

OULUNSALO

KIRKONSEUDUN RAKENNUSKAAVAN LAAJENNUS JA MUUTOS
KORTTELIT 240, 268 - 285
(PITKÄKANKAAN ALUE)

ARKKITEHTITOIMISTO TIMO TAKALA KY

OULUNHALON KUNNAN KIRKONSEUDUN RAKENNUSKAAVAN LAAJENNUKSEN JA MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 22.PÄIVÄNÄ HUHTIKUUTA 1991 PÄIVÄTTYÄ RAKENNUS- KAAVAKARTTAA.

ALUEEN MÄÄRITTELY:

Rakennuskaavan laajennus koskee Oulunsalon kunnan Oulunsalon kylän tiloja Rn:o 4:195, 4:197, 4:35, 11:270, 11:73, 25:151 ja 131:14.

Rakennuskaavan muutos koskee Oulunsalon kirkonseudun rakennuskaava-alueen korttelia 240 sekä siihen liittyvää virkistys- ja rakennuskaavatiealuetta.

Rakennuskaavan laajennuksella ja muutoksella muodostuvat korttelit 240, 268 - 285 sekä niihin liittyvät lähivirkistys-, rakennuskaavatie- ja maatalousalueet.

ALUEEN SIJAINTI:

Alue sijaitsee Pitkäkankaan alueella n. 1,5km Oulunsalon keskustasta luoteeseen. Koillisessa alue rajautuu Pitkäkankaan yleisten rakennusten kortteleihin sekä jo osittain rakennetun omakotialueen lounaispuolella olevaan puistovyöhykkeeseen. Kaakossa kaava-alue rajoittuu Pasko-ojaan. Lounaassa, idässä ja luoteessa aluetta rajoittaa suunniteltu Pitkäkankaan kiertotien uusi linjaus.

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

11.1 Seutukaava

Pohjois-Pohjanmaan seutukaavan on liittovaltuusto hyväksynyt 10.10.1990. Seutukaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Ote seutukaavasta on liitteenä.

11.2 Yleiskaava

Oulunsalon yleiskaava on laadittavana. Yleiskaavaehdotus on päivätty 29.10.1990. Yleiskaavassa alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Rakennuskaava noudattaa yleiskaavaan periaatteita.

11.3 Rakennuskaava

Alueella, jota rakennuskaavan muutos koskee on voimassa 24.5.1982 vahvistettu rakennuskaava.

11.4 Rakennusjärjestys

Oulunsalon kunnan rakennusjärjestys on vahvistettu 20.1.1968.

11.8 Pohjakartta

Pohjakartta alueelle on hyväksytty 15.4.1991

12 Maanomistus

Tilat Rn:o 4:195, 4:197, 4:35, 11:73, 25:151 ja 131:14 ovat kunnan omistuksessa.

Tila Rn:o 11:270 on yksityisessä omistuksessa.

14 Rakennettu ympäristö

14.2 Maankäyttö

Kaava-alue on metsätalouskäytössä olevaa metsämaata.

14.3 Palvelut

Kuntakeskuksen palvelut ovat n. 2 km etäisyydellä rakennuskaavan asuntoalueilta. Koulukeskus sijaitsee välittömästi kaava-alueen koillispuolella. Koulukeskuksen yhteyteen tulee myöhemmin myös päiväkotit ja kaupallisia palveluja.

14.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue liittyy koillispuolella olevan rakennuskaava-alueen vesi-, viemäri- ja energiahuoltoverkkoon.

15 Luonnonympäristö

Alue on kauttaaltaan nuorehkoa mäntymetsää. Luonnonympäristö ei sanottavasti vaikuta kaavaratkaisuun. Alueen tasaisuudesta johtuen on maaston alimmat kohdat varattu kuivatusojien paikoiksi.

17 Ympäristön häiriötekijät

Häiriötekijöitä alueella aiheuttaa lentokenttä sekä aluetta rajaava suunniteltu uusi Pitkäänkaan kiertotie. Alue jää lentokentän lähestymissuuntien väliseen sektoriin eikä kuulu varsinaiseen meluhäiriöalueeseen, joten lentomelu ei rajoita rakentamista alueella. Uuden kehätien liikenne-ennuste vuodelle 2010 on 3350 ajoneuvoa. 55 db:n melualue ulottuu n. 50 metrin etäisyydelle tiestä. Suojavyöhykkeeksi kaavaan on otettu tämän etäisyyden turvaava virkistysaluevyöhyke.

2 TAVOITTEET

Rakennuskaavan laajennus on tullut tarpeelliseksi Oulunsalon kunnan asuntotuotannon turvaamiseksi. Alueen koillispuolella oleva rakennuskaava-alue on lähes valmiiksi rakennettu. Yleiskaavaehdotuksessa on varauduttu alueen kaavoittamiseen osoittamalla se pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

3 RAKENNUSKAAVA JA SEN PERUSTELUT

31 Yleisperustelu ja -kuvaus

Rakennuskaava pohjautuu yleiskaavan antamaan periaateratkaisuun keskuspuiston ympärille rakentuvasta asuntoalueesta. Osa alueesta sijaitsee varsin lähellä Pitkäkankaan palveluja, minkä vuoksi lähinnä palveluita oleva alue on osoitettu rivitalo- pienkerrostaloalueeksi.

33 Kokonaismitoitus

Kaava-alueelle voidaan rakennuskaavan mukaisesti rakentaa 46 omakotitaloa sekä rivitaloja tai pienkerrostaloja noin 110 asunnon verran. Väestömäärän lisäys tulee siten olemaan noin 405 asukasta.

34 Rakennettu ympäristö

34.1 Kokonals rakenne

Alue tukeutuu liikenteellisesti Pitkäkankaan nykyisen asuntoalueen ja tulevan kiertotien väliin Runkotiehen. Täten alueen rakentaminen ei edellytä kehätien rakentamista vaan toimii luontevasti osana Pitkäkankaan asuntoaluetta. Myöhemmin alue voi tukeutua liikenteellisesti enemmän uuteen kehätiehen.

Keskustasta Pitkäkankaan kautta länsipuoliselle harjualueelle yleiskaavaehdotuksessa esitetty viheryhteys erottaa alueen asuntorakentamisen yleiskaavassa julkiseen hallintoon ja palveluihin varatusta korttelialueesta.

34.11 Suhde kestävään kehitykseen

Kestävän kehityksen periaatetta on kaavassa pyritty toteuttamaan rakenteella, jossa kaava muodostaa tiiviin kokonaisuuden ja vapaa-alueet ovat laajoina ehyinä kokonaisuuksina alueen reunoilla. Tällaisella rakenteella saavutetaan luonnonvarojen säästöä tie- ja putkistorakenteissa ja voidaan käyttää mahdollisimman paljon kaukolämpöä alueen lämmityksessä.

34.2 Maankäyttö

34.21 Korttelialueet

- AO I

Uusia omakotirakennuspaikkoja on kaavassa osoitettu 46 kpl.

- AR I

Rivitaloaluetta on 1,9 ha, jolla on rakennusoikeutta 2850 kem².

- AKR II

Kaksikerroksisille rivitaloille tai pienkerrostaloille on aluetta 2 ha ja rakennusoikeutta 6000 kem².

- ET

Aluevarauksella mahdollistetaan lämpökeskuksen siirto nykyiseltä paikaltaan koulukeskuksen läheisyydestä pois. Voimassa olevan rakennuskaavan ET -rakennuspaikka korttelissa 240 on kaukolämpöverkoston nähden liian kaukana.

- YL

Kortteli 240 (ET) ja osa siihen liittyvästä puistoalueesta muutetaan käyttötarkoitukseltaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi, koska lämpökeskus on kaavassa osoitettu toisaalle verkoston kannalta edullisemmalle alueelle.

34.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue liitetään kunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Sähköhuollon johtokadut ja muuntamoiden paikat on osoitettu rakennuskaavassa. Alueelle tulee kaukolämpöverkosto.

37 Ympäristön häiriötekijät

Suunniteltu Pitkäkankaan kiertotie aiheuttaa alueella meluhäiriöitä. Tien ennustettu liikennemäärä on vuonna 2010 3350 - 4200 ajoneuvoa vuorokaudessa. 55 db:n meluraja ulottuu n.50 metrin päähän tien keskilinjasta. Tämän levyisen melusuojavyöhykkeen turvaamiseksi on rakennuskaavaan otettu n. 30 metriä leveä suojavyöhyke VL-alueena. Alueelle sijoitetun lämpökeskuksen suoja-alueeksi lähimpiin asuinrakennuksiin on osoitettu 50 metrin suojavyöhyke.

38 Kaavamerkintöjen ja -määräysten perusteluja

Kortteleissa 274 ja 275 saa asuntorakentamisen lisäksi rakentaa työ- ja varastotiloja. Alue on tarkoitettu pienimuotoiselle yritystoiminnalle.

39 Sovellutukset ja suositukset

Alueen ympäristön käsittelyn ohjeeksi on laadittu havainnekuva 1:2000.

4 TOTEUTTAMINEN

41 Rakentamisaikataulu

Alueen rakentaminen alkaa vuonna 1992 ja aluetta rakennetaan rakennuspaikkojen kysynnän mukaisessa tahdissa.

5 SUUNNITTELUVAIHEET

Kunnanvaltuusto on päättänyt rakennuskaavan laatimisesta 20.8.1990.

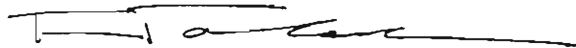
Suunnittelutoimikunta on käsitellyt luonnoksia 1.8.1990 ja 26.9.1990.

Kunnanhallitus on käsitellyt rakennuskaavaluonnoksia 4.10.1990.

Rakennusasetuksen 154§:n mukainen ennakkokuuleminen suoritettiin 24.10.1990 pidetyssä tilaisuudessa, jonka jälkeen oli tilaisuus jättää asiaa koskevia huomautuksia 7 vrk:n aikana. Luonnoksista jätettiin kaksi huomautusta.

Lääninhallituksen kanssa on neuvoteltu kaavasta 19.4.1991

Oulussa 22.4.1991



Timo Takala, arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto Timo Takala Ky

Rautatienkatu 13 B

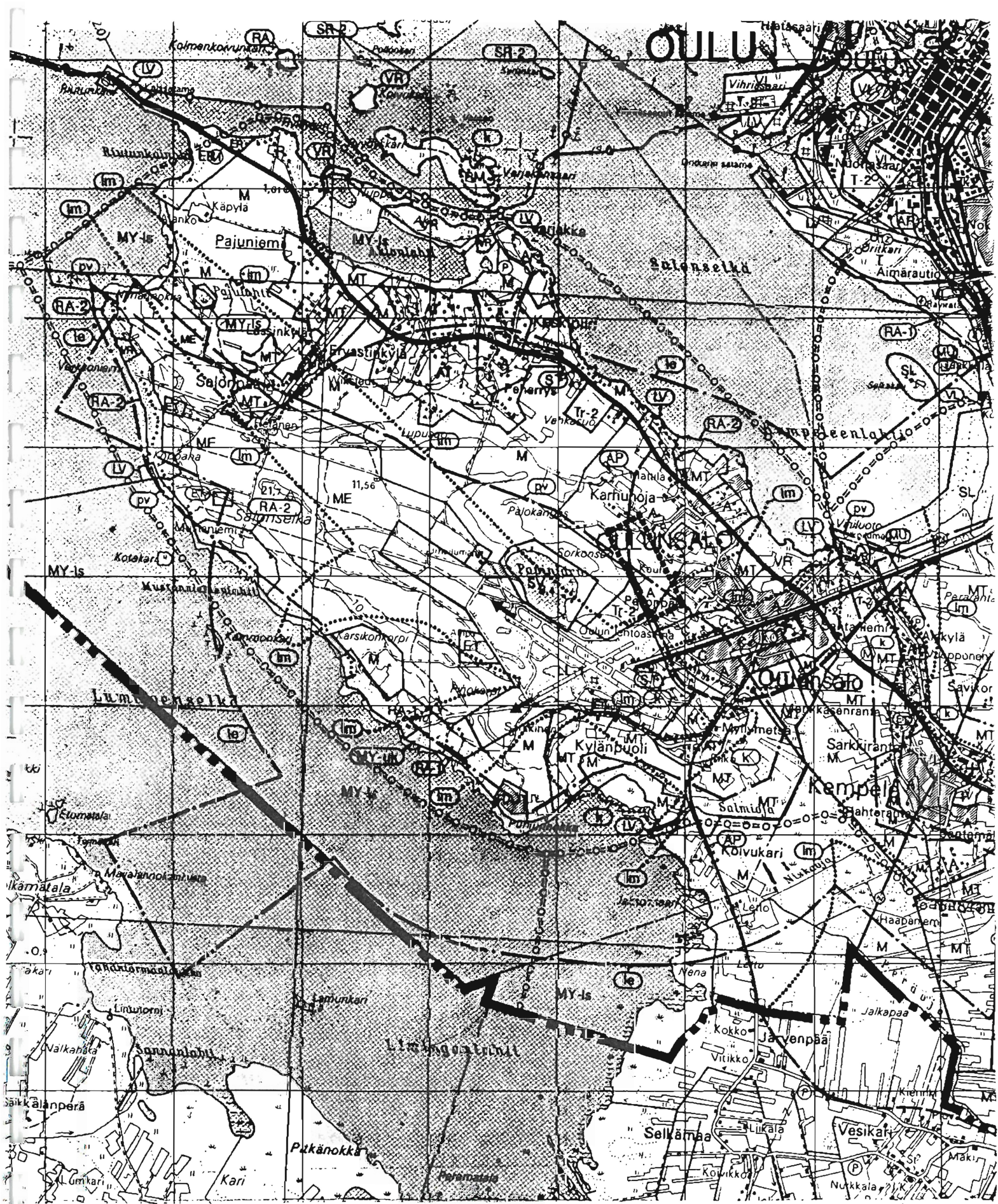
90100 OULU

981-223 517

Pauli 373720

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- tehokkuus e _k	Alue- väljyysluku	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos
	ha	%	%	k-m ²			ha ±	k-m ² ±
A								
AKR	2,00	16,6	6,0	6000	0,30	2,8	+2,00	+6000
AP								
AR	1,90	15,8	5,7	2850	0,15	5,7	+1,90	+2850
AO	8,13	67,6	24,5	20325	0,25	3	+8,13	+20325
AL								
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	12,03	100	36,2	29175	0,22	3,5	+12,03	+29175
Y								
YH								
YL	0,70		2,1	2100	0,30	2,8	+0,70	+2100
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä	0,70	100	2,1	2100	0,30	2,8	+0,70	+2100
K								
KL								
KT								
K yhteensä		100						
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä		100						
Yhteensä	12,73		38,3	31275	0,25	3,5	+12,73	+31275
Kadut, tiet	2,22	85,1	6,6				+2,04	
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
pp, pp/t	0,39	14,9	1,2				+0,39	
Yhteensä	2,61	100	7,8				+2,43	
VL	9,11		27,4				+8,42	
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä	9,11		27,4				+8,42	
Erityisalueet ET	0,10		0,3				-0,14	
Suojelualueet								
M	8,73		26,2				+8,73	
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.	33,28		100	31275	1) 0,09	9,6	+32,17	+31275
Viemärit								
Vesijohdot								

1) aluetehokkuus



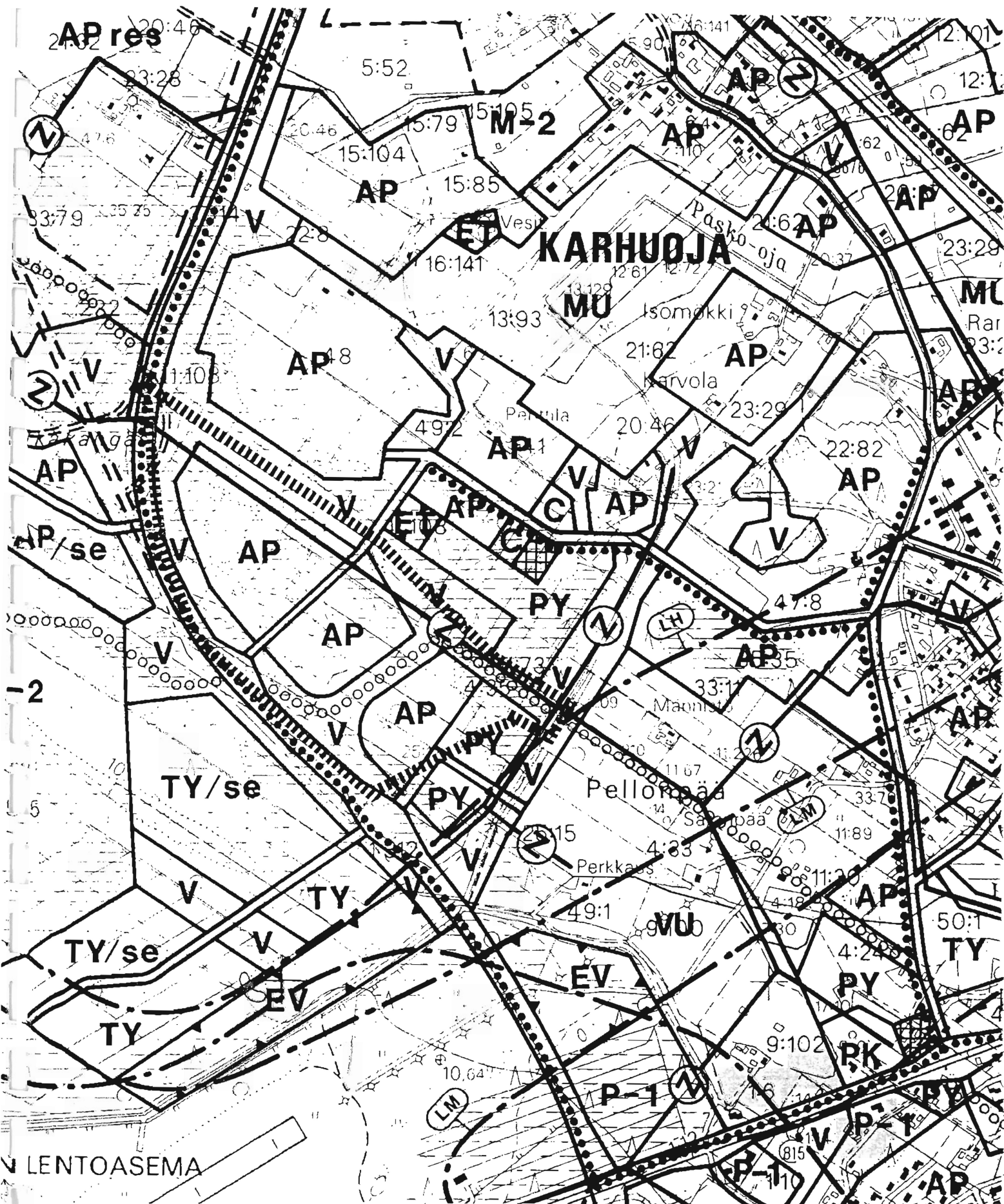
OTE SEUTUKAAVAEHDOTUKSESTA

5.9.1990



ALUEEN SIIJAINTI

1:75 000



OTE YLEISKAVAEHDOTUKSESTA

29.10.1990



ALUEEN SIJAINTI

1:10 000