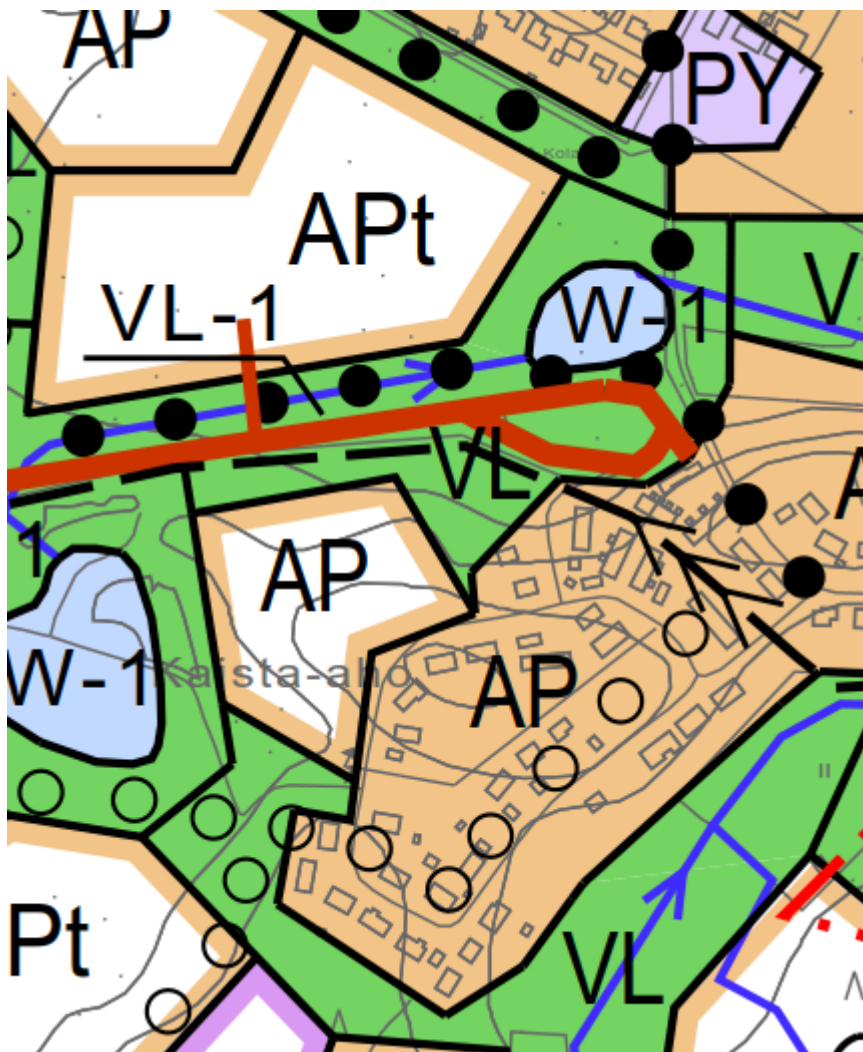
Ote asemakaavayhdistelmästä

Hieta-Ahon kaavarungossa suunnittelualue on pääosin erillispientalojen aluetta, jossa sallittu kerrosluku on 1-2 ja tonttikoko n. 1200 m². suunnittelualueen länsiosa on luonnonmukaisena säilytettävää virkistysaluetta, pohjoisosassa on keskeistä virkistyspalveluiden aluetta (V/vk) ja Kaista-ahontien ja Kiertotien risteyksessä on pientalovaltainen asuntoalue (AP).



Ote Hieta-ahon kaavarungosta

Kiimingin keskeisten taajama-alueiden yleiskaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista asuinalueetta (AP) ja lähivirkistysaluetta (VL). Yleiskaavassa katuyhteys Kaista-ahon asuinalueelle on esitetty lännestä Hieta-ahon kaavarunkoalueen kautta.



Ote Keskeisten taajama-alueiden yleiskaavasta.

Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 18.3.2020.-

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

2.3 Laaditut selvitykset

Kaava-alueelle on laadittu luonto-, maisema-, sulfidimaa-, maaperä- ja rakennettavuusselvitys Hieta-ahon kaavarunkotyön yhteydessä. Kaavatyön yhteydessä on laadittu katurakentamisen ja hulevesien yleissuunnitelmat.

2.3.1 Luontoselvitys

Suunnittelualue on pääosin kangasmetsää, osa suunnittelualueesta on vanhaa peltoa ja suota. Alueelta ei ole löydetty uhanalaisia tai muuten huomionarvoisia kasvilajeja, eikä luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain mukaisia arvokkaita kohteita. Alueelta ei myöskään ole havaintoja uhanalaisista tai vaarantuneista lintulajeista.

2.3.2 Maisemaselvitys

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi rakentamatonta metsätalouskäytössä olevaa suo- ja metsämaata. Maisemakuvallisesti merkittäviksi nostetaan suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevat lammet ja lampien monimuotoinen ympäristö kuusi- ja mäntymetsineen. Lakialueet suositellaan jätettäväksi rakentamisen ulkopuolelle.

2.3.3 Maaperä- ja rakennettavuusselvitys

Suunnittelualueen maaperä on pääosin moreenia, alavilla paikoilla esiintyy turvetta pääsääntöisesti alle 1,5 metriä, mutta joillain paikoilla yli 1,5 metriä. Moreenialueet soveltuvat hyvin rakentamiseen. Moreenialueilla rakennusten maanvarainen matalaperustus ja kunnallistekniikan rakentaminen on yleensä mahdollista ilman erityisiä pohjanvahvistustoimenpiteitä. Silttialueet ja turvealueet, joissa turvepaksuus on alle 1.5 m soveltuvat kohtuullisen hyvin rakentamiseen. Löyhät hienojakoiset ja humusta sisältävät maakerrokset rakennusten perustusten alla on korvattava hyvin tiivistettävällä kitkamaatäytöllä (massanvaihto). Katujen ja kunnallistekniikan rakentamisessa on varauduttava massanvaihtoon tasauksesta ja putkien korkeusasemasta riippuen. Myös tonttien piha-alueilla on varauduttava pohjanvahvistustoimenpiteisiin painumien estämiseksi.

2.3.4 Sulfidimaaselvitys

Suunniteltualueen pohjoisosissa esiintyy lievää sulfidimaa-aluetta.

2.3.5 Hulevesien hallintasuunnitelma

Oulun kaupungissa, Kiimingin kaupunginosassa, sijaitsevalle Kaista-ahon asuinalueen länsi- ja pohjoispuolelle on laadittu asemakaavamuutos. Tämän asemakaava-alueen muutos lisää hulevesien kertymää 48 m³ kyseisellä alueella. Alueen länsipuolella on kaksi olemassa olevaa kosteikkoa, joista eteläiseen tullaan johdamaan viemäreillä ja ojilla 12 m³ hulevesiä asemakaava-alueelta ja sen ulkopuolelta, valuma-alueelta 1. Valuma-alueelta 2 päätyy pohjoiseen kosteikkoon nykyään noin 19 m³ hulevesiä pintavaluntana, asemakaavamuutoksen mukaisen rakentamisen jälkeen noin 12 m³. Pohjoispuolen kosteikkoon ei johdeta muuten hulevesiä lainkaan, vaan tehdään uusi kosteikko asemakaava-alueelta ja sen ulkopuolelta johdettavien hulevesien (186 m³) viivyttämiseksi ennen niiden purkua Kiiminkijokeen laskevaan Isosuonojaan.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaava ja asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Hanke on maankäytön toteuttamisohjelman 2018-2022 mukainen ja sen tavoitteena on lisätä Kiimingin alueen tonttitarjontaa.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa

3.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Kiimingin Suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Puhelinoperaattorit (DNA, Telia, Elisa,)
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Kiiminkien luonnonsuojeluyhdistys ry
- Kiimingin-Jäälin vesienhoitoyhdistys
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

3.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineistosta on esitetty yksi mielipide nähtävilläolon aikana.

Mielipide 1.

Pohjoispuolella on lampi, johon lähivirkistysalue rajoittuukin. Olisi hienoa jos lammen rannalle saisi penkkejä, istutuksia, tulentekopaikan, aikuisille ja lapsille ulkoliikuntavälineitä. Kiimingistä kun ei löydy kuntoilupuistoja ollenkaan. Sekä voisiko asemakaavan muutos ulottua myös toiselle puolelle lampea. Näin saisi todella hienon virkistysalueen suunniteltua, jossa olisi vesielementti ja saisi koko lammen ympäristön hyötykäyttöön.

Asemakaavoituksen vastaus:

Kyseessä olevat lammet kuuluvat Hieta-Ahon kaavarunkoalueeseen ja tullaan asemakaavoittamaan myöhempien asemakaavojen laadinnan yhteydessä. Kaavarungossa lampien ympäristö on merkitty luonnonomukaisena säilytettäväksi virkistysalueeksi. Asemakaavoissa ei oteta kantaa virkistysalueiden rakenteisiin tai varusteisiin, vaan ne määritellään tarkemmassa suunnittelussa kaavan vahvistumisen jälkeen.

Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 15.9. – 15.10.2020 välisen ajan.

Asemakaavaehdotuksesta ei esitetty muistutuksia nähtävilläolon aikana.

Kaavakarttaan ei ole tehty muutoksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

3.2.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 26.3.2019 § 187.

Yhdyskuntalautakunta asetti valmisteluaineiston 26.3.2019 § 192 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen 1.9.2020 § 391 julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kiertotien katualuetta levennetään itään, jolloin kevyenliikenteenväylä saadaan jatkettua Kiertotien vartta aina Kaista-ahontielle saakka. Kaista-ahontieltä Rengastielle muodostetaan uusi tonttikatu. Uuden tonttikadun ja Rengastien varrelle osoitetaan 13 uutta erillispientalotonttia (AO) ja Kaista-ahontien varrelle yksi uusi asuinpientalotontti (AP). Kaistakujan varrella on yksi jo rakennettu AO -tontti.

Uusien omakotitonttien koot vaihtelevat 1120 – 1420 m² välillä. Rakennusoikeudeksi on osoitettu joko 250 + at60 tai 300 + at60 ja kerrosluvuksi ½ II tai II. Erillispientalotonteille tulee rakentaa kaksi autopaikka yhtä asuntoa kohti.

Kaista-ahontien ja Kiertotien kulmaan osoitetun asuinpientalojen tontin (AP) kerrosluku on II ja rakennusoikeus 1040 + at150. Autopaikkavelvoitteeksi on osoitettu 1,3 autopaikkaa asuntoa kohden. Suunnittelualueen länsiosat osoitetaan lähivirkistysalueeksi, jolla kulkee ohjeellisia kevyenliikenteenyhteyksiä. Lähivirkistysalueelle on myös osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolla kulkee viemäri- ja vesi-johtolinjat. Alueelle on osoitettu ohjeellinen hulevesien johtamiselle ja käsittelylle varattu alue. Alueella on myös määräys potentiaalisista happamista sulfaattimaa-alueista.

Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa 10 uuden asuinpientaloasunnon ja 13 uuden omakotitaloasunnon syntymisen, mikä vastaa noin 77 uutta asukasta (asuinpientaloasuntojen keskikoko 110 k-m², 2,5 asukasta/asunto ja 4 asukasta / omakotitalo).

4.1 Kaavan vaikutukset

Kaista-ahon asuinalue täydentyy 13 uudella omakotitontilla ja yhdellä asuinpientalojen tontilla. Asemakaavan laajentaminen tehostaa alueen maankäyttöä ja lisää Kiimingin tonttitarjontaa. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä vaikuta alueen viihtyvyyteen eikä kasvata alueen liikennemääriä merkittävästi. Asuinalueen laajennus rajautuu metsään, joten sen vaikutus maisemaan rajautuu vain lähi-alueille.

Osa suunnittelualueen maaperästä muuttuu kuivuessaan happamaksi (potentiaalista sulfaattimaata). Maaperän happamoituminen voidaan estää pitämällä pohjavesi riittävän korkealla. Tämän vuoksi asemakaavassa määrätään sulfidimaa-alueille alin pohjaveden kuivatustaso sekä kielletään kellarien rakentaminen.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan. Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Oulussa 21. päivänä elokuuta 2020

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Juho Peltoniemi
kaavoitusarkkitehti

Päivi Markuksela
kaavasunnittelija

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	20.11.2020
Kaavan nimi	Kiimingin kaupunginosan korttelia 314, katu- ja lähivirkistysaluetta koskeva asemakaavan muutos ja asemakaava		
Hyväksymispvm	17.11.2020	Ehdotuspvm	21.08.2020
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	05.04.2019
Hyväksymispykälä	522	Kunnan kaavatunnus	564-2398
Generoitu kaavatunnus	564L171120A522		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,9639	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	5,0824
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8815

Ranta-asetus Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

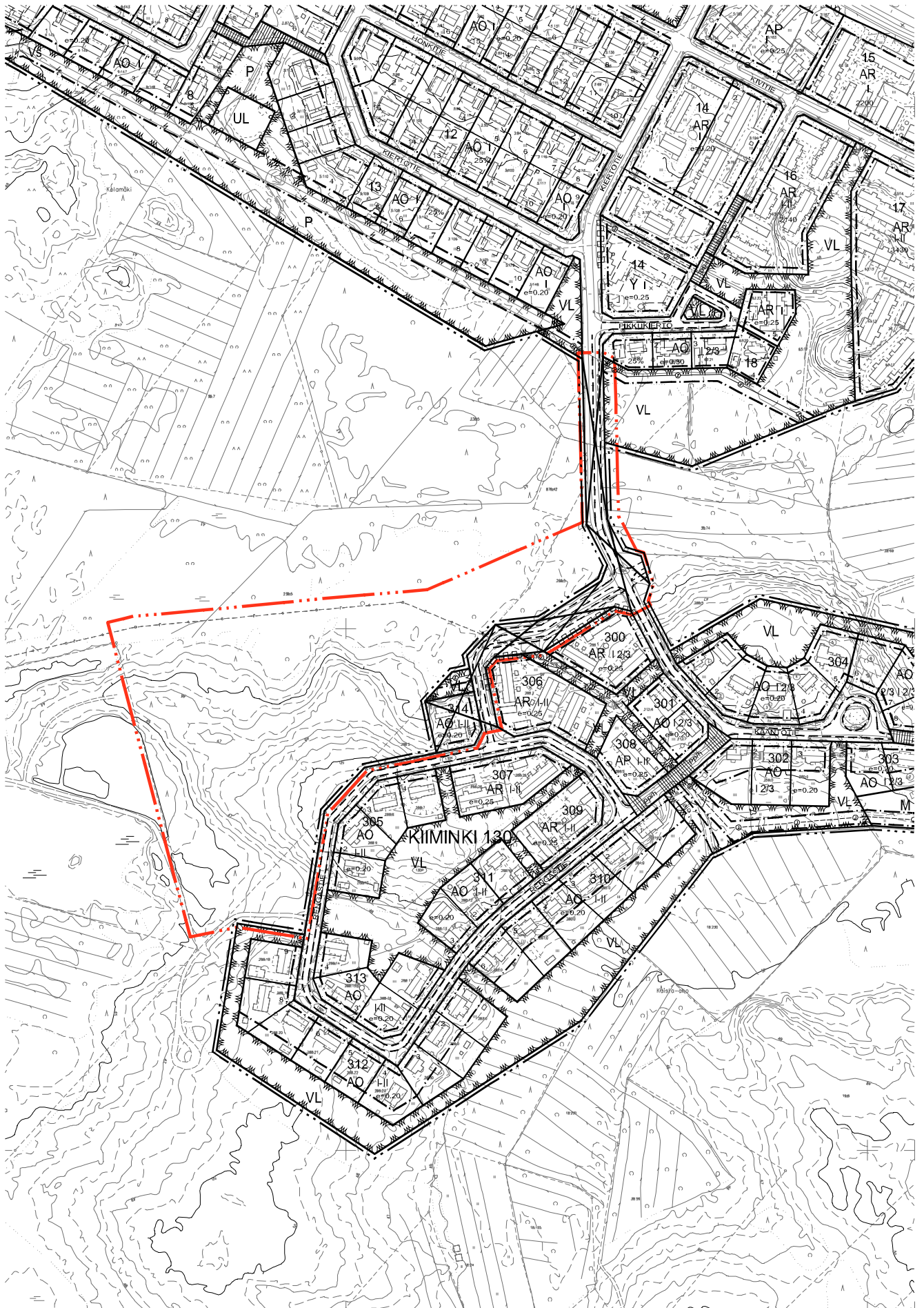
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,9639	100,0	5830	0,10	5,0824	5532
A yhteensä	2,2489	37,7	5830	0,26	2,1000	5532
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,6348	44,2			2,5882	
R yhteensä						
L yhteensä	1,0802	18,1			0,3942	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

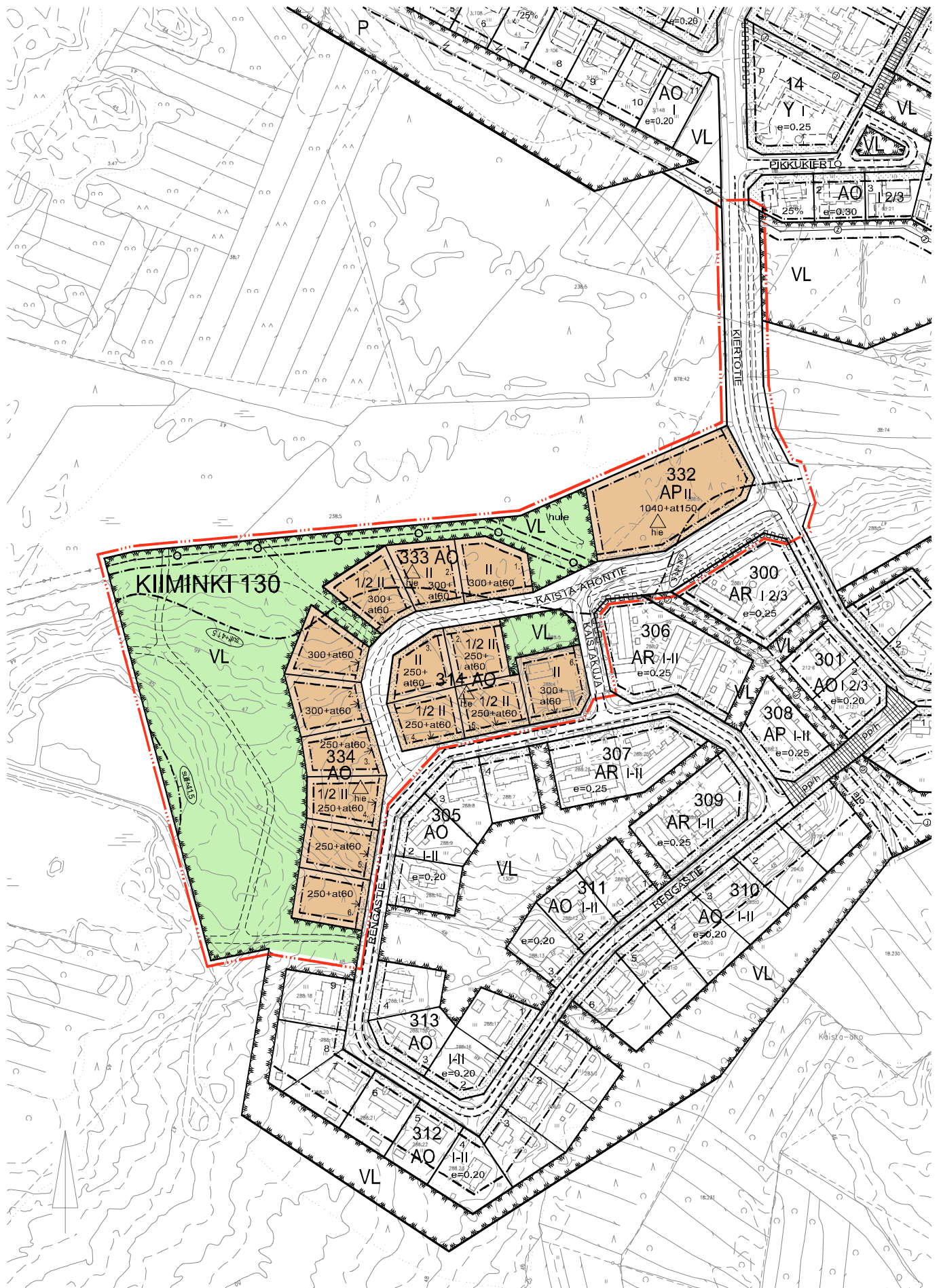
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					











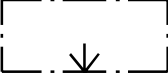

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				


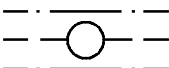
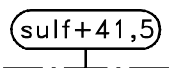
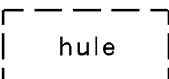


Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,9639	100,0	5830	0,10	5,0824	5532
A yhteensä	2,2489	37,7	5830	0,26	2,1000	5532
AP	0,4623	20,6	1190	0,26	0,4623	1190
AO	1,7866	79,4	4640	0,26	1,6377	4342
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,6348	44,2			2,5882	
VL	2,6348	100,0			2,5882	
R yhteensä						
L yhteensä	1,0802	18,1			0,3942	
Kadut	1,0802	100,0			0,3942	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





3		Asuinpienalojen korttelialue.
5		Erillispientalojen korttelialue.
34		Lähivirkistysalue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	130	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KIIM	Kaupunginosan nimi.
93	314	Korttelin numero.
95	KIERTOTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-3	1040+at150	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
101-1	1/2 II	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
113		Rakennusala.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
134		Istutettava alueen osa.

136		Katu.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
175-7		<p>Potentiaalinen hapan sulfaattimaa-alue. Luku osoittaa alimman sallitun kuivatustason N2000 korkeusjärjestelmässä. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Pohjaveden pintaa ei saa alentaa. Kellareiden rakentaminen alueella kielletty.</p>
190-113		Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
200-283		<p>hie-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:</p> <p>Rakentaminen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Asuinkorttelien korttelialueella saa 10% kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa. - Rakennusalan ulkopuolelle katualueen rajan ja rakennusalan rajan väliin voidaan rakentaa kuisteja, katoksia ja erkkereitä. - Potentiaalisilla sulfaattimaa-alueilla tulee tonttien ja katujen rakentamisessa varautua maanpinnan nostoon. - Jos tonttia joudutaan korottamaan, tontin ja pihan nosto suunnitellaan siten, että ne liittyvät luontevilla korkeuksilla naapuritontteihin, viheralueisiin ja muuhun ympäristöönsä. <p>Autopaikat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - AP-korttelialueella on varattava 1,3 autopaikkaa yhtä asuntoa kohden sekä vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosneliometriä kohti. - AO korttelialueilla on varattava 2 autopaikkaa yhtä asunto kohden. - Asuinrakennusten korttelialueille saa rakentaa autopaikkoja vain henkilö- ja pakettiautoja varten. - Tontilla autosuojan edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 5 metrin pituinen vapaa tila. <p>TONTTIJAKOMERKINNÄT:</p>
		Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

Kiimingin Kaista-ahon asemakaavan muutos ja laajennus

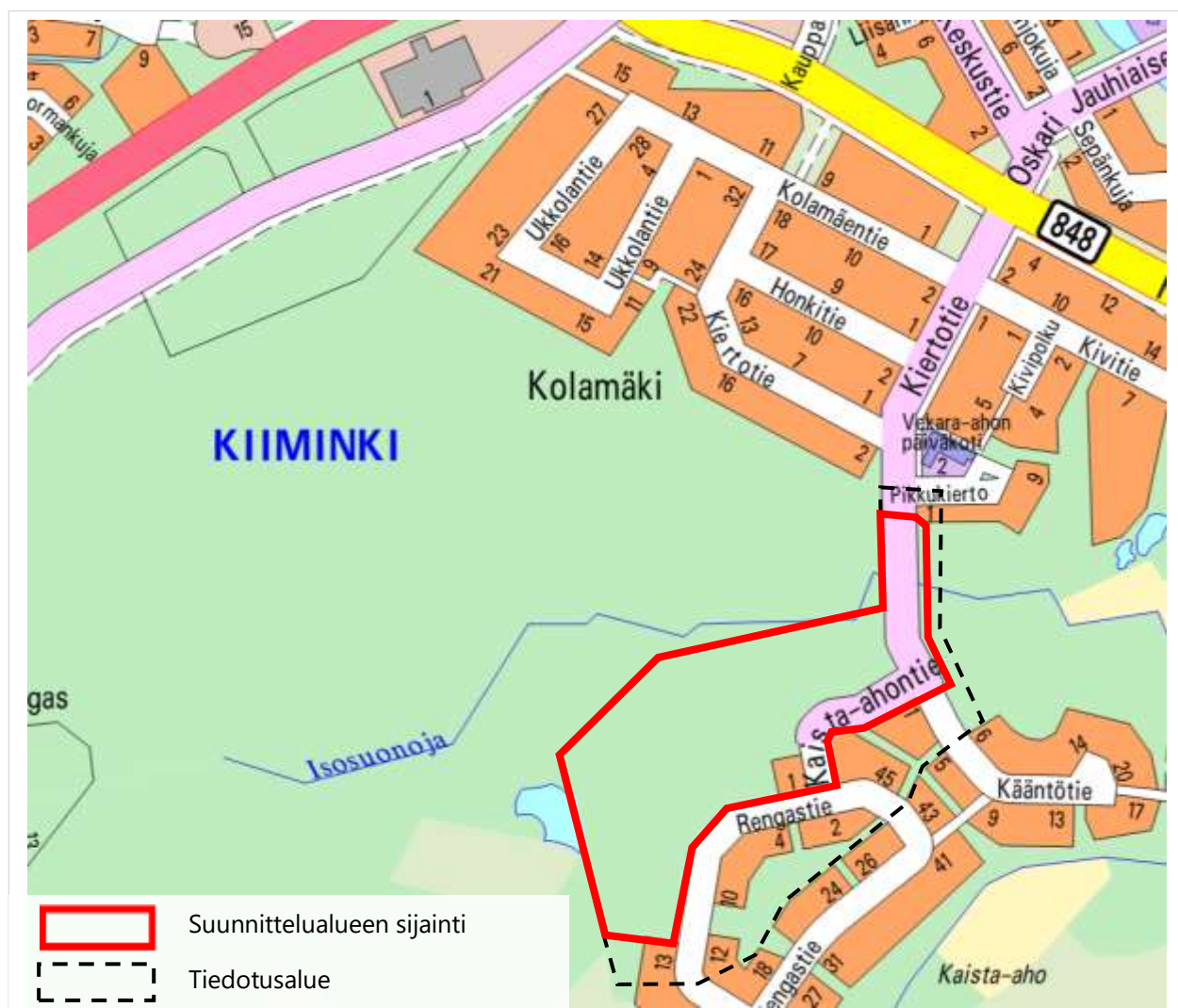
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Alueellanne on vasta aloitettu asemakaavan laatiminen, asemakaava on tullut vireille. Kaavan alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavia maankäytön suunnitelmia, joista kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita.

Asemakaavahankkeessa suunnitellaan Kaista-Ahon asuinalueen laajentamista omakotitalorakentamisella Rengastien länsi- ja pohjoispuolelle. Asemakaavan on tarkoitus valmistua talven 2019-2020 aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana 5.4.2019-6.5.2019 Ohje palautteen antoon sivulla 5.



Hanketta voit seurata osoitteessa:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella 564-2398.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja sen nykytila

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kiimingin kaupunginosassa, Kaista-Ahon asuinalueen länsi- ja pohjoispuolella. Suunnittelualueesta suurin osa on asemakaavatonta, mutta siihen kuuluu pieniä osia kaavoitettua lähivirkistysaluetta ja korttelin omakotitalotontti 314 tontti 1 sekä Kiertotien ja Kaista-ahontien katualuetta.

Maanomistus

Kaavanmuutosalue on Oulun pääasiassa kaupungin omistuksessa. Korttelin 314 tontti 1 ja tila 564-409-38-74 ovat yksityisessä omistuksessa.

Nykyinen maankäyttö

Pääosa alueesta on rakentamatonta mänty-, kuusi- ja sekametsää. Korttelin 312 tontti 1 on rakentunut omakotitalotontti.

Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

Yleiskaava

Kiimingin keskeisten taajama-alueiden yleiskaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista asuinalue (AP) ja lähivirkistysaluetta (VL).

[Linkki Kiimingin keskeisten taajama-alueiden yleiskaavaan](#)

Hieta-ahon kaavarunko

Hieta-ahon kaavarungossa suunnittelualue on pääosin erillispientalojen aluetta, jossa sallittu kerrosluku on 1-2 ja tonttikoko n. 1200 m². Suunnittelualueen länsiosa on luonnonmukaisena säilytettävää virkistysaluetta, pohjoisosassa on keskeistä virkistyspalveluiden aluetta (V/vk) ja Kaista-Ahontien ja Kiertotien risteyksessä on pientalovaltainen asuntoalue (AP).

[Linkki Hieta-ahon kaavarungon projektikortille](#)

Voimassa oleva asemakaava

Pääosa alueesta on asemakaavatonta. Asemakaava rajoittuu 16.03.1994 vahvistuneeseen asemakaavaan, josta korttelin 314 erillispientalojen tontti (AO) ja sen pohjoispuolella sijaitseva pieni lähivirkistysalueen kaistale sekä Kaista-ahontien katualuetta kuuluvat suunnittelualueeseen. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu 17.12.1992 vahvistuneeseen asemakaavaan kuuluvaa Kiertotien katualuetta.

Suunnittelun toteutus

Suunnittelun tavoitteet

Tavoitteena on lisätä Kiimingin omakotitonttitarjontaa maankäytön toteuttamishjelman 2018-2022 mukaisesti. Lisäksi tavoitteena on osoittaa suunnittelualueeseen välittömästi liittyvät Hieta-Ahon kaavarungon mukaiset lähivirkistysalueet ja reitit.

Aloite ja sopimusmenettelyt

Vireille tullut asemakaavanmuutos on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoituksessa. Asemakaavan muutosta ohjaa ohjausryhmä, johon kuuluvat edustajat mm. kaavoituksesta, katu- ja viherpalveluista, maa ja mittauksesta, rakennusvalvonnasta, Oulun seudun ympäristötoimesta, Oulun vedestä ja Oulun energiasta

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §) Suunnittelualuetta koskien on Hieta-Ahon kaavarungon suunnittelun yhteydessä laadittu selvitykset sulfidimaista, maaperästä, luonnosta ja maisemasta. Lisäksi on laadittu yleispiirteiset suunnitelmat hulevesien käsittelystä ja vesihuollosta. Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan muut tarvittavat selvitykset ja yleispiirteisiä suunnitelmia tarkennetaan.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia:

- luontoon ja maisemaan
- asumiseen (vaikutukset lähinaapureihin)
- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

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. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Kiiminkien luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Puhelinoperaattorit (DNA, Telia, Elisa,)
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Kiimingin suuralueen yhteistyöryhmä
- Kiimingin-Jäälin vesienhoitoyhdistys

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

[Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla](#)

[Suunnitteluaineistot tulevat esille verkkosivulle hankkeen edetessä. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen 564-2398.](#)

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10) tai paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä (Haukipudas: Jokelantie 1, Kiiminki: Lempiementie 2, Oulunsalo: Karhuojantie 2, Ylikiiminki: Harjutie 18, Yli-Ii: Kirkkokuja 2). Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: KIRJAAMO PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi. Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille keväällä 2019 Oulun Kaupungin toimesta.

Valmisteluvaihe

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Kaavan muutoksesta on laadittu luonnos, joka pidetään nähtävillä yhdessä muun valmisteluaineiston ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa 4 viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa työn lähtökohtiin ja suunnitelmiin sekä esittää niihin muutoksia.

Suunnittelun vireilletulosta, kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille valmistelun käynnistymisestä ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2020, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupundin verkkosivuilla valitusaian päättyvä.

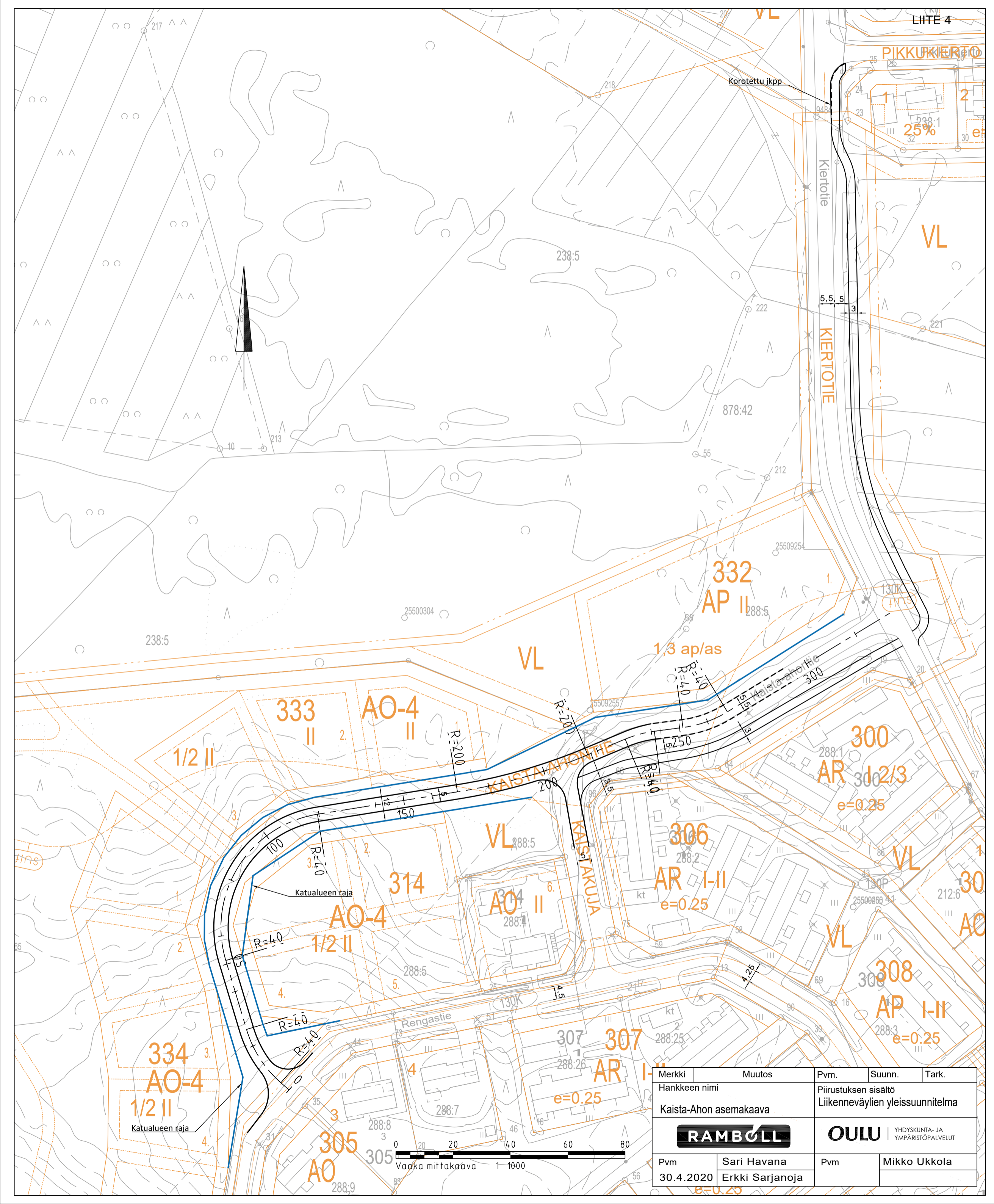
Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

kaavoitusarkkitehti Juho Peltoniemi | puh. 046-9210466 | etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

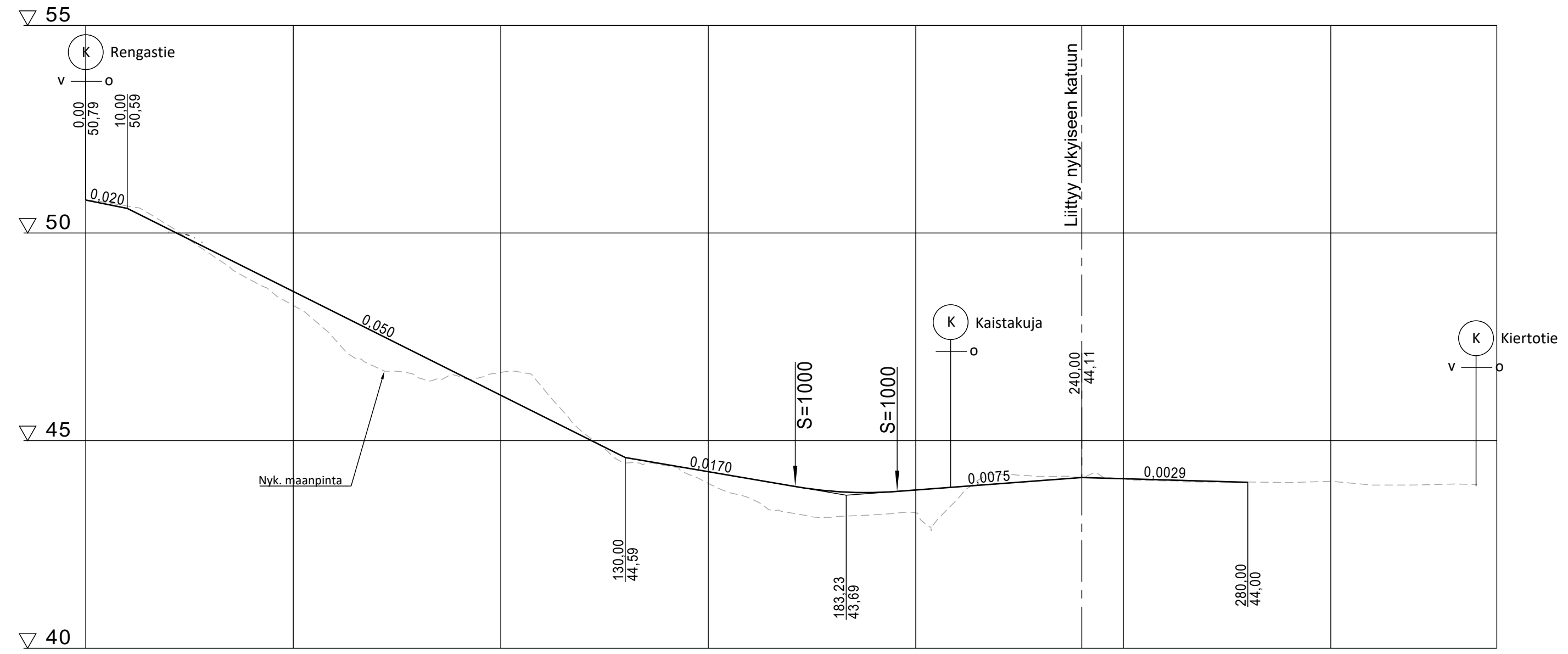
kaavoitusassistentti Anita Koivikko | puh. 044-4993352 | etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu



Merkki	Muutos	Pvm.	Suunn.	Tark.
Hankkeen nimi		Piirustuksen sisältö		
Kaista-Ahon asemakaava		Liikenneväylien yleissuunnitelma		
RAMBOLL		OULU YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT		
Pvm	Sari Havana	Pvm	Mikko Ukkola	
30.4.2020	Erkki Sarjanoja			

K1 Kaista-Ahontie



0	10	10	120	130	40,958	170,958	24,552	195,509	44,491	240	40	280
-0,02			-0,05		-0,017		S=1000		0,008		-0,003	

Kaltevuus / pyörityssäde

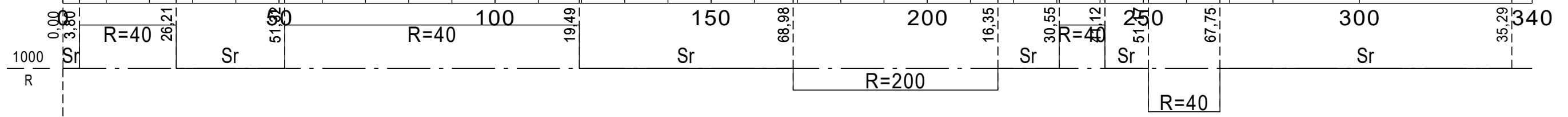
Tasausviivan korkeus

50,79	50,59	50,09	49,59	49,09	48,59	48,09	47,59	47,09	46,59	46,09	45,59	45,09	44,59	44,42	44,25	44,08	43,91	43,78	43,75	43,81	43,89	43,96	44,04	44,11	44,08	44,05	44,03	44,00	44,00
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Maanpinnan korkeus

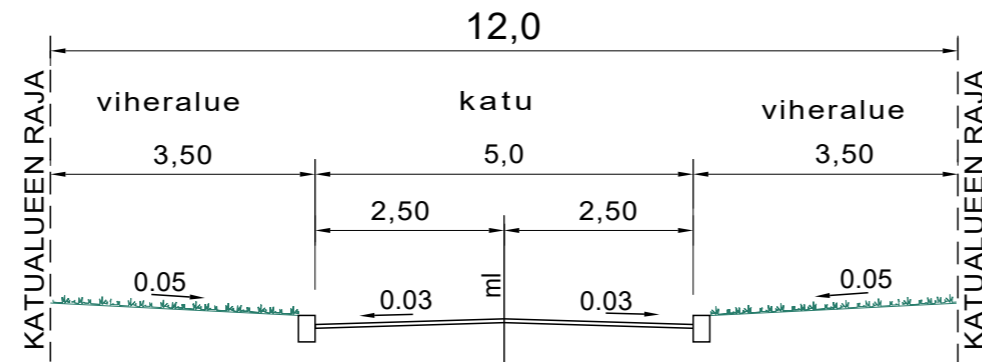
50,79	50,65	50,18	49,49	48,86	48,26	47,44	46,77	46,53	46,54	46,64	46,28	45,18	44,46	44,40	43,97	43,61	43,26	43,16	43,21	43,27	43,59	44,19	44,14	44,11	44,08	44,03	44,00	44,00
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Kaarevuus

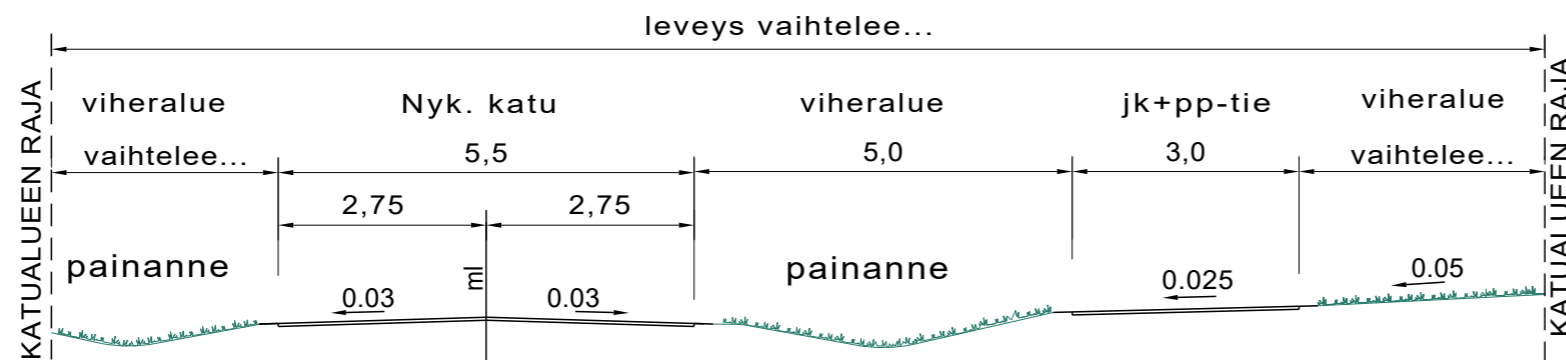


Merkki	Muutos	Pvm.	Suunn.	Tark.
Hankkeen nimi		Puurustuksen sisältö		
Kaista-Ahon asemakaava		Pituusleikkaus		
RAMBOLL		OULU YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT		
Pvm	Sari Havana	Pvm	Mikko Ukkola	
30.4.2020	Erkki Sarjanoja			

Kaista-Ahontie
välillä Rengastie-Kaistakuja



Kaista-Ahontie välillä Kaistakuja-Kiertotie
Kiertotie



Merkki	Muutos	Pvm.	Suunn.	Tark.
Hankkeen nimi		Piirustuksen sisältö		
Kaista-Ahon asemakaava		Tyypipoikkileikkaukset 1:100		
RAMBOLL		OULU YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT		
Pvm	Sari Havana	Pvm	Mikko Ukkola	
30.4.2020	Erkki Sarjanoja			

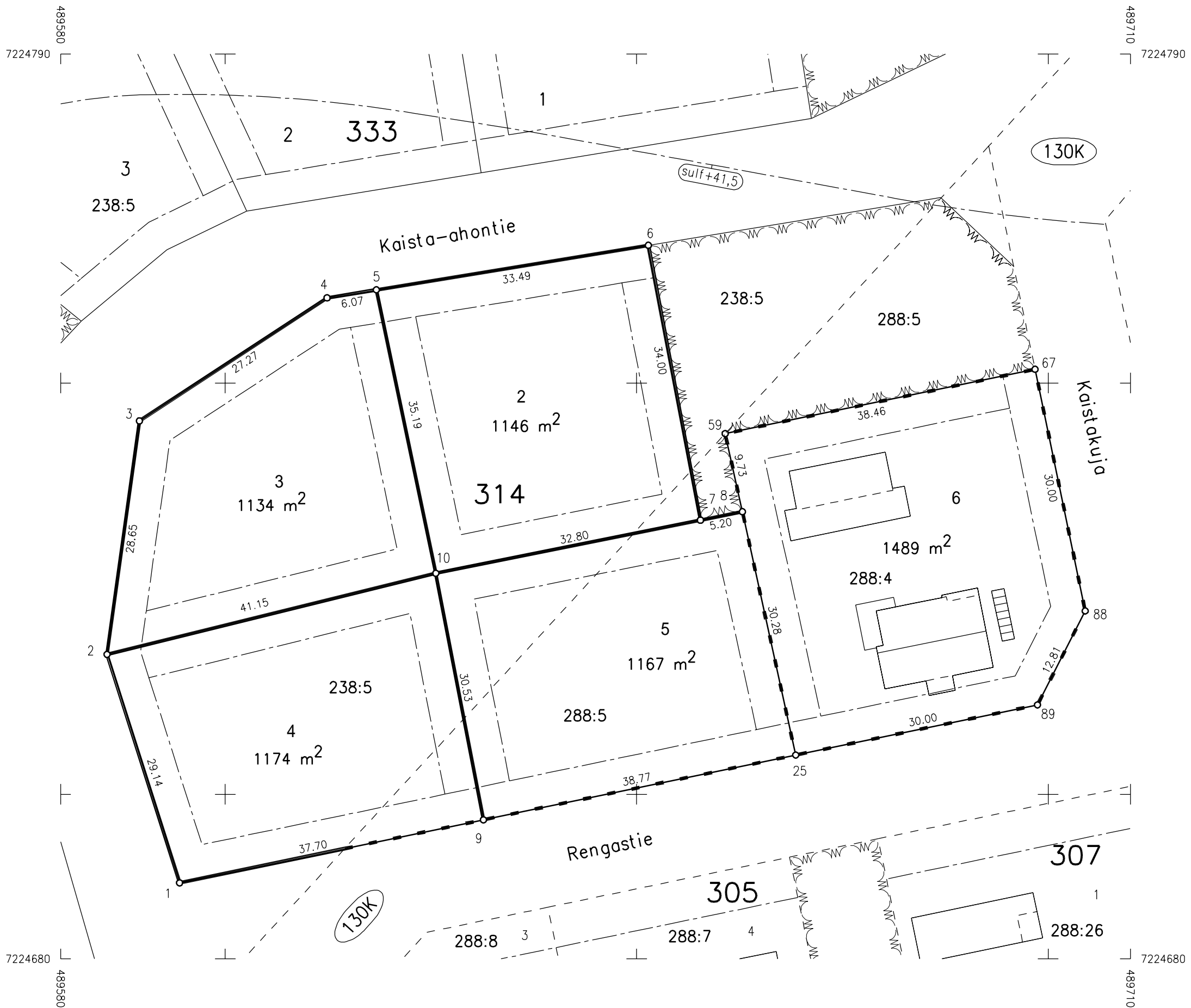
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2398		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646674
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		21.8.2020	KAUP. OSA 130 Kiiminki
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 314
PIIRSI	PS		TONTIT 2-6
TARK	PM		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7224689.251	489594.459
2	7224717.022	489585.634
3	7224745.396	489589.571
4	7224760.349	489612.376
5	7224761.330	489618.367
6	7224766.740	489651.414
7	7224733.338	489657.745
8	7224734.360	489662.842
9	7224696.911	489631.372
10	7224726.885	489625.588
25	7224704.787	489669.331
59	7224743.859	489660.758
67	7224751.672	489698.411
88	7224722.299	489704.506
89	7224710.882	489698.705

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
130 0314 0002	1146	1121	409 0238 0005
		25	409 0288 0005
130 0314 0003	1134	1134	409 0238 0005
130 0314 0004	1174	1066	409 0238 0005
		108	409 0288 0005
130 0314 0005	1167	221	409 0238 0005
		946	409 0288 0005
130 0314 0006	1489	1489	409 0288 0004



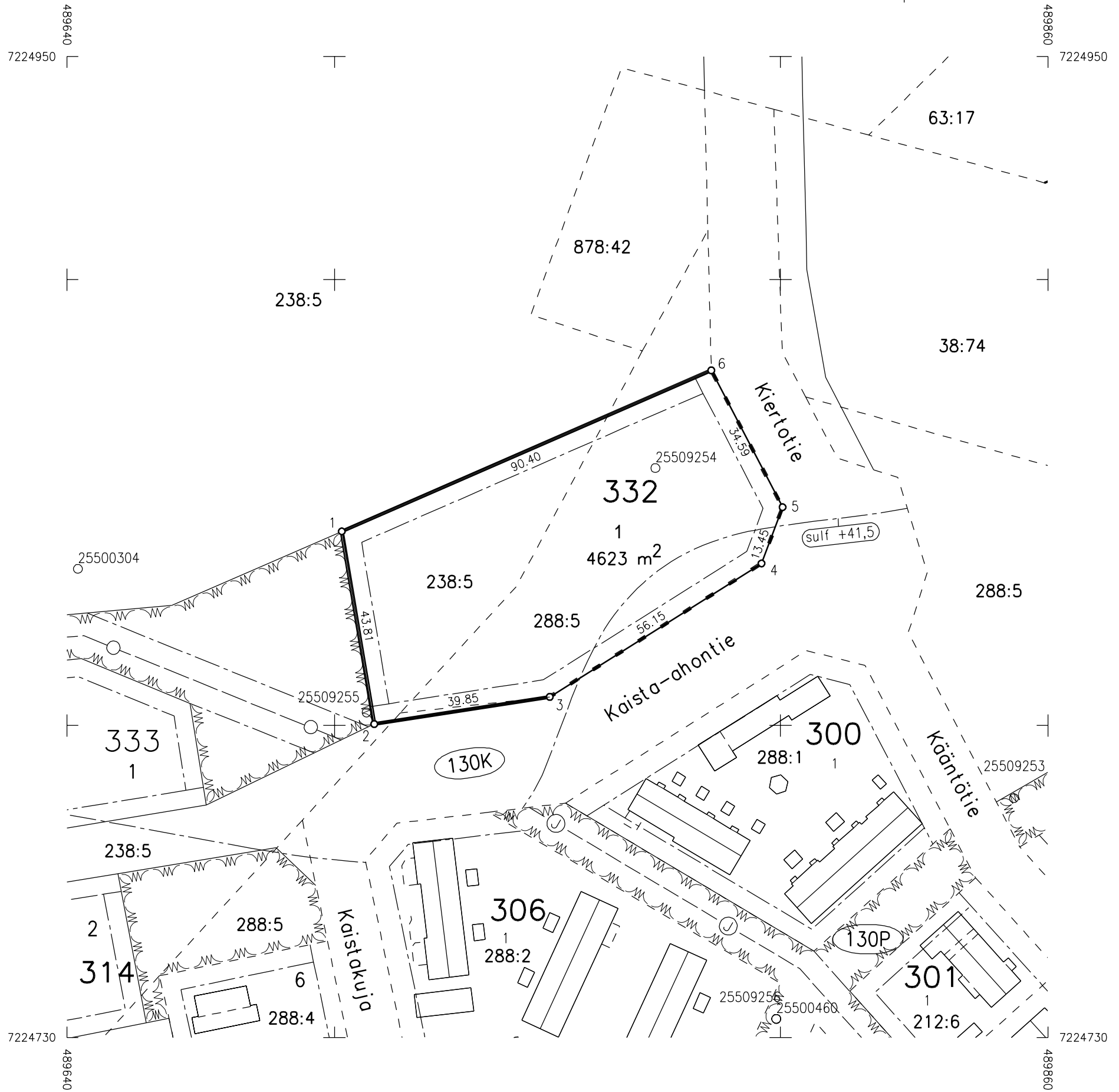
TONTTIJAKO		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 2398		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646675
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		21.8.2020	KAUP. OSA 130 Kiiminki
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 332
PIIRSI	PS		TONTIT 1
TARK	PM		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7224843.518	489701.627
2	7224800.314	489708.898
3	7224806.406	489748.282
4	7224836.354	489795.775
5	7224848.957	489800.479
6	7224879.634	489784.497

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
130 0332 0001	4623	28	130 9901 0000
		1733	409 0238 0005
		2862	409 0288 0005



TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2398		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646676
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI 21.8.2020		EDELLINEN TONTTIJAKO	
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KAUP. OSA 130 Kiiminki
PIIRSI	PS		KORTTELI 333
TARK	PM		TONTIT 1-3
HYVÄKSYTTY		MUUTT. TONTIT	
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7224785.382	489548.145
2	7224809.661	489584.683
3	7224813.343	489625.106
4	7224814.993	489643.212
5	7224804.954	489667.607
6	7224782.146	489671.241
7	7224775.577	489631.114
8	7224770.909	489602.603
9	7224766.182	489592.911
10	7224757.507	489582.502

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
130 0333 0001	1358	1358	409 0238 0005
130 0333 0002	1369	1369	409 0238 0005
130 0333 0003	1418	1418	409 0238 0005



TONTTIJAKO		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 2398		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646677
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		21.8.2020	KAUP. OSA 130 Kiiminki
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI	Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 334
PIIRSI PS			TONTIT 1-6
TARK PM			MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7224774.777	489541.532
2	7224750.029	489575.395
3	7224729.394	489570.798
4	7224715.978	489573.374
5	7224705.609	489576.688
6	7224675.064	489585.572
7	7224643.035	489580.836
8	7224613.717	489576.050
9	7224584.648	489571.304
10	7224591.901	489530.112
11	7224621.435	489534.529
12	7224650.149	489538.823
13	7224674.177	489539.171
14	7224697.377	489535.632
15	7224734.472	489525.735

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
130 0334 0001	1355	1355	409 0238 0005
130 0334 0002	1314	1314	409 0238 0005
130 0334 0003	1203	1203	409 0238 0005
130 0334 0004	1247	1157	409 0238 0005
		90	409 0288 0005
130 0334 0005	1246	639	409 0238 0005
		607	409 0288 0005
130 0334 0006	1246	113	409 0238 0005
		1133	409 0288 0005

