



621 §

Asemakaavan muutos 564-2513, Iskon kaupunginosa (Kelotie 9), HYVÄKSYTTÄVÄKSI**Dno**

OUKA/8260/10.02.03/2021

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Iskon kaupunginosan korttelin 9 tonttia 22 (Kelotie 9). Kaavan muuttaminen on käynnistetty maanomistajien toimesta.

Asemakaavan muutoksen hakijoiden tavoitteena on lisätä tontin rakennusoikeutta, joka mahdollistaa mm. uuden autotalli-/varastorakennuksen rakentamisen. Tontilla sijaitsee 1950- ja 1980-luvuilla rakennetut omakotitalot, autokatos ja talousrakennus.

Päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta:

- hyväksyy kaavoituksen lausuntoon laatiman vastineen
- hyväksyy 8.9.2022 päivätyn asemakaavan muutoksen.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Esittelyteksti

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 30.9.–31.10.2022. Siitä annettiin yksi lausunto (Pohjois-Pohjanmaan museo rakennettu kulttuuriympäristö). Lausunto ja kaavoituksen laatima vastine on kaavaselostuksen kohdassa 4.2.5. Lausunto ei aiheuttanut asemakaavaehdotukseen muutostarvetta.

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

Asemakaava-alueella on voimassa sitova tonttijako.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta.

Toimivalta

Oulun kaupungin hallintosääntö: 16 § Yhdyskuntalautakunnan erityiset tehtävät ja toimivalta, kohta 1. (päättää maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnalle kuuluvista tehtävistä lukuun ottamatta asioita, joista päättää kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus tai rakennusvalvontaviranomainen taikka asioita, jotka koskevat kansallista kaupunkipuistoa, vähittäiskaupan suuryksiköitä tai kehittämisalueita)

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 24.5.2022 § 324, OAS ja valmisteluaineisto
Yhdyskuntalautakunta 20.9.2022 § 522, kaavaehdotus

Liitteet

564-2513 (Kelotie 9) asemakaavaselostus 8.9.2022
564-2513 (Kelotie 9) asemakaavakartta 8.9.2022



Oheismateriaali	-
Esittelijä	Asemakaavapäällikkö Kari Nykänen
Valmistelijat	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Leena Soudunsaari, p. 040 480 4479
Täytäntöönpano- tiedot	Valitusosoitus (asemakaavanmuutoksen hyväksyminen) Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan MRL 200 § 2. momentin mukaisesti. Otteet hakijalle ja ELY-keskukselle.

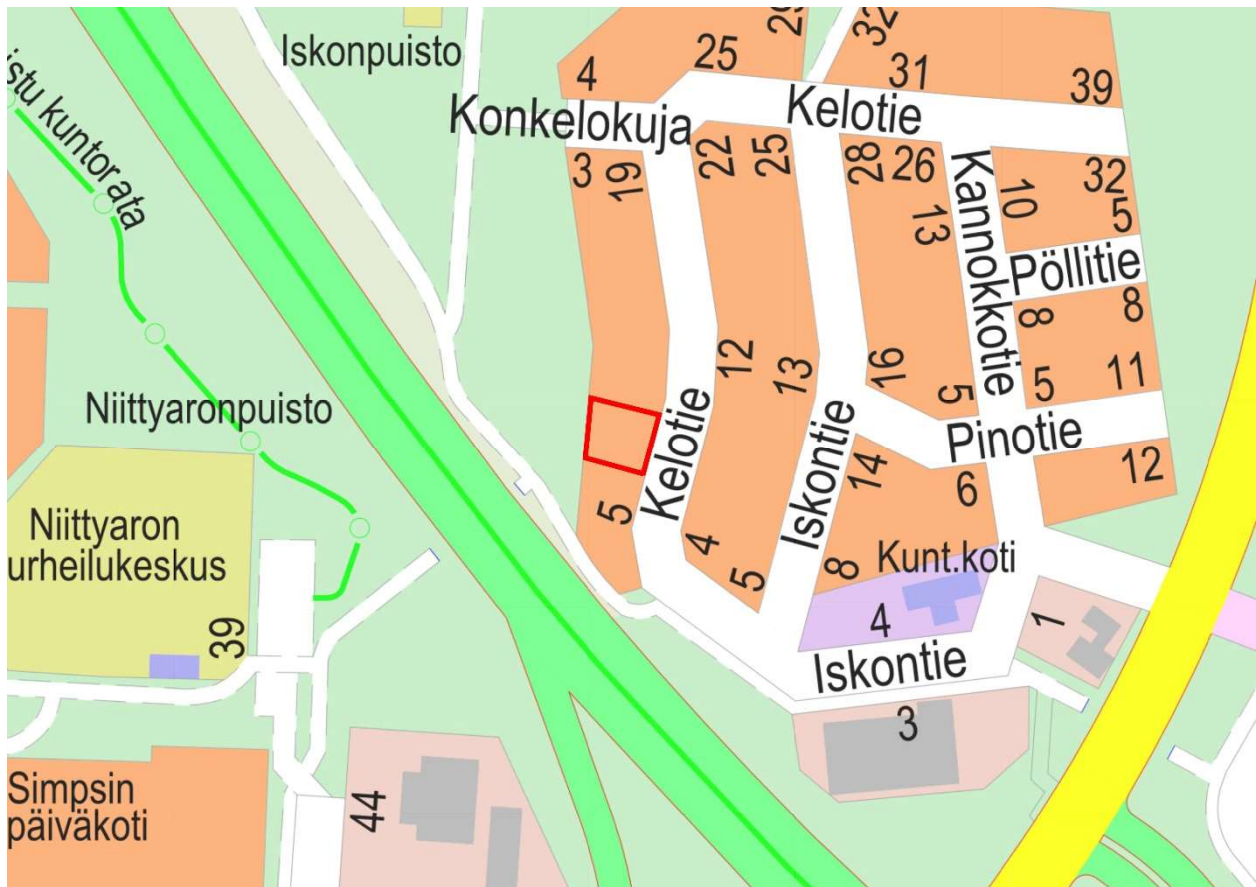
Asemakaavan selostus

8.9.2022 päivättyyn Oulun kaupungin Iskon kaupunginosan korttelin 9 tonttia 22 koskevaan asemakaavaan (Kelotie 9)

Kaavatunnus 564-2513

Diaarinumero OUKA/8260/10.02.03/2021

Selostus päivitetty 7.11.2022



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

2. Perus- ja tunnistetiedot

2.1

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Iskon kaupunginosan korttelin 9 tonttia 22.

Kaavan nimi:	Kelotie 9
Kaavatunnus:	564-2513
Kaavan laatija:	Leena Soudunsaari 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 30.5.2022.
Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 3.6.2022.

Hyväksyminen:

-

2.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Iskon kaupunginosassa, noin neljä kilometriä Oulun keskustasta pohjoiseen osoitteessa Kelotie 9. Suunnittelualueena on korttelin 9 tontti on nro 22, joka on kooltaan n. 1858 m².

2.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutosalue on yksityisessä maanomistuksessa. Asemakaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on lisätä tontin rakennusoikeutta, joka mahdollistaa mm. uuden autotalli-/varastorakennuksen rakentamisen.

2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto

3. Lähtökohdat

3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Iskon kaupunginosa on pientalovaltaista asuinalueita. Kaava-alueen länsipuolella on Iskonpuisto, joka on luonnontilaista sekametsää. Puiston läpi kulkee pyöräilyn ja jalankulun yhteys. Tontilla 22 on nykyisellään kaksi asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta, jotka ovat rakentuneet eri aikakausilla. Vanhempi, 1950-luvulla rakennettu asuinrakennus sijaitsee Kelotien varrella. Uudempi, vuonna 1980 rakennettu asuinrakennus on tontin perällä. Vanhempi asuinrakennus on kooltaan n. 161 k-m², kerroksia on 1 1/2. Uudemman asuinrakennuksen kerrosala on 188 k-m² ja kerroksia siinä on 1 1/2.

Tontin keskellä sijaitsee autokatos, jossa on n. 9 k-m² kokoinen irtaimistovarasto. Lisäksi tontin perällä, Iskonpuiston puoleisella sivulla on 21 kerrosalaneliömetrin kokoinen pihavarasto. Tontilla on yksi liittymä Kelotielle, josta kuljetaan molempiin asuinrakennuksiin.



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

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

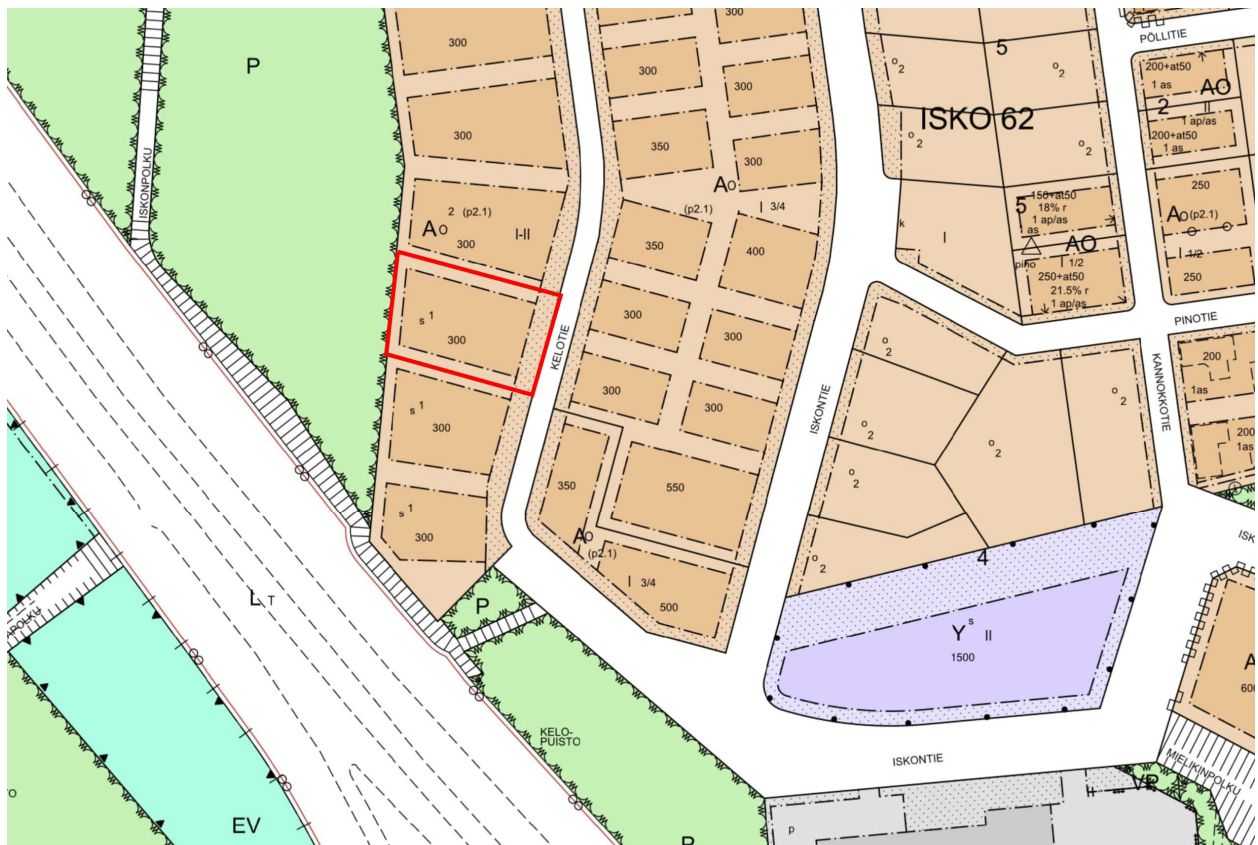
Uuden Oulun yleiskaavassa suunnitteluala on osoitettu merkinnällä pientalovaltainen asuntoalue (AP). Alue varataan erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

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 22 on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO-2). AO-2-korttelialueella saadaan rakennuslupalle 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-m². Kelotien varteen tontille on osoitettu istutettavan alueen osa.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

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 30.8.2022.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

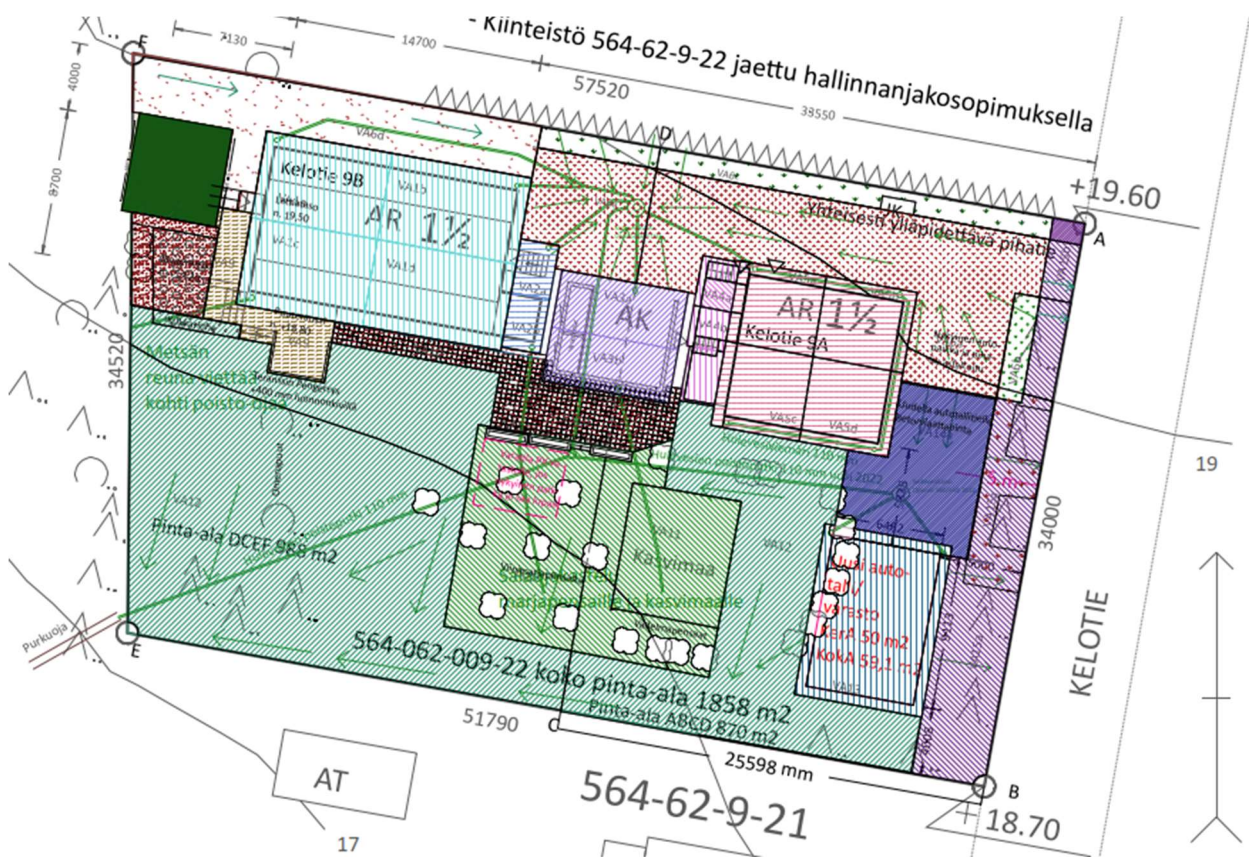
Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Tonttijakoon ei tule muutoksia.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutos ei edellytä maankäyttösopimuksen laatimista.

Hulevesiselvitys, Veli-Matti Horneman, 21.2.2022

Kelotie 9 asemakaavamuutoksen yhteydessä on arvioitu alueen hulevesimääriä ja virtausreittejä.



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

Kuva 4. Ote hulevesisuunnitelmasta, V.-M. Horneman, 21.2.2022.

Kiinteistön 564-62-9-22 (Kelotie 9) sadeveden virtaamat valuma-alueittain														
V-M Horneman 21.2.2022														
Mitoitus: 10 min sade, 1/5 vuodessa														
Sateen keskimääräinen intensiteetti		180 l/s*ha	(Viite: Hulevesiopas-20121, Taulukko 15.6)											
Virtausnopeus, Putket		1 m/s	(Viite: Hulevesiopas-20121, Taulukko 15.4)											
, oja		0,5 m/s												
, maasto		0,1 m/s												
Sadeveden mittausvirtaama Q [l/s] lasketaan kaavasta (Viite Hulevesiopas-20121.pdf)														
Q = C * i * A, missä														
C on valuntakerroin, i [l/(s*ha)] mitoitussateen keskimääräinen intensiteetti ja A [ha] valumalueen pinta-ala														
(1) Hulevesiopas-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) purkujoaan	Koko virtausaika (min)	Virtaama (l/s)
						S1	S2	S3						
Viemäröinnin avulla kaivon kautta purkujoaan														
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
Autotalli ja -tie sadevesikaivon ja viemärin kautta purkujoaan														
VA13	Uuden autotallin lapheet	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
Johdetaan maastoon ja ojaan														
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 terrassialue	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 purkujoaan (l/s)													17,44	
Imeytetään puutarhaa														
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													1,48	
Valuu tielle														
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													1,06	
Kaikki yhteensä			0,18451											19,98

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

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Hakemuksessa esitetään lisärakennusoikeuden myöntämistä tontille.

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

Asemakaavan muutoksen 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 yhtäaikaisesti nähtävillä valmisteluaineiston kanssa. Kaavahanke on tullut vireille yhdyskuntalautakunnan päätöksellä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen luonnosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pidettiin nähtävillä mielipiteen esittämistä varten kahden 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
- Digita Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- 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

4.2.4 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja valmisteluaineisto olivat nähtävillä 3.–17.6.2022. Valmisteluaineistosta ei esitetty mielipiteitä nähtävilläolon aikana. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavakartan kolmiomääräystä tarkennettiin melumääräyksen osalta.

4.2.5 Kaavaehdotuksesta esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 30.9.–31.10.2022. Asemakaavaehdotuksesta esitettiin yksi muistutus, jossa Pohjois-Pohjanmaan museo toteaa, ettei sillä ole lausuttavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastine

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

4.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta käynnisti hankkeen ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston 24.5.2022 § 324 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen 20.9.2022 § 522 julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutoksella lisätään tontille tarvittava rakennusoikeus, joka mahdollistaa uuden autotalli-/varastorakennuksen rakentamisen.

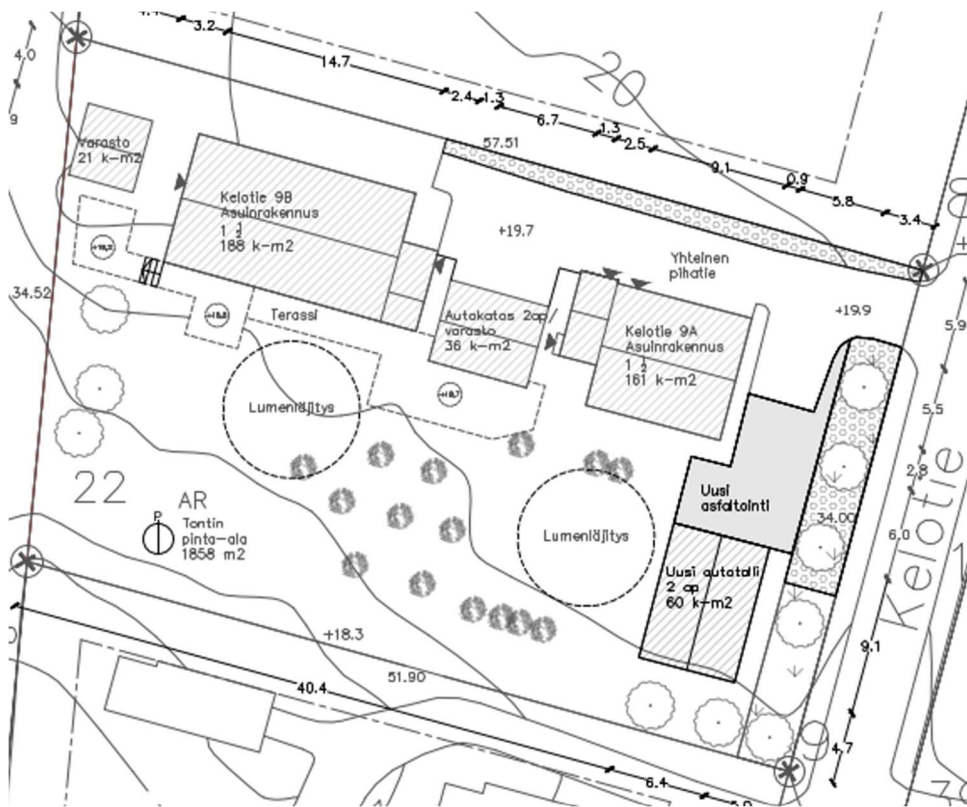
Tontti on erillispientalojen korttelialuetta, jolle saadaan rakennuslupaa rakentaa kaksi erillistä asuinrakennusta (AO-2). Kerrokorkeus on enintään kaksi. Tontin rakennusoikeus nostetaan 510 kerrosalaneliömetriin. Rakennusalan rajaa muutetaan tontin pohjoisosassa. Kelotien varteen osoitetaan viiden metrin 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. Viivyttävä hulevesien kasvuosuus mitoitetaan uusien rakennettavien vettä läpäisemättömien pintojen pinta-alan mukaisesti $1,0 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ uutta vettä läpäisemättömä pintamateriaalia kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä tasaisesti 12–24 tunnin kuluessa 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 ulkovaippon ääneneristävyyden oltava vähintään 30 dB. Tontille tulee varata riittävät lumitilat.

Kaavamuutoksen viitesuunnitelmat

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



Kuva 5. Ote asemapiirustuksesta, jossa uusi autotalli-/varastorakennus on sijoitettu Kelotien suuntaisesti.



Kuva 6. Ilmakuva suunnittelualueesta idästä katsottuna. Olemassa olevat rakennukset ovat tontin pohjoisreunassa ja uusi autotalli-/varastorakennus on sijoitettuna Kelotien varteen.

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. 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. Asemakaavan 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 eikä alueen maankäytöstä tai toteuttamisesta laadita sopimusta.

6. Asemakaavan toteutus

Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

Oulussa 8. päivänä syyskuuta 2022

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Leena Soudunsaari
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	31.08.2022
Kaavan nimi	Iskon kaupunginosan korttelin 9 tonttia 22 koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	08.09.2022
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	03.06.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	564-2513
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1858	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1858

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1858	100,0	510	0,27	0,0000	210
A yhteensä	0,1858	100,0	510	0,27	0,0000	210
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Yhteensä				
-----------------	--	--	--	--

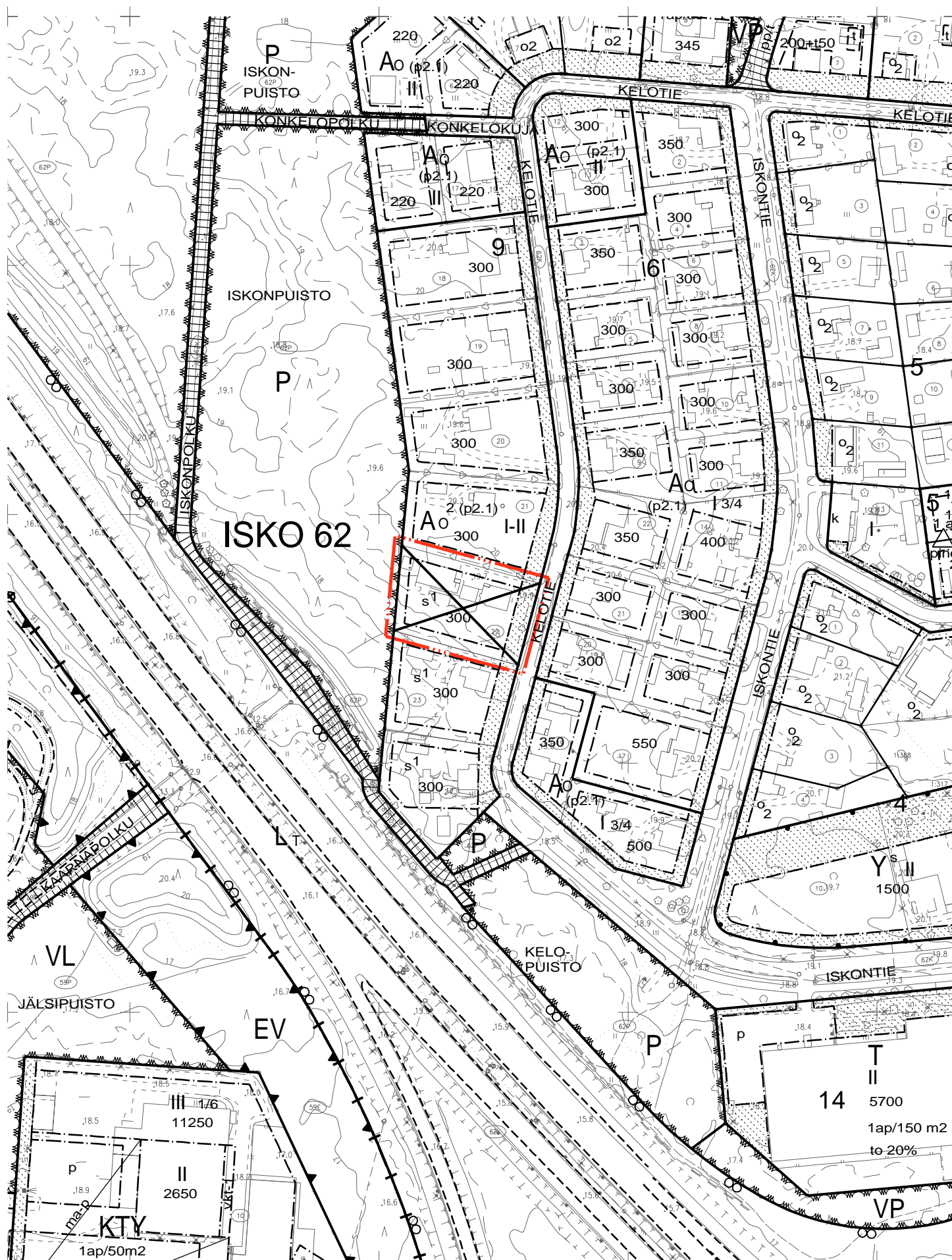
Alamerkinnot

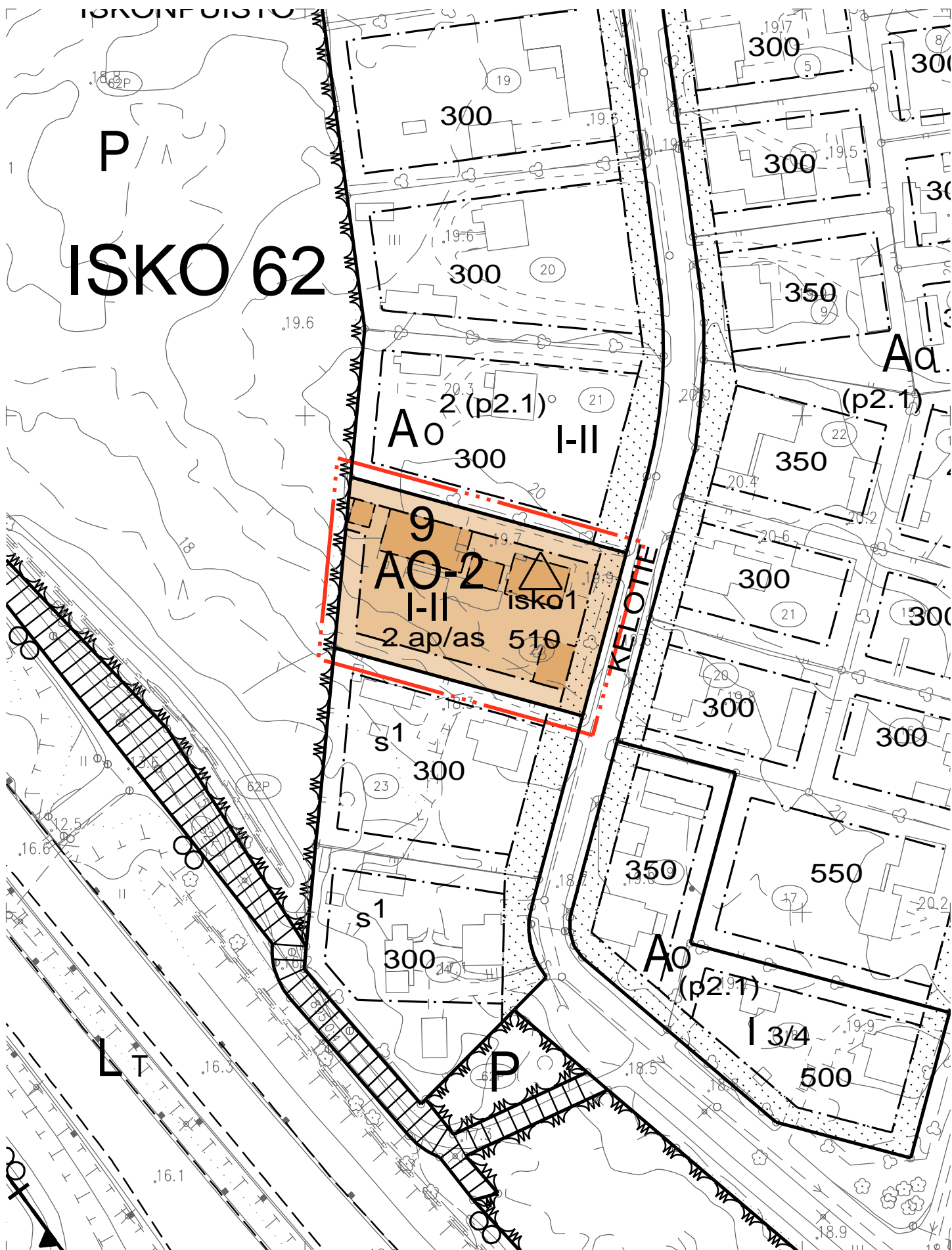
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1858	100,0	510	0,27	0,0000	210
A yhteensä	0,1858	100,0	510	0,27	0,0000	210
AO-2	0,1858	100,0	510	0,27	0,0000	510
AO					0,0000	-300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

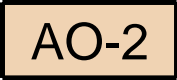






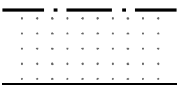

564-2513

LIITE 2 (1/3)

Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:2000, 8.9.2022





5-2		Erillispientalojen korttelialue. AO-2 korttelialueelle saadaan rakennusalueelle 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 asemakaavamerkinnot 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	ISK0	Kaupunginosan nimi.
93	9	Korttelin numero.
96	510	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
134		Istutettava alueen osa.
164	2ap/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 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 ³ /100 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. 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.

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

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

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 m². 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-m², kerroksia siinä on 1 1/2. Uudempi asuinrakennuksista on tontin perällä. Se on rakennettu vuonna 1980 ja sen kerrosala on 188 k-m², kerroksia siinä on 1 1/2. Tontin keskellä sijaitsee autokatos, jossa on n. 9 k-m² kokoinen irtaimistovarasto. Lisäksi tontin perällä, Iskonpuiston puoleisella sivulla on 21 k-m² pihavarasto. Tontilla on yksi liittymä Kelotiellä, josta kuljetaan molempiin asuinrakennuksiin.

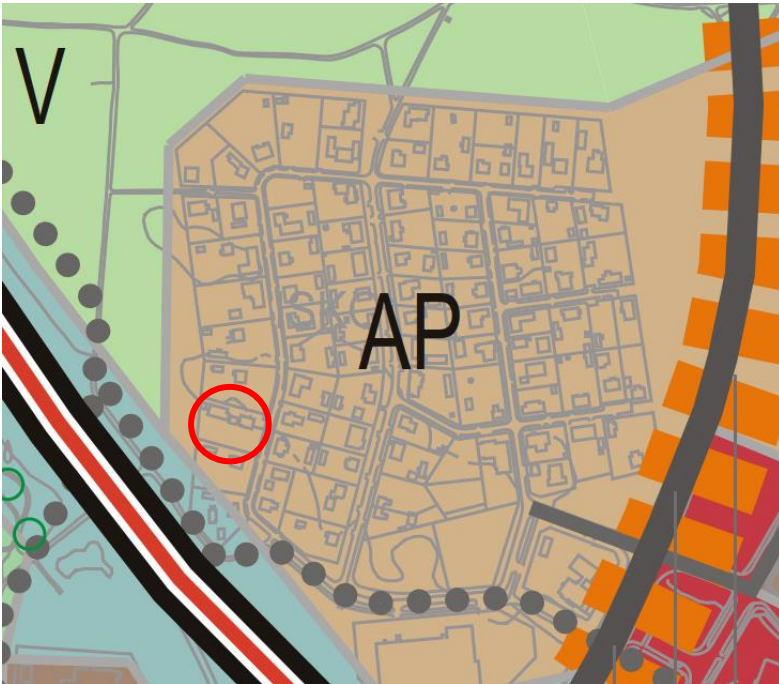


Kuva 2. Ilmakuva alueesta, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Yleiskaava

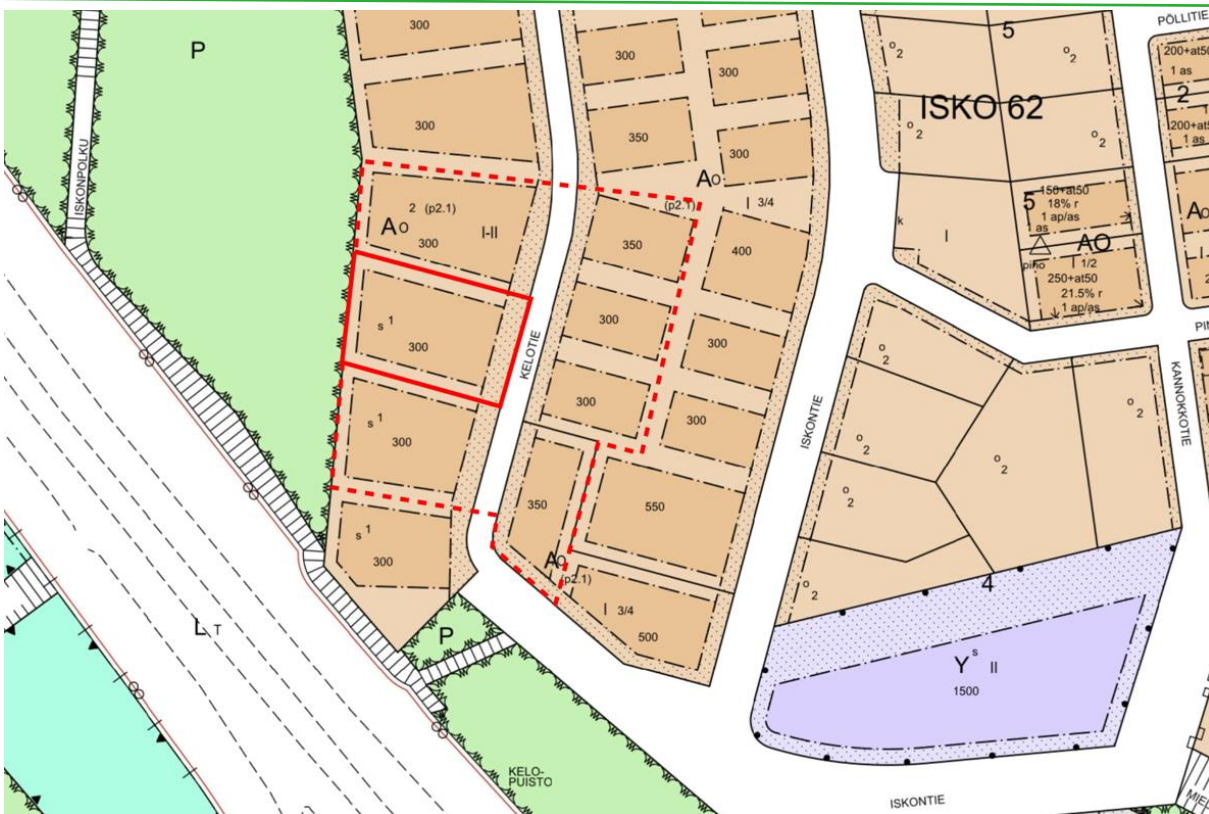
Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä pientalovaltainen asuntoalue (AP). Alue varataan erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.



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-m². 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 m²: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 m³/100 m² 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. 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.

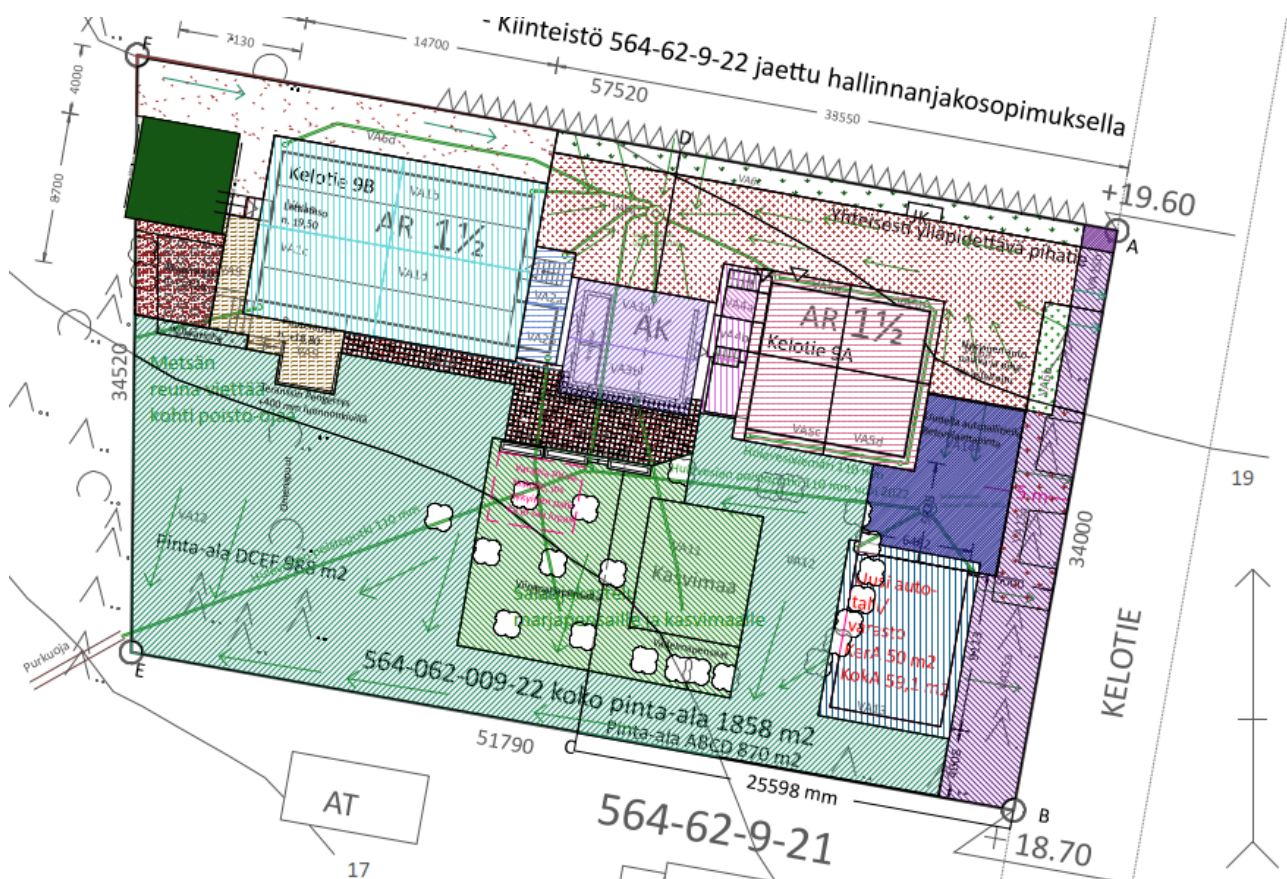
Suunnitellun maankäytön mukainen rakentaminen ei lisää merkittävästi vaikutuksia asumiseen, kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön, liikenteen toimivuuteen tai turvallisuuteen. Tontti on nykyisellään rakennettu ja asuinkäytössä. Asemakaavan muutoksella voi olla vaikutus Kelotien ilmeeseen, jos tontille 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.

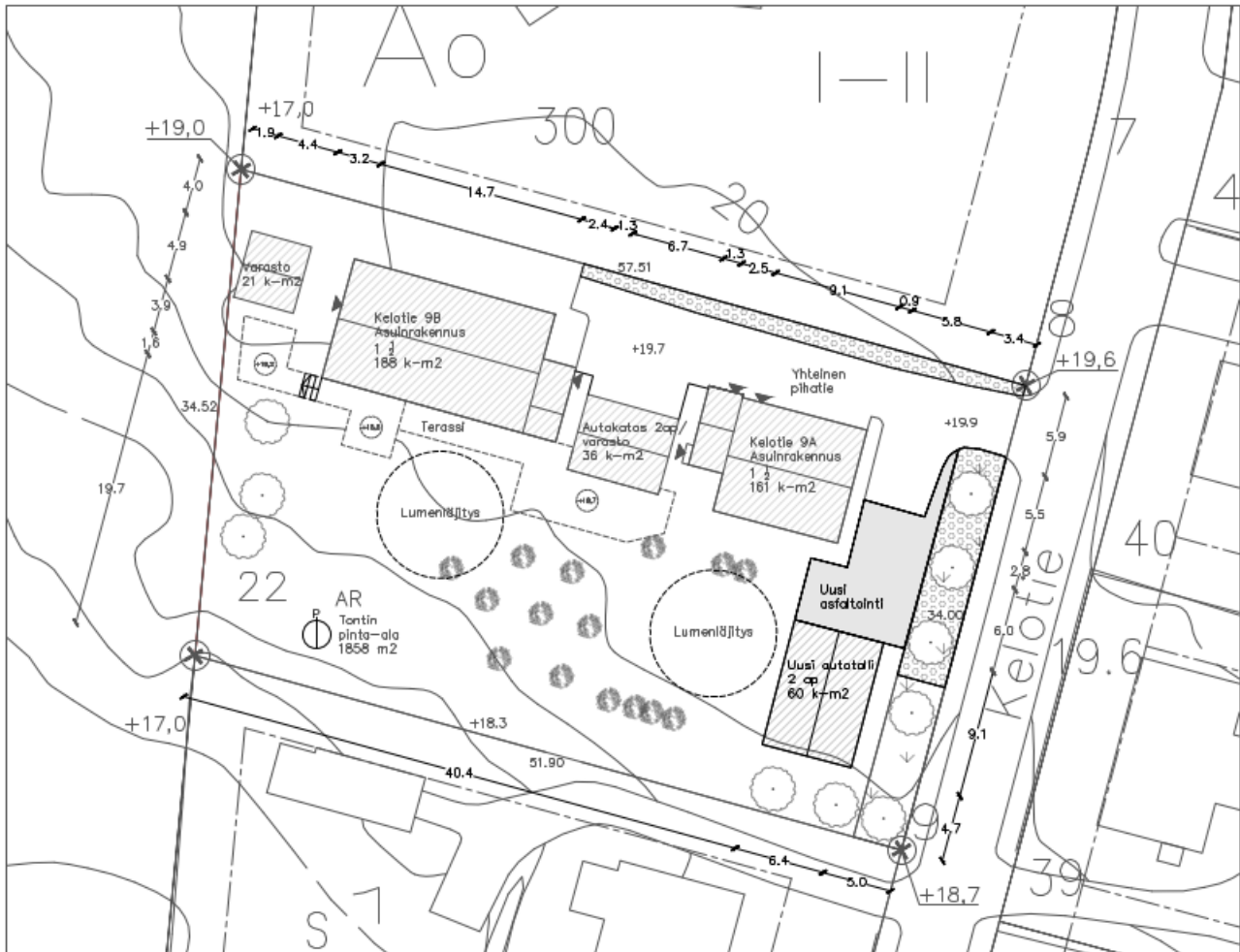
Kuva 5. Ote hulevesisuunnitelmasta, V.-M. Horneman, 21.2.2022.

Kiinteistön 564-62-9-22 (Kelotie 9) sadeveden virtaamat valuma-alueittain														
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						
Viemäroinnin avulla kaivon kautta purkuajaan														
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
Autotalli ja -tie sadevesikaivon ja viemärin kautta purkuajaan														
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
Johdetaan maastoon ja ojaan														
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)														
Imeytetään puutarhaa														
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														
Valuu tielle														
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 m²

Käytetty k-m² yhteensä: 349 k-m²

Rakennus uusi:

- Autotalli 2ap, 1-kerroksinen, 60 k-m²

Uusi k-m² tarve yhteensä: 510 k-m²



Puu



Pensas



Istutettava alueen osa



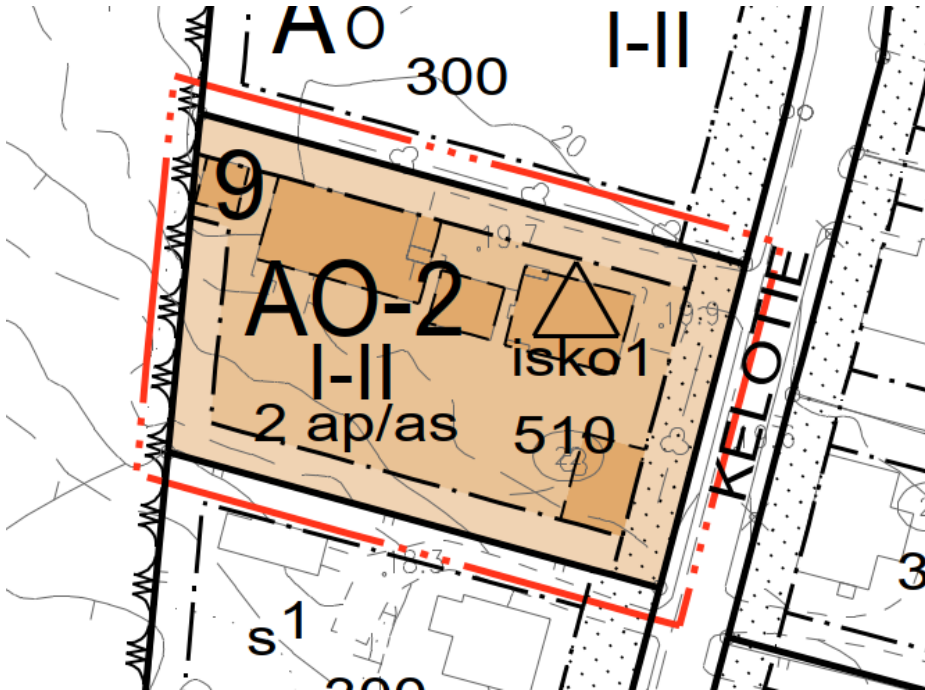
Lumenlajitus

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 asemakaavamerkinnot 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 purkuviesistöön 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 ² /100 m ² uutta vettä läpäisemättömää pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä tasaisesti 12–24 tunnin kuluessa 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

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

ISKON KAUPUNGINOSA
KORTTELI 9
TONTTI NRO 22

ASEMAKAAVA-ALUEELLA ON VOIMASSA SITOVA TONTTIJAKO.

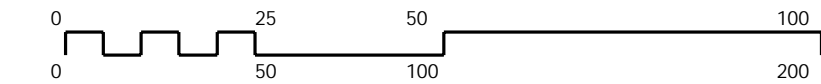
ALUEELLA ON VOIMASSA 20.8.1980 (898) VAHVISTETTU ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN
JA VASTAA OLOSUHITEITA 30.8.2022

MAANMITTAUSINSINööri

PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000
POIST.MERK. 1:2000



ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS-DRNO	LAATIMIS-PAIVAMAARA	KORJAUS-PAIVAMAARA	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PAIVAMAARA
564-2513 8260/2021	8.9.2022				
SUUNNITTELIJA LEENA SOUDUNSAARI			PIIRTAJA EMMA NEVALAINEN		
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKO KARI NYKANEN			EHDOTUS		

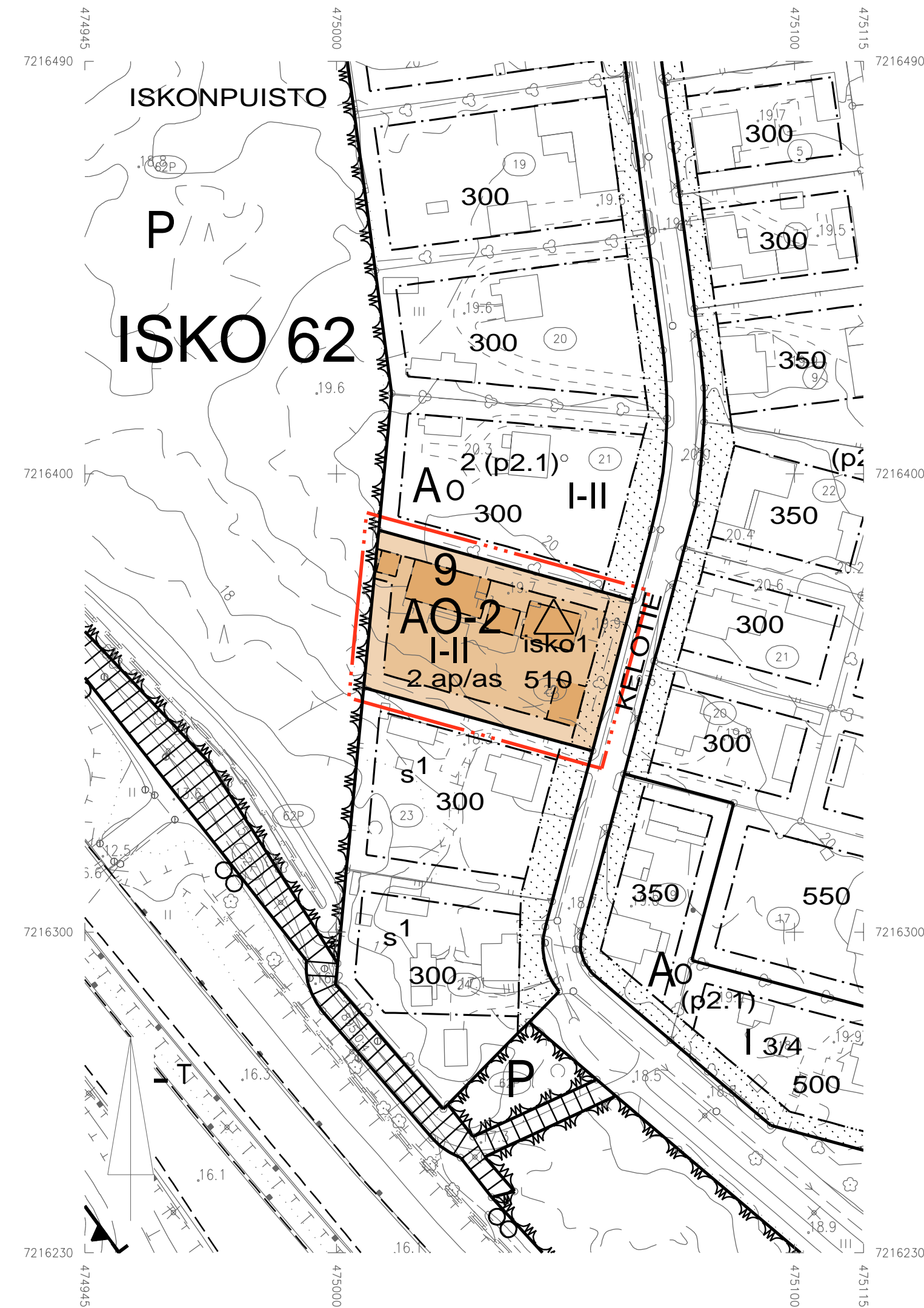
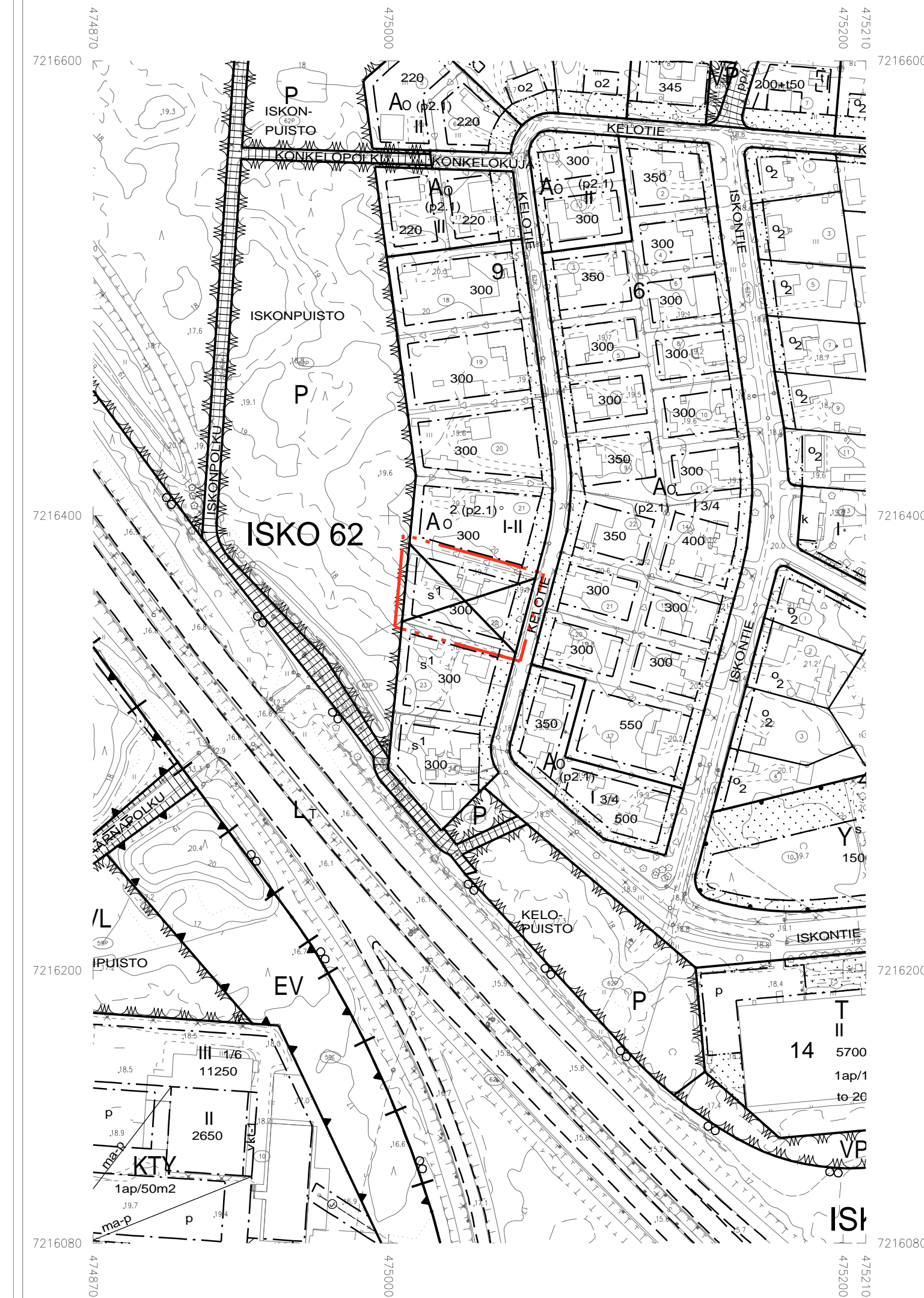
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 5-2 **AO-2** Erillispientalojen korttelialue. AO-2 korttelialueelle saadaan rakennusalueella 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 asemakaavamerkinnät 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 kerrosalaneliömetreinä.
- 100 **II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 113 Rakennusala.
- 113-101 Ohjeellinen rakennusala.
- 134 Istutettava alueen osa.
- 164 **2ap/as** Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
- 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. Viivyttävä hulevesien kasvuosuus mitoitetaan uusien rakennettavien vettä läpäisemättömien pintojen pinta-alan mukaisesti 1,0 m³/100 m² uutta vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 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 ulkovaippojen ääneneristävyyden oltava vähintään 30 dB.

Tontille tulee varata riittävät lumitilat.





Päivämäärä
15.11.2022

VALITUSOSOITUS § 621

(asemakaavamuutoksen hyväksyminen ja sen yhteydessä tehty tonttijako)

Valitusaika 22.11. – 22.12.2022

Kuulutetaan voimaan 2.1.2022.

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 **21.11.2021**.

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**
15.11.2022

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.