

## Asemakaavan selostus

**Luonnos 13.4.2022**

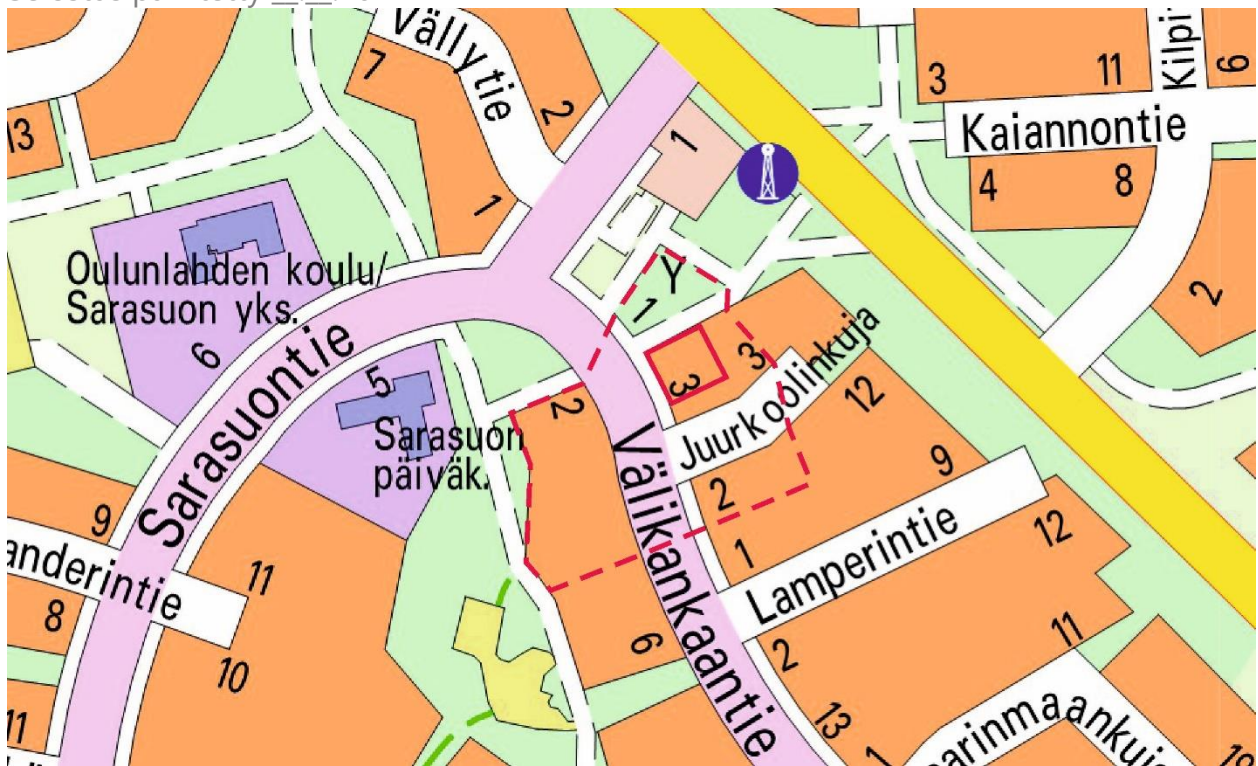
\_\_..20\_\_ päivättyyn Oulun kaupungin Kaakkurin kaupunginosan korttelin 40 tonttia 1  
koskevaan asemakaavaan

(Välikankaantie 3)

Kaavatunnus 564-2516

Diaarinumero 7345/2021

Selostus päivitetty \_\_..2022



Kuva 1. Opaskarttaote suunnittelualueesta. Kohde rajattu punaisella viivalla ja vaikutusalue punaisella katkoviivalla.

---

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Kaakkurin kaupunginosan korttelin 40 tonttia 1. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Kaakkurin kaupunginosan korttelin 40 tontit 5 ja 6. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä. Kaavamuuotosalueen pinta-ala on 0,1440 hehtaaria.

---

<b>Kaavan nimi:</b>	Välikankaantie 3
<b>Kaavatunnus:</b>	564-2516
<b>Kaavan laatija:</b>	Tuula-Mari Kurikka 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 \_\_.\_\_.2022 (täydennetään myöhemmin)  
Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella \_\_.\_\_.2022 (täydennetään myöhemmin)

**Hyväksyminen:** Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan/ asemakaavan muutoksen \_\_.\_\_.2022 (täydennetään myöhemmin)  
Asemakaava on tullut voimaan \_\_.\_\_.2022 (täydennetään myöhemmin)

---

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kohde sijaitsee Kaakkurin kaupunginosassa Oulun ydinkeskustasta kaakkoon n 6 km. Tontti on pientaloalueella. Pohjoisen puolella tontti rajoittuu kevyenliikenteenväylän erottamana rakentamattomaan yleisten rakennusten korttelialueeseen. Etelässä tonttia rajaa puistoalue. Lännessä Välikankaantien erottamana, samoin idässä erillispientalojen tontit.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutos on käynnistetty tontin omistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksessa suunnitellaan erillispientalotontin jakamista kahdeksi erilliseksi tontiksi ja rakennusoikeuden

maltillista lisäämistä muodostuville tonteille. Tontin jakaminen mahdollistaa jo rakennetun alueen tiivistämisen sekä lisää tonttitarjontaa. Asemakaavan muutos mahdollistaa yksiasuntoisten pientalon rakentamisen muodostuville tonteille.

#### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

## 2. Lähtökohdat

### 2.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Tontin lähiympäristö on pientalovaltaista asuntoaluetta. Naapurustossa on myös rivitaloja. Alue on rakentunut eri vuosikymmenten aikana. Rakennuskanta on monipuolista, edustaen eri vuosikymmenten tyyliä. Kerrosluvut vaihtelevat yhden ja kahden välillä. Tontilta on vuonna 1983 valmistunut yhden asunnon pientalo piharakennuksineen.

Alue on saavutettavissa hyvin eri kulkumuodoilla. Joukkoliikenneyhteydet ovat kävelyetäisyyden päässä. Alueella on kevyenliikenteenväylät.

Kaavamuuotosalueen omistaa yksityinen maanomistaja.

### 2.2 Suunnittelutilanne

Alueella on voimassa Oulun kaupunginvaltuuston 11.1.1988 hyväksymä ja ympäristöministeriön 7.3.1989 vahvistama asemakaava (564- 1222). Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1). Korttelialueelle saadaan rakennuslupaa rakentaa yksi asuinrakennus. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,25$ , jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu 360 kerrosalaneliometriä. Tontille on osoitettu laaja rakennusala. Kerrosluvuksi on osoitettu yksi. Autopaikkoja on rakennettava yksi asuntoa kohti (1 ap/as).

#### **Maisemarakenne ja luonnonolot**

Suunnittelun kohteena oleva tontti ja sen lähiympäristö ovat rakennettua ympäristöä. Pohjoisen puolella on rakentamaton yleisten rakennusten korttelialue ja etelässä puistoalue missä molemmissa on täysikasvuista puustoa. Tontilta on vanha omakotitalo piharakennuksineen ja sen rakentamattomat alueet ovat vanhaa pihapiiriä. Alue on rakentunut vuosikymmenten aikana ja mm. tonttien puut ja muut istutukset ovat ehtineet täysikasvuiseksi. Tämä luo alueelle vehreän yleisilmeen. Korkeuseroja ei juurikaan ole.

#### **Yleiskaava**

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Alue varataan kaupunkimaiselle pientaloasumiselle kuten yhtiömuotoisille ja kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia

palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää kaupunkimaista pientalorakentamista, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.

### Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole muita suunnitteluun vaikuttavia seikkoja tiedossa.

### Rakennusjärjestys

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

### Pohjakartta

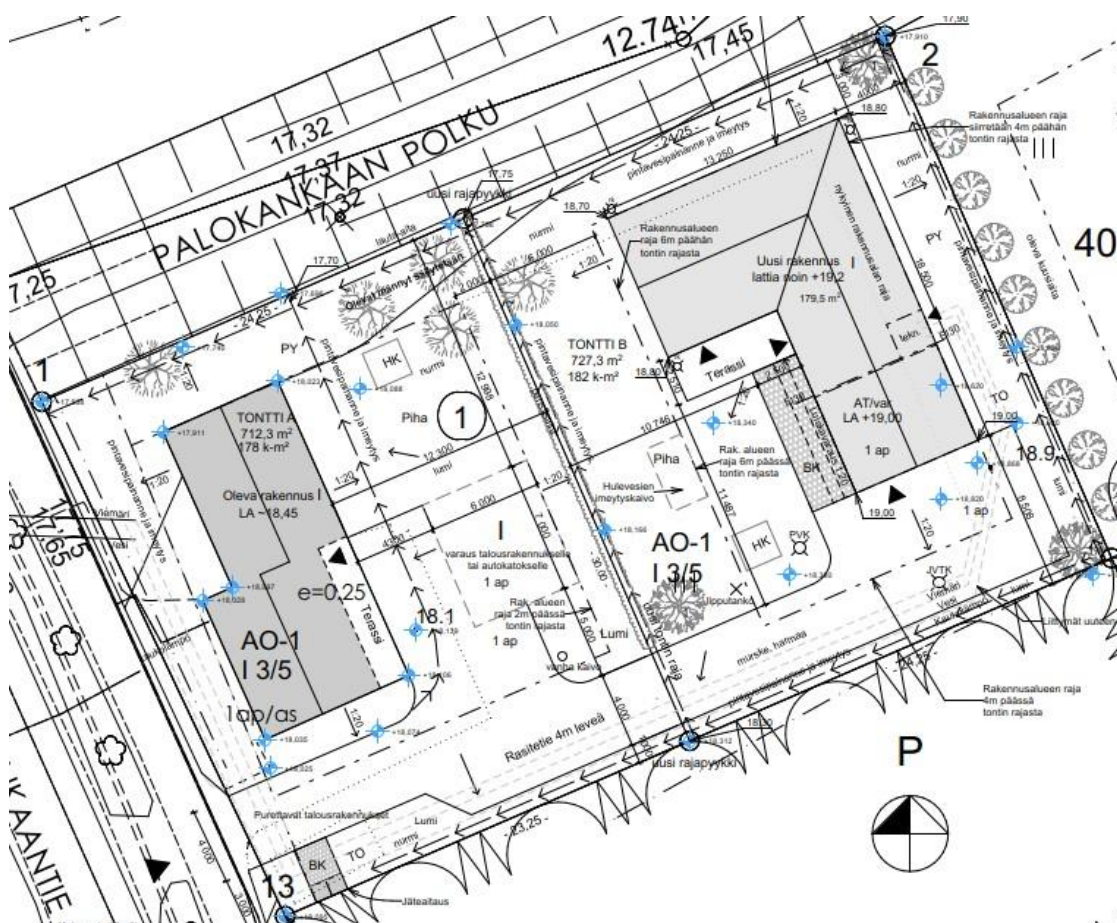
Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.2022. (Täydennetään myöhemmin)

### Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

### Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei laadita maankäyttösopimusta.



Kuva 2. Ote tontinkäyttösuunnitelmasta ©Arkitehtitoimisto Jussi Tervaoja Oy

## 3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Hakemuksessa esitetään tontin jakamista kahdeksi pientalotontiksi ja lisärakennusoikeuden myöntämistä syntyville tonteille. Tavoitteena on alueen tiivistäminen ja tonttitarjonnan lisääminen hyödyntäen olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

### 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

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä valmisteluaineiston lähettämisen yhteydessä.

#### 3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

##### **Käynnistysvaihe**

Asemakaavan vähäisten vaikutusten vuoksi hankkeesta ei ole laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kaavahanke on tullut vireille yhdyskuntalautakunnan päätöksellä.

##### **Valmisteluvaihe**

Asemakaavan muutoksen luonnos pidetään nähtävillä mielipiteen esittämistä varten kaksi viikkoa. Ilmoitus nähtävilläolosta julkaistaan kaupungin verkkosivulla sekä 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
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Kaakkurin suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Puhelinoperaattorit (DNA, Telia, Elisa,)
- Digita Oy
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos

### 3.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Tämä kohta täydennetään nähtävillä olon jälkeen.

### 3.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tämä kohta täydennetään nähtävillä olon jälkeen.

### 3.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta asetti valmisteluaineiston \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_ mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.



Välikankaantie 3, Havainnekuva, näkymä lännestä  
Arkkitehtitoimisto Jussi Tervaoja Oy

Kuva 3. Viitteellinen havainnekuva lännestä © Arkkitehtitoimisto Jussi Tervaoja Oy

## 4. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutoksella erillispientalo tontti jaetaan kahdeksi uudeksi tontiksi. Tonteille saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja asumistarkoitukseen. Tonteille osoitetaan asuin- ja talousrakennuksille väljätköt rakennusalat. Tontin nro 5 pinta-alaksi tulee noin 712 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeudeksi 178 k-m<sup>2</sup>, josta talousrakennukselle on osoitettu 42 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin 0.25. Kadun varrelle on osoitettu istutettava alue. Ajoyhteys tontille 6 on osoitettu tontin 5 eteläreunaan.

Tontin nro 6 pinta-alaksi tulee noin 727 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeudeksi 182 k-m<sup>2</sup>, josta talousrakennukselle on osoitettu 40 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin 0.25. Kerrosluvuksi molemmille tonteille on osoitettu 1/2/3. Autopaikkoja on oltava kaksi jokaista asuntoa kohti (2ap/as).

### 4.1 Kaavan vaikutukset

Asemakaavalla täydennetään asuinalueita yhdellä uudella pientalolla talousrakennuksineen. Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta sekä yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä vaikuta alueen viihtyvyyteen. Suunnittelualueella ei ole rakentamattomia tai luonnontilaisia alueita vaan se on vanhaa pihapiiriä.

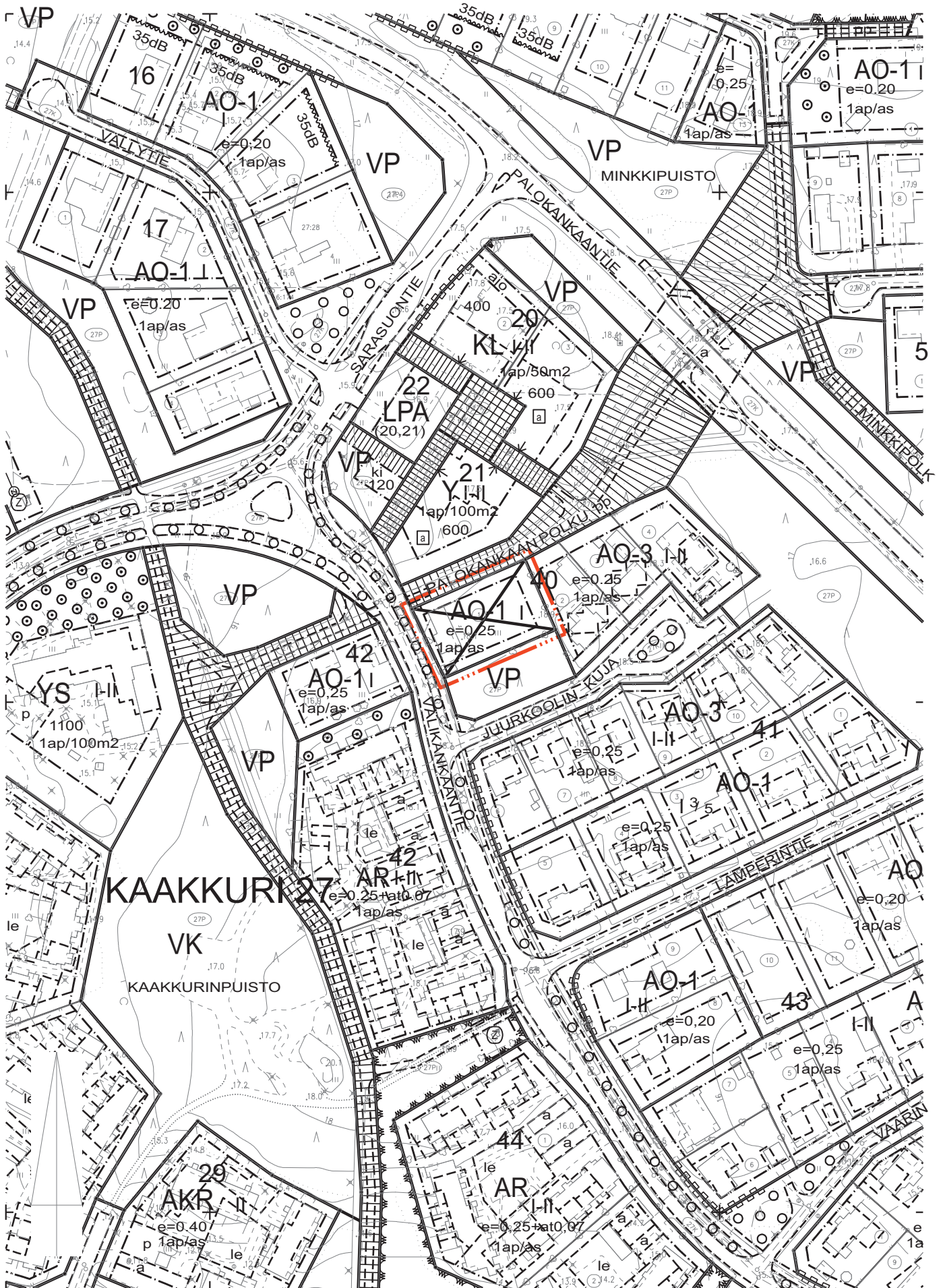
## 5. Asemakaavan toteutus

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

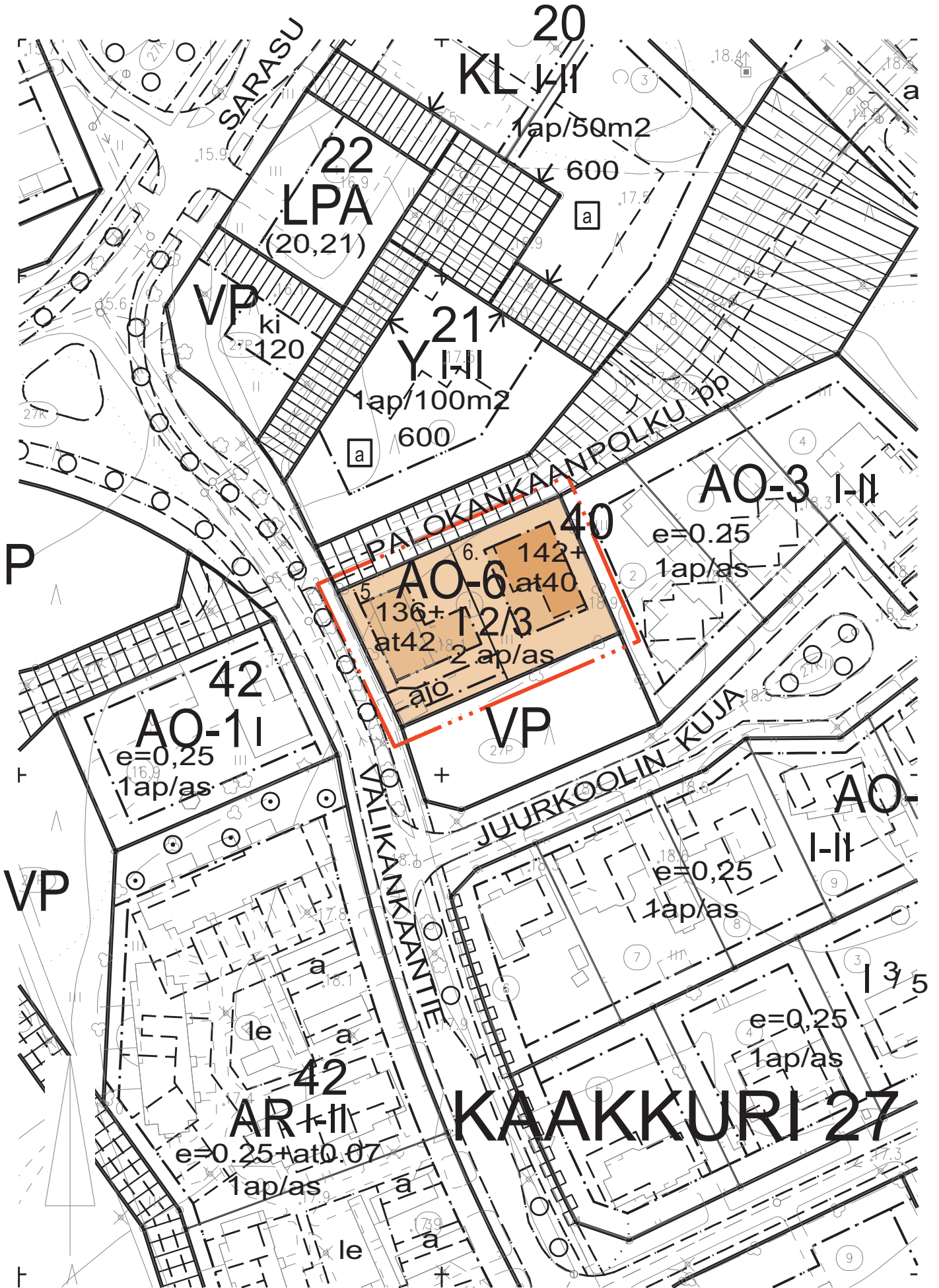
Oulussa \_\_. päivänä \_\_\_\_kuuta 20\_\_

Kari Nykänen  
asemakaavapäällikkö

Tuula-Mari Kurikka  
kaavasuunnittelija







5-6		Erillispientalojen korttelialue. AO-6 korttelialueelle saadaan rakennuslalle rakentaa yksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	27	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KAAC	Kaupunginosan nimi.
93	42	Korttelin numero.
95	VÄLIKANK	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-3	142+a+40	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
102-1	I 2/3	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.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
136		Katu.
147		Ajoyhteys.
164	2ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
		TONTTIJAKOMERKINNÄT: Sitovan tonttijaon mukainen tontti.