



192 §

**Asemakaava 564-2604, Saarelan kaupunginosa (Nissiläntie),
HYVÄKSYTTÄVÄKSI**

Dno

OUKA/1760/10.02.03/2024

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Saarelan kaupunginosan korttelin 45 tonttia 2. Korttelissa on voimassa sitova tonttijako. Tarkoituksena on mahdollistaa suurelle erillispientalojen korttelialueen tontille (AO) kahden asuinrakennuksen-, kahden saunarakennuksen sekä kahden autotalli/varastorakennuksen rakentaminen. Kaavaa ei ole muutettu ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta:
- Hyväksyy 7.2.2025 päivätyn asemakaavan muutoksen.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Esittelyteksti

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 25.2. - 27.3.2025. Ehdotuksesta ei ole esitetty muistutuksia nähtävillä olon aikana. Ehdotuksesta ei saapunut palautteita, jotka olisivat antaneet aiheutta muuttoa kaavaa, eikä sitä ole muutettu ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

Kaavaselostukseen on lisätty tieto siitä, että kaavoitus on aloitettu maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Vuoden 2025 alusta maankäyttö- ja rakennuslaki on muutettu alueidenkäyttölaki. Kaavoituksessa sovelletaan alueidenkäyttölakia.

Asemakaavan muutos 7.2.2025

Asemakaavan muutoksella tontille osoitetaan rakennusoikeutta 440 + t60 k-m². Tontin pinta-ala on 3636 m².

Pääkäyttötarkoitus säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO), 2 as, joka osoittaa rakennusalueelle sallittujen asuntojen lukumäärän. Rakennuksien suurin sallittu kerrosluku I 2/3. Tontille tulee osoittaa kaksi autopaikkaa asuntoa kohti (2 ap/as).

Pyrästäien ja Nissiläntien puoleisille tontin rajoille on osoitettu istutettava alueen osat ja Oulujoen puoleiselle puolelle on osoitettu säilytettävä maisemapuu.

Kaavamerkinnällä on osoitettu Ely -keskuksen lausunnon mukainen tulvakorkeus +13,10 ja tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alin taso +13,46 (N2000). Lisäksi kaavassa on esitetty määräys hulevesien käsittelystä.



Asemakaava-alueella on voimassa sitova tonttijako.

Hankkeesta ei laadita maankäyttösopimusta.

Asemakaavan hyväksyy yhdyskuntalautakunta.

Toimivallan peruste. Hallintosäntö 16 § yhdyskuntalautakunnan erityiset tehtävät ja toimivalta, kohta 20. (hyväksyy asemakaavat lukuun ottamatta vaikutuksiltaan merkittäviä asemakaavoja, asemakaavoja, jotka koskevat rakentamislain 9 a luvun mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä asemakaavoja, joissa määrätään kehittämisalueiden nimeämisestä).

Päätöshistoria

YHDLTK 13.11.2024 § 509 OAS:n sisältävä valmisteluaineisto
YHDLTK 18.2.2025 § 84 kaavaehdotus

Liitteet

564-2604 Asemakaavakartta 7.2.2025 (Nissiläntie)
564-2604 Asemakaavan selostus 28.3.2025 (Nissiläntie)
564-2604 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma 7.2.2025 (Nissiläntie)
564-2604 Kevyt luontoselvitys 7.10.2024 (Nissiläntie)
564-2604 Kevyt maisemaselvitys 20.10.2024 (Nissiläntie)
564-2604 Maaperätutkimus ja perustamistapalausunto 16.7.2024 (Nissiläntie)

Oheismateriaali

-

Esittelijä

Kaavoitusjohtaja Kari Nykänen

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti,
Katri Durchman p. 040 187 6563

**Täytäntöönpano-
tiedot**

Valitusosoitus (asemakaavanmuutoksen hyväksyminen)

Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan alueidenkäyttölain 200 § 2. momentin mukaisesti. Otteet hakijalle, ELY-keskukselle ja maanmittauslaitokselle (MRA 94 §)

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

SAARELAN KAUPUNGINOSA
KORTTELI 45
TONTTI 2

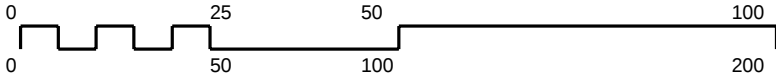
ASEMAKAAVA-ALUEELLA ON VOIMASSA SITOVA TONTTIJAKO.

ALUEELLA ON VOIMASSA 26.6.1995 (1500) HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN
JA VASTAA OLOSUHITEITA 18.9.2024

MAANMITTAUSINSINÖÖRI
PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000
POIST.MERK. 1:2000

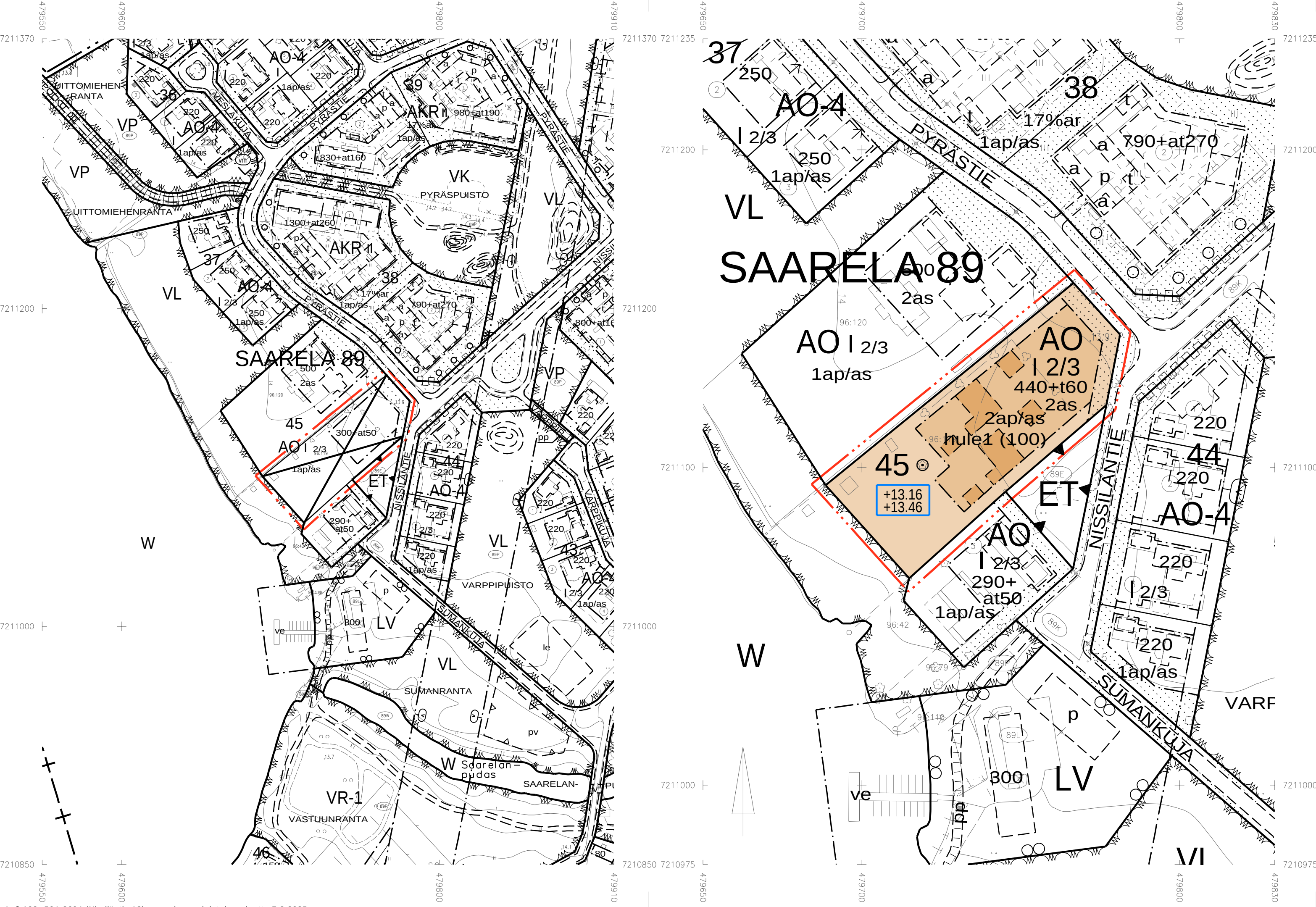


ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2604 1760/2024	7.2.2025				
SUUNNITTELIJA KATRI DURCHMAN			PIIRTÄJÄ ANITA KOIVKKO		
 KAAVOITUSJOHTAJA KARI NYKÄNEN			EHDOTUS		

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

5	AO	Erillispientalojen korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
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 rakennusosalle 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	+13.16 +13.46	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 läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Suluissa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoitustilavuutta viivytyspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä. Painanteiden, altaiden tai säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täytymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.



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

Selostus päivitetty: 28.3.2025



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 __.__.2025 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.



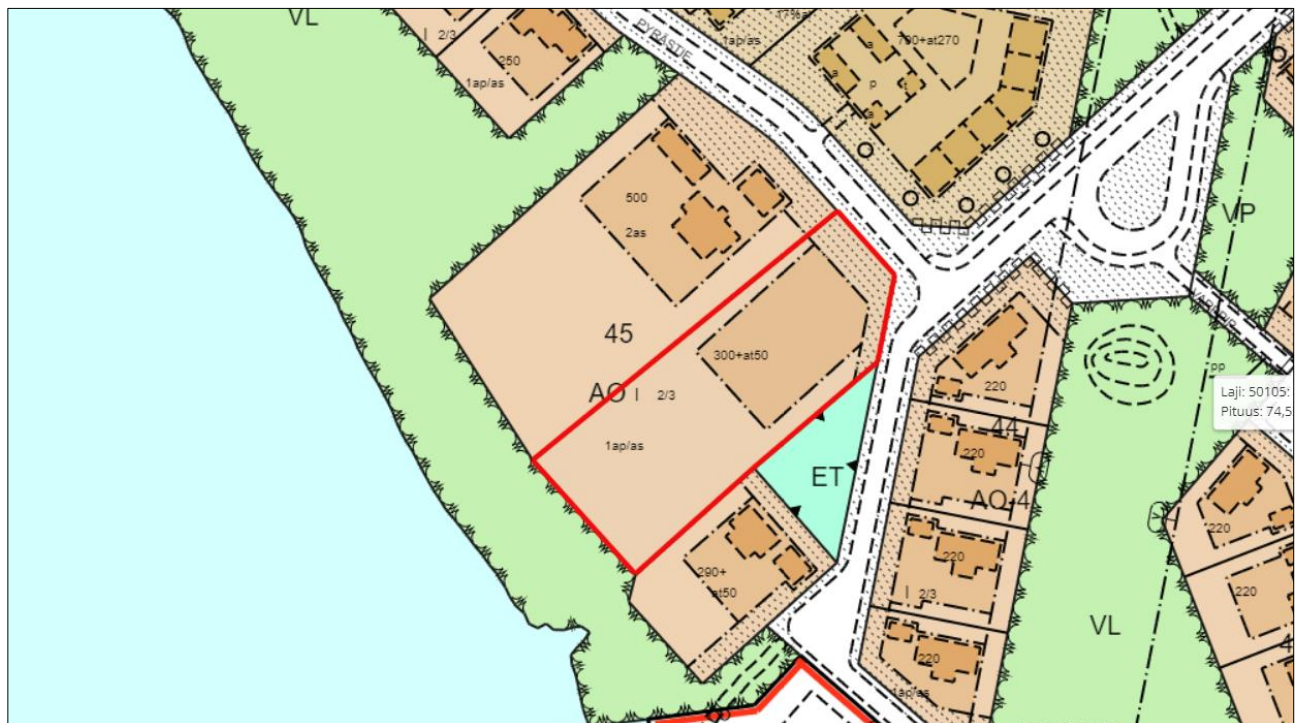
Kuva 3. Valokuva suunnittelualueen nykytilasta. Haaroittunut maisemamänty kuvassa oikealla.

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.



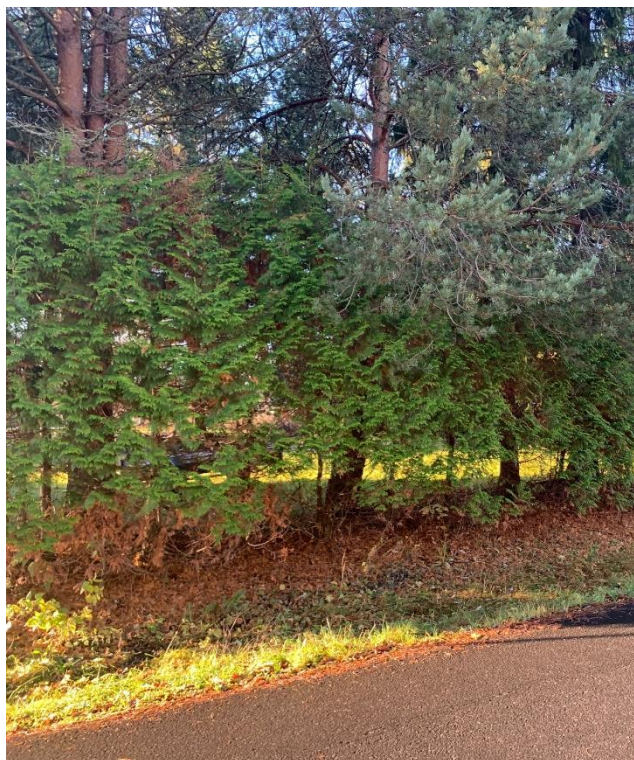
Kuva 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuuutosalue rajattu punaisella viivalla.

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.

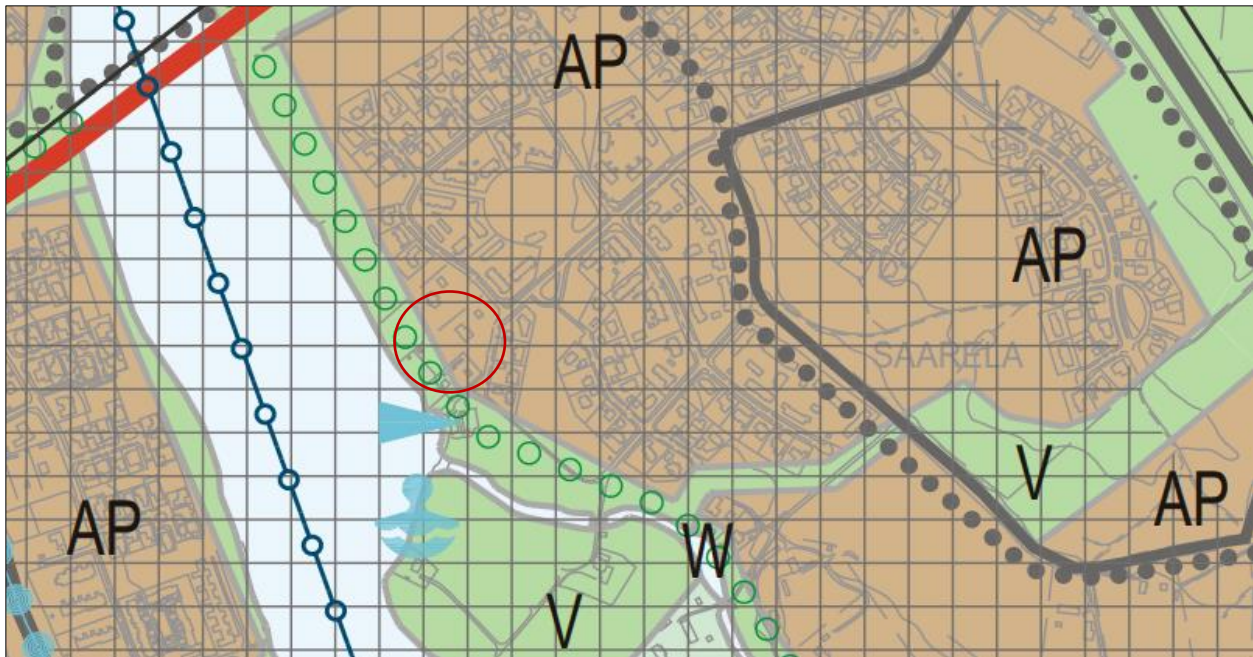
Suunnittelumääräykset:

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 asuuntoalueeksi (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 ominaisuutensa 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)

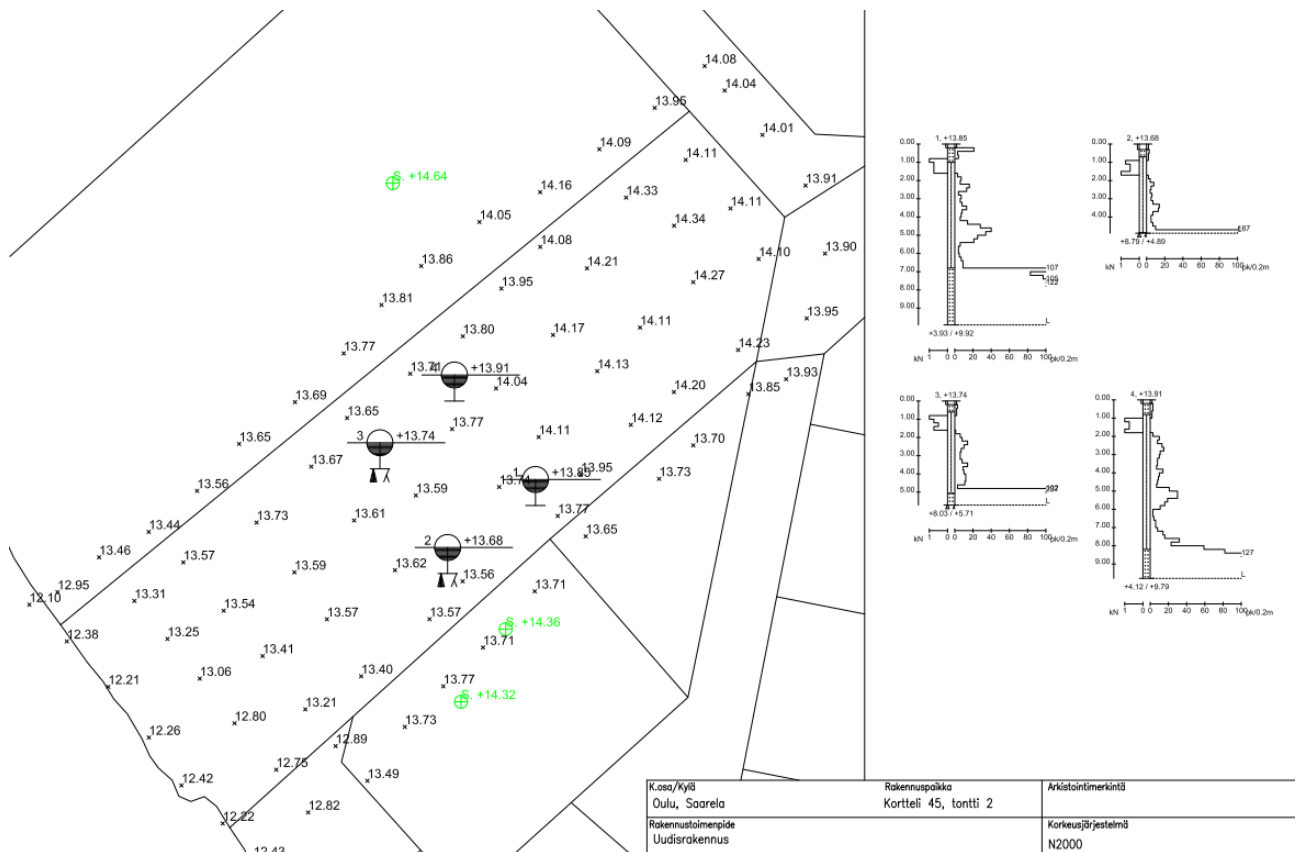
3.3 Maaperätutkimus ja perustamistapalausunto (RMP -Service Oy, 23.11.2023, päiv. 22.7.2024)

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 muo-dossa

4.2.2 Vireilletulo

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä valmisteluaineiston lähettämi-sen yhteydessä.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Käynnistysvaihe

Asemakaavan vähäisten vaikutusten vuoksi hankkeesta ei ole laadittu osallistumis- ja arviointi-suunnitelmaa. 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-ilmoi-tuksella Kalevassa ja osallisille kirjeellä (*MRA 30§*). Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipi-teen 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 ilmoi-tettu lehti-ilmoituksella Kalevassa 25.2.2025. Muistutukset on täytynyt toimittaa kirjallisena kuu-lutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen teh-neille, 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. Mielenpitoita 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 § säädettyllä tavalla.

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

Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan __.__.2025 § __

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 $l^{2/3}$.

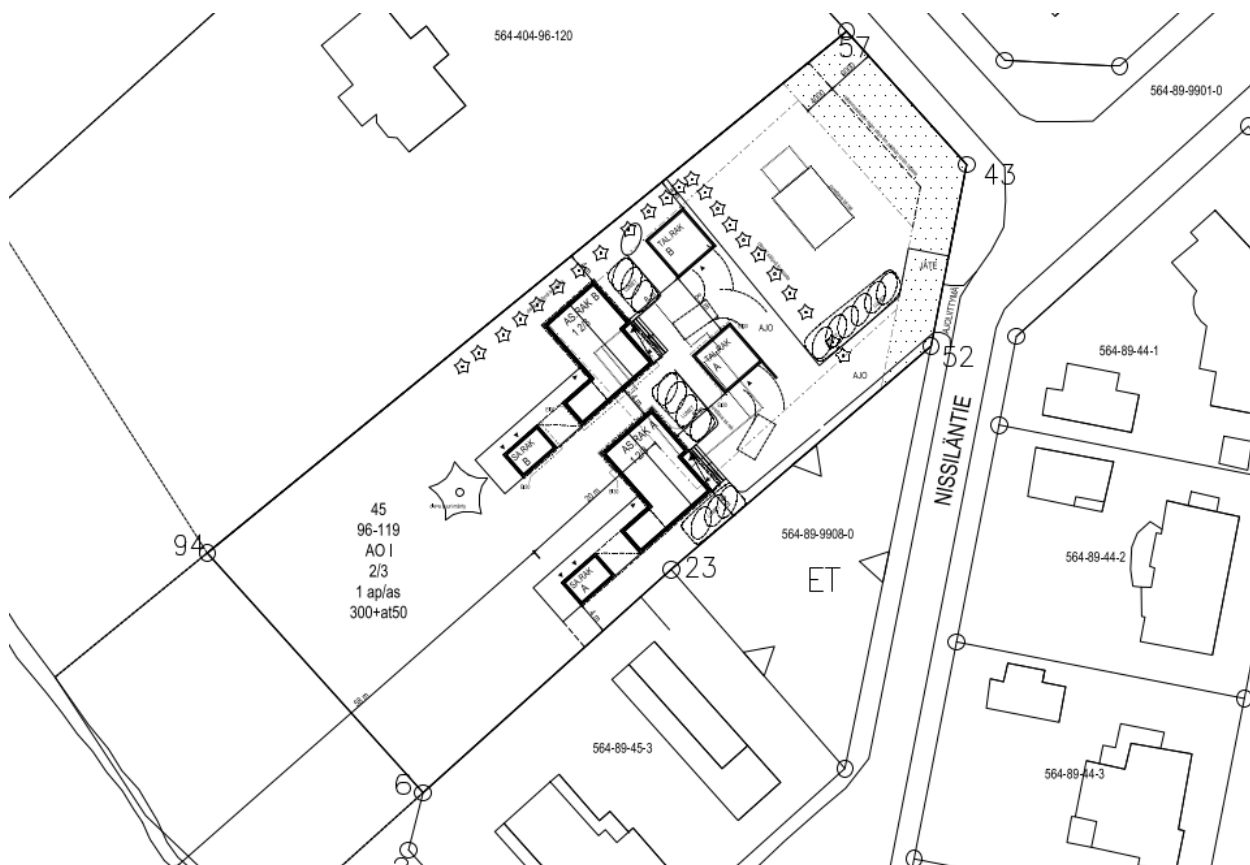
Autopaikkoja tulee olla kaksi paikkaa asuntoa kohti 2 ap/as. Tontille kulku tapahtuu olemassa olevan tonttiliittymän kautta Nissiläntien puolelta.

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.

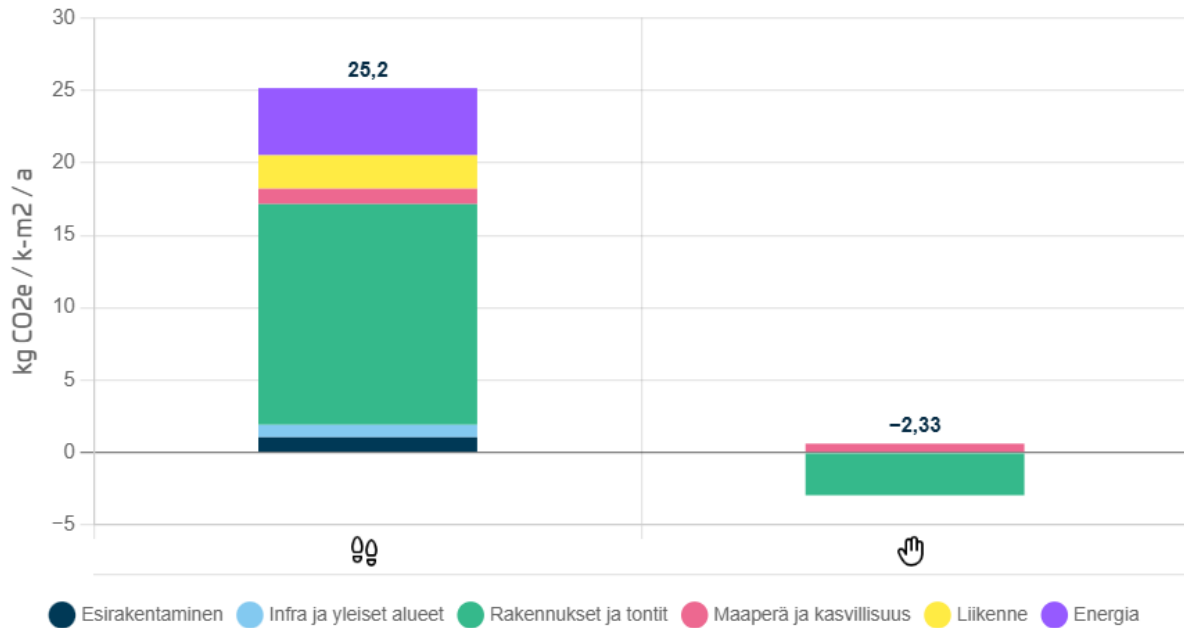
Kohteeseen laaditut suunnitelmat sopeutuvat alueella yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja maisemarakenteeseen. Kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilyvät uudisrakentamisesta huolimatta pääpiirteissään ennallaan ja rakentaminen sijoittuu verraten etäälle jokirannasta samassa diagonaali linjassa 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 erityisen 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.

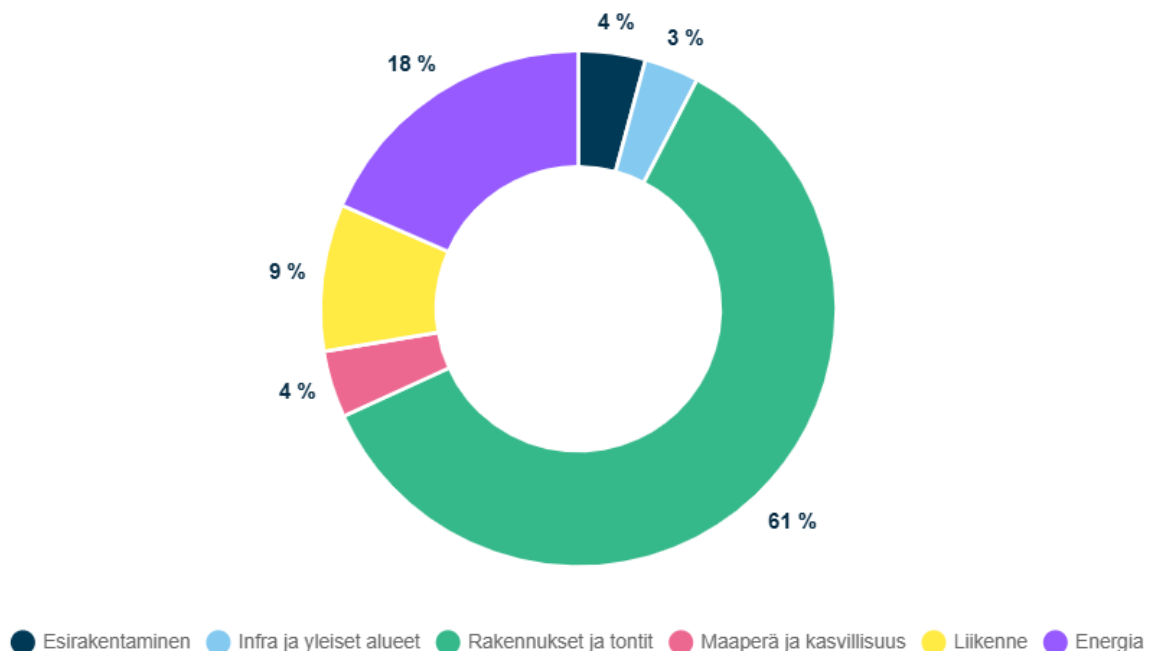
Asemakaavan muutoksen ratkaisut perustuvat hakijan laadittamaan tontinkäyttösuunnitelmaan, kuvat 13 ja 14. Tontinkäyttösuunnitelman on laatinut Arkkitehti Takkunen.

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, uudelleenkäyttöön, 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

Kaavan nimi

Hyväksymispvm

Hyväksyjä

Pysyvä kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha]

Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]

Oulu

Saarelan kaupunginosan korttelin 45, tonttia numero 2 koskeva asemakaavan muutos

0,3636

Täyttämispvm

Ehdotuspvm

Vireilletulosta ilm. pvm

Kunnan kaavatunnus

Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]

Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

31.1.2025

07.02.2025

19.11.2024

564-2604

0,3636

Ranta-asemakaava

Rakennuspaikat [lkm]

Lomarakennuspaikat [lkm]

Rantaviivan pituus [km]

Omarantaiset

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,3636	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-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

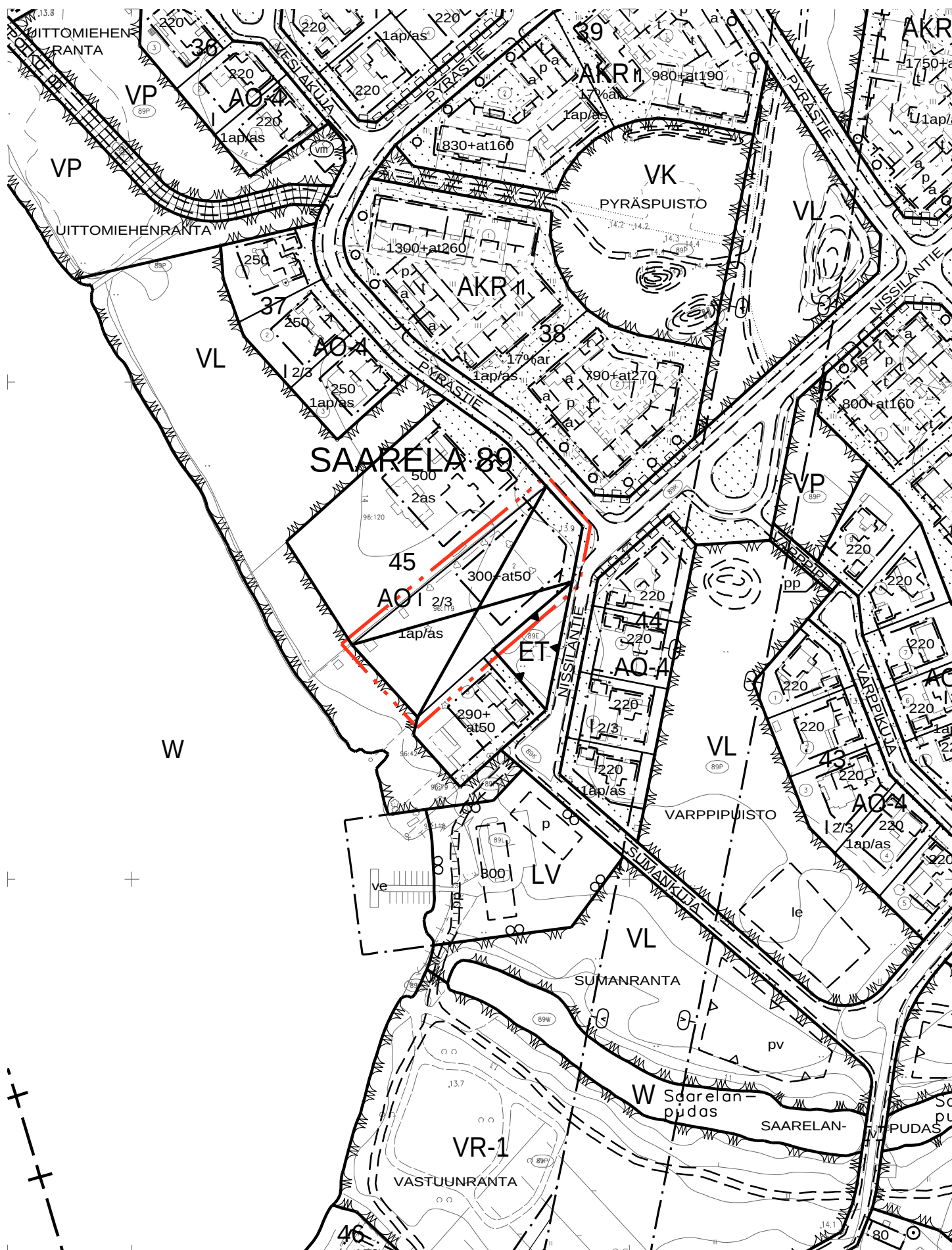
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

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						

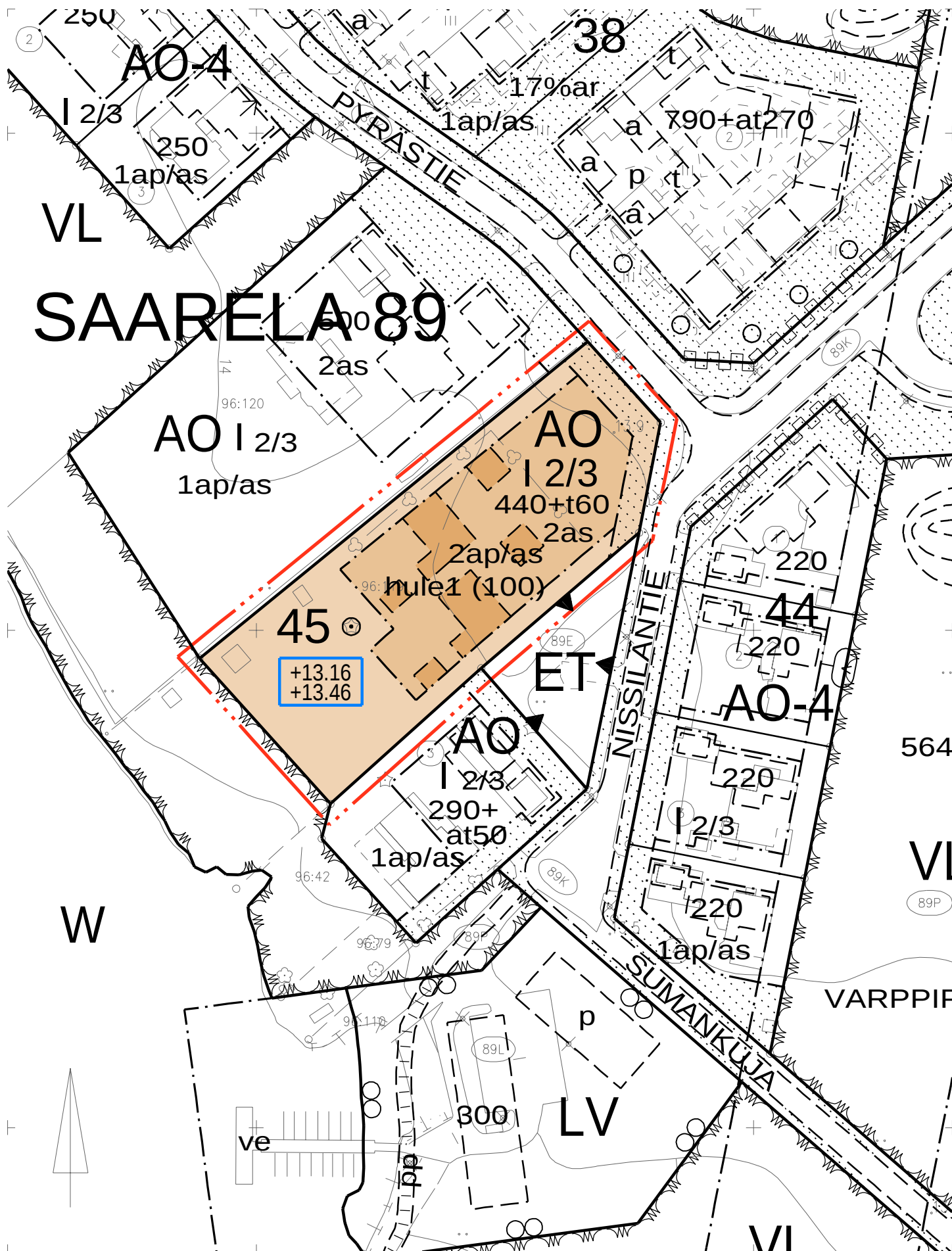
564-2604

Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:2000, 7.2.2025



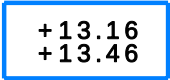
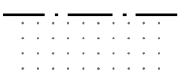
564-2604

Ote asemakaavan muutoksesta 1:1000, 7.2.2025



564-2604

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 7.2.2025

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		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.

SADEVESIMÄÄRÄT KESTÄVÄ KAUPUNKI-OPPAAN mukaan laskettuina:
Mitoitusvesisade 0,015 l/s/m²

Valumiskeroimet kestävä kaupunki oppaan mukaan
 $\text{Sadevesimäärä} = \text{pinta-ala} \times \text{valumakerroin} \times \text{mitoitusvesisade}$

Kattopinnat	397 m ² x 0,8 x 0,015 l/s/m ² = 4,764 l/s
Asfaltti-, betoni ja muut tiiviit päällysteet (tiivit pinnat)	490 m ² x 0,7 x 0,015 l/s/m ² = 5,145 l/s
Sora, terassit ym puolitiivit päällysteet (keskiviivit pinnat)	84 m ² x 0,2 x 0,015 l/s/m ² = 0,252 l/s
Nurmikot ja päällystämättömät pinnat (vettäläpäisevät pinnat)	2665 m ² x 0,1 x 0,015 l/s/m ² = 3,998 l/s

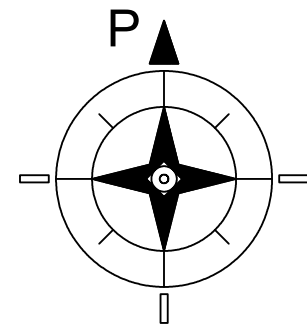
RAKENNUSPAIKAN OLEVAT KORKEUSPISTEET
POHJATUTKIMUSLAUSUNNON MUKAISESTI
(+XX.XX) PINTAVAAITU NYKYINEN MAASTOKORKO

10 minuutin sateella sadannaksi saadaan $14,16 \text{ l/s} \times 10 \text{ min} \times 60 \text{ s/m} = 8,5 \text{ m}^3$

- > Pintavesipainanteiden tilavuus yhteensä (n. 8 m³) riittää nurmialuiden pintavalunnaan käsittelyyn (3,998 l/s = 2,4 m³)
- > Rakennuspaikalla tarvittava viivytys hulevesille n. 2,59 m³ (tiiviit ja keskitiiviit pinnat)
- > Hulevesien viivytystarve hoidetaan sadevesikojon ja hulevesien viivytysjärjestelmän (kivipesä) avulla
- > Hulevesijärjestelmän suunnittelu LVI-suunnittelun yhteydessä

Rakennetaan kivipesä hulevesien viivytystä varten. Tehollinen tilavuus vähintään 2,6 m³
Ylivuoto johdetaan viivytysyhteen avulla liitoskohtalausnon mukaisesti HVV1 kaivoon (200M).
Tonttviemärin putkikoko ja materiaali liitoskohdassa 160 PP

Huulevesiveimerin runkoja ja materiaalina on 200M, virtauskapasiteetti 1%-n kaltevuudella on 35,5 l/s.
Rakennettavan 160mm tonttiveimerin kapasiteetti:
Painovoimaisesti virtaavan 160mm putken maksimivirtauskapasiteetti 1%-n kaltevuudella on 19,6 l/s.
Viivytyskaivon tyhjenemisaika on 12h



oleva s
mänty

HVV1
Liitoskohta +12.27
Padotuskorkeus +13.48

RAKENNUKSET LIITETÄÄN JÄTEVESIVIERMÄRIVERKKOON.
JÄTEVESIVIEMÄRI TUOTU VALMIIKSI TONTILLE, KS.
VESIHUOLLONTIEDOT

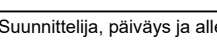
LIITYTÄÄN VESIJOHTOON.
VESIJOHTO TUOTU TONTIN RAJALLE

TONTIN RAJOILLE RAKENNETAAN PAINANTEET.
PINTAVESIÄ EI PÄÄSTETÄ VALUMAAN NAAPURITONTEILLE.
KORKEUSASEMAT SÄILYVÄT ENTISELLÄÄN TONTIN RAJOILLA.
PINTAVEDET OHJATAAN MAASTOKALLISTUKSILLA
RAKENNUKSESTA POISPÄIN VÄHINTÄÄN 3m/1:20

PINTAVEDET OHJATAAN PIHOILTA
MAASTOKALLISTUKSILLA RITILÄKANNELLISTEN
SADEVESIKAIVOJEN KAUTTA KIVIPESÄÄN IMEYTYKSEEN,
JOSTA YLIVUOTO OHJATAAN SADEVESIVIEMÄRIIN LVI-SUUNNITELMIEN MUKAISESTI,
SEKÄ PAINANTEITA PITKIN AVO-OJAAN IMEYTYKSEEN

KATTOVEDET OHJATAAN RÄNNIKAIVOJEN KAUTTA
KIVIPESÄÄN IMEYTYKSEEN, JOSTA YLIVUOTO OHJATAAN SADEVESIVIERÄRIIN LVI-SUUNNITELMIEN MUKAISESTI.
SALAQJAVEDET OHJATAAN PERUSVESIKAIVOON KAUTTA KIVIPESÄÄN IMEYTYKSEEN,
JOSTA YLIVUOTO OHJATAAN SADEVESIVIERÄRIIN LVI-SUUNNITELMIEN MUKAISESTI.

SVK=SADEVESIKAIVO

KORKEUSJÄRJESTELMÄ N2000			
K.osa/Kylä SAARELA	Korttel/Tila 45	Tontti/Rno 2	Viranomaisen arviointimerkintöjä varten
Rakennuslomienpide UUDISRAKENNUS			Piirustusaaja PÄÄPIIRUSTUS
Rakennuskohteen nimi ja osoite Pientalot Mikkonen-Vesterlund Niissiläntie 12 90650 oulu			Piirustuksen sisältö HULEVESISUUNNITELMA m ² 1:200
 KIVIOJA		Suunnittelija, päivitys ja allekirjottus  Henri Kivioja, RKM +358 404821410 07.02.2025	Suunnitteluala Piirustusnumero
		ARK	



LUONTOSELVITYS, NISSILÄNTIE 12

macon

Sisällys

1	Tausta ja tavoite	3
2	Aineistot, menetelmät ja epävarmuustekijät	3
2.1	Aineistot	3
2.2	Menetelmät ja työkalut	4
3	Alueen yleiskuvaus	6
4	Alueen luontoarvot	7
4.1	Ennalta tunnetut luontoarvot	7
4.2	Kiinteistöltä kartoitetut luonnonarvot	8
4.2.1	Viitasammakko	8
4.2.2	Linnusto	8
4.2.3	Nisäkkäät	9
4.2.4	Kasvillisuus	9
5	Selvityksen tulokset ja maankäytön suositukset	13
6	Yhteenveto/Johtopäätökset	14
	Lähteet	15
	Liitteet	15

1 Tausta ja tavoite

Oulun Saarelassa sijaitseva Nissiläntie 12 kiinteistö on täydennysrakennuskohde, jolle ollaan laatimassa kaavamuutosta. Kaavassa tehtävä muutos ja sitä seuraava rakentaminen voi vaikuttaa paikalliseen kasvillisuuteen ja eläimistöön monin tavoin, ja vaikutukset riippuvat alueen nykyisen luonnontilan herkkyydestä.

Tämän selvityksen on laatinut Macon Oy. Selvitys toimii lähtötietona kaavasuunnittelulle ja kaavamuutoksen valmistelulle. Tässä raportissa esitetään alueen yleiskuvauksen ja tutkimusmenetelmien lisäksi selvityksen tulokset, maankäytön suositukset ja johtopäätökset.

Työstä vastaavat henkilöt ja kartoitusajankohdat

Raportin laatijat: Milla Alavuotunki, FM (biologia) ja Katri Kivimäki, 5. vuoden opiskelija, Oulun Yliopisto (biologia) sekä Iida Ojala, LuK Oulun Yliopisto (biologia).

Luontokartoitus Saarelaan tehtiin 20.6.2024 Katri Kivimäen ja Milla Alavuotunkin toimesta.

Raportin tarkastajat: Johanna Alakerttula, FM (biologia), KTM ja Mikko Ahokas FM (bio- ja ympäristötiede)

2 Aineistot, menetelmät ja epävarmuustekijät

2.1 Aineistot

Selvityksen tausta-aineistona on hyödynnetty Suomen lajitietokeskuksen Laji.fi -portaalia, Maanmittauslaitoksen karttapalveluita ja rajapintoja ja Suomen metsäkeskuksen avointa metsä- ja luontotietoa ja karttapaleluita. Selvitys toteutettiin Suomen Ympäristökeskuksen Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi –opasta mukaillen.

Alueesta on tehty aineistopyyntö 10.7.2024 Suomen lajitietokeskuksen Laji.fi -portaalin kautta. Aineiston tiedot toimitetaan erillisenä liitteenä.

2.2 Menetelmät ja työkalut

Viitasammakkokartoitus

Viitasammakko on koko maassa rauhoitettu ja kuuluu EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajeihin. Luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n mukaan luontodirektiivin liitteen IV lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä. Alueelliselta ELY-keskukselta on mahdollista hakea kieltoon luonnonsuojelulain 83 §:n mukaista poikkeuslupaa, jonka saaminen edellyttää, että lajin suotuisa suojelutaso ei heikkene, hankkeella ei ole muuta toteuttamisvaihtoehtoa ja hanke on yhteiskunnan edun mukainen. Viitasammakko on uhanalaisuusluokitukseltaan Suomessa elinvoimainen. (Hyvärinen ym. 2019)

Viitasammakkokartoituksessa on tarkoituksena selvittää viitasammakon esiintyminen ja lisääntymisalueet alueen ojissa ja kosteikoissa. Näiden katsotaan olevan potentiaalisimpia viitasammakon esiintymisalueita. Viitasammakon kartoittaminen onnistuu parhaiten keväällä kutuaikana, koska silloin laji on helpoin havaita ja tunnistaa. Viitasammakoita kartoitetaan koiraan pulputtavan soidinään perusteella ja havainnoimalla kutuja. Alue voidaan todeta viitasammakolle soveltumattomaksi myös kutuajan ulkopuolella, mikäli hankealueella ei ole lainkaan sopivia oja tai muita mahdollisia kutupaikkoja.

Kutupaikkojen etsintä tapahtuu kävelemällä potentiaalisia esiintymisalueita pitkin ja säännöllisesti kuunnellen. Samalla kuuntelupaikalla viivytään ainakin 15–30 minuuttia havaintojen varmistamiseksi ja yksilöiden laskemiseksi, sillä viitasammakot häiriintyvät helposti ja lopettavat ääntelyn.

Liito-oravakartoitus

Liito-oravaa (*Pteromys volans*) esiintyy Suomessa pääosin Kalajoki-Posio-Kuusamo-linjan eteläpuolella. EU-maista liito-oravaa esiintyy vain Suomessa ja Virossa. Suomessa liito-orava on luokiteltu vaarantuneeksi (VU) ja se on rauhoitettu EU:n luontodirektiivin ja Luonnonsuojelulain (1096/1996) perusteella. Liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä on varttunut sekametsä, josta löytyy kookkaita kuusia, pesäkoloja sekä lehtipuita ruokailuun. Lehdot sekä lehtomaiset ja kuusivaltaiset tuoreet kankaat, joissa kasvaa lisäksi lehtipuuta, ovat liito-oravalle suotuisia elinympäristöjä. Suomessa liito-oravan kanta on runsain Pohjanmaalla ja Lounais-Suomessa. Liito-oravan havainnointi silmin on epätodennäköistä sen ollessa hämäävästi elinvoimainen laji, mutta elinpiirejä voidaan etsiä kellertävien riisinyväkokoisten papanoiden perusteella. Papanat sijaitsevat usein selkeissä ryhmissä

puiden tyvellä. Papanoiden määrä vaihtelee ja ne ovat eri värisiä riippuen vuodenajasta. (Suomen luonnonsuojeluliitto, 2020).

Saarelan kohde kartoitettiin liito-oravan osalta tarkastelemalla suurikokoisten puiden, mahdollisten kolopuiden ja muiden liito-oravalle sopivien elinympäristöjen esiintymistä.

Lepakkokartoitus

Kaikki Suomessa tavatut lepakot kuuluvat luontodirektiivin liitteen IV a) lajeihin. Luonnonsuojelulaki kieltää luontodirektiivin liitteen IV a) lajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämisen ja heikentämisen. Suomi on myös ratifioinut EUROBATS-sopimuksen, jonka mukaan muun muassa lepakoiden tärkeät ruokailualueet tulisi ottaa huomioon maankäytönsuunnittelussa. Lepakkoselvityksen laajuus ja toteuttamistapa määräytyy sen mukaan, miten merkittäväksi kartoitettava alue lepakoille nähdään ja minkälaista maankäyttöä alueelle suunnitellaan.

Nissiläntie 12 kiinteistön koko ja sijainti huomioiden todettiin suppean lepakkokartoituksen, eli silmämääräisen tarkastelun riittävyys. Kiinteistön läheisyydestä ei ole tehty lepakohavaintoja lähivuosina. Viimeisin asiantuntijan varmistama lepakohavainto on vuodelta 2017 yli 2,5 kilometrin etäisyydellä hankealueesta (Suomen lajitietokeskus 2024). Lepakkokartoitusta täydennettiin myöhemmin asukkaan tiedoilla ja hänen mukaan lepakohavaintoja ei ole kiinteistöltä tehty.

Linnustokartoitus

Kartoituksissa havainnoitiin päiväpetolintuja, metsäkanalintuja sekä alueen pesimälinnustoa. Reviirit tulkittiin seuraavasti: laulava, varoiteleva tai poikasille ruokaa kantava aikuinen lintu, tai pesä tai poikaset, jotka ovat niin pieniä, että ovat todennäköisesti syntyneet alueella. Myös koiraiden välinen reviirikiista tulkittiin reviiriksi. Yksikin reviiriin viittaava havainto jollakin laskentakerralla riitti reviirin tulkintaan. Alue kartoitettiin kesäkuussa.

Kartoituskäynneillä havainnoitiin alueen lajistoa keskittyen erityisesti huomionarvoisiin lintulajeihin (uhanalaisuusluokitukseltaan Suomessa vähintään silmälläpidettäviin, lintudirektiivin liitteen I lajeihin). Nissiläntie 12 kiinteistön koko ja sijainti huomioiden todettiin suppean linnustokartoituksen riittävyys. Vaikutukset linnustolle ovat erittäin pieniä, sillä kiinteistön piha-alue säilyy hyvin samankaltaisena. Alue ei ole linnustolle erityisen arvokasta. Kiinteistö sijaitsee asuinalueella. Kiinteistöltä ei ollut havaittu aiempien omistajien toimesta lintulajeja, jotka olisivat erityisen herkkiä häiriölle. Linnustoselvityksen pääpainona pidetään laji.fi -havaintoihin perustuvaa työpöytäselvitystä.

Kasvillisuuskartoitus

Oulun Saarelasta, Nissiläntie 12:ta kartoitettiin alueen puusto, kasvillisuus ja luontotyytit. Alueen kasvilajisto selvitettiin puuston, pensas- ja kenttäkerroksen osalta. Luontotyyppimäärittelyssä käytettiin Suomen luontotyyppien uhanalaisarviointia (Tonteri ym. 2008). Kasvillisuuskartoitus tehtiin kasvukauden aikaan kesäkuussa.

Kartoitusajankohta

Luontokartoitus Saarelaan tehtiin 20.6.2024. Kartoituksen tekivät Katri Kivimäki ja Milla Alavuotunki. Kartoitus suoritettiin aikavälillä 12.27–14.28. Sää oli puolipilvinen, lämpötila +15°C ja tuulen nopeus 6 m/s (puuskat 12 m/s).

20.6.2024 Saarelassa kartoitettiin kasvillisuutta ja linnustoa. Kartoituksella havainnointiin mahdollisuuksia lepakoiden, liito-oravien, viitasammakon ja muiden direktiivilajien esiintymiselle. Lisäksi huomioitiin laji.fi -portaalin kiinteistöltä ja sen lähialueilta näyttämien havaintojen esiintymistä maastossa.

Epävarmuustekijät

Kartoituksen aikana tuuli ja erityisesti puuskat heikensivät kuuluvuutta ja siten myös lintujen äänten havainnointia alueella.

3 Alueen yleiskuvaus

Kohteen lajisto koostuu pääosin piha- ja puutarhakasveista. Suurin osa alueesta on nurmialuetta. Alueella on paljon istutettua kasvillisuutta. Kohteessa on asuinkäytössä oleva omakotitalo, autotalli sekä pienempiä rakennuksia. Kiinteistö rajautuu koillisreunasta tiehen, kaakkois- ja luoteisreunasta viereisiin asuinkiinteistöihin ja lounaisreunasta Oulujokeen. Alue sijaitsee taajamassa.



Kuva 1. Kohdetontin ilmakuva, jossa tontin raja punaisella (Oulun kaupunki, 2024)

4 Alueen luontoarvot

4.1 Ennalta tunnetut luontoarvot

Kiinteistön lähistöllä sijaitsevat metsälakikohteet, suojelualueet ja Natura-alueet selvitettiin Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkunaa apuna käyttäen. Lähimmät metsälain 10§ erityisen tärkeät elinympäristöt sijaitsevat yli 2 kilometrin etäisyydellä kiinteistöstä. Kiinteistön välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura2000 suojelualueita. Lähin Natura2000 –alue, Kempeleenlahden ranta, sijaitsee noin 5 kilometrin etäisyydellä kiinteistöltä. Kiinteistöstä noin viisi kilometriä koilliseen sijaitsee yksityisten mailla oleva

Harakkalammen suojelualue ja noin viisi kilometriä lounaaseen sijaitsee yksityisten mailla oleva Kempeleenlahden suojelualue. Valtion omistamat luonnonsuojelualueet sijaitsevat lähimmillään noin 40 kilometrin etäisyydellä kiinteistöstä.

Alueesta tehtiin aineistopyyntö 10.7.2024 Suomen lajitietokeskuksen Laji.fi -portaalin kautta. Laji.fi -aineisto haettiin kymmenen vuoden ajalta ja siinä huomioitiin rauhoitetut eläin- ja kasvilajit, Suomessa esiintyvät Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävät eliölajit, EU:n luontodirektiivin liitteiden I ja IV lajit sekä EU:n lintudirektiivin I-liitteen lajit ja muuttolinnot, haitallisten vieraslajien kansallisen luettelon lajit, EU:n vieraslajiluettelon lajit, Alueellisesti uhanalaiset lajit (2020), kansallisesti haitalliseksi säädetty vieraslajit, kansallisen vieraslajistrategian lajit sekä muut vieraslajit. Lisäksi huomioitiin uhanalaisuusluokitukseltaan äärimmäisen uhanalaiset (CR), Erittäin uhanalaiset (EN), vaarantuneet (VU) sekä silmälläpidettävät (NT) lajit. Laji.fi -portaalin tulokset esitetään liitteessä 1 ja sensitiivinen lajitieto liitteessä 2.

4.2 Kiinteistöltä kartoitetut luonnonarvot

4.2.1 Viitasammakko

Hankealue kartoitettiin 20.6.2024 etsien mahdollisia viitasammakon kutupaikkoja. Lisääntymiseen sopivaksi arvioitiin kosteikot tai ojat, joissa ei ole juurikaan virtausta ja joissa veden määrä on voi keväällä olla riittävä viitasammakon kudun onnistumiseksi. Alueella ei arvioitu olevan tällaisia ojia tai kosteikkoja, joten viitasammakolle potentiaalisia lisääntymispaikkoja ei hankealueelta havaittu.

4.2.2 Linnusto

Linnusto kartoitettiin 20.6.2024 alue kävellessä kiertämällä ja yksittäisistä pisteistä linnustoa havainnoimalla. Kartoituksessa etsittiin merkkejä mahdollisista pesimäpaikoista. Lajit luokitellaan IUCN uhanalaisuusluokituksella kansainvälisen luonnonsuojeluliiton Punaisen kirjan mukaan (LC = elinvoimaiset, NT = silmälläpidettävät, VU = vaarantuneet, EN = erittäin uhanalaiset). Kartoituksessa havaittiin räkättirastaita (LC), västäräkki (NT) ja harakoita (NT), joista yksi oli emon ruokkima poikanen ja lasketaan siksi alueella pesiväksi lajiksi (Kuva 2). Havaintoa harakan pesästä ei kuitenkaan kartoituksessa tehty, eikä muitakaan linnunpesiä kiinteistöllä havaittu. Kiinteistöllä sijaitsevilla rakenteilla ei havaittu ulkoisesti pesiä.

Kiinteistön aiempi omistaja kertoi havainneensa kiinteistöllä ruokailevia tilhiä (LC), punatulkkuja (LC), västäräkkejä (NT), harakoita (NT), variksia (LC), pääskyjä ja rastaita. Alueella ei havaittu vieraslajiksi luokiteltavia lintulajeja.

4.2.3 Nisäkkäät

Kartoituksessa 20.6.2024 ei havaittu merkkejä liito-oravasta tai liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Alueella ei ollut sopivaa metsää tai kolopuita liito-oravalle. Alueella ei ollut metsää ja lähialueella oli paljon asutusta ja liikennettä. Kiinteistöllä ei ole lepakoille sopivia kolopuita tai kivistä. Rakennuksissa ei havaittu ulkoisia merkkejä lepakoiden ulosteista. Lähin asiantuntijan varmistama lepakkohavainto on tehty noin 2,5 kilometrin etäisyydellä kohteesta (Suomen lajitietokeskus 2024). Kiinteistön asukkaat eivät ole tehneet alueella 30 vuoden aikana havaintoja lepakoista tai niiden jätöksistä, esimerkiksi kattoremontin yhteydessä. Talon yläpohjaan ei ollut kulkua eikä vesikatteen alla ollut kuin muutaman sentin tuuletustila, joten sinne ei olisi edes päässyt ilman kattopeltien irrottamista. Merkkejä muista nisäkkäistä ei alueella havaittu. Kiinteistöllä ei havaittu vieraslajiksi luokiteltavia nisäkkäitä.

4.2.4 Kasvillisuus

Alueen kasvillisuus kartoitettiin kesäkuussa kasvukauden aikaan. Kiinteistö koostuu piha-alueesta, jolla kasvaa sekä puutarhakasveja- että luonnonkasveja. Pihan puulajistoon kuuluu kuuset, männyt, hieskoivu, harmaaleppä, tuomi, haapa, vaahtera, tammi, pihlaja, omenapuut, pajut, syreeni, marjatuomipihlaja ja tuijat.

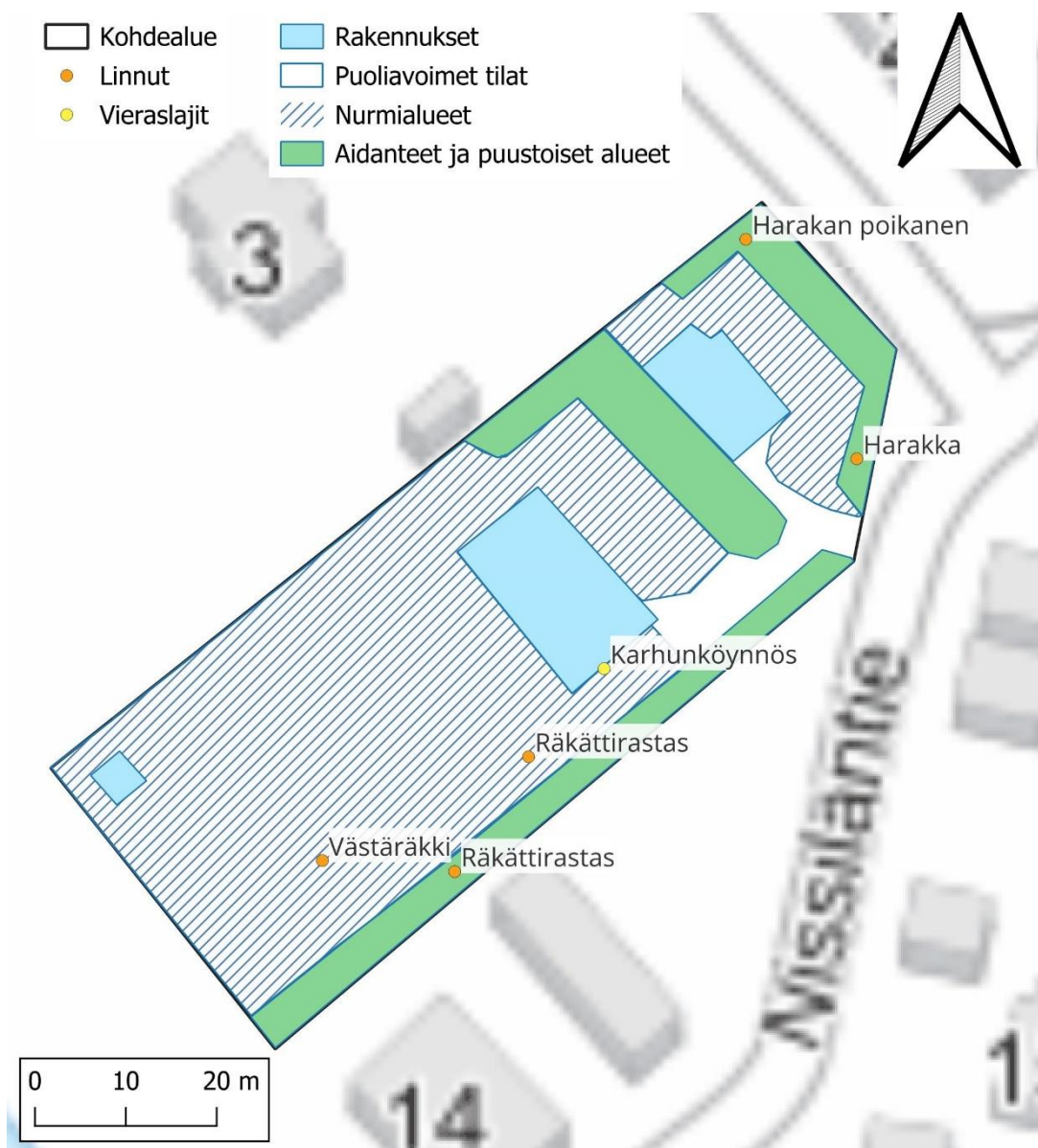
Suuri osa piha-alueesta on hoidettua nurmikkoa (Kuva 3). Alueen heinäkasveihin lukeutuu karheanurmikka, kylänurmikka, litteänurmikka, niittynurmikka, nurmitähkiö ja punanata. Nurmialueilla esiintyy myös sammalia, kuten seinäsammalta, korpikarhunsammalta, metsäliekosammalta, isomyyränsammalta, lehtoruusukesammalta, metsälehtösammalta sekä metsäkulosammalta. Nurmialueilla kasvaa lisäksi tavanomaisia nurmialueiden lajeja ja rikkakasveja, kuten ahosuolaheinä, niittysuolaheinä ja hevonnierakka, heinätahtimö, pihatahtimö, jauhosavikka, konnanvihvilä, maahumala, maitohorsma, niittyleinikki, rönsyleinikki, nokkonen, nurmitädyke, orvontädyke, oravanmarja, peltokorte, piharatamo, pihasaunio, siiankärsä, syysmaitiainen, valkoapila ja voikukat. Kiinteistöllä ja sen laitamilla on myös runsaasti muuta luonnonvaraista lajistoa, kuten niittykukat hiirenvirna, huopaohdake, karhunputki, koiranputki, kultapiisku, mesiangervo, puna-ailakki ja puna-

apila. Puiden varjot tarjoavat elinympäristön myös kielolle, käenkaalille ja sudenmarjale. Joen läheisyys mahdollistaa rantakasvien, kuten kevätlinnunsilmä, rantakanankaali, rantamatar, terttualpi, rentukka ja kurjenjalka menestymisen.

Piha-alueen lajistossa näkyy selkeä ihmisvaikutteisuus ja kiinteistöllä on runsaasti istutettua lajistoa (Kuva 4). Istutettuun puutarhan pensaslajistoon kuuluvat mm. marjapensaat, kuten herukat, karviaiset ja vadelma, koristepensaat, kuten ruusut, angervot, lumipalloheisi, pensashanhikki, suomenröyhytatar ja tuoksuvatukka. Istutettuja kukkakasveja ovat mm. liljat, akileijat, tsinniat, kurjenpolvet, kullero, keltakurjenmiekka, pioni, päivänkakkara ja karhunköynnös. Muita kiinteistöllä esiintyviä puutarhan koristekasveja ovat humala, kotkansiipi, pihakäenkaali ja vuorenkilpi. Kiinteistöllä esiintyy marjapensaiden lisäksi myös muita hyötykasveja, kuten raparperi, erilaiset yrttikasvit ja mansikka.

Kiinteistön kasvilajistossa tavattiin vieraslajeista karhunköynnös, jonka sijainti on esitetty kuvassa 2. Karhunköynnöksestä tehdään vieraslaji-ilmoitus.

Alueella esiintyvistä lajeista alueellisesti uhanalaisiksi alueella 3a, keskiboreaalinen Pohjanmaa on arvioitu kullero sekä kevätlinnunsilmä. Merkkejä direktiivilajien esiintymisestä ei havaittu. Alueella luonnonvaraisena esiintyvän kasvilajiston voidaan katsoa olevan tavanomaista, eikä merkkejä uhanalaisista tai silmälläpidettävistä kasvilajeista havaittu. Alueella ei havaittu suojeltavia tai erityisen tärkeitä elinympäristöjä eikä uhanalaisia luontotyyppejä.



Kuva 2. Kiinteistöllä havaitut linnut ja vieraslajit. (Taustakartta: Maanmittauslaitoksen Karttakuvapalvelu (WMTS), 2024)



Kuva 3. Kiinteistön kasvilajisto koostuu pääosin hoidetun nurmikon lajeista sekä puutarhakasveista.



Kuva 4. Kiinteistön kasvilajistossa on havaittavissa voimakas ihmisvaikutteisuus. Puutarha- ja hyötykasveja on kiinteistöllä runsaasti.

5 Selvityksen tulokset ja maankäytön suositukset

Viitasammakko

Viitasammakko on luontodirektiivin liitteen IV laji ja sen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on Suomen luonnonsuojelulain 78 §:n nojalla kielletty. Lisääntymispaikkoihin ei saa kohdistaa toimia, jotka voivat muuttaa elinympäristön piirteitä ja siten uhata, heikentää tai hävittää viitasammakon lisääntymispaikkaa. Koska viitasammakosta tai sille soveltuvista lisääntymisalueista ei tehty alueella havaintoja, viitasammakolla ei ole vaikutusta hankesuunnitteluun.

Linnusto

Kiinteistön alueella havaittu linnusto on tavanomaista ihmisasutuksen läheisyyden lajistoa. Merkittäviä lintujen pesimäalueita ei alueella havaittu. Kiinteistöltä havaittiin silmälläpidettävistä lajeista västäräkki ja harakka. Näistä Harakka todettiin lähialueella mahdollisesti pesiväksi lajiksi. Suomen luonnonsuojelulaki ja EU:n lintudirektiivi suojelevat lintujen pesintöjä, eikä pesintää saa häiritä esimerkiksi pesäpuita kaatamalla. Pesintä tulee huomioida rakentamisvaiheessa ja häiriö pesinnälle tulee minimoida, mikäli pesintä alueella ilmenee. Mahdolliset purkutyöt, puiden kaato ja muu mahdollinen häiriö linnoille suositellaan ajoitettavaksi pesimäkauden ulkopuolelle. Vesistön läheisyys mahdollistaa myös vesilintujen ja kahlaajien esiintymisen kiinteistöllä, mutta merkkejä niistä ei kartoituksessa havaittu.

Kasvillisuus

Kiinteistö tarjoaa elinympäristöjä monipuolisesti erilaisille kasvilajeille, mutta merkkejä uhanalaisista tai silmälläpidettävistä lajeista ei havaittu. Pihan puutarhalajisto on niin ikään lajirikasta. Puutarhalajien keskuudessa havaittiin yksi vieraslaji, karhunköynnös, jonka hävittämistä ja torjumista suositellaan. Kiinteistöllä ei havaittu merkkejä erityisen tärkeistä tai uhanalaisista luontotyypeistä. Kohde ei ilmennä erityisen arvokkaita tai säilytettäviä luonnonarvoja.

Nisäkkäät

Havaintoja liito-oravasta, lepakoista tai muista direktiivilajeihin lukeutuvista nisäkkäistä ei tehty. Havaintoja uhanalaisista nisäkkäistä ei tehty.

6 Yhteenveto/Johtopäätökset

Kiinteistön luontokartoitus osoitti kohteen lajiston koostuvan tavanomaisesta pihalajistosta sekä puutarhakasveista. Lajistossa näkyy runsas ihmisvaikutteisuus. Nissiläntie 12:ta kasvilajistossa esiintyvät kullero ja kevätlinnunsilmä ovat alueellisesti uhanalaisia alueella. 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, merkkejä lepakoiden esiintymisestä 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.

Lähteet

Birdlife Suomi ry. 2024. Lintujen pesimärauha. Luettu 10.7.2024.

[BirdLife Suomi | Lintujen pesimärauha](#)

Hyvärinen, E. ym. 2019. Suomen lajien uhanalaisuus Punainen kirja 2019.

Ympäristöministeriö. Suomen ympäristökeskus.

Luonnonvarakeskuksen kansallinen vieraslajisivusto. 2024. Luettu 10.7.2024.

<https://vieraslajit.fi/>

Maanmittauslaitoksen Karttakuvapalvelu (WMTS). 2024. Taustakartta.

Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna. 2024. Taustakartta: Maanmittauslaitos, Valtion omistamat luonnonsuojelualueet, Yksityisessä omistuksessa olevat luonnonsuojelualueet, Natura-alueet: Suomen ympäristökeskus. <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>

Mäkelä, K. ja Salo, P. 2021. Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. Suomen ympäristökeskus.

Suomen lajitietokeskuksen Laji-fi-portaali. 2024. Laji.fi-portaalin aineisto. Haettu 10.7.2024 ja 4.10.2024.

Laji.fi-portaalin aineistopyyntö HBF.91407. Haettu 5.8.2024.

Suomen metsäkeskuksen avoin metsä- ja luontotieto (WFS). 2024 Erityisen tärkeät elinympäristöt

Suomen ympäristökeskuksen WMS. 2024. Valtion omistamat luonnonsuojelualueet, Yksityisessä omistuksessa olevat luonnonsuojelualueet, Natura 2000 SPA-alueet, Natura 2000 SAC-alueet

Liitteet

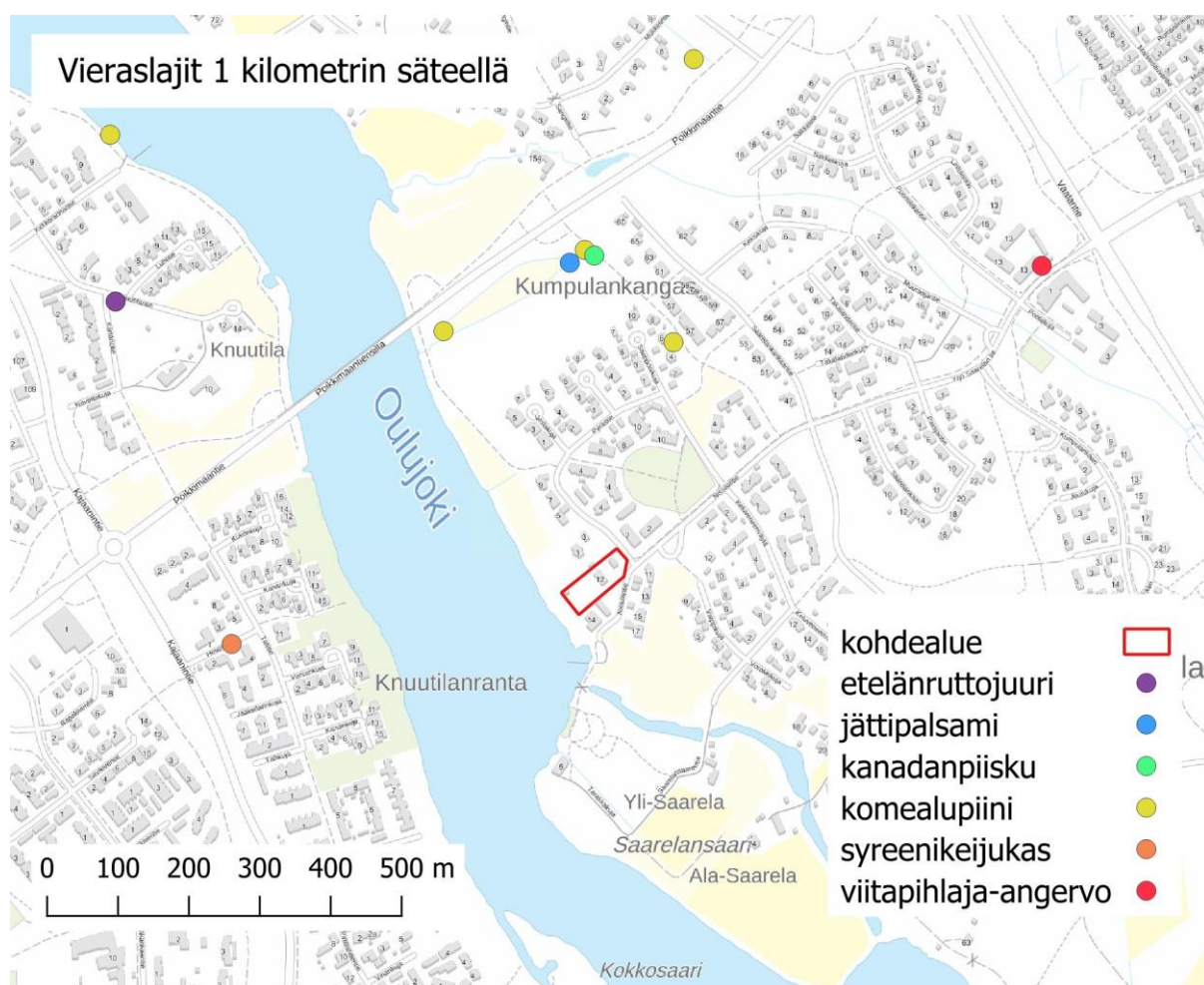
Liite 1: Selvitettävällä alueella ja sen lähistöllä tehtyt Suomen lajitietokeskuksen laji.fi -portaalin havainnot.

Liite 2: Selvitettävällä alueella ja sen lähistössä tehtyt Suomen lajitietokeskuksen laji.fi -portaalin sensitiiviset havainnot - luottamuksellinen.

Liite 1.

Laji.fi -havainnot 1 kilometrin säteellä Nissiläntie 12 kiinteistöltä

Vieraslajit

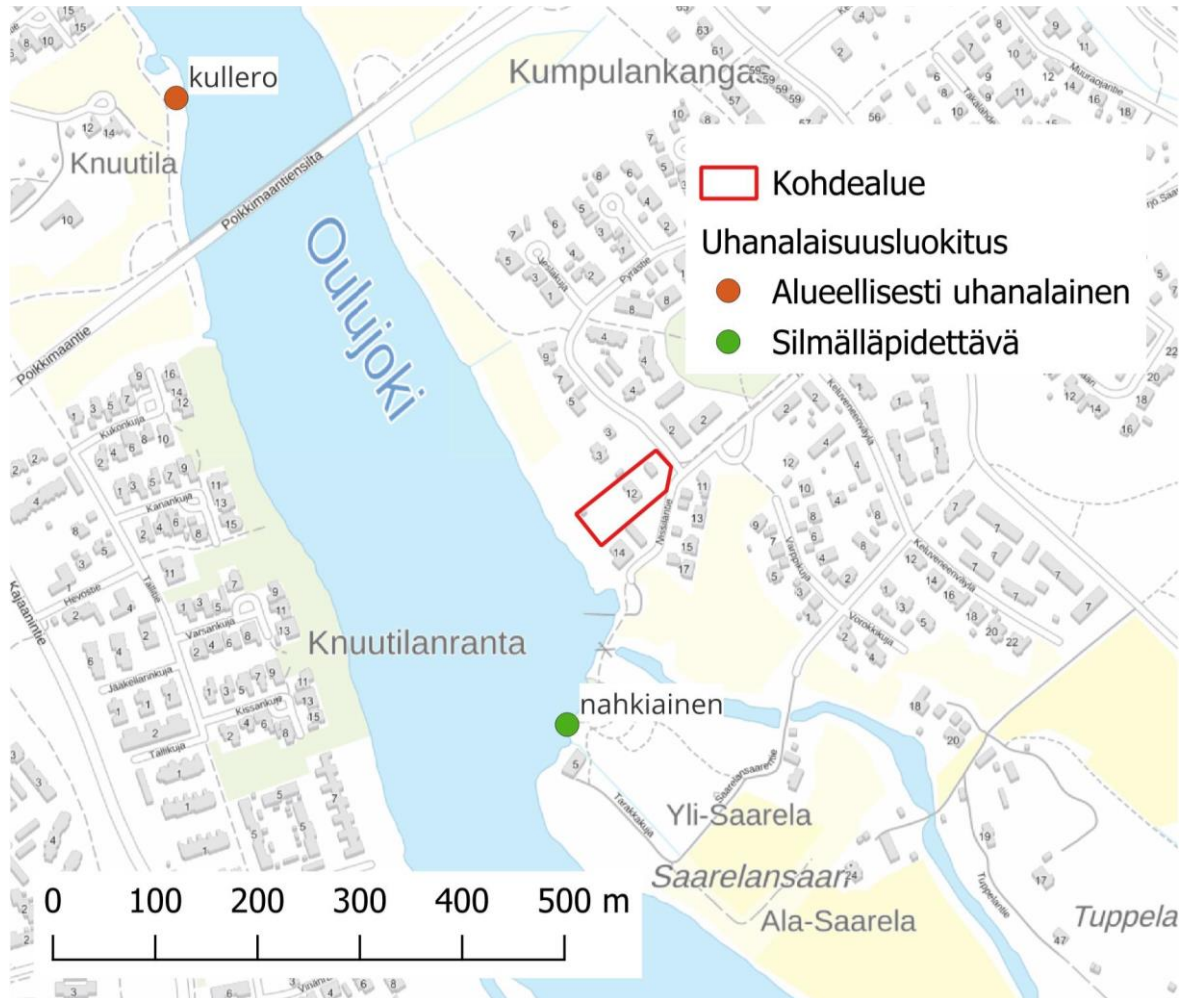


Kuva 1. Nissiläntie 12 kiinteistön läheisyydestä 1 kilometrin säteellä 10 vuoden aikana havaitut vieraslajit. (Lajihavainnot: Suomen lajitietokeskuksen laji.fi-portaali, 2024. Taustakartta: Maanmittauslaitoksen Karttakuvapalvelu (WMTS), 2024)

Taulukko 1. Lajitietokeskuksen tiedot vieraslajien hallinnollisesta rajauksesta ja havainnointiajasta yhden kilometrin säteellä Nissiläntie 12 kiinteistöltä. (Lajitiedot: Suomen lajitietokeskuksen laji.fi-portaali, 2024.)

Suomenkielinen nimi	Tieteellinen nimi	Hallinnolliset lajitiedot	Tieteellinen luokittelu	Havaittu
Etelänruttojuuri	Petasites hybridus	Kansallinen vieraslajistrategia (VN 2012)	Putkilokasvit	10.5.2022
Jättipalsami	Impatiens glandulifera	EU:ssa haitalliseksi säädetty vieraslaji (EU:n vieraslajiluettelo) (EU 2016/1141; 2017/1263; 2019/1262; 2022/1203) Kansallinen vieraslajistrategia (VN 2012)	Putkilokasvit	7.10.2020
Komealupiini	Lupinus polyphyllus	Kansallinen vieraslajistrategia (VN 2012) Kansallisesti haitalliseksi säädetty vieraslaji (Kansallinen vieraslajiluettelo) (VN 704/2019, VN 912/2023)	Putkilokasvit	28.6.2024 21.6.2024 8.10.2020 10.7.2020 2.7.2019
Viitapihlaja-angervo	Sorbaria sorbifolia	Kansallinen vieraslajistrategia (VN 2012) Kansallisesti haitalliseksi säädetty vieraslaji (Kansallinen vieraslajiluettelo) (VN 704/2019, VN 912/2023)	Putkilokasvit	28.6.2024
Syreenikeijukas	Igutettix oculatus	Kansallinen vieraslajistrategia (VN 2012)	Hyönteiset ja hämähäkkieläimet; Nivelkärsäiset; Kaskaat	26.9.2023

Uhanalaiset ja silmälläpidettävät kalat ja kasvit



Kuva 2. Nissiläntie 12 kiinteistön läheisyydestä 1 kilometrin säteellä 10 vuoden aikana havaitut uhanalaisluokitellut kala- ja kasvilajit. Lajeista nahkiainen kuuluu myös EU:n luontodirektiivin liitteiden II ja V lajeihin. (Lajihavainnot: Suomen lajitietokeskuksen laji.fi-portaali, 2024.

Taustakartta: Maanmittauslaitoksen Karttakuvapalvelu (WMTS), 2024)

Taulukko 2. Lajitietokeskuksen tiedot uhanalaisten ja silmälläpidettävien kalojen ja kasvien havainnoista yhden kilometrin säteellä Nissiläntie 12 kiinteistöltä. Lajien uhanalaisuustarkastelussa käytetään uhanalaisuusluokitusta kansainvälisen luonnonsuojeluliiton Punaisen kirjan mukaan (IUCN) (LC = elinvoimaiset, NT = silmälläpidettävät, VU = vaarantuneet, EN = erittäin uhanalaiset). (Lajitiedot: Suomen lajitietokeskuksen laji.fi-portaali, 2024).

Nimi	Tieteellinen nimi	Uhanalaisuus	Hallinnolliset lajitiedot	Tieteellinen luokittelu	Havaittu
Kullero	Trollius europaeus	LC 2019	Putkilokasvien toiminnallinen monimuotoisuus – SUMI-hankkeessa 2022 laadittu luettelo. Alueellisesti uhanalainen 2020 - 3a Kes kiboreaalinen, Pohjanmaa.	Putkilokasvit	24.5.2023
Nahkiainen	Lampetra fluviatilis	NT 2019	EU:n luontodirektiivin II-liite, Suomi saanut varauman koskien tätä lajia. EU:n luontodirektiivin V-liite	Kalat	12.6.2020

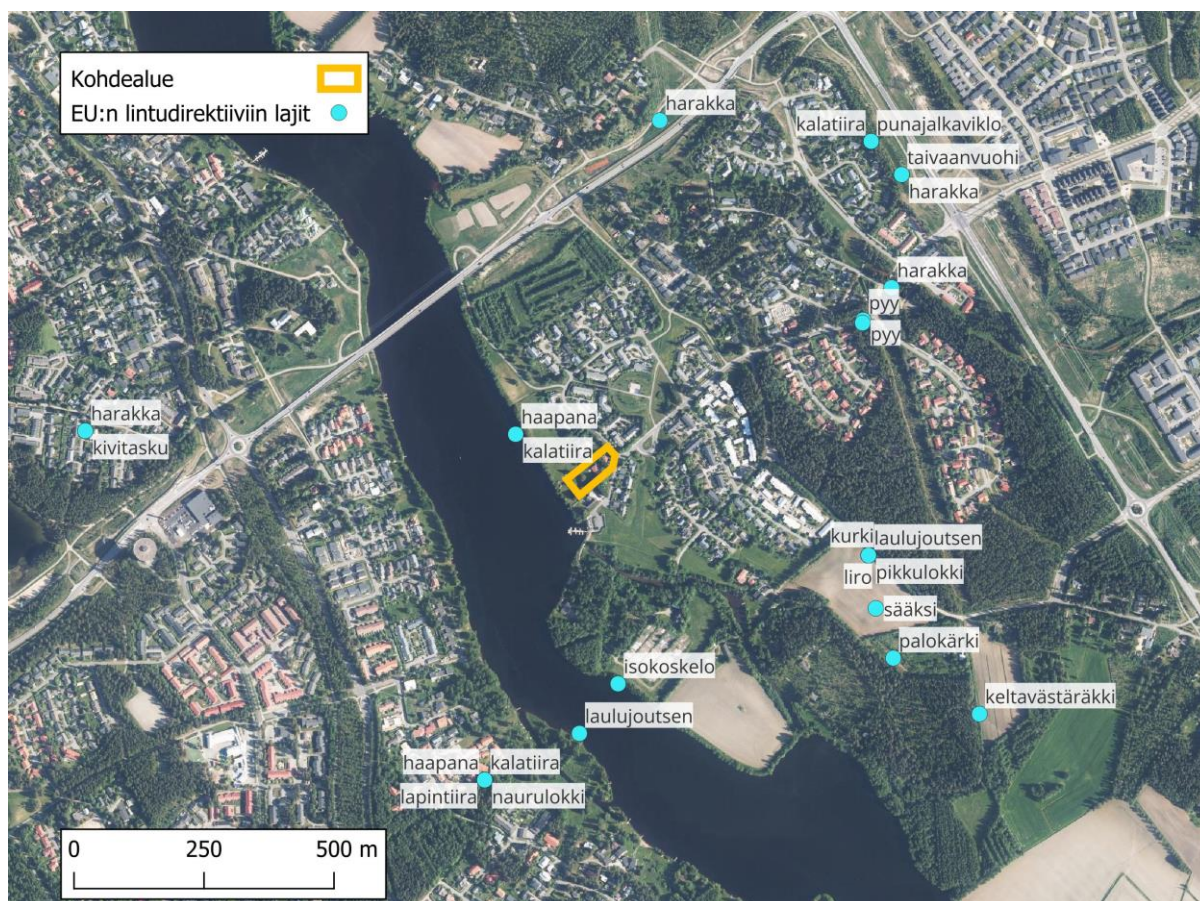
-2604 (Nissiläntie 12) Kevyt luontoselvitys 7.10.2024

Taulukko 3. Lajitietokeskuksen tiedot uhanalaisten ja silmälläpidettävien lintujen havainnoista yhden kilometrin säteellä Nissiläntie 12 kiinteistöltä. Taulukossa ei ole listattu sensitiivisiä lajeja. Lajien uhanalaisuustarkastelussa käytetään uhanalaisuusluokitusta kansainvälisen luonnonsuojeluliiton Punaisen kirjan mukaan (IUCN) (LC = elinvoimaiset, NT = silmälläpidettävät, VU = vaarantuneet, EN = erittäin uhanalaiset). (Lajitiedot: Suomen lajitietokeskuksen laji-fi-portaali, 2024).

Nimi	Tieteellinen nimi	Uhanalaisuus	Havaittu
Haapana	Anas penelope	VU 2019	2.6.2022 29.6.2022
Haarapääsky	Hirundo rustica	VU 2019	20.5.2022 21.5.2022
Harakka	Pica pica	NT 2019	1.4.2023 17.6.2022 1.5.2022 6.10.2020 10.6.2019 20.5.2019
Isokoskelo	Mergus merganser	NT 2019	13.4.2022
Järripeippo	Fringilla montifringilla	NT 2019	7.10.2020
Kiuru	Alauda arvensis	NT 2019	21.5.2022 10.6.2019 20.5.2019
Kuovi	Numenius arquata	NT 2019	29.6.2022 2.6.2022 1.5.2022 28.4.2022 10.6.2019 20.5.2019
Liro	Tringa glareola	NT 2019	10.6.2019 20.5.2019
Naurulokki	Larus ridibundus	VU 2019	29.6.2022 10.6.2019 20.5.2019

Pensastasku	Saxicola rubetra	VU 2019	10.6.2019 20.5.2019
Punajalkaviklo	Tringa totanus	NT 2019	21.5.2022
Räystäspääsky	Delichon urbicum	EN 2019	2.6.2022 10.6.2019 20.5.2019
Silkkiuikku	Podiceps cristatus	NT 2019	11.7.2022 10.6.2019 20.5.2019
Tervapääsky	Apus apus	EN 2019	2.6.2022 10.6.2019
Tukkasotka	Aythya fuligula	EN 2019	10.6.2019 20.5.2019
Töyhtötiainen	Lophophanes cristatus	VU 2019	20.5.2019
Varpunen	Passer domesticus	EN 2019	29.6.2022
Viherpeippo	Carduelis chloris	EN 2019	24.3.2022
Viherpeippo	Carduelis chloris	EN 2019	6.1.2024 1.4.2023 17.6.2022 2.6.2022 1.5.2022 24.3.2022 26.1.2020 10.6.2019
Västaräkki	Motacilla alba	NT 2019	16.4.2023 29.6.2022 17.6.2022 1.5.2022 10.6.2019 20.5.2019

EU:n lintudirektiivin lajit



Kuva 4. Nissiläntie 12 kiinteistön läheisyydestä 1 kilometrin säteellä 10 vuoden aikana havaitut EU:n lintudirektiivin lajit. (Lajihavainnot: Suomen lajitietokeskuksen laji.fi-portaali, 2024.
Ortokuva: Maanmittauslaitoksen Karttakuvapalvelu (WMTS), 2024)

Taulukko 4.

Lajitietokeskuksen tiedot EU:n lintudirektiivin piiriin kuuluvien lajien havainnoista yhden kilometrin säteellä Nissiläntie 12 kiinteistöltä. Taulukossa ei ole listattu sensitiivisiä lajeja. Lajien uhanalaisuustarkastelussa käytetään uhanalaisuusluokitusta kansainvälisen luonnonsuojeluliiton Punaisen kirjan mukaan (IUCN) (LC = elinvoimaiset, NT = silmälläpidettävät, VU = vaarantuneet, EN = erittäin uhanalaiset). (Lajitiedot: Suomen lajitietokeskuksen laji.fi-portaali, 2024).

Laji	Tieteellinen nimi	Uhanalaisuus	EU:n lintudirektiivin liite	Aika
Haapana	Anas penelope	VU 2019	EU:n lintudirektiivin II/A-liite EU:n lintudirektiivin III/B-liite	29.6.2022 2.6.2022
Harakka	Pica pica	NT 2019	EU:n lintudirektiivin II/B-liite	1.4.2023 17.6.2022 1.5.2022 6.10.2020 10.6.2019 20.5.2019 20.5.2019
Idänuunilintu	Phylloscopus trochiloides	LC 2019	EU:n lintudirektiivin muuttolinnut	10.6.2019
Isokoskelo	Mergus merganser	NT 2019	EU:n lintudirektiivin II/B-liite	13.4.2022
Kalatiira	Sterna hirundo	LC 2019	EU:n lintudirektiivin I-liite	29.6.2022 2.6.2022 21.5.2022 10.6.2019 20.5.2019
Keltavästäräkki	Motacilla flava	LC 2019	EU:n lintudirektiivin muuttolinnut	12.5.2023
Kivitasku	Oenanthe oenanthe	LC 2019	EU:n lintudirektiivin muuttolinnut	17.6.2022
Kurki	Grus grus	LC 2019	EU:n lintudirektiivin I-liite	10.6.2019, 20.5.2019
Lapintiira	Sterna paradisaea	LC 2019	EU:n lintudirektiivin I-liite	29.6.2022

Laulujoutsen	Cygnus cygnus	LC 2019	EU:n lintudirektiivin I-liite	13.4.2022 10.6.2019 20.5.2019
Liro	Tringa glareola	NT 2019	EU:n lintudirektiivin I-liite	10.6.2019 20.5.2019
Naurulokki	Larus ridibundus	VU 2019	EU:n lintudirektiivin muuttolinnut	29.6.2022 10.6.2019 20.5.2019
Palokärki	Dryocopus martius	LC 2019	EU:n lintudirektiivin I-liite	24.4.2023 10.6.2019
Pikkulokki	Hydrocoloeus minutus	LC 2019	EU:n lintudirektiivin I-liite	10.6.2019 20.5.2019
Punajalkaviklo	Tringa totanus	NT 2019	EU:n lintudirektiivin muuttolinnut	21.5.2022
Tukkasotka	Aythya fuligula	EN 2019	EU:n lintudirektiivin II/A-liite EU:n lintudirektiivin III/B-liite EU:n lintudirektiivin muuttolinnut	10.6.2019 20.5.2019

Yhteenveto

Kiinteistöltä ei ole merkintöjä laji.fi -tietokannassa 10 vuoden ajalta. Lajitietokeskuksen laji.fi -portaalin havaintoihin ei ollut kirjattu lepakko- tai liito-oravahavaintoja kiinteistön lähistöltä 10 vuoden ajanjaksolta. Viitasammakoista ei ole tehty havaintoja kiinteistön läheisyydestä 10 vuoden ajanjaksolta. Alueen linnusto on monipuolista. Vaikka kiinteistön alueelta ei ole havaintoja pesivistä lajeista, tulee pesinnänaikainen häiriö linnustolle minimoida rakennusvaiheessa.

Lähteet

Maanmittauslaitoksen Karttakuvapalvelu (WMTS). 2024. Taustakartta. Maastokartta. Ortokuva.

Suomen lajitietokeskuksen Laji-fi-portaali. 2024. Aineistopyyntö HBF 91407 5.8.2024

1(26)

4.10.2024



MAISEMASELVITYS, SAARELAN NISSILÄNTIE 12

macon

2(26)

4.10.2024

Sisällys

1	Tausta ja tavoite _____	3
2	Aineistot, menetelmät ja epävarmuustekijät _____	3
3	Alueen yleiskuvaus _____	4
4	Alueen maisemalliset arvot _____	7
4.1	Ennalta tunnetut arvot _____	7
4.2	Kohteessa kartoitetut arvot _____	10
5	Selvityksen tulokset ja maankäytön suositukset _____	28
6	Yhteenveto ja johtopäätökset _____	28
	Lähteet _____	29

1 Tausta ja tavoite

Oulun Saarelassa sijaitseva Nissiläntie 12 kiinteistö on täydennysrakennuskohde, jolle ollaan laatimassa vaikutuksiltaan vähäistä kaavamuutosta. Kaavassa tehtävä muutos ja sitä seuraava rakentaminen voi vaikuttaa paikalliseen maisemaan monin tavoin, ja vaikutukset riippuvat alueen nykyisen maiseman arvosta ja herkkyydestä.

Tämän kiinteistöä koskevan maisemaselvityksen on laatinut Macon Oy. Selvitys toimii lähtötietona kaavasunnittelulle ja kaavamuutoksen valmistelulle. Tässä raportissa esitetään alueen yleiskuvauksen ja tutkimusmenetelmien lisäksi selvityksen tulokset, maankäytön suositukset ja johtopäätökset.

Työstä vastaavat henkilöt ja kartoitusajankohdat

Raportin laatija: Milla Alavuotunki, FM (biologia)

Raportin tarkastajat: Mikko Ahokas FM (bio- ja ympäristötiede)

2 Aineistot, menetelmät ja epävarmuustekijät

Aineistot

Selvityksessä käytettiin aineistona Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkunaa sekä karttoja (Vanhat kartat), Museoviraston aineistoja sekä Oulun kaupungin kaavoja, sekä alueidenkäyttö suunnitelmia (ml. VILMO-aineistoja).

Menetelmät

Maiseman nykytila arvioitiin maastokäynnillä kohteeseen. Käynti tehtiin 20.6.2024.

Epävarmuustekijät

Kohteessa oli menossa muuttokuorman lastaus, mikä esti maisemavaikutelman arvion aivan autotallin edustalta.

4(26)

4.10.2024

3 Alueen yleiskuvaus

Kohteen maisematila muodostuu korkeiden puuaidanteiden rajaamasta kapeammasta pihan osasta Nissiläntien vieressä, jossa on yksi autotalli, ja laajemmasta Oulujoen rantaan asti ulottuvasta pihan osasta. Jälkimmäisessä tilaa jakavat yksi asuinkäytössä oleva talo, sekä puuaidanteet, yksittäiset puut, pensaat, viheralueet ja pienemmät rakennukset ja rakennelmat (Kuva 1). Olemassa olevat rakennukset on rakennettu vuonna 1977 (Oulun kaupunki, 2024). Kohdekiinteistön alueella on ollut vuosien 1953, 1959 ja 1965 aikana peltoa (Vanhat kartat, 2024) (Kuva 2).

5(26)

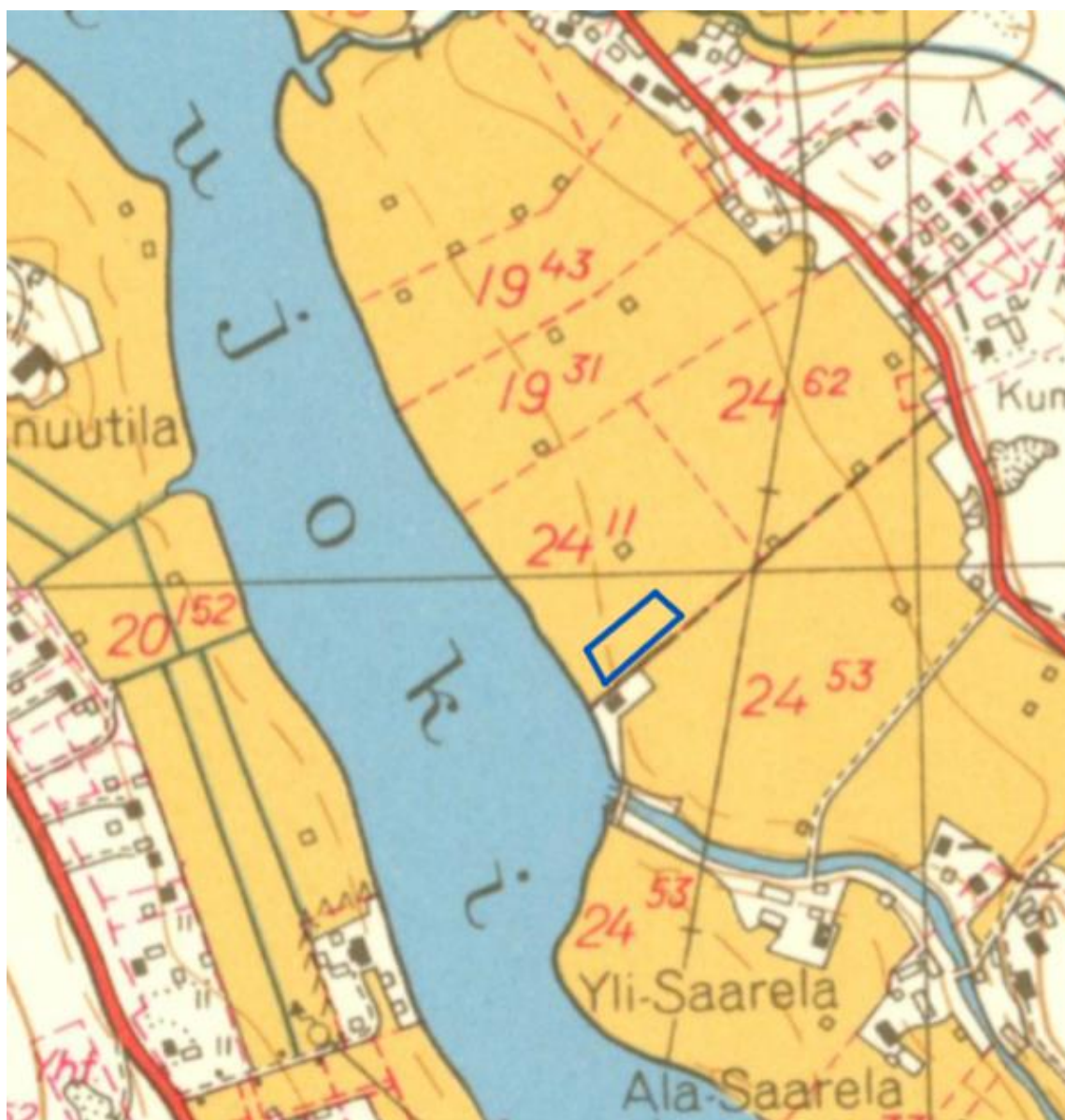
4.10.2024



Kuva 1. Kohdetontin ilmakekuva, jossa tontin raja punaisella (Oulun kaupunki, 2024)

6(26)

4.10.2024



Kuva 2. Saarelan alueen kartta vuodelta 1965, jossa kohdekiinteistön etelän puoleisella naapurikiinteistöllä on rakennettu talo. Selvityskohteen summittainen sijainti lisätty jälkikäteen (tummansininen suorakulmio).

7(26)

4.10.2024

4 Alueen maisemalliset arvot

4.1 Ennalta tunnetut arvot

Saarelan alueella on voimassa Saarelan kaupunginosan asemakaava (564–1500, hyv. 26.6.1995) (Kuva 3), jossa kohde kiinteistö on merkitty Erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Selvitysalueen rajalla, ja noin 25 metrin leveä alue rannasta on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Alue rajautuu lisäksi kahteen tiehen, Pyrätiehen ja Nissiläntiehen, kahteen asuinkäytössä olevaan naapurikiinteistöön kaakossa ja luoteessa sekä kaakossa olevaan viheralueeseen.

8(26)

4.10.2024



Kuva 3 a. Ote Saarelan kaupunginosan asemakaavasta. (Oulun kaupunki, 2024)

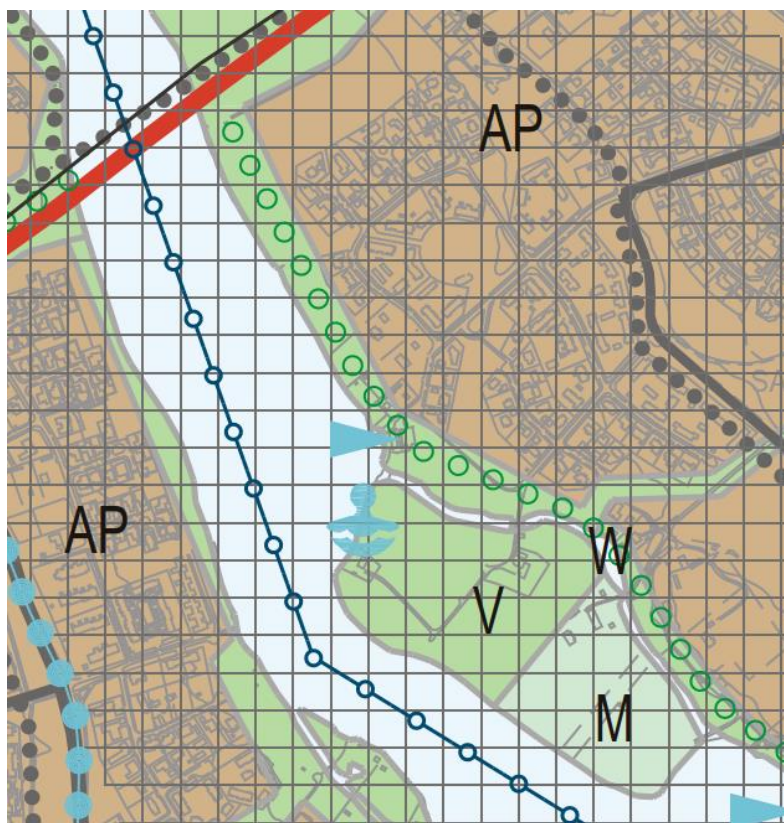
Uuden Oulun yleiskaavassa alue on merkitty Kaupunkikehittämisyöhyke 4, laajentumisvyöhykkeeksi. Kaupunkirakenteen laajentumisvyöhyke muodostuu alhaisen tehokkuuden maankäyttömuodoista. Vyöhykettä kehitetään alueellisesti toiminnoiltaan sekoittuneena, erityisesti tilaa vaativien palvelujen ja työpaikkatoimintojen sekä pientalovaltaisen asumisen kaupunkiympäristönä.

Tarkemmassa yleiskaavan kaavakartassa 2. (alla kuva) on osoitettu alueelle mm. seuraavat merkinnät: kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeä alue.

9(26)

4.10.2024

Virkistysalue ja ohjeellinen ulkoilun pääreitti (kulkee rannassa rantareittinä joen suuntaisesti), venevalkama.



Kuva 3 b. Ote yleiskaavan kaavakartasta 2. (Oulun kaupunki, 2024)

Saarelan alueelle sijoittuu maakunnallisesti arvokas maisema-alue Oulujoen suun kulttuurimaisemat, joka on sekä historiallisesti arvokas vesiväylä että nykyinen arvokas maisemakokonaisuus, monimuotoinen virkistys- ja viheralue. Maisemaselvityskohde sijaitsee maisema-alueen rajauksen sisäpuolella maiseman rajalla. (Pohjois-Pohjanmaan liitto ja Mäkinie, 2015)

Kohteessa tai sen lähiympäristössä ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, ja lähin on Oulujoen kirkko yli 600 metrin päässä kohteesta luoteeseen (Museovirasto, 2009). Kiinteistö sijaitsee kuitenkin kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tärkeässä kulttuuriympäristössä nimeltä Oulunjokivarren kulttuuriympäristö, jonka ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen on turvattava muutosten suunnittelussa (Oulun kaupunki, 2024).

10(26)

4.10.2024

Laajaan maisemakokonaisuuden pääelementtejä ovat Oulujoki, rantojen viljelysalueet ja niiden metsäiset reunat, ja maatalouteen liittyvä rakennuskanta (Oulun kaupunki, 1999).

Kiinteistöön kuulumaton mutta sen vieressä sijaitseva viheralue on esitetty Oulun kaupungin VILMO-suunnitelmassa osaksi Oulujoen aluetta, ja jolla on merkitystä merkittävänä ja monimuotoisena virkistysalueena (lähivirkistys, retkeily, matkailu), kulttuuripalveluiden ja ekologisten palveluiden ylläpitäjänä (kuten tulva-alueiden turvaaminen ja rantojen herkkyysskohteiden suojaaminen). Ranta-alue toimii myös viheryhteytenä Oulun keskustan alueella sijaitsevan Oulujoen suiston ydinviheralueelle. (Ramboll, 2014)

Saarelan alueen rakennettu ympäristö koostuu pääosin 1990 -2000 lukujen vaihteen omakotitaloista sekä luhti - ja paritaloista (Oulun kaupunki, 2024).

4.2 Kohteessa kartoitetut arvot

Kohdekiinteistön näkymät olivat enimmäkseen puoliavoimia, jossa oli osin suppea ja kapea näkymä Oulujoelle. Tilojen rajoja tekivät erityisesti suuret, paikoin yli 15 m korkeat puut. Ainoat avarammat näkymät olivat luoteessa sijaitsevalle naapuritontille ja rantaan mennessä, noin 30 m rannasta, avautuvat näkymät kaakossa olevaan naapuriin ja lounaiseen jokinäkymään.

Aidanteet rajasivat tai kavensivat näkymiä Nissiläntien ja Pyrästien puolelta (Kuvat 4 ja 5), vaikka osin näkymä autotallilta Pyrästielle oli avoin tuijien huonokuntoisuuden vuoksi (Kuva 6). Korkeat aidanteet rajasivat erillisen alueen autotallille kohdealueen sisällä (Kuva 7), mutta tässäkin alueessa osa autotallista näkyi luoteessa olevan naapurin puolelle kohdassa, jossa tontin rajalla kasvoi matalia syreenejä (Kuva 8). Autotallin ikkunat olivat rikki ja seinän pinta oli osin huoltamaton.

11(26)

4.10.2024



a)



b)

Kuva 4. Näkymä Nissiläntien suunnalta kohdetontille vievään liittymään.



a)



b)

Kuva 5. Näkymä kohdetontin suuntaan Pyrästieltä.

12(26)

4.10.2024



Kuva 6. Autotallin näkymä Nissiläntien ja Pyrästien liittymästä, kuusiaidanteen välisestä raosta. Istutetut tuijat matalia ja ruskeita, välissä mesiangervo. Autotallin takana toinen aidanne.

13(26)

4.10.2024



a)



b)

Kuva 7. a) Autotallin sivulla oli korkea kuusiaidanne. Autotallissa rikkonaiset ikkunat. b) Autotallin ja etupihan rajaamaa aidannetta, jossa kasvoi kuusen lisäksi leppää, pihlajaa ja koivua (takana). Etupihan puolella aidanteen katveessa kasvoi myös ilmeisesti varjoon jääneitä ja siksi osin lehdettömiä omenapuita (etualalla).

14(26)

4.10.2024



a)



b)

Kuva 8. a) Autotallin takaseinä ja b) sen näkymää vain hieman rajoittava syreeniaidanne. Autotallin takaseinän näkymä oli muilta osin kuusiaidanteen ja muun kasvillisuuden peittämä. Autoallin vieressä tiheä aidanne.

15(26)

4.10.2024

Laajemmalla piha-alueella asuinrakennus ja pensaikko rajasi näkymiä, niin että isommassa avoimessa tilassa voitiin puhua etupihasta ja takapihasta selkeästi erillisinä alueina (kuvat 9–11). Asuinrakennus oli hyväkuntoinen. Se näkyi luoteessa olevalle naapuritontille, sillä rajalla oli puita tai korkeita pensaita vain paikoin (Kuva 12). Takapihan osalta näkymää joelle rajasivat rannalla olevat koivut ja pihan muut korkeat puut, joita oli tontilla runsaasti (kuvat 13–14).



a)



b)

Kuva 9. Näkymä etupihalle a) liittymästä ja b) pihaa jakavan aidanteen vierestä. Aidanteessa tuijaa ja maanpeitteenä mm. lamoherukkaa. Puina jatkuvassa aidanteessa enimmäkseen koivua ja leppää.

16(26)
4.10.2024



a)



b)

Kuva 10. Etupihan kasvillisuuden kaventamat näkymät a)-b). Pihassa oli myös pieni istutusalue, jossa kasvoi mm. tsinniaa.

17(26)

4.10.2024



Kuva 11. Asuintalon näkymä takapihalta. Takana pihaa jakava korkea kuusiaidanne ja toisella sivulla kaakon puoleinen leppä- ja koivuvaltainen aidanne. Pihassa istutusalueita, norjanangervoa, syreeniä, tuijia ja huonokuntoinen lumipalloheisi.

18(26)
4.10.2024



a)



b)

Kuva 12. Asuintalon luoteinen näkymä, jota hallitsevat hyvinvoivat ja pian marjoja tuottavat viinimarjapensaat. Näkymä a) joen suuntaan ja b) lounaaseen.

19(26)
4.10.2024



Kuva 13. Näkymä asuintalon nurkalta joen suuntaan.

20(26)

4.10.2024



a)



b)



c)



d)

Kuva 14. Tontin suuria puita a) kiipeilyyn käytetty mänty b) virkistysalueen rantakoivu c) yksittäinen kuusi d) vaahteroita.

21(26)

4.10.2024

Rakennelmina alueella olivat leikkimökki, pieni varasto, grilli, keinuja ja hiekkalaatikko, sammalkattoinen pieni rakennus sekä rannassa olevalla viheralueella ilmeisesti leikkikäyttöön tarkoitettu puinen rakennelma (Kuva 15). Rannassa oli myös laituri. Ranta-alue on nykyisen asukkaan käytössä, ja siellä on myös mansikkamaa (Kuva 16).



a)



b)



c)



d)



e)



f)

Kuva 15. Kohteessa olevat rakennelmat ja pihakeinu talolta rantaan päin a) leikkimökki, b) leikkivälineitä ja sammalkattoinen pieni hirsimökki c) pihakeinu d) grilli e) leikkikäyttöön

22(26)

4.10.2024

tarkoitettu rakennelma sekä f) kaakon puoleisen naapurin tontin rajalla selvityskohteen asuinrakennuksen kulmalla oleva puinen varasto.



Kuva 16. Näkymä mansikkamaalta lounaaseen.

Kaakon suuntaan näkymä pihalta oli pääosin suljettu (Kuva 17), mutta luoteeseen asuinrakennuksen ja takapihan osalta enimmäkseen avoin (Kuva 18). Ranta-alueen osalta näkymä oli avoin myös kaakkoon.

23(26)

4.10.2024



Kuva 17. Näkymä kaakkoon pääosin suljettua. Kuva rannasta mansikkamaan vierestä.

24(26)

4.10.2024



Kuva 18. Näkymä luoteeseen pääosin hyvin avointa. Kuva suuren männyn vierestä.

Piha-alueen kasvillisuus oli pääosin puutarhoissa yleisesti esiintyvää, varsin monipuolista lajistoa. Pihaa ympäröivissä ja tilaa jakavissa aidanteissa esiintyi tuijaa (osa huonokuntoista, lehvästö ruskeaa), leppää, koivua, kuusta ja mäntyä (ml. hopeakuusi). Istutusalueilla kasvoi kesäkukkia ja perennoja kuten tsinniaa, liljoja, kurjenpolvea, lamoherukkaa ja pionia. Lisäksi rannan vieressä oli mansikkamaa (Kuva 16). Yksittäisinä puina/pensaina esiintyi sembramäntyä, vaahteroita, nuori lehtikuusi, suuri kiipeilypuuna käytetty metsämänty, syreeniä, neljä huonokuntoista omenapuuta, tuoksuvatukkaa, huonokuntoinen lumipalloheisi, norjanangervoa, isotuomipihlajaa, tuomi, sekä yksi nuori tammi. Nurmialueilla kasvoi osin heinäkasveja, osin monilajista sammalta. Yhden rakennelman katolla kasvoi sammalta ja maitohorsmaa. Rannassa kasvoi rivissä koivuja, joissa yhdessä oli loisena taulakääpä (Kuva 19 ja Kuva 20). Nykyisen asukkaan mukaan pihassa on ollut myös orapihlajaa (aitana).

25(26)

4.10.2024



Kuva 19. Joen rannassa kasvava koivurivistö. Mansikkamaan kulma kuvan vasemmassa laidassa.

26(26)

4.10.2024



Kuva 20. Näkymä laiturilta pihaan.

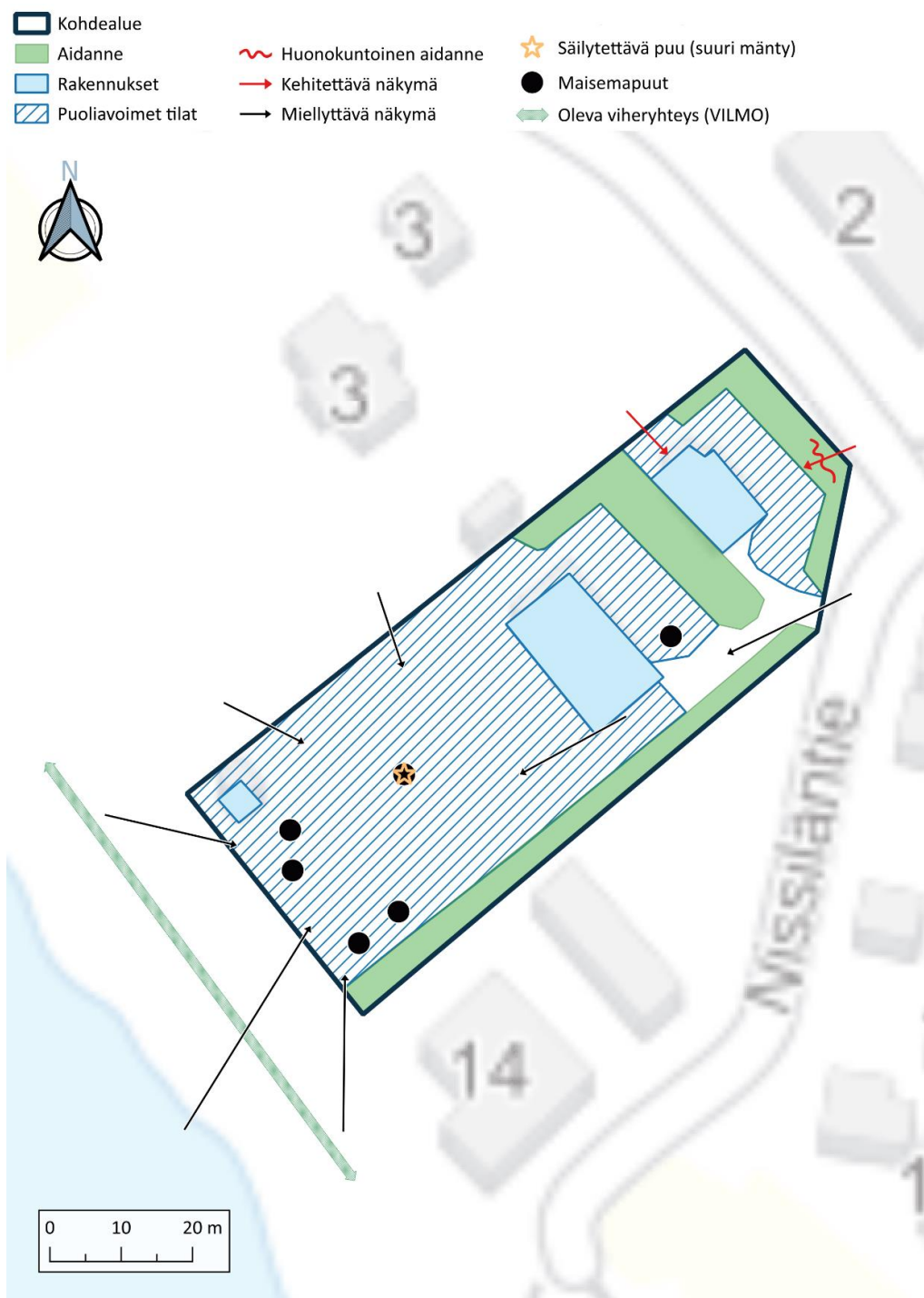
Maisemallisesti kiinteistön arvokkaimmat kohteet olivat takapiha-alueen suuret puut. Piha-alueen ja aidanteiden suuret, monilataiset puut, erityisesti kiipeilypuuna käytetty suuri mänty, ovat arvokas osa kohteen maisemakokonaisuutta. Suuri mänty on muotoutunut leveäoksaiseksi ja monihaaraiseksi kiipeilykäytössä, mutta ei täytä kriteerejä yksittäisen puun suojelusta luonnonsuojelulain luonnonmuistomerkkinä (Luonnonsuojelulaki 9/2023). Mänty kuitenkin ehdotetaan tässä selvityksessä kokonsa ja harvinaislaatuisuutensa vuoksi säilytettäväksi. Jokinäkymä on erityisen miellyttävä ja maisemallisesti arvokas piirre kohteen ulkopuolelle jäävässä maisemassa.

Häiriöksi voidaan lukea tuija-aidanteen huonokuntoinen osa (Pyrästien ja Nissiläntien liittymässä tontin rajalla), ja osin huonokuntoinen autotalli, joka näkyy luoteessa olevan naapurin puolelle kiinteistöä. Kumpikaan näistä häiriökohteista ei kuitenkaan vaikuta alueella esiintyviin, arvokkaisiin näkymiin, vaan häiritsevät tekijät sijaitsevat eri näkymäalueella.

Maisemalliset tilat, ja maiseman arvot ja häiriöt on esitetty kootusti kuvassa 21.

27(26)

4.10.2024



Kuva 21. Kohteen maisematilat, maiseman arvokkaat kohteet ja häiriöt. Rantaa lähinnä oleva rakennus on sammalkattoinen hirsimökki, joka näkyy myös Maanmittauslaitoksen taustakartassa. (Taustakartta: Maanmittauslaitoksen Karttakuvapalvelu (WMTS), 2024)

5 Selvityksen tulokset ja maankäytön suositukset

Selvityskohde kuuluu kokonaisuudessaan maisemallisesti ja kulttuurillisesti arvokkaille alueille, mutta se ei ilmennä alueiden arvokkaita ja säilytettäviä pääpiirteitä.

Kohteen muutossuunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida tässä selvityksessä esitetyt maisemallisesti arvokkaat kohteet, ja jättää säilytettäväksi ehdotettu suuri mänty rakentamisen ulkopuolelle. Viheralueeksi kaavoitetun joenranta-alueen ominaispiirteiden (ml. viheryhteys, kulttuurimaisema-arvo, virkistyskäyttö) säilyttäminen tulee huomioida kohteen rakentamisessa.

6 Yhteenveto ja johtopäätökset

Selvityskohteessa on kaksi rakennusta (asuintalo ja autotalli) ja useita rakennelmia, joista osa on myös viheralueeksi kaavoitetulla alueella varsinaisen kohdealueen ulkopuolella. Viheralue on ollut nykyisten asukkaiden käytössä muun muassa mansikkamaana ja ilmeisesti lasten leikkipaikkana. Kohteen kasvillisuus oli 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 arvokkaimpina 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.

29(26)
4.10.2024

Lähteet

Karttatie, Oulunseudun karttapalvelu. 2024. Voimassa olevat asemakaavat. Viitattu 25.6.2024:

<https://kartta.ouka.fi/IMS/?layers=Asemakaava%20Oulu&lon=Voimassa%20olevat%20asemakaavat&cp=7211172,479654&z=0.5>

Luonnonsuojelulaki (9/2023) 95 § Luonnonmuistomerkit

Maanmittauslaitoksen Karttakuvapalvelu (WMTS). 2024. Taustakartta.

Museovirasto. 2009. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY: Oulujoen kirkko. Viitattu 25.6.2024:

https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=4486

Oulun kaupunki 2024. 264–2604 Nissiläntie 12 Asemakaavan muutos. Kaavoituksen aloituskokous 4.6.2024.

Oulun kaupunki. 1999. Arvokkaita alueita Oulussa – Osa 1. Viitattu 28.6.2024:

<https://www.ouka.fi/kulttuuriymp%C3%A4rist%C3%B6>

Pohjois-Pohjanmaan liitto, Mäkinie K. 2015. Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla - Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2013–2015.

Ramboll. 2014. Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus – VILMO.

<https://www.ouka.fi/sites/default/files/attachments/VILMO%20esittely.pdf>

Vanhat kartat. 2024. Vanhat painetut kartat, Taustakartta: Maanmittauslaitos.

Georeferoidut vanhat kartat: Shingle Oy. Viitattu 27.6.2024:

<https://vanhatkartat.fi/#12.6/65.0088/25.46912>

PERUSTAMISTAPASELVITYS / MAAPERÄTUTKIMUSRAPORTTI

Paritalo Mikkonen ja Vesterlund

Oulu, Saarela, kortteli 45, tontti 2

RMP-Service Oy
Gneissitie 21
90620 Oulu
p. 050 - 4699640
e-mail: ismo.immonen@rmp-service.fi
www.rmp-service.fi

1. TOIMEKSIANTO

Juho Mikkosen toimeksiannosta olen tehnyt maaperätutkimuksen ja siihen liittyvät selvitykset Oulussa Nissiläntien varressa sijaitsevalle rakennuspaikalle. Tilaaja on rakentamassa paikalle paritaloa. Toimeksiantoon sisältyy tutkimustulosten analysointi ja sen perusteella laadittava perustamistapalausunto.

2. TEHDYT TUTKIMUKSET

2.1. Maastotutkimukset

Pohjatutkimuksia tutkimuskohteessa on tehty kaikkiaan (11/2023):

- painokairauksia yhteensä 4 pisteessä
- pohjaveden havainnointi 1 tutkimuspisteessä
- maanpinnan vaaitus
- tutkimuspisteiden vaaitus
- näytteenotto yhdestä pisteestä
- hasu-näytteenotto yhdestä pisteestä (6/2024)

Tutkimuspisteiden sijainti on esitetty pohjatutkimuskartassa.

Korkeudet on sidottu korkeusjärjestelmään N2000.

Pohjatutkimustulokset on esitetty liitteenä olevissa diagrammeissa.

3. POHJASUHTEET TUTKIMUSALUEELLA

Maakerrosjako on tutkimusalueella yleispiirteissään seuraava:

- pintamaakerrokset; pintamulta / humusmaa ~0,2... 0,3m paksuna kerroksena,
- löyhä routiva hiekka ~0,6... 0,8m syvyyteen saakka
- löyhä siltti / savi ~4,8... 8,0m syvyyteen saakka
- tiivis hiekka /moreeni kairattuun syvyyteen asti

Maaperä on routivaa.

Aistinvaraisissa havainnoissa ei saatu viitteitä happamista sulfaattimaista.

Painokairaukset ovat päättyneet kiveen, lohkareeseen, kallioon tai tiiviiseen maahan n. 4,9... 9,9m syvyydessä.

Tutkimusalueella pohjavesi oli tutkimushetkellä n. -1,75m maanpinnasta (kp4).

Näytteenotto suoritettiin kierrekairalla häiriintyneenä näytteenä 1,0m ja 2,0m syvyydestä (kp4).

Hasu-näyte otettiin 1,5m syvyydestä. Näyte tutkitutettiin Eurofins Oulun laboratoriossa.

4 POHJARAKENNUSTAPA

4.1. Rakennusten ja rakenteiden perustaminen

Rakennus esitetään perustettavaksi tukipaalujen varaan. Paalutuksesta on teetettävä erillinen suunnitelma. Paalujen mitoituksessa noudatetaan ohjetta, RIL 254-2011 Paalutusohje (PO-2011). Paalutustyöluokka PTL2. Sallittuna pohjapaineena paaluille voidaan käyttää arvoa $p_{sall}=7,5\text{MPa}$. Lattiatason tulee sijaita vähintään 0,4m lopullisen maanpinnan yläpuolella.

Maaperä ei aseta vaatimuksia rakennuksen minimi- tai maksimitasoksi.

Alapohja voidaan tehdä tuulettuvana tai kantavana rakenteena. Perustusten alle tehdään pohjaveden kapillaarisen nousun katkaiseva salaojituserros hiekasta tai sepelistä. Salaojituserroksen paksuus oltava vähintään kaksi kertaa niin paksu kuin käytettävän maa-aineksen kapillaarinen nousukorkeus. Muut alustäytöt tehdään hiekasta, jonka kapillaarinen nousukorkeus on pienempi kuin 0,3m.

Rakennusalueella täytöt ja massanvaihto tiivistetään tiiveyteen $D>92\%$, perustusten kohdalla tiiveyteen $D>95\%$ ja rakennuksen vierellä tiiveyteen $D>90\%$.

Lisäksi suositellaan tiivistyskaistan / radonhuovan käyttöä seinän, perustuksen ja maanvaraisen lattian liittymässä. Tiivistyskaista tarpeellisuus korostuu, kun taloissa tavoitellaan erittäin hyvää ilmatiiveyttä. Tiivistyskaista estää lattian alta tulevien kaasumolekyylien pääsyn huonetilaan.

4.2. Routasuojaus ja salaojitus

Routasuojaus

Luonnonmaakerrokset tutkimusalueella ovat routivia.

Rakennukset ja rakenteet on routaeristettävä, ellei perustuksia viedä roudattomaan syvyyteen. Perustusten alapuoliset routimattomat täytöt voidaan ottaa huomioon routaeristyspaksuutta vähentävänä tekijänä.

Rakennusten routasuojauksen suunnittelussa noudatetaan ohjetta RIL 261-2013 Routasuojaus.

Eristeiden alle tehdään vähintään 0,3m paksu pohjaveden kapillaarisen nousun katkaiseva täyttö hiekasta tms., jonka kapillaarinen nousukorkeus on $<0,3\text{m}$.

Salaojitus

Salaojitus, kts. Rakennuspohjan ja tonttialueen kuivatus RIL 126-2020.

Rakennukset on salaojitettava. Salaojat sijoitetaan vähintään 0,1m perustustason alapuolelle.

4.3. Kuivatus

Lämpimien rakennusten lattiataso pitää sijaita 0,4m ympäröivän maanpinnan yläpuolella. Kattovedet ohjataan kattovesijärjestelmällä pintavesiviemäriin.

Valumavesien poisjohtamiseksi piha-alueella maanpinta kallistetaan rakennuksista poispäin viettäväksi rakennuksen vieressä vähintään 3m matkalla kaltevuudella 1:20 ja kauempana kaltevuudella 1:50...1:100.

Liikenne- ja piha-alueiden osalta pintavesikuivatus järjestetään kallistuksin pintavesiviemäriin ja tontin reunoille.

Perusmaa on heikosti vettä läpäisevää. Hulevesien imeytys on haasteellista.

4.4. Happamat Sulfaattimaat

Näytteiden perusteella perusmaa ei ole potentiaalista hapanta sulfaattimaata. Tulokset liitteenä.

5. POHJARAKENNUSTYÖN SUORITUSOHJEET

5.1. Maanrakennustyöt, yleistä

Humusmaat, humuksiset pintamaat yms. poistetaan rakennus- ja täyttöalueilta. Rakennuksen alustäytöt rakennetaan perusmaan varaan. Lopullinen kaivutaso määritetään työn aikana tukeutuen suunnitelmiin. Kapillaarikatkon ja sisätäytön väliin asennetaan suodatinkangas estämään maa-aineksien sekoittumista.

Massanvaihtotäytöt ja rakenteiden alustäytöt tehdään suunnitelmissa esitetyistä materiaaleista. Muut erittelemättömät täytöt ja rakennekerrokset tehdään julkaisussa RIL 132-2000 ”Talonrakennuksen maarakenteet” esitetty laatuvaatimukset täyttävistä materiaaleista. Liikennealueiden osalta noudatetaan lisäksi Kunnallisteknisten töiden yleisessä työselityksessä KT 02 annettuja ohjeita.

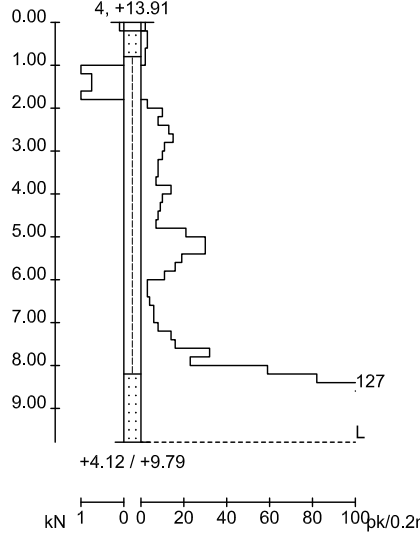
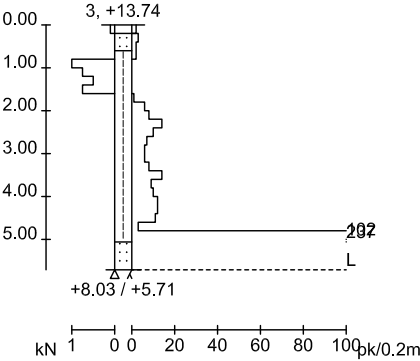
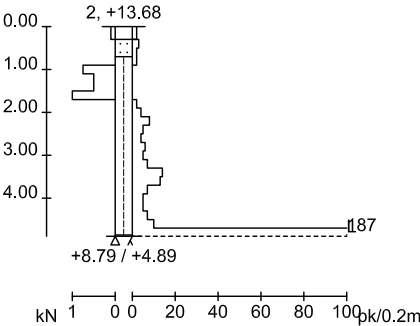
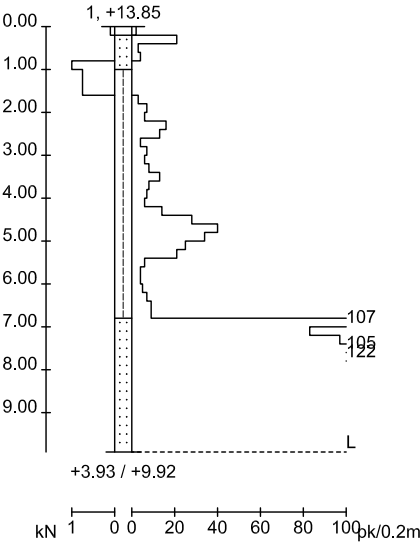
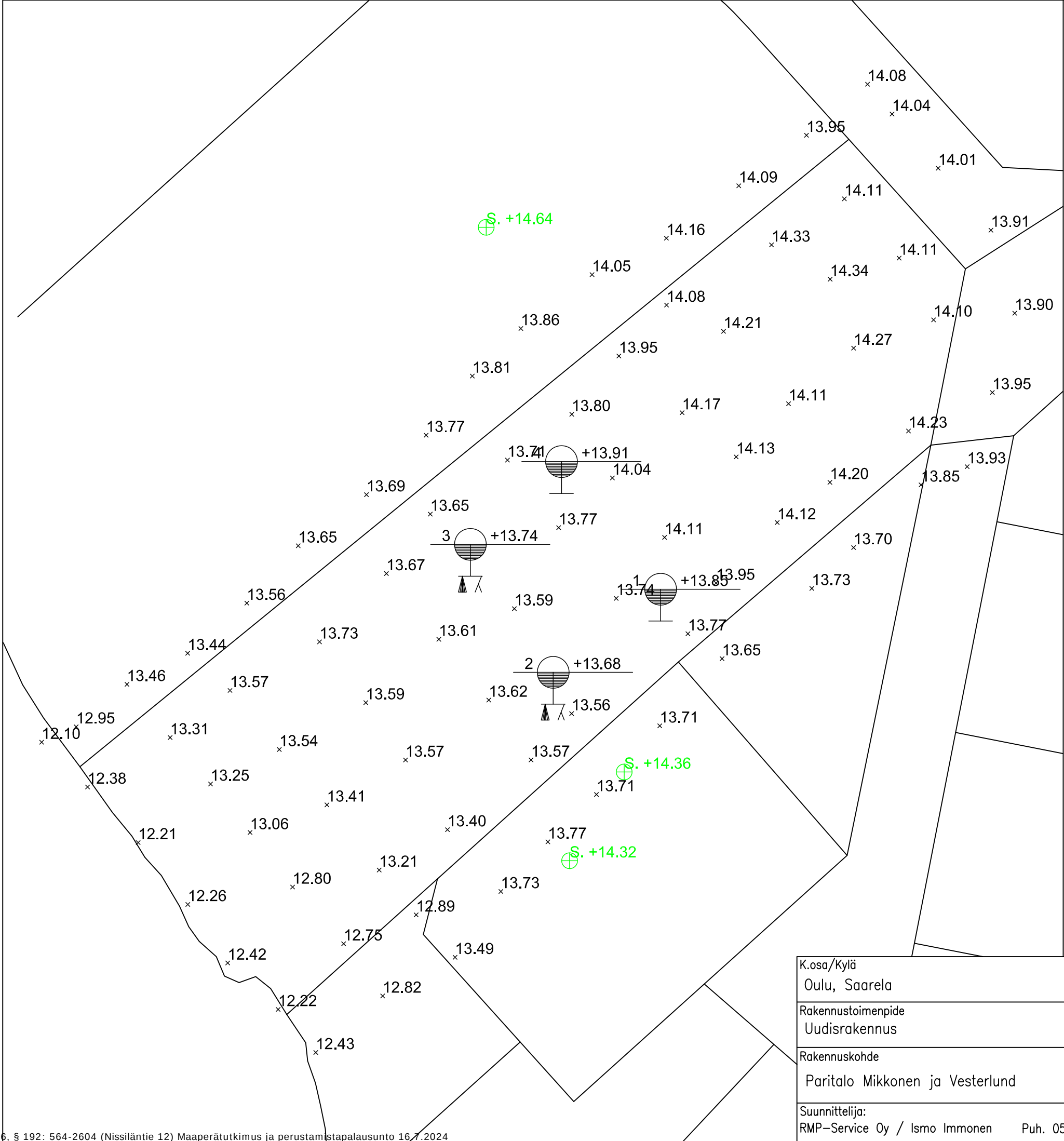
Täytöt tiivistetään kerroksittain vähintään 400kg tärylevyllä kohdan 4.1 mukaisiin tiiviysasteisiin tai kantavuusarvoihin, ellei suunnitelmissa ole muuta esitetty. Liikennealueella rakennekerrokset tiivistetään Kunnallisteknisten töiden yleisessä työselityksessä KT 02 annettuihin, katuluokan 5 kantavuusarvoihin.

Kokeet sijoitetaan työn alkuun käytettävissä olevalle kalustolle sopivan kerrospaksuuden ja yliajokertojen selvittämiseksi.

Oulussa 23.11.2023 päivitetty 16.7.2024



Ismo Immonen, RI, RMP-Service Oy



K.osa/kylä Oulu, Saarela		Rakennuspaikka Kortteli 45, tontti 2		Arkistointimerkintä	
Rakennustoimenpide Uudisrakennus				Korkeusjärjestelmä N2000	
Rakennuskohde Paritalo Mikkonen ja Vesterlund				Piirustuksen sisältö kairauspistekartta 1:500	
Suunnittelija: RMP-Service Oy / Ismo Immonen		Päiväys 23.11.2023		Suunn.ala työ nro piirust nro muutos	
Puh. 050-4699640				GEO	

Tutkimustodistus
Raportointipäivämäärä

AR-24-YB-020891-01
19.06.2024

Sivu 1/2

Näyte-erä

EUF105-00030467

RMP-Service Oy
Ismo Immonen
PL 82
90651 OULU
FINLAND

HaSu-näytteiden tutkimukset

Näytenumero	693-2024-00022719		
Näytteen nimi	Nissiläntie 12		
Näyttematriisi	Maaperä		
Näytteen kuvaus	Maaperä (HaSu)		
Vastaanottopäivä	12.06.2024		
Näytteenottopäivä	12.06.2024 13:30:00		
Näytteenottaja	Asiakas		

Analyysit	Yksikkö	Tulos	
Fysikaalis-kemialliset tutkimukset			
pH	YBCA4	4,6	
Alkuaineanalyysit, SFS-EN ISO 54321:2021			
Rikki (S) *	YB38K	mg/kg ka	280
Hajotus *	YBE33	Tehty	

*Menetelmä on akkreditoitu.

YHTEYSHENKIÖ

Ville Kaikkonen ASM 4-H94 Waste Testing Oulu

Ville.Kaikkonen@etn.eurofins.com

Tutkimustodistus on sähköisesti hyväksytty.

Menetelmätiedot

Testikoodi	Parametrin nimi, CAS	Menetelmän mittausepävarmuus	Menetelmän määritysraja	Akkreditoitu	Menetelmä	Laboratorio
Fysikaalis-kemialliset tutkimukset						
YBCA4	pH	± 0.2 pH yks.		Ei		YB
Alkuaineanalyysit, SFS-EN ISO 54321:2021						
YB38K	Rikki (S), 7704-34-9	<160:±16mg/kgka >160:±10%	20 mg/kg ka	Kyllä	SFS-EN ISO 11885:2009; SFS-EN ISO 54321:2021	YB
YBE33	Hajotus			Kyllä	SFS-EN ISO 54321:2021	YB

Laboratorio

YB	Eurofins Ahma - Oulu	SFS-EN ISO/IEC 17025:2017 FINAS T131
----	----------------------	--------------------------------------

Tutkimustodistuksen jakelu: ismo.immonen@rmp-service.fi

Huomautukset
Tutkimustodistuksen osittainen kopioiminen on sallittu vain laboratorion kirjallisella luvalla. Testaustulokset koskevat vain vastaanotettua ja tutkittua näytettä. Näytteet on toimitettu laboratorioon asiakkaan toimesta, ellei tutkimustodistuksella toisin ilmoiteta.



Päivämäärä
08.04.2025

VALITUSOSOITUS § 192

(asemakaavamuutoksen hyväksyminen ja sen yhteydessä tehty tonttijako)

Valitusaika 15.4. – 15.5.2025
Kuulutetaan voimaan 19.5.2025.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Mikäli valituskirjelmä lähetetään postitse, on se jätettävä postiin niin ajoissa, että se ehtii perille Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden aukioloaikana ennen valitusajan päättymistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 3 momentin mukaan kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon samaan aikaan, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa (kuntalaki 140 §).

Pöytäkirja on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon **14.4.2025**.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite:	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, PL 189, 90101 OULU
Käyntiosoite:	Torikatu 34-40, 90100 Oulu, virka-aika arkisin klo 8.00 - 16.15
Sähköpostiosoite:	pohjois-suomi.hao(at)oikeus.fi
Faksinumero:	029 564 2841
Puhelinnumero:	029 564 2800

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/> Valituksen on oltava perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.



Päivämäärä
08.04.2025

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksujen suuruudesta löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivulta](#).

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Oulun kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite:	Oulun kaupungin kirjaamo, PL 71, 90015 Oulun kaupunki
Käyntiosoite:	Kansankatu 55 A, 90100 Oulu
Sähköpostiosoite:	kirjaamo(at)ouka.fi
Faksinumero:	08 8821822
Puhelinnumero:	08 558 40636

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 - 15.30.