

Asemakaavan selostus

1.11.2021 päivättyyn Oulun kaupungin Kellon kaupunginosan korttelin 1009 tontteja 2 ja 5 koskevaan asemakaavan muutokseen
(Kalimenojankuja 27)

Kaavatunnus 564-2498

Diaarinumero 1670/2021

Selostus päivitetty __.__.2021



Kuva 1: Ote opaskartasta, suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

2. Perus- ja tunnistetiedot

2.1 Perustiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Kellon kaupunginosan korttelin 1009 tontteja 2 ja 5. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Kellon kaupunginosan korttelin 1009 tontit 6 ja 7. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi: Kalimenojankuja 27

Kaavatunnus: 564-2498

Kaavan laatija: Päivi Markuksela
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä
16.6.2021

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella
6.7.2021

Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen
__.__.2021

Asemakaava on tullut voimaan __.__.2021

2.2 Kaava-alueen sijainti

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.

2.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tontin käyttötarkoituksen muuttaminen maatalojen talouskeskusten korttelialueesta (AM) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontinrajoihin esitetään muutosta, jolloin alueen kaikki rakennukset tulevat sijaitsemaan tontilla nro 7 ja samalla muodostuu rakentamaton tontti nro 6.

2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen 1.11.2021

Liite 3. Valmisteluaineiston sisältävä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 7.6.2021

Tonttijakokartta 1.11.2021

2.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava (mkv 11.6.2018, mkh 5.11.2018)
- Uuden Oulun yleiskaava (kv 18.4.2016 § 25)
- Lääninhallituksen 14.6.1985 vahvistama asemakaava 084-Ak1985/1
- Oulun kaupunkistrategia (kv 26.2.2018 § 18) ja Oulun ympäristöohjelma 2026 (kh 19.8.2019 § 251)

3. Lähtökohdat

3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus ja maanomistustilanne

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.

Kaavamuutosalue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.



Kuva 2. Näkymä tontin nro 7 pihapiiriin.



Kuva 3. Tontilla nro 7 oleva asuinrakennus.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018, mkh 5.11.2018) asemakaava-alue on osoitettu A-1 merkinnällä, taajamatoimintojen alue. Lisämerkintä -1 osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet.

Uuden Oulun yleiskaava

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.

Asemakaava

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 $e=0.20$. Tontille on esitetty varaus viemäriksi. Tontilla 5 on istutettava puurivi.

Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä, jossa sijaitsee vanha maatila pihapiireineen. Rakentamattomaksi jäävän AO-tontin alueella sijaitsee purettava lato ja peltoa.



Kuva 4. Näkymä Kalimenojantieltä tontille nro 6.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen 10.10.2016 85 §. Se on tullut voimaan 1.9.2017.

Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 8.10.2021.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaava muutoksen yhteydessä.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei laadita maankäyttösopimusta.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty yksityisten maanomistajien hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on liittää n. 1300 m² kokoinen alue nykyisestä tontista 2 tonttiin

nro 5, jolloin kaikki rakennukset tulevat sijaitsemaan samalla tontilla ja alueelle tulee yksi rakentamaton omakotitalotontti. Tonttien käyttötarkoitus muutetaan maatilojen talouskeskusten korttelialueesta (AM) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Muutoksella edesautetaan vanhan piha-
piirin säilymistä.

Oulun kaupungin tavoitteena on olemassa olevan yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, täydentäminen ja tiivistäminen lähellä Kellon keskustan koulu- ja päiväkotipalveluita sekä muita lähipalveluita. Suunnittelualue sijaitsee lähellä Kellon keskustaa, josta on hyvät joukkoliikenneyhteydet sekä Kivinimeen, Haukiputaan keskukseen, että Oulun keskustan suuntaan.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 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

4.2.2 Vireilletulo

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä valmisteluaineiston lähettämisen yhteydessä. Vireilletulosta on kuulutettu sanomalehti Kalevassa 6.7.2021.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Käynnistysvaihe

Kaavan vähäisten vaikutusten vuoksi, erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei ole laadittu. Kaavan valmisteluaineiston sisältävä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 6.7. – 31.8.2021. Kaavahanke on tullut vireille yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 15.6.2021 § 363.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston sisältävä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä mielipiteen esittämistä varten 6.7. – 31.8.2021 välisen ajan. Ilmoitus nähtävilläolosta julkaistiin kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa ja siitä ilmoitetaan osallisille kirjeellä. (vaikutuksiltaan vähäinen (191 §) kaavanmuutos) Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen, asetetaan kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla.

Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla valitusajan päätyttyä.

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
- rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulun Vesi
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Energia
- Puhelinoperaattorit (DNA Oyj, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj,)
- Digita Oy
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Suomen luonnon suojeluliitto, Oulun yhdistys ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Haukiputaan sähköosuuskunta
- Kellon kyläyhdistys ry
- Kellon suuralueen asukasyhdistys ry
- Oulun nuorten edustajisto ONE

4.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineistosta esitti Pohjois-Pohjanmaan museo mielipiteen nähtävilläolon aikana.

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto, 25.8.2021:

Viite Nähtävillä 6.7. – 31.8.2021

Asia **OULU, Kello, Kalimenojankuja 27, (ko 1009, to 2 ja 5) asemakaavamuutos, OAS ja luonnos**

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Kellon kaupunginosassa Kalimenojankuja 27 koskeva asemakaavan muutoksen osallistus- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos (kaavatunnus 564-2498). Yksityisellä hakijalla on tavoitteena siirtää tonttien välistä rajaa länteen päin. Tontilla 2 sijaitsee v. 1905 rakennettu asuinrakennus, vanha navetta-/talousrakennus sekä uusi autotalli. Alueelle muodostuu yksi rakentamaton tontti nro 6 ja tontilla olevat rakennukset jäävät tontille 7. Kaavamuutoksella mahdollistetaan vanhan pihapiirin ennallistamisen ja rakennusten kulttuurihistoriallisten ja -ympäristöllisten arvojen säilyminen. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Korttelin käyttötarkoitus päivitetään nykyistä käyttöä vastavaksi: AM-/maatalouden tilakeskuksen käyttö muutetaan AO/ erillispientalojen kortteliksi. Alueen tonttien tonttitehokkuus on määritelty $e=0,20$, jonka mukaan myös rakennetun tontin rakennusoikeus määritellään. Uudelle rakentamattomalle tontille rakennusoikeus on määritelty $200+at70$, joka vastaa lähiympäristön tonttien tehokkuutta.

Museon edustaja on käynyt paikalla ja todennut kohteen olevan paikallisesti arvokas säilynyt päärakennus, mutta asemakaavamuutoksessa museon ei katso sen omaavan suojelumerkintää. Museon näkemyksen mukaan kohteen alkuperäisyys on hämärtynyt, alkuperäinen ilme on muuttunut mm. siihen liitettyjen kookkaiden terrasserakennelmien myötä. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Kalimenojankuja 27 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastine:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavan valmisteluaineistoa.

4.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta on/ ei ole esitetty muistutuksia nähtävilläolojen aikana.

4.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta käynnisti hankkeen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 15.6.2021 § 363.

Yhdyskuntalautakunta asetti valmisteluaineiston sisältävän osallistumis- ja arviointisuunnitelman 15.6.2021 § 363 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Asemakaavapäällikkö asetti asemakaavaehdotuksen __.__.20__ § __ julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen jatkodelegoinnin mukaan, asemakaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville (MRL 65 §, MRA 27 §) päättää asemakaavapäällikkö silloin, kun vuorovaikutuksesta on riittävästi tiedotettu (MRL 7 §, MRA 30 §) eikä kyseenalaistavia mielipiteitä ole esitetty.

5. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutos kohdistuu korttelin 1009 tontteihin 2 ja 5, joiden tontinnumerot muuttuvat tonteiksi 6 ja 7. Tontin 6 pinta-alaksi esitetään 1 788 m² ja tontin 7 pinta-alaksi 2 784 m².

Asemakaavan muutoksella tonttien käyttötarkoitus muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kerroskorkeudeksi esitetään 1 ½. Rakennusoikeudeksi tontille 6 esitetään 200 kem² asuinrakentamiseen ja 70 kem² autosuojan, talous- ja huoltotilojen rakentamiseen. Tontille 7 rakennusoikeus esitetään tehokkuusluvulla e=0,20, jolloin kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 560 kem².

Asemakaavan muutoksella osoitetaan autopaikkavelvoitteeksi 2 autopaikkaa asuntoa kohden (2ap/as).

Tonttien pohjoisosaan 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 ja ohjeelliset rakennusalat sekä jo rakennetuille että uudisrakennuksille.

5.1 Kaavan vaikutukset

Asemakaavalla täydennetään asuinalueutta yhdellä uudella pientalolla. Kaavamuuotos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta sekä yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä vaikuta alueen viihtyvyyteen.

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

Kaavamuutosalueella sijaitsee v. 1905 rakennettu asuinrakennus. Pihapiirissä on navetta asuinsii-
pineen, elosuoja sekä sauna- ja tallirakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa pihapiirin hal-
koo tontinraja. Kyseessä olevassa kaavamuutoksessa tontinrajaa siirretään länteen. Tällöin vanha
pihapiiri palautuu ennalleen. Kaavamuutos edesauttaa vanhan pihapiirin säilymistä samalla mah-
dollistaen uuden omakotitalotontin rakentumisen.

6. Asemakaavan toteutus

Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan. Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

Oulussa 1. päivänä marraskuuta 2021

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Päivi Markuksela
kaavasuunnittelija

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	21.10.2021
Kaavan nimi	Kellon kaupunginosan korttelin 1009 tontteja 2 ja 5 koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	01.11.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.06.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	564-2498
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4572	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4572

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

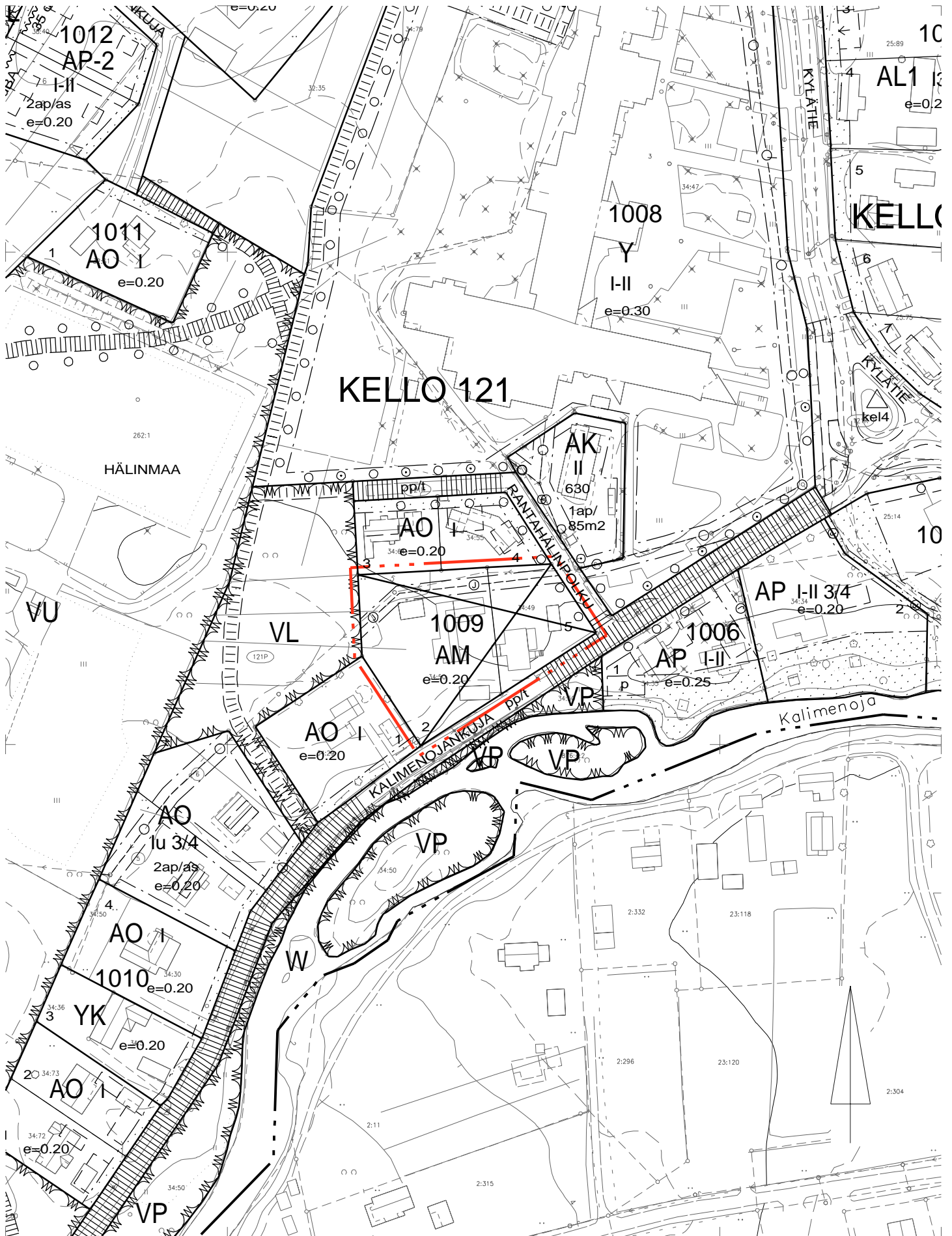
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4572	100,0			0,0000	-87
A yhteensä	0,4572	100,0			0,0000	-87
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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					

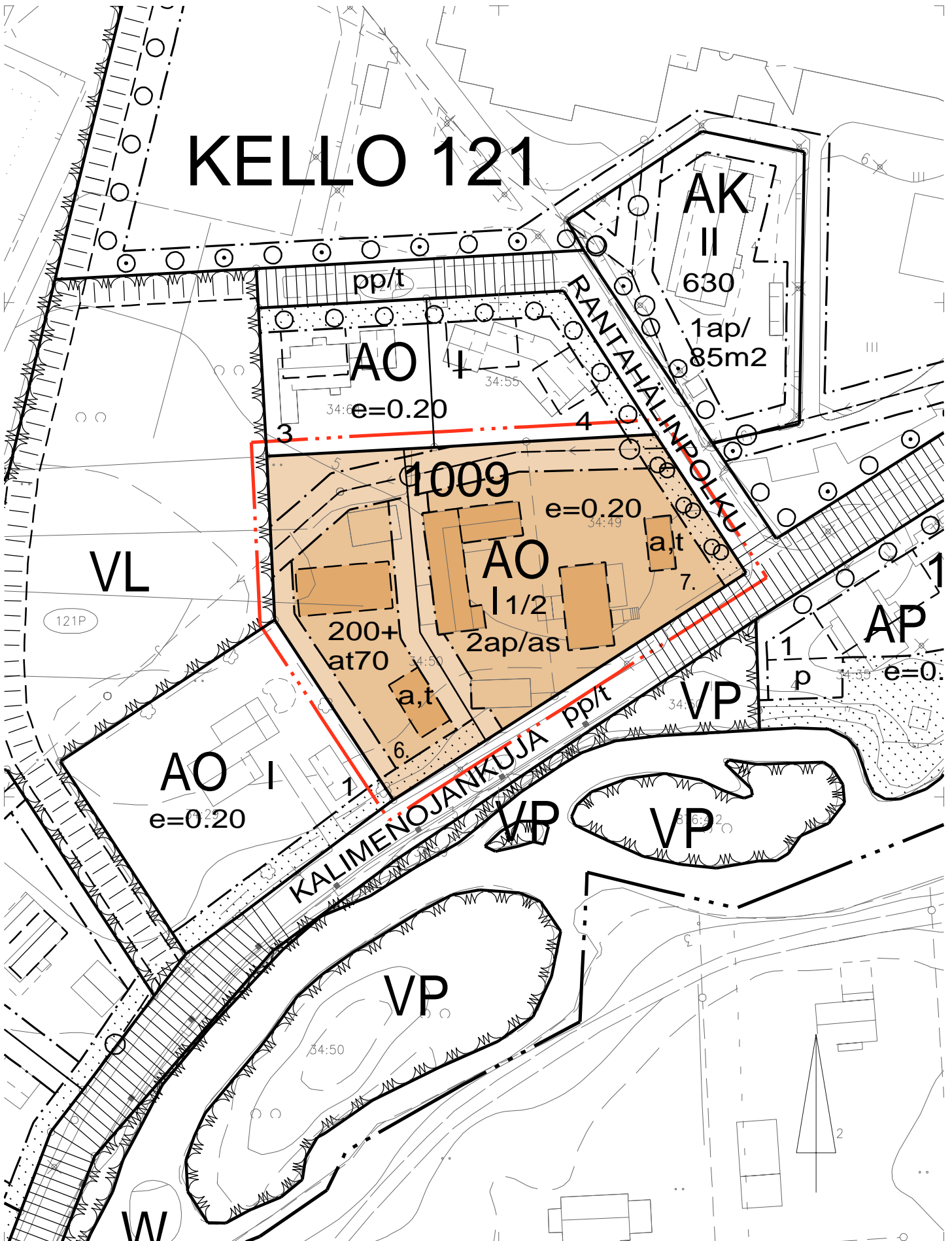
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				










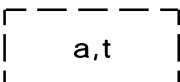
Alamerkinntät

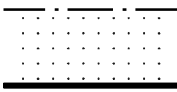
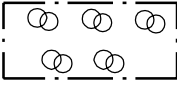
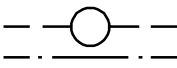
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4572	100,0			0,0000	-87
A yhteensä	0,4572	100,0			0,0000	-87
AO	0,4572	100,0			0,4572	827
AM					-0,4572	-914
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



KELLO 121



5		Erillispientalojen korttelialue.
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	121	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KELLO	Kaupunginosan nimi.
93	1009	Korttelin numero.
96-3	200+at70	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
100	I	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		Ohjeellinen auton säilytyspaikan ja talusrakennuksen rakennusala.

- 134  Istutettava alueen osa.
- 135-3  Säilytettävää puustoa.
- 154-1  Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- 164 **2ap/as** Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:



Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

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

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.

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 m² ja tontti 5 on kooltaan n. 1400 m². Kaavamuutosalue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on liittää n. 1300 m² 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 1 700 m² ja tontin 7 pinta-alaksi 2 800 m².

Asemakaavan muutoksella tonttien käyttötarkoitus muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kerroskorkeudeksi esitetään 1 ½. Rakennusoikeudeksi tontille 6 esitetään 200 kem² asuinrakentamiseen ja 70 kem² autosuojan, talous- ja huoltotilojen rakentamiseen. Tontille 7 rakennusoikeus esitetään tehokkuusluvulla e=0,20, jolloin kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 560 kem².

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.

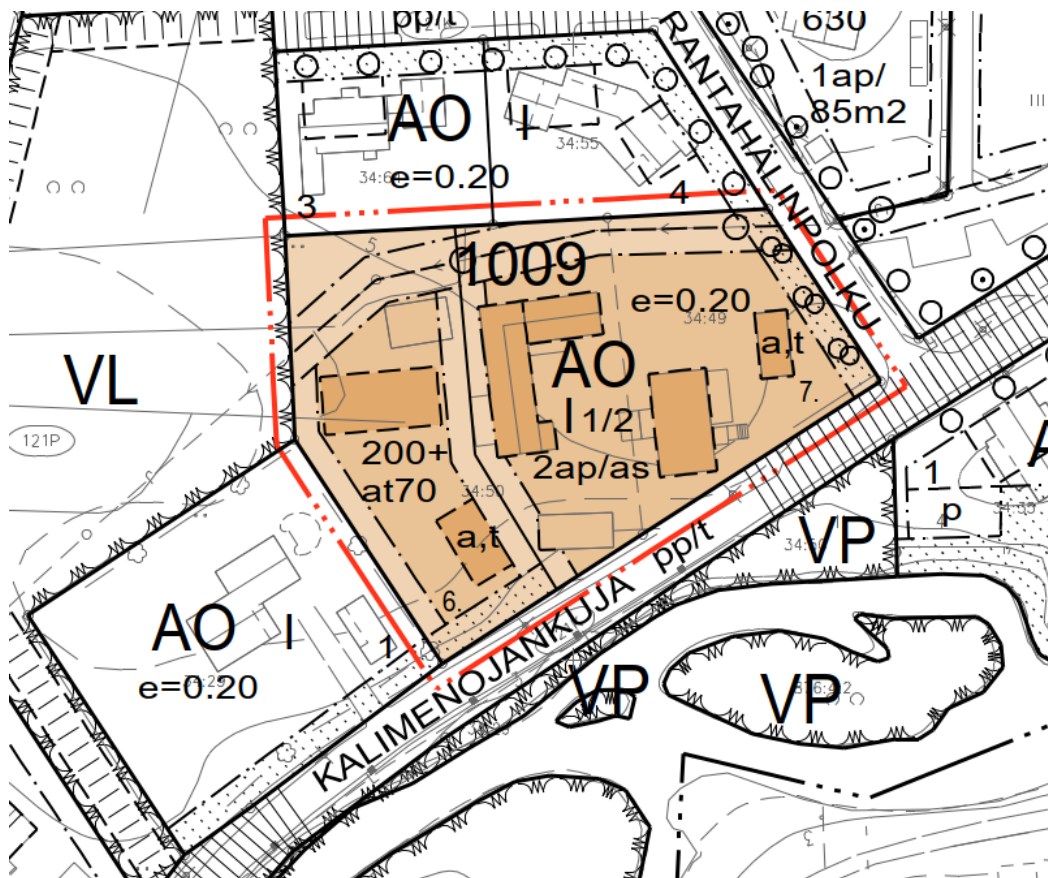
Valmisteluvaiheessa on arvioitu muutoksen vaikutuksia seuraavasti:

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	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
	https://www.ouka.fi/oulu/yhteisotoiminta/asukasyhdistykset
	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

TONTTIJAKO		1:500	Oulu
ASEMAKAAVA 2498		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646788
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		01.11.2021	KAUP. OSA 121 Kello
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 1009
PIIRSI	KK		TONTIT 6,7
TARK	PM		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
2	7225399.376	469678.667
3	7225435.780	469654.690
3	7225445.263	469749.976
6	7225473.287	469731.636
7	7225470.386	469680.730
8	7225433.294	469684.027
9	7225411.427	469697.356
59	7225470.721	469686.959
108	7225471.849	469705.538
109	7225420.412	469711.290
151	7225468.899	469653.082

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
121 1009 0006	1788	1788	401 0034 0050
121 1009 0007	2784	1445	401 0034 0049
		1339	401 0034 0050

