



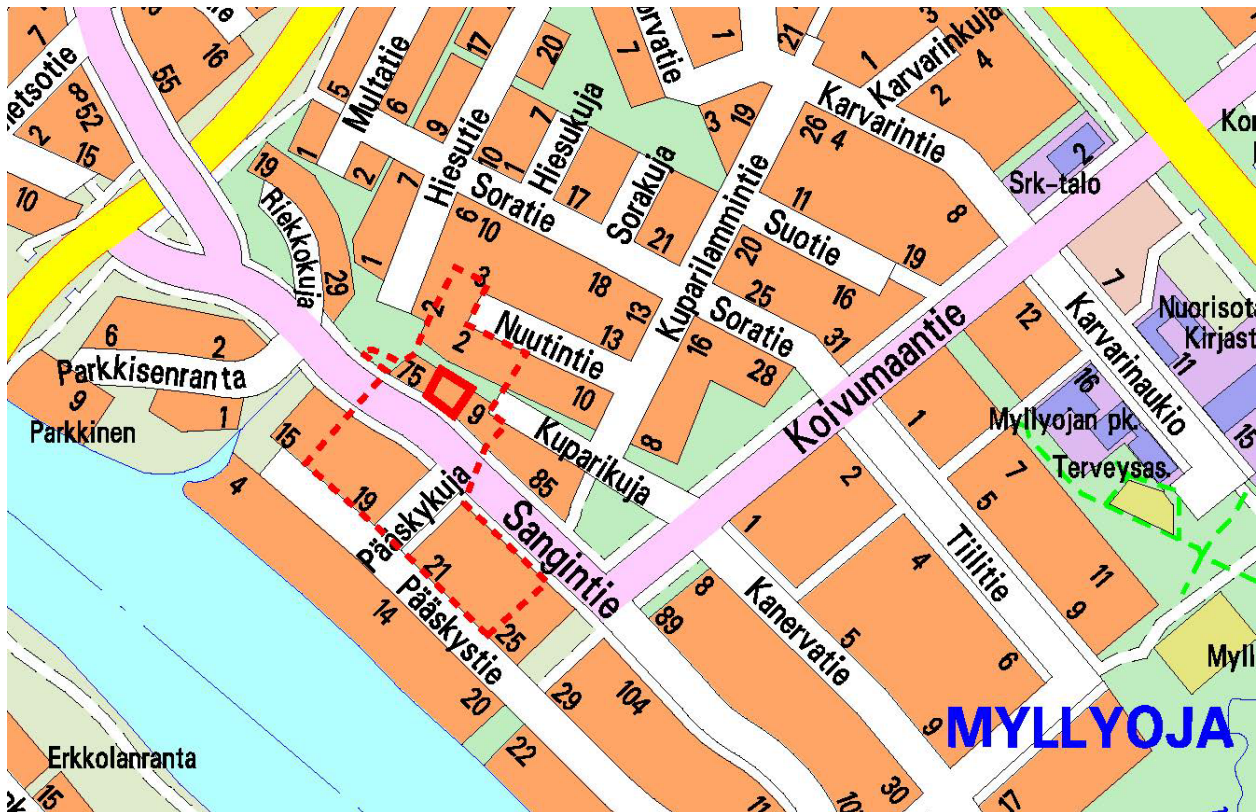
Asemakaavan selostus

27.11.2023 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

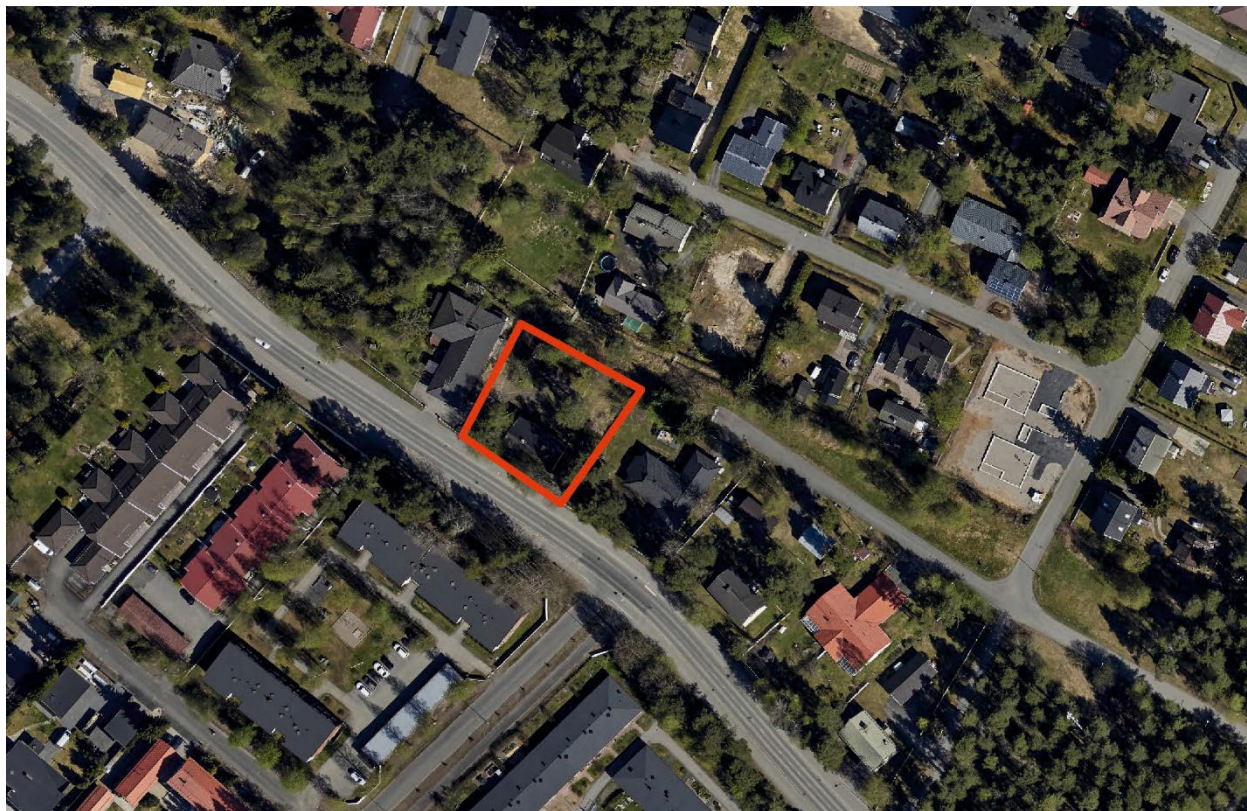
Kaavan laatija: Mira Varis
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Vireilletulo: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä
25.8.2023
Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella
1.9.2023

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-alueita.



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

Liite 2. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 3. Tonttijakokartta

3. Lähtökohdat

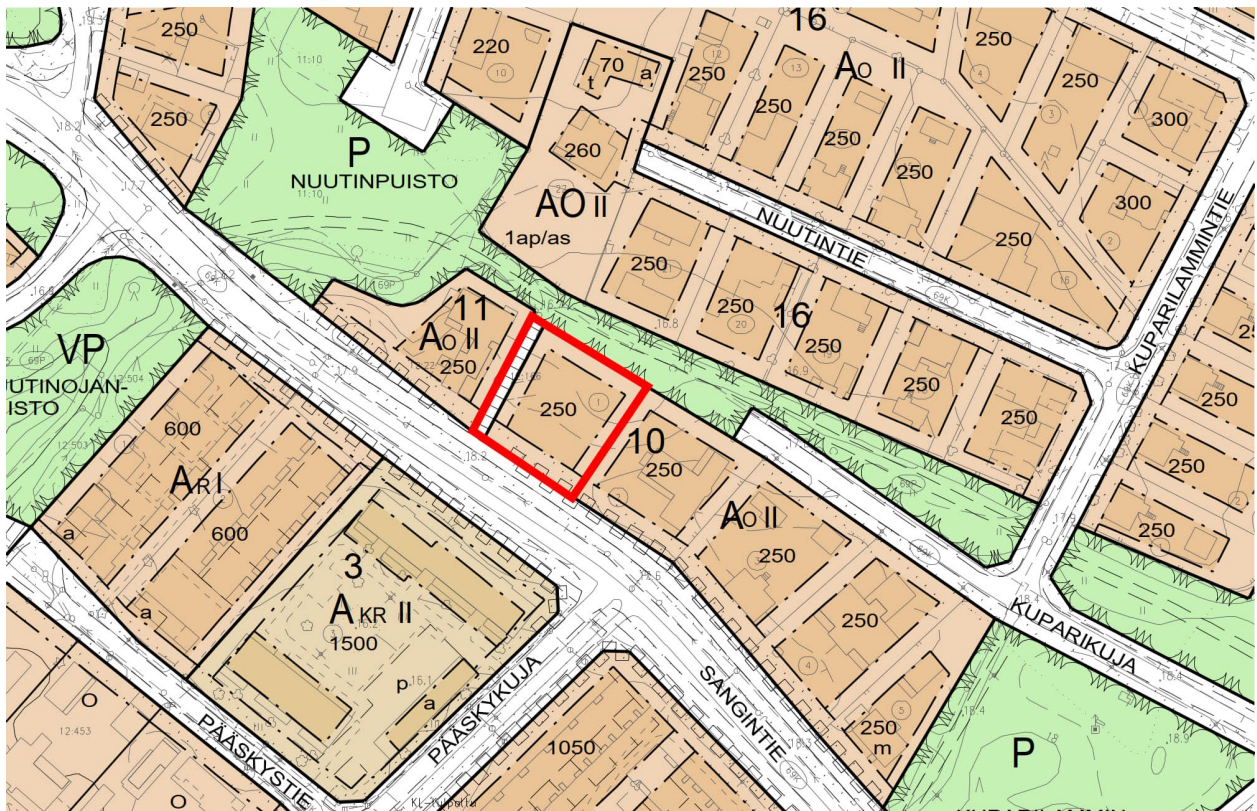
3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus ja maanomistustilanne

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 katualueen 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 asuntoalue. 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 on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 3.10.2023.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

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

Maankäyttösopimus

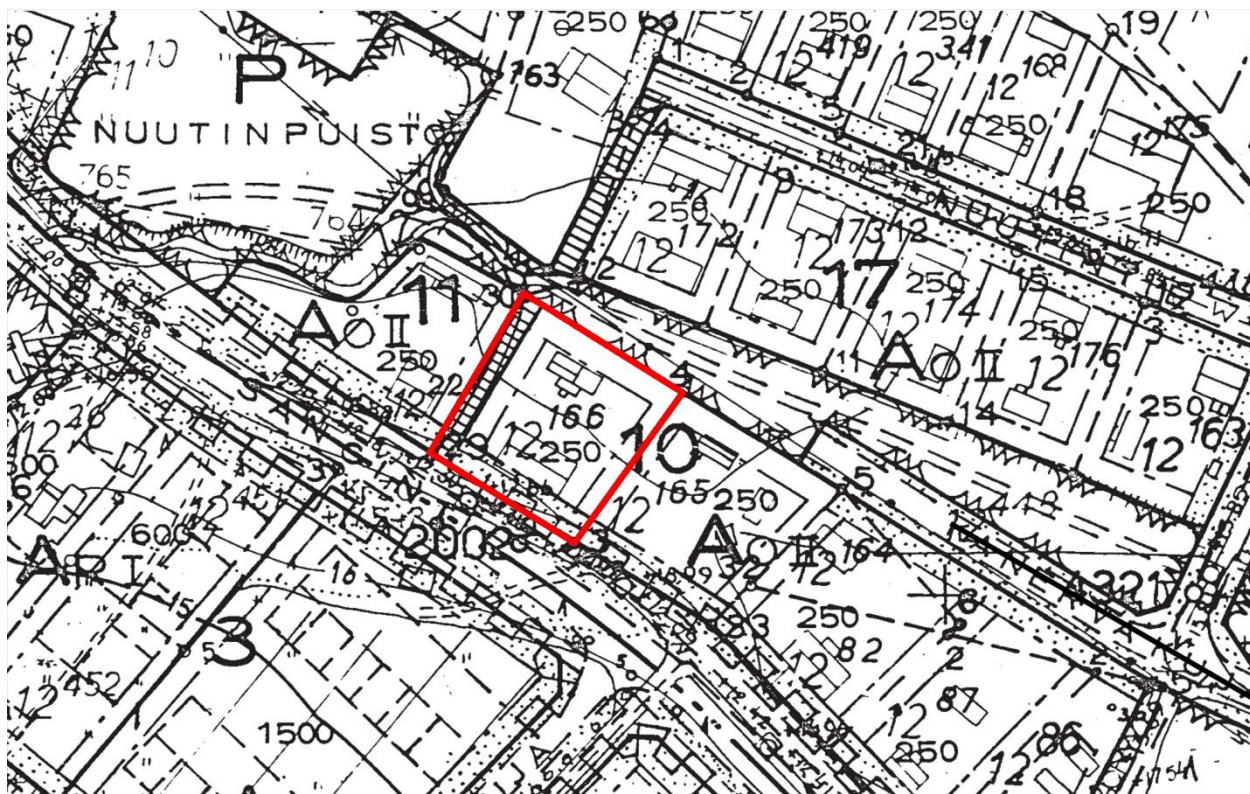
Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei laadita maankäyttösopimusta.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

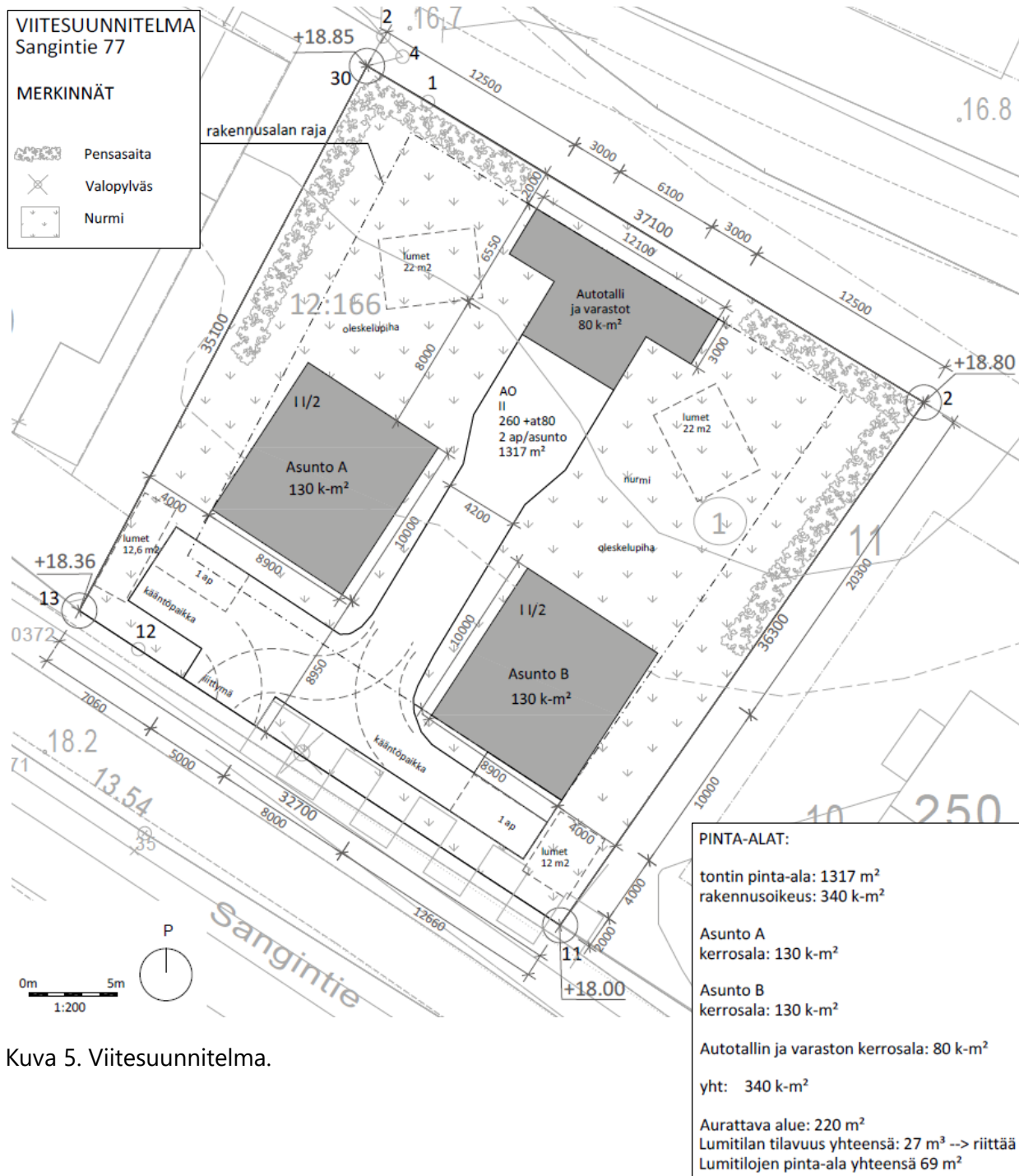
Asemakaavan muutos on käynnistetty yksityisen maanomistajan toimesta. Hakemuksessa esitetään hakijan omistaman rakentamattoman jalankululle varatun katualueen liittämistä hakijan omistamaan asemakaavatonttiin ja lisärakennusoikeuden osoittamista asemakaavassa.

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 on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 1.9.2023 ja osallisille kirjeellä valmisteluaineiston lähettämisen yhteydessä 25.8.2023.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Käynnistysvaihe

Asemakaavan vähäisten vaikutusten vuoksi hankkeesta ei ole laadittu erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, vaan se sisältyy asemakaavan valmisteluaineistoon. Kaavahanke on tullut vireille yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 22.8.2023 § 371.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen luonnos on pidetty nähtävillä mielipiteen esittämistä varten 1.9.-2.10.2023. Ilmoitus nähtävillä olosta on julkaistu kaupungin verkkosivulla ja siitä on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 1.9.2023 ja osallisille kirjeellä 25.8.2023. (*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

OAS:in sisältämä valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 1.9.2023-2.10.2023 välisen ajan. Valmisteluaineistosta esitettiin yksi mielipide ja yksi lausunto nähtävilläolon aikana. Palautteet eivät antaneet aihetta muuttaa kaavan valmisteluaineistoa.

Mielipide (mielipiteessä mainitut osoitetiedot poistettu)

”Esitämme mielipiteenämme nähtävillä olevaan asemakaavanmuutosluonnokseen 564-2547 seuraavaa: Vastustamme ehdottomasti esitettyä muutosta, jossa naapurin tonttiin liitetään voimassa olevan asemakaavan mukainen kevyen liikenteen polku ja mahdollistetaan naapureista poikkeava rakentamisen määrän lisääminen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että asemakaavojen tulee perustua riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin. Kaavaluonnoksessa ei ole kuitenkaan arvioitu naapureihin kohdistuvia vaikutuksia, ja selostuksessa esitetyt vaikutukset palvelevat vain muutoksen hakijan etua.

Asemakaavoitus lähetti meille 19.4.2023 kaavanmuutosluonnoksen ”työversion” kommentoitavaksi, tuossa luonnoksessa oli myös meidän tonttimme rajattu mukaan luonnokseen, selityksen mukaan korttelinumeroinnin muutoksen vuoksi.

Esitimme 16.5.2023 vastineen tuohon alustavaan luonnokseen, sen asumisolosuhteisiimme kohdistuvien haitallisten vaikutusten vuoksi. Kaavoitus ei vastannut mitenkään tällöin esittämiimme seikkoihin. Sen sijaan saimme nyt uuden kaavaluonnoksen nähtäväksemme. Luonnoksessa oli

meidän kiinteistömme poistettu kaavanmuutosalueesta, mutta mitään muita korjauksia tai parannuksia ei sisältöön ollut tehty. Kaikki haittavaikutukset, joista aiemmin huomautimme, ovat luonnoksessa säilyneet. Kiinteistömme rajaaminen ulos johti kuitenkin selvään kiinteistötekniiseen virheeseen, samassa korttelissa on nyt kaksi eri korttelinnumeroa, numerot 10 ja 11. Oulun kaupungin kiinteistöinsinöörin mukaan näin ei voi menetellä.

Asemakaavanmuutos on esitettyssä muodossaan kokonaan hylättävä. Vaadimme, että Yhdyskuntalautakunta antaa perustellun vastauksen kaikkiin perusteluna esittämiimme seikkoihin:

1. Kevyen liikenteen polkua ei tule liittää tonttiin. Kaupunki on menetellyt virheellisesti jättäessään kaavan mukaisen yleisen alueen lunastamatta ja nyt ryhtynyt liittämään sen tonttiin ilman riittävää vaikutusten arviointia. Vaikka kaupunki ei ole pitänyt polkua kunnossa, on polku palvellut vuosikymmeniä lähialueen asukkaita yhteytenä Nuutinpuistoon, Kuparipolulle ja lähimpiin kortteleihin. Polulta on aiemmin ollut silta yli Nuutinojan. Vaikka valitettavasti polun jatke Nuutintielle on yksityisen maanomistajan hakemuksesta poistettu, ei kannata kaavoituksella jatkaa tällaista virheellistä menettelyä. Aiempi huono päätös ei tee tätä nykyistä polkua tarpeettomaksi.

Nyt polku on kaavanmuutoksen kohteena olevan tontilla tehtyjen toimenpiteiden vuoksi tahallisesti saatettu osittain kulkukelvottomaksi.

Kaupungin tulee edistää kaikin tavoin jalankulkua ja pyöräilyä, eikä huonontaa jalankulkuolosuhteita yksityisen tahon eduntavoittelun vuoksi. Asuntoalueilla kävelypolut tarjoavat reittejä liikuntaan ja ulkoiluun. Polun liittäminen tonttiin ei edistä mitään yhdyskunnan tehostamistavoitetta tai ympäristön viihtyisyyttä, muutoksen kohteena olevalle tontille ei ole mitään estettä toteuttaa kahta asuntoa nykyisen voimassa olevan asemakaavan puitteissa. Vastaavan kokoisille tonteille on Myllyojallakin rakennettu paritaloja tai kaksi asuntoa.

Viihtyisyyttä ei myöskään lisää se, että tontilta ja polun varresta on kaadettu kaikki puut ilman puustokartoitusta ja puuston kunnan arviointia.

2. Jalkakäytävän yli ei tule lisätä liikennettä. Rakentamisen määrän lisääminen, ja siten liikenteen lisääminen tontilta, jonka ajoneuvoliittymä on suoraan Sangintien kokoojaka-dulle, ei ole hyvä ratkaisu. Kaikki liikenne kulkee näin yli vilkkaasti liikennöidyn jalkakäytävän, jota käyttävät mm. Laanilan koululle pyöräilevät lapset. Kaikkien muiden korttelin 10 tonttien ajoneuvoliittymät ovat Kuparipolun kautta, ei suoraan Sangintielle.
3. Rakennusoikeutta ei tule lisätä ympäristöstä poikkeavaksi. Kaikilla lähialueen korttelien tonteilla rakennusoikeus on sama, 250 k-m². Vain yhdellä, lähes kaksi kertaa muita suuremmalla tontilla korttelissa 16, on muita enemmän rakennusoikeutta. Muutoksessa esi-

tetty 90 k-m² lisäys 340 k-m²:iin poikkeaa huomattavalla tavalla ympäristöstään. Kaavanmuutoksessa ei ole esitetty mitään erityisiä perusteita, miksi yhdelle tontille sallittaisiin näin suuri lisäys. Tontin täyttäminen tiiviisti rakennuksilla ei paranna asuntoalueen kaupunkikuvaa tai ympäristön viihtyisyyttä, eikä se ole tasapuolista muiden lähialueen omakotiasukkaiden kannalta. Onko ymmärrettävä, että kaikkien tämän alueen omakotitonttien rakennusoikeutta voidaan nyt nostaa kolmanneksella ilman haitallisia vaikutuksia? Tällä kyseisellä tontillahan ei ole mitään sellaisia ominaisuuksia, jotka tekisivät siitä erityisen hyvän lisärakentamiselle.

4. Kiinteistöömme ei saa kohdistua haittavaikutuksia ja kustannuksia kaavanmuutoksesta. Talomme on rakennettu täysin voimassa olevan asemakaavan antamien linjausten mukaisesti. Arkkitehtitoimisto Uki Heikkinen laati suunnitelmat niin, että otettiin huomioon tontin rajautuminen myös länsisivulta yleiseen alueeseen, kevyen liikenteen polkuun. On täysin selvää, että jos tonttimme olisi rajautunut suoraan naapuritonttiin, olisi suunnitteluratkaisu ollut aivan toisenlainen, eikä mm. pääsisäänkäyntiä olisi sijoitettu suuntautumaan suoraan länsirajalle. Rakennukseen on rakennettu myös jalankulkuportti laattakäytävineen sisäänkäyntikatoksesta suoraan kevyen liikenteen polulle. Huoltoyhteys kellarikerrokseen on myös länsisivulta.

Asuntomme ikkunat suuntautuvat suurimmasta osasta huoneita länsirajalle päin, olettaen ettei välittömästi niiden eteen tule rakennusta, luotimmehan siihen, että valtuuston hyväksymä ja ministeriön vahvistama asemakaava pysyy voimassa.

Mikäli kaavoittaja olisi tehnyt asianmukaiset perusselvitykset ja käynyt tutustumassa tilanteeseen paikan päällä, olisi tämä seikka havaittu ja ymmärretty, että muutoksesta tulee meille naapurina selkeää haittaa. Kenen korvattavaksi kaavoittaja on ajatellut meille aiheutuvat kustannukset? Raja-aitamme länsisivulla päättyy rakennusluvan mukaiseen jalankulkuporttiimme ja kulkukäytävä johtaa myös polulle. Ei liene sopiva ratkaisu, että meillä on portti suoraan naapuritontille? Raja-alueen muutoksista koituu siis haittoja ja kustannuksia, joita emme itse ole aiheuttaneet. Joudumme nykyisellään pumppaamaan pohjavesiä jatkuvasti kellarin ja perustusten kuivaamiseksi. Tilanne on jatkunut Oulujoen pinnan korottamisesta asti. Kun naapuri sijoittaa uudet hulevesikaivot ja imeytyskaivot jonnekin tontin pohjoisreunaan, on vaarana, että pohjaveden pinta tontillamme nousee entisestään, mistä voi aiheutua vaaraa pohjarakenteille ja lisätä pumppauksen sähkönkulutusta.

Yhdyskuntalautakunnan tulee hylätä puutteellisesti valmisteltu muutos tai palauttaa se uudelleen valmisteltavaksi niin, että naapurien asumisolosuhteet ja ympäristö otetaan huomioon.”

Kaavoituksen vastine

Vireillä oleva asemakaavamuutos toteuttaa keskeisten alueiden yleiskaavaa ja Oulun kaupunki-strategiaa. Olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään ja täydennetään. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, tiivistäminen ja täydennysrakentaminen esiintyvät tavoitteina ja keinoina mm. alueidenkäytön suunnittelua ohjaavissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa, Oulun seudun ilmastostrategiassa sekä Oulun ilmasto-ohjelmassa. Rakennetun alueen maankäytön tehostaminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa sekä edistää ympäristövastuullista liikkumista. Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta sekä yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä vaikuta alueen viihtyvyyteen.

Asemakaavan muutos on luokiteltu merkitykseltään vähäiseksi. Kaavamuutosluonnoksen valmistelun yhteydessä on arvioitu vaikutuksia, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä, näitä ovat mm. hulevedet, liikenne ja naapureihin kohdistuvat vaikutukset. Vaikutuksia on arvioitu yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Asemakaavamuutoksen vaikutukset on selvitetty ja arvioitu hankkeen merkittävyyden kannalta riittävällä tavalla.

Asemakaavan muutosluonnoksesta on tiedotettu eri osapuolia, luonnos on ollut nähtävillä mielipiteen esittämistä varten 1.9.2023-2.10.2023 välisen ajan. Ilmoitus nähtävillä olosta on julkaistu kaupungin verkkosivuilla, siitä on ilmoitettu lehti-ilmoituksella ja osallisille kirjeellä. ks. asemakaavan selostus sivut 8-9. Luonnoksesta saapui yksi mielipide.

Asemakaavanmuutos laaditaan vain sille kiinteistölle, jolle sitä on haettu. Kortteleiden yhdistäminen ja numerointi voidaan muuttaa myös kunnan erillisellä päätöksellä niin että kortteliin tulee vain yksi korttelin numero. Maankäyttö- ja rakennuslain 55 §: mukaan asemakaavassa määrätään kadun ja muun yleisen alueen nimi, samoin kuin kunnanosan ja korttelien numerot. Kadun ja muun yleisen alueen nimi, kortteleiden yhdistäminen ja numerointi voidaan muuttaa myös kunnan erillisellä päätöksellä siten kuin kuntalaissa säädetään kunnan päätöksenteosta.

Mielipiteen antajan kanssa on käyty läpi alustavia suunnitelmia, jotka eivät täysin vastanneet nyt nähtävillä ollutta kaavaluonnosta.

1. Asemakaavanmuutoksen kohteena olevan Myllyjojan kaupunginosan tontilla ja sen länsipuolella olevalla yleiselle jalankululle varatulla katualueella on voimassa 1973 vahvistettu asemakaava. Kevyenliikenteen väylää Sangintieltä Nuutintielle ei ole toteutettu, eikä se ole enää mahdollistakaan. Vuonna 1986 vahvistetussa asemakaavan muutoksessa kortteleiden 16 ja 17 välissä oleva vastaava katualue liitettiin tontteihin. Asemakaavanmuutoksessa mukana oleva katualue ei jatku korttelin 10 pohjoisrajan jälkeen, eikä sillä ole täten liikenteellistä merkitystä.

Alue on vanha asuinrakentamisen tontti. Tontilla ei ole ollut puustoa asemakaavan muutoksen käynnistämävaiheessa, eikä se näin ollen ole kaavallinen asia.

2. Hakemuksen mukaisella tontilla ei ole muuta yhteyttä katuverkkoon kuin suoraan Sangintielle. Tämän vuoksi osalla tonttia asemakaavassa ei ole liittymä kieltoa. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontille nro 1 voidaan rakentaa useampia asuntoja, joten viireillä oleva kaavamuutoksen mukainen rakentaminen ei lisää liikennemäärää tontilta, verrattuna voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan rakentamiseen.
3. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset rakennustehokkuudet vaihtelevat lähimmillä pientalotonteilla välillä 0.16 – 0.29. Asemakaavamuutoksen mukaisella uudella tontilla tehokkuus on 0.26, joka ei poikkea lähiympäristön rakennustehokkuudesta.
4. Asuinhuoneiden pääikkunoiden eteen vaadittava 8 m vähimmäisetäisyys täyttyy tässä kaavaluonnoksessa, tarkemmassa suunnittelussa pystytään sijoittamaan rakennukset niin etteivät ne häiritse naapuria. Jokaisella tontilla sisäiset kulkuväylät ja tapahtuvat huolto-toimenpiteet tulee pystyä hoitamaan ko. tontin alueen sisäpuolella. Rakennettaessa on huolehdittava, että sade- ja sulamisvedet eivät aiheuta vaikutuksia naapureille.

Hakija on laatinut hulevesiselvityksen, jonka Oulun kaupunki on hyväksynyt. Tämän yhteydessä on todettu, että hulevesiä ei johdu naapuritonteille.

Asemakaavan muutoksesta on ollut nähtävillä vasta luonnos. Palaute ei anna aihetta muuttaa kaavan valmisteluaineistoa.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausunto

Asemakaava-alue sijaitsee Myllyojan kaupunginosassa, Oulujoen pohjoispuolella, noin 2,5 km koilliseen Oulun kaupungin keskustasta. 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.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ole asemakaavan ja tonttijaon muutoksen valmisteluvaiheen aineistosta huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine

Palaute ei anna aihetta muuttaa kaavan valmisteluaineistoa.

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 käynnisti hankkeen ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältävän valmisteluaineiston 22.8.2023 § 371 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 viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ / 100 m² uutta tai uudistettavaa vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Rakenteiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täytymisestä 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

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	23.11.2023
Kaavan nimi	Myllyojan kaupunginosan korttelin 10 tonttia 1 ja yleiselle jalankululle varattua rakentamatonta katualuetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	27.11.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	01.09.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	564-2547
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1243	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1243

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1243	100,0	340	0,27	0,0000	90
A yhteensä	0,1243	100,0	340	0,27	0,0141	90
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0141	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

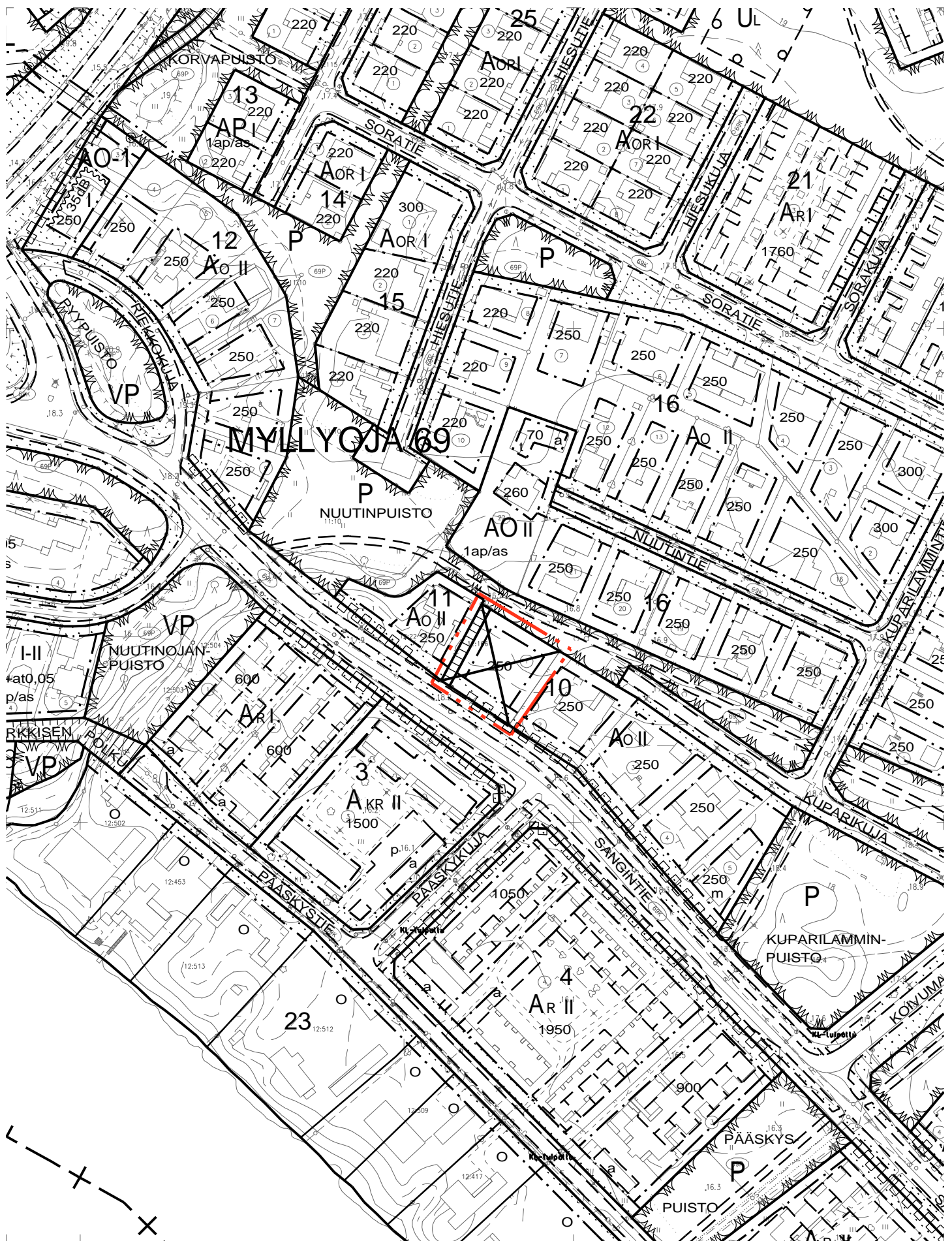
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

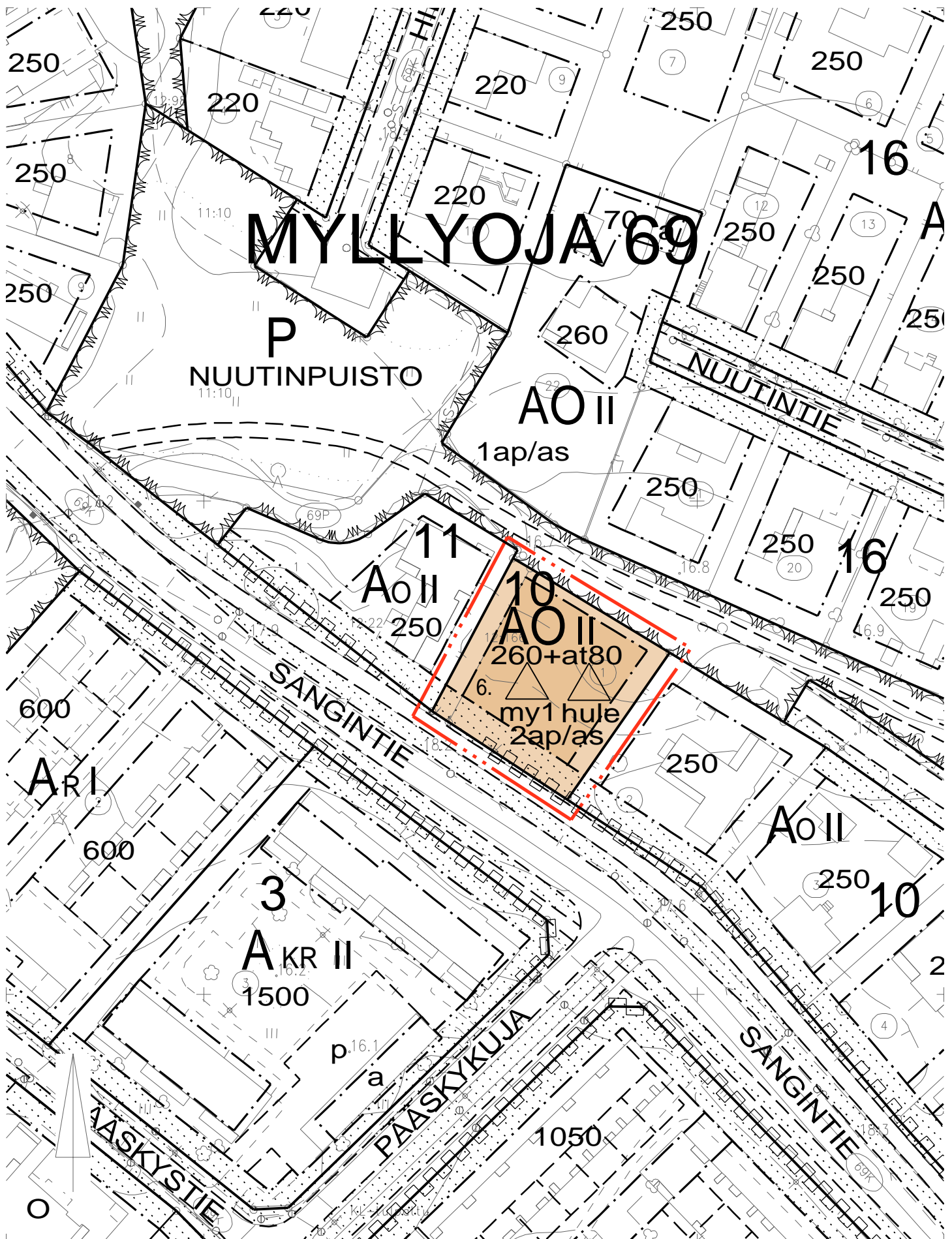
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset	Suojeltujen rakennusten muutos
-----------------	-----------------------	--------------------------------










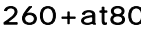



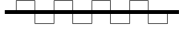
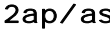



	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1243	100,0	340	0,27	0,0000	90
A yhteensä	0,1243	100,0	340	0,27	0,0141	90
AO	0,1243	100,0	340	0,27	0,0141	90
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0141	
Kadut					-0,0141	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





5		Erillispientalojen korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät 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.

TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2547		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5647077
			EDELLINEN TONTTIJAKO 27.03.1979
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		27.11.2023	KAUP. OSA 69 Myllyoja
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 10
PIIRSI	JS		TONTIT 6
TARK	PM		MUUTT. TONTIT 1
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7213486.384	478366.171
2	7213469.272	478394.419
3	7213457.425	478346.303
11	7213439.514	478373.697
30	7213488.428	478362.691

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
069 0010 0006	1243	1102	069 0010 0001	
		141	404 0012 0166	

