



526 §

## **Asemakaavan ja tonttijaon muutokset 564-2507, Iskon kaupunginosa (Kelotie 17), HYVÄKSYTTÄVÄKSI**

**Dno**

OUKA/4431/10.02.03/2021

**Tiivistelmä**

Asemakaavan muutos koskee Iskon kaupunginosan korttelin 9 tonttia 18 (Kelotie 17). Kaavan muuttaminen on käynnistetty yksityisen maanomistajan toimesta. Asemakaavanmuutoksen hakijan tavoitteena on jakaa tontti nr 18 kahdeksi pientalotontiksi joille kummallekin osoitetaan kaavassa rakennusoikeutta. Nykyisellään tontilla on vuonna 1958 ja 1985 rakennetut omakotitalot, autokatos ja talousrakennus. Alueella on tehty vastaavanlaisia tonttijakoja asemakaavanmuutoksella.

**Päätösesitys**

Yhdyskuntalautakunta:  
- hyväksyy asemakaavoituksen muistutuksiin ja lausuntoihin laatimat vastineet  
- hyväksyy 31.3.2022 päivätyn ja 8.9.2022 korjatun asemakaavan sekä 31.3.2022 päivätyn tonttijaon muutoksen.

**Päätös**

Päätösesitys hyväksyttiin.

**Esittelyteksti**

Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin nähtävilläolon aikana 22.4 - 23.5.2022 yksi lausunto. Lausunto kokonaisuudessaan kaavaselostuksen sivulla 10. Lausunnon perusteella asemakaavaehdotuksen kaavamääräykseen tehtiin lisäys melun osalta. Muutos on vähäinen, jolloin kaavaehdotuksen uudelleen julkisesti nähtäville asettaminen ei ole tarpeen.

### **Asemakaavan muutos 31.3. 2022, korjattu 8.9.2022**

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä korttelin 9 tontti nr 18 jaetaan kahdeksi tontiksi. Tontin nr 26 koko on n. 1250m<sup>2</sup> ja tontille saa rakentaa korkeintaan kaksi kerroksisen asuinrakennuksen, tontin rakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup> + at 50 k-m<sup>2</sup>. Kelotienpuoleisen tontin nr 25 koko on n. 850m<sup>2</sup> ja tontille saa rakentaa yhden korkeintaan kaksikerroksisen asuintalon. Rakennusoikeutta tontilla on 200 k-m<sup>2</sup> + at 50 k-m<sup>2</sup>. Kelotien varteen on osoitettu istutettavan alueen osa. Kutakin asuntoa kohden tulee alueella osoittaa kaksi autopaikkaa. Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään. Kaavamuutoksen tueksi on tehty hulevesiselvitys.

Tontti nr. 18 on nykyisellään rakennettu ja asuinkäytössä. Rakentaminen ei lisää merkittävästi liikennettä eikä vähennä katujen turvallisuutta, sujuvuutta tai viihtyisyyttä. Asemakaavalla täydennetään asuinalueita. Kaavamuutos tehostaa alueen



maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta sekä yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita.

**Toimivalta**

Hallintosääntö:16 § Yhdyskuntalautakunnan erityiset tehtävät ja toimivalta, kohta 16. (hyväksyy maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n tarkoittamat muut kuin vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat)

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta.

**Päätöshistoria**

YHDLTK 25.1.2022 § 34, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto

YHDLTK 12.4.2022 § 238 kaavaehdotus

**Liitteet**

564-2507 (Kelotie 17) Asemakaavan selostus 31.3.2022, korj. 8.9.2022

564-2507 (Kelotie 17) Asemakaavakartta 31.3.2022, korj. 8.9.2022

**Oheismateriaali**

-

**Esittelijä**

Asemakaavapäällikkö Kari Nykänen

**Valmistelijat**

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / asemakaavoitus,  
kaavoitusarkkitehti sij. Jonna Koivuranta p. 040 6616 330,  
kaavoitusassistentti Emma Nevalainen p. 040 661 2447

**Täytäntöönpano-  
tiedot**

Valitusosoitus (asemakaavanmuutoksen hyväksyminen ja sen yhteydessä tehty tonttijako).

Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan MRL 200 § 2. momentin mukaisesti. Otteet hakijalle, muistutuksen tehneille, ja ELY-keskukselle.

## Asemakaavan selostus

31.3.2022 päivättyyn ja 8.9 korjattuun Oulun kaupungin kaupunginosan korttelin 9 tonttia 18 koskevaan asemakaavaan (Kelotie 17)

Kaavatunnus 564-2507

Diaarinumero OUKA/4431/10.02.03/2021

Selostus päivitetty 8.9.2022



Kuva 1: Ote opaskartasta, suunnittelualue rajattuna punaisella viivalla

---

## 2. Perus- ja tunnistetiedot

### 2.1

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

---

**Kaavan nimi:** Kelotie 17

Kaavatunnus: 564-2507

**Kaavan laatija:** Jonna Koivuranta  
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.  
Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella  
4.2.2022

**Hyväksyminen:** -

---

### 2.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kiviniemen kaupunginosassa, noin viisi kilometriä Oulun keskustasta pohjoiseen osoitteessa Kelotie 17. Suunnittelualueena on korttelin 9 tontti nr 18. Tontin 18 koko on n. 2104 m<sup>2</sup>.

### 2.3 Kaavan tarkoitus

Kaavanmuutosalue on yksityisessä maanomistuksessa. Asemakaavanmuutoksen hakijan tavoitteena on jakaa tontti kahdeksi pientalotontiksi. Alueella on tehty vastaavanlaisia tonttijakoja asemakaavanmuutoksella.

### 2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.1.2022

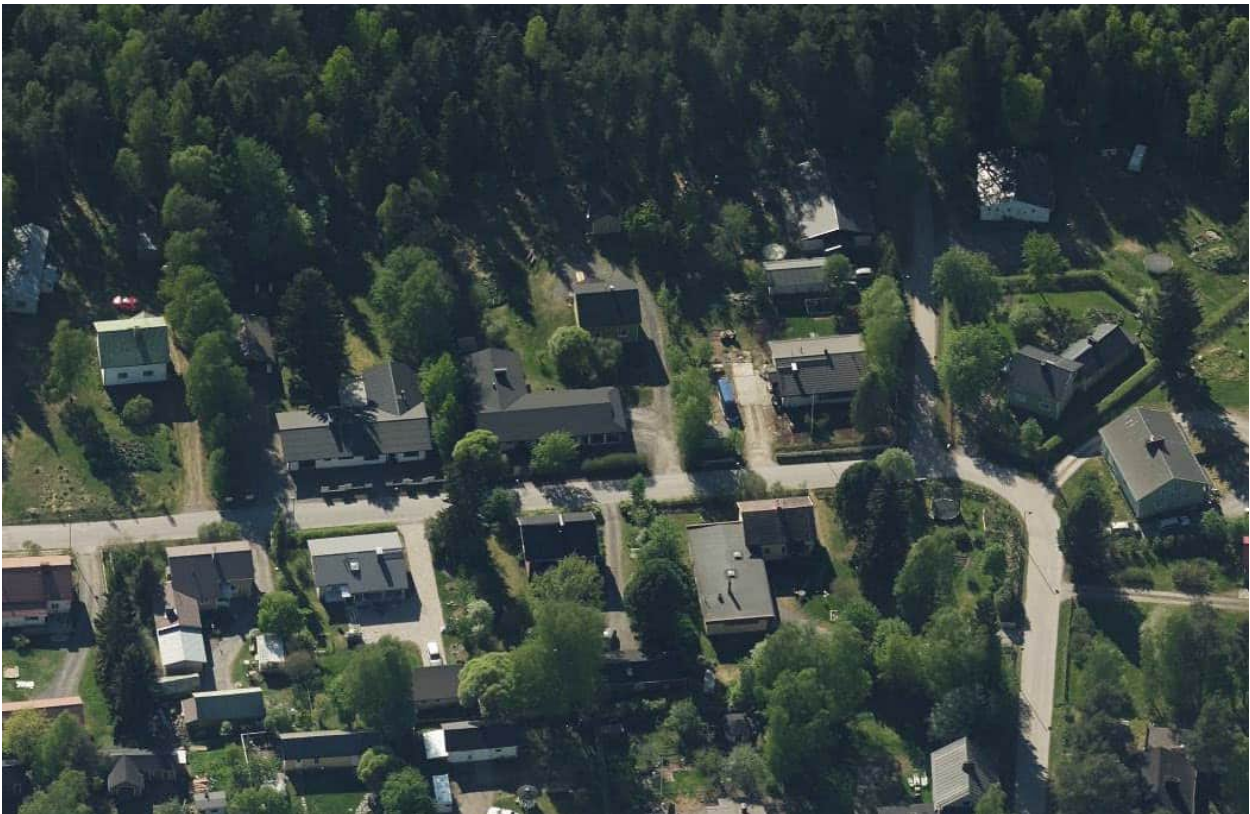
Liite 3. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen 31.3.2022, korj 8.9.2022

Liite 4. Tonttijakokartta 31.3.2022

## 3. Lähtökohdat

### 3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Iskon asuinalue on pientalovaltaista asuinuuetta. Kaava-alueen länsipuolella on Iskonpuisto, joka on luonnontilaista sekametsää. Puiston läpi kulkee pyöräilyn ja jalankulun baanayhteys. 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 m<sup>2</sup>, kerroksia siinä on kaksi. Lisäksi rakennuksen pihapiirissä Iskonpuiston puoleisessa osassa tonttia sijaitsee pienempi n. 25 m<sup>2</sup> kokoinen talousrakennus. Uudempi asuinrakennuksista on vuodelta 1985 ja sen kerrosala on 191 m<sup>2</sup>, kerroksia siinä on yksi. Asuinrakennus sijoittuu Kelotien varteen, sitä rajaten. 1980 rakennettu omakotitalo, puuvarasto sekä autokatos. Kulku tontille molempiin rakennuksiin tapahtuu Kelotieltä yhdestä tontin pohjoispuolella sijaitsevasta liittymästä. Alue on yksityisessä maanomistuksessa.



*Kuva: Viistoilmakuva lännestä, nykytilanne*

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### **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.



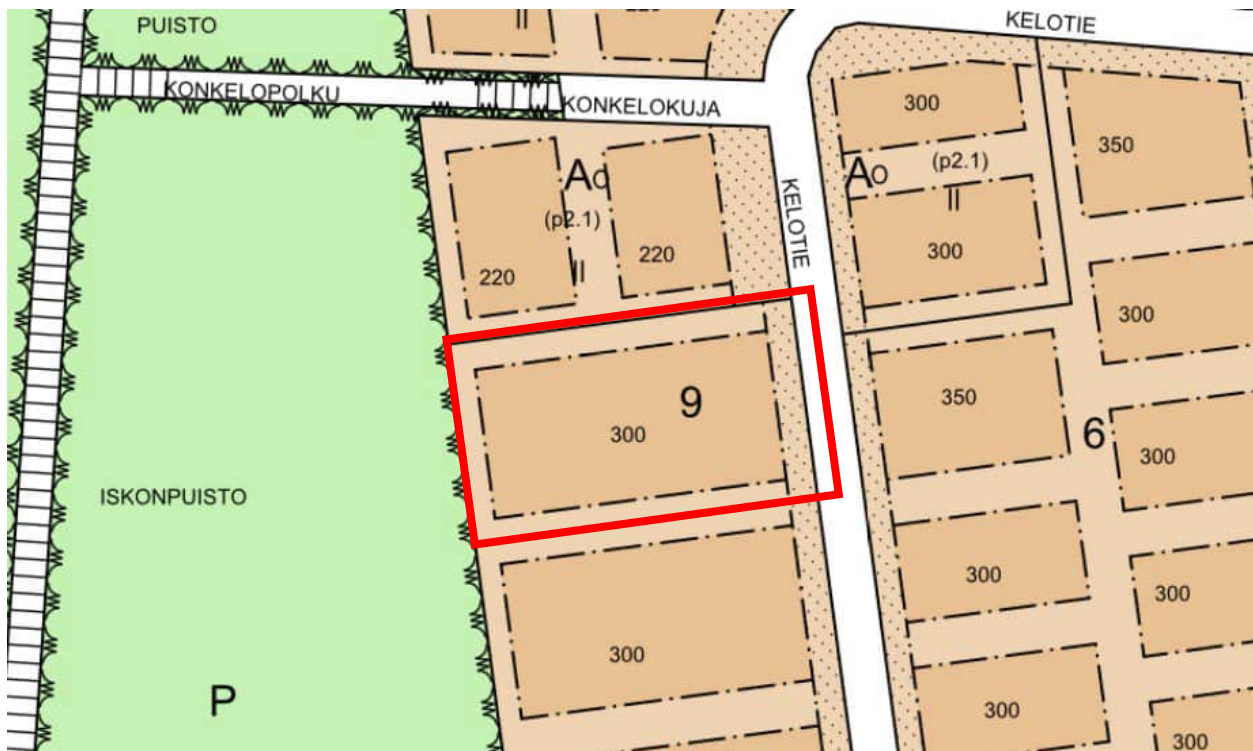
Yleiskaavakartalla 1 alue sijaitsee kaupunkikäytävä ja -kehän vyöhykkeiden välimaastossa. Aluetta kehitetään toiminnoiltaan monipuolistuvana ja maankäytöltään tiivistyvänä kaupunkiympäristönä.

### 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 rakennuslalle 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-m<sup>2</sup>.

Kelotien varteen tontille on osoitettu istutettavan alueen osa.



Kuva 2: Ote voimassa olevasta asemakaavasta 564-898

### Rakennusjärjestys

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

### Pohjakartta

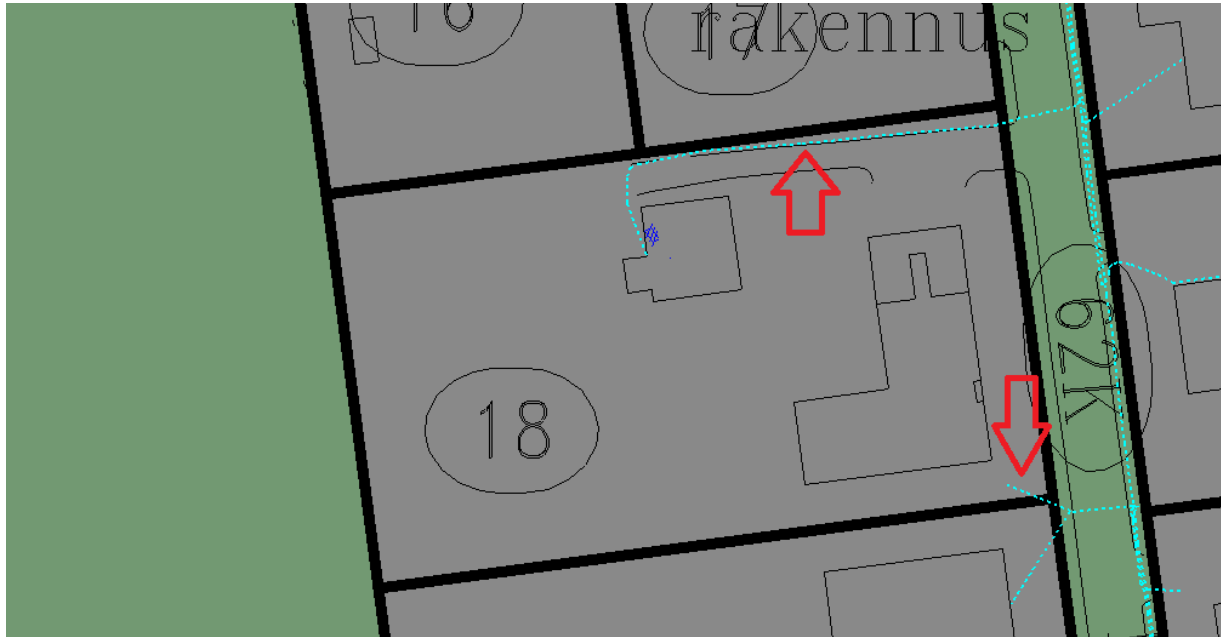
Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 29.3.2022.

### Tonttijako ja kiinteistörekisteri

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

### Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella kulkee nykyisellään kaksi sähköverkon liittymiskaapelia, jotka tulee huomioida mahdollisissa rakennus- ja kaivuutöissä. Mikäli niitä on tarve siirtää tulee niiden siirtoon liittyvät kustannukset rakentajan vastuulle.



### Liikennemelu

Oulun kaupungin vuonna 2017 teettämässä meluselvityksessä on tutkittu ympäristömelulle altistuvat vilkkaasti liikennöidyt yleiset tiet ja rautatiet ja niiden yhteismelu. Suunnittelualueen länsiosa sijoittuu selvityksen mukaan alueelle, jolla päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB.

### 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 m<sup>3</sup>:stä noin 6,5 m<sup>3</sup>:iin, eli lisäystä tulisi noin 1,2 m<sup>3</sup> (23 prosenttia). Selvityksessä esitetyissä laskelmissa on huomioitu ilmastonmuutoksen aiheuttama sademäärien kasvu (+20%).

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

Selvityskohteen läheisyydessä kulkee kokoojahulevesiviemäri, jonka kapasiteetti ylittyy laskennallisesti nykytilanteessa. Käsiteltäväksi hulevesimääräksi alueella on arvioitu hulevesien kasvuosuus 1,2 m<sup>3</sup>. 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 viivytysohjaus tai -säiliö mitoitaa uusien kovien pintojen osalta (hulevesien kasvuosuus). Viivyttävä hulevesien kasvuosuus mitoitetaan uusien rakennettavien vettä läpäisemättömien pintojen pinta-alan mukaisesti kaavalla 1,0 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> uutta vettä läpäisemättömä pintamateriaalia kohden. Viivytysohjausten tulee tyhjentyä tasaisesti 12–24 tunnin kuluttua niiden täyttymisestä. Lisäksi viivytysohjaus 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. Harvinaisen rankan sateen aikana tapahtuva tontin tulviminen tulee huomioida tontin pinnantasauksen suunnittelussa siten, ettei poisjohdettavat tulvivat hulevedet aiheuta vaaraa ympäristön muille kiinteistöille.





Kuva 3: Ote hulevesiselvityksestä, 10.12.2021, Plaana Oy

## 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Hakemuksessa esitetään tontin jakamista kahdeksi pientalotontiksi ja lisärakennusoikeuden myöntämistä syntyville tonteille.

### 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.

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

##### **Käynnistysvaihe**

Asemakaavan vähäisten vaikutusten vuoksi hankkeesta ei ole laadittu erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhtäaikaaisesti nähtävillä valmisteluaineiston kanssa. Kaavahanke on tullut vireille yhdyskuntalautakunnan päätöksellä.

##### **Valmisteluvaihe**

Asemakaavan muutoksen luonnosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä mielipiteen esittämistä varten 3 viikon ajan. Ilmoitus nähtävilläolosta julkaistiin kaupungin verkkosivulla ja siitä on ilmoitettu osallisille kirjeellä. *(vaikutuksiltaan vähäinen (191§) kaavanmuutos)*

##### **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
- 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

#### 4.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja valmisteluaineisto olivat nähtävillä 4.2. - 25.2.2022.

Valmisteluaineistosta ei ole esitetty mielipiteitä nähtävilläolon aikana.

### 3.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin nähtävilläolon aikana 22.4 - 23.5.2022 yksi lausunto. Lausunnon perusteella asemakaavamääräyksiin tehtiin lisäys melun osalta.

Lausunto:

*Ympäristönsuojeluviranomainen toteaa Kelotie 17:n asemakaavan muutosta koskien, että ko. tontin länsiosa sijoittuu vuoden 2017 meluselvityksen mukaan alueelle, jolla päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB. Ohessa ote ko. selvityksestä. Kaavaselvityksestä ei käy ilmi, että alueen nykyistä melutilannetta olisi selvitetty. Kaavoitusratkaisussa on varmistuttava siitä, että molemmille ja eteenkin läntisemälle tontille muodostuu oleskelupiha, jolla melutaso ohjearvot täyttyvät.*

*Toimivalta: Oulun kaupungin hallintosäännön 26.1. §:n mukaan Oulun seudun ympäristötoimi -liikelaitoksen johtokunta toimii kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta annetun lain tarkoittamana kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena. Oulun seudun ympäristötoimi -liikelaitoksen johtokunta on delegoinut lausunnot viranomaisille ja muille tahoille ympäristö- ja/tai terveysvaikutuksiltaan vähäisistä ympäristönsuojeluun liittyvistä asioista (laki kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta 6 §) yksikön vastuuhenkilölle (15.12.2021 § 134).*

Kaavoituksen vastine:

*Asemakaavamääräys melun osalta korjataan ympäristönsuojeluviranomaisen esittämällä tavalla.*

### 4.2.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asetti valmisteluaineiston nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla 25.1.2022 § 34.

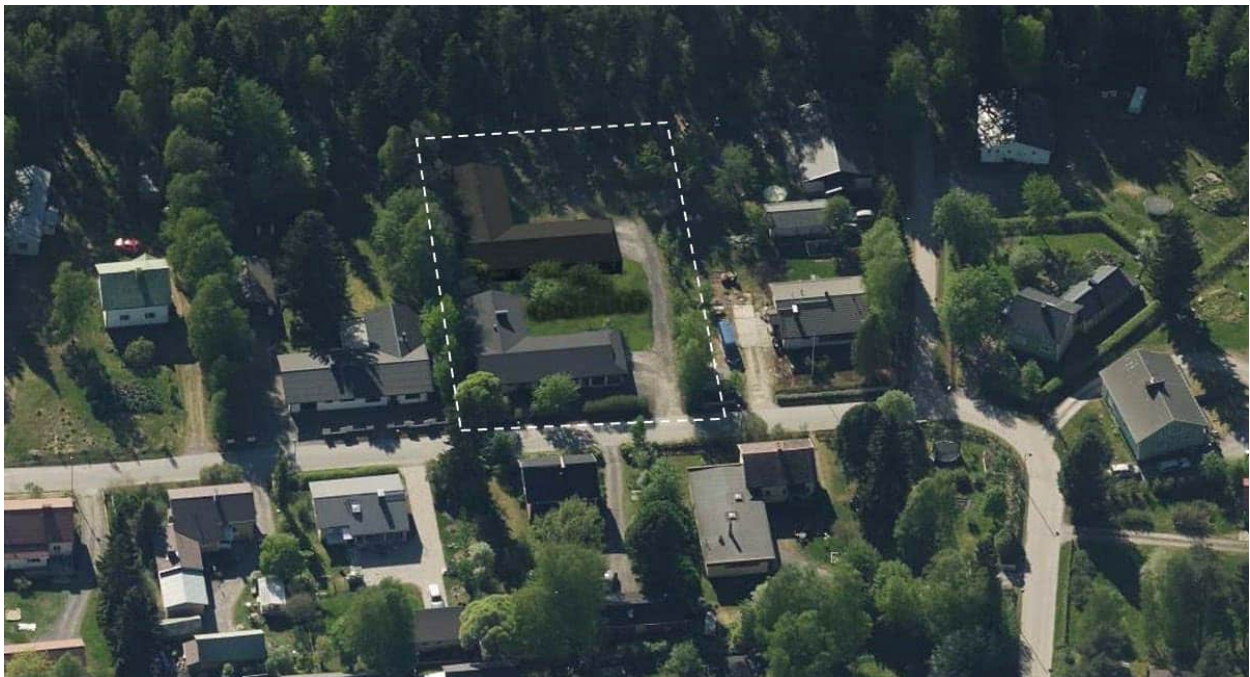
Yhdyskuntalautakunta asetti 12.4.2022 § 238 asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

## 5. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä korttelin 9 tontti nr 18 jaetaan kahdeksi tontiksi. Tontille nr 26 saa rakentaa yhden korkeintaan kaksi kerroksisen asuinrakennuksen, tontin rakennusoikeus on 250 k-m<sup>2</sup> + at 50 k-m<sup>2</sup>. Kelotien puoleiselle tontille nr 25 saa rakentaa yhden korkeintaan kaksikerroksisen asuintalon, rakennusoikeutta tontilla on 200 k-m<sup>2</sup> + at 40 k-m<sup>2</sup>. Kelotien varteen on osoitettu istutettavan alueen osa. Kutakin asuntoa kohden tulee alueella osoittaa kaksi auto-paikkaa. 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.

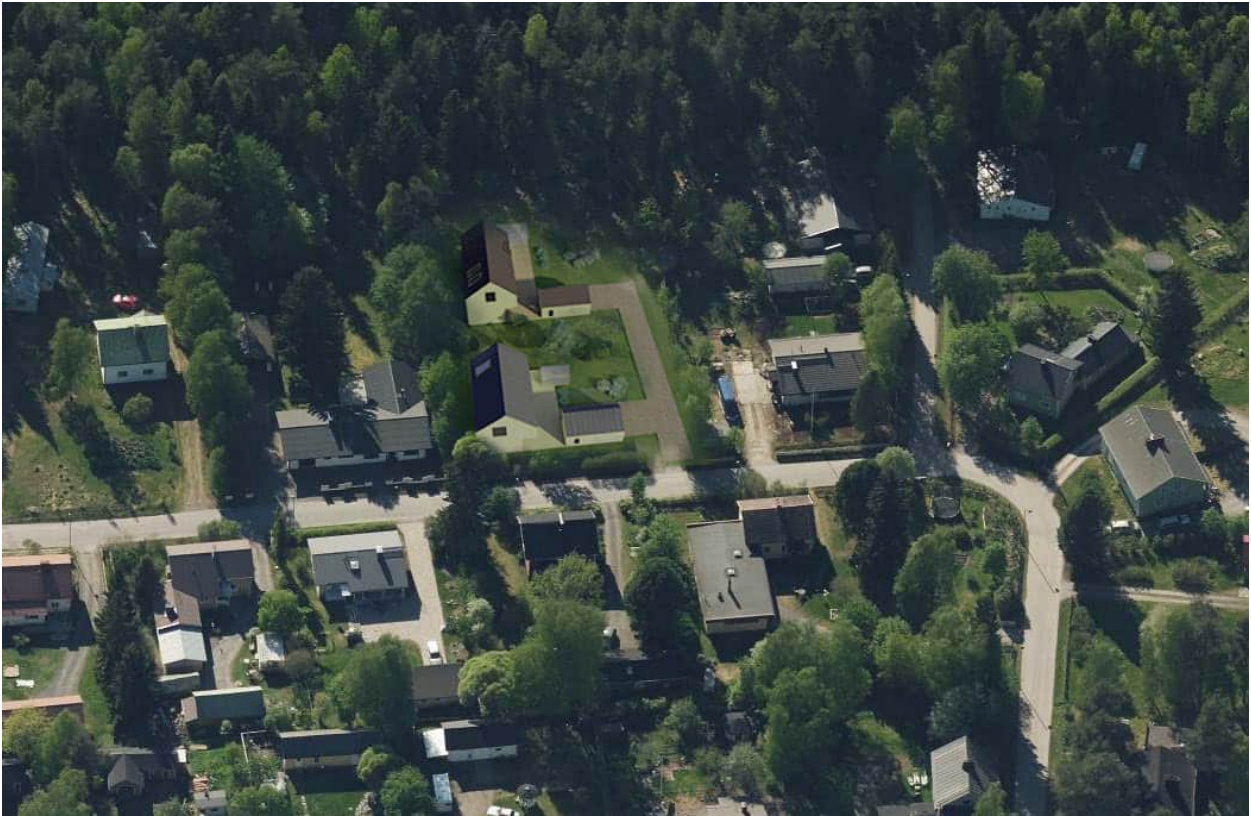
### Kaavamuutoksen viitesuunnitelmat

Kaavamuutos mahdollistaa kaksi tonttia, joille voidaan sijoittaa kullekin yksi asuinrakennus, joka voi olla korkeintaan kaksikerroksinen. Tontin 26 rakennusoikeus on 250 + at 50 k-m<sup>2</sup> ja tontin 25 200+ at 40 k-m<sup>2</sup>.



*Kuva 4: Ilmakuva alueesta idästä katsoen. Olemassa oleva rakennus Kelotien varressa, tontille 26 sijoitettu uutta rakennusoikeuden määrää vastaava yksikerroksinen asuinrakennus.*





*Kuva 5: Viistoilmakuva idästä, muodostuville tonteille on esitetty rakennusoikeuden määrää vastaavat kaksikerroksiset asuinrakennukset talousrakennuksineen*



*Kuva 6: Visualisointi pihapiiristä*



## 5.1 Kaavan vaikutukset

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.

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

Tontti on nykyisellään rakennettu ja asuinkäytössä. Rakentaminen ei lisää merkittävästi liikennettä eikä vähennä katujen turvallisuutta, sujuvuutta tai viihtyisyyttä. Asemakaavalla täydennetään asuinalueita. Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta sekä yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä vaikuta alueen viihtyvyyteen.

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

---

## 6. Asemakaavan toteutus

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

Oulussa \_\_. päivänä huhtikuuta 2022

Kari Nykänen  
asemakaavapäällikkö

Jonna Koivuranta  
kaavoitusarkkitehti sij.

Jos kaavakarttaan tulee ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, laitetaan uudet allekirjoitukset uusine päiväyksineen (sama kuin kaavakartan korjauspäivämäärä)

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |  |                                      |                   |
|-------------------------------------|--|--------------------------------------|-------------------|
| Kunta                               | <b>564 Oulu</b>  | Täyttämispvm                         | <b>28.03.2022</b> |
| Kaavan nimi                         | <b>Iskon kaupunginosan korttelin 9 tonttia 18 koskeva asemakaavan muutos</b> |                                      |                   |
| Hyväksymispvm                       |  | Ehdotuspvm                           | <b>31.03.2022</b> |
| Hyväksyjä                           |  | Vireilletulosta ilm. pvm             | <b>04.02.2022</b> |
| Hyväksymispykälä                    |  | Kunnan kaavatunnus                   | <b>564-2507</b>   |
| Generoitu kaavatunnus               |  |                                      |                   |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | <b>0,2099</b>  | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |                   |
| Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha] |  | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | <b>0,2099</b>     |

|                                 |                         |                 |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Ranta-asemakaava</b>         | Rantaviivan pituus [km] |                 |
| <b>Rakennuspaikat [lkm]</b>     | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |
| <b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b> | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset     | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,2099</b>  | <b>100,0</b>  | <b>540</b>                    | <b>0,26</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>240</b>                              |
| <b>A yhteensä</b> | 0,2099         | 100,0         | 540                           | 0,26          | 0,0000                    | 240                                     |
| <b>P yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>Y yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>C yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>K yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>T yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>V yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>R yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>L yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>E yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>S yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>M yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>W yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   |                |               |                               |                           |   |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> |                       |                     |                                |                        |

### Alamerkinnot

## Isko, Kelotie 17

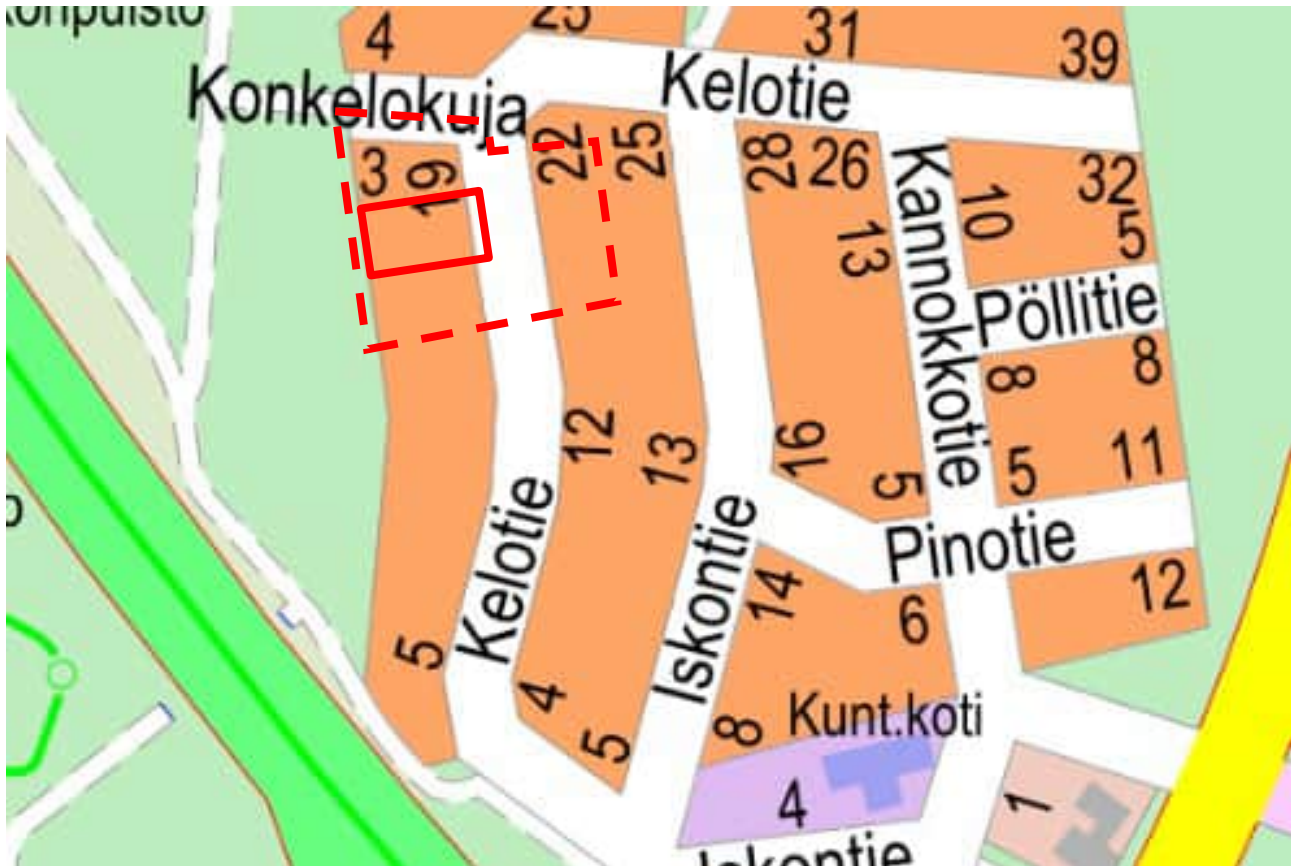
### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavanmuutoksen valmisteluaineisto

#### 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](http://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](http://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 m<sup>2</sup>. 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

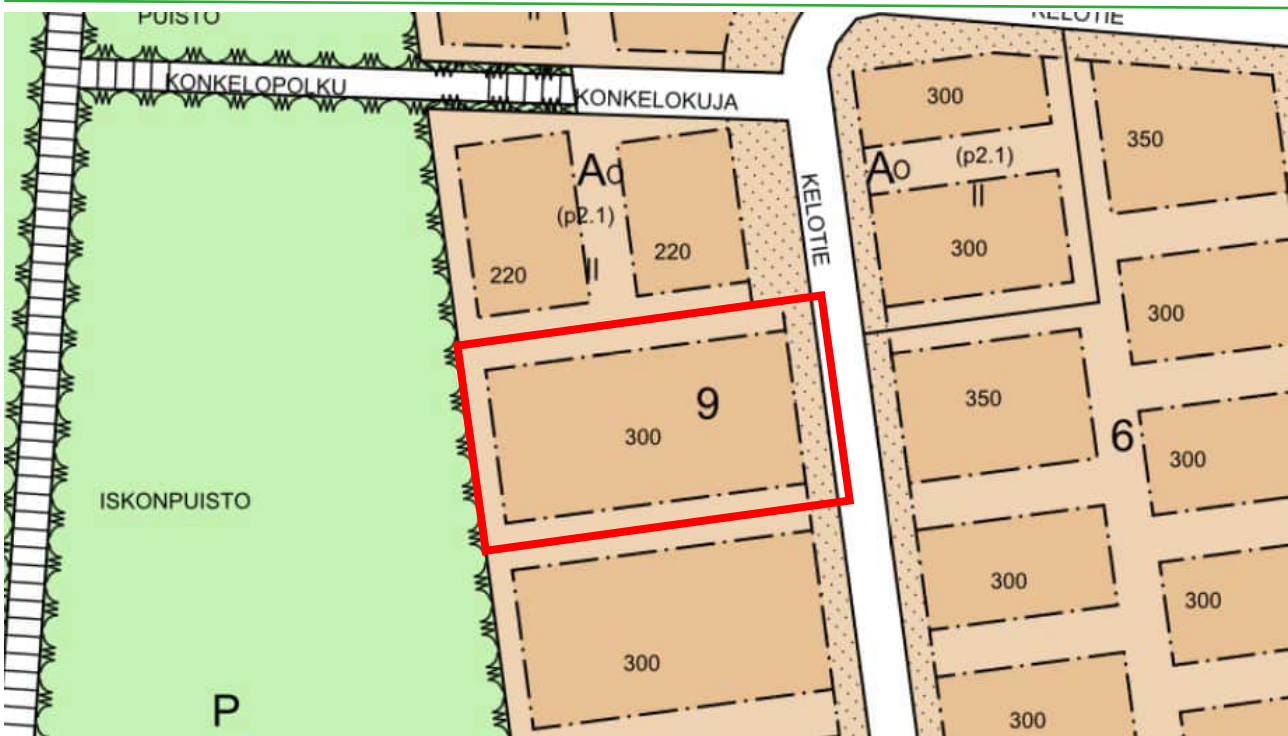
Iskon asuinalue on pientalovaltaista asuinaluetta. Kaava-alueen länsipuolella on Iskonpuisto, joka on luonnontilaista sekametsää. Puiston läpi kulkee pyöräilyn ja jalankulun yhteys (Iskonpolku). Tontilla 18 on nykyisellään kaksi asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta, jotka ovat rakentuneet eri aikakausilla. Vanhempi rakennuksista sijaitsee tontin perällä. Rakennus on rakennettu vuonna 1959 ja se on kooltaan 94 m<sup>2</sup>, kerroksia siinä on kaksi. Lisäksi rakennuksen pihapiirissä Iskonpuiston puoleisessa osassa tonttia sijaitsee pienempi n. 25 m<sup>2</sup> kokoinen talousrakennus. Uudempi asuinrakennuksista on vuodelta 1985 ja sen kerrosala on 191 m<sup>2</sup>, 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 rakennusalalle 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-m<sup>2</sup>. Kelotien varteen tontille on osoitettu istutettavan alueen osa.

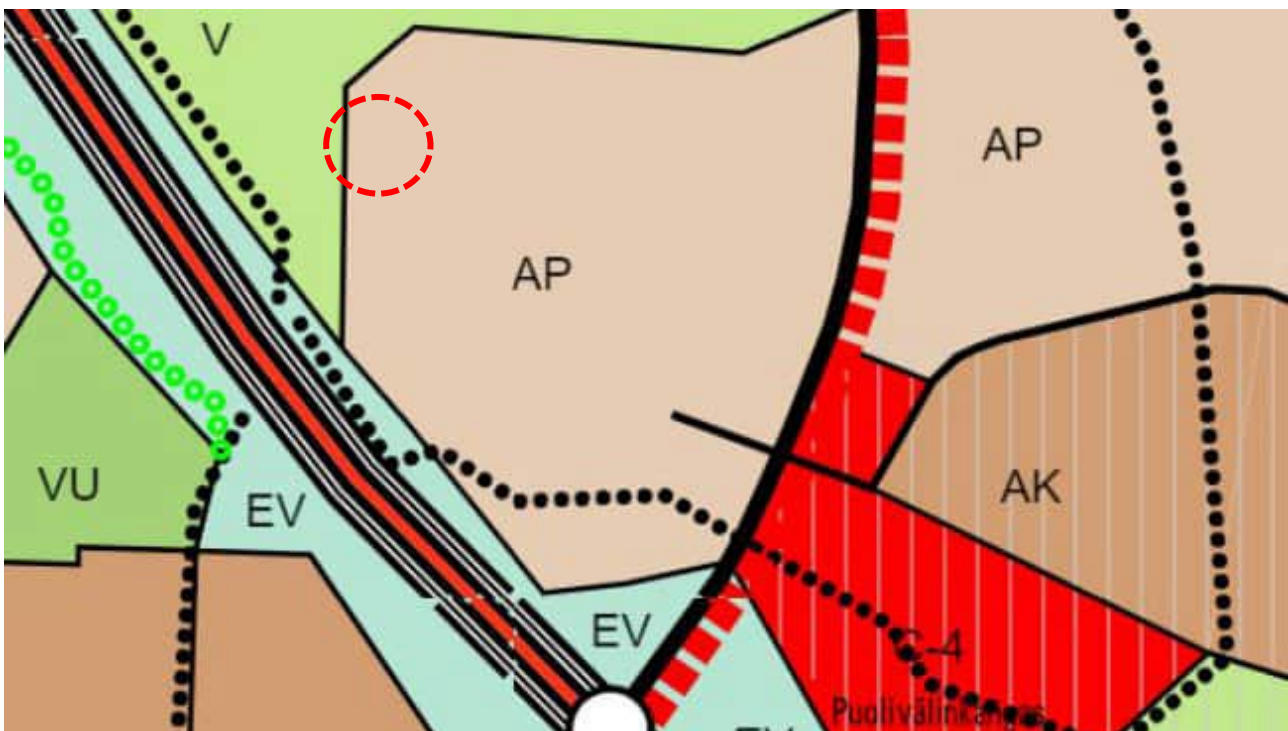




KUVA: Ote voimassa olevasta asemakaavasta

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 toimintoiltaan 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 m<sup>3</sup>:stä noin 6,5 m<sup>3</sup>:iin, eli lisäystä tulisi noin 1,2 m<sup>3</sup> (23 prosenttia). Selvityksessä esitetyissä laskelmissa on huomioitu ilmastonmuutoksen aiheuttama sademäärien kasvu (+20%).

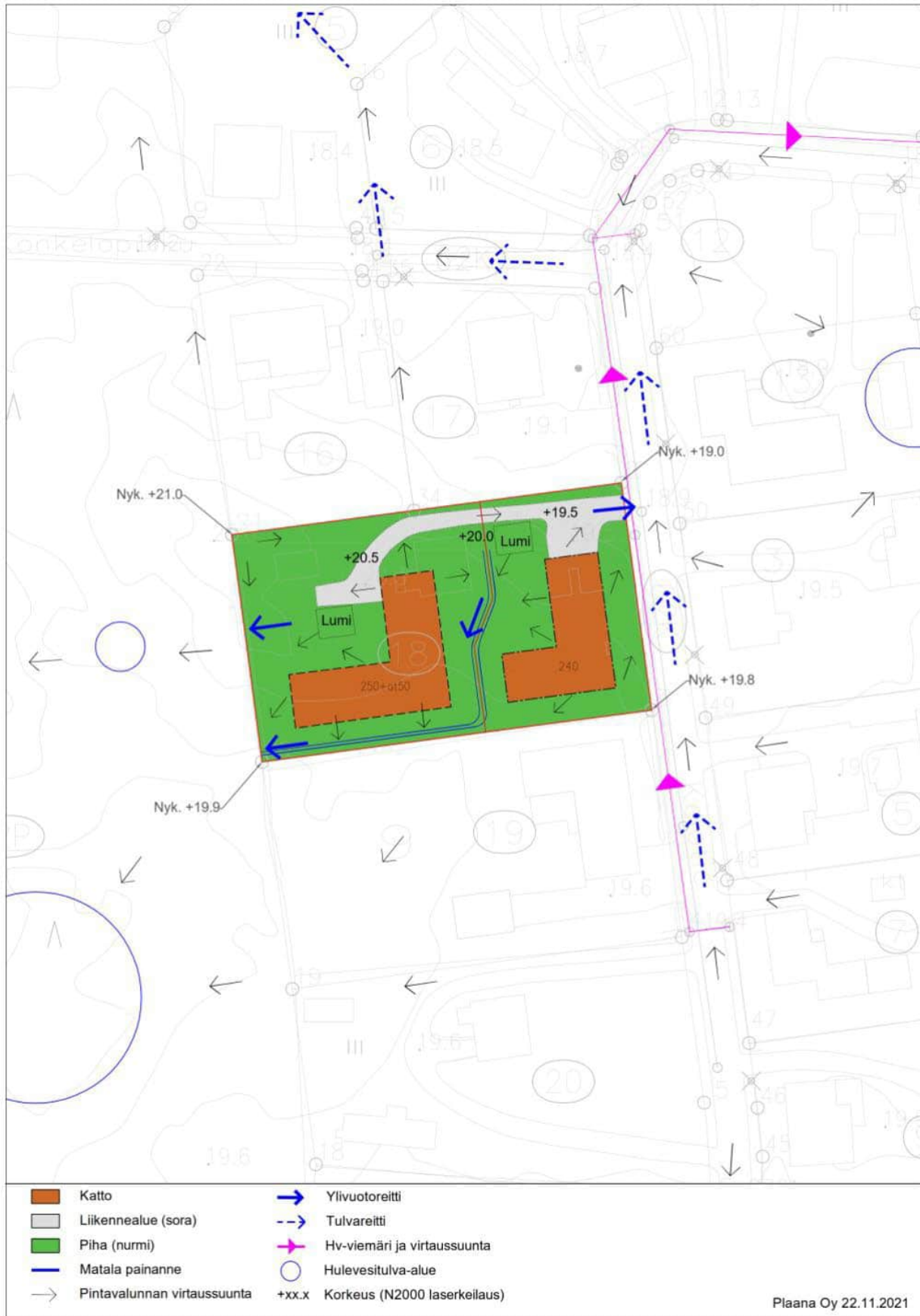
Tontin hulevesien virtausreitti kulkee pintavaluntana pohjoisen- ja lännensuunnasta kohti Iskonpuistoa. Vähäisissä määrin tontin hulevesiä päätyy pintavaluntana Kelotien hulevesiviemäriin. Hulevesiverkostoon päätynyt valunta laskee Meri-Toppilan puistossa Mannisenojan kautta mereen.

Selvityskohteen läheisyydessä kulkee kokoojahulevesiviemäri, jonka kapasiteetti ylittyy laskennallisesti jo nykytilanteessa. Käsiteltäväksi hulevesimääräksi alueella on arvioitu hulevesien kasvuosuus 1,2 m<sup>3</sup>. 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 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> uutta vettä läpäisemättömä pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 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-m<sup>2</sup>+ at 50 k-m<sup>2</sup>. Kelotienpuoleiselle tontille nr 25 saa rakentaa yhden korkeintaan kaksikerroksisen asuintalon, rakennusoikeutta tontilla on 200 k-m<sup>2</sup> + at 50 k-m<sup>2</sup>. 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.

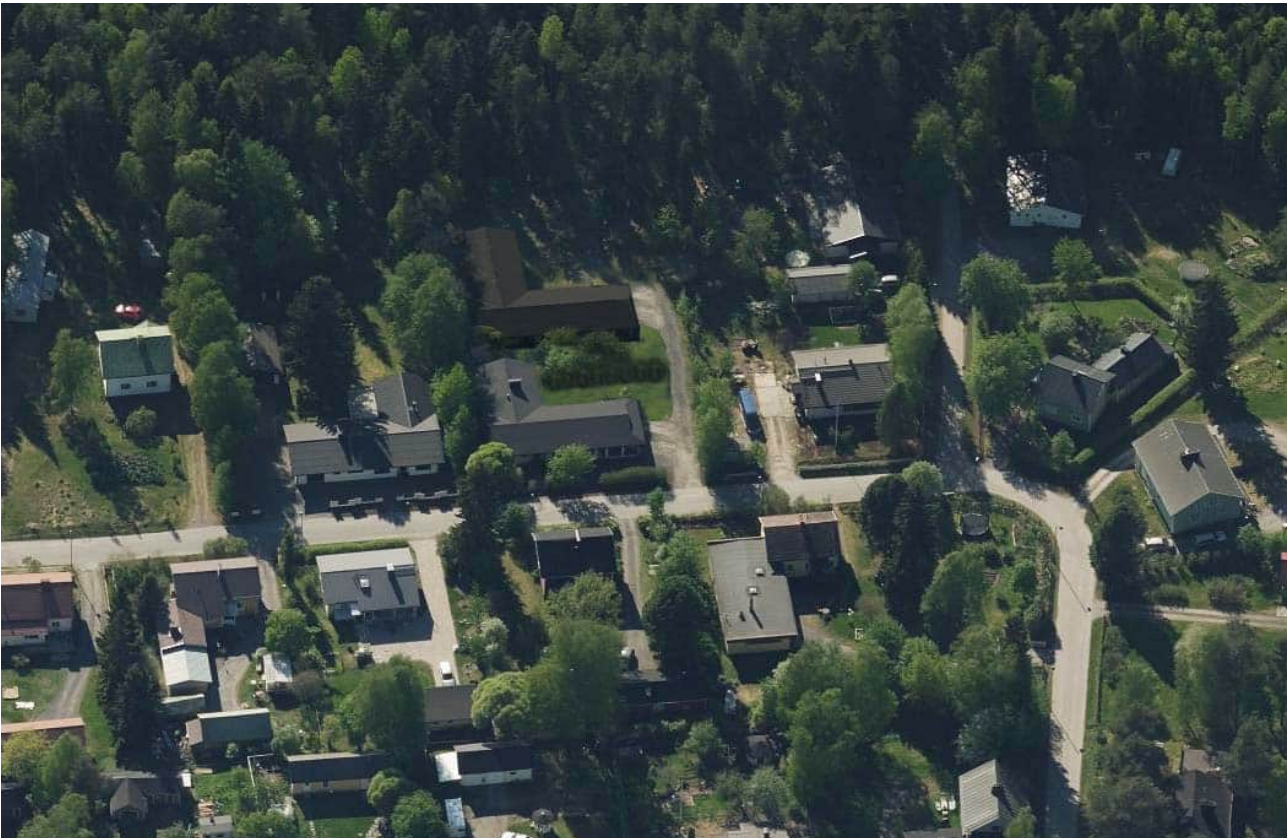
Kaavamuuotos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Oulun kaupunkistrategiaa. Olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään ja täydennetään. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, tiivistäminen ja täydennysrakentaminen esiintyvät tavoitteina ja keinoina mm. alueidenkäytön suunnittelua ohjaavissa valtakunnallisissa 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-m<sup>2</sup> ja tontin 25 200+ at 50 k-m<sup>2</sup>. 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.*

## 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 nähtävilläololoaikana 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










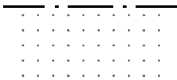
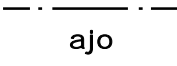






564-2507

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 7.1.2022

|         |   |  |
|---------|---|--|
| 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    | 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.   |

564-2507

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 7.1.2022

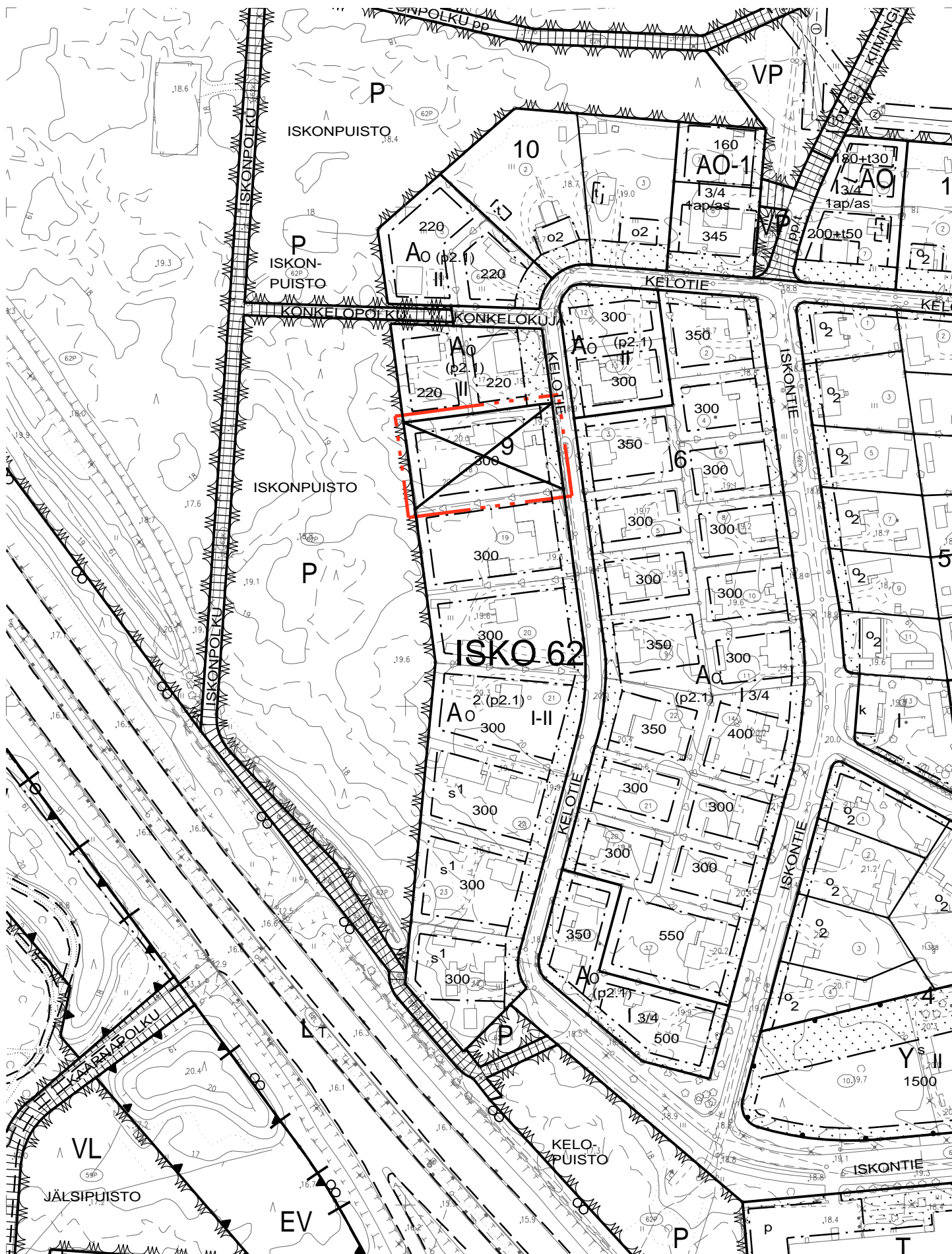
|        |   |  |                                     |
|--------|---|--|-------------------------------------|
| 164    | 1ap/as  | Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.                 |                                     |
| 164-20 | 00 pp/as  | Merkintä osoittaa, 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.    |   |  |                                     |



564-2507

LIITE 3 (1/4)

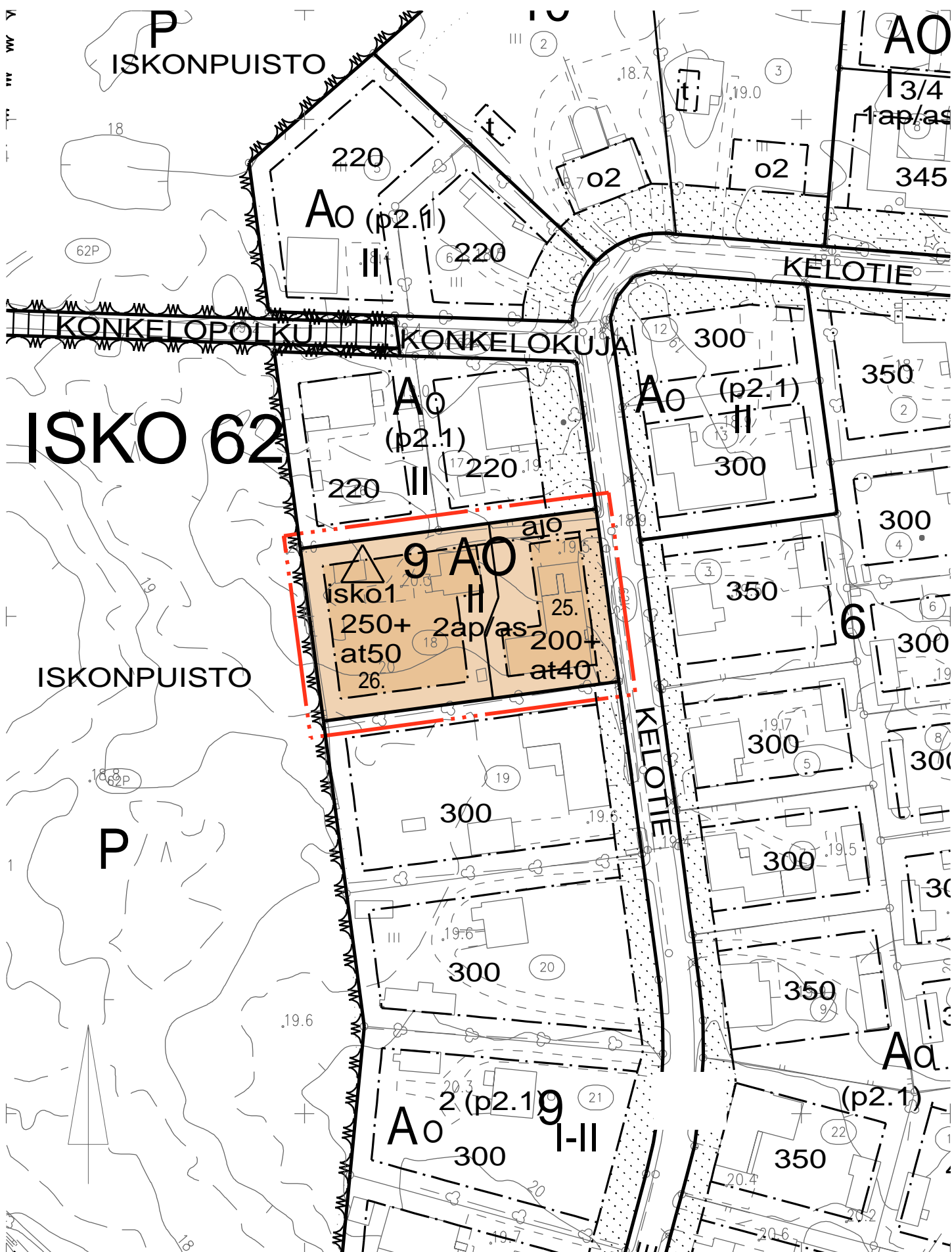
Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:2000, 31.3.2022, korjattu 8.9.2022



564-2507

LIITE 3 (2/4)








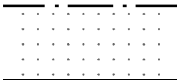

Ote asemakaavan muutoksesta ja tonttijaosta 1:1000, 31.3.2022, korjattu 8.9.2022





564-2507

Asemakaavamerkinntät ja -määräykset, 31.3.2022, korjattu 8.9.2022

|      |   |  |
|------|---|--|
| 5    |    | Erillispientalojen korttelialue.   |
| 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 | 62  | Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.  |
| 92-1 | ISK0  | Kaupunginosan nimi.  |
| 93   | 9   | Korttelin numero.  |
| 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.   |
| 134  |  | Istutettava alueen osa.  |
| 147  |  | Ajoyhteys.   |
| 164  | 2ap/as  | Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.   |

564-2507

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 31.3.2022, korjattu 8.9.2022

LIITE 3 (4/4)

200-337



isko1

isko1-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

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 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> uutta vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntyä 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. Uudisrakentamisen yhteydessä on huolehdittava, että oleskeluun käytettävä piha suojataan melulta. Niillä julkisivuilla, joilla melutaso ylittää annetut ohjearvot, on ulkovaipponen ääneneristävyyden oltava vähintään 30 dB.

Tontille tulee varata riittävät lumitilat.

25.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

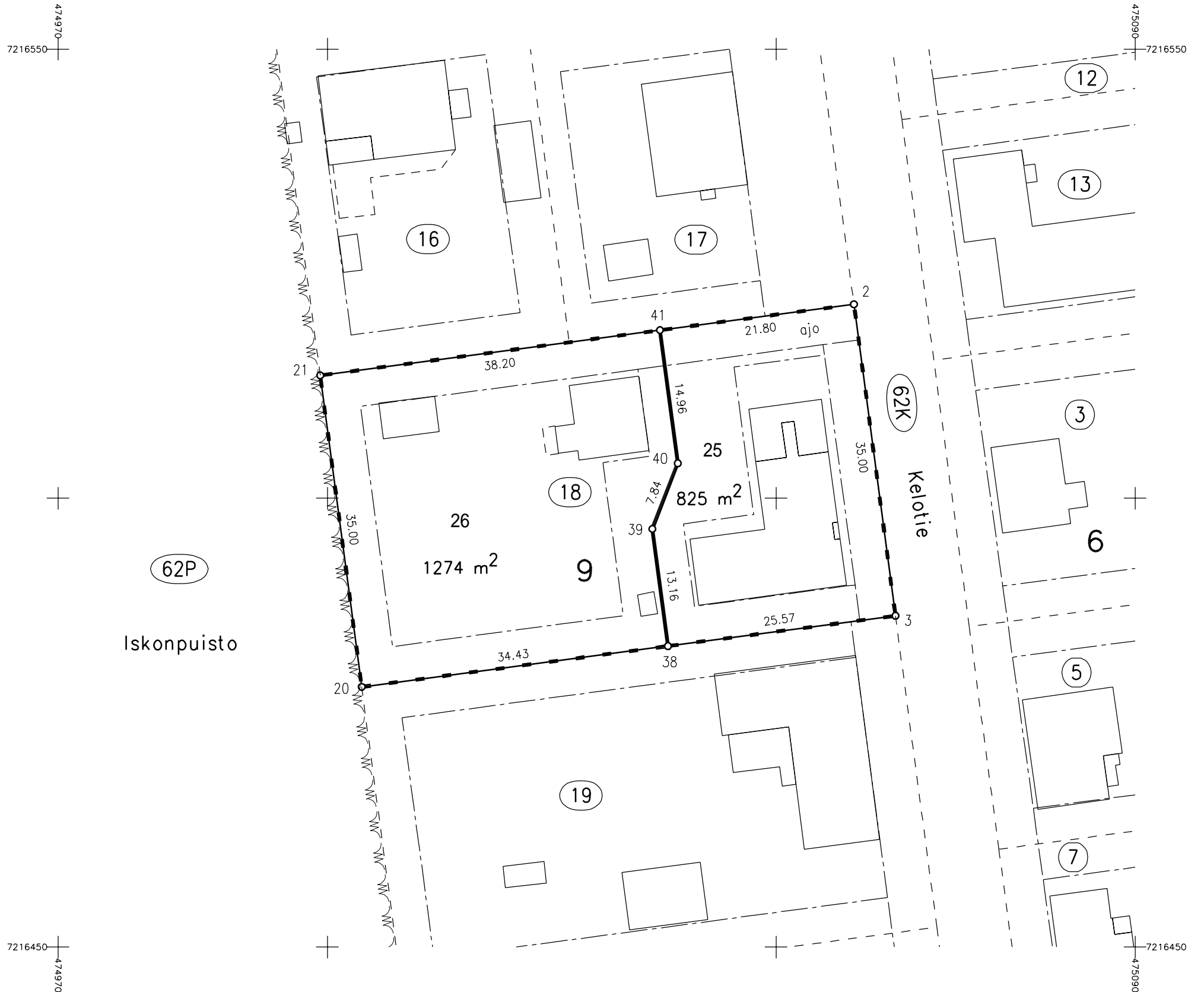
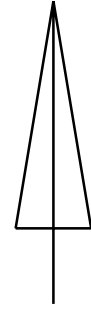
|  |     |                                    |              |
|--|-----|------------------------------------|--------------|
| <b>TONTTIJAON MUUTOS</b>                 |     | 1:500                              | OULU         |
| ASEMAKAAVA<br>2507                       |     | HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU             |              |
|  |     | TJNRO                              | 5646847      |
|  |     | EDELLINEN TONTTIJAKO<br>01.10.1979 |              |
| POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI |     | 31.3.2022                          | KAUP. OSA 62 |
|  |     | <b>Isko</b>                        |              |
| LASKI                                    | ALK | KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ  |              |
| PIIRSI                                   | NN  | PAIKKATIETOINSINÖÖRI               |              |
| TARK                                     | PM  | Anna-Liisa Kylätie                 |              |
| HYVÄKSYTTY                               |     | KORTTELI                           | 9            |
| VOIMAANTULO                              |     | TONTIT                             | 25,26        |
|  |     | MUUTT. TONTIT                      | 18           |

## KOORDINAATTILUETTELO

| N:o | X           | Y          |
|-----|-------------|------------|
| 2   | 7216521.590 | 475058.670 |
| 3   | 7216486.899 | 475063.292 |
| 20  | 7216478.978 | 475003.821 |
| 21  | 7216513.669 | 474999.201 |
| 38  | 7216483.524 | 475037.951 |
| 39  | 7216496.570 | 475036.213 |
| 40  | 7216503.885 | 475039.036 |
| 41  | 7216518.712 | 475037.061 |

## MUODOSTUMINEN

| TONTTI        | P-ALA | OSAP-ALA | KIINTEISTÖ    |
|---------------|-------|----------|---------------|
| 062 0009 0025 | 825   | 825      | 062 0009 0018 |
| 062 0009 0026 | 1274  | 1274     | 062 0009 0018 |



Oulu Maa ja mittaus  
Kartta-arkisto

I 6847 Säil. F:17



# OULUN KAUPUNKI

## YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

ISKON KAUPUNGINOSA  
KORTTELI 9  
TONTTI NRO 18

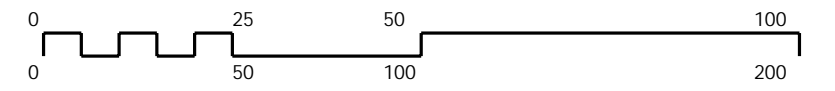
KORTTELIALUEELLE ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVA TONTTIJAKO, JOKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTALLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 20.8.1980 (898) VAHVISTETTU ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHITEITA 29.3.2022

MAANMITTAUSINSINÖÖRI  
PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000  
POIST.MERK. 1:2000



| ASEMAKAAVOITUS                      |                     |                    |                             |                     |                        |
|-------------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------|
| KAAVATUNNUS DRNO                    | LAATIMIS-PAIVAMAARA | KORJAUS-PAIVAMAARA | YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA       | KAUPUNGIN-VALTUUSTO | VOIMAANTULO-PAIVAMAARA |
| 564-2507                            | 31.3.2022           | 8.9.2022           |                             |                     |                        |
| 4431/2021                           |                     |                    |                             |                     |                        |
| SUUNNITTELIJA<br>JONNA KOIVURANTA   |                     |                    | PIIRTAJA<br>EMMA NEVALAINEN |                     |                        |
| ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKO<br>KARI NYKÄNEN |                     |                    | EHDOTUS                     |                     |                        |

isko1-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään, suosia päälysteissä vettäläpäiseviä materiaaleja ja hyödyntää vesi syntypaikoilla. Hulevedet tulee käsitellä tontilla ennen purkuvesistöön johtamista. Alueella suositellaan ensisijaisesti kevyitä toimenpiteitä pintavesien imeytykseen ja viivytukseen. 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 m³/100 m² uutta vettä läpäisemättömiä pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntyä tasaisesti 12–24 tunnin kuluttua niiden täytymisestä. Rakenne on varustettava ylivuotorakenteella.

Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoiltaan ja materiaaleiltaan muodostaa alueella olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Uudisrakentamisen yhteydessä on huolehdittava, että oleskeluun käytettävä piha suojataan melulta. Niillä julkisivuilla, joilla melutaso ylittää annetut ohjearvot, on ulkovaippon ääneneristävyyden oltava vähintään 30 dB.

Tontille tulee varata riittävät lumitilat.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

200-337

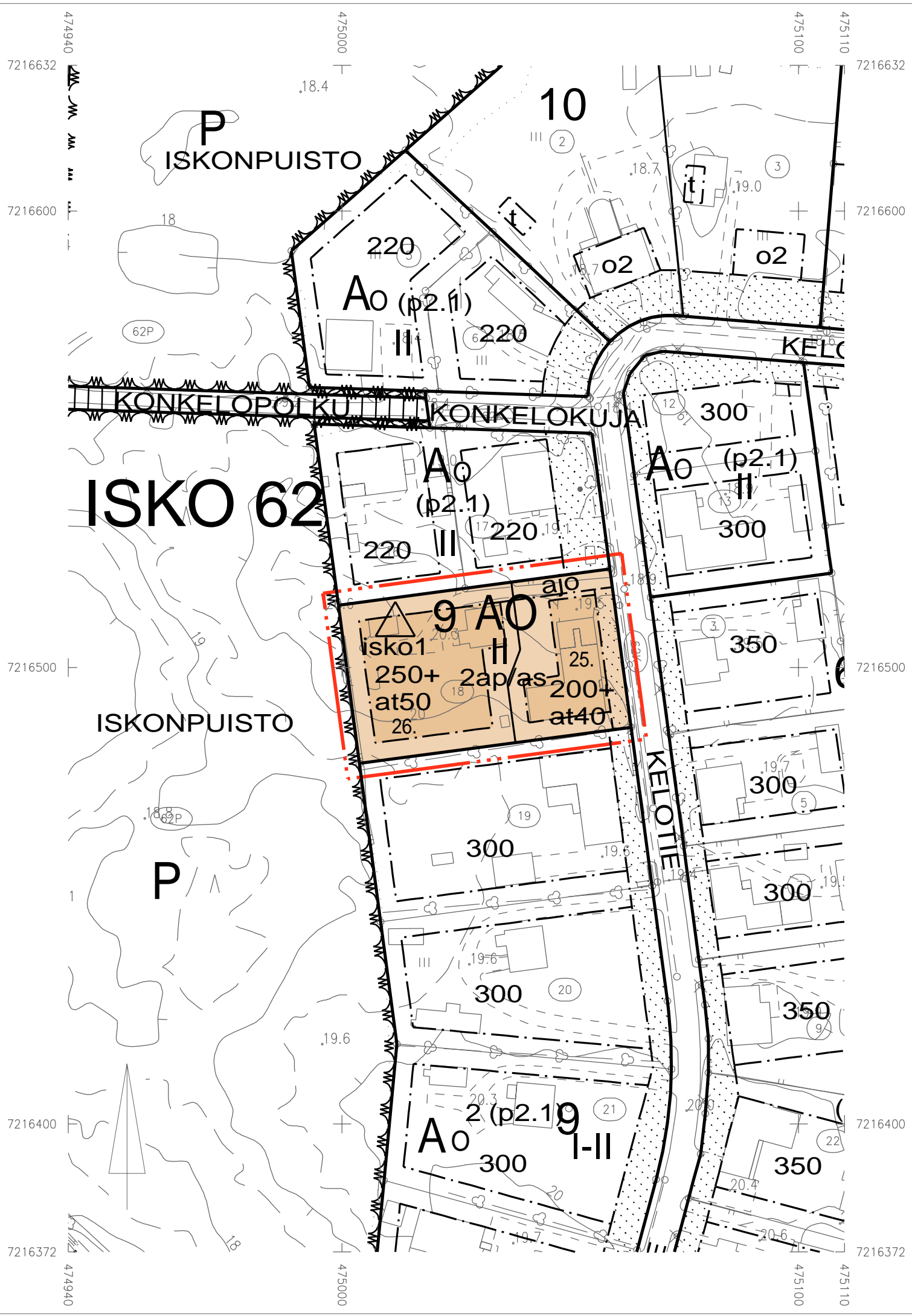
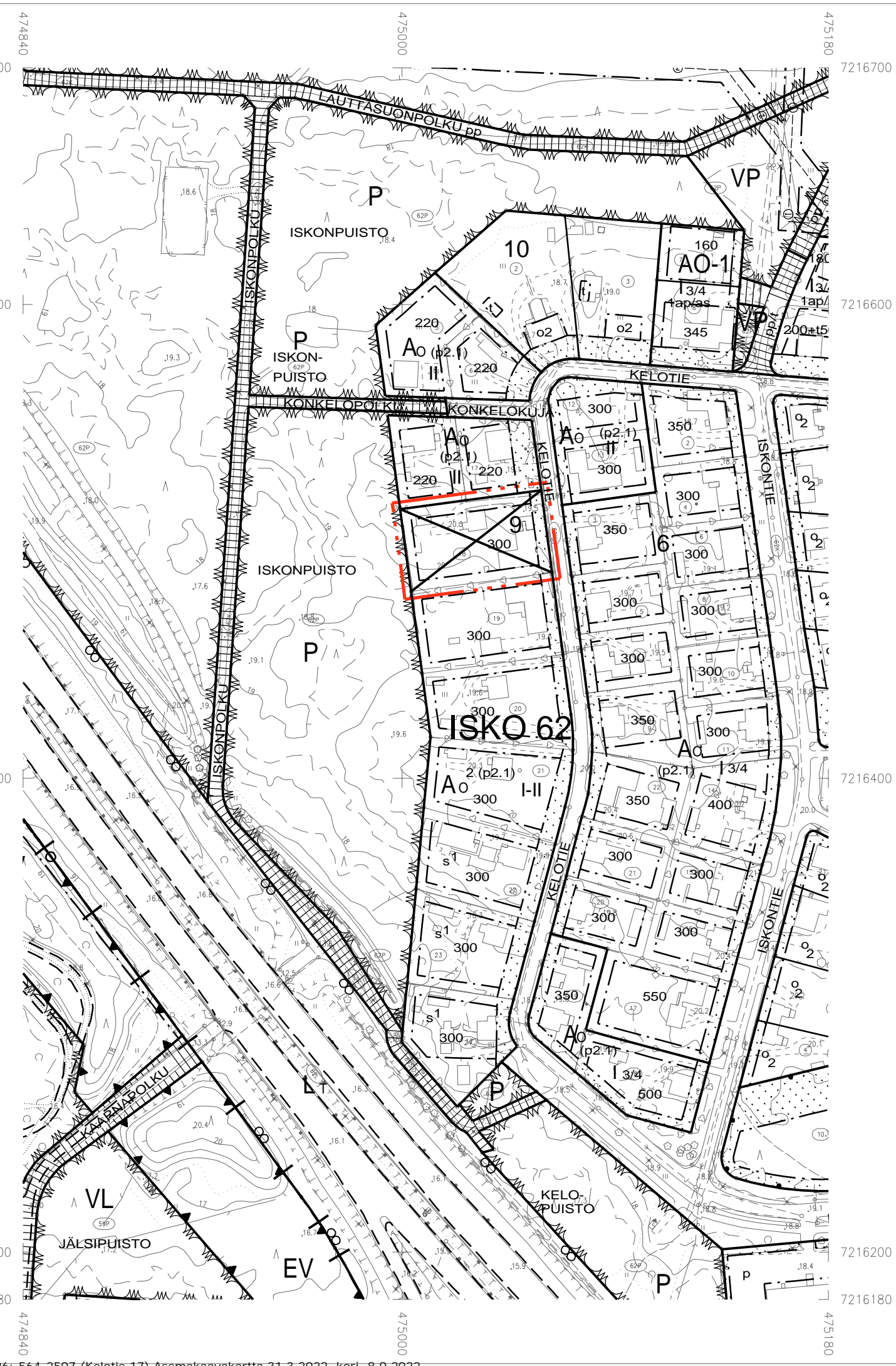


isko1

25.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 5 AO 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.
- 89-1 Ohjeellinen tontin raja.
- 91-1 **62** Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
- 92-1 **ISKO** Kaupunginosan nimi.
- 93 **9** Korttelin numero.
- 96-3 **250+at50** Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliometreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliometreinä.
- 100 **II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 113 Rakennusala.
- 134 Istutettava alueen osa.
- 147 **ajo** Ajoyhteys.
- 164 **2ap/as** Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.







Päivämäärä  
20.09.2022

**VALITUSOSOITUS § 526**

(asemakaavamuutoksen hyväksyminen ja sen yhteydessä tehty tonttijako)

**Valitusaika 27.9.-27.10.2022.**

**Kuulutetaan voimaan 31.10.2022.**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

**Valitusoikeus**

Päätökseen saa hakea muutosta:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

**Valitusaika**

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Mikäli valituskirjelmä lähetetään postitse, on se jätettävä postiin niin ajoissa, että se ehtii perille Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden aukioloaikana ennen valitusajan päättymistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 3 momentin mukaan kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon samaan aikaan, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa (kuntalaki 140 §).

Pöytäkirja on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon **26.9.2022**.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Valitusperusteet**

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

**Valitusviranomainen**

Kunnallisvalitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, PL 189, 90101 OULU  
Käyntiosoite: Isokatu 4, 3. krs, 90100 Oulu, virka-aika arkisin klo 8.00 - 16.15  
Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao(at)oikeus.fi  
Faksinumero: 029 564 2841  
Puhelinnumero: 029 564 2800

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

**Valituksen muoto ja sisältö**

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.



Päivämäärä  
20.09.2022

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 270 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Oulun kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: Oulun kaupungin kirjaamo, PL 71, 90015 Oulun kaupunki  
Käyntiosoite: Kansankatu 55 A, 90100 Oulu  
Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)ouka.fi  
Faksinumero: (08) 557 2018  
Puhelinnumero: (08) 558 40636

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 - 15.30.