

## Isko, Kelotie 9

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavam muutoksen valmisteluaineisto

### Tiedoksi osallisille

Iskon kaupunginosan korttelissa 9 tontilla 22 (Kelotie 9) on aloitettu asemakaavan muuttaminen. **Kaavan alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavia maankäytön suunnitelmia, joista kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Kaavan muuttaminen on käynnistetty maanomistajien toimesta. Asemakaavahankkeessa esitetään tontin 22 lisärakennusoikeus. Asemakaavan on tarkoitus valmistua syksyn 2022 aikana.

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



Kuva 1. Ote opaskartasta, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla ja vaikutusalue punaisella katkoviivalla.

### 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 **564-2513**

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 Iskon kaupunginosassa, noin neljä kilometriä Oulun keskustasta pohjoiseen osoitteessa Kelotie 9. Suunnittelualueena on korttelin 9 tontti nro 22, joka on kooltaan n. 1858 m<sup>2</sup>. Kaavamuutosalue on yksityisessä maanomistuksessa. Asemakaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on lisätä tontin rakennusoikeutta, joka mahdollistaa mm. uuden autotalli-/varastorakennuksen rakentamisen. Alueella on tehty vastaavanlaisia toimenpiteitä asemakaavamuutoksella.

## Suunnittelun lähtökohdat

### Aloite ja sopimusmenettelyt

Aloitteen kaavan muuttamisesta on tehnyt yksityinen maanomistaja. Asemakaavan muutos ei edellytä maankäyttösopimuksen laatimista.

### Nykyinen maankäyttö

Iskon asuinalue on pientalovaltaista asuinalueita. Kaava-alueen länsipuolella on Iskonpuisto, joka on luonnontilaista sekametsää. Puiston läpi kulkee pyöräilyn ja jalankulun yhteys (Iskonpolku). Tontilla on nykyisellään kaksi asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta, jotka ovat rakentuneet eri aikakausilla. Vanhempi rakennuksista sijaitsee Kelotien varrella. Rakennus on rakennettu 1950-luvulla ja se on kooltaan n. 161 k-m<sup>2</sup>, kerroksia siinä on 1 1/2. Uudempi asuinrakennuksista on tontin perällä. Se on rakennettu vuonna 1980 ja sen kerrosala on 188 k-m<sup>2</sup>, kerroksia siinä on 1 1/2. Tontin keskellä sijaitsee autokatos, jossa on n. 9 k-m<sup>2</sup> kokoinen irtaimistovarasto. Lisäksi tontin perällä, Iskonpuiston puoleisella sivulla on 21 k-m<sup>2</sup> pihavarasto. Tontilla on yksi liittymä Kelotiellä, josta kuljetaan molempiin asuinrakennuksiin.

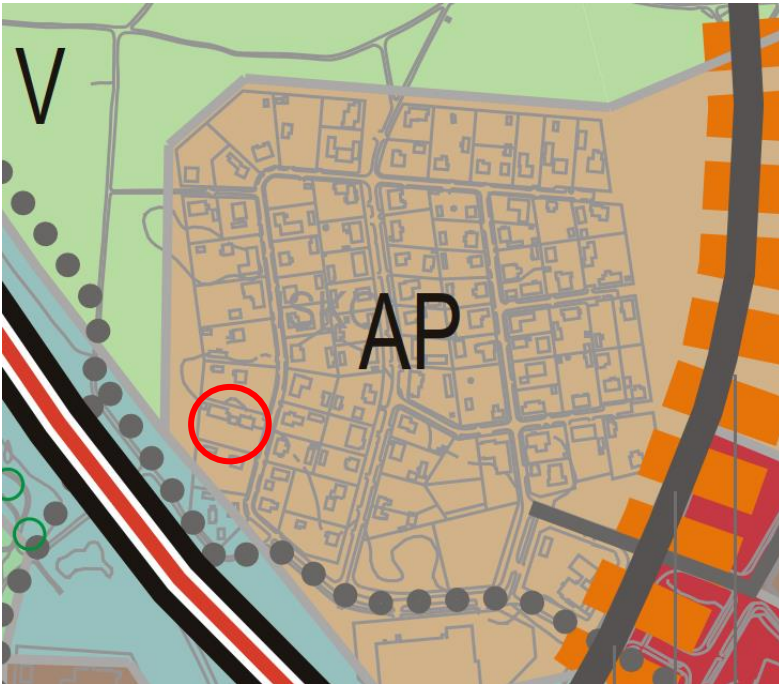


Kuva 2. Ilmakuva alueesta, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

## Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

### Yleiskaava

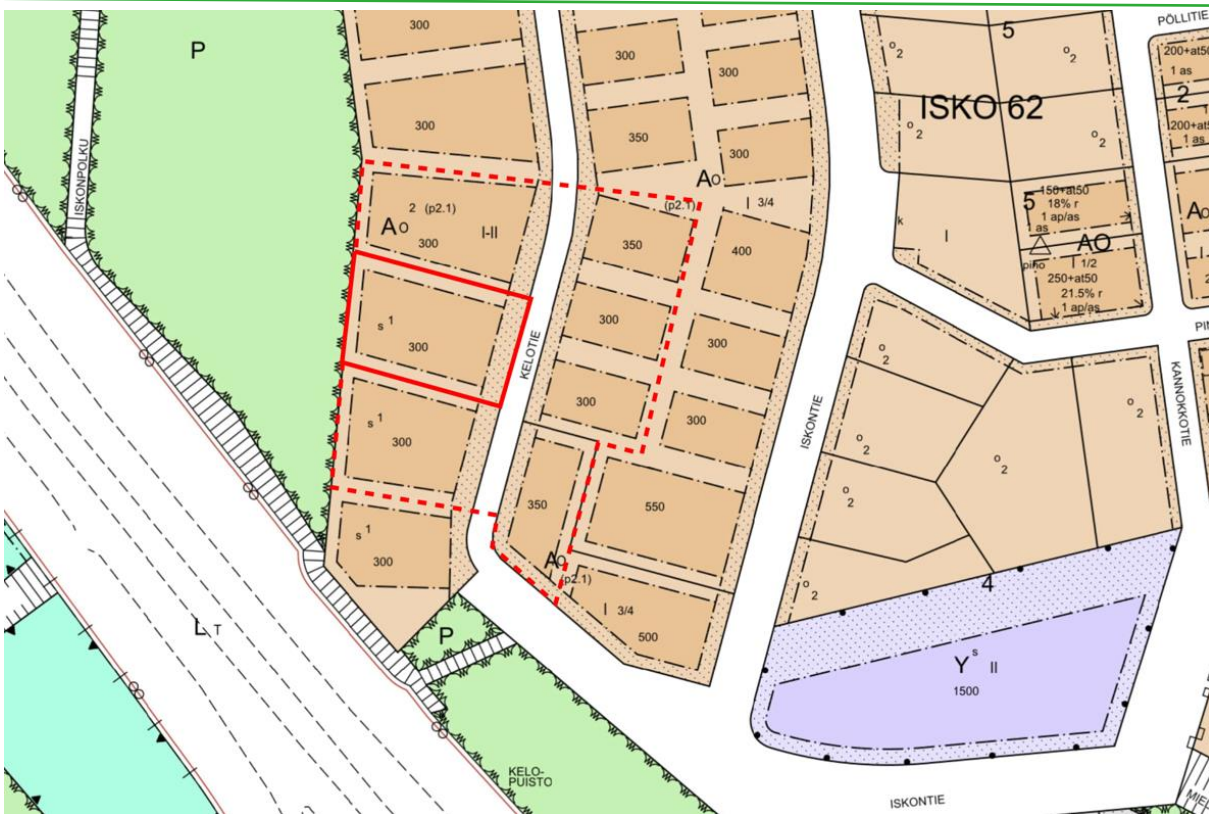
Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä pientalovaltainen asuntoalue (AP). Alue varataan erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.



Kuva 3. Ote yleiskaavakartasta 2. Suunnittelualue on merkitty punaisella ympyrällä.

### Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa 20.8.1980 hyväksytty asemakaava (564-898), jossa tontti 22 on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO-2). AO-2-korttelialueella saadaan rakennusalalle sijoittaa kaksi asuntoa siten, että nämä voivat sijaita myös erillisissä rakennuksissa. Kerrosluku on yksi tai kaksi. Rakennuksen ikkunoiden ääneneristävyyden tulee olla vähintään 35 dB. 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. Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Tontilla on rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup>. Kelotien varteen tontille on osoitettu istutettavan alueen osa.



Kuva 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

## Miten asemakaavaa muutetaan?

Asemakaavan muutoksessa lisätään tontille tarvittava rakennusoikeus, joka mahdollistaa uuden autotalli-/varistorakennuksen rakentamisen.

Tontti on erillispientalojen korttelialuetta, jolle saadaan rakennuslupaa rakentaa kaksi erillistä asuinrakennusta (AO-2). Kerroskorkeus on yksi tai kaksi. Tontin rakennusoikeus on nostettu 510  $\text{m}^2$ :iin. Rakennusalan rajaa on muutettu tontin pohjoisosassa. Kelotien varteen on osoitettu viiden metrin levyinen istutettavan alueen osa. Kutakin asuntoa kohden tulee olla 2 autopaikkaa.

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään, suosia päällysteissä vettäläpäiseviä materiaaleja ja hyödyntää vesi syntypaikalla. Hulevedet tulee käsitellä tontilla ennen purkuvesistöön johtamista. Alueella suositellaan ensisijaisesti kevyitä toimenpiteitä pintavesien imeytykseen ja viivytykseen. Hulevesien käsittely voidaan toteuttaa esimerkiksi johtamalla pintavesiä painanteen avulla tontinlaidoille viipymään. Viivytettävä hulevesien kasvuosuus mitoitetaan uusien rakennettavien vettä läpäisemättömien pintojen pinta-alan mukaisesti  $1,0 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$  uutta vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä tasaisesti 12–24 tunnin kuluttua niiden täyttymisestä. Rakenne on varustettava ylivuotorakenteella.

Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoiltaan ja materiaaleiltaan muodostaa alueella olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Rakennusten ulkovaippojen ääneneristävyyden L on oltava vähintään 30 dB.

Tontille tulee varata riittävät lumitilat.

## 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.

Asemakaavamuutoksen vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa.

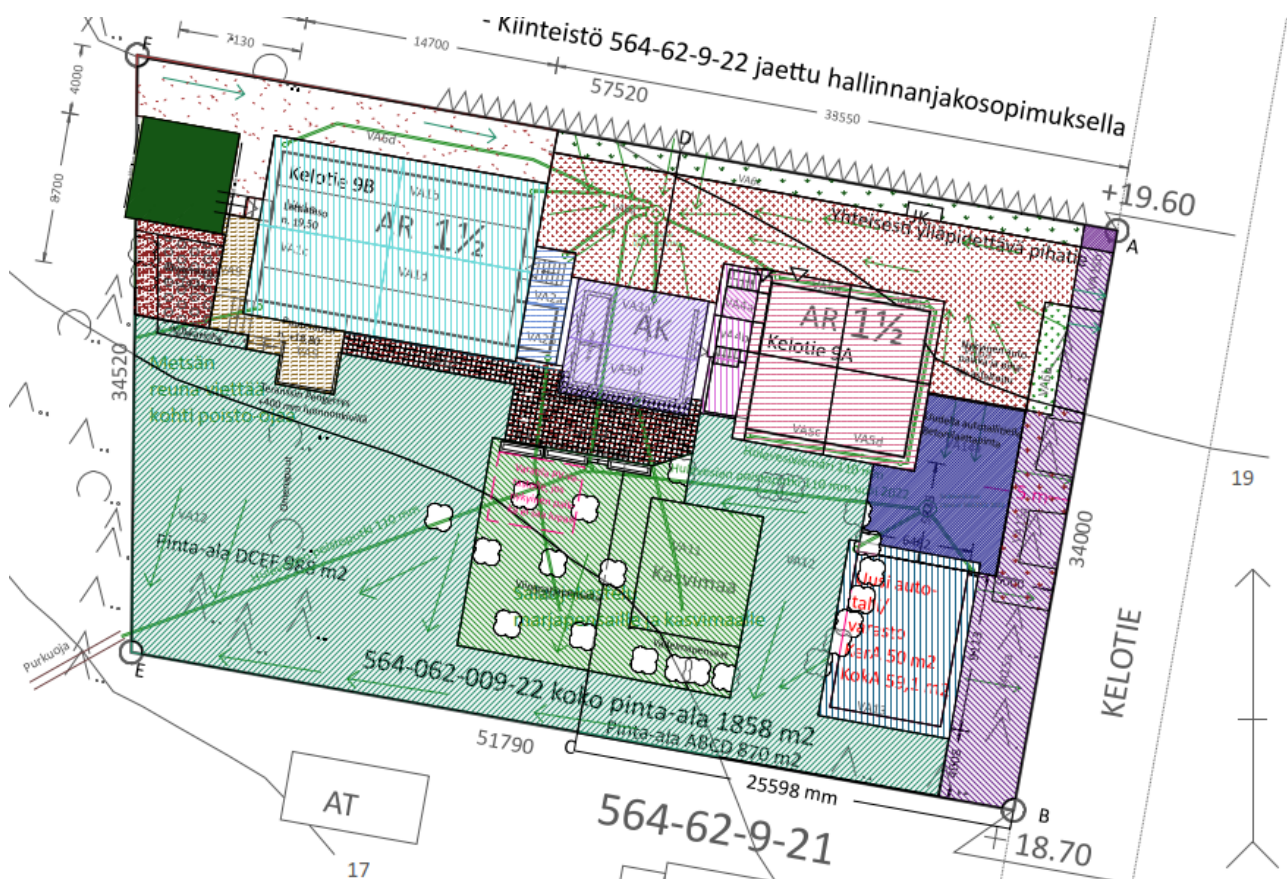
Suunnitellun maankäytön mukainen rakentaminen ei lisää merkittävästi vaikutuksia asumiseen, kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön, liikenteen toimivuuteen tai turvallisuuteen. Tontti on nykyisellään rakennettu ja asuinkäytössä. Asemaakaavan muutoksella voi olla vaikutus Kelotien ilmeeseen, jos tontille tulee lisää uusi talousrakennus. Kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen täydentää pientaloalueen rakennetta alueelle sopivalla tavalla.

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

## Selvitykset

Kelotie 9 asemakaavamuutoksen yhteydessä on arvioitu alueen hulevesimääriä ja virtausreittejä.

V.-M. Horneman 21.2.2022



Vain uuden autotalli/varistorakennuksen ja sille johtavan tiealueen hulevesiesien käsittely vaatii viemäroinnin rakentamista. Muut on rakennettu 2009.

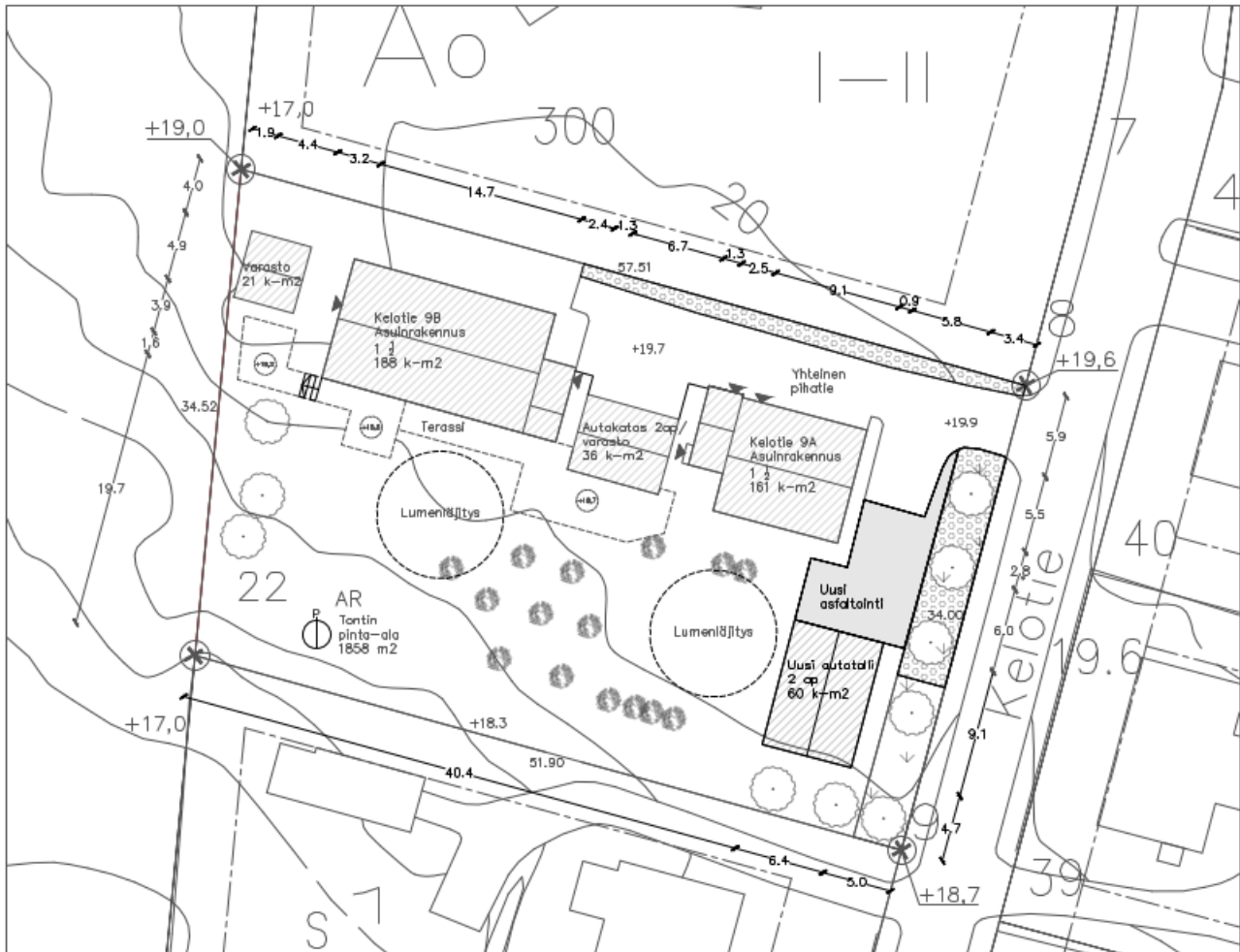
Kuva 5. Ote hulevesisuunnitelmasta, V.-M. Horneman, 21.2.2022.

<b>Kiinteistön 564-62-9-22 (Kelotie 9) sadeveden virtaamat valuma-alueittain</b>														
V-M Horneman 21.2.2022														
Mitoitus: 10 min sade, 1/5 vuodessa														
Sateen keskimääräinen intensiteetti 180 l/s*ha (Viite: Hulevesiopus-20121, Taulukko 15.6)														
Virtausnopeus, Putket 1 m/s (Viite: Hulevesiopus-20121, Taulukko 15.4)														
, oja 0,5 m/s														
, maasto 0,1 m/s														
Sadeveden mittausvirtaama Q [l/s] lasketaan kaavasta (Viite Hulevesiopus-20121.pdf)														
Q = C * i * A, missä														
C on valutakerroin, i [l/(s*ha)] mitoitussateen keskimääräinen intensiteetti ja A [ha] valumalueen pinta-ala														
(1) Hulevesiopus-20121.pdf, Taulukko 15.3														
		Pinnan laatu	Alueen pinta-ala A [ha]	Valumakerroin (1)	Sateen intensiteetti i [l/(s*ha)]	Virtausmatkat (m)			Vesiränni	S-vesiviemäri	Virtausaika S-vesikaivoon (s)	Purkuviemäri (m) purkuajaan	Koko virtaus-aika (min)	Virtaama [l/s]
						S1	S2	S3						
<b>Viemäroinnin avulla kaivon kautta purkuajaan</b>														
VA1a	Kelotie9B, pohjoislape*0,5	Pelti	0,00434	1	180	5,4			8,03	21,5	84,4	45	2	0,78
VA1b	Kelotie9B, pohjoislape*0,5	Pelti	0,00434	1	180	5,4			8,03	8	75,4	45	2	0,78
VA2a	matala osa, pohj	Pelti	0,00074	1	180	3,2			2,33	6,3	40,7	45	1	0,13
VA3a	Autokatos, pohjoislape	Pelti	0,00227	1	180	3,0			7,65	4,8	48,2	45	1	0,41
VA4a	Kuistin pohjoislape	Pelti	0,00054	1	180	2,4			2,25	6,5	33,0	45	1	0,10
VA4b	Kuistin etelälape ja por.	Pelti	0,00068	1	180	3,0			2,25	35,7	58,4	45	1	0,12
Va4b	Kellarin porrash. Lape	Pelti	0,00058	1	180	3,0			1,96	35,7	57,5	45	1	0,11
VA5a	Kelotie9A pohjoislape*0,5	Pelti	0,00253	1	180	4,9			5,12	6,5	63,9	45	2	0,45
VA5b	Kelotie9A pohjoislape*0,5	Pelti	0,00253	1	180	4,9			5,12	15,3	69,7	45	2	0,45
VA5c	Kelotie 9a etelälape * 0,5	Pelti	0,00253	1	180	4,9			5,12	35,7	83,3	45	2	0,45
VA5d	Kelotie 9a etelälape * 0,5	Pelti	0,00253	1	180	4,9			5,12	25	76,2	45	2	0,45
VA6a	Asfaltti	Asfaltti	0,01910	0,9	180	25					250,0	45	5	3,09
VA6b	Autopaikan reuna	Nurmi	0,00098	0,6	180	2					20,0	45	1	0,11
VA6c	Pihatien reuna	Nurmi	0,00378	0,6	180	1					10,0	45	1	0,41
VA6d	9B pohjoissivu	sora	0,00860	0,4	180	30					300,0	45	6	0,62
<b>Autotalli ja -tie sadevesikaivon ja viemärin kautta purkuajaan</b>														
VA13	Uuden autotallin lappeet	Pelti	0,00789	1	180	3,24			10,3	4,7	56,1	53	2	1,42
VA14a	Autotallitie	P-laatta	0,00641	0,8	180	8					80,0	53	2	0,92
<b>Johdetaan maastoon ja ojaan</b>														
VA1c	Kelotie9B etelälape*0,5	Pelti	0,00434	1	180	5,4			8,0	7	74,8		1	0,78
VA7	Takavarasto	Pelti	0,00334	1	180	2,9			5,7		40,8		1	0,60
VA8	Perän oleskelualue	Kivi	0,00262	0,4	180	5,4	19				54,0		1	0,19
VA9	Perän terassialue	Sora	0,00245	0,4	180	5,4	19				54,0		1	0,18
VA10	Oleskelualueet, laatoitus		0,00504	0,8	180	3,2	12 25				32,0		1	0,73
VA11	Puutarha, kasvipeite	Kasvipeite	0,01906	0,3	180	13	26				130,0		2	1,03
VA12	Hoidettu nurmialue	Nurmi	0,05781	0,3	180	61					610,0		10	3,12
Virtaama yhteensä purkuajaan [l/s]														
<b>Imeytetään puutarhaa</b>														
VA1d	Kelotie9B etelälape*0,5	Pelti	0,00434	1	180	5,4			8,03	15	80,1		1	0,78
VA2b	matala osa	Pelti	0,00074	1	180	3,2			2,33	15	46,5		1	0,13
VA2b	Autokatoksen etelälape	Pelti	0,00313	1	180	4,1			7,65	12	64,2		1	0,56
Imeytys yhteensä														
<b>Valuu tielle</b>														
VA15a	Kelotien laita	Nurmi	0,01041	0,5	180	2					20,0		0,3	0,94
VA15b	Kelotien laita	Asfaltti	0,00088	0,8	180	2					20,0		0,3	0,13
Tielle yhteensä														
Kaikki yhteensä														
0,18451														
19,98														

Taulukko 1. Hulevesivirtaamat, V.-M. Horneman, 21.2.2022.

## Kaavamuutoksen viitesuunnitelmat

Kaavamuutos mahdollistaa uuden autotalli-/varastorakennuksen rakentamisen. Viitesuunnitelmissa on tutkittu mahdollisen uuden rakentamisen sijoittumista Kelotien varteen.



Oulun kaupungin Iskon kaupunginosan korttelin 22 tonttia 9 koskeva asemapiirros

Tontin pinta-ala: 1858 m<sup>2</sup>

Käytetty k-m<sup>2</sup> yhteensä: 349 k-m<sup>2</sup>

Rakennus uusi:

- Autotalli 2ap, 1-kerroksinen, 60 k-m<sup>2</sup>

Uusi k-m<sup>2</sup> tarve yhteensä: 510 k-m<sup>2</sup>



Puu



Pensas



Istutettava alueen osa



Lumenlajitus

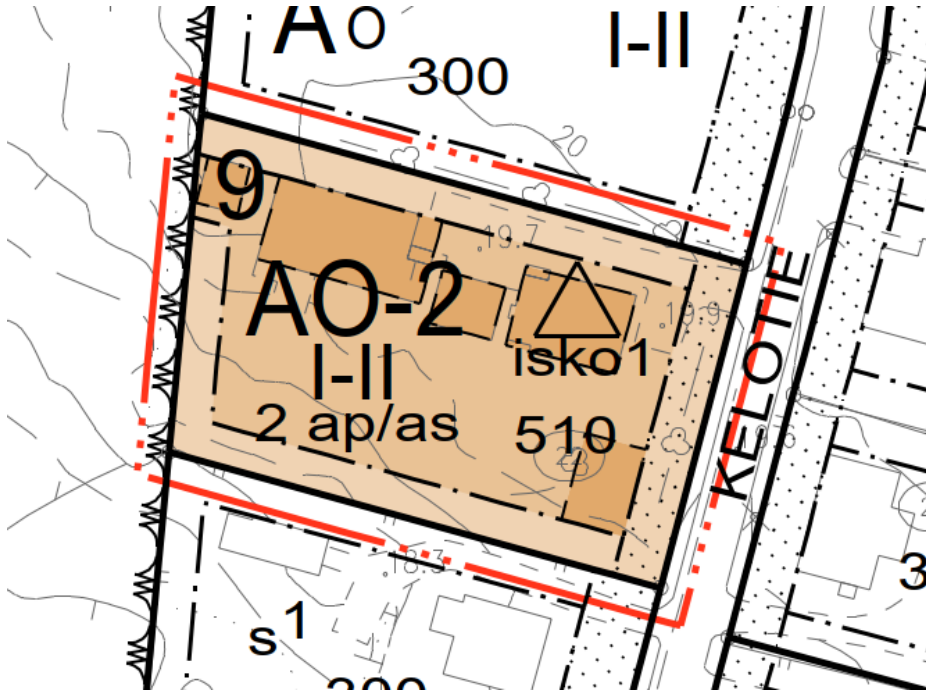
Kuva 6. Asemapiirustus, jossa uusi autotalli-/varastorakennus on sijoitettu Kelotien varteen.



*Kuva 7. Ilmakuva alueesta idästä katsottuna. Olemassa olevat rakennukset ovat tontin pohjoisreunassa ja uusi autotalli-/varastorakennus sijoitettuna Kelotien varteen.*



## Luonnos asemakaavan muutokseksi



### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

5-2		Erillispientalojen korttelialue. AO-2 korttelialueelle saadaan rakennuslupalle rakentaa kaksi erillistä asuinrakennusta.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnyt ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	62	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	ISKO	Kaupunginosan nimi.
93	9	Korttelin numero.
96	510	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
134		Istutettava alueen osa.
164	2 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
200-337		isko1-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä: Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään, suosia päälysteissä vettäläpäiseviä materiaaleja ja hyödyntää vesi-syntyäksillä. Hulevedet tulee käsitellä tontilla ennen purkuvesistöön johtamista. Alueella suositellaan ensisijaisesti kevyitä toimenpiteitä pintavesien imeytykseen ja viivyttykseen. Hulevesien käsittely voidaan toteuttaa esimerkiksi johtamalla pintavesiä pumppaamalla tontinlaidoille viivyttyä. Viivyttyvä hulevesien kasvuosuus mitoitetaan uusien rakennettavien vettä läpäisemättömien pintojen pinta-alan mukaisesti 1,0 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> uutta vettä läpäisemättömää pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteiden tulee lyhentyä tasaisesti 12–24 tunnin kuluttua niiden täyttymisestä. Rakenne on varustettava ylikuorakenteella. Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoiltaan ja materiaaleiltaan muodostaa alueella olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuus. Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Rakennusten ulkovaippon äänenestävyyden L on oltava vähintään 30 dB. Tontille tulee varata riittävät lumitilat.

Kuva 8. Ote asemakaavaluonnoksesta.

## 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/8260/10.02.03/2021.**

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

## Miten kaavatyö etenee?

### Vireille tulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta.

### Valmisteluvaihe

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Kaavan muutosalueelle on laadittu viitesuunnitelmat, joiden pohjalta on tehty luonnos asemakaavan muutokseksi. Valmisteluaineisto sisältyy tähän osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, luonnos kaavanmuutokseksi on sivulla 9. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma siihen sisältyvine valmisteluaineistoinen **pidetään nähtävillä kahden 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 alkusyksyllä 2022, 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 Leena Soudunsaari puh. 040 480 4479

Kaavoitusassistentti Emma Nevalainen puh. 040 661 2447

Käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköposti: etunimi.sukunimi(at)ouka.fi