

Isko, Kelotie 17

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavanmuutoksen valmisteluaineisto

Tiedoksi osallisille

Iskon kaupunginosan korttelissa 9 tontilla 18 (Kelotie 17) on aloitettu asemakaavan laatiminen. Kaavan alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavia maankäytön suunnitelmia, joista kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaille ja toimitilojen haltijoille.

Kaavan muuttaminen on käynnistetty maanomistajan toimesta. Asemakaavahankkeessa tontista 18 muodostetaan kaksi erillispientalotonttia. Asemakaavan on tarkoitus valmistua kevään 2022 aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon sivulla 9.



KUVA 1: Ote opaskartasta, suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla. Vaikutusalue kuvassa katkoviivalla.

Hanketta voit seurata osoitteessa:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2507**

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset

Suunnittelualue ja tavoitteet

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Iskon kaupunginosassa, noin viisi kilometriä Oulun keskustasta pohjoiseen osoitteessa Kelotie 17. Suunnittelualueena on korttelin 9 tontti nr 18. Tontin 18 koko on n. 2104 m². Kaavanmuutosalue on yksityisessä maanomistuksessa. Asemakaavanmuutoksen hakijan tavoitteena on jakaa tontti kahdeksi pientalotontiksi. Alueella on tehty vastaavanlaisia tonttijakoja asemakaavanmuutoksella.

Suunnittelun lähtökohdat

Aloite ja sopimusmenettelyt

Aloitteen kaavan muuttamisesta on tehnyt yksityinen maanomistaja.

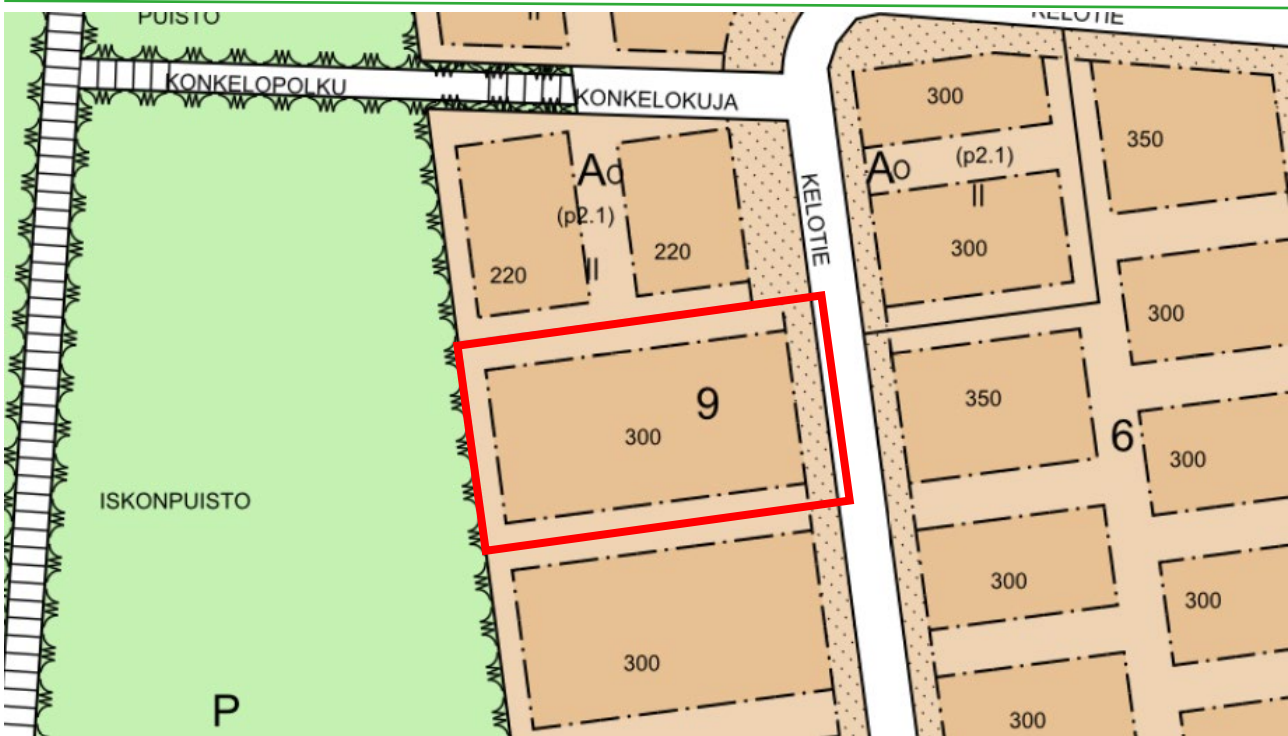
Nykyinen maankäyttö

Iskon asuinalue on pientalovaltaista asuinaluetta. Kaava-alueen länsipuolella on Iskonpuisto, joka on luonnontilaista sekametsää. Puiston läpi kulkee pyöräilyn ja jalankulun yhteys (Iskonpolku). Tontilla 18 on nykyisellään kaksi asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta, jotka ovat rakentuneet eri aikakausilla. Vanhempi rakennuksista sijaitsee tontin perällä. Rakennus on rakennettu vuonna 1959 ja se on kooltaan 94 m², kerroksia siinä on kaksi. Lisäksi rakennuksen pihapiirissä Iskonpuiston puoleisessa osassa tonttia sijaitsee pienempi n. 25 m² kokoinen talousrakennus. Uudempi asuinrakennuksista on vuodelta 1985 ja sen kerrosala on 191 m², kerroksia siinä on yksi. Asuinrakennus sijoittuu Kelotien varteen, sitä rajaten. Kulku tontille molempiin rakennuksiin tapahtuu Kelotieltä yhdestä tontin pohjoispuolella sijaitsevasta liittymästä.

Kaavat ja suunnitelmat

Asemakaava

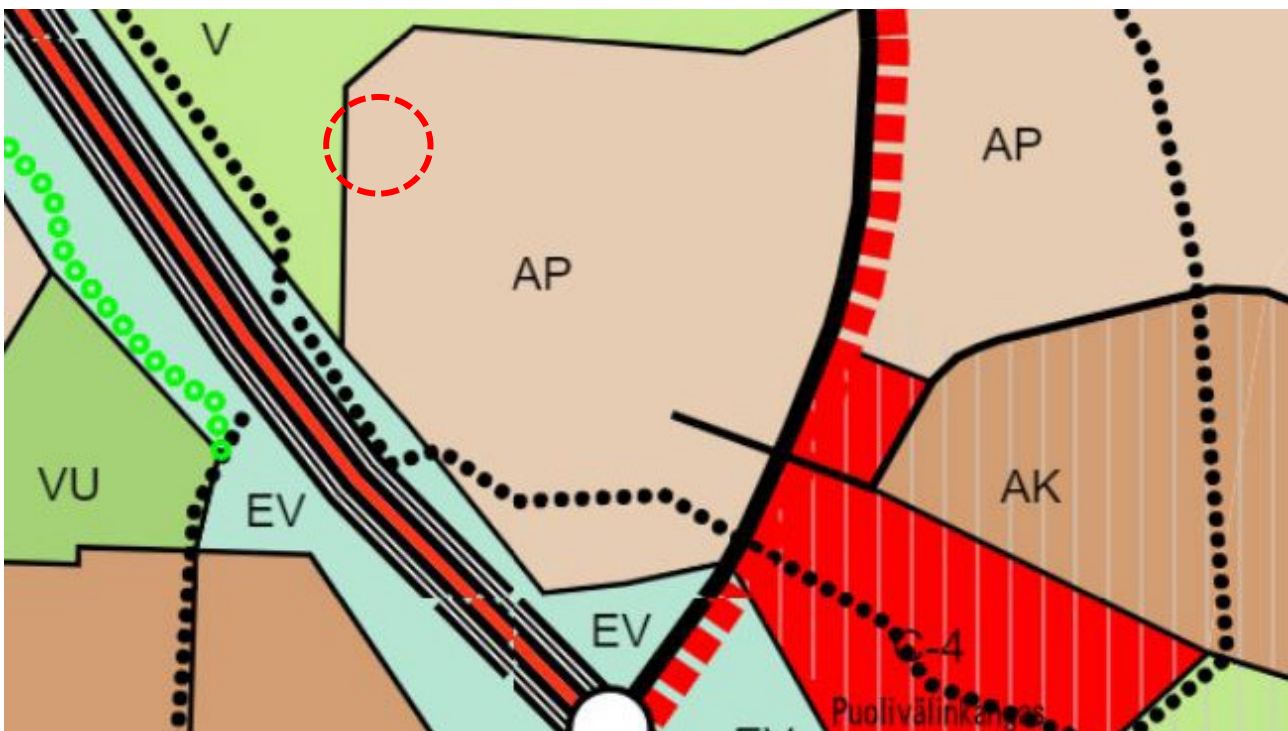
Kaava-alueella on voimassa 20.8.1980 hyväksytty asemakaava (564-898), jossa tontti 18 on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO2). AO2-korttelialueella saadaan rakennuslupaa sijoittaa kaksi asuntoa siten, että nämä voivat sijaita myös erillisissä rakennuksissa. Autopaikkoja tulee osoittaa yksi asuinpaikkaa kohden. Asemakaava-alueella on rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennuslupaa anottaessa on esitettävä tontin istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Tontilla on rakennusoikeutta 300 k-m². Kelotien varteen tontille on osoitettu istutettavan alueen osa.



KUVA: Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä pientalovaltainen asuntoalue (AP). Alue varataan erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Yleiskaavakartalla 1 alue sijaitsee kaupunkikehän vyöhykkeellä kaupunkikäytävän varrella. Aluetta kehitetään toiminnoiltaan monipuolistuvana ja maankäytöltään tiivistyvänä.



KUVA: Ote yleiskaavakartasta 1, suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä

Selvitykset

Hulevesiselvitys, Plaana Oy, 10.12.2021

Kelotie 17 hulevesiselvitys on tehty selvityskohteen tontinjako varten. Selvityksessä on arvioitu alueen nykyisiä hulevesimääriä ja tulevan tilanteen hulevesimääriä, sekä nykyisen hulevesiverkoston hyödyntämismahdollisuuksia selvitysalueella. Tarkastelualueen hulevesien määrän on arvioitu kasvavan mitoitussateen aikana 5,3 m³:stä noin 6,5 m³:iin, eli lisäystä tulisi noin 1,2 m³ (23 prosenttia). Selvityksessä esitetyissä laskelmissa on huomioitu ilmastonmuutoksen aiheuttama sademäärien kasvu (+20%).

Tontin hulevesien virtausreitti kulkee pintavaluntana pohjoisen- ja lännensuunnasta kohti Iskonpuistoa. Vähäisissä määrin tontin hulevesiä päätyy pintavaluntana Kelotien hulevesiviemäriin. Hulevesiverkostoon päätynyt valunta laskee Meri-Toppilan puistossa Mannisenojan kautta mereen.

Selvityskohteen läheisyydessä kulkee kokoojahulevesiviemäri, jonka kapasiteetti ylittyy laskennallisesti jo nykytilanteessa. Käsiteltäväksi hulevesimääräksi alueella on arvioitu hulevesien kasvuosuus 1,2 m³. Alueella suositellaan ensisijaisesti kevyitä ratkaisuja, kuten pinta- ja kattovesien imeytystä ja/tai viivytystä tontilla, sekä rankkasateen ylivuodon ohjaamista länteen Iskonpuiston alueelle.

Suunnittelualueen hulevedet on ensisijaisesti pyrittävä imeyttämään maaperään tai ohjaamaan viheralueelle, missä tapahtuu hulevesien luonnollista imeytymistä ja haihduntaa.

Mikäli alueella ei voida imeyttää syntyviä hulevesiä, tulee viivytyspainanne tai -säiliö mitoitetaan uusien kovien pintojen osalta (hulevesien kasvuosuus). Viivytettävä hulevesien kasvuosuus mitoitetaan uusien rakennettavien vettä läpäisemättömien pintojen pinta-alan mukaisesti kaavalla 1,0 m³/100 m² uutta vettä läpäisemättömä pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä tasaisesti 12–24 tunnin kuluttua niiden täyttymisestä. Lisäksi viivytysrakenteen tulee varustaa mahdollisen rankkasateen varalta ylivuoto-mahdollisuudella. Alueella suositellaan ensisijaisesti kevyitä toimenpiteitä pintavesien imeytykseen ja viivytykseen. Käsiteltävä määrä sekä tontin koko huomioiden alueen hulevesien käsittely voidaan toteuttaa, esimerkiksi johtamalla pintavesiä painanteen avulla tontinlaidoille viipymään. Painanteet voivat toimia biosuodatusrakenteina ja istutusalueina. Harvinaisen rankan sateen aikana tapahtuva tontin tulviminen tulee huomioida tontin pinnantasauksen suunnittelussa siten, ettei poisjohdettavat tulvivat hulevedet aiheuta vaaraa ympäristön muille kiinteistöille.

Avoimia imeytys- ja viivytysjärjestelmiä voidaan toteuttaa alueella ohjaamalla pintavaluntaa painanteen avulla. Painanteella voidaan myös estää hulevesien ohjautuminen naapuritontille. Painanteeksi riittää noin 10 cm syvä kaivanne, joka voi olla reunoiltaan hyvinkin loiva ja näin ollen visuaalisesti lähes huomaamaton. Biosuodatusta voidaan toteuttaa esimerkiksi alueen reunojen viherkaistoilla ja -alueilla sekä rakennusten edustoilla pistemäisesti, huomioiden kuitenkin rakennuksien salaojien toiminta. Biosuodatuksessa on tarkoituksena imeyttää pintavaluntaa maakerrosten läpi. Vaihtoehtoisesti hulevesien määrällinen hallinta voidaan toteuttaa rakenteellisesti umpinaisella hulevesisäiliöllä tai vastaavalla viivytysrakenteella.



Ote hulevesisuunnitelmasta, 10.12.2021, Plaana Oy

Miten asemakaavaa muutetaan?

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä korttelin 9 tontti nr 18 jaetaan kahdeksi tontiksi. Tontille nr 26 saa rakentaa yhden korkeintaan kaksi kerroksisen asuinrakennuksen, tontin rakennusoikeus on 200 k-m²+ at 50 k-m². Kelotienpuoleiselle tontille nr 25 saa rakentaa yhden korkeintaan kaksikerroksisen asuintalon, rakennusoikeutta tontilla on 200 k-m² + at 50 k-m². Kelotien varteen on osoitettu istutettavan alueen osa. Kutakin asuntoa kohden tulee alueella osoittaa kaksi autopaikkaa ja 4 pyöräpaikkaa. Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään, suosia päällysteissä vettäläpäiseviä materiaaleja ja hyödyntää vesi syntypaikalla. Hulevedet tulee suodattaa tontilla ennen purkuvesistöön johtamista. Rakenne on varustettava ylivuotorakenteella, jota kautta vedet ohjautuvat avo-ojaan, jos suodattimen kapasiteetti ylitetään

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, 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.

Kaavamuuotos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Oulun kaupunkistrategiaa. Olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään ja täydennetään. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, tiivistäminen ja täydennysrakentaminen esiintyvät tavoitteina ja keinoina mm. alueidenkäytön suunnittelua ohjaavissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteisissa, Oulun seudun ilmastostrategiassa sekä Oulun ilmasto-ohjelmassa. Rakennetun alueen maankäytön tehostaminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa sekä edistää ympäristöystävällistä liikkumista.

Asemakaavanmuutoksella ei ole huomattavia vaikutuksia. Tontti on nykyisellään rakennettu ja asuinkäytössä. Suunnitellun maankäytön mukainen rakentaminen ei lisää merkittävästi liikennettä eikä vähennä katujen turvallisuutta, sujuvuutta tai viihtyisyyttä.

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia eikä alueen maankäytöstä tai toteuttamisesta laadita sopimusta.

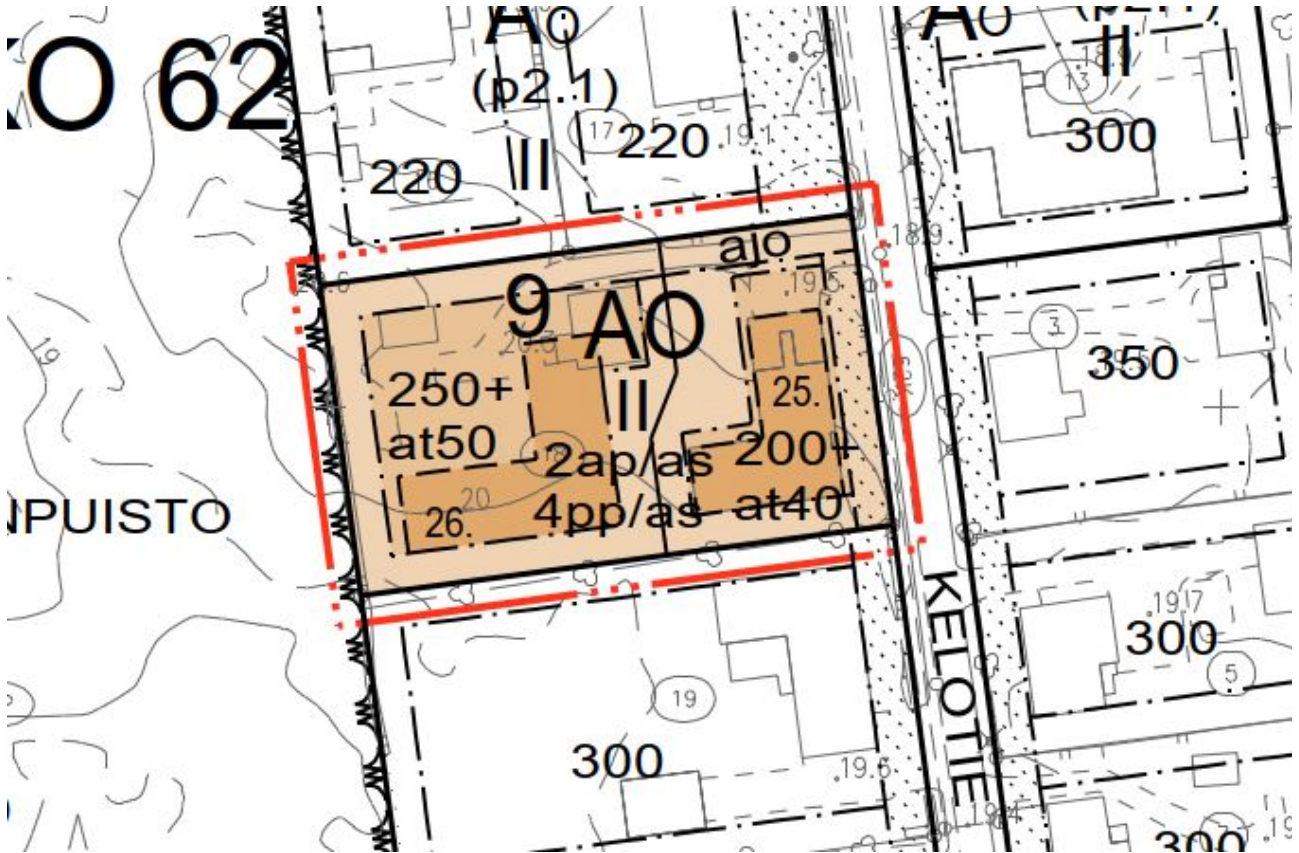
Kaavamuutoksen viitesuunnitelmat

Kaavamuutos mahdollistaa kaksi tonttia, joille voidaan sijoittaa kullekin yksi asuinrakennus, joka voi olla korkeintaan kaksikerroksinen. Tontin 26 rakennusoikeus on 250 + at 50 k-m² ja tontin 25 200+ at 50 k-m². Viitesuunnitelmissa on tutkittu rakennusoikeuden mahdollista sijoittumista yhteen kerrokseen, jolloin hulevesisuunnitelmassa on voitu huomioida tilanne, jossa imeyttävää pintaa on vähemmän.



Ilmakuva alueesta idästä katsoen. Olemassa oleva rakennus Kelotien varressa, tontille 26 sijoitettu uutta rakennusoikeuden määrää vastaava yksikerroksinen asuinrakennus.

Luonnos asemakaavan muutokseksi



	Erillispientalojen korttelialue.		
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		
	3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnyt ja -määräykset poistetaan.		
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		
	Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.		
	Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.		
	Ohjeellinen tontin raja.		
62	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.		
ISKO	Kaupunginosan nimi.		
9	Korttelin numero.		
240	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		
250+ at50	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerroksalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.		
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		
	Rakennusala.	1 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
	Ohjeellinen rakennusala.	00 pp/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta polkupyörän säilytyspaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
	Istutettava alueen osa.		TONTTIJAKOMERKINNÄT:
	Ajoyhteys.	25.	Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

KUVA: Ote kaavaluonnoksesta

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/3095/2019.**

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
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Oulun nuorten edustajisto ONE
- Kaakkurin suuralueen yhteistyöryhmä
- Kaakkurin suuralueen asukasyhdistys ry
- Digita Oy
- MAJP, Merikosken Asialliset Ja Pätevät – Puolivälinkankaan nuorten osallisuusryhmä
- Puolivälinkankaan suuralueen yhteistyöryhmä

Miten kaavatyö etenee?

Vireille tulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille yksityisen maanomistajan taholta.

Valmisteluvaihe

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Kaavan muutosalueelle hakijat ovat laatineet viitesuunnitelmat, joiden pohjalta on tehty luonnos asemakaavan muutokseksi. Valmisteluaineisto sisältyy tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, luonnos kaavanmuutokseksi on sivulla 9. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma siihen sisältyvine valmisteluaineistoinen pidetään nähtävillä kolmen viikon ajan. 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 kesällä 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:










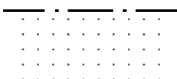
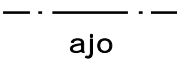
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti sij. Jonna Koivuranta | puh. 040 6616 330

Kaavoitusassistentti Emma Nevalainen

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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

5		Erillispientalojen korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät 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	62	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	ISK0	Kaupunginosan nimi.
93	9	Korttelin numero.
96	240	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-3	250+at50	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.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
134		Istutettava alueen osa.
147		Ajoyhteys.

164	1ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.	
164-20	00 pp/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta polkupyörän säilytyspaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.	
		TONTTIJAKOMERKINNÄT:	
501	<table border="1"><tr><td>25.</td></tr></table>	25.	Sitovan tonttijaon mukainen tontti.
25.			