

§Asemakaavan selostus

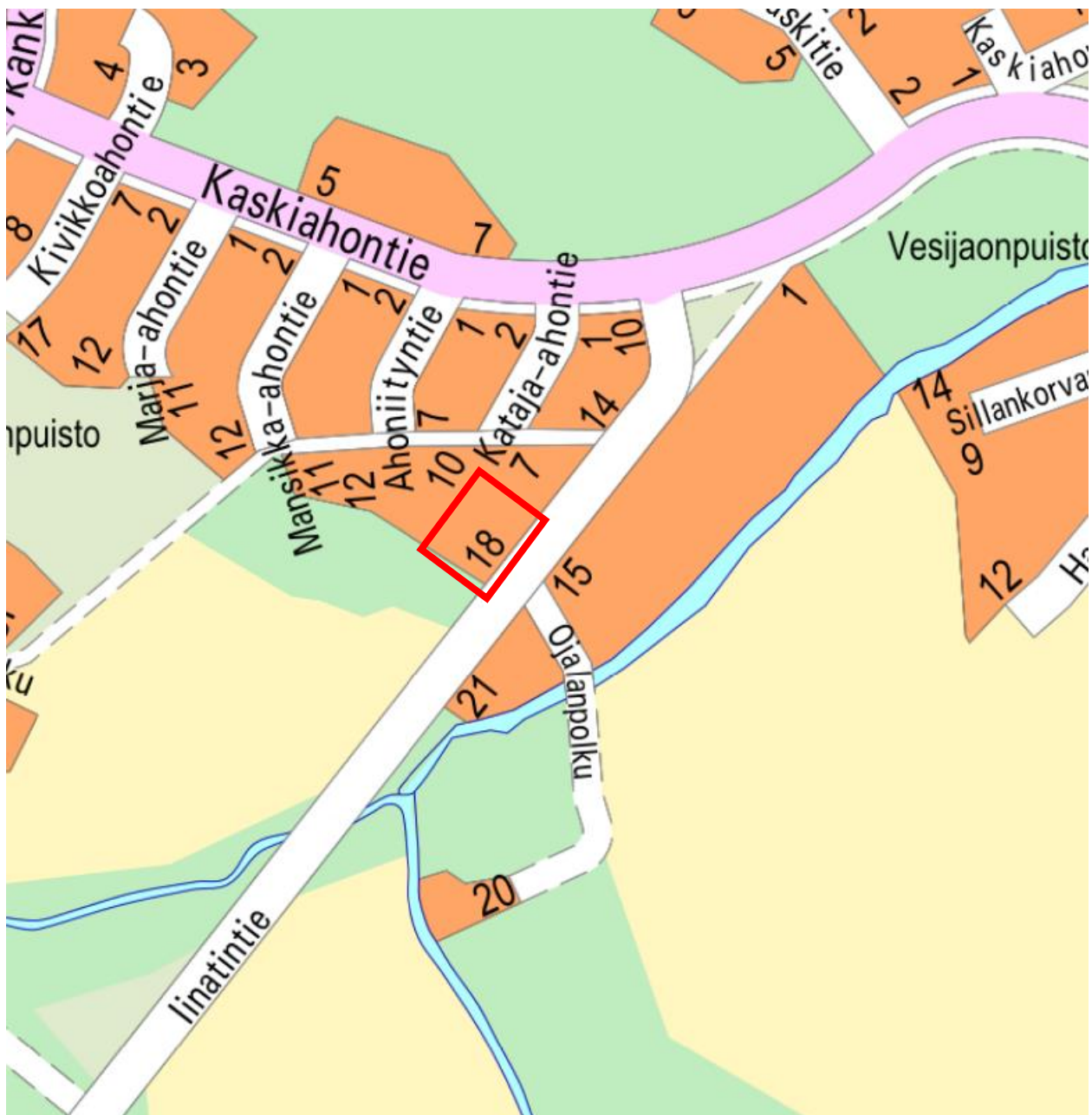
Luonnos 20.11.2023

20.11.2023 päivättyyn Oulun kaupungin linatin kaupunginosan korttelia 37, kiinteistöjä 564-404-30-112 ja 564-404-30-117 koskevaan asemakaavan muutokseen (linatintie 18)

Kaavatunnus 564-2556

Diaarinumero OUKA/317/10.02.03/2023

Selostus päivitetty __.__.202_



Kuva 1: Opaskarttaote suunnittelualueesta.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin linatin kaupunginosan korttelia 37, kiinteistöjä 564-404-30-112 ja 564-404-30-117. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin linatin kaupunginosan korttelin 37 tontit 7 ja 8. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi:	linatintie 18
Kaavatunnus:	564-2556
Kaavan laatija:	Teemu Jokelainen 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 Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella __.__.2023
Hyväksyminen:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.2023 Asemakaava on tullut voimaan __.__.2023

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kohde sijaitsee Oulun keskustasta kaakkoon noin 7 km linatin kaupunginosassa. Suunnittelualue on asuinpientaloalueella. Sitä rajaavat pohjoisessa ja lännessä pientalotontit, idässä linatintie ja etelässä puistoalue.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on kiinteistöjen jakaminen useammalle asuinrakennukselle. Hanke on käynnistetty kiinteistöjen omistajien aloitteesta. Tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 3. Luonto- ja maisemaselvitys

Liite 4. Maaperäselvitys

Liite 5. Hulevesiselvitys

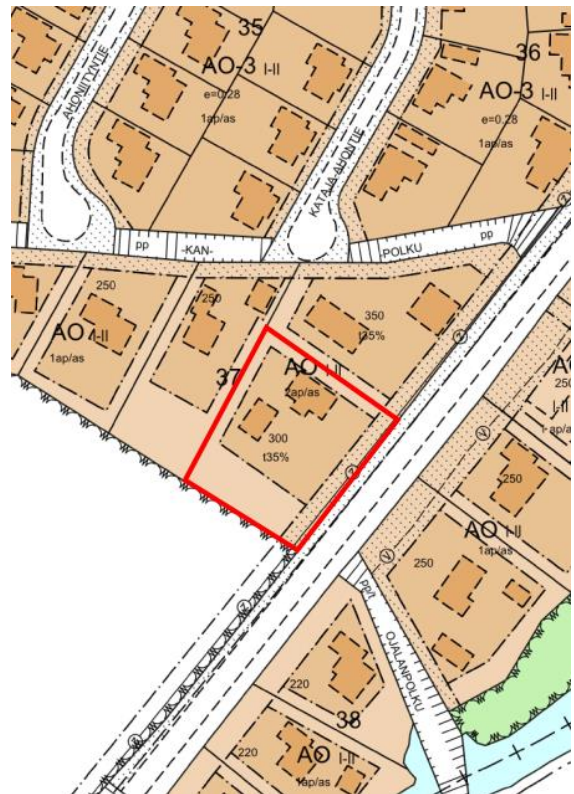
2. Lähtökohdat

2.1 Suunnittelualan yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Alue sijaitsee linatin kaupunginosassa, noin 7 km Oulun keskustasta kaakkoon. Ympäristö on pientalovaltaista asumista. Rakennuskanta on muodostunut usean eri vuosikymmenen aikana. Kaavamutosta koskevilla kiinteistöillä on useampi varistorakennus, jotka on tarkoitus purkaa. Kiinteistöt ovat yksityisen omistuksessa. Niiden yhteenlaskettu pinta-ala on 2500 m².

2.2 Suunnittelutilanne

Alueella on voimassa 18.06.1986 vahvistettu asemakaava (564–1136). Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 37 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Asuinrakennukset voivat olla I-II-kerroksisia. Kiinteistölle on osoitettu 300 kerrosneliometriä, josta 35 % voidaan osoittaa työtiloja varten. Autopaikkoja tulee olla kaksi paikkaa asuntoa kohden.



Kuva 2. Ote nykyisestä asemakaavasta.

Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualan kiinteistöt eivät ole olleet koskaan kaavaan määrittelemässä asuinkäytössä. Aluetta on käytetty entisen omistajan toimesta "puuhatonttina", jolle on pystytetty muutama varistorakennus. Lisäksi pihamaalle on kertynyt aikojen saatossa sekalaista tavaraa säilytykseen. Kiinteistöt on kuitenkin tarkoitus siistiä ja rakennukset purkaa ennen kaavan valmistumista.

Vähäisen käytön vuoksi kiinteistöt ovat säilyneet luonnontilaisena sekametsikkönä. Luontoselvityksen mukaan alueella on ympäristölle tyypillistä puustoa ja kasvustoa. Osa puista on vanhoja kilpikaarnaisia mäntyjä, joiden säilyminen on toivottavaa.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava (voimaan 11.6.2019). Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuuntoalueeksi (AP). Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Suunnittelualueen linatintien itäpuolelle rajoittuu Heikkilänkankaan pellot -niminen asemakaava ja asemakaavan muutoksen laadinta. Sen tavoitteena on täydentää aluerakennetta ympäristöönsä sopivalla pientalovaltaisella asuinrakentamisella nykyisen kunnallistekniikan ja palvelujen läheisyydessä. Hankkeella ei ole vaikutusta kyseessä olevaan linatintien asemakaavan muutokseen.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.2023.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei laadita maankäyttösopimusta.

2.3 Perusselvitykset

Asemakaavan muutosta varten hakija on tehnyt alueella seuraavat selvitykset:

2.3.1 Luonto- ja maisemaselvitys

Alue on tuoretta ja kuivaa kangasmetsää, rajoittuen naapuritontteihin ja linatintiehen. Selvityksestä käy ilmi, että kohteessa esiintyy alueelle tavanomaista eliö- ja kasvilajistoa. Niiden elinvoimaisuuteen ei ole vaikutusta hankkeessa esitetyllä rakentamisella. Lisäksi puustoa ja kasvustoa pystytään säilyttämään luonnontilaisena kohteen lounaisosassa, koska rakentaminen painottuu alueen muihin osiin.

2.3.2 Maaperäselvitys

Alueelle tehtiin painokairauksia sekä otettiin näytteitä happamien sulfaattimaiden varalta. Kairauksilla selvitettiin maaperän kerrosjakoa ja ne ulotettiin 1.59–2.25 metrin syvyyteen tiiviiseen perusmaahan saakka.

Happamia sulfaattimaita ei löytynyt näytteistä.

2.3.3 Hulevesiselvitys

Hakija on toimittanut hulevesien käsittelystä selvityksen, jossa on esitetty toimenpiteet tonttien alueella tehtävästä hulevesien viivyttämisestä ja imeyttämisestä.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Hakemuksessa esitetään tontin jakamista kahdeksi pientalotontiksi ja lisärakennusoikeuden myöntämistä syntyville tonteille. Tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta olemassa olevan infran alueella.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

3.2.2 Vireilletulo

Kaavanmuutoksen vireilletulosta ilmoitetaan osallisille kirjeellä valmisteluaineiston lähettämisen yhteydessä.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

HUOM. jos suppeassa kaavanmuutos Hankkeessa ei laadita erikseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, vastaavat tiedot vuorovaikutusmenettelyistä kerrotaan selostuksessa, esimerkki:

Käynnistysvaihe

Asemakaavan vähäisten vaikutusten vuoksi hankkeesta ei ole laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kaavahanke on tullut vireille kaavoitusjohtajan päätöksellä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen luonnos pidetään nähtävillä mielipiteen esittämistä varten 2 viikon ajan. Ilmoitus nähtävilläolosta julkaistaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa/tai siitä ilmoitetaan osallisille kirjeellä. *(vaikutuksiltaan vähäinen (191§) kaavanmuutos)* Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen, asetetaan kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta 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
- Maikkula – linatti asukasyhdistys ry
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Puhelinoperaattorit (DNA, Telia, Elisa,)
- Digita Oy
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Oulun Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suomen yhteisverkko

3.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineistosta on/ ei ole esitetty mielipiteitä nähtävilläolojen aikana.

Tarvittaessa tiivistelmä (mielipiteet liitteeksi) Ei henkilötietoja näkyviin. Osoitetiedon voi tarvittaessa laittaa yleisellä tasolla esim. kadunnimi näkyviin, ei numeroa!

3.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta on/ ei ole esitetty muistutuksia nähtävilläolojen aikana.

Tarvittaessa tiivistelmä (muistutukset liitteeksi) Ei henkilötietoja näkyviin. Osoitetiedon voi tarvittaessa laittaa yleisellä tasolla esim. kadunnimi näkyviin, ei numeroa!

3.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavoitusjohtaja päätti hankkeen käynnistämisestä __.__.20__ § __,

Kaavoitusjohtaja asetti valmisteluaineiston __.__.20__ § __ mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen __.__.20__ § __julkisesti nähtävillä MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

4. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutoksella kiinteistöt 564-404-30-112 ja 564-404-30-117 muodostetaan kahdeksi uudeksi tontiksi. Tonteille osoitetaan asuin- ja talousrakennuksille yhtenäinen rakennusala. Tontin nro 8 pinta-alaksi tulee 1555,5 m² ja rakennusoikeudeksi 440 k-m², jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu 0,29. Tontille on mahdollista rakentaa yksi asuinrakennus, jossa on kaksi asuntoa. Autopaikkoja tulee olla kaksi paikkaa yhtä asuntoa kohti.

Tontin nro. 7 pinta-alaksi tulee 946 m² ja rakennusoikeudeksi 220 k-m², jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu 0,24. Tontille on mahdollista rakentaa yksiasuntainen asuinrakennus. Autopaikkoja tulee olla kaksi paikkaa. Asuinrakennusten kerroskorkeus on I-II.

Tonteille kulku osoitetaan määräävänä ajorasitteena tontin nro. 8 kautta.

4.1 Kaavan vaikutukset

Asemakaavalla täydennetään asuinalueita kahdella uudella pientalolla. Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta sekä yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, jossa rakennettava määrä ja koko on yhteneväinen alueen muun rakennuskannan kanssa. Rakentaminen ei lisää oleellisesti liikenteen määrää alueella.

Ympäristön kannalta vaikutukset ovat vähäiset. Alueella on jo rakennettu tarvittava infra, ja kaijuut rajoittuvat muodostettavien tonttien alueelle. Rakennusten sijoittelulla on mahdollistettu nykyisen puuston ja kasvuston säilyttäminen erityisesti kohteen linatintien vastaisella rajalla sekä länsi-etelä-suuntaisella sivulla.

Alueella ei ole erillistä hulevesiverkkoa, joten lisääntyvien hulevesien käsittely otetaan huomioon tonteilla tapahtuvalla vesien viivyttämisellä sekä imeyttämisellä.

5. Asemakaavan toteutus

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

Viitesuunnitelmat



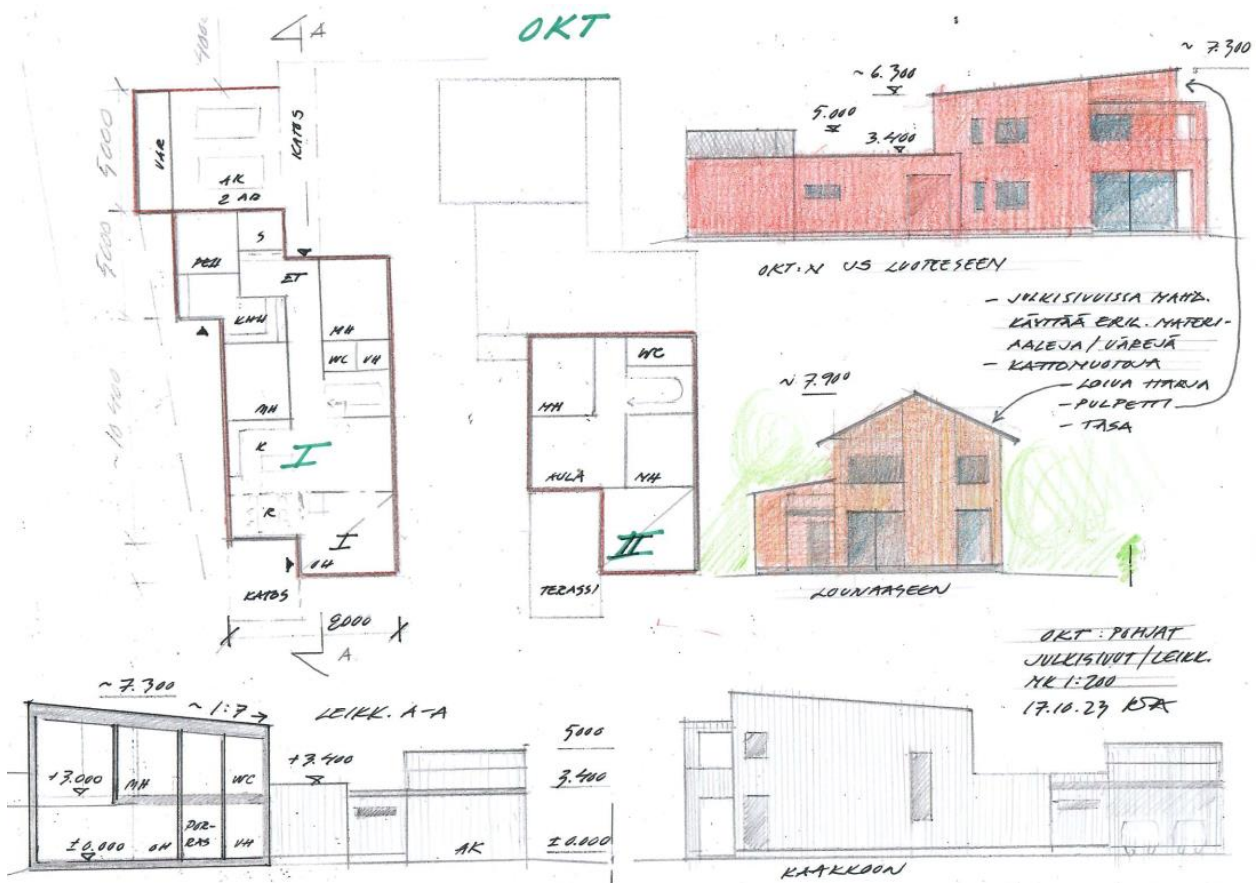
Kuva 3. Ote tontinkäyttösuunnitelmasta. IDEAA Design 14.11.2023



Kuva 4. Ote havainnekuvasta. IDEAA Design 8.11.2023



Kuva 5. Ote havainnekuvasta. IDEAA Design 8.11.2023



Kuva 6. Ote julkisivu ja pohjakuvista. IDEAA Design 17.10.2023

Oulussa __. päivänä ____kuuta 20__

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Teemu Jokelainen
kaavasunnittelija

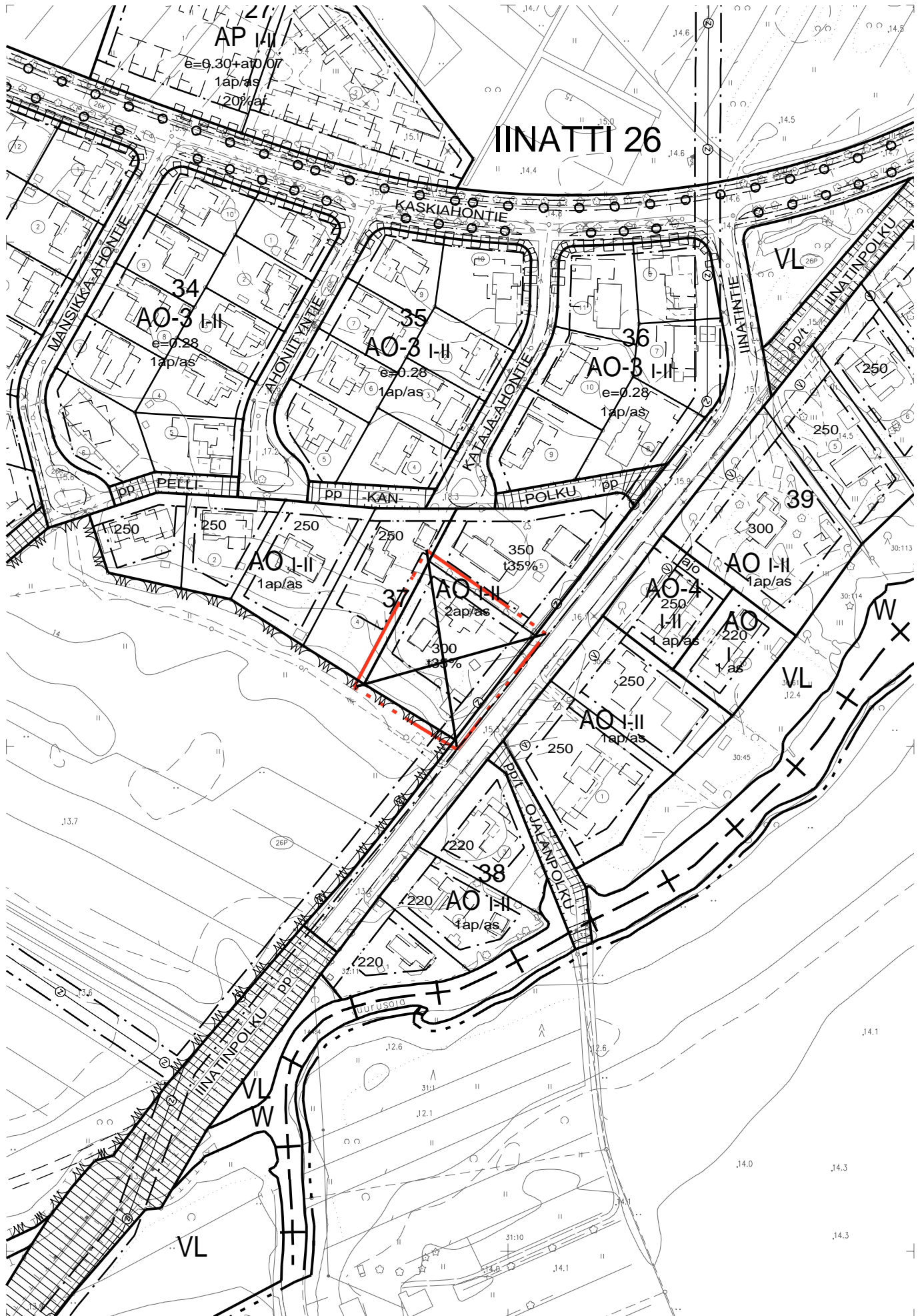
Jos kaavakarttaan tulee ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen muutoksia, laitetaan uudet allekirjoitukset uusine päiväyksineen (sama kuin kaavakartan korjauspäivämäärä)

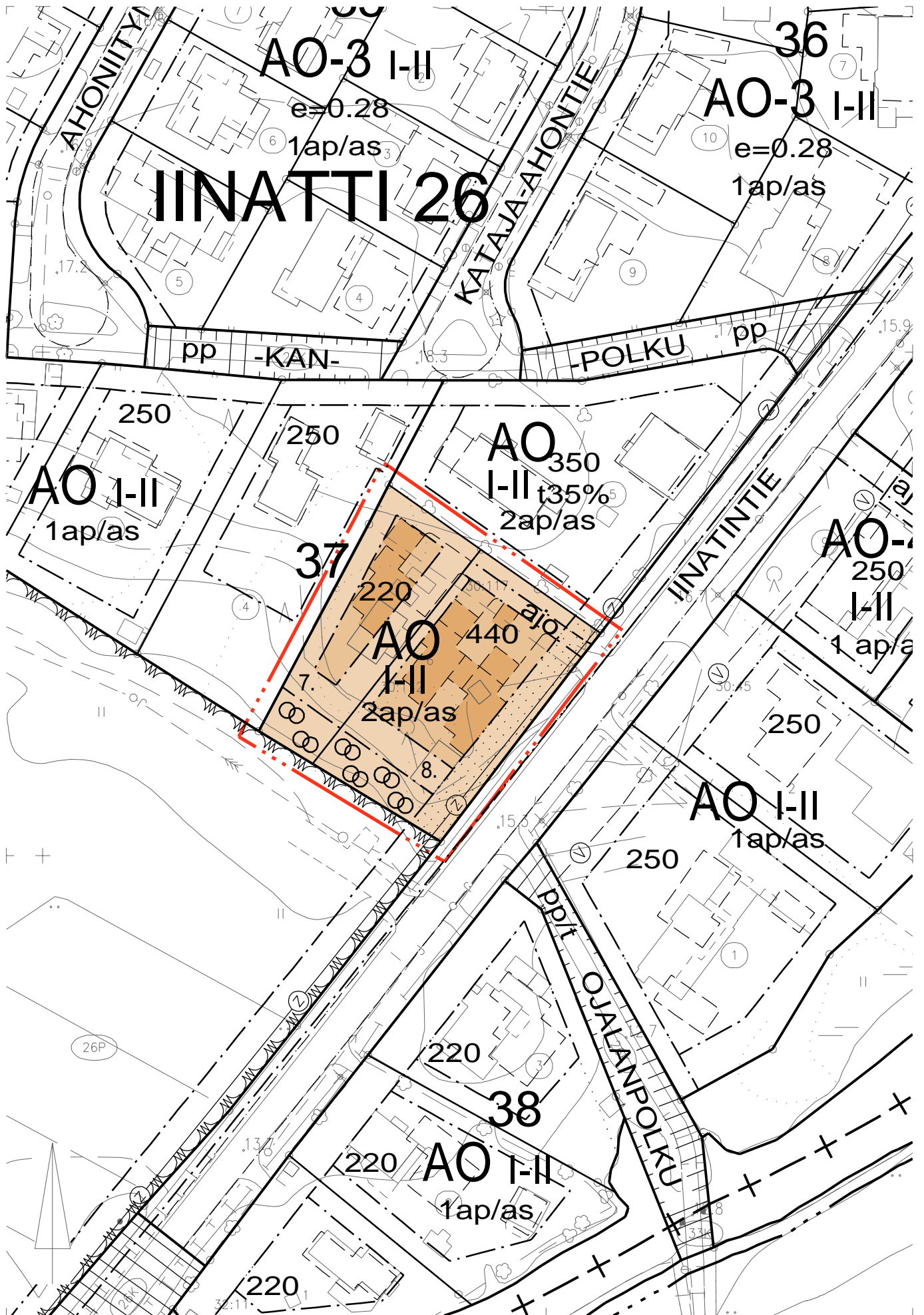








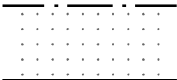
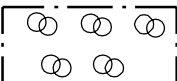
Liite 1.

Asemakaavan seurantalomake

Täydennetään ehdotusvaiheessa.





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.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	26	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	IINATTI	Kaupunginosan nimi.
93	37	Korttelin numero.
96	220	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
134		Istutettava alueen osa.
135-3		Säilytettävää puustoa.
147	ajo	Ajoyhteys.
164	2ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:



Sitovan tonttijaon mukainen tontti.