

Ranta-asemakaavan laatimisen selostus

Luonnos 4.8.2025

4.8.2025 päivättyyn Oulun kaupungin Saarelan kaupunginosan kiinteistöä

564-404-101-4 (Jokivarsi) koskevaan asemakaavaan.

Saarelan Jokivarsi

Selostus päivitetty xx.xx.2025



Sisältö

1. Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1. Tunnistetiedot	3
1.2. Kaava-alueen sijainti	3
1. Tiivistelmä.....	4
1.3. Asemakaavan sisältö	4
1.4. Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.5. Asemakaavan toteutus	4
2. Lähtökohdat	5
2.3. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.4. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	5
2.5. Rantakaava-aluetta koskevat selvitykset.....	7
Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	12
2.6. Asemakaavan suunnittelun tarve	12
2.7. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
2.8. Osallistuminen ja yhteistyö	12
2.9. Asemakaavan tavoitteet	19
2.10. Kaavaratkaisun viitesuunnitelma ja vaikutukset.....	19
3. Asemakaavan kuvaus	21
3.3. Kaavan rakenne.....	21
3.4. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	22
3.5. Kaavan vaikutukset.....	22
3.6. Kaavamerkinnot ja määräykset.....	24
4. Asemakaavan toteutus	25
4.3. Toteuttaminen ja ajoitus	25

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Ranta-asemakaavan suunnittelualueena on Oulun kaupungin Saarelan kaupunginosan kiinteistö 564-404-101-4 (Jokivarsi). Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Saarelan kaupunginosan korttelin 61.

Kaavan nimi: Saarelan Jokivarsi

Kaavan laatija: Uki Lahtinen, arkkitehti
Uki Lahtinen Oy
Kirkkokatu 11 A
90100 OULU
sähköposti: uki@ukilahtinen.fi
Kaavoituksen yhteyshenkilö:
Asemakaava-arkkitehti Sisko Repola
Solistinkatu 2, PL 32, 90150 Oulun kaupunki

Kaavan vireilletulosta ilmoitettu:

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla 25.11.2022 sekä sanomalehti Kalevassa 3.1.2023.

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan
muutoksen __.__.2025
Asemakaava on tullut voimaan __.__.2025

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Saarelan kaupunginosassa n. 10 km Oulun kaupungin keskustasta. Suunnittelualue rajautuu etelässä vapaa-ajan asuntotonttiin, pohjoisessa Kero-ojaan, lännessä Oulujokeen ja idässä rakentamattomaan metsäalueeseen. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 0,9 ha.



1. Tiivistelmä

1.3. Asemakaavan sisältö

Alue on osoitettu asemakaavaluonnoksessa matkailua palvelevien rakennusten kortteli-alueeksi. Alueelle saa rakentaa matkailua palvelevien rakennusten ja loma-asuntojen lisäksi yhden pysyvän asunnon. Alueen pinta-ala on 0,9 ha. Alueelle saa rakentaa yksi ja puoli -kerroksisia rakennuksia 820 km^2 , saunoja 150 km^2 ja talousrakennuksia 225 km^2 .

1.4. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kaksi mielipidettä.

Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävänä kunnan virallisella ilmoitustaululla. Muutosluonnoksesta esitettiin xxx mielipidettä.

1.5. Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen toteutetaan asemakaavan tultua voimaan.

2. Lähtökohdat

2.3. Selvitys suunnittelualueen oloista

2.3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Oulujoen varressa ja on tuomivaltaista lehtimetsää. Metsä jatkuu suunnittelualueen itäpuolella. Alue on luonnontilainen ja rakentamaton lukuun ottamatta yhtä alueen yli kulkevaa sähkölinjaa. Lähiympäristössä pohjoisessa sijaitsee Markkuun ryhmäpuutarha-alue ja etelässä käytössä oleva vapaa-ajan rakennus.

2.3.2. Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

2.4. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

2.4.1. Oulun kaupunkistrategia 2030

Kaupunkistrategiaan on kirjattu tavoitteeksi mm. kaupungin vetovoiman parantaminen viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Kulttuuripääkaupunki Oulu 2026 -ohjelman päätavoitteiksi on kirjattu mm. eloisa ja kiehtova kaupunki.

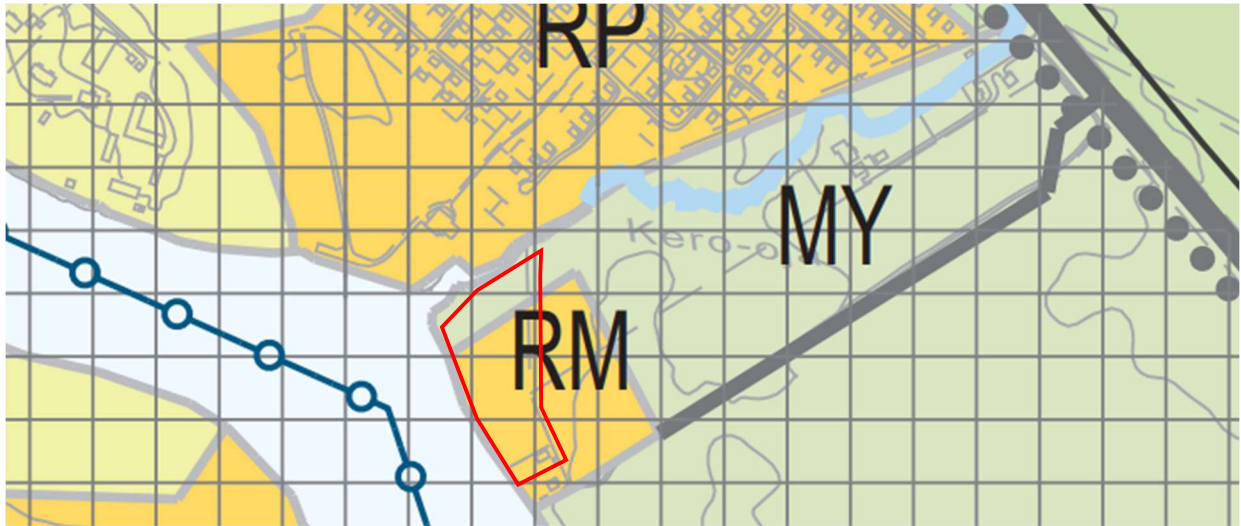
2.4.2. Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 7.12.2016, koko kaavamuuutosalue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Oulujoen suun kulttuurimaisemaan (karttaotteessa sininen vaakaviivitus). Tällaisen 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.

2.4.3. Yleiskaava

Suunnittelualue on kaavoittamaton. Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä RM, matkailupalvelujen alue: Alue varataan matkailulle ja siihen liittyville monipuolisille toiminnoille, kuten matkailu- ja lomakeskuksille, matkailua palveleville majoitusrakennuksille, asuntovaunu- ja leirintäalueille sekä muille vapaa-ajan palveluille.

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



Ote yleiskaavasta

2.4.4. Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualue on kaavoittamaton.

Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 23.3.2023.

2.4.5. Tonttijako

Korttelialueelle laaditaan erillinen tonttijako.

2.4.6. Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.20xx.

2.4.7. Maankäyttösopimukset

Hankkeessa ei laadita maankäyttösopimusta.

2.5. Rantakaava-aluetta koskevat selvitykset

Luontoselvitys, Ramboll Finland Oy, 24.11.2023

Selvitysalue on noin 0,9 ha kokoinen, ja rajautuu idässä nimettömään ojaan, etelässä mökkipihaan, lännessä Oulujokeen ja pohjoisessa Kero-ojaan. Alue on nykyisellään rakentamatonta mesiangervopitoista tuomilehtoa.

Selvitysalueen ranta-alueella on yksittäinen keltakurjenmiekan esiintymä. Keltakurjenmieikka on

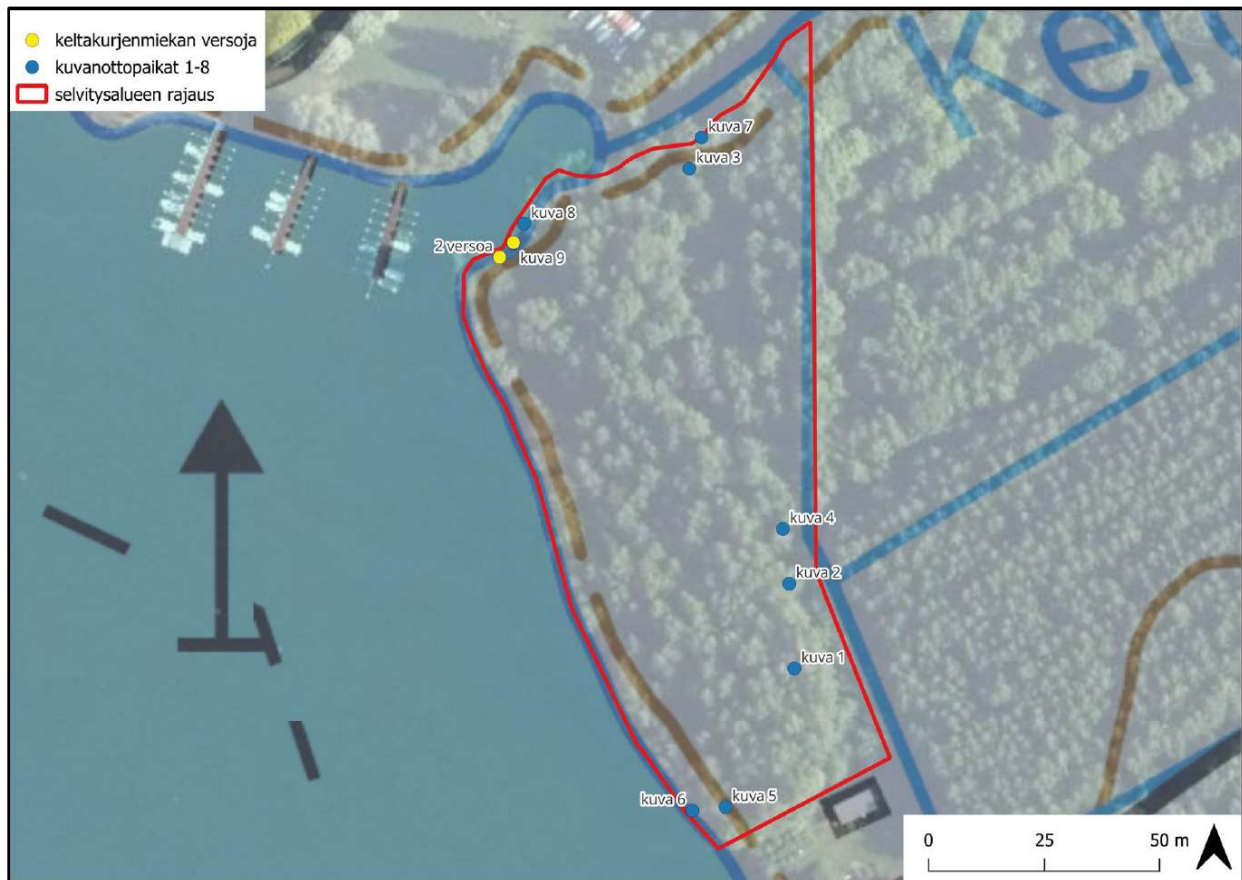
elinvoimainen laji, mutta kuuluu Pohjois-Pohjanmaan, Kainuun ja Lapin maakunnissa rauhoitettuihin putkilokasvilajeihin (LSA 1997/160, liite 3c 2021/521). Keltakurjenmiekan esiintymä suositellaan säilytettäväksi. Selvitysalueella ei ole muita Lajitietokeskuksen tiedoissa olevia eikä maastotöissäkään havaittu silmälläpidettäviä, uhanalaisia tai suojelutatusta omaavia kasvilajeja. Käenkaali-Mesiangervotyyppin (OFiT) tuomilehto on luontotyyppinä koko Suomessa vaarantunut (VU) mutta alue on pienialainen ja vaikuttaa pahoin mesiangervon dominoimalta sekä kulttuurivaikutteiselta. Alueella on aiemmin laiduntanut lampaita, ja vaikuttaa että laidunnuspaineen häviämisen myötä kasvillisuus on muuttunut mahdollisesti lajistoltaan yksipuolisempaan suuntaan. Lajiston monimuotoisuuden kannalta laidunnuksen palauttaminen olisi todennäköisesti eduksi. Nykytilassaan alue ei ole luontotyyppiltään ja lajimonimuotoisuuttaan edustavassa tilassa, eikä luonnontilainen ja ei siksi ole kasvillisuutensa puolesta huomionarvoinen.

Selvitysalueen linnusto oli pitkälti tavanomaista sekametsien kulttuurivaikutteista lajistoa. Saarelan selvitysalueella tai sen välittömässä läheisyydessä havaittiin pesivänä kolme suojellisesti huomionarvoista lintulajia, joiden kokonaisparimäärä oli 4. Huomionarvoisten lintulajien keskittymiä ei muodostunut ja pesimälinnusto oli harvaa koko selvitysalueella. Selvitysalueella ja sen läheisyydessä havaittiin kaksi liron (vaarantunut, direktiivilaji ja kansainvälinen vastuulaji) reviiriä, yksi harakan (silmeillä pidettävä) ja kalatiiran (direktiivilaji ja kansainvälinen vastuulaji) reviiri.

Selvitysalueella ei havaittu viitasammakoita tai liito-oravia lajikartoituksissa tai muidenkaan maastokäyntien aikana. Selvitysalue saattaa toimia osana yksittäisen pohjanlepakon saalistusaluetta tai sen kulkureittinä muille alueille, merkittäviä määriä lepakoita alueella ei esiinny. Muita direktiivilajeja ei arvioida alueella esiintyvän.

Oulujoen kivikkoinen ranta-alue sekä sitä reunustavaa rantapuustoa suositellaan säilytettävän mahdollisimman paljon jatkosuunnittelussa, sillä se mahdollistaa lintulajien

pesinnän jatkossakin ja rantavyöhyke muodostaa luontaisesti myös ruokailu-, siirtymä- ja kulkureitin alueen eläimistölle sekä kasvupakan mm. keltakurjenmiekalle.



Selvitysalueen rajaus ja keltakurjenmiekkaesiintymän sijaintipaikat

Maisemaselvitys, Uki Lahtinen Oy, 8.1.2024

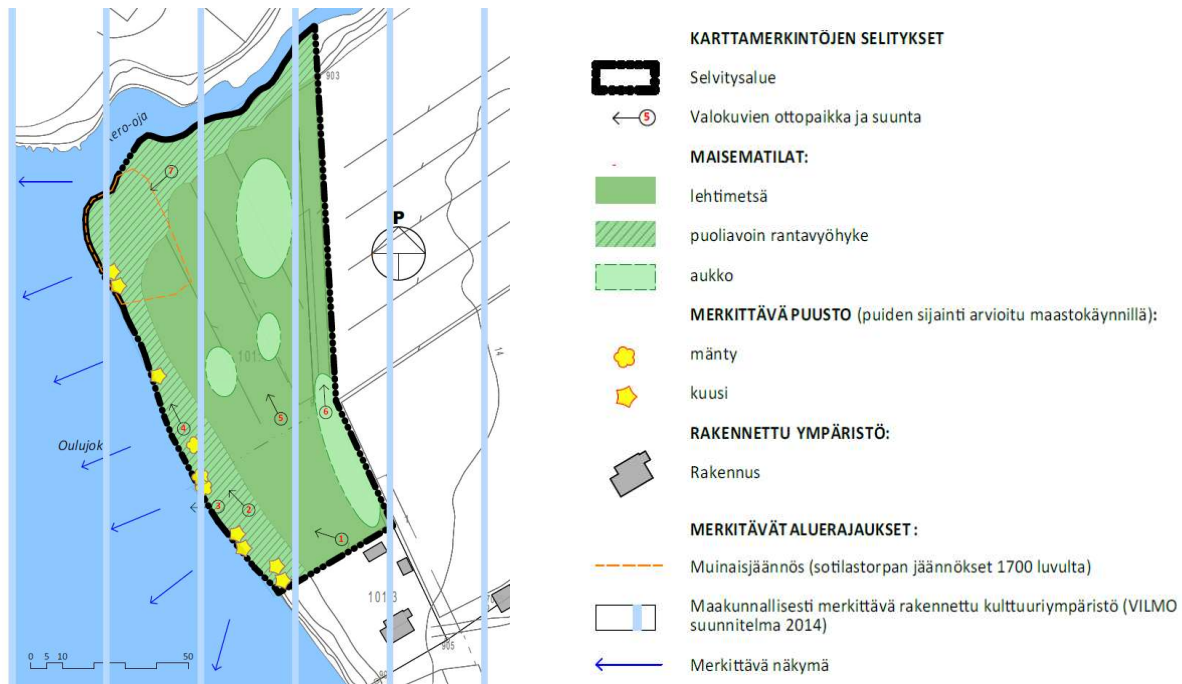
Alue sijaitsee Oulun kaupungin Saarelan kaupunginosassa ja rajautuu lännessä Oulujokeen, pohjoisessa ja idässä Kero-ojaan ja etelässä mökin pihapiiriin. Alue on tuomivaista lehtimetsää. Metsä jatkuu selvitysalueen itäpuolella, pohjoisessa on pienen metsäkaistaleen jälkeen peltoa ja Markkuun ryhmäpuutarha ja etelässä on myös pienen metsäkaistaleen jälkeen peltoa. Selvitysalue on noin 0,9ha kokoinen, luonnontilainen ja rakentamaton lukuun ottamatta yhtä alueen yli kulkevaa sähkölinjaa. Metsikössä vaihtelee tiheäpuisemmat hämärit kohdat ja valoisat aukkopaidat.

Puusto on kookkaaksi kasvanutta, hies- ja rauduskoivua sekä harvakseltaan harmaaleppää. Rannan tuntumassa (erityisesti pohjoisessa) on myös muutamia kuusia ja mäntyjä. Aukkopaidat ovat puuttomia, ja niiden kasvillisuus poikkeaa tiheämpien kohtien kasvillisuudesta kohtalaisen jyrkästi.

Nykytilassaan alue ei ole luontotyyppiään ja lajimonimuotoisuuttaan edustavassa tilassa eikä luonnontilainen ja ei siksi ole kasvillisuutensa puolesta huomionarvoinen.

Oulujoen ranta on selvitysalueen länsireunassa kasvillisuudeltaan hyvin harvaa. Ranta on lähinnä kivikon, hiekan ja joessa ajelehtivien järviruokokappaleiden peitossa. Rannassa kasvaa paikoin hieman veden ylle nojaavina, pihlajaa, hieskoivua ja tuomea, sekä muutamia mäntyä.

Selvitysalue sijoittuu merkittävälle rakennetulle kulttuuriympäristö -alueelle (Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma 2014). Oulujoen vesistö on merkitty ekologiseksi yhteydeksi.



Maisemaselvityksen kartta ja merkintöjen selitykset

Hulevesiselvitys, Geobotnia 8.12.2023

Alue sijoittuu Oulujoen päävesistöalueelle ja Merikosken osavaluma-alueelle. Nykyinen Oulujoen vedenkorkeuden yläraja HW on Merikoskella NN + 11,0 m (N2000+11,75 m) ja alaraja NW + 10,65 m (N2000 + 11,4 m). Hankealue sijoittuu noin 7,5 km Merikoskesta ylävirtaan, joten Oulujoen vedenkorkeudet ovat alueella arviolta noin 0,1– 0,2 m ylemmänä. Suppotulvamallin avulla Oulujoen mahdolliseksi tulvakorkeudeksi on arvioitu Heikkilänsaaren kohdalla N2000 + 13,5 m. Heikkilänsaari on hankealueesta n. 1,7 km ylävirtaan. Alueelle 17.11.2023 tehtyjen kairausten yhteydessä pohjavesi oli 1,0-1,1 m syvyydellä maanpinnasta eli noin tasolla N2000 + 13,10 ... + 13,20.

Hulevesien imeyttäminen edellyttää, että maaperän vedenjohtokyky on kohtalainen. Tässä tapauksessa maaperä on siltistä hiekka tai silttiä, joten maaperän vedenjohtokyky on todennäköisesti heikko. Hulevesiä voidaan viivyttaa ja osin myös imeyttää nurmipäällysteisissä tai kiviainespohjaisissa painanteissa, jossa tapahtuu viivytyksen lisäksi kiintoaineksen laskeutumista. Viivytyspainanteisiin voidaan tehdä syvempi esiselkeytysosio, johon suurin osa kiintoaineksesta jää. Jälkimmäisestä osiosta voi olla ylivuoto ja pintavalutus

Kero-ojaan tai Oulujokeen. Hulevesimäärät tulevat alueella lisääntymään, koska kovia pintoja on tulevaisuudessa enemmän. Suunnittelualueella kattojen ja piha-alueiden hulevedet esitetään ohjattavaksi aluetta reunustaviin viivytyspainanteisiin. Hulevesipainanteet ja -reitti vaativat asianmukaista pinnan tasausta. Hulevesipainanteet voidaan sijoittaa puistoalueille tai tonttien rajoille. Hulevesipainanteiden yhteistilavuus tulee olla noin 45 m³ (43-49 m³) Hulevesipainanteet tulee olla käyttövalmiina jo rakentamisen alkuvaiheessa, jolloin niihin voidaan laskeuttaa rakentamisen aikana hulevesistä kiintoainetta.

Sulfaattimaaselvitys, Geobotnia 8.12.2022

Saarelan jokivarsi ranta-asemakaava-alueella esiintyy potentiaalisia happamia sulfaattimaita uudisrakentamiseen suunnitellulla alueella. Tarkkaa rajaa sulfaattimaiden esiintymiseen ei tehdyillä tutkimuksilla voida osoittaa. Näytteitä on tässä tutkimuksessa otettu vain kahdesta pisteestä ja 3m syvyydeltä. Todennäköisemmin potentiaalisia happamia sulfaattimaita esiintyy ainakin kaavoitettavan alueen pohjoisosalla. Potentiaaliset happamat sulfaattimaat voivat johtaa happamoitumisriskiin, mikäli maaperä tai kaivetut massat altistuvat hapetukselle.

Sulfaattimaat eivät aiheuta happamuutta, mikäli maat pysyvät pohjavesipinnan alapuolella eivätkä pääse hapettumaan. Mikäli alueelle suunnitellaan kellarillisia rakennuksia tai pohjavesipinnan alentamista, tulee suunniteltujen rakennusten alueella selvittää tarkemmin sulfaattimaiden esiintyminen ja mahdolliset riskit happamien valumien muodostumiseen.

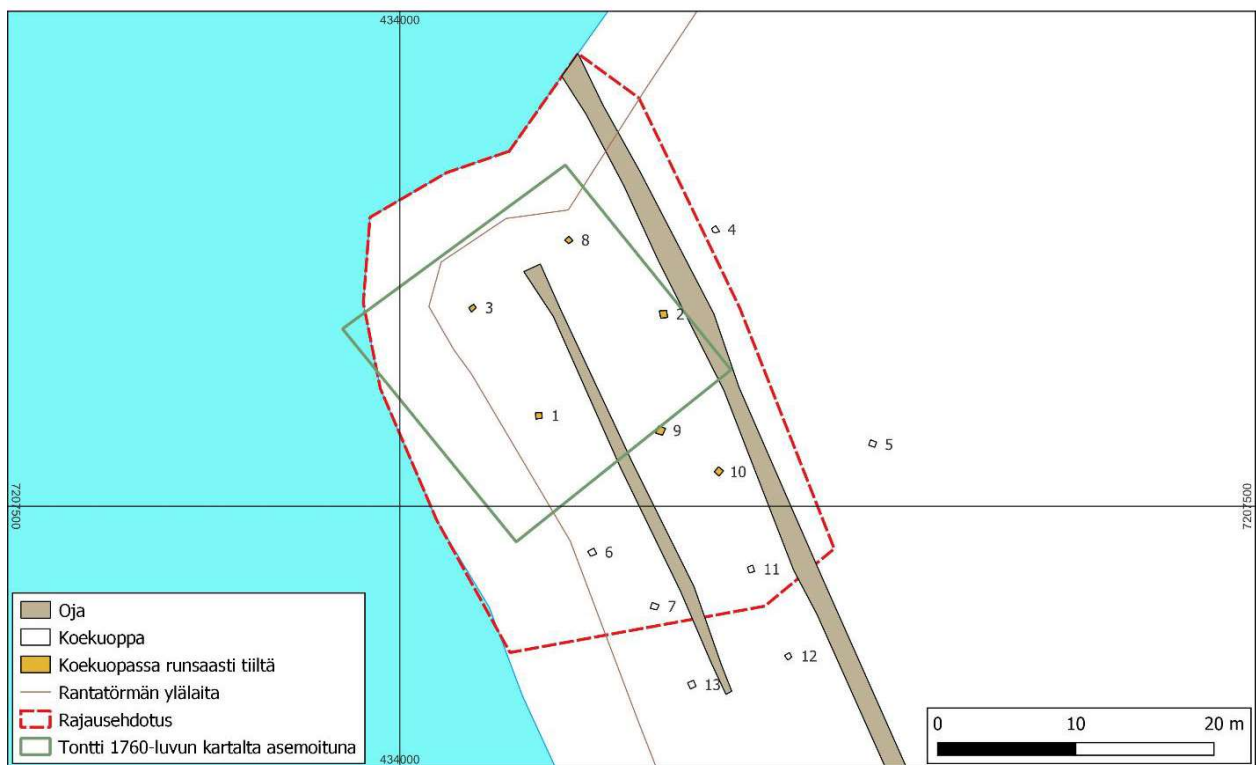
Maita pois kaivettaessa on huolehdittava happamien läjitysmassojen peittämisestä ja hapettumisen estämisestä. Maamassojen uudelleen sijoittamisen ja käsittelyn yhteydessä tulee massat läjittää soveltuvalla ja luvanvaraisella alueella. Happamat sulfaattimaat on otettava huomioon myös alueen kunnallistekniikan suunnittelussa. Teiden korkotaso on suunniteltava siten, että pohjavesitasen alentaminen voidaan välttää tai tarvittaessa paljastuvat maamassat ja syntyvät hulevedet voidaan neutraloida.

Arkeologinen tarkkuusinventointi, Maanala Oy 2023

Karttalähteiden perusteella Kero-ojan suussa on viimeistään 1760-luvulla sijainnut sotilastorppa. On todennäköistä, että se on perustettu jo vuosisadan alkupuolella. Kenttätutkimuksessa keskityttiin vanhojen karttojen perusteella asemoidun tontin alueelle. Asemointi näyttää olevan tällä kohdalla varsin tarkka, ja osuu hyvin yhteen kenttähavaintojen kanssa.

Kohdetta voidaan historiallisen lähdemateriaalin ja säilyneiden kerrostumien perusteella pitää muinaisjäännöksenä. Kyseessä on hyvin todennäköisesti ennen 1750-luvulla perustettu torpanpaikka, jollaiset ovat kiinteitä muinaisjäännöksiä (Museoviraston maaseudun historiallisten asuinpaikkojen inventointiohje 2015: 6). Paikalla on lisäksi säilynyt kerroksia. Kerrosten tarkemman iän selvittäminen edellyttäisi kaivaustutkimuksia, mutta joka tapauksessa ne liittyvät mitä ilmeisimmin torpan käyttöaikaan. Tästä huolimatta edustavasta kohteesta ei ole kyse, sillä alue on ollut aiemmin viljelyssä ja todennäköisesti suuri osa kulttuurikerroksista on tuhoutunut.

Peltokerroksen alla säilyneiden kerrosten, tiilen sekä myös muun löytömaterialin levinmän perusteella saadaan torpan alue hyvin rajattua. Idässä luontevana rajana on vanha pelto-oja, jonka itäpuolelta löytöjä on huomattavan vähän. Oja on mahdollisesti ollut paikalla jo tontin käyttöaikana.



Koekuoppien sijainti ja havainnot sekä kohteen rajausehdotus.

Asemakaavan suunnittelun vaiheet

2.6. Asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan laatiminen on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Hankkeessa suunnitellaan vapaa-ajan asuntojen rakentamista alueelle.

2.7. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 13.12.2022 § 680.

2.8. Osallistuminen ja yhteistyö

2.8.1. Osalliset

Osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa muutos koskee.

Suunnittelutyön osallisia ovat ainakin:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Maikkulan suuralueen asukasyhdistys ry
- Saarelan Asukasyhdistys ry
- Markkuun Ryhmäpuutarhayhdistys ry

2.8.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 13.12.2022 § 680 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 3.1.2023 - 17.1.2023. Siitä jätettiin kolme mielipidettä ja yksi lausunto.

OULU Saarela, Jokivarsi, asemakaavan viereilletulo, OAS / arkeologia

LAUSUNTO 1: Pohjois-Pohjanmaan museo kirjoittaa lausuntonaan 17.1.2023:

OULU Saarela, Jokivarsi, asemakaavan viereilletulo, OAS / arkeologia

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Saarelan kaupunginosan kiinteistöä 564-404-101-4 (Jokivarsi)) koskevan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2546). Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue (0,793 ha) sijaitsee Oulun keskustasta runsaat 6 km kaakkoon Oulujoen itärannalla Kero-ojan suun eteläpuolella vastapäätä Maikkulan kartanoa. Kaavahankkeen tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa vapaa-ajan asuntojen rakentamisen matkailu- ja virkistyskäyttöön.

Alueelta ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäänneksiä. 1770-luvun tilannetta vastaavan kartan (ei arkistotunnusta) perusteella suunnittelualueelle lähelle Kero-ojan suun eteläpuolelle kuitenkin paikantuu sotilastorppa. Karttatarkastelun perusteella kyseessä ei ole kumpikaan pitäjänkartassa (1850, 3422 06 la.* /Oulujoki) merkityistä torpista, jotka kartalle tehdyn lisäyksen perusteella ovat nekin jääneet pois käytöstä viimeistään 1900-luvun alkuun tultaessa. 1770-luvun mukainen torpanpaikka on myöhemmin ollut viljelysmaana ja nykyisellään metsittynyt. Oulun alueen vanhimmat sotilastorpat on perustettu 1730-luvulla.

1750-lukua vanhemmat sotilastorpat katsotaan kiinteiksi muinaisjäänneksiksi. Koska hankealueelle paikantuu kartta-aineiston sotilastorpan paikka, joka historiatietojen on 1700-luvun puoltaväliä vanhempi, edellyttää Pohjois-Pohjanmaan museo alueella tehtäväksi arkeologisen tarkkuusinventoinnin. Inventoinnissa tulee pyrkiä selvittämään torpan tarkka sijainti riittävin koekuopin ja metallinilmaisinta apuna käyttäen.

Kyseessä on suurehko yksityinen hanke, joten Muinaismuistolain 15 §:n perusteella hankkeen toteuttaja vastaa arkeologisten tutkimusten kustannuksista. Tietoa arkeologisten kenttätöiden tilaamisesta sekä lista arkeologisista toimijoista on Museoviraston verkkosivuilla ks. lähemmin ([Arkeologisten kenttätöiden tilaaminen - Museovirasto](#)). Tämä museon lausunto tulee liittää tarjouspyynnön mukaan.

Tarkkuusinventointi ja sen yhteydessä tehtävä koekuopitus eivät edellytä tutkimuslupaa, mutta valitun arkeologisen toimijan tulee olla yhteydessä Pohjanmaan museoon ennen

kenttätöiden alkua. Kenttätöiden toteutus ja raportointi tulee tehdä Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeiden mukaisesti, ([arkeologisten kenttätöiden laatuohje 2020.pdf \(museovirasto.fi\)](#)).

Tarkkuusinventoinnin tulosten perusteella arvioidaan mahdolliset jatkotoimenpiteet sekä kaavoituksessa huomioon otettavat suojelulinjaukset.

VASTINE

Suunnittelualueella on tehty Pohjois-Pohjanmaan museon edellyttämä tarkkuusinventointi kesällä 2023. Tarkkuusinventoinnin suoritti Maanala Oy museon ohjeiden mukaan ja sen tulokset on koottu inventointiraporttiin.

Kaavaluonnoksessa sotilastorpan paikka on osoitettu kaavakartassa suojelualueeksi sm-2: Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviraston kanssa.

Mielipide 1: Markkuun siirtolapuutarhayhdistys kirjoittaa mielipiteenään 15.1.2023:

Mielipide kaavasta Saarelan jokivarsi 564-2546

Oulun yleiskaavassa kaavoitettavana oleva alue on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi. Lisäksi alue on Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus suunnitelmassa (VILMO) tärkeä viheralueverkoston osa. Alue kuuluu myös Oulujoen rantojen viherkiilaan (ks. [kartta](#)).

Markkuun siirtolapuutarha-alue on taas paikallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Kyseinen kaavoitettava tontti rajoittuu arvokkaaseen Kero-ojan puolaaksoon. Tällaiset puronvarret ja niiden reunametsät ovat metsälain mukaan tärkeitä elinympäristöjä. VILMO- suunnitelmassa Kero-oja ja tämän tontin ranta ovat myös tärkeä ekologinen vesistöyhteys.

Kero-ojan on suunniteltu kokoavan Hiukkavaaran Mustikkakankaan, tulevan asuntoalueen, hulevedet. Hiukkavaaran luonto- ja maisemaselvityksistä puuttuu kuitenkin vielä Kero-ojan alueen maaperäselvitykset. Vaalantien varteen Kero-ojan kohdalle asti ne on tehty. Tienvarressa maaperän on todettu olevan silttiä, jota ei pidetä rakennuskelpoisena (ks. [kartta 2](#)). Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartoituksessa kaavoitukseen

suunniteltu alue on liejusavea (ks. [kartta 3](#)). Tällainen maa-aines lähtee helposti liikkeelle. Tämä on jo karusti todettu, kun Kurkiojaa pitkin lasketaan tälläkin hetkellä Hiukkavaaran hulevesiä Markkuun uimarantaan. Kurkiojaa on jouduttu vahvistamaan ja Markkuun uimaranta puhdistamaan jo kertaalleen lietteestä.

Kero-ojan varsi on arvokasta puronvarsilehtoa ja ehdotetun tontin kohdalla on arvokas tuomilehto. Rakennettavaksi ehdotetun tontin alueella kasvaa myös luonnonvaraisena Oulussa harvinainen kullero.

Aho-orvokit ovat kukkineet ajoittain runsaana ja tuoneet alueelle mielenkiintoisia muuraishaisyhdyskuntia. Laaja luontoselvitys ja maaperäselvitys tulee mielestämme tehdä jo Mustikkakankaan hulevesisuunnitelman vuoksi ([liitteenä kuvia purolehdosta](#)).

Tulevat Hiukkavaaran asuntoalueet; Mustikkakangas, Puolukkakangas ja Kanervakangas tulevat tarvitsemaan vapaita rantoja. Hiukkavaaran alueen yksi ongelma on ollut tähänkin asti vapaiden rantojen puute. Valkiaisjärven uimaranta onkin tämän vuoksi ylikansoitettu. Vapaat rannat palvelevat myös melojia, veneilijöitä sekä talvella esim. hiihtäjiä, liukulumi-kenkäilijöitä, lumikenkäilijöitä, pyöräilijöitä jne.

Hiukkavaaran luonto- ja maisemaselvityksessä kaavoitettavaan alueeseen on ehdotettu viherkäytävää (ks. [kartta 4](#)). Viherkäytävän tulisi olla tarpeeksi laaja, että se palvelisi alueella asuvaa ja liikkuvaa runsasta linnustoa sekä eläinlajistoa. Alueella on tavattu mm. orava, kauris, saukko, ilves, hirvi, susi, karhu, ahma. Viherkäytävää pitkin on Vilmo-suunnitelmassa yhteys lähes luonnontilaiseen Isosuohon ja Joutsensuohon sekä Sanginjoen uuteen suojelualueeseen. Tämäkin puhuu leveän viherkäytävän puolesta, jossa riittää tilaa monenlaisille harrastajille.

Markkuun alueella on tavattu lähes 100 eri lintulajia. Lintujen runsautta selittää juuri arvokas purolehto ja sitä ympäröivä monimuotoinen metsä. Joka vuosi puronvarsimetsässä ja purolaaksossa tavataan myös uusia lintutulokkaita, viime vuosina mm. satakieli, haikara. Esimerkiksi lehtokertun laulusta saa nauttia joka kesä. Puron varsi ja sen reunametsä on myös tärkeä muuttolintujen levähdyspaikka. Muuttoaikaan alueella pysähtyy satoja järripeippoja, punakylkirastaita, rastaita, tiltalteja, punarintoja ym.

Olemme poistaneet talkoilla purolehdosta vieraslajeja ja näin tehneet arvokasta työtä luonnon monimuotoisuuden eteen. Myös Oulun kaupunki on lupautunut ottamaan kaavoituksessa huomioon luonnon monimuotoisuuden. Kero-ojan purolaakso reunametsineen edustaa erittäin monimuotoista luontoa, jonka soisi olla nykyisessä tilassaan.

Kuinka Kero-ojan luonnontilainen arvokas purolaakso ja Markkuun alueen ranta kestävät vielä tämän rakentamisen ja tulevat hulevesirasitukset? Jo nyt on liejusavea kertynyt runsaasti Kero-ojan ja Kurkiojan loppupäähän sekä muualle Markkuun rantaan.

Siinä vaiheessa, kun tämä yleiskaavoitus on tehty, luontokato ei vielä ollut yleisesti tiedossa.

Yleisen edun sekä luonnon edun vuoksi hankkeesta pitäisikin osata luopua.

Liitteet:

Kartat: https://1drv.ms/u/s!AvZDFDjjcckZhJtV5CSa0AVZr1UL_g?e=Q0wNMS

Kuvia Kero-ojalta: <https://1drv.ms/u/s!AvZDFDjjcckZhJtDMVvD85xr4YVvVQ?e=ffxUJd>

VASTINE

Mielipiteessä kirjoitetut asiat eivät suoraan koske osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sisältöä tai laajuutta.

Suunnittelualueelle on teetetty luonto-, hulevesi-, maisema- ja maaperäselvitykset, joissa on todettu yleiskaavassa osoitettu rakennuspaikka rakentamiskelpoiseksi niissä todetuin rajoituksin.

Selvitysalueen ranta-alueella on yksittäinen keltakurjenmiekan esiintymä. Keltakurjenmiekan esiintymä suositellaan säilytettäväksi. Selvitysalueella ei ole muita Lajitietokeskuksen tiedoissa olevia eikä maastotöissäkään havaittu silmälläpidettäviä, uhanalaisia tai suojelustatusta omaavia kasvilajeja. Keltakurjenmiekan esiintymispaikka on osoitettu kaava-luonnoksessa merkinnällä s-2: Luonnonmukaisena hoidettava alueen osa, jolle saa rakentaa polkuja ja keveitä rakennelmia olemassa olevia luonnonarvoja vaarantamatta.

Selvitysalueen linnusto oli pitkälti tavanomaista sekametsien kulttuurivaikutteista lajistoa. Saarelan selvitysalueella tai sen välittömässä läheisyydessä havaittiin pesivänä kolme suojellisesti huomionarvoista lintulajia, joiden kokonaisparimäärä oli 4. Huomionarvoisten lintulajien keskittymiä ei muodostunut ja pesimälinnusto oli harvaa koko selvitysalueella.

Mielipiteellä ei ole vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön tai laajuuteen.

Mielipide 2: Kaksi yksityishenkilöä kirjoittaa mielipiteenään 16.1.2023:

Ranta-asemakaavan laatimisesta.

Mielestämme vaikuttavuus alue on vedetty liian pitkälle koskien Rantarinteentietä. Maikulan yleiskaavassa, joka on voimassa. Raja on vedetty Louhikkorinteentien puolelta mennessä Louhikkokujan kautta kärrytietä pitkin Oulujoen rantaan. kontio peltojen ja Keisun maiden välistä menee vahva kärrytie siis rantaan. Minusta noille alueille se vaikutus tulee. Miten on mökkikylän laita siellä Keisulla? Onko sitä ruvettu jo rakentamaan. Tämähän näyttäisi siltä, että molemmien puolen jokea on suunnitteilla mökkikylä. Onko tuossa järkeä. Luulempa vaan, että Markkuun mökkien rauha tulee menemään. Kannanottomme on, ettemme hyväksy suunnitteilla olevaa Saarelan jokivarsi ranta-asemakaavaa.

VASTINE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty vaikutusalueen raja on kaavoittajan näkemys hankkeen laajuus huomioon ottaen. Vaikutusalueella tarkoitetaan aluetta, johon hanke todennäköisesti vaikuttaa joko suoraan tai välillisesti. Tapauskohtaisesti tässä hankkeessa on arvioitu, että maisemalliset vaikutukset ulottuvat OAS:n rajaukseen saakka.

Mielipiteellä ei ole vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön tai laajuuteen.

Mielipide 3: Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry kirjoittaa mielipiteenään 17.1.2023:

Mielipide Saarelan jokivarsi-asemakaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (564-2546).

Kaavoitettavaksi esitetty alue rajautuu Oulujokeen, Kero-ojaan ja metsätalousalueeseen, jolla Uuden Oulun yleiskaavan mukaan on ympäristöarvoja (MY). Tämän lisäksi alue kokonaisuutenaan on yleiskaavan mukaan maisemallisesti arvokas.

Kero-oja on täällä alajuoksullaan hieno luonnontilainen puro, jonka ympäristöä voi verrata vaikkapa Myllyojan laaksoon. Vesi on uurtanut löyhään silttimaahan upean, luonnoltaan rikkaan lehtomaisen purolaakson. Puuston valtalajeina ovat isot haavat, harmaalepät ja tuomet. Puron suussa komeilevat vanhat pihlajat, kuuset ja männyt. Kaavoitettavaksi ehdotetun alueen kohdalla on vanha tuomilehto ja alueella kasvaa Oulussa harvinainen luonnonvarainen kullero muiden runsaiden lehtokasvien lisäksi.

Alue muodostaa tärkeän viherkäytävän Oulujoelta Mustikkakankaan kautta lähes luonnontilaisille Isosuolle sekä Joutsensuolle aina Sanginjoen luonnonsuojelualueelle asti. Kero-oja on myös tärkeä ekologinen vesistöyhteys mainituille alueille (VILMO). Alueella tavataankin runsaasti sammakoita ja rupikonnia. Sanginjoen uuden luonnonsuojelualueen myötä korostuu etelä-pohjoissuuntaisten viherkäytävien tärkeys kuten Kero-ojan viherkäytävän.

Markkuun alueella Kero-ojan toisella puolen on tavattu yhteensä lähes 100 lintulajia viime vuosina. Kero-ojan laakso ja Markkuun alue ovat erittäin suosittua levähdys- ja asuinalueita hyvin monille muutto- ja muille linnuille. Naista mainittakoon homotiainen, närhi, punatulkku, järripeippo, punakylkirastas, peippo, lehtokerttu, valkoviklo, telkka, sepelkyhky, laulurastas, rautiainen, punarinta, satakieli, tiltalti, punavarpunen, lehtokurppa, taivaanvuohi, harmaahaikara jne.

Myös alueella tavattu eläimistö (esim. kauris, saukko, ilves) on runsas ja hyötyy siitä, että

ekologinen käytävä on tarpeeksi leveä Kero-ojan suusta Mustikkakankaan läpi aina Isosuolle/Joutsensuolle/Sanginjoen suojelualueelle asti.

Hiukkavaaran alueelle kaavoitetaan jatkossa vielä Mustikkakangas, Puolukkakangas ja Kanervakangas. Näistä Mustikkakangas rajautuu Kero-ojan puolaaksoon. Kaikki Kero-ojan kohdalla jäljellä oleva vapaa ranta ja alue tulee olemaan tuleville tuhansille Hiukkavaaran alueen asukkaille tärkeää virkistysaluetta. Valkiaisjärven rannat tulevat kulumaan entisestään, jos Hiukkavaaran uusien tulevien asukkaiden pääsy Oulujoen rantaan ei mietitä jo tässä vaiheessa. Viheralueverkosto ja monimuotoisuussuunnitelmassa (VILMO) Oulujoen pohjoisrantaan alueen kohdalle onkin merkitty virkistysyhteystarve!

Alue on mielestämme aivan liian pieni palvelemaan matkailua, koska lähes luonnontilaisen ja lehtomaisen Kero-ojan ympäristöä ei voi sallia rakentamiselle varsinkaan, kun Oulu on sitoutunut edistämään luonnon monimuotoisuutta. Silloin kun RM-varaus on tehty yleiskaavaan, ei luontokato ollut vielä kunnolla tiedossa.

Rakennettavaksi suunnitellun alueen maaperä on löyhää hiesua, jolle rakentamista ei yleensä suositella. Kaikesta rantaan rakentamisesta, joka huonontaa Oulujoen, meidän juomavetemme, veden laatua entisestään, olisi syytä luopua.

VASTINE

Mielipiteessä kirjoitetut asiat eivät suoraan koske osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sisältöä tai laajuutta.

Suunnittelualueelle on teetetty luonto-, hulevesi-, maisema- ja maaperäselvitykset, joissa on todettu yleiskaavassa osoitettu rakennuspaikka rakentamiskelpoiseksi niissä todetuin rajoituksin.

Selvitysalueen ranta-alueella on yksittäinen keltakurjenmiekan esiintymä. Keltakurjenmiekan esiintymä suositellaan säilytettäväksi. Selvitysalueella ei ole muita Lajitietokeskuksen tiedoissa olevia eikä maastotöissäkään havaittu silmälläpidettäviä, uhanalaisia tai suojelustatusta omaavia kasvilajeja. Keltakurjenmiekan esiintymispaikka on osoitettu kaava-luonnoksessa merkinnällä s-2: Luonnonmukaisena hoidettava alueen osa, jolle saa rakentaa polkuja ja keveitä rakennelmia olemassa olevia luonnonarvoja vaarantamatta.

Selvitysalueen linnusto oli pitkälti tavanomaista sekametsien kulttuurivaikutteista lajistoa. Saarelan selvitysalueella tai sen välittömässä läheisyydessä havaittiin pesivänä kolme suojellisesti huomionarvoista lintulajia, joiden kokonaisparimäärä oli 4. Huomionarvoisten lintulajien keskittymiä ei muodostunut ja pesimälinnusto oli harvaa koko selvitysalueella.

Mielipiteellä ei ole vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön tai laajuuteen.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __-__-20__ MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ (kpl).

Asemakaavaehdotus on ollut __ julkisesti nähtävillä __-__-20__ MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl.

2.9. Asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan suunnittelualueena on Oulun kaupungin Saarelan kaupunginosan kiinteistö 564-404-101-4 (Jokivarsi). Alueen pinta-ala on 0,793 ha. Tontti on rakentamaton ja se on osin metsäinen. Alueen lähiympäristö on metsää ja aivan suunnittelualueen lähi-naapurissa sijaitsee yksi vapaa-ajan asunto.

Suunnittelun tavoitteena on laatia alueelle ranta-asemakaava, joka mahdollistaa vapaa-ajan asuntojen rakentamisen matkailu- ja virkistyskäyttöön.

2.10. Kaavaratkaisun viitesuunnitelma ja vaikutukset

Ranta-asemakaavan pohjalle laadittiin koko suunnittelualueen koskeva tontinkäyttösuunnitelma. Loma-asuntojen pihat suuntautuvat Oulujoen maisemaan. Rannassa on jokaisella harjakattoisella loma-asunnolla oma laituri. Suunnitelmassa Oulujoen ja Kero-ojan puoleiset osat ovat luonnontilaista lähivirkistysaluetta. Korttelialue on tontinkäyttösuunnitelmassa jaettu viideksi rakennuspai-kaksi, joille kullekin saa rakentaa vapaa-ajan asunnon ja saunarakennuksen sekä autotalli-/ varas-torakennuksen. Yksi rakennuksista voi olla vakituinen asunto ja rakennusten laajuudet vaihtelevat 150-220 m^2 välillä. Pihasaunan koko on 30 m^2 ja autotalli-/varaston koko 45 m^2 . Paikalle saa-vutaan Vaalantieltä noin puoli kilometriä yksityistietä pitkin.

2.10.1. Viitesuunnitelmat

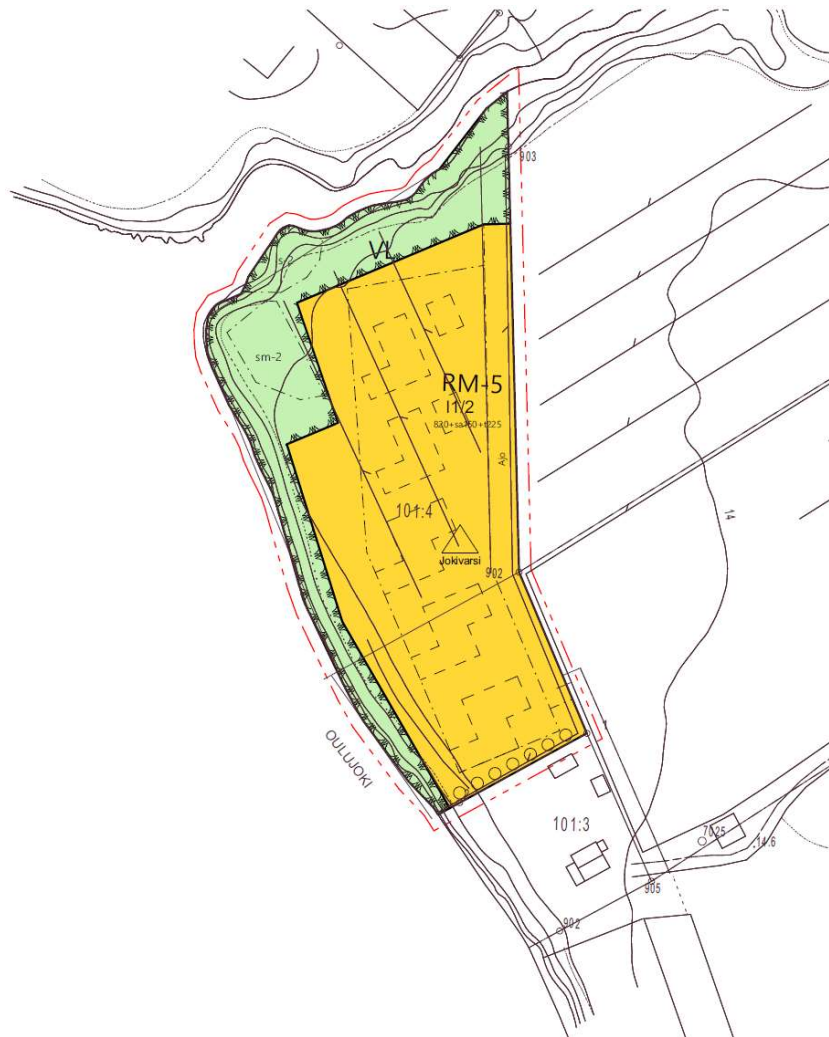


Havainnekuva suunnittelualueesta, Uki Lahtinen Oy 21.11.2024

3. Asemakaavan kuvaus

3.3. Kaavan rakenne

Alue on osoitettu ranta-asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM-5). Matkailua palvelevien rakennusten ja loma-asuntojen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa yhden pysyvän asunnon. RM-5-korttelialueen ranta-alueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Lähivirkistysalueelle on merkitty luonnonmukaisena hoidettava alueen osa, jolle saa rakentaa polkuja ja keveitä rakennelmia olemassa olevia luonnonarvoja vaarantamatta (s-2) sekä alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviraston kanssa (sm-2). Tontin pinta-ala on n. 6304m² ja sille saa rakentaa 820kem², 150kem² saunoja ja 225kem² talousrakennuksia (820+sa150+t225). Kaavamääräyksiä on täydennetty Jokivarsi -kolmiomääräyksellä, jonka sisältö on kerrottu kohdassa 3.6



3.4. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uusien vapaa-ajan asuntojen rakentaminen suunnittelualueelle yleiskaavan mukaisesti. Tavoitteena on, että ympäristön laatu tukee hankkeen toimintoja, ja että ympäristö säilyy rauhallisena, kauniina, viihtyisänä ja terveellisenä.

3.5. Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutusten arvioinnilla on tarkoituksena selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavoitustyössä arvioidaan miten ympäristön todetut arvot ja hyvät ominaisuudet säilyvät, miten alueen suunnittelulle asetetut tavoitteet toteutuvat ja mitä ongelmia saattaa ilmetä. Kaavan vaikutuksia verrataan nykytilaan tai nykytilan kehittymiseen, jos asemakaavaa ei laadittaisi. Vaikutuksia tarkastellaan kaava-aluetta ja sen lähiympäristöä koskevana, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan rajatulla vaikutusalueella niiden vaikutusten osalta, jotka tuolle alueelle kohdistuvat.

3.5.1. Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

Asemakaava-alue kuuluu Oulujoen rantavyöhykkeen kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeään alueeseen. Nykytilassaan alue ei ole luontotyyppiään ja lajimonimuotoisuuttaan edustavassa tilassa eikä luonnontilainen eikä siksi ole kasvillisuutensa puolesta huomionarvoinen. Toteutuessaan alue muuttaa kaukomaisemaa erityisesti Oulujoelta päin ja toteuttamisen laatuun onkin kiinnitettävä erityistä huomiota.

3.5.2. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskuntatalouteen

Saarelan Jokivarsi on maanomistajan toteuttamisvastuulla oleva ranta-asemakaava. Maanomistaja vastaa tiestön ja vesihuollon rakentamisesta ja ylläpidosta, joten kustannuksia ei niiden osalta koidu Oulun kaupungille.

3.5.3. Vaikutukset liikenteeseen

Alueen liikenne hoidetaan Vaalantieltä olemassa olevan yksityistien kautta. Alueen toteutuessa liikennemääräm vaikutukset Vaalantiehen ovat merkityksettömiä.

3.5.4. Vaikutukset kunnallistekniikkaan

Alue tullaan liittämään Pikkaralan vesiosuuskunnan vesijohtoon ja Oulun Energian sähköverkkoon. Jätevedet ohjataan paineviemärillä Oulun Veden jätevesiverkkoon, imeytysjärjestelmään tai tonttikohtaisiin umpisäiliöihin.

3.5.5. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava toteuttaa yleiskaavan tavoitetta, jossa alue on osoitettu merkinnällä RM, matkailupalvelujen alue: Alue varataan matkailulle ja siihen liittyville monipuolisille toiminnoille, kuten matkailu- ja lomakeskuksille, matkailua palveleville majoitusrakennuksille, asuntovaunu- ja leirintäalueille sekä muille vapaa-ajan palveluille. Rakentuessaan alue muodostaa vapaa-ajan rakentamisen kohteen Ouluun.

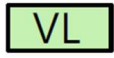
3.5.6. Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön

Suunnittelualueella on sijainnut viimeistään 1760-luvulla sotilastorppa, jota voidaan historiallisen lähdemateriaalin ja säilyneiden kerrostumien perusteella pitää muinaisjäännöksenä. Torpan paikka on asemakaavassa merkitty rauhoitetuksi ja siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.

3.6. Kaavamerkinnot ja määräykset



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Matkailua palvelevien rakennusten ja loma-asuntojen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa yhden pysyvän asunnon.



Lähivirkistysalue



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.



Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.



Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

61

Korttelin numero.

11/2

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.

820+sa150+t225

Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetreissä, keskimääräinen luku sallitun saunatilojen ja jälkimmäinen sallitun talousrakennusten kerrosalan neliömetreissä.

s-2

Luonnonmukaisena hoidettava alueen osa, jolle saa rakentaa polkuja ja keveitä rakennelmia olemassa olevia luonnonarvoja vaarantamatta.

sm-2

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviraston kanssa.



Istutettava puurivi



Jokivarsi -merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus.

Korttelialue on toteutettava yksiasuntoisina erillistaloina, joiden maksimimäärä on viisi. Yksi asunnoista saa olla pysyvästi asumiseen tarkoitettu.

Rakennusten harjan suunta tulee olla joen suuntainen.

Rakennusten julkisivujen pääasiallinen materiaali on peittomaalattu puu.

Piha-alueiden suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Puistoalue korttelialueen ja Oulujoen välissä hoidetaan luonnonmukaisena ja siistinä.

Hulevesipainanteet voidaan sijoittaa puistoalueille tai tonttien rajoille. Hulevesipainanteiden yhteistilavuus tulee olla noin 45 m³ (43-49 m³) Hulevesipainanteet tulee olla käyttövalmiina jo rakentamisen alkuvaiheessa.

Rakennuksiin ei saa rakentaa kellaria.

Happamat sulfaattimaat on otettava huomioon rakennettaessa ja kunnallistekniikan suunnittelussa.

VL-alueelle saa sijoittaa laitureita.

4. Asemakaavan toteutus

4.3. Toteuttaminen ja ajoitus

Kyseessä on alueidenkäyttölain tarkoittama maanomistajan toteuttamisvastuulla oleva asemakaava. Toteutusta ohjataan asemakaavalla ja viranomaisten antamien ohjeiden avulla. Vesihuollon suunnittelu ja toteutus tapahtuu yhteistyössä Oulun Veden kanssa. Tieyhteys on olemassa oleva yksityistie. Asemakaavasta on laadittu rakentamista havainnollistava käyttösuunnitelma pohjakartalle. Rakentaminen sijoittuu asemakaavassa pistekatkoviivalla osoitetuille rakennusaloille. Käyttösuunnitelma näyttää yhden vaihtoehdon rakentamisen sijoittumisesta.

Kaava-alue on toteutettavissa asemakaavan tullessa lainvoimaiseksi. Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartta ja siinä osoitetut kaavamerkinnot- ja määräykset. Oulun kaupunki valvoo normaalilla viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua sekä rakentamista.

Oulussa 29. päivänä tammikuuta 2025