



OULUNSALO

*Viihtyisää kotikaunutta*

## KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN

MUUTOS kortteleissa 241 ja 336 sekä

LAAJENNUS tiloilla 25:192, 4:264, 4:265, 4:272, 4:301 ja 9:148

## PELLONPÄÄN ALUE



KAAVASELOSTUS

OULUNSAILON KUNTA

2008



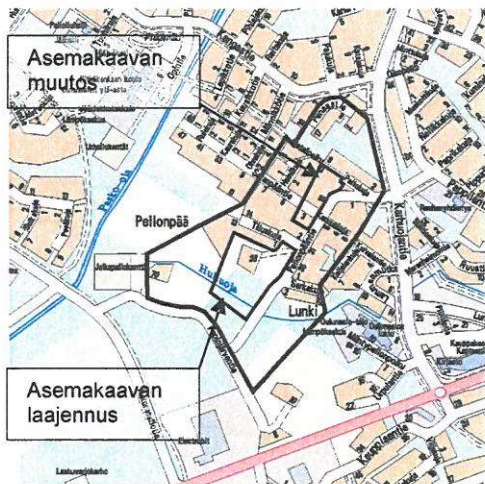
## 1 TUNNISTETIEDOT

Kunta: Oulunsalo  
Kunnanosa: Kirkonseutu  
Kaavan nimi: Kirkonseudun asemakaava/ Pellonpään alue

**Asemakaavanmuutos koskee** osia kortteleista 241 ja 336 sekä näiden välistä Saranpääntien katualueetta. Koillisessa muutosalue rajautuu Peltokujaan ja Metsäpolun pyörätiehen, kaakossa Pellonpääntiehen.

**Laajennus käsittää** Pellonpääntien, Tiluskujan ja Hulluujan rajaaman alueen, johon sisältyvät tilat Puistola 4:264, Alapuistola 25:192, Yläpuistola 4:265 ja Tiluskujan varrella oleva kolmiomainen osa tilasta Kukkonen 4:272, sekä osan Hulluujan eteläpuolisesta tilasta 9:148. Alue ulottuu noin 160 m Pellonpääntiestä länteen.

**Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat osat kortteleista 241, 336 ja 337 sekä korttelit 339 ja 340.**



**Suunnittelualue sijaitsee** Pellonpääntien länsipuolella noin kilometri Oulunsalon kirkonkylän ydinkeskustasta luoteeseen. Asemakaavan muutos- ja laajennusalueiden rajaukset ilmenevät oheisesta kartasta. Ulompi raja osoittaa alueen, jonka asukkaille ja maanomistajille kunta kertoo kaavan etenemisestä kirjeitse.

**Kaavan laatija:**  
Oulunsalon kunta, Tekniset palvelut  
Anja Röpelin, arkkiteetti SAFA, YKS/271  
PL 4, kauppiaantie 5, 90461 Oulunsalo  
p. 08 5203 136, 044 497 3022  
fax 08 5203 124  
[anja.ropelinen@oulunsalo.fi](mailto:anja.ropelinen@oulunsalo.fi)  
[www.oulunsalo.fi](http://www.oulunsalo.fi)

Kaavan päiväys 2.4.2008  
Vireilletulosta ilmoitettu 12.9.2007  
Kunnanhallituksen päätös luonnoksen nähtäville asettamisesta 24.9.2007  
Kunnanhallituksen päätös ehdotuksen nähtäville asettamisesta 29.1.2008  
Kunnanvaltuuston päätös asemakaavan hyväksymisestä 16.6.2008

### **Kaavan tarkoitus**

Asemakaavan muuttaminen ja laajentaminen on tullut ajankohtaiseksi asuntotonttien kysynnän ja maanomistajien aloitteen pohjalta. Nykyisellään ympäristöönsä nähden väljästi rakennettua asutusta tiivistämällä tuotetaan pientalotontteja lähelle kouluja ja muita kuntakeskuksen palveluja yhdyskuntahuollon verkostojen ulottuville. Tavoitteena on luoda edellytyksiä terveelliselle viihtyisälle elinympäristölle.

### **Selostuksen liiteasiakirjat**

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (tarkennettu 1.10.2007 ja 29.1.2008)
- ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta (tekstissä)
- ote Oulun seudun yleiskaavasta 2020 (OAS-liitteessä)
- ote Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavasta 2030 (OAS-liitteessä, ei lainvoimainen)
- asemakaavan seurantalomake
- havainnepiirros
- ote voimassa olevasta asemakaavasta (OAS-liitteessä)
- asemakaavan muutos ja laajennus





## 2 TIIVISTELMÄ

### Kaavaprosessin keskeiset vaiheet

Talvella 2006-2007 Oulunsalon kunta solmi asema-kaavoitustyön käynnistämissopimukset aloitteen tehneiden maanomistajien kanssa. Kunnanhallitus päätti hankkeen vireilletulosta 27.8.2007. OAS oli nähtävillä 13.9.-26.9.2007.

Luonnosvaihtoehdot olivat nähtävillä 18.10.-2.11.2007. Lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta valmisteltu kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 14.2.-25.3.2008. Muistutuksia ei jätetty eikä lausunnoissa esitetty muutoksia. Kunnanhallitus esitti kaavan valtuustolle hyväksyttäväksi.

### Asemakaavanmuutos

Erillispientalojen korttelialueella (AO) tontit jaetaan pienemmiksi tai muutetaan rivitalotonteiksi. Paikoin asumisen yhteyteen on mahdollista sijoittaa ympäristöhäiriöitä tuottamattomia liike- tai työtiloja. Uudisrakentamisesta huolimatta nykyiset rakennukset voivat säilyä toistaiseksi.

### Asemakaavan laajennus

Asemakaavalla laajennetaan pientaloasutusta käytöstä poistuneelle pellolle. Keskimääräistä hieman isommat tontit sijoittuvat Pellonpäntieltä erkanevan uuden asutokadun varteen. Laajennus tiivistää kirkonkylän taajama-rakennetta yleiskaavojen mukaisesti.

### Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa aletaan toteuttaa kunnan ja maanomistajien välisten varsinaisten maankäyttö sopimusten pohjalta. Muutosalueella rakentaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman. Laajennusalueen toteuttamisaikataulusta ja -vastuista sopivat kunta ja maanomistajat keskenään.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Pinta-alaltaan kolmisen hehtaaria käsittävä Pellonpään asemakaavan muutos- ja laajennusalue sijaitsee Oulunsalon kirkonkylällä noin kilometri kunnantalosta luoteeseen ja pari kilometriä lentokentältä koilliseen. Suunnittelualueella on neljä kotitaloutta ja toista kymmentä asukasta. Työpaikkoja ei ole, ja palveluiltaan alue tukeutuu kirkonkylän keskustaan ja läheiseen Pitkäkankaan alueeseen.

#### Luonnonympäristö

Kaavanmuutosalue on vehreää pientaloaluetta. Laajennusalue koostuu Hautalan tilan pihapiiristä ja sitä ympäröivästä peltoaukeasta, joka jatkuu pensoittuneena Hulluajan eteläpuolella. Lehtipuuvien reunustama vähävetinen Hulluoja laskee kohti Kempeleenlahtea. Laajennusalue sijaitsee nurmitetun urheilupuiston ja laajahkojen lähivirkistysalueiden reunamalla.

#### Liikenne

Suunnittelualueen rajaava kokoojkatu Pellonpäntie ja sitä myötäilevä kevyen liikenteen väylä johtavat alueelle liikennettä pääosin kirkonkylän keskustan suunnalta.

#### Rakennettu ympäristö

Ajallisesti monikerroksisen alueen vanhimpia rakennuksia ovat 1900-luvun alkupuolelta peräisin olevat Hautalan entinen paja, Anttilan hirsinen asuinmökki sekä Lindströmin nykyinen asuinrakennus. Oulunsalon yleiskaava-alueen rakennusinventoinnissa (Kujala 1999) nämä kolme rakennusta on luokiteltu rakennushistorialtaan,

Anttilan mökki ja Hautalan paja myös yleishistorialtaan, paikallisesti merkittäviksi. Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavassa 2030 niitä ei ole kuitenkaan merkitty kulttuurihistoriallisiksi suojelukohteiksi. Vanhaa rakennuskantaa edustavat myös Lindströmin ja Hautalan piharakennukset. Lisäksi alueella on kolme asuinrakennusta vuosilta 1976-2004.

#### Palvelut ja yhdyskuntatekninen huolto

Pellonpää tukeutuu kirkonkylän ja Pitkäkankaan palveluihin. Muun muassa koulut, päiväkodit ja elintarvike-liikkeet ovat kävely- tai pyöräilymatkan päässä. Alue kuuluu Oulunsalon kunnan yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin. Suunnittelualueen reunassa Tiluskujan varressa on puistomuuntaja ja katujakelukeskus.

#### Ympäristöhäiriöt

Pellonpää on Oulunsalon lentokentän lentomeluvyöhykkeiden ulkopuolella. Myöskään Salonselän pohjavesialue ei ulotu suunnittelualueelle.

Hulluajan eteläpuolella on betonimuottien säilytys- ja rakennusmaiden läjityspaikka, mistä syystä maisema ei ole nykyisellään kaunis.

Asemakaavan laajennusalueen eteläpuolella sijaitsevalta tilalla toimii kymmenen hevosen talli ja hevosia laidunetaan ulkoaitauksissa, mistä aiheutuu jonkin verran hajua ja karpäshaittoja. Toiminnan jatkumisesta on keskusteltu. Asukkaat ovat kokeneet Pellonpäntien liikenteen aiheuttavan ajoittain melua, pölyä ja turvattomuutta.

#### Maanomistus

Asemakaavan muutos- ja laajennusalue on pääosin yksityismaata. Oulunsalon kunta omistaa maapalan Tiluskujalta sekä Hulluajan eteläpuoleisen osan suunnittelu-alueella. Ennen suunnittelun aloittamista kunta solmi maanomistajien kanssa aiesopimukset asemakaavoituksen ja muutostyön käynnistämisestä. Varsinaiset maankäyttö-sopimukset tehdään kaavaehdotusvaiheessa.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät asema-kaavaan lähinnä maakunta- ja yleiskaavojen kautta. Pellonpään kaavoitusta ohjaa mm. tavoite: "Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle."



#### Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Maakuntakaavassa Pellonpää on asumista ja palveluja tarkoittavaa taajamatoimintojen aluetta (A). Koko Oulunsalon kunta sisältyy Oulun kaupunkiseudun kaupunkikehittämisen kohdealueeseen kk-1, joka osoittaa Oulun seudun yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta valtakunnan osakeskuksen ydinalueena.



Oulun seudun yleiskaava 2020, Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaava 2030 sekä muutettava ja laajennettava asemakaava on esitetty liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

#### Rakennusjärjestys

Oulunsalon kunnan rakennusjärjestyksessä (voimaan 2002) asemakaavan laajennusalue on määritelty suunnitelutarvealueeksi.

#### Pohjakartta

Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen nro 1284/1999 §7 mukainen ja vastaa syksyn 2007 tilannetta.

### 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttamisella ja laajentamisella vastataan osaltaan kunnan asuintonttien kysyntään. Samalla tiivistetään taajamarakennetta lisäämällä aluetehokkuutta.

#### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunta solmi asemakaavoitustyön käynnistämissopimukset kaavoituksesta aloitteen tehneiden maanomistajien kanssa talvella 2006 - 2007.

#### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

##### Vireilletulo

Kunnanhallitus päätti hankkeen vireille tulosta 27.8.2007. Hankkeen käynnistämisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä asettamisesta ilmoitettiin 12.9.2007.

##### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireille tulosta sekä OAS:an ja kaavan nähtävilläoloista on sanomalehdessä ja kunnan verkkosivulla kuuluttamisen lisäksi tiedotettu kirjeitse suunnittelualueen ja sen naapuruston maanomistajille ja asukkaille. OAS:assa mainituilta viranomaisilta ja muilta tahoilta on pyydetty lausunnot.

OAS oli nähtävillä 13.9.-26.9.2007. Tuolloin jätetyt mielipiteet, joista yhden oli allekirjoittanut 13 Tiluskujan asukasta, koskivat lähinnä tulevaa asemakaavaa, ja ne vaikuttivat luonnosteluun. OAS:aa täydennettiin ympäristökeskuksen kommentin pohjalta.

Alustavia luonnoksia esiteltiin kaavoitussopimuksen tehneille maanomistajille, joiden kanssa asioita tarkasteltiin myös maastossa. Kaava on laadittu kunnan omana työnä, joten kaavoittaja on ollut tavattavissa kunnantalolla koko prosessin ajan. Ympäristön asukkaita ja muita asianosaisia on käynyt keskustelemassa kaavanlaatijan kanssa. OAS:assa on määritelty seuraavat luottamuselimet, viranomaiset ja muut tahot, joita kuullaan ja joihin ollaan yhteydessä työn aikana:

- Oulunsalon kunnan tekninen lautakunta, sivistyslautakunta ja hyvinvointilautakunta
- Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, Tiehallinto/Oulun tiepiiri, Oulun seudun seutuhallitus, Oulun seudun ympäristövirasto, Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulunsalon vesihuolto, Oulun Puhelin Oyj, Oulun Energia, Oulun seudun sähkö
- Kempele-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys

Viranomaisneuvottelua ei ole katsottu tarvittavan. Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen ja maakuntamuseon kanssa on neuvoteltu työn edetessä.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan tavoitteena on seudun ja kunnan yleiskaavoja toteuttaen tiivistää nykyistä ympäristöönsä nähden välttää asuinalueita sekä tuottaa kiinnostavia omakoti- ja rivitalotontteja olemassa olevan kunnallistekniikan ulottuville lähelle kouluja ja muita palveluja. Myös lähialueen asukkaiden olot tulee ottaa huomioon uusien asuinpaikkojen suunnittelussa. Tavoitteena on luoda edellytyksiä terveelliselle, turvalliselle ja virikkeiselle elinympäristölle. Rakentamistehokkuuden tulee olla suunnilleen sama kuin ympäröivillä alueilla.

**Kaava-aloitteen tehneiden maanomistajien tavoitteena** on kehittää ja tehostaa maansa käyttöä aikaansaamalla rakennuspaikkoja. Uudisrakentamisen tulee tapahtua vaiheittain niin, että nykyisissä asuinrakennuksissa on mahdollista asua niin pitkään kuin omistajat haluavat. Rakennusten sijoittelussa tulee säästää nykyistä puustoa mahdollisuuksien mukaan. Uudelle asuinalueelle ei saisi muodostua kevyenkään liikenteen läpiajoa.

**Lähistön asukkaat** toivovat, ettei alueen tiivistämisellä heikennetä kohtuuttomasti siellä jo asuvien elinoloja.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### Alustavat vaihtoehdot

**Kaavanmuutosalueella** alustavat luonnosvaihtoehdot poikkesivat toisistaan lähinnä rakennusten ja auto- ja paikkojen sijoittelun puolesta.

**Laajennusalueella** perusrakenteen määritteli Pellonpääntieltä alueelle johtavan asutokadun sijoittaminen. Vaihtoehtoja syntyi kortteleiden ja viheralueiden jaksottelusta sekä kevyen liikenteen yhteyksien huomioon ottamisesta.

Alustavia luonnoksia tarkasteltiin maanomistajien kanssa yhteisesti. Myös naapuruston asukkaat olivat yhteydessä kaavanlaatijaan. Keskustelua herättivät rakennusten, auto- ja paikkojen ja leikkipaikan sijoittaminen sekä jalankulkuraitin osoittaminen laajennusalueella olevalle kujalle. Vältettävissä olevat Pellonpääntien suorat tonttiliittymät karsittiin. Suunnittelualueella laajennettiin Hulluujan eteläpuolelle kunnan maalle.

Kunnan ja osallisten näkemyksiä yhteensovittaen työstettiin nähtävillä asetetut **luonnosvaihtoehdot a ja b**, jotka poikkesivat toisistaan lähinnä laajennusalueen osalta.

#### Luonnosvaihtoehto a





## Ve a Muutosalue

**Korttelissa 241** muutettiin erillispientalojen korttelialuetta (AO) rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Nykyiset rakennukset voivat säilyä, vaikka osalla tonteista rakennettaisiin uusia rivitaloja. Tonttien 2 ja 4 välinen raja on tarkistettu nykyistä tilarajaa vastaavaksi.

**Korttelin 336 tontti 1** on jaettu kolmeksi omakotitontiksi. Pellonpääntien ja Saranpääntien kulmaukseen on mahdollista sijoittaa asunnon oheen ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimintojen liike- tai työtilaa (AO-5). Vanha pihapiiri voi säilyä, vaikka uusille tonteille rakennetaan.

Luonnosvaiheessa muutosalueessa oli mukana **korttelin 337 tontti 1** (AO), jota esitettiin laajennettavaksi rakennus-oikeutta korottamatta. Palautteen pohjalta tontin laajennukseksi osoitettu alue varattiin myöhemmin lähivirkistys-alueeksi ja leikkipaikaksi.

## Laajennusalue

Tiluskujalla on puistomuuntajan ja katujakelukeskuksen ympärille osoitettu erityisalue (E-2).

Uudelle pientaloalueelle johtaa Pellonpääntieltä seppien muistoksi nimetty asuntokatu Pajapellontie. Tonteista suurin käsittää Hautalan nykyisen asuinpaikan, ja sen käyttötarkoituksmerkintä AP sallii sekä erillisten että yhtiömuotoisten asuintalojen rakentamisen.

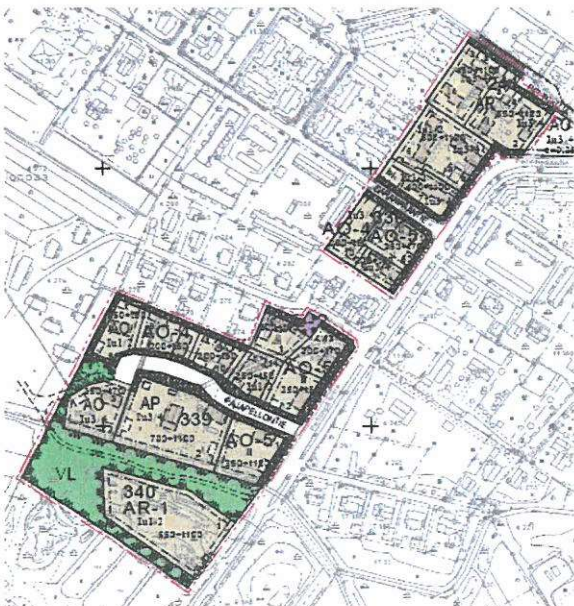
Pajapellontien ja Pellonpääntien risteuksen tonteille voi sijoittaa asunton oheen ympäristöhäiriöitä tuottamattomia liike- tai työtiloja. Muut ovat koosta riippuen erillispientalojen korttelialuetta AO, joka sallii kahden tai AO-4-alueita, joka sallii yhden asunnon sijoittamisen tontille.

Lähemmäksi kuin 10 m Tiluskujan puoleisesta rajasta voi rakentaa vain talousrakennuksia; uusien ja nykyisten asuinpaikkojen välisellä rajalla on lisäksi istutusvyöhyke näkösuojana.

Pajapellontieltä Tiluskujalle ulottuu sisältävä viherkaistale (VL), mikä mahdollistaisi Hautalalle johtavan puukujan ja vanhan pajan säilymistä maisemassa. Pajapellontieltä on kapea viheryhteys laajemmille virkistys- ja urheilualueille.

**Hulluojan eteläpuolella** on ojanmyötäinen lähivirkistys-alue (VL) ohjeellisine kevyen liikenteen reitteineen. Pellonpääntieltä erkanevan Tähkäkujan varrella on AR-1-kortteli, jonka asunnoille osoitetusta kerrosalasta saa osan käyttää ympäristöhäiriöitä tuottamattomia liike- ja toimistotiloja varten.

## Luonnosvaihtoehto b



## Ve b Muutosalue

**Muutosalue** poikkeaa vaihtoehdosta a siinä, että korttelin 241 eteläisimmällä uudella tontilla asuinrakennuksen ohjeellinen rakennusala on yhtenäinen ja Saranpääntietä myötäilevä. Mitoitus on sama kuin vaihtoehdossa a.

## Laajennusalue

### Korttelin 337 eteläosa ja kortteli 339

Pajapellontien pohjoispuolen tontteja on yksi enemmän ja niiden muoto eroaa vaihtoehdosta a, sillä puukuja ja pajan paikka on muutettu osaksi asuintontteja. Pajapellontien itäpäässä on ohjeellinen leikkipaikka ja ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys ympäristön viher- ja urheilualueille.

Hulluojan eteläpuolella erillinen asuntokatu on jätetty pois ja AR-1-kortteli 340 liittyy suoraan Pellonpääntiehen.

Molemmat luonnosvaihtoehdot mahdollistaisivat 50-60 asunnon rakentamisen ja 100-160 asukkaan asumisen kaavanmuutos- ja laajennusalueella.

## Luonnosvaihtoehtojen a ja b vaikutukset

### Vaikutukset luonnonympäristöön

Muutosalue on nykyiselläänkin asuinpihaa tai vanhaa peltoa. Asuinalueen tiivistäminen tuonee lisää nurmikoita istutuksineen. Laajennusalueella vaihtoehto a muuttaisi luonnonympäristöä lievemmin kuin b. Molemmissa Hulluoja ympäristöineen siistiytyisi ja tulisi osaksi lähivirkistys-alueita.

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakentamisen ohjauksella ja asiantuntevalla suunnittelulla voidaan saada aikaan alueen olemukseen soveltuvaa ja ympäristöä rikastuttavaa uudisrakentamista. Istutuksilla ja pihapiirejä suosimalla on mahdollista säilyttää tonteilla oma rauha.

Rakentaminen on toteutettavissa vaiheittain: nykyiset pihapiirit voivat säilyä kertomassa alueen historiasta ja saadaan aikaa harkita rakennuskannan korvaamista uudella. Vaihtoehto a säästäisi myös vanhan pajan.

### Vaikutukset suunnittelualueen ja sen ympäristön asukkaiden oloihin

Ympäröivillä omakotialueilla asuu paljon lapsiperheitä. Vaihtoehto a säilyttäisi osan suositusta majanrakennus-alueesta, b sisältää etupäässä uutta asujaimistoa palvelun leikkipaikan Pajapellontien päässä.

Kunnan omistama alue Hulluojan eteläpuolella siistiytyisi rakentamisen ja viheralueen kunnostamisen avulla ja syntyisi miellyttävämpää ympäristöä.

Asuintonttien lisääminen kasvattaa jonkin verran liikennettä Pellonpääntiellä ja siitä luoteeseen erkanevilla kaduilla. Vaihtoehto a:ssa säilytettävä puukuja nähtiin toisaalta uhkana mahdollisen läpikulkuliikenteen vuoksi ja toisaalta väljyyttä tuovana ja ympäristön laatua kohottavana puuston ja kulkuyhteyden vuoksi.

Luonnosvaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia on kuvattu tarkemmin erillisessä luonnosvaiheen selostuksessa.



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavaehdotus on työstetty pääosin luonnosvaihtoehdosta b, mutta Tiluskujan varteen on osoitettu pieni lähivirkistysalue leikkipaikkoineen. Muutosalueella kaava tiivistää asuinkorttelien tonttijakoa, laajennusalueella rakennetaan entiseen avomaastoon. Laajennusalueen liittyy Pellonpääntien uusi asuntokatu Hautalankuja (luonnoksissa Pajapellonkuja), jonka varteen yhtä lukuunottamatta kaikki alueen tontit sijoittuvat. Hulluojan eteläpuoliselle alueelle on osoitettu AR-kortteli ja lähivirkistysalue ohjeellisesti pyöräteineen.

### Mitoitus

Rakennusoikeudet on osoitettu tontikohtaisina kerrosaloina. Keskimääräinen rakentamistehokkuus kasvaa voimassa olevaan kaavaan nähden jonkin verran. Kaavanmuutokseen ja -laajennukseen sisältyy rakennusoikeutta yhteensä 7360 kem<sup>2</sup>, josta muutosalueelle sijoittuu 3290 kem<sup>2</sup> ja laajennusalueelle 4070 kem<sup>2</sup>. Asuinrakennuksille on varattu 6100 kem<sup>2</sup> (muutosalueella 2700 kem<sup>2</sup> ja laajennusalueella 3400 kem<sup>2</sup>) ja talous- ym. apurakennuksille 1260 kem<sup>2</sup> (muutosalueella 590 kem<sup>2</sup> ja laajennusalueella 670 kem<sup>2</sup>).

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Tontit kpl	Kerrosala m <sup>2</sup> (sis. myös talousrak.)	Tehokkuus
AO	3647	2	720	0,20
AO-4	5393	5	1300	0,24
AO-5	5795	4	1370	0,24
AP	4632	1	800	0,17
AR	8945	4	2420	0,27
AR-1	4380	1	750	0,17
<b>A yhteensä</b>	<b>32792</b>	<b>17</b>	<b>7360</b>	<b>0,22</b>
VL	7599			
E-2	157			
Kadut	2505			
<b>Yhteensä</b>	<b>10261</b>			
<b>Kaava-alue yhteensä</b>	<b>43053</b>	<b>17</b>	<b>7360</b>	<b>0,22</b>

Kaava mahdollistaa kymmenen uuden omakotitalon (AO) ja kuuden yhtiömuotoisen (AP, AR) asuinrakennuksen rakentamisen, mikä tarkoittaa kaikkiaan noin 50-60 asuntoa nykyisen neljän sijasta. Asemakaavan muutos- ja laajennusalueella asuisi suunnitelman toteuduttua noin 110-160 henkeä asukasluvun ollessa nykyisin vähän toista kymmentä.

### Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu kirkonkylän palveluihin. Liikkuamiseen nähden keskeisesti sijaitseville omakotitonteille sekä yleiskaavan työpaikka-alueella sivuavalle rivitalotontille on varattu mahdollisuus sijoittaa asumisen ohien ympäristöhäiriöitä tuottamattomia liike- ja työtiloja.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava mahdollistaa virikkeisen turvallisen elinympäristön laajenemisen Pellonpäässä. Toteutumista ohjataan kaavamerkintöjen, -määräysten ja lupavaiheen neuvonnan avulla. Alueella sovelletaan Tiluskujan varren rakentamistapahojeita, joita täydennetään tarvittaessa.

### 5.3 Aluevaraukset

#### Korttelialueet

#### AP Asuinpientalojen korttelialue

Laajennusalueella Hautalankujalla nykyinen pihapiiri reunuspuustoineen on osoitettu yhtenäiseksi AP-tontiksi. Kooltaan noin 4600 m<sup>2</sup>:n tontille on mahdollista rakentaa joko erillisiä tai kytkettyjä yhtiömuotoisia pientaloja.

#### AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Muutosalueen pohjoisosan omakotitonteista on muodostettu neljä AR-tonttia. Tontit ja rakennusalat on rajattu siten, että osalle alueesta voidaan rakentaa, vaikka nykyisissä rakennuksissa asuttaisiin edelleen.

#### AR-1

Merkinnällä on osoitettu Hulluojan eteläpuolella Pellonpääntien varressa lähellä yleiskaavan mukaista työpaikka-alueella sijaitseva rivitalokortteli. Siihen on mahdollista sijoittaa asumisen yhteyteen ympäristöhäiriöitä tuottamattomia liike- ja työtiloja, joita olisivat esimerkiksi kampaamo, käsityöyritys, toimisto tai pienehkö erikoisliike. Korttelin toteuttaminen ja käyttöönotto sallitaan ainoastaan, jos viereisellä tilalla ei enää harjoiteta eläinsuojatoimintaa tai muutakaan vastaavaa asumista ajatellen häiriöitä tuottavaa toimintaa.

#### AO Erillispientalojen korttelialue

Kookkaimmat Hautalankujan omakotitontit on osoitettu tällä merkinnällä, joka lähtökohtaisesti mahdollistaa kahden asunnon sijoittamisen samaan rakennukseen.

#### AO-4

Useimmat muutos- ja laajennusalueen omakotitonteista on osoitettu tällä Oulunsalon uusilla alueilla käytettävällä merkinnällä, joka sallii vain yhden asunnon rakentamisen tontille.

#### AO-5

Merkinnällä on osoitettu erillispientalotontilla mahdollisuus sijoittaa asumisen yhteyteen ympäristöhäiriöitä tuottamattomia liike- ja työtiloja, kuten kampaamo, käsityöyritys tai toimistoja. Kyseiset omakotitontit sijaitsevat Pellonpääntien varressa siten, että liittymät tulevat asuntokatujen puolelta.



## Muut alueet

### VL Lähivirkistysalue

Lähivirkistysalueeksi ohjeellisine leikki- ja oleskelu-alueineen on varattu naapuruston lasten suosima leikki-paikka Tiluskujan varresta. Hautalankujan päätteeksi on osoitettu viheraluetta kulmakunnan viihtyisyyttä ja kadun talvista kunnossapitoa ajatellen. Hulluojan eteläpuoliselle alueelle on varattu lähivirkistysalue ohjeellisine pyörä-teineen.

### E-2 Erityisalue

Erityisalueeksi on osoitettu Tiluskujan varressa olevien puistomuuntajan ja katujakelukeskuksen lähiympäristö.

### Katu- ja liikennealueet

Kaavanmuutos- ja laajennusalueita sivuaa kokoojakatuna Pellonpääntie, johon asuntokadut Saranpääntie, Tiluskuja ja laajennusosan uusi Hautalankuja liittyvät. Voimassa olevassa kaavassa jatkuu Pellonpääntien varressa Hulluojan eteläpuolelle varaus toispuoleiselle kevyenliikenteen väylälle. Kaavanlaajennukseen sisältyy ohjeellinen pyörätie, joka täydentää Oulunsalo-talolta urheilukeskuksen suuntaan johtavan reitin.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla tiivistetään Pellonpään asuinalueita. Rakentamisen ohjauksella ja asiantuntevalla suunnittelulla voidaan saada aikaan alueen luonteeseen soveltuvaa ja ympäristöä rikastuttavaa uudisrakentamista. Istutuksilla ja pihapiirejä suosimalla rakennukset on mahdollista suunnata siten, että lähekkäisillä tonteilla säilyy oma rauha.

Uudisrakentaminen on toteutettavissa vaiheittain ja ole-massa olevat pihapiirit voivat säilyä pitkäänkin kertomassa alueen vaiheista. Rakennusalojen sijoittelu mahdollistaa kulttuurihistoriallisesti merkittävien sekä muiden olemassa olevien rakennusten, paitsi rappeutuneeksi katsotun pajan, vaalimisen ja laajentamisen. Se antaa aikaa harkita nykyisen rakennuskannan korvaamista uudella. Anttilan vanhalle hirsiselle asuinrakennukselle on merkitty oma rakennusoikeus säilyttämisen kannustamiseksi. Hautalan pajan kunto arvioitiin tämän kaavatyön yhteydessä Pohjois-Pohjanmaan maakuntamuseon rakennustutkijan kanssa. Rakennus todettiin korjauskelvottomaksi ja doku-mentoitiin valokuvaamalla ja sanallisesti.

#### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue on pääosin asuinpihaa tai sen välittö-mässä läheisyydessä olevaa vanhaa peltoa. Uudisraken-taminen muuttaa maisemaa harventamalla puustoa, lisää-mällä numikoita istutuksineen ja sulkemalla näkyviä. Ohjeelliset rakennusalat on osoitettu siten, että mahdolli-simman paljon nykyistä puustoa voisi säilyä. Hulluoja ympäristöineen siistiytyy ja tulee osaksi lähivirkistys-alueita.

#### Vaikutukset suunnittelualueen ja sen ympäristön asukkaiden oloihin

Kaavanmuutos- ja laajennus mahdollistaa uusien asuk-kaiden tulon miellyttäväksi koetulle Pellonpään asuin-alueelle lähelle valmiita palveluita sekä laajoja virkistys- ja urheilualueita.

Avoimien maisematilojen rakentaminen muuttaa nykyisten asukkaiden näkyviä ja totuttua elinpiiriä, mitä on pyritty kaavassa lieventämään istutus- ja viheraluekaistojen sekä rakennusten sijoittelun avulla. Kaavanmuutosalue on ennestään luonteeltaan yksityistä pihaa, mutta osa laajennusalueesta on ollut suosittua leikki- ja majan-rakennusalueita. Tiluskujan varteen lähivirkistysalueelle osoitettu ohjeellinen leikkipaikka säilyttää osan em.

alueesta. Hulluojan eteläpuolen viheralueen kunnosta-minen ja asuinrakentaminen siistiä alueen ilmettä ja luo miellyttävämpää ympäristöä sekä nykyisille että tuleville asukkaille. Luonnontilaisempi osa kyseisestä kunnan maa-alueesta säilyy lähivirkistysalueena.

#### Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Asutuksen lisääminen kasvattaa jonkin verran liikennettä Pellonpääntiellä ja siitä luoteeseen erkanevilla asunto-kaduilla. Luonnoksessa ollut kevyenliikenteen yhteys Tiluskujalta Pellonpääntielle on poistettu, koska sen katsottiin aiheuttavan häiritsevää, jopa vaarallista läpi-kulkua urheilualueen suuntaan. Kunnan maalle Hulluojan eteläpuolelle on ohjeellisena osoitettu keskustan suun-nalta ja Pellonpäästä urheilualueelle johtava pyörätie.

#### Taloudelliset vaikutukset ja vaikutukset teknisenhuollon järjestämiseen

Yhdyskuntarakennetta eheytetään tarkoituksen mukaisesti tehostamalla maankäyttöä keskustan tuntumassa mahdol-lisimman kohtuullisin kustannuksin. Alue liittyy kunnallis-teknisiin verkostoihin ja esimerkiksi uuden katuverkon tarve on minimoitu.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Hulluojan eteläpuolinen ympäristö kohenee, kun läjitys-alueita maisemoidaan lähivirkistysalueeksi.

Hevostallin suojaetäisyyksiä ja vaikutuksia on tarkasteltu ympäristökeskuksen kanssa. Asutuksen laajentaminen Hulluojusta etelään ei ole mahdollista yhtä aikaa naapu-ruston eläinsuojatoiminnan kanssa, mikä on otettu huomioon AR-1-korttelin kaavamääräyksessä. Sen sijaan Hulluojan pohjoispuolen asuinrakentamiseen kyseisen toiminnan ei todettu vaikuttavan.

Kunta tarkastelee tulevaisuudessa Pellonpääntien liikenneturvallisuuden parantamismahdollisuuksia.



Viistoilmakuva suunnittelualueesta syyskuulta 2007.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kunta ja maanomistajat ovat solmineet maankäytösopi-mukset, joissa on määritelty toteuttamiseen liittyvät vas-tuut ja arvioitu aikataulu. Muutosalueella ja osalla laajennusalueita rakentami-sen voi aloittaa miltei heti, kun kaava on saanut lain-voiman.

Oulunsalossa 27.5.2008

Anja Röpelin



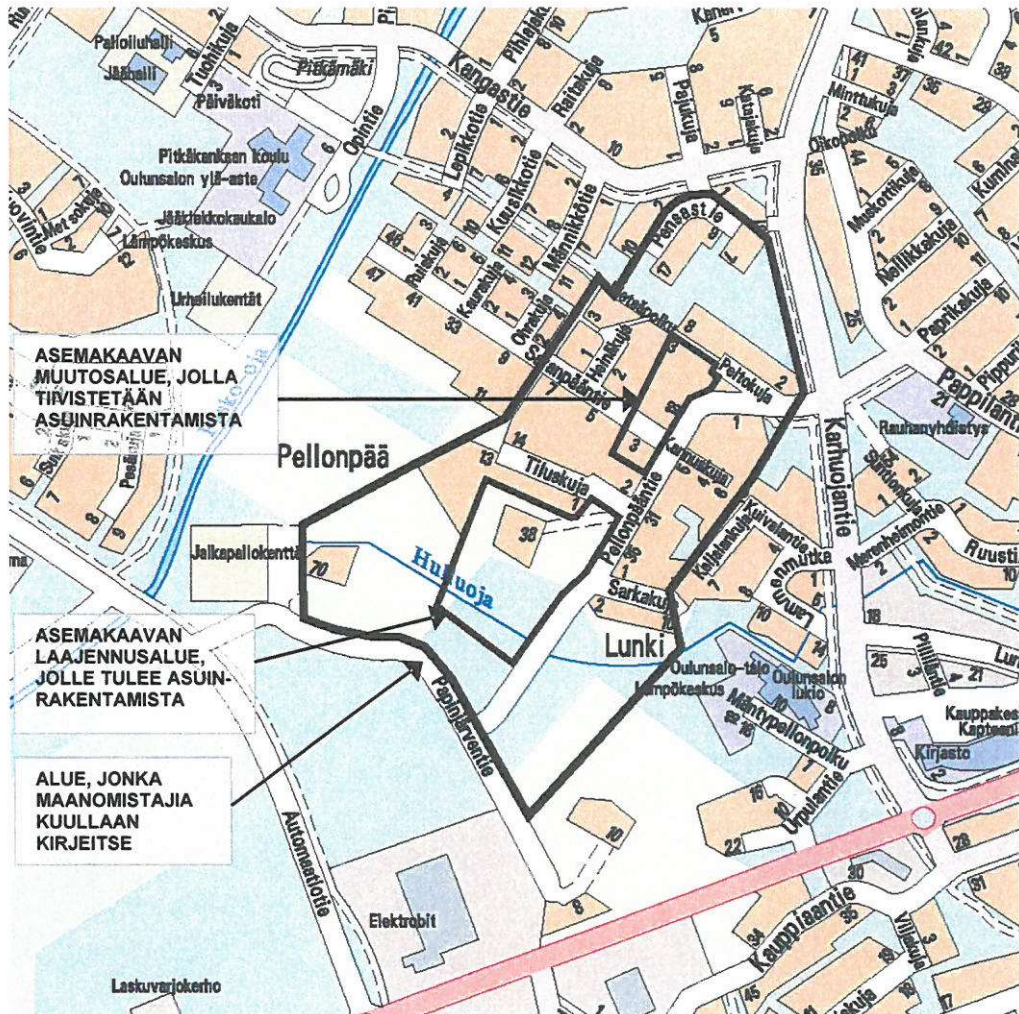
Prosessin vaiheet päivitetty 24.6.2008



## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN  
MUUTOS kortteleissa 241 ja 336 sekä  
LAAJENNUS tiloilla 25:192, 4:264, 4:265, 4:272, 4:301 ja 9:148

### PELLONPÄÄN ALUE



#### MITÄ ON TEKEILLÄ

Kirkonkylän keskustassa Pellonpääntien varressa muutetaan ja laajennetaan asema-kaavaa uusien asuintonttien aikaansaamiseksi lähelle kouluja ja muita palveluita valmiin kunnallistekniikan verkoston ulottuville. Yllä olevassa kartassa sisemmät rajat osoittavat suunnittelualan ja ulompi raja alueen, jolle kaavalla saattaa olla vaikutuksia. Muutosalue on pinta-alaltaan noin 1,3 ha ja laajennusalue noin 2,1 ha.

**OULUNSALO KUNTA**

2007

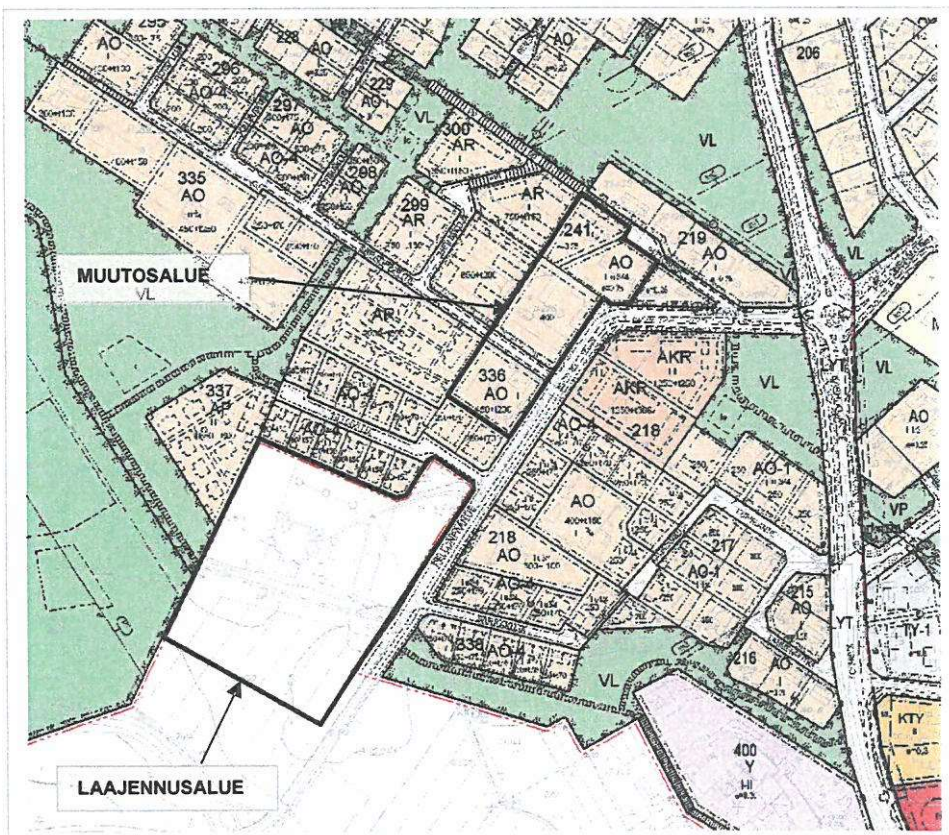
1.8.2007

1.10.2007 ja 17.1.2008 tark.



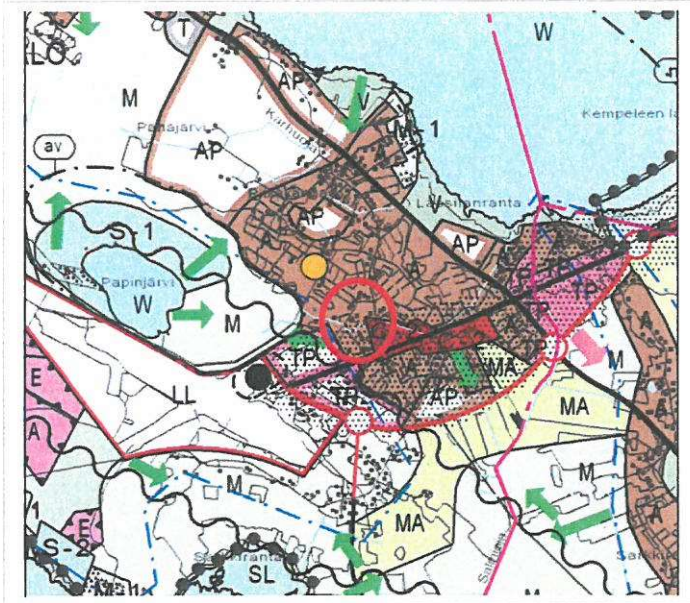


Ilmakuva  
Tilanne toukokuussa 2004.



Voimassa oleva asemakaava  
Muutettavat tontit ovat voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta AO.  
Kerrosluvu vaihtelee I u ¼ - II. (u tarkoittaa ullakolle rakentamista).

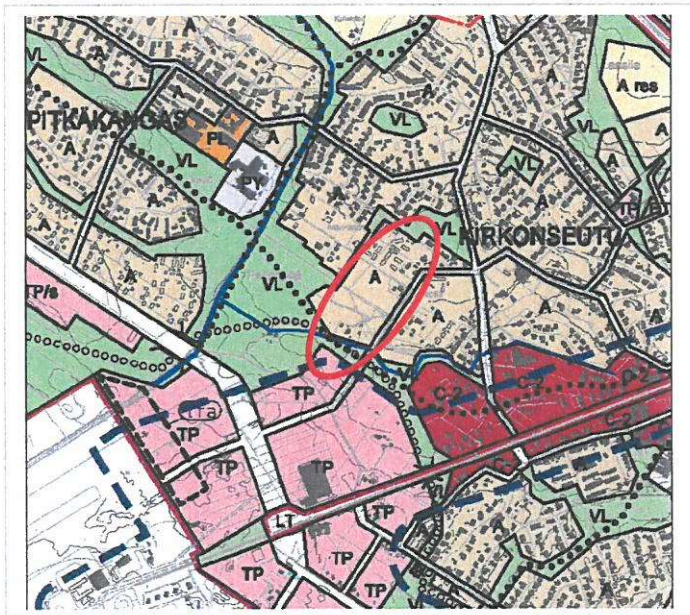




### Oulun seudun yleiskaava 2020

Oulun seudun seutuvaltuuston 26.8.2003 hyväksymässä ja ympäristöministeriön 18.2.2005 vahvistamassa Oulun seudun yleiskaavassa 2020 Pellonpään alue on asuntoaluetta (A).

Merkinnällä on osoitettu pääosin jo rakennettua asuinalueetta, jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta ja jonka lisärakentamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan tai asemakaavaan.



### Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaava 2030

Kunnanvaltuuston 12.6.2006 hyväksymässä Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavassa 2030 suunnittelualue on asuntoaluetta A.

Merkinnällä kuvataan pääosin jo rakennettua asuntoaluetta, jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta. Valituksen vuoksi yleiskaava ei ole lainvoimainen.





## MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN

Asuinaluetta tiivistetään. Ympäristöön nähdessä väljät omakotitontit jaetaan useammaksi yksi- tai kaksikerroksisten omakoti- ja rivitalojen tonteiksi. Alueelle tulee yhteensä noin kymmenen uutta omakotitaloa sekä neljä tonttia rivitaloille, kaikkiaan noin 30 asuntoa. Alueet rakennetaan vaiheittain ja nykyiset rakennukset säilyvät asuinkäytössä toistaiseksi.

## ALUETTA KOSKEVAT SOPIMUKSET

Oulunsalon kunta on solminut suunnittelualueen maanomistajien kanssa asemakaavoituksen ja muutostyön käynnistämissopimukset. Tavoitteena on vastata asuintonttien kysyntään, tehostaa alueen maankäyttöä, luoda edellytyksiä viihtyisälle elinympäristölle sekä edistää kirkonkylän palvelujen käyttöä tuomalla lisää asukkaita niiden lähetyville.

## MITEN TYÖ TEHDÄÄN

Oulunsalon kunnan Tekniset palvelut laatii asemakaavan muutoksen ja laajennuksen omana työnään. Kaavakartan teknisestä viimeistelystä vastaa Air-ix Ympäristö Oy.

## TAVOITEAIKATAULU

Asemakaava on tarkoitus laatia siten, että luonnos olisi nähtävillä loka-marraskuulla ja ehdotus tammikuulla. Valtuusto hyväksyisi asemakaavan maaliskuulla 2008. Rakennuslupia pääsisi hakemaan keväällä 2008 kaavan tultua lainvoimaiseksi.

## MITEN RAKENTAMISEN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN

Suunnittelun yhteydessä tutkitaan maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukaisesti hankkeen kokoon suhteuttaen, miten kaava toteutuessaan vaikuttaa alueen ja sen ympäristön rakennettuun ja luonnonympäristöön, virkistykseen, palveluihin ja asukkaiden elinoloihin. Kulttuurihistoriallisia ja luontoarvoja tarkastellaan keskeisten alueiden yleiskaavan inventointien pohjalta. Lisäksi tarkastellaan laajennusalueen läheisen hevostallitoiminnan ja asutuksen yhteensovittamismahdollisuuksia.

Kaavahanke tiivistää Pellonpään asuinaluetta ja Oulunsalon yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen muuttaa näkymiä ja luonnonympäristöä ja lisää jonkin verran liikennettä. Vaikutuksia tarkastellaan kaavaselostuksessa.

## KETÄ KUULLAAN TYÖN AIKANA

Kannen kartassa on osoitettu asemakaavan muutos- ja laajennusalueet sekä lähialueet, joille on katsottu aiheutuvan vaikutuksia. Näiden alueiden asukkaille ja maanomistajille kerrotaan kaavan tärkeimmistä käsittelyvaiheista kirjeitse. Muille kuntalaisille kuulemisvaiheista ilmoitetaan Rantalakeus-lehdessä. Kaikki oulunsalolaiset ovat silti yhtäläillä osallisilla tässä asemakaavahankkeessa.

## LUOTTAMUSELIMET, JOITA KUULLAAN TYÖN AIKANA

- Tekninen lautakunta
- Sivistyslautakunta
- Hyvinvointilautakunta

## VIRANOMAISET JA MUUT TAHOT, JOIHIN OLLAAN YHTEYDESSÄ TYÖN KULUESSA

- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus
- Tiehallinto, Oulun tiepiiri

- Oulun seudun seutuhallitus
- Oulun seudun ympäristövirasto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulunsalon vesihuolto
- Oulun Puhelin Oyj
- Oulun Energia
- Kempele-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys
- Oulun seudun sähkö/Verkkopalvelut Oy

## ASEMAKAAVAN KÄSITTELYVAIHEET

### 1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI-SUUNNITELMA (OAS) NÄHTÄVILLÄ

Tämä OAS pidetään nähtävillä kunnantalolla teknisten palvelujen osastolla. Kunta toimittaa postitse tai laatikkojakeluna OAS:an kannen karttaan rajatun alueen maanomistajaluettelon mukaisille maanomistajille ja asukkaille. Lisäksi nähtävilläolosta ilmoitetaan Rantalakeus-lehdessä.

Tämän osallistumis- ja vaikutustenarviointisuunnitelman sisällön riittäväydestä on mahdollista jättää kuntaan kirjallinen mielipide.

### 2. LUONNOSTEN ESITTELY KAAVAA VALMISTELTAESSA

Luonnosten esittelyvaiheessa asemakaavan muutos- ja laajennusluonnokset pidetään nähtävillä kunnantalon teknisten palvelujen osastolla vähintään kaksi viikkoa. Kunta toimittaa kaavaluonnoksen postitse kannen karttaan rajatun alueen maanomistajille ja asukkaille. Lisäksi nähtävilläolosta ilmoitetaan Rantalakeus-lehdessä. Luonnosten ollessa nähtävillä niistä voi esittää kunnalle vapaamuotoisia mielipiteitä mieluiten kirjallisesti. Kaavoittajaan voi ottaa yhteyttä muulloinkin.

### 3. ASEMAKAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ

Asemakaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 vuorokautta, jolloin siitä voi tehdä kunnalle kirjallisia muistutuksia. Luonnosvaiheen kuulemisessa mielipiteitä esittäneille ja osoitteensa ilmoittaneille lähetetään tieto kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tavallisella kirjeellä. Lisäksi nähtävilläolosta kuulutetaan Rantalakeus-lehdessä.

### 4. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN

Asemakaavan hyväksyy nähtävilläolon jälkeen Oulunsalon kunnanvaltuusto. Muistutuksen jättäneille ja siinä yhteydessä osoitteensa ilmoittaneille lähetetään postitse tieto kunnanvaltuuston päätöksestä. Päätöksestä voi valittaa Oulun hallinto-oikeuteen. Jos valituksia ei jätetä, kaava astuu voimaan 30 vuorokauden kuluttua valtuuston päätöksestä ja kunnan kuulutettua asiasta Rantalakeus-lehdessä.

## OULUN SALON KUNTA

Kaavoittaja  
Anja Röpelin, arkkitehti SAFA YKS/271  
PL 4, Kauppiaantie 5, 90461 Oulunsalo  
p. 08 5203 136, 044 497 3022, fax 08 5203 124

Tekninen johtaja  
Jouko Leskinen  
p. 08 5203 131, 050 388 6820

1.8.2007  
Tarkistettu 1.10.2007 ja 17.1.2008



**Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

Kunta	567 Oulunsalo	Täyttämispvm (täydenn.)	24.06.2008
Kaavan nimi	Kirkonseutu/ Pellonpää	Ehdotuspvm	29.01.2008
Hyväksymispvm	16.6.2008	Vireilletulosta ilm.pvm	12.09.2007
Hyväksyjä	Kunnanvaltuusto	Kunnan kaavatunnus	
Hyväksymispykälä			
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala (ha)	4,3053	Uusi asemakaavan pinta-ala (ha)	3,0087
Maanalaisten tilojen pinta-ala		Asemakaavan muutoksen pinta-ala (ha)	1,2966

Aluevaraukset <i>Voimassa oleva kaava</i>	Pinta-ala (ha)	Pinta-ala (%)	Kerrosala (k-m <sup>2</sup> )	Tehokkuus (e)	Pinta-alan muutos (ha +/-)	Kerrosalan muutos (k-m <sup>2</sup> +/-)
<b>A yhteensä</b>	<b>1,2335</b>	<b>95,14</b>	<b>2160</b>	<b>0,17</b>		
AR	0,0104					
AO lu3/4	0,4400		400	0,05		
AO lu3/4 e=0,25	0,4441		1110	0,25		
AO II	0,3390		650	0,19		
<b>L yhteensä</b>						
Kadut	0,0631	4,86				
<b>Muutettava alue yht.</b>	<b>1,2966</b>	<b>100,00</b>	<b>2160</b>	<b>0,17</b>		

Aluevaraukset <i>Kaavaehdotus MUUTOS- JA LAAJENNUSALUE</i>	Pinta-ala (ha)	Pinta-ala (%)	Kerrosala (k-m <sup>2</sup> ) asunnot+tal.rak	Tehokkuus (e)	Pinta-alan muutos (ha +/-)	Kerrosalan muutos (k-m <sup>2</sup> +/-)
<b>A yhteensä</b>	<b>3,2792</b>	<b>76,17</b>	<b>7360</b>	<b>0,22</b>	<b>+2,0457</b>	<b>+6200</b>
AP	0,4632		700+100	0,17		
AR	0,8945		2000+420	0,27		
AR-1	0,4380		650+100	0,17		
AO	0,3647		600+120	0,20		
AO-4	0,5393		1050+250	0,24		
AO-5	0,5794		1100+270	0,24		
A asunnot yhteensä			6100			
A talousrak. yhteensä			1260			
<b>V yhteensä</b>	<b>0,7599</b>	<b>17,65</b>			<b>+0,7599</b>	
VL	0,7599	17,65				
<b>L yhteensä</b>						
Kadut	0,2505	5,82			+0,1874	
<b>E yhteensä</b>	<b>0,0157</b>	<b>0,37</b>			<b>+0,0157</b>	
E-2	0,0157	0,37				
<b>Kaava-alue yhteensä</b>	<b>4,3053</b>	<b>100,00</b>	<b>7360</b>	<b>0,17</b>	<b>+3,0087</b>	<b>+6200</b>



Aluevaraukset <i>Kaavaehdotus</i> MUUTOSALUE	Pinta-ala (ha)	Pinta-ala (%)	Kerrosala (k-m <sup>2</sup> ) asunnot+tal.rak	Tehokkuus (e)	Pinta-alan muutos (ha +/-)	Kerrosalan muutos (k-m <sup>2</sup> +/-)
<b>A yhteensä</b>	<b>1,2335</b>	<b>95,14</b>	<b>3290</b>	<b>0,27</b>		<b>+1130</b>
AR	0,8945		2000+420	0,27		
AO-4	0,1966		400+100	0,25		
AO-5	0,1424		300+70	0,26		
A asunnot yhteensä			2700			
A talousrak. yhteensä			590			
<b>L yhteensä</b>						
Kadut	0,0631	4,86				
<b>Muutosalue yhteensä</b>	<b>1,2966</b>	<b>100,00</b>	<b>3290</b>	<b>0,25</b>		<b>+1130</b>

Aluevaraukset <i>Kaavaehdotus</i> LAAJENNUSALUE	Pinta-ala (ha)	Pinta-ala (%)	Kerrosala (k-m <sup>2</sup> ) asunnot+tal.rak	Tehokkuus (e)	Pinta-alan muutos (ha +/-)	Kerrosalan muutos (k-m <sup>2</sup> +/-)
<b>A yhteensä</b>	<b>2,0457</b>	<b>67,99</b>	<b>4070</b>	<b>0,20</b>		
AP	0,4632		700+100	0,17		
AR-1	0,4380		650+100	0,17		
AO	0,3647		600+120	0,20		
AO-4	0,3427		650+150	0,23		
AO-5	0,4370		800+200	0,23		
A asunnot yhteensä			3400			
A talousrak. yhteensä			670			
<b>V yhteensä</b>	<b>0,7599</b>	<b>25,26</b>				
VL	0,7599	25,26				
<b>L yhteensä</b>						
Kadut	0,1874	6,23				
<b>E yhteensä</b>	<b>0,0157</b>	<b>0,52</b>				
E-2	0,0157	0,52				
<b>Laajennusalue yhteensä</b>	<b>3,0087</b>	<b>100,00</b>	<b>4070</b> <b>3400+670</b>	<b>0,14</b>	<b>+3,0087</b>	<b>+4070</b>







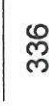






# KIRKONSEUTU OULUNSALO PELLONPÄÄ ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

OULUNSALOSSA 2.4.2008



# KIRKONSEUTU OULUNSALO PELLONPÄÄ ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

AP	Asumientalojen korttelialue.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
AR-1	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Asunnoille osoitetusta kerrosalasta saa käyttää ympäristöhäiriöitä tuottamattomia liike- ja työtiloja varten enintään 100 kerrosalaneliömetriä. Korttelialueen toteuttaminen sallitaan ainoastaan, jos vieriseisella tilalla ei enää ole eläinsuojaintointaa tai muuta vastaavaa häiriötä aiheuttavaa toimintaa.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
AO-4	Erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon.
AO-5	Erillispientalojen korttelialue. Asunnoille osoitetusta kerrosalasta saa käyttää ympäristöhäiriöitä tuottamattomia liike- ja työtiloja varten enintään 50 kerrosalaneliömetriä.
	Lähivirikitysalue.
	Erityisalue, joka on varattu puistomuuntamoille tai muille vähäisille yhdyskuntateknisen huollon rakenteille.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen rakennuspaikan raja.
<b>336</b>	Korttelin numero.
3	Ohjeellisen rakennuspaikan numero.
SARANPÄÄ	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
50	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
450+t100	Lukusarjan ensimmäinen luku osoittaa asuintalokorosan nelioimetreinä ja toinen luku erillisten autosuojain-, varasto-, huolto- ja yhteistilarakennusten kerrosalan.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Iu 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
t	Ohjeellinen auton salityspaikan rakennusala.
a	

Kirkonseudun asemakaavan muutos koskee korttelin 241 tontteja 2, 3, 4 ja 6 sekä korttelin 336 tonttia 1.

Asemakaavan laajennus koskee tiloja 25:192, 4:264, 4:265, 4:301, 9:148 ja 4:272. Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat kortteilit 339 ja 340 sekä osat kortteleista 241, 336 ja 337 sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis- ja katualueet.

Pohjakartta on asetuksen N:o 1284/1999 mukainen ja vastaa olosuhteita 31.8.2007.

Maanmittaustekniikko Markku Haukos

OULUNSALOSSA 2.4.2008.

ANJA RÖPELINEN  
Arkkitehti SAFA, YKS-271




OULUNSALON KUNTA

AIRIX Ympäristö  
PILK. GROUP

Hyväksytty Oulunsalon kunnanhallituksessa \_\_\_\_\_ \$ \_\_\_\_\_ \$

Hyväksytty Oulunsalon kunnanvaltuustossa \_\_\_\_\_ \$ \_\_\_\_\_ \$

 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

 Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

 Istutettava alueen osa.

 Katu.

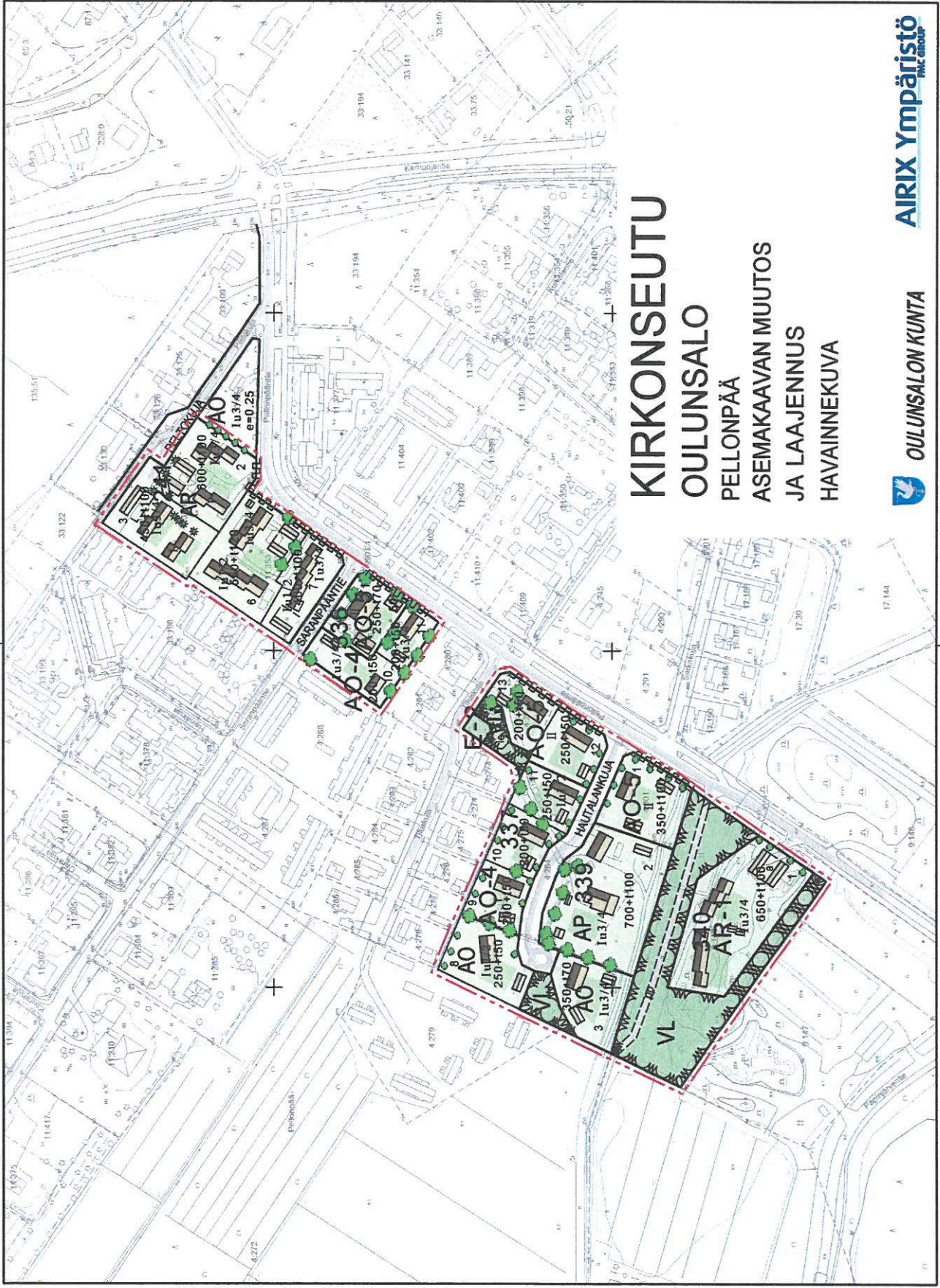
 Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYS:

1. Rakennettaessa lähemmäksi kuin 8 m olemassa olevasta rakennuksesta tulee rakennuslupavaiheessa ottaa huomioon tilanteen edellyttämät erityiset palotekniset vaatimukset.





# KIRKONSEUTU OULUNSALO PELLONPÄÄ ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS HAVAINNEKUVA