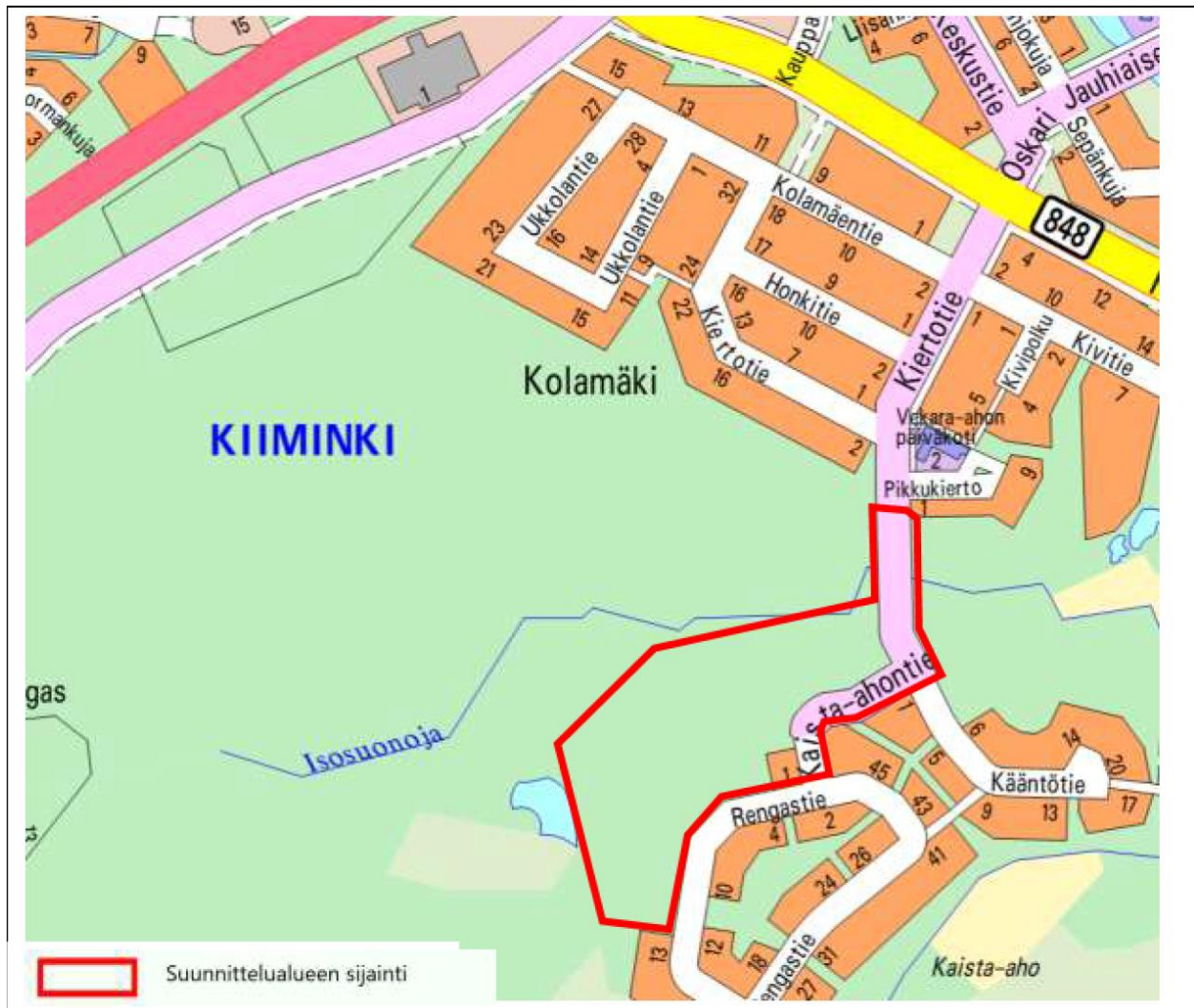


## Asemakaavan selostus

LUONNOS 15.3.2019

15.3.2019 päivättyyn Oulun kaupungin Kiimingin kaupunginosan korttelia 314, katu- ja lähivirkistysaluetta sekä asemakaavatonta aluetta tiloilla (564-409-) 288-5, 38-74 ja 238-5 koskevaan asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen. (Kaista-ahontie, Rengastie)

Kaavatunnus 564-2398  
Diaarinumero 603/2019



## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskevat Oulun kaupungin Kiimingin kaupunginosan korttelia 314, katu- ja lähivirkistysaluetta sekä asemakaavatonta aluetta tiloilla (564-409-) 288-5, 38-74 ja 238-5. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Kiimingin kaupunginosan korttelit 314 sekä 332-334 sekä lähivirkistys- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

**Kaavan nimi:** Kaista-ahon asemakaavan muutos ja laajennus (Rengastie, Kaista-ahontie)

**Kaavatunnus:** 564-2398

**Kaavan laatija:** Juho Peltoniemi  
Oulun kaupunki  
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut  
Asemakaavoitus  
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI  
email: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi

**Kaavan vireille tulosta ilmoitettu:**

Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa \_\_.\_\_.20\_\_.

**Hyväksyminen:**

Yhdyskuntalautakunta/ Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan/ asemakaavan muutoksen \_\_.\_\_.20\_\_.

Asemakaava on tullut voimaan \_\_.\_\_.20\_\_.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Kiimingin kaupunginosassa, Kaista-ahon asuinalueen länsi- ja pohjoispuolella, noin kilometrin etäisyydellä Kiimingin keskustasta.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tarkoituksena on lisätä Kiimingin omakoti- ja pientalotonttitarjontaa maankäytön toteuttamisohjelman 2018-2022 mukaisesti. Lisäksi tavoitteena on osoittaa suunnittelualueeseen välittömästi liittyvät Hieta-Ahon kaavarungon mukaiset lähivirkistysalueet ja reitit.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## **2. LÄHTÖKOHDAT**

### **2.1 Suunnittelualan yleiskuvaus ja maanomistustilanne**

Pääosa alueesta on rakentamatonta havu- ja sekametsää. Asemakaavan laajennus sijoittuu harjanteelle ja korkeuseroa suunnittelualueella on 8 metriä. Korttelin 312 tontti 1 on rakentunut omakotitalotontti. Kaavanmuutosalue on Oulun pääasiassa kaupungin omistuksessa. Korttelin 314 tontti 1 ja tila 564-409-38-74 ovat yksityisessä omistuksessa.

### **2.2 Suunnittelutilanne**

#### **Voimassa olevat kaavat**

Pääosa alueesta on asemakaavatonta. Asemakaava rajoittuu 16.03.1994 vahvistuneeseen asemakaavaan, josta korttelin 314 erillispientalojen tontti (AO) ja sen pohjoispuolella sijaitseva pieni lähivirkistysalueen kaistale sekä Kaista-ahontien katualuetta kuuluvat suunnittelualueeseen. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu 17.12.1992 vahvistuneeseen asemakaavaan kuuluvaa Kiertotien katualuetta.

Hieta-Ahon kaavarungossa suunnittelualue on pääosin erillispientalojen aluetta, jossa sallittu kerrosluku on 1-2 ja tonttikoko n. 1200 m<sup>2</sup>. suunnittelualueen länsiosa on luonnonmukaisena säilytettävää virkistysaluetta, pohjoisosassa on keskeistä virkistyspalveluiden aluetta (V/vk) ja Kaista-ahontien ja Kiertotien risteyksessä on pientalovaltainen asuntoalue (AP).

(<http://oulu.ouka.fi/tekninen/suunnitelmat/Projektikortti.asp?ID=707>)

Kiimingin keskeisten taajama-alueiden yleiskaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista asuinalueita (AP) ja lähivirkistysaluetta (VL).

(<https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/keskeisten-taajama-alueiden-osayleiskaava-2030>)

#### **Rakennusjärjestys**

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

#### **Pohjakartta**

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.2019.

#### **Tonttijako ja kiinteistörekisteri**

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

### **3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

#### **3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet**

Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Hanke on maankäytön toteuttamishajonnan 2018-2022 mukainen ja sen tavoitteena on lisätä Kiimingin alueen tonttitarjontaa.

#### **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

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa.

##### 3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Kiimingin Suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Puhelinoperaattorit (DNA, Telia, Elisa,)
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Kiiminkien luonnonsuojeluyhdistys ry
- Kiimingin-Jäälän vesienhoitoyhdistys
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

##### 3.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineistosta on/ ei ole esitetty mielipiteitä nähtävillöolojen aikana.

##### 3.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta on/ ei ole esitetty muistutuksia nähtävillöolojen aikana.

##### 3.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta/ Yhdyskuntajohtaja päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_

Asemakaavapäällikkö/yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_ mielipiteiden esittämistä varten nähtävillö MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_julkisesti nähtävillö MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

## **4. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

Kiertotien katualuetta levennetään itään, jolloin kevyenliikenteenväylä saadaan jatkettua Kiertotien vartta aina Kaista-ahontielle saakka. Kaista-ahontieltä Rengastielle muodostetaan uusi tonttikatu. Uuden tonttikadun ja Rengastien varrelle osoitetaan tontit 13 erillispientalotontille (AO-4) ja Kaista-ahontien varrelle yksi uusi asuinpientalotontti (AP-3). Omakotitonttien koot vaihtelevat välillä 1150 – 1460 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudeksi on osoitettu joko 250 + at60 tai 300 + at60 ja kerrosluvuksi ½ II tai II. Kaista-ahontien ja Kiertotien kulmaan osoitetun asuinpientalojen tontin kerrosluku on II ja rakennusoikeus 1040 + at150. Autopaikkavelvoitteeksi on osoitettu 1,3 autopaikkaa asuntoa kohden. Suunnittelualueen länsiosat osoitetaan lähivirkistysalueeksi, jolla kulkee ohjeellisia kevyenliikenteenyhteyksiä. Lähivirkistysalueelle on myös osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolla kulkee viemäri- ja vesijohtolinjat.

Asemakaavamuutos mahdollistaa 10 uuden asuinpientaloasunnon ja 13 uuden omakotitaloasunnon syntymisen, mikä vastaa noin 77 uutta asukasta (asuinpientaloasuntojen keskikoko 110 k-m<sup>2</sup>, 2,5 asukasta/asunto ja 4 asukasta / omakotitalo).

### **4.1 Kaavan vaikutukset**

Kaista-ahon asuinalue täydentyy 13 uudella omakotitontilla ja yhdellä asuinpientalojen tontilla. Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja lisää Kiimingin tonttitarjontaa. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä vaikuta alueen viihtyvyyteen eikä kasvata alueen liikennemääriä merkittävästi. Asuinalueen laajennus rajautuu metsään, joten sen vaikutus maisemaan rajautuu vain lähialueille.

## **5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

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

Oulussa 15. päivänä maaliskuuta 2019.

Kari Nykänen  
asemakaavapäällikkö

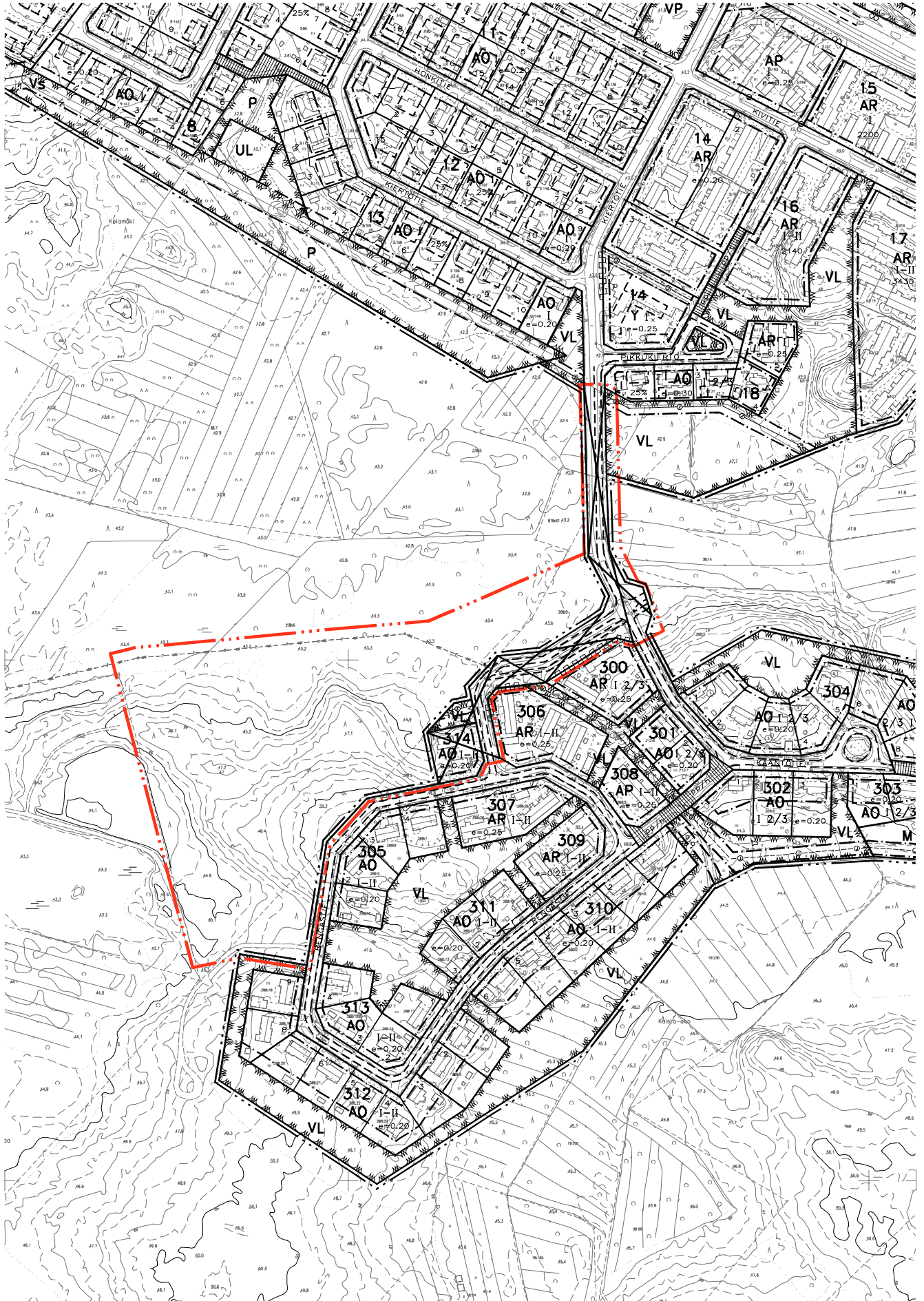
Juho Peltoniemi  
kaavoitusarkkitehti



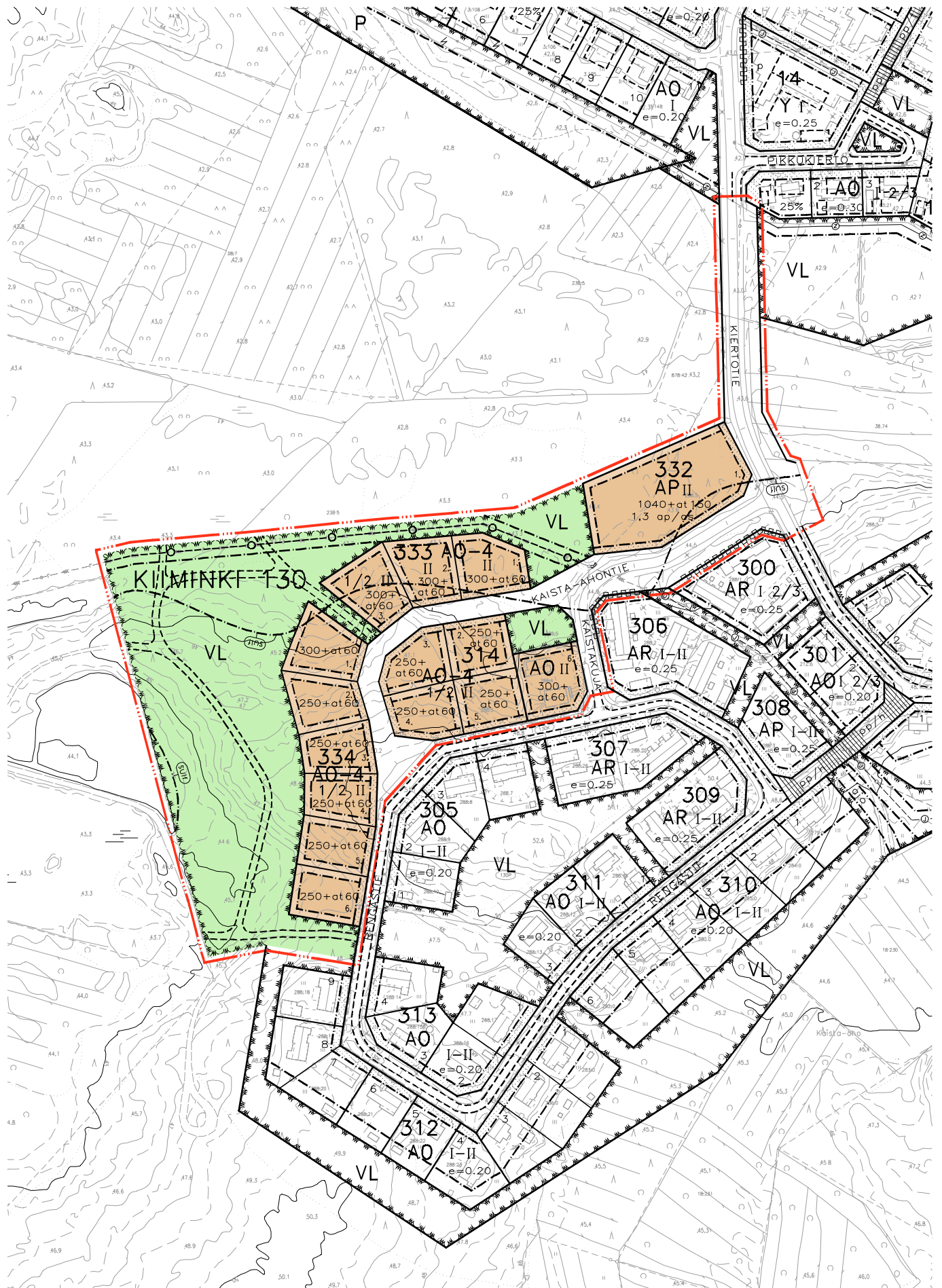
Asemakaavan seurantalomake



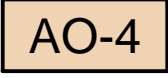









LIITE 1.



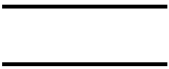









3		Asuinpientalojen korttelialue.
5		Erillispientalojen korttelialue.
5-4		Erillispientalojen korttelialue. AO-4 korttelialueelle saadaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Rakennettaessa kaksi asuntoa saa toinen asunnoista olla kerrosalaltaan enintään 1/4 tontin rakennusoikeudesta, ei kuitenkaan enempää kuin 80 m <sup>2</sup> .
34		Lähivirkistysalue.
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	130	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KIIM	Kaupunginosan nimi.
93	314	Korttelin numero.
95	KIERTOTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-3	1040+α150	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.
101-1	1/2 II	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
113		Rakennusala.
134		Istutettava alueen osa.

## Asemakaavamerkinnyt ja -määräykset, 15.3.2019

136		Katu.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
164	1.3 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
175-5		Potentiaalinen hapan sulfaattimaa-alue. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihoissa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Tonttien ja katujen rakentamisessa tulee varautua maanpinnan nostoon. Pohjaveden pintaa ei saa alentaa. Alin sallittu kuivatustaso + 41,5. Korkeusjärjestelmä N2000. Kellareiden rakentaminen on alueella kielletty.
		TONTTIJAKOMERKINNÄT:
		Sitovan tonttijaon mukainen tontti.