



Asemakaavan selostus

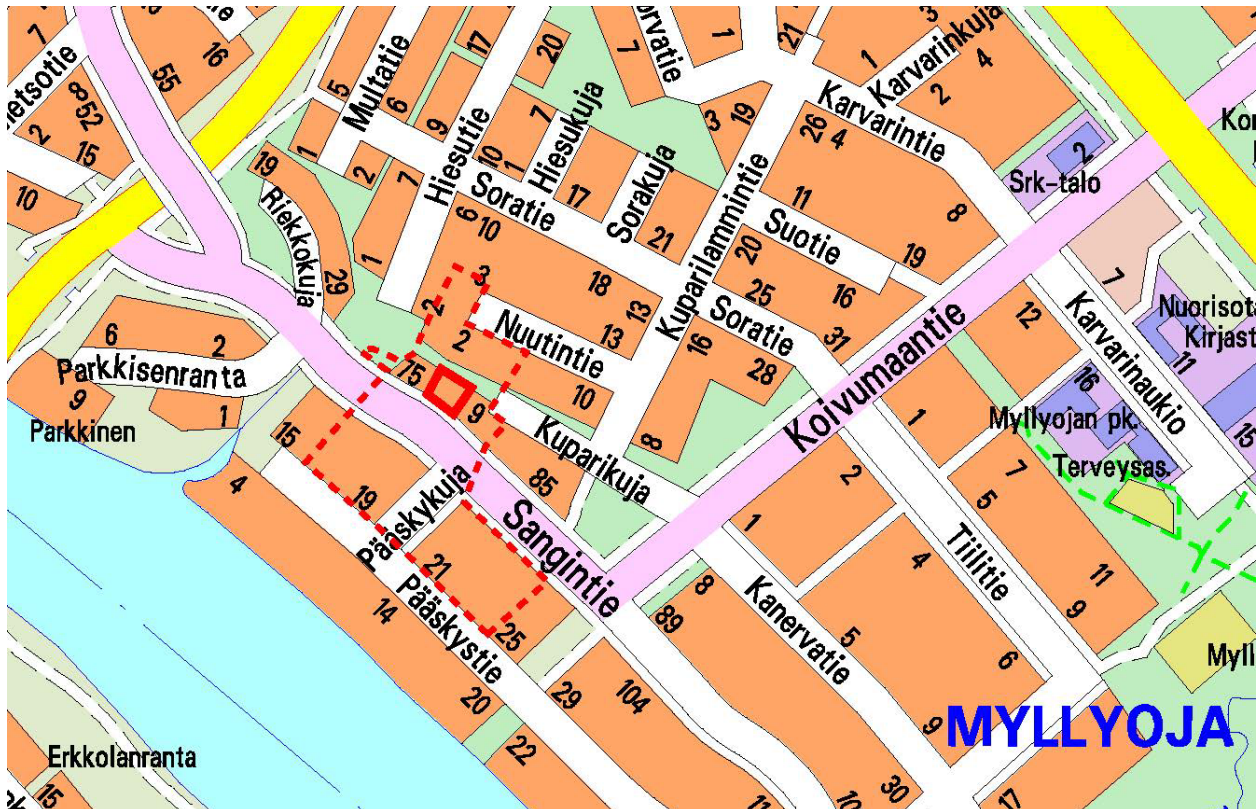
Luonnos 11.8.2023

11.8.2023 päivättyyn Oulun kaupungin Myllyojan kaupunginosan korttelin 10 tonttia 1 ja yleiselle jalankululle varattua rakentamatonta katualuetta koskevaan asemakaavaan ja tonttijaon muutokseen (Sangintie 77).

Kaavatunnus 564-2547

Diaarinumero 12901-2022

Selostus päivitetty xx.xx.202x



Kuva 1: Opaskarttaote suunnittelualueesta. Kohde on rajattu punaisella viivalla ja vaikutusalue punaisella katkoviivalla.

2. Perus- ja tunnistetiedot

2.1

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Myllyojan kaupunginosan korttelin 10 tonttia 1 sekä kaavassa yleiselle jalankululle varattua rakentamatonta katualuetta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on liittää hakijan omistama, vuoden 1973 asemakaavassa jalankululle varattu rakentamaton alue, hakijan omistamaan asemakaavatonttiin (korttelin 10 tontti 1), jolloin muodostuu tontti 6. Asemakaavan muutoksen yhteydessä osoitetaan lisärakennusoikeutta tontille 6, sekä päivitetään asemakaavamerkinnot ja -määräykset muutoksen alaiselta alueelta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi: Sangintie 77

Kaavatunnus: 564-2547

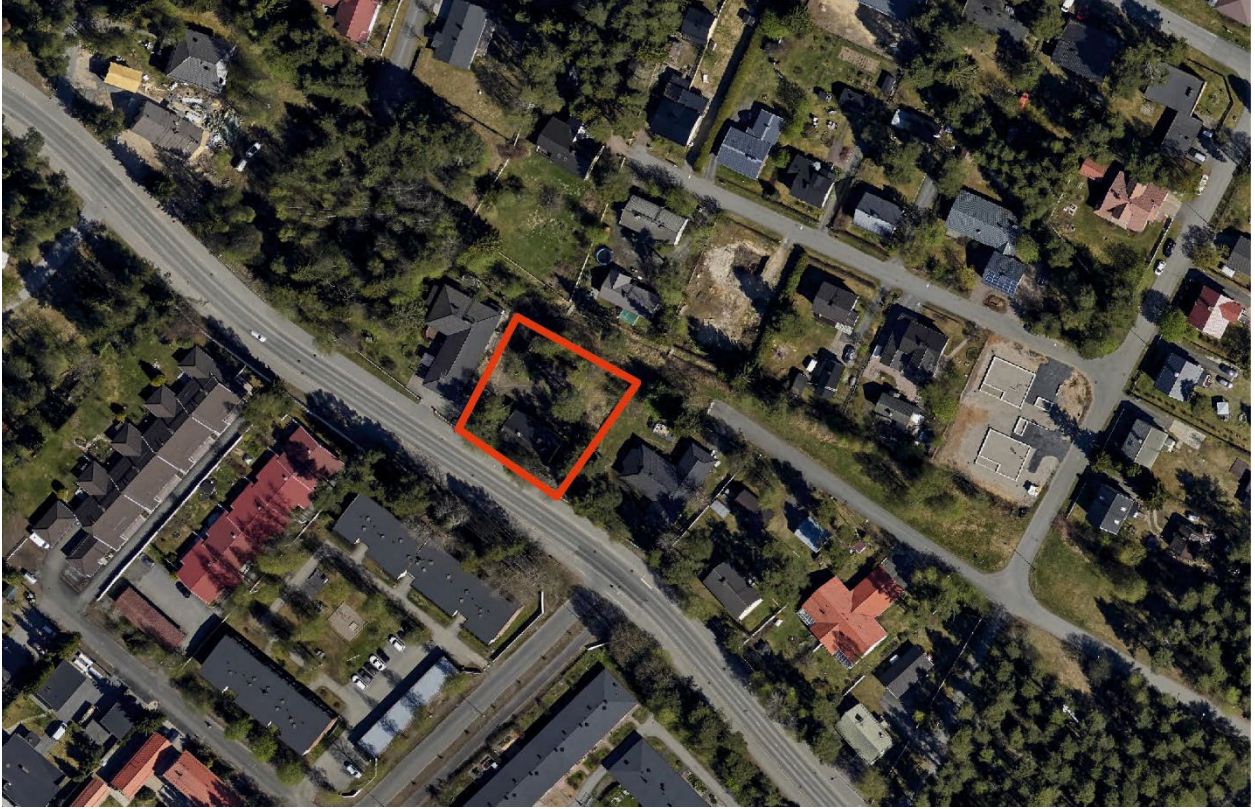
Kaavan laatija: Mira Varis
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Vireilletulo: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä
__.__.2023 (täydennetään myöhemmin)
Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella
__.__.2023 (täydennetään myöhemmin)

Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan/ asemakaavan
muutoksen __.__.2023 (täydennetään myöhemmin)
Asemakaava on tullut voimaan __.__.2023 (täydennetään myöhemmin)

2.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Myllyojan kaupunginosassa, Oulujoen pohjoispuolella, noin 2,5 km koilliseen Oulun kaupungin keskustasta. Kohteen eteläpuoli rajautuu Sangintiehen ja pohjoispuoli kaupungin omistamaan puistoalueeseen. Itä- ja länsipuolella on erillispientalojen kortteli- aluetta.



Kuva 2. Ilmakuva. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

2.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutos on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on liittää hakijan omistama kaavassa jalankululle varattu rakentamaton alue hakijan omistamaan asemakaavatonttiin ja lisärakennusoikeuden osoittaminen asemakaavassa. Tontilta on purettu omakotitalo ja talousrakennus. Hakijalla on tarkoitus rakentaa tontille kaksi omakotitaloa. Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan tonttijako sekä päivitetään asemakaavamerkinnot ja -määräykset muutoksen alaiselta alueelta.

2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

Liite 2. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen, 11.8.2023

Liite 3. Tonttijakokartta (ehdotusvaiheessa)

3. Lähtökohdat

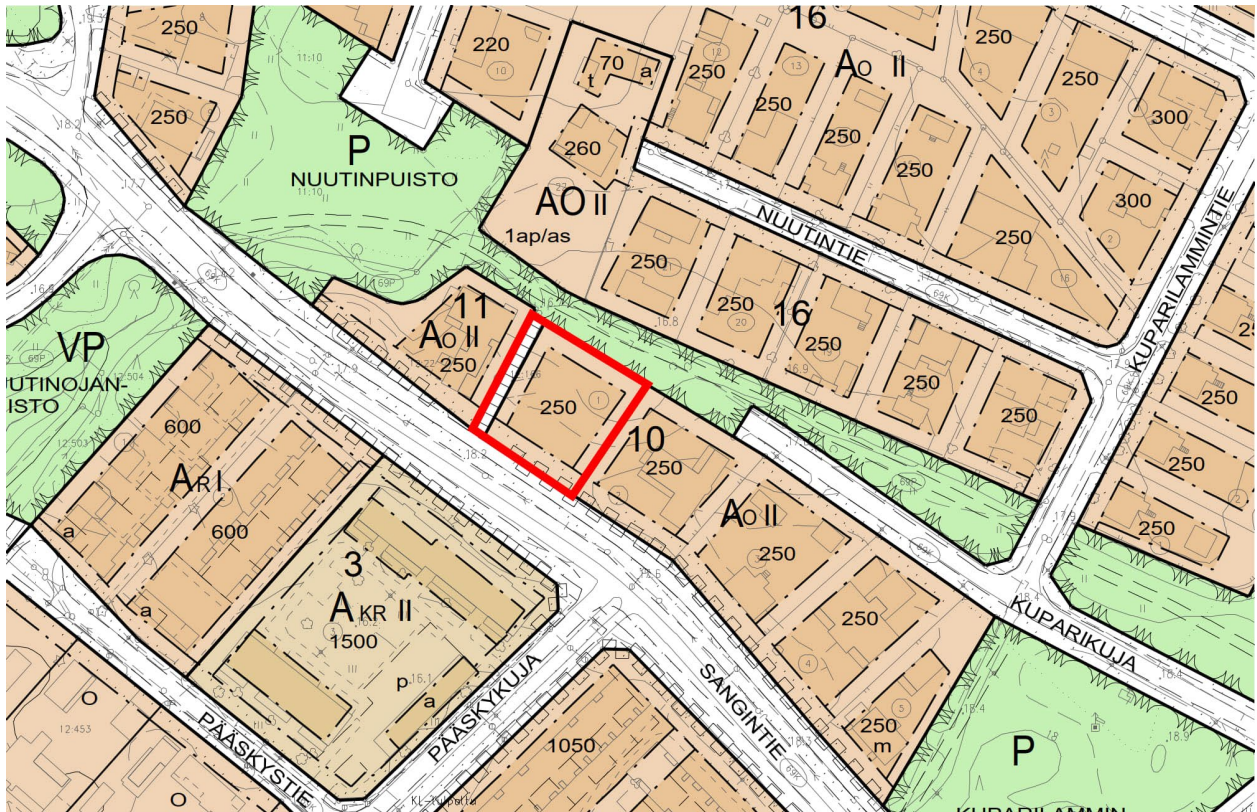
3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Suunnittelualue sijaitsee Myllyojan kaupunginosassa, Sangintien varrella, jonka ympäristössä on omakotitaloja, rivitaloja ja pienkerrostaloja. Alueen pohjoispuoli rajautuu kaupungin omistamaan kapeaan puistoalueeseen.

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa oleva tontti. Tontilla on aikaisemmin ollut asuinrakennus ja talousrakennus, mutta nyt ne on purettu.

3.2 Suunnittelutilanne

Alueella on voimassa 21.9.1973 vahvistettu asemakaava (564-628). Korttelin 10 tontin 1 pinta-ala on 1102 m² ja jalankululle varatun katualan pinta-ala on 215 m². Kokonaispinta-ala on yhteensä 1317 m². Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kaksiasuntoisten asuinrakennusten korttelialueeksi (AO). Suurin sallittu kerros-luku on II. Rakennusoikeutta tontilla on 250 k-m². Ajoneuvoliikenne on kielletty osittain Sangin-tieltä tontille. Tonttiin liitettävä alue on esitetty asemakaavassa yleiselle jalankululle varatuksi ka-tualueeksi.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Suunnittelun kohteena oleva tontti ja sen lähiympäristö on rakennettua ympäristöä. Maa laskee tontilla pohjois-koilliseen ja rajautuu noin 10 metriä leveään kaupungin omistamaan puistokais-taleeseen. Tontilla ei ole puustoa. Sangintien varrella on omakotitaloja, rivitaloja ja pienkerrosta-loja. Oulujoki, joka kuuluu jokivarsineen maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, si-jaitsee kaavamuutosalueen eteläpuolella noin 200 metrin päässä.

Yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa kaavamuutosalue on osoitettu merkinnällä (AP), pientalovaltainen asuuntoalue. Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheut-tamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Suunnittelualueella tai sen välittömässä lähiympäristössä 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 tarkistetaan ehdotusvaiheessa.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tonttijako laaditaan asemakaavan muutoksen yhteydessä. Oulun kaupunki toimii kiinteistörekis-terin pitäjänä asemakaava-alueella.

Maankäyttösopimus

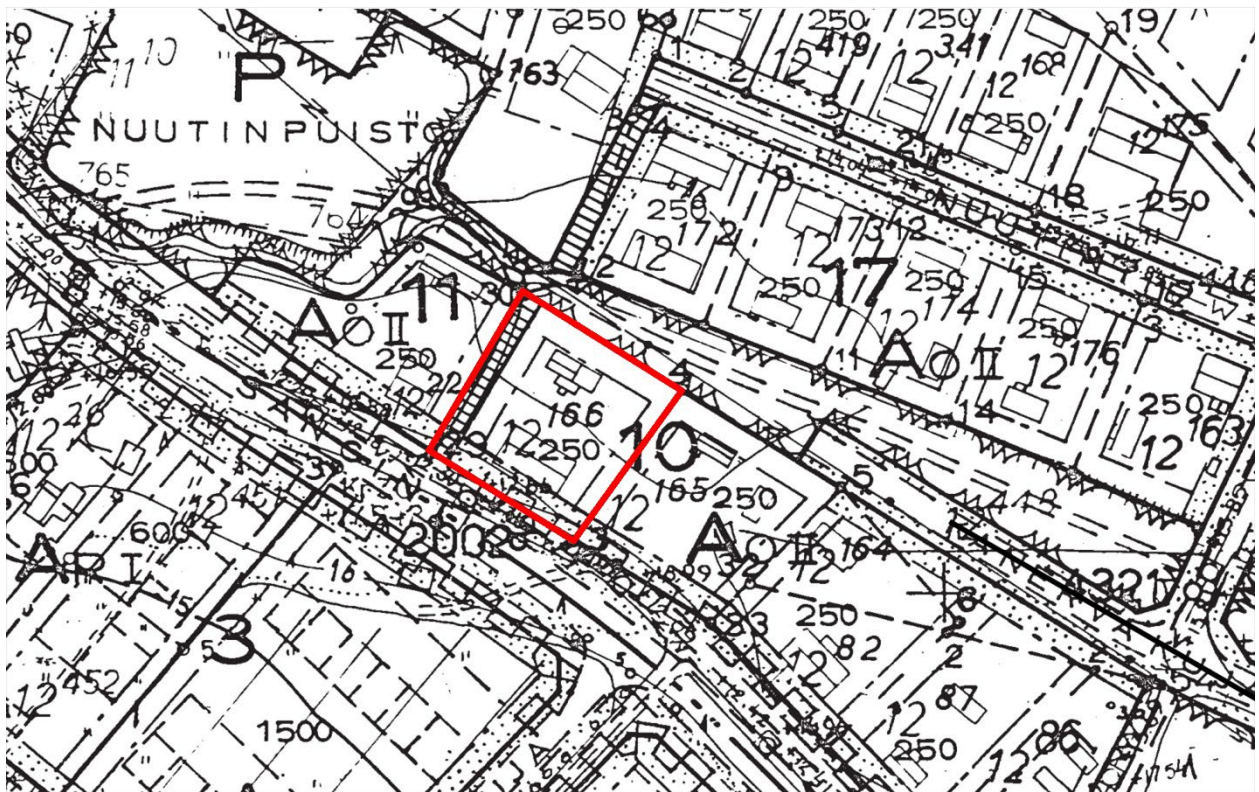
Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei laadita maankäyttösopimusta.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

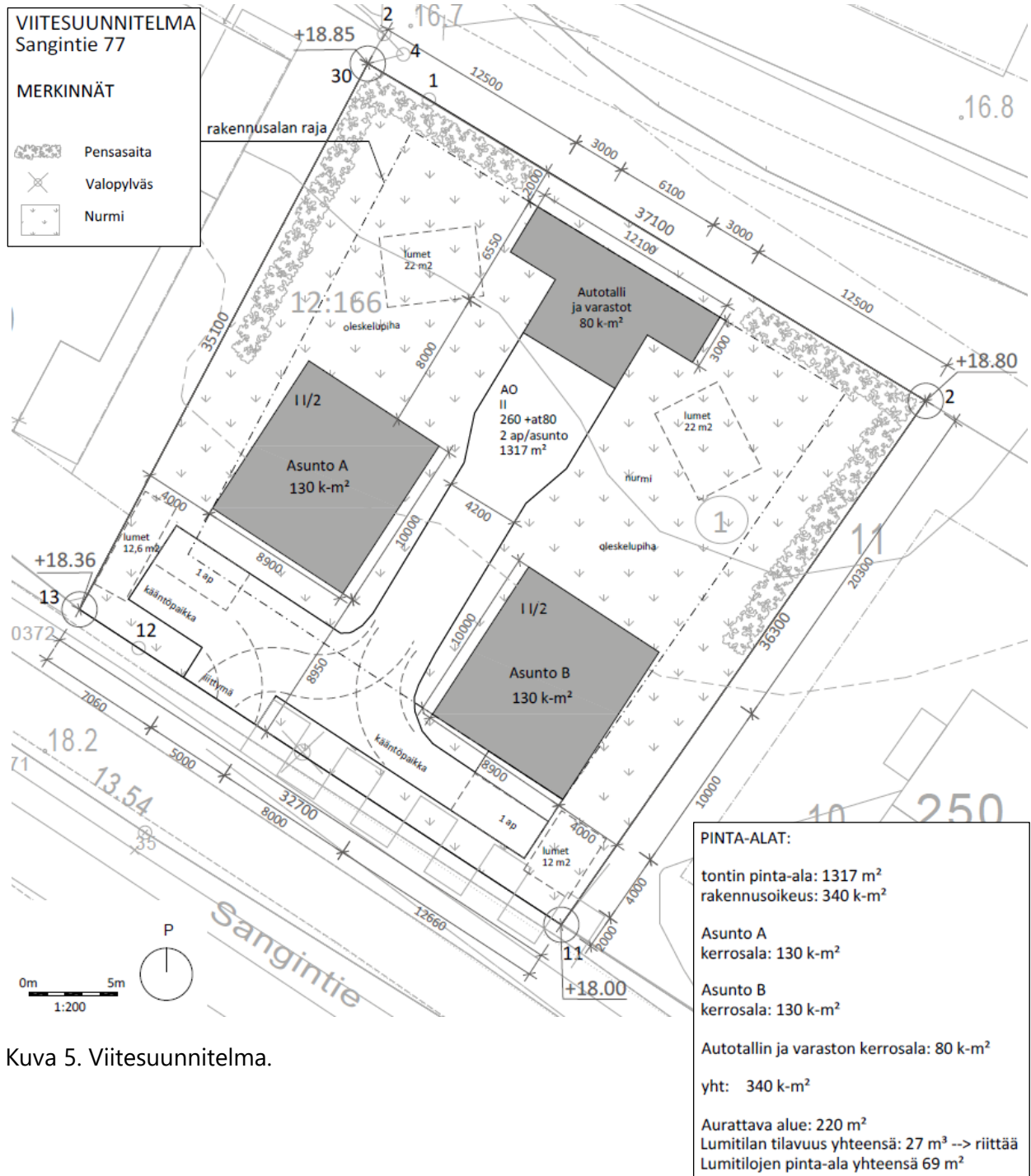
Asemakaavan muutos on käynnistetty yksityisen maanomistajan toimesta. Hakemuksessa esitetään hakijan omistaman rakentamattoman jalankululle varatun katualueen liittämistä hakijan omistamaan asemakaavatonttiin ja lisärakennusoikeuden osoittamista asemakaavassa.

Oulun kaupungin Kadut ja liikenne yksikön mukaan jalankululle varattu katualue on mahdollista liittää tonttiin koska sillä ei ole liikenteellisesti enää merkitystä. Vuoden 1973 asemakaavassa (kuva 4), joka on vielä voimassa asemakaavan muutosalueella, jalankululle varattu alue on jatkunut tontin pohjoispuolella Nuutintielle asti, mutta alue on poistettu kaavamuutoksella vuonna 1986 ja liitetty osaksi Nuutintien tontteja.



Kuva 4. Ote alkuperäisestä vuoden 1973 asemakaavasta. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella.

Tontilta on purettu omakotitalo ja talousrakennus. Hakijalla on tarkoitus rakentaa sille kaksi erillispientaloa. Alla olevassa viitesuunnitelmassa (kuva 5), on esitetty rakennusten mahdollinen sijoittuminen tontille.



Kuva 5. Viitesuunnitelma.

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

Kaavamutoksen vireilletulosta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella ja 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 tulee vireille yhdyskuntalautakunnan päätöksellä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen luonnos pidetään nähtävillä mielipiteen esittämistä varten neljä viikkoa. Ilmoitus nähtävillä olosta julkaistaan kaupungin verkkosivulla sekä siitä ilmoitetaan lehti-ilmoituksella ja osallisille kirjeellä. (*vaikutuksiltaan vähäinen kaavanmuutos 191§*). Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen, asetetaan kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta 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

- Haapalehdon Omakotiyhdistys
- Hintan-Parkkisenkankaan Pienkiinteistöyhdistys ry
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Puhelinoperaattorit (DNA, Telia, Elisa,)
- Digita Oy
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

4.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineistosta on/ ei ole esitetty mielipiteitä nähtävilläolojen aikana.

4.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta on/ ei ole esitetty muistutuksia nähtävilläolojen aikana.

4.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja 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.

5. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan ja tonttijaon muutoksella korttelin 10 tonttiin 1 liitetään hakijan omistama jalankululle varattu rakentamaton katualue pinta-alaltaan 215 m². jolloin vuoden 1973 kaavan mukainen jalankululle varattu alue poistuu. Tonttijaon myötä tontin numero muuttuu 1:stä 6:ksi. Tontin kokonaispinta-ala on kaavamuutoksen jälkeen 1317 m².

Korttelin 10 tontti 6 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennuksien suurin sallittu kerrosluku on II. Tontille osoitetaan muutoksen yhteydessä lisärakennusoikeutta. Erillispientaloille on varattu rakennusoikeutta 260 k-m² ja talousrakennuksille 80 k-m².

Tontille on osoitettu rakennusala, jolle rakentaminen tulee sijoittaa. Tontin takaosa rajautuu kaapeaan puistoalueeseen. Takaosan rakennusalan rajaa on muutettu vuoden 1973 kaavasta, jossa etäisyys on ollut viisi metriä. Kaavamuutoksen jälkeen rakennusalan etäisyys tontin takarajasta on kaksi metriä. Tontin länsirajalla, aikaisemmin jalankululle varatun katualueen asemakaavatonttiin liittämisen jälkeen, rakennusalan rajasta on naapurin tontin rajaan matkaa 4 metriä. Tontin itärajalla rakennusalueen raja säilyy ennallaan.

Autopaikkoja on oltava kaksi jokaista asuntoa kohti (2ap/as). Tontin Sangintien puoleisella sivulla on katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Sangintien ja tontin väliin on osoitettu istutettava alueen osa.

Hule-merkinnän mukaan hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli niitä ei voida imeyttää tulee syntyviä hulevesiä viivyttää alueella siten, että viivytysohjeiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ / 100 m² uutta tai uudistettavaa vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Rakenteiden tulee tyhjäntä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

My1-merkinnän mukaan:

- Uudisrakentamisen yhteydessä on huolehdittava, että oleskeluun käytettävä piha suojataan melulta.
- Tontille tulee varata riittävät lumitilat.

5.1 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutos toteuttaa Keskeisten alueiden yleiskaavaa ja Oulun kaupunkistrategiaa. Olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään ja täydennetään. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, tiivistäminen ja täydennysrakentaminen esiintyvät tavoitteina ja keinoina mm. alueidenkäytön suunnittelua ohjaavissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteisissa, Oulun seudun ilmastostrategiassa sekä Oulun ilmasto-ohjelmassa. Rakennetun alueen maankäytön tehostaminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa sekä edistää ympäristöystävällistä liikkumista.

Jalankululle varatun alueen liittäminen asemakaavatonttiin mahdollistaa uudisrakentamisen maisemallisesti ja maastollisesti edullisimpaan kohtaan. Asemakaavanmuutoksella on ensisijaisesti paikallisia vaikutuksia maisemaan. Tontilla on ollut asuinrakennus ja talousrakennus, jotka on nyt purettu. Tontilla oleva puusto on kaadettu.

Rakennuslupavaiheessa vaaditaan melutarkastelu, koska joukkoliikenteen reitti kulkee Sangintien kautta. Rakentaminen ei lisää merkittävästi liikennettä, eikä vähennä katujen turvallisuutta, sujuvuutta tai viihtyisyyttä. Koska asemakaavatonttiin liitettävää jalankululle varattua aluetta ei ole koskaan rakennettu, kaavamuutos ei heikennä jalankulkijoiden mahdollisuutta liikkua alueella.

Tontti on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin. Hulevedet ensisijaisesti imeytetään ja viivytetään tontilla. Hakijan suunnitelman mukaan rakennuksien nurkissa sijaitsee salaojakaivot. Rakennuksien pohjan kuivatusvedet ja sadevedet kulkevat omissa putkissaan ja yhdistyvät vasta perusvesikaivossa. Hulevesikaivot ja imeytyskaivot sijaitsevat tontin pohjois- ja itäreunoissa. Ylivuotoputki on johdettu tontin takana sijaitsevaan ojaan. Tontin sivuille tehdään 1 m leveä 15 cm syvä painanne, mikä estää vedenvirtauksen naapureiden tontille. Oulun kaupungin hulevesi-insinööri on hyväksynyt hakijan suunnitelman.

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta sekä yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä vaikuta alueen viihtyvyyteen.

6. Asemakaavan toteutus

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

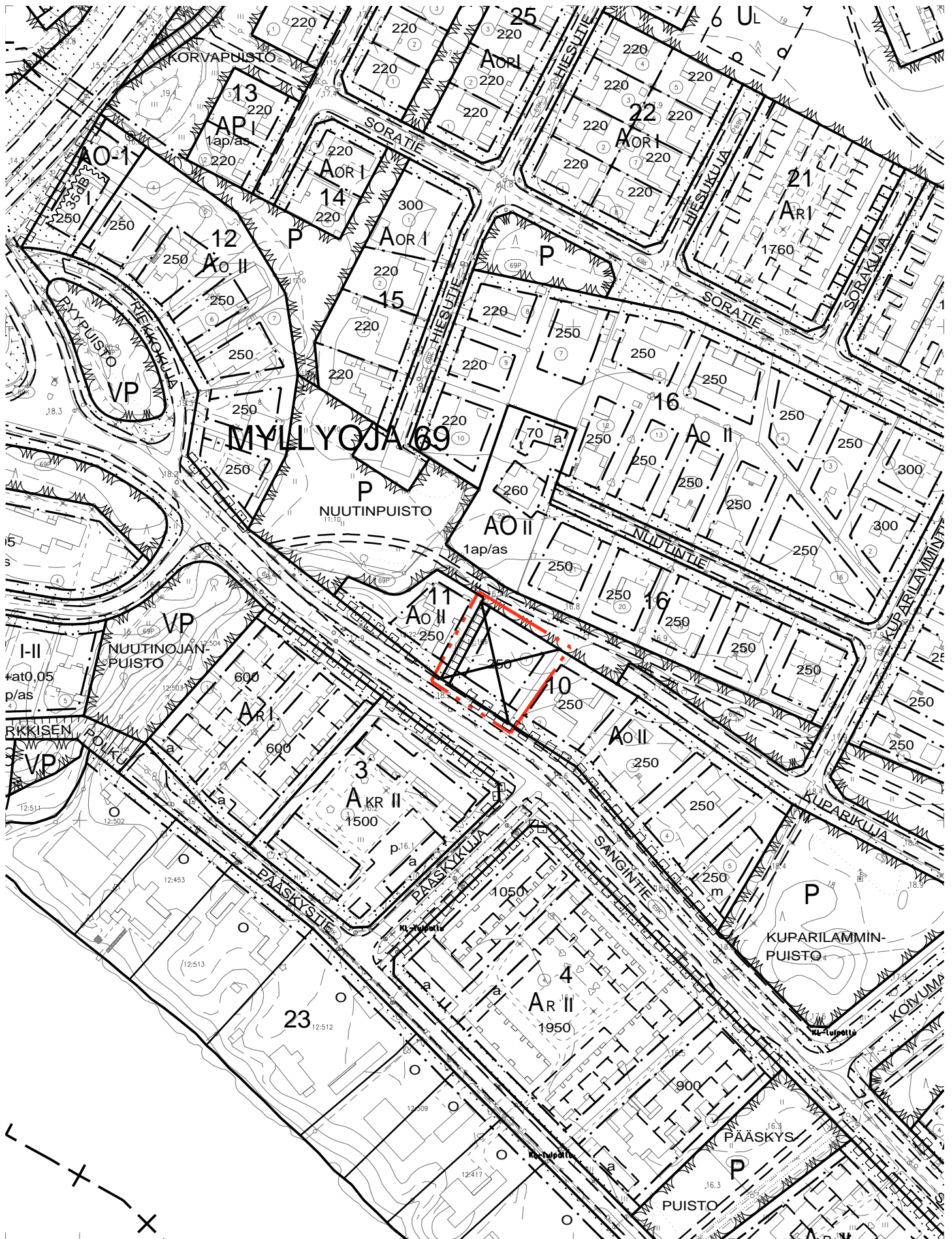
Oulussa __. päivänä ____kuuta 20__

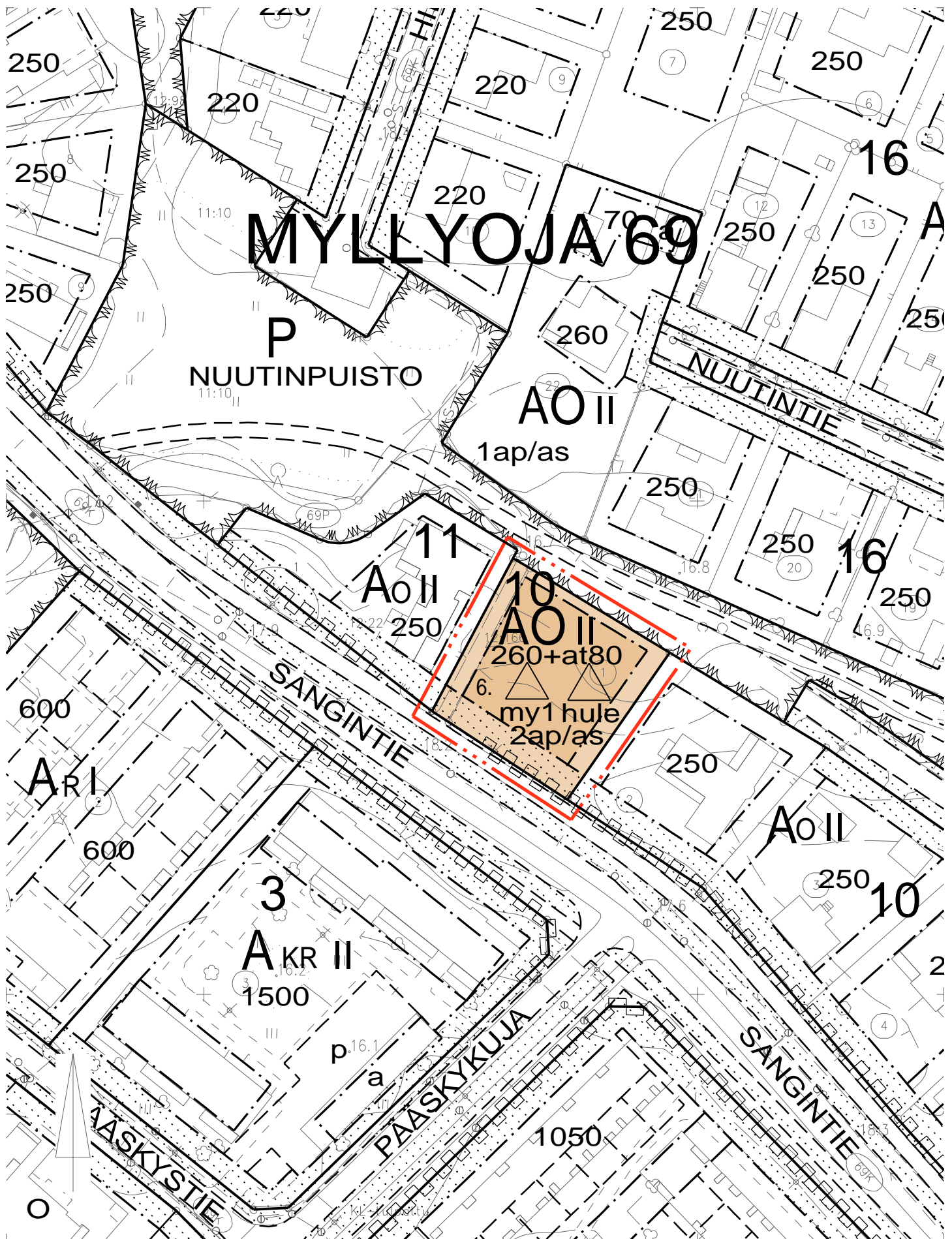
Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja










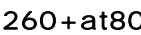



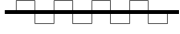
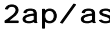



Mira Varis
kaavasunnittelija



Asemakaavan seurantalomake





5		Erillispientalojen 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.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1		Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-2		Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93		Korttelin numero.
96-3		Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
100		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
134		Istutettava alueen osa.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
164		Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
200-363		hule-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli niitä ei voida imeyttää tulee syntyviä hulevesiä viivyttaa alueella siten, että viivytysspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m ³ / 100m ² uutta tai uudistettavaa vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Rakenteiden tulee tyhjentyä 12 - 24 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
200-369		my1-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: Uudisrakentamisen yhteydessä on huolehdittava, että oleskeluun käytettävä piha suojataan melulta. Tontille tulee varata riittävät lumitilat. TONTTIJAKOMERKINNÄT:
		Sitovan tonttijaon mukainen tontti.