

Asemakaavan selostus

Luonnos 19.8.2022

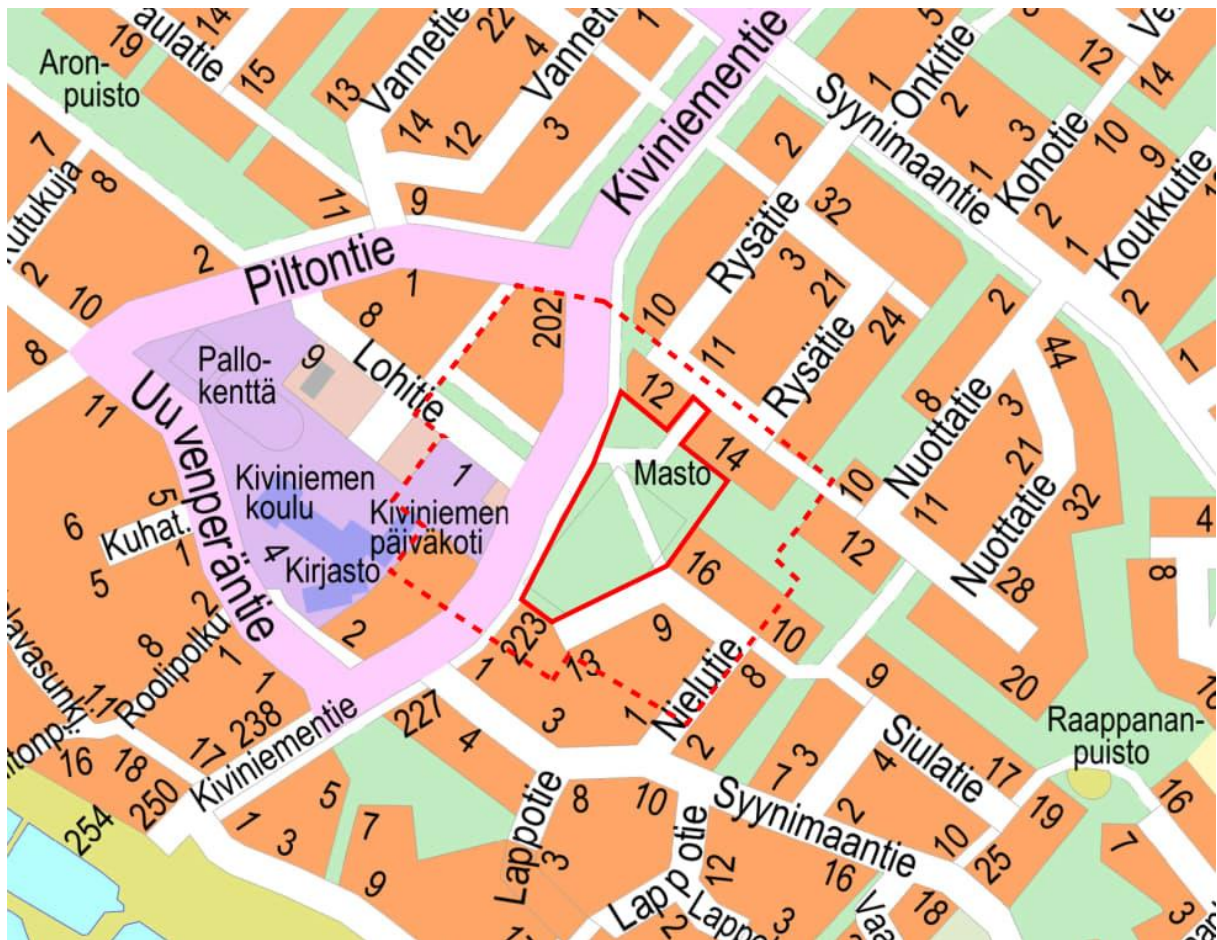
19.8.2022 päivättyyn Oulun kaupungin Kellon kaupunginosan kortteleita 878 ja 879 sekä kortte-
leiden välissä sijaitsevaa jalankululle varattua katualuetta ja kortteihin rajautuvia puistoalueita
koskevaan asemakaavaan

(Nielutie 18 ja 20, Y-tontit)

Kaavatunnus 564–2529

Diaarinumero OUKA/622/2022

Selostus päivitetty xx.xx.202x



Kuva 1: Opaskarttaote suunnittelualueesta. Kohde rajattu punaisella viivalla ja vaikutusalue pu-
naisella katkoviivalla.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Kellon kaupunginosan kortteleita 878 ja 879 sekä kortteleiden välissä sijaitsevaa jalankululle varattua katualuetta ja kortteleihin rajautuvia puistoalueita. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Kellon kaupunginosan korttelin 851 tontti nro 5, korttelin 877 tontti nro 12 sekä kortteleiden välissä sijaitseva jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue ja lisäksi kortteleihin rajautuvia säilytettäviä viheralueita. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi: Nielutie (18 ja 20, Y-tontit)

Kaavatunnus: 564-2529

Kaavan laatija: Sini Korhonen, Päivi Markuksela
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistikatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä
17.2.2022
Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella
25.2.2022

Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen
___.2022
Asemakaava on tullut voimaan ___.2022

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee noin 13 km luoteeseen Oulun kaupungin keskustasta, Kellon Kiviniemen kyläkeskuksessa, osoitteessa Nielutie 18 ja 20. Alue rajautuu pohjoisessa rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueisiin (AR) sekä Rysätien katualueeseen, idässä Raappananpuistoon, erillispientalojen korttelialueeseen (AO) sekä Nielutien katualueeseen, etelässä erillispientalojen korttelialueeseen ja lännessä Kiviniementien maantien alueeseen (LT).



Kuva 2. Kaavoitettava alue rajattuna punaisella ilmakuvaan.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on kortteleiden 878 ja 879 käyttötarkoituksen muuttaminen yleisten rakennusten korttelialueista (Y) asuinpienalojen korttelialueiksi (AP). Kaavamuutoksella turvataan jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien säilyminen Nielutieltä Kiviniementien varrella sijaitsevalle kävelyn ja pyöräilyn reitille. Puistoalueille on tarkoitus esittää alueella sijaitseva masto suoja-alueineen, tarvittavat kävelyn ja pyöräilyn reitit sekä johtovaraukset. Kaava-alueen pohjoisosassa kulkeva viheryhteys tulee säilymään asemakaavan muutoksessa.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

Liite 2. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 15.3.2022

Liite 5. Tonttijakokartta, pvm. (ehdotusvaiheessa)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Kaavamutosta varten tehdyt selvitykset löytyvät kokonaisuudessaan kaavoituksen nettisivuilta, suunnitelmat ja hankkeet. Selostuksessa selvitykset löytyvät referoituna.

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava (mkv 11.6.2018, mkh 21.5.2018)
- Uuden Oulun yleiskaava (kv 18.4.2016 § 25)
- Oulun lääninhallituksen 24.6.1970 vahvistama asemakaava (084-Ak1970/1)
- Oulun kaupunginvaltuuston 29.4.2013 hyväksymä asemakaava (564-2164)
- Kaupunkistrategia Oulu 2030 (kv. 31.1.2022 § 3)
- Maankäytön toteuttamisohjelma 2022-2026 (MATO, kv 28.2.2022 § 15)
- Oulun Haukiputaan Kiviniementien Y-tontin linnustaselvitys, Kosteikkomaailma, 17.6.2020 (päivitetty raportti valmistuu ehdotusvaiheeseen)
- Nielutien Y-tontit, Oulu, Maisemaselvitys, Plaana, Natans Oy, 15.9.2021
- Nielutien hulevesiselvitys, FCG, 17.5.2022 (1. osa), (2. osa valmistuu ehdotusvaiheeseen)
- Rakennettavuus- ja sulfaattimaaselvitys, Geobotnia Oy, 8.8.2022
- Nielutien liikenneselvitys, Sitowise Oy, 22.8.2022
- Täydennysrakentamis- ja taajamakuvaselvitys, Arkkitehtiasema oy, 7.9.2012

2. Lähtökohdat

2.1 Suunnittelualan yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,7 ha ja Y-kortteleiden pinta-ala yhteensä noin 7 880 m². Korttelit 878 ja 879 ovat rakentamattomia yleisten rakennusten korttelialueita (Y). Nykyinen asemakaava sallii kortteleihin 878 ja 879 julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen rakennusten rakentamisen, joita voivat olla mm. koulu, sosiaali- ja terveydenhuollon rakennukset tai palvelu- tai hoivakodit. Asemakaavamuutosalueen ainoa rakennus on alueen pohjoiskulmalla sijaitseva pienikokoinen tietoliikenteen rakennus, jonka vieressä sijaitsee masto. Suunnitteluala sijaitsee Kiviniemen keskuksessa keskellä erillispientalovaltaista asuinalueita Kiviniementien varrella. Ympärvivät rakennukset ovat suurimmaksi osaksi eri vuosikymmenten aikana rakentuneita 1–2-kerroksisia asuinrakennuksia.

Kaavamuutosalue on Oulun kaupungin omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018, mkh 21.5.2018) asemakaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

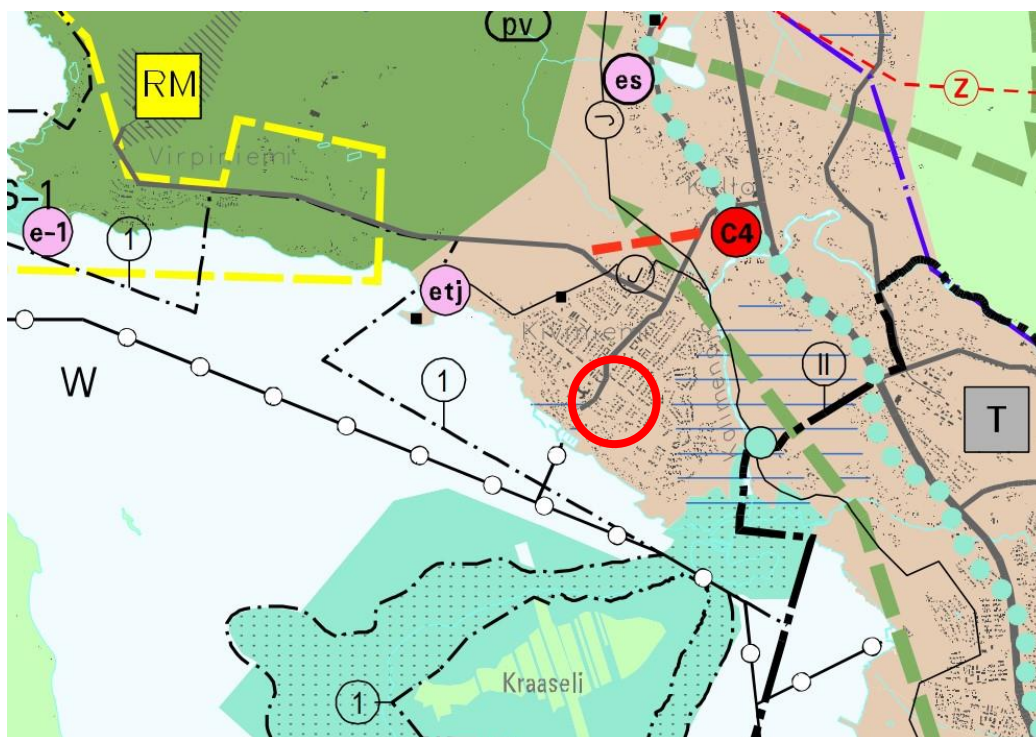
Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnitteluala on osoitettu merkinnällä Kake-4, kaupunkikehittämisen vyöhyke, laajentumisvyöhyke:

Kaupunkirakenteen laajentumisvyöhyke muodostuu alhaisen tehokkuuden maankäyttömuodoista. Vyöhykettä kehitetään alueellisesti toiminnoiltaan sekoittuneena, erityisesti tilaa vaativien palvelujen ja työpaikkatoimintojen sekä pientalovaltaisen asumisen kaupunkiympäristönä.

Suunnittelumääräykset: Yhdyskuntarakenteen laajentaminen tulee toteuttaa asemakaavoilla pitkäjänteisesti ja taloudellisesti kestävästi sekä vaiheistaa yhdyskuntarakenteen laajentaminen mahdollisimman kestäväällä tavalla. Eryistä huomiota tulee kiinnittää keskusten kaupunkikuvan parantamiseen, maankäytön tehostamiseen joukkoliikenteen pysäkkien ja keskusten läheisyydessä sekä yhtenäiseen viher- ja virkistysalueverkkoon. Vyöhykettä tulee kehittää alueiden erityispiirteitä vaalien sekä vesistöjen läheisyyttä hyödyntäen ja rantojen yleistä käyttöä kehittäen. Vyöhykkeellä edistetään erityisesti pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä sujuvia matkaketjuja. Yhdyskuntarakennetta tulee laajentaa pitkäjänteisesti, harkitusti ja taloudellisesti sekä kestäväällä tavalla vaiheistaen. Vyöhykkeen uusien asuinalueiden ohjeellinen tiiveys on noin 15–30 asukasta

hehtaarilla ja ohjeellinen aluetehokkuus noin 0,1–0,13. Tiiveimmät alueet tulee pyrkiä sijoittamaan keskustan ja aluekeskusten sekä joukkoliikenteen runkoreittien pysäkkien läheisyyteen.

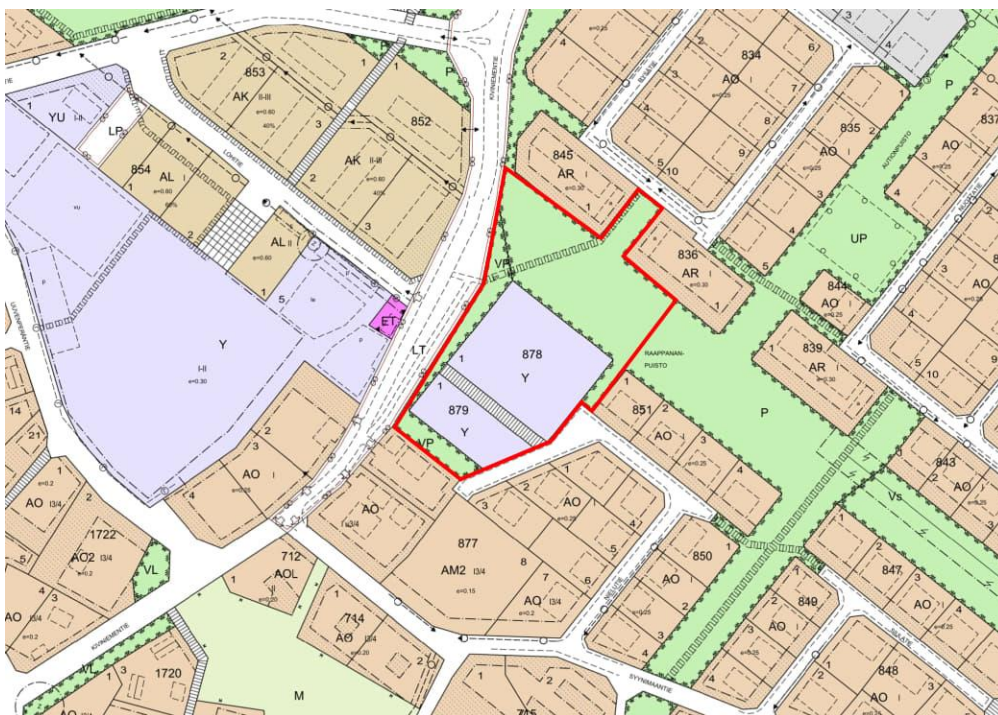


Kuva 3. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta. Asemakaavamuutosalue ympyröity punaisella

Asemakaava

Asemakaavamuutosalueella on voimassa kaksi asemakaavaa.

Asemakaava 084-Ak1970/1, jonka Oulun lääninhallitus on vahvistanut 24.6.1970 ja asemakaava 564–2164, jonka Oulun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 29.4.2013. Korttelit 878 ja 879 on osoitettu merkinnällä yleisten rakennusten korttelialueiksi (Y, alueelle voidaan rakentaa julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen rakennuksia.). Kortteleiden väliin on osoitettu yleiselle jalankululle varattu katualue. Kortteleita rajaavat puistoalueet (P ja VP). Lisäksi puistoalueen läpi on osoitettu merkintä ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Kuva 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualueen lähiympäristön muodostavat taajaman keskustan asuinrakennukset, yleisten rakennusten korttelit sekä liikennereitit. Suunnittelualueita lännessä rajaa Kiviniementien maantien alue (LT). LT-alueelle ei ole voimassa olevassa asemakaavassa merkitty ajoneuvoliittymien sijaintia asemakaavamuutosalueen kohdalle. Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi rakentamattomaa puoliavointa metsää. Nykytilassa suunnittelualueen yksi merkittävin maisemallinen vaikuttaja on alueen pohjoisosassa sijaitseva maston alue. Asemakaava-alueen läpi kulkee jalankulkijoiden sekä pyöräilijöiden käytössä olevia väyliä sekä pieniä metsäpolkuja Raappananpuistoa pitkin. Maisemarakennetta ja luonnonoloja on avattu tarkemmin suunnittelun tueksi tehdyssä maisemaselvityksessä.



Kuva 5. Näkymä mastolle. Valokuvattu keväällä 2022



Kuva 6. Näkymä Kiviniementien varren kävelylle ja pyöräilylle varatusta reitistä kohti Kiviniemen venesatamaa. Valokuvattu keväällä 2022



Kuva 7. Näkymä asemakaava-alueella olevista kävelyn ja pyöräilyn väylistä. Kuvassa vasemmalla oleva asfaltoitu väylä kulkee Kiviniementieltä Rysätielle, oikeanpuoleinen hiekka/sora -pintainen väylä kulkee Kiviniementieltä Nielutielle. Väylät on valaistu. Valokuvattu keväällä 2022

Palvelut

Kiviniementien koulu ja päiväkoti sijaitsevat noin 100 m etäisyydellä kaava-alueesta länteen. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Kellon keskuksessa noin 2 km etäisyydellä kaava-alueesta koilliseen. Lähimmät joukkoliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Syyninmaantien ja Lohitien varrella noin 300 m etäisyydellä kaava-alueesta. Joukkoliikenteen reitti Kiviniemen keskuksen ja Haukiputaan keskuksen välillä kulkee pääsääntöisesti tunnin välein ja tiheämmin Haukiputaantieltä. Suora joukkoliikenteen reitti Kiviniemen keskuksen ja Oulun keskustan välillä kulkee pääsääntöisesti tunnin välein.

Asemakaavamuutosalueen viereisellä Kiviniementiellä sijaitsee jalankulun ja pyöräilyn reittejä, joista on hyvät yhteydet mm. Kellon keskuksen, Kiviniemen venesatamaan ja Virpiniementielle. Virpiniementien varrella on yhteydet Virpiniemeen, missä sijaitsee monipuolinen virkistys- ja liikuntaympäristö.

Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Oulun maankäytön toteuttamisohjelma 2022–2026 (kh 7.2.2022 § 21, kv 28.2.2022 § 15)

”Maankäytön toteuttamisohjelmassa esitetään asumisen nykytilannetta kuvaavat tiedot, joiden pohjalta uutta rakentamista ohjataan Oulun elinvoimaa kehittävään suuntaan.”

”Täydennysrakentamista edistetään voimakkaasti ja sillä ohjataan väestökehitystä positiiviseen suuntaan väestömäärältään vähenevissä lähiöissä sekä keskuksissa.”

”Asemakaavoilla toteutetaan Uuden Oulun yleiskaavan, Oulun arkkitehtuuriohjelman sekä ympäristöohjelman tavoitteita. Kaavoituksen tavoitteena on taata riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta niin asumisen kuin elinkeinojenkin tarpeisiin kaupungin eri osissa. Asemakaavoituksessa täydennysrakentamisen vahva asema jatkuu.”

”Entisiä kuntakeskuksia ja asuinalueita kehitetään laatimalla täydentäviä ja uudistavia asemakaavoja visioiden, yleissuunnitelmien ja kaavarunkojen pohjalta. Tavoitteena on löytää asuinalueilta rakennuspaikkoja etenkin kaupunkimaisten pientalojen toteuttamiseen. Uusia asuinalueita ja työpaikka-alueita kaavoitetaan yleiskaavoissa osoitetuille kaupungin laajenemisalueille.”

Haukiputaan, Kiimingin, Oulunsalon, Yli-lin ja Ylikiimingin täydennysrakentamis- ja taajamakuvaselvitys, Arkkitehtiasema Oy 7.9.2012

Arkkitehtiasema Oy:n vuonna 2012 laatimassa selvityksessä nimeltä Täydennysrakentamis- ja taajamakuvaselvitys on kortteleista 878 ja 879 mainittu: ”Kiviniementien itäpuolella keskeisen puistoakselin varrella, on asemakaavassa kaksi tyhjää Y-tonttia (korttelit 878 ja 879). Mikäli liikekeskusta sijoitettaisiin kyseisiin Kiviniementien itäpuolen kortteleihin, jäisi koulukorttelille mahdollisesti myöhemmin tarvittavaa laajennusvaraa ja liikekeskusta saisi uuden ja sille näkyvyydenkin kannalta paremmin sopivan sijainnin. Katuyhteys uuteen liikekeskustaan tulisi ottaa puistokaistaleen halki Kiviniementieltä. Liikekeskustan toiminnot tulisi myös suunnitella ja sijoittaa rakennuspaikalle niin, etteivät ne aiheuta haittaa Nielutien varren asutukselle.”

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 1.4.2022.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei laadita maankäyttösopimusta.

2.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Kaavamutosta varten laaditut selvitykset löytyvät kokonaisuudessaan [kaavan projektikortilta](#), Oulun kaupungin nettisivuilta. Selvitykset on referoitu kaavaselostukseen.

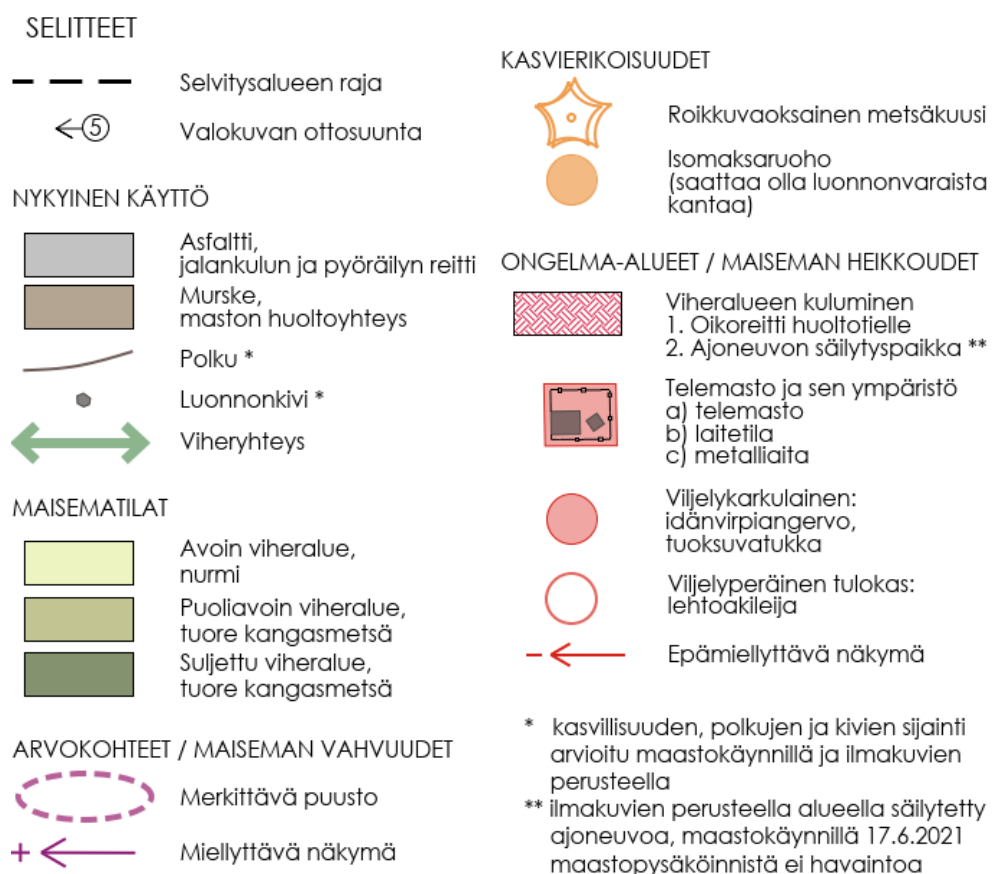
2.3.1 Maisemaselvitys

Asemakaavamuutoksen suunnittelun tueksi ovat Natans Oy sekä Plaana yhdessä tuottaneet alueesta maisemaselvityksen 15.9.2021. Selvityksessä todetaan, että alueen metsä on tuoretta, maisematilaltaan pääosin puoliavointa kangasmetsää, jonka puusto on tasaikäistä. Suunnittelualueella risteilee selvityksen mukaan runsaasti eri kokoisia polkuja ja näiden lisäksi kaksi asfalttipintaista kävelyn ja pyöräilyn reittiä. Selvityksessä todetaan, että suunnittelualueen maisemallinen vahvuus on puusto, joka sijaitsee Kiviniementien sekä sen myötäisen kävelyn ja pyöräilyn reitin varrella. Maisemalliset heikkoudet ovat selvityksen mukaan suunnittelualueella sijaitseva masto ja sen ympäristö, sekä mastolle johtava huoltotie.

Asemakaavamuutoksen suunnittelun kannalta tiivistetysti olisi selvityksen mukaan suositeltavaa huomioida seuraavat; "Kiviniementien ja sen vieressä olevan kävelyn ja pyöräilyn reitin varren katunäkymää rajaava puusto suositellaan säilytettäväksi. Viheryhteys selvitysalueen pohjoispuolella suositellaan säilytettäväksi, jotta laajempi viheryhteys alueella säilyy katkeamattomana. Telemaston ympärille suositellaan jättämään suojapuustoa maston maisemointia varten. Asuintonttien viereen suositellaan jättämään suojapuustoa. Rakentamisessa ja alueen jatkosuunnittelussa tulee huomioida riittävät suojaetäisyydet säilytettävään kasvillisuuteen, jotta niiden säilyminen on mahdollista. Tällä alueella tulisi välttää kaivamista ja täyttöjä sekä kasvuolosuhteiden muuttamista." Lisäksi jatkosuunnittelussa on huomioitava alueella kulkevat jäte- ja vesijohtolinjat.



Kuva 8. Maisemaselvitys kartta. Natans oy ja Plaana



Kuva 9. Maisemaselvitys kartan karttaselitteet. Natans oy ja Plaana

2.3.2 Linnustaselvitys

Asemakaavamuutoksen suunnittelun tueksi on Kosteikkomaailma tuottanut alueesta linnustonselvityksen 17.6.2021. Linnusto on selvityksessä kartoitettu kahden, vuoden 2021 kesäkuussa, toteutetun laskentakerran perusteella. Selvityksessä alueella havaittiin 6 lintulajia. Havaituilla lajeilla ei ole suojelullista asemaa ja selvitysalue ei ole selvityksen mukaan linnuston kannalta merkittävä. Alueella ei myöskään todettu selvityksen mukaan olevan viitasammakolle tai liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä.

Täydennetty linnustonselvitys valmistuu kaavaehdotusvaiheeseen.

2.3.3 Liikenneselvitys

Sitowise Oy on laatinut kaavaluonnosta varten aluetta koskevan liikenneselvityksen 22.8.2022. Selvityksessä on tarkasteltu alueelle tehdyt aikaisemmat suunnitelmat, alueen liikenteelliset olosuhteet sekä alueen suunnitteluratkaisu. Selvityksessä on lisäksi tarkasteltu tonttien sisäiset liikennejärjestelyt, suunnittelualueen melutilanne sekä lumitilantarve 19.8.2022 päivätyn asemakaavaluonnoksen sekä asemakaavaluonnoksen suunnittelun tueksi tehdyn viitteellisen havainnekuvan pohjalta. Alla on listattuna selvityksessä todetut asemakaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset, sekä selvityksen tiivistelmä.

Vaikutukset

”Nielutien kaavamuutos parantaa kävely- ja pyöräily-yhteyksiä itä-länsisuuntaisesti Kiviniemen alakoululle ja päiväkotiin kun nykyinen sorapäällysteinen yhteys päällystetään ja kohdistetaan suoremmin Kiviniementien ylittävälle suojatielle.

Uudelle kaava-alueelle kuljetaan henkilöautolla Nielutien kautta ja näin ollen Nielutien liikennemäärä tulee jonkin verran lisääntymään. Laskennallisesti arvioituna Nielutien vuorokausiliikennemäärä tulisi kasvamaan noin 70 ajoneuvosta vuorokaudessa noin 100 ajoneuvoon. Hankkeen toteuttamisen jälkeen Nielutien liikennemäärä on edelleen hyvin tyyppillinen vähäliikenteiselle tonttikadulle, eikä näin ollen aiheuta toimenpiteitä Nielutielle tai Syyninmaantielle. Käytännössä liikennemäärän lisäys tarkoittaa noin 5 ajoneuvoa lisää aamun tai iltapäivän huipputunnin aikana.”

Tiivistelmä

”Asemakaavamuutos koskee rakentamattomien tonttien muutosta asuinpienalojen korttelialueeksi. Korttelialueen rakentaminen lisää Nielutien liikennemäärää, mutta ei niin merkittävästi, että se aiheuttaa toimenpiteitä katujen liikennejärjestelyille. Kaava-alue edistää nykyisiä kävely- ja pyöräily-olosuhteita sujuvammalla yhteydellä Nielutien ja Lohitien välille. Asemakaavan muuttokseen ei ole liikenteellisiä esteitä.

Jatkotoimenpiteinä täydennysrakennusta suunnitellessa on tärkeää huomioida esteettömät yhteydet yhdistetyille pyöräteille ja jalkakäytävälle. Lisäksi tulee varmistaa, ettei kortteleiden välissä kulkeva yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä houkuttele moottoriajoneuvojen läpiajoliikennettä

Nielutien ja Kiviniementien välille. Tontinkäyttösuunnittelussa tulee huomioida huoltoliikenteen operointitilat, lumitilat sekä liittymän näkemäalueet.”

2.3.4 Maaperäselvitys

Geobotnia Oy on laatinut kaavaluonnosta varten aluetta koskevan rakennettavuus- ja sulfiittimaaselvityksen 8.8.2022. Pohjatutkimuksia on asemakaavamuutosalueen Y-kortteleihin (878 ja 879) tehty Oulun kaupungin toimesta vuonna 2022. Geobotnia Oy:n toimesta alueen sulfaattimaanäytteitä on otettu keväällä 2022. Tutkimuspisteiden sijainnit ja mittaustulokset on esitetty rakennettavuus- ja sulfiittimaaselvityksen liitteinä. Alla on Geobotnia Oy:n 18.8.2022 laatima selvityksen tiivistelmä asemakaavan selostukseen.

1 RAKENNETTAVUUS JA MAAPERÄOLOSUHTEET

Tutkittu alue on suhteellisen tasaista, maanpinnan vaihdellessa tasovälillä +10.46...+11.89.

Maaperäolosuhteiltaan alue on tasalaatuinen, eikä alueen maaperässä ole havaittavissa kerroksellisuutta. Päälimmäisenä maakerroksena esiintyy 0,1...0,2 m paksuinen löyhä pintamaakerros. Sen alla maaperä koostuu tiivistä hienosta hiekasta/hiekasta/hiekkamoreenista, joka on kivistä. Rakennettavan alueen maaperä on routivaa. Pohjavesi on alueella noin 1,7 m syvyydessä nykyisestä maanpinnasta.

Alue on rakennettavuuden perusteella helposti rakennettavaa aluetta. Rakennettavuus selvityksen perusteella perustamistapa alueella on maanvarainen anturaperustus.

2 HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

Y-tonttien alueella on tutkittu maaperän aggressiivisuus, ja tulosten perusteella tutkitulla alueella ei esiinny happamia sulfaattimaita. GTK:n happamat sulfaattimaat-kartan mukaan Kiviniemen kaupunginosassa on havaittu kahdessa tutkimuspisteessä sulfaattipitoisuuksia, joiden mukaan sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys on suuri. Tutkimuspisteet ovat kuitenkin kauempana (noin 1 km etäisyydellä) tutkitusta Y-tontin alueesta.

Alueella rakennettaessa on kuitenkin kiinnitettävä huomiota maaperän laatuun (haju, väri) mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintymisen havaitsemiseksi, sillä tyypillisesti happamia sulfaattimaita esiintyy linsseinä tai paikallisina patjoina.

2.3.5 Meluselvitys

Meluasiantuntijan lausunnon mukaan, alueelle ei ole tarvetta tehdä meluselvitystä. Asemakaavamuutosalueen melutilanne tarkastellaan liikenneselvityksen yhteydessä.

2.3.6 Hulevesiselvitys

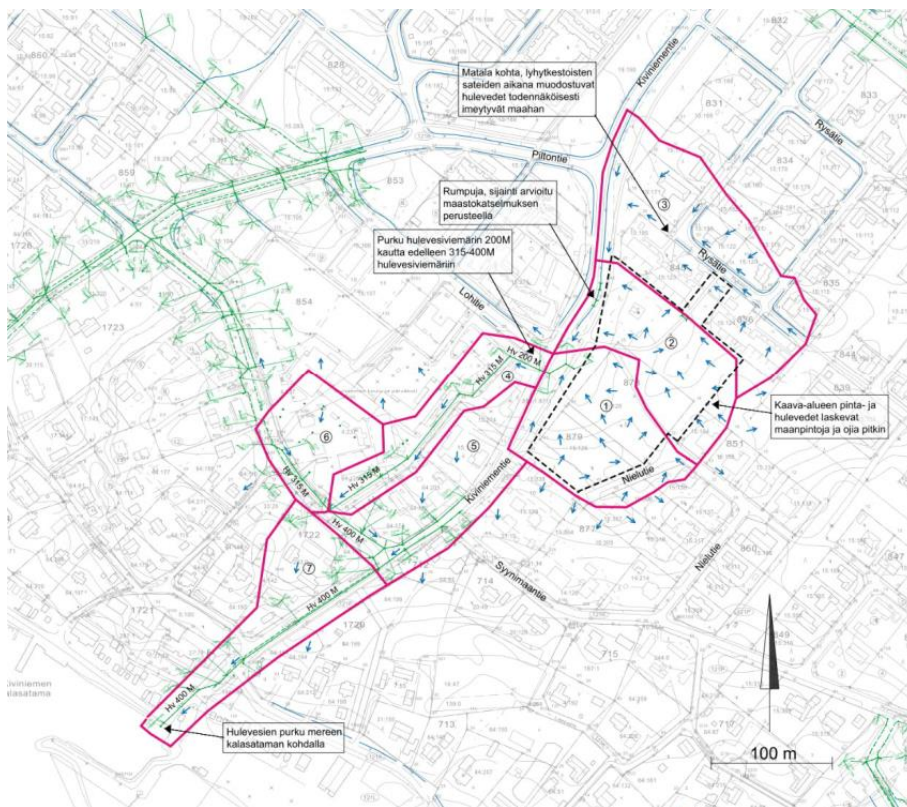
FCG (Finnish Consulting Group oy) on laatinut kaavaluonnosta varten alueen hulevesien nykytilanteen tarkastelua koskevan raportin 17.5.2022. Raportti sisältää ensimmäisessä vaiheessa laadittavan hulevesiselvityksen. Hulevesien hallintasuunnitelma, jossa suunnittelualueen maankäytön muutoksien hydrologisia vaikutuksia tullaan arvioimaan tarkemmin, tuotetaan vuoden 2022 loppupuolella kaavaehdotusvaiheessa.

Raportissa on esitetty suunnittelualueen hulevesien hallinnan tavoitteet seuraavasti; "Nielutien asemakaava-alueen rakentamisen myötä hulevesimäärät tulevat kasvamaan ja näin ollen hulevesien hallinnan ja johtamisen suunnittelu alueelle on tarpeen. Alueen hulevedet johtuvat nykyisellään pääosin nykyisen hulevesiviemäriverkoston kautta etelään päin. Sen sijaan osa tulvavesistä ohjautuu pohjoisen suuntaan. Osa hulevesistä todennäköisesti imeytyy maaperään, sillä alue on paikoin hyvinkin tasaista ja maaperän puolesta imeytymiselle on edellytykset.

Hulevesien hallinnan tavoitteet:

- Hulevesien määrällinen ja laadullinen käsittely kaava-alueella hajautetusti imeytys- ja viivytys-alueilla.
- Hulevesien hallittu johtaminen nykyisiin hulevesiviemäriin ja ojiin. Lähtökohtaisesti hallintatoimenpiteiden mitoittaminen siten, että nykyisten hulevesiviemäreiden kapasiteetit riittävät suunnitellun maankäytön mukaisessa tilanteessa. Tarvittaessa johtosaneerauksien esittäminen esim. pienten hulevesiviemäriosuuksien kapasiteetin kasvattamisen osalta.
- Tulvareittien esittäminen, jotta rakentamisen myötä ei aiheuteta tulvahaittoja olemassa olevien alueiden kiinteistöille.
- Metsäalueen osittainen säilyttäminen virkistyskäyttöön nykyisen mukaisesti."

Lisäksi raportissa todetaan, että suunnittelualueella ei ole erityisiä suojeltuja alueita tai kohteita eikä pohjavesialueita.



Kuva 9 Ote hulevesiselvityksen kartasta: Valuma-alueet ja -reitit. FCG

Raportissa todetaan, että suunnittelualueella ei ole erityisiä suojeltuja alueita tai kohteita eikä pohjavesialueita.

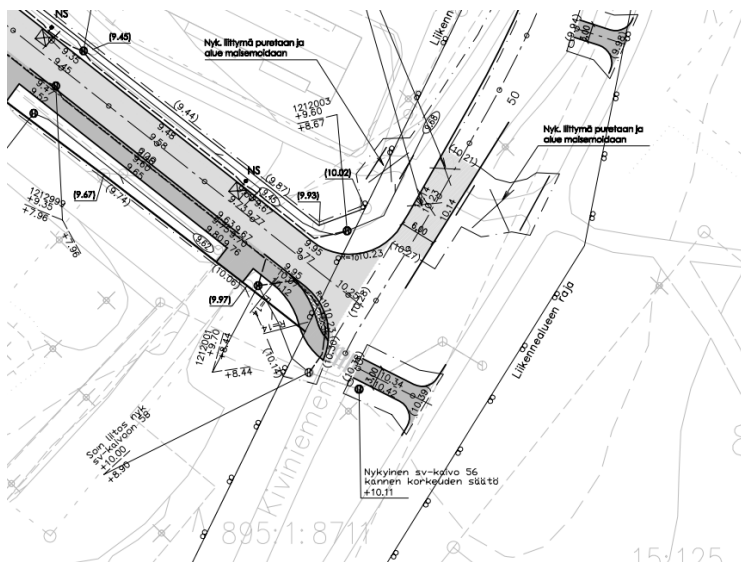
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun kaupungin kaavoitusyksikön aloitteesta. Tavoitteena on kortteleiden 878 ja 879 käyttötarkoituksen muuttaminen yleisten rakennusten kortteli-alueista (Y) alueelle paremmin soveltuviksi asuinpientalojen kortteli-alueiksi (AP). Kaavamuutoksella turvataan jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien säilyminen Nielu- ja Rysätieltä Kiviniementien varressa sijaitsevalle kävelyn ja pyöräilyn reitille. Viheryhteys selvitysalueen pohjoispuolella säilytetään.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle nykyiseen ympäröivään asuntokantaan sopeutuvaa pienimuotoista täydennysrakentamista keskelle rakennettua asuinympäristöä hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Kaavamuutoksen kohteena olevat korttelit ovat rakentamattomia. Korttelit sijaitsevat keskeisellä paikalla Kiviniemen keskuksen välittömässä läheisyydessä. Lähellä sijaitsevat Kiviniemen koulu ja päiväkotit sekä Kiviniemen keskuksen palvelut. Alueelta on lyhyet välimatkat joukkoliikenteen pysäkeille sekä kävelyn ja pyöräilyn reiteille. Kellon keskusta sijaitsee noin 2 km etäisyydellä suunnittelualueesta.

Asemakaavamuutosalueen läheisyydessä, Kiviniementien varrella, toteutetaan Lohitien saneeraus. Saneerauksen yhteydessä Kiviniementien ylittävän suojatien paikkaa siirretään Lohitien ja Kiviniementien liittymän pohjoispuolelta eteläpuolelle. Nykyinen suojatie puretaan ja alue maisemoidaan. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Nielutien sekä Kiviniementien välisen jalankulun ja pyöräily yhteyden säilyminen sekä yhteyden uudelleenasetointi palvelemaan paremmin siirrettyä Kiviniementien ylittävää suojatietä.



Kuva 10. Kuvaote Lohitien saneerauksen katusuunnitelmasta, Lohitien ja Kiviniementien liittymän kohdalta. Kuvassa näkyy vanha purettava liittymä ja uuden liittymän sijainti.

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

Asemakaavan muutoksesta on tiedotettu Oulun kaupungin kaavoituskatsauksessa 2022, joka on julkaistu 20.1.2022.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa sekä vaikutusalueen osallisille kirjeellä valmisteluaineiston lähettämisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pidettiin nähtävillä 25.2.-28.3.2022 välisen ajan.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen luonnos pidetään nähtävillä mielipiteen esittämistä varten neljän viikon ajan. Ilmoitus nähtävilläolosta julkaistaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. 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:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun polkupyöräilijät ry
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

- Pohjois-Pohjanmaan museo
 - Oulun Vesi
 - Oulun Energia
 - Haukiputaan sähköosuuskunta
 - Telia Towers Finland Oy
 - Digita Oy
 - Sivistys- ja kulttuuripalvelut
 - Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
 - Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
 - Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
 - Kellon kyläyhdistys ry
 - Kellon suuralueen asukasyhdistys ry
- <https://www.ouka.fi/oulu/yhteisotoiminta/asukasyhdistykset>
- HaVa, Haukiputaan vaikuttajat
- <https://www.ouka.fi/oulu/nuoret/alueelliset-osallisuusryhmat>

Kaavatyötä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa.

3.2.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 25.2.-28.3.2022 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kaksi mielipidettä, yksi lausunto, yksi muistutus ja yksi palaute nähtävilläolon aikana.

Mielipide 1

”Hyvä, että suunnittelussa on huomioitu kevyenliikenteen pääsy Kiviniemen tielle. Muutoin muodostuu "pussinperä" Syynimaantien toisen puolen asukkaille. Koululaisia liikkuu runsaasti Nielutien ja Siulatien kautta ja kevyenliikenteen pätkien kautta kouluun.

Kohteen liikennejärjestelyissä olisi järkevämpi ratkaisu järjestää tontilleajo Kiviniemen tien kautta. Nielutiellä ei ole kevyenliikenteen väylää. Tie on huonokuntoinen ja kapea. Matalatehoinen pientalokanta tarkoittanee kuitenkin sitä, että se mahdollistaa rivi- tai luhtitalorakentamisen, koska maa-alueen koko on kuitenkin kohtuu iso. Nielutien kautta liikennejärjestelyjen toteuttaminen ei

ole runsas lasten liikkuminen huomioiden turvallinen ratkaisu nykyistä isomman ajoneuvoliikenteen seassa.

Puistoalue on ollut viereisen päiväkodin pienten lasten retkikohde. Puistoalueella kulkee useita polkuja, jotka ovat alueen asukkaiden aktiivisessa ulkoilukäytössä ja lasten leikkipaikkoina. Rakennusalueita voisi kaavoittaa letonrantaa laajentaen.”

Kaavoituksen vastine

Oulun kaupungin kadut ja liikenne -yksiköstä on vahvistettu, että asemakaavamuutoksella muodostuville uusille asuinpientalojen tonteille olisi tonteille ajo mahdollista osoittaa vain Nielutien kautta. Suunnittelualuetta lännessä rajaa Kiviniementien maantien alue (LT). LT-alueelle ei ole merkitty ajoneuvoliittymien sijaintia asemakaavamuutosalueen kohdalle, joka vahvistaa linjausta, että tonteille ajo on mahdollista esittää vain Nielutien kautta.

Asemakaavamuutoksen aluerajaukseen lukeutuvat osat Raappananpuistoa on tavoitteena säilyttää lähialueen asukkaiden virkistyskäytössä ja jatkossakin palvelemaan läheisen päiväkodin toimintaa. Alueen pohjoisosassa kulkee myös maisemaselvityksessä todettu viheryhteys, jonka myötä asumista ei osoiteta pohjoisemmaksi, kuin voimassa olevassa asemakaavassa on kortteli 878 rajattu.

Mielipide 2

”Vastustamme asemakaava muutosta seuraavin perustein:

Toteutuessaan Nielutien omakotitaloalueen viihtyvyys ja puistomainen ympäristö vaarantuu. Alueen liikenne lisääntyy ja vaikuttaa negatiivisesti alueen rauhallisuuteen, joka on ollut monen alueelle muuttaneen tärkeä ostopäätöksen kriteeri. Metsäalue on aktiivisessa käytössä päiväkotilapsilla ja lähialueen asukkailla Nielutien omakotitaloja ja vaikuttaisi myös negatiivisesti asuntojen arvoon. Mikäli liikekeskukseen tulee ravintola tai muu vastaava, alueen rauhallisuus kärsii varmasti ja häiriökäyttäytymiset, ilkivalta ym. lisääntyvät.”

Kaavoituksen vastine

Voimassa olevassa asemakaavassa on asemakaavamuutosalueen korttelit 878 ja 879 esitetty yleisten rakennusten korttelialueiksi (Y). Alueelle voidaan rakentaa julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen rakennuksia, mikä tarkoittaa esimerkiksi peruskoulua, sosiaali- tai terveydenhuollon toimipaikkaa, kirjastoa tai museota. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa Y-korttelien pääkäyttötarkoitus asuinpientalojen korttelialueiksi (AP), mikä paremmin soveltuisi ympäröivään rakennuskantaan. AP- korttelialueelle on mahdollista rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja. Täydennysrakentamisen kerroskorkeudeksi esitetään 1. Nykyisen kaavan käyttötarkoituksen (Y) vaikutukset alueen rauhallisuuteen olisivat todennäköisesti suuremmat kuin asumisen vaikutukset.

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto

”Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Kellon kaupunginosassa, osoitteessa Nielutie 18 ja 20 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Tavoitteena on muuttaa kortteleiden 878 ja 879 käyttötarkoitus asuinpienalojen korttelialueeksi. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2022 aikana. Kaavamuutos on tullut vireille kaavoitusyksikön aloitteesta. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Asemakaavan muutosalueena on Kellon kaupunginosan korttelit 878 ja 879, kortteleiden välissä sijaitseva jalankululle varattu katualue sekä kortteleihin rajautuvat puistoalueet. Kaava-alueen pinta-ala on n. 1,7 ha ja kortteleiden pinta-ala n. 7 880 m². Korttelit 878 ja 879 ovat rakentamattomia. Suunnittelualue sijaitsee Kiviniemen keskuksessa keskellä asuinalueita.

Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, kortteli 878 ja 879 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Kortteleiden väliin on esitetty porraskatu tai yleiselle jalankululle varattu katualue. Korttelia rajaa puistoalueet (P ja VP). Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä kaupunkikehittämisyöhyke 4. laajentumisvyöhyke.

Muutosalueen ulko- ja eteläpuolella sijaitsee kaksi paikallisesti arvokasta inventoitua kohdetta (Kellon osayleiskaavan 2030 2.vaiheen inventointihanke). Kiviniementie 225 on vanhan maatilan pihapiiri kalasataman läheisyydessä ja se on yksi kalastajakylän vanhimpia tiloja. Syynimaantie 3 kokonaisuuteen on kuulunut elosuoja, navetta, purettu päärakennus ja saunarakennus.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.”

Kaavoituksen vastine

Paikallisesti arvokkaat inventoidut kohteet sijaitsevat kaava-alueen ja sen vaikutusalueen ulkopuolella. Lausunto ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Telia Towers Finland Oy:n muistutus

”Asia: Oulun kaupunki, Asemakaavamuutos Nielutie 18 ja 20, Y-tontit, Kaavatunnus 564–2529 Diaarinumero OUKA 622/2022 1.2.2022

Muistutus edellä mainittuun asiaan: Telia Towers Finland Oy:n matkaviestintukiasema Kiviniementie sijaitsee osoitteessa Kiviniementie, 90810, Kiviniemi (putkiristikopylväs 40 m sekä laitetarakennus). Telia Towers Finland Oy tulkitsee tämän asemakaavamuutoksen niin, että se rajoittuu rakentamattomiin Y-tontteihin, kortteleihin 878 ja 879. Tällöin asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta Telia Towers Finland Oy:n tukiasemaan Kiviniementie. Kulku tukiasemalle säilyy entisellään ja kaapelireittien osalta tukiasemalle ei kohdistu muutoksia.

Telia Towers Finland Oy:llä on maanvuokrasopimus 31.5.2032 saakka ja tukiaseman tarve tulee varmasti jatkumaan tämänkin jälkeen.

Matkaviestintukiasema Kiviniementie luo peittoa Kiviniemen asuinalueen asukkaiden tarpeisiin, mukaan lukien uudet pientaloalueet korttelissa 879 ja 878 sekä tarjoaa myös tulevaisuudessa alueelle hyvät ja nopeat tele- ja datapalvelut.

Tukiasemalla on tärkeä tehtävä alueen toimivan tele- ja dataliikenteen kannalta. Hyvät puhelin- ja datayhteydet mahdollistavat nykyaikaiset palvelut, esim. etätyöt kotoa käsin, sekä nopeat datayhteydet yrityksille ja alueen liikenneväylillä kulkeville. Toimivat puhelin- ja datayhteydet ovat myös tärkeä turvallisuustekijä.”

Kaavoituksen vastine

Maston alue ja kulku tukiasemalle tulevat säilymään asemakaavamuutoksen yhteydessä. Maston alue esitetään asemakaavamerkinnällä emt (rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja). Kulku tukiasemalle esitetään ohjeellisella ajoyhteyden aluerajauksella (ajo). Kadut- ja liikenne -yksiköstä on vahvistettu, että ajoyhteys tukiasemalle voidaan esittää Kiviniementien kautta nykyisellä paikallaan.

Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry:n palaute

”Kaavamuuotosalueen 1,7 hehtaarin laajuiselta metsäalueelta on tehty linnusto- ja maisemaselvitykset vuonna 2021. Linnustaselvitys tehtiin pesimälinnuston luotettavan selvittämisen kannalta liian myöhään, kesäkuun 10. ja 11. päivänä. Laskenta tehtiin peräkkäisinä aamuina, koska lintujen laulukausi oli jo loppuillaan.

Tehty linnustokartoitus antaa epäluotettavan kuvan kohteen pesimälinnustosta, koska myöhään tehdyssä laskennassa on voinut jäädä havaitsematta aikaisia pesimälajeja, kuten erittäin uhanalainen (EN-luokka) hömötiainen. Sen esiintymisestä lähialueella on useita havaintoja BirdLife Suomen Tiira.fi-havaintopalvelun mukaan. Myös vaarantunut ristosorsa on havaittu alueella usein, mutta sen pesäpaikka ei ole tiedossa. Laji on varhainen pesijä ja sen pesintä olisi luultavimmin jäänyt havaitsematta kesäkuussa tehdyssä kartoituksessa.

Linnustonselvityksen yhteenvedossa ei ole mainittu mahdollisia epävarmuustekijöitä, joita myöhään tehty laskenta aiheuttaa luotettavan arvion tekemiselle kohteen pesimälinnustosta. Puutteellinen pesimälinnustoarvio vaikeuttaa myös kaavan vaikutusten arviointia uhanalaisiin lajeihin. Tämän vuoksi kaavamuutosta ei tule hyväksyä eikä viedä eteenpäin ennen kuin linnustonselvitys on tehty ajankohtana, jolloin kaava-alueen pesimälinnusto voidaan luotettavasti selvittää.

Kaava-alueen monimuotoisin metsä on sen pohjoisosassa, jossa metsä on suljetumpi ja monikerroksisempi. Kaavoituksessa olisikin tärkeää säilyttää tämä metsikkö osana kaakkoon jatkuvaa metsäistä vihervyöhykettä. Metsäiset viheralueet ovat tärkeitä alueen asukkaille, ja asukkaat ovatkin ripustaneet pönttöjä metsikön linnuille. Myös polkujen leventyminen kertoo runsaasta virkistyskäytöstä metsikössä. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen olemassa olevilla asuinalueilla on sinällään kannatettavaa muun muassa valmiin kunnallistekniikan ja palveluiden vuoksi, mutta

se ei saa johtaa asuinalueiden viimeisten virkistysalueiden häviämiseen ja asuinympäristön viihtyisyyden vähenemiseen.”

Kaavoituksen vastine

Linnustoselvitys täydennetään saadun palautteen mukaisesti vuonna 2022. Selvityksen johtopäätökset otetaan huomioon kaavaehdotusvaiheessa. Alueen pohjoisosan viheryhteys säilyy vähintään samankokoisena kuin nykyisessä asemakaavassa.

3.2.5 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

3.2.6 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta on/ ei ole esitetty muistutuksia nähtävilläolojen aikana.

3.2.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta käynnisti hankkeen ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 15.2.2022 § 87.

Yhdyskuntalautakunta 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

Asemakaavan muutoksesta on laadittu kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa, jotka ovat vaihtoehto 1 (Ve1) ja vaihtoehto 2 (Ve2). Luonnokset eroavat toisistaan lähinnä rakennusoikeuden, kortteleiden aluerajojen ja Nielutien sekä Kiviniementien välisen ohjeellisen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen sijainnin osalta. Luonnosten tavoitteena on esitellä vaihtoehtoiset suunnitelmat alueelle sopivasta täydennysrakentamisesta ja kortteleiden 878 ja 879 pääkäyttötarkoituksen muuttamisesta yleisten rakennusten korttelialueista asuinpientalojen korttelialueiksi.

Luonnos 1 (Ve1):

Luonnosvaihtoehdossa 1 (Ve1) asemakaavan muutoksella muutetaan kortteleiden 878 ja 879 pääkäyttötarkoitus yleisten rakennusten korttelialueista (Y) asuinpientalojen korttelialueiksi (AP). AP-merkintä mahdollistaa rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen rakentamisen korttelialueelle. Kortteleihin osoitetaan asuin- ja talousrakennuksille omat rakennusoikeudelliset kerrosalaneliömetrinsä ja näiden ohjeelliset aluerajaukset. Suurin sallittu kerrosluku kortteleissa 878 ja 879 on yksi (I). Kortteleiden pinta-alat pienenevät alkuperäisestä Y-kortteleiden yhteisestä 7 880 m² alasta, koska korttelirajoja on kavennettu länsipuolelta (Kiviniementien puolinen raja). Kavennus on tehty, jotta maisemaselvityksessä todettu Kiviniementien varren puusto säilyisi. Korttelin 878 pinta-alaksi jää noin 4470 m² ja rakennusoikeudeksi esitetään 800 kem² asuinpientalojen rakentamiseen ja 110 kem² talousrakennuksen (t) rakentamiseen. Korttelin 879 pinta-alaksi jää noin 2090 m² ja rakennusoikeudeksi esitetään 400 kem² asuinpientalojen rakentamiseen ja 60 kem² talousrakennuksen rakentamiseen.

Kortteleiden väliin esitetään jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp). Yhteyden tarkoitus on turvata Nielutien ja Kiviniementien kevyen liikenteen yhteyden säilyminen. Asemakaavamuutoksessa esitetty jalankululle ja polkupyöräilylle varatun väylän sijainti kortteleiden 878 ja 879 välissä palvelee paremmin läheisen Lohitien saneerauksen yhteydessä etelämmäksi siirrettyä Kiviniementien ylittävän suojatien paikkaa.

Kortteliin 878 on esitetty ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le). Uusille asuinpientalojen korttelialueille tonteille ajo esitetään Nielutien kautta. Kortteleihin esitetään myös istutettavat alueen osat ja lisäksi ohjeelliset auton pysäköimisen aluerajaukset (p). Kortteleiden 878 ja 879 Nielutien puoleisille korttelinrajoille on osoitettu rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Olemassa oleva masto ja sen lähiympäristö säilyvät ennallaan ja alueelle osoitetaan rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja. Ajoyhteys mastolle osoitetaan ohjeellisenä Kiviniementien kautta. Kortteleita 878 ja 879 ympäröivä alue esitetään säilytettävän lähivir-

kistysalueen merkinnällä (VL/s). Asemakaavamuutosalueen pohjoisosan alkuperäiset puistoalueet sekä Kiviniementien ja Rysätien yhdistävä ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa säilyy. Suunnittelualueella kulkevat maanalaiset johdot on huomioitu kaavaluonnoksessa.

Kolmiomääräykset:

Rakennukset:

Uudisrakennusten tulee sopeutua muodoltaan ja mittasuhteiltaan ympäristön rakennuksiin.

Piha-alueet:

Korttelialueet tulee rajata joko aidalla tai pensasistutuksin.

Säilytettävän puuston elinvoimaisuudesta tulee huolehtia asianmukaisesti.

Pysäköintijärjestelyt:

Autojen pysäköintipaikkoja on osoitettava vähintään seuraavasti:

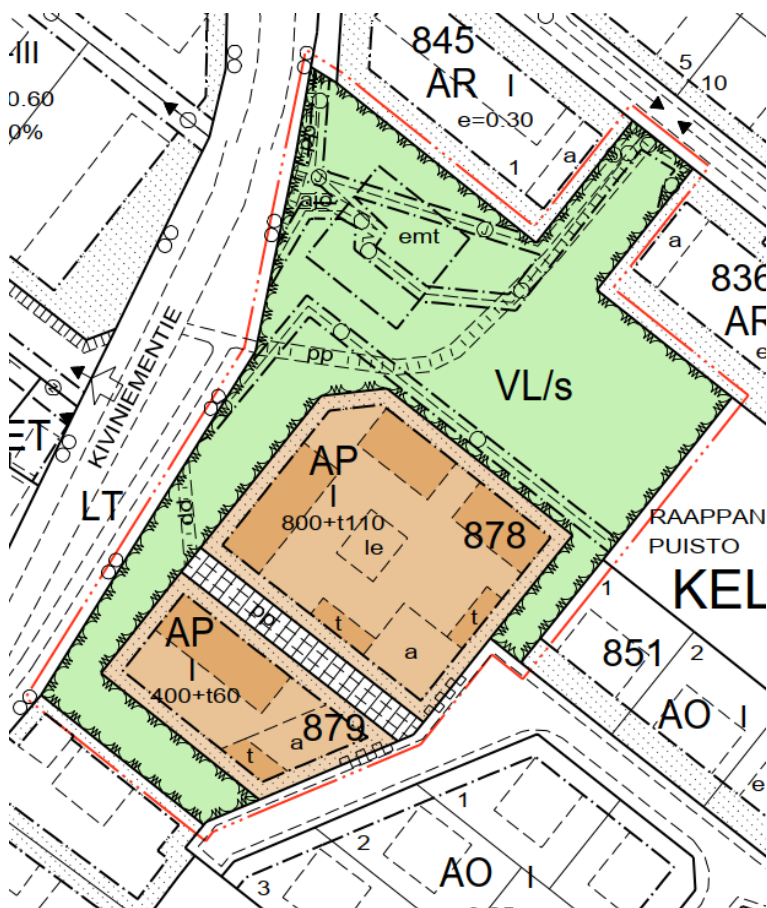
- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueilla 1,5 autopaikkaa/asunto sekä vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosneliömetriä kohti
- Asuinpientalojen korttelialueilla 2 autopaikkaa/asunto

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on osoitettava vähintään seuraavasti:

- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueilla 3 pyöräpaikkaa/asunto
- Asuinpientalojen korttelialueilla 4 pyöräpaikkaa/asunto

Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee olla lukittavissa ja esteettömästi saavutettavassa tilassa.

Muissa kuin asuntokohtaisissa varastoissa vähintään puolet on oltava runkolukittavia ja kaikki ulos sijoitettavat pyöräpaikat on oltava runkolukittavia.



Kuva 11. Ote asemakaavan muutoksesta luonnosvaihtoehto Ve1



Kuva 12. Viitteellinen havainnekuva. Esimerkki luonnosvaihtoehto Ve1:n mahdollistamasta täydennysrakentamisesta.

Luonnos 2 (Ve2):

Luonnosvaihtoehdossa 2 (Ve2) asemakaavan muutoksella muutetaan kortteleiden 878 ja 879 pääkäyttötarkoitus yleisten rakennusten korttelialueista (Y) asuinpientalojen korttelialueiksi (AP). Merkintä mahdollistaa rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen rakentamisen korttelialueelle. Kortteleihin osoitetaan asuin- ja talousrakennuksille omat rakennusoikeudelliset kerrosalaneliömetrinsä ja näiden ohjeelliset aluerajaukset. Suurin sallittu kerrosluku kortteleissa 878 ja 879 on yksi (l). Kortteleiden rajoja on kavennettu länsipuolelta (Kiviniementien puolinen raja). Kavennus on tehty, jotta maisemaselvityksessä todettu Kiviniementien varren puusto säilyisi. Korttelin 878 pinta-alaksi jää noin 3880 m² ja rakennusoikeudeksi esitetään 600 kem² asuinpientalojen rakentamiseen ja 80 kem² talousrakennuksen (t) rakentamiseen. Korttelin 879 pinta-alaksi jää noin 3700 m² ja rakennusoikeudeksi esitetään 600 kem² asuinpientalojen rakentamiseen ja 80 kem² talousrakennuksen rakentamiseen.

Kortteleiden väliin esitetään jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp). Yhteyden tarkoitus on turvata Nielutien ja Kiviniementien kevyen liikenteen yhteyden säilyminen. Asemakaavamuutoksessa esitetty jalankululle ja polkupyöräilylle varatun väylän sijainti kortteleiden 878 ja 879 välissä palvelee paremmin läheisen Lohitien saneerauksen yhteydessä etelämmäksi siirrettyä Kiviniementien ylittävän suojatien paikkaa.

Kortteleihin on esitetty ohjeelliset leikki- ja oleskelualueiksi varatut alueiden osat (le). Uusille asuinpientalojen korttelialueille tonteille ajo esitetään Nielutien kautta. Kortteleihin esitetään myös istutettavat alueen osat ja lisäksi ohjeelliset auton pysäköimisen aluerajaukset (p). Kortteleiden 878 ja 879 Nielutien puoleisille korttelinrajoille on osoitettu rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Kortteleihin on osoitettu säilytettävän ja täydennettävän puuston alueet viereisten asuinpientalotonttien (AO) viereen suojapuustoksi.

Olemassa oleva masto ja sen lähiympäristö säilyvät ennallaan ja alueelle osoitetaan rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja. Ajoyhteys mastolle osoitetaan ohjeellisenä Kiviniementien kautta. Kortteleita 878 ja 879 ympäröivä alue esitetään säilytettävän lähivirkistysalueen merkinnällä (VL/s). Asemakaavamuutosalueen pohjoisosan alkuperäiset puistoalueet sekä Kiviniementien ja Rysätien yhdistävä ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa säilyy. Suunnittelualueella kulkevat maanalaiset johdot on huomioitu kaavaluonnoksessa.

kolmiomääräys:

Rakennukset:

Uudisrakennusten tulee sopeutua muodoltaan ja mittasuhteiltaan ympäristön rakennuksiin.

Piha-alueet:

Korttelialueet tulee rajata joko aidalla tai pensasistutuksin.

Säilytettävän puuston elinvoimaisuudesta tulee huolehtia asianmukaisesti.

Pysäköintijärjestelyt:

Autojen pysäköintipaikkoja on osoitettava vähintään seuraavasti:

- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueilla 1,5 autopaikkaa/asunto sekä vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosneliometriä kohti

- Asuinpientalojen korttelialueilla 2 autopaikkaa/asunto

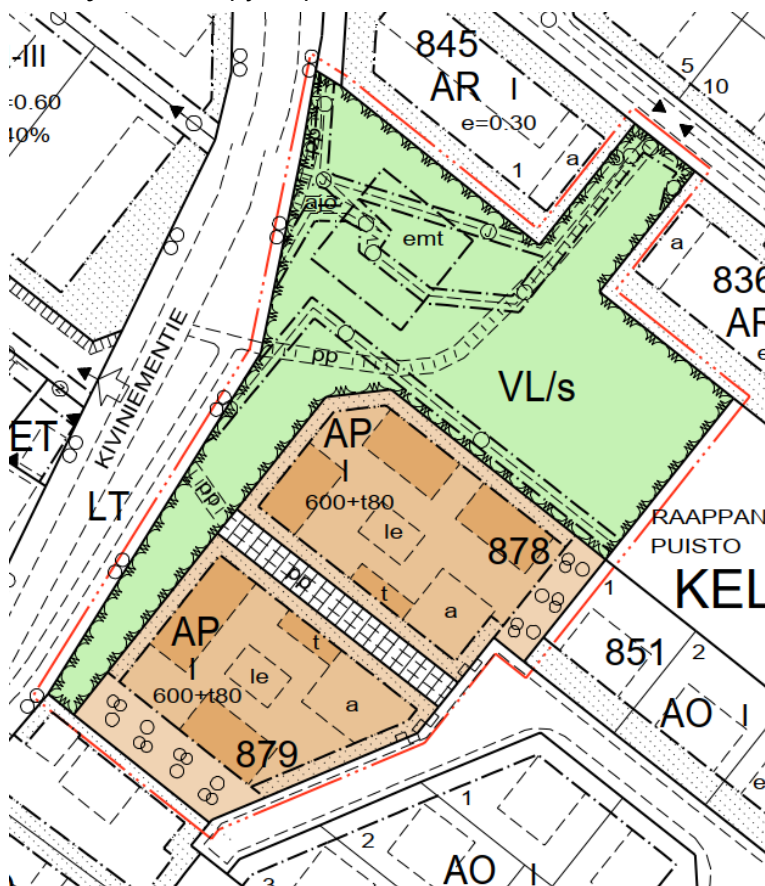
Polkupyörien pysäköintipaikkoja on osoitettava vähintään seuraavasti:

- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueilla 3 pyöräpaikkaa/asunto

- Asuinpientalojen korttelialueilla 4 pyöräpaikkaa/asunto

Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee olla lukittavissa ja esteettömästi saavutettavassa tilassa.

Muissa kuin asuntokohtaisissa varastoissa vähintään puolet on oltava runkolukittavia ja kaikki ulos sijoitettavat pyöräpaikat on oltava runkolukittavia.



Kuva 13. Ote asemakaavan muutoksesta luonnosvaihtoehto Ve2



Kuva 14. Viitteellinen havainnekuva. Esimerkki luonnosvaihtoehto Ve2:n mahdollistamasta täydennysrakentamisesta.

Kaavaluonnoksen valinta:

Ohjausryhmä käsitteli vaihtoehdot kokouksessaan 10.8.2022. Keskustelun jälkeen ohjausryhmä päätti, että jatkosuunnitteluun valitaan vaihtoehto 2 (Ve 2), joka laitetaan nähtäville kaavaluonnosvaiheessa mielipiteiden esittämistä varten.

Vaihtoehdossa 2 asuntojen määrä tulisi olemaan n. 12–14 asuntoa ja asukkaiden määrä n. 30–40 henkilöä.

Kaavaluonnokseen tehtiin pieniä tarkennuksia ohjausryhmän kommenttien jälkeen.

Kaavaluonnoksesta poistettiin liittymien ajokielto-merkinnät. Lisäksi kevyen liikenteen väylää levennettiin, jolloin tonttien pinta-alat hieman pienenevät. Kevyen liikenteen väylälle lisättiin näkemäalueet Nielutien puoleiseen osaan.

Tonttijaon myötä asuinpientalokortteleiden kortteli- ja tonttinumerot ovat päivittyneet. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Kellon kaupunginosan korttelin 851 tontti nro 5, korttelin 877 tontti nro 12.

Kaavaluonnoksen kolmiomääräystä tarkennettiin rakennusten sekä piha-alueiden osalta.

Rakennukset:

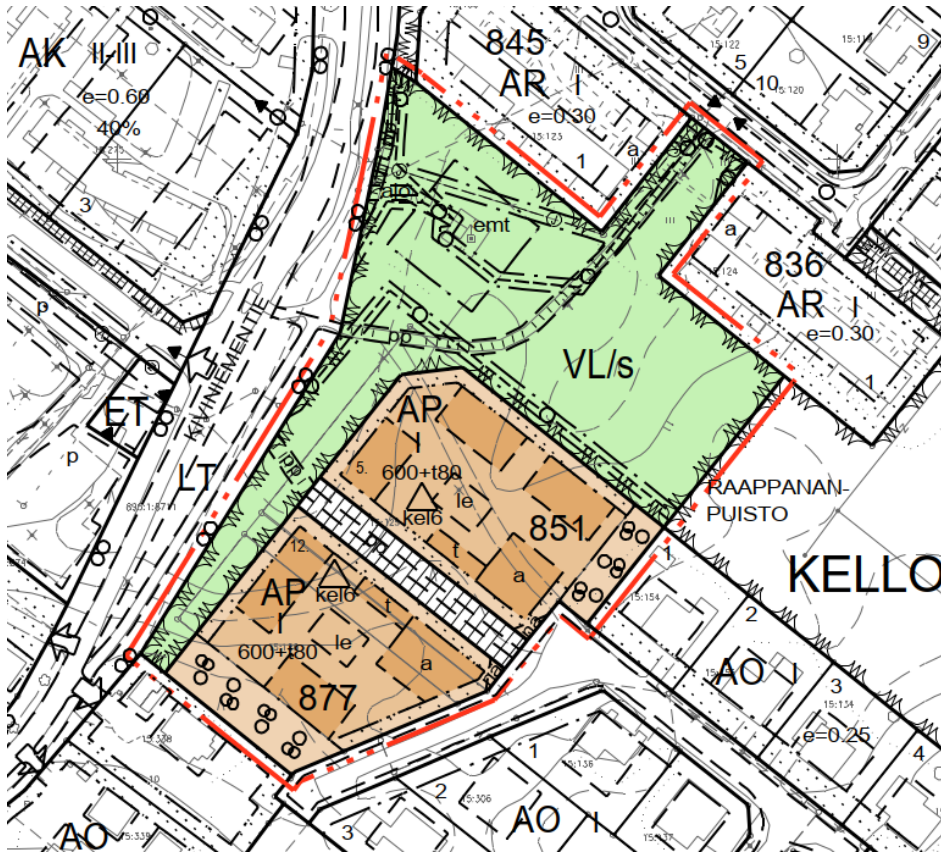
Uudisrakennusten tulee sopeutua muodoltaan ja mittasuhteiltaan ympäristön rakennuksiin.

Piha-alueet:

Korttelialueet tulee rajata joko aidalla tai pensasistutuksin.

Säilytettävän puuston elinvoimaisuudesta tulee huolehtia asianmukaisesti

Korttelin 851 pinta-alaksi muodostuu noin 3620 m² ja korttelin 877 pinta-alaksi muodostuu noin 3810 m². Rakennusoikeudet säilyvät ennallaan.



Kuva 15. Ote asemakaavan muutoksesta luonnosvaihtoehto Ve2 ohjausryhmän kommenttien jälkeisillä päivityksillä.



Kuva 16. Viitteellinen havainnekuva. Esimerkki luonnosvaihtoehto Ve2:n mahdollistamasta täydennysrakentamisesta.

4.1 Kaavan vaikutukset

4.1.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Kaavamuuos noudattaa Oulun kaupungin strategiaa, maankäytön toteuttamishjelmaa ja kaupungin täydennysrakentamisen tavoitteita tehostamalla maankäyttöä sekä hyödyntämällä olemassa olevaa infrastuktuuria ja palveluverkkoa. Sijainti joukkoliikennereitin läheisyydessä sekä hyvien kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien varrella edistää kaupunkistrategiassa mainittua ympäristöstävällisen liikkumisen tavoitteita.

4.1.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen mukainen täydennysrakentaminen tehostaa alueen maankäyttöä. Asuiskäytön mukainen ympäristöönsä sopiva matalan mittakaavan rakentaminen kytkeytyy paremmin olevaan rakennettuun ympäristöön kuin voimassa olevan asemakaavan yleisten rakennusten käyttötarkoitus. Täydennysrakentaminen kasvattaa alueen keskustamaista luonnetta.

Palveluiden osalta alue tukeutuu lähinnä Kiviniemen ja Kellon keskusten palvelutarjontaan, jolloin palveluiden käyttöaste tulee lisääntymään suunnittelualueen rakentumisen johdosta. Suunnittelualueelta on hyvät joukkoliikennereytet myös Haukiputaan keskuksen ja Oulun keskustan suuntaan, joiden palveluita alueelle muuttavat perheet voivat hyödyntää.

Suunnittelualueen kaupunkikuvallinen ilme muuttuu rakentamattomasta metsästä rakennetuksi asuinalueeksi, jolloin alueen kaupunkikuvallinen ilme muuttuu rakennetuksi asuinympäristöksi.

4.1.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Asemakaavamuutosalueella ei sijaitse maisema- ja luonto-, sekä linnustoselvityksen mukaan suojeltavia direktiivilajeja. Maisemaselvityksessä todetut säilytettävän puuston, maston ympäristön sekä alueen pohjoisosan viheryhteyden säilyminen on huomioitu kaavaluonnosvaihtoehdossa.

Kaavamuutosalueella kasvaa metsää, jossa kasvaa mm. havupuita. Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen vuoksi pääosa rakentamiseen osoitetuissa kortteleissa sijaitsevasta puustosta kaadetaan. Kaavamuutosalueen pohjoisosassa säilyy tärkeä viheryhteys, joka toimii myös suoja- viheralueena olemassa olevan ja uuden rakennuskannan välillä. Kiviniementien vierustassa kasvava puusto säilytetään. Kortteleihin esitetään myös säilytettävän puuston alueet rajaamaan uudisrakentamista nykyisiin asuinkortteleihin.

Kaavamuutoksen vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat vähäisiä ja normaaliin rakentamistoimintaan verrattavia, sillä tärkeimmät viheryhteydet säilytetään nykyisen kaavan ko- koisina laajempina kokonaisuuksina.

Asemakaavamuutoksen mukaisella rakentamisella on maltilliset vaikutukset Kiviniementien nä- kymiin.

4.1.4 Vaikutukset asumiseen

Asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen tulee muuttamaan lähialueen elinympä- ristöä, sillä nykyisin rakentamattomat korttelit tulevat rakentumaan asuinkortteleiksi. Suunnitte- lualueen ja nykyisen rakennuskannan väliin jää kuitenkin riittävät puisto- ja viheralueet. Asuinra- kentamisen lisääminen ja alueen täydennysrakentaminen on luontevaa kehitystä, sillä alue sijait- see keskellä rakennettua kaupunkiympäristöä.

Täydennysrakentamista osoitetaan hyvien yhteyksien varrelle, lähelle palveluita. Asumisen mah- dollistaman rakentamisen vaikutukset ympäristön nykyisille asukkaille, ovat maltillisemmat kuin voimassa olevan asemakaavan yleisten rakennusten käyttötarkoitus mahdollisesti olisi.

Kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen tulee olemaan puistoalueiden tai säilytettä- vien puustoalueiden ympäröimää, jolloin mm. varjostusvaikutuksia ei naapuritonteille tule.

4.1.5 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenteen turvallisuuteen.

Kiviniementie on hitaasti liikennöity kokoojakatu, jolla on aluenopeusrajoitus 30 km/h.

Suunnitteluratkaisussa liittymät kortteleihin tulevat olemaan Nielutien kautta. Nielutie on tavanomainen tonttikatu. Tonttikadulla on tyypillisesti vain vähän liikennettä, kadut ovat lyhyitä ja läpiajo on estetty. Nopeusrajoitusalueen mukaisesti Nielutien nopeusrajoitus on 30 km/h. Nielutien asukasmäärä tulee kasvamaan, jolloin myös Nielutien liikennemäärät nousevat. Alueelle suunniteltava rakentamisen määrä on kuitenkin maltillinen, arviolta noin 12–14 asuntoa, jolloin asukkaita tulisi olemaan 30–40 henkeä.

Nielutie on päätyvä katu, jolla ei ole läpiajoa. Uuden asuinrakentamisen aiheuttama liikenteen kasvun vaikutukset Nielutien liikenteen toimivuuteen ei ole merkittävä.

Kiviniemen keskustan ja suunnittelualueen lähistöllä on hyvät ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn väylät ja olosuhteet. Suunnittelualue on erinomaisesti saavutettavissa niin kävellen kuin polkupyörälläkin. Kiviniementien varrella sijaitsevaa kevyen liikenteen reittiä pitkin pääsee sujuvasti sekä Kellon Kiviniemen rantaan ja mm. kalasatamaan sekä myös seudullisesti tärkeälle virkistysalueelle Virpiniemeen.

Suunnittelualueen kortteleiden väliin on esitetty kävelyn ja pyöräilyn yhteys Nielutien ja Kiviniementien välille, josta on yhteys myös Rysätielle. Ratkaisu palvelee itäisen Kiviniemen asuinalueen asukkaita turvallisella kävelyn ja pyöräilyn reitillä Kiviniemen keskuksen suuntaan, jossa sijaitsevat mm. Kiviniemen koulu ja päiväkot.

4.1.6 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavamuutosalue sijoittuu n. 400 metrin päähän merellisestä Kiviniemen rannasta. Kiviniemen rannassa sijaitsevat mm. idyllinen kalasatama, vierasvenesatama ja uimaranta.

Suunnittelualue on erinomaisesti saavutettavissa sekä kävellen ja pyöräillen läheisten pyöräteiden ansiosta. Väylät mahdollistavat sekä arkiliikunnan että monipuolisen liikunnan harrastamisen. Reittejä pitkin pääsee mm. Virpiniemeen. Virpiniemi on tärkeä virkistysalue, jossa voi harrastaa monipuolisesti erilaisia liikuntamuotoja mm. hiihtoa, patikointia, frisbeegolfia, golfia ja ratsastusta.

Alueelle rakennetut sekä Lohitien kevyen liikenteen väylän uusi linjaus tulevat parantamaan Kiviniemen keskuksen kävelijöiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuutta.

4.1.7 Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa rakentamattomien kortteleiden muuttumisen asutuksi alueeksi. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa julkisen hallinnon ja julkisten palveluiden rakentamisen.

Asumisen mahdollistaminen elävöittää aluetta. Alueen täydennysrakentaminen lisää alueelle tulevien asuntojen määrää n. 12–14 asunnolla ja asukkaita alueelle voisi tulla n. 30–40 henkeä. Lisäys olemassa olevaan asukasmäärään on kohtuullinen nykyisen asuinrakentamisen ollessa pien-

ja rivitalovaltaista. Täydennysrakentaminen vaikuttanee alueelle muuttavan väestön rakentamiseen siten, että tulevat asukkaat tulevat olemaan lähinnä lapsiperheitä. Tällä on positiivinen vaikutus myös Kiviniemen ja Kellon keskustojen palveluiden säilymiseen.

Alueen toteuttaminen aiheuttaa alueelle hetkellisesti rakentamisaikaisia häiriötekijöitä, mutta tilanne tasaantuu rakentamistoimenpiteiden valmistuttua. Täydennysrakentaminen aiheuttaa ympäristöön muutosta näkymien muuttumisen vuoksi tai metsäisen tilan muuttuessa rakennetuksi. Täydennysrakentaminen ja olemassa olevien olosuhteiden muuttuminen on kuitenkin normaalia kaupungin kehittämisestä johtuvaa muutosta. Kyseessä oleva täydennysrakentaminen on Oulun kaupungin tavoitteiden mukaista ja rakentamisella pyritään vastaamaan Oulun kaupungin asuntorakentamisen ja täydennysrakentamisen tavoiteisiin. Asemakaavan muutoksella ei ole kokonaisuuden kannalta merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia.

4.1.8 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Alueen täydennysrakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti järkevää ja perusteltua. Alueen lähiympäristöön on toteutettu infrastuktuuri ja hyvä palveluverkko mm. koulu ja päiväkoti sekä liikenneyhteydet. Alueen toteuttaminen ei edellytä kaupungilta investointeja uuden kunnallistekniikan verkoston rakentamiseen taikka palveluverkon toteuttamiseen.

Asemakaavamuutoksen kohteen rakentumisella on vaikutuksia myös Oulun kaupungin työllisyyteen ja edesauttaa rakennusalan työntekijöiden työllistymistä.

5. Asemakaavan toteutus

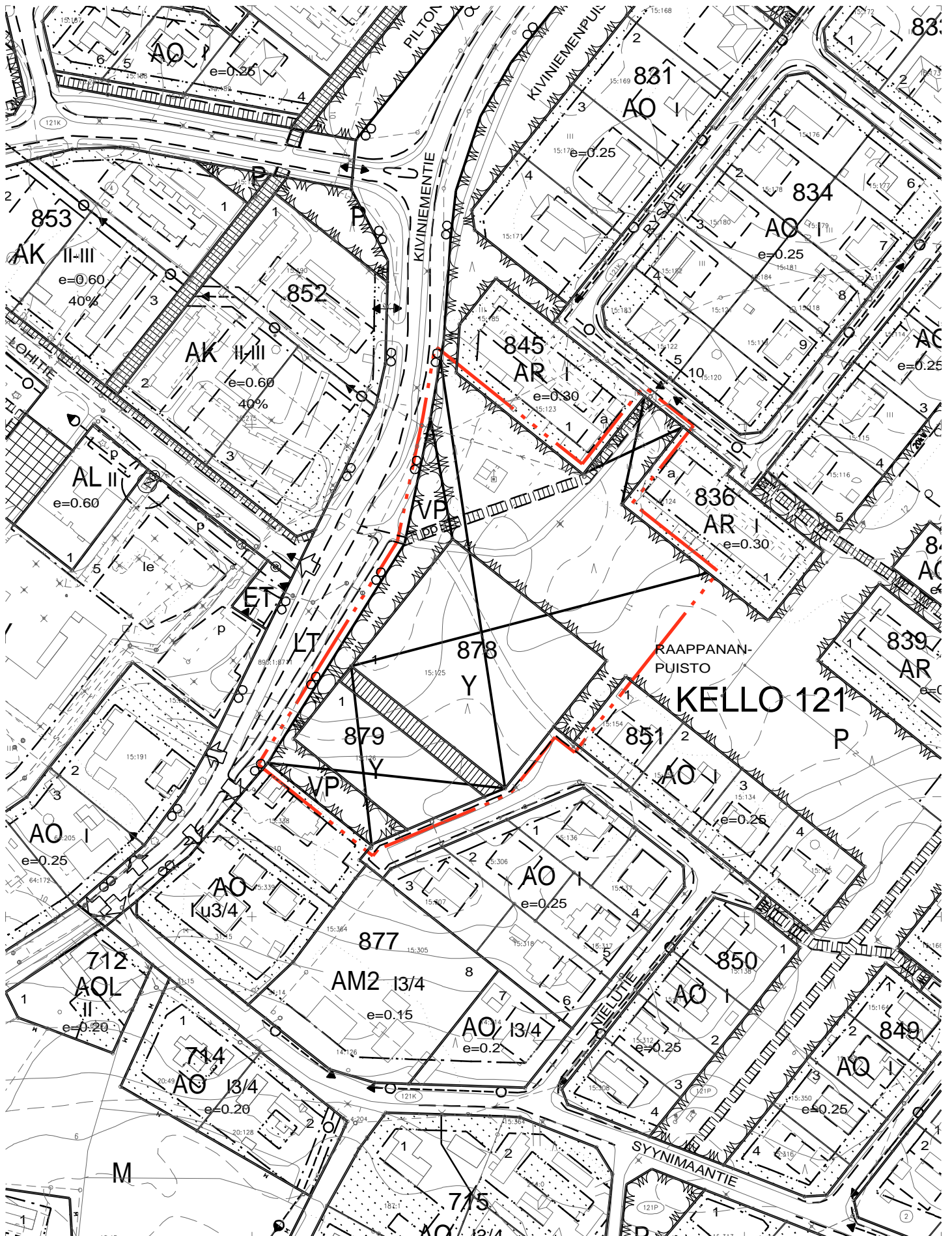
Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavan muutokseen. Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

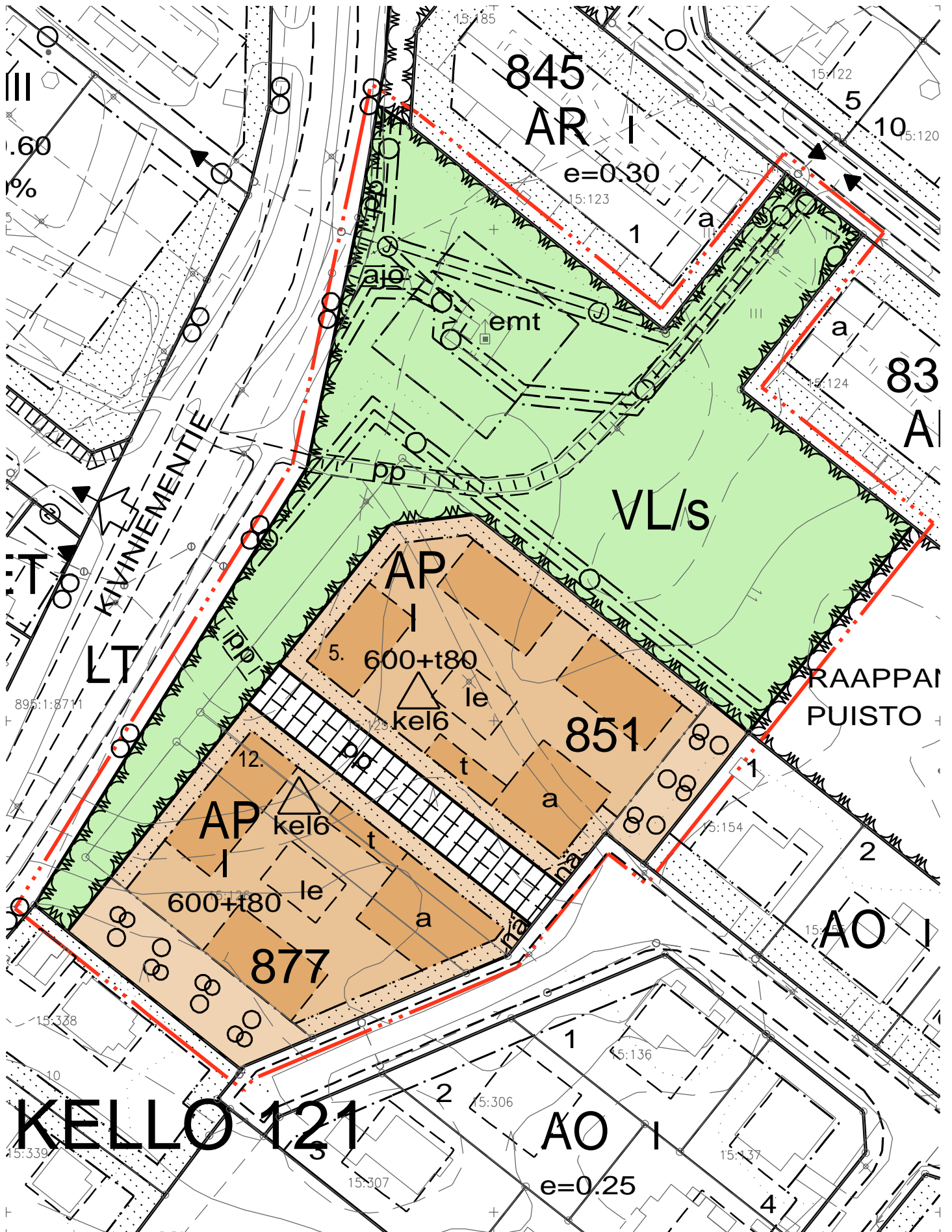
Oulussa 19. päivänä elokuuta 2022



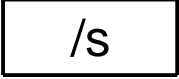






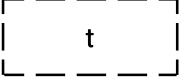
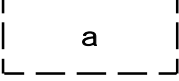
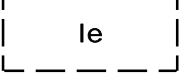

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

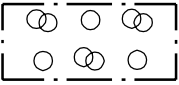
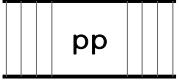
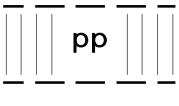
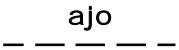
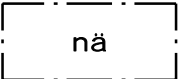
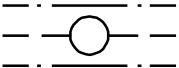
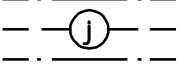


Päivi Markuksela
kaavoitusarkkitehti

Sini Korhonen
arkkitehtiharjoittelija





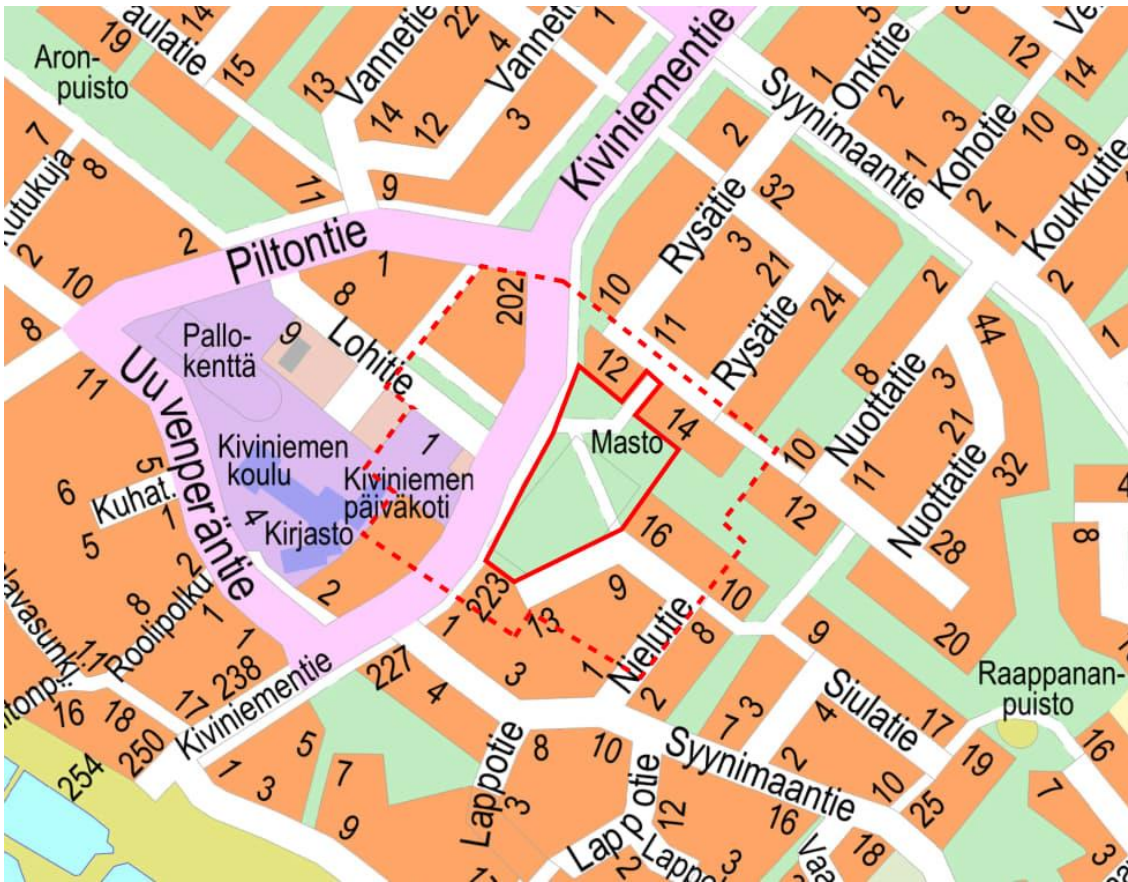
3		Asuinpientalojen korttelialue.
34		Lähivirkistysalue.
73		Alue, jolla ympäristö säilytetään.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	121	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KELL	Kaupunginosan nimi.
93	851	Korttelin numero.
96-1	600+t80	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-7		Rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja.
117-101		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
119-101		Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.

135-7		Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147-101		Ohjeellinen ajoyhteys.
153-1		Näkemäalue.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
154-2		Viemäriä varten varattu alueen osa.
200-352		<p>kel6 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:</p> <p>Rakennukset: Uudisrakennusten tulee sopeutua muodoltaan ja mittasuhteiltaan ympäristön rakennuksiin.</p> <p>Piha-alueet: Korttelialueet tulee rajata joko aidalla tai pensasistutuksin. Säilytettävän puuston elinvoimaisuudesta tulee huolehtia asianmukaisesti.</p> <p>Pysäköintijärjestelyt:</p> <p>Autojen pysäköintipaikkoja on osoitettava vähintään seuraavasti: - Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueilla 1,5 autopaikka/asunto sekä vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosneliometriä kohti - Asuinpientalojen korttelialueilla 2 autopaikka/asunto</p> <p>Polkupyörien pysäköintipaikkoja on osoitettava vähintään seuraavasti: - Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueilla 3 pyöräpaikka/asunto - Asuinpientalojen korttelialueilla 4 pyöräpaikka/asunto Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee olla lukittavissa ja esteettömästi saavutettavassa tilassa. Muissa kuin asuntokohtaisissa varastoissa vähintään puolet on oltava runkolukittavia ja kaikki ulos sijoitettavat pyöräpaikat on oltava runkolukittavia.</p> <p>TONTTIJAKOMERKINNÄT:</p>
		Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

Nielutie 18 ja 20, Y-tontit

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kellon kaupunginosassa, osoitteessa Nielutie 18 ja 20 on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa kortteleiden 878 ja 879 käyttötarkoitus asuinpientalojen korttelialueeksi. Suunnittelualueella sijaitsee kaksi rakentamatonta Y-tonttia (yleisten rakennusten korttelialue). Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2023 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattu alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 4.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2529**

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Kellon kaupunginosan korttelit 878 ja 879, kortteleiden välissä sijaitseva jalankululle varattu katualue sekä kortteleihin rajautuvat puistoalueet. Kaava-alueen pinta-ala on n. 1,7 ha ja kortteleiden pinta-ala n. 7 880 m². Korttelit 878 ja 879 ovat rakentamattomia. Suunnittelualue sijaitsee Kiviniemen keskuksessa keskellä asuinalueita.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kortteleiden käyttötarkoituksen muuttaminen asuinpientalojen korttelialueeksi. Kaavamuutoksessa turvataan kevyen liikenteen yhteyden säilyminen Kiviniementien varressa sijaitsevalle kävelyn ja pyöräilyn reitille.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan maisemaselvitys, linnustaselvitys, maaperä ja happamien sulfaattimaiden selvitys, hulevesiselvitys, liikennetarkastelu sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Täydennysrakentaminen on Oulun kaupungin strategian, maankäytön toteuttamisohjelman ja täydennysrakentamis- ja taajamakuvaselvityksen mukaista täydennysrakentamista.

Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, kortteli 878 ja 879 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Kortteleiden väliin on esitetty porraskatu tai yleiselle jalankululle varattu katualue. Korttelia rajaa puistoalueet (P ja VP).

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä kaupunkikehittämisyöhyke 4. laajentumisvyöhyke.

Kake-4. Kaupunkirakenteen laajentumisvyöhyke muodostuu alhaisen tehokkuuden maankäyttömuodoista. Vyöhykettä kehitetään alueellisesti toiminnoiltaan sekoittuneena, erityisesti tilaa vaativien palvelujen ja työpaikkatoimintojen sekä pientalovaltaisen asumisen kaupunkiympäristönä.

Suunnittelumääräykset:

Yhdyskuntarakenteen laajentaminen tulee toteuttaa asemakaavoilla pitkäjänteisesti ja taloudellisesti kestävästi sekä vaiheistaa yhdyskuntarakenteen laajentaminen mahdollisimman kestävällä tavalla. Erityistä huomiota tulee kiinnittää keskustan kaupunkikuvan parantamiseen, maankäytön tehostamiseen joukkoliikenteen pysäkkien ja keskustan läheisyydessä sekä yhtenäiseen viher- ja virkistysalueverkkoon. Vyöhykettä tulee kehittää alueiden erityispiirteitä vaalien sekä vesistöjen läheisyyttä hyödyntäen ja rantojen yleistä käyttöä kehittäen. Vyöhykkeellä edistetään erityisesti pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä sujuvia matkaketjuja.

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/622/2022.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 Haukiputaan asiointipiste (käyntiosoite Jokelantie 1, 90830 HAUKIPUDAS). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun polkupyöräilijät ry
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Haukiputaan sähkösuuskunta
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Kellon kyläyhdistys ry
- Kellon suuralueen asukas yhdistys ry
<https://www.ouka.fi/oulu/yhteisotoiminta/asukas yhdistykset>
- HaVa, Haukiputaan vaikuttajat
<https://www.ouka.fi/oulu/nuoret/alueelliset-osallisuusryhmat>

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille kaavoitusyksikön aloitteesta tammikuussa 2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kahden viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan syksyllä 2022. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmaan ja esittää siitä mielipiteensä.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu talvella 2022, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Arkkitehtiharjoittelija Sini Korhonen, puh. 040 158 2341

Kaavasuunnittelija Päivi Markuksela, puh. 050 430 3319

Kaavoitusassistentti Emma Nevalainen, puh. 040 661 2447

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi