

## Kello, Kalimenojankuja 27, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuutoksen valmisteluaineisto

### Tiedoksi osallisille

Kellon kaupunginosan korttelissa 1009, Kalimenojankujan varrella on aloitettu asemakaavan muutoksen laatiminen. **Kaavan alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava maankäytön suunnitelma, joista kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Asemakaavahankkeessa muutetaan korttelin 1009 tonttien 2 ja 5 käyttötarkoitus ja tonttien välisen tontinrajan sijaintia.

Kaavan muuttaminen on tullut vireille yksityisten maanomistajien hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua talvella 2021.

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon sivulla 5.**



Kuva 1 Ote opaskartasta, suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla

### Hanketta voit seurata osoitteessa:

[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2498**.

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

## Suunnittelualue ja tavoitteet

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kellon kaupunginosassa, noin viisi kilometriä Haukiputaan keskustasta etelään, Kellon keskuksessa. Suunnittelualueena on Rantahälinpolun, Kalimenojankujan, korttelin 1009 tonttien 1, 3 ja 4 sekä puistoalueen rajaama alue. Kaavamuutoksen kohteena olevat tontit 2 ja 5 on osoitettu maatilojen talouskeskusten korttelialueena (AM). Tontin 2 koko on n. 3 090 m<sup>2</sup> ja tontti 5 on kooltaan n. 1400 m<sup>2</sup>. Kaavamuutosalue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on liittää n. 1300 m<sup>2</sup> kokoinen alue nykyisestä tontista 2 tonttiin nro 5. Samalla muutetaan tonttien käyttötarkoitus maatilojen talouskeskusten korttelialueesta (AM) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Muutoksella edesautetaan vanhan pihapiirin säilymistä.

## Suunnittelun lähtökohdat

### Aloite ja sopimusmenettelyt

Aloitteen kaavan muuttamisesta on tehnyt yksityiset maanomistajat. Asemakaavan muutos ei edellytä maankäyttösopimuksen laatimista.

### Nykyinen maankäyttö

Korttelin 1009 tontilla 5 sijaitsee v. 1905 rakennettu omakotitalo sekä v. 1986 rakennettu talousrakennus.

Nykyisen asemakaavan mukaisella tontilla 2 sijaitsee v. 1956 rakennettu navetta, johon on 1950-luvulla rakennettu asuinsiipi. Tontilla on lisäksi 1950-luvulla rakennetut elosuoja ja sauna-autotallirakennus. Osa rakennuksista on huonokuntoisia.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä Kake-4, kaupunkikehittämisyöhyke 4, laajentumisvyöhyke:

Kaupunkirakenteen laajentumisvyöhyke muodostuu alhaisen tehokkuuden maankäyttömuodoista. Vyöhykettä kehitetään alueellisesti toiminnoiltaan sekoittuneena, erityisesti tilaa vaativien palvelujen ja työpaikkatoimintojen sekä pientalovaltaisen asumisen kaupunkiympäristönä.

Suunnittelumääräykset: Yhdyskuntarakenteen laajentaminen tulee toteuttaa asemakaavoilla pitkäjänteisesti ja taloudellisesti kestävästi sekä vaiheistaa yhdyskuntarakenteen laajentaminen mahdollisimman kestävällä tavalla. Erityistä huomiota tulee kiinnittää keskusten kaupunkikuvan parantamiseen, maankäytön tehostamiseen joukkoliikenteen pysäkkien ja keskusten läheisyydessä sekä yhtenäiseen viher- ja virkistysalueverkkoon. Vyöhykettä tulee kehittää alueiden erityispiirteitä vaalien sekä vesistöjen läheisyyttä hyödyntäen ja rantojen yleistä käyttöä kehittäen. Vyöhykkeellä edistetään erityisesti pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä sujuvia matkaketjuja.

Yhdyskuntarakennetta tulee laajentaa pitkäjänteisesti, harkitusti ja taloudellisesti sekä kestävällä tavalla vaiheistaen. Vyöhykkeen uusien asuinalueiden ohjeellinen tiiveys on noin 15 - 30 asukasta hehtaarilla ja ohjeellinen aluetehokkuus noin 0,1 - 0,13. Tiiveimmät alueet tulee pyrkiä sijoittamaan keskustan ja aluekeskusten sekä joukkoliikenteen runkoreittien pysäkkien läheisyyteen.

Alueella on voimassa asemakaava 084-Ak1985/1, jonka lääninhallitus on vahvistanut 14.6.1985. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 1009 tontit 2 ja 5 on osoitettu merkinnällä AM (maatilojen talouskeskusten korttelialue). Rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla e=0.20. Tonteille on esitetty varaus viemäriille. Tontilla 5 on istutettava puurivi.

## Miten asemakaavaa muutetaan?

Asemakaavan muutos kohdistuu korttelin 1009 tontteihin 2 ja 5, joiden tonttinumerot muuttuvat tonteiksi 6 ja 7. Tontin 6 pinta-alaksi esitetään 1 770 m<sup>2</sup> ja tontin 7 pinta-alaksi 2 800 m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksella tonttien käyttötarkoitus muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kerroskorkeudeksi esitetään 1 ½. Rakennusoikeudeksi tontille 6 esitetään 200 kem<sup>2</sup> asuinrakentamiseen ja 70 kem<sup>2</sup> autosuojan, talous- ja huoltotilojen rakentamiseen. Tontille 7 rakennusoikeus esitetään tehokkuusluvulla e=0,20, jolloin kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 560 kem<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan autopaikkaveloitteeksi 2 autopaikkaa asuntoa kohden.

Tonteille osoitetaan maanalaisten johtojen varaukset jo rakennetuille johdoille. Tontille 6 esitetään istutettava alue Kalimenojankujan varteen sekä tontille 7 lisäksi myös säilytettävän puuston alue Rantahälinpolun puoleiselle korttelinrajalle.

Tonteille esitetään rakennusalueen rajat, ohjeelliset rakennusalat sekä jo rakennetuille että uudisrakennuksille.

## Mitä vaikutuksia asemakaavan muutoksella on?

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, kulttuuriympäristöön, asumiseen sekä liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Vaikutusten arviointi pohjautuu olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietoaineistoon.

Asemakaavanmuutoksen vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa.

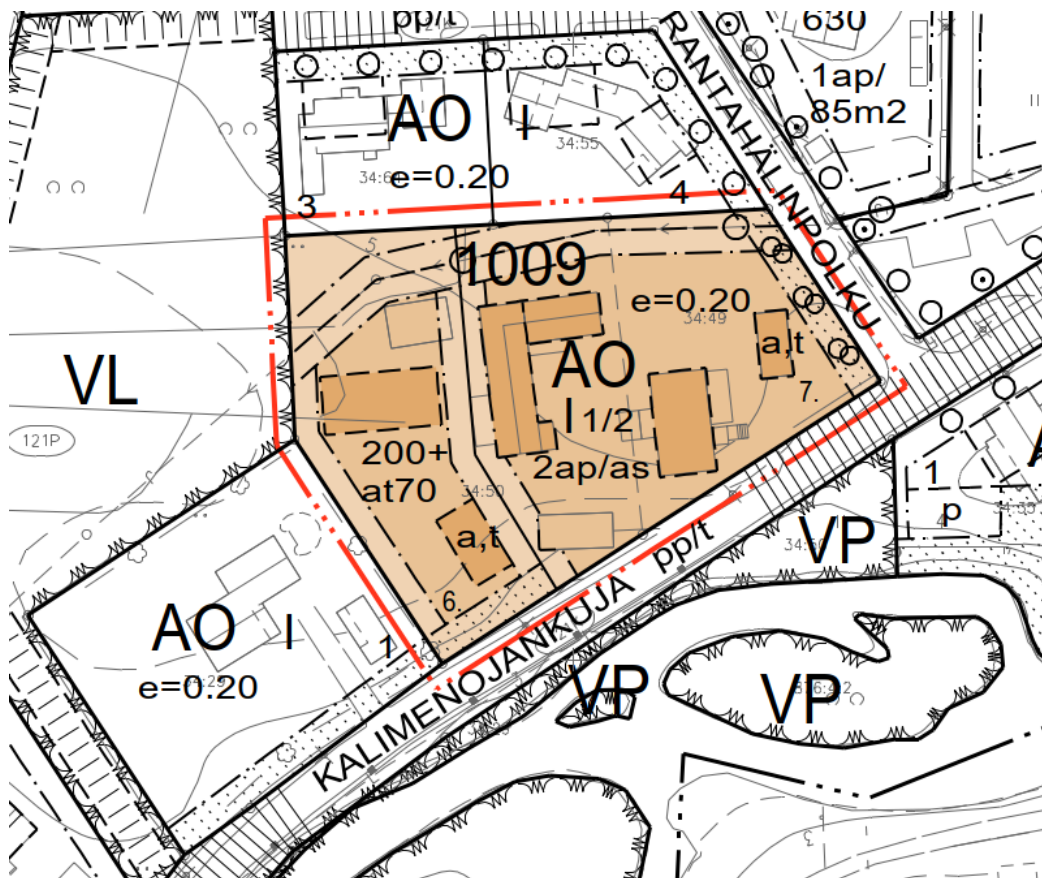
Valmisteluvaiheessa on arvioitu muutoksen vaikutuksia seuraavasti:

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yhden uuden omakotitalotontin rakentuminen Kellon keskuksen lähialueelle. Samalla asemakaavan määräyksiä tarkennetaan ja nykyaikaistetaan.

Asemakaavan muutoksella on maltilliset vaikutukset alueen rakentamisen määrään, rakennusten nykyisiin käyttötarkoituksiin ja kaupunkikuvaan.

Kaavamuuotosalueella sijaitsee v. 1905 rakennettu asuinrakennus. Pihapiirissä on navetta asuinsiipineen, elosuoja ja sauna- tallirakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa pihapiirin halkoo tontinraja. Kyseessä olevassa kaavamuutoksessa tontinrajaa siirretään länteen. Tällöin vanha pihapiiri palautuu ennalleen. Kaavamuuotos edesauttaa vanhan pihapiirin säilymistä myös kulttuurihistoriallisten arvojen osalta. Pihapiirin rakennuksilla saattaa olla kulttuurihistoriallisia ja – ympäristöllisiä arvoja. Suojelumerkinnän tarve tutkitaan ennen kaavaehdotuksen valmistelua.

## Luonnos asemakaavan muutukseksi



Kuva 2 Asemakaavaluonnos

5	AO	Erillispientalojen korttelialue.
96-3	200+a170	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
100		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
102-1	I 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
105-1	e = 0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
113	[---]	Rakennusala.
113-101	[---]	Ohjeellinen rakennusala.
119-102	[--- a,t ---]	Ohjeellinen auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.

Kuva 3 Asemakaavamerkintöjen selityksiä

## Osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana.

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. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/1670/2021.**

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. **Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.**

Lisätietoja hankkeesta voi kysyä suunnittelijalta, yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

## Osalliset

Kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

Rakennusvalvonta	Elisa Oyj
Oulun seudun ympäristötoimi	Telia Finland Oyj
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus	Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos	Pohjois-Pohjanmaan museo
Oulun kaupungin vammaisneuvosto	Oulun Vesi
Oulun kaupungin vanhusneuvosto	Oulun Energia
Haukiputaan sähköosuuskunta	Suomen Luonnonsuojeluliitto, Oulun yhdistys ry
DNA Oyj	Kellon kyläyhdistys ry
Digita Oy	Kellon suuralueen asukasyhdistys ry
	<a href="https://www.ouka.fi/oulu/yhteisotoiminta/asukasyhdistykset">https://www.ouka.fi/oulu/yhteisotoiminta/asukasyhdistykset</a>
	Oulun nuorten edustajisto ONE



## Miten kaavatyö etenee?

### Vireille tulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille yksityisten maanomistajien toimesta.

### Valmisteluvaihe

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Valmisteluaineisto sisältyy tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, luonnos kaavanmuutokseksi on sivulla 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma siihen sisältyvine valmisteluaineistoinen pidetään nähtävillä neljän viikon ajan kesällä 2021. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia.

### Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2021, 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. Vastine toimitetaan yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen.

### Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään maankäyttö ja rakennuslain 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

## Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavasuunnittelija Päivi Markuksela | puh. 050 430 3319

Kaavavalmistelijä Anita Koivikko | puh. 044 499 3352

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi