

Asemakaavan selostus

Luonnos 1.11.2023

1.11.2023 päivättyyn Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosan korttelia 189 sekä lähivirkistysaluetta koskevaan asemakaavaan
(Vattukuja 2)

Kaavatunnus 564-2545

Diaarinumero 10749/2022

Selostus päivitetty __.__.202__



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 Piispanen
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/
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. Selvitykset

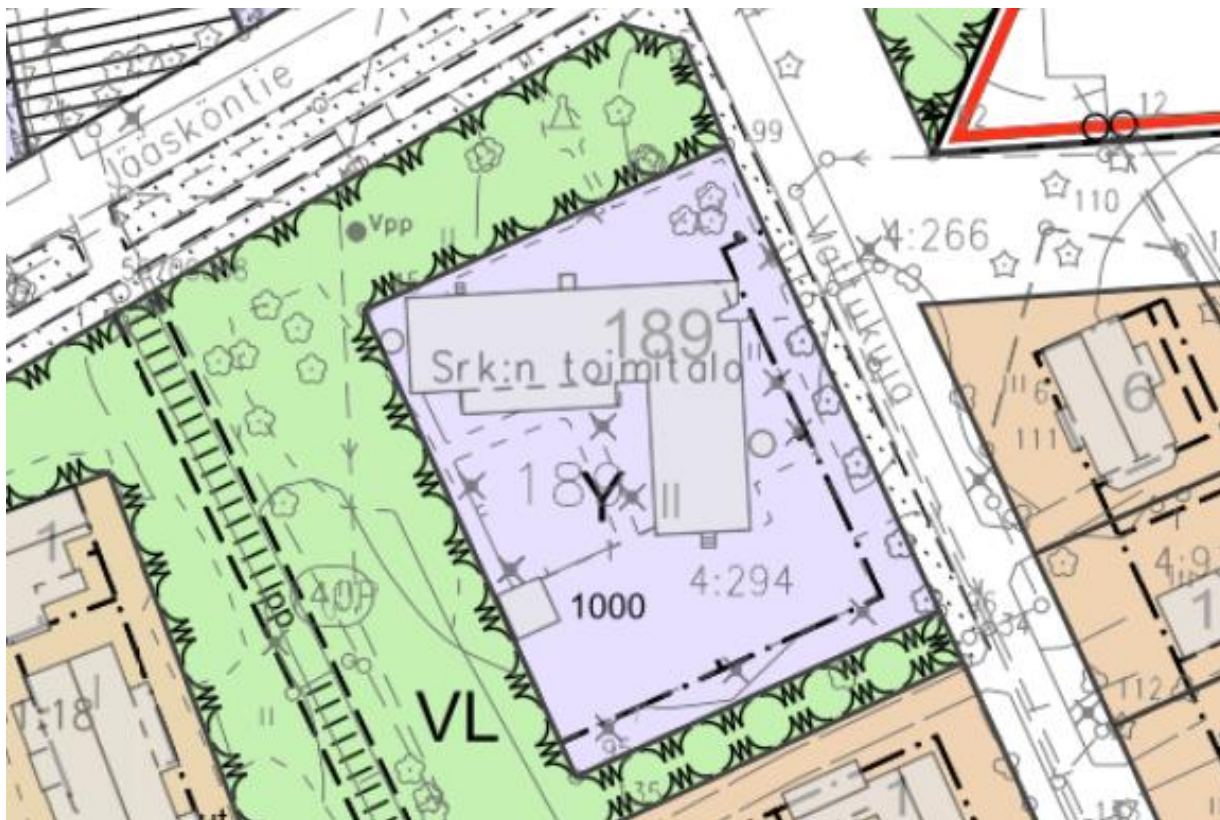
3. Lähtökohdat

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 kokonaisaltaan 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, lumihuurteiset 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 Vähäsöyringin veistos Sukupolvien juuret. Teos on Oulunsalon seurakunnan 100 v. juhlavuoden 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.

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 vihreää taajamamaisemaa.

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 Lentokentäntien 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 taajama-

metsiä. 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 kerroksellisuutta. 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 xx.xx.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.

Asemakaavan muutoksesta on tiedotettu muutosluonnosta koskevassa lehti-ilmoituksessa sekä vaikutusalueen osallisille kirjeellä valmisteluaineiston lähettämisen yhteydessä. Kaavaluonnos oli nähtävillä xx.x. - xx.x.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.

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 on/ ei ole esitetty mielipiteitä nähtävillä olojen 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 nähtävillä olojen 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 päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1.2.2023 § 47.

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 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 m², jolloin sen kokonaispinta-ala on 2734 m² ja rakennusoikeus yhteensä 1280 k-m², jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu noin 0,47.

Hankkeessa liitetään 385 m² 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.

Asemakaavamerkinnot/korttelialueet

Y Yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueelle on tarkoitus rakentaa enintään 250 k-m² suuruinen seurakuntatalon laajennus ja enintään 30 k-m² suuruinen piharakennus sekä kaikille avoin leikkipaikka.

VL Lähivirkistysalue. Osa Herukkapuistoa.

Kortteliin 189 on osoitettu kolmiomääräys osa6. osa6-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Alue sijoittuu yleiskaavassa osoitetun Oulun Laatuikäytävän varrelle. 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.

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

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. Ulkoalueiden suunnittelussa otetaan huomioon mm. jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, huoltoreitit, pelastusreitit sekä hulevesien hallintajärjestelmät.

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 mitoitusluku tulee olla vähintään 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä uutta tai uudistettavaa kovaa pintaa kohti. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita. Rakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään, 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 väritykseltään sopia ympäristöönsä ja olla lapsiturvallisia.

Piha-alueella on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin.

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

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 happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellareita.

Kiinteistön käyttöön on osoitettava yhteensä 25 autopaikkaa. Kortteliin 189 on osoitettava 15 autopaikkaa, joista 2 tarkoitettu on liikuntaesteisille. Autopaikoista 12 kpl voidaan osoittaa kirkon eteläpuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle.

Kiinteistölle on osoitettava vähintään 15 kpl polkupyöräpaikkoja.

5.1 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 Lentokentätien varren rakentamiselle asetetut laatuksiteerit 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-eteläsuuntainen 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 pihan viher- rakentamisella voidaan vaikuttaa positiivisesti koko alueen maisemaan.

Hankkeessa on tavoitteena liittää 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.

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



Kuva 6. Havainnekuva seurakuntatalon laajennuksesta kevyen liikenteen väylältä katsottuna.



Kuva 7. Ilmakuvaus seurakuntatalon laajennuksesta.

Asemakaavan toteutus

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

Oulussa __. päivänä ____kuuta 20__

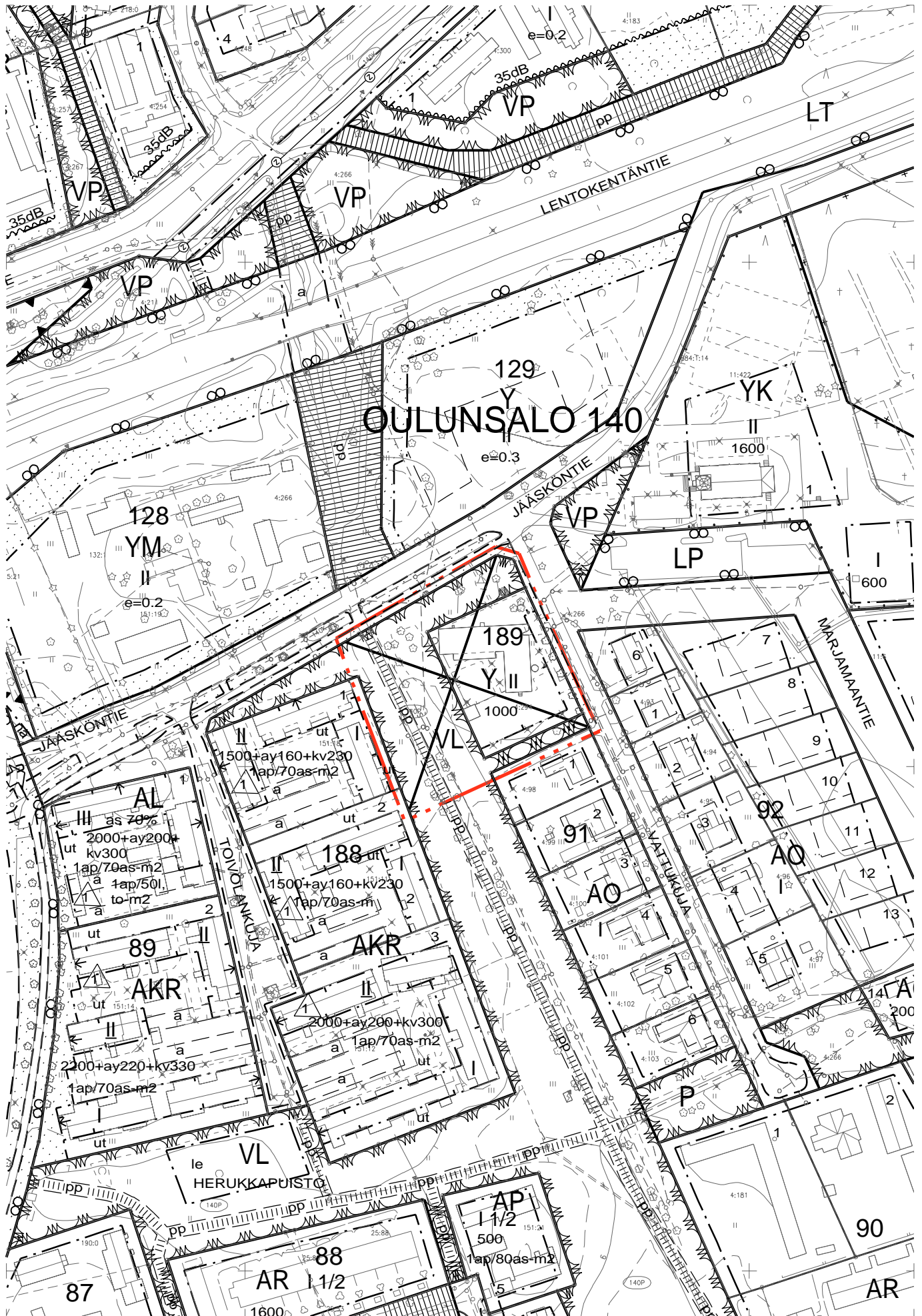
Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

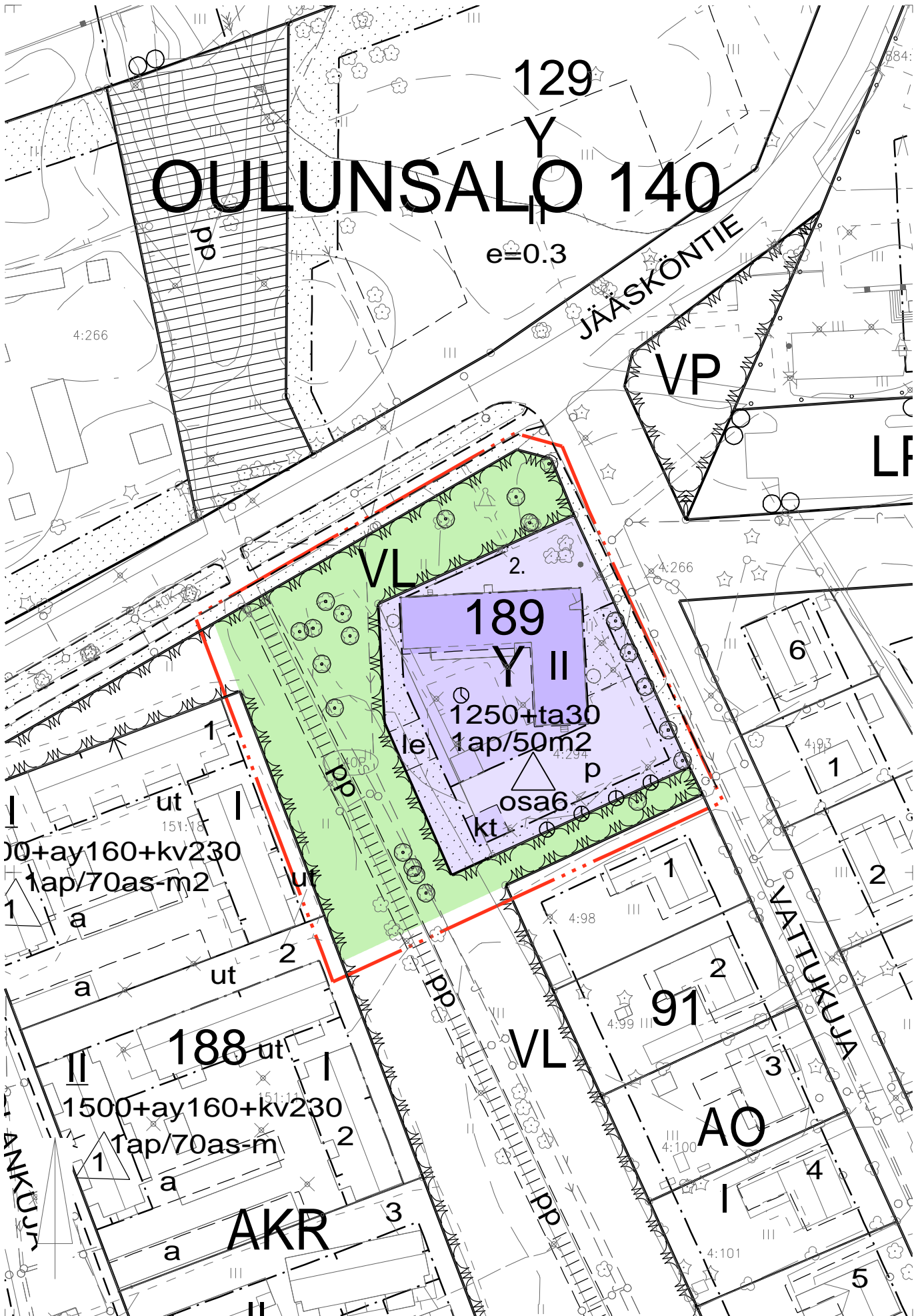
Satu Piispanen
kaavoitusarkkitehti









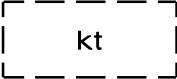
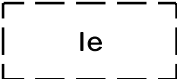



Jos kaavakarttaan tulee ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen muutoksia, laitetaan uudet allekirjotukset uusine päiväyksineen (sama kuin kaavakartan korjauspäivämäärä)


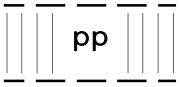
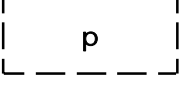

Asemakaavan seurantalomake

Seurantalomakkeen voi tuoda html-liitteenä kopio ja liitä toiminnoilla.





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 asemakaavamerkinnot 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 **1ap/50m2** Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
- 200-374  **osa6**
- osa6-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:
- Alue sijoittuu yleiskaavassa osoitetun Oulun Laatakäytävän varrelle. 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.
- Uudisrakennuksissa julkisivumateriaalin tulee olla laadukas. Julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa olevan rakennuksen arkkitehtuuriin sekä ympäristöön.
- Vesikatkon 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. Ulkoalueiden suunnittelussa otetaan huomioon mm. jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, huoltoreitit, pelastusreitit sekä hulevesien hallintajärjestelmät.
- 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 mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä uutta tai uudistettavaa kovaa pintaa kohti. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita. Rakenteiden tulee tyhjäntä 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 ympäristönsä ja olla lapsiturvallisia.
- Piha-alueella on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn 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, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellareita.
- Kiinteistön käyttöön on osoitettava yhteensä 25 autopaikkaa. Kortteliin 189 on osoitettava 15 autopaikkaa, joista 2 tarkoitettu on liikuntaesteisille. Autopaikoista 12 kpl voidaan osoittaa kirkon eteläpuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle.
- Kiinteistölle on osoitettava vähintään 15 kpl polkupyöräpaikkoja.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

2.

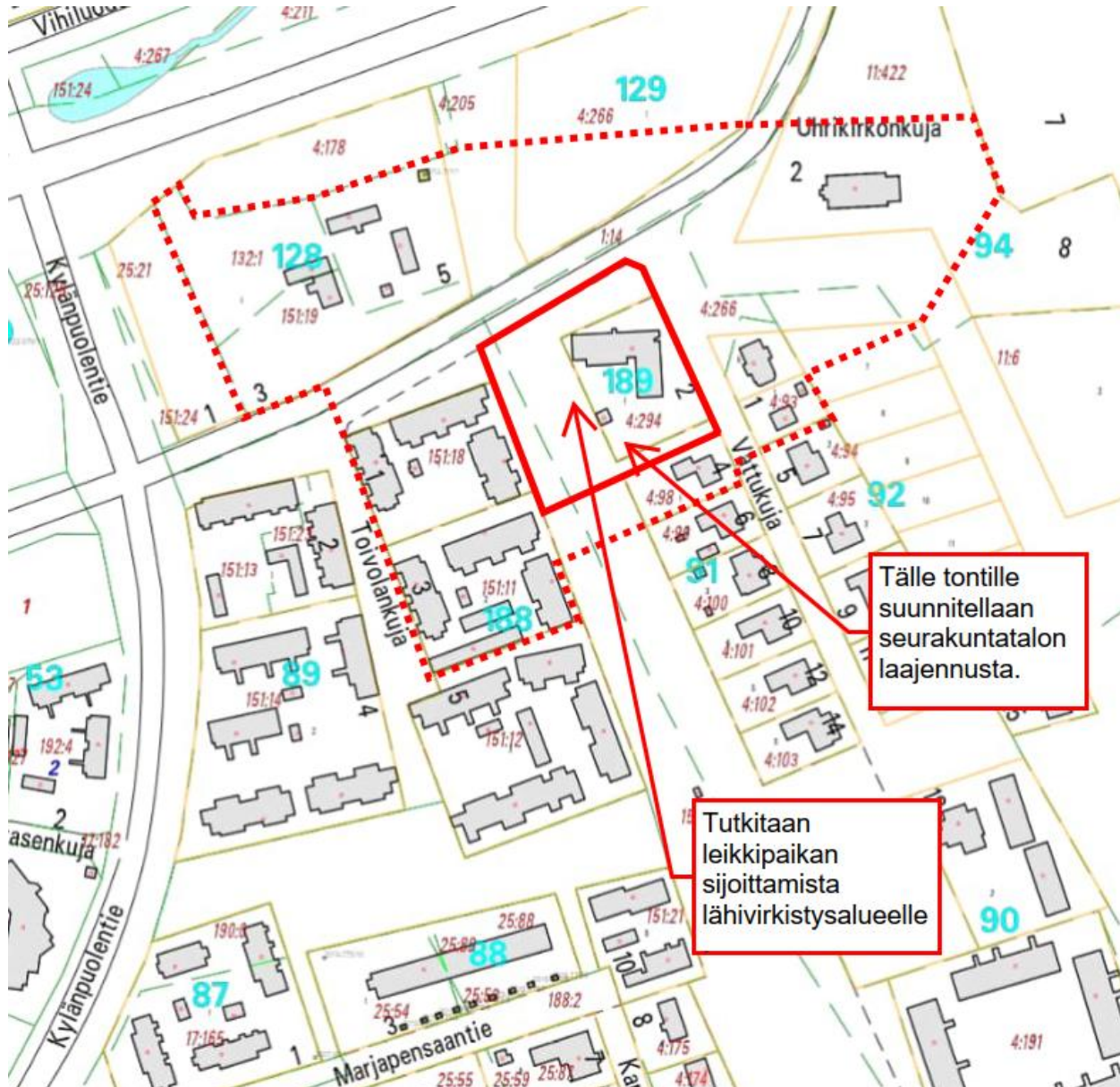
Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

Päivitetty 1.11.2023

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

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.

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Oulunsalon kaupunginosan kortteli 189 ja siihen rajautuva virkistysalue. Korttelin 189 pinta-ala 2349 m², ja se muodostaa yhden tontin. Tontilla sijaitsee Oulunsalon seurakuntatalo. Kortteli rajautuu länsiosaltaan Herukkapuiston lähivirkistysalueeseen. Virkistysalue on pääosin nurmikenttää, 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 seurakuntasalin rakentamista olemassa olevan rakennuksen yhteyteen. Seurakuntasalin 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 kerrosneliometriä enintään kaksikerroksista rakennusta varten.

Kuva 2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.



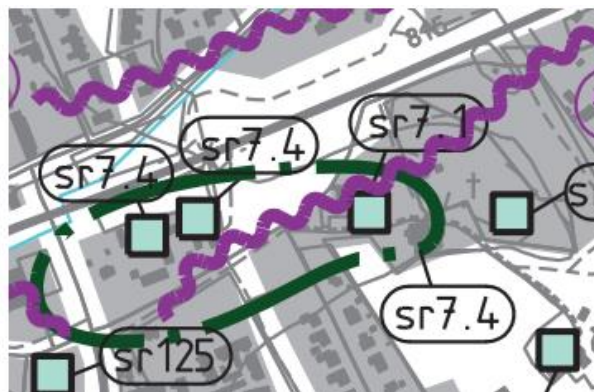
Voimassa olevassa Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä PY, julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Alueelle voidaan rakentaa julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen rakennuksia. Osa yleisten rakennusten kerrosalasta voidaan asemakaavassa osoittaa yksityisiä 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 on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta syyskuussa 2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan talvella 2023. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

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

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

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu keväällä 2024, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

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:

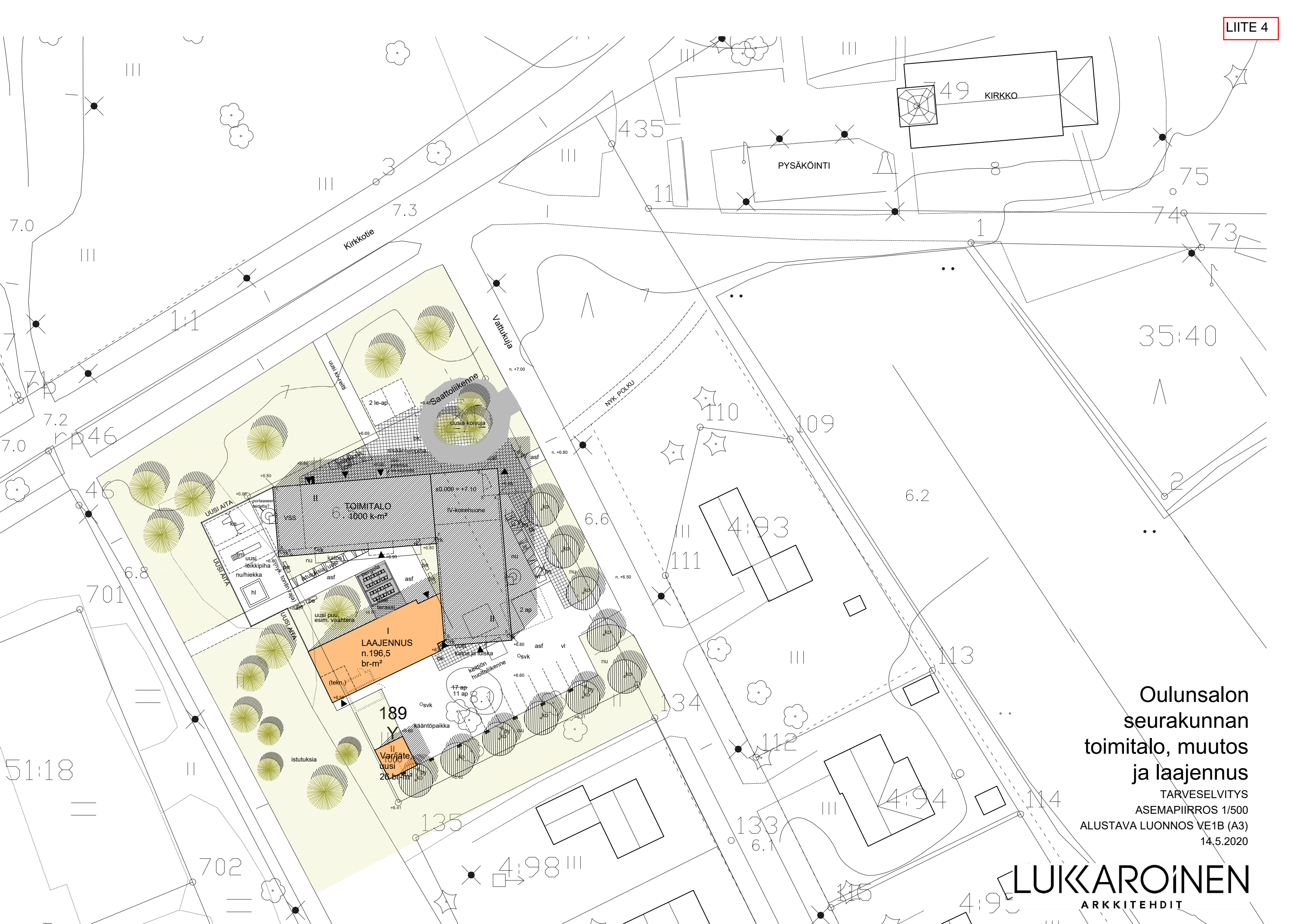
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

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



Oulunsalon seurakunnan
toimitalo, muutos
ja laajennus

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



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

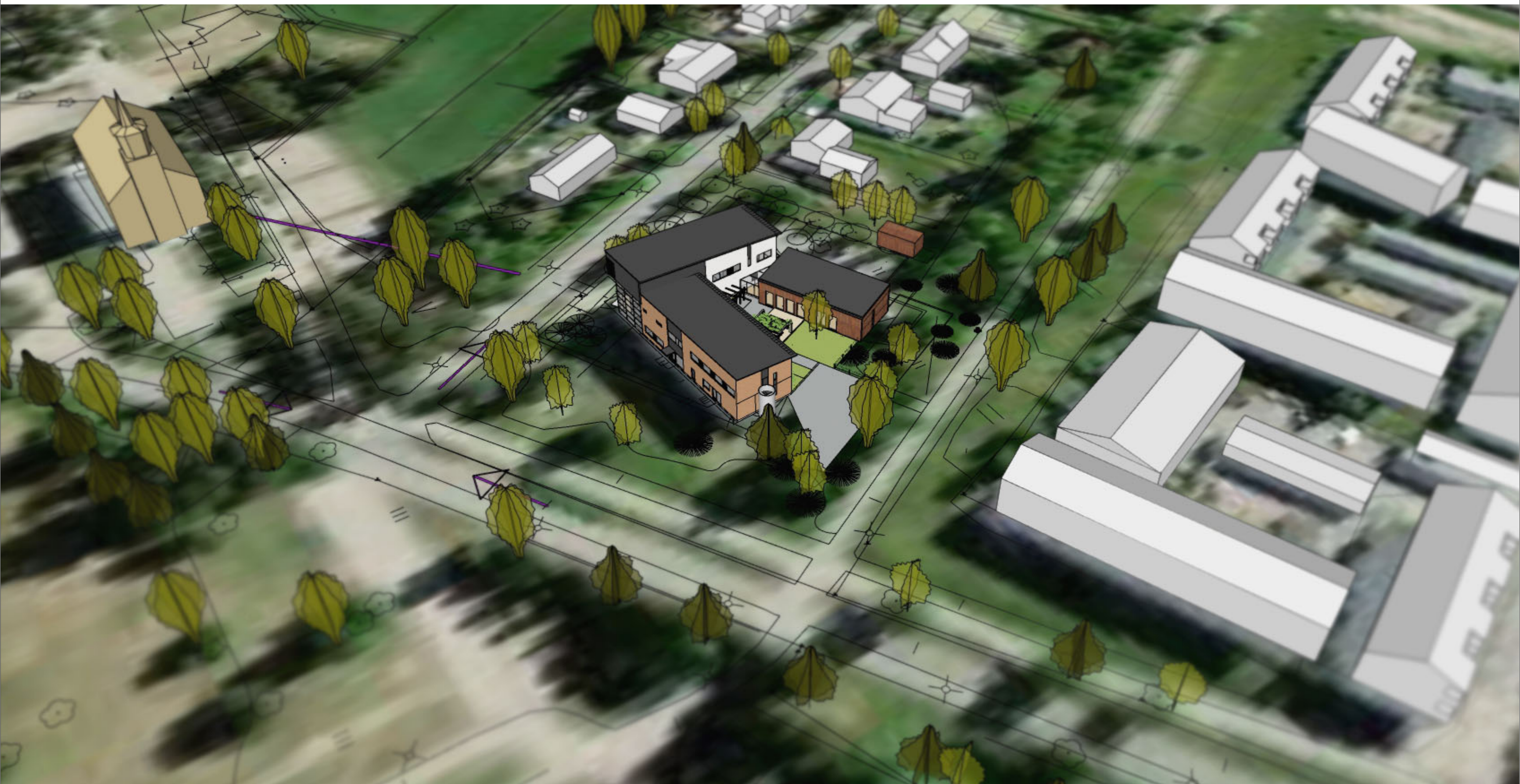
LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT



OULUN SEURAKUNNAN TOIMITALO,
MUUTOS JA LAAJENNUS

TARVESELVITYS
HAVAINNEKUVA SISÄPIHALTA
ALUSTAVA LUONNOS VE1 (A2)
14.5.2020

LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT



OULUN SEURAKUNNAN TOIMITALO,
MUUTOS JA LAAJENNUS

TARVESELVITYS
HAVAINNEKUVA LINTUPERSPEKTIIVI
ALUSTAVA LUONNOS VE1 (A2)
14.5.2020

LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT



Hulevesiselvitys ja alustava hallintasuunnitelma –

SRK- talo ja Vattukuja 2

Kommenteille 8.8.2023

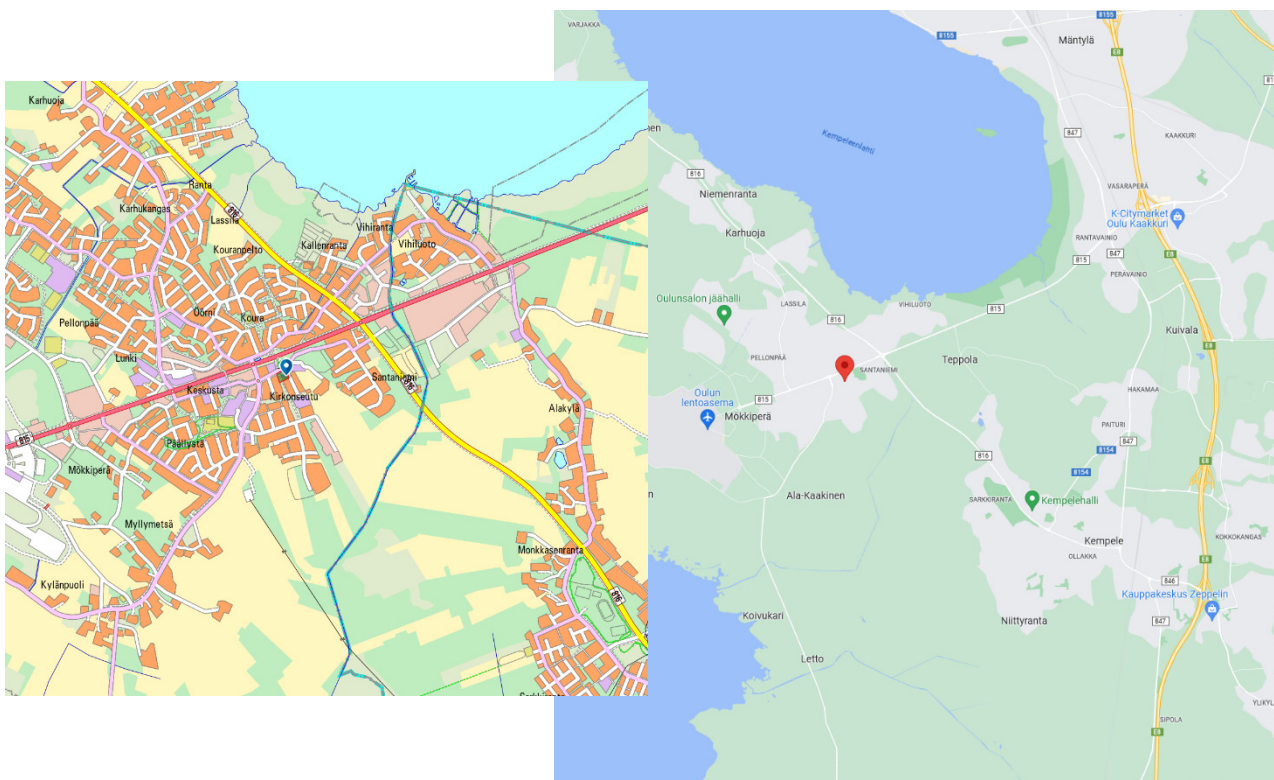
Sisällys

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.....	12
7.Yhteenveto.....	12

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

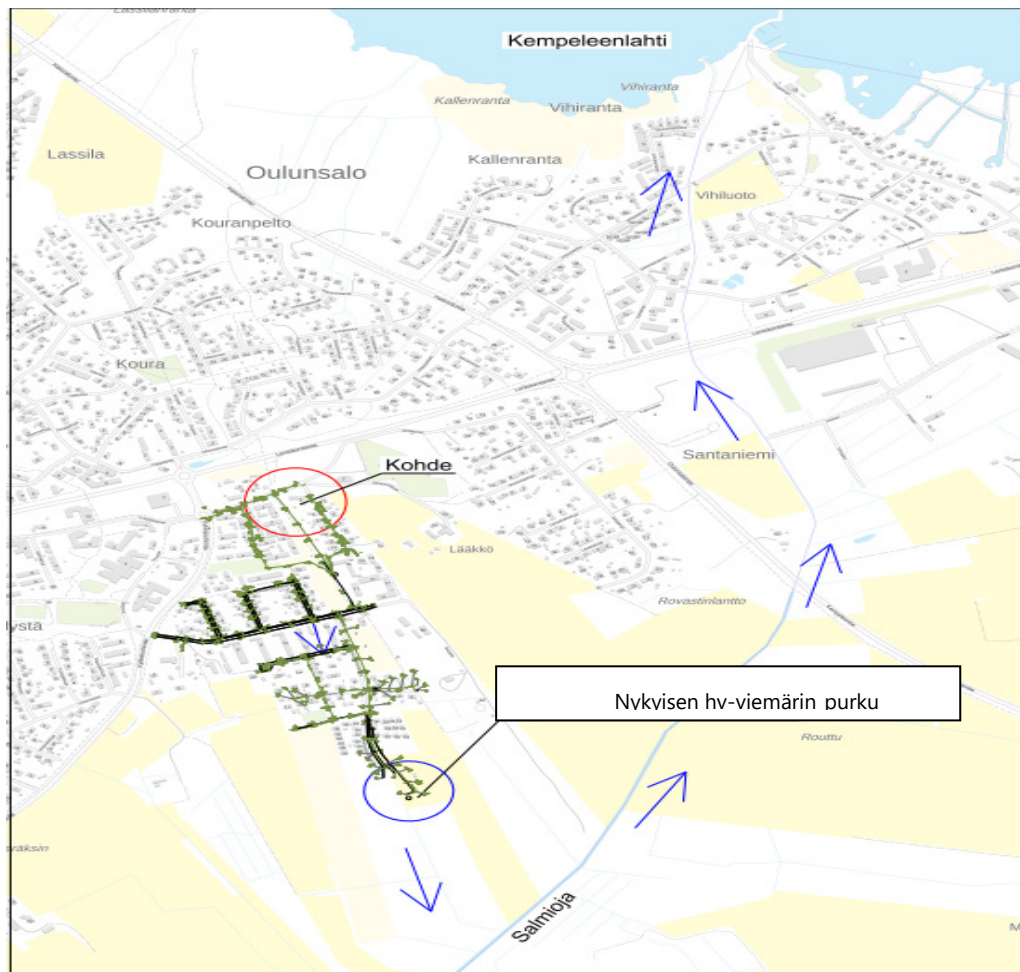
Suunnitelma ja suunnitelman lähtötiedot ovat ETRS-GK26FIN (EPSG:3133) -koordinaattijärjestelmässä sekä N2000 korkeusjärjestelmässä.

2.Suunnittelualueen kuvaus

2.1 Suunnittelualueen hydrologia ja viemäröinti

Selvityskohteen pintavedet virtaavat nykyiseen hulevesiviemäriin, joka purkautuu Kirkkosalmenkaarteeseen päässä kuvan 1. mukaisesti. Alueen hulevedet laskevat Salmiojan kautta Kempeleenlahteen. 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.

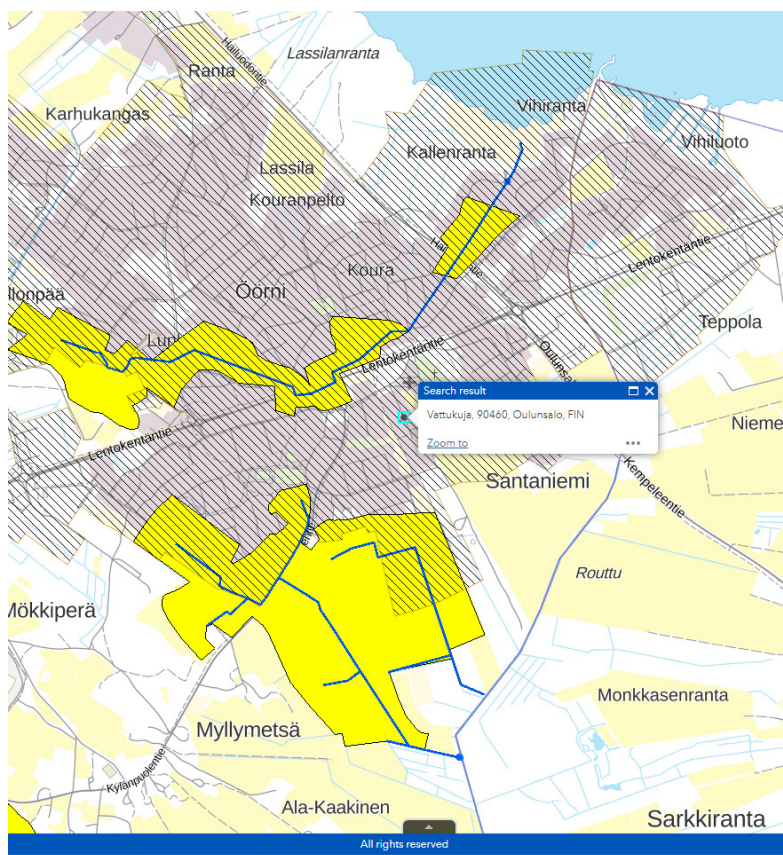


Kuva 2. Nykyisen hulevesiverkoston purkureitti

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

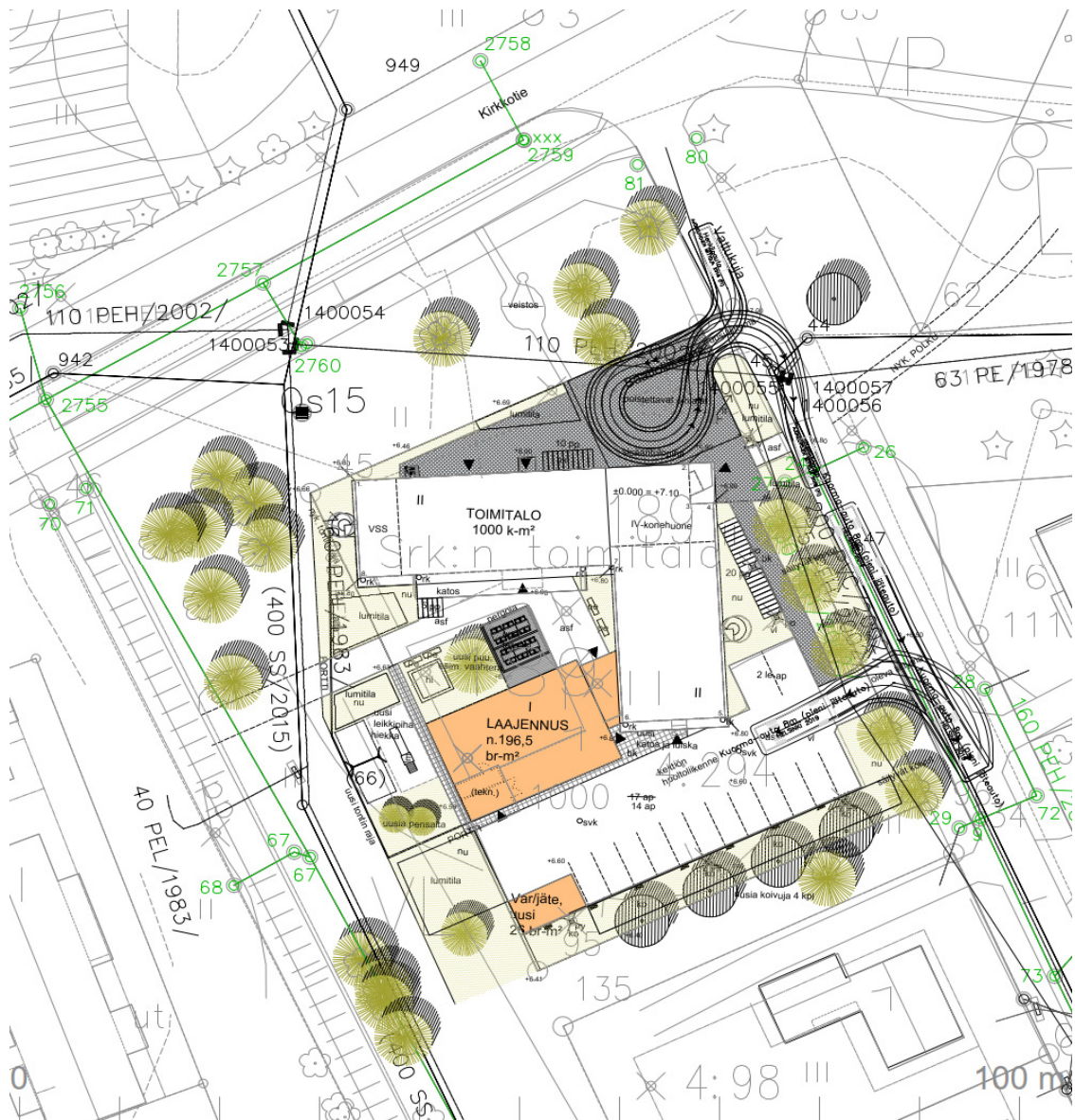
Geologisen tutkimuskeskuksen GTK Hakku palvelun mukaan alueen pintamaalaji on Karkearakeinen maalaji, jonka päälajitetta ei selvitetty.

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 virtausreitien veden virtausajan mukaan. Valuma ja virtausreitit ovat kiinteistöllä pieniä niin valitaan kestoksi 5 minuuttia. Virtausreitien materiaali on rakennetun ympäristön mukaisesti kovia pintoja mutta myös nurmikkoja ja puistomaista ympäristöä esiintyy.

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

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt valuntakertoimet

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 m². Tarkastelussa vertailtiin nykytilannetta sekä asemakaava muutoksen jälkeistä tilannetta. Kovat pinnat sisältäen katon, päällysteen ja kiveyksen lisääntyivät 301 m², kasvu on 16%. Esimerkiksi 1/5 toistuvuudella ja mitoitussateella saadaan virtaaman määrälliseksi kasvuksi 4 l/s taulukosta 2.

3.4. Hulevesiviemäreiden kapasiteetti

Kiinteistön nykyinen hulevesiviemäröinti oletetaan purkautuvan Vattukujan nykyiseen hulevesiviemäriin. Alapuolisen verkoston pienin putkikoko on tällä hetkellä 200 PEH, jonka laskennallinen kapasiteetti on keskimääräisellä kaltevuudella 0.3% 24 l/s, kun virtausnopeus 0.78

m/s. Nykyiset sadevesikaivot sijaitsevat nykyisen parkkipaikka-alueen keskellä. Nykyinen seurakunnan katto viettää samaiselle parkkipaikka-alueelle. Huomioitavaa on, että kaikki tarkasteltavan alueen vedet tontin reunoilta eivät ohjaudu parkkipaikan sadevesikaivoihin. Taulukon 2 viimeisessä rivissä on laskettu nykyiseen viemäriin ohjautuvien kovien pintojen osuutta viemäriin kapasiteetista suunnitellussa tilanteessa. Koviksi pinnoiksi on laskettu kattopinnat sekä parkkialueen puoleiset päällystetyt alueet.

Laskennassa käytetyt valuma-alueet on laskettu pohjakartan ja viitesuunnitelman avulla. Valumakertoimina on käytetty taulukon 1. mukaisia arvoja.

Taulukko 2. alapuolisen hulevesiviemäriin kapasiteetin tarkastelu

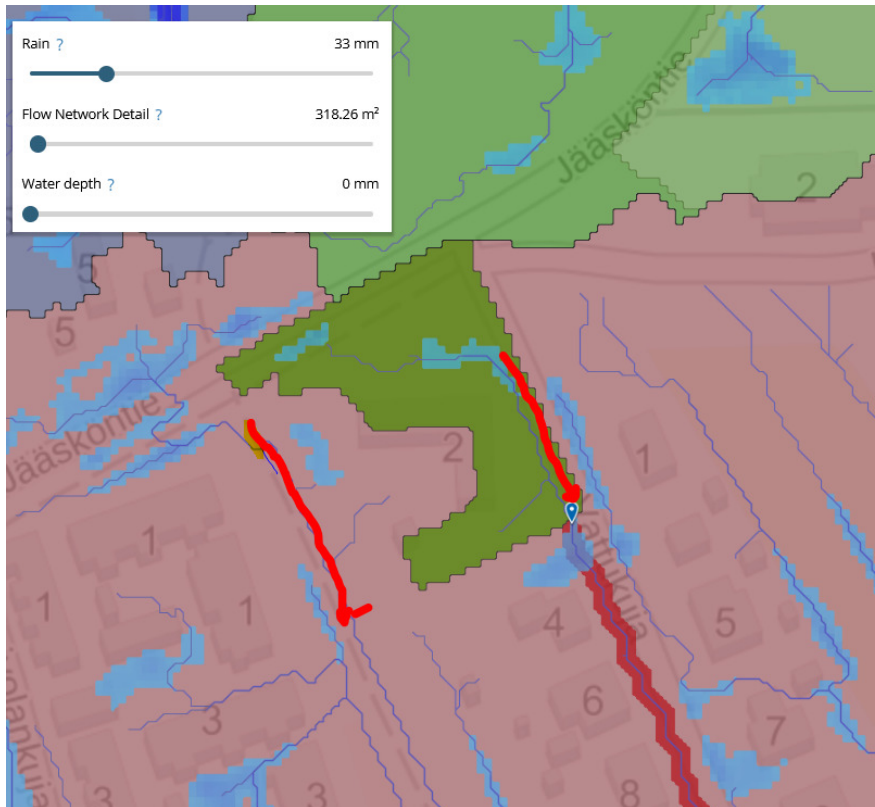
	Valuma-alue (m ²)	Valuntakerroin	Mitoitussateen rankkuus (l/s/m ²)	Mitoitussateen kesto (min)	Mitoitusvirtaama (l/s)	Alapuolisen putkiosuuden laskennallinen kapasiteetti (l/s)
200 PEH nykytila	2855	0.54	0.0217	5	34	24
200 PEH asemakaava muutos	2855	0.61	0.0217	5	38	24
200 PEH Katto + pysäköintialue	1450	0.85	0.0217	5	27	24

Nykyinen hulevesiviemäri on alimitoitettu nykyisten ohjeiden mukaisten mitoitusvirtaamatarkastelun pohjalta. Jos nykyiseen hulevesiviemäriin ohjataan vain hulevedet tontin kovilta pinnoilta katolta ja parkkipaikkapaikka-alueelta niin nykyinen viemäri kapasiteetti ottaa vastaan rankkasade virtaaman paremmin.

3.5. Hulevesien tulvareitit

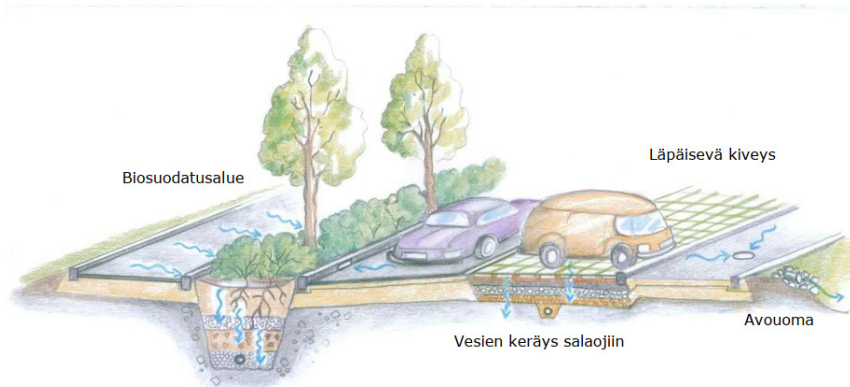
Nykyisen Vattukujan sivuojien painanteet sekä monitoimitalon vastakkaisen puoleisen jalankulku- ja pyöräilyväylän toimivat äärimmäisessä tulvassa tulvareittinä kuvan 6 mukaisesti.

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.



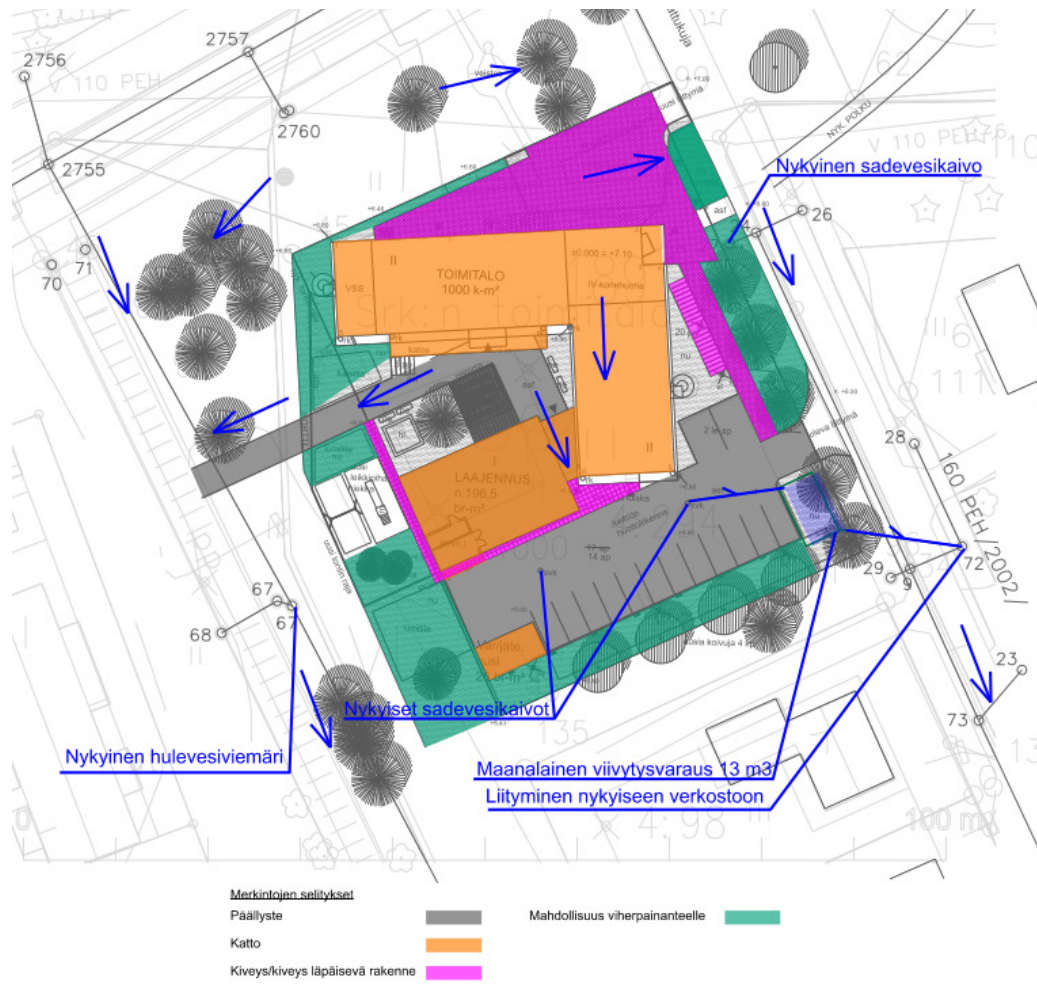
Kuva 4-13. Esimerkki hulevesien hallintaratkaisujen yhdistämisestä katualueella. Kuvan vasemmassa laidassa hulevedet kerätään biosuodatusalueella, keskellä on käytetty läpäisevää kiveystä hulevesien muodostumisen vähentämiseen ja oikealla hulevedet ohjataan kadulta ritiläkaivon kautta avouomaan.

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 viivytysrakenteessa. 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. Biosuodatuspaineen vaatii yleensä salaojan.

Kovien pintojen hulevedet ehdotetaan viivytettäväksi ennen sadeviemäriin johtamista. Pääasiallinen viivytys tapahtuisi maanalaisesti, mikäli kaavoituksessa ei pystytä osoittamaan tontilta sopivan kokoista tilaa maan päältä. Hulevesiverkostoon johdettaville vesille tarvitaan viivytystilavuutta vähintään 1 m^3 jokaista 100 m^2 läpäisemätöntä pintaa kohden. Tämä tarkoittaisi 13 m^3 viivytystilavuutta, parkkialueen pinta-ala 483 m^2 ja kattopinta-ala 815 m^2 . Laskennassa on oletettu että kiveykset totutetaan vettä läpäisevillä saumoilla ja vedet ohjataan viheralueille. Maanalainen varaus on osoitettu parkkipaikka-alueen ja Vattukujan väliselle viherkaistalle kuvan 8 mukaisesti.

Kuva 8. Ote liitteestä 1. suunnitelmakartta



5. Suositeltavat kaavamääräykset

Hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä on viivytettävä. Viivytystilavuutta tarvitaan vähintään yksi kuutiometri jokaista vettäläpäisemätöntä 100 pinta-alaneliometriä kohti.

Kiinteistöllä suositetaan pintoja, joiden avulla vettä viivytetään ja imeytetään esimerkiksi vettäläpäisevillä kiveyksillä ja viherpainanteilla.

7. Yhteenveto

Hankkeen yhteydessä kiven pintojen osuus nousee kiinteistöllä 16% nykyisestä. Nykyinen hulevesiverkosto 200 PEH on nykyohjeiden mukaan laskennallisesti alimitoitettu. Nykyisiä hulevesien virtaussuuntia ei muuteta. Hulevettä ensisijaisesti imeytetään syntypaikallaan ja ohjataan istutuksiin. Kattovedet ja pysäköintialueen hulevedet ehdotetaan viivytettäväksi.

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
- GTK- avoin paikkatieto, <https://hakku.gtk.fi/>
- Happamat sulfidi- maat, <https://gtkdata.gtk.fi/hasu/index.html>

LIITTEET

Liite 1. Suunnitelmakartta



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

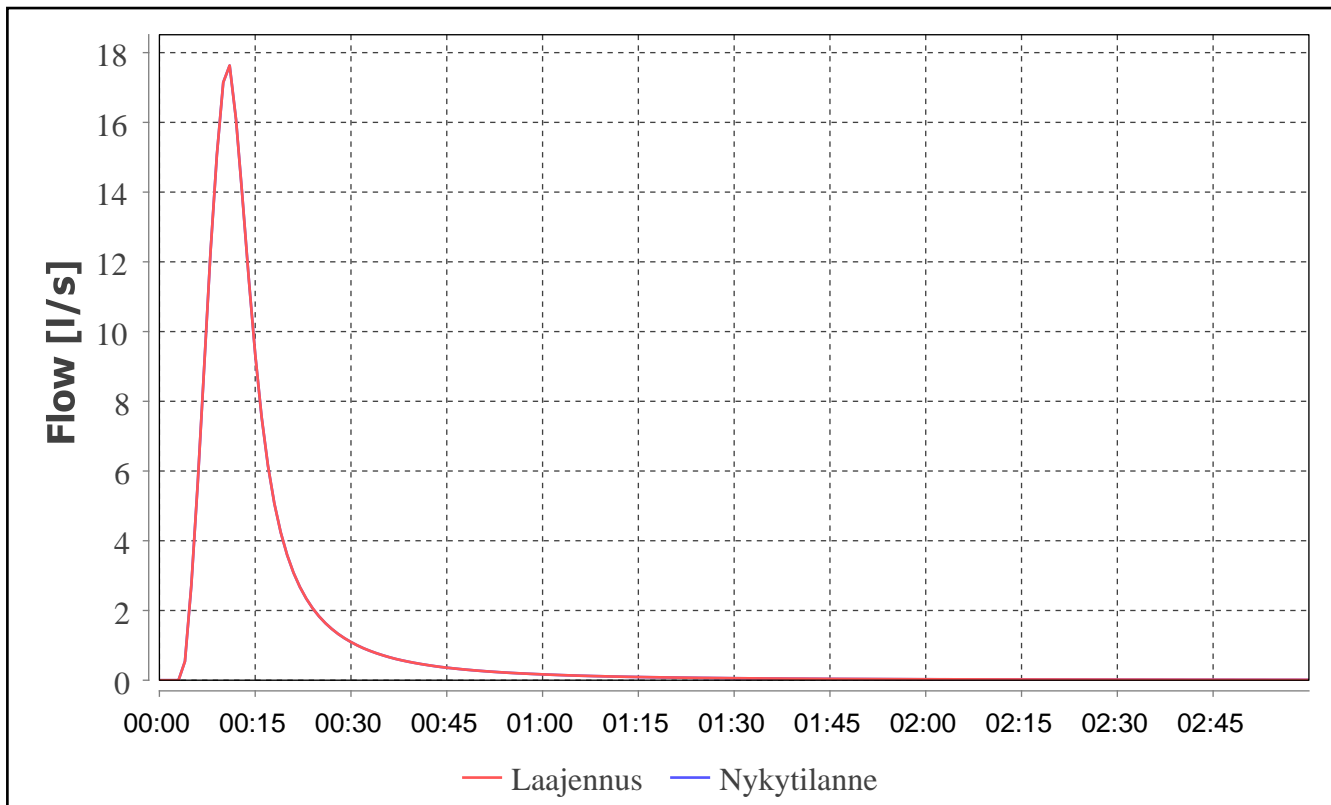


**YHDYSKUNTA- JA
YMPÄRISTÖPALVELUT**

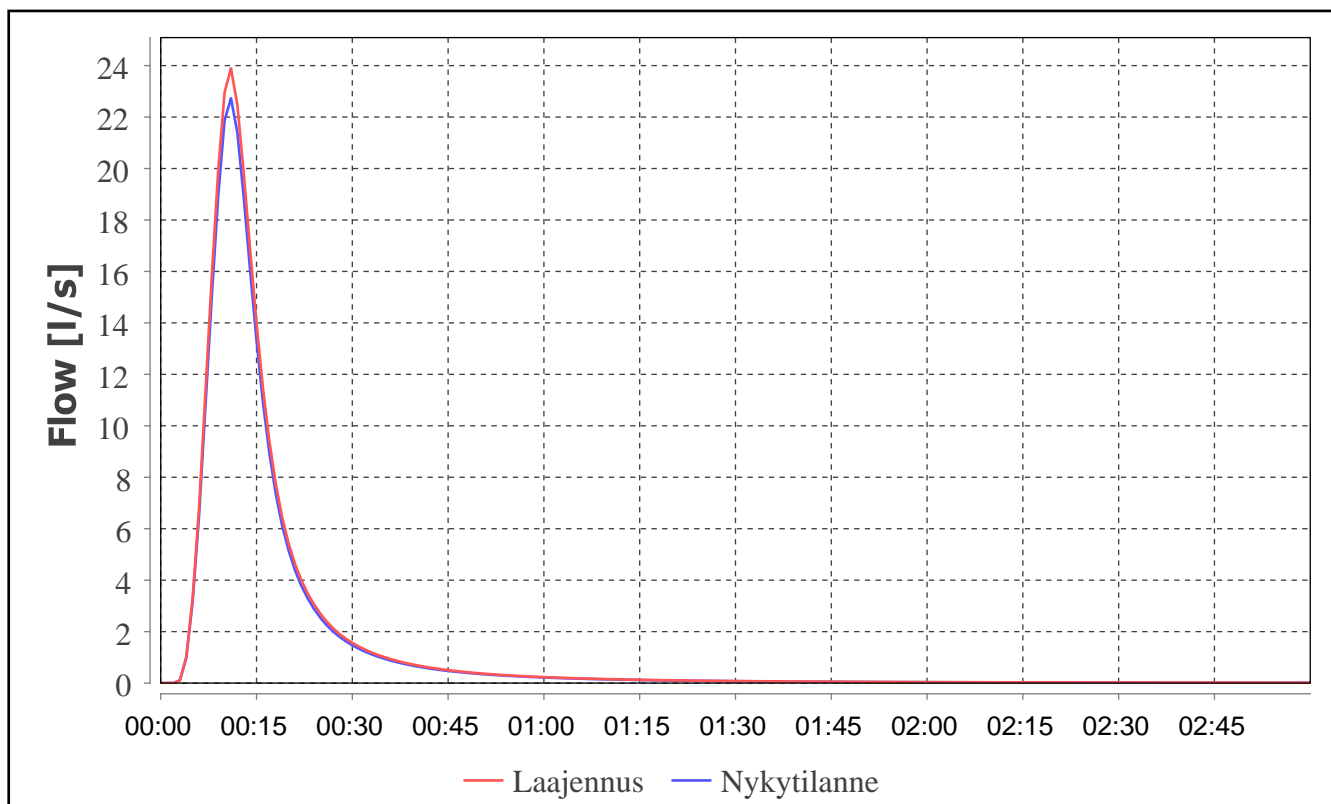
OULU

Liitospiste 1

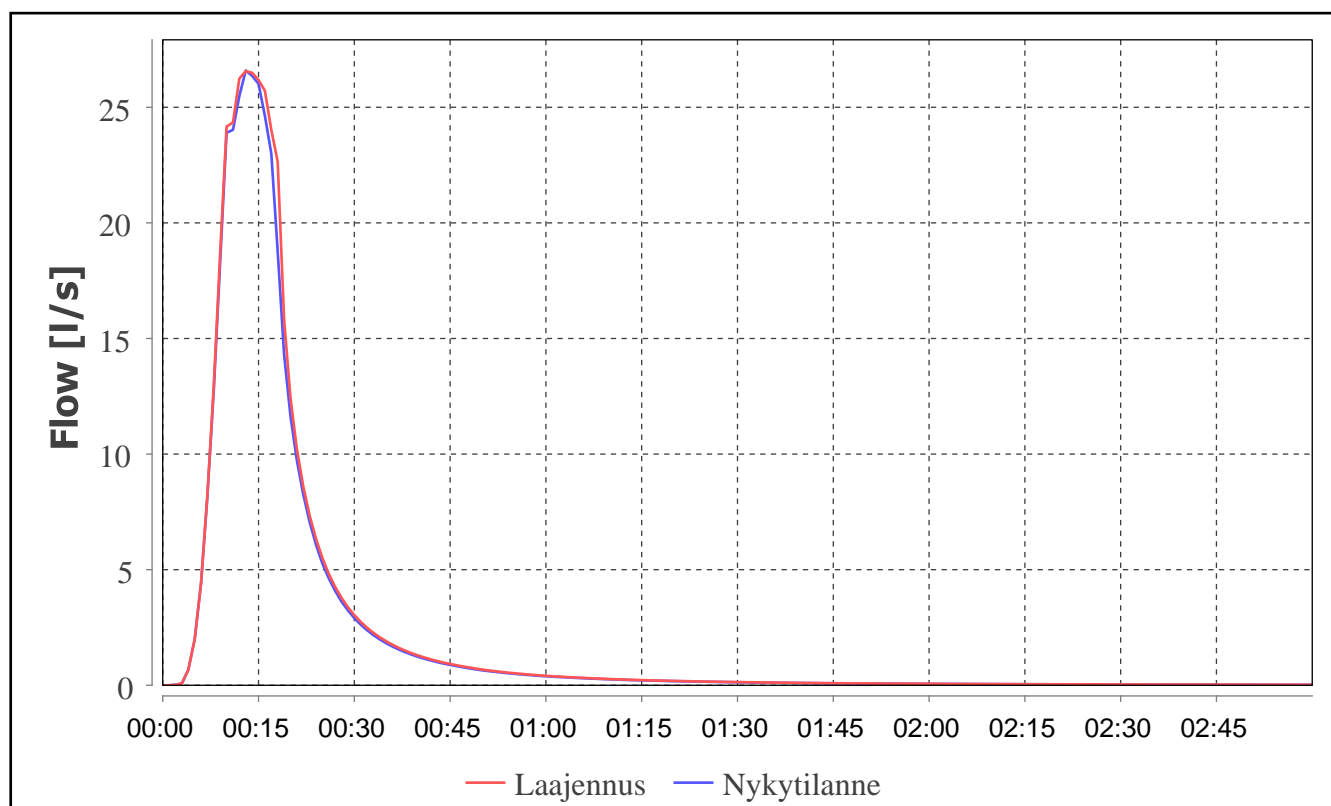
Liite 2.

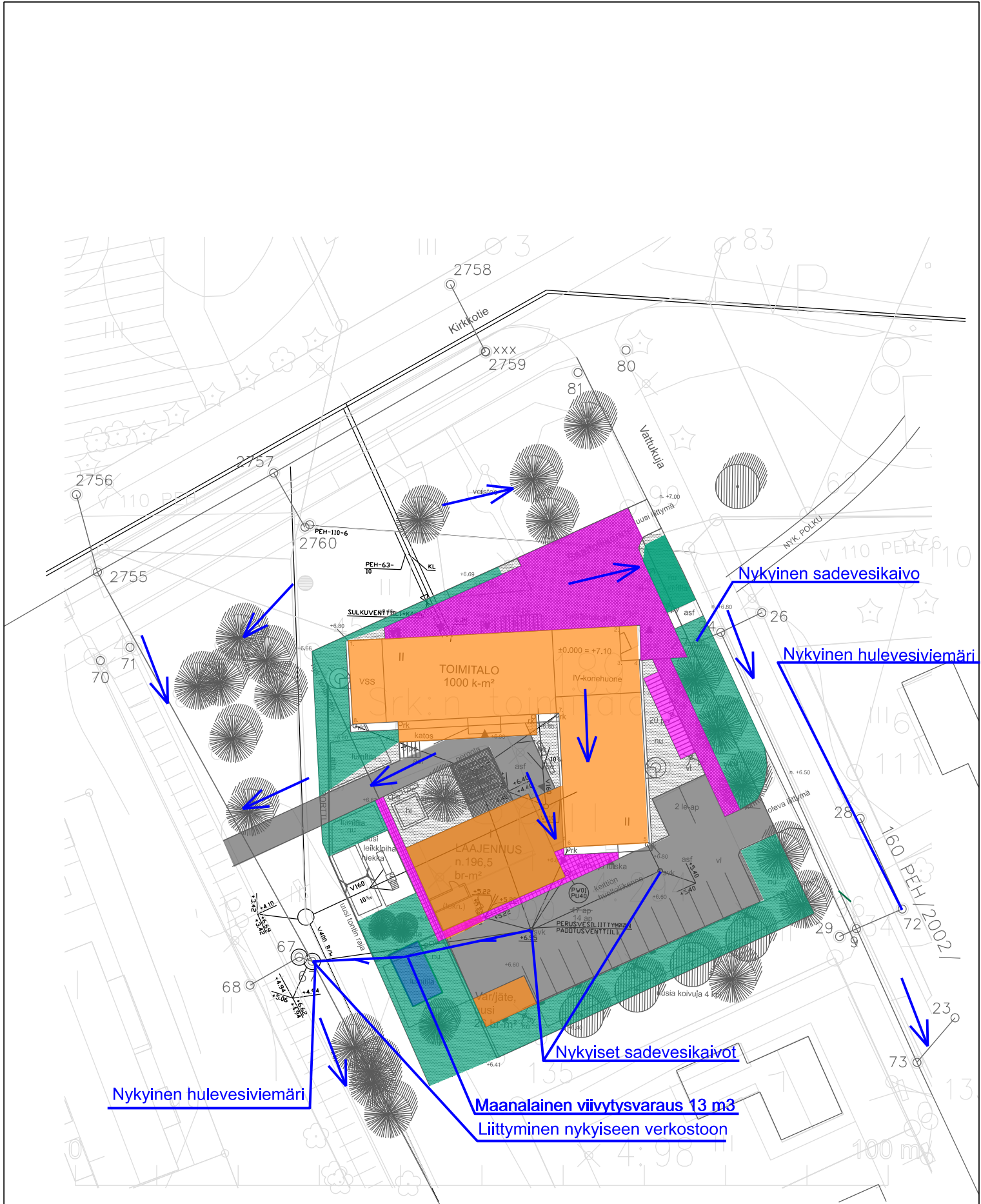


Liitospiste 2



Liitospiste 3





Nykyinen sadevesikaivo

Nykyinen hulevesiviemäri

Nykyiset sadevesikaivot

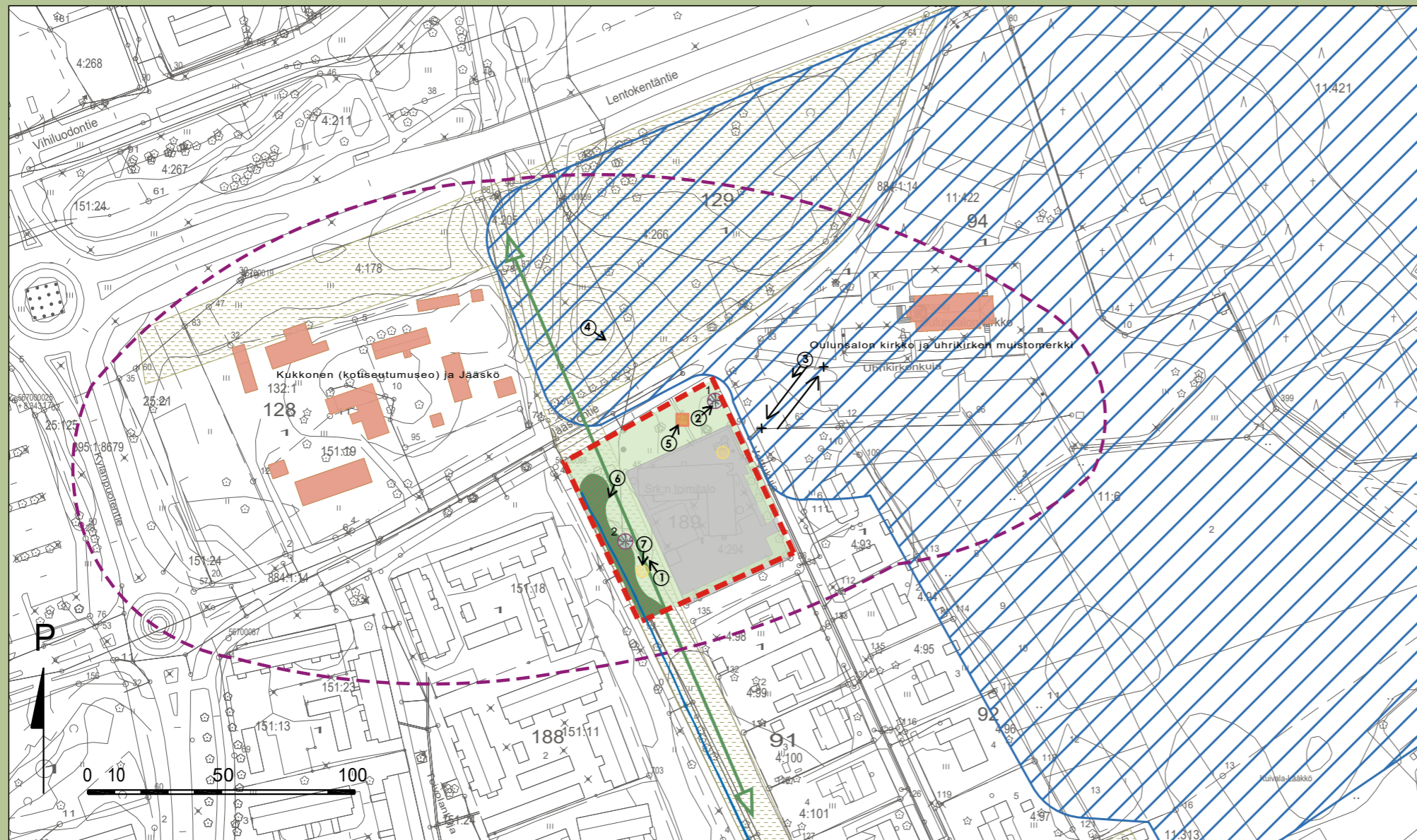
Maanalainen viivytysvaraus 13 m³
Liittyminen nykyiseen verkostoon

Nykyinen hulevesiviemäri

Merkintojen selitykset

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

OULUNSALON SEURAKUNNAN TOIMITALO, OULU LUONTO- JA MAISEMASELVITYS 1/2 KARTTA 1:2000



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. Ilmakuvasa vuodelta 2004 (ilmakuva 1) alue on edelleen rakentamaton puistomainen viheralue. Vuoden 2012 ilmakuvasa 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 kirkkopuistosta seurakunnan toimitalon suuntaan.



Kuva 4 Toimitalon sijoittuminen kirkkoon nähden.



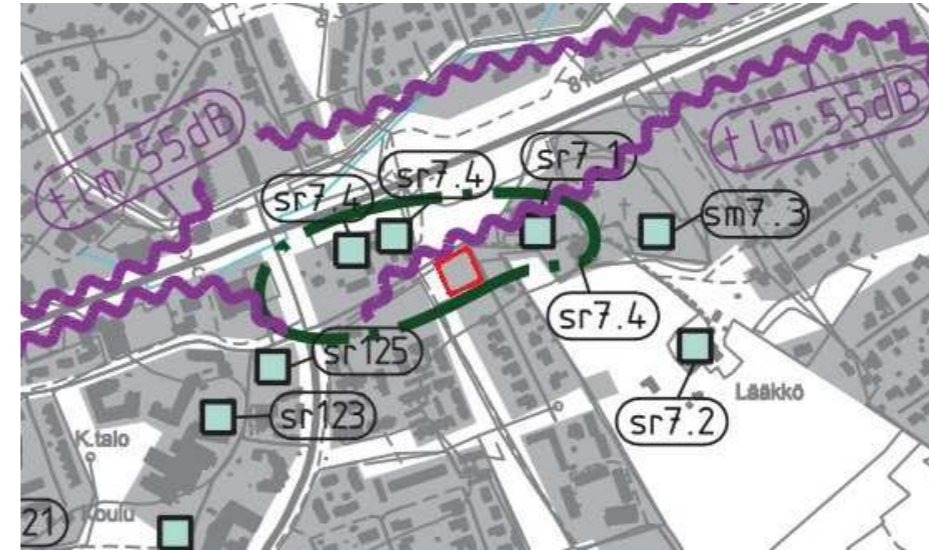
Kartta 3 Ote VILMO-suunnitelman maankäytön suositukset kartasta 5.5. Selvitysalue rajattu punaisella.

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 on nostettu esiin tärkeä viheralueverkoston osa (Kirkonpuiston alue, kartta 3 sininen rasteri) ja kehitettävä tärkeä viheralueverkoston osa (Viljapuisto- Koulupuisto, kartta 3 punainen rasteri).

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.



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, sinitäinen, pikkuvarpunen ja peippo.

Lintujen pesimäviirit ovat tyypillisesti laajempia kuin tutkittu alue, joten kaikkien havaittujen lintuparien pesät eivät olleet selvitysalueella. Havaituista linnuista tali- ja sinitäinen ja pikkuvarpunen pesivät linnunpöntöissä tai rakennusten koloissa. Talitiainen ja pikkuvarpunen vaikuttivat löytäneen pesäpaikan selvitysalueelta. Sinitäisen 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
Punakylkirastas	1
Räkättirastas	1
Pajulintu	1
Talitiainen	1
Sinitäinen	1
Pikkuvarpunen	1
Peippo	1

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.