

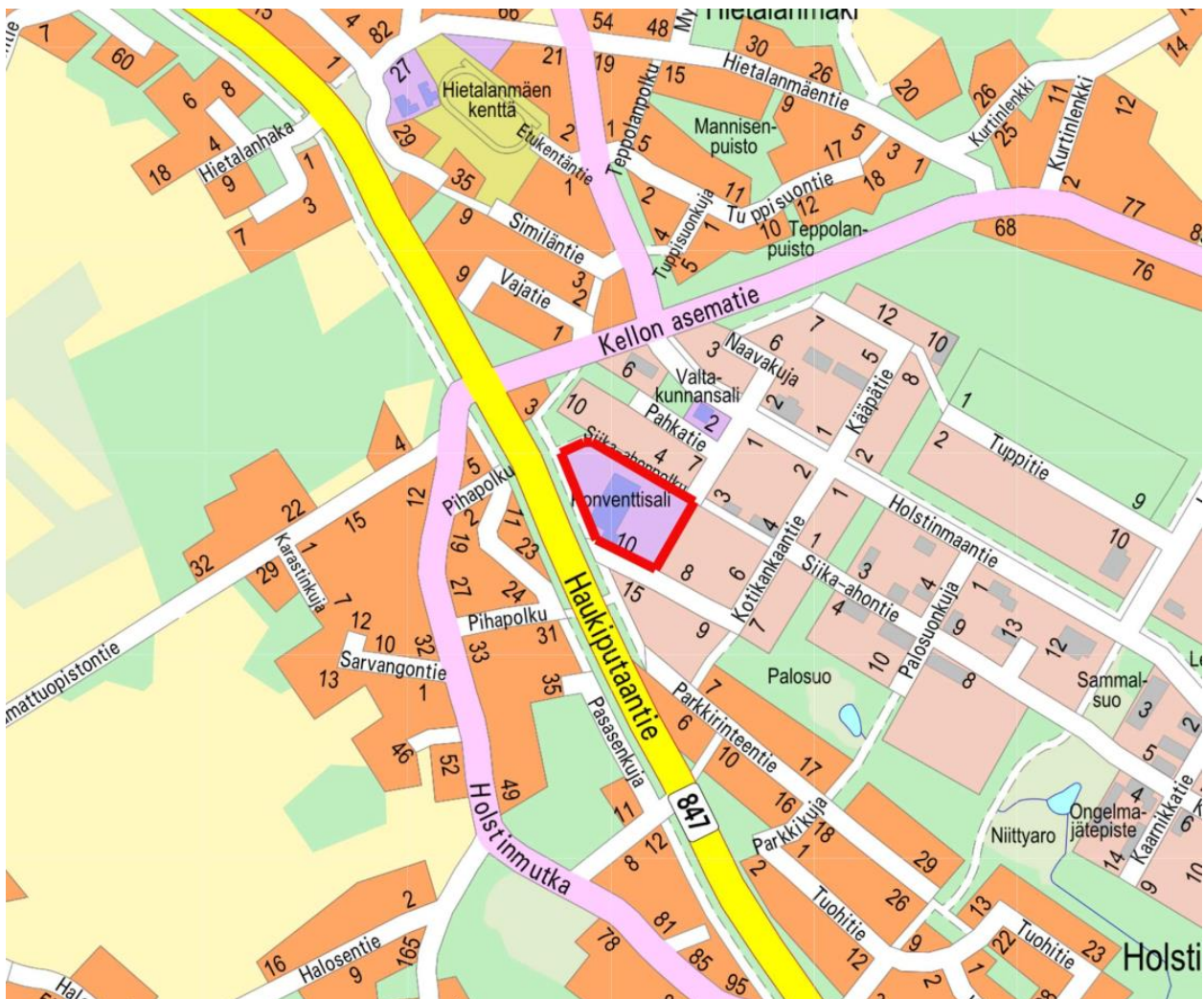
## Asemakaavan selostus

### Luonnos 3.6.2024

Oulun kaupungin Kellon kaupunginosan korttelin 1237 tonttia nro 1 koskevaan asemakaavan muutokseen (Kotikankaantie 10)

Kaavatunnus 564-2590

Diaarinumero: OUKA165/10.02.03/2024



Kuva 1: Opaskarttaote, johon suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Kellon kaupunginosan korttelin 1237 tonttia nro 1. Korttelissa on voimassa sitova tonttijako.

---

**Kaavan nimi:** Kotikankaantie 10

**Kaavatunnus:** 564-2590

**Kaavan laatija:** Hanna Pöytä kangas/Mira Varis  
Oulun kaupunki  
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus  
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki  
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

**Vireilletulo:** Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella  
\_\_.\_.XXXX

Lisäksi vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja  
arviointisuunnitelman mukaisille osallisille erikseen.

**Hyväksyminen:** Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan/ asemakaavan  
muutoksen \_\_.\_.\_\_\_\_

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

---

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kohde sijaitsee Kellon kaupunginosassa. Matkaa Kellon keskusta on noin 2 kilometriä ja Oulun keskusta noin 15 kilometriä. Suunnittelualue sijaitsee työpaikka- ja teollisuusalueella ja se rajautuu pohjoisessa, idässä ja etelässä teollisuusalueisiin sekä lännessä Haukiputaantiehen ja luoteessa puistoalueeseen.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tontin käyttötarkoituksen muuttaminen. Hankkeessa suunnitellaan kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten tontin muuttamista teollisuus- ja varastorakennusten tontiksi. Asemakaavan muutos on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (Täydentyy ehdotusvaiheessa)

Liite 2. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.6.2024

Liite 4. Tontinkäyttösuunnitelma 16.5.2024

## 1.5 Luettelo kaavaa varten laadituista selvityksistä ja suunnitelmista

Liikenneselvitys 3.6.2024 (Sitowise Oy)

Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma 16.5.2024 (Sitowise Oy)

Puustokartoitus 15.4.2024 (Carmenia Oy)

## 2. Lähtökohdat

### 2.1 Suunnittelualan yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Alue sijaitsee Kellon kaupunginosassa, noin 15 kilometriä Oulun keskustasta pohjoiseen. Ympäristö on valtaosin teollisuusrakennusten korttelialuetta. Suunnittelualan läheisyydessä on myös jonkin verran asuintaloja. Kaavamuutosta koskevalla tontilla on Jehovan todistajien konventtisali, joka on toiminut konventtisalina ja kokoontumistilana vuodesta 1989. Alun perin rakennus on rakennettu vuonna 1972 teollisuushalliksi. Konventtisalitoiminta loppui vuonna 2019 eikä kokoontumistilalle ole enää tarvetta. Rakennus on tarkoitus säilyttää ja muuttaa takaisin teollisuuskäyttöön. Kiinteistön omistaa Jehovan todistajien uskonnollinen yhteisö. Omistajalla on tarkoitus luopua kiinteistöstä. Tontin pinta-ala on 1,8908 ha.

### 2.2 Suunnittelutilanne

Alueella on voimassa Oulun kaupunginvaltuuston 6.10.2014 hyväksymä asemakaava (564-2170). Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK), jolla rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kolme. Rakennusoikeutta on 4300 kerrosalaneliometriä, josta majoitukseen saa käyttää 10 prosenttia. Rakennus-alueelle saa rakentaa yhden asunnon (1 as). Autojen pysäköintiä varten tulee varata yksi autopaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti (1ap/50kem<sup>2</sup>). Asemakaavassa on osoitettu säilytettävää puustoa tontin koillis-, kaakkois- ja luoteisrajoille sekä tontin pysäköintialueelle ja konventtisalin pohjoispuolelle. Lisäksi Haukiputaantien puoleiselle tontinreunalle on osoitettu kaksi säilytettävää puuta. Tontin eteläreuna on osoitettu istutettavaksi alueeksi.



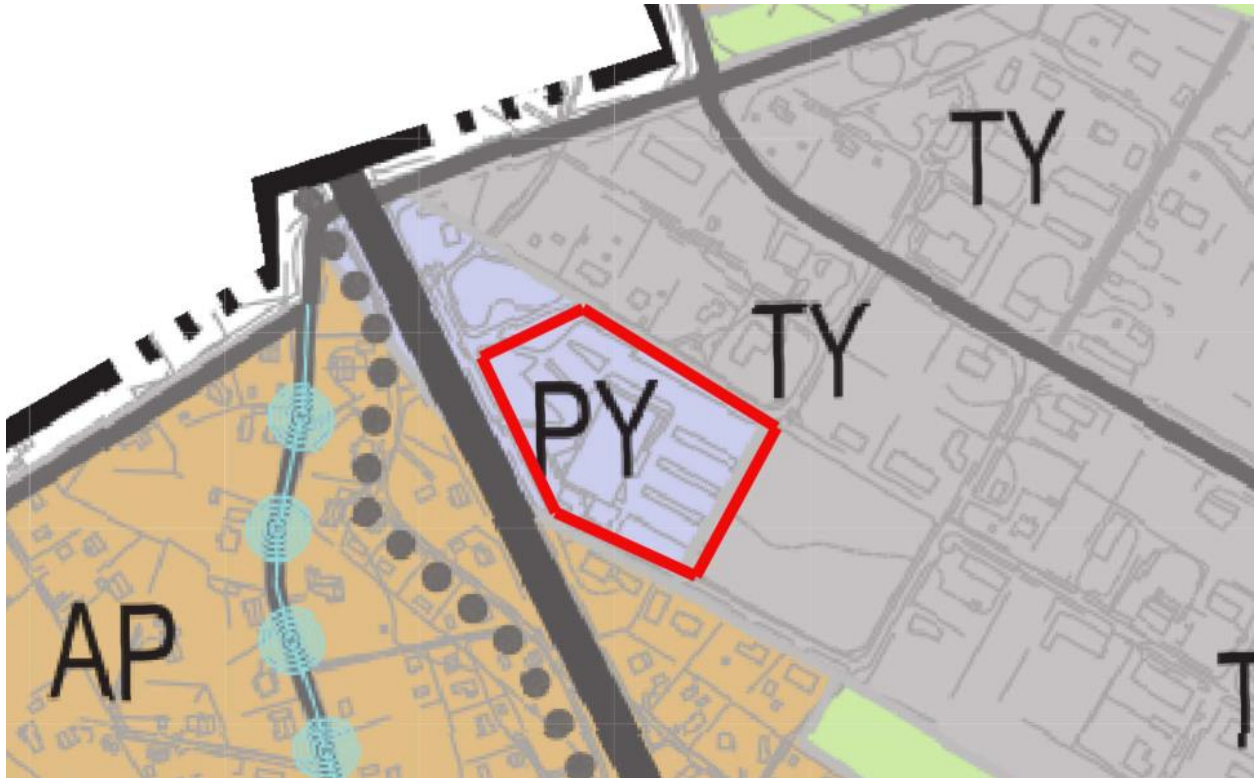
Kuva 2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta, kaavamuuotosalue rajattu punaisella viivalla.

### 2.2.1 Maisemarakenne ja luonnonolot

Tontti on suuremmaksi osaksi rakennettua aluetta, sillä konventtialin ympärillä on isot pysäköimisalueet. Suunosa olemassa olevasta puustosta sijoittuu tontin reunoille, missä puusto rajaa katunäkymiä. Myös pysäköintialueilla on jonkin verran olemassa olevaa puustoa. Alueen maasto laskee pohjoiseen päin.

### 2.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava 2050, joka on tullut voimaan 11.6.2019. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen alueeksi (PY). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan luonteeltaan julkisille palveluille ja lisäksi alueelle saa sijoittaa palvelujen yhteyteen soveltuvia työpaikkatoimintoja ja vähäisessä määrin myös asumista. Yleiskaavalla on pyritty mahdollistamaan Jehovan todistajien toiminta alueella, eikä käyttötarkoituksen muutokselle teollisuus- ja varastointikäyttöön nähdä yleiskaavan näkökulmasta estettä. Alueen lähiympäristö on sekä yleiskaavassa että asemakaavassa osoitettu teollisuustoiminnalle. Alueella on parhaillaan vireillä Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan laatiminen.



Kuva 3. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kaavamutosalue rajattu punaisella viivalla.

### 2.2.3 Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja selvitykset

Asemakaavan muutosta varten hakija on teettänyt alueelle liikenneselvityksen, hulevesiselvityksen ja puustokartoituksen.

#### **Liikenneselvitys**

Sitowise Oy on laatinut asemakaavan muutosalueelle liikenneselvityksen (3.6.2024), jossa on tarkasteltu asemakaavan muutoksen vaikutuksia alueen liikenneverkkoon ja liikennetuotoksiin. Lisäksi työssä on tarkasteltu tonttiliittymien sijaintia suhteessa piha-alueen suunnitelmiin. Työ sisältää myös ajouratarkastelun ja lumitilamitoituksen.

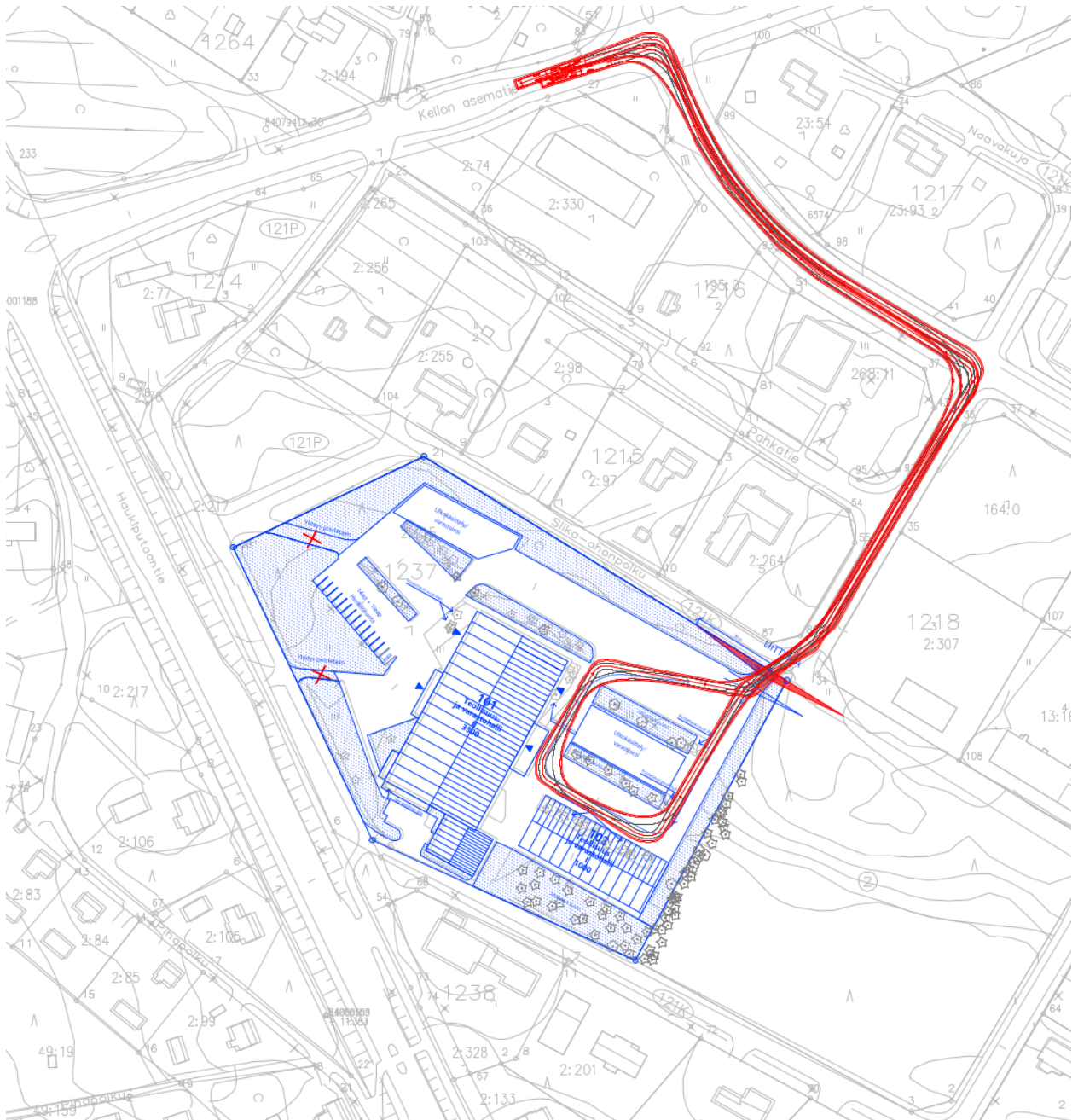
Liikenneympäristö on nykyisellään rauhallinen ja alueen kadut ovat melko kapeita. Kohde on hyvin saavutettavissa kävellen, pyörällä, joukkoliikenteellä ja moottoriajoneuvoliikenteellä. Maankäyttö muuttuu henkilöliikennepainotteisesta liikenteestä teollisuusalueen raskaan liikenteen painotteeseen liikenteeseen.

Korttelin 1237 tontin 1 ajoneuvoliikenteen pääyhteytenä tulee tulevaisuuden tilassa toimimaan Holstinmaantie ja Pahkatie. Suunnittelualan tuottamat liikennemäärät eivät tule merkittävästi vaikuttamaan ympäröivän alueen katualueiden toimivuuteen. Raskaan liikenteen osuus kasvanee Kellon asematien länsipäässä sekä Holstinmaantiellä, joka kulkee koko teollisuusalueen läpi. Alue on kuitenkin liikennemääriltään varsin rauhallinen.



Kuva 4. Liikenne-ennuste havainnollistettuna kuvallisessa muodossa. Tontin muuttuva maankäyttö lisää katujen poikkileikkauksen liikennemääriä. Kuvassa esitetty liikenteen muutos vihreillä luvuilla ja keltaisella viivalla tieosuudet, joilla raskasta liikennettä 2,5-5 prosenttia (Sitowise Oy).

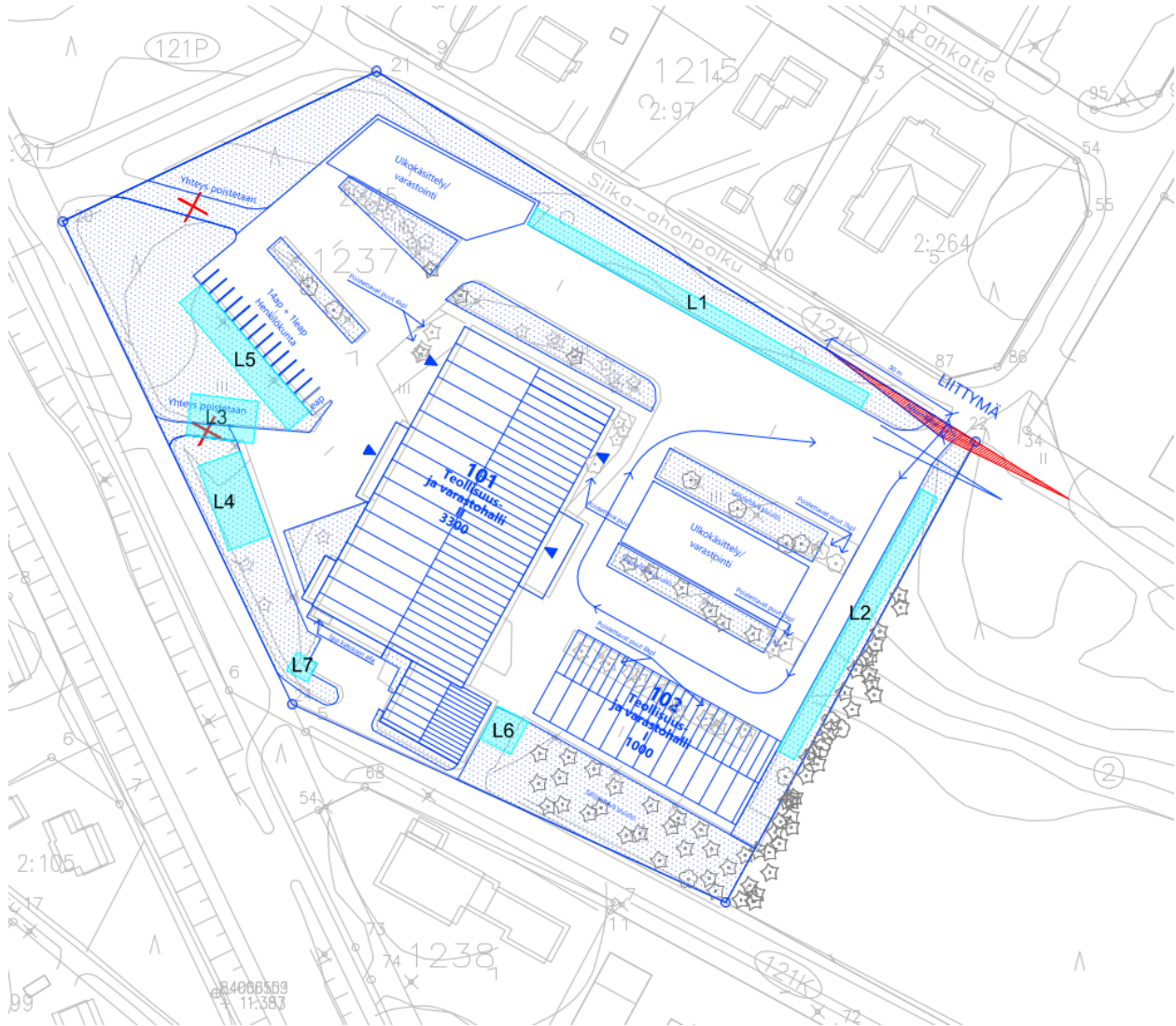
Suunnittelualueelle ohjautuva tonttikatu on kapea eikä mahdollista kahden kuorma-auton kohtaamista, mutta liikennemäärien maltillisuuden vuoksi katua ei tarvitse levennää. Kokoojakatujen liittymäalueet vastaavat isoimpien ajoneuvojen tarpeisiin. Katualueille ja piha-alueille on laadittu ajouratarkastelu.



Kuva 5. Ajouratarkastelu täysperävaunuyhdistelmälle (Sitowise Oy).

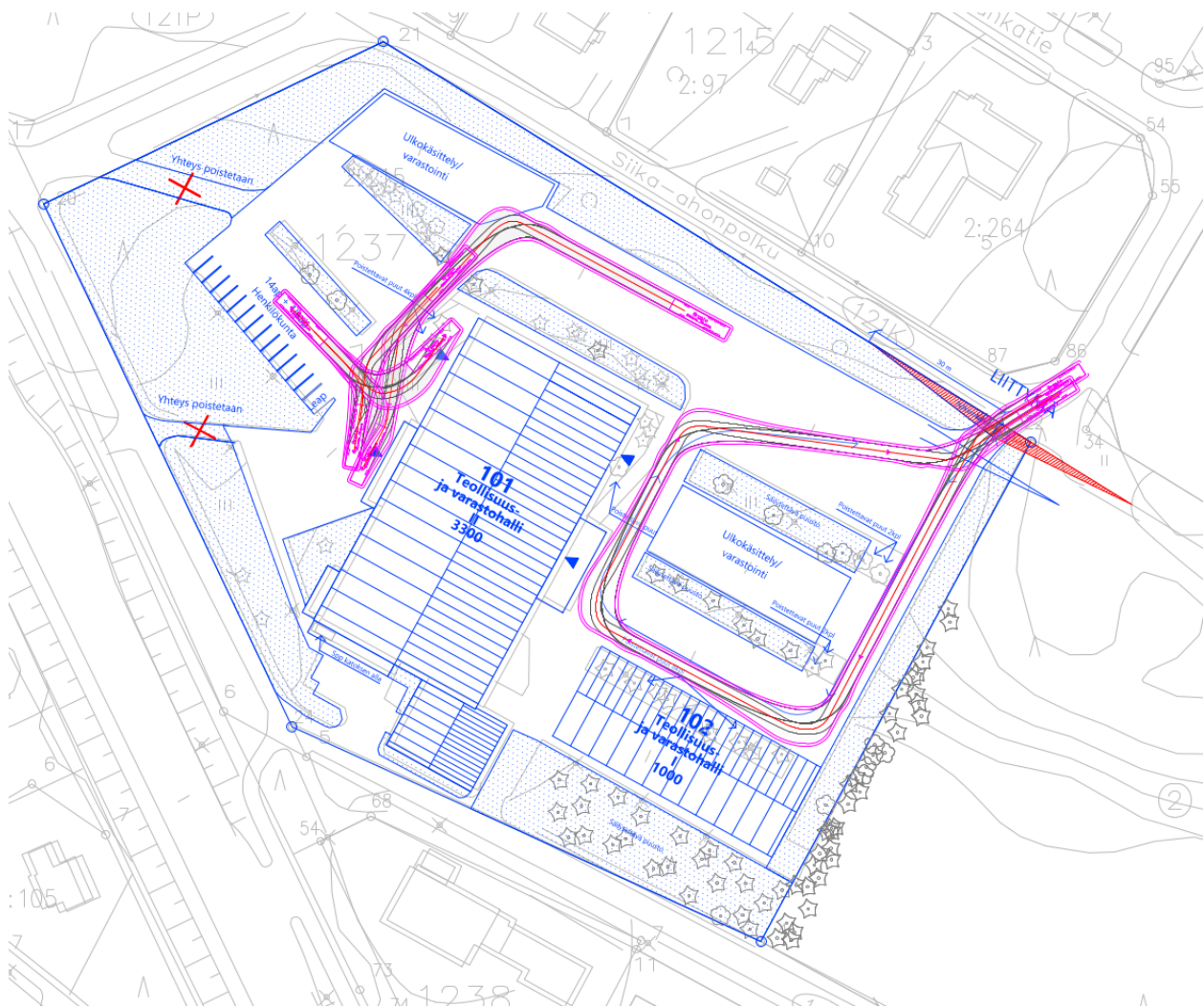
Jalankulku ja pyöräily on pääreitien, saapumissuunnan ja turvallisuuden takia eroteltu raskaasta liikenteestä. Työntekijöille varattavat pyöräpysäköintipaikat voivat vaikuttaa positiivisesti pyörällä työmatkaansa kulkevien määrään. Joukkoliikenteen pysäkki sijaitsee lähellä, joten työmatkoihin voi käyttää myös joukkoliikennettä.

Pihasuunnitelma ottaa huomioon tontin aiheuttaman liikennetuotokset ja pysäköintimäärät. Tarvittaessa pysäköintipaikkoja voidaan lisätä toiminnan kasvaessa, sillä tontilla on tilaa. Myös kaikki tontin lumet voidaan läjittää tontin rajojen sisäpuolelle. Tavarankuljetukset tulevat opastaa tontin itäreunaan molempien rakennusten sisäänkäynneille, jotta ne eivät risteä henkilöliikenteen pysäköintialueen kanssa. Myös pelastusajoneuvot pääsevät rakennusten vierelle tarvittaessa.



Kuva 6. Lumitilamitoitus (Sitowise Oy).





Kuva 7. Ajouratarkastelu pelastusajoneuvoille (Sitowise Oy).

Mikäli toiminta kasvaa tonteilla tai korttelin itäosan tontti rakennetaan teollisuusalueen tontiksi, Pakkatien leventäminen voi tulla ajankohtaiseksi.

### Hulevesiselvitys

Sitowise Oy on laatinut asemakaavan muutosalueelle hulevesiselvityksen ja hallinnan suunnitelman (16.5.2024). Selvityksessä on esitetty suunnittelualueen nykytila, valuma-alueet, virtausreitit ja hulevesien muodostumisen määrää nykytilassa ja suunnitellussa tilanteessa. Hulevesien hallintasuunnitelmassa on esitetty hulevesien hallintamenetelmät (viivyttäminen ja imeyttäminen) ja johtamisreitit.

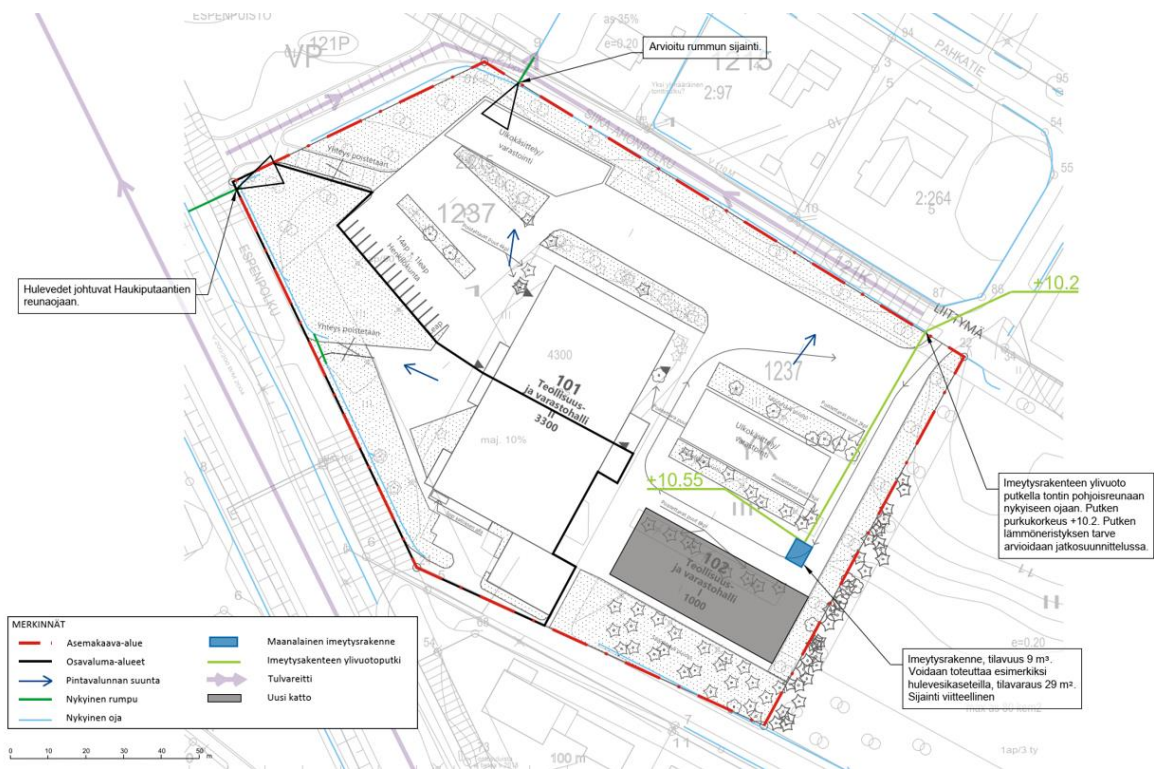
Selvitysalueella ei ole nykytilassa hulevesiverkostoa. Noin puolet rakennuksen kattovesistä ja pihan länsireunan hulevedet kulkeutuvat tontin länsireunalta Haukiputaantien reunaojaan. Loput kattovedet ja pihan itä- ja pohjoisosan hulevedet kulkeutuvat tontin koillisreunalta pohjoiseen. Hulevedet johdetaan ojissa Kalimeenojaan.



Kuva 8. Selvitysalueen nykyinen virtausreitti Kalimenojaan (Sitowise Oy).

Suunnitellussa tilanteessa selvitysalueen virtausreitit ja vedenjakajat pysyvät ennallaan. Hulevesien määrä mitoitussadannalla laskettuna on nykytilanteessa 139 kuutiota ja tulevaisuudessa maankäytön muutoksen myötä 143 kuutiota.

Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetään, että uuden rakennuksen kattovedet imeytetään tontilla, sillä alueella ei ole hulevesiverkostoa, johon voisi liittyä ja alueen ojat ovat matalia. Imeytysrakenteen tilavuus on 9 kuutiometriä. Rakenne voidaan toteuttaa esimerkiksi hulevesikaseteilla, jolloin rakenteen tilavaraus on noin 29 neliometriä. Imeytysrakenteen ylivuoto ohjataan putkella tontin pohjoisreunalle nykyiseen ojaan. Imeytysrakenteen ylivuoto ohjataan putkella tontin pohjoisreunalle nykyiseen ojaan. Imeytysrakenteen ylivuoto ohjataan putkella tontin pohjoisreunalle nykyiseen ojaan. Imeytysrakenteen ylivuoto ohjataan putkella tontin pohjoisreunalle nykyiseen ojaan. Imeytysrakenteen ylivuoto ohjataan putkella tontin pohjoisreunalle nykyiseen ojaan. Imeytysrakenteen ylivuoto ohjataan putkella tontin pohjoisreunalle nykyiseen ojaan.



Kuva 9. Hulevesien hallintamenetelmät sekä johtamis- ja tulvareitit, (Sitowise Oy). Kartalle lisätty merkinnät.

Selvitysalueen tulvareitit pysyvät ennallaan, eli tulvareitteinä toimii selvitysalueen läheiset kadut (Kotikankaantie, Siika-ahonpolku ja Haukiputaantie) sekä niiden reunaojat. Imeytysrakenteesta tulee tulvareitti ritiläkannen kautta pihaan ja siitä edelleen pihaa pitkin tontin reunaojaan.

Mitoituslaskelmien pohjalta kiinteistölle ehdotetaan viivytysvaatimukseksi  $0,9 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$  uutta valumakertoimella painotettua läpäisemätöntä pinta-alaa kohden.

### Puustokartoitus

Carmenia Oy on tehnyt puustokartoituksen (15.4.2024) suunnittelualueen niille osille, joille alustavasti arvioitiin tulevan muutoksia.

Suurin osa tontin puista on havupuita: mäntyjä ja muutamia kuusia. Tontin reunoilla kasvaa hyväkuntoista puustoa ja pihan pysäköintialueita jäsentävät havupuuvaltaiset saarekkeet, joissa on jonkin verran myös lehtipuita. Tontin itälaidan puustosta suurin osa on asemakaavan muutosalueen ulkopuolella eli korttelin 1237 tontin 2 puolella.



Kuva 10: Puustokartoitus (Carmenia Oy)

#### 2.2.4 Rakennusjärjestys

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

#### 2.2.5 Pohjakartta

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

#### 2.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Korttelialueella on voimassa oleva tonttijako, johon ei tule muutoksia.

#### 2.2.7 Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei laadita maankäyttösopimusta.

## 3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Omistajalla ei ole enää käyttöä kiinteistölle ja kiinteistölle on tarkoitus etsiä uusi omistaja. Hakemuksessa esitetään tontin käyttötarkoituksen muuttamista teollisuus- ja työpaikka-alueeksi. Tavoitteena on nykyisen käyttötarkoituksen loppuessa mahdollistaa rakennuksen tuleva käyttö pienteollisuus- ja työpaikkatoiminnassa.

### 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 lausuntojen muodossa.

#### 3.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa. Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto asetetaan nähtäville samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

#### 3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla. Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy

- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Haukiputaan Sähköosuuskunta
- Telia Towers Finland Oy
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Kello-Kiviniemi alueen asukasyhdistys ry
- Oulun kaupungin alueellinen yhteistoimintaryhmä
- HaVa, Haukiputaan vaikuttajat

#### 3.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

(Täydentyy suunnittelun edetessä.)

#### 3.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

(Täydentyy suunnittelun edetessä.)

#### 3.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

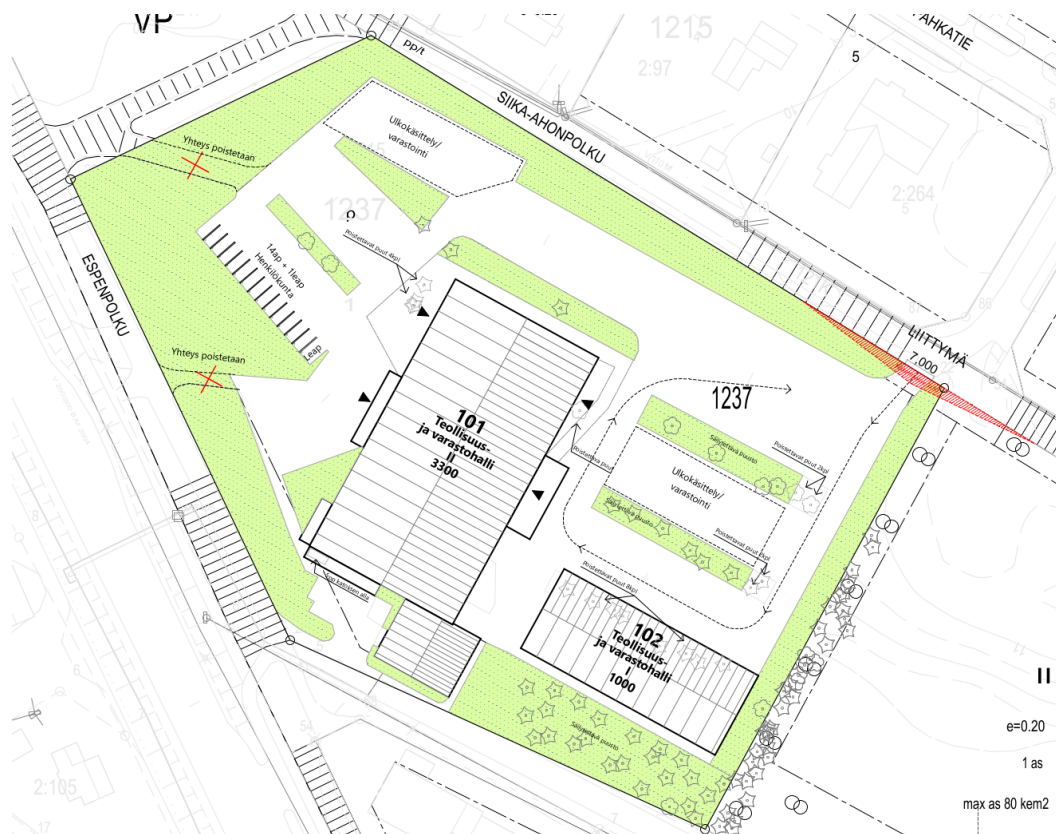
Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta xx.xx.2024 § xx,

Yhdyskuntalautakunta asetti valmisteluaineiston xx.xx.2024 § xx mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen xx.xx.xxxx § xx julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

## 4. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutoksella korttelin 1237 tontin 1 nykyinen käyttötarkoitus kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta (YK) muuttuu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TY-6). Tontin suurin sallittu kerros-luku on kaksi. Tontin etelä- ja pohjoisreunoille on osoitettu säilytettävää puustoa ja länsilaidalle kaksi säilytettävää puuta. Pysäköintialueen pohjoisimman puustosaarekkeen puusto on osoitettu ohjeellisella merkinnällä säilytettäväksi ja täydennettäväksi. Asemakaavassa on osoitettu kaksi ohjeellista rakennus-alaa, joista toinen on osoitettu olemassa olevalle rakennukselle ja toinen uudelle hallirakennukselle. Tontin rakennusoikeus säilyy 4300 kerrosalaneliömetrissä. Olemassa olevan rakennuksen asunto sekä majoitustilat on sallittu kaavamerkinnöin. Rakennus-alalle saa rakentaa yhden asunnon (1 as) ja kolme majoitushuoneistoa (3 maj). Asunnon laajuus on rajattu 65 kerrosalaneliömetriin ja majoitushuoneistojen laajuus 115 kerrosalaneliömetriin. Majoitustilojen tulee olla pääkäyttötarkoitusta tukevaa sillä kaavalla ei ole tarkoitus mahdollistaa erillistä majoitus toimintaa. Autopaikkoja on rakennettava yksi autopaikka kolmea tontilla samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti (1ap/3ty). Kaavamääräyksellä (hule 3) on osoitettu, että hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla mutta annettu myös määräys viivytyrakenteiden vähimmäistilavuudesta ja tyhjentymsajasta, mikäli jatkosuunnittelussa osoittautuu, että imeyttäminen ei ole mahdollista. Asemakaavan muutoksen ratkaisut perustuvat hakijan teettämään tontinkäyttösuunnitelmaan, jonka on laatinut Uki Lahtinen Oy.



Kuva 11: Tontinkäyttösuunnitelma (Uki Lahtinen Oy).

## 4.1 Kaavan vaikutukset

### **Vaikutukset asumiseen ja ympäröivään maankäyttöön**

Tontin käyttötarkoituksen muuttuessa uskonnollisesta toiminnasta ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, vaikutukset asumiseen ja ympäröivään maankäyttöön ovat vähäisiä. Uusi käyttötarkoitus vastaa lähiympäristön maankäyttöä, jossa on sallittu ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton teollisuustoiminta ja osittain mahdollistettu myös asumista. Liikenne ohjataan työpaikka-alueen läpi ja senkin muutoksen arvioidaan olevan vähäistä.

### **Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön**

Kaupunkikuvallisesti muutokset ovat vähäisiä: konventtisalina käytetty rakennus on tarkoitus säilyä käyttötarkoituksen muuttuessa. Tontille on mahdollista rakentaa uusi hallirakennus, mutta senkin kaupunkikuvallinen vaikutus arvioidaan vähäiseksi ympäröivän maankäytön luonteen sekä tontilla säilyvän puuston vuoksi.

### **Vaikutukset liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen**

Konventtisali ja sen mahdollistama toiminta on tuonut alueelle ajoittain mahdollisesti paljonkin henkilöautoliikennettä. Alueen muuttuessa teollisuustoimintaan ja varastointiin arkipäivien liikenne voi kasvaa hieman, mutta liikennemäärät pysyvät hyvin matalina. Teollisuustoimintojen myötä myös raskaan liikenteen osuus voi kasvaa. Holstinmaantien suunnasta saapuva pyöräliikenne tulee ohjata kulkemaan ensisijaisesti Kotikankaantien kautta. Pahkatien kautta suuntautuvaa jalankulkua ja pyöräilyä tulisi välttää tien kapeuden ja raskaan liikenteen osuuden kasvun vuoksi.

### **Vaikutukset saavutettavuuteen ja kestäväan liikkumiseen**

Jalankulkuun, pyöräliikenteeseen ja joukkoliikenteeseen asemakaavan muutos ei tuo merkittävää vaikutusta ja kohde on hyvin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla myös tulevaisuuden tilassa. Työmatkaliikkumisen osalta kestävät kulkumuodot ovat kohteen saavutettavuuden vuoksi helposti käytettävissä ja kiinteistöllä pyöräpysäköinnin laadun parantamisella lisätään pyöräilyn houkuttelevuutta.



## 5. Asemakaavan toteutus

Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

Oulussa \_\_. päivänä \_\_\_\_kuuta 20\_\_

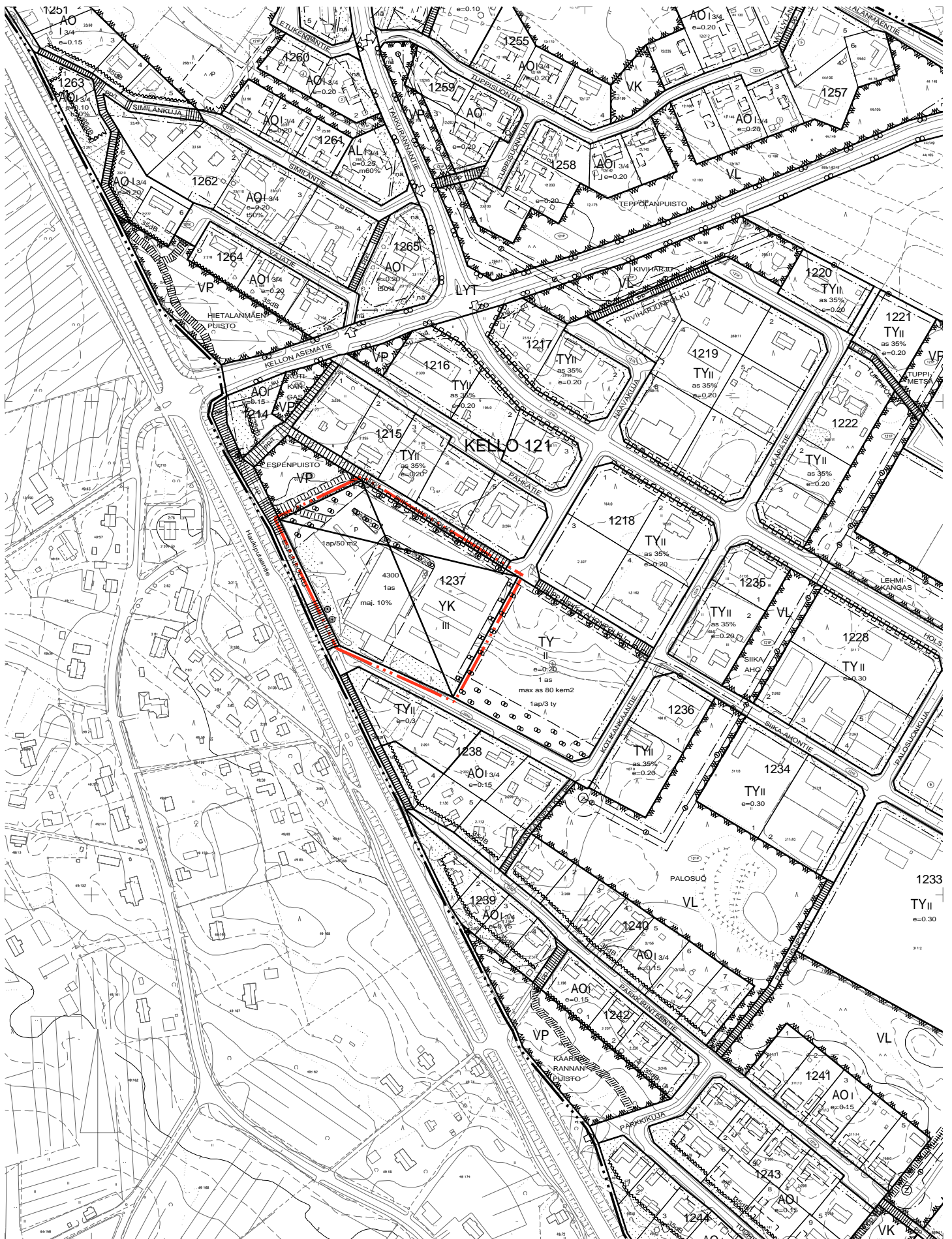
Kari Nykänen  
kaavoitusjohtaja

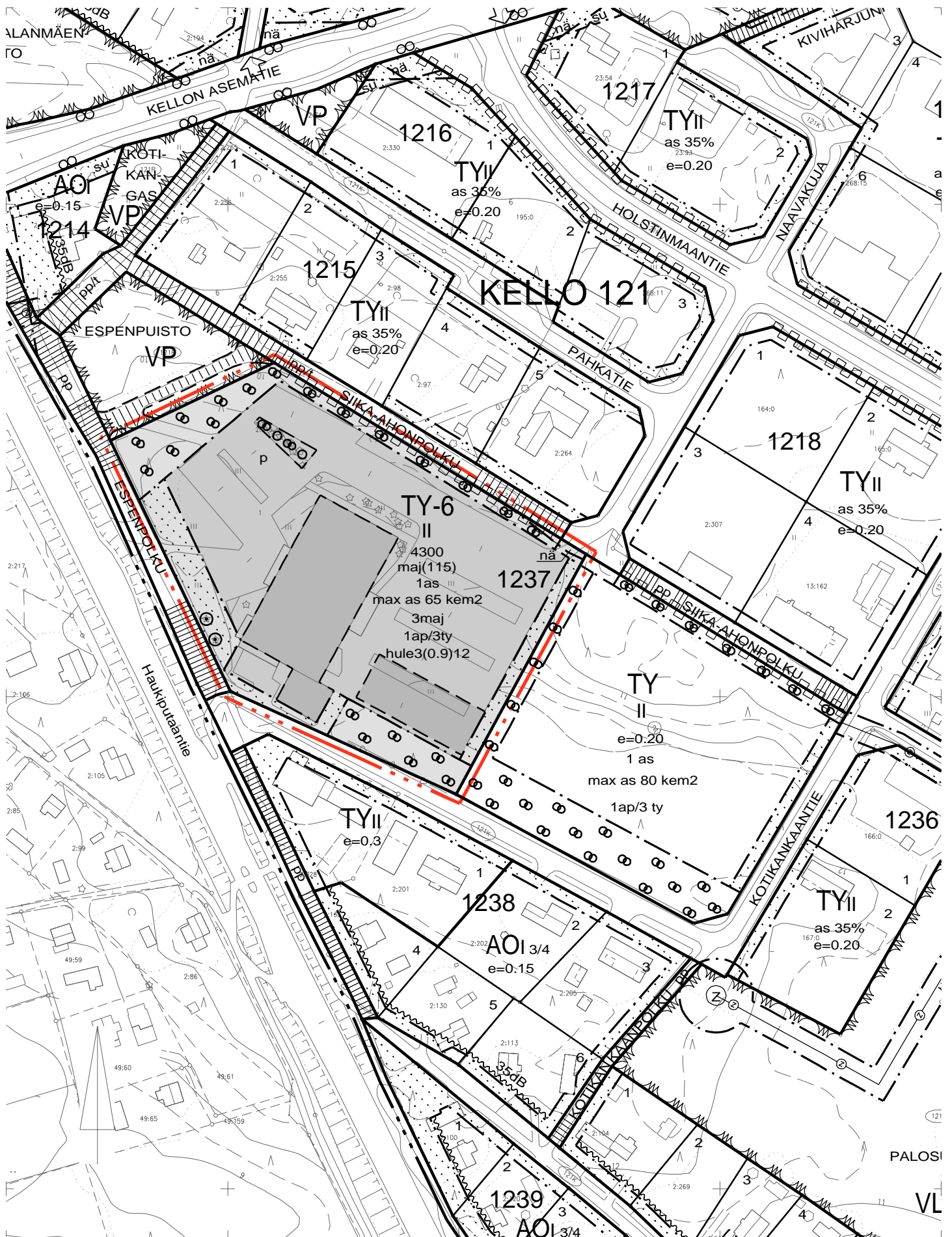
Hanna Pöytäkangas  
kaavoitusarkkitehti









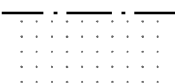
Mira Varis  
kaavasuunnittelija

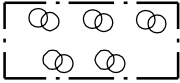

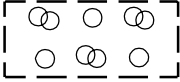
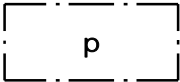
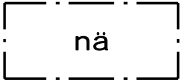



Asemakaavan seurantalomake (Täydentyy ehdotusvaiheessa)





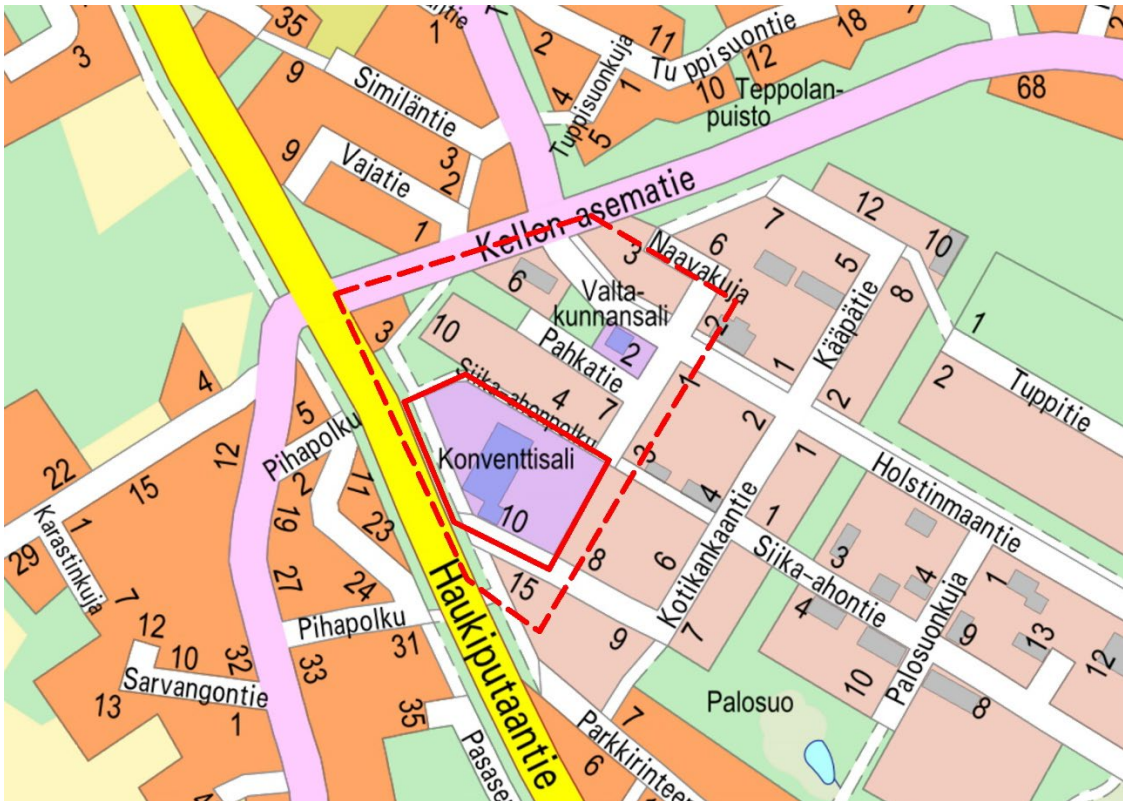
30-6		Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	121	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KELLO	Kaupunginosan nimi.
96	4300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-20	maj(115)	Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa suluissa olevan luvun osoittaman määrän käyttää pääkäyttötarkoitusta tukevia majoitustiloja varten.
98-1	1 as	Merkintä osoittaa rakennusalalle sallittujen asuntojen lukumäärän.
98-6 max	as 65 kem2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä saa enintään käyttää asuntojen rakentamiseen.
98-7	3 maj	Merkintä osoittaa rakennusalalle sallittujen majoitushuoneistojen lukumäärän.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
134		Istutettava alueen osa.

135-3		Säilytettävää puustoa.
135-6		Säilytettävä puu.
135-103		Ohjeellinen alue, jolla on säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
151		Pysäköimispaikka.
153-1		Näkemäalue.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
164-2	<b>1ap/3ty</b>	Merkintä osoittaa, kuinka monta tontilla samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
	hule3 (0.9) 12	Korttelialue, jolla hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli niitä ei voida imeyttää, tulee uusilta tai uudistettavilta vettä läpäisemättömiltä pinnoilta syntyviä hulevesiä viivyttaa alueella. Suluissa oleva luku ilmoittaa kuutioina, paljonko viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee vähintään olla 100 neliometriä vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Jälkimmäinen luku osoittaa tunteina ajan, jonka kuluessa viivytysrakenteen tulee tyhjentyä täyttymisestään. Viivytysrakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.

## Kotikankaantie 10

### Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kellon kaupunginosassa, osoitteessa kotikankaantie 10, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa korttelin 1237 tontin nro 1 käyttötarkoitus ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Suunnittelualueella sijaitsee alun perin teollisuushallina toiminut rakennus, joka on myöhemmin muutettu Jehovan todistajien konventtisaliksi, jonka käyttö on siinä tarkoituksessa loppunut. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2024 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattu punaisella viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista sekä punaisella katkoviivalla vaikutusalue.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 3.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

**[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)**

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2590**

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa **[www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset)**.

## Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Kellon kaupunginosan kortteli 1237, tontti 1. Tontin pinta-ala on noin 1.9 hehtaaria. Tontilla on vuonna 1972 teollisuushalliksi rakennettu rakennus, joka on toiminut Jehovan todistajien konventtisalina ja kokoontumistilana vuodesta 1989. Nykyinen käyttö loppui vuonna 2019, eikä kokoontumistilalle ole enää tarvetta. Tontilla on hyväkuntoista puustoa, josta pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon. Alueen lähiympäristössä on teollisuusrakennusten korttelialueita sekä omakotitaloalueita.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 1237 tontin 1 käyttötarkoituksen muuttaminen kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Hakija on laadituttanut kaavamuutoksen pohjaksi tontinkäyttösuunnitelman, jossa tontille on esitetty rakennettavaksi säilyvän rakennuksen lisäksi piha-alueelle uusi teollisuushalli. Rakennusoikeus tontilla pysyy asemakaavan muutoksessa ennallaan.

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, liikenteen turvallisuuteen, toimivuuteen, saavutettavuuteen ja kestävään liikkumiseen sekä asumiseen ja ympäröivään maankäyttöön kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan puustokartoitus, hulevesiselvitys ja liikenneselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

## Suunnittelun lähtökohdat

Korttelin 1237 tontin 1 omistaa Jehovan todistajat, joka on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Korttelia ympäröivät katu- ja puistoalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

## Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, kortteli 1237 on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). Nykyinen asemakaava on tullut voimaan vuonna 2014. Rakennusoikeutta kaavassa on 4300 kerrosneliometriä enintään kolmekerroksista rakennusta varten.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä PY, julkisten palvelujen alue. Alue varataan luonteeltaan julkisille palveluille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa palvelujen yhteyteen soveltuvia työpaikkatoimintoja ja vähäisessä määrin myös asumista. Yleiskaavalla on pyritty mahdollistamaan Jehovan todistajien silloinen tontin käyttö, eikä käyttötarkoituksen muutokselle nähdä yleiskaavan näkökulmasta estettä. Alueella on parhaillaan vireillä Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaava.



## Osallistuminen

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 OUKA165/10.02.03/2024.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

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.

## Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Haukiputaan Sähköosuuskunta
- Telia Towers Finland Oy
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Digita Oy
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Kello-Kiviniemi alueen asukasyhdistys ry
- Oulun kaupungin alueellinen yhteistoimintaryhmä
- HaVa, Haukiputaan vaikuttajat

## Miten kaavatyö etenee?

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta tammikuussa 2024.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaihe

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto (kaavaluonnos, selvitykset, asemakaavan selostusluonnos ja tontinkäyttösuunnitelma) pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Hankkeen yleisötilaisuus järjestetään nähtävillä olon aikana. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla

[www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

### Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2024, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

### Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

### Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

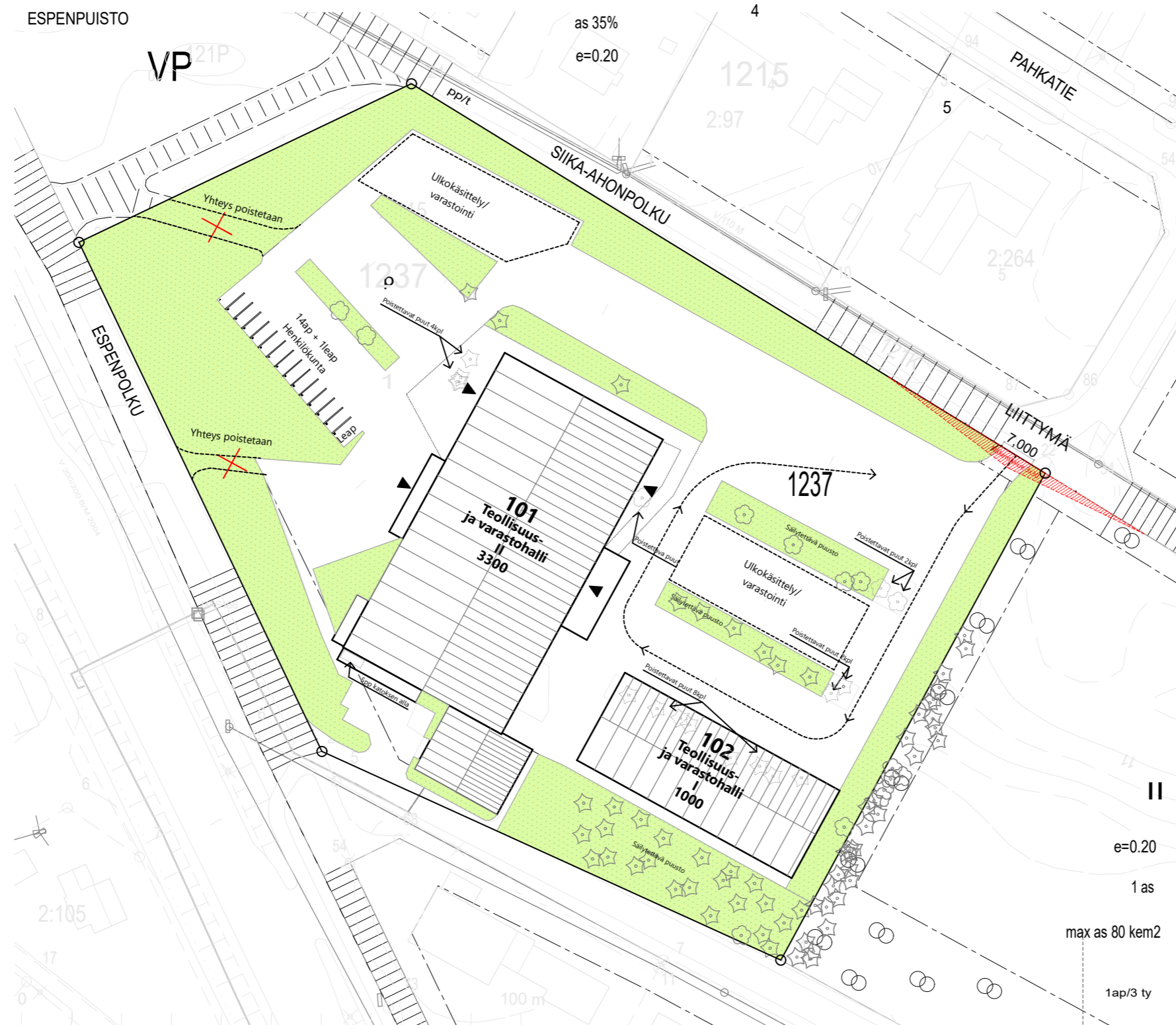
Kaavoitusarkkitehti Hanna Pöytäkangas, puh. 050 430 4143

Kaavas suunnittelija Mira Varis, puh. 050 569 1629

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

# Kotikankaantie10



**TY:**  
Teollisuusrakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

**Kerrosala:** 3 300 + 1000 k-m<sup>2</sup>

**Tontin pinta-ala:** n. 18 908m<sup>2</sup>

Autopaikat suunnitelmassa: 15kpl

Autopaikkavaatimus: 1ap/3ty

Asemapiirros 1/ 1000 (a3)

UKI LAHTINEN, arkkitehti  
uki lahtinen oy  
044 703 2427  
16.5.2024