

Asemakaavan selostus

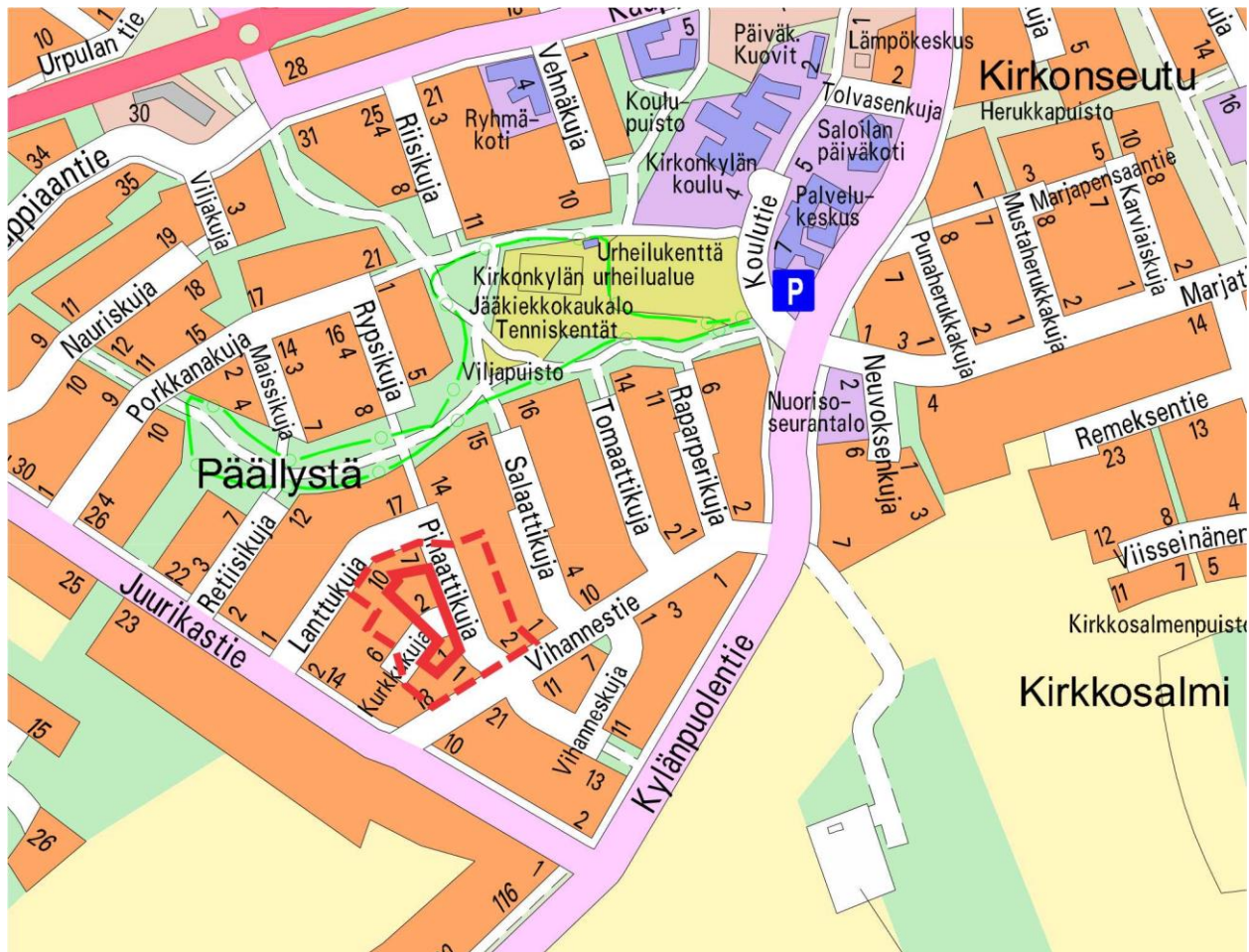
Luonnos 6.4.2023

6.4.2023 päivättyyn Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosan korttelin 75 tonttia 7, korttelin 76 tonttia 3 sekä LP- ja katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen (Pinaattikuja 5, Kurkkukuja 1-2)

Kaavatunnus 564-2540

Diaarinumero 685/2022

Selostus päivitetty __.__.2020



Kuva 1: Opaskarttaote suunnittelualueesta.

2. Perus- ja tunnistetiedot

2.1

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosan korttelin 75 tonttia 7, korttelin 76 tonttia 3 sekä LP- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosan korttelin 75 tontit 13 ja 14 ja korttelin 76 tontti 6. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi: (Pinaattikuja 5, Kurkkukuja 1-2)

Kaavatunnus: 564-2540

Kaavan laatija: Tuula-Mari Kurikka
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä
___.2023 (täydennetään myöhemmin)

Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen
___.2023 (täydennetään myöhemmin)

Asemakaava on tullut voimaan __.2023 (Täydennetään myöhemmin)

2.2 Kaava-alueen sijainti

Kohde sijaitsee Oulunsalon keskuksen itäpuolella. Suunnittelualue on asuinpientaloalueella. Sitä rajaavat pientalotontit ja katualue.

2.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutos on käynnistetty tontin omistajien aloitteesta. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on päivittää asemakaava vastaamaan nykytilannetta ja todellisia kiinteistön rajoja. Pysäköimisalue (LP) poistuu ja se liitetään osaksi erillispientalojen korttelialuetta. Pinaattikujan ja Kurkkukujan risteysalueelta liitetään osa katualueesta erillispientalojen korttelialueeseen. Kiinteistöihin on ostettu lisämaata Oulunsalon kunnalta vuonna 1989. Kaupanteon aikana sovittiin kunnan ja ostajien välillä kaavan muuttamisesta. Oulunsalon kunta laati kaavaluonnostelman,

mutta se jäi viemättä päätöksentekoon. Asemakaavan muutos jäi toteuttamatta ja asemakaava muuttui maakauppojen myötä kaavamuutoksen kohteena olevilla kiinteistöillä virheelliseksi.

2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (täydennetään ehdotusvaiheessa)

Liite 2. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 3. Kaavajärjestelyiden luonnostelma Oulunsalon kunta

3. Lähtökohdat

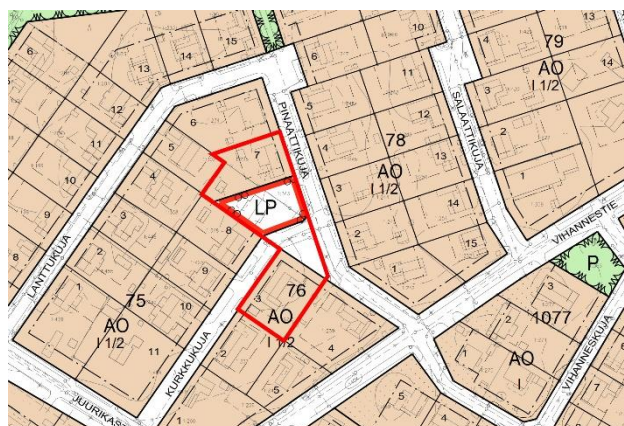
3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Suunnittelualue sijaitsee Oulunsalon keskuksen välittömässä läheisyydessä, noin 500 metriä keskustasta itään. Lähiympäristön rakentaminen on pientalovaltaista asumista. Alueelle on tyypillisesti yksi kerroksisia omakotitaloja. Alue on rakentunut eri vuosikymmenten aikana. Rakennuskanta on monipuolista, edustaen eri vuosikymmenten tyyliä. Suunnittelun kohteena olevilla tonteilla on yhden asunnon pientalot piharakennuksineen.

Kaavamuutosalueen omistavat yksityiset maanomistajat. Suunnittelualueen pinta-ala on 3689 m².

3.2 Suunnittelutilanne

Alueella on voimassa 11.5.1970 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 567-Ak1970/1). Korttelit 75 ja 76 on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden asunnon korttelialueeksi (AO). Suurin sallittu kerrosluku on 1½. Rakennusoikeus tonteilla on 280 k-m², mistä 200 k-m² asuinrakennukselle ja 80 k-m² talousrakennukselle. Kaavassa on annettu yksityiskohtaisempia määryksiä mm. rakennusten sijoittumisesta.



Kuva 2: Ote nykyisestä asemakaavasta

Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelun kohteena oleva tontti ja sen lähiympäristö ovat rakennettua ympäristöä. Alue on rakentunut vuosikymmenten aikana ja mm. tonttien puut ja muut istutukset ovat ehtineet täysikasvuiksi. Tämä luo alueelle vihreän yleisilmeen. Korkeuseroja ei juurikaan ole. Pihat ovat pääasiassa nurmikkoa.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaava 2030 (hyväksytty Oulunsalon kunnanvaltuustossa 12.6.2006 §24). Kaavamuutos alue on varattu yleiskaavassa asuntoalueeksi (A).

Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

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

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 21.10.2022.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

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

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei laadita maankäyttösopimusta.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajien hakemuksesta. Tavoitteena on saattaa asemakaava vastaamaan nykyisiä kiinteistörajoja ja mahdollistaa tonttien käyttö myös jatkossa asuinpientalotontteina.

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. Kaavahanke on tullut vireille yhdyskuntalautakunnan päätöksellä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen luonnos pidetään nähtävillä mielipiteen esittämistä varten kolme viikkoa. Ilmoitus nähtävilläolosta julkaistaan kaupungin verkkosivulla sekä siitä ilmoitetaan osallisille kirjeellä. (vaikutuksiltaan vähäinen kaavanmuutos MRL 191 §). Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen, asetetaan kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla valitusajan päätyttyä.

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulunsalon yhteistyöryhmä
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Puhelinoperaattorit (DNA, Telia, Elisa)
- Digita Oy
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto

4.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Tämä kohta täydennetään nähtävillä olon jälkeen.

4.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tämä kohta täydennetään nähtävillä olon jälkeen.

4.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

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

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen __.__.20__ § __julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2017

5. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutoksella korttelin 75 tontteihin 13 ja 14 liitetään pysäköimisalueesta (LP) osat niin, että LP-alue poistuu. Tonteille saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja. Tontin 13 pinta-ala on 989 m² ja rakennusoikeus 240 k-m², josta 40 k-m² talousrakennukselle. Tonttitehokkuudeksi muodostuu 0,24.

Tontin 14 pinta-ala 997 m² ja rakennusoikeus 240 k-m², josta 40 k-m² talousrakennukselle. Tonttitehokkuudeksi muodostuu 0,24.

Korttelin 76 tonttiin 6 liitetään katualuetta. Tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla enintään kaksi asuntoa. Tontin pinta-ala on 1463 m² ja rakennusoikeus 368 k-m², josta 50 k-m² talousrakennukselle. Tonttitehokkuudeksi muodostuu 0,25.

Tonteille on osoitettu väljätköt rakennusalat, joille rakentaminen tulee sijoittaa. Kerrosluvaksi tonteille on osoitettu I 1/2. Autopaikkoja on oltava kaksi jokaista asuntoa kohti (2ap/as).

5.1 Kaavan vaikutukset

Asemakaava mahdollistaa muodostuvien tonttien käytön asuinpientalorakentamisessa myös tulevaisuudessa ja korjaa virheelliseksi jääneen kaavan vastaamaan nykyistä tilannetta. Oulunsalon kunnalla toteutumatta jäänyt kaavamuutos on aiheuttanut sen, että tonttien käyttö on kaavan virheellisyyden takia hankaloitunut, erityisesti korttelin 75 tontilla 13. Rakennusluvan myöntäminen kaavan vastaiselle rakentamiselle ei ole mahdollista, joten kaavan on oltava ajantasalla. Kaavamääräykset autopaikkamääräysten osalta on päivitetty nykyisten vaatimusten mukaisiksi.

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajien laatimaa hakemusta. Kaavassa osoitetut kerrosalat ja käyttötarkoitus ovat tavanomaista pientalorakentamista, eivätkä vaikuta alueen viihtyvyyteen. Suunnittelualueella ei ole rakentamattomia tai luonnontilaisia alueita vaan se on rakennettua katua ja vanhaa pihapiiriä.

6. Asemakaavan toteutus

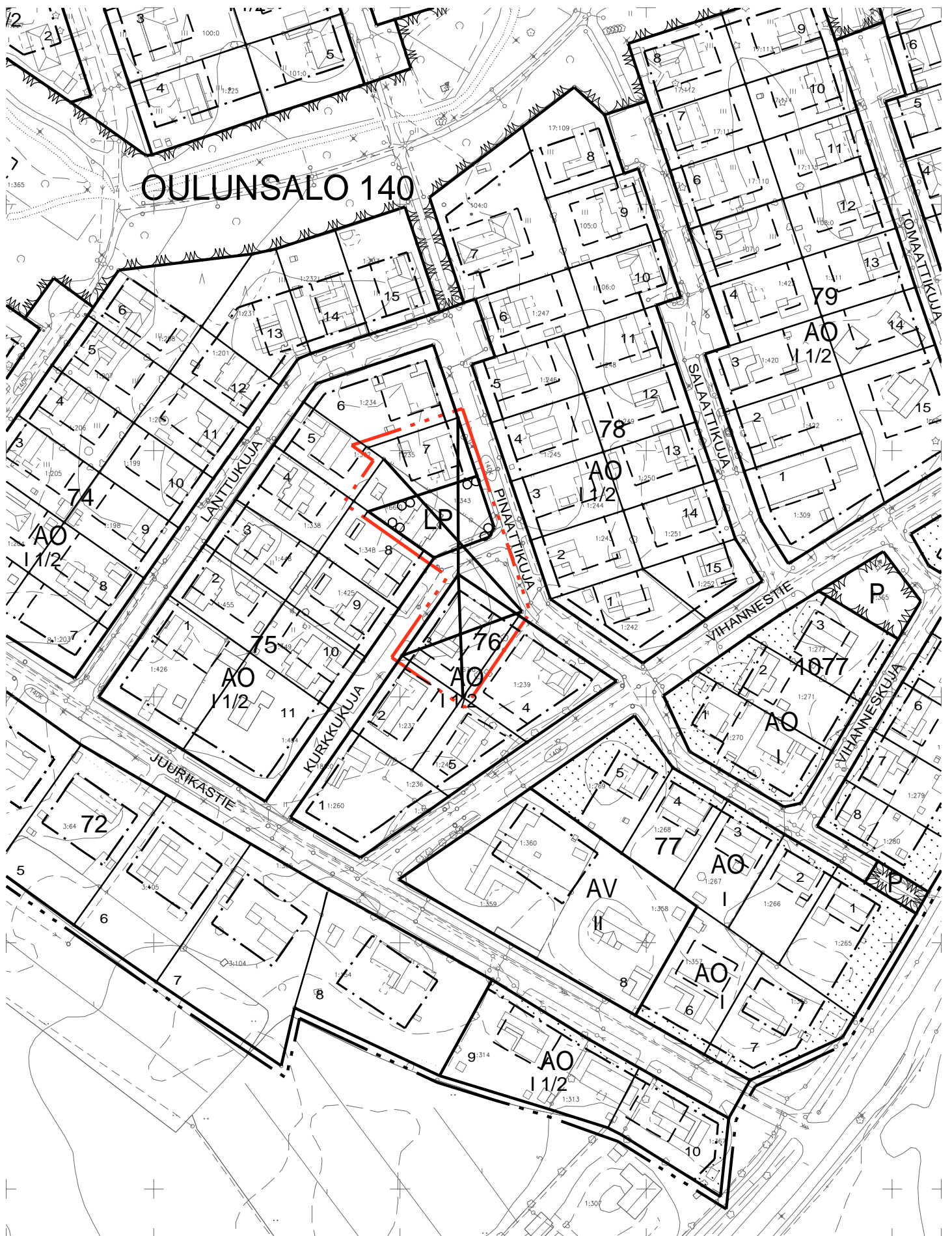
Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan. Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman

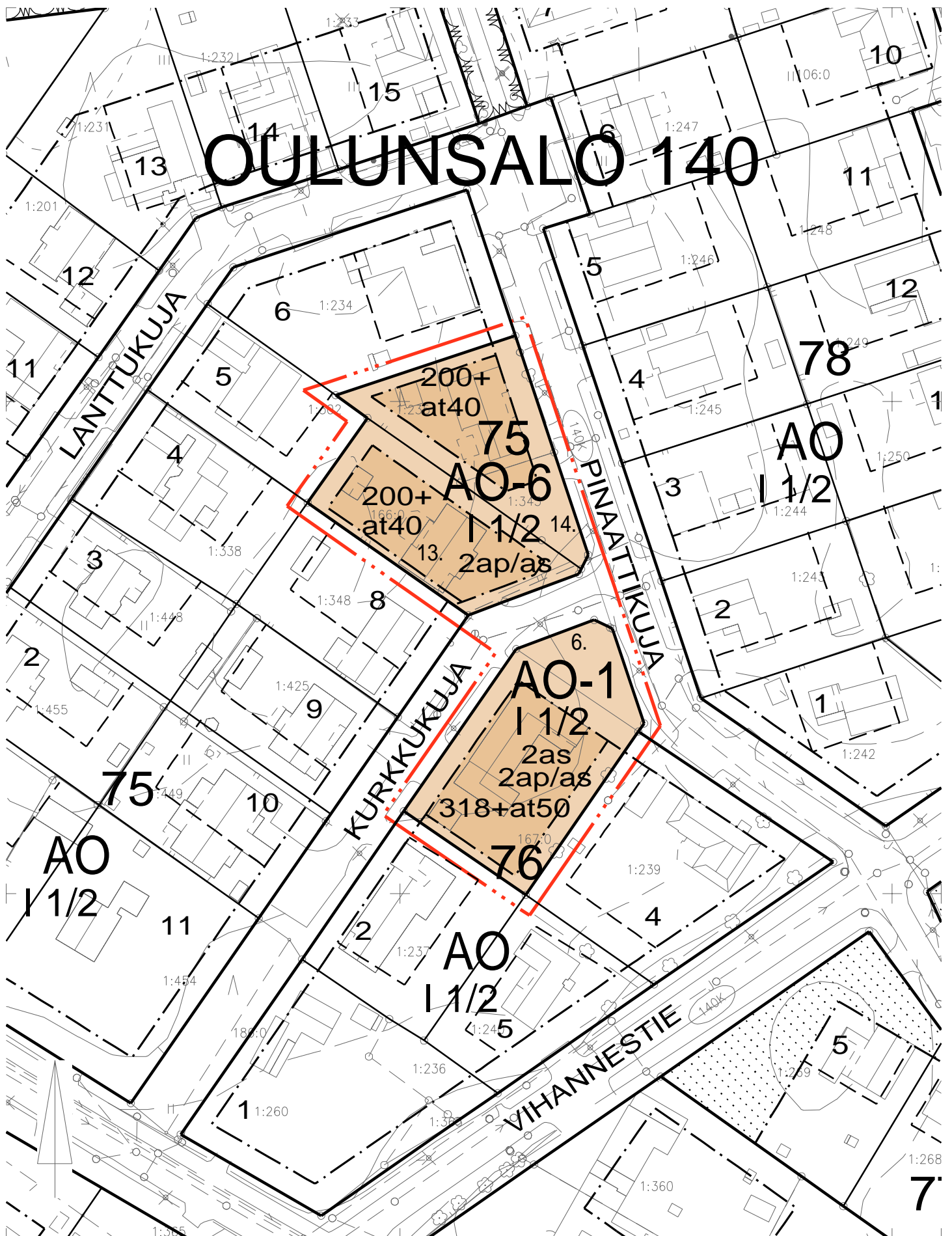
Oulussa __. päivänä ____kuuta 20__

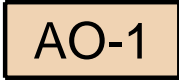










Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Tuula-Mari Kurikka
kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake (Täydennetään ehdotusvaiheessa)





5-1		Erillispientalojen korttelialue. AO-1 korttelialueelle saadaan rakennusalalle rakentaa yksi asuinrakennus.
5-6		Erillispientalojen korttelialue. AO-6 korttelialueelle saadaan rakennusalalle rakentaa yksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	140	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	OUL	Kaupunginosan nimi.
93	75	Korttelin numero.
95	KURKKUKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-3	318+at50	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
98-1	2 as	Merkintä osoittaa rakennusalalle sallittujen asuntojen lukumäärän.
100	I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
102-1	I 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
113		Rakennusala.
136		Katu.
162	2ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
		TONTTIJAKOMERKINNÄT: Sitovan tonttijaon mukainen tontti.



OULUNSALO

KIRKKOSEUDUN RAKENNUSKAAVA

KORTTELI 75

RAKENNUSKAAVAN MUUTOSLUONNOS

KOSKEE KORTTELEITA 75 JA 76

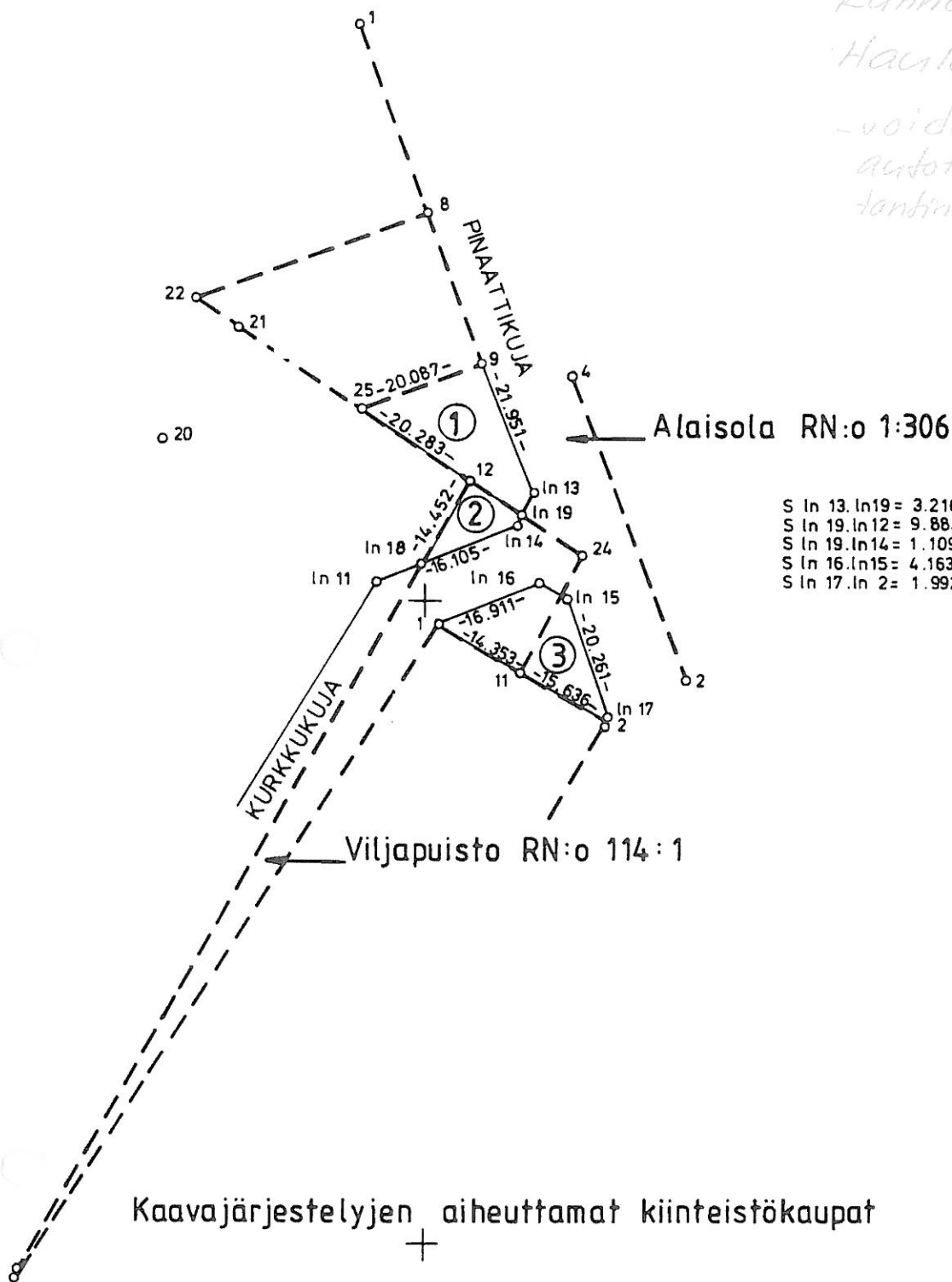
17.04.1989

Markku Hauho

Kunnass 29.09.89

Haulos

- voidaan rakentaa
autotallikatos 1/4
tontin p-ala-asta



S In 13.In19 = 3.210 m
S In 19.In12 = 9.883 m
S In 19.In14 = 1.109 m
S In 16.In15 = 4.163 m
S In 17.In 2 = 1.992 m

Kaavajärjestelyjen aiheuttamat kiinteistökaupat

Kuvio n:o	Pinta-ala	Tila	Ostaja	Nimet poistettu
①	268 m ²	Alaisola RN:o 1:306		
②	77 m ²	Viljapuisto RN:o 114:1		
③	257 m ²	Alaisola RN:o 1:306, Viljapuisto RN:o 114:1		