



Asemakaavan selostus

Luonnos 4.11.2024

Oulun kaupungin Saarelan kaupunginosan korttelin 45, tonttia numero 2 koskeva asemakaavan muutos (Nissiläntie 12).

Kaavatunnus 564-2604

Diaarinumero OUKA/1760/10.02.03/2024



Kuva 1: Opaskarttaote suunnittelualueesta. Kaavamuuotosalue on rajattu punaisella viivalla ja vaikutusalue on rajattu punaisella katkoviivalla.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Saarelan kaupunginosan korttelin 45, tonttia numero 2. Korttelissa on voimassa sitova tonttijako.

Kaavan nimi:	Nissiläntie 12
Kaavatunnus:	564-2604
Kaavan laatija:	Katri Durchman Oulun kaupunki 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/ asemakaavan muutoksen __.__.2025 Asemakaava on tullut voimaan __.__.2025

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kohde sijaitsee Oulun keskustasta kaakkoon noin 6 km Saarelan kaupunginosassa, Oulujoen pohjoisrannalla. Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen nimeltään Oulujoen suun kulttuurimaisema. Suunnittelualaue on pientaloaluetta. Tonttia ympäröi luoteesta etelään pientaloasutus, lounaaseen tontti rajautuu Oulujokeen.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualan nykytilasta. Kaavamuutosalue rajattu punaisella viivalla.

1.3 Kaavan tarkoitus

Hanke on käynnistetty kiinteistön omistajien toimesta. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille kahden pientalon-, kahden saunarakennuksen sekä kahden autotalli-varastorakennuksen rakentaminen. Kaavamuutos tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

Liite 2. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen 4.11.2024

Liite 3. Tontinkäyttösuunnitelma 13.6.2024

1.5 Luettelo kaavaa varten laadituista selvityksistä ja suunnitelmista

Kevyt luontoselvitys (Macon 22.7.2024, päivitetty 7.10.2024)

Kevyt maisemaselvitys (Macon 6.8.2024, päivitetty 21.10.2024)

Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto (RMP – Service Oy 23.11.2023, päivitetty 16.7.2024)

Hulevesiselvitys- ja hallinnan suunnitelma (RK Kivioja 21.8.2024)

2. Lähtökohdat

2.1 Suunnittelualan yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Alue sijaitsee Oulujoen varrella Saarelan kaupunginosassa, noin 6 km Oulun keskustasta kaakkoon. Ympäristö on pientalovaltaista asumista, omakotitalojen lisäksi ympäristössä on pari- ja luhtitaloja. Rakennuskanta on pääosin 1990-2000 lukujen vaihteesta. Suunnittelualueella on 1977 valmistunut asuinrakennus sekä myöhemmin valmistunut autotallirakennus, joille on myönnetty purkulupa. Suunnittelualue rajautuu koillisreunasta Pyrästiehen, etelä- ja luoteisreunasta viereisiin asuinalueisiin ja lounaisreunasta Oulujokeen. Kaakkoisnurkkaan sijoittuu runsaspuustoinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

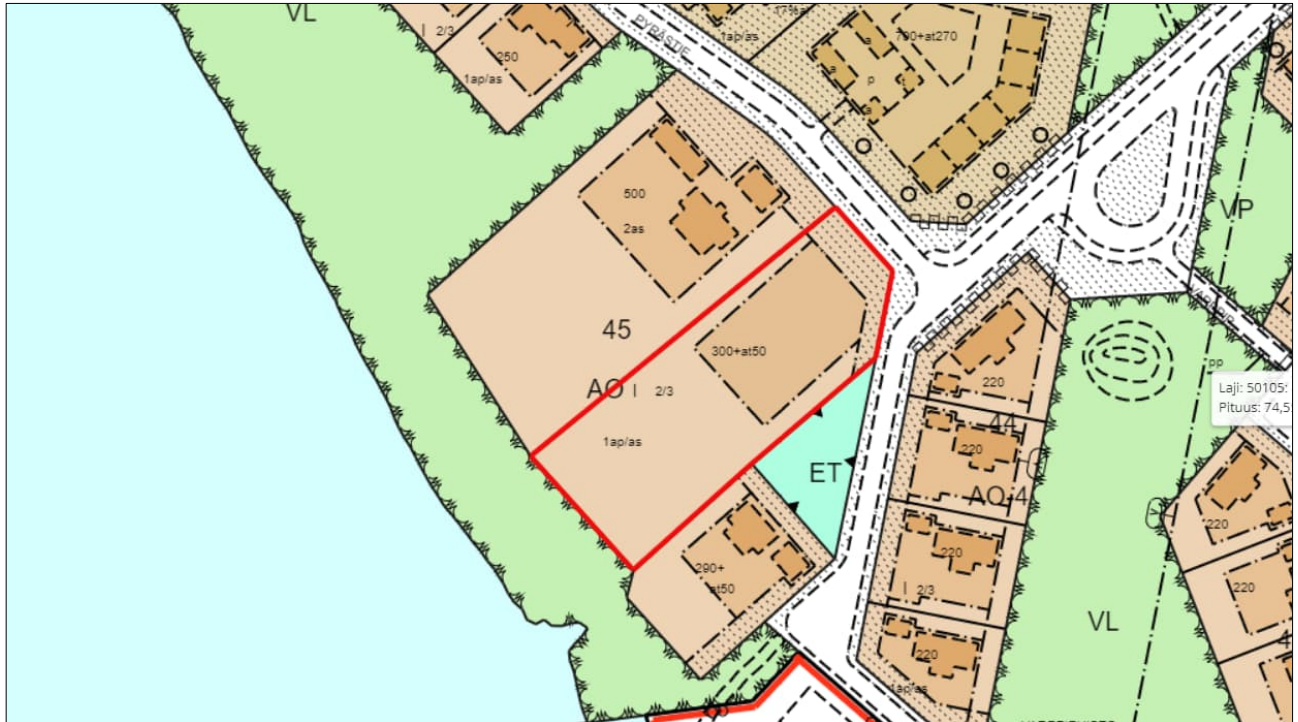
Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Tontin pinta-ala on 4682 m².



Kuva 3. Valokuva suunnittelualan nykytilasta.

2.2 Suunnittelutilanne

Alueella on voimassa Oulun kaupunginvaltuuston 26.6.1995 hyväksymä asemakaava (564-1500). Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 45 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontin rakennusoikeus on 300 kerrosneliometriä, jonka lisäksi on osoitettu 50 kerrosneliometriä autosuoja- ja talousrakennuksille. Alueelle saadaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Rakennusten korkein sallittu kerrosluku on $1\frac{2}{3}$. Autopaikkoja tulee olla yksi asuntoa kohden. Kiinteistön raja ulottuu Oulujoen rantaan saakka, mistä noin 25 metriä leveä kaistale on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL).



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

2.2.1 Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualue on osa maakunnallisesti arvokasta Oulujokilaakson kulttuurimaisemaa ja on ollut pääosin peltoaluetta aina 1990 -luvulle saakka. Muutosalueen ympäristö on rakentunut tiiviiksi pientaloalueeksi pääosin 1990-2000 lukujen vaihteessa. Kaavamuutosalue itsessään on ollut poikkeuslupateitse asuinkäytössä vuodesta 1977 alkaen ja on yhä piha- ja puutarhakasvillisuudella istutettu, hoidettu pihapiiri. Tontilla on säilytettäväksi esitetty haaroittunut maisemämänty. Pyrästien suuntaan tontin rajalla on tiheä havupuuaita. Myös autotalli- ja asuinrakennuksen väliin on istutettu havupuuaidanne. Kiinteistön rakennukset on tarkoitus purkaa ennen kaavan valmistumista. Alueen maasto laskee Oulujoelle päin. Oulujoen rannan vihervyöhykkeellä on useita maisemallisesti merkittäviä puita.

2.2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan liiton maakuntavaltuuston 7.12.2026 (§20) hyväksymässä Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi Oulujoen suun kulttuurimaisema.

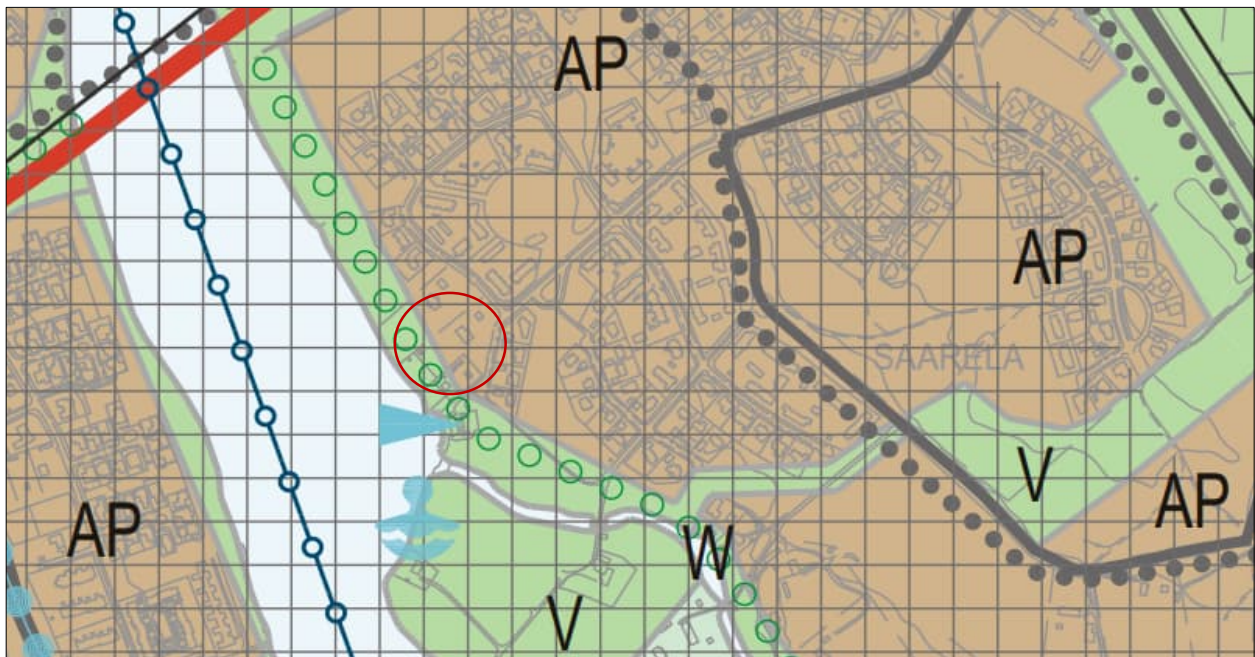
Suunnittelumääräykset:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot.

Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.



Kuva 5. Ote voimassa olevan yleiskaavan kaavakartasta 2.

2.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava, kaavakartta 2: keskeinen kaupunkialue 2030 (lainvoimaisuus 23.5.2019). Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeään alueeseen. Kaavamääräyksellä on osoitettu maakunnallisesti arvokkaat

rakennetut kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava sen ominaisuutteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Suunnittelualueen ja Oulujoen väliin on osoitettu viheralue sekä ohjeellinen ulkoilun pääreitti, joka kulkee rannassa joen suuntaisesti. Lisäksi suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu venevalkama.

Ehdotuksena hyväksytyssä Kulttuuriympäristön teemayleiskaavassa Nissiläntie on osa maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta Oulujoen suun kulttuurimaisema. Vahvistuessaan teemayleiskaava ajantasaistaa ja korvaa Uuden Oulun yleiskaavan kulttuuriympäristöä koskevat kaavamääräykset. Tavoitteena on saattaa teemayleiskaava hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2024 aikana.

Alueella on parhaillaan vireillä Oulun keskeisen alueen yleiskaavan päivitys.

2.2.4 Rakennusjärjestys

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

2.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 18.9.2024.

2.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaavamuutoksen yhteydessä ei muuteta tonttijakoa. Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

2.2.7 Maankäyttösopimukset

Asemakaavan muutosta varten ei ole tarpeen laatia maankäyttösopimusta.

3 Perusselvitykset

Asemakaavan muutosta varten hakija on teettänyt alueelle kevyen luonto- ja maisemaselvityksen, pohjatutkimuksen- ja perustamistapalausannon, sulfaattimaalausannon, sekä hulevesi- ja hallintasuunnitelman. Laaditut selvitykset löytyvät kokonaisuudessaan kaavan projektikortilta Oulun kaupungin nettisivuilta. Selvitykset on referoitu kaavaselostukseen.

3.1 Luontoselvitys (Macon Oy 22.7.2024, päiv. 7.10.2024)

Kiinteistön luontokartoitus osoitti kohteen lajiston koostuvan tavanomaisesta pihalajistosta sekä puutarhakasveista. Lajistossa näkyy runsas ihmisvaikutteisuus. Nissiläntie 12 kasvilajistossa esiintyvät kullero ja kevätlinnunsilmä ovat alueellisesti uhanalaisia. Alueelta ei havaittu rauhoitettuja kasvilajeja. Vieraslajina tavatun karhunköynnöksen torjumista ja hävittämistä suositellaan.

Selvitettävällä kiinteistöllä ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Kiinteistö sijaitsee taajama-alueella, eikä alueelta löydy liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä. Kiinteistöllä ei havaittu lepakoita tai niille soveltuvia kolopuita tai kiviröykkiöitä.

Alueen linnusto on tavanomaista pihalinnustoa, mutta pesinnänaikainen häiriö linnustolle tulee minimoida rakennusvaiheessa. Kiinteistöllä ei tehty havaintoja uhanalaisista lintulajeista. Laji.fi -havaintoja ei ole tehty kiinteistöltä kymmenen vuoden aikana.



Kuva 6. Kiinteistön kasvilajisto koostuu pääosin hoidetun nurmikon lajeista sekä puutarhakasveista. Suojelluksi esitetty maisemamänty kuvassa vasemmallalla (Macon)

3.2 Maisemaselvitys (Macon Oy 6.8.2024, päiv. 20.10.2024)

Kohteen kasvillisuus on monipuolista ja lajirikasta puutarhassa ja nurmialueilla yleisesti esiintyvää lajistoa.

Saarelan alue on vanhaa maaseutualuetta. Selvityskohteen lähialueen rakennuskanta on kuitenkin pääosin 1990 – 2000 lukujen vaihteessa rakennettua. Selvityskohteen tontti kuuluu kokonaisuudessaan maisemallisesti ja kulttuurillisesti arvokkaille alueille, mutta näiden alueiden pääpiirteet eivät ilmene kohteessa.

Kohteen maisematilat olivat enimmäkseen kapeita ja suljettuja ja näkymää rajasivat sekä korkeat aidanteet että olemassa olevat rakennukset. Avoimia näkymiä pihaan oli naapurikiinteistöiltä ja kapeita näkymiä aidanteen huonokuntoisen osuuden läpi ja kiinteistön liittymän kautta.

Kohteen arvokkaimpia piirteitä olivat suuret puut, joista erityisin suuri kiipeilypuuna käytetty mänty. Kyseinen mänty ehdotetaan säilytettäväksi. Jokimaisema rantoineen on arvokas näkymä kiinteistön alueelta nähtynä. Lisäksi tärkeä maisemallinen näkymä on pihasta avautuva jokimaisema.



Kuva 7. Kohteen maisematilat, maiseman arvokkaat kohteet ja häiriöt (Macon)

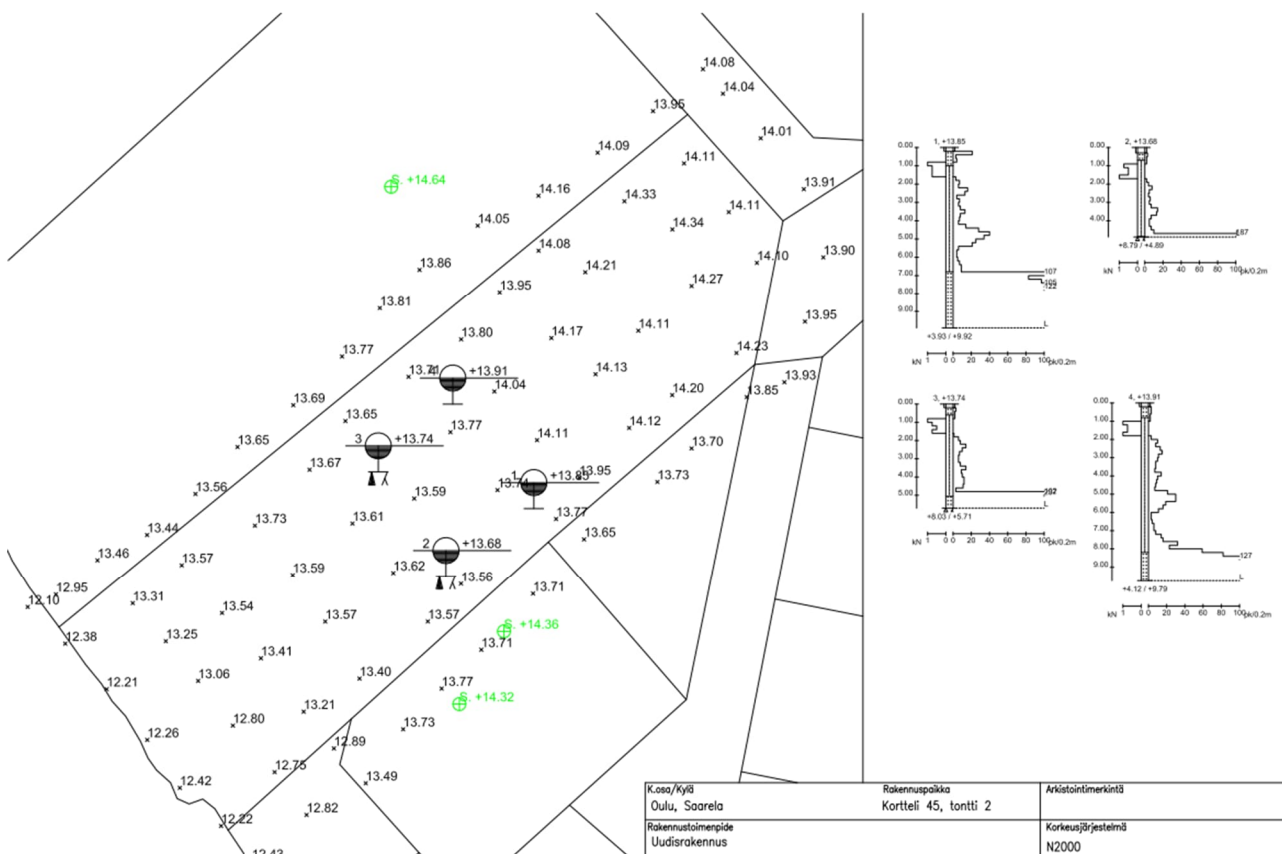
3.3 Maaperäselvitys (RMP -Service Oy, 23.11.2023, päiv. 22.7.2024)

Rakennettavuus ja maaperäolosuhteet

Alueella on tehty painokairauksia sekä otettu näytteitä happamien sulfaattimaiden varalta. Kairauksilla selvitettiin maaperän kerrosjakoa ja ne ulotettiin 4,9 – 9,9 metrin syvyyteen tiiviiseen perusmaahan saakka. Maakerrosjako tutkimusalueella on yleispiirteisään pintamaakerrokset, löyhä routiva hiekka, löyhä siltti / savi, minkä jälkeen tiivis hiekka / moreeni kairattuun syvyyteen asti. Maaperä on routivaa. Tutkimushetkellä pohjaveden korkeus on ollut noin. -1,75 metriä maanpinnan alapuolella.

Happamat sulfaattimaat

GTK maaperäkarttojen perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys alueella on suuri. RMP-Service on ottanut kaavamuutosalueelta maaperänäytteet, jotka on tutkittu ympäristölaboratoriossa. Tutkituissa näytteissä ei ole viitteitä happamista sulfaattimaista.



Kuva 8. Maaperätutkimuksen kairauspistekartta (RMP – Service Oy)

3.4 Hulevesiselvitys

Hakija on teettänyt hulevesien käsittelystä selvityksen, jossa on esitetty toimenpiteet hulevesien viivyttämisestä ja imeyttämisestä kivipesään ennen ohjausta sadevesiviemäriin.

3.5 Tulvatarkastelu

Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus on antanut 15.10.2024 lausunnon alimmasta rakentamiskorkeudesta Oulujoella, Nissiläntie 12. Lausunnon kohteena oleva kiinteistö sijaitsee Oulujoen tulvakartoitetulla alueella. Kyseisellä paikalla kerran 100 vuodessa tapahtuvan tulvakorkeuden arvioidaan olevan +11,82 m (N2000). Edellä olevaan korkeuteen lisätään jääpatoriskin vuoksi lisäkorkeus +1,0 m.

Kuitenkin Oulujoelle laaditun hyydetulvamallin antaman tulvakorkeuden kyseisen kiinteistön kohdalla arvioidaan olevan +13,16 m (N2000). Tähän lisätään lisäkorkeus +0,30 m, jolloin alin rakentamiskorkeus on +13,46 m (N2000). Näin saatu alin rakentamiskorkeus on korkeampi kuin HW 1/100 -korkeuden mukaan määritetty, joten se on määräävä.

Tulvavahingoille alttiiden rakenneosien tulee olla vähintään korkeudella +13,46 m yläpuolella (N2000 -korkeusjärjestelmässä). Ranta-alueelle rakennettaessa tulee isäksi ottaa huomioon mahdollinen rannan sortuma- ja vyörymärisä.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajien hakemuksesta. Hakemuksessa esitetään tontille kahden pientalon-, kahden saunarakennuksen sekä kahden autotalli-/varastorakennuksen rakentamista. Kaavamuutoksen myötä kaupunkirakennetta tiivistetään suurella tontilla ole-massa olevan infran alueella kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa

4.2.2 Vireilletulo

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä valmisteluaineiston lähettämisen yhteydessä.

4.2.3 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 neljän viikon ajan. Ilmoitus nähtävilläolosta julkaistaan kaupungin verkkosivulla ja siitä ilmoitetaan lehti-ilmoituksella ja osallisille kirjeellä (*vaikutuksiltaan vähäinen (191§) kaavanmuutos*). 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, Telia, Elisa,)
- Suomen yhteisverkko Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)

-
- Digita Oy
 - Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
 - Oulun Luonnonsuojeluyhdistys ry
 - Oulun kaupungin vammaisneuvosto
 - Oulun kaupungin vanhusneuvosto
 - Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
 - Pohjois-Pohjanmaan museo
 - Rakennusteollisuus RT
 - Telia Towers Finland Oy
 - Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta

4.2.4 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!

4.2.5 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!

4.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta/ Yhdyskuntajohtaja päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta __.__.20__ § __,

Asemakaavapäällikkö/yhdyskuntalautakunta 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.

5 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutoksella suurelle tontille mahdollistetaan kahden asuinrakennuksen ja talousrakennusten rakentaminen. Tontille osoitetaan asuin- ja talousrakennuksille yhtenäinen rakennus-

ala. Rakennusalueen raja sijoittuu 4 -5 metrin päähän tontin rajoista. Oulujoen suuntaan rakennusalueen raja on vähimmillään n. 52,5 metriä vesirajasta. Rakennusalueen raja kiertää säilytettävän maisemamännyn. Pyrästiehen sekä Nissiläntiehen rajautuville tontin osille on osoitettu istutettavaa tontin osaa. Tontin pinta-ala on 4682 m². Rakennusoikeus asuinrakennuksille 440 k-m² ja talousrakennuksille 60 k-m², jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=0,1$.

Tontilla säilyy merkintä (AO) erillispientalojen korttelialue. 2 as osoittaa rakennusalueelle sallittujen asuntojen lukumäärän. Rakennuksien suurin sallittu kerrosluku on $1^{2/3}$.

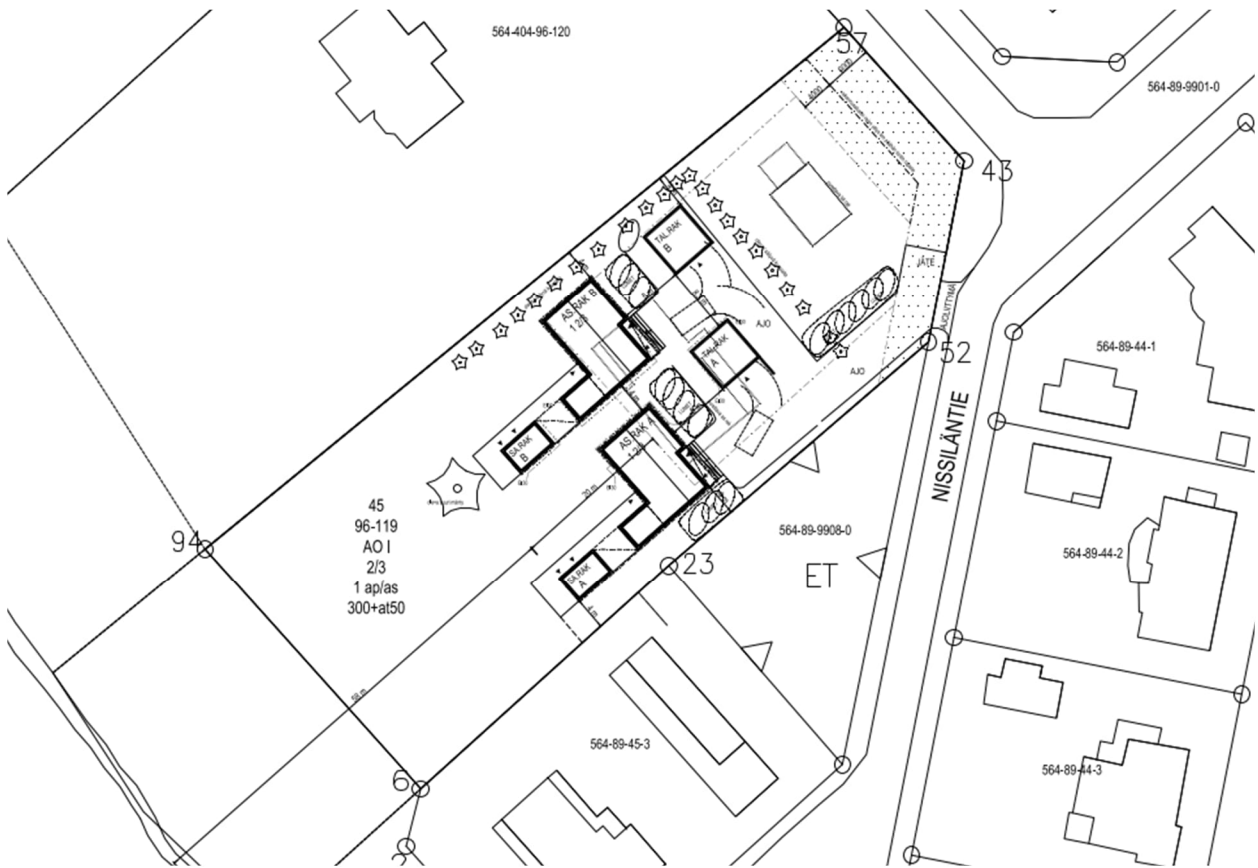
Autopaikkoja tulee olla kaksi paikkaa asuntoa kohti 2 ap/as. Tontille kulku tapahtuu olemassa olevan tonttiliittymän kautta Nissiläntien puolelta.

Kaavamerkinnällä on osoitettu Ely-keskuksen lausunon mukainen tulvakorkeus +13.16 (N2000) ja tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alin taso +13.46 (N2000).

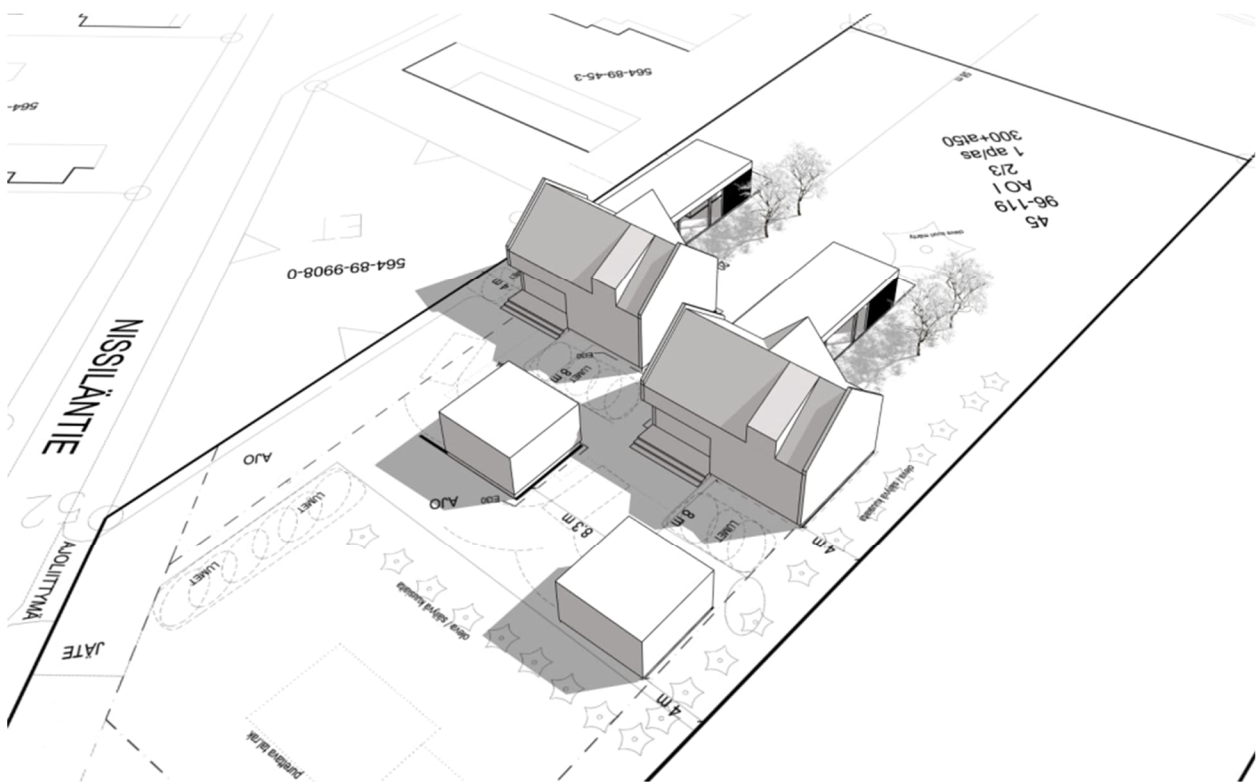
Asemakaavan muutos perustuu asemakaavan muutoksen hakijan laadittuihin tontin viitesuunnitelmiin, jotka on laatinut Arkkitehti Takkunen.

Hulevedet

RK – Kivioja on laatinut kohteeseen hulevesisuunnitelman 21.8.2024. Alueella on rakennettu hulevesiverkosto. Pintavedet ohjataan pihoilta maastokallistuksilla ritiläkannellisten sadevesikaivojen kautta sadevesiviemäriin sekä painanteita pitkin avo-ojaan imeytykseen. Kattovedet ohjataan rännikaivojen kautta kivipesään imeytykseen, jonka jälkeen purku ja ylivuoto sadevesiviemäriin LVI -suunnitelmien mukaisesti. Salaojavedet ohjataan perusvesikaivon kautta kivipesään imeytykseen, jonka jälkeen purku ja ylivuoto sadevesiviemäriin LVI -suunnitelmien mukaisesti.



Kuva 9. Ote tontinkäyttöluonnoksesta. Arkkitehti Takkunen, 13.6.2024.



Kuva 10. Ote viitetsuunnitelmasta. Arkkitehti Takkunen, 13.6.2024.

5.1 Kaavan vaikutukset

Kaavamuuotosalue sijaitsee pääosin 1990-2000 lukujen vaihteessa rakentuneella pientaloalueella, joka on jo olemassa olevassa asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Asemakaavalla tiivistetään olemassa olevaa asuinuuetta korvaamalla purkukuntoiset rakennukset kahdella uudella pientalolla talousrakennuksineen. Kaavamuuotos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta sekä yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita. Nykyinen tontti on kooltaan suuri ja lisärakentamisen jälkeenkin tonttitehokkus ($e=0,1$) jää yhä alle alueen keskiarvon.

Alue sijaitsee hyvin saavutettavalla paikalla Oulun kaupunkirakenteessa, jossa on valmiiksi rakennetut liikenne- ja kunnallistekniset verkostot. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä vaikuta heikentävästi alueen viihtyvyyteen. Muutosalueen kohteena oleva kiinteistö on jo nykyisellään asumiskäytössä, joten ympäristön kannalta vaikutukset ovat vähäiset. Rakennusten sijoittelulla on mahdollistettu olemassa olevan vahvan puuston säilyttäminen Oulujoen rantatörmällä sekä Pyrästien vastaisella tontin rajalla. Tonttiliittymä säilyy entisellä paikallaan. Rakentaminen ei lisää oleellisesti liikenteen määrää alueella.

Suunnittelualue kuuluu Oulujokivarren perinnemaisema-alueeseen, joka on maakunnallisesti arvokas alue. Kohteeseen laaditut suunnitelmat sopeutuvat Oulujokivarren ominaispiirteisiin, alueella yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja maisemarakenteeseen. Kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilyvät uudisrakentamisesta huolimatta pääpiirteissään ennallaan ja rakentaminen sijoittuu verraten etäälle jokirannasta samassa linjassa viereisten olemassa olevien rakennusten kanssa. Rakennusalueen raja ulottuu lähimmillään noin 52,5 metrin päähän Oulujoen vesirajasta, joten sillä ei siten ole merkittäviä vaikutuksia jokimaisemaan.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaava-alueella on voimassa sitova tonttijako. Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman

Oulussa __. päivänä ____kuuta 20__

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Katri Durchman
kaavoitusarkkitehti



Asemakaavan seurantalomake