

Asemakaavan selostus

Luonnos 21.10.2024

Oulun kaupungin Kirkkokankaan kaupunginosan korttelin 27 tonttia 2 koskeva asemakaavan muutos ja tonttijako (Oulujoentie 85).

Kaavatunnus 564-2603

Diaarinumero 1950/2024



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

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Kirkkokankaan kaupunginosan korttelin 27 tonttia 2. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Kirkkokankaan kaupunginosan korttelin 27 tontit 20 ja 21. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi:	Oulujoentie 85
Kaavatunnus:	564-2603
Kaavan laatija:	Mira Varis Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi
Vireilletulo:	Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä __.__.2024 Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella __.__.2024
Hyväksyminen:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__ Asemakaava on tullut voimaan __.__

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Oulujoen pohjoispuolella, noin 6 kilometriä Oulun keskustasta itään. Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen nimeltään Oulujoen suun kulttuurimaisema. Valtakunnallisesti arvokas kohde Oulujoen kirkko (RKY 2009) sijaitsee tontin pohjoispuolella ja siihen kuuluva pappila tontin länsipuolella. Suunnittelualue rajautuu lisäksi maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöalueeseen, Oulujoen kirkon ympäristö (MRKY 2015). Tontin koillis-, itä- ja lounaispuolella on pientaloasutusta.



Kuva 2: Ilmakuva. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella viivalla.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutos on käynnistynyt yksityisen maanomistajan toimesta. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on jakaa kaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueen tontti (AO) kahdeksi erilliseksi tontiksi. Uudelle tontille osoitetaan rakennusala asuinrakennukselle sekä talousrakennukselle. Toiselle tontille osoitetaan olemassa olevan asuinrakennuksen lisäksi varaus rantasaunalle. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Kirkkokankaan kaupunginosan korttelin 27 tontit 20 ja 21. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

Liite 2. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen 21.10.2024

Liite 3. Tontinkäyttösuunnitelma 4.10.2024

- Tonttijakokartta (ehdotusvaiheessa)

1.5 Luettelo kaavaa varten laadituista selvityksistä ja suunnitelmista

Kevyt maisemaselvitys ja puustokartoitus 10.7.2024 (Carmenia Oy)

Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto 14.2.2024, päivitykset 10.5.2024 ja 12.7.2024 (Morena Oy)

Hulevesiselvitys- ja hallinnan suunnitelma 3.10.2024 (Morena Oy)

2. Lähtökohdat

2.1 Suunnittelualan yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Asemakaava-alue sijaitsee Oulujoen rannalla, maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, nimeltään Oulujoen suun kulttuurimaisema. Oulun keskustaan on matkaa noin 6 kilometriä. Valtakunnallisesti arvokas Oulujoen kirkko (RKY, 2009) sijaitsee tontin pohjoispuolella, ja siihen kuuluva pappila tontin länsipuolella. Suunnittelualue rajautuu myös maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöalueeseen, Oulujoen kirkon ympäristö (MRKY 2015). Tontin koillis-, itä- ja lounaispuolella, on pientaloasutusta.

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa oleva tontti, jolla sijaitsevat olemassa olevat omakotitalo ja autotalli. Tontin pinta-ala on 4282 m².



Kuva 3. Olemassa oleva liittymä nykyiselle tontille. Uuden asuinrakennuksen paikka jää tontille käännettäessä liittymän oikealle puolelle.

2.2 Suunnittelutilanne

Alueella on voimassa 5.3.2004 kuulutettu asemakaava (564-1756). Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Rakennusalalle saa rakentaa erillispientaloja. Suurin sallittu kerrosluku on I 2/3. Rakennusoikeutta tontilla on 300 k-m², josta on käytetty 270 k-m². Tontin poikki kulkee veden jakelujohto ja keräilyviemäri, jotka on osoitettu merkinnällä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Asemakaavassa tontin koillis- ja luoteispuolelle on osoitettu istutettava alueen osa. Autopaikkoja on rakennettava yksi autopaikka asuntoa kohti 1ap/1as.

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



Kuva 4. Ote ajantasa-aseamakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

2.2.1 Maisemarakenne ja luonnonolot

Asemakaava-alue sijaitsee Oulujoen rannalla, maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, nimeltään Oulujoen suun kulttuurimaisema (Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla, maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2013-2015). Arvokasta maisema-aluetta on kuvattu seuraavasti:

*“Oulujokilaakso on sekä historiallisesti että maisemallisesti arvokas, laaja ja ominaispiirteiltään monivivahteinen aluekokonaisuus. Maisema-alueen runkona toimiva Oulujoki on historiallisesti arvokas vesiväylä, joka on aikojen mittaan tunnettu mm. tärkeänä lohijokena, tervan kuljetusreit-
tinä ja uittoväylänä. Nykyään Oulujoki ranta-alueineen hahmottuu ennen muuta arvokkaana maisemakokonaisuutena sekä monipuolisena virkistys- ja viheralueena. Maiseman ominaispiirteet ja jokivarren rakennusperintö kertovat osaltaan myös joen merkityksestä ja sen hyödyntämisestä eri aikakausina.”*

Tontti on olemassa olevaa pientaloaluetta ja laskee tontin eteläpuolella sijaitsevaa Oulujokea kohti. Tontin luoteispuolella avautuu maisemapeltoaukeat. Valtakunnallisesti arvokas Oulujoen kirkko (RKY, 2009) sijaitsee tontin pohjoispuolella ja siihen kuuluva pappila länsipuolella.



Kuva 5. Näkymä maisemapeltojen yli rakennuspaikalle, joka jää kuvassa vasempaan reunaan puisten taakse.

Piha-alue on pääosin hoidettua nurmipintaista avointa aluetta, jossa kasvaa havupuita sekä lehti-puita. Tontin koillis- ja luoteisrajalla olevat männyt ja kuuset ovat maisemallisesti merkittäviä.



Kuva 6. Näkymä Oulujoen suunnalta uudelle rakennuspaikalle. Nykyinen asuinrakennus jää kuvassa oikealle.



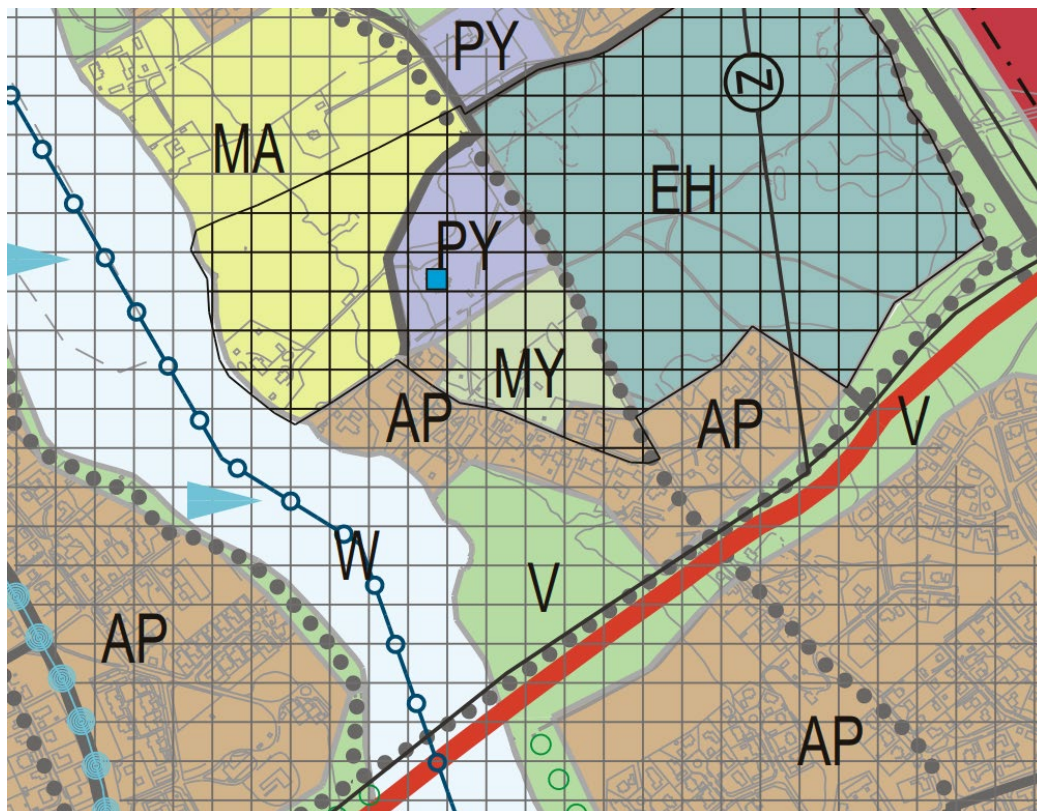
Kuva 7. Näkymä uudelta rakennuspaikalta Oulujoelle.

2.2.2 Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa (kaavakartta 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asun- toalueeksi (AP). Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Kaavamuutosalue sijaitsee kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeällä alueella. Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema- arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus- kanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava sen ominaisuutensa ja eri- tyispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyy- dettävä lausunto museoviranomaiselta.

Alueella on parhaillaan vireillä Oulun keskeisen alueen yleiskaavan päivitys.



Kuva 8: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

2.2.3 Maakuntakaava

Voimassa olevassa 1. vaihemaakuntakaavassa, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 23.11.2015, alue on osoitettu merkinnällä (A) taajamatoimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittu- misalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vaajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi. Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

2. vaihemaakuntakaavassa, joka on tullut voimaan 7.12.2016, alue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (päivitysinventointi 2013–2015). Suunnittelumääräykset: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota selvityksessä Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla. Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi (Pohjois-Pohjanmaan liitto, julkaisu B:86, 2015) esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.

2.2.4 Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja selvitykset

Asemakaavan muutosta varten hakija on teettänyt alueelle kevyen maisemaselvityksen ja puustokartoituksen, pohjatutkimukset, hulevesiselvityksen ja hallintasuunnitelman. Kaavamuutosta varten laaditut selvitykset löytyvät kokonaisuudessaan kaavan projektikortilta Oulun kaupungin nettisivuilta. Selvitykset on esitetty tiivistetysti kaavaselostuksessa.

Kevyt maisemaselvitys ja puustokartoitus (Carmenia Oy)

Carmenia Oy on laatinut 10.7.2024 kaava-alueelle kevyen maisemaselvityksen ja kartoittanut tontilla sijaitsevan puuston. Selvitysalue on omakotitalotontti, jossa on asuinrakennuksen lisäksi piharakennus. Piha-alue on pääosin hoidettua nurmipintaista avointa aluetta, jossa kasvaa havupuita sekä lehtipuita yksittäin ja muutaman puun ryhmissä, kuten koivut talon päädyssä. Lisäksi puuryhmiä sijaitsee tontin reuna-alueilla. Pensasalueet sijoittuvat lähelle asuinakennusta, josta on näkymä Oulujoelle. Rannan tuntumassa kasvaa koivuja, kirsikkapuita ja pihlajia. Tontin koillis- ja luoteisrajalla on havu- ja lehtipuuryhmiä, joista männyt ja kuuset ovat maisemallisesti merkittäviä. Havupuut ovat osa Nikkiläntien maisemaa.



Kuva 9. Maisemapuu Oulujoentien puoleisella sivulla, (kuva Carmenia Oy).

Selvitysalue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman alueelle (Uuden Oulun yleiskaava 2019). Tontin pohjoispuolella, Oulujoentien toisella puolella, on Oulujoen kirkon, pappilan ja pappilanpellon muodostama valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).

Alueen maisemallisina heikkouksina voidaan pitää huonokuntoisia lehtipuita, jotka on merkitty punaisella ympyrällä karttaan, kuva 10.



Kuva 10. Maisemaselvityksen kartta, (Carmenia Oy).

Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto (Morena Oy)

Morena Oy on tehnyt suunnitellun uuden tontin alueelle (tontti 20) pohjatutkimuksia ja laatinut perustamistapalausannon 14.2.2024. Sulfaattitutkimusten tulokset on lisätty lausuntoon 10.5.2024 ja 12.7.2024. Tutkimuksina kohteessa on tehty painokairauksia 5 eri pisteessä, rakennuspaikan pintavaaitus, ETRS-GK26 / N2000 ja maanäytteiden otto. Tutkimuspisteiden sijainnit ja korot on esitetty pohjatutkimuskartassa, (kuva 11).

Tutkittu alue on hoidettua piha-aluetta. Maanpinnan korot vaihtelevat mitatulla alueella karkeasti ottaen välillä +14,2...+16,2.

Pohjamaa on tutkimusalueella pääosin routivaa silttistä hiekkaa ja pohjaveden oletetaan olevan noin 2 m tulevien liikennealueiden tasauksen alapuolella.

GTK:n maaperäkarttojen perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on alueella suuri. Morena on ottanut suunnitellun uuden tontin alueelta maaperänäytteet, joista on tutkittu mahdollista happamien sulfaattimaiden esiintymistä.

Maanäytteistä on tutkittu kokonaisrikin määrä ja näytteille on tehty pH inkubaatiokoe. Tutkituissa näytteissä ei ole viitteitä happamista sulfaattimaista. Näytteiden kokonaisrikkipitoisuus vaihteli välillä 0,004...0,006 % ja pH arvot välillä 6,1...6,3. Inkubaatiossa pH ei laskenut tunnistamisrajan alle.

Tutkitulla alueella ei ole tehty selvityksen mukaan pilaantuneisuusselvitystä, mutta silmämääräisten havaintojen perusteella alueella ei ole havaittu mitään pilaantumiseen viittaavaa.

Lattiodien on oltava rakennuksen seinustoilla vähintään 0,3 m ylempänä tulevia maanpintoja. Rakennuksen välittömästi ympäröivät maanpinnat muotoillaan rakennuksesta pois päin viettäväksi. Sopiva vähimmäiskaltevuus kolmen metrin etäisyyteen sokkelista on 1:20.

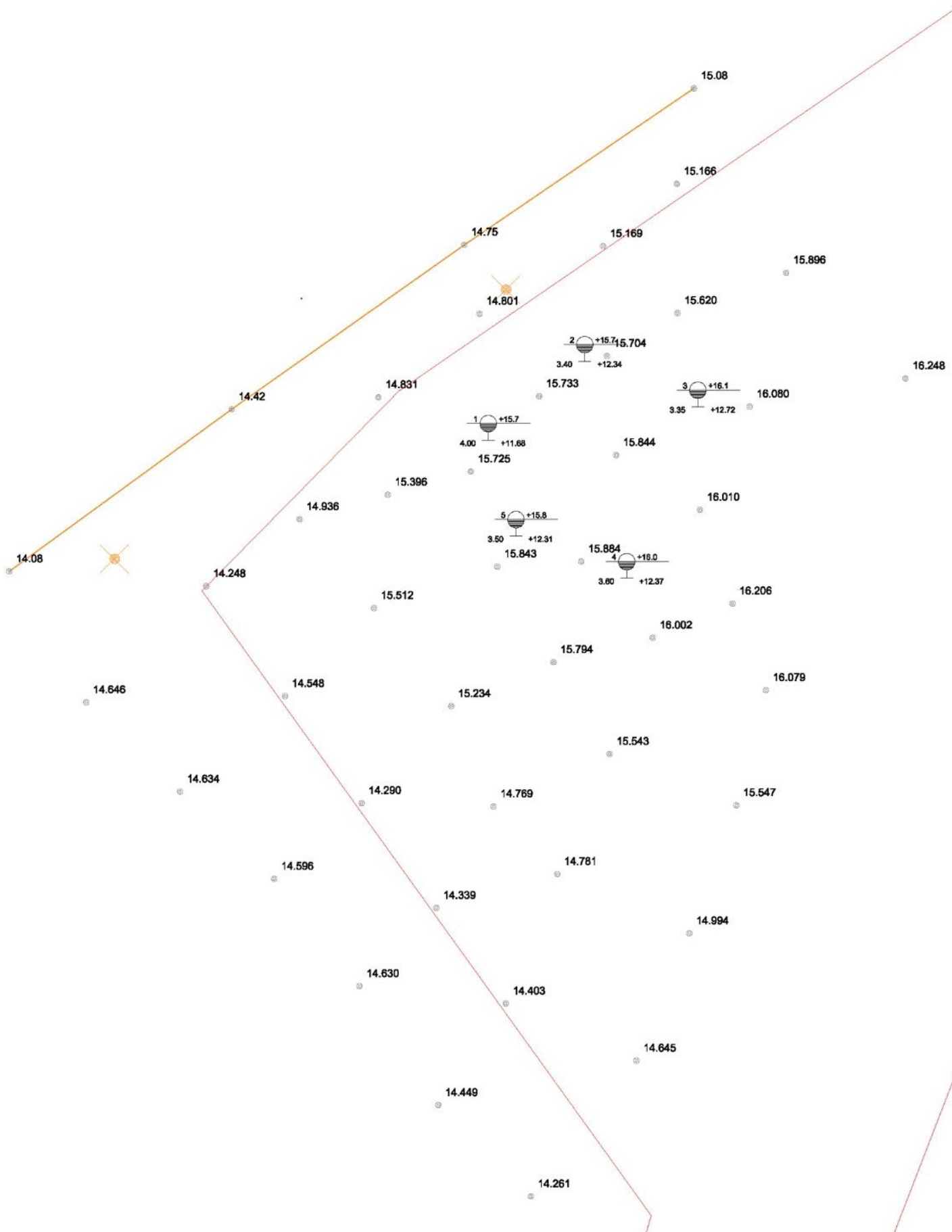
Kantavat rakenteet voidaan perustaa, löyhien pintamaakerroksien poistamisen jälkeen, maanvaraisesti anturaperustuksin perusmaan silttisen hiekan päälle tehtävän alustäytön ja vähintään 0,3 m paksun kapilaarisora-arinakerroksen varaan.

Lattiat voidaan perustaa löyhien pintamaakerroksien poistamisen jälkeen, maanvaraisesti perusmaan silttisen hiekan päälle tehtävän alustäytön ja vähintään 0,3 m paksun kapilaarisorakerroksen varaan.

Vaihtoehtoisesti rakenteet voidaan perustaa rakentamisalueen esikuormittamisen jälkeen maanvaraisesti. Esikuormitus suunnitellaan erikseen todellisten kuormien ja rakenteiden mukaan.

Alueen pohjamaan peruskerrokset arvioitiin routiviksi. Rakennukset suositellaan routaeristettäväksi.

Oulu ei kuulu merkittävään radonriskialueeseen ja kallio ei ole tutkitulla alueella lähellä maanpintaa, joten radonin poistoa ei todennäköisesti tarvita.

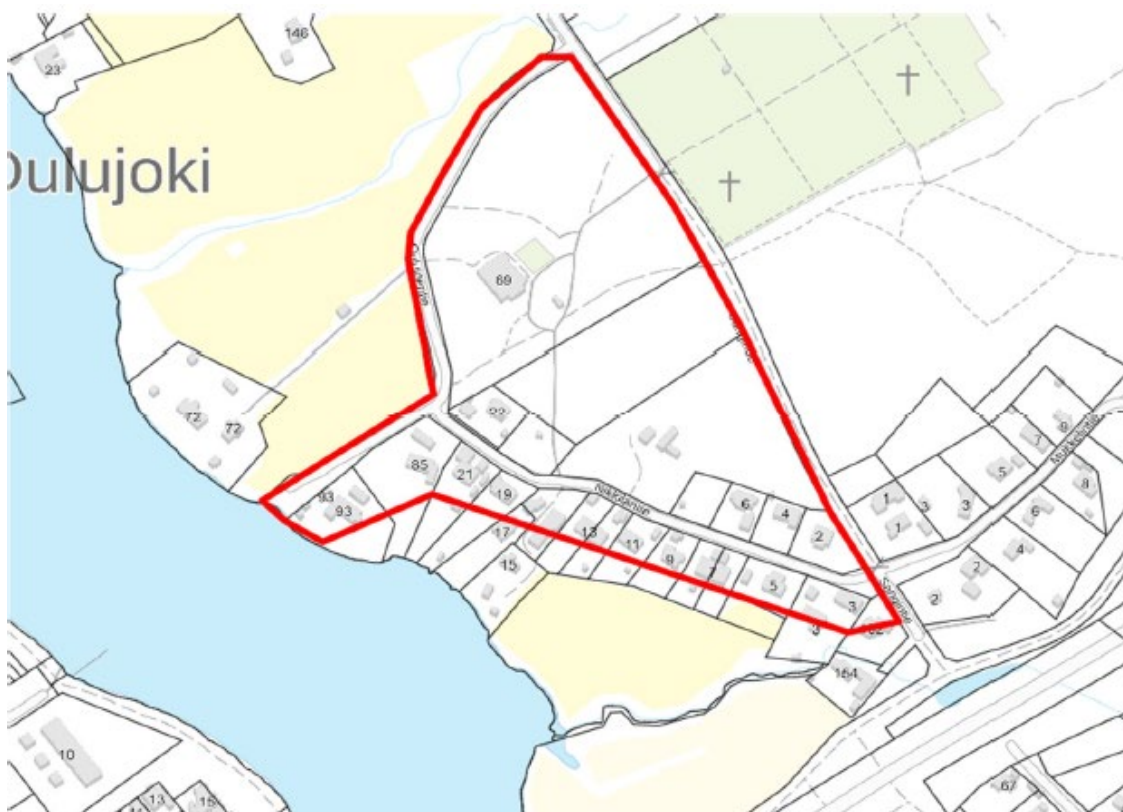


Kuva 11. Ote maaperätutkimuksen kartasta, (Morena Oy).

Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma (Morena Oy)

Morena Oy on tehnyt kohteeseen hulevesiselvityksen 3.10.2024. Alueella on rakennettu hulevesiverkosto. Tontilla nykyisin syntyvät läpäisemättömien pintojen hulevedet johdetaan hulevesiverkostoon. Muut piha-alueen hulevedet imeytetään nurmialueilla perusmaahan ja imeytymättömät hulevedet johdetaan pintavaluntana Oulujokeen.

Kiinteistön vieressä sijaitsevan hulevesiviemärin yläpuolinen valuma-alue määritellään purkupaikan perusteella. Tontin viereisen hulevesiviemärin purkupaikka Oulunjokeen sijaitsee Oulunjoentien päässä, missä purku viemärinä on halkaisijaltaan 400 mm putki. Viemärin lähtöpisteet sijaitsevat Oulunjoentien ja Sangintien risteyksessä ja toinen lähtöpiste sijaitsee Nikkiläntien ja Sangintien risteyksessä. Hulevesiviemärin yläpuolisen valuma-alueen koko on noin 10 ha. Valuma-alue on esitetty kuvassa 12.



Kuva 12. Ote hulevesiselvityksestä. Valuma-alue, (Morena Oy, pohjakartta MML Maastotietokanta).

Koko valuma-alueella mitoitussateena käytetään kerran 10 vuodessa toistuvaa sadetta. Sateen kestona on käytetty 10 min ja intensiteettinä 216 l/s*ha. Mitoitussateessa on huomioitu ilmastomuutoksen vaikutus hulevesioppaan mukaan.

Purkupisteessä sijaitsevan hulevesiviemärin kapasiteetti 1,46 % kaltevuudella on nomogrammien perusteella noin 250 l/s. Yläpuoliselta valuma-alueelta syntyvä virtaama on laskettu käyttäen va-

luma-alueen pinta-alana 10,0 ha ja keskimääräisenä valumakertoimena on käytetty 0,25 (omakohtialueet suuret tontit). Laskennan perusteella mitoitussateella nykyisen syntyvä hulevesivirtaama on noin 540 l/s, mikä ylittää hulevesiviemäriin arvioitun kapasiteetin.

Tulvakarttojen perusteella suunnittelualue ei kuulu tunnistettuihin tulvariskialueisiin. Alueella Oulunjoen tulvimisesta johtuva vesistötulva on hyvin epätodennäköinen johtuen Oulunjoen säännöstelystä ja alueen voimalaitosrakenteista. Hulevesitulvan riski alueella on myös pieni johtuen alueen topografiasta. Suunnittelu alueella on nykyisellään luonnolliset tulvareitit vastaanotettavaan vesistöön.

Suunnittelun rakentamisen seurauksena alueen maankäyttö tiivistyy ja läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa, mikä kasvattaa alueella syntyvää hulevesimäärää.

Suunnittelualueen hulevesien hallinta on esitetty alustavassa hulevesien hallintasuunnitelmassa.

Alue A

Tontin rajalla on olemassa oleva hulevesiliittymä, mihin tontilla rakentamisen jälkeiset hulevedet voidaan johtaa. Viitesuunnitelman mukainen rakentaminen on tehokkuudeltaan ympäröivän asemakaavan mukaista, joten tontilla syntyvät hulevedet voidaan johtaa tontin rajalla olevaan hulevesiliittymään.

Tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet kerätään tontin sisäiseen hulevesijärjestelmään ja puretaan viivytyksen/imeytyksen jälkeen kaupungin hulevesiverkostoon. Viivytysrakenteet voidaan rakentaa osin imeyttävinä rakenteina, mutta rakenteisiin tulee suunnitella purku ja ylivuoto kaupungin hulevesiverkostoon. Piha-alueen läpäisevillä pinnoilla syntyvät hulevedet voidaan imeyttää perusmaahan.

Alue B

Tontin rajalla on olemassa oleva hulevesiliittymä, mihin tontilla rakentamisen jälkeiset hulevedet voidaan johtaa. Viitesuunnitelman mukainen rakentaminen on tehokkuudeltaan ympäröivän asemakaavan mukaista, joten tontilla syntyvät hulevedet voidaan johtaa tontin rajalla olevaan hulevesiliittymään.

Tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet kerätään tontin sisäiseen hulevesijärjestelmään ja puretaan viivytyksen/imeytyksen jälkeen kaupungin hulevesiverkostoon. Viivytysrakenteet voidaan rakentaa osin imeyttävinä rakenteina, mutta rakenteisiin tulee suunnitella purku ja ylivuoto kaupungin hulevesiverkostoon. Piha-alueen läpäisevillä pinnoilla syntyvät hulevedet voidaan imeyttää perusmaahan. Saunarakennuksen kattovedet imeytetään/viivytetään esimerkiksi kivipesässä, mistä purku ja ylivuoto Oulunjokeen.

Laskennan perusteella olevan hulevesiviemärin kapasiteetti ei riitä 1/10 vuodessa tapahtuvalle mitoitussateelle. Kiinteistöllä tulee varautua hulevesiviemärin padotukseen ja tontilla tulee olla maanpäälliset tulvareitit. Maanpinnat tulee muotoilla siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät aiheuta haittaa lähialueen kiinteistöille tai rakenteille. Tulvareitit on esitetty kuvan 13 hulevesien hallintasuunnitelmassa.

Kiinteistölle suositellaan hulevesien määrällistä hallintaa esim. kaavamääräyksellä: Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjainten, -alaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytysohjainten tulee tyhjäntyä 12 - 24 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Tulvatarkastelut

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on antanut lausunnon 20.9.2024 alimmasta rakentamiskorkeudesta Oulujoen rannalla ja toteaa lausunnossaan seuraavaa:

”Suomen ympäristökeskuksen julkaiseman ympäristööppaan ”Tulviin varautuminen rakentamisessa” (2014) ohjeiden mukaan sisävesien osalta alin rakentamiskorkeus tavanomaisille rakennuksille määritetään sellaisen tulvan mukaan, joka esiintyy keskimäärin kerran 100 vuodessa (HW 1/100). Lisäksi tarvittaessa tulee lisätä harkinnanvarainen lisäkorkeus, johon sisältyy mm. vesistön ominaisuuksista johtuva lisäkorkeus. Vesistöissä, joissa on suuri jääpato- tai suppotulvien esiintymisen riski, tulee lisäkorkeuden olla vähintään 0,7 - 1,0 m, ellei kyseisellä alueella ole tehty tarkempaa selvitystä jääpato- ja suppotulvien vedenkorkeuksista.

Lausunnon kohteena oleva kiinteistö sijaitsee Oulujoen tulvakartoitetulla alueella. Kyseisellä paikalla kerran 100 vuodessa tapahtuvan tulvakorkeuden arvioidaan olevan +11,74 m (N2000). Edellä olevaan korkeuteen lisätään jääpatoriskin vuoksi lisäkorkeus +1,0 m.

Kuitenkin Oulujoelle laaditun hyydetulvamallin antama tulvakorkeus kyseisen kiinteistön kohdalla on +13,10 m (N2000). Tähän lisätään lisäkorkeus +0,30 m, jolloin alin rakentamiskorkeus on +13,40 m (N2000). Näin saatu alin rakentamiskorkeus on korkeampi kuin HW 1/100-korkeuden mukaan määritetty, joten se on määräävä.

Tulvavahingoille alttiiden rakenneosien tulee olla vähintään korkeuden +13,40 m yläpuolella (N2000-korkeusjärjestelmässä). Ranta-alueelle rakennettaessa tulee lisäksi ottaa huomioon mahdollinen rannan sortuma- ja vyörymärisä.

Muuta huomioitavaa:

ELY-keskus ei ota kantaa lattian korkeuteen vaan antaa suosituksen korkeudesta, jonka yläpuolella tulvavahingoille alttiiden rakenneosien tulee olla. Lattiakorkeuden tulee olla selvästi alimman rakentamiskorkeustason yläpuolella muun muassa rakennusteknisten yksityiskohtien takia”

2.2.5 Rakennusjärjestys

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

2.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 1.10.2024.

2.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tonttijako laaditaan asemakaavan muutoksen yhteydessä. Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

2.2.8 Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei laadita maankäyttösopimusta.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Tontti on kooltaan suuri, mikä mahdollistaa täydennysrakentamisen.

Hakemuksessa esitetään tontin jakamista kahdeksi pientalotontiksi ja uuden asuinrakennuksen osoittamista uudelle tontille. Lisäksi olemassa olevan asuinrakennuksen puoleiselle tontille osoitetaan rantasaunalle varaus.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 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.

3.2.2 Vireilletulo

Kaavanmuutoksen vireilletulosta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella ja osallisille kirjeellä valmisteluaineiston lähettämisen yhteydessä.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Käynnistysvaihe

Asemakaavan vähäisten vaikutusten vuoksi hankkeesta ei ole laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kaavahanke tulee vireille yhdyskuntalautakunnan päätöksellä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen luonnos pidetään nähtävillä mielipiteen esittämistä varten neljä viikkoa. Ilmoitus nähtävilläolosta julkaistaan kaupungin verkkosivulla sekä siitä ilmoitetaan lehti-ilmoituksella ja osallisille kirjeellä. (*vaikutuksiltaan vähäinen kaavamuutos 191§*). Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen, asetetaan kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla. Muistutukset tulee 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
- Oulun kaupungin alueellinen yhteistoimintaryhmä.
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Puhelinoperaattorit (DNA Oyj, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj)
- Suomen yhteisverkko Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Digita Oy
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Oulun Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

- Rakennusteollisuus RT
- Telia Towers Finland Oy
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta

3.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineistosta on/ ei ole esitetty mielipiteitä nähtävilläolojen aikana.

Tarvittaessa tiivistelmä (mielipiteet liitteeksi) Ei henkilötietoja näkyviin. Osoitetiedon voi tarvittaessa laittaa yleisellä tasolla esim. kadunnimi näkyviin, ei numeroa!

3.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta on/ ei ole esitetty muistutuksia nähtävilläolojen aikana.

Tarvittaessa tiivistelmä (muistutukset liitteeksi) Ei henkilötietoja näkyviin. Osoitetiedon voi tarvittaessa laittaa yleisellä tasolla esim. kadunnimi näkyviin, ei numeroa!

3.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja asetti valmisteluaineiston __.20__ § __ mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen __.20__ § __julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

4. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutoksella korttelin 27 tontti 2 jaetaan kahdeksi uudeksi tontiksi, jolloin muodostuvat tontit 20 ja 21. Tontin nro 20 pinta-ala on 1087 m² ja rakennusoikeus 200 + t50 k-m². Tontin 21 pinta-ala on 3195 m² ja rakennusoikeus 300 + t20 k-m².

Tonteille on osoitettu rakennusalat asuin- ja talousrakennuksille, lisäksi tontille 21 saunalle on osoitettu oma rakennusalanensa. Tontin 20 rakennusalan raja on osoitettu kahden metrin päähän pohjoispuolen kiinteistörajasta ja 2,9- 4 metrin päähän itäpuolen kiinteistörajasta. Tontilla 20 ja 21 Oulujoentien puoleiset rakennusalan rajat on osoitettu 4-5 metrin päähän kiinteistörajasta. Nikkiläntien puoleinen rakennusalan raja tontilla 21 on osoitettu 4 metrin päähän kiinteistörajasta. Tontin 21 itäpuolen rakennusalan raja säilyy tontin pohjoispuolella samana, kuten vanhassa asemakaavassa on ollut, mutta jatkuu eteläpuolella lähemmäksi johtojen varoaluetta.

Tontit on osoitettu merkinnällä (AO), erillispientalojen korttelialue ja 1 as, joka osoittaa rakennusosalalle sallittujen asuntojen lukumäärän. Rakennuksien suurin sallittu kerrosluku on II.

Tonteille osoitetaan kaksi autopaikkaa asuntoa kohti 2 ap/as.

Tonttien poikki kulkee keräilyviemäri ja veden jakelujohto, joille on osoitettu 11 metrin varoalue kaavamerkinnällä: maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Tontin Oulujoentien ja Nikkiläntien puoleisille reunoille on osoitettu istutettavat alueen osat ja Oulujoentien puoleiselle reunalle on osoitettu säilytettävä puu.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on antanut lausunnon alimmasta rakentamiskorkeudesta Oulujoella, Oulujoentie 85. Kaavamerkinnällä on osoitettu lausunnon mukainen tulvakorkeus +13,10 m (N2000) ja tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alin taso +13,40 m yläpuolella (N2000-korkeusjärjestelmässä).

Kirk-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

SULFAATTIMAAT:

Alueen rakennustöiden yhteydessä tulee selvittää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella. Mikäli alueen maa-aines todetaan happamaksi sulfaattimaaksi, tulee happamoitumisriski ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdoissa, maa-aineksen läjityksessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

HULEVEDET:

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli niitä ei voida imeyttää tulee syntyviä hulevesiä viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/ 100 m² uutta tai uudistettavaa vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia

kohden. Rakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

PIHA-ALUEET

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

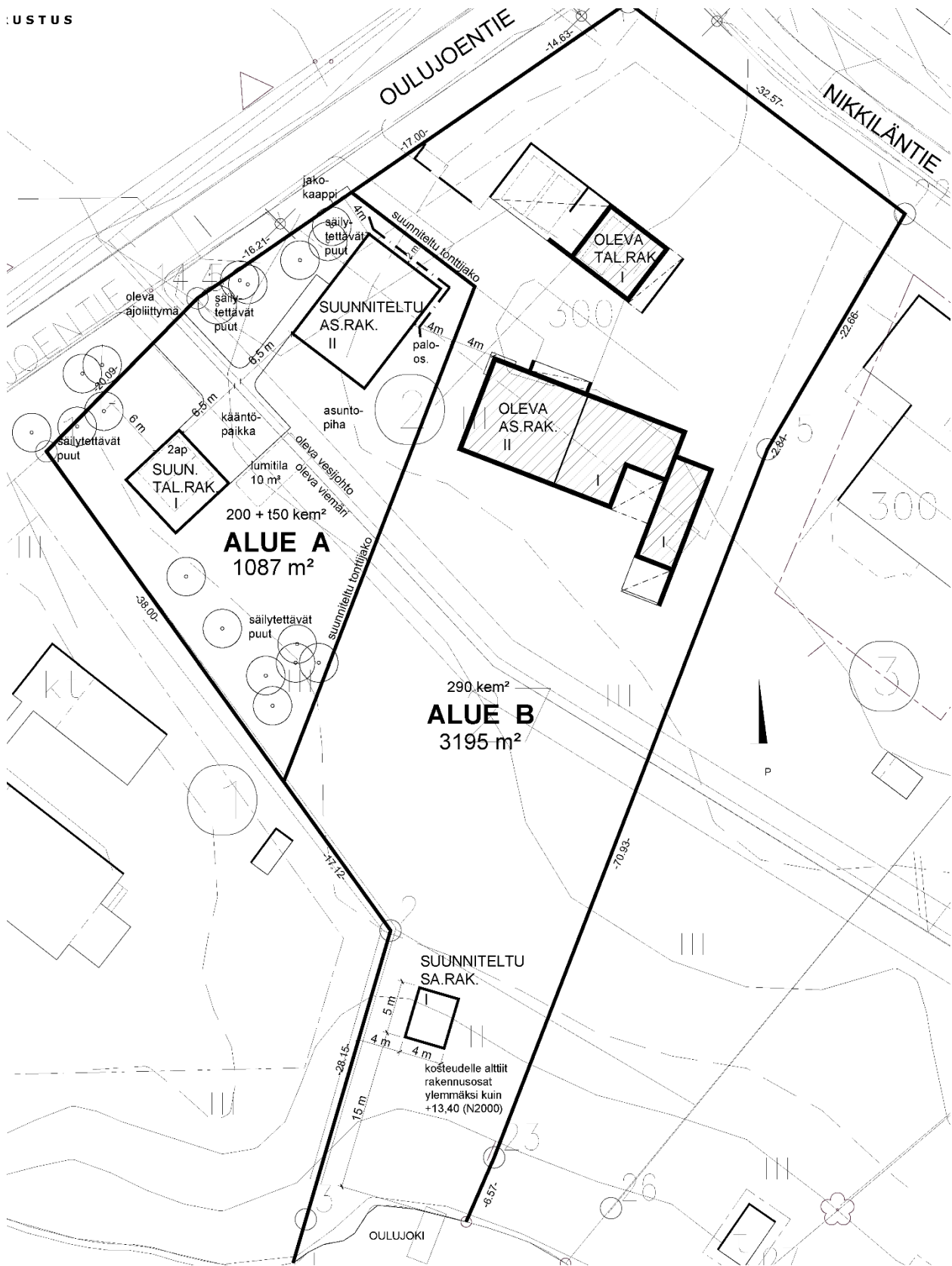
Tontille tulee varata riittävät lumitilat.

MAISEMA:

Alue on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Rakennukset ympäristöineen on sopeutettava arvokkaaseen Oulujokimaisemaan sekä suunniteltava arkkitehtuuriltaan paikan arvon mukaisiksi. Rakennustoimenpiteillä ei saa vaarantaa ympäristön olennaisten ominaispiirteiden, luonto-, maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Asemakaavan muutoksen ratkaisut perustuvat hakijan laadittamaan tontinkäyttösuunnitelmaan, kuva 14. Tontinkäyttösuunnitelman on laatinut arkkitehti Tapani Takkunen.

USTUS



Kuva 14. Ote tontinkäyttösunnitelmasta, (arkkitehti Tapani Takkunen).

4.1 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutosalue sijaitsee olemassa olevalla pientaloalueella, joka on jo olemassa olevassa asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Asemakaavalla täydennetään asuin- aluetta yhdellä uudella pientalolla. Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta, sekä yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä vaikuta alueen viihtyisyyteen.

Alue sijaitsee hyvin saavutettavalla paikalla Oulun kaupunkirakenteessa, jossa on valmiiksi rakennetut liikenne- ja kunnallistekniset verkostot. Uusi tontti sijaitsee melkein tien päässä, yksi uusi asuinrakennus ei juurikaan lisää liikennettä alueella. Oulujoen ja uuden rakennuksen väliin jää yksi erillispientalojen tontti, jossa on olemassa oleva omakotitalo. Tonttiliittymä sijoittuu uudella tontilla jo olevan liittymän kohdalle.

Nykyinen tontti on kooltaan suurehko, eikä tonttijaon jälkeenkään tonttitehokkuudet poikkea merkittävästi naapuritonteista.

Rakentamisen seurauksena joitakin puita joudutaan kaatamaan, mutta merkittäviä puita Oulujoentien ja Nikkiläntien varressa pyritään säästämään. Oulujoen kirkon ja rannassa sijaitsevan papin suunnilta, Oulujoentietä avautuu paikoin näkymä kaavamuutosalueelle.

Oulujoelta katsottuna, uusi asuinrakennus sijoittuu pääasiassa naapuritontilla olevan omakotitalon taakse, joten sillä ei siten ole juurikaan vaikutuksia jokimaisemaan.

Uusi saunarakennus sijoittuu 15 metrin etäisyydelle rannasta ja on kooltaan saunarakennukseksi tavanomainen. Rakennuksen koko ja sijainti rantaan nähden noudattelee ympäristössä toteutunutta rakennuskantaa. Sijoittelussa on otettu huomioon näkymät joelta, ja vaikutuksien jokimaisemaan voidaan katsoa olevan vähäisiä.

5. Asemakaavan toteutus

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

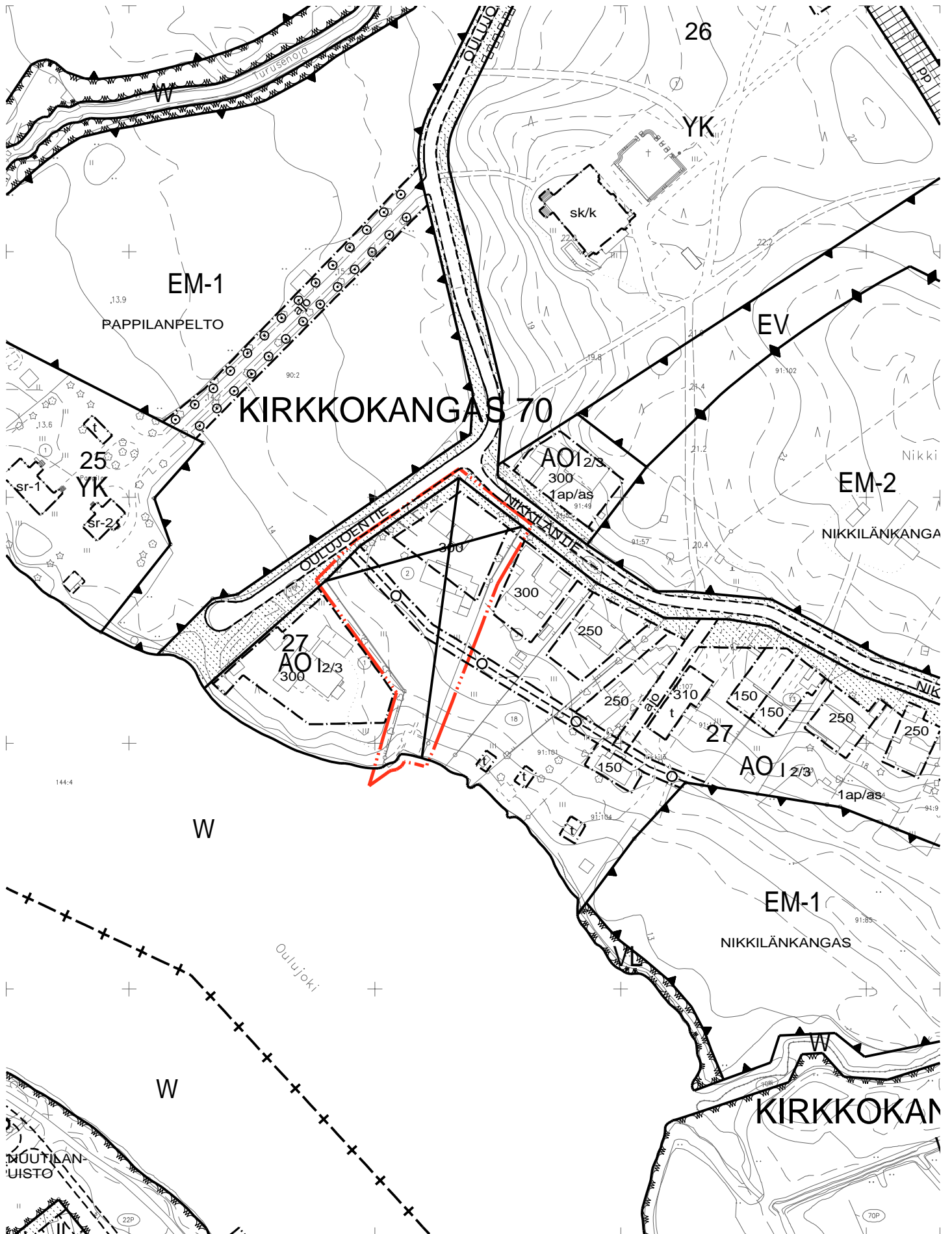
Oulussa __. päivänä ____kuuta 20__

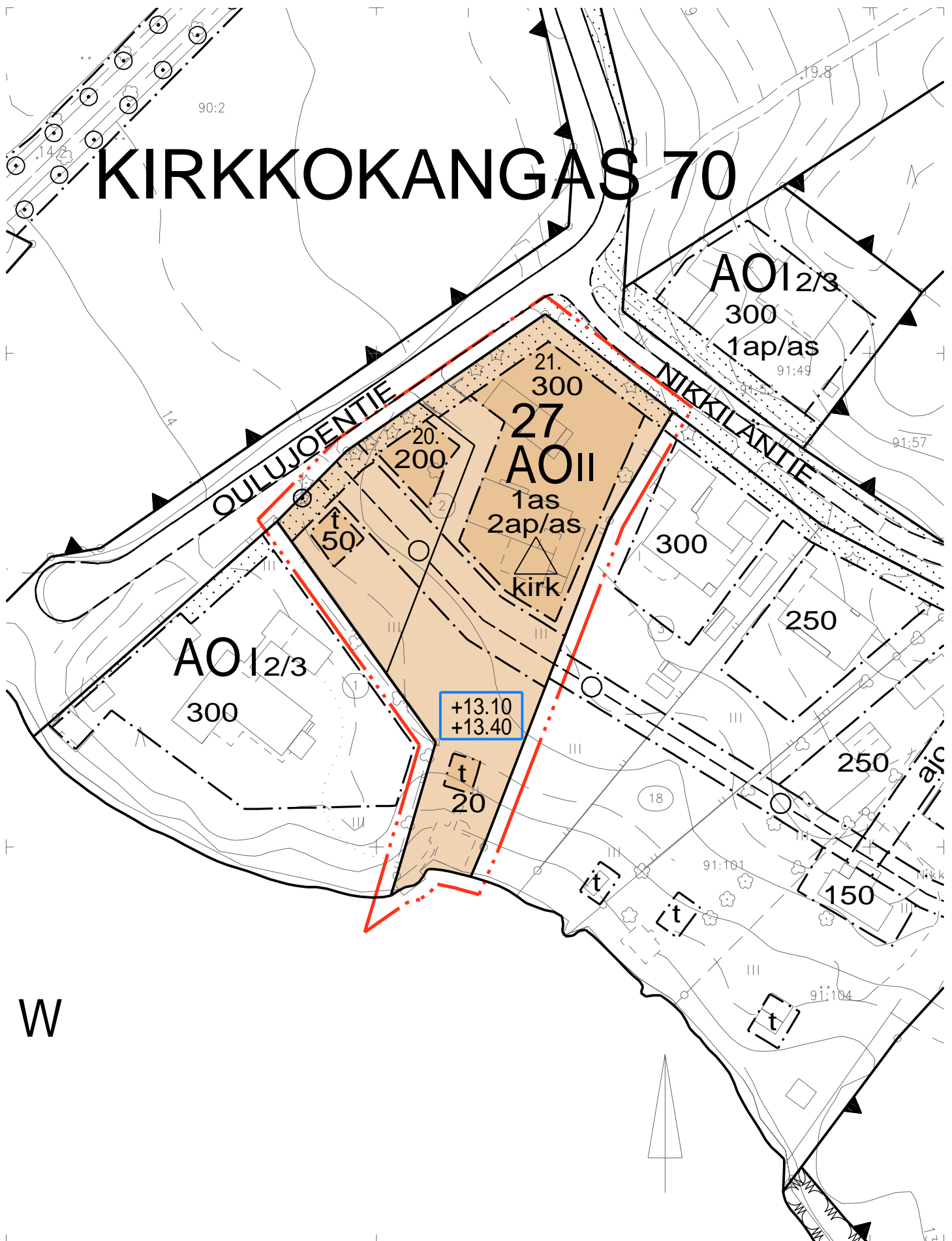
Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja







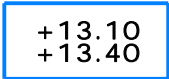



Mira Varis
kaavasuunnittelija



Asemakaavan seurantalomake





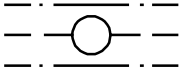
5		Erillispientalojen korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	70	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KIRKK	Kaupunginosan nimi.
93	27	Korttelin numero.
96	300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
98-1	1as	Merkintä osoittaa rakennusalalle sallittujen asuntojen lukumäärän.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
107-3		Tulvakorkeus ja tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alin taso. Ylempi luku osoittaa tulvakorkeuden ja alempi luku tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alimman tason. Korkeusjärjestelmä N2000.
113		Rakennusala.
117		Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
134		Istutettava alueen osa.

135-6



Säilytettävä puu.

154-1



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

164

2ap/as

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.



kirk

kirk-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

SULFAATTIMAAT:

Alueen rakennustöiden yhteydessä tulee selvittää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella. Mikäli alueen maa-aines todetaan happamaksi sulfaattimaaksi, tulee happamoitumisriski ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihoissa, maa-aineksen läjityksessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

HULEVEDET:

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli niitä ei voida imeyttää tulee syntyviä hulevesiä viivyttaa alueella siten, että viivytysohjeiden, -aluiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/ 100 m² uutta tai uudistettavaa vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Rakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

PIHA-ALUEET:

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Tontille tulee varata riittävät lumitilat.

MAISEMA:

Alue on maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita. Rakennukset ympäristöineen on sopeutettava arvokkaaseen Oulujokimaisemaan sekä suunniteltava arkkitehtuuriltaan paikan arvon mukaisiksi. Rakennustoimenpiteillä ei saa vaarantaa ympäristön olennaisten ominaispiirteiden, luonto-, maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

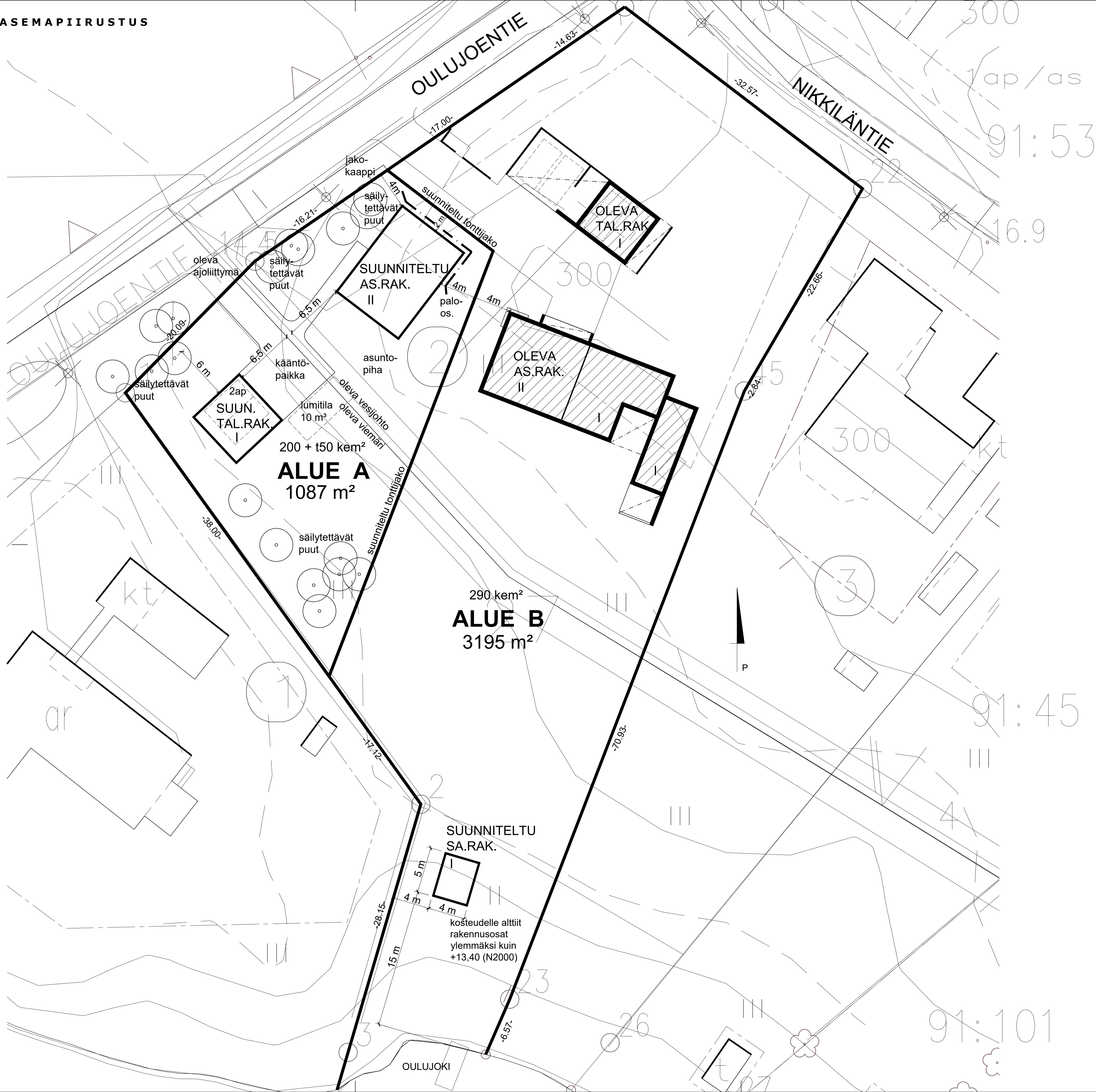
TONTTIJAKOMERKINNÄT:

20.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

KERROSALALASKELMA

Tontilla käytetty rakennusoikeus:	229 kem ²
Oleva asuinrakennus:	41 kem ²
Oleva talousrakennus:	
Tontille suunniteltu rakennusoikeus:	200 kem ²
Suunniteltu asuinrakennus:	50 kem ²
Suunniteltu taloustilojen ala:	20 kem ²
Suunniteltu saunarakennus:	
Rakennusoikeus yhteensä:	540 kem²



Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem:
ETRS-GK26
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000



kaup. osa / kylä	kuuti / sis	tontti / n:o	viranomaisen merkintä
KIRKKOKANGAS	27	2	
rakennusnumero			piirustaja
Uudisrakennus			juoks. n:o
rakennuskohde nimi ja osoite			piirustuksen vääri
Oulujoentie 85 90650 Oulu			ASEMAPIIRROS
			mittakaava
			1:200
suunnittelija			suurennettu / ptk. n:o
Tapani Takkunen, arkkitehti			ARK 99 / 300-B
Oulujoki 31 90440 Kempele p. 040 761 6991			
paikka, aika ja allekirjoitus			
Oulu 1.10.2024			