



317 §

## Asemakaavan muutos ja tonttijako 564-2545 (Vattukuja 2), HYVÄKSYTTÄVÄKSI

**Dno**

OUKA/10749/10.02.03/2022

**Tiivistelmä**

Asemakaavan muutos koskee korttelia 189 Oulunsalossa. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Oulunsalon seurakuntatalon laajennus osoittamalla tontille lisää rakennusoikeutta sekä mahdollistaa seurakunnan ylläpitämän kaikille avoimen leikkipaikan sijoittaminen seurakuntatalon yhteyteen.

Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttäväksi.

**Päätösesitys**

Yhdyskuntalautakunta hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja hyväksyy 8.2.2024 päivätyt asemakaavan ja tonttijaon muutokset sekä 8.2.2024 päivätyt, 8.5.2024 korjatun asemakaavan selostuksen.

**Päätös**

Päätösesitys hyväksyttiin.

**Esittelyteksti**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 10.2.2023 - 10.3.2023. Asiasta esitetyt mielipiteet sekä niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksessa kohdassa 4.2.4. Mielipiteet eivät vaikuttaneet kaavaluonnoksen suunnitteluun. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 1.12. - 29.12.2023. Asemakaavan valmisteluaineistosta esitettiin yksi mielipide sekä yksi lausunto nähtävillä olon aikana. Mielipiteet eivät vaikuttaneet kaavaehdotuksen suunnitteluun. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 15.3.2024 - 15.4.2024. Määräaikaan mennessä nähtävillä oloaineistosta saatiin yksi lausunto ja yksi muistutus.

Asemakaavaehdotusta ei ole muutettu nähtävillä olon jälkeen. Selostusta on korjattu 8.5.2024 poistamalla liitteenä olleista viitteesuunnitelmista suojattavaa tietoa.

### Asemakaavaehdotus 8.2.2024

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Oulunsalon seurakunnan toimitalon laajennus.



Oulunsalon seurakunnan toiminta on tarkoitus keskittää toimitalolle, mikä seurakunnan teettämän tarveselvityksen mukaan edellyttää seurakuntasalin rakentamista olemassa olevan rakennuksen yhteyteen.

Seurakuntasalin on tarkoitus toimia monitoimitilana seurakunnan toiminnassa. Viitesuunnitelmien mukaan hankkeen pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeuden tarve on yhteensä noin 280 kerrosalaneliömetriä. Olemassa oleva piharakennus on tarkoitus korvata uudella vastaavan kokoisella piharakennuksella hieman eri sijaintiin.

Hankkeessa tarkastellaan lisäksi seurakuntatalon piha-alueen järjestelyjä ja toimintoja. Hankkeessa liitetään 385 m<sup>2</sup> kaupungin omistamaa lähivirkistysaluetta seurakunnan tonttiin. Seurakunta sijoittaa alueelle toimintaansa tukevan ja kaikille avoimen lasten leikkipuiston. Alueen liittäminen seurakunnan tonttiin selkeyttää leikkipuiston rakentamisen ja kunnossapidon järjestämistä.

#### Vaikutusten arviointi

Asemakaavahanketta varten on laadittu luonto- ja maisemaselvitys, käyttösuunnitelma, hulevesiselvitys ja alustava hulevesisuunnitelma sekä suoritettu lapsivaikutusten arviointi. Selvitykset on esitetty kaavaselostuksen liitteenä 4.

Muita vaikutuksia on eritelty tarkemmin kaavaselostusluonnoksen kohdassa 5.1.

Hankkeesta ei laadita maankäytösopimusta.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Esitetty asemakaavan muutos on voimassa olevan Keskeisten alueiden yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Yhdyskuntalautakunta.

#### **Toimivallan peruste**

Hallintosäntö 16 § Yhdyskuntalautakunnan erityiset tehtävät ja toimivalta.



<b>Päätöshistoria</b>	Yhdyskuntalautakunta 1.2.2023 § 47, osallistumis- ja arviointisuunnitelma Yhdyskuntalautakunta 15.11.2023 § 544, LUONNOS Yhdyskuntalautakunta 28.2.2024 § 98, EHDOTUS
<b>Liitteet</b>	564-2545 (Vattukuja 2) Asemakaavan selostus 8.2.2024, korjattu 8.5.2024 564-2545 (Vattukuja 2) Asemakaavan kartta 8.2.2024
<b>Oheismateriaali</b>	-
<b>Esittelijä</b>	Kaavoitusjohtaja Kari Nykänen
<b>Valmistelijat</b>	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Satu Piispanen, p. 040 643 3976
<b>Täytäntöönpanotiedot</b>	Otteet: hakijalle, palautteen antaneille (MRA 94 §), ELY-keskukselle ja maanmittauslaitokselle Valitusosoitus (asemakaavanmuutoksen hyväksyminen ja sen yhteydessä tehty tonttijako) Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan MRL 200 § 2. momentin mukaisesti.

## Asemakaavan selostus

8.2.2024 päivättyyn Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosan korttelia 189 sekä lähivirkistysaluetta koskevaan asemakaavaan

(Vattukuja 2)

Kaavatunnus 564-2545

Diaarinumero 10749/2022

Selostus korjattu 8.5.2024



Kuva 1: Ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 2017. ©Oulun kaupunki.

---

## 2. Perus- ja tunnistetiedot

### 2.1

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosan korttelia 189 sekä lähivirkistysaluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosan korttelin 189 tontti 2 sekä lähivirkistysaluetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

---

**Kaavan nimi:**

Kaavatunnus: 564-2545

**Kaavan laatija:**

Satu Mäkinen  
Oulun kaupunki  
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus  
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki  
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

**Kaavan vireilletulosta****ilmoitettu:**

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä  
10.2.2023  
Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella  
10.2.2023

**Hyväksyminen:**

Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen  
\_\_.\_\_.20xx  
Asemakaava on tullut voimaan \_\_.\_\_.20xx

---

### 2.2 Kaava-alueen sijainti

Kohde sijaitsee n. 8,5 km Oulun keskustasta lounaaseen. Suunnittelualueetta rajaa itäpuolelta Vattukuja, etelä-, itä- ja pohjoispuolelta Herukkapuiston lähivirkistysalue.

### 2.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Oulunsalon seurakunnan toimitilan laajentaminen sekä kaikille avoimen leikkipaikan sijoittaminen seurakuntatalon tontille.

### 2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 4. Viitesuunnitelmat

Liite 5. Lapsivaikutusten arviointi

Liite 6. Selvitykset

-Tonttijako 8.2.2024

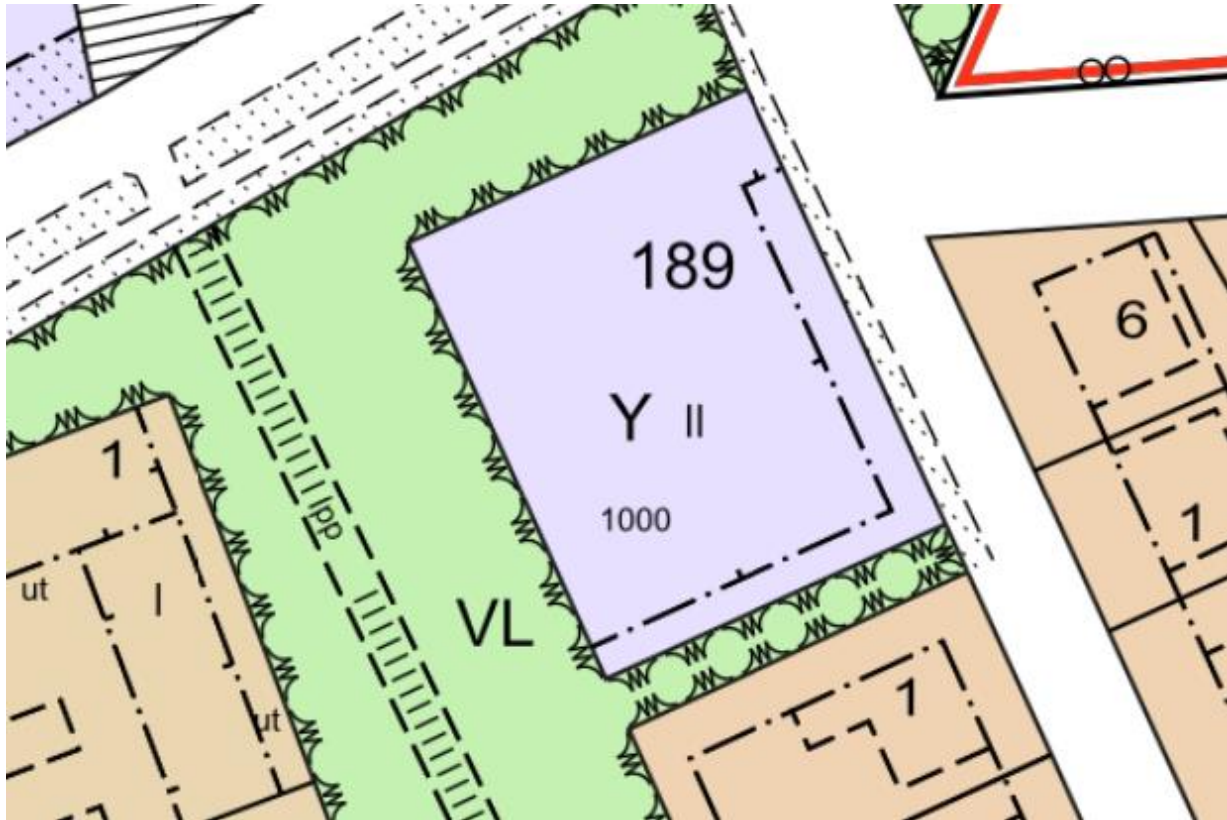
### 3. Lähtökohdat

#### 3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Korttelin 189 tontin omistaa Oulun evankelis-luterilainen seurakuntayhtymä. Lähivirkistysalueen omistaa Oulun kaupunki.

#### 3.2 Suunnittelutilanne

Alueella on voimassa Oulunsalon kunnanvaltuuston 15.3.2000 hyväksymä asemakaava (567-Ak2000/1). Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 189 pinta-alaltaan 2349 neliömetrin kokoinen tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Rakennusoikeutta on osoitettu 1000 kerrosalaneliometriä korkeintaan kaksikerroksisille rakennuksille. Tontin itä- ja eteläosaan on osoitettu rakennusalamerkintä. Korttelia ympäröi Herukkapuiston lähivirkistysalue. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee pohjois-eteläsuuntainen jalankulku- ja pyöräilyreitti Lentokentäntien alikululta Marjatielle.



Kuva 2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

### Rakennuspaikka

Tontilla sijaitsee vuonna 2007 valmistunut kokonaisalaltaan 1033 kerrosalaneliömetrin kokoinen Oulunsalon seurakuntatalo sekä 25 kerrosalaneliömetrin kokoinen piharakennus. Seurakuntatalon julkisivut ovat pääosin punaista ja vaaleaa tiiltä sekä tummaharmaata muovipinnoitettua peltiä ja alumiinisäleikköä. Pääsisäänkäyntiä korostaa muuta rakennusta hieman korkeampi rakennuksen osa, jossa on isoja lasipintoja.

Pihalla kasvaa koivuja ja pihlajia, jotka luovat kesällä vehreän ja viilentävän, syksyllä värikkään pihapiirin. Talvella paljaat, lumihuerteiset puut pehmentävät kulmikasta ja kovapintaista rakennettua maisemaa.

Rakennuspaikan keskeinen sijainti Oulunsalon keskustassa mahdollistaa etenkin lasten ja nuorten saapumisen seurakuntatalolle jalkaisin ja polkupyörillä.



Kuva 3. Seurakuntatalon sisäänkäynti.

Kuva 4. Seurakuntatalon sisäänkäynnin edessä sijaitsee Juha Vähäsöytingin veistos Sukupolvien juuret. Teos on Oulunsalon seurakunnan 100 v. juhluvuoden taidekilpailun hankinta vuonna 2011. Veistos on sijoitettu kaupungin omistamalle lähivirkistysalueelle sopimuksella.





### Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualue sijaitsee kokonaan rakennetun ympäristön keskellä. Alueella ei ole lainkaan luonnonympäristöä, vaan ihminen on jo pitkään muokannut ja muovannut alueen maisemarakennetta ja kasvillisuutta.



Kuva 5. Oulunsalon seurakuntatalon ympäristöä. ©GoogleMaps

Seurakuntatalon tonttia osittain ympäröivä lähivirkistysalue muodostuu avoimesta nurmikosta, jonka keskellä kulkee jalankulku- ja pyöräilyreitti ja jonka itäreunalla kasvaa yksittäin ja pienissä ryhmissä puustoa, pääasiassa koivuja. Seurakuntatalon pihalla kasvaa muutamia puita ja pensaita, suurin osa pihasta on päällystettyä liikenne-, pysäköinti- ja huoltoaluetta sekä leikkialuetta. Lähiympäristön omakotitalojen pihalla kasvaa monenlaisia puita ja pensaita, mikä luo rakennuspaikan ympäristöön miellyttävää ja kesällä vehreää taajamamaisemaa. Seurakuntatalon itäpuolella sijaitsee Oulunsalon kirkko sekä hautausmaa. Tyyliiltään uusgotiikkaa edustava puinen länsitornillinen pitkäkirkko on rakennettu vuosina 1888–1891. Kirkon on suunnitellut arkkitehti Julius Basilier. Syksyllä 1891 valmistunut kirkko vihittiin käyttöön 7. helmikuuta 1892.



Kuva 6. Oulunsalon kirkko ©Estormiz



Kuva 7. Oulunsalon kotiseutumuseo © Estormiz

Seurakuntatalon pohjoispuolella Jääsköntien ja Lentokentätien välissä sijaitsee osittain puustoinen niitty, ja niityn länsipuolella Lentokentätien alittavan jalankulku- ja pyöräilyreitit toisella puolella Oulunsalon kotiseutumuseo. Museon pihapiirissä on komea päärakennus sekä useita maatalouden harjoittamiseen liittyneitä rakennuksia, kuten aittoja, talli ja riihi. Päärakennuksessa on kilpukkarakenteinen pirtti, pieni välikamari sekä kaunis salin puoli.

### Yleiskaava

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Alueelle voidaan rakentaa julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen rakennuksia. Osa yleisten rakennusten kerrosalasta voidaan asemakaavassa osoittaa yksityisiä palveluita varten.

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisreunastaan Lentokentätien ympäristöstä muodostuvan Laatu-käytävän alueeseen. Tämän alueen perusteella ulkopuoliset muodostavat kuvan Oulunsalosta. Alue on tärkeä myös Oulunsalon asukkaiden ja yritysten omasta kunnastaan saamalle kuvalle. Alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee näistä syistä olla erityisen laadukasta.

Suunnittelualue on osa kulttuurihistoriallisesti merkittävää aluekokonaisuutta. Alueella tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä lisärakentaminen on tehtävä siten, että alueen historiallinen, rakennustaiteellinen tai maisemallinen arvo ei vähene. Alueella toteutettavien toimenpiteiden tulee sopeutua ympäristöön.



Kuva 5. Ote Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavasta.

### **Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset**

Vireillä olevassa Oulunsalon osayleiskaavan rakennemallissa alue on esitetty seurakuntatalon ympäristöön kirkon ja museon muodostama arvokas kulttuuriympäristö. Aineisto oli nähtävillä 4.1.-3.2.2022.

Oulunsaloon on laadittu vuonna 2021 kulttuuriympäristöselvitys. Seurakuntataloa ei ole selvityksen inventoinnissa luokiteltu arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristökohteeksi, mutta se sijaitsee arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristökohteiden välittömässä läheisyydessä, Oulunsalon henkisen ja maallisen vallan akselin varrella, Oulunsalon kirkon välittömässä läheisyydessä. Arvokas kulttuuriympäristö asettaa alueen täydennysrakentamiselle korkeat laadulliset vaatimukset niin suunnittelulle kuin toteutukselle. Seurakuntatalo sijaitsee näkyvällä paikalla sekä Lentokentäntieltä katsottaessa että Jääsköntietä pitkin kuljettaessa.

Oulunsaloon vuonna 2016 laaditun luonto- ja maisemaselvityksen mukaan Oulunsalon keskustan selvitysalueen maisemakuva on pääosin jäsentynyt ja alueiden käyttötarkoitus ilmenee selkeästi alueiden yleisilmeestä. Viheralueet ovat pääosin hoidettuja puistoja sekä suoja- ja taajamametsiä. Luonnontilaisia kasvillisuusalueita tai vesistöjä ei alueella ole. Oulunsalon keskuksen maisemakuvassa korostuu rakennettu ympäristö, jolle vastapainoksi viheralueet luovat kontrastin. Alueella on säilynyt paljon eri aikakausien rakennuksia, jotka luovat maisemaan historiallista ker-

roksellisuutta. Lisäksi Oulunsalon kirkon ympäristö ja kirkolta avautuvat peltomaisemat ovat maisemallisesti arvokkaita. Maisemallisesti arvokkaita ovat myös pilaristomaiset männiköt ja yksittäiset maisemapuut.

Kasvillisuuden ja eläimistön kannalta alueella ei ole tiedossa olevia maankäyttöä rajoittavia tekijöitä. Maaperän puolesta koko alue soveltuu hyvin rakentamiseen.

Selvitysalueella on runsaasti julkisen rakentamisen sekä liike- ja toimistorakentamisen alueita. Näillä kiinteistöillä on paikoin vapaata tilaa, joka voitaisiin ottaa jossain määrin rakennuskäyttöön. Täydennysrakentaminen tulee kuitenkin harkita tarkoin ja suunnitella mahdollinen uusi rakentaminen mittasuhteiltaan ja tyyliältään olemassa olevaan ympäristöön sopivaksi.

Täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee huomioida alueiden kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Täydennysrakentamisessa tulee huomioida myös alueiden arvokas puusto ja yksittäiset maisemapuut. Hyväkuntoinen, rakennusten miljööseen oleellisesti kuuluva puusto, tulee säilyttää. Historiallisesti kerroksellisen maisemakuvan säilyttäminen alueella on suotavaa.

Viheralueille sijoittuvat kevyenliikenteen väylät tulee säilyttää kattavan virkistys- ja kulkureittiverkoston säilyttämiseksi. Tarvittaessa kevyenliikenteenväylien linjauksia voidaan muuttaa. Tie- ja katualueilla, sekä kevyenliikenteen väylillä liikenneympäristö tulee säilyttää vehreänä ja viihtyisänä, huomioiden kuitenkin liikenneturvallisuus ja riittävät näkemäalueet.

Hankkeeseen on laadittu hulevesiselvitys sekä luonto- ja maisemaselvitys.

### **Rakennusjärjestys**

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

### **Pohjakartta**

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 31.10.2023.

### **Tonttijako ja kiinteistörekisteri**

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan sitova tonttijako asemakaavan yhteydessä.

## **4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet**

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Oulunsalon seurakunnan toimitalon laajennus. Oulunsalon seurakunnan toiminta on tarkoitus keskittää toimitalolle, mikä seurakunnan teettämän tarveselvityksen mukaan edellyttää seurakuntasalin rakentamista olemassa olevan rakennuksen yhteyteen.

Seurakuntasalin on tarkoitus toimia monitoimitilana seurakunnan toiminnassa. Viitesuunnitelmien mukaan hankkeen pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeuden tarve on yhteensä noin 280 kerrosalaneliömetriä. Olemassa oleva piharakennus on tarkoitus korvata uudella vastaavan kokoisella piharakennuksella hieman eri sijaintiin.

Hankkeessa tarkastellaan lisäksi seurakuntatalon piha-alueen järjestelyjä ja toimintoja, kuten seurakunnan toimintaa palvelevan ja kaikille avoimen leikkipaikan sijoittamista seurakuntatalon välittömään läheisyyteen Herukkapuiston lähivirkistysalueella.

## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa sekä kaupungin verkkosivuilla 10.2.2023. Kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 10.2.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.2.2023 - 10.3.2023.

### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### **Käynnistysvaihe**

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1.2.2023 § 47.

#### **Valmisteluvaihe**

Asemakaavan muutoksen luonnos pidetään nähtävillä mielipiteen esittämistä varten 4 viikon ajan. Ilmoitus nähtävillä olosta julkaistaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa tai siitä ilmoitetaan osallisille kirjeellä. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Tieto asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolosta julkaistiin kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa 1.12.2023. Kaavaluonnos oli nähtävillä 1.12. – 29.12.2023.

#### **Ehdotusvaihe**

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen, asetettiin kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.3.-15.4.2024. Nähtävillä olosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuuluttiin kaupungin verkkosivulla. Muistutukset tuli toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

### Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla valitusajan päätyttyä.

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulunsalon suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Puhelinoperaattorit (DNA, Telia, Elisa)
- Digita Oy
- Telia Towers Oy
- OLKA (Oulunseudun laajakaista)
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun Nuorten edustajisto ONE
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

#### 4.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskien esitettiin kaksi mielipidettä, jotka eivät koskeneet itse suunnittelualueetta, sekä yksi lausunto (Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos), jolla ei ollut vaikutusta hankkeen jatkosuunnitteluun.

Asemakaavan valmisteluaineistosta esitettiin yksi mielipide sekä yksi lausunto nähtävillä olon aikana.

##### **Lausunto, Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy**

Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy ei vastusta kaavaluonnosta, mutta muistuttaa, että mikäli alueella sijaitsevia kaapeleita joudutaan siirtämään tai suojaamaan, tulee siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä OSSV Oy:n ja tilata ao. työ, joka on maksullinen.

##### **Vastine:**

Merkitään tiedoksi.

##### **Mielipide 1**

Mielipiteen esittäjä suhtautuu kaavaluonnokseen myötämielisesti, mutta tuo esille, että seurakunnan tontin käyttöaste tulee nousemaan lisärakentamisen myötä, joten rakentamisessa on huomioitava näkö- ja meluvaikutus viereiseen asuinrakentamisen alueeseen.

Mielipiteen esittäjä toivoo, että liikenteenohjaus sekä pysäköinti tapahtuu niin, ettei viereisille asuintaloille aiheudu haittaa. Tapahtumisen aikaan on pysäköinnin tapahduttava kirkon ympärillä oleville pysäköintialueille, eikä kapealle ja ahtaalle Vattukujalle.

Mielipiteen esittäjä huomauttaa, että luonto- ja maisemaselvityksessä on tehty havainnot seurakunnan tontilta, mutta kaavatyössä on tämän lisäksi huomioitavaa, että Vattukuja 2 ja Vattukuja 4 välinen puistoalue on liitetty vuokrasopimuksella osaksi Vattukuja 4 piha-alueita nykyään.

”Puistoalue on erittäin kapea, eikä palvele virkistysalueena tai maisemallisesti alueen asukkaita vaan jättää rajan yleisen rakentamisen ja asuinrakentamisen väliin. Esitän, että kaavaehdotuksessa puistoalue poistetaan yleisestä virkistyskäytöstä niin, että se voidaan liittää osaksi Vattukuja 4 tonttia.”

##### **Vastine:**

Seurakuntatalon toiminta jatkuu entiseen tapaan, eikä liikenteen arvioida merkittävästi lisääntyvän laajennuksen myötä. Uusi seurakuntasali korvaa entisen tilan, ja rakennuksen sisällä tapahtuvat tilamuutokset joustavoittavat seurakunnan toimintoja sekä tilojen yleistä saavutettavuutta.

Kaavassa osoitettu pysäköintipaikkojen määrä on mitoitettu arvioidun tarpeen mukaan, ja siinä on sovellettu kaupungin pysäköintinormia (kh 26.3.2018). Kaavaluonnoksessa on esitetty seura-

kuntatalon autopaikat sekä mahdollisuus sijoittaa osa autopaikoista kirkon eteläpuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle, korttelin 94 LP-alueelle. Katualueelle pysäköintiin ei voida ottaa kantaa asemakaavassa, mutta tarvittaessa katualueelle pysäköinti on mahdollista estää esimerkiksi liikennemerkein. Liikennemerkein voidaan myös osoittaa alueelle sopiva nopeusrajoitus, mikä osaltaan vähentää liikennöinnin mahdollisesti aiheuttamia haittoja.

Seurakuntatalon laajennus sijoittuu seurakuntatalolle muodostettavalle tontille. Suunniteltu laajennusosa on sijoitettu olemassa olevan rakennusmassan taakse, jolloin sen vaikutus ympäristöön ja maisemaan jää melko vähäiseksi. Seurakuntatalon eteläpuolella tonttia sijaitsee mielipiteenkin esittäjän esiin tuoma pieni puistokaistale, joka rajaa yleisten rakennusten korttelialueen pientalokorttelista. Yksityisen naapurikiinteistön omistajille vuokratulle puistoalueelle voi istuttaa olemassa olevan kasvillisuuden lisäksi ympäristöön sopivia lajeja, jotka muodostavat suojaavaa ja viihtyisää pihapiiriä kummallekin kiinteistölle ympäri vuoden. Kaistaleen merkitys alueen viherverkostossa ei todennäköisesti ole suuri, mutta pienikin, etenkin puustoa ja pensaita sisältävä yhteys Herukkapuiston lähivirkistysalueen eri osien välillä auttaa alueen luonnon monimuotoisuuden säilymistä ja kehittymistä, ja voi mahdollistaa esimerkiksi monien eläinten turvallisen liikumisen ja levähtämisen alueella. Kaupunkiympäristössä lähivirkistysalueille voidaan tarvittaessa myös sijoittaa kunnallisteknisiä verkostoja, joten kaupungin omistamaa puistokaistaletta ei sen vuokrauksesta huolimatta ole perusteltua liittää yksityiseen kiinteistöön.

#### 4.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta esitettiin kaksi muistutusta nähtävillä olon aikana.

##### **Lausunto. Pohde, pelastuslaitos.**

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ole huomioitavaa asemakaavaluonnoksiin tai kaava-selostuksiin.

##### **Vastine:**

Merkitään tiedoksi.

##### **Muistutus 1.**

Tiedotus kaavaehdotuksen nähtävillä olosta mennyt sellaiselle maanomistajalle, joka ei omista rakennuksia. Muistutuksen jättäjän mielestä on laajennuksen myötä järjestettävä pysäköintikielto Vattukujalle; ei läpiajoa; mielellään vain tonteille ajo sallittu. Tällä hetkellä seurakuntatalolla asioivat ja tilaisuuksiin osallistuvat käyvät mielipiteen jättäjän mukaan Vattukujan tonteilla kääntämässä. Esitetään opastetta kirkon p-alueelle, jotta seurakuntatalon käyttäjät osaavat pysäköidä oikealle alueelle. Ehdotetaan ajoyhteyden järjestämistä seurakuntatalolle Vattukujan sijaan Jääsköntieltä.

##### **Vastine:**



Lisätään rakennusten omistaja osallisiin.

Katualuetta koskevat asiat ovat asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella. Kadut ja liikenne -yksikkö vastaa liikennejärjestelyjen suunnittelusta. Kadut ja liikenne -yksikkö tarkastelee alueen pysäköintijärjestelyjä kaupungin yleisten linjausten mukaisesti ja tekee tarvittaessa muutoksia alueen järjestelyihin. Liikennettä voidaan mm. ohjata erilaisin opastein, jotka asennetaan kaupungin kadut ja liikenneyksikön toimesta.

Ajoyhteys seurakuntatalolle on osoitettu Vattukujalta, koska se on oleva katualue, jota pitkin saavutaan seurakuntatalolle. Seurakuntatalon nykyinen pysäköintialue sijaitsee rakennuksen eteläpuolella. Pysäköintialue säilyy samassa käytössä myös jatkossa, joten seurakuntatalon ajoyhteys Vattukujalta on luontevaa ja resurssiviisasta säilyttää tulevaisuudessakin.

Jääsköntie on kokoojakatu, eli sen kautta ei lähtökohtaisesti voi osoittaa uutta liittymää. Suunnitelmassa on haluttu hyödyntää nykyinen saapumisreitti seurakuntatalolle, eikä järjestää uutta reittiä lähivirkistysalueen (VL) läpi. Mikäli viheralueen läpi puhkaistaisiin liikenneyhteys, myös virkistysalueen luonne kärsisi.

Tonttiliittymä kevyenliikenteen reitin yli tai sen kautta heikentäisi myös alueen liikenneturvallisuutta.

Nykyinen liittymä tontille tukee myös laajennuksen ja nykyisen rakennuksen toiminnallisuutta. Muun muassa keittiön huolto on suunniteltu järjestettäväksi nykyisen liittymän kautta.

#### 4.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1.2.2023 § 47.

Yhdyskuntalautakunta asetti valmisteluaineiston 15.11.2023 § 544 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen 28.2.2024 § 98 julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

## 5. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutoksella kortteliin 189 osoitetaan 280 kerrosalaneliometriä lisää rakennusoikeutta. Kortteliin muodostetaan sitovan tonttijaon mukainen tontti 2. Tontille osoitetaan rakennusalat seurakunnan toimitilalle sekä piharakennukselle. Tontin pinta-ala kasvaa 385 m<sup>2</sup>, jolloin sen kokonaispinta-ala on 2734 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus yhteensä 1280 k-m<sup>2</sup>, jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu noin 0,47.

Hankkeessa liitetään 385 m<sup>2</sup> kaupungin omistamaa lähivirkistysaluetta seurakunnan tonttiin. Seurakunta sijoittaa alueelle toimintaansa tukevan ja kaikille avoimen lasten leikkipuiston. Alueen liittäminen seurakunnan tonttiin selkeyttää leikkipuiston rakentamisen ja kunnossapidon järjestämistä.

Täydennysrakentaminen kohdistuu rakennetulle alueelle eikä lisärakentaminen aiheuta merkittäviä muutoksia ympäristöön tai olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin.

### Asemakaavamerkinnet/korttelialueet

Y Yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueelle on tarkoitus rakentaa enintään 250 k-m<sup>2</sup> suuruinen seurakuntatalon laajennus ja enintään 30 k-m<sup>2</sup> suuruinen piharakennus sekä kaikille avoin leikkipaikka.

VL Lähivirkistysalue. Osa Herukkapuistoa.

osa6-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Uudisrakennuksissa julkisivumateriaalin tulee olla laadukas. Julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa olevan rakennuksen arkkitehtuuriin sekä ympäristöön. Laajennusosan tulee olla alisteinen päärakennukselle.

Vesikaton yläpuolelle sijoitettavat välttämättömät tekniset laitteet tulee sopeuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Rakennuksesta tulee olla esteetön kulkuyhteys kiinteistön länsipuolella kulkevalle jalankulku- ja polkupyöräliikenteen reitille. Rakennuksen esteettömyyden järjestämiseksi tarvittavat rakenteet saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa joko piha-alueelle rakennettaviin talousrakennuksiin tai katoksiin.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, jonka mukaisesti alue on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Alueella syntyvät hulevedet on ensisijaisesti pyrittävä imeyttämään maaperään. Mikäli hulevesiä ei voida imeyttää, tulee niitä viivyttää ennen johtamista eteenpäin. Hulevesiä tulee käsitellä tontilla siten, että viivytyks- ja/tai imeytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1

m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä uutta tai uudistettavaa kovaa pintaa kohti. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita. Rakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Asemakaava-alueella on rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Tontin aitojen tulee muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopia ympäristöönsä ja olla lapsiturvallisia.

Piha-alueella on varattava riittävästi tilaa lumen käsittelyyn ja varastointiin.

Tontin suunnittelussa tulee ottaa huomioon pelastus- ja huoltoreitit sekä pelastus- ja huoltokaluston tilantarve.

Tontilla kasvavat puut tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

**HAPPAMAT SULFAATTIMAAT:** Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihoissa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellareita.

Kortteliin 189 on osoitettava vähintään 13 autopaikkaa ja lisäksi 2 liikuntaesteisen autopaikkaa. Loput autopaikoista voidaan osoittaa kirkon eteläpuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle. Kiinteistölle on osoitettava vähintään 15 kpl polkupyöräpaikkoja.

## **Kaavan vaikutukset**

### **5.1.1 Kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Asemakaavan muutoksella täydennetään korttelissa 189 sijaitsevan Oulunsalon seurakuntatalon toimintoja. Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta sekä yleiskaavassa alueelle asetettuja toiminta- ja laatutavoitteita. Rakentaminen sijoittuu kulttuurihistoriallisesti merkittävän aluekokonaisuuden varrelle. Uudisrakentamisen edellytetään sopeutuvan arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja täyttävän Lentokentäntien varren rakentamiselle asetetut laatukriteerit sekä täydentävän hillitysti olemassa olevaa seurakuntataloa omalla arkkitehtuurillaan.

### **5.1.2 Vaikutukset liikenteeseen**

Asemakaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen. Seurakunnan toiminta jatkuu tiloissa entiseen tapaan. Herukkapuiston läpi kulkeva pohjois-eteläsuun-

tainen jalankulku- ja pyöräilyreitti säilyy Jääsköntien ja Marjatien välillä entisellään. Seurakuntatalon saattoliikenne mahdollistetaan Vattukujalta seurakuntatalon pääoven eteen, mikä voi lisätä jonkin verran liikennettä Vattukujan pohjoispäässä.

### 5.1.3 Vaikutukset maisemaan

Hankkeen mahdollistama lisärakentaminen sijoittuu olevan seurakuntatalon pohjoissivun taakse, joten se ei juurikaan näy Jääsköntielle tai Lentokentäntielle eikä siten vaikuta merkittävästi kirkon ja kotiseutumuseon muodostamaan kulttuuriympäristömaisemaan. Seurakuntatalon etelärajan istutusalueelle on istutettava puita, jolloin kasvillisuus myös rajaa yleisten rakennusten kortteli-alueetta yksityisestä, asumiseen osoitetusta alueesta. Seurakuntatalon pihan viherrakentamisella voidaan parhaimmillaan vaikuttaa positiivisesti koko alueen maisemaan.

Hankkeessa on tavoitteena liittää myös rakennettavaksi esitetty leikkipuisto kasvillisuuden avulla sekä seurakuntatalon pihapiiriin että Herukkapuiston lähivirkistysalueeseen. Kasvillisuudella voidaan tarjota eri vuodenaikoina erimuotoisia ja värisiä näkymiä valitsemalla puut, pensaat ja muu kasvillisuus näiden tavoitteiden mukaisesti. Kasvillisuudella edistetään myös luonnon monimuotoisuuden tavoitteita tarjoamalla eliöstölle suojaa, ravintoa ja ekologisia yhteyksiä.

### 5.1.4 Vaikutukset lapsiin sekä sosiaalisiin oloihin

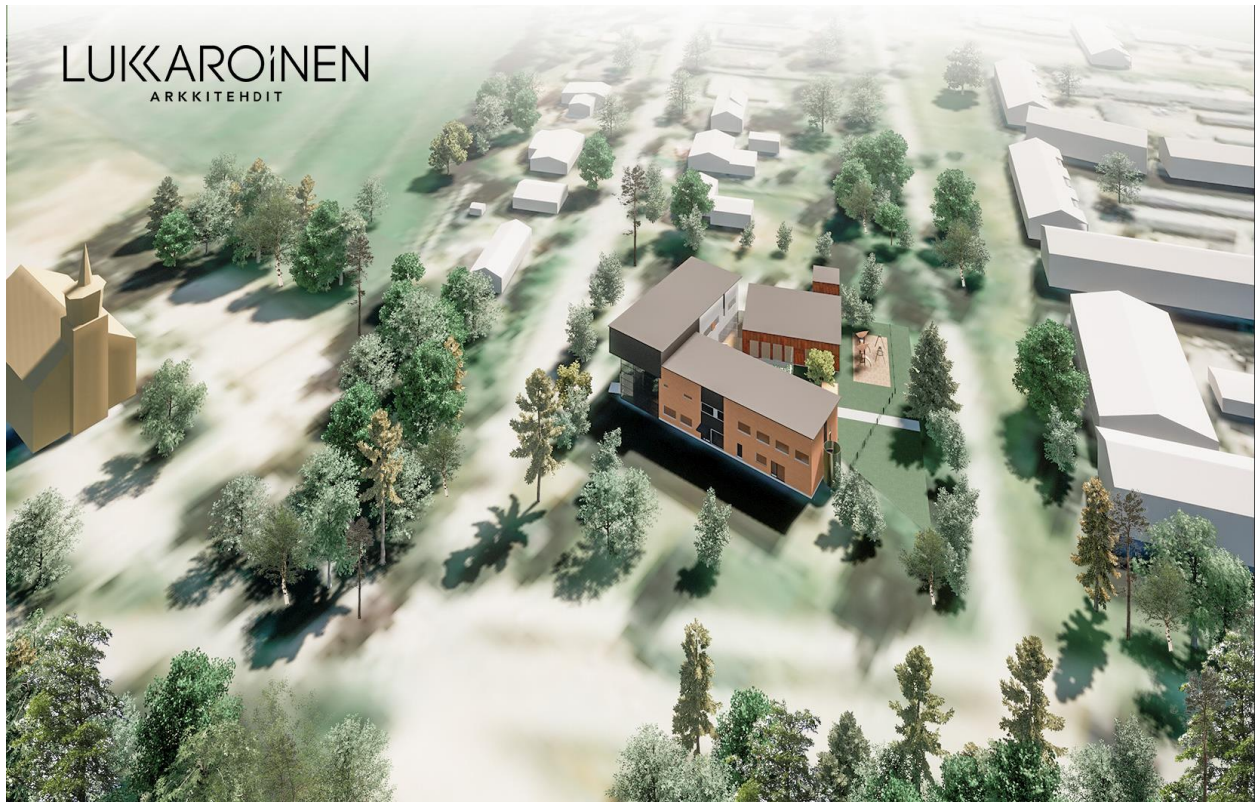
Esteettömästi saavutettavat toimitilat parantavat erilaisten käyttäjäryhmien mahdollisuuksia osallistua seurakunnan tiloissa järjestettäviin toimintoihin ja tilaisuuksiin. Mahdollisuus kuljettaa tilaisuuksiin osallistuvat suoraan ulko-ovelle helpottaa etenkin pienten lasten kanssa toimimista sekä liikuntarajoitteisten ja liikuntaesteisten liikennöintiä. Kaavassa osoitetaan polkupyörille pysäköintitilat, jolloin etenkin jo omin neuvoin liikkumaan pystyvien lasten ja nuorten osallistuminen seurakunnan tarjoamaan toimintaan on helppoa ja turvallista.

Kaikille avoin leikkipaikka mahdollistaa kaiken ikäisten kohtaamisen turvallisessa puistoympäristössä seurakuntatalon välittömässä läheisyydessä.

Hankkeella voidaan kokonaisuutena arvioida olevan pääasiassa sekä hanketoimijaa että tilojen käyttäjiä hyödyttäviä vaikutuksia, joista monet kohdistuvat lapsiin ja nuoriin.



Kuva 6. Havainnekuva seurakuntatalon laajennuksesta kevyen liikenteen väylältä katsottuna.



Kuva 7. Ilmakuvaupotus seurakuntatalon laajennuksesta.

## Asemakaavan toteutus

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

Oulussa \_\_. päivänä \_\_\_\_kuuta 20\_\_

Kari Nykänen  
asemakaavapäällikkö

Satu Mäkinen  
kaavoitusarkkitehti

Jos kaavakarttaan tulee ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen muutoksia, laitetaan uudet allekirjoitukset uusine päiväyksineen (sama kuin kaavakartan korjauspäivämäärä)

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	16.02.2024
Kaavan nimi	Vattukuja 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	08.02.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	01.12.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	564-2545
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5688	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5688

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,5688	100,0	1280	0,23	0,0000	280
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2734	48,1	1280	0,47	0,0385	280
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2954	51,9			-0,0385	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]

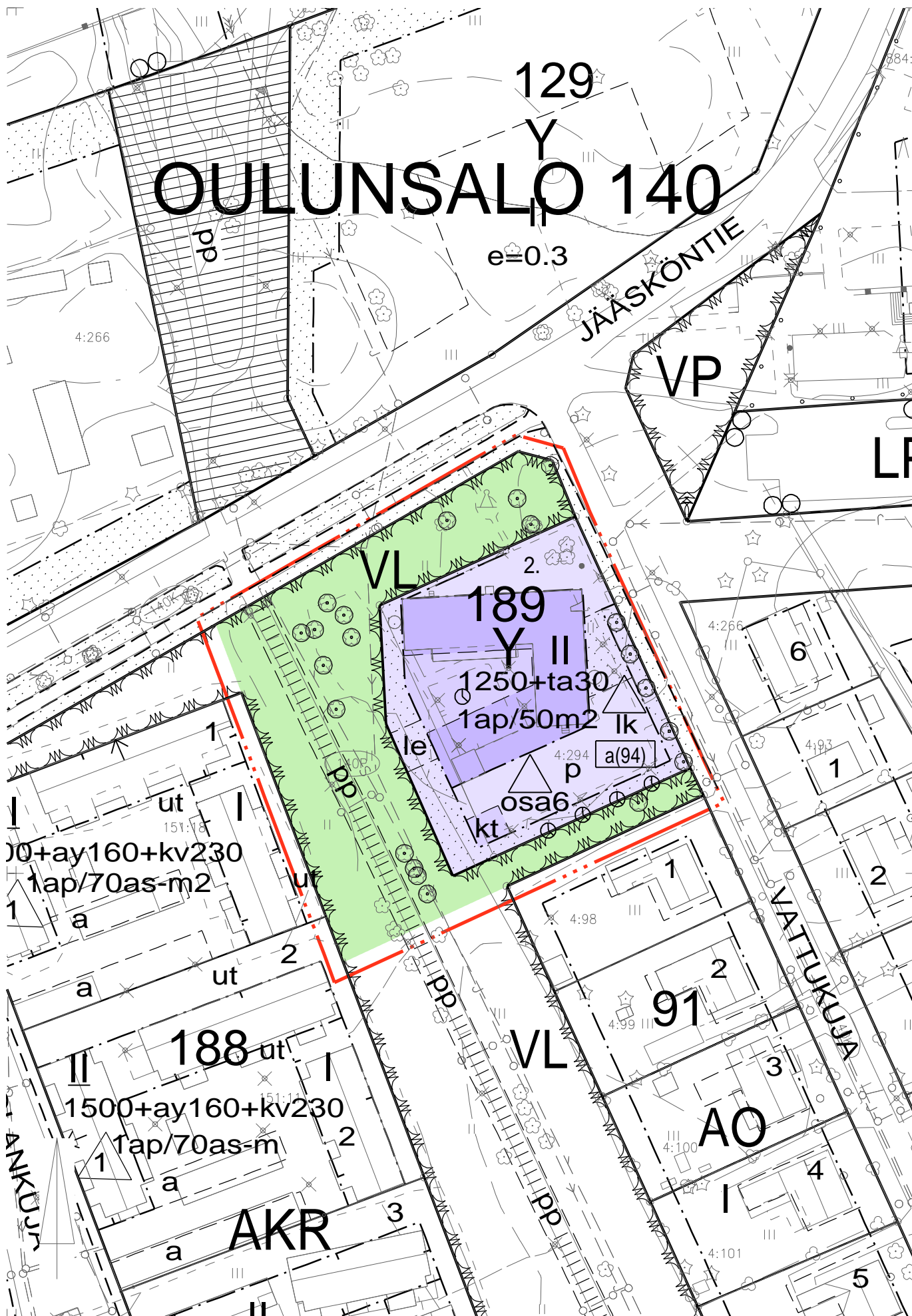
Yhteensä				
----------	--	--	--	--

## Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5688</b>	<b>100,0</b>	<b>1280</b>	<b>0,23</b>	<b>0,0000</b>	<b>280</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2734	48,1	1280	0,47	0,0385	280
Y	0,2734	100,0	1280	0,47	0,0385	280
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2954	51,9			-0,0385	
VL	0,2954	100,0			-0,0385	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						









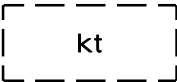
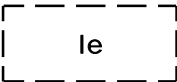
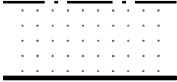
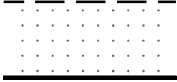








564-2545

Asemakaavamerkinntät ja -määräykset, 8.2.2024

12		Yleisten rakennusten korttelialue.
34		Lähivirkistysalue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	140	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	OULUN	Kaupunginosan nimi.
93	189	Korttelin numero.
96-17	1250+ta30	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-103		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-6		Säilytettävä puu.
135-8		Istutettava puu.

140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
163	<b>1 ap/50m<sup>2</sup></b>	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
165-3		Suluissa autopaikkamääräyksen yhteydessä oleva merkintä osoittaa korttelin, johon alueen autopaikkoja on osoitettu.
200-57		lk-merkinnällä varustettu korttelialue kuuluu Oulun seudun laatukäytävään. Alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee olla erityisen laadukasta.
200-374		<p>osa6-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:</p> <p>Uudisrakennuksissa julkisivumateriaalin tulee olla laadukas. Julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa olevan rakennuksen arkkitehtuuriin sekä ympäristöön. Laajennusosan tulee olla alisteinen päärakennukselle.</p> <p>Vesikaton yläpuolelle sijoitettavat välttämättömät tekniset laitteet tulee sopeuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.</p> <p>Rakennuksesta tulee olla esteetön kulkuyhteys kiinteistön länsipuolella kulkevalle jalankulku- ja polkupyöräliikenteen reitille. Rakennuksen esteettömyyden järjestämiseksi tarvittavat rakenteet saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.</p> <p>Jätehuoltotilat tulee sijoittaa joko piha-alueelle rakennettaviin talousrakennuksiin tai katoksiin.</p> <p>Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, jonka mukaisesti alue on toteutettava rakentamisen yhteydessä.</p> <p>Alueella syntyvät hulevedet on ensisijaisesti pyrittävä imeyttämään maaperään. Mikäli hulevesiä ei voida imeyttää, tulee niitä viivyttaa ennen johtamista eteenpäin. Hulevesiä tulee käsitellä tontilla siten, että viivytyksen ja/tai imeytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä uutta tai uudistettavaa kovaa pintaa kohti. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita. Rakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.</p> <p>Asemakaava-alueella on rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteina eikä pysäköintiin, hoidettava puistomaisessa kunnossa.</p> <p>Tontin aitojen tulee muodoltaan, materiaaleiltaan ja värykseltään sopia ympäristöönsä ja olla lapsiturvallisia.</p> <p>Piha-alueella on varattava riittävästi tilaa lumen käsittelyyn ja varastointiin.</p> <p>Tontin suunnittelussa tulee ottaa huomioon pelastus- ja huoltoreitit sekä pelastus- ja huoltokaluston tilantarve.</p> <p>Tontilla kasvavat puut tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.</p> <p><b>HAPPAMAT SULFAATTIMAAT:</b> Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihoissa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellareita.</p> <p>Kortteliin 189 on osoitettava vähintään 13 autopaikkaa ja lisäksi 2 liikuntaesteisen autopaikkaa. Loput autopaikoista voidaan osoittaa kirkon eteläpuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle.</p> <p>Kiinteistölle on osoitettava vähintään 15 kpl polkupyöräpaikkoja.</p>

**TONTTIJAKOMERKINNÄT:**

2.

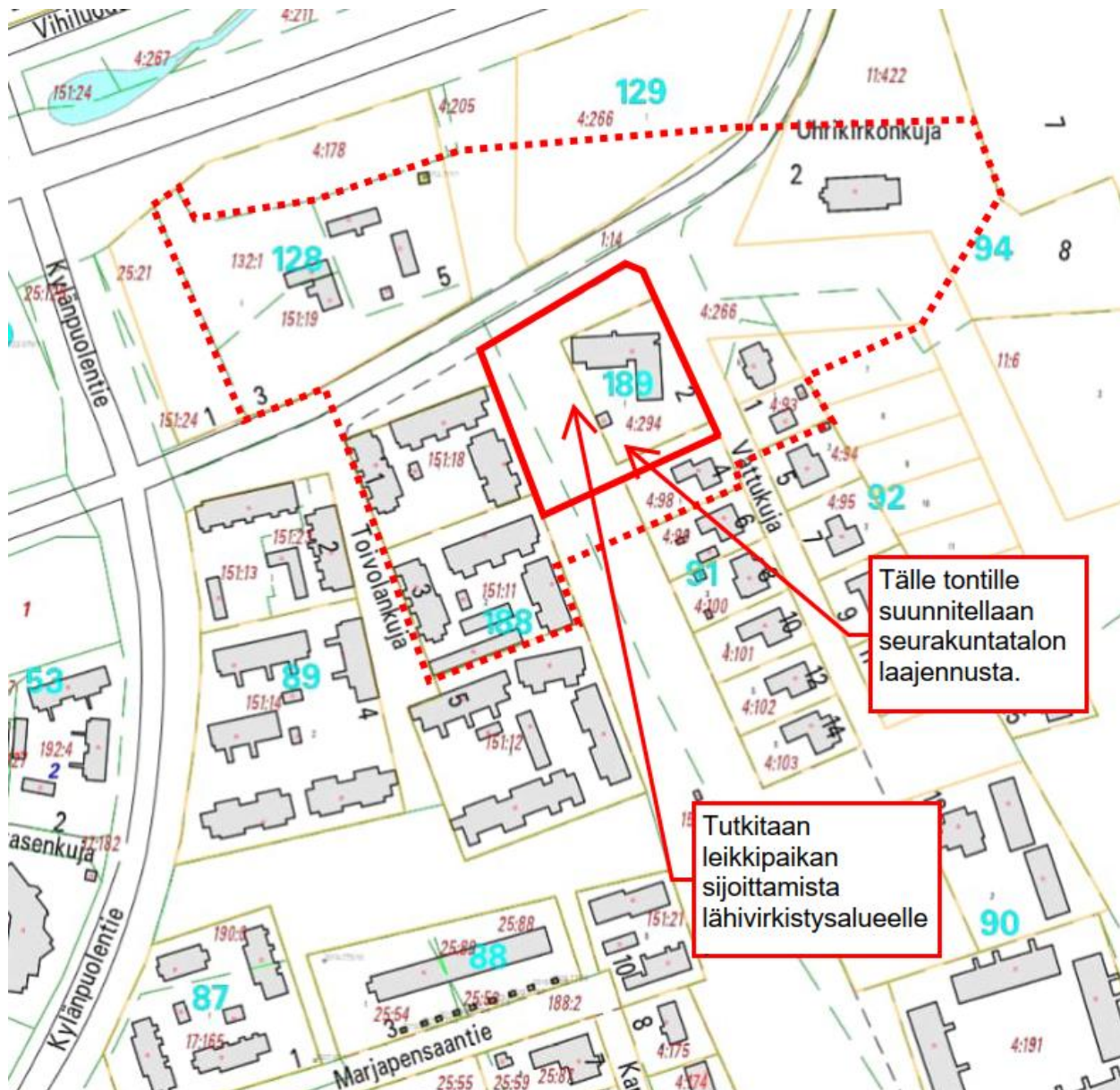
Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

Päivitetty 8.2.2024

## Vattukuja 2

### Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulunsalon kaupunginosassa, osoitteessa Vattukuja 2, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on mahdollistaa seurakuntatalon laajentaminen korttelissa 189. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2023 aikana.



Kuva 1. Kartalle on punaisella viivalla rajattu alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista. Katkoviivalla esitetyllä alueella voi asemakaavamutoksella olla vaikutuksia.

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

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

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2545**

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

## Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Oulunsalon kaupunginosan kortteli 189 ja siihen rajautuva virkistysalue. Korttelin 189 pinta-ala 2349 m<sup>2</sup>, ja se muodostaa yhden tontin. Tontilla sijaitsee Oulunsalon seurakuntatalo. Kortteli rajautuu länsiosaltaan Herukkapuiston lähivirkistysalueeseen. Virkistysalue on pääosin nurmikehitystä, jonka halki kulkee pohjois-eteläsuuntainen jalankulku- ja pyöräilyreitti Jääsköntieltä Marjatielle. Reitin itäreunalla on paikoin puustoryhmiä, samoin seurakuntatalon edustalla suunnittelualueen pohjoisreunalla.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Oulunsalon kotiseutumuseo pihapiireineen ja itäpuolella Oulunsalon kirkko ja hautausmaa. Alue on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (MRKY2015).

Suunnittelualueen eteläpuolella Vattukujan varrella on omakotitaloja ja länsipuolella Herukkapuiston takana Toivolankujan varrella kaksikerroksisia asuinrakennuksia.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Oulunsalon seurakunnan toimitalon laajennus. Oulunsalon seurakunnan toiminta on tarkoitus keskittää toimitalolle, mikä seurakunnan teettämän tarveselvityksen mukaan edellyttää seurakuntatalon rakentamista olemassa olevan rakennuksen yhteyteen. Seurakuntatalon on tarkoitus toimia monitoimitilana seurakunnan toiminnassa. Hankkeessa tarkastellaan myös seurakuntatalon piha-alueen järjestelyjä ja toimintoja, kuten seurakunnan toimintaa palvelevan ja kaikille avoimen leikkipaikan sijoittamista seurakuntatalon välittömään läheisyyteen Herukkapuiston lähivirkistysalueella.

## Vaikutusten arviointi

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

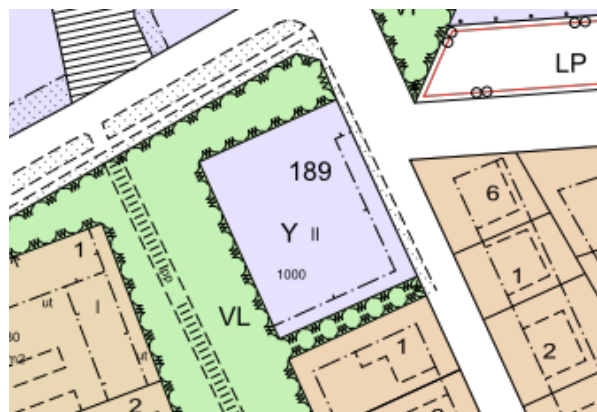
## Suunnittelun lähtökohdat

Tontin korttelissa 189 omistaa Oulun evankelis-luterilainen seurakuntayhtymä, joka on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Korttelia ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

## Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Voimassa olevassa asemakaavassa 567-Ak2000/1, jota on tarkoitus muuttaa, kortteli 189 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Rakennusoikeutta kaavassa on 1000 kerrosneliömetriä enintään kaksikerroksista rakennusta varten.

Kuva 2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.



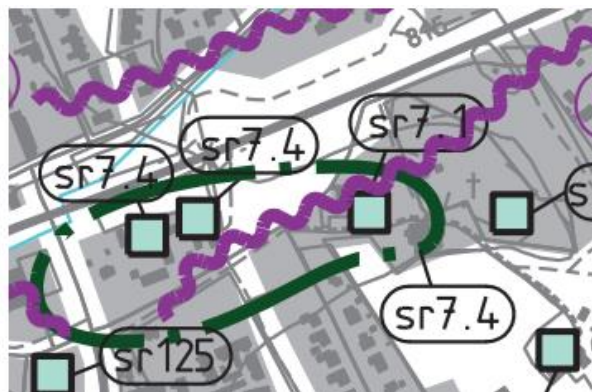
Voimassa olevassa Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä PY, julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Alueelle voidaan rakentaa julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen rakennuksia. Osa yleisten rakennusten kerrosalasta voidaan asemakaavassa osoittaa yksityisiä palveluita varten. Lisäksi suunnittelualue kuuluu kulttuurihistoriallisesti merkittävään aluekokonaisuuteen. Alueella tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä lisärakentaminen on tehtävä siten, että alueen historiallinen, rakennustaiteellinen tai maisemallinen arvo ei vähene. Alueella toteutettavien toimenpiteiden tulee sopeutua ympäristöön.

Suunnittelualueen pohjoisreunalle on osoitettu tieliikenteen melualue. Alueella saattaa ylittyä 55dB:n melutaso. Rakennettaessa alueelle tai asemakaavoja laadittaessa on otettava huomioon melunsuojaustarve.

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisreunaltaan Oulun laatukäytävä -merkintään. Tämän alueen perusteella ulkopuoliset muodostavat kuvan Oulunsalosta. Alue on tärkeä myös Oulunsalon asukkaiden ja yritysten omasta kunnastaan saamalla kovalle. Alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee näistä syistä olla erityisen laadukasta. Yleiskaavamääräyksen mukaan rakentamisen Oulunsalossa tulee perustua huolelliseen suunnitteluun. Kaikessa rakentamisessa tulee olla päämääränä pitkäikäiset, kestävät ja luontoa säästävät ratkaisut. Oulunsaloa tulee hoitaa huolellisesti, jota kunta on jatkuvasti viihtyisiä ja mieleinen asuinympäristö kunnassa asuville ja myös tuleville sukupolville.



Kuva 4. Ote yleiskaavakartasta.



Kuva 5. Ote yleiskaavakartasta 2.

Vireillä olevan Oulunsalon osayleiskaavan rakennemallissa suunnittelualue on osoitettu kirkon ja museon muodostamana arvokkaana kulttuuriympäristönä.

## Osallistuminen

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

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/10749/2022.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

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

## Osalliset

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

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- 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)
- Oulun Polkupyöräilijät ry OUPO
- Oulunseudun laajakaista OLKA
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Osava, Oulunsalon aktiiviset vaikuttajat (Oulunsalo)



## Miten kaavatyö etenee?

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen tuli vireille maanomistajan hakemuksesta syyskuussa 2022.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen käynnistettiin lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä neljän viikon ajan talvella 2023. Tänä aikana osallisten oli mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

### Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 4 viikon ajan syksyllä 2023. Tänä aikana osallisten oli mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä.

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

### Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi keväällä 2024.

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

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

### Hyväksymisvaihe

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

## Lisätietoja suunnittelijoilta:

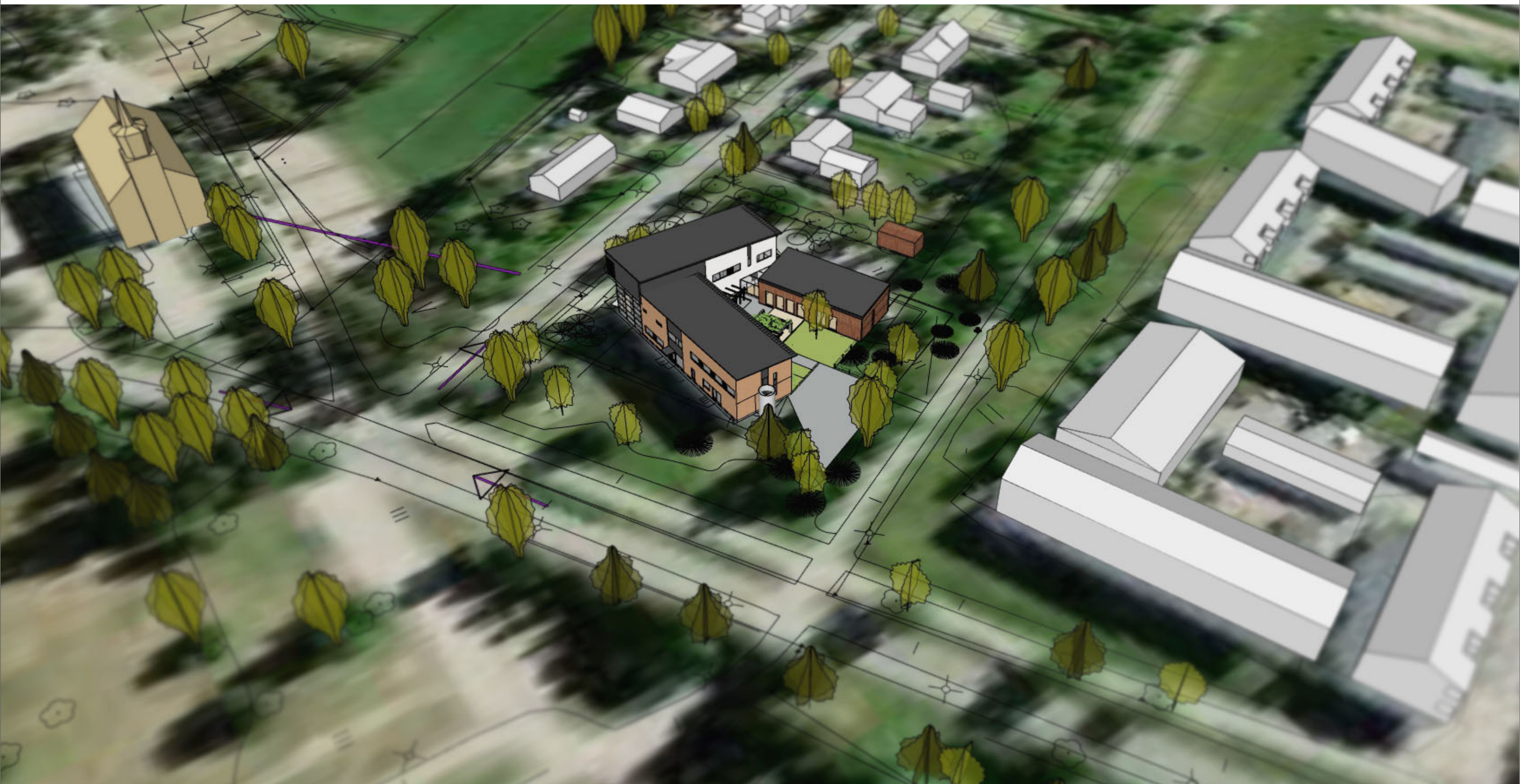
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Satu Piispanen, puh. 040 6433976

Kaavoitusassistentti Henna Pekkala, puh. 040 5565866

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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



OULUN SEURAKUNNAN TOIMITALO,  
MUUTOS JA LAAJENNUS

TARVESELVITYS  
HAVAINNEKUVA LINTUPERSEKTIIVI  
ALUSTAVA LUONNOS VE1 (A2)  
14.5.2020

**LUKKAROINEN**  
ARKKITEHDIT



OULUN SEURAKUNNAN TOIMITALO,  
MUUTOS JA LAAJENNUS

TARVESELVITYS  
HAVAINNEKUVA SISÄPIHALTA  
ALUSTAVA LUONNOS VE1 (A2)  
14.5.2020

**LUKKAROINEN**  
ARKKITEHDIT



JULKISIVU POHJOISEEN 1:100



JULKISIVU LÄNTEEN 1:100



JULKISIVU ETELÄÄN 1:100

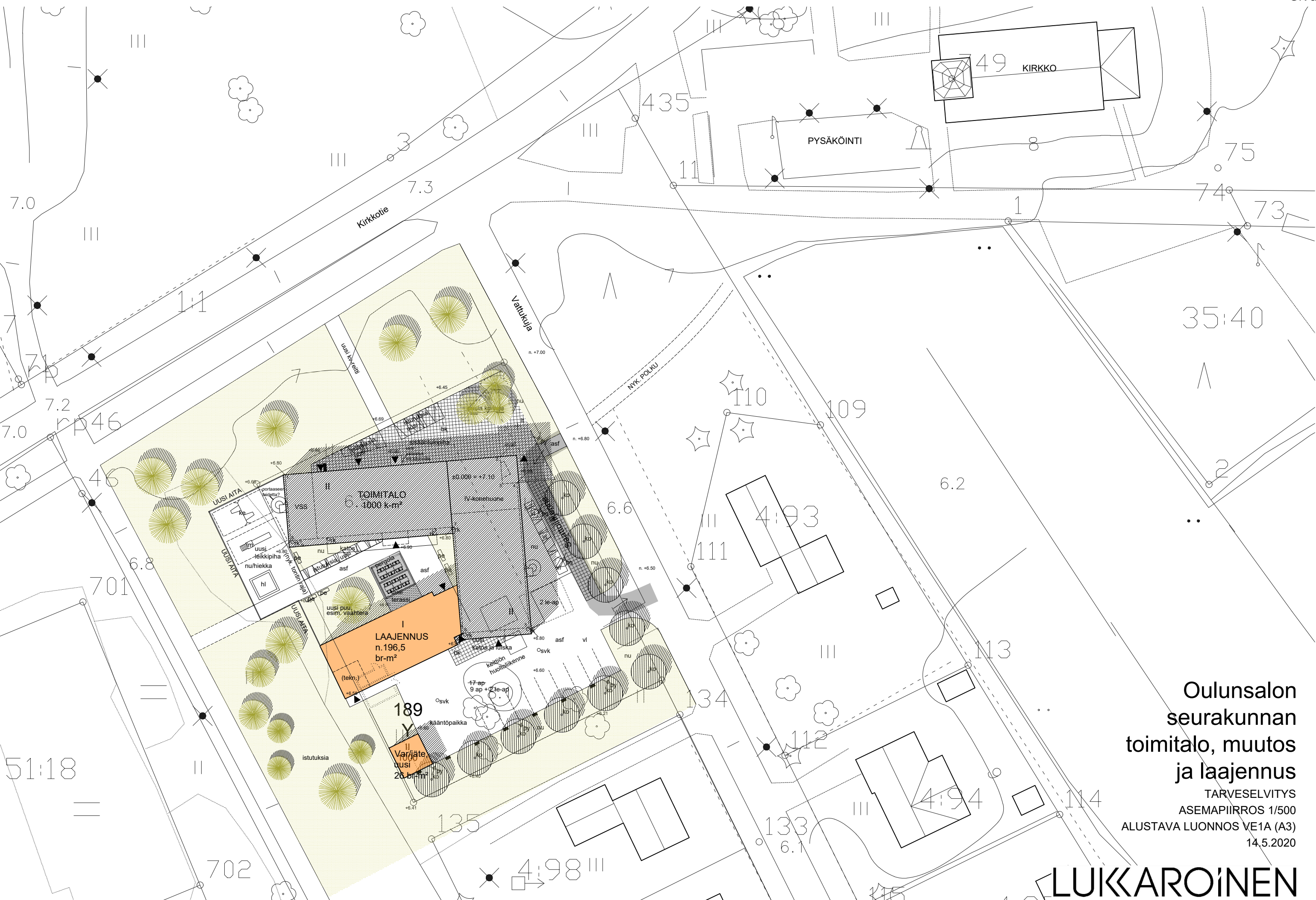
**JULKISIVUMATERIAALIT**

1. PYSTYSUUNTAINEN CORTEN-TERÄSPANEELI
2. KONESAUMATTU TUMMA PELTIKATTO / TUMMA HUOPAKATTO
3. IKKUNA
4. TUMMAN HARMAA PELTIKATTO

OULUN SEURAKUNNAN TOIMITALO,  
MUUTOS JA LAAJENNUS

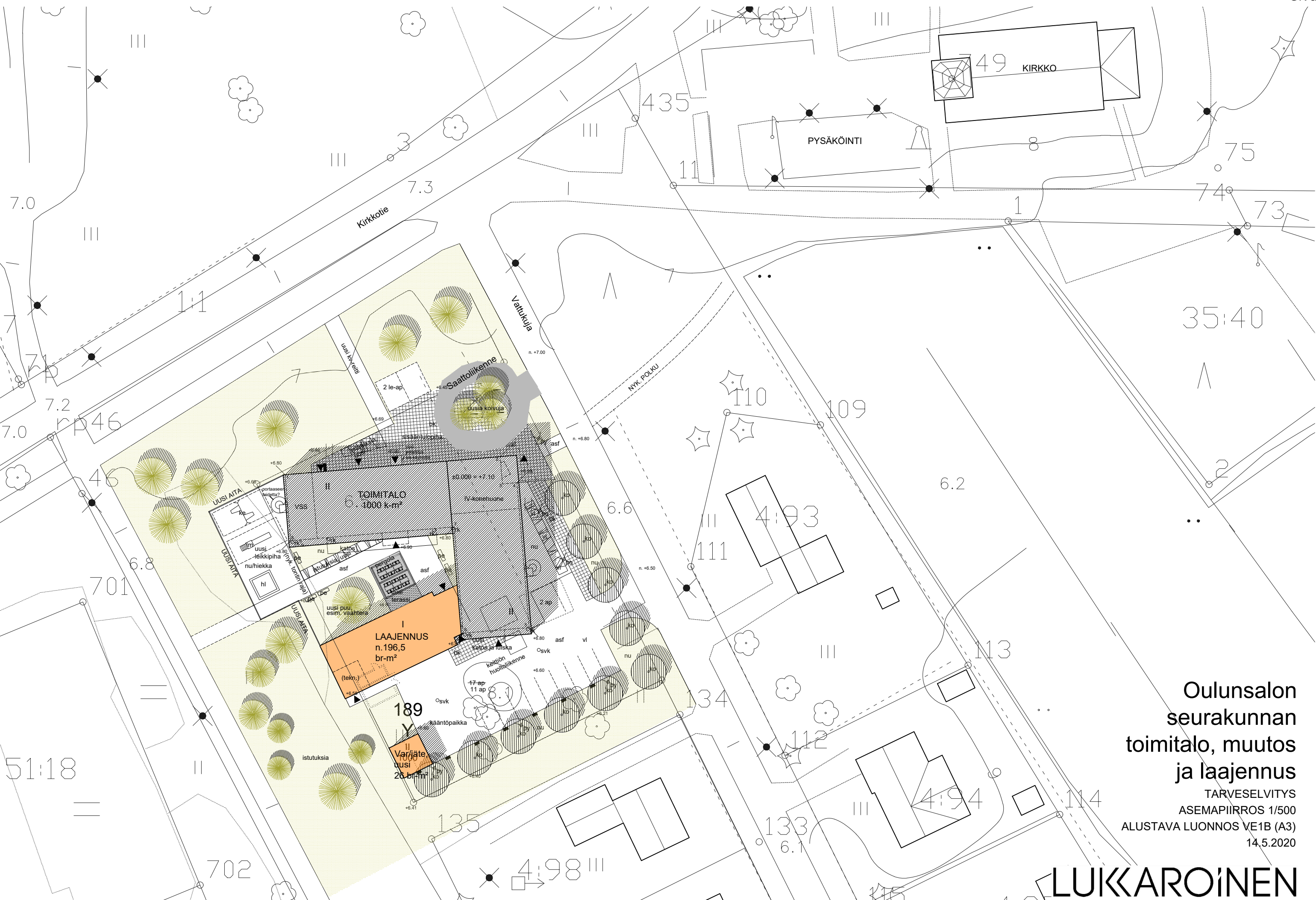
TARVESELVITYS  
JULKISIVUT 1:100  
ALUSTAVA LUONNOS VE1 (A2)  
14.5.2020

**LUKKAROINEN**  
ARKKITEHDIT



Oulunsalon seurakunnan  
toimitalo, muutos  
ja laajennus  
TARVESELVITYS  
ASEMAPIIRROS 1/500  
ALUSTAVA LUONNOS VE1A (A3)  
14.5.2020

**LUKKAROINEN**  
ARKKITEHDIT



Oulunsalon seurakunnan  
toimitalo, muutos  
ja laajennus

TARVESELVITYS  
ASEMAPIIRROS 1/500  
ALUSTAVA LUONNOS VE1B (A3)  
14.5.2020

**LUKKAROINEN**  
ARKKITEHDIT



# 2545 Oulunsalon kaupunginosan asemakaava

**Laaja lapsivaikutusten arviointi**

8.2.2024



**YHDYSKUNTA- JA  
YMPÄRISTÖPALVELUT**

**OULU**



## 1. Laaja lapsivaikutusten arviointi asemakaavahankkeessa

Asemakaavahankkeen aikana arvioidaan kaavan olennaisia vaikutuksia. Laaja lapsivaikutusten arviointi tehdään aina hankkeissa, joilla tunnistetaan olevan merkittäviä, suoria vaikutuksia lapsiin ryhmänä. Laaja lapsivaikutusten arviointi voidaan tehdä vaikutusten määrittämiseksi ja arvioimiseksi missä tahansa hankkeessa, jolla tunnistetaan olevan mahdollisia vaikutuksia lapsiin ryhmänä. Tilanteissa, joissa vaikutukset lapsiin ovat vähäisiä tai välillisiä, voidaan valita myös suppeampi lapsivaikutusten arviointi osana muuta kaavan vaikutustenarviointia.

Lapsivaikutusten arvioinnin eli LaVan tarkoitus on tunnistaa ja tarkemmin arvioida hankkeen vaikutuksia lapsiin ja lapsiperheisiin. Suunnitteluprosessin aikana tunnistettuja kielteisiä vaikutuksia pyritään hillitsemään tai poistamaan jatkosuunnittelussa. Lapsivaikutustenarviointia voidaan täydentää suunnittelun edetessä.

Arviointimenettely on käytössä Oulun kaupungin kaikilla toimialoilla kaupunginhallituksen linjauksen mukaisesti (KH 20.12.2021 § 417).

## 2. Kaavan valmistelija ja muut lapsivaikutusten arviointiin osallistuvat

Lapsivaikutusten arvioinnin on tehnyt projektipäällikkö Satu Piispanen ja siihen ovat osallistuneet hakijan hankesuunnittelukonsultti Sanni Leinonen ja kaavoitusarkkitehti Suvi Jänkälä.

## 3. Hankkeen tiedot

### Asemakaavan tavoite ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Oulunsalon seurakunnan toimitilan laajentaminen sekä kaikille avoimen leikkipaikan sijoittaminen seurakuntatalon tontille.

### Kaavahankkeen aikataulu ja osallistumismenettelyt Käynnistysvaihe

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1.2.2023 § 47.

### Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen luonnos pidetään nähtävillä mielipiteen esittämistä varten 4 viikon ajan. Ilmoitus nähtävillä olosta julkaistaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa tai siitä ilmoitetaan osallisille kirjeellä. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Tieto asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolosta julkaistiin kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa 1.12.2023. Kaavaluonnos oli nähtävillä 1.12. – 29.12.2023.

### Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen, asetetaan kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.





## Nykytilan kuvaus

Alueella on voimassa Oulunsalon kunnanvaltuuston 15.3.2000 hyväksymä asemakaava (567-Ak2000/1). Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 189 pinta-alaltaan 2349 neliömetrin kokoinen tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Rakennusoikeutta on osoitettu 1000 kerrosalaneliometriä korkeintaan kaksikerroksisille rakennuksille. Tontin itä- ja eteläosaan on osoitettu rakennusalamerkintä. Korttelia ympäröi Herukkapuiston lähivirkistysalue. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee pohjois-eteläsuuntainen jalankulku- ja pyöräilyreitti Lentokentäntien alikululta Marjatielle.

Pihalla kasvaa koivuja ja pihlajia, jotka luovat kesällä vehreän ja viilentävän, syksyllä värikkään pihapiirin. Talvella paljaat, lumihuurteiset puut pehmentävät kulmikasta ja kovapintaista rakennettua maisemaa.

Rakennuspaikan keskeinen sijainti Oulunsalon keskustassa mahdollistaa etenkin lasten ja nuorten saapumisen seurakuntatalolle jalkaisin ja polkupyörillä.

## Kaavaehdotus

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Oulunsalon seurakunnan toimitalon laajennus. Oulunsalon seurakunnan toiminta on tarkoitus keskittää toimitalolle, mikä seurakunnan teettämän tarveselvityksen mukaan edellyttää seurakuntasalin rakentamista olemassa olevan rakennuksen yhteyteen.

Seurakuntasalin on tarkoitus toimia monitoimitilana seurakunnan toiminnassa. Viitesuunnitelmien mukaan hankkeen pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeuden tarve on yhteensä noin 280 kerrosalaneliometriä. Olemassa oleva piharakennus on tarkoitus korvata uudella vastaavan kokoisella piharakennuksella hieman eri sijaintiin.

Hankkeessa tarkastellaan lisäksi seurakuntatalon piha-alueen järjestelyjä ja toimintoja, kuten seurakunnan toimintaa palvelevan ja kaikille avoimen leikkipaikan

sijoittamista seurakuntatalon välittömään läheisyyteen Herukkapuiston lähivirkistysalueella.

Kaavassa on osoitettu kortteliin 189 tontti, saatto- ja huoltoliikenteen liittymät, autopaikat, pyöräpaikoitustilat sekä leikkipaikka.

## 4. Lapsivaikutusten arvioinnin tarve ja menetelmä

Lapsivaikutusten arviointi on suoritettu kaavan ehdotusvaiheessa siihen saakka kertyneen aineiston ja hanketoimijan ja hänen suunnittelijoidensa kanssa käytyjen keskustelujen perusteella. Seurakunnalla on lapsille ja nuorille kohdistettua toimintaa, ja nämä ryhmät ovat osallisina myös laajemmin seurakunnan toiminnassa ja tilaisuuksissa. Hankkeessa on siten tunnistettu vaikutuksia lapsiin, ja hankkeesta laaditaan laaja lapsivaikutusten arviointi.

Tunnistettuja vaikutuksia:

- harrastus- ja virkistysvaikutukset: harrastuspaikat ja -mahdollisuudet, nuorisotilat ym, ulkoilu, liikunta, lasten kulttuuripalvelut, leikkipaikat
- jalankulku, pyöräily, joukkoliikenne: lasten ja nuorten itsenäinen liikkuminen
- vaikutus lapsen sosiaalisiin vertaisuuhteisiin (kaverit, ystävät, koulukaverit, harrastusporukat jne.)
- muut vaikutukset lapsiin ja perheisiin, kuten osallistuminen perheen kanssa seurakuntatalolla järjestettäviin tapahtumiin ja tilaisuuksiin

Vaikutukset koskevat erityisesti seuraavia:

- lapset ja lapsiperheet laajasti
- suunnittelualueen ja välittömän vaikutusalueen lapset ja lapsiperheet laajasti
- seurakuntatalolla kokoontuviin harrastusryhmiin osallistuvat



- seurakuntatalon yhteydessä sijaitsevan leikkipaikan käyttäjät

Seurakunnan toiminta on pääasiassa maksutonta, jolloin seurakunnan toimintaedellytysten parantua uusien tilojen myötä voidaan tarjota monenlaista toimintaa myös vähävaraisten perheiden lapsille ja nuorille. Hankkeessa parannetaan myös seurakuntatalon esteettömyyttä sijoittamalla seurakuntasali maantasokerrokseen.

Esteettömästi saavutettavat toimitilat parantavat erilaisten käyttäjäryhmien mahdollisuuksia osallistua seurakunnan tiloissa järjestettäviin toimintoihin ja tilaisuuksiin. Mahdollisuus kuljettaa tilaisuuksiin osallistuvat suoraan ulko-ovelle helpottaa etenkin pienten lasten kanssa toimimista sekä liikuntarajoitteisten ja liikuntaesteisten liikennöintiä. Kaavassa **osoitetaan** polkupyörille pysäköintitilat, jolloin etenkin jo omin neuvoin liikkumaan pystyvien lasten ja nuorten osallistuminen seurakunnan tarjoamaan toimintaan on helppoa ja turvallista.

Kaikille avoin leikkipaikka mahdollistaa kaiken ikäisten kohtaamisen turvallisessa puistoympäristössä seurakuntatalon välittömässä läheisyydessä.

## Kuvaus tiedonkeruusta ja kuulemisista ml. lasten kuuleminen ja lasten näkemykset

Hankkeen suunnittelussa ei ole erikseen kuultu tai osallistettu lapsia.

## 5. Asemakaavan lapsivaikutukset

Lapsivaikutusten arvioinnin lopussa on vaikutustenarviointitaulukko/taulukot. Taulukkoon on koottu arvion laatimisen tueksi osa-alueittain lasten oikeuksien sopimuksen tarkoittamia vaikutuksia, joita asemakaavahankkeella voi olla.

### Hankkeen vaikutukset

Hanke tarjoaa paremmat mahdollisuudet lapsille ja nuorille osallistua seurakunnan toimintaan. Seurakuntatalo sijaitsee Oulunsalon keskustassa monen lapsen ja nuoren koulutien varrella. Lapset kulkevat seurakuntatalon ohitse koulumatkoillaan.

Seurakunnan toiminta on kaikille avointa. Seurakunnan tarjoamat ilmaiset palvelut voivat parantaa perheiden taloudellista tilannetta. Seurakuntatalolla mahdollista järjestää lapsille ja nuorille suunnattua aikuisten ohjaamaa toimintaa. Seurakunta mahdollistaa eri-ikäisten ryhmien kokoontumiset ja monipuoliset harrastustoiminnot. Seurakunta tarjoaa myös kaikille avoimia ja ilmaisia palveluita. Seurakunta voi toiminnassaan myös osallistaa lapsia ja nuoria.

Seurakunnan tiloilla voi olla vaikutuksia lasten ja nuorten terveyteen välillisesti, koska he viettävät siellä vapaa-aikaa. Seurakunnan tiloja voidaan käyttää sekä seurakunnan että mahdollisesti muidenkin toimijoiden koulutusten järjestämiseen.

### Suunnitteluratkaisun vaikutukset

Esitetyllä suunnitteluratkaisulla vahvistetaan seurakunnan toimintaympäristöä. Toimitilan sijainti hyvien kävely- ja pyöräilyreittiyhteyksien varrella mahdollistaa lasten ja nuorten helpon siirtymisen esteettömästi seurakuntatalon pihapiiriin ja sisätiloihin. Perheiden taloudellista tilannetta vahvistetaan tarjoamalla jatkossakin ilmaisia palveluita, kuten kerhoja perheille. Hankkeessa toteutettava leikkipaikka on maksuton ja kaikille avoin.

Hyviä vaikutuksia vahvistetaan ja huonoja vähennetään rakentamalla esteettömiä ja turvallisia tiloja toimintaan sekä järjestämällä jatkossakin lasten ja nuorten toimintaa, jota ohjaavat asiaan perehtyneet, turvalliset aikuiset. Tiloja käytetään tulevaisuudessakin lasten ja nuorten toimintojen ja erilaisten harrastusten järjestämiseen. Laadukkaat ja monikäyttöiset tilat suunnitellaan ja rakennetaan turvallisiksi ja terveellisiksi. Tiloihin on tulevaisuudessakin eri kouluasteita käyvien helppoa kulkea ja poiketa. Lapsia ja nuoria voidaan osallistaa esimerkiksi tilojen järjestelyissä ja sisustamisessa. Hankkeessa toteutettava kaikille avoin leikkipaikka mahdollistaa eri-ikäisten ja -taustaisten ihmisten kohtaamisen.

## Yhteenveto ja kokonaisarvio

Esteettömästi saavutettavat toimitilat parantavat erilaisten käyttäjäryhmien mahdollisuuksia osallistua seurakunnan tiloissa järjestettäviin toimintoihin ja tilaisuuksiin. Mahdollisuus kuljettaa tilaisuuksiin osallistuvat suoraan ulko-ovelle



helpottaa etenkin pienten lasten kanssa toimimista sekä liikuntarajoitteisten ja liikuntaesteisten liikennöintiä. Kaavassa osoitetaan polkupyörille pysäköintitilat, jolloin etenkin jo omin neuvoin liikkumaan pystyvien lasten ja nuorten osallistuminen seurakunnan tarjoamaan toimintaan on helppoa ja turvallista.

Kaikille avoin leikkipaikka mahdollistaa kaiken ikäisten kohtaamisen turvallisessa puistoympäristössä seurakuntatalon välittömässä läheisyydessä.

Hankkeella voidaan kokonaisuutena arvioida olevan pääasiassa sekä hanketoimijaa että tilojen käyttäjiä hyödyttäviä vaikutuksia, joista monet kohdistuvat lapsiin ja nuoriin.

## 6. Johtopäätös ja suositus jatkotoimenpiteiksi

Kokonaisarvion perusteella asemakaavan tunnistetut vaikutukset lapsiin ja perheisiin ovat hyväksyttäviä suhteessa asemakaavan tavoitteisiin. Asemakaavan muutoksen yhtenä tavoitteena on nimenomaan parantaa Oulunsalon seurakunnan lapsille ja nuorille suunnatun toiminnan saavutettavuutta. Positiiviset vaikutukset toteutuvat toimijan alkaessa toteuttaa kaavamuutoksella mahdollistettavaa hanketta. Rakennusvalvonta ohjaa ja valvoo hankkeen toteuttamisvaiheessa tavoitteiden toteutumista.

Tämän arvioinnin tulokset ja suositukset viedään päätöksentekijöiden käyttöön osana päätöksentekoon liittyviä materiaaleja.



## Arvioinnin liite: Asemakaavan lapsivaikutusten tunnistaminen

Vaikutusten arviointitaulukkoon on koottu osa-alueittain lasten oikeuksien sopimuksen tarkoittamia vaikutuksia, joita asemakaavahankkeella voi olla. Taulukkoon täydennetään suunnitelman toteutuessaan aiheuttamat mahdolliset vaikutukset verrattuna 0-tilanteeseen. Taulukko toimii arvioijan apuna yhteenvedon laatimisessa.

Kaavan vaikutuksia tarkastellaan vain pitkällä aikavälillä, koska asemakaavan vaikutukset ulottuvat aina useiden vuosien ajalle, eivätkä tapahdu välittömästi.

Suorat vaikutukset ovat asemakaava-alueeseen tai sen välittömään läheisyyteen liittyviä. Suoria vaikutuksia lapsiin voi olla kaavalla, jossa esimerkiksi osoitetaan tai

poistetaan lapsille suunnattuja palveluja tai heikennetään/parannetaan jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.

Kaavalla on usein välillisiä vaikutuksia lapsiin. Välillisiä vaikutuksia ovat kaavan epäsuorat vaikutukset muihin alueisiin tai vaikutukset lapsiperheiden vanhempiin. Esimerkiksi kaavan vaikutukset elinkeinojen harjoittamiseen johtavat välilliseen vaikutukseen perheiden toimeentuloon, tai muutokset palveluverkossa aiheuttavat vaikutuksia muiden alueiden palveluissa.

Vaikutukset lapsiin ja perheisiin liittyvät pääsääntöisesti fyysiseen toimintaympäristöön, palvelujen sijoittumiseen, asuntotuotantoon tai työpaikkarakentamiseen.

Kaavan vaikutukset ovat usein riskejä tai mahdollisuuksia. Tekstissä voidaan avata vaikutuksen todennäköisyyttä.



## Asemakaavaluonnoksen/ehdotuksen lapsivaikutusten arviointitaulukko

Merkitse positiivinen (+), negatiivinen (-) tai neutraali (x) vaikutus merkillä ruutuun	Vaikutukset pitkällä aikavälillä				Vaikutukset ja toimenpiteet	
	suoria	välillisiä	vähäisiä	merkittäviä	Millaisia vaikutuksia on tunnistettu? Mihin ryhmiin on vaikutuksia?	Millä keinoilla hyviä vaikutuksia vahvistetaan ja huonoja vähennetään?
Lapsen hyvinvointi, vapaa-aika ja arki (LOS 26 art., 27 art., 31 art.)						
Lapsen oikeuteen leikkiin, vapaa-aikaan, harrastuksiin, liikuntaan ja lepoon	+	+		+	Hanke tarjoaa mahdollisuuden lapsille ja nuorille osallistua seurakunnan tiloissa järjestettyyn toimintaan. Leikkipaikka toteutetaan kaikkien lasten käyttöön.	Vahvistetaan tarjoamalla toimivampaa toimintaympäristöä
Lasten ja nuorten mahdollisuuksiin liikkua paikasta toiseen		+	+	+	Lapset kulkevat seurakuntatalon ohitse koulumatkoillaan, joten osaavat omatoimisesti käyttää paikkaa.	Helppo siirtyä esteettömästi seurakuntatalon pihapiiriin, yhteydet jalankulku- ja pyöräilyreiteille.
Perheiden taloudelliseen tilanteeseen, toimeentuloon ja riittävään elintasoon		+	+		Seurakunnan tarjoamat ilmaiset palvelut tukevat köyhien perheiden yhdenvertaisuutta.	Vahvistetaan tarjoamalla jatkossakin ilmaisia palveluita perheille.



Huolenpito, suojaaminen ja turvallisuus (LOS 6 art., 16 art., 19 art., 33 art, 34 art., 36 art., 37 art.)	suoria	välillisiä	vähäisiä	merkittäviä	Millaisia vaikutuksia on tunnistettu? Mihin ryhmiin on vaikutuksia?	Millä keinoilla hyviä vaikutuksia vahvistetaan ja huonoja vähennetään?
Lasten kasvu- ja toimintaympäristöön	+	+	+	+	Seurakuntatalolla mahdollista järjestää lapsille ja nuorille suunnattua toimintaa.	Rakennetaan esteettömiä ja turvallisia tiloja toimintaan.
Lasten turvallisuuteen tai turvallisuuden tunteeseen		+		+	Seurakunta järjestää ohjattua ja valvottua vapaa-ajantoimintaa lapsille.	Seurakunta järjestää jatkossakin lasten ja nuorten toimintaa, jota ohjaavat asiaan perehtyneet, turvalliset aikuiset.

Merkitse positiivinen (+), negatiivinen (-) tai neutraali (x) vaikutus merkillä ruutuun	Vaikutukset pitkällä aikavälillä				Vaikutukset ja toimenpiteet	
Ihmissuhteet, identiteetti ja haavoittuva asema (LOS 2 art., 8 art, 14 art., 30 art., 9 art., 10 art., 15 art., 22 art., 23 art., 30 art.)	suoria	välillisiä	vähäisiä	merkittäviä	Millaisia vaikutuksia on tunnistettu? Mihin ryhmiin on vaikutuksia?	Millä keinoilla hyviä vaikutuksia vahvistetaan ja huonoja vähennetään?
Lapsen ihmissuhteisiin (ihmissuhteiden jatkuvuus, aikuisten tuki ja yhdessäolon mahdollistaminen, mahdollisuus viettää aikaa ystävien kanssa, vertais- ja kaverisuhteet)	+	+	+	+	Seurakunta mahdollistaa eri-ikäisten ryhmien kokoontumisen ja monipuoliset harrastustoiminnot sekä nuorten kohtaamispaikan.	Seurakunnan tiloja käytetään tulevaisuudessakin lasten ja nuorten toimintojen ja erilaisten harrastusten järjestämiseen. Tilat suunnitellaan ja rakennetaan turvallisiksi ja terveellisiksi. Lapsia ja nuoria osallistetaan esimerkiksi tilojen järjestelyissä ja sisustamisessa. Hankkeessa



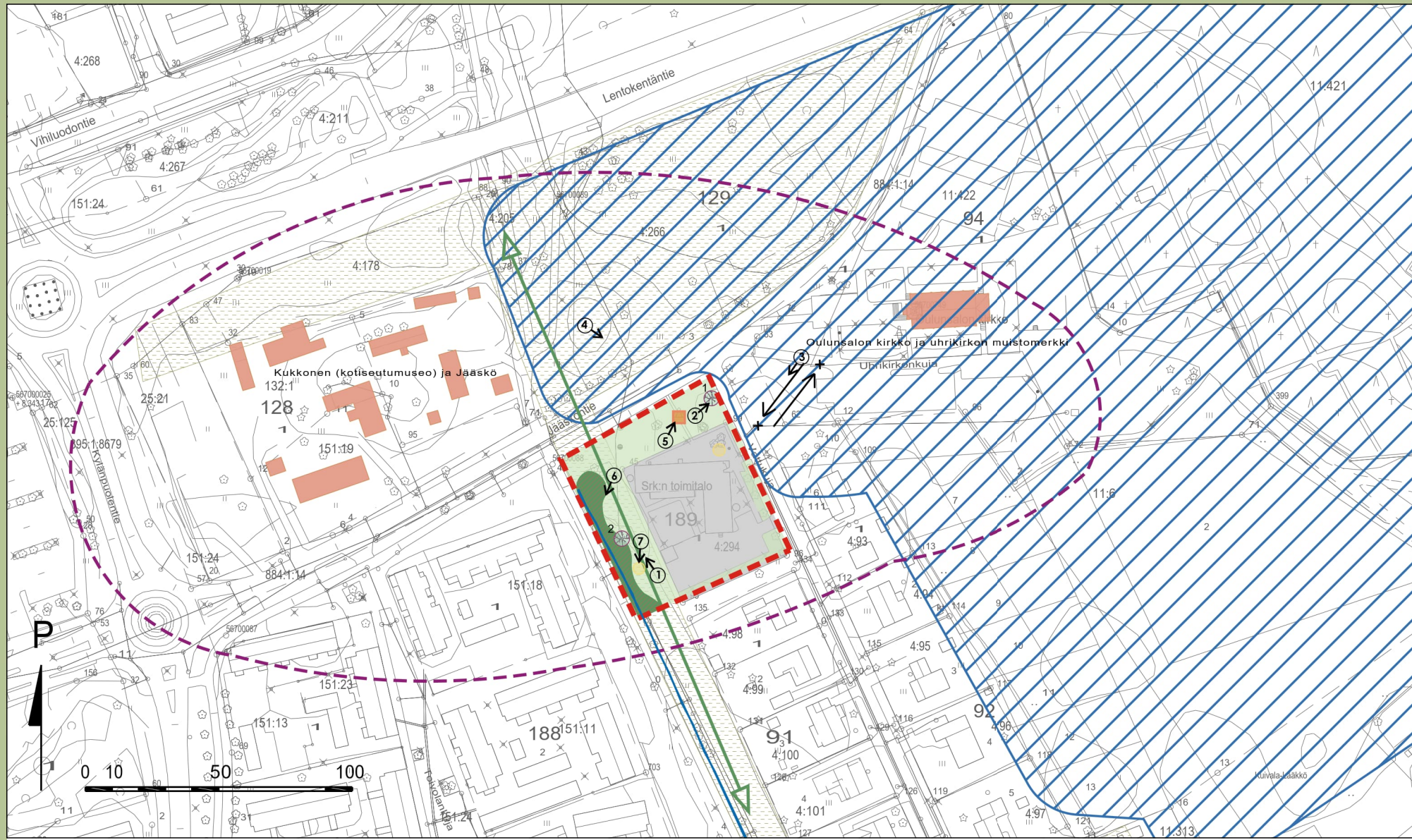
						toteutettava kaikille avoin leikkipaikka mahdollistaa eri-ikäisten ja -taustaisten ihmisten kohtaamisen.
Erityisen haavoittuvassa asemassa oleviin lapsiin, kuten köyhien perheiden lapsiin, vammaisiin, vähemmistöihin tai kodin ulkopuolelle sijoitettuihin lapsiin	+	+	+	+	Seurakunnan esteettömissä tiloissa järjestetään kaikille avointa ja maksutonta harrastus- ja muuta toimintaa.	Seurakunta tarjoaa jatkossakin ilmaisia ja kaikille avoimia palveluita, kuten kerhoja. Hankkeessa toteutettava leikkipaikka on kaikille avoin.
Osallisuuteen ja vaikuttamismahdollisuuksiin		+		+	Seurakunta voi osallistaa toiminnassaan lapsia ja nuoria.	Seurakunta osallistaa lapsia ja nuoria oman toimintansa järjestämisessä, tilojen ja leikkipaikan suunnittelussa.
Lasten yhdenvertaisuuteen ja syrjimättömyyteen / syrjäytymiseen		+		+	Seurakunnan toiminta on kaikille avointa.	Huolehditaan, ettei seurakunnan toiminnassa syrjitä ketään, vaan kaikkia kohdellaan reilusti ja tasavertaisesti.



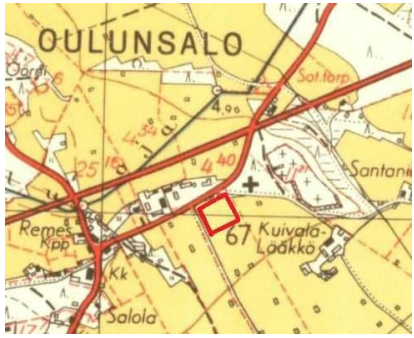
Merkitse positiivinen (+), negatiivinen (-) tai neutraali (x) vaikutus merkillä ruutuun	Vaikutukset pitkällä aikavälillä				Vaikutukset ja toimenpiteet	
	suoria	välillisiä	vähäisiä	merkittäviä	Millaisia vaikutuksia on tunnistettu? Mihin ryhmiin on vaikutuksia?	Millä keinoilla hyviä vaikutuksia vahvistetaan ja huonoja vähennetään?
<b>Terveys</b> (LOS 24 art.)						
Lapsen fyysiseen ja psyykkiseen terveyteen tai mahdollisuuteen saada terveydenhoitoa (mahdollisuus liikuntaan ja ravitsevaan ruokaan, tilojen terveellisyys, melu, yksityisyyden suoja, ilmanpuhtaus, terveydenhuollon palvelut, tuki ja ohjaus)		+	+		Seurakunnan tiloilla voi olla vaikutuksia lasten ja nuorten terveyteen välillisesti, koska he viettävät siellä vapaa-aikaa.	Rakennetaan ja korjataan seurakuntatalon tilat rakenteiltaan ja sisäilmaltaan terveiksi ja turvallisiksi.
Lasten sairastumis-, onnettomuus- tai tapaturmariskeihin						
<b>Koulutus ja varhaiskasvatus</b> (28 art., 29 art.)						
Mahdollisuuksiin järjestää koulutusta laadukkaasti ja koulutuksen tavoitteet toteutuen		+	+		Seurakunnan tiloja voidaan käyttää sekä seurakunnan että mahdollisesti muidenkin toimijoiden koulutusten järjestämiseen.	Rakennetaan laadukkaat ja monikäyttöiset toimitilat.
Varhaiskasvatuksen ja opetuksen saavutettavuuteen						
Koulupolun jatkuvuuteen						







- ### SELITTEET
- **Selvitysalue**
  - Valokuvan ottopaikka ja -suunta
  - Detektorien sijainnit (11-12.6.2023 klo 22.30-02.30)
  - Maisematilat**
  - Suljettu
  - Puoliavoin- avoin
  - Rakennettu alue
  - Ongelma-alueet/ maiseman heikkoudet**
  - Kehitettävä näkymä, hoitamaton alue
  - Arvokohteet/ vahvuudet**
  - Virkistysalue (VILMO)
  - Tärkeä viheralueverkoston osa (VILMO)
  - Oleva viheryhteys viheralueella (VILMO)
  - Kulttuurihistoriallisesti merkittävä aluekokonaisuus (Oulunsalon keskeisten alueiden osayleiskaava 2030)
  - Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus
  - Maisemapuu
  - 1. kookas mänty      2. kuusi
  - Betoniveistos; Sukupolvien juuret- ajatuksia lähimmäisistä, J. Vähäsöyrinki, 2011
  - Miellyttävä näkymä



**Kartta 1** Peruskartta vuodelta 1953, selvitysalue punaisella viivalla.



**Ilmakuva 1** Ilmakuva vuodelta 2004, punaisella rajattu selvitysalue rakentamaton



**Kartta 2** Peruskartta vuodelta 1981, selvitysalue punaisella viivalla.



**Ilmakuva 2** Ilmakuva vuodelta 2012, seurakunnan toimitalo rakennettu vuonna 2007

### Oulunsalon seurakunnan toimitalon selvitysalue

Selvitysalue sijaitsee Oulunsalossa, noin 10 kilometrin päässä Oulusta etelään. Alue rajautuu idässä Vattukujaan ja pohjoisessa Jääsköntiehen, lännessä kevyen liikenteen väylään ja etelässä puistoalueeseen. Työssä on selvitetty toimitalon laajennuksen vaatiman asemakaavamuutoksen pohjaksi maastokäyntien ja ilmakuvien perusteella alueen merkittävä puusto, näkymät sekä muut merkittävät arvot ja kohteet. Selvityksessä on osoitettu alueen liittyminen ympäröivään viheralueverkostoon. Alueelta on selvitetty uhanalaiset luontotyytit, kasvilajit ja vieraslajit sekä alueelta on kartoitettu linnusto kahdella maastokäynnillä kesällä 2023.

### Maankäytön historia ja nykytilanne

Selvitysalue on merkitty pelloksi sekä vuoden 1953 (kartta 1) että vuoden 1981 (kartta 2) peruskartassa. Ilmakuvassa vuodelta 2004 (ilmakuva 1) alue on edelleen rakentamaton puistomainen viheralue. Vuoden 2012 ilmakuvassa toimitalo jo esiintyy.

Nykyisellään tontilla on vuonna 2007 valmistunut Oulunsalon seurakunnan toimitalo. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy. Rakennusten lisäksi selvitysalueella on parkkipaikka ja pieni leikkipiha. Piha-alue on pääosin puistomaista nurmipintaista pihamaata. Tontin reuna-alueiden kasvillisuus on peräisin ajalta, jolloin alue oli vielä rakentamaton. Valtapuu alueella on koivu, lisäksi alueella on yksittäisiä kuusia ja muutamia haapoja. Puiston reunalla, alueen länsipuolella kulkee kapea avo-oja. Selvitysalue on osa kulttuurihistoriallisesti merkittävää aluekokonaisuutta.



# OULUN SALON SEURAKUNNAN TOIMITALO, OULU LUONTO- JA MAISEMASELVITYS 2/3 VALOKUVAT



**Kuva 1** Viheraluetta selvitysalueen länsilaidalla.



**Kuva 2** Komea yksittäinen mänty.



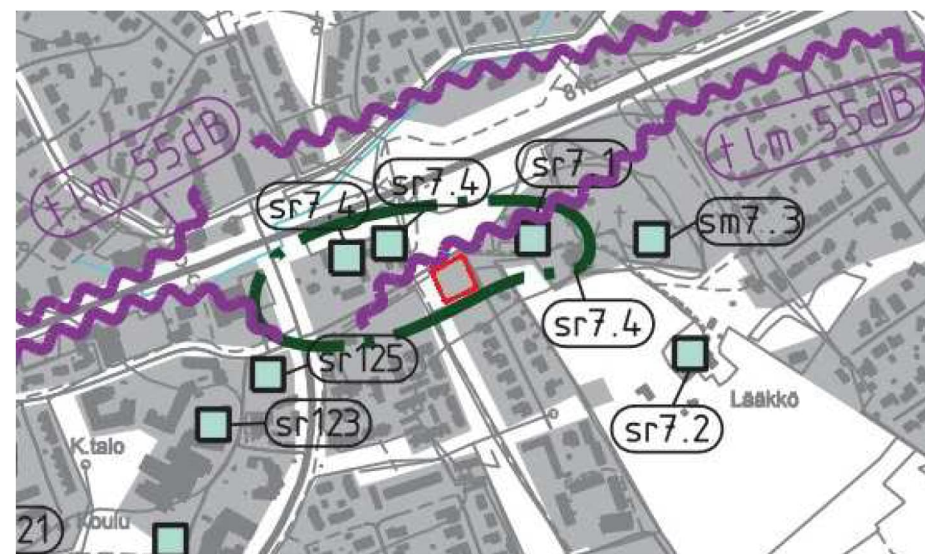
**Kuva 3** Näkymä kirkkokuistosta seurakunnan toimitalon suuntaan.



**Kuva 4** Toimitalon sijoittuminen kirkkoon nähden.

## Kulttuurihistorialliset arvot

Oulunsalon keskeisten alueiden osayleiskaava 2030 osoittaa selvitysalueen olevan osa kulttuurihistoriallisesti merkittävää aluekokonaisuutta. (Kartta 5, kulttuurihistoriallisesti merkittävä aluekokonaisuus ympäröity vihreällä, selvitysalueen rajausta punaisella). Selvitysalueen itäpuolella sijaitseva Oulunsalon kirkko ja uhrikirkon muistomerkki sekä pohjoispuolella sijaitseva Oulunsalon kotimuseo Kukkonen ja Jääskö kuuluvat Pohjois-Pohjanmaan rakennetun kulttuuriympäristön maakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin (RKY 2009).



**Kartta 4** Ote Oulunsalon keskeisten alueiden osayleiskaava 2030, kartta 2/2. Selvitysalue rajattu kartalla punaisella.



**Kuva 5** Betoniveistos toimitalon edustalla.

## Toimitalon edustan betoniveistos

Taiteilija Joonas Vähäsöyringin betoniveistos Sukupolvien juuret- ajatuksia lähimmäisistä on vuodelta 2011 (kuva 5). Oulunsalon seurakunnan omistama veistos on pystytetty Oulunsalon seurakunnan 100-vuotisjuhlan kunniaksi.



**Kartta 3** Ote VILMO-suunnitelman maankäytön suositukset kartasta 5.5. Selvitysalue rajattu kartalla punaisella.

## Ekologiset yhteydet

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus VILMO-suunnitelmassa selvitysalue on pääosin luokiteltu rakennetuksi alueeksi. Alueen länsipuolella oleva viher- ja virkistysalue on osa ympäröivän alueen viheralueverkostoa ja sellaisena tärkeä viheryhteys. Selvitysalueen välittömässä läheisyydessä on VILMO-suunnitelmassa nostettu esiin tärkeä viheralueverkoston osa (Kirkonpuiston alue, kartta 3 sininen rasteri) ja kehitettävä tärkeä viheralueverkoston osa (Viljapuisto- Koulupuisto, kartta 3 punainen rasteri).

AALLOKAS

natans oy  
Luonto  
inventoinnit

Plana  
OSA-AINSINÖREJÄ

31.7.2023

# OULUN SALON SEURAKUNNAN TOIMITALO, OULU LUONTO- JA MAISEMASELVITYS 3/3 VALOKUVAT



**Kuva 6** Selvitysalueen länsireunalla kasvavat nurmipuntarpää ja peltokorte.



**Kuva 7** "Passiivinen" tallentava lepakkodetektorinoressa haapapuussa.

## Kasvillisuus ja luontotyypit

Tontin kasvillisuus on urbaanin, rakennetun ympäristön lajistoa. Tontilla on nurmikkoa, istutuspuustoa ja pensasaitaa sekä tontin länsireunalla puistomainen kaistale, jolla on puita, pensaita ja niittykasvillisuutta. Alueella kasvaa yksi kuusi, hies- ja rauduskoivua, tuomia, haapaa, kiiltopajua, pohjanpunaherukkaa, mesiangervoa ja mesimarjaa, peltokortetta, maahumalaa, voikukia, maitohorsmaa, koiranputkea ja nokkosta. Lajisto on kulttuurivaikutteista lehtoa sekä tuoreen ja kostean niityn kasvillisuutta. Nurmikon reunalla kasvaa myös nurmipuntarpäätä, joka on vakiintunut vanhan maatalouskulttuurin rehuksi (kuva 6).

Tontin kasvillisuudesta ei löytynyt mitään erityisiä luontoarvoja eikä haitallisia vieraslajeja.

## Direktiivilajit

### Liito-orava ja viitasammakko

Selvitysalue ei sovellu niukan puustonsa vuoksi liito-oravan elinympäristöksi. Selvitysalueella tai sen läheisyydessä ei myöskään ole viitasammakoille soveltuvaa elinympäristöä.

### Lepakot

Lepakkoselvityksen pohjaksi käytiin tutustumassa selvitysalueeseen ja alueen rakennuksiin ulkopuolelta lokakuussa 2022. Kiikareilla ei tehty havaintoja lepakoista tai niiden ympäristöön jättämistä jäljistä. Maastokäynnin pohjalta arvioitiin, ettei selvitysalue ehkä tarjoaisi lepakoille tarpeeksi suojaa ja turvallisia ruokailupaikkoja, mutta tilanne haluttiin kuitenkin varmistaa. Kesäkuussa 2023 (11-12.6.2023) alueelle sijoitettiin kaksi tallentavaa detektoria. Detektorien sijoituspaikat nähtävissä kartalla. Detektorit ajastettiin tallentamaan klo 22.20-02.30 välisenä aikana. Yölämpötila oli seurantayönä alimmillaan n. 10 astetta. Sää oli tuulisuuden takia huono (tuulta n. 3-10 m/s). Detektorit eivät tallentaneet lepakoiden ääniä.

## Linnusto

Toimitalon lähiympäristön pesimälinnusto selvitettiin kahden käyntikerran kartoituslaskennalla (16.5.2023 klo 5:13-5:19 ja 5.6.2023 klo 6:15-6:24). Molemmat laskennat tehtiin heikkotuulisella ja poutaisella säällä. Molemmilla laskentakerroilla laskettiin ja merkittiin ylös kaikki havaitut linnut ja muut selkärangaiset eläimet. Tulosten raportoinnissa ei kuitenkaan ole huomioitu alueen yli lentäneitä eikä alueen ulkopuolella olleita lintuja. Selvitysalueella tai sen lähiympäristössä havaittiin pesivän seuraavat yleiset taajamaympäristön lintulajit: punakylkirastas, räkättirastas, pajulintu, talitiainen, sinitiaainen, pikkuvarpunen ja peippo.

Lintujen pesimäviirit ovat tyypillisesti laajempia kuin tutkittu alue, joten kaikkien havaittujen lintuparien pesät eivät olleet selvitysalueella. Havaituista linnuista tali- ja sinitiaainen ja pikkuvarpunen pesivät linnunpöntöissä tai rakennusten koloissa. Talitiainen ja pikkuvarpunen vaikuttivat löytäneen pesäpaikan selvitysalueelta. Sinitiaisen pesä oli todennäköisesti alueen ulkopuolella. Myös rastaiden pesät sijaitsivat todennäköisesti selvitysalueen ulkopuolella. Peippo varoitteli pihan reunalla koivussa pesintään viittaavasti. Pajulintu pesii maassa kasvillisuuden suojassa. Sen pesä vaikutti olevan pyörätien varressa selvitysalueen ulkopuolella.

Muita selkärangaisia eläimiä alueella ei havaittu.

Laji	Parimäärä
<b>Punakylkirastas</b>	<b>1</b>
<b>Räkättirastas</b>	<b>1</b>
<b>Pajulintu</b>	<b>1</b>
<b>Talitiainen</b>	<b>1</b>
<b>Sinitiaainen</b>	<b>1</b>
<b>Pikkuvarpunen</b>	<b>1</b>
<b>Peippo</b>	<b>1</b>

**Taulukko.** Selvitysalueella havaitut pesimälajit ja parimäärät

## Maankäytön suositukset

Selvitysalue on osa ympäröivää viheralueverkostoa ja tämä yhteys tulee säilyttää myös tulevaisuudessa. Nykyisellään toimitalon piha-alueiden maisemallinen yhteys ympäröiviin kulttuurihistoriallisesti merkittäviin alueisiin on heikohko ja sitä suositellaankin jatkossa vahvistettavan.

Selvityksen aikana todettiin, ettei alue sovellu liito-oravan tai viitasammakon elinympäristöksi. Vaikka osa selvitysalueen lähiympäristöstä voisi olla soveltuvaa lepakoiden elinympäristöksi, ei kartoituksen aikana lepakoista saatu havaintoja. Koska selvitysalueen kaavamuuos liittyy uudehkon rakennuksen laajentamiseen, ei vanhan purkamiseen, ei sen nähdä aiheuttavan uhkaa lepakoille.

Linnustoa ei tarvitse erityisesti huomoida tontin käytön suunnittelussa. Mahdolliset puiden kaatamiset suositellaan tehtäväksi lintujen pesimäajan 1.5- 31.8 ulkopuolella.

Tutkitulla alueella ei ole tiedossa sellaisia luontoarvoja, jotka rajoittaisivat maankäyttöä.





# Hulevesiselvitys ja alustava hallintasuunnitelma –

SRK- talo ja Vattukuja 2

21.9.2023

**Finnmap**  
**Infra**

We are **SOLWERS**

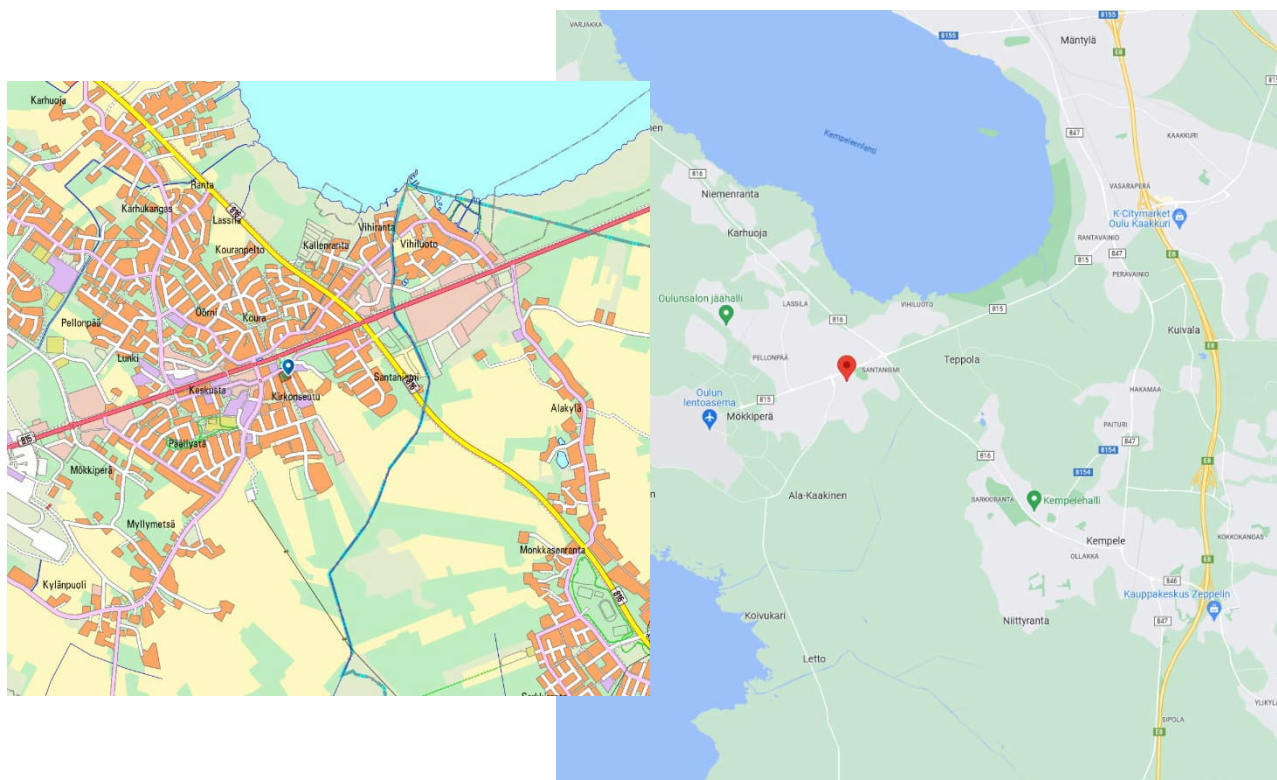
## Sisällys

Hulevesiselvitys ja.....	0
alustava hallintasuunnitelma – .....	0
1.Johdanto.....	2
2.Suunnittelualueen kuvaus.....	3
3. Hulevesien hallinnan lähtökohdat ja reunaehdot.....	8
4. Hulevesien hallinta kiinteistöllä .....	10
5. Suositeltavat kaavamääräykset.....	11
7.Yhteenveto.....	11

# 1.Johdanto

## 1.1 Hankkeen tausta

Hulevesiselvitys laaditaan Oulunsalon seurakunnan monitoimitalon asemakaavamuutoksen lähtötiedoksi. Hulevesiselvitys koskee korttelin 189 Vattukujan 2 kiinteistöä/tonttia. Suunnittelualueella on nykyisellään seurakunnan toimintoja, ajoneuvoliikenteelle varattua aluetta sekä puistomaisia kohtia. Kaavoituksen tarkoituksena on mahdollistaa seurakuntatalon laajeneminen ja sen toimien laajentaminen. Kuvassa 1 on esitetty kohteen sijainti.



Kuva 1. Asemakaavan muutosalueen sijainti (Karttapohja Oulun karttapalvelu ja google maps)

Hulevesiselvityksen on tilannut Oulun seurakuntayhtymä Lukkaroinen Arkkitehdeiltä. Tässä selvityksessä on noudatettu Oulun kaupungin hulevesihallinnan suunnitteluohjetta.

Päiväys: 8.8.2023

Tekijä: DI Sanna Kuha

Tarkastaja: DI Ari Vesola

Hyväksyjä: Tekn Jarmo Puumalainen

## 1.2 Terminologia

**Hulevesiselvitys** on kirjallinen selvitys hulevesien nykytilasta ja tulevan rakentamisen vaikutuksista. Siinä esitetään rajoittavat tekijät sekä tulevan tilanteen hallinnan kannalta tarpeelliset/mahdolliset keinot ja toimenpiteet.

**Hulevesien hallintasuunnitelma** on toteuttamiskelpoinen esitys tulevan tilanteen hulevesien hallinnasta (voi olla yleissuunnitelmatasoinen tai yksityiskohtainen kiinteistön hulevesisuunnitelman tapaan). Yksittäisen kiinteistön kaavahankkeessa esitys ei sido toimijaa hoitamaan hulevesiä juuri esitetyllä tavalla, vaan vastaavan tasoisesti.

**Kiinteistön hulevesisuunnitelma** sisältää käytännössä pinnantasaussuunnitelman, LVI-asemapiirroksen, pohjatutkimuksen sekä mahdollisesti vihersuunnitelman tai jonkun muun hulevesien hallintaa osoittavan suunnitelman rakennusluvan yhteydessä.

## 1.3 Käytetty koordinaatisto- ja korkeusjärjestelmä

Suunnitelma ja suunnitelman lähtötiedot ovat ETRS-GK26FIN (EPSG:3133) -koordinaattijärjestelmässä sekä N2000 korkeusjärjestelmässä.

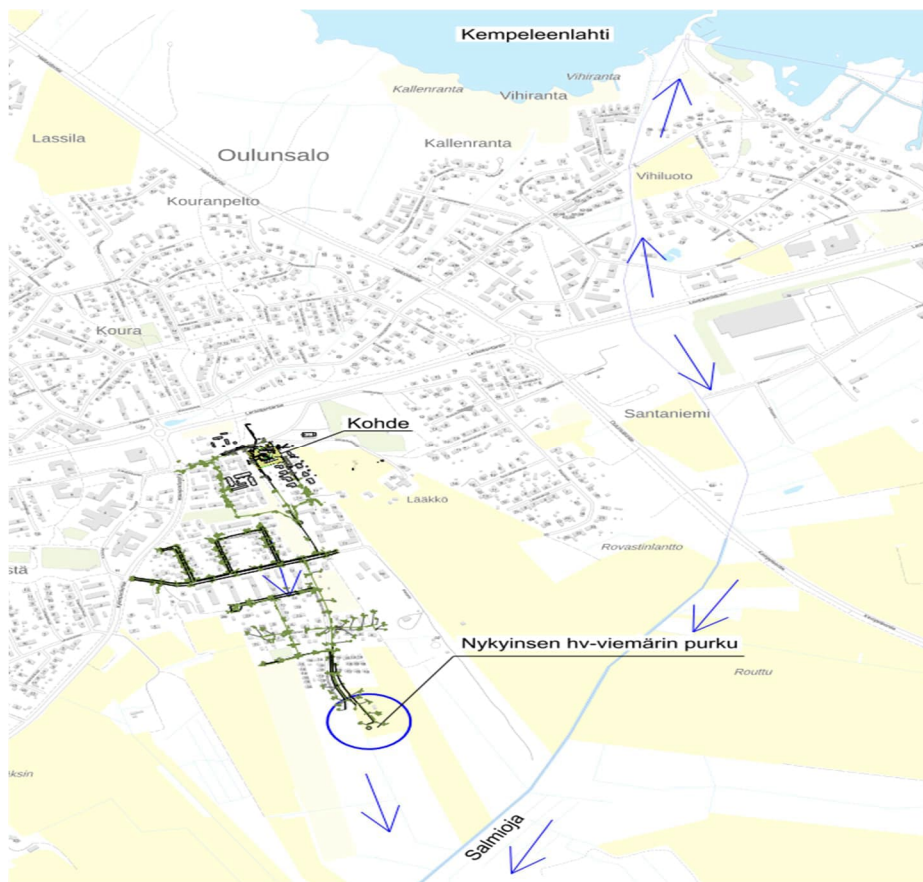
## 2.Suunnittelualueen kuvaus

### 2.1 Suunnittelualueen hydrologia ja viemäröinti

Selvityskohteen pintavedet virtaavat nykyiseen hulevesiviemäriin, joka purkautuu Kirkkosalmenkaarten päässä kuvan 1. mukaisesti lopulta Salmiojaan. Salmiojassa on vedenjakaja Lentokentäntien kohdalla, josta vedet laskevat pohjoispuolella Kempeleenlahteen ja eteläpuolella Liminganlahteen.. Hulevesiviemärin purku-uomassa on viitasammakoita. Hankkeella ei katsota olevan vaikutusta viitasammakoihin. Työmaan aikaisten hulevesien laatuun on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota.

Nykyisen hulevesiviemärin halkaisija vaihtelee 200 PEH/2002... 560 PP/2001 välillä ja hulevedet kulkevat osin avo-ojassa.



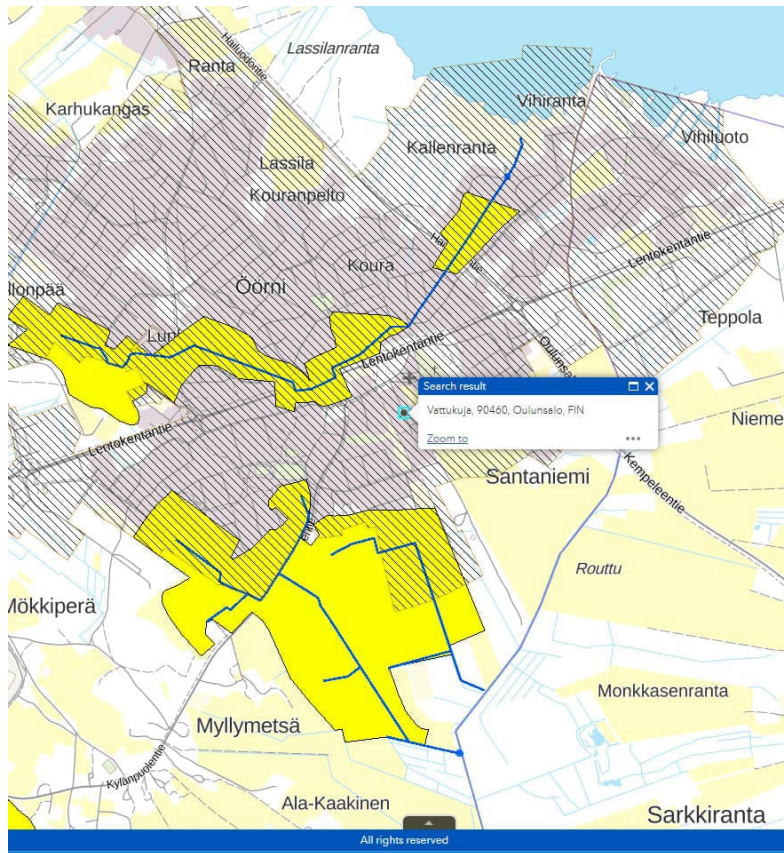


Kuva 2. Nykyisen hulevesiverkoston purkureitti

Kempeleenlahti on arvokas lintuvesialue ja Natura 2000 – kohde. Vattukujan 2 hulevesien vaikutus arvioidaan pieneksi alapuolisten vesien tilaan, kun kiinteistön toiminta on nykyisen mukaista.

Vattukuja 2 ei kuulu pohjavesialueeseen. Pohjavedenpinnan tasosta ei ollut tietoa selvitystä laadittaessa.

Pintavalunta kulkee ojitusyhteisön 3319Ou1 läpi kuvan 3 mukaisesti Peräksen alueen kuivatus.



*Kuva 3. Ote Oulun karttapalvelusta, jossa esitetty purkureitillä sijaitsevat ojitusyhteisöt*

Asemakaavan muutosalue ei sijoitu tulvariskialueelle tulvakeskuksen karttapalvelun mukaan. Pintavalunnan purkureitistö sen sijaan sijoittuu kuvan 4 mukaisesti.



Kuva 4. Tulvariskialueet (Lähde: Tulvakarttapalvelu)

## 2.2 Suunnittelualan topografia, maaperä ja ympäristö

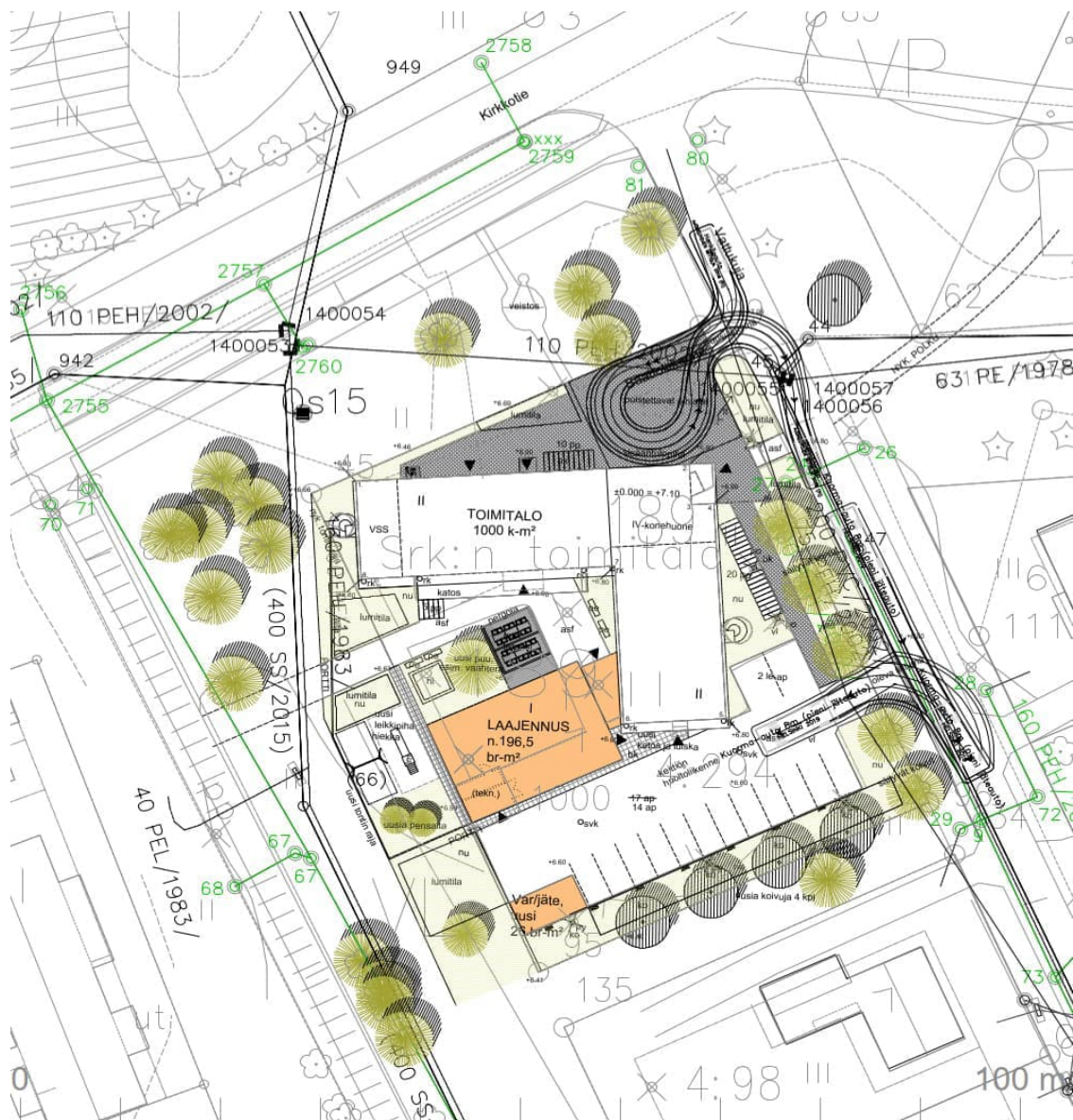
Geologisen tutkimuskeskuksen GTK Hakku palvelun mukaan alueen pintamaalaji on Karkearakeinen maalaji, jonka päälajitetta ei selvitetty.

GTK:n tutkimistuloksien mukaan happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on kohtalainen. Kohteen lähellä on hasu-kartoituspiste, jonka mukaan sulfidikerroksen alkamissyvyys on > 1,0-1,5 m syvyydeltä.

## 2.3. Nykytilan maankäyttö ja tavoitteena olevat maankäytön muutokset

Seurakunnan kiinteistöllä sijaitsee nykyinen monitoimitalo, pieni parkkipaikka-alue ja huoltoyhteys. Alueella on hoidettu nurmikko, puu- ja pensasistutuksia ja kiveyksiä. Kiinteistöllä on lisäksi lasten leikkipaikka sekä pieni huoltorakennus.

Nyt suunniteltu laajennusosa on esitetty kuvassa. Samalla uusitaan leikkipaikkaa sekä istutuksia.



Kuva 5 Ote Oulunsalon seurakuntatalon laajennuksen asemapiirroksesta. (LUONNOS VE3 16.5.2023)

### 3. Hulevesien hallinnan lähtökohdat ja reunaehdot

#### 3.1. Mitoitusperusteet

#### 3.2. Mitoitussade

Laadulliseen hallintaan ja imeytykseen käytetään ohjeiden mukaista 1/1a tai 1/2a toistuvaa sadetapahtumaan. Määrälliseen hallintaan käytettävät rakenteet mitoitetaan 1/5a tai 1/10a toistuvalla sadetapahtumalle.

Mitoitussateen kesto eli sadanta on valittu pisimmän virtausreitillä veden virtausajan mukaan. Valuma ja virtausreitit ovat kiinteistöllä pieniä niin valitaan kestoksi 5 minuuttia tarkastellessa kiinteistön valumia. Laajemman verkoston kapasiteetin tarkastelussa on käytetty 10 minuutin sadetapahtumaa.

Taulukossa 1. on esitetty valumakertoimet. Huomioitavaa on että alueen maaston kaltevuudet ovat pieniä.

*Taulukko 1. Tontin sisäisessä laskennassa käytetyt valuntakertoimet (Laskentaohjelmalla tehdyllä tarkastelulla on käytetty ohjelman sisäisiä kertoimia).*

Pinnan laatu	Valuntakerroin
Katto	0,90
Asfaltti	0,80
Kiveys hiekkasaumoin	0,70
Nurmi/puisto	0,20
Leikkipaikka/pergola	0,30

#### 3.3.Hulevesien muodostuminen suunnittelualueella

Huleveden muodostumisen tarkastelualueeksi valittiin asemakaavamuutoksen viitesuunnitelma-alueen mukainen rajaus, jonka pinta-ala on 2855 m<sup>2</sup>. Tarkastelussa vertailtiin nykytilannetta sekä asemakaava muutoksen jälkeistä tilannetta. Kovat pinnat sisältäen katon, päällysteen ja kiveyksen lisääntyivät 301 m<sup>2</sup>, kasvu on 16%.

#### 3.4. Hulevesiviemäreiden kapasiteetti

Hulevesiverkoston kapasiteettiä arviointiin Fluiditin Storm 2.3 ohjelmistolla. Tulokset on esitelty liitteellä 2 sekä taulukossa 2. Liitospiste 1. sijaitsee ennen tarkasteltavan kiinteistön hulevesiliittymää, liitospiste 2. on kiinteistön hulevesiliittymä ja liitospiste 3. sijaitsee tarkasteltavan hulevesilinjaston loppupäässä, missä linjasto purkautuu avouomaan. Liitospisteiden

1 ja 2 sijainnit on esitetty liitteessä 1. Simuloinnissa käytetyt maanpinnan läpäisevyydet ovat välillä 54-90. Kiinteistöillä uudistettavien ja uusien pintojen vaikutus on laskennassa huomioitu niin, että on kiinteistön hulevesien läpäisevyys on laskettu 54:stä 70:een. Tuloksista huomataan, että liitospisteissä 1 ja 3 kiinteistöltä virtaavan huleveden määrällä ei ole merkitystä ja liitospisteessä 2 virtaaman kasvu on noin yhden litran sekunnissa.

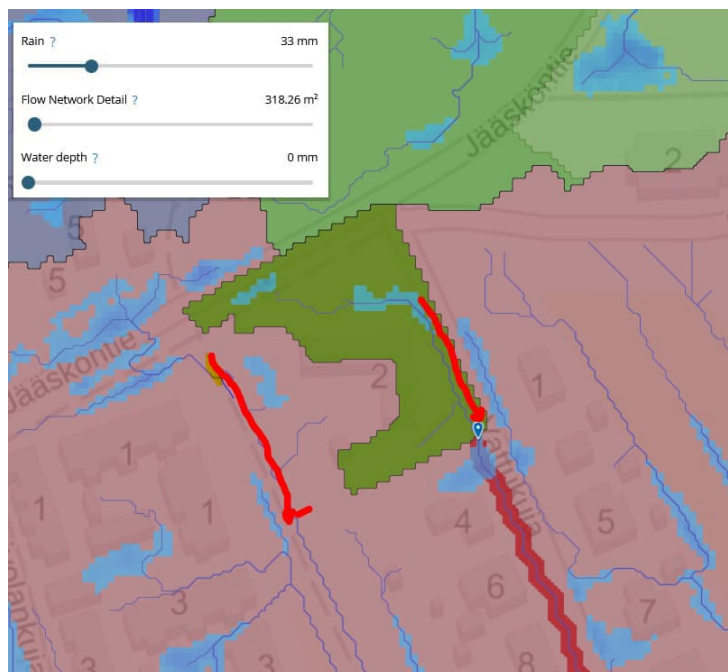
*Taulukko 2. alapuolisen hulevesiviemärin kapasiteetin tarkastelu kun lisäosa on rakennettu ja koviin pintojen kasvu 16%.*

Laseknta	Mitoitussade (l/s/ha)	Pintavalunta liitospisteessä (l/s) (putken max. kapasiteetti)		
		Liitospiste 1	Liitospiste 2	Liitospiste3
<b>Nykytilanne</b>	190	17.6 (29)	22.7 (26)	26.5 (30)
<b>Suunniteltu tilanne</b>	190	17.6 (29)	23.9 (26)	26.6 (30)

### 3.5. Hulevesien tulvareitit

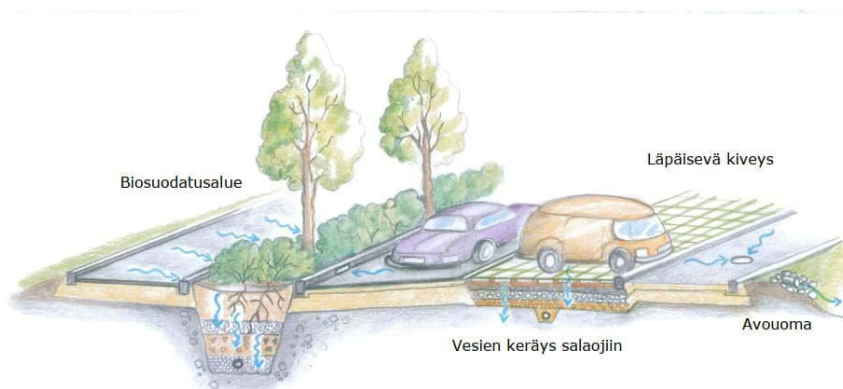
Nykyisen Vattukujan sivuojen painanteet sekä monitoimitalon vastakkaisen puoleisen jalankulku- ja pyöräilyväylän toimivat äärimmäisessä tulvassa tulvareittinä kuvan 6 mukaisesti.

*Kuva 6. Scalgo-ohjelman kuvakaappaus tulvapainanteista*



## 4. Hulevesien hallinta kiinteistöllä

Hulevesi pyritään imeyttämään kiinteistöllä maaperään. Nurmi ja -puistoalueilla hulevettä ohjataan kasveille ja puille. Uusien kiveyksien saumat ja sen alapuoliset kerrokset ehdotetaan osoitettavan vettä läpäiseviksi kuva 7.



Kuva 4-13. Esimerkki hulevesien hallintaratkaisujen yhdistämisestä katualueella. Kuvan vasemmassa laidassa hulevedet kerätään biosuodatusalueella, keskellä on käytetty läpäisevää kiveystä hulevesien muodostumisen vähentämiseen ja oikealla hulevedet ohjataan kadulta ritiläkaivon kautta avouomaan.

Kuva 7. Esimerkki läpäisevästä kiveyksestä ja suodatusalueesta

Nykyiselle parkkipaikka-alueelle ei ole tulossa suuria muutoksia ja sen toiminta on pienmuotoista. Parkkipaikka- alueen veden laadullista puhdistumista tapahtuu tontin sisällä maanalaisessa viivytusrakenteessa. Veden laatua parantaa myös tonttia ympäröivät viherpaineet/nurmetukset. Monitoimitalon parkkipaikan yhteyteen voidaan harkita öljynerotuskaivon tai biosuodatuspaineen lisäämistä ennen parkkipaikkavesien ohjaamista kunnan hulevesiverkostoon, mikäli siitä ei koidu kohtuuttomia kustannuksia kiinteistön omistajalle. Biosuodatuksessa hyödynnetään mekaanisen suodatuksen lisäksi biologisia prosesseja kasvillisuuden avulla. Kasvillisuus lisää haihduntaa ja sitoo ravinteita hulevedestä. Biosuodatuspaine vaatii yleensä salaojan.

Uuden tai uudistettavan kovien pintojen hulevedet ehdotetaan viivytettäväksi ennen kaupungin sadeviemäriin johtamista. Viivytys tapahtuisi painanteissa tai uuden sadevesiviemäroinnin yhteydessä. Hulevesille tarvitaan viivytystilavuutta vähintään  $1\text{ m}^3$  jokaista  $100\text{ m}^2$  läpäisemätöntä pintaa kohden. Tämä tarkoittaisi  $3\text{ m}^3$  kiinteistökohtaista viivytystilavuutta, jos kovien pintojen kasvu on tontilla  $300\text{ m}^2$ . Laskennassa on oletettu, että kiveykset totutetaan vettä läpäisevillä saumoilla ja vedet ohjataan viheralueille.

Kuva 8. Ote liitteestä 1. suunnitelmakartta



## 5. Suositeltavat kaavamääräykset

Ensisijaisesti hulevedet pyritään imeyttämään kiinteistöllä. Muilta osin hulevesiä viivytetään yksi kuutiometri jokaista uutta tai uudistettavaa vettä läpäisemätöntä 100 pinta-alaneliometriä kohti. Liikenne- ja pysäköintialueilta kertyvästä hulevedestä on poistettava kiintoainesta ja muita haitta-aineita.

## 7. Yhteenveto

Hankkeen yhteydessä kovien pintojen osuus nousee kiinteistöllä 16% nykyisestä. Verkostotarkastelun pohjalta kovien pintojen kasvulla ei ole merkittävää vaikutusta nykyisen verkoston toimintaan. Nykyisiä hulevesien virtaussuuntia ei muuteta. Hulevettä ensisijaisesti imeytetään syntypaikallaan ja ohjataan istutuksiin. Kattovedet ja pysäköintialueen hulevedet



ehdotetaan viivytettäväksi. Lisäksi parkkialueen hulevesistä poistetaan kiintoaineista ja muita haitta-aineita.

#### LÄHTEET

- Maankäyttö- ja rakennuslaki
- Vesihuoltolaki
- Ympäristönsuojelulaki
- Vesilaki
- Luonnonsuojelulaki
- laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta
- maantielaki
- ratalaki
- Suomen rakentamismääräyskokoelman velvoittavat säännökset
- Suomen Ympäristökeskuksen www-sivut ja muu aineisto
- ELY-keskukset www-sivut ja muu aineisto
- Kuntaliiton Hulevesiopas (2012) ja sen päivitys (2017)
- Oulun kaupungin rakennusjärjestys
- Oulun kaupungin ympäristönsuojelumääräykset
- Oulun kaupungin hulevesien hallinnan suunnitteluohje (2018)
- Oulun kaupungin hulevesien hallintaohje OKT-tonteille (2020)
- Oulun kaupungin työmaavesiohje (2021)
- Oulun karttapalvelu , <https://kartta.ouka.fi/ims>
- Tulvakarttapalvelu,  
[https://paikkatieto.ymparisto.fi/tulvakartat/Viewer/Index.html?Viewer=Tulvakartat\\_suppea](https://paikkatieto.ymparisto.fi/tulvakartat/Viewer/Index.html?Viewer=Tulvakartat_suppea)
- GTK- avoin paikkatieto, <https://hakku.gtk.fi/>
- Happamat sulfidi- maat, <https://gtkdata.gtk.fi/hasu/index.html>

#### LIITTEET

Liite 1. Suunnitelmapaketti

Liite 2. Verkoston kapasiteetti

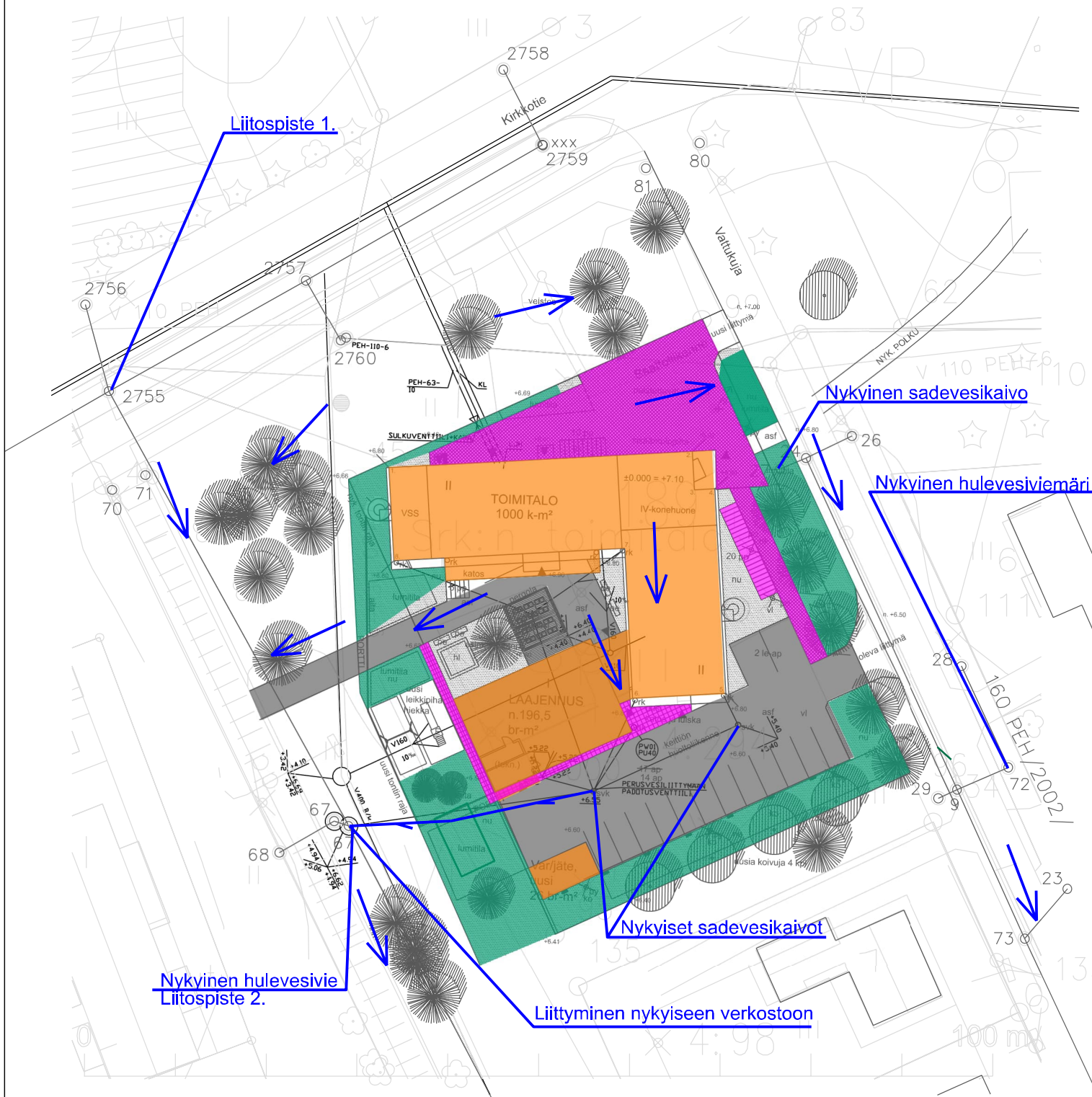


Yhteystiedot:

Tekijä: DI Sanna Kuha, Puh. 043 8565861, sanna.kuha@finnmap-infra.fi  
Tarkastaja: DI Ari Vesola, Puh. 046 8565819, ari.vesola@finnmap-infra.fi

[www.ouka.fi](http://www.ouka.fi)





Nykyinen hulevesivie  
Liitospiste 2.

Liitospiste 1.

Nykyinen sadevesikaivo

Nykyinen hulevesiviemäri

Nykyiset sadevesikaidot

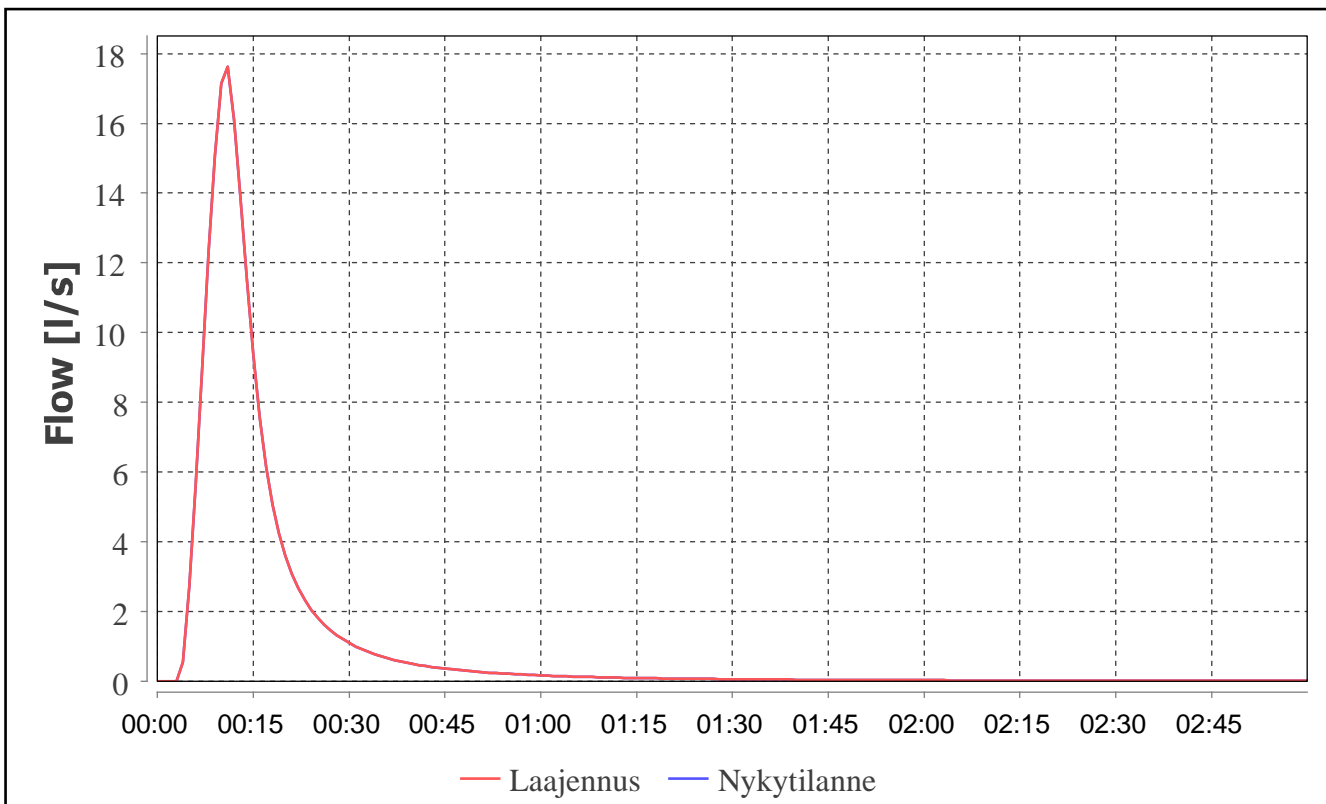
Liittyminen nykyiseen verkostoon

Merkintojen selitykset

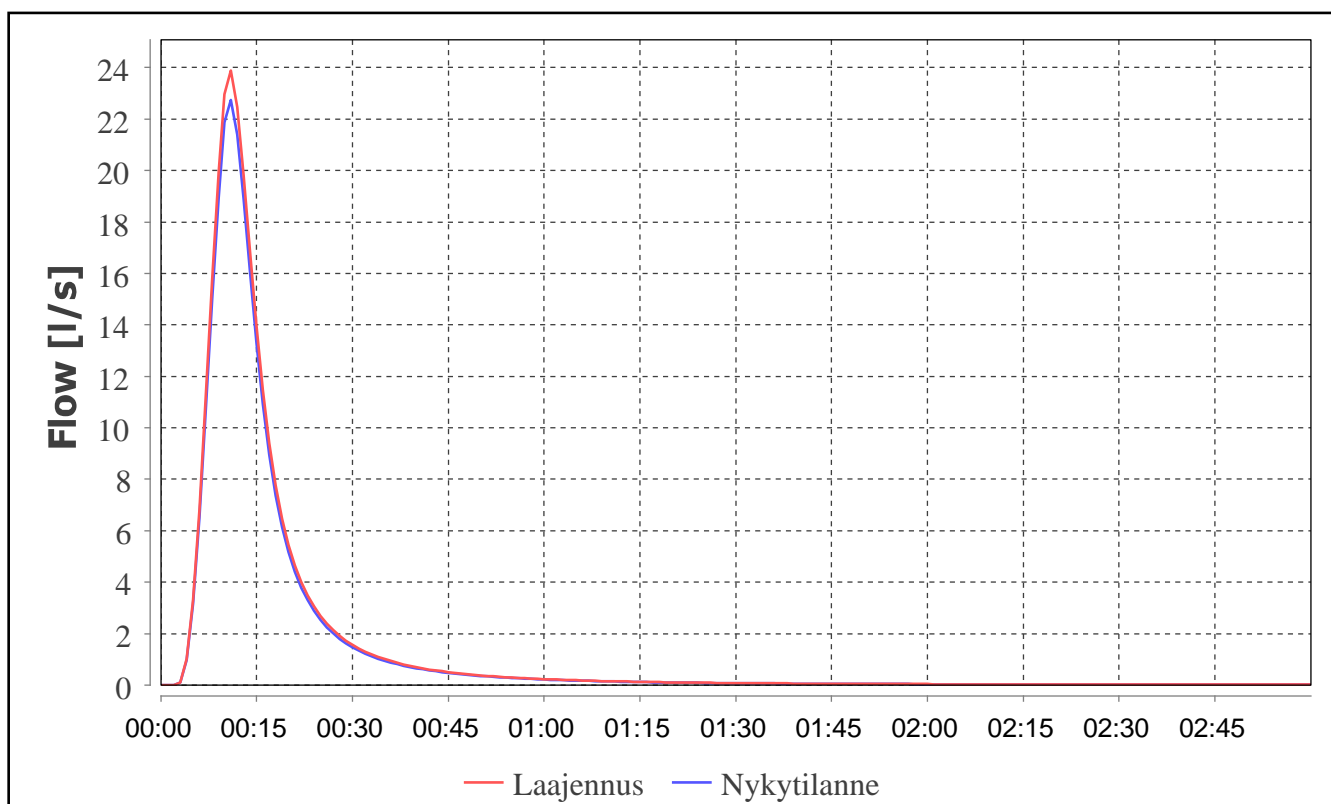
- Päälyste  Mahdollisuus viherpainanteelle
- Katto
- Kiveys/kiveys läpäisevä rakenne

Liitospiste 1

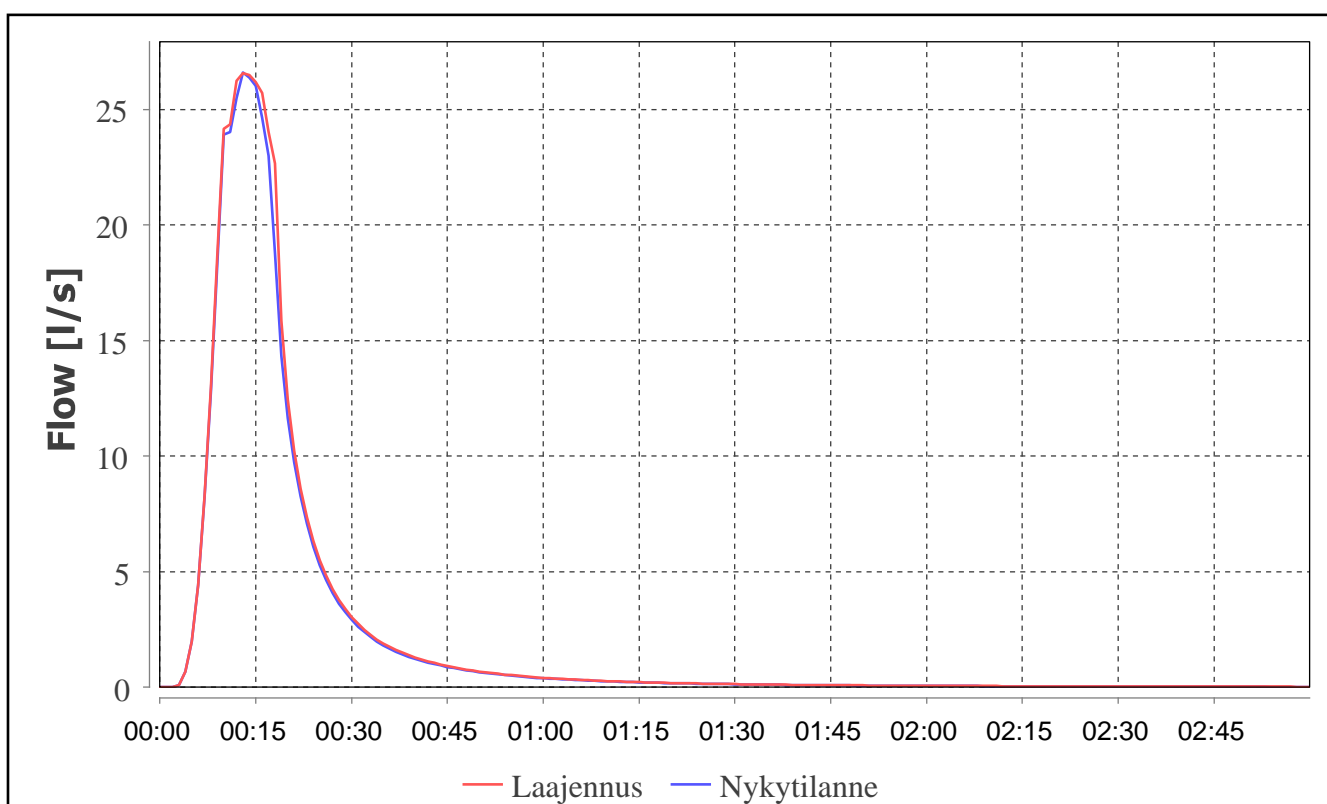
Liite 2.



Liitospiste 2



Liitospiste 3



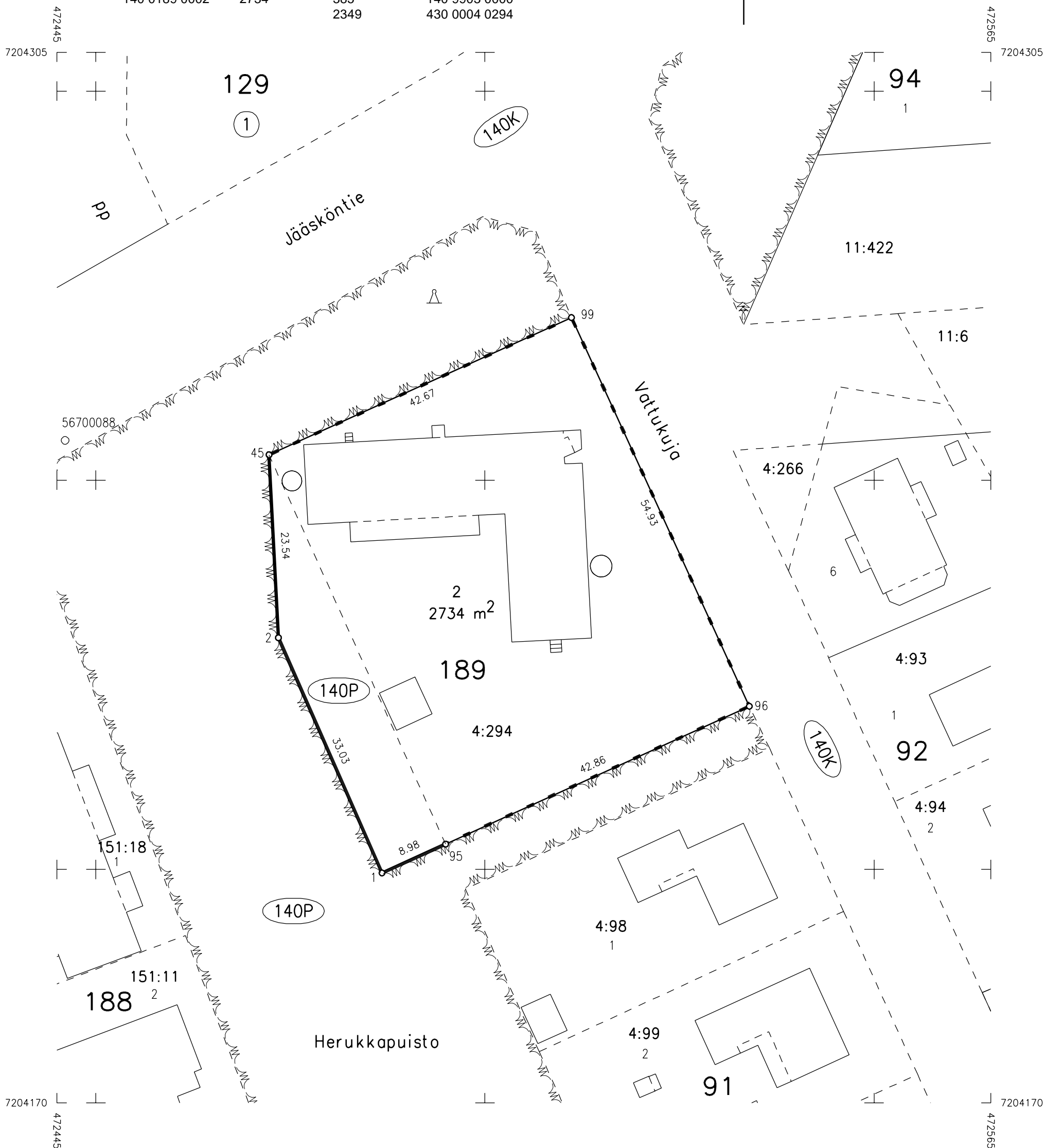
<b>TONTTIJAKO</b>		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2545		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5647117
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		08.02.2024	KAUP. OSA 140 <b>Oulunsalo</b>
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI  Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 189
PIIRSI	JS		TONTIT 2
TARK	PM		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

## KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7204199.539	472486.767
2	7204229.764	472473.455
45	7204253.271	472472.248
95	7204203.248	472494.941
96	7204220.957	472533.972
99	7204270.901	472511.107

## MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
140 0189 0002	2734	385 2349	140 9903 0000 430 0004 0294	



Oulu Maa ja mittaus  
Kartta-arkisto

I 7117 Säil. F:17

# OULUN KAUPUNKI

## YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

OULUN SALON KAUPUNGINOSA  
KORTTELI 189 JA  
LÄHIVIRKISTYSALUE

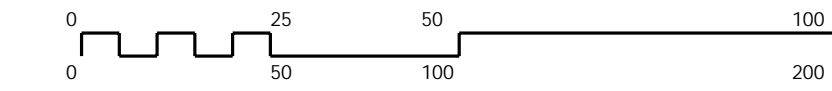
KORTTELIALUEELLE ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVA TONTTIJAKO, JOKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTALLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 31.1.2000 (567-Ak2000/1) HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHITEITA 31.10.2023

MAANMITTAUSINSINööri  
PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000  
POIST. MERK. 1:2000



ASEMAKAAVOITUS					
KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS-PAIVAMAARA	KORJAUS-PAIVAMAARA	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PAIVAMAARA
564-2545	8.2.2024				
10749/2022					
SUUNNITTELIJA SATU PIISPANEN			PIIRTAJA HENNA PEKKALA		
KAAVOITUSJOHTAJA KARI NYKÄNEN			EHDOTUS		

- 140-101 Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- 151-101 Ohjeellinen pysäköimispaikka.
- 163 Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
- 165-3 Suluisa autopaikkamääräyksen yhteydessä oleva merkintä osoittaa korttelin, johon alueen autopaikkoja on osoitettu.
- 200-57 lk-merkinnällä varustettu korttelialue kuuluu Oulun seudun laatuikäytävään. Alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee olla erityisen laadukasta.
- 200-374 osa6-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:  
Uudisrakennuksissa julkisivumateriaalin tulee olla laadukas. Julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa olevan rakennuksen arkkitehtuuriin sekä ympäristöön. Laajennusosan tulee olla alisteinen päärakennukselle.

Vesikaton yläpuolelle sijoitettavat välttämättömät tekniset laitteet tulee sopeuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Rakennuksesta tulee olla esteetön kulkuyhteys kiinteistön länsipuolella kulkevalle jalankulku- ja polkupyöräiliikenteen reitille. Rakennuksen esteettömyyden järjestämiseksi tarvittavat rakenteet saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa joko piha-alueelle rakennettaviin talousrakennuksiin tai katoksiin. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, jonka mukaisesti alue on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Alueella syntyvät hulevedet on ensisijaisesti pyrittävä imeyttämään maaperään. Mikäli hulevesiä ei voida imeyttää, tulee niitä viivyttaa ennen johtamista eteenpäin. Hulevesiä tulee käsitellä tontilla siten, että viivytys- ja/tai imeytysrakenteiden mitoituslajuuden tulee olla vähintään 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä uutta tai uudistettavaa kovaa pintaa kohti. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita. Rakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Asemakaava-alueella on rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteina eikä pysäköintiin, hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Tontin aitojen tulee muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopia ympäristöönsä ja olla lapsiturvallisia. Pihalla kasvatavat puut tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

HAPPAMAT SULFAATTIMAAT: Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumisohjeiden ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellareita.

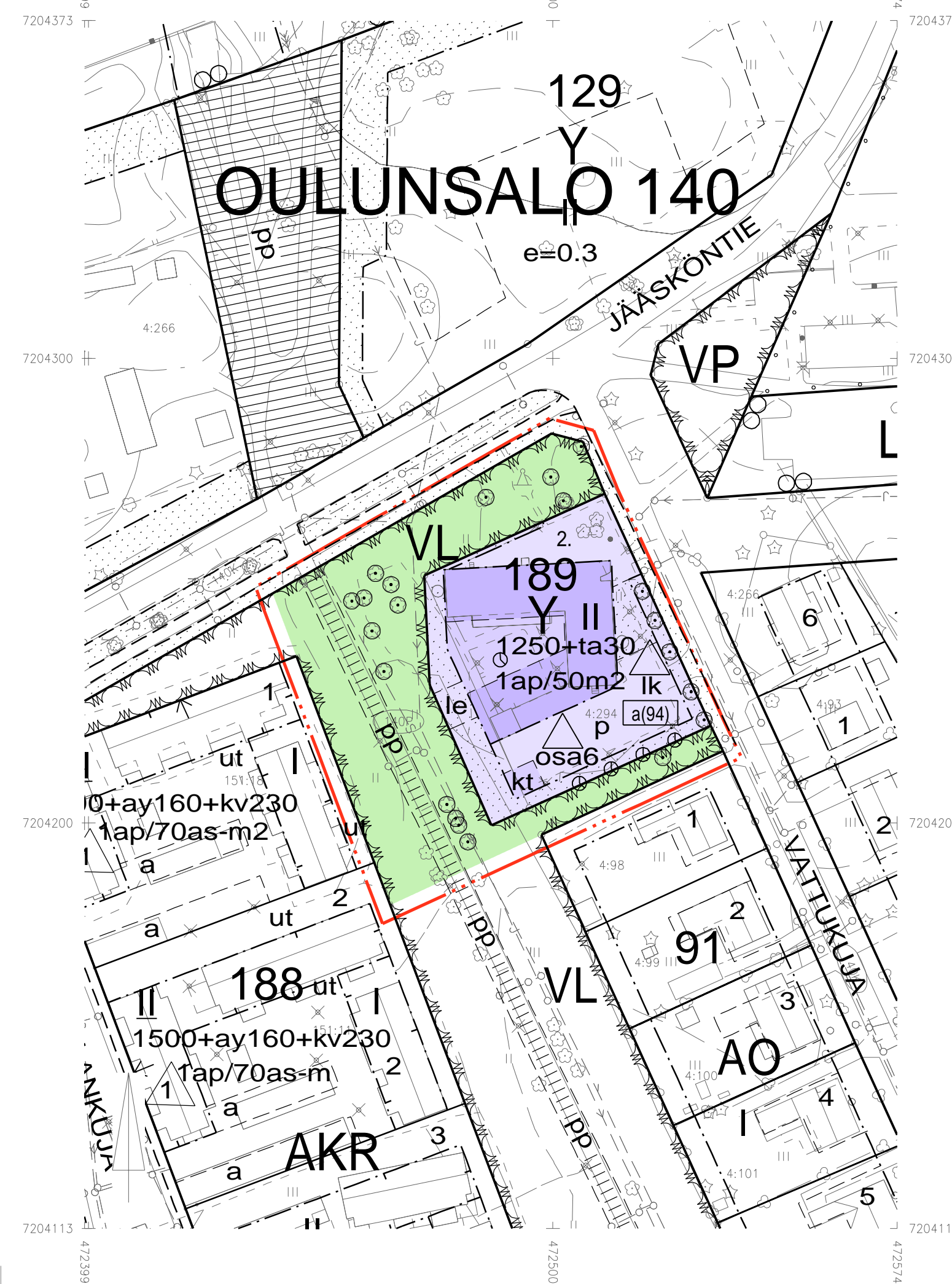
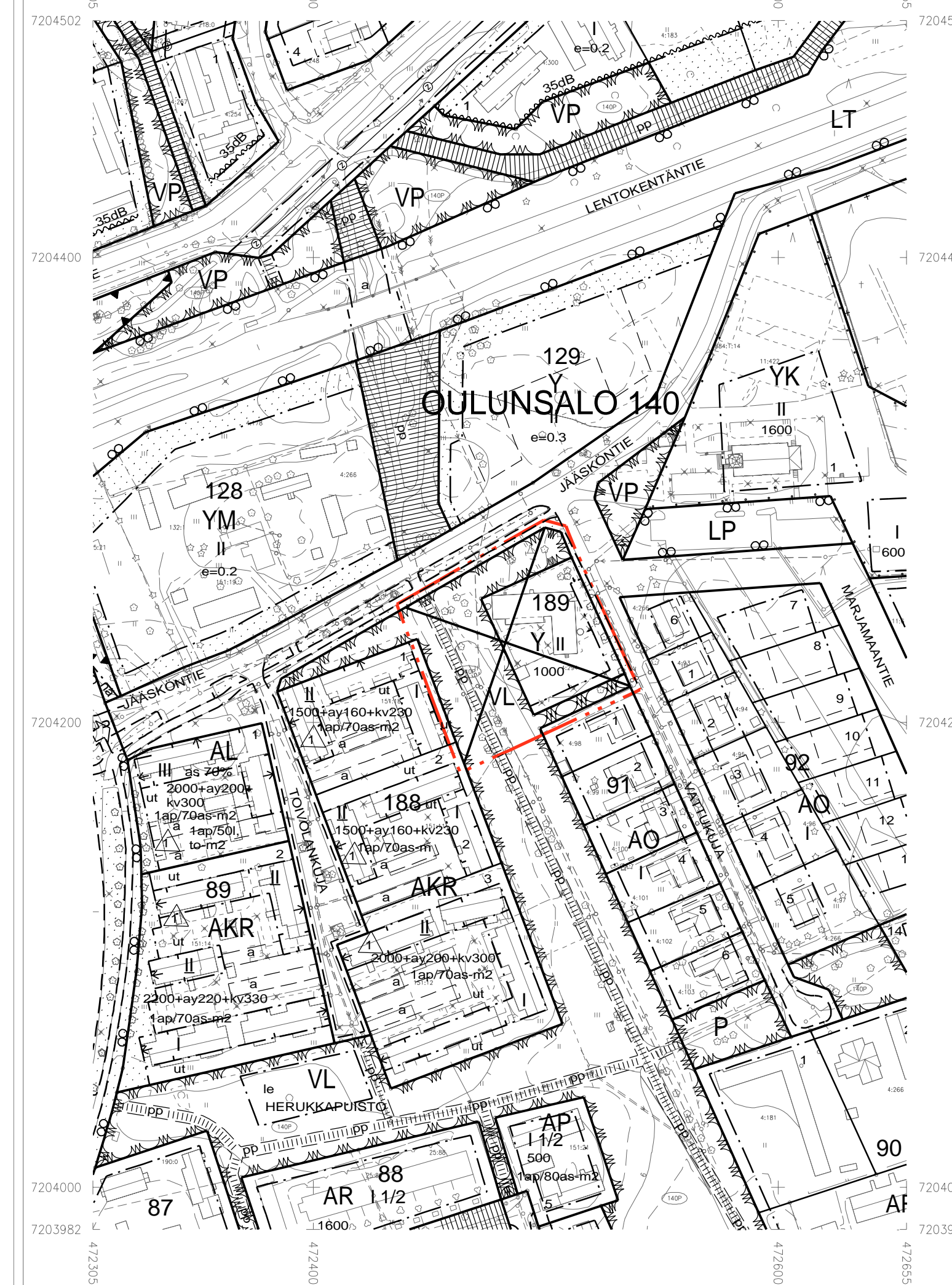
Kortteliin 189 on osoitettava vähintään 13 autopaikkaa ja lisäksi 2 liikuntaesteisen autopaikkaa. Loput autopaikoista voidaan osoittaa kirkon eteläpuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle. Kiinteistöille on osoitettava vähintään 15 kpl polkupyöräpaikkoja.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:  
Sitovan tonttijakon mukainen tontti.

2.

### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 12 Yleisten rakennusten korttelialue.
- 34 Lähivirkistysalue.
- 82 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- 82-1 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.
- 84 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- 85-1 Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- 86-1 Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- 91-1 **140** Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
- 92-1 **OULUN** Kaupunginosan nimi.
- 93 **189** Korttelin numero.
- 96-17 **1250+ta30** Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
- 100 **II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 113 Rakennusala.
- 113-103 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
- 133-101 Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 134 Istutettava alueen osa.
- 134-101 Ohjeellinen istutettava alueen osa.
- 135-6 Säilytettävä puu.
- 135-8 Istutettava puu.







## VALITUSOSOITUS §

(asemakaavamuutoksen hyväksyminen ja sen yhteydessä tehty tonttijako)

**Valitusaika 18.6 – 18.7.2024**

**Kuulutetaan voimaan 26.7.2024**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

### Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta:

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

### Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

Pöytäkirja on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon **17.6.2024**.

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

### Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

### Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

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

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

### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

Päivämäärä  
11.06.2024

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

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

Valitukseen on liitettävä:

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

### Oikeudenkäyntimaksu

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

### Pöytäkirja

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

Postiosoite:	Oulun kaupungin kirjaamo, PL 71, 90015 Oulun kaupunki
Käyntiosoite:	Kansankatu 55 A, 90100 Oulu
Sähköpostiosoite:	kirjaamo(at)ouka.fi
Faksinumero:	(08) 557 2018
Puhelinnumero:	(08) 558 40636

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 - 15.30.