

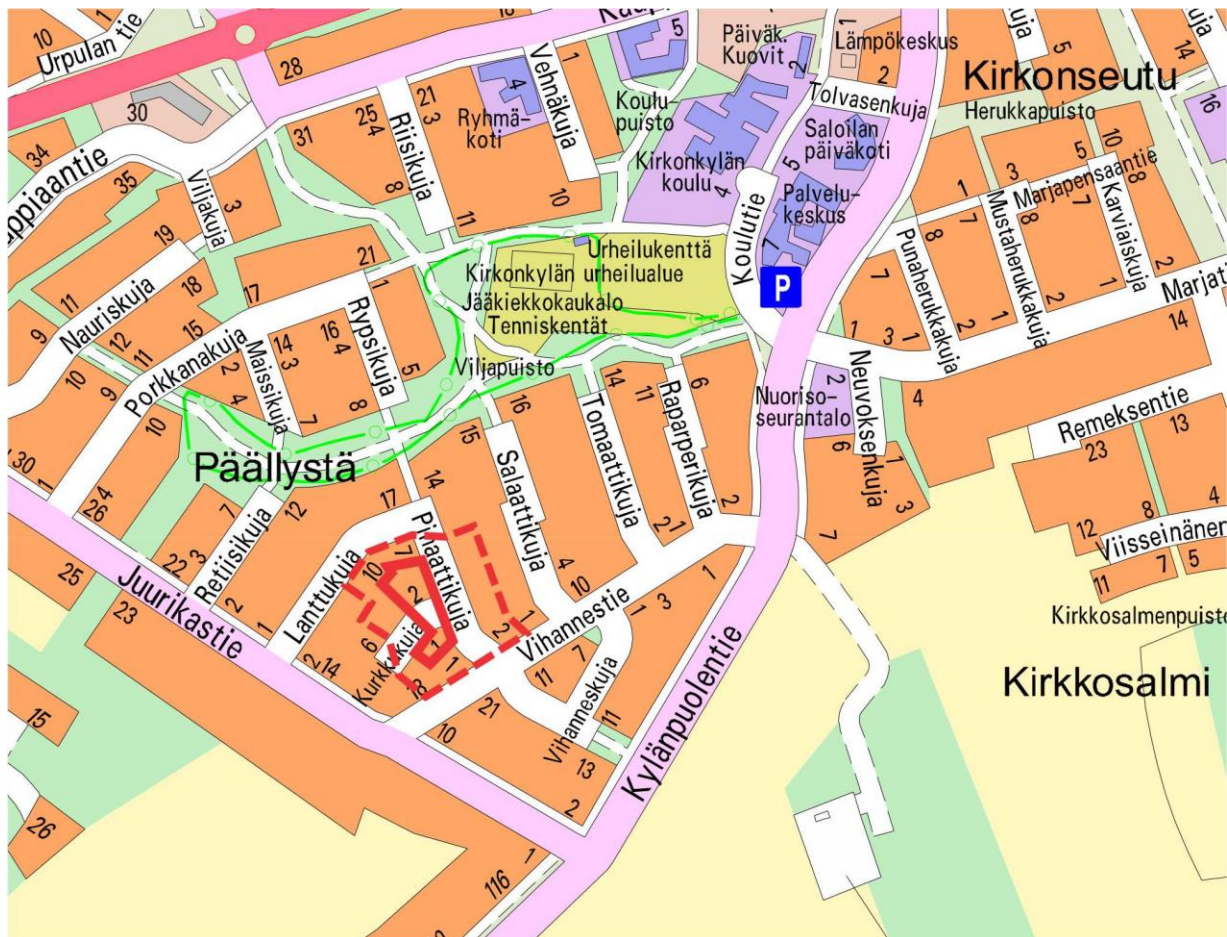


## Asemakaavan selostus

2.6.2023 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



Kuva 1. Opaskarttaote suunnittelualueesta.

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1

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.

---

<b>Kaavan nimi:</b>	Pinaattikuja 5, Kurkkukuja 1-2
<b>Kaavatunnus:</b>	564-2540
<b>Kaavan laatija:</b>	Tuula-Mari Kurikka Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi
<b>Vireilletulo:</b>	Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä ja kuulutuksella 28.4.2023.
<b>Hyväksyminen:</b>	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 15.8.2023 § 343.  Asemakaava on tullut voimaan __.2023 (Täydennetään myöhemmin)

---

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

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

## 1.3 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. Asemakaava ja kiinteistöjako eivät maakauppojen jälkeen enää vastaa toisiaan.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 3. Kaavajärjestelyiden luonnostelma Oulunsalon kunta

## 2. Lähtökohdat

### 2.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus ja maanomistustilanne

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

Kaavamuutosalueen omistavat yksityiset maanomistajat. Suunnittelualueen pinta-ala on 3689 m<sup>2</sup>.

### 2.2 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-m<sup>2</sup>, mistä 200 k-m<sup>2</sup> asuinrakennukselle ja 80 k-m<sup>2</sup> talousrakennukselle. Kaavassa on annettu yksityiskohtaisempia määräyksiä 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 vehreän 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). Kaavamuutosalue 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 25.4.2023.

## **Tonttijako ja kiinteistörekisteri**

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

## **Maankäyttösopimus**

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei laadita maankäyttösopimusta.

# **3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet**

## **3.1 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.

## **3.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

### **3.2.1 Osalliset**

Osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

### 3.2.2 Vireilletulo

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä valmisteluaineiston lähettämisen yhteydessä.

### 3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### **Käynnistysvaihe**

Asemakaavan vähäisten vaikutusten vuoksi hankkeesta ei ole laadittu 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



### 3.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 28.4.-19.5.2023 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi lausunto ja yksi mielipide.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos totesi, ettei heillä ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Mielipiteessä esitettiin, että korttelin 76 tontin 3 rajapyykkiä siirrettäisiin kaksi metriä Kurkkukujaan kohti, jolloin kiinteistön raja olisi selkeämpi.

Tämä ei kuitenkaan ole mahdollista. Pinaattikujan ja Kurkkukujan risteysaluetta ei tule muuttaa kaavaluonnoksessa esitetystä. Risteyksen näkemien mitoitus ei mahdollista muutoksia katualueelle. Kiinteistön rajat tulee säilyttää kaavaluonnoksessa esitetyn mukaisena.

### 3.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 27.6 – 27.7.2023 välisen ajan. Palautetta ei jätetty.

### 3.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta asetti valmisteluaineiston 18.4.2023 § 213 nähtäville mielipiteiden esittämistä varten MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen 13.6.2023 § 318 julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.



Kuva 3 Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2017

## 4. 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 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 240 k-m<sup>2</sup>, josta 40 k-m<sup>2</sup> talousrakennukselle. Tonttitehokkuudeksi muodostuu 0,24.

Tontin 14 pinta-ala 997 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 240 k-m<sup>2</sup>, josta 40 k-m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 368 k-m<sup>2</sup>, josta 50 k-m<sup>2</sup> talousrakennukselle. Tonttitehokkuudeksi muodostuu 0,25.

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

### 4.1 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 ajan tasalla. Kaavamääräykset autopaikkamääräysten osalta on päivitetty nykyisten vaatimusten mukaisiksi.

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

## 5. Asemakaavan toteutus

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

Oulussa 2. päivänä kesäkuuta 2023

Kari Nykänen  
kaavoitusjohtaja

Tuula-Mari Kurikka  
kaavasuunnittelija

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	16.08.2023
Kaavan nimi	Oulunsalon kaupunginosan korttelin 75 tonttia 7, korttelin 76 tonttia 3 sekä LP- ja katualuetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	15.08.2023	Ehdotuspvm	02.06.2023
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	28.04.2023
Hyväksymispykälä	343	Kunnan kaavatunnus	564-2540
Generoitu kaavatunnus	564L150823A343		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3689	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3689

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	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>0,3689</b>	<b>100,0</b>	<b>848</b>	<b>0,23</b>	<b>0,0000</b>	<b>288</b>
A yhteensä	0,3449	93,5	848	0,25	0,1196	288
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0240	6,5			-0,1196	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

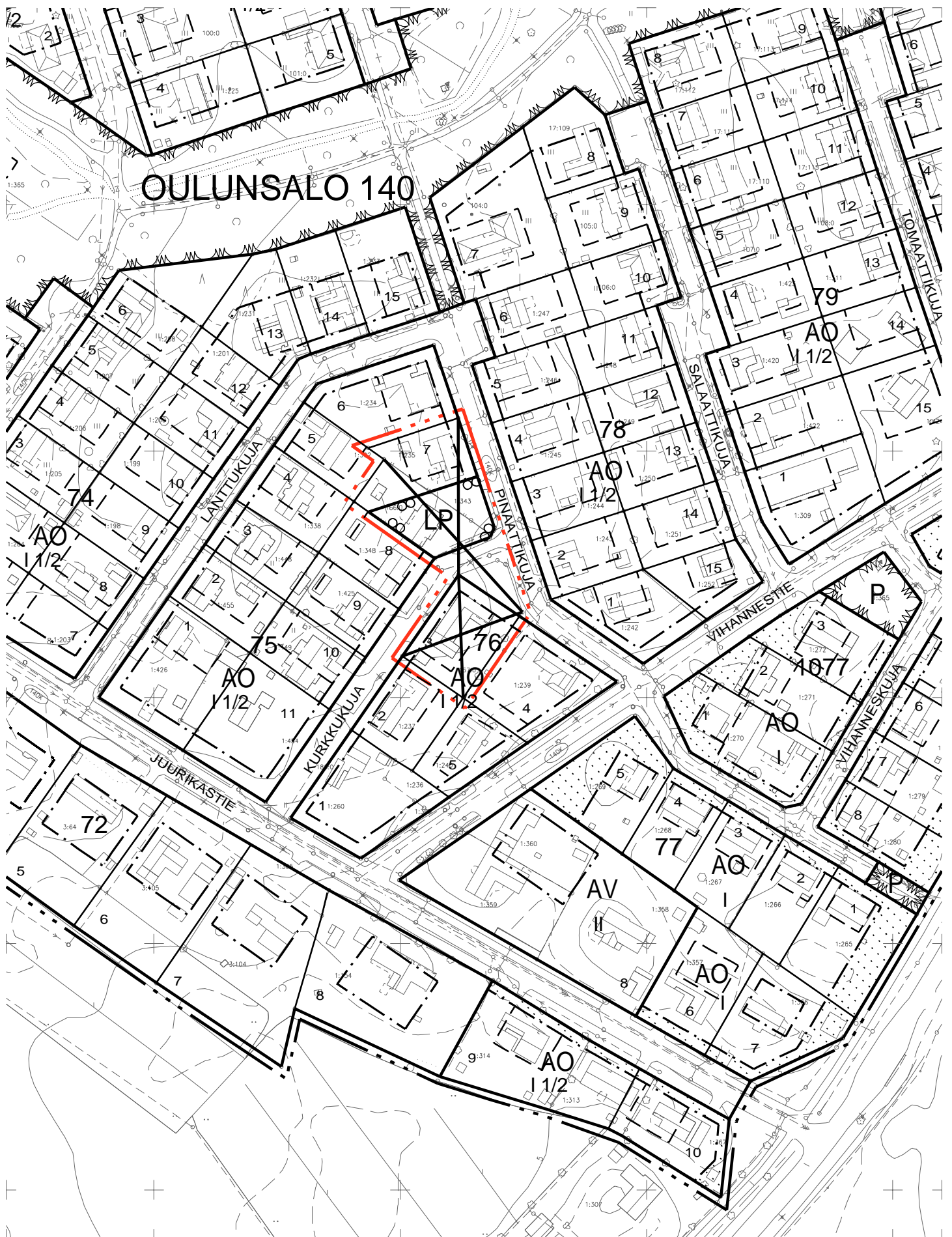
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

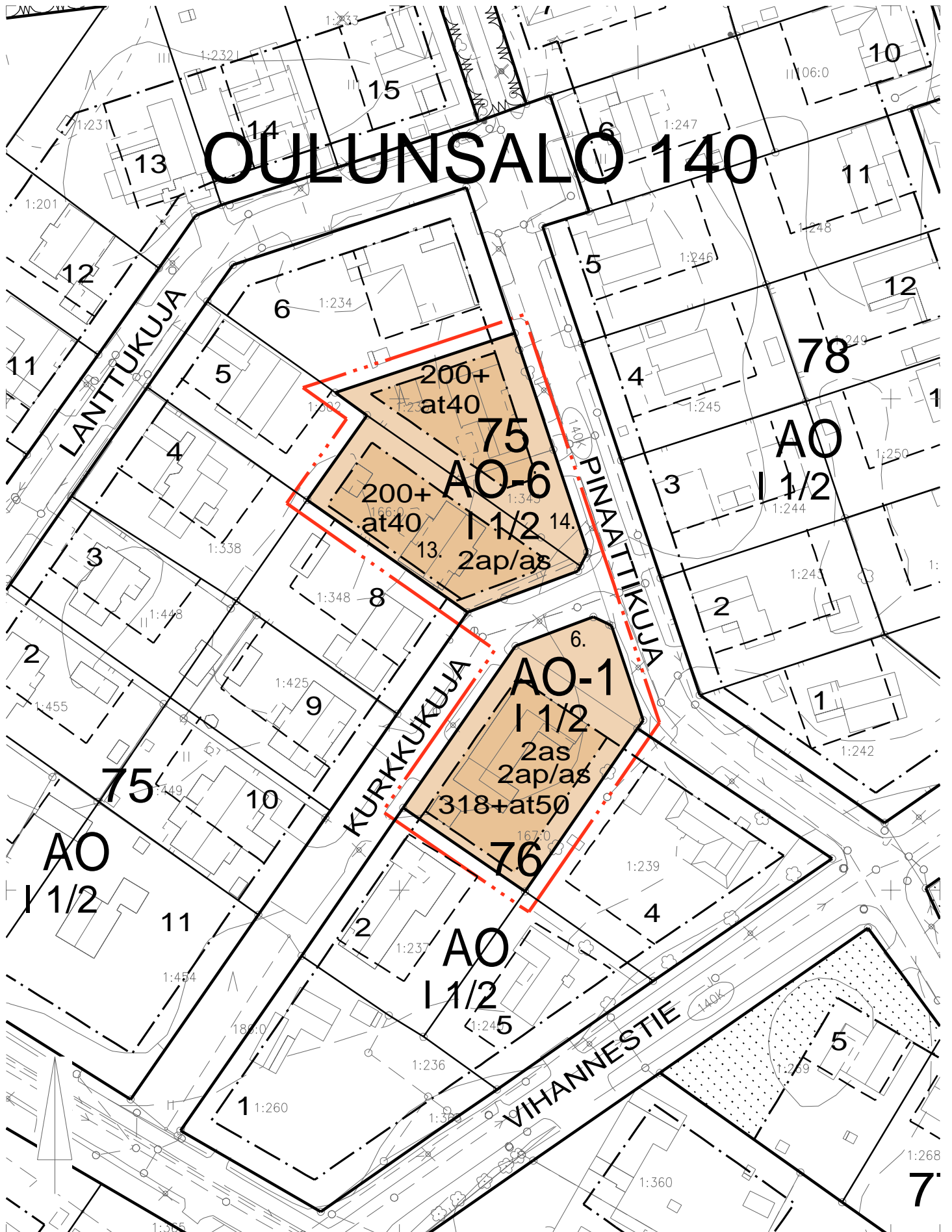
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

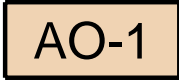












## Alamerkinnt

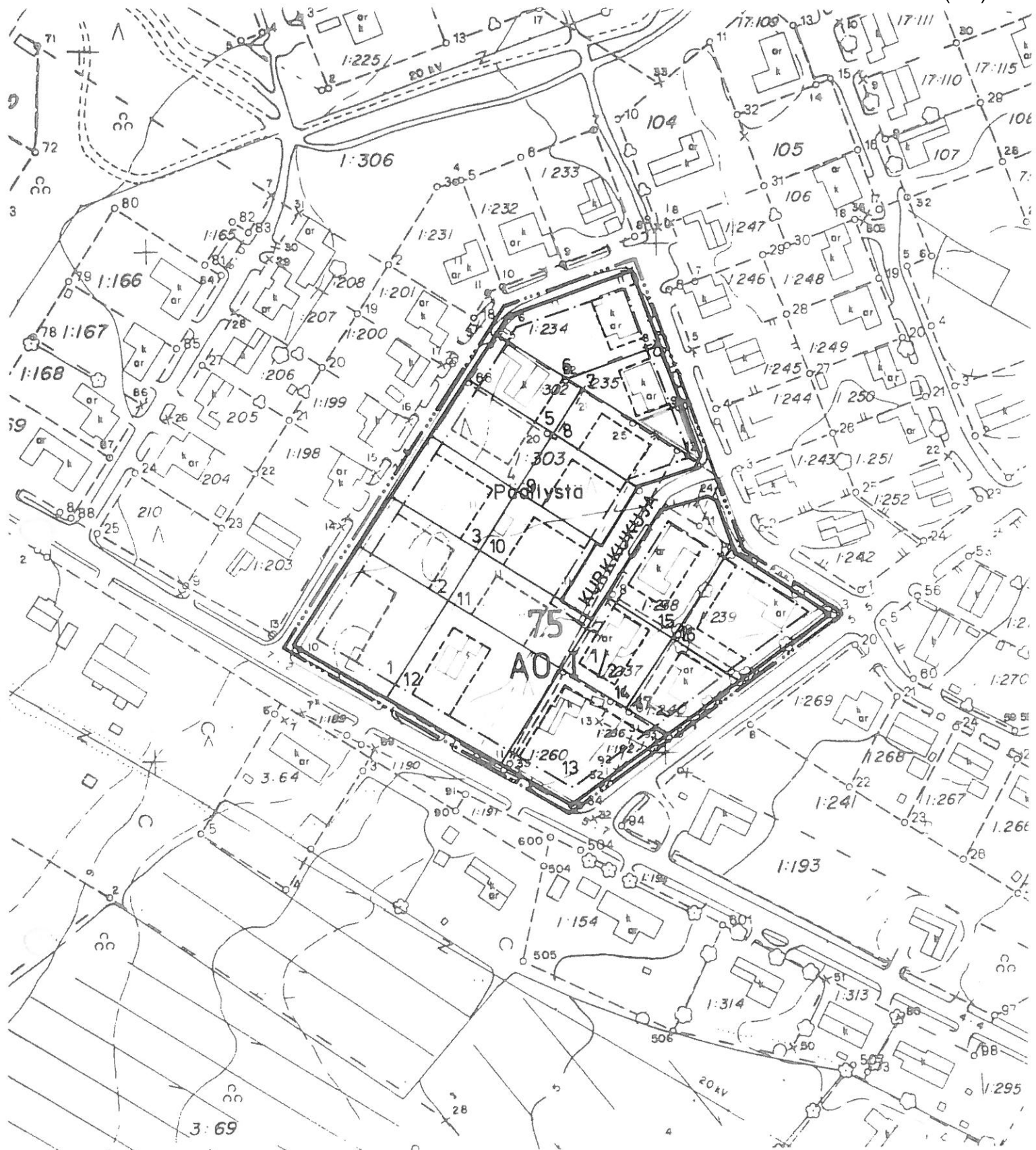
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3689</b>	<b>100,0</b>	<b>848</b>	<b>0,23</b>	<b>0,0000</b>	<b>288</b>
<b>A yhteensä</b>	0,3449	93,5	848	0,25	0,1196	288
AO-1	0,1463	42,4	368	0,25	0,1463	368
AO-6	0,1986	57,6	480	0,24	0,1986	480
AO					-0,2253	-560
<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>	0,0240	6,5			-0,1196	
Kadut	0,0240	100,0			-0,0257	
LP					-0,0939	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						





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

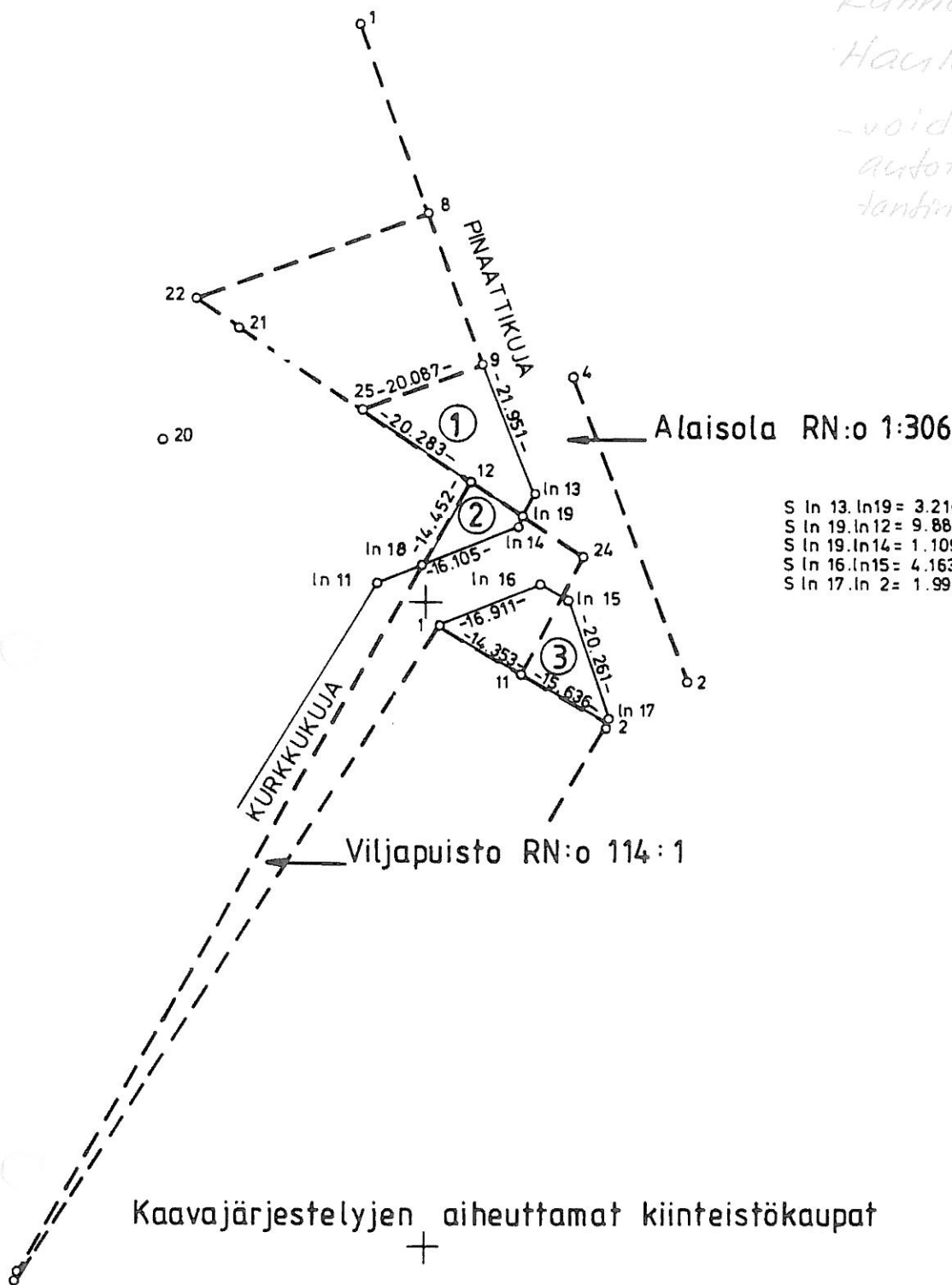
17.04.1989

Markku Hauho

Kunnass 29.09.89

Haulos

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



S ln 13.ln19 = 3.210 m  
S ln 19.ln12 = 9.883 m  
S ln 19.ln14 = 1.109 m  
S ln 16.ln15 = 4.163 m  
S ln 17.ln 2 = 1.992 m

Kaavajärjestelyjen aiheuttamat kiinteistökaupat

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



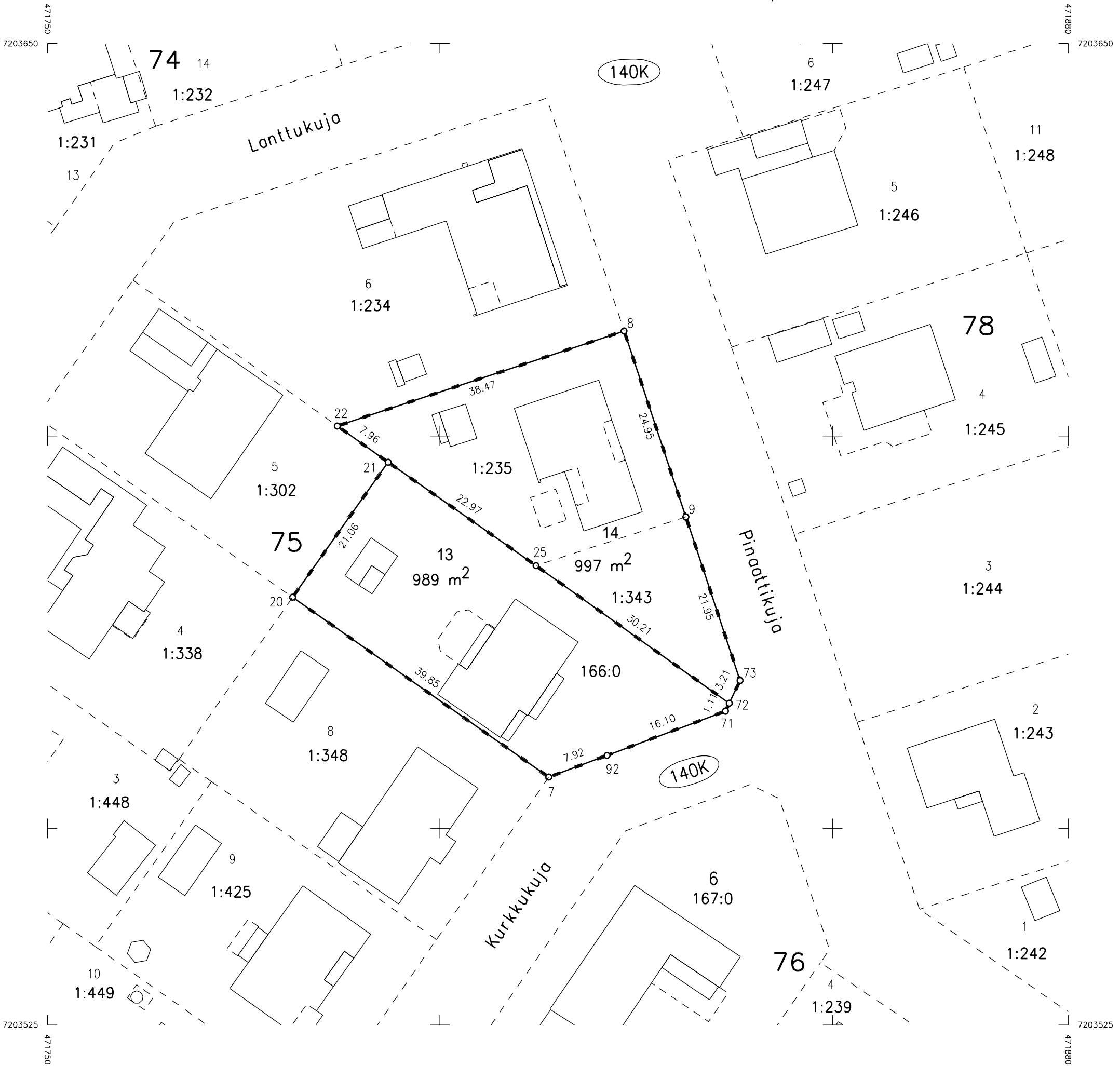
<b>TONTTIJAKO</b>		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2540		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5647026
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 140 <b>Oulunsalo</b>
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		KORTTELI 75
PIIRSI JS	PAIKKATIETOINSINÖÖRI		TONTIT 13,14
TARK PM	Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
7	7203556.549	471813.849
8	7203613.362	471823.451
9	7203589.683	471831.310
20	7203579.446	471781.233
21	7203596.636	471793.407
22	7203601.263	471786.930
25	7203583.477	471812.230
71	7203564.954	471836.357
72	7203565.955	471836.837
73	7203568.850	471838.224
92	7203559.320	471821.271

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
140 0075 0013	989	989	430 0166 0000	
140 0075 0014	997	729	430 0001 0235	
		268	430 0001 0343	



<b>TONTTIJAKO</b>		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2540		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5647027
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		02.06.2023	KAUP. OSA 140 <b>Oulunsalo</b>
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI  Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 76
PIIRSI	JS		TONTIT 6
TARK	PM		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

**KOORDINAATTILUETTELO**

N:o	X	Y
1	7203549.690	471823.619
2	7203532.919	471848.438
8	7203516.741	471800.773
9	7203499.733	471825.549
68	7203553.807	471843.216
69	7203554.075	471842.658
70	7203555.604	471839.461
74	7203534.578	471849.598


**MUODOSTUMINEN**

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
140 0076 0006	1463	1463	430 0167 0000	

