



Asemakaavan selostus

7.2.2025

Oulun kaupungin Saarelan kaupunginosan korttelin 45, tonttia numero 2 koskeva asemakaavan muutos (Nissiläntie 12).

Kaavatunnus 564-2604

Diaarinumero OUKA/1760/10.02.03/2024



Kuva 1: Opaskarttaote suunnittelualueesta. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella viivalla ja vaikutusalue on rajattu punaisella katkoviivalla.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Saarelan kaupunginosan korttelin 45, tonttia numero 2. Korttelissa on voimassa sitova tonttijako.

Kaavan nimi:	Nissiläntie 12
Kaavatunnus:	564-2604
Kaavan laatija:	Katri Durchman Oulun kaupunki Kaupunkiympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi
Vireilletulo:	Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 19.11.2024 Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 26.11.2024
Hyväksyminen:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan/ asemakaavan muutoksen 8.4.2025 § 192 Asemakaava on tullut voimaan __.__.2025

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kohde sijaitsee Oulun keskustasta kaakkoon noin 6 kilometriä Saarelan kaupunginosassa, Oulujoen pohjoisrannalla. Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen nimeltään Oulujoen suun kulttuurimaisema. Suunnittelualue on pääosin pientaloaluetta. Tonttia ympäröi luoteesta etelään pientaloasutus, lounaaseen tontti rajautuu Oulujokeen.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueen nykytilasta. Kaavamuuotosalue rajattu punaisella viivalla.

1.3 Kaavan tarkoitus

Hanke on käynnistetty yksityisten maanomistajien toimesta. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille kahden pientalon-, kahden saunarakennuksen sekä kahden autotalli- varastorakennuksen rakentaminen. Kaavamuuotosalueella on voimassa sitova tonttijako. Kaavamuutos tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 3. Tontinkäyttösuunnitelma

1.5 Luettelo kaavaa varten laadituista selvityksistä ja suunnitelmista

Kevyt luontoselvitys (Macon 22.7.2024, päivitetty 7.10.2024)

Kevyt maisemaselvitys (Macon 6.8.2024, päivitetty 21.10.2024)

Maaperätutkimus ja perustamistapalausunto (RMP – Service Oy 23.11.2023, päivitetty 16.7.2024)

Tontinkäyttöluonnos (Ark Takkunen) 13.6.2024

Hulevesiselvitys- ja hallinnan suunnitelma (RK Kivioja 21.8.2024, päivitetty 7.2.2025)

2. Lähtökohdat

2.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Alue sijaitsee Oulujoen varrella Saarelan kaupunginosassa, noin 6 km Oulun keskustasta kaakkoon. Ympäristö on pientalovaltaista asumista, omakotitalojen lisäksi ympäristössä on pari- ja luhtitaloja. Rakennuskanta on pääosin 1990-2000 lukujen vaihteesta. Suunnittelualueella on sijainnut 1977 valmistunut asuinrakennus sekä myöhemmin valmistunut autotallirakennus, jotka on purettu loppuvuodesta 2024. Suunnittelualue rajautuu koillisreunasta Pyrästiehen, etelä- ja luoteisreunasta viereisiin asuinkiinteistöihin ja lounaisreunasta Oulujokeen. Kaakkoisnurkkaan sijoittuu runsaspuustoinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Tontin pinta-ala on 3636 m².



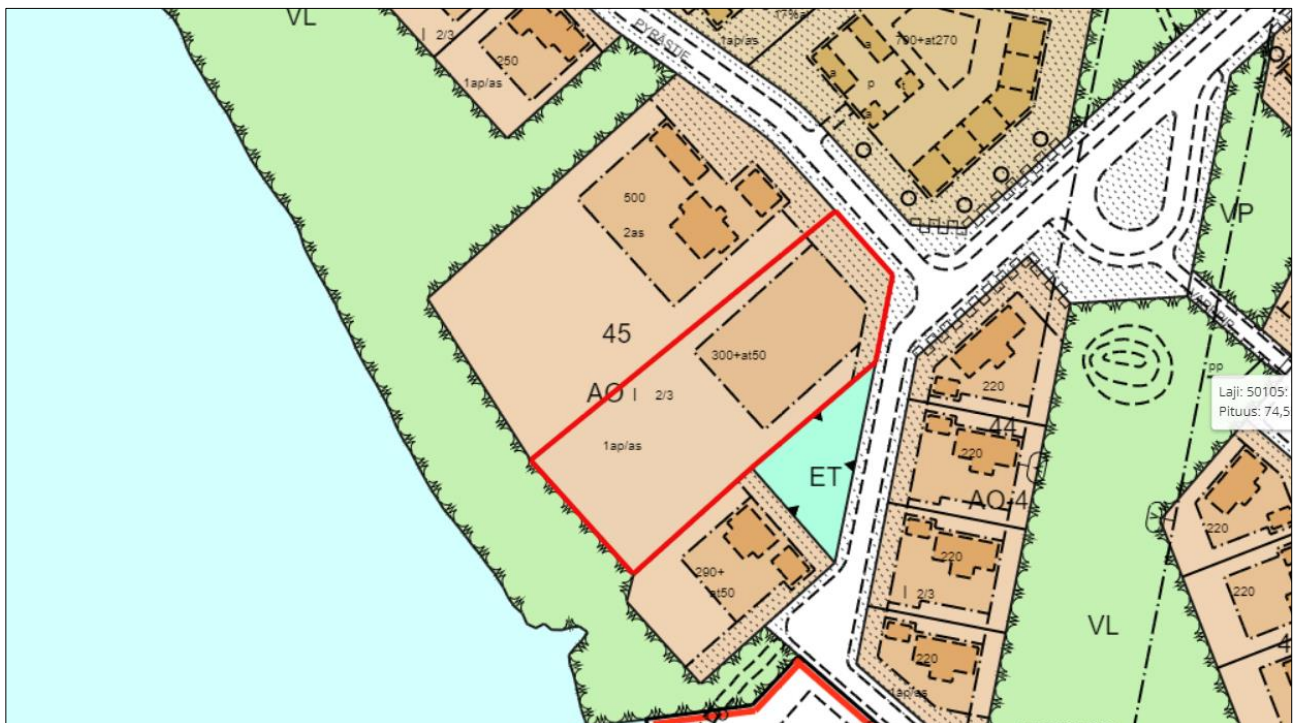
Kuva 3. Valokuva suunnittelualueen nykytilasta. Haaroittunut maisemamänty kuvassa oikealla.

2.2 Suunnittelutilanne

Alueella on voimassa Oulun kaupunginvaltuuston 26.6.1995 hyväksymä asemakaava (564-1500). Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 45 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontin rakennusoikeus on 300 kerrosneliömetriä, jonka lisäksi on osoitettu 50 kerrosneliömetriä autosuoja- ja talousrakennuksille. Alueelle saadaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Rakennusten korkein sallittu kerrosluku on $1\frac{2}{3}$. Autopaikkoja tulee olla yksi asuntoa kohden. Kiinteistön raja ulottuu Oulujoen rantaan saakka, mistä noin 25 metriä leveä kaistale on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL).

Asemakaavassa on lisäksi määrätty, että korttelialueilla tulee naapuritontille suunnattu ikkuna, joka on 8 metriä lähempänä naapuritontin rakennusala, rakentaa siten, että ikkunan alareunan korkeus lattiasta on 170 cm.

Lisäksi asemakaava-alueella on rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.



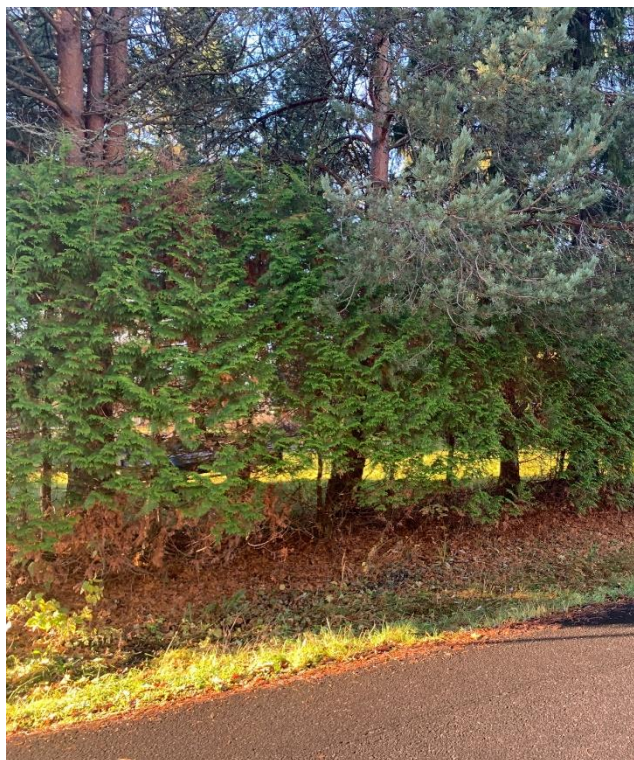
Kuva 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuuotosalue rajattu punaisella viivalla.

2.2.1 Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualue on osa maakunnallisesti arvokasta Oulujokilaakson kulttuurimaisemaa ja on ollut pääosin peltoaluetta aina 1990 -luvulle saakka. Muutosalueen ympäristö on rakentunut tiiviiksi pientaloalueeksi pääosin 1990-2000 lukujen vaihteessa. Kaavamuutosalue itsessään on ollut asuinkäytössä vuodesta 1977 alkaen ja on yhä piha- ja puutarhakasvillisuudella istutettu, hoidettu pihapiiri. Tontilla on maisemaselvityksessä säilytettäväksi esitetty haaroittunut maisemämänty. Pyrätien suuntaan tontin rajalla on tiheä havupuuaita. Myös autotalli- ja asuinrakennuksen väliin on istutettu havupuuaidanne. Kiinteistön rakennukset on tarkoitus purkaa ennen kaavan valmistumista. Alueen maasto laskee Oulujoelle päin. Oulujoen rannan vihervyöhykkeellä on useita maisemallisesti merkittäviä puita.



Kuva 5. Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 1980.



Kuva 6. Pyrästien suuntainen tuija-aita.



Kuva 7. Olemassa oleva tonttiliittymän kohta.

2.2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan liiton maakuntavaltuuston 7.12.2026 (§20) hyväksymässä Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi Oulujoen suun kulttuurimaisema.

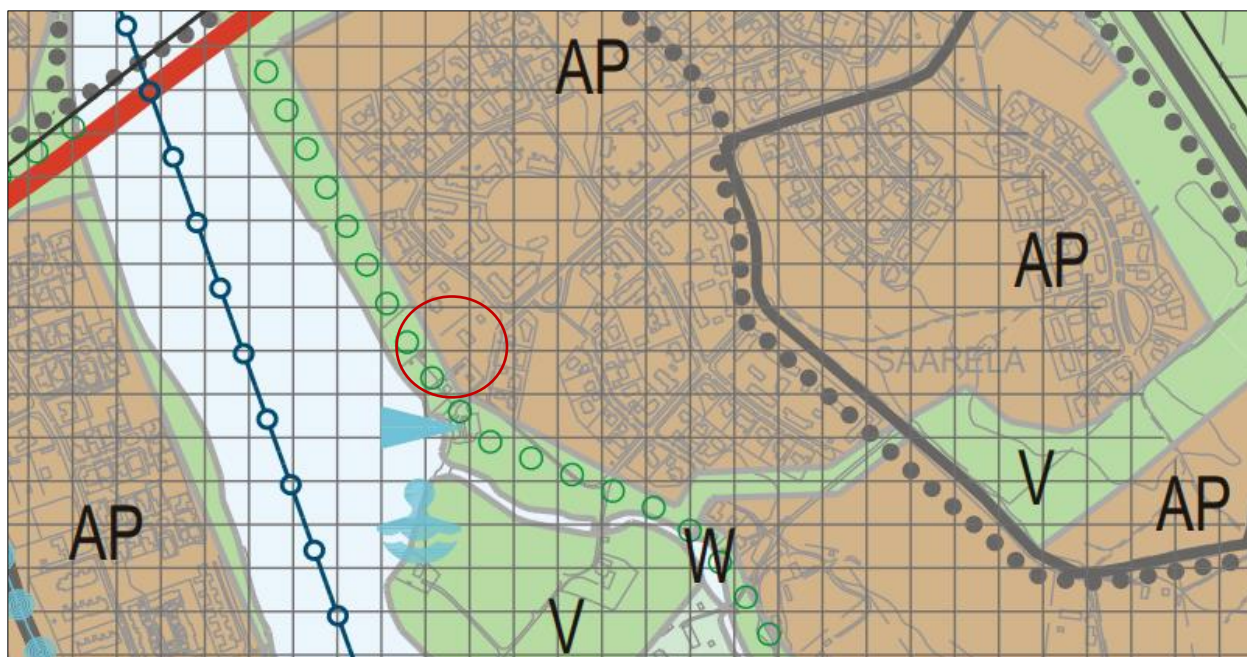
Suunnittelumääräykset:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot.

Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.



Kuva 7. Ote voimassa olevan yleiskaavan kaavakartasta 2.

2.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava, kaavakartta 2: keskeinen kaupunkialue 2030 (lainvoimaisuus 23.5.2019). Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeään alueeseen. Kaavamääräyksellä on osoitettu maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava sen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Suunnittelualueen ja Oulujoen väliin on osoitettu viheralue sekä ohjeellinen ulkoilun pääreitti, joka kulkee rannassa joen suuntaisesti. Lisäksi suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu venevalkama.

Ehdotuksena hyväksytyssä Kulttuuriympäristön teemayleiskaavassa Nissiläntie on osa maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta Oulujoen suun kulttuurimaisema. Vahvistuessaan teemayleiskaava ajantasaistaa ja korvaa Uuden Oulun yleiskaavan kulttuuriympäristöä koskevat kaavamääräykset. Tavoitteena on saattaa teemayleiskaava hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2024 aikana.

Alueella on parhaillaan vireillä Oulun keskeisen alueen yleiskaavan päivitys.

2.2.4 Rakennusjärjestys

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

2.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 18.9.2024.

2.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaavamuutoksen yhteydessä ei muuteta tonttijakoa. Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

2.2.7 Maankäyttösopimukset

Asemakaavan muutosta varten ei ole tarpeen laatia maankäyttösopimusta.

3. Perusselvitykset

Asemakaavan muutosta varten hakija on teettänyt alueelle kevyen luonto- ja maisemaselvityksen, pohjatutkimuksen- ja perustamistapalausunnon, sulfaattimaalausunnon, sekä hulevesi- ja hallintasuunnitelman. Laaditut selvitykset löytyvät kokonaisuudessaan kaavan projektikortilta Oulun kaupungin nettisivuilta. Selvitykset on referoitu kaavaselostukseen.

3.1 Luontoselvitys (Macon Oy 22.7.2024, päiv. 7.10.2024)

Kiinteistön luontokartoitus osoitti kohteen lajiston koostuvan tavanomaisesta pihalajistosta sekä puutarhakasveista. Lajistossa näkyy runsas ihmisvaikutteisuus. Nissiläntie 12 kasvilajistossa esiintyvät kullero ja kevätlinnunsilmä ovat alueellisesti uhanalaisia. Alueelta ei havaittu rauhoitettuja kasvilajeja. Vieraslajina tavatun karhunköynnöksen torjumista ja hävittämistä suositellaan.

Selvitettävällä kiinteistöllä ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Kiinteistö sijaitsee taajama-alueella, eikä alueelta löydy liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä. Kiinteistöllä ei havaittu lepakoita tai niille soveltuvia kolopuita tai kiviröykkiöitä.

Alueen linnusto on tavanomaista pihalinnustoa, mutta pesinnänaikainen häiriö linnustolle tulee minimoida rakennusvaiheessa. Kiinteistöllä ei tehty havaintoja uhanalaisista lintulajeista. Laji.fi -havaintoja ei ole tehty kiinteistöltä kymmenen vuoden aikana.



Kuva 8. Kiinteistön kasvilajisto koostuu pääosin hoidetun nurmikon lajeista sekä puutarhakasveista. Suojelluksi esitetty maisemamänty kuvassa vasemmalla (Macon).

3.2 Maisemaselvitys (Macon Oy 6.8.2024, päiv. 20.10.2024)

Kohteen kasvillisuus on monipuolista ja lajirikasta puutarhassa ja nurmialueilla yleisesti esiintyvää lajistoa.

Saarelan alue on vanhaa maaseutualuetta. Selvityskohteen lähialueen rakennuskanta on kuitenkin pääosin 1990 – 2000 lukujen vaihteessa rakennettua. Selvityskohteen tontti kuuluu kokonaisuudessaan maisemallisesti ja kulttuurillisesti arvokkaille alueille, mutta näiden alueiden pääpiirteet eivät ilmene kohteessa.

Kohteen maisematilat olivat enimmäkseen kapeita ja suljettuja ja näkymää rajasivat sekä korkeat aidanteet että olemassa olevat rakennukset. Avoimia näkymiä pihaan oli naapurikiinteistöiltä ja kapeita näkymiä aidanteen huonokuntoisen osuuden läpi ja kiinteistön liittymän kautta.

Kohteen arvokkaimpia piirteitä olivat suuret puut, joista erityisin suuri kiipeilypuuna käytetty mänty. Kyseinen mänty ehdotetaan säilytettäväksi. Jokimaisema rantoineen on arvokas näkymä kiinteistön alueelta nähtynä. Lisäksi tärkeä maisemallinen näkymä on pihasta avautuva jokimaisema.



Kuva 9. Kapea maisematila tontin sisäänajotieltä Oulujoelle katsottuna. Kuvassa vanha asuinrakennus. (Macon)



Kuva 10. Näkymä tonttiliittymän kohdasta tuija-aidan taakse. Autotallin takana on vielä toinen havupuuaidanne. (Macon)



Kuva 11. Kohteen maisematilat, maiseman arvokkaat kohteet ja häiriöt (Macon)

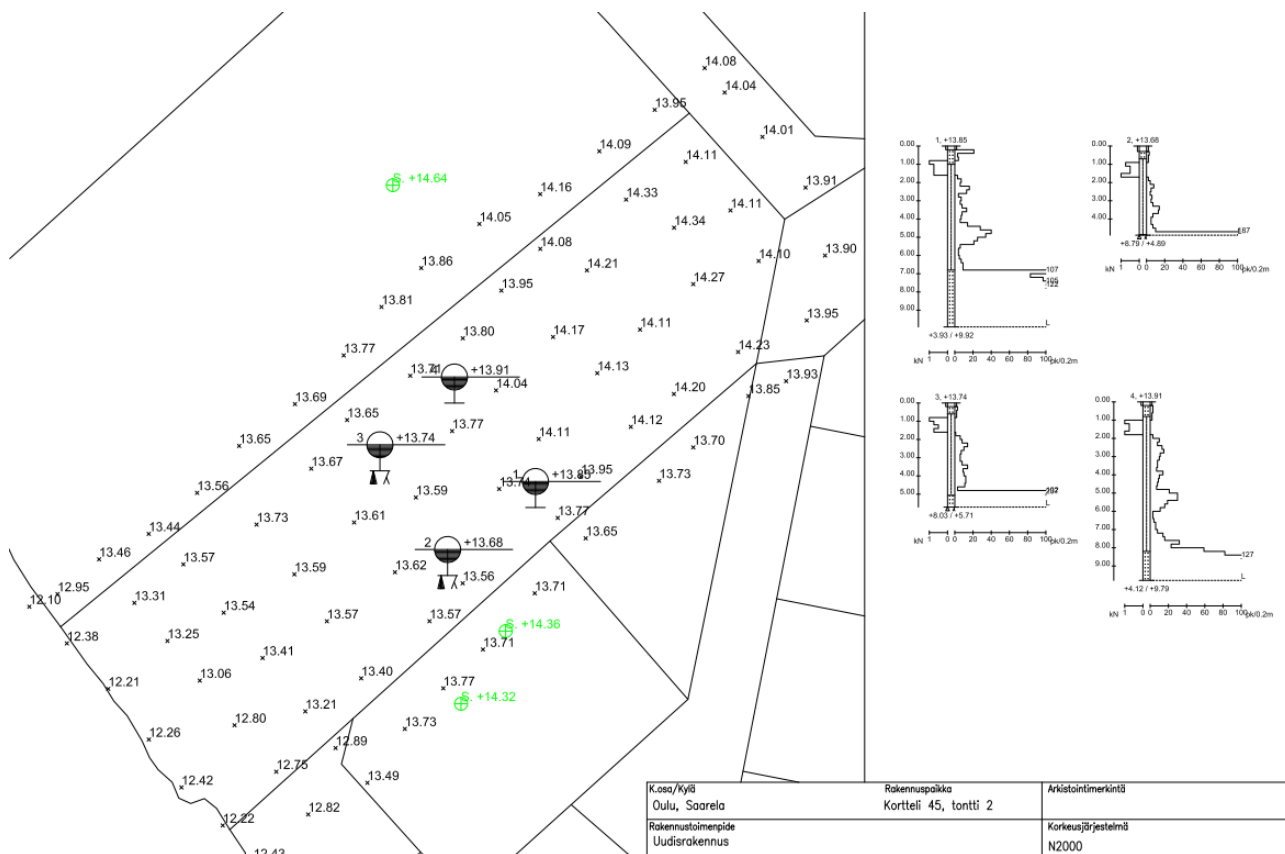
3.3 Maaperätutkimus ja perustamistapalausunto (RMP -Service Oy, 23.11.2023, päiv. 22.7.2024)

Rakennettavuus ja maaperäolosuhteet

Alueella on tehty painokairauksia sekä otettu näytteitä happamien sulfaattimaiden varalta. Kairauksilla selvitettiin maaperän kerrosjakoa ja ne ulotettiin 4,9 – 9,9 metrin syvyyteen tiiviiseen perusmaahan saakka. Maakerrosjako tutkimusalueella on yleispiirteissään pintamaakerrokset, löyhä routiva hiekka, löyhä siltti / savi, minkä jälkeen tiivis hiekka / moreeni kairattuun syvyyteen asti. Maaperä on routivaa. Tutkimushetkellä pohjaveden korkeus on ollut noin. -1,75 metriä maanpinnan alapuolella.

Happamat sulfaattimaat

GTK maaperäkarttojen perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys alueella on suuri. RMP-Service on ottanut kaavamuutosalueelta maaperänäytteet, jotka on tutkittu ympäristölaboratoriossa. Tutkituissa näytteissä ei ole viitteitä happamista sulfaattimaista.



Kuva 12. Maaperätutkimuksen pintavaaitus- ja kairauspistekartta (RMP – Service Oy)

3.4 Hulevesiselvitys ja -hallinnan suunnitelma

Hakija on teettänyt hulevesien käsittelystä selvityksen, jossa on esitetty toimenpiteet hulevesien viivyttämisestä ja imeyttämisestä kivipesään ennen ohjausta sadevesiviemäriin.

3.5 Tulvatarkastelu

Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus on antanut 15.10.2024 lausunnon alimmasta rakentamiskorkeudesta Oulujoella, Nissiläntie 12. Lausunnon kohteena oleva kiinteistö sijaitsee Oulujoen tulvakartoitetulla alueella. Kyseisellä paikalla kerran 100 vuodessa tapahtuvan tulvakorkeuden arvioidaan olevan +11,82 m (N2000). Edellä olevaan korkeuteen lisätään jääpatoriskin vuoksi lisäkorkeus +1,0 m.

Kuitenkin Oulujoelle laaditun hyydetulvamallin antaman tulvakorkeuden kyseisen kiinteistön kohdalla arvioidaan olevan +13,16 m (N2000). Tähän lisätään lisäkorkeus +0,30 m, jolloin alin rakentamiskorkeus on +13,46 m (N2000). Näin saatu alin rakentamiskorkeus on korkeampi kuin HW 1/100 -korkeuden mukaan määritetty, joten se on määräävä.

Tulvavahingoille alttiiden rakenneosien tulee olla vähintään korkeudella +13,46 m yläpuolella (N2000 -korkeusjärjestelmässä). Ranta-alueelle rakennettaessa tulee isäksi ottaa huomioon mahdollinen rannan sortuma- ja vyörymärisä.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajien hakemuksesta. Hakemuksessa esitetään tontille kahden pientalon-, kahden saunarakennuksen sekä kahden autotalli-/varastorakennuksen rakentamista. Kaavamuutoksen myötä kaupunkirakennetta tiivistetään suurella tontilla ole-massa olevan infran alueella kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

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

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä valmisteluaineiston lähettämisen yhteydessä.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Käynnistysvaihe

Asemakaavan vähäisten vaikutusten vuoksi hankkeesta ei ole laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kaavahanke on tullut vireille yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 13.11.2024 §509.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen luonnos on pidetty nähtävillä mielipiteen esittämistä varten 26.11.2024 - 2.1.2025. Ilmoitus nähtävilläolosta on julkaistu kaupungin verkkosivulla, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja osallisille kirjeellä (*MRA 30§*). Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutoksen ehdotus on pidetty nähtävillä muistutuksen esittämistä varten 25.2. - 27.3.2025. Ilmoitus nähtävillä olosta on julkaistu Oulun kaupungin verkkosivuilla ja siitä on ilmoitettu lehti-ilmoituksella Kalevassa 25.2.2025. Muistutukset on täytynyt toimittaa kirjallisena kuulumuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tekneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään alueidenkäyttölain 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
- Asukasyhdistys Suuralueen yhteistyöryhmä
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Puhelinoperaattorit (DNA, Telia, Elisa,)
- Suomen yhteisverkko Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Digita Oy
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Oulun Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Rakennusteollisuus RT
- Telia Towers Finland Oy
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta

4.2.4 Valmisteluaineistosta saadut palautteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältävä valmisteluaineisto oli nähtävillä 26.11.2024 - 2.1.2025 välisen ajan. Asemakaavan valmisteluaineistosta saapui kaksi lausuntoa. Mielipiteitä ei tullut. Lausunnon anto Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos 26.11.2024 sekä Pohjois-Pohjanmaan museo 27.12.2024 rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Pohjois-Pohjanmaan museo ilmoitti lisäksi 2.12.2024, että kaavamuutoksella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museo anna sitä koskevaa erillistä lausuntoa. Palautteet eivät antaneet ai-
hetta muuttaa kaavan valmisteluaineistoa.

1. Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausunto 26.11.2024

"Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Saarelan kaupunginosan korttelin 45, tonttia numero 2. Korttelissa on voimassa sitova tonttijako. Kohde sijaitsee Oulun keskustasta kaakkoon noin 6 km Saarelan kaupunginosassa, Oulujoen pohjoisrannalla. Suunnittelualue on pientaloaluetta. Tonttia ympäröi luoteesta etelään pientaloasutus, lounaaseen tontti rajautuu Oulujokeen.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut esillä olevaan asemakaavan muutosluonnoksen aineistoihin.

Pelastuslain asettamat vaatimukset alueen saavutettavuuden ja pelastustoiminnan mahdollistamiseksi toteutuvat. Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksen aineistoista."

Kaavoituksen vastine

Palaute ei anna aiheutta muuttaa kaavan valmisteluaineistoa.

2. Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskien rakennettua kulttuuriympäristöä 27.12.2024

"Oulun kaupunki / ympäristöpalvelut on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa korttelin 45, tonttia numero 2 koskevasta asemakaavan muutosluonnoksesta. Tämä lausunto koskee arvokkaita maisema-alueita ja rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kohde sijaitsee Oulun keskustasta kaakkoon noin 6 km Saarelan kaupunginosassa, Oulujoen pohjoisrannalla. Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen nimeltään Oulujoen suun kulttuurimaisema. Suunnittelualue on pientaloaluetta. Tonttia ympäröi luoteesta etelään pientaloasutus, lounaaseen tontti rajautuu Oulujokeen. Hanke on käynnistetty kiinteistön omistajien toimesta. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille kahden pientalon, kahden saunarakennuksen sekä kahden autotallivarastorakennuksen rakentaminen. Kaavamuutos tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Suunnittelualueella on 1977 valmistunut asuinrakennus sekä myöhemmin valmistunut autotallirakennus, joille on myönnetty purkulupa. Alueella on voimassa Oulun kaupunginvaltuuston 26.6.1995 hyväksymä asemakaava (564-1500), jossa kortteli 45 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontin rakennusoikeus on 300 kerrosneliömetriä, jonka lisäksi on osoitettu 50 kerrosneliömetriä autosuoja- ja talousrakennuksille. Alueelle saadaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Rakennusten korkein sallittu kerros-luku on 1 2/3. Autopaikkoja tulee olla yksi asuntoa kohden. Kiinteistön raja ulottuu Oulujoen rantaan saakka, mistä noin 25 metriä leveä kaistale on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Tontilla on säilytettäväksi esitetty haaroittunut maisemamänty.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa korttelin 45 tontin numero 2 koskevasta asemakaavan muutosluonnoksesta.”

Kaavoituksen vastine

Palaute ei anna aiheutta muuttaa kaavan valmisteluaineistoa.

4.2.5 Suunnitelmiin kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan valmisteluaineistosta saapui kaksi lausuntoa sen nähtävillä olon aikana, jotka eivät antanut aiheutta muuttaa kaavan valmisteluaineistoa. Mielenpitoja ei jätetty. Suunnitelmaa on tarkennettu hulevesimääräyksen osalta nähtävillä olon jälkeen.

4.2.6 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 25.2. – 27.3.2025 välisen ajan. Ehdotuksesta ei ole esitetty muistutuksia nähtävillä olon aikana.

Ehdotuksesta ei saapunut palautteita, jotka olisivat antaneet aiheutta muuttaa kaavaa, eikä sitä ole muutettu ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

4.2.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja asetti 19.11.2024 §509 valmisteluaineiston mielenpitojen esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen 18.2.2025 § 84 julkisesti nähtäville alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan 8.4.2025 § 192.

Asemakaava on tullut voimaan x.x.xxxx

5 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutoksella suurelle tontille mahdollistetaan kahden asuinrakennuksen ja talousrakennusten rakentaminen. Tontille osoitetaan asuin- ja talousrakennuksille yhtenäinen rakennusala. Rakennusalueen raja sijoittuu 4 -5 metrin päähän tontin rajoista. Oulujoen suuntaan rakennusalueen raja on vähimmillään n. 52,5 metriä vesirajasta. Rakennusalueen raja kiertää säilytettävän maisemamännyn. Pyrästiehen sekä Nissiläntiehen rajautuville tontin osille on osoitettu istutettavaa tontin osaa. Tontin pinta-ala on 3636 m². Rakennusoikeus asuinrakennuksille 440 k-m² ja talousrakennuksille 60 k-m², jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=0,14$.

Tontilla säilyy merkintä (AO) erillispientalojen korttelialue. 2 as osoittaa rakennusosalalle sallittujen asuntojen lukumäärän. Rakennuksien suurin sallittu kerrosluku on $l^{2/3}$.

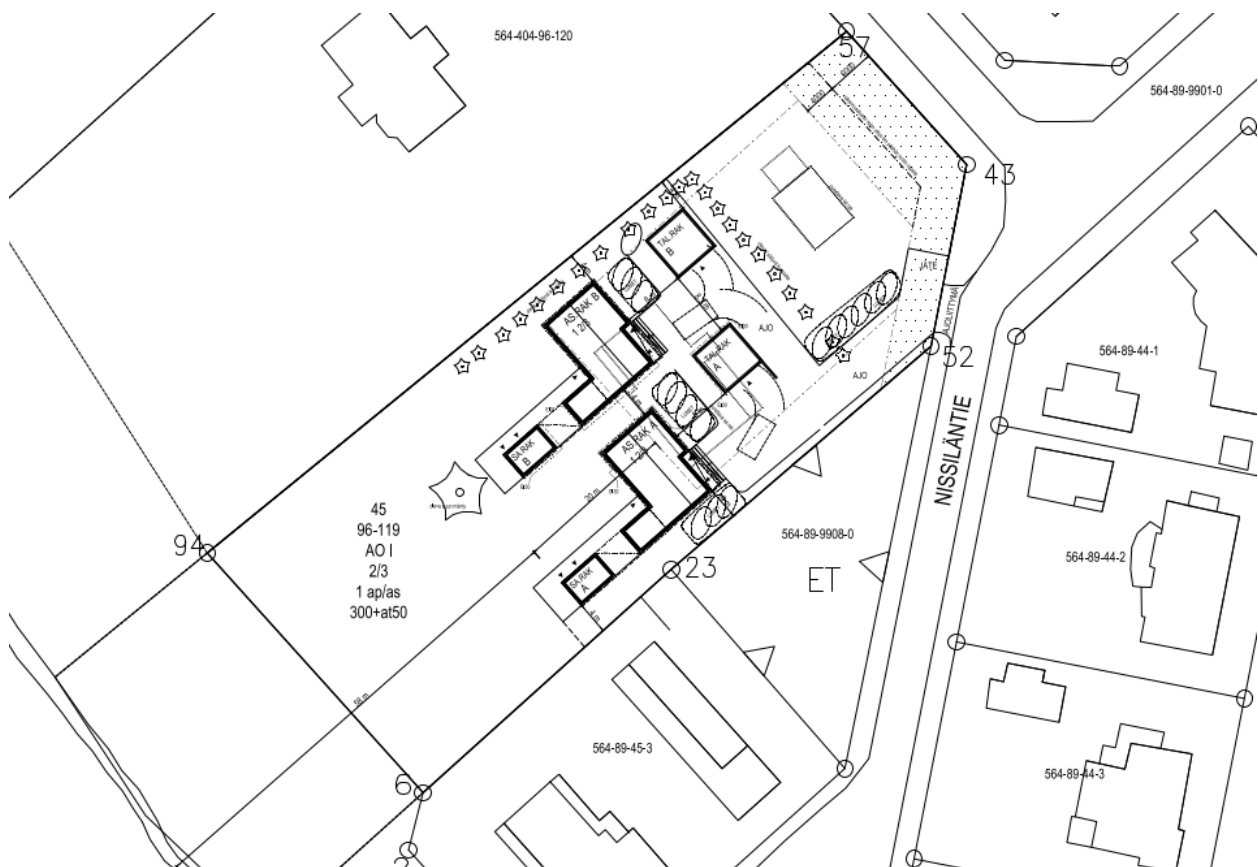
Autopaikkoja tulee olla kaksi paikkaa asuntoa kohti 2 ap/as. Tontille kulku tapahtuu olemassa olevan tonttiliittymän kautta Nissiläntien puolelta.

Kaavamerkinnällä on osoitettu Ely-keskuksen lausunon mukainen tulvakorkeus +13.16 (N2000) ja tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alin taso +13.46 (N2000).

Asemakaavan muutos perustuu asemakaavan muutoksen hakijan laadittuihin tontin viitesuunnitelmiin, jotka on laatinut Arkkitehti Takkunen.

Hulevedet

RK – Kivioja on laatinut kohteeseen hulevesisuunnitelman 21.8.2024, jota on päivitetty 30.1.2025. Alueella on rakennettu hulevesiverkosto. Pintavedet ohjataan pihoilta maastokallistuksilla ritiläkannellisten sadevesikaivojen kautta sadevesiviemäriin sekä painanteita pitkin avo-ojaan imeytykseen. Kattovedet ohjataan rännikaivojen kautta kivipesään imeytykseen, jonka jälkeen purku ja ylivuoto sadevesiviemäriin LVI -suunnitelmien mukaisesti. Salaojavedet ohjataan perusvesikäivon kautta kivipesään imeytykseen, jonka jälkeen purku ja ylivuoto sadevesiviemäriin LVI -suunnitelmien mukaisesti. Viivytyskaivon tyhjenemisaika on 12 h.



Kuva 13. Ote tontinkäyttöluonnoksesta. Arkkitehti Takkunen, 13.6.2024.



Kuva 14. Ote viitesuunnitelmasta. Arkkitehti Takkunen, 13.6.2024.

5.1 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutosalue sijaitsee pääosin 1990-2000 lukujen vaihteessa rakentuneella pientaloalueella, joka on jo olemassa olevassa asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Asemakaavalla tiivistetään olemassa olevaa asuinalueita korvaamalla purkukuntoiset rakennukset kahdella uudella pientalolla talousrakennuksineen. Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta sekä yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita. Nykyinen tontti on kooltaan suuri ja lisärakentamisen jälkeenkin tonttitehokkus ($e=0,14$) jää yhä alle alueen keskiarvon.

Alue sijaitsee hyvin saavutettavalla paikalla Oulun kaupunkirakenteessa, jossa on valmiiksi rakennetut liikenne- ja kunnallistekniset verkostot. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä vaikuta heikentävästi alueen viihtyvyyteen. Muutosalueen kohteena oleva kiinteistö on jo nykyisellään asumiskäytössä, joten ympäristön kannalta vaikutukset ovat vähäiset. Rakennusten sijoittelulla on mahdollistettu olemassa olevan vahvan puuston säilyttäminen Oulujoen rantatörmällä sekä Pyrästien vastaisella tontin rajalla. Tonttiliittymä säilyy entisellä paikallaan. Rakentaminen ei lisää oleellisesti liikenteen määrää alueella.

Suunnittelualue kuuluu maisemallisesti ja kulttuurillisesti arvokkaaseen Oulujokivarren perinnetähtä-alueeseen. Näiden alueiden pääpiirteet eivät kuitenkaan ilmene kaavamuutosalueella, joka on yhtenäinen 1990-2000 lukujen vaihteessa rakentunut pientaloalue.

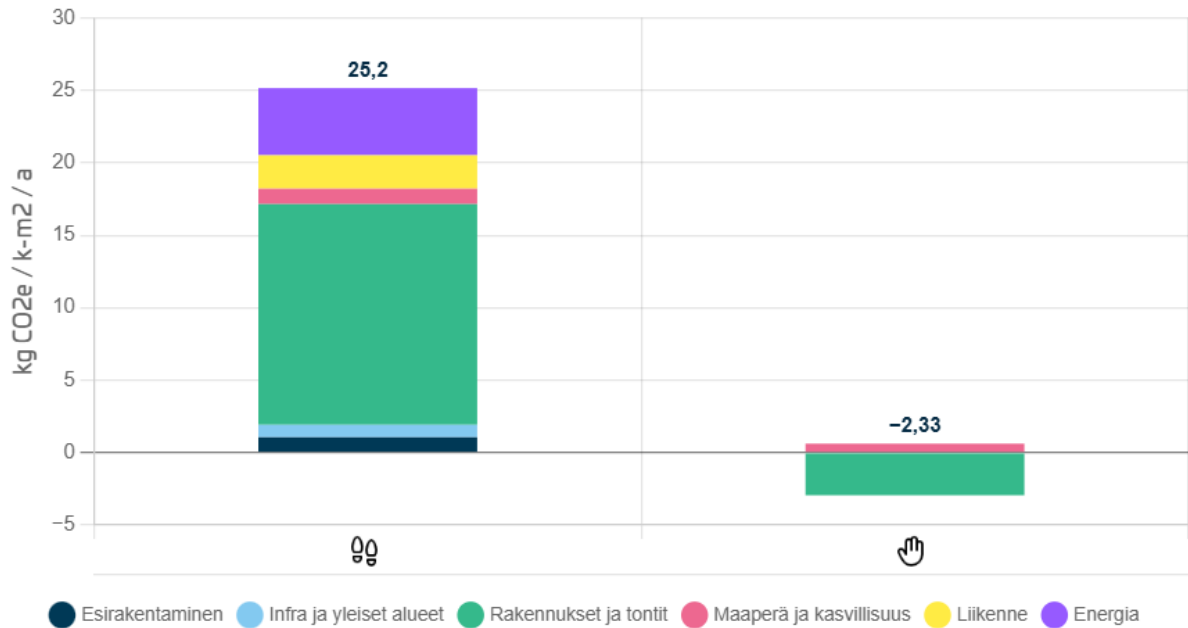
Kohteeseen laaditut suunnitelmat sopeutuvat alueella yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja maisemarakenteeseen. Kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilyvät uudisrakentamisesta huolimatta pääpiirteissään ennallaan ja rakentaminen sijoittuu verraten etäälle jokirannasta samassa diagonaali linjassa viereisten olemassa olevien rakennusten kanssa. Rakennusalueen raja ulottuu lähimmillään noin 50 metrin päähän Oulujoen vesirajasta, joten sillä ei siten ole merkittäviä vaikutuksia jokimaisemaan.

Maisemallisesti suunnitellulla uudisrakentamisella ei juurikaan ole vaikutusta olemassa olevan tilanteen mukaisiin näkyisiin Pyrästieltä Oulujoen suuntaan tai Oulujoelta rakennetun ympäristön suuntaan. Nykytilanteessakin tonttien välissä olevat aidanteet sekä olemassa olevat rakennukset rajaavat näkymiä.

Luontoselvityksessä nostettiin kohteen arvokkaimmaksi piirteeksi suuret puut, joista erityisin suuri kiipeilypuuna käytetty mänty. Kyseinen mänty osoitetaan kaavamuutoksen myötä säilytettäväksi. Uusi rakentaminen sijoittuu kutakuinkin olemassa olevan asuinrakennuksen paikalle, joten rakentaminen ei heikennä tontin luontoarvoja. Arvokas jokimaisema rantoineen on kaavamuutosalueen ulkopuolella ja jää nykyiseen luonnontilaansa.

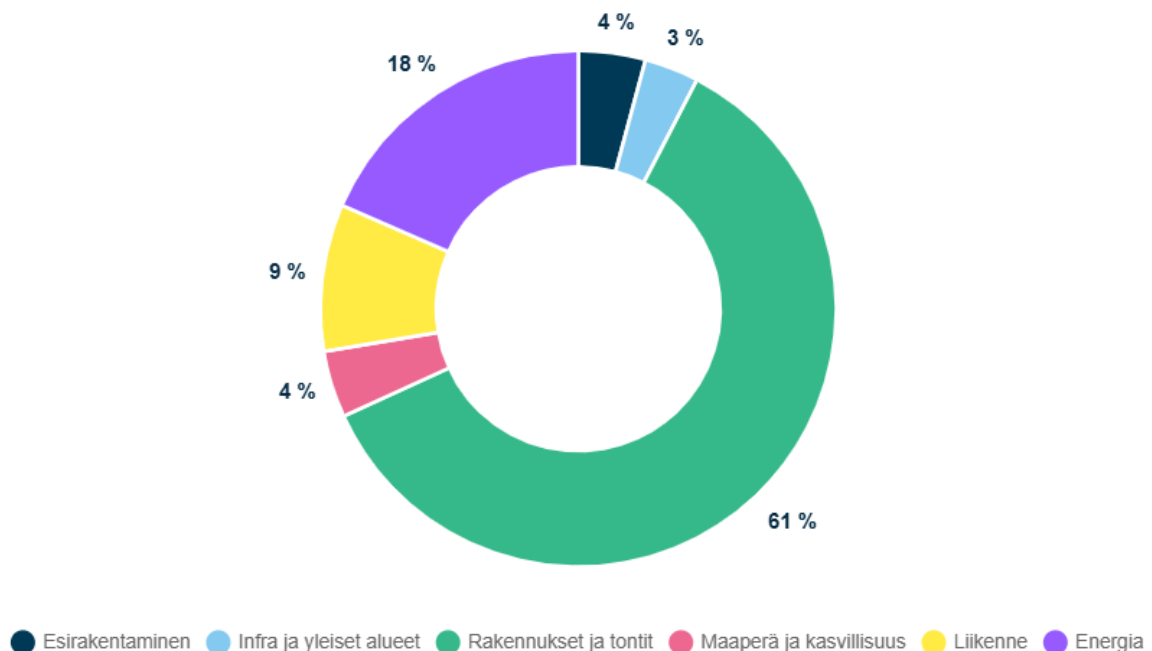
Asemakaavan muutoksen ratkaisut perustuvat hakijan laadittamaan tontinkäyttösuunnitelmaan, kuvat 13 ja 14. Tontinkäyttösuunnitelman on laatinut Arkkitehti Takkunen.

Tulosten yhteenveto



Kuva 15. Planect ohjelman laskema olemassa olevien rakennusten purkamisesta sekä uudisrakennusten rakentamisesta aiheutuva hiilijalanjäljen sekä hiilikädenjäljen tulos.

Hiilijalanjäljen osat



Kuva 16. Planect ohjelman laskema olemassa olevien rakennusten purkamisesta sekä uudisrakennusten rakentamisesta aiheutuva hiilijalanjäljen erittelykaavio.

Asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmä (Planect) on selainpohjainen menetelmä laajuudeltaan asemakaavaa vastaavien kaupunkikehityshankkeiden ilmastovaikutusten arviointiin.

Hiilijalanjälki kuvaa tuotteen tai palvelun ilmastopäästöjä muunnettuna hiilidioksidiekvivalenteiksi. Hiilikädenjälki on tuotteesta tai palvelusta syntyvien ilmastohyötyjen summa muunnettuna hiilidioksidiekvivalenteiksi. Hiilidioksidiekvivalentti on puolestaan kasvihuonekaasupäästöjen yhteismitta, jonka avulla voidaan laskea yhteen eri kasvihuonekaasujen päästöjen vaikutus kasvihuoneilmiön voimistumiseen. Planectissa yksikkönä käytetään kilogrammaa hiilidioksidiekvivalenttia ($\text{kg CO}_2\text{e}$).

Tässä rakennuskohteessa esirakentamisen, infran sekä maaperän ja kasvillisuuden osuus on hyvin pieni, koska rakennuspaikka on jo nykyisellään asuinkäytössä ja vaatii siten rakennettavuudeltaan normaalia vähäisempiä esitoimenpiteitä. Esirakentamisen päästöihin on laskettu olemassa olevan omakotitalon sekä autotallirakennuksen purkamisesta aiheutuvat päästöt ($\text{kg CO}_2\text{e/k-m}^2$).

Suurin hiilijalanjäljen osuus (61%) koostuu rakennukset ja tontit -osiosta, missä laskennan lähtökohtana on rakennusten kerrosalan kertominen päästökertoimella, joka on määritetty rakennuksen käyttötyyteittäin sekä maaperän rakennettavuusluokituksesta. Tässä tapauksessa on laskettu pientalon tyypillisillä rakenneratkaisuilla sekä normaalisti rakennettavalla anturaperustuksella. Puurunkoisen omakotitalon rakentamisen päästökertoimena on käytetty $331 \text{ kg CO}_2\text{e/k-m}^2$.

Rakennuksen elinkaaren päästöt arvioidaan 50 vuoden tarkastelujaksolla, huolimatta siitä onko rakennuksen elinikä odote yli 50 vuotta. Elinkaaren lopun päästöt liittyvät purkamiseen, materiaalien pois kuljettamiseen, uudelleen käyttöön, kierrättämiseen, hyödyntämiseen energialähteenä (polttamiseen) ja loppusijoittamiseen.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaava-alueella on voimassa sitova tonttijako. Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

Oulussa 28. päivänä maaliskuuta 2025

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Katri Durchman
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE 1

Kunta	Oulu	Täyttämispvm	10.4.2025
Kaavan nimi	Saarelan kaupunginosan korttelin 45, tonttia numero 2 koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	8.4.2025	Ehdotuspvm	7.2.2025
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	19.11.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	564-2604
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3636	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3636

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

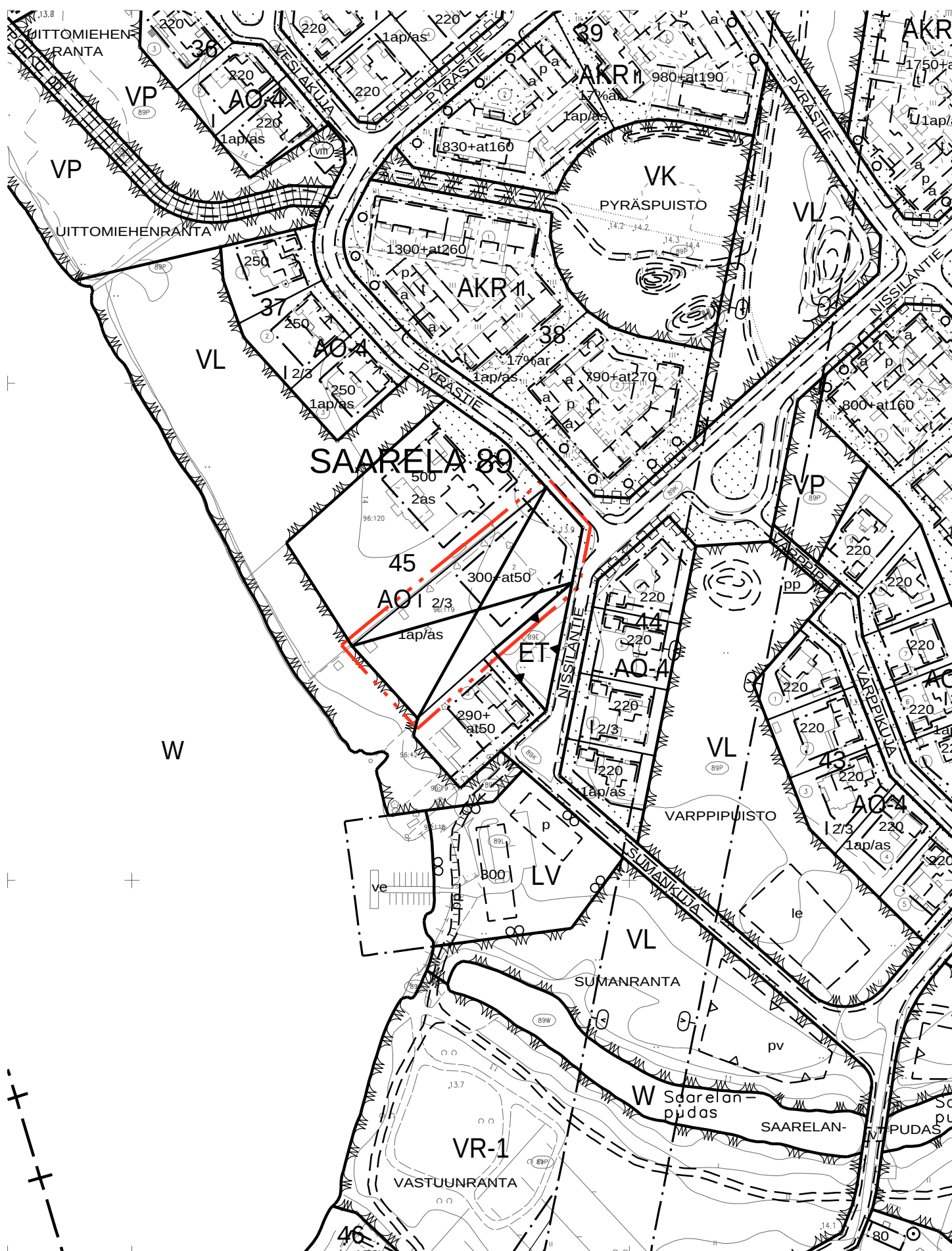
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,3636	100,00	500	0,14	0,0000	150
A yhteensä	0,3636	100,0	500	0,14	0,0000	150
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

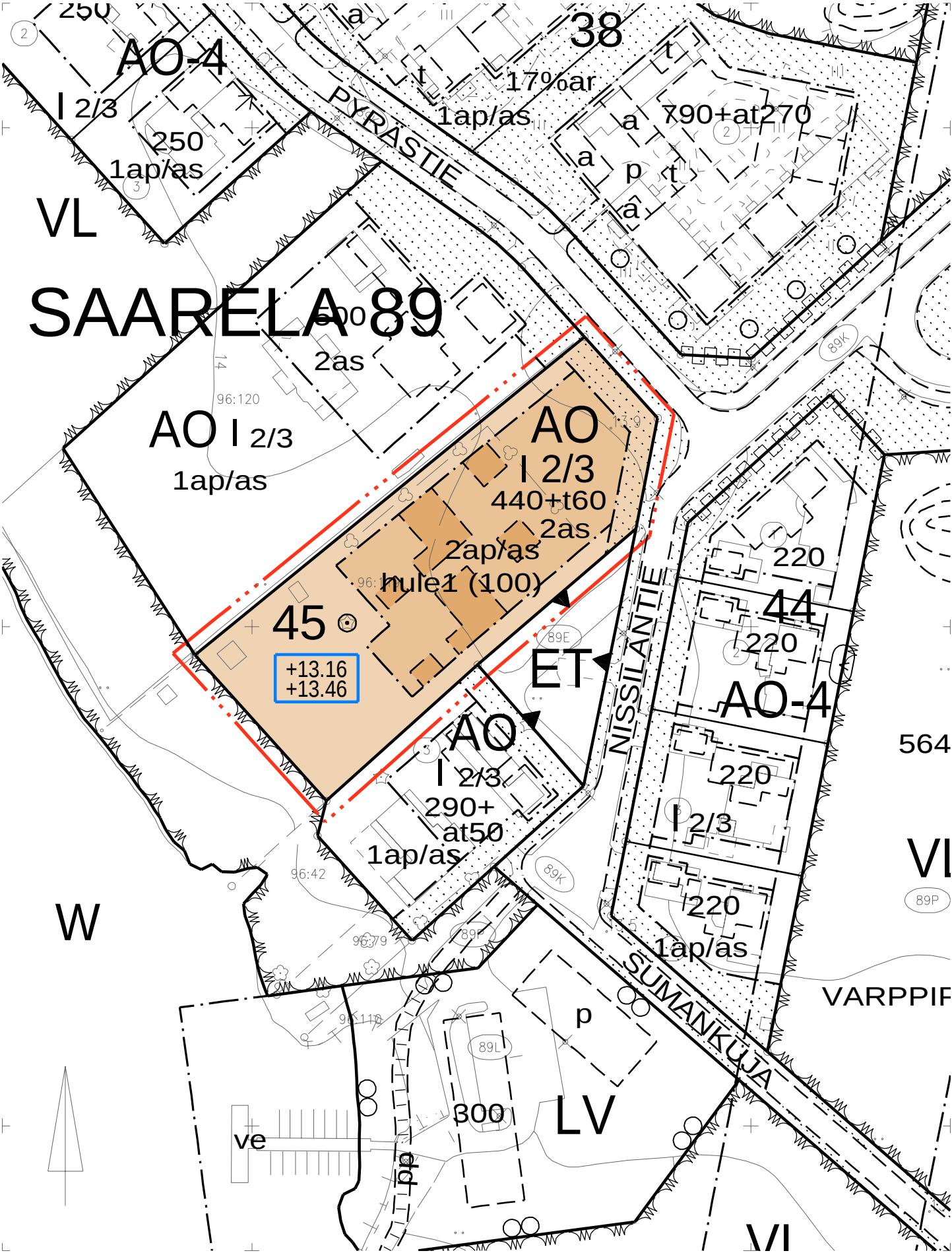
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

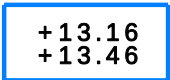
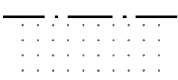
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,3636	100,00	500	0,14	0,0000	150
A yhteensä	0,3636	100,0	500	0,14	0,0000	150
AO	0,3636	100,0	500	0,14	0,0000	150
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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 asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	89	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	SAA	Kaupunginosan nimi.
93	45	Korttelin numero.
96-1	440 + t60	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
98-1	2 as	Merkintä osoittaa rakennusosalalle sallittujen asuntojen lukumäärän.
100	I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
102-1	I 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
107-3		Tulvakorkeus ja tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alin taso. Ylempi luku osoittaa tulvakorkeuden ja alempi luku tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alimman tason. Korkeusjärjestelmä N2000.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
134		Istutettava alueen osa.
135-6		Säilytettävä puu.
164	2 ap / as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
190-42	hule1 (100)	Korttelialue, jolla vettä läpäisemättömillä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Suluissa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoitustilavuutta viivytyspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä. Painanteiden, altain tai säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.