

Ranta-asemakaavan laatimisen selostus

Ehdotus 3.8.2026

3.8.2026 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.....	16
2.6.	Asemakaavan suunnittelun tarve	16
2.7.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
2.8.	Osallistuminen ja yhteistyö	16
2.9.	Asemakaavan tavoitteet.....	48
2.10.	Kaavaratkaisun viitesuunnitelma ja vaikutukset.....	48
3.	Asemakaavan kuvaus	50
3.3.	Kaavan rakenne.....	50
3.4.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	52
3.5.	Kaavan vaikutukset.....	52
3.6.	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	56
4.	Asemakaavan toteutus	57
4.3.	Toteuttaminen ja ajoitus	57

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 8 mielipidettä ja 5 lausuntoa.

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.

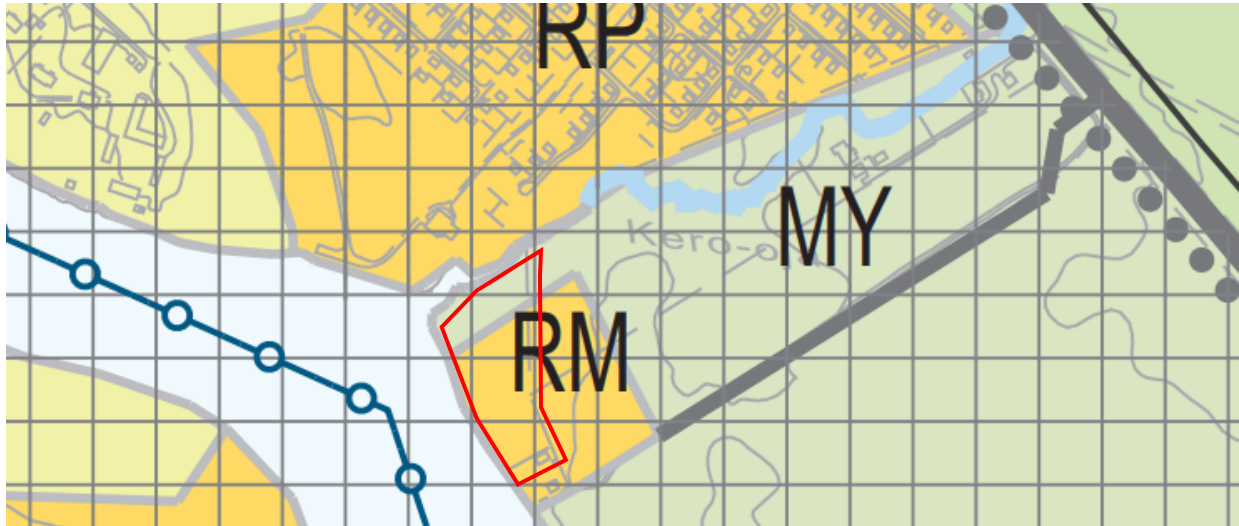
2.4.2. Maakuntakaava

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. Oulun viherrakenneselvitys ja yleissuunnitelma (VISU)

VISU:n viheralue- ja virkistysverkoston tavoitetilakartassa suunnittelualue sijoittuu Oulujokivarren virkistys- ja viherverkoston yhteyteen. Oulujokivarsi on osoitettu kaupungin keskeiseksi virkistyskäytäväksi, jonka yhteyteen liittyy ulkoilu- ja virkistysreittejä sekä laajoja viheralueita.



2.4.5. Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualue on kaavoittamaton.

Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 23.3.2023.

2.4.6. Tonttijako

Korttelialueelle laaditaan erillinen tonttijako.

2.4.7. Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 15.1.2026.

2.4.8. Maankäytösopimukset

Hankkeessa ei laadita maankäytösopimusta.

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 rakentamaton mesiangervopitoista tuomilehtoa.

Selvitysalueen ranta-alueella on yksittäinen keltakurjenmiekan esiintymä. Keltakurjenmiekka on

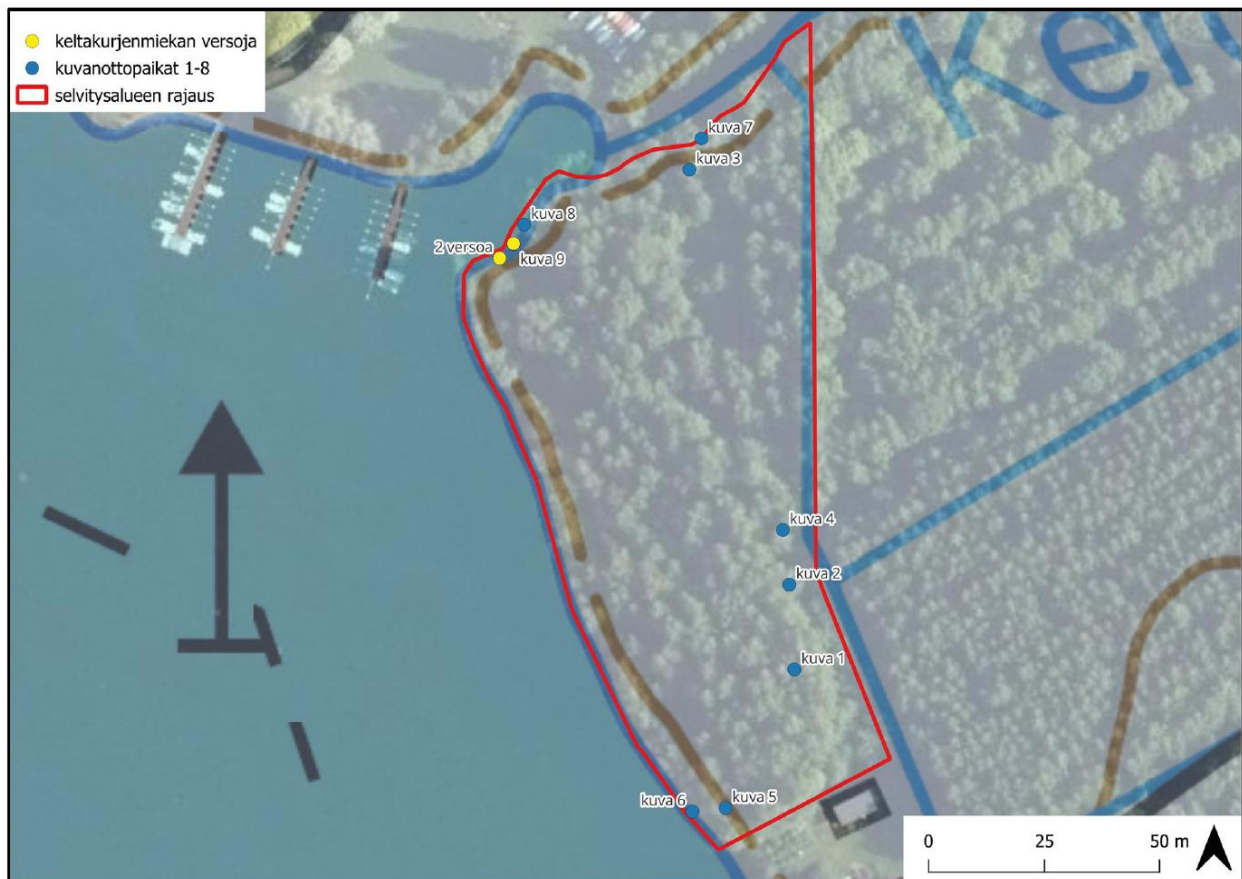
elinvoimainen laji, mutta kuuluu Pohjois-Pohjanmaan, Kainuun ja Lapin maakunnissa rauhoitettuihin putkilokasvilajeihin (LSA 1997/160, liite 3c 2021/521). Keltakurjenmiekan esiintymä suositellaan säilytettäväksi. Selvitysalueella ei ole muita Lajitietokeskuksen tiedoissa olevia eikä maastotöissäkään havaittu silmälläpidettäviä, uhanalaisia tai suojelutatusta omaavia kasvilajeja. Käenkaali-Mesiangervotyypin (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 (silmällä 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 tuomivaltaista 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 hämärät kohdat ja valoisat aukkopaidat.

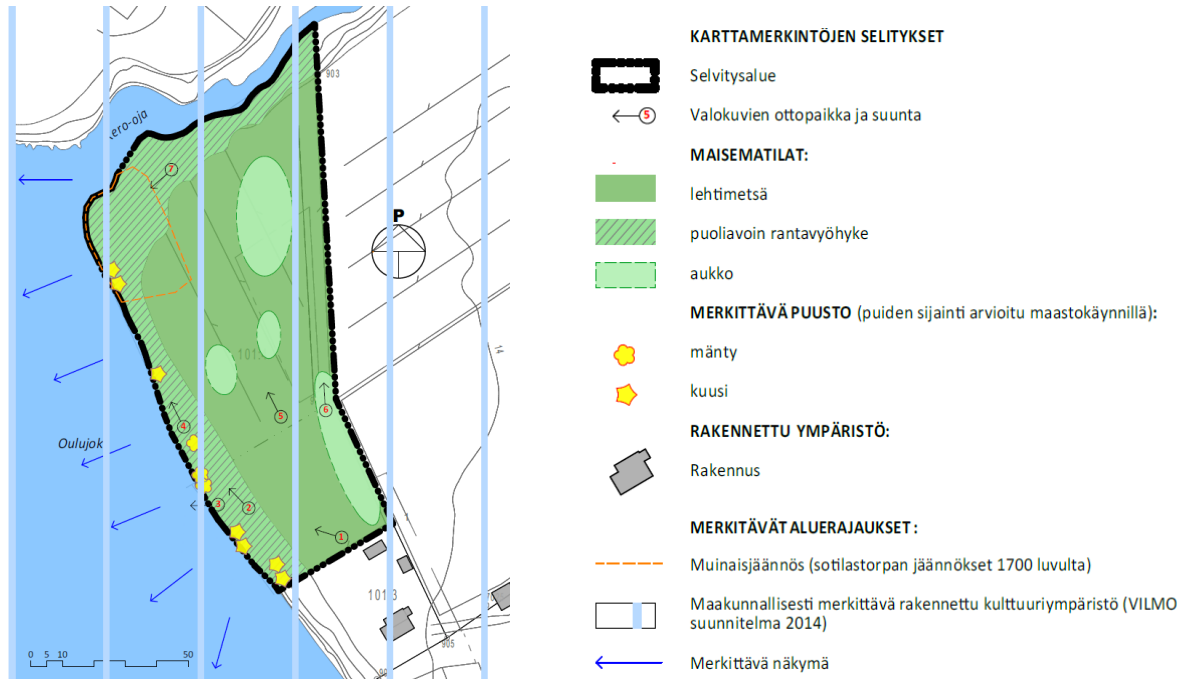
Puusto on kookkaaksi kasvanutta, hies- ja rauduskoivua sekä harvakseltaan harmaaleppää. Rannan tuntumassa (erityisesti pohjoisessa) on myös muutamia kuusia ja mäntyjä. Aukkopaidat ovat puuttomia, ja niiden kasvillisuus poikkeaa tiheämpien kohtien kasvillisuudesta kohtalaisen jyrkästi.

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 soveltuvalle ja luvanvaraiselle alueelle. 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.

MUINAISJÄÄNNÖSTEN KOHDELUETTELO

Tunnus	Kohde	Muinaisjäännöstunnus	Kuvaus
sm-a	Kero-oja sotilastorppa	1000048980	Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.



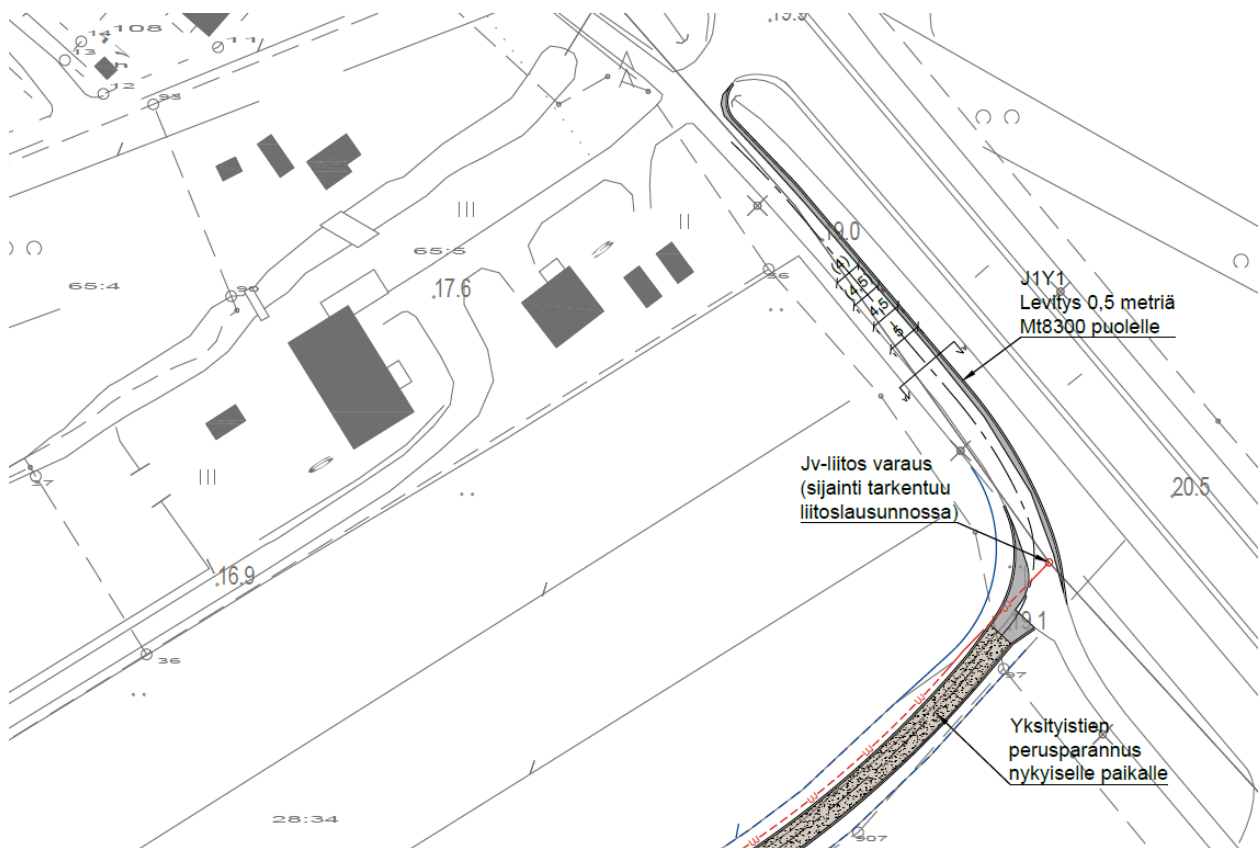
Koekuoppien sijainti ja havainnot sekä kohteen rajaehdotus.

Saarelan jokivarren asemakaavan liikenteelliset vaikutukset, A-Insinöörit Oy, 9.2.2026

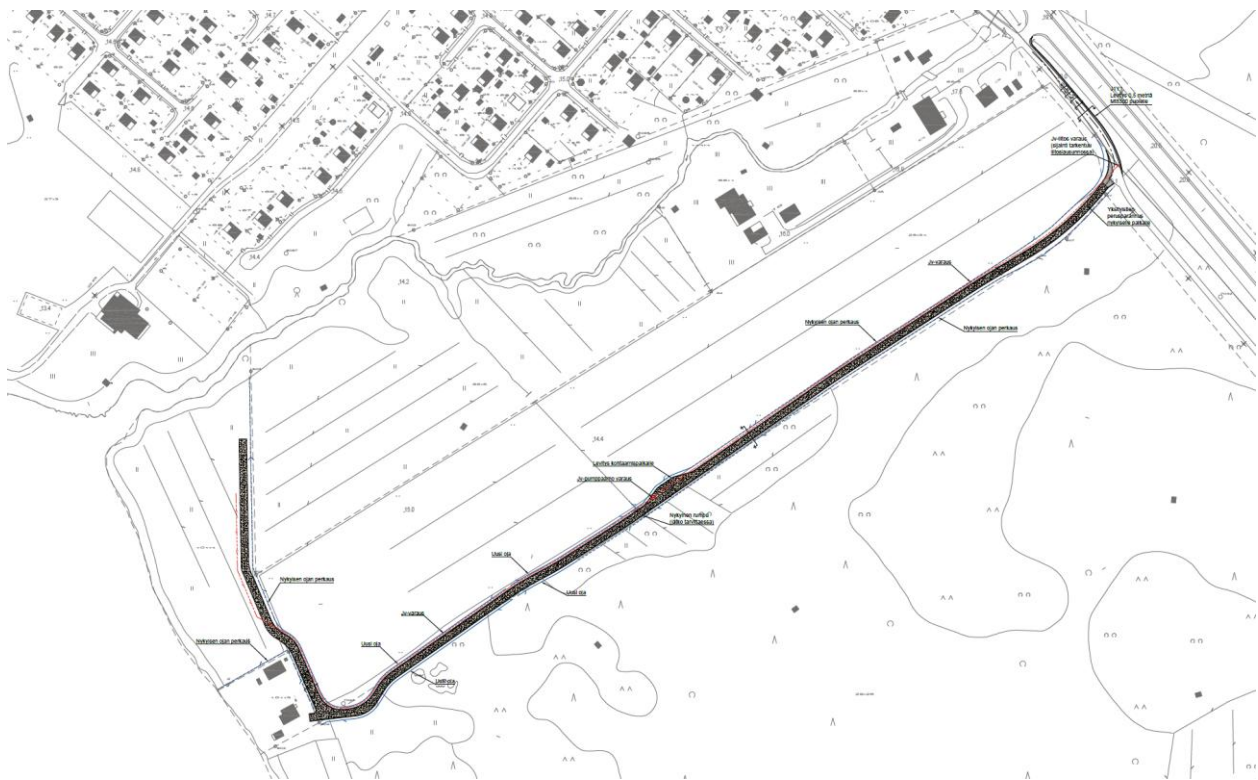
Suunnittelualueen liikenne tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon ja alueelle on nykyisin kulkuyhteys Vaalantien (mt 8300) ja Kero-ojantien liittymän kautta olemassa olevaa jalankulun ja pyöräilyn väylää sekä yksityistietä pitkin. Vaalantien keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) on noin 3 500 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on noin 4,5 %.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa viiden uuden vapaa-ajan asunnon rakentaminen matkailu- ja virkistyskäyttöön. Suunnittelualueen liikennetuotokseksi on arvioitu noin 10 ajoneuvomatkaa vuorokaudessa, minkä lisäksi alueelle kohdistuu vähäistä huolto- ja jätehuoltoliikennettä. Liikennemäärän lisäys on vähäinen suhteessa Vaalantien nykyisiin liikennemääriin eikä sillä arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia liikenteen sujuvuuteen tai turvallisuuteen.

Liikenneselvityksessä tarkasteltiin kolmea vaihtoehtoista kulkuyhteyksratkaisua alueelle. Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin vaihtoehto, jossa nykyistä jalankulun ja pyöräilyn väylän sekä yksityistien muodostamaa yhteyttä levennetään vastaamaan sekaliikenneväylän poikkileikkausta. Ratkaisu hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa, ei edellytä uuden liittymän rakentamista Vaalantielle ja turvaa jalankulun sekä pyöräilyn liikenneturvallisuuden myös alueen rakentamisen jälkeen. Kokonaisuutena asemakaavan liikenteelliset vaikutukset arvioidaan vähäisiksi ja hallittaviksi.



Ote liittymäjärjestelystä Vaalantielle.



Ote suunnitelmakartasta.

Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto, Insinööritoimisto Hautala ja Insinööritoimisto AV-Konsultit Oy, 29.5.2020

Suunnittelualueelle on laadittu perustamistapalausunto (Insinööritoimisto Hautala 29.5.2020), jonka mukaan alueen maaperä koostuu pääosin löyhistä savi- ja silttikerroksista. Rakennusten perustaminen on mahdollista toteuttaa massanvaihdon varaan perustettavilla seinäanturoilla. Rakennusten kohdalla löyhät pintamaakerrokset poistetaan ja korvataan routimattomilla täyttömateriaaleilla.

Lausunnon mukaan rakennukset voidaan toteuttaa tavanomaisin perustamisratkaisuin huomioiden alueen maaperäolosuhteet, routasuojaus ja kuivatusjärjestelyt. Alueelle suositellaan salaojittusta ja pintavesien hallittua johtamista Oulujokeen.

Radonriskin arvioidaan olevan alueella vähäinen eikä maaperässä havaittu merkkejä pilaantuneisuudesta.

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.

OAS vaiheen mielipiteet:

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 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.

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 purolaaksoon. 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 muura-haisyhdyskuntia. 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, liukulumenkäilijöitä, 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!AvZDFDjjcckZhJtDMVvD85xr4YVuVQ?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 mennen 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. Tämä hän näyttäisi siltä, että molemmin 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 asuinaluetta hyvin monille muutto- ja muille linnuille. Naista mainittakoon homotiainen, närhi, punatulkku, järripeippo, punakylkirastas, peippo, lehtokerttu, valkoviklo, telkka, seipelkyhky, 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 purolaaksoon. 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 pääsyä 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 kaavaluonnoksessa 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 suojelullisesti 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 nähtävillä 10.10.–10.11.2025 Alueidenkäyttölain 62 §:n mukaisesti sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:ssä säädetyllä tavalla. Nähtävilläolon aikana esitettiin 8 mielipidettä ja 5 lausuntoa.

Lunnosvaiheen mielipiteet:

LAUSUNTO 1: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus kirjoittaa lausuntonaan 11.11.2025:

Alueidenkäyttö

Maakuntakaavassa kaavaluonnosalue on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi ja taajama-alueeksi. Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi (RM) ja maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja sekä kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeäksi alueeksi. Ranta-asemakaavaluonnoksessa käsitellään koko tilan, Jokivarsi 564-404-101-4 rantarakentamista Saarelan kaupunginosan alueelle, Oulujoen ranta-alueella. Asemakaavaluonnoksessa alue on osoitettu lähes kokonaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM), jota kiertää länsi- ja pohjoispuolella kapea lähivirkistysaluekaista (VL). Suunniteltu rakentaminen korttelialueelle 61 on tarkoitus toteuttaa yksi-asuntoisina erillistaloina, joiden maksimimäärä on viisi. Yksi asunnoista saa olla pysyvään asumiseen tarkoitettu. RM- alueen pinta-ala on n. 6304m² ja sille saa rakentaa 820 kem² 150 kem² saunoja ja 225 kem² talousrakennuksia (820+ sa150 + t225) eli kokonaisrakennusoikeus on 1 195 kem².

ELY-keskus katsoo, että suunniteltu huomattava rakentamisen määrä välittömästi ranta-viivan läheisyyteen ei ole hyvää rantojen suunnittelua. Erityisesti kun ollaan maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Ranta-asemakaavaluonnoksen mukainen tiivis, maisemaa merkittävästi muuttava rakentaminen vaikeuttaa kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävän ympäristön arvojen säilyttämistä. Myös pysyvän asumisen mahdollistaminen matkailupalvelujen alueelle yleiskaavan vastaisesti ei ole suotavaa.

Liikenne ja infrastruktuuri

Kaavakartalla ei ole esitetty kulkuyhteyttä kaava-alueelle Vaalantieltä (mt 8300). Kaavaselostuksen mukaan alueen liikenne hoidetaan Vaalantieltä olemassa olevan yksityistien kautta. Kaavaselostuksessa todetaan myös, että alueen toteutuessa liikennemäärän vaikutukset Vaalantiehen ovat merkityksellisiä.

Tällä hetkellä kulkuyhteys alueelle Vaalantieltä on Kero-ojantien liittymästä ja Vaalantien

varressa olevan jalankulun ja pyöräilyväylän kautta. Kulku jkpp-väylän kautta on yhdelle loma-asunnolle. Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue ei näe liikenneturvallisuuden kannalta perusteltuna ratkaisuna

sitä, että kaavoituksen kohteena olevalle alueelle ajoneuvoliikenteen kulku olisi jatkossa jalankulun ja pyöräilyn väylän kautta. Nykyinen jalankulun ja pyöräilyn väylä ei soveltuisi myöskään nykyisessä muodossaan lisääntyvän ajoneuvoliikenteen käyttöön. Kaavatyössä ei ole tarkasteltu riittävällä tavalla kulkuyhteyttä alueelle, eikä arvioitu hankkeen liikenteellisiä vaikutuksia. Oulun seudun yleiskaavassa

alueelle on osoitettu yksi kulkuyhteys Vaalantieltä. Ennen kaavaehdotus-vaihetta kaavatyössä tulee tarkastella kulkuyhteyttä Vaalantieltä kaavoituksen kohteena olevalle alueelle, ja pitää asiasta tarvittaessa Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa esimerkiksi työneuvottelu asiaan liittyen.

Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen näkemyksen mukaan alueelle tulee järjestää Vaalantieltä kulku ajoneuvoliikenteen osalta yhden liittymän kautta niin, että tarkastelemaan otetaan myös läheinen Kero-ojantie. Lähtökohtana tulee olla, ettei jalankulun ja pyöräilyn väylää käytetä ajoneuvoliikenteeseen, vaan alueen liikenne suunnitellaan yhden liittymän ja jkpp-väylän taakse sijoittuvan rinnakkaistien tai kulkuyhteyden kautta. Lausunnon valmisteluun on osallistunut liikennejärjestelmävaltuutettu Minna Nikula.

Tämä asiakirja on hyväksytty/allekirjoitettu viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytönasiantuntija Markku Siira ja ratkaissut alueidenkäyttöryhmän puolesta Taina Törmikoski.

VASTINE:

Kaavaratkaisun katsotaan soveltuvan hyvin maisema- ja kulttuuriympäristöön, ja sen vaikutukset ovat rajattuja. Rakentaminen sijoittuu yhtenäiseksi ryhmäksi, mikä vähentää maisemallista hajakuormitusta. Jokirannan VL-alueelle jää puustoinen suojavyöhyke, joka pehmentää näkymiä jokisuuntaan, ja rakennusten mittakaavaan, materiaaleihin ja väreihin kohdistetut kaavamääräykset tukevat kokonaisuuden soveltumista kulttuuriympäristöön. Rakennusoikeus jakautuu useisiin pienimittakaavaisiin rakennuksiin, ja sijoittelu on tehty siten, että kokonaisuus muodostaa selkeän ja yhtenäisen ryhmän.

Rakentamisen määrä vastaa yleiskaavan RM-merkinnän tavoitteita. Yleiskaava mahdollistaa matkailupalveluja tukevan rakentamisen kehittämisen alueella, ja kokonaisrakennusoikeuteen sisältyvät myös sauna- ja talousrakennukset, jotka ovat maisemassa kevyitä. Rakentaminen sijoittuu lisäksi huomattavasti kauemmaksi rannasta kuin yleiskaavassa on osoitettu, mikä pienentää vaikutuksia rantamaisemaan.

Pysyvän asumisen mahdollistaminen yhdelle asunnolle on toiminnallisesti perusteltua. Talonmiehen pysyvä asunto tukee alueen matkailutoiminnan ylläpitoa ja huoltoa, eikä ratkaisu muuta alueen pääkäyttötarkoitusta RM-alueena.

Rantavyöhyke säilyy rakentamattomana ja VL-alue sekä tonttien rakentamattomat pihalueet muodostavat luonnollisen suojavyöhykkeen joen ja rakennusten väliin. Kaavassa osoitetaan laituripaikat, mutta rantavyöhykkeelle ei osoiteta raskaita rakennelmia, jotka muuttaisivat joen luonnonmukaista ilmettä. Rakentaminen sijoittuu pääosin VL-alueen taakse, jolloin maisemallinen kuormitus pysyy vähäisenä ja rakennusryhmä hahmottuu ympäristöön selkeänä ja tiiviinä kokonaisuutena.

Liikenteellisiä vaikutuksia on tarkasteltu erillisessä liikenneselvityksessä (A-Insinöörit Oy, 9.2.2026), joka on lisätty kaava-aineistoon. Selvityksessä arvioitiin suunnittelualueen liikennetuotosta, vaikutuksia Vaalantien liikenteeseen sekä vaihtoehtoisia kulkuyhteysratkaisuja alueelle.

Selvityksen perusteella asemakaavan toteuttamisesta aiheutuva liikennetuotos on vähäinen, arviolta noin 10 ajoneuvomatkaa vuorokaudessa. Liikennemäärän lisäys ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia Vaalantien liikenteen sujuvuuteen tai turvallisuuteen.

Liikenneselvityksessä tarkasteltiin kolmea vaihtoehtoista kulkuyhteysratkaisua suunnittelualueelle. Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin ratkaisu, jossa nykyistä jalankulun ja pyöräilyn väylän sekä yksityistien muodostamaa yhteyttä levennetään vastaamaan sekaliikenneväylän poikkileikkausta. Ratkaisu hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa eikä edellytä uuden liittymän rakentamista Vaalantielle.

Ratkaisua on käsitelty yhteistyössä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen (nyk. Elinvoimakeskus) kanssa, ja sen on arvioitu olevan liikenteellisesti toimiva sekä alueen liikennemäärät huomioon ottaen turvallinen. Jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus varmistetaan yhteyden leventämisellä ja tarkemmalla toteutussuunnittelulla.

Kaavan liikenteelliset vaikutukset arvioidaan kokonaisuutena vähäisiksi ja hallittaviksi.

LAUSUNTO 2: Oulun museo ja tiedekeskus – arkeologia kirjoittaa lausuntonaan 10.11.2025:

OULU Saarela, Jokivarsi, ranta-asemakaavan luonnos - arkeologia

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Saarelan kaupunginosan kiinteistöä 564-404-101-4 (Jokivarsi) koskevan asemakaavan luonnos (kaavatunnus 564-2546). Tämä Pohjois-Pohjanmaan alueellisena vastuumuseona alueellisena toimivan Oulun museo- ja tiedekeskuksen lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue (0,793 ha) sijaitsee Oulun keskustasta runsaat 6 km kaakkoon Oulujoen itärannalla Kero-ojan suun eteläpuolella. Kaavahankkeen tavoitteena on laatia

asemakaava, joka mahdollistaa vapaa-ajan asuntojen rakentamisen matkailu- ja virkistyskäyttöön.

Suunnittelualueella on tehty museon aiemmassa lausunnossa (17.1.2023) edellyttämä arkeologinen selvitys (Oulu Saarela, Sotilastorpanpaikan tarkkuusinventointi 2023, Maanala Oy), joka on kaavan liitteenä. Selvityksessä paikalla todettiin muinaismuistolain (295/1953) tarkoittama kiinteä muinaisjäänös Oulunsuu Kero-oja sotilastorppa (muinaisjäänöstunnus 1000048980). Kohde on merkitty kaavakartalle sm-2 osa-aluemerkinnällä alueella, jonka pääkäyttö on lähivirkistysalue (VL). Käytetty kaavamääräys sm-2 (Oulun kaupungin asemakaavamääräys 170-3) ei enää suositella käytettävän. Kaavamääräyksenä tulee käyttää Oulun kaupungin asemakaavamääräystä 170-11, jossa sm-merkintään liittyvä kirjaintunnus viittaa kohdeluetteloon; tässä tapauksessa merkintä on sm-a, jolloin kohde a on Kero-oja sotilastorppa (1000048980). Kohteen nimi tulee mainita myös kaavaselostuksessa ja sen voi mainita myös kaavamääräyksen yhteydessä. Kaavamääräys tulee korjata myös selostuksen kohtaan 3.3. Kaavan vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön on todettu asianmukaisesti selostuksen kohdassa 3.5.6.

Oulun museo ja tiedekeskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

VASTINE

Arkeologiset selvitykset on tehty asianmukaisesti, ja muinaisjäänös huomioidaan kaavassa vaaditulla tavalla. Museon lausunnossa 17.1.2023 edellytetty arkeologinen selvitys on laadittu ja liitetty kaava-aineistoon. Kiinteä muinaisjäänös Oulunsuu Kero-oja sotilastorppa (1000048980) on merkitty kaavakartalle, ja sen sijoittuminen VL-alueelle tukee kohteen säilymistä sekä virkistyskäyttöön soveltuvaa, kevyttä maankäyttöä.

Lausunnon mukaisesti kaavamääräystä päivitetään: kaavakartalla oleva sm-2-merkintä korvataan sm-a-merkinnällä (asemakaavamääräys 170-11), ja kohteen nimi Kero-oja sotilastorppa (1000048980) lisätään määräyksen selitteeseen. Sama päivitys tehdään kaavaselostuksen kohtaan 3.3. Sen sijaan kaavaselostuksen vaikutusarvio (3.5.6) todetaan jo ennestään asianmukaiseksi, eikä siihen tarvita muutoksia.

LAUSUNTO 3: Oulun museo ja tiedekeskus – rakennettu kulttuuriympäristö kirjoittaa lausuntonaan 21.10.2025:

Oulun kaupunkiin on tullut nähtäville Saarelan Jokivarren ranta-asemakaavaluonnos. Kaavaluonnos (564-2546) on nähtävillä 10.10.–10.11.2025 välisen ajan. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä ja arvokkaita maisema-alueita.

Ranta-asemakaava koskee Saarelan kaupunginosan Jokivarsi 564-404-101-4 -nimistä kiinteistöä, jolle on tarkoitus rakentaa vapaa-ajan asuntoja virkistys- ja matkailukäyttöön. Kiinteistön pinta-ala on noin 0,8 hehtaaria ja se sijaitsee noin 10 kilometrin päässä Oulun keskustasta kaakkoon Oulujoen varressa ja Kero-ojan suulla.

Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on uudistettu

vaihteittain vuosina 2013–2018. Maakuntakaavan yhdistelmäkartassa (18.1.2022) alue on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi ja taajama-alueeksi. Uuden Oulun yleiskaavassa (2016) suunnittelualue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi ja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeäksi alueeksi. Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Suunnittelualue sijaitsee Maikkulan ranta- ja viljelysmaisemassa, joka on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (MRKY 2015). Maikkulan ranta- ja viljelysmaisema edustaa Oulujoen varrelle historiallisesti tyypillistä talonpoikaista asutusta, joka sijoittuu nauhamaisesti joen molemmin puolin. Alueella sijaitsee useita Oulujoen vanhoja kantatiloja, jotka ovat edustavia esimerkkejä jokilaakson talonpoikaisesta rakentamisesta tiloja ympäröivine peltoaukeineen.

Suunnittelualue kuuluu myös maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen Oulujoen suun kulttuurimaisema. Oulujokilaakso on sekä historiallisesti että maisemallisesti arvokas, laaja ja ominaispiirteiltään monivivahteinen aluekokonaisuus. Suunnittelualueen kohdalla Oulujoen suun kulttuurimaisema kiteytyy Maikkulan ranta- ja viljelysmaiseman arvoihin ja ominaispiirteisiin.

Oulun museo- ja tiedekeskus edellyttää kattavampaa selvitystä kaavan toteuttamisen vaikutuksista maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavahankkeen yhteydessä tehty maisemaselvitys kohdistuu vain suunnittelualueen luontoon, vaikka alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen ja vaikutuksia tulisi arvioida tästä näkökulmasta.

Tiivis rakentaminen, joka ei noudata perinteistä pihapiirin muodostumista, heikentää alueen arvoja. Rakennusten ja rannan väliin jäävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa lisäistuttaa, jotta rakennukset eivät erotu jokimaisemassa.

Oulun museo- ja tiedekeskuksella ei ole muuta huomautettavaa.

VASTINE

Ymmärrämme ja arvostamme Maikkulan ranta- ja viljelysmaiseman sekä perinteisten talonpoikaishapiirien kulttuurihistoriallisia arvoja. Samalla on kuitenkin todettava, että kulttuuriympäristö ei ole vain menneisyyden säilyttämistä, vaan myös nykyajan tarpeisiin vastaamista. Nykyaikainen lomarakentaminen edellyttää yksityisyyttä, toiminnallisuutta ja matkailukäyttöön soveltuvia ratkaisuja, joita historiallinen avoin pihapiirimalli ei kaikilta osin mahdollista. Tästä syystä perinteisen pihapiirin suora kopiointi ei ole tarkoituksenmukaista.

Kaavassa maisema-arvot huomioidaan pitämällä rakentaminen tiiviinä ja selkeänä kokonaisuutena. Näin uusi rakentaminen sopeutuu kulttuuriympäristöön ja jatkaa sen kehitystä nykyajan tarpeiden mukaisesti.

Maisema- ja kulttuuriympäristövaikutuksia on tarkasteltu, ja arviointia täydennetään lausunnon mukaisesti maakunnallisen tason näkökulmalla. Suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaaseen maisemakokonaisuuteen, Maikkulan ranta- ja viljelysmaisemaan sekä Oulujoen suun kulttuurimaisemaan. Tämä kokonaisuus huomioidaan kaavan jatkovalmistelussa siten, että vaikutusten tarkastelu ulotetaan paikallistason lisäksi jokilaakson laajempaan maisemaan sekä nauhamaiseen asutusrakenteeseen.

Kaavaselostuksen maisema- ja kulttuuriympäristövaikutusten arviointia laajennetaan käsittelemään maakunnallista kulttuurimaisemaa, ei pelkästään luontoselvityksen näkökulmaa. Rakennusten sijoittelulla muodostetaan yhtenäinen ja selkeä rakennusryhmä, mikä vähentää hajakuormitusta maisemassa ja tukee jokivarsialueelle sopivaa pihapiirirakennetta. Rakennusoikeus jakautuu useisiin pienikokoisiin rakennuksiin, ja mittakaavaa, ulkoasua sekä materiaaleja ohjaavat kaavamääräykset varmistavat soveltuvuuden jokilaakson kulttuuriympäristöön.

Rannan kasvillisuusselvityksen mukaan rantavyöhykettä luonnehtii pääasiassa tuomi-lehto ja pienpuusto, ei laaja yhtenäinen metsikkö. VL-alueet säilyvät rakentamattomina, jolloin rantakasvillisuus ja luonnonmukainen rannan ilme säilyvät. Rakentamisen ja rannan väliin jäävät VL-alueet sekä tonttien rakentamattomat piha-alueet toimivat maisemaa pehmentävänä vihervyöhykkeenä ja tukevat maiseman avaruutta jokisuuntaan.

LAUSUNTO 4: Pelastuslaitos kirjoittaa lausuntonaan 10.10.2025:

Suunnittelualue sijaitsee Saarelan kaupunginosassa noin 10 km Oulun 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.

Pelastusviranomainen suosittelee ohjeellisen rakennusalan merkitsemistä siten, että rakennusten väliseksi etäisyydeksi tulisi Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta 29 §:n mukainen 8 metriä. Mikäli etäisyys on pienempi, kaavamääräykseen tulee lisätä vaatimus palon leviämisen rajoittamiseen.

Tontille tulevan ajoyhteyden tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoito.

Pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa.

VASTINE

Pelastusviranomaisen esiin nostamat näkökohdat on huomioitu kaavaratkaisussa. Kaavassa osoitettu ohjeellinen rakennusala mahdollistaa rakennusten sijoittamisen siten, että Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017) 29 §:n mukaiset vaatimukset voidaan täyttää. Jos rakennusten välinen vähimmäisetäisyys on

alle 8 metriä, palon leviämisen estäminen varmistetaan rakennuslupavaiheessa asetuksen edellyttämällä tavalla rakenteellisin tai muin paloteknisin ratkaisuin.

Tontille johtava ajoyhteys toteutetaan siten, että se mahdollistaa pelastusajoneuvojen pääsyn kohteeseen ja täyttää pelastustien toiminnalliset vaatimukset. Pelastuslaitoksen lausunto ei edellytä kaavaratkaisun muuttamista. Hankkeessa on laadittu liikenneselvitys, jota voidaan hyödyntää ajoyhteyden tarkemmassa suunnittelussa.

LAUSUNTO 5: Lapin elinvoimakeskus kirjoittaa pyydettyinä lausuntona 22.1.2026:

Lapin elinvoimakeskuksen lausunto alimmasta rakentamiskorkeudesta Saarelan ranta-asemakaavaa varten

Oulun Saarelan alueelle laaditaan ranta-asemakaavaa, jota varten Lapin elinvoimakeskuselta pyydetään lausuntoa alueen tulvariskeistä ja alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta. Kaavoitettava alue sijoittuu Oulujoen varteen Kero-ojan itä/eteläpuolelle. Kaava-alueen likimääräiset koordinaatit ovat N 7207516 E 434035 (ETRS-TM35FIN). Suomen ympäristökeskuksen julkaiseman ympäristöoppaan "Tulviin varautuminen rakentamisessa" (2014) ohjeiden mukaan sisävesien osalta alin rakentamiskorkeus tavanomaisille rakennuksille määritetään sellaisen tulvan mukaan, joka esiintyy keskimäärin kerran 100 vuodessa (HW 1/100). Lisäksi tarvittaessa tulee lisätä harkinnanvarainen lisäkorkeus, johon sisältyy mm. vesistön ominaisuuksista johtuva lisäkorkeus. Vesistöissä, joissa on suuri jääpato- tai suppotulvien esiintymisen riski, tulee lisäkorkeuden olla vähintään 0,7–1,0 m, ellei kyseisellä alueella ole tehty tarkempaa selvitystä jääpato- ja suppotulvien vedenkorkeuksista.

Lausunnon kohteena oleva alue sijaitsee Oulujoen tulvakartoitetulla alueella. Kaava-alueelle ei kohdistu vesistötulvan vaaraa edes 1/1000a tulvalla. Kyseisellä paikalla kerran 100 vuodessa tapahtuvan tulvakorkeuden arvioidaan olevan +11,68 m (N60).

Kuitenkin Oulujoelle laaditun hyydetulvamallin antama tulvakorkeus kyseisen kiinteistön kohdalla on +13,27 m (N2000). Tähän lisätään lisäkorkeus +0,30 m, jolloin alin rakentamiskorkeus on +13,57 m (N2000). Näin saatu alin rakentamiskorkeus on korkeampi kuin HW 1/100-korkeuden mukaan määritetty, joten se on määräävä.

Tulvavahingoille alttiiden rakennneosien tulee olla vähintään korkeuden +13,57 m yläpuolella (N2000-korkeusjärjestelmässä). Ranta-alueelle rakennettaessa tulee lisäksi ottaa huomioon mahdollinen rannan sortuma- ja vyörymäriski.

VASTINE:

Lapin elinvoimakeskusten lausunto koskee Oulujoen tulvariskejä sekä alueen alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta. Lausunnossa todetaan, että alueelle ei kohdistu vesistö-tulvan vaaraa edes 1/1000a tulvalla, mutta Oulujoelle laaditun hydydetulvamallin perusteella alimman rakentamiskorkeuden määrääväksi tasoksi muodostuu +13,57 m (N2000).

Lausunto on huomioitu kaavaehdotuksessa. Kaavamääräyksiin on lisätty määräys, jonka mukaan tulvavahingoille alttiiden rakennosien tulee sijoittua vähintään korkeustason +13,57 m (N2000) yläpuolelle.

Rakentamisen tarkemmassa suunnittelussa ja rakennuslupavaiheessa huomioidaan lisäksi mahdollinen rannan sortuma- ja vyörymärisä sekä muut rakentamisen turvallisuuteen liittyvät tekijät.

Lausunto ei muutoin aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.

MIELIPIDE 1, 9.11.2025:

Hei,

Kiitos tilaisuudesta, joka järjestettiin Ruostetalolla ma 27.10, jossa esiteltiin 564-2546 Saarelan jokivarsi-hanketta.

Hankkeen suunnittelun iso puute on se, että tietä ei ole sisällytetty suunnitelmaan. Tienpohja, joka vie nyt olemassa olevalle hankkeen viereiselle mökille, ei ole virallinen rasite ja maanomistajien kanssa ei ole käyty neuvotteluja. Nykyinen tienpohja vaatii suuret kunnostukset ja levennykset, ennen kuin se voi kestää suunnitellun mittakaavan mukaisen liikenteen jatkossa tai edes rakennusaikana. Lisäksi tiellä ei ole liittymää Vaalantiehen, vaan liikenne kulkee n. 100 metrin matkalta kevyenliikenteen väylää pitkin. Kyseinen väylä on vilkkaasti liikennöity kesäaikana, joten autoliikenne siinä aiheuttaa huomattavan turvallisuusriskin.

Suunniteltujen loma-asuntojen koko on mitoitettu suureksi tontin kokoon nähden. Viemäröinti- tai vesisuunnitelmaa ei esitelty. Tilaisuudessa annettiin ymmärtää, että ne eivät kuulu asemakaavoituksen piiriin. Nämä asiat pitäisi kuitenkin olla suunniteltuna ja selvitettyinä kun hankkeen suunnittelu aloitetaan, jotta varmistutaan että kaikki tarpeelliset toiminnot mahtuvat omalle tontille. Suunnitelmassa ei myöskään näytetä sitä minkä näköiset rakennukset tulevat olemaan. Minkä mittapuun mukaan ne tulevat sopimaan jokivarren maisemaan, joka sillä kohdin on punaisten pihapiirien, viljapeltojen ja Maikkulan kartanon naapurustossa. Huolemme on myös mahdolliset isot lasiset seinät ja suuret ikkunat, joihin linnut helposti törmäilevät.

Tässä suunnitelmassa on jokaisella loma-asunnolla oma laituri, joten on odotettavaa, että mökeiltä mahdollistetaan moottorivesiliikenteen harrastaminen. Meluhaitta on

nykyisellään Oulujoella kaikin puolin suurta, kun nopeusrajoituksia ei noudateta ja vesikoottereilla ajetaan ympärinsä kovalla vauhdilla rälläten illasta toiseen. Meluhaittojen lisäksi kovan moottoriliikenteen lisääntyminen vahingoittaa rantojen vesilintujen pesintää sekä poikasten selviämistä. Myös rantojen vyöryminen lisääntyy aaltojen seurauksena. Suotavaa olisi, että hankkeilla kannustettaisiin enemmän luonnon ja rauhallisempien harrastusten hyödyntämiseen. SUP-lautailu ja matkauinti ovat lisääntyneet enenemässä määrin viime kesinä. Me rantojen asukkaat, haluamme nauttia rauhallisesta kesästä ja tynestä joen pinnasta. Tämä kaikki ei tietenkään ole vain tämän kohteen suunnitelmassa olevien loma-asuntojen syytä. Oletettavaa kuitenkin on, että lähistön rauha ei lisäännä tulevien loma-asuntojen myötä. Ne ovat tarkoitettu lomailuun, ja siihen kuuluu usein musiikki ja tavallinenkin puhe kantautuu vettä myöten pitkälle.

Huomiota herättää myös se, että olemassa olevan viereisen mökin rauhaa ja yksityisyyttä ei suunnitelma kunnioita ollenkaan.

Periaatteessa kannatamme rantarakentamisen lisäämistä, kunhan se tehdään oikeudenmukaisesti ja kaikkia maanomistajia tasa-arvoisesti kohtelemalla sekä minimoimalla lieveilmiöt ja haittavaikutukset.

Oulussa 9.11.2025

VASTINE

Lausunnossa esitetyt liikenteeseen, kulkuyhteyksiin ja tielinjaukseen liittyvät näkökohdat huomioidaan kaavan jatkovalmistelussa. Kulkuyhteys Vaalantieltä tarkennetaan kaavaehdotusvaiheeseen mennessä, ja asiasta laaditaan liikenneselvitys sekä järjestetään tarvittavat viranomaispalaverit kaupungin ja ELY-keskuksen kanssa. Näin varmistetaan, että yksityistiejärjestelyt täyttävät turvallisen liikenteen ja pelastustoimen vähimmäisvaatimukset.

Kaavassa esitetty mitoitus ja rakennusten ulkoasu perustuvat yleiskaavan RM-merkintään, joka mahdollistaa useamman vapaa-ajan asunnon rakentamisen alueelle. Rakennusten koko ja varustelutaso noudattavat nykyaikaisen vapaa-ajan asumisen vaatimuksia, ja kaavamääräyksillä ohjataan rakennusten mittakaavaa, materiaaleja ja väritystä siten, että kokonaisuus soveltuu jokimaisemaan. Maisema- ja kulttuuriympäristövaikutusten arviointia täydennetään kaavaehdotukseen.

Vesi- ja jätehuollon osalta kaava varaa riittävät alueet tarvittaville teknisille järjestelmille, ja yksityiskohtainen vesi- ja jätehuoltosuunnittelu tehdään kaavaehdotukseen mennessä. Lopulliset tekniset ratkaisut määritellään rakennuslupavaiheessa.

Kaavaratkaisu koskee vähäistä loma-asutuksen lisäystä, eikä sen voida arvioida merkittävästi lisäävän vesiliikennettä tai siitä aiheutuvaa melua verrattuna alueen nykyiseen käyttöön.

Kaava mahdollistaa tavanomaiset, vähäiset laiturirakenteet. Laiturien toteuttaminen edellyttää vesilain mukaista lupaa tai ilmoitusmenettelyä. Kaava ei säätele vesiliikennettä eikä muuta moottorikäyttöistä vesiliikennettä koskevaa sääntelyä, joka määräytyy vesiliikennelainsäädännön perusteella. Loma-asutuksen melu jää tavanomaisen vapaa-ajan

asumisen tasolle, eikä kaava mahdollista toimintoja, joista aiheutuisi merkittävää häiriötä.

Rantavyöhykkeen VL-alue säilytetään luonnonmukaisena, ja tonttien rakentamattomat piha-alueet sekä istutukset toimivat näkymiä pehmentävinä vyöhykkeinä.

Naapurivaikutuksia lievennetään rakennusten sijoittelulla ja vihersuunnittelulla: rakennukset osoitetaan ohjeellisille rakennusaloille niin, että näkymälinjat naapureihin minimoidaan, ja istutukset parantavat yksityisyyttä sekä suojaavat pihapiirejä.

MIELIPIDE 2, Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry kirjoittaa mielipiteensä 10.11.2025:

Palaute koskien Saarelan jokivarren asemakaavaluonnosta (564-2546)

Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry toi OAS-vaiheen mielipiteessään esille perusteluita, miksi hankkeesta tulisi luopua. Vastineessa todettiin, että ne eivät koske eivätkä vaikuta OAS:aan, joten tuomme ne tässä alempana uudelleen esille. Erityisesti haluamme kiinnittää huomiota siihen, että nykyisellään suunnitelma on yleiskaavan vastainen pohjoisosaltaan. Yleiskaavassa on selvästi otettu huomioon Kero-ojan varren erityinen merkitys luonnon ja ympäristön moninaisuuden kannalta ja sen takia se on rajattu etäämmäs puron rannasta, joka on määritelty MY- eli ympäristöarvoja omaavaksi metsäalueeksi. Esitämme, että mikäli hankkeesta ei luovuta, suunnitellut rakennustoimet tulee rajata yleiskaavan RM-alueelle ja supistaa niitä vastaavasti.

Lisäksi esitämme, että maiseman ja jokirannan sekä joen luonnon säilyttämisen ja myös ympäristöystävällisen rakentamisen ja mökkien viihtyisyyden takia tonttien kokoa tulisi pienentää niin, että nurmikkoalue rakennuksesta joelle päin olisi huomattavasti pienempi ja vastaavasti rannan lähivirkistysalue leveämpi. Tähän liittyen esitetyissä kaavamerkinnöissä ja määräyksissä puhutaan ristiriitaisesti alueiden hoitamisesta luonnonmukaisina ja siisteinä. Kun siisteys tässä yhteydessä yleensä ymmärretään ylimääräisen kasvillisuuden raivaamisena, niin se ei voi olla samaan aikaan luonnonmukaista. Teksteistä tulisikin poistaa maininnat siisteydestä, polkujen rakentamisesta (mikä edellyttäisi kaivamista) ja kevyistä rakenteista (jollei niitä määritellä tarkemmin).

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.

Kero-ojan 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 viherkäytävä.

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. Näistä mainittakoon hömötiainen, närhi, punatulokki, järripeippo, punakylkirastas, peippo, lehtokerttu, valkoviklo, telkkä, seipokki, laulurastas, rautiainen, punarinta, satakieli, tilitti, 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, Puolikkakangas 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. Lisäksi kaikesta rantaan rakentamisesta, joka voi huonontaa Oulujoen, meidän juomavetemme, veden laatua entisestään, olisi syytä luopua.

VASTINE

Asemakaava perustuu Uuden Oulun yleiskaavan RM-merkintään, jonka rajaukset ovat luonteeltaan strategisia. Kaavaratkaisu sijoittuu yleiskaavan mukaiseen matkailupalvelujen alueeseen. Kaavan myötä nykytilanne myös paranee, sillä VL-alueelle osoitetaan suojelumerkintöjä sekä alueella esiintyvälle arvokkaalle kasvillisuudelle että Kero-ojan varrella sijaitseville sotilastorpan jäännöksille. Lisäksi vanha Markkuun siirtolapuutarha-alueen sekä suunnittelualueen välinen Kero-ojan ylittävä silta on purettu, mikä vähentää kulkua puronvarteen ja edistää Kero-ojan ympäristön rauhoittumista sekä ekologisen yhteyden toimivuutta. Kero-ojan puronvarsi jätetään edelleen kokonaan rakentamisen ulkopuolelle ja osoitetaan VL-alueena, joka turvaa ekologisen käytävän säilymisen.

Rambollin laaditun luontoselvityksen mukaan kaava-alueella ei ole rakentamisen estäviä luontoarvoja. Metsikkö on kulttuurivaikutteista tuomilehtoa, uhanalaisia lajeja ei havaittu, joten ne eivät muodosta estettä alueen käytölle yleiskaavan RM-tavoitteen mukaisesti. Rakentaminen kohdistuu vain kapealle reunavyöhykkeelle, kun taas puronvarsi ja sitä ympäröivät laajat luontoalueet säilyvät muuttumattomina. Selvitysten mukaan pesimälinnusto on tavanomaista, eikä erityisiä lintukeskittymiä ole havaittu.

Kaavan maisema- ja luontovaikutusten arviointia täydennetään ehdotusvaiheeseen erityisesti ekologisen käytävän toimivuuden ja jokilaakson maisemarakenteen näkökulmista. Kaavamääräyksiä täsmennetään siten, että luonnonmukaisuuden periaate

toteutuu yksiselitteisesti: määräyksistä poistetaan tai muokataan "siisteyttä" koskevia mainintoja, jotta ne eivät ohjaa tarpeettomaan kasvillisuuden raivaukseen. Samalla selvennetään, että ranta-alueen käsittely on luonnonmukaista. Laitureiden osoittaminen ei muuta Oulujoen vesiliikenteen sääntelyä eikä lisää veneenlaskumahdollisuuksia.

Vesi- ja viemäröintiratkaisut toteutetaan liittämällä alue olemassa olevaan vesijohtoverkostoon sekä rakennettavaan paineviemäriin. Ratkaisujen tarkempi suunnittelu ja toteutustapa määritellään rakennuslupavaiheessa. Kiinteistökohtainen jätehuolto järjestetään tavanomaisen kunnallisen jätehuollon mukaisesti.

Kaavahanke ei estä Kero-ojan tai Mustikkakankaan alueiden virkistyskäyttöä eikä pääsyä Oulujoen rantaan, ja joen varrella on lisäksi runsaasti muita saavutettavia rantavyöhykeitä. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös VILMO-suunnitelmassa esitetyn virkistysyhteyden kehittämisen. Alueelle ei ole tunnistettu sellaisia luonto- tai virkistysarvoja, joiden turvaaminen edellyttäisi asemakaavaratkaisun muuttamista. Kaavaratkaisu on sovitettavissa valmisteilla olevan yleiskaavan ja siihen liittyvän VISU-suunnitelman tavoitteisiin.

Kokonaisuutena kaavaratkaisu tukee rauhallisen ja pienimittakaavaisen mökkimatkailun kehittämistä yleiskaavan RM-merkinnän puitteissa. Ratkaisu kohdistaa rakentamisen alueille, joissa se voidaan toteuttaa ilman merkittäviä vaikutuksia Kero-ojan puronvarren luontoon, ekologiin yhteyksiin tai Oulujoen maisemaan, samalla kun laajat rantavyöhykkeet säilyvät luonnonmukaisina ja virkistyskäytölle avoimina.

MIELIPIDE 3, 10.11.2025:

Palaute ranta-asemakaavaluonnoksesta 564-2546 Saarelan Jokivarsi

Kaavahanke on räikeä esimerkki siitä, kuinka turismi ajaa tavallisten oululaisten etujen edelle.

Vaalantien toiselle puolelle on kaavoitettu Yleiskaavassa Mustikkakangas, Puolukkakangas ja

Kanervakangas. Kaavoituksessa tulisi nyt jo huomioida näiden tulevien asukkaiden pääsy rantaan.

Suunniteltu kaava-alue on suurempi kuin yleiskaavan RM-merkintä ja ulottuu MY-merkitylle

alueelle eli on kysymyksessä metsä, jolla on ympäristöarvoja.

Jos pitäydytään yleiskaavan suuruudessa tai mieluummin pienemmässä alueessa ja jätetään

leveämpi VL alue loma-asuntojen ja rannan väliin, on tilanne Mustikkakankaan, Puolukkakankaan ja Kanervakankaan tulevien asukkaiden kannalta huomattavasti parempi.

Kero-ojan purolehdon metsikköön jää sadoittain lintuja muuttoaikoina lepäämään.

Siirtolapuutarha-alue, läheiset pellot, purouoma ja lähes luonnontilaiset metsät tarjoavat muuttolinnuille ravintoa ja suojaa.

Kero-oja (lue puro) luo rantatörmineen ja rantoineen mainion viherkäytävän Oulujoelta (ks.

Yleiskaava kartta 2, <https://www.ouka.fi/media/1160/download>, leike alla) aina luonnontilaiselle Isosuolle, Joutsensuolle ja Sanginjoen metsiin. Tämä on huomioitu Yleiskaavan Vilmo osiossa. Näiden syiden vuoksi kaavan ei tule ylittää Yleiskaavan RM-merkintää vaan mieluummin alittaa.

VASTINE

Asemakaavaratkaisu perustuu Uuden Oulun yleiskaavan RM-merkintään, eikä kaava ylitä yleiskaavan mukaista käyttötarkoitusta tai osoita rakentamista MY-alueelle. Kaava sijoittuu yleiskaavan matkailupalvelujen alueelle. Kero-ojan puronvarsi jätetään kokonaan rakentamisen ulkopuolelle ja osoitetaan VL-alueena, joka turvaa ekologisen yhteyden Mustikkakankaan ja Sanginjoen suuntaan.

Rakentaminen kohdistuu vain reunavyöhykkeelle, ei puronvarren luonnontilaiseen lehtoosuuteen. Rambollin luontoselvitysten mukaan alueella ei ole rakentamisen estäviä luontoarvoja, eikä ekologinen käytävä vaarannu. Kero-ojan luonnonmukainen tila säilyy ja tämän kaavahankkeen myötä sen ranta-alue tulee myös suojelluksi. Lisäksi vanha Kero-ojan ylittänyt silta Markkuun ja kaava-alueen välillä on purettu, mikä vähentää kulkua puronvarteen ja tukee sen rauhoittumista luontoarvojen kannalta. Kero-oja toimii jatkosakin luonnollisena veden ja eläimistön kulkureittinä; ihmisille alueella on omat erilliset kulkureittinsä, joten virkistyspaine ei kohdistu puron herkimpään osaan. Tässä mielessä huoli alueen läpikulun estymisestä ei ole perusteltu, sillä Oulujoen rantaan ja lähialueiden virkistysalueille on runsaasti muita saavutettavia reittejä.

Lintujen muutto- ja lepäilyalueisiin kaava ei aiheuta haittaa. Ekologinen yhteys Kero-ojan vartta pitkin säilyy luonnonmukaisena, ja rakentaminen on sijoitettu riittävän etäälle puronvarresta. Puron ympäristö ja sen kasvillisuus säilyvät, mikä tarkoittaa, että myös alueen linnuston tärkeät suojapaikat ja ravintoympäristöt säilyvät nykyisellään.

Kaavaratkaisu ei estä Hiukkavaaran tulevien kaupunginosien — Mustikkakangas, Puolukakangas ja Kanervakangas — pääsyä Oulujoen rantaan. Päinvastoin alueella on laajasti muita saavutettavia ranta-alueita, ja virkistysyhteyksien suunnittelu jatkuu yleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Kaava ei kavenna tai katkaise yleiskaavassa osoitettua viheryhteystarvetta, vaan toteuttaa sitä osoittamalla puronvarren luonnonalueet VL-käyttöön. Kokonaisuutena kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen, luonnon kannalta hallittu ja toimintaperiaatteiltaan pienimittakaavainen. Se ei heikennä Kero-ojan arvoja, ekologista käytävää tai alueen virkistyskäyttöä — ja monelta osin parantaa nykytilannetta suojelu-merkintöjen ja kulkukuormituksen vähentymisen kautta.

MIELIPIDE 4, 9.11.2025:

Tässä palautetta Saarelan ranta-asemakaavan luonnoksesta.

Yksi huomattu epäkohta on se, että tieselvitystä ei ole tehty. Nykyinen tie, joka on sellaisenaan täysin nykyisten käyttäjien tarpeisiin riittävä ei edes mene mahdollisesti rakennettavien "mökkien" tontille. Ne ketkä omistavat maan yksityistien kohdalla eivät ole halukkaita osallistumaan tienkunnostuksiin tarvittaviin kuluihin saatiikka tien talvikunnossapitoon. Lisäksi nykyisin Vaalantien jälkeen pitää kulkea vilkasta pyörätietä pitkin noin 100m. Huolestuttaa pyörätienkäyttäjien turvallisuus. Ymmärtääkseni yleensä ajoyhteyksiä pyörätien kautta sallitaan vain olemassa oleville kiinteistöille tai poikkeuslupamenettelyissä yksittäisille kaava-alueen ulkopuolisille kiinteistöille, jos muuta vaihtoehtoa ei ole. Ei kuitenkaan uusille kaavatonteille.

Viemäroinnin/vesijohdon vetämispaikasta ei myöskään ollut suunnitelmaa. Mitähän reittiä pitkin tämä on tarkoitus toteuttaa?

Miten pystytään huolehtimaan ettei hulevedet mene joko naapureiden metsään tai jokeen? Tässä on pelkoa että huolella kasvatetut ja hoidetut koivut joutuvat kärsimään ylimääräisestä vedestä. On myös huoli jokiveden puhtaana pysymisestä.

Neljä 150 neliöstä luksustaloa kuulostaa hyvin ylimitoitetulta, saatiikka 220 neliön vahtimestarin asunto. Näin suuret rakennukset näin lähellä jokea väkisinkin muuttavat arvokasta jokimaisemaa. Onko kyseisten rakennusten etäisyys jokeen asetusten mukainen?

VASTINE

Liikenteellisiä vaikutuksia on tarkasteltu erillisessä liikenneselvityksessä (A-Insinöörit Oy, 9.2.2026), joka on lisätty kaava-aineistoon. Selvityksessä arvioitiin suunnittelualueen liikennetuotosta, vaikutuksia Vaalantien liikenteeseen sekä vaihtoehtoisia kulkuyhteysratkaisuja alueelle.

Selvityksen perusteella asemakaavan toteuttamisesta aiheutuva liikennetuotos on vähäinen, arviolta noin 10 ajoneuvomatkaa vuorokaudessa. Liikennemäärän lisäys ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia Vaalantien liikenteen sujuvuuteen tai turvallisuuteen.

Liikenneselvityksessä tarkasteltiin kolmea vaihtoehtoista kulkuyhteysratkaisua suunnittelualueelle. Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin ratkaisu, jossa nykyistä jalankulun ja pyöräilyn väylän sekä yksityistien muodostamaa yhteyttä levennetään vastaamaan sekaliikenneväylän poikkileikkausta. Ratkaisu hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa eikä edellytä uuden liittymän rakentamista Vaalantielle.

Ratkaisua on käsitelty yhteistyössä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen (nyk. Elinvoimakeskus) kanssa, ja sen on arvioitu olevan liikenteellisesti toimiva sekä alueen liikennemäärät huomioon ottaen turvallinen. Jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus varmistetaan yhteyden leventämisellä ja tarkemmalla toteutussuunnittelulla.

Kaavan liikenteelliset vaikutukset arvioidaan kokonaisuutena vähäisiksi ja hallittaviksi.

Alue on liitettävissä olemassa olevaan vesijohtoverkostoon, ja viemäröinti toteutetaan rakennettavan paineviemärin kautta. Vesihuollon tarkempi toteutustapa ja johtoreitit ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

Rakentamisen määrä ja sijoittuminen perustuvat Uuden Oulun yleiskaavan RM-merkintään. Rakennusaloilla varmistetaan riittävä etäisyys Oulujokeen voimassa olevien asetusten ja ohjeiden mukaisesti. Rakennusten ja rannan väliin osoitetaan VL-alue, joka muodostaa luonnonmukaisen suojavyöhykkeen ja säilyttää jokimaiseman avoimuuden. VL-alueen kautta säilyy myös puronvarren ekologinen yhteys.

Rakennusten mittakaava ja ulkoasu täsmennetään kaavamääräyksissä siten, että kokonaisuus soveltuu jokimaisemaan. Määräyksissä voidaan ohjata rakennusten materiaaleja, väritystä, kattomuotoja ja massoitteita, jotta rakentaminen jää pienimittakaavaiseksi ja maisemaan sopeutuvaksi. Rakennusten enimmäiskoot ja rakennusoikeus perustuvat yleiskaavan matkailupainotteisen alueen mitoittamiseen, eivätkä ne merkitse pysyvää asuinrakentamista tai laajaa ranta-alueen pirstomista.

Kaava ei muuta yksityistien oikeudellista asemaa eikä osakkaiden vastuunjakoa. Mahdolliset parantamistoimenpiteet ja kustannusten jakautuminen ratkaistaan yksityistielain mukaisessa menettelyssä.

MIELIPIDE 5:

Saarela Jokivarsi, ranta-asemakaava, 564-2546

Saarela Jokivarsi alueelle on suunnitteilla viisi korkeatasoista luksustaloa loma-asunnoiksi.

Näistä yksi ns. talonmiehelle omaan käyttöön, koko 220 + sauna + talli 45 m².

Neljä taloa on suunniteltu loma-asuntokäyttöön.

Näiden koko 150 + sauna 30 + talli 45 m².

Oulun kaupunki omistaa Nallikarin leirintäalueen jonka yhteydessä on paljon mökkejä.

Osa näistä mökeistä on melko uusia, korkeatasoisia loma-asuntoja.

Alueelle on vasta rakennettu myös uusi Aalto huoneistohotelli.

Alueelle on myös suunnitteilla lisää korkeatasoisia loma-asuntoja.

Nallikarissa olevat korkeatasoiset loma-asunnot ovat huomattavasti pienempiä kuin Saarela Jokivarsi alueelle suunnitellut loma-asunnot.

Nallikarin loma-asuntojen koot ovat:

– Poiju Villat ovat kooltaan 54 m². Villa Kippari on 92 m².

– Yhdistettävät paritalohuoneistot ovat kooltaan 108 m².

Nallikarissa on myös monta vuotta tyhjiillään oleva Kylpylähotelli Eden, jonka toiminnalle ei ole

löytynyt jatkajaa. Ouluun on myös lähivuosina tulossa uusi Terwatower torin alueelle.

Saarela Jokivarsi hankkeessa Oulujoen rantaan on nyt suunnitteilla luksusasuntoja loma-käyttöön.

Tämä hanke kuulostaa kuitenkin oudolta.

Korkealoukkaisen loma-asunnon ei mielestäni tarvitse olla 150 m² kokoinen joelle päin 1,5 kerroksinen talo. Siinä ei tarvitse olla 30 m² kokoista saunaa eikä 45 m² kokoista autotallia.

Tämä hanke kuulostaakin siltä, että tarjotaan mahdollisuutta asumiseen Oulujoen rannalla.

Pieni yksiö jostakin jossa kirjoilla. Sitten pitkäaikainen vuokrasopimus tällaisesta luksus loma-asunnosta. Onko tällainen toiminta loma-asumista?

Hankkeeseen liittyy myös riski, ettei näitä loma-asuntoja vuokraamalla saada kuluja katetuksi.

Käykö lopulta niin, että alueen loma-asunnot myydään kaavamuutoksen jälkeen yksityisille

henkilöille asunnoiksi?

Lisäksi ihmetyttää suurimman talon koko. Tarviiko ns. talonmiehenä toimiva

220 m² kokoisen talon sekä siihen + 30 m² kokoisen saunan ja + 45 m² kokoisen autotallin?

VASTINE

Kaavassa osoitetut rakennusoikeudet ja rakennusten enimmäiskoot perustuvat alueen yleiskaavassa osoitettuun RM-merkintään (matkailupalvelujen alue), joka mahdollistaa ympärivuotisen loma-asumisen. Rakennusten mitoitus on tavanomaista loma-asumista suurempi, mutta alueen väljä rakenne ja rakennuspaikkojen koko huomioon ottaen mitoitus on maankäytöllisesti perusteltu.

Rakentaminen sijoittuu ohjeelliselle rakennusalueelle riittävän etäälle Oulujoen rantaviivasta. Rannan puoleinen VL-alue säilyy rakentamattomana suojavyöhykkeenä, mikä turvaa jokimaiseman avoimuuden ja rannan luonnonmukaisen ilmeen.

Nallikarin alueeseen ei voida tehdä suoraa vertailua, koska kyseessä on luonteeltaan erilainen, kaupunkimainen matkailu- ja palvelualue. Saarela Jokivarren alue on väljempää ja luontoon tukeutuvaa lomarakentamisen aluetta, jossa rakennuspaikkojen koko ja ympäristö mahdollistavat suuremman mittakaavan loma-asumisen.

Kaavassa osoitettu talonmiehen asunto liittyy RM-alueen toiminnalliseen kokonaisuuteen ja alueen ylläpitoon. Muut rakennukset ovat kaavamääräysten mukaisesti loma-asuntoja, eikä asemakaava mahdollista käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseksi asuinrakentamiseksi.

Rakennuskokonaisuus muodostaa pienimittakaavaisen matkailu- ja lomarakentamisen kokonaisuuden, eikä kaava mahdollista sellaista maankäyttöä, joka muuttaisi alueen luonteen pysyväksi asuinalueeksi.

MIELIPIIDE 6:

Olin eilen keskustelutilaisuudessa yhtenä Markkuun ryhmäpuutarhayhdistyksen edustajana.

Ja olen jollakin tavalla sanoisinko järkyttynyt tästä tilanteesta.

Tätäkö on Uusi Oulu? uuden Oulun asemakaava ja kulttuuripääkaupungin imago?

Luksushuviloita rauhalliseen jokirantaan 150 neliötä ja kahden auton talleilla sekä saunarakennuksilla, jotka on suurempia kuin Markkuulaisten mökit eli asumukset?

Ketä tämä rakennushanke palvelee?

Ketä tällä tavoitellaan Ouluun?

Onko kaupungilla jokin strategia saada lomalaisia juuri tuolle pienelle pläntille jokivarreet?

Vai onko sittenkin jokin toinen lehmä ojassa?

Halutaanko tämä hanke läpi, jotta saadaan vastarannalle samanlainen?

Siellähän on myös arvokasta jokivarsi maisemaa, joka on samalla tavoin 2016 eli reilu kymmenen vuotta sitten määritetty arvokkaaksi alueeksi.

Nytkö se on jo menettänyt arvonsa?

Nytkö jo unohdetaan reilussa kymmenessä vuodessa, mikä on arvokasta ja vaihdetaan se huvilohin.

Onneksi kuitenkin 10 arvokkaaksi luokiteltua puuta aiotaan pääsuunnittelijan mukaan PYRKIÄ säilyttämään rannassa suunnitelman mukaan.

Mielestäni rakennushanke on aivan kohtuuton tuolle alueelle.

Esimerkiksi asumistarkoitukseen määritetly rakennus menee kaava-alueen rajojen yli melkein kokonaan.

Eikö tämä haittaa?

Paljonko talojen välissä on väliä metreissä? Asunnoista tulee melkoinen muuri joen suuntaan.

1,5 kerrosta, mikä on silloin harjakorkeus?

Ja jos puhuttiin myös suunnittelijan suulla, että tämä on Oulujoen kauneimpia alueita, niin ei se ole sitä enää kauaa.

Puhutaan pienestä alueesta, jolla ei varmasti Oulun matkailuun ole vaikutusta.

Ja jo eilenkin mainittiin Nallikariin lomakylä ja sinne tulevat loma-asunnot, eikö se riitä?

Minkälaisia kokemuksia on yksittäisten vuokratalojen sallimisesta asutuksen ja tavallisten mökkiläisten keskelle?

Vertain tässä The View Oulujoeki paikkaan jokivarressa, joka on aiheuttanut suurta häiriötä naapureille.

Meillä Markkuussa on 162 pientä 25m² mökkiä, jotka ovat kesäasumista varten ja niissä ei ole edes normaalein mökkien äänieristystä.

Se on todella ihanaa siinä mielessä, että mökkikaudella saa herätä lintujen lauluun, kuulee kun joutsenet saapuvat aamuyöllä ja muutoinkin luonto tulee lähelle.

Minkä verran kaupunki arvostaa Markkuulaisten mökkirauhaa?

Ja mietin myös sitä, että minkälaisiin vuokramökkeihin tarvitaan kahden auton talli varastointeen?

Onko sittenkin ajatus laittaa "mökit" myyntiin kannattamattoman vuokrauksen takia ja tehdä pieni kaavamuutos saada hyvät asunnot eniten tarjoaville.

On hyvä, että pääarkkitehdillä on kokemusta Oulun kaupungin toimintatavoista, niin kuin hän itsekin Uki Arkkitehtien edustajana on tuonut esille.

Eli tiedetään valituskäytännöt ja kuinka ne kierretään, saadaan vedettyä oikeista naruista ja työskenneltyä vanhojen työkavereiden kanssa "hyvä veli" -periaatteella.

Mutta toivon, että kaupunki arvostaisi jotain mitä sillä jo on.

Kaiken ei tarvi olla suurta ja kallista, jotta se voi tuoda suunnattoman paljon iloa ja arvokkaita hetkiä kaupungin omille asukkaille,

niin kuin Markkuun ryhmäpuutarha tällä hetkellä tekee ja on tehnyt jo viidenkymmenen vuoden ajan.

Onko tärkeämpää saada muutamia matkailijoita ulkopuolelta

vai pitää yllä 162 mökkiläisen hyvinvointia Markkuun alueella,

jossa puutarhanhoito ja luonnosta nauttiminen tehdään ympäristöä kunnioittaen ja näin kaikkia Oululaisia ajatellen?

Toivon sydämestäni luonnon, arvokkaan perimän ja vanhan kunnioittamisen periaatteiden voittavan.

Vaikka kehittyä ja niin kuuluukin, niin sitä ei mielestäni kuitenkaan kuulu tehdä arvokkaiden alueiden kustannuksella.

VASTINE

Kaavaratkaisu perustuu Uuden Oulun yleiskaavan RM-merkintään, joka osoittaa alueen matkailu- ja loma-asumisen käyttöön. Kaava ei muuta aluetta pysyväksi asuinalueeksi, eikä se mahdollista loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseksi. Loma-asuntojen käyttötarkoitus määritellään kaavassa nimenomaisesti, ja määräyksillä varmistetaan, että kyse on ympärivuotisesta loma-asumisesta, ei pysyvästä asutuksesta.

Rakentaminen sijoittuu ohjeelliselle rakennusalueelle riittävän etäälle Oulujoen rannasta, jopa etäämmälle kuin yleiskaavan käyttötarkoituksella. Jokivarren VL-alue säilytetään luonnonmukaisena, ja sen tehtävänä on pehmentää maisemaa ja turvata Markkuun ryhmäpuutarha-alueen rauhallinen ympäristö. VL-alue luo selkeän maankäytöllisen rajan, joka estää rantarakentamisen leviämisen ja säilyttää avoimen jokimaiseman myös Markkuun suunnasta katsottuna.

Yksi vakituinen talonmiehen asunto on kaavallinen ratkaisu, joka tukee alueen sosiaalista valvontaa ja ylläpitoa ympäri vuoden. Toiminto on yleinen RM-alueilla, joissa matkailukäytön luotettava huolto ja läsnäolo ovat välttämättömiä. Asunnon tarkoituksena ei ole lisätä liikennettä tai asutusta, vaan varmistaa loma-alueen toimivuus ja turvallisuus.

Rakennusten koot ja varustelutaso vastaavat nykyaikaisen ympärivuotisen loma-asumisen vaatimuksia. Ne ovat mitoitettu matkailukäytön toiminnallisiin tarpeisiin, eivätkä salli pysyvää asumista tai laajamittaista asuntorakentamista. Kaavamääräysten avulla voidaan säädellä rakennusten massoittelua, materiaaleja ja ulkoasua siten, että kokonaisuus soveltuu jokimaisemaan eikä muodosta "muurimaista" vaikutelmaa Markkuun puolelle.

Luontoarvot ja ekologinen käytävä turvataan kaavassa siten, että Kero-ojan puronvarsi jätetään kokonaan rakentamisen ulkopuolelle ja osoitetaan VL-alueeksi. Ekologinen käytävä Oulujoelta Mustikkakankaan kautta Sanginjoen suuntaan säilyy toimivana, ja rannan herkkä lehtomaisema jää luonnonmukaiseen käyttöön ilman uusia rakenteita.

Kaava ei lisää häiriötä Markkuun ryhmäpuutarhalle. Kaava ei mahdollista ravintola- tai ohjelmapalvelutoimintaa, eikä alueelle sallita tapahtumia tai muuta toimintaa, jotka voisivat lisätä ääntä tai liikkumista. Alueen käyttö on tavanomaista loma-asumista, joka on ympäristön mittakaavaan ja luonteeseen sovitettua. Kaavaratkaisu ei siten rinnastu yksittäisiin muualta tunnettuihin häiriötä aiheuttaneisiin majoituskohteisiin.

Kaavalla ei muuteta Oulujoen jokivarsien yleistä maankäyttöä, eikä sillä luoda perusteita laajamittaiselle ranta-alueiden rakentamiselle. Jokirannan arvojen huomioiminen on ollut suunnittelun lähtökohta, ja VL-alue sekä puronvarren suojavyöhykkeet säilyttävät alueen luonnonläheisen luonteen.

MIELIPIIDE 7, 10.11.2025:

LAUSUMA

1 VAATIMUKSET

Asiassa tulee tehdä lisäselvityksiä. Kaavamenettelyssä tulee selvittää Kaavaluonnoksen vaikutuksia alueen liikenteeseen ja sitä, miten turvallinen kulku Kiinteistölle järjestetään ilman että aiheutetaan kohtuutonta häiriötä tai haittaa muille alueen maanomistajille ja luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

Kiinteistön omistajan tulee jo kaavoitusvaiheessa selvittää ja osoittaa, sekä viimeistään ennen rakennuslupien myöntämistä järjestää tässä lausumassa esille tuodut seikat huomioon ottaen kestävää, turvallinen sekä linjauskestoinen alueella jo oleville loma-asunnoille kohtuutonta häiriötä ja haittaa aiheuttamaton tieyhteys Vaalantieltä Kiinteistölle. Kaavaluonnokseen merkittyä Kiinteistön rakennusala ja siten myös Aurinkola-kiinteistöstä lähimpänä olevan lomarakennuksen ohjeellista rakennusala tulee siirtää Aurinkola-kiinteistön rajan puolelta kauemmaksi Kiinteistön rajasta, jotta Kiinteistön ja Aurinkola-kiinteistön välille jää riittävä rakentamaton suojavyöhyke, ja joka tapauksessa Kiinteistöllä ja Aurinkola-kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten välillä tulee olla vähintään 8 metrin etäisyys.

Kaavaluonnoksen kaavamerkintä Kiinteistön ja Aurinkola-kiinteistön välille istutettavan puuviristön osalta tulee kirjata siten, että se velvoittaa Kiinteistön omistajaa istuttamaan ko. puuviristön.

Pyydämme, että perustellut kannanotot tässä lausumassa esitettyihin kannanottoihin ja mielipiteisiin toimitetaan tämän lausuman ensimmäisellä sivulla ilmoitettuun osoitteeseen.

2 PERUSTELUT

2.1 Alueidenkäyttölain edellytykset kaavoitukselle

Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle

saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Lisäksi lainkohdassa todetaan, että asemakaavalla ei myöskään saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Näitä asemakaavaa koskevia säännöksiä tulee noudattaa ranta-asemakaavaa ja siten myös Kaavaluonnosta laadittaessa.

2.2 Kiinteistön liikennejärjestelyt

Kaavaluonnos ei täytä kohdassa 2.1 todettuja asemakaavoitukselle asetettuja edellytyksiä. Kiinteistöllä ei ole olemassa tieyhteyttä, joka täyttäisi liikenteen tarkoituksenmukaiselle järjestämiselle sekä turvalliselle ja terveelliselle elinympäristölle asetetut vaatimukset. Kiinteistölle perustettu tieoikeus ja nykyinen yksityistie ei sovellu Kiinteistölle suunnitellun lomakylän liikenteen järjestämiseen ja Kiinteistöllä jo oleva tieoikeuden linjaus aiheuttaa kohtuutonta häiriötä Kiinteistön naapurina olevan Aurinkola-kiinteistön omistajille. Ranta-asemakaavaa laadittaessa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön turvaamisella on olennainen merkitys, koska kysymys on ihmisten hakeutumisesta loma-asunnolle lepoa ja virkistäytymistä varten. Kaavaluonnoksessa tulee siten huomioida myös alueella jo olevat lomarakennukset ja rakentaminen järjestää niin, ettei muiden lomarauhaa kohtuuttomasti häiritä.

Kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin. Kaavaluonnosta laadittaessa ei ole kuitenkaan riittävällä tavalla selvitetty kaavan vaikutuksia alueen liikenteeseen eikä sitä, miten turvallinen kulku Kiinteistölle järjestetään ilman että aiheutetaan kohtuutonta häiriötä tai haittaa muille alueen maanomistajille ja luodaan siten edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Tällaiset seikat tulee selvittää jo kaavoitusvaiheessa. Myös varsinaisen rantakaava-alueen ulkoisten liikenneyhteyksien järjestämistä tulee selvittää riittävällä tavalla. Tämä turvaa sitä, että kaavalla suunniteltu rakentaminen sopeutuu riittävästi naapurialueiden maankäytön järjestämiseen.

Kaavaluonnosta koskevassa 4.8.2025 päivätyssä ranta-asemakaavan laatimista koskevassa selostuksessa ("Kaavaselostus") on s. 22 todettu, että "Alueen liikenne hoidetaan Vaalantieltä olemassa olevan yksityistien kautta. Alueen toteutuessa liikennemäärän vaikutukset Vaalantiehen ovat merkityksettömiä.". Vastaavasti Kaavaselostuksen s. 25 todetaan, että "Tieyhteys on olemassa oleva yksityistie." Lisäksi Kaavaselostuksen s. 19 todetaan, että "Paikalle saavutaan Vaalantieltä noin puoli kilometriä yksityistietä pitkin."

Muita selvityksiä tai lausuntoja liikenteen järjestämisen osalta ei ole tehty eikä kirjattu eikä näitä Kaavaselostuksen mainintoja voida pitää lain edellyttäminä riittävinä selvityksinä.

Kiinteistölle ei ole voimassa tieyhteyttä, joka täyttäisi liikenteen tarkoituksenmukaiselle järjestämiselle sekä turvalliselle ja terveelliselle elinympäristölle asetetut vaatimukset. Kiinteistöä koskien on tehty päätös yksityistien perustamisesta¹ ("tiedoikeus"). Kysemyksessä oleva tieoikeus on kuitenkin perustettu vuonna 2005 ja olosuhteet tieoikeuden perustamisen jälkeen ovat muuttuneet olennaisesti. Kaavaluonnoksen toteutuessa kysymyksessä oleva tieoikeus ei ole enää riittävä Kiinteistölle kulkemiseksi ja tulee aiheuttamaan kohtuutonta häiriötä Kiinteistön naapurina olevalle Aurinkola-kiinteistölle.

Ensinnäkin Kiinteistön tieoikeus on perustettu olettamalla, että Kiinteistölle rakennetaan yksi lomarakennus tai omakotitalo. Tämä käy ilmi liitteenä 1 olevan pöytäkirjan kohdasta 5. Nyt Kiinteistölle on suunniteltu viisi omakotitalon vaatimukset omaavaa rakennusta (yksi asuinrakennus 220 neliötä, neljä lomarakennusta 150 neliötä), joissa kussakin on

kahdelle autolle varattu autotalli tai autokatos, varastotilat ja erilliset 30 nelion saunarakennukset omine laitureineen. Lomarakennukset on tarkoitettu vuokrattavaksi ja siten liiketoimintakäyttöön. Tieoikeutta perustettaessa Kiinteistön yksityistietä rasittava liikennemäärä ei sen ollut huomattavasti pienempi kuin nyt Kaavaluonnoksen mukaan tulisi olemaan. Yksitystie ei sen nykyisessä muodossa tule kestäämään kaavasta johtuvan lisääntyvää liikennemäärää eikä Kiinteistön rakennusaikaista raskasta ajokalustoa. Yksitystie on huonkuntoinen kapea mökkitie. Puolen kilometrin mittaisella yksityistiellä voi ajaa vain yksi auto kerrallaan eikä osuudella ole ohitusmahdollisuutta. Tienvarsi on ojitettu metsätalousalueelta puolelta, josta laskeutuu vesi yhteen ojauksen kautta Kero-ojaan, Oja haarautuu pelto poikki n. 300 metrin päässä Vaalantieltä. Tässä kohtaa ajo on katettu betonirummulla, joka ei tule kestäämään rakennusaikaista raskasta ajokalustoa. Maaperä mökkitiellä on paikoitellen liejuista läpi koko kesän. Isohkoja, auton pohjaa raapivia maaperästä kohoavia kiviä joudutaan mökkitiellä poistamaan säännöllisin väliajoin. Kaavaluonnosta laadittaessa ei ole selvitetty eikä Kaavaselostukseen kirjattu miten mahdollisesti kymmenien lisäauton ympärivuotinen autoliikenne ja rakennusaikainen raskaasliikenne tullaan edellä mainitut seikat huomioon ottaen järjestämään.

Toiseksi Vaalantielle on Kiinteistön tieoikeuden perustamisen jälkeen rakennettu kevyen liikenteen väylä, joka on aiheuttanut muutoksia yksityistielle kulkemiseen. Ajo yksityistielle tapahtuu niin, että Vaalantieltä käännytään kevyen liikenteen väylälle, jota ajetaan noin 100 metrin matka, jonka jälkeen käännytään puolen kilometrin mittaiselle yksityistielle. Kulku kevyen liikenteen väylällä aiheuttaa vaaratilanteita ja kun liikenne suunnitellun kaavan myötä lisääntyi myös todennäköisyys ajoneuvojen kohtaamiseen kevyen liikenteen väylällä kasvaa. Kevyen liikenteen väylä on varsinkin kesäisin työmatkapyöräilijöiden, harraste- ja kilpapyöräilijöiden sekä lenkkeilijöiden kansoittama, jolloin yksityistielle pääsy liikennemäärän kasvaessa voi aiheuttaa vaaratilanteita. Siten vaatimukset Kiinteistölle järjestettävän tieyhteyden osalta ovat kasvaneet ja muuttuneet olennaisesti Kiinteistöä koskevan tieoikeuden perustamisen jälkeen.

Kolmanneksi Kiinteistön tieoikeus kulkee aivan Aurinkola-kiinteistön vierestä. Kaavaluonnoksesta aiheutuva liikennemäärien kasvu tulee heikentämään olennaisella tavalla Aurinkola-kiinteistön käyttöä loma-asunto tarkoituksiin. Tieoikeutta perustettaessa liikenne olisi kasvanut vain 1–2 autolla ja kulku olisi ollut satunnaisempaa. Kiinteistölle suunniteltujen lomarakennusten ja niiden liiketoimintakäytöstä johtuen liikennemäärä tulee kasvamaan olennaisesti ja se tulee olemaan jatkuvaa ja siten myös häiriö naapurikiinteistöille kasvaa olennaisesti. Häiriön pienentämiseksi tieoikeuden linjausta tulee muuttaa niin, ettei se kulje Aurinkola-kiinteistön rajalla.

2.3 Kiinteistön rakennusala

Kiinteistön naapurina olevalla Aurinkola-kiinteistöllä sijaitsee lähellä Kiinteistön rajaa noin 61m² suuruinen talous/autotallirakennus². Aurinkola-kiinteistö ja talous/autotallirakennuksen sijainti näkyvät liitteenä 2 olevassa Kiinteistö kartalla -otteessa. Kaavaluonnoksessa Kiinteistönrakennusala ja Aurinkola-kiinteistöä lähimpänä olevan lomarakennuksen ohjeellinenrakennusala on merkitty varsin lähelle Kiinteistön ja siten myös Aurinkola-kiinteistön rajaa. Ottaen huomioon Kiinteistöllä harjoitettava majoitustoiminta, Kiinteistön rakennusala tulee sijoittaa kauemmaksi Kiinteistön rajasta siten, että Kiinteistön ja Aurinkola-kiinteistön välille tulee riittävä rakentamaton suojavyöhyke. Kaavalla ei saa

aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa ja alueen viihtyisä elinympäristö tulee säilyttää myös alueella jo oleville maanomistajille. Joka tapauksessa Kiinteistöllä ja Aurinkola-kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten välillä tulee olla ainakin 8 metrin etäisyys toisiaan paloturvallisuusseikat huomioon ottaen.

Lisäksi Aurinkola-kiinteistön loma-asunnon virkistyskäytön ja rauhan turvaamiseksi kaavaluonnoksessa kaavamerkintä Kiinteistön ja Aurinkola-kiinteistön välille istutettavan puurivistön osalta tulee kirjata siten, että se velvoittaa Kiinteistön omistajaa istuttamaan ko. puurivistön.

Liitteinä 1: Pöytäkirja, Yksityistielain mukainen tietoimitus, Dnro MMLm/44982/33/2005 ja 2: Kiinteistö kartalla 31.10.2025

VASTINE

Liikenteellisiä vaikutuksia on tarkasteltu erillisessä liikenneselvityksessä (A-Insinöörit Oy, 9.2.2026), joka on lisätty kaava-aineistoon. Selvityksessä arvioitiin suunnittelualueen liikennetuotosta, vaikutuksia Vaalantien liikenteeseen sekä vaihtoehtoisia kulkuyhteysratkaisuja alueelle.

Selvityksen perusteella asemakaavan toteuttamisesta aiheutuva liikennetuotos on vähäinen, arviolta noin 10 ajoneuvomatkaa vuorokaudessa. Liikennemäärän lisäys ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia Vaalantien liikenteen sujuvuuteen tai turvallisuuteen.

Liikenneselvityksessä tarkasteltiin kolmea vaihtoehtoista kulkuyhteysratkaisua suunnittelualueelle. Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin ratkaisu, jossa nykyistä jalankulun ja pyöräilyn väylän sekä yksityistien muodostamaa yhteyttä levennetään vastaamaan sekaliikenneväylän poikkileikkausta. Ratkaisu hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa eikä edellytä uuden liittymän rakentamista Vaalantielle.

Ratkaisua on käsitelty yhteistyössä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen (nyk. Elinvoimakeskus) kanssa, ja sen on arvioitu olevan liikenteellisesti toimiva sekä alueen liikennemäärät huomioon ottaen turvallinen. Jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus varmistetaan yhteyden leventämisellä ja tarkemmalla toteutussuunnittelulla.

Kaavan liikenteelliset vaikutukset arvioidaan kokonaisuutena vähäisiksi ja hallittaviksi.

Rakennusalojen sijoittuminen suhteessa Aurinkola-kiinteistöön on arvioitu kaavaratkaisun yhteydessä. Rakennusala sijoittuu noin viiden metrin etäisyydelle kiinteistörajasta, mikä on tavanomainen ratkaisu lomarakentamisessa.

Rakennusmassojen sijoittelu ja mitoitus on suunniteltu siten, ettei rakentaminen muodosta naapurikiinteistölle hallitsevaa tai sulkevaa vaikutelmaa. Kiinteistöjen väliin osoitettu velvoittava istutusvyöhyke muodostaa näkymiä ja yksityisyyttä suojaavan vihervyöhykkeen. Ratkaisun ei arvioida aiheuttavan kohtuutonta haittaa naapurikiinteistön käytölle.

Kiinteistöjen väliin osoitettu istutusvyöhyke on kaavassa velvoittava määräys. Se edellyttää puuston istuttamista ja ylläpitämistä, jotta näkymä-, käyttö- ja meluhaittoja voidaan vähentää ja kiinteistöjen välinen raja säilyy maisemallisesti pehmeänä. Määräys tukeutuu alueen luonnonympäristöön ja täydentää rantarakentamisen maisemallista suojausta.

Lausunnossa esitetyt muut yleiset huomiot huomioidaan vaikutusten arvioinnissa kaavaehdotusta laadittaessa. Rakennusoikeuden kokonaismäärä sekä käyttötarkoitus perustuvat yleiskaavan RM-merkintään, mutta rakennusalojen sijaintia ja kulkuyhteyksiä tarkistetaan lausunnossa esitettyjen seikkojen pohjalta. Tarkistuksilla varmistetaan, ettei asema-kaava aiheuta alueen nykyisille maanomistajille kohtuutonta haittaa ja että alueen elinympäristö säilyy terveellisenä ja viihtyisenä.

Kaava ei mahdollista häiriötä aiheuttavia toimintoja, vaan alue on tarkoitettu tavanomaiseen vapaa-ajan asumiseen. Liikenteeseen liittyvät kysymykset on käyty rakentavassa yhteistyössä läpi naapureiden kanssa, ja tavoitteena on löytää ratkaisu, joka huomioi sekä nykyiset lomarakennusten käyttäjät että tulevan alueen toimivuuden.

MIELIPIIDE 8:

PALAUTE SAARELAN JOKIVARREN RANTA-ASEMAKAAVALUONNOKSEEN (564-2546)

1. Muinaismuistolain (295/1963) mukainen suojelu

Kaavassa tunnistetaan 1760-luvulle ajoittuva sotilastorpan paikka, joka on muinaismuistolain nojalla rauhoitettu. Kaavakartassa näkyy polku, joka sijoittuu sm-alueen rajauksen sisälle. Tämä altistaa muinaisjäännöksen maaperän kulutukselle ja rakenteellisille vaurioille.

Ehdotamme, että Polkuvaraukset siirretään kokonaan sm-alueen ulkopuolelle.

Kaavamääräyksiin lisätään:

”Mikäli rakentamis- tai maansiirtotöissä tavataan muinaisjäännös tai siihen viittaavaa materiaalia, työt on keskeytettävä välittömästi ja ilmoitettava Museovirastolle.”

Museoviraston rajauspäätös vahvistetaan ennen toteutusta.

Sm-alueella ja sen suoja-alueella kielletään rakennustöiden aikainen liikkuminen, varastointi ja koneellinen työ.

Hulevesien viivytysrakenteet ja maamassojen käsittely tulee sijoittaa niin, että ne eivät muuta maaperää sm-alueella tai sen suojavyöhykkeellä.

Sm-alueella ja sen läheisyydessä ei sallita viherrakentamista, maamoukausta tai maaston muotoilua ilman Museoviraston lupaa.

2. Maaperäolosuhteet ja rakentamiskelpoisuus

Aiemmista palautteista ja selvityksistä käy ilmi, että alueen maaperä on osittain hienoraakeista savimaata, paikoin myös potentiaalista hapanta sulfaattimaata. Näiden perusteella maaperä on heikosti kantava, vettyvä ja ympäristöriskialtis.

Ehdotamme, että

Ennen rakentamista laaditaan geotekninen maaperä- ja kantavuusselvitys, joka sisältää painuma- ja stabiliteettianalyysin.

Kaavaan lisätään määräys, että rakentamisen ja kunnallistekniikan kaivutöissä mahdolliset happamat sulfaattimaat on neutraloitava ja peitettävä ympäristöviranomaisen ohjeiden mukaisesti, ja että toimenpiteistä laaditaan valvontaraportti.

Kaavaan kirjataan, että pohjaveden alentaminen tai kuivatus- ja massansiirrot eivät saa muuttaa virtaussuhteita eivätkä vahingoittaa sm-alueen tai purolehdon maaperää.

3. Hulevesien hallinta ja tulvariskit

Kaavaselostus määrittää hulevesien viivytyspainanteiden yhteenlasketuksi noin 45 m³, vaikka pohjaveden pinta on havaittu noin metrin syvyydessä ja Oulujoen tulvakorkeus on arvioitu tasolle N2000 +13,5 m. Näissä olosuhteissa painanteiden todellinen viivytysvalmius jää hyvin vähäiseksi, koska korkea pohjavesi ja mahdollinen tulvavesi rajoittavat niiden toimintaa. Selostuksessa esitetty mitoitus vaikuttaa riittämättömältä, eikä todennäköisesti riitä hallitsemaan rankkasateiden tai poikkeustilanteiden virtaamahuippuja. Tämä kasvattaa riskiä, että hulevedet nousevat rakennuspaikoille ja että lietettä ja ravinteita kulkeutuu Oulujoen rantavyöhykkeelle ja Markkuun uimarannalle, mikä heikentää vedenlaatua ja lisää kunnossapitotarvetta.

Ehdotamme, että

Rakentamisen alimmat korkeusasemat määritetään siten, että mallinnettuun tulvakorkeuteen sisällytetään riittävä turvavara. Tämä lisäkorkeus (vapaa korkeus) tulee arvioida paikallisten olosuhteiden, aallon, tuulipadan, mittausepävarmuuden ja ilmastonmuutoksen aiheuttamien nousuriskien perusteella Ilmatieteen laitoksen ja ELY-keskusten suositusten mukaisesti.

Viivytysrakenteet mitoitetaan hydrologisesti Oulujoen poikkeustulvien ja rankkasateiden varalle, käyttäen paikallisia mitoitusasteita ja riittävää varmuusmarginaalia. Rakenteiden tulee olla toimintavarmoja ennen rakentamisen aloitusta, jotta hulevesiä voidaan hallita myös työmaa-aikana.

Hulevesien käsittely- ja purkujärjestelmistä laaditaan erillinen suunnitelma, joka osoittaa, miten lietteen ja ravinteiden kulkeutuminen Markkuun uimarannalle tai Oulujoen rantavyöhykkeelle estetään. Suunnitelmassa on huomioitava maaperän heikko vedenläpäisevyys, korkea pohjavesitaso sekä purkureittien suodatus- ja viivytysratkaisut.

4. Luonnonarvot ja suojelu

Luontoselvityksessä (Ramboll 2023) havaittiin rauh. keltakujanmiekan esiintymä sekä arvokas rantalehto. Kaavassa ei kuitenkaan ole erillistä luo-merkintää tälle alueelle.

Ehdotamme, että

Lisätään luo-merkintä tai määräys, joka kieltää rakentamisen ja maanmuokkauksen keltakujanmiekan esiintymisalueella.

Rantavyöhykkeen kasvillisuus säilytetään luonnontilaisena ja toimii myös hulevesien suodattimena.

5. Liikenne ja kulku Vaalantien kautta

Selostuksessa todetaan, että liikennerajoitukset ovat "merkityksettömiä".

Liikenneturvallisuutta ei ole arvioitu (näkemäetäisyydet, jalankulku).

Ehdotamme, että

Laaditaan liikenneturvallisuusselvitys liittymän näkemäetäisyyksistä ja kevyen liikenteen järjestelyistä.

Kaavaan lisätään määräys, että liittymäjärjestelyt Vaalantielle toteutetaan liikenneturvallisuusselvityksen perusteella, ja että jalankulun ja pyöräilyn yhteys huomioidaan suunnittelussa.

6. Rakentamisen toteutusvastuut

Kaavaselostuksessa todetaan, että ranta-asemakaava on maanomistajan vastuulla, mutta kunnossapidon ja yhteisalueiden vastuunjako ei käy ilmi. Tämä tulee täsmentää kaavamääräyksissä ja toteutusselostuksessa.

Ehdotamme, että

Kaavaselostukseen ja -määräyksiin lisätään toteutusvastuiden jako: kuka vastaa hulevesirakenteiden kunnossapidosta ja mahdollisista haittojen korjauksista.

7. Yhteenveto

Kaavaluonnos ei tällä hetkellä kaikilta osin täytä muinaismuistolain, ympäristönsuojelun eikä maankäyttö- ja rakennuslain mukaista varovaisuus- ja suojeluperiaatetta. Edellä esitetty muutokset parantaisivat kaavan teknistä ja ympäristöllistä toteutettavuutta sekä turvaisivat paremmin alueen kulttuuriperintö- ja luontoarvoja.

VASTINE

Lausunnossa esitetyt huomiot muinaisjäännöksen suojaamisesta ovat perusteltuja. Kaavaehdotukseen päivitetään museoviranomaisen suosittelema sm-a-merkintä sekä sitä koskevat tarkennetut määräykset. Sm-alueen suojaus ja rajaukset tarkistetaan museoviranomaisen ohjeiden mukaisesti ennen toteutusta.

Lausunnossa esiin nostetut havainnot maaperän hienorakeisuudesta ja kantavuuden vaihtelusta ovat oikeansuuntaisia. Kaavaehdotukseen on liitetty geotekninen pohjatutkimus ja perustamistapalausunto, joiden perusteella alueen rakentamistapa määritetään. Mikäli alueella havaitaan happamia sulfaattimaita, ne käsitellään ympäristöviranomaisen ohjeiden mukaisesti.

Hulevesien hallinnasta on laadittu erillinen hulevesiselvitys, ja sen mitoitus on teknisesti toteutettavissa ottaen huomioon alueen pohjavesiolosuhteet. Ehdotusvaiheessa viivytysrakenteiden mitoitusta ja pintavalunnan ohjausta tarkennetaan selvityksen mukaisiksi, ja painanteet toteutetaan ennen varsinaisen rakentamisen aloittamista. Näillä ratkaisuilla ei ole vaikutuksia Oulujoen rantavyöhykkeelle tai naapurikiinteistöihin, eikä hulevesien ohjautuminen Markkuun uimarannalle ole realistinen riski. Rakentamisen alimmat korkeusasetat on määritetty tulvakorkeusmallinnusten ja ELY-keskuksen ohjeistuksen perusteella.

Luontoselvityksen (Ramboll 2023) mukaan alueella ei ole rakentamista estäviä luontotyyppisiä. Rantavyöhykkeen VL-alue säilytetään puustoisena, ja se toimii sekä

maisemallisena että ekologisena suojavyöhykkeenä rakennusten ja joen välissä. Rannan kasvillisuus säilytetään luonnonmukaisena, ja se toimii samalla hulevesien suodattimena.

Liikenteellisiä vaikutuksia on tarkasteltu erillisessä liikenneselvityksessä (A-Insinöörit Oy, 9.2.2026), joka on lisätty kaava-aineistoon. Selvityksessä arvioitiin suunnittelualueen liikennetuotosta, vaikutuksia Vaalantien liikenteeseen sekä vaihtoehtoisia kulkuyhteysratkaisuja alueelle.

Selvityksen perusteella asemakaavan toteuttamisesta aiheutuva liikennetuotos on vähäinen, arviolta noin 10 ajoneuvomatkaa vuorokaudessa. Liikennemäärän lisäys ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia Vaalantien liikenteen sujuvuuteen tai turvallisuuteen.

Hulevesijärjestelmien rakentaminen ja kunnossapito kuuluvat maanomistajalle tai tonttien haltijoille. Kaavaselostuksessa ja kaavamääräyksissä esitetään tarkennettu toteutusvastuiden jako koskien yksityistiejärjestelyjä, yhteisalueiden kunnossapitoa ja hulevesirakenteiden ylläpitoa.

Kaavaluonnos täyttää muinaismuistolain, ympäristönsuojelun ja alueidenkäyttölain edellytykset, ja ehdotusvaiheessa kaavaa täydennetään lausunnossa esiin nostettujen seikkojen perusteella. Muutoksilla parannetaan kaavan teknistä toteutettavuutta ja varmistetaan, että alueen luontoarvot, kulttuuriperintö ja ranta-alueen maankäyttö säilyvät kestäväällä tavalla.

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 suunnittelualueutta 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

rakennuspaikaksi, joille kullekin saa rakentaa vapaa-ajan asunnon ja saunarakennuksen sekä autotalli-/ varastorakennuksen. 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 saavutaan Vaalantieltä noin puoli kilometriä yksityistietä pitkin.

2.10.1. Viitesuunnitelmat



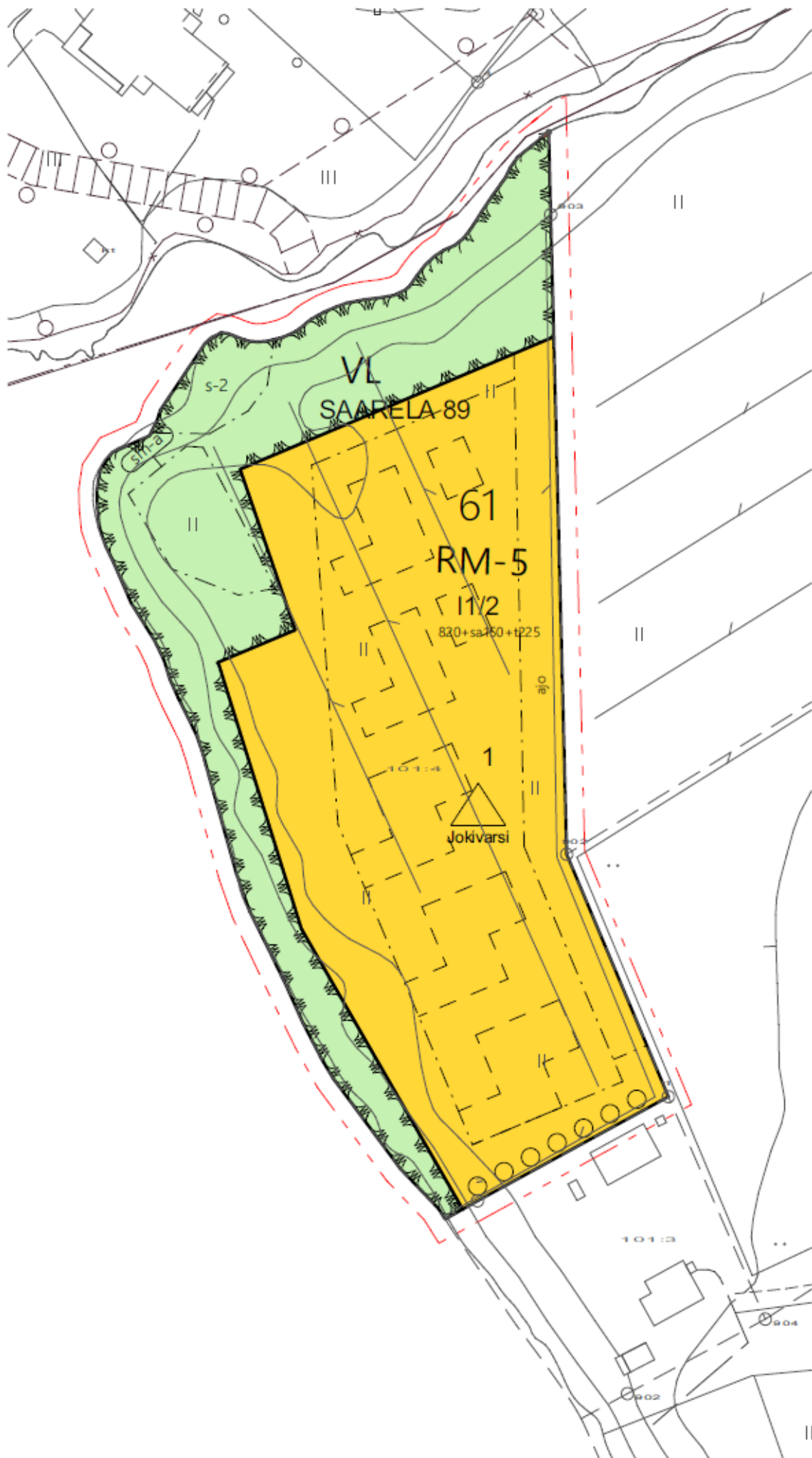
Havainnekuva suunnittelualueesta, Uki Lahtinen Oy 21.11.2024

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 (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. (sm-merkintään liittyvä kirjaintunnus viittaa kaavaselostuksessa olevaan kohdeluetteloon.) 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

Kaavakartta seuraavalla sivulla.



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, viihtyisanä 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. Jokilaakson maisemarakenne muodostuu vesiuoman, rantapuuston, pelto- ja metsäalueiden sekä hajanaisen jokivarsirakentamisen vuorovaikutuksesta.

Nykytilassaan alue ei ole luontotyyppiensä tai lajimonimuotoisuutensa osalta luonnontilainen eikä erityisen edustava, eikä sillä ole todettuja suojeluarvoja. Alue on osittain käsiteltyä metsämaata ja aiemmin muokattua ympäristöä. Ekologisen verkoston näkökulmasta rantavyöhykkeen jatkuvuus säilyy, sillä rannan suuntainen VL-alue jätetään rakentamattomaksi ja puustoisena säilytettäväksi. Näin jokivarren ekologinen käytävä säilyy toimivana eikä kaavaratkaisu katkaise rantavyöhykkeen lajiston liikkumisyhteyksiä.

Toteutuessaan rakentaminen muuttaa kaukomaisemaa erityisesti Oulujoelta päin tarkasteltuna. Vaikutus on kuitenkin paikallinen, ja sitä lieventävät rakennusalojen etäisyys rantaviivasta sekä velvoittavat istutusmääräykset. Jokilaakson avoin maisemarakenne säilyy. Toteutuksen laadulla, materiaalivalinnoilla, värityksellä ja piharakentamisen ratkaisuilla on keskeinen merkitys maisemavaikutusten hallinnassa. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamista siten, että se sopeutuu jokilaakson mittakaavaan ja alueen kulttuuriympäristön arvoihin.

Kokonaisuutena arvioiden kaavaratkaisun vaikutukset maisemaan ja ekologiseen käyttöön ovat paikallisia ja hallittavissa olevia, eikä kaava heikennä jokilaakson maisemarakenteen tai rantavyöhykkeen ekologisen yhteyden toimivuutta.

Suunnittelualue on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa matkailupalvelujen alueeksi (RM), jonka yhteydessä alueen maankäytön periaatteita ja vaikutuksia osana Oulujokilaakson laajempaa maisema- ja kulttuuriympäristökokonaisuutta on arvioitu yleiskaavatasolla.

Oulujokilaaksolle ominainen nauhamainen jokivarsiasutuksen rakenne säilyy, eikä rakentaminen katkaise jokilaakson avoimia maisematiloja tai muuta alueen kulttuurimaiseman perusluonnetta. Rakentamisen mittakaavaa, sijoittelua, materiaaleja ja väritystä ohjataan kaavamääräyksillä siten, että uusi rakentaminen sopeutuu maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen ominaispiirteisiin ja olemassa olevaan kulttuuriympäristöön.

3.5.2. VISU:n huomioon ottaminen

Oulun kaupungin viherrakenneselvityksen ja yleissuunnitelman (VISU 2025) mukaan Oulujokivarsi muodostaa osan kaupungin merkittävää siniverkostoa ja ekologista yhteysverkostoa. Kaavaratkaisussa rakentaminen on sijoitettu siten, että Oulujoen rantaan jää yhtenäinen rakentamaton lähivirkistysalue (VL), joka turvaa rantavyöhykkeen maisemallisen jatkuvuuden, ekologisia yhteyksiä sekä virkistyskäyttömahdollisuuksia. Kaavaratkaisu tukee VISU:ssa esitettyjä tavoitteita Oulujokivarren viherrakenteen ja siniverkoston säilyttämisestä ja kehittämisestä. Lisäksi alueen hulevesien hallinnassa suositaan luonnonmukaisia ratkaisuja siten, ettei Oulujoen ekologinen tila heikkene.

3.5.3. 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.

3.5.4. Vaikutukset liikenteeseen

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

3.5.5. Vaikutukset kunnallistekniikkaan

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

3.5.6. 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.

3.5.7. 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.

3.5.8. Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Suunnittelualue sijoittuu Oulujoen jokivarsimaisemaan, joka muodostuu metsäisistä rantavyöhykkeistä, peltoalueista sekä hajanaisesta loma- ja asuinrakentamisesta. Maisemakuva on luonteeltaan luonnonläheinen ja pienimittakaavainen.

Kaavaratkaisu mahdollistaa neljän loma-asunnon ja yhden vakinaisen asunnon rakentamisen väljästi mitoitetuille rakennuspaikoille. Rakentaminen sijoittuu ohjeellisille rakennusaloille siten, että rantavyöhykkeelle jää rakentamaton VL-alue, joka säilyttää rannan luonnonmukaisen ilmeen ja turvaa jokimaiseman jatkuvuuden. Rakennusten sijoittelulla, etäisyyksillä sekä istutusmääräyksillä pehmennetään näkymiä naapurikiinteistöihin ja jokimaisemaan.

Rakennusten kerrosluku yhtenäisyys ohjataan kaavamääräyksillä siten, että rakentaminen ei muodosta maisemaa hallitsevaa kokonaisuutta.

Alueella ei ole tiedossa valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristökohteita tai suojeltuja rakennuksia, joihin kaavaratkaisulla olisi vaikutusta. Kaava ei muuta alueen historiallista maankäyttörakennetta eikä heikennä kulttuuriympäristön arvoja.

Kokonaisuutena arvioiden kaavaratkaisun vaikutukset maisemaan ovat paikallisia ja mit-takaavaltaan vähäisiä. Rakentaminen täydentää olemassa olevaa jokivarren hajanaista rakennetta ja säilyttää alueen luonnonläheisen luonteen.

Suunnittelualue on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa matkailupalvelujen alu-
eeksi (RM), jonka yhteydessä alueen maankäytön periaatteita ja vaikutuksia osana Oulu-
jokilaakson laajempaa maisema- ja kulttuuriympäristökokonaisuutta on arvioitu yleis-
kaavatasolla.

3.6. Kaavamerkinnot ja määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

41-5		Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Matkailua palvelevien rakennusten ja loma-asuntojen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa yhden pysyvän asunnon.
34		Lähiivirkistysalue
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
84		Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
147		Ajoyhteys.
91-1	89	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	SAAR	Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93	61	Korttelin numero.
94-1	1	Ohjeellisen tontin numero.
100	I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
102-1	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.
96-23	820 + sa 150 + 1225	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetreinä, toinen luku sallitun saunatilojen kerrosalan neliömetreinä ja kolmas luku sallitun talousrakennusten kerrosalan neliömetreinä.
169-2		Luonnonmukaisena hoidettava alueen osa, jolle saa rakentaa polkuja ja keveitä rakennelmia olemassa olevia luonnonarvoja vaarantamatta.
170-11		Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. (sm-merkintään liittyvä kirjaintunnus viittaa kaavaselostuksessa olevaan kohdeuuteluun.)
135-1		Istutettava puuri
200-415		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 pysyvään asumiseen tarkoitettu. Rakennukset tulee sijoittaa ja suunnitella siten, että ne muodostavat maisemaan sopeutuvan ja mittakaavaltaan yhtenäisen kokonaisuuden. Kattomuotojen tulee olla selkeitä ja rakennusryhmissä keskenään sovitettuja siten, että kattomaisema on rauhallinen ja hallittu. Rakennusten julkisivujen pääasiallinen materiaali on peittomaalattu puu. Piha-alueiden suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Puistoalue korttelialueen ja Oulujen välissä hoidetaan luonnonmukaisena ja siistinä. Rantavyöhykkeellä olevat kookkaat puut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Rakentamisen yhteydessä tulee välttää maisemallisesti merkittävien puiden tarpeetonta poistamista. Hulevesipainanteet voidaan sijoittaa puistoalueille tai tonttien rajoille. Hulevesipainanteiden yhteistilavuus tulee olla noin 45 m ³ (43-49 m ³) Hulevesipainanteet tulee olla käyttövalmiina jo rakentamisen alkuvaiheessa. Rakennuksiin ei saa rakentaa kellaria. Happamat sulfaatit on otettava huomioon rakennettaessa ja kunnallistekniikan suunnittelussa. VL-alueelle saa sijoittaa laitureita. Tulvavahingoille alttiiden rakennosien tulee olla vähintään korkeuden +13,57 m yläpuolella (N2000-korkeusjärjestelmässä). Ranta-alueelle rakennettaessa tulee ottaa huomioon mahdollinen rannan sortuma- ja vyörymätski.

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 3. päivänä elokuuta 2026

Uki Lahtinen, arkkitehti

Uki Lahtinen Oy

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Oulu	Täyttämispvm	24.8.2026
Kaavan nimi	Saarelan kaupunginosan kiinteistöä 564-404-101-4 koskeva ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	3.8.2026
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	3.1.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	564-2546
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9011	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,9011
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,9011	100,00	1195	0,13	0,9011	1195
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2908	32,3			0,2908	
R yhteensä	0,6103	67,7	1195	0,20	0,6103	1195
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,9011	100,00	1195	0,13	0,9011	1195
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2908	32,3			0,2908	
VL	0,2908	100,0			0,2908	
R yhteensä	0,6103	67,7	1195	0,20	0,6103	1195
RM-5	0,6103	100,0	1195	0,20	0,6103	1195
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						