

Asemakaavan selostus

4.3.2022 päivättyyn Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosan korttelin 538 tonttia 3 koskevaan asemakaavaan

Niementie 28

Kaavatunnus 564-2503

Diaarinumero 2982/2021

Selostus päivitetty __.__.2022



Kuva 1. Ortokuva suunnittelualueesta, joka on rajattu punaisella viivalla. © Maanmittauslaitos 2020

2. Perus- ja tunnistetiedot

2.1

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosan korttelin 538 tonttia
3. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosan korttelin 538 tontit 5 ja 6. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi: Niementie 28

Kaavatunnus: 564-2503

Kaavan laatija: Pia Kangaskorte
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
31.1.2022
Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella
4.2.2022

Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen
___.2022
Asemakaava on tullut voimaan ___.2022

2.2 Kaava-alueen sijainti

Kohde sijaitsee Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosassa, noin 7 km Oulun keskustasta lounaaseen. Suunnittelualueena on Niementie 28 osoitteessa sijaitseva kiinteistö 564-430-26-141, jonka pinta-ala on n. 5060 m². Suunnittelualueita rajaa lounaispuolelta Niementie, kaakkois- ja luoteispuolelta korttelin tontit nro 2 ja 4, sekä koillispuolelta asemakaavan mukaisesti virkistysalue ja Kempeleenlahti.

2.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tontin jakaminen kahdeksi erillispientalotontiksi sekä lisärakennusoikeuden osoittaminen asemakaavassa.

2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuutoksen valmisteluaineisto 14.1.2022

Liite 3. Hulevesiselvitys, Morena Oy 24.9.2021

Liite 4. Luontoselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy 7.7.2021

Liite 5. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen 4.3.2022

- Tonttijakokartta

3. Lähtökohdat

3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Suunnittelualue sijaitsee Oulunsalon kaupunginosassa. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 5060 m². Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 2021 valmistuneet asuinpienitalo (238 kem²), autotalli (64 kem²), pihasauna (31 kem²) ja varastorakennus (40 kem²). Rakennusoikeutta kiinteistöllä on tähän mennessä käytetty 226 kem² asumiseen ja 130 kem² talousrakennusten rakentamiseen vertailuarvon US 250 mm mukaan laskettuna, mikä vastaa tehokkuuslukua $e=0,07$. Alueen lähiympäristössä Niementien varressa on omakotitaloja. Kaavamuutosalueen omistaa yksityinen maanomistaja.

3.2 Suunnittelutilanne

Alueella on voimassa 8.2.2012 voimaan tullut asemakaava (567-Ak2012/1), jota on tarkoitus muuttaa. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 538 on osoitettu erillispientalojen kortteli-alueeksi (AO-6). Kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon. 15 prosenttia rakennusalalle sallitusta rakennusoikeudesta saadaan käyttää ympäristöhäiriöttömiä työtiloja varten. Tontille 3 on osoitettu kaavassa rakennusoikeutta asuinrakennuksille 180 kerrosneliometriä ja 70 kerrosalaneliometriä talousrakennuksille, tehokkuusluvun ollessa $e=0,05$. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia. Tontin lounaisrajalla on ajoneuvojen liittymäkielto-merkintä Niementie 28 ajoliittymää lukuun ottamatta. Tonttia koskee asemakaavan yleismääräys: Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,35 (N60), eli +2,75 (N2000).



Kuva 2. Karttaote voimassa olevasta asemakaavasta.

Maisemarakenne ja luonnonolot

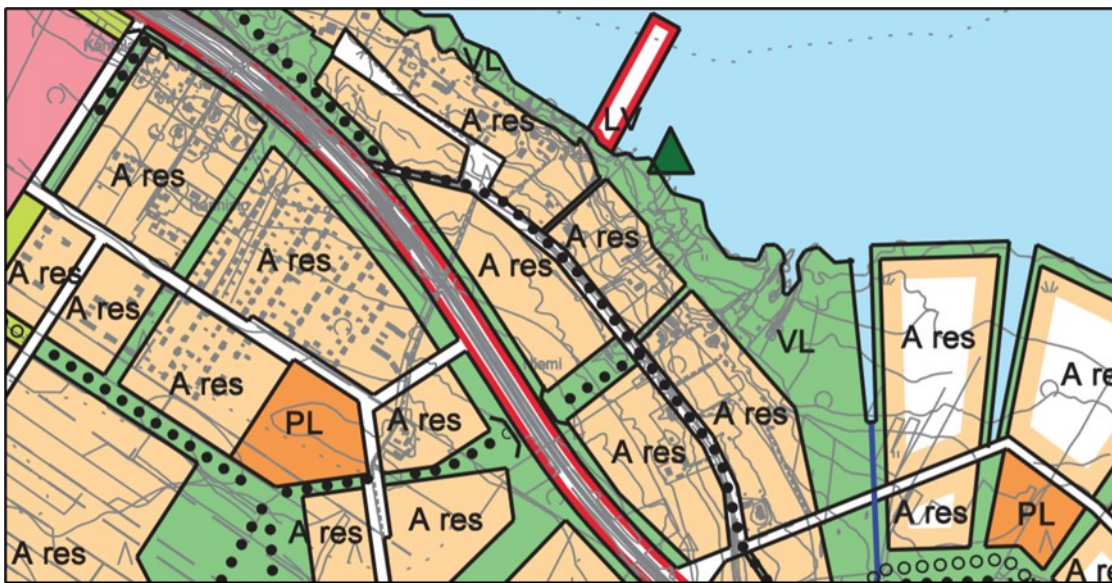
Suunnittelualueen lähiympäristö on omakotitalopainotteista asuinalueita, joten se on voimakkaasti ihmistoiminnan muokkaamaa. Niementie 28:n tonttia vastapäätä tien länsipuolella on rakentamaton joutomaa-alue. Tontin selvitysalueelta ei avaudu merkittäviä näkymiä laajalle ympäristöön. Tontti on asuinrakennuspaikan pihapiiriä pihapuineen, pensaineen ja nurmikkoineen.



Kuva 3. Näkymä Niementie 28:n kohdalta kaakon suuntaan. Kuvaaaja Minna Takalo FCG Finnish Group Oy, 10.2020.

Yleiskaava

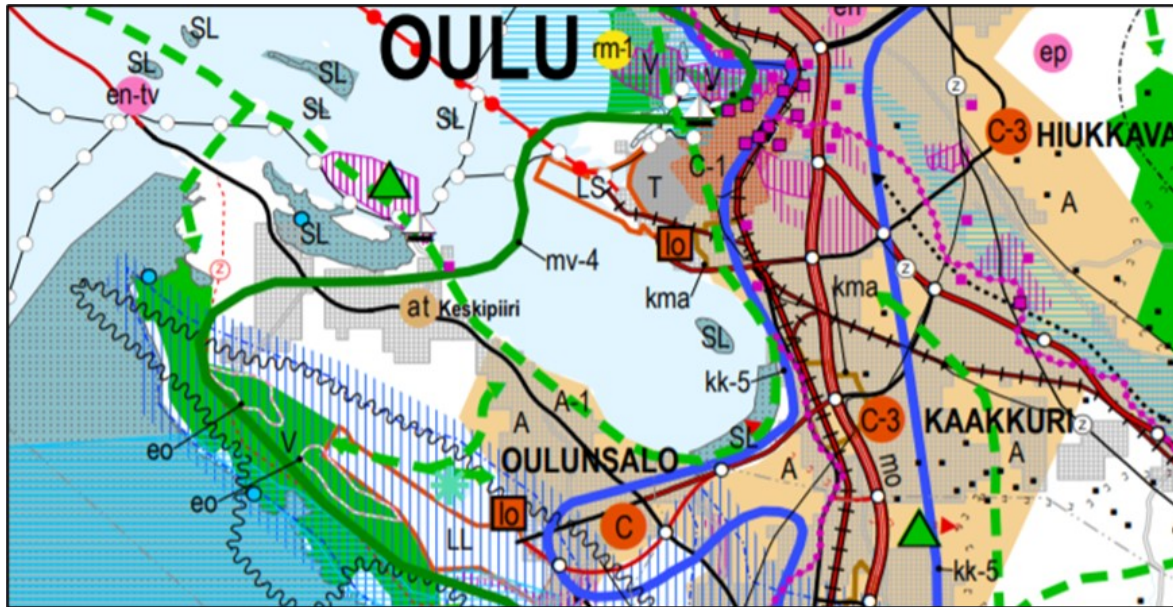
Voimassa olevassa Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä A res, mikä tarkoittaa asumiskäyttöön varattavaa aluetta. Merkinnällä osoitetaan rakentamattomia tai vajaasti rakennettuja alueita, jotka varataan pääasiassa asuntorakentamiseen. Suunnittelusuositus: Alueiden rakentaminen on tarkoitettu tapahtuvaksi asemakaavan nojalla. Asemakaavalla voidaan alueelle osoittaa myös muita asuntoalueelle soveltuvia toimintoja. Yleiskaavamääräyksissä on määrätty, että rakentamisen Oulunsalossa tulee perustua huolelliseen suunnitteluun. Kaikessa rakentamisessa tulee olla päämääränä pitkäikäiset, kestävät ja luontoa säästävät ratkaisut. Oulunsaloa tulee hoitaa huolellisesti, jotta kunta on jatkuvasti viihtyisä ja mieleinen asuinympäristö kunnassa asuville ja myös tuleville sukupolville. Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,35 m (N60).



Kuva 4. Karttaote Keskeisten alueiden yleiskaava 2030, kaavakartta1.

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan 1. ja 2. vaihemaakuntakaavoissa asemakaava-alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi merkinnällä A-1. Alueella tulee kiinnittää huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin sekä edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Lisämerkintä -1 tarkoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maanköyhämääräyksen erityispiirteet. Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu Kempeleenlahden rannan suuntainen viheryhteystarve.



Kuva 5. Karttaote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

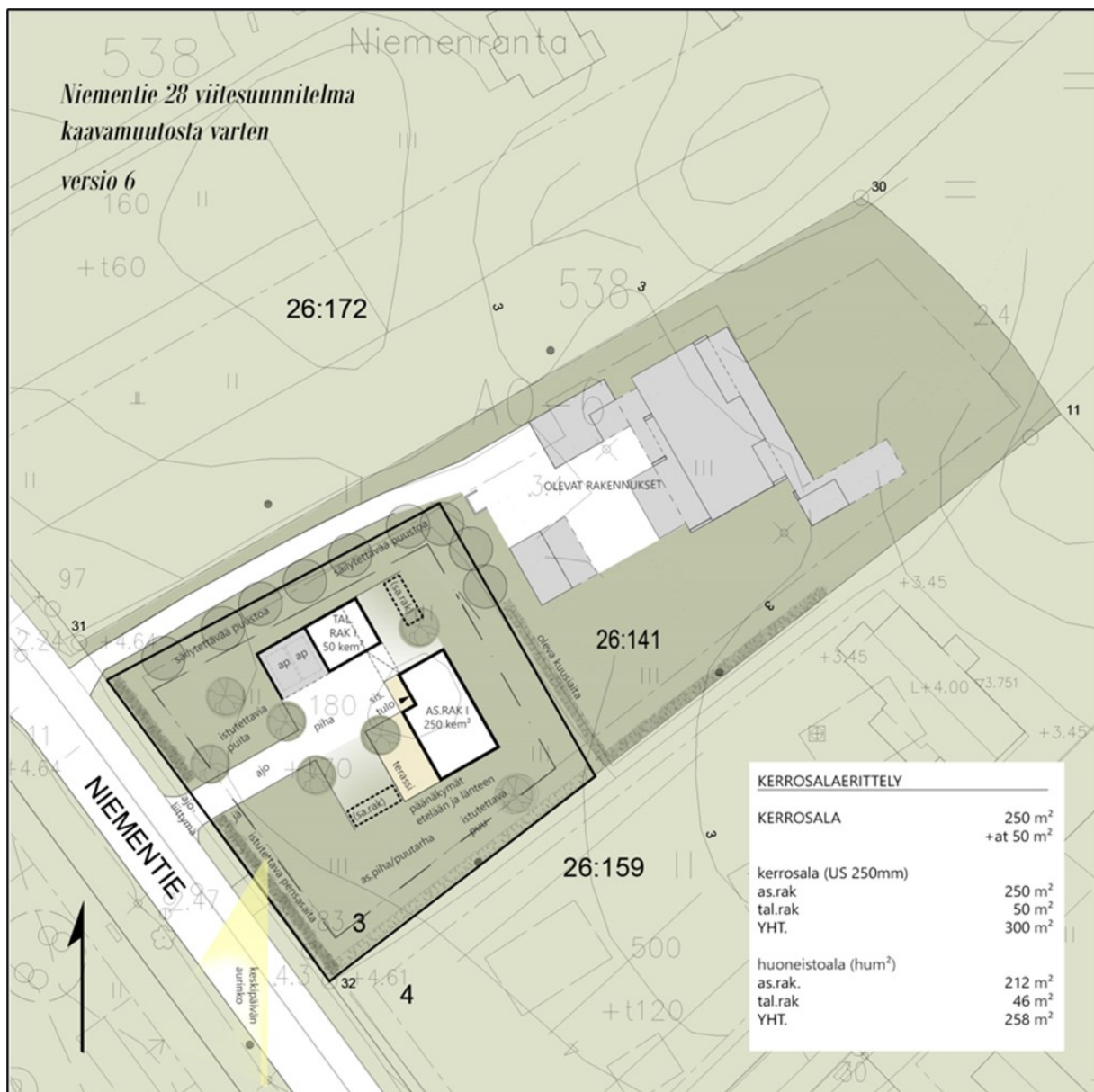
Oulun kaupunkistrategia 2030

Yksi Oulun kaupungin strategisista painopisteistä on mm. hiilineutraali Oulu vuonna 2035, jonka tavoitteena on toteuttaa kaupungin ja ympäristötietoisten kuntalaisten sekä muiden toimijoiden kestäviä valintoja, yhteistoimintaa ja sitoutumista päätösin ja toimenpitein.

Tavoitteena on kestävä kaupunkirakenteen toteuttaminen tiivistävällä kaupunkirakenteella. Täydennysrakentamisen osuutta mitataan asemakaava-alueen asuntotuotannosta.

Alueen käyttösuunnitelma

Suunnittelualueelle on laadittu hakijan toimesta viitesuunnitelma, jossa on esitetty lohkontavan uuden rakennuspaikan sijainti sekä sille esitetty rakennusoikeus; asuinrakennus 250 kem² ja talousrakennus 50 kem². Uudelle rakennuspaikalle on esitetty oma ajoliittymä Niementieltä muodostettavaksi. Kiinteistön takaosassa olevalle rakennuspaikalle jäävän tieyhteyden varteen on osoitettu säilytettävä puurivi. Rakennusalan raja on noin neljän metrin etäisyydellä muodostettavan tontin rajoista.



Kuva 6. Ote alueen viitesuunnitelmasta, Arkkitehti Takkunen 14.3.2021

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 16.12.2021.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

Maankäytösopimus

Asemakaavan muutos ei edellytä maankäytösopimuksen laatimista.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Hakemuksessa esitetään tontin jakamista kahdeksi pientalotontiksi ja lisärakennusoikeuden myöntämistä muodostettaville tonteille.

Suunnittelun aikaiset selvitykset

Luontoselvitys

Asemakaavan muutoksen tueksi on tehty kevyt luontoselvitys (FCG Finnish Consulting Group Oy, 7.7.2021) kiinteistölle (564-430-26-141) Niementien ja Kempeleenlahden rantaviivan väliselle alueelle. Kasvillisuus on katselmoitu lokaluussa 2020 sekä heinäkuussa 2021.

Selvityksen mukaan Niemenranta 28 tontilla on vanha peltopohja, eikä sillä ole esiintynyt luontaista rantametsien sukkessiovaiheiden puustoa tai podsolimaannosta. Kohteen on todettu olevan vahvasti ihmistoiminnan muokkaama, rajautuen rakennettuihin alueisiin sekä asfaltoituun tiehen ja pyörätiehen. Kohteella esiintyvä kasvillisuus on osin nurmiseoksesta peräisin ja osittain ns. pioneerikasvillisuutta, joka on tyyppistä tienvarsille ja joutomaille. Tontti rajautuu lännessä entiseen kosteaan peltopohjaan, jolla on puun taimia. Hieman etäämmällä selvitysalueen ulkopuolella lännessä on tuoreen kankaan metsäpohjaa, jolla esiintyy noin 70-vuotias sekapuusto.



Kuvat 7. ja 8. Niementie 28:n kiinteistö (564-430-26-141) syksyllä 2020. Kuvaaja Minna Takalo FCG Finnish Consulting Group Oy

Kiinteistölle johtavan kujan varrella on järeitä harmaaleppiä, jotka ovat tyyppisiä rantametsille. Kujanteen päästä avautuu näkymä Kempeleenlahdelle (kuva 9.). Alueen järeämpi puusto ei ole vuosikymmenten kuluessa juuri muuttunut, vaan vanha peltopohja on metsittynyt koivuvaltaiseksi puoliavoimeksi alueeksi, jonka puustoa on raivattu rakentamisen myötä. Niementie 28:n tontin selvitysalueelta ei todettu avautuvan merkittäviä näkymiä laajalle ympäristöön.



Kuva 9. Niementie 28:n kuja pihaan. Kuvaaja Minna Takalo FCG Finnish Consulting Group Oy

Selvityksessä on todettu, ettei Niementie 28:n lähialueelle sijoitu arvokkaita luontokohteita eikä niukkapuustoisien ja vanhan peltopohjan tontin katsota olevan tärkeä osa laajemman alueen ekologisia viheryhteyksiä. Tontin takana oleva ruovikkoinen rantavyöhyke toimii jollain tavalla lajiston kulkureitteinä ja viheryhteyksinä. Tontilla tai sen lähialueella ei ole todettu olevan sel-laista lahoppuustoa tai muuta rakenteellista tekijää, joka lisäisi alueen merkitystä pesimälinnuston elinympäristönä.

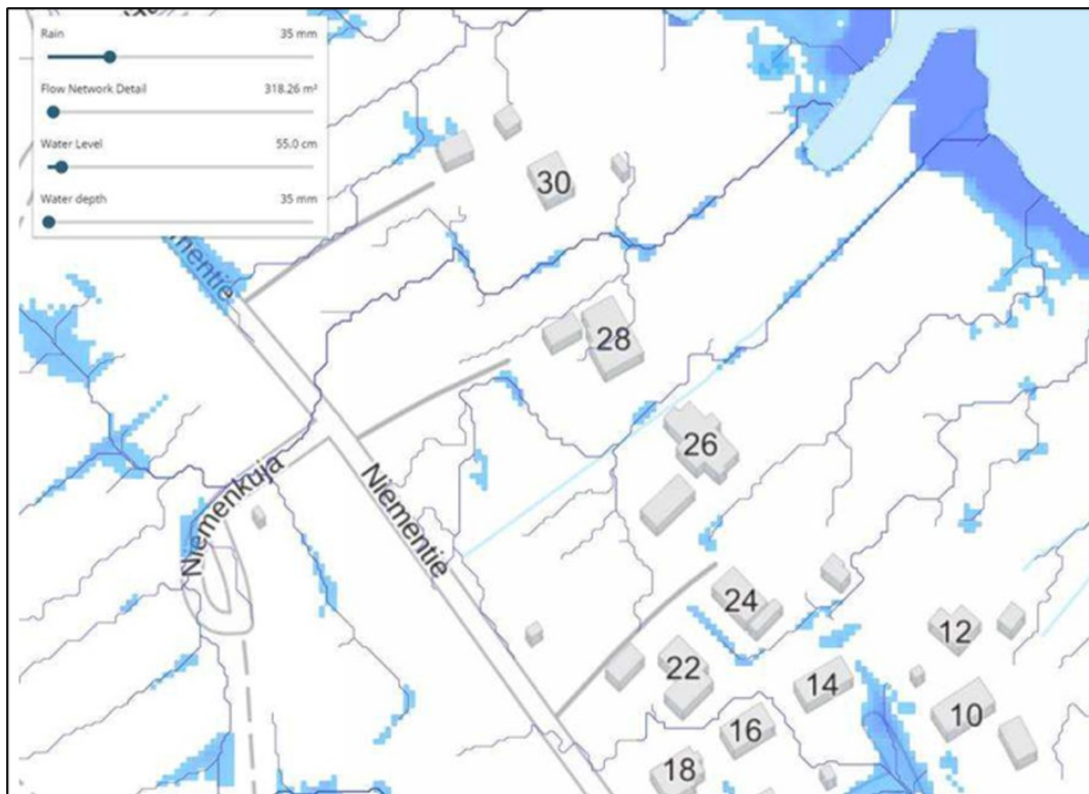
Oulunsalon Niemenrannan alueen uhanalaispaikkatiedot on tarkistettu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta ennen maastotöitä, eikä lähiseudulta ole havaittu olevan uusia uhanalaispaikka-tietoja. Laji.fi -tietokannasta on myös tarkistettu v. 2021 mahdollisia havaintotietoja hieman laa- jemmalla alueella. Merkittäviä lajihavaintoja ei alueelta ole. Selvitysalueen ei arvioida olevan minkään EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) lajin merkittävää elinympäristöä tai lisääntymis- ja levähdysaluetta.

Hulevesiselvitys

Hulevesiselvityksessä (Morena Oy, 24.9.2021) kuvataan suunnittelualueen hulevesien hallinnan nykytilanne sekä esitetään maankäytön muutosten vaikutukset alueella syntyviin hulevesien määrään ja hallintakeinot. Selvitysalue on ympäristöltään väljästi rakennettua pientaloaluetta. Alueella on rakennettu hulevesiverkosto. Lisäksi suunnittelualueella on kantakartan perusteella olemassa olevat avo-ojat, mitkä purkavat mereen. Alueen perusmaan on todettu pohjatutkimus- ten perusteella olevan siltistä hiekkaa ja pohjaveden pinnankorkeuden on alueella tehtyjen poh- jatutkimusten perusteella todettu olevan noin 1,0-1,5 metriä nykyisen maanpinnan alapuolella. Suunnittelualue ei kuulu Natura-, vedenhankintaan soveltuviin pohjaveden muodostumis- eikä pohjavesialueisiin.

Tontilla tällä hetkellä syntyvät hulevedet puretaan tontilla oleviin avo-ojiin ja mereen. Tontin Niementien puoleisella laidalla on valmis liittymä hulevesille. Hulevesiviemärin alapuolinen valuma-alue määritellään purkupaikan perusteella. Tontin viereisen hulevesiviemärin purkupaikka mereen on Haminanrannan päässä. Hulevesiviemärin yläpuolisen valuma-alueen koko on noin 45 ha. Koko valuma-alueella mitoitussateena on käytetty kerran 10 vuodessa toistuvaa sadetta. Sateen kesto on 30 min ja sateen intensiteetti 120 l/s*ha. Mitoitussateessa on huomioitu ilmastomuutoksen vaikutus hulevesioppaan mukaan. Laskennan perusteella mitoitussateella syntyvä hulevesivirtaama on laskettu olevan noin 1350 l/s, mikä ylittää hulevesiviemärin arvioidun kapasiteetin.

Kiinteistön Niementien puoleiseen reunaan on suunniteltu noin 2000 m² kokoinen rakennuspaikka, jonka maankäytön vaikutusten perusteella on arvioitu tontilta syntyvien hulevesien virtaamien kasvavan noin 8 l/s. Viitesuunnitelman mukaisen rakentamisen on todettu olevan tehokkuudeltaan ympäröivän asemakaavan mukaista. Tontilla syntyvät hulevedet voidaan johtaa tontin rajalla olevaan hulevesiliittymään. Hulevedet suositellaan kuitenkin ensisijaisesti imeytettävän perusmaahan, koska laskennan perusteella olevan hulevesiviemärin kapasiteetti ei riitä 1/10 vuodessa tapahtuvalle mitoitussateelle. Hulevesiselvityksen perusteella kiinteistön tulee varautua hulevesiviemärin padotukseen ja tontilla tulla olla maanpäälliset tulvareitit. Maanpinnat tulee muotoilla siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät aiheuta haittaa lähialueen kiinteistöille tai rakenteille. Olemassa olevat tulvareitit tulee säilyttää (kuva 10.). Hulevesiselvityksessä on suositeltu kiinteistölle laadittavan hulevesien määrällisen hallinnan kaavamääräys.



Kuva 10. Säilytettävät tulvareitit. Morena Oy

Happamat sulfaattimaat

Geologisen tutkimuskeskuksen 20.4.2021 päivätyn kirjeen mukaan suunnittelualueella ei hyvin todennäköisesti esiinny potentiaalisia happamia sulfaattimaita.

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 vaikutusalueen osallisille lähetetyllä kirjeellä.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavanmuutoshankkeen vuorovaikutus menettely on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Oulun seudun sähkö
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Puhelinoperaattorit (DNA, Telia Finland Oyj, Elisa)
- Digita Oy
- Telia Towers Finland Oy
- Oulun seudun laajakaista OLKA
- Oulunsalon suuralueen yhteistyöryhmä
- Osava, Oulunsalon aktiiviset vaikuttajat
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun nuorten edustajisto ONE

4.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan valmisteluaineistosta ei ole esitetty mielipiteitä nähtävilläolon 4.-18.2.2022 aikana.

4.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta on/ ei ole esitetty muistutuksia nähtävilläolon __.__.2022 aikana.

4.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston 25.1.2022 § 35 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoittamassa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta / asemakaavapäällikkö asetti asemakaavaehdotuksen __.2022 § __julki-
sesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutoksella tontti nro 3 jaetaan kahdeksi uudeksi erillispientalotontiksi. Tonteille osoitetaan rakennusalojen rajat pääosin neljän metrin etäisyydelle naapurin rajoista. Tontin nro 6 rakennusalan rajaa on rajoitettu koillisen suunnasta olevan rakennuksen mukaisesti. Tonteille rakennettavien rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Tontin nro 5 pinta-alaksi tulee 1966 m² ja rakennusoikeudeksi 250 + t50 k-m², jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu n. e=0,15. Tontti nro 6 pinta-alaksi tulee 3619 m². Osa ns. kirvesvarsitontin pinta-alasta on ajoyhteyden osaa, rakennusalueen rakennusoikeudeksi on osoitettu 230 + t130 k-m², jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu n. e=0,10. Tontin nro 5 Niementien puoleisen tontin rajan ja rakennusalueen rajan välinen alue on merkitty istutettavan alueen osaksi. Kaavamuutosalueen lounaisrajalla on ajo-
neuvojen liittymäkieltomerkintä kahta ajoliittymää lukuun ottamatta.

Asemakaavan muutosalueelle on laadittu kolmiomääräys, jonka mukaan tonteilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Tonteilla saadaan käyttää 15 % rakennuslalle sallitusta rakennusoikeudesta ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja varten.

Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,75 (N2000).

Jokaista muodostettavaa asuntoa kohden on varattava tontilla 2 autopaikkaa.

Korttelialueella syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti pyrkiä imeyttämään perusmaahan. Niiltä osin kuin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä ei voida imeyttää perusmaahan, tulee hulevesiviemäriin johdettavat hulevedet viivyttaa. Viivytyks tulee toteuttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus tulee olla vähintään yksi kuutiometri 100 neliometriä vettä läpäisemättömältä pinta-alaa kohti. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Olemassa olevat maanpäälliset tulvareitit tulee säilyttää.

5.1 Kaavan vaikutukset

Asemakaavalla täydennetään asuinalueita yhdellä uudella pientalolla. Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta sekä yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä vaikuta alueen viihtyvyyteen.

Vaikutusten arviointi pohjautuu olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtöaineistoon. Valmisteluvaiheessa on arvioitu muutoksen vaikutuksia seuraavasti:

Kaavamuutos toteuttaa Keskeisten alueiden yleiskaavaa ja Oulun kaupunkistrategiaa. Olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään ja täydennetään. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, tiivistäminen ja täydennysrakentaminen esiintyvät tavoitteina ja keinoina mm. alueidenkäytön suunnittelua ohjaavissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteisissa, Oulun seudun ilmastostrategiassa sekä Oulun ilmasto-ohjelmassa. Rakennetun alueen maankäytön tehostaminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa sekä edistää ympäristöystävällistä liikkumista.

Asemaakaavanmuutoksella on ensisijaisesti paikallisia vaikutuksia maisemallisesti. Tontti on nykyisellään rakennettu ja asuinkäytössä. Toteutuessaan kaavamuutos kaksinkertaistaa asuntojen ja asukkaiden määrän. Tonttien tehokkuusluvuiksi muodostuu $e=0,10$ ja $e=0,15$, mitkä vastaavat ympäristön rakennetun alueen tehokkuutta.

Rakentaminen ei lisää merkittävästi liikennettä eikä vähennä katujen turvallisuutta, sujuvuutta tai viihtyisyyttä. Alue on liitettävissä teknisiin verkostoihin. Pintavedet valuvat meren suuntaan ensisijaisesti maahan imeyttämällä ja viivyttämällä hulevesiä. Tontilta hulevedet ohjautuvat painanteiden ja avo-ojien kautta kohti merenpuoleista kosteikkoa ja siitä Kempeleenlahtea kohden. Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia eikä alueen maankäytöstä tai toteuttamisesta laadita sopimusta.

6. Asemakaavan toteutus

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

Oulussa 4. päivänä maaliskuuta 2022

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Pia Kangaskorte
kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	04.03.2022
Kaavan nimi	Oulunsalon kaupunginosan korttelin 538 tonttia 3 koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	04.03.2022
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	04.02.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	564-2503
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5585	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5585

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5585	100,0	660	0,12	0,0000	410
A yhteensä	0,5585	100,0	660	0,12	0,0000	410
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5585	100,0	660	0,12	0,0000	410
A yhteensä	0,5585	100,0	660	0,12	0,0000	410
AO-1	0,5585	100,0	660	0,12	0,5585	660
AO-6					-0,5585	-250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

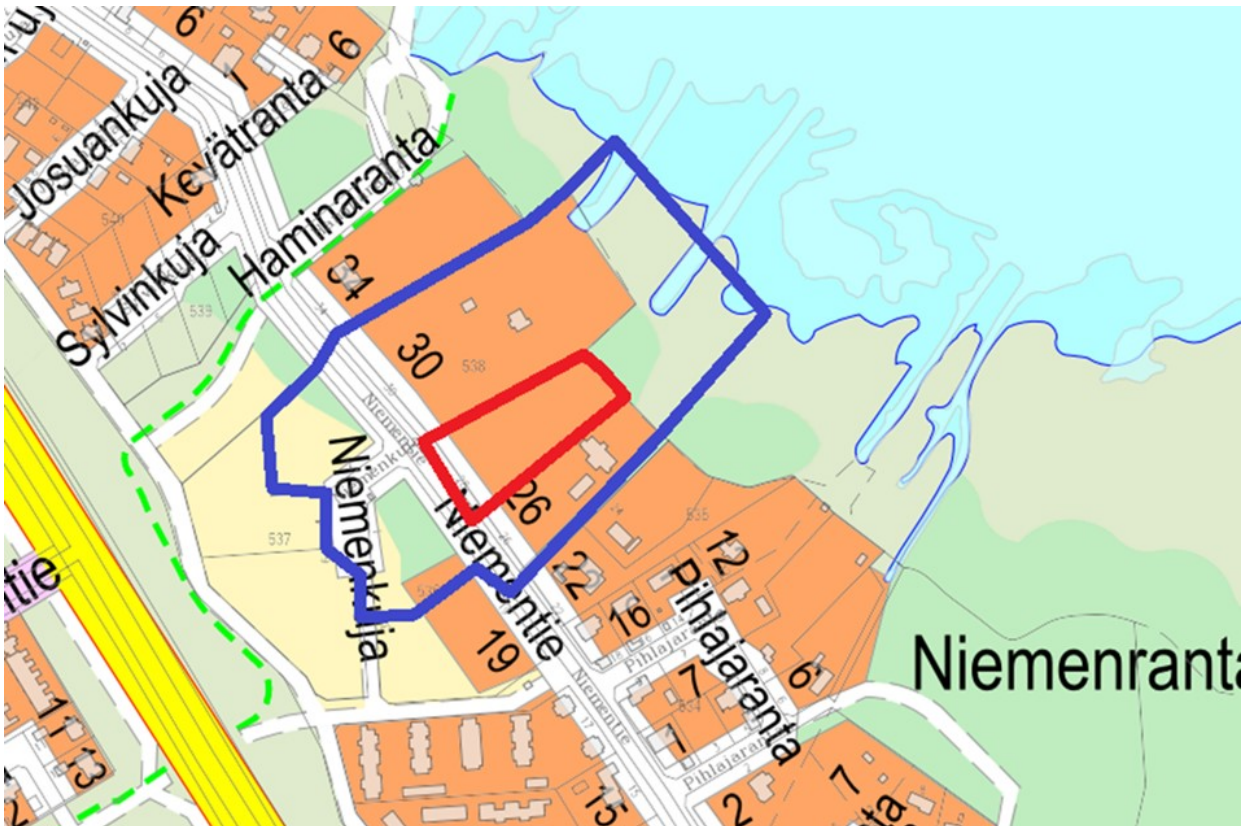
Oulunsalo, Niementie 28, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavanmuutoksen valmisteluaineisto

Tiedoksi osallisille

Oulunsalon kaupunginosassa, osoitteessa Niementie 28, on tullut vireille asemakaavan muutos. **Kaavan alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava maankäytön suunnitelma, joista kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Asemakaavahankkeessa tavoitteena on jakaa korttelin 538 tontti 3 kahdeksi erillispientalotontiksi. Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2022 aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon sivulla 10.



Kuva 1. Ote opaskartasta. Kartalle on rajattu punaisella viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista. Sinisellä viivalla rajatulla alueella kaavamutoksella voi olla vaikutuksia.

Hanketta voit seurata osoitteessa:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2503**.

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnittelualue ja tavoitteet

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oulunsalon kaupunginosassa, noin seitsemän kilometriä Oulun keskustasta lounaaseen Niemenrannan asuinalueella. Suunnittelualueena on Niementie 28 osoitteessa sijaitseva kiinteistö 564-430-26-141, jonka pinta-ala on n. 5060 m². Alueen lähiympäristössä Niementien varrella on omakotitaloja. Kaavanmuutosalue on yksityisen maanomistajan omistuksessa.

Asemakaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on korttelin 538 tontin nro 3 jakaminen kahdeksi erillispientalotontiksi sekä lisärakennusoikeuden osoittaminen asemakaavassa. Hakija on laadittanut kaavamuutoksen pohjaksi tontinkäyttösuunnitelman, jossa muodostettavalle uudelle tontille on esitetty rakennettavaksi yksiasuntoinen omakotitalo piharakennuksineen.

Suunnittelun lähtökohdat

Aloite ja sopimusmenettelyt

Aloitteen kaavan muuttamisesta on tehnyt yksityinen maanomistaja. Asemakaavan muutos ei edellytä maankäyttösopimuksen laatimista.

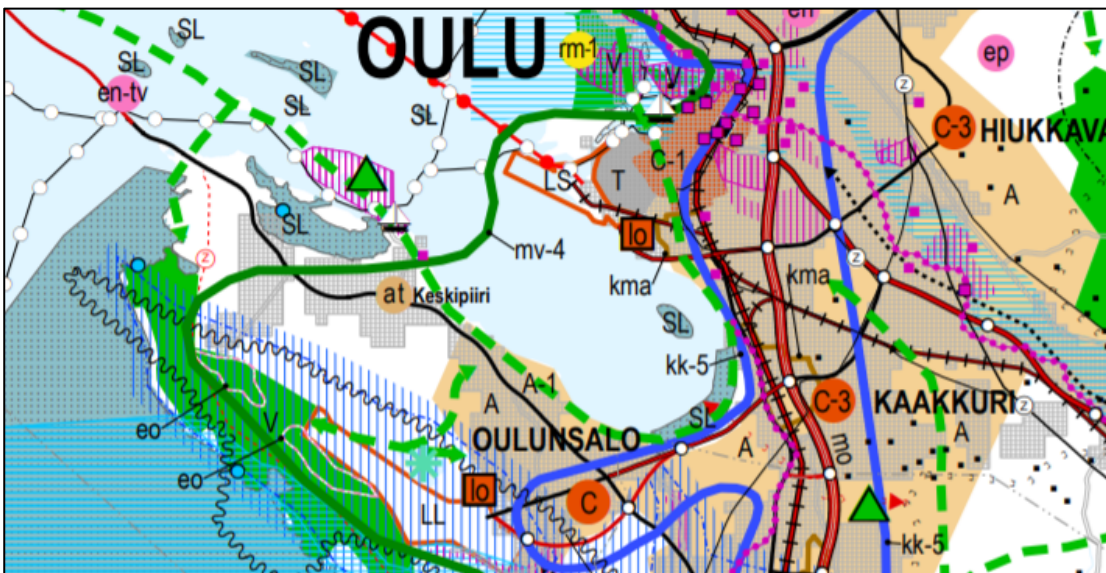
Nykyinen maankäyttö

Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 2021 valmistuneet asuinpientalo (238 kem²), autotalli (64 kem²), pihasauna (31 kem²) ja varastorakennus (40 kem²). Rakennusoikeutta kiinteistöllä on tähän mennessä käytetty 226 kem² asumiseen ja 130 kem² talousrakennusten rakentamiseen vertailuarvon US 250 mm mukaan laskettuna.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan 1. ja 2. vaihemaakuntakaavoissa asemakaava-alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi merkinnällä A-1. Alueella tulee kiinnittää huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin sekä edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Lisämerkintä -1 tarkoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet. Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu Kempeleenlahden rannan suuntainen viheryhteystarve.



Kuva 2. Karttaote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

Yleiskaava

Voimassa olevassa Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä A res, mikä tarkoittaa asumiskäyttöön varattavaa aluetta. Merkinnällä osoitetaan rakentamattomia tai vajaasti rakennettuja alueita, jotka varataan pääasiassa asuntorakentamiseen. Suunnittelusuositus: Alueiden rakentaminen on tarkoitettu tapahtuvaksi asemakaavan nojalla. Asemakaavalla voidaan alueelle osoittaa myös muita asuntoalueelle soveltuvia toimintoja. Yleiskaavamääräyksissä on määrätty, että rakentamisen Oulunsalossa tulee perustua huolelliseen suunnitteluun. Kaikessa rakentamisessa tulee olla päämääränä pitkäikäiset, kestävät ja luontoa säästävät ratkaisut. Oulunsalooa tulee hoitaa huolellisesti, jotta kunta on jatkuvasti viihtyisä ja mieleinen asuinympäristö kunnassa asuville ja myös tuleville sukupolville. Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,35 m (N60).



Kuva 3. Karttaote Keskeisten alueiden yleiskaava 2030, kaavakartta1.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 8.2.2012 voimaan tullut asemakaava (567-Ak2012/1), jota on tarkoitus muuttaa. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 538 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-6). Kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon. 15 prosenttia rakennusosalalle sallitusta rakennusoikeudesta saadaan käyttää ympäristöhäiriöttömiä työtiloja varten. Tontille 3 on osoitettu kaavassa rakennusoikeutta asuinrakennuksille 180 kerrosneliometriä ja 70 kerrosalaneliometriä talousrakennuksille. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia. Tontin lounaisrajalla on ajoneuvojen liittymäkieltomerkinä Niementien katuliittymää lukuun ottamatta. Tonttia koskee asemakaavan yleismääräys: Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,35 (N60), eli +2,75 (N2000).



Kuva 4. Karttaote voimassa olevasta asemakaavasta.

Suunnittelun aikaiset selvitykset

Luontoselvitys

Asemakaavan muutoksen tueksi on tehty kevyt luontoselvitys (FCG Finnish Consulting Group Oy, 7.7.2021) kiinteistölle (564-430-26-141) Niementien ja Kempeleenlahden rantaviivan väliselle alueelle. Kasvillisuus on katselmoitu lokaluussa 2020 sekä heinäkuussa 2021.

Selvityksen mukaan Niemenranta 28 tontilla on vanha peltopohja, eikä sillä ole esiintynyt luontaista rantametsien sukessiovaiheiden puustoa tai podsolimaannosta. Kohteen on todettu olevan vahvasti ihmistoiminnan muokkaama, rajautuen rakennettuihin alueisiin sekä asfaltoituun tiehen ja pyörätiehen. Kohteella esiintyvä kasvillisuus on osin nurmiseoksesta peräisin ja osittain ns. pioneerikasvillisuutta, joka on tyypillistä tienvarsille ja joutomaille. Tontti rajautuu lännessä entiseen kosteaan peltopohjaan, jolla on puun taimia. Hieman etäämmällä selvitysalueen ulkopuolella lännessä on tuoreen kankaan metsäpohjaa, jolla esiintyy noin 70-vuotias sekapuusto.



Kuvat 5. ja 6. Niementie 28:n kiinteistö (564-430-26-141) syksyllä 2020. FCG Finnish Consulting Group Oy

Kiinteistölle johtavan kujan varrella on järeitä harmaaleppiä, jotka ovat tyypillisiä rantametsille. Kujanteen päästä avautuu näkymä Kempeleenlahdelle (kuva 7.). Alueen järeämpi puusto ei ole vuosikymmenten kuluessa juuri muuttunut, vaan vanha peltopohja on metsittynyt koivuvaltaiseksi puoliavoimeksi alueeksi, jonka puustoa on raivattu rakentamisen myötä. Niementie 28:n tontin selvitysalueelta ei todettu avautuvan merkittäviä näkymiä laajalle ympäristöön.



Kuva 7. Niementie 28:n kuja pihaan. FCG Finnish Consulting Group Oy

Selvityksessä on todettu, ettei Niementie 28:n lähialueelle sijoitu arvokkaita luontokohteita eikä niukkapuustoisien ja vanhan peltopohjan tontin katsota olevan tärkeä osa laajemman alueen ekologistia viheryhteyksiä. Tontin takana oleva ruovikkoinen rantavyöhyke toimii jollain tavalla lajiston kulkureitinä ja viheryhteyksinä. Tontilla tai sen lähialueella ei ole todettu olevan sellaista lahoppuustoa tai muuta rakenteellista tekijää, joka lisäisi alueen merkitystä pesimälinnuston elinympäristönä.

Oulunsalon Niemenrannan alueen uhanalaispaikkatiedot on tarkistettu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta ennen maastotöitä, eikä lähiseudulta ole havaittu olevan uusia uhanalaispaikkatietoja. Laji.fi -tietokannasta on myös tarkistettu v. 2021 mahdollisia havaintotietoja hieman laajemmalla alueella. Merkittäviä lajihavaintoja ei alueelta ole. Selvitysalueen ei arvioida olevan minkään EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) lajin merkittävää elinympäristöä tai lisääntymis- ja levähdysaluetta.

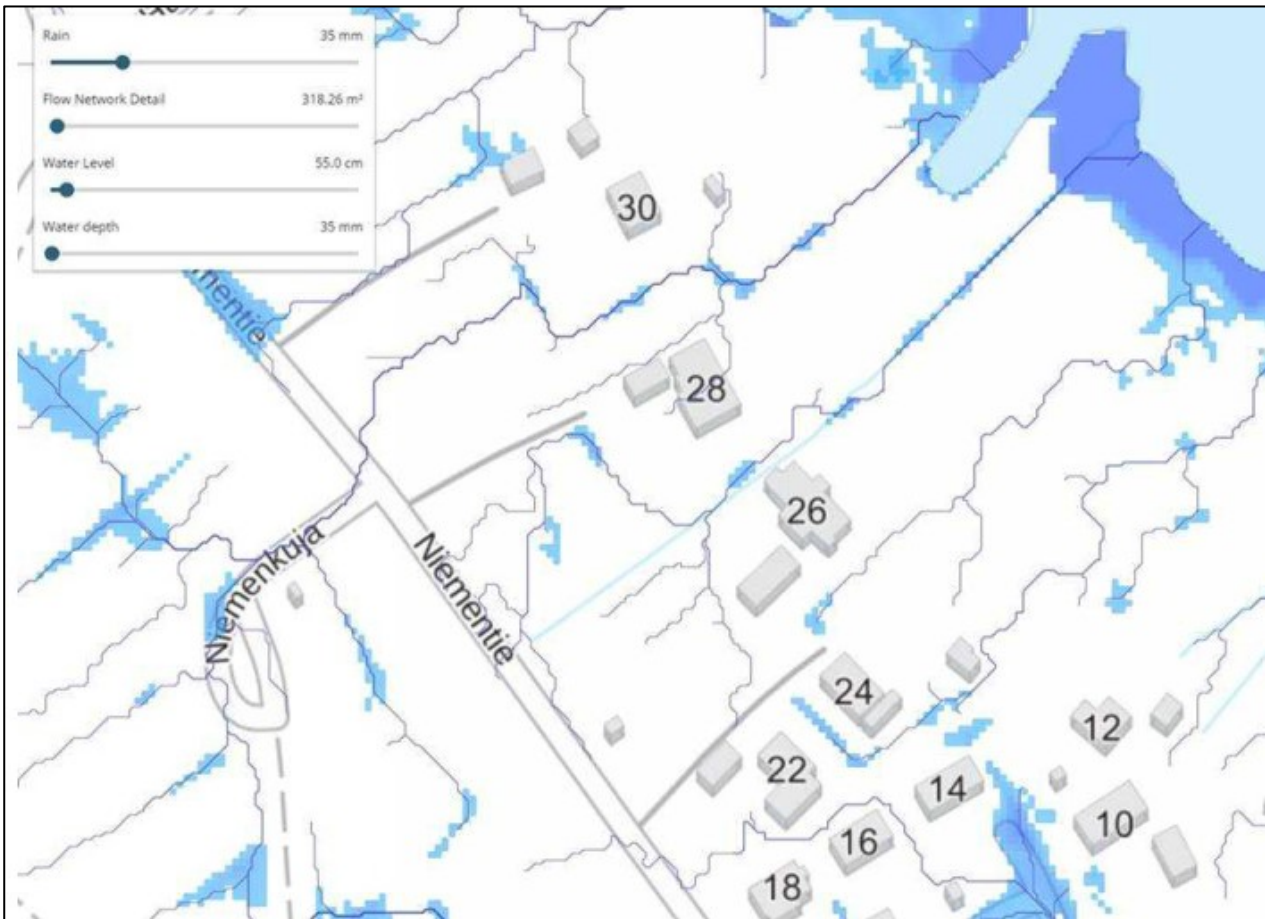
Hulevesiselvitys

Hulevesiselvityksessä (Morena Oy, 24.9.2021) kuvataan suunnittelualueen hulevesien hallinnan nykytilanne sekä esitetään maankäytön muutosten vaikutukset alueella syntyviin hulevesien määrään ja hallintakeinot. Selvitysalue on ympäristöltään väljästi rakennettua pientaloaluetta. Alueella on rakennettu hulevesiverkosto. Lisäksi suunnittelualueella on kantakartan perusteella olemassa olevat avo-ojat, mitkä purkavat mereen. Alueen perusmaan on todettu pohjatutkimusten perusteella olevan siltistä hiekkaa ja pohjaveden pinnankorkeuden on alueella tehtyjen pohjatutkimusten perusteella todettu olevan noin 1,0-1,5 metriä nykyisen maanpinnan alapuolella. Suunnittelualue ei kuulu Natura-, vedenhankintaan soveltuviin pohjaveden muodostumis- eikä pohjavesialueisiin.

Tontilla tällä hetkellä syntyvät hulevedet puretaan tontilla oleviin avo-ojiin ja mereen. Tontin Niementien puoleisella laidalla on valmis liittymä hulevesille. Hulevesiviemärin alapuolinen valuma-alue määritellään purkupaikan perusteella. Tontin viereisen hulevesiviemärin purkupaikka mereen on Haminanrannan päässä. Hulevesiviemärin yläpuolisen valuma-alueen koko on noin 45 ha. Koko valuma-alueella mitoitussateena on käytetty kerran 10 vuodessa toistuvaa sadetta. Sateen kesto on 30 min ja sateen intensiteetti 120 l/s*ha. Mitoitussateessa on huomioitu ilmastonmuutoksen

vaikutus hulevesioppaan mukaan. Laskennan perusteella mitoitussateella syntyvä hulevesivirtaama on laskettu olevan noin 1350 l/s, mikä ylittää hulevesiviemäriin arvioidun kapasiteetin.

Kiinteistön Niementien puoleiseen reunaan on suunniteltu noin 2000 m² kokoinen rakennuspaikka, jonka maankäytön vaikutusten perusteella on arvioitu tontilta syntyvien hulevesien virtaamien kasvavan noin 8 l/s. Viitesuunnitelman mukaisen rakentamisen on todettu olevan tehokkuudeltaan ympäröivän asemakaavan mukaista, joten tontilla syntyvät hulevedet voidaan johtaa tontin rajalla olevaan hulevesiliittymään. Hulevedet suositellaan kuitenkin ensisijaisesti imeytettävän perusmaahan, koska laskennan perusteella olevan hulevesiviemäriin kapasiteetti ei riitä 1/10 vuodessa tapahtuvalle mitoitussateelle. Hulevesiselvityksen perusteella kiinteistön tulee varautua hulevesiviemäriin padotukseen ja tontilla tulee olla maanpäälliset tulvareitit. Maanpinnat tulee muotoilla siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät aiheuta haittaa lähialueen kiinteistöille tai rakenteille. Olemassa olevat tulvareitit tulee säilyttää (kuva 8.). Hulevesiselvityksessä on suositeltu kiinteistölle laadittavan hulevesien määrällisen hallinnan kaavamääräys.



Kuva 8. Säilytettävät tulvareitit. Morena Oy

Happamat sulfaattimaat

Geologisen tutkimuskeskuksen 20.4.2021 päivätyn kirjeen mukaan suunnittelualueella ei hyvin todennäköisesti esiinny potentiaalisia happamia sulfaattimaita.

Miten asemakaavaa muutetaan?

Asemakaavamuutoksen yhteydessä korttelin 538 tontti numero 3 jaetaan kahdeksi erillispientalojen tonteiksi, joihin saa kumpaankin rakentaa yhden asuinrakennuksen. Asemakaavassa tontille nro 5. osoitetaan asuinrakennukselle 250 kerrosneliömetrin rakennusoikeus, jonka lisäksi talousrakennuksille osoitetaan 50 kerrosneliömetrin rakennusoikeus. Tontti nro 6. on rakennettu ja rakennusoikeus on osoitettu muodostuneen tilanteen mukaisesti asuinrakennukselle 230 kerrosneliömetriä ja talousrakennuksille 130 kerrosneliömetrin rakennusoikeus. Tonttien rakennusalan raja on neljän metrin etäisyydellä tonttien rajoista.

Korttelialueen osalle on laadittu kolmiomääräys, jonka mukaan tonteilla on noudatettava seuraavia määräyksiä: Tonteilla saadaan käyttää 15 % rakennusalueelle sallitusta rakennusoikeudesta ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja varten. Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,75 (N2000). Jokaista muodostettavaa asuntoa kohden on varattava tontilla 2 autopaikkaa.

Korttelialueella syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti pyrkiä imeyttämään perusmaahan. Niiltä osin kuin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä ei voida imeyttää perusmaahan, tulee hulevesiviemäriin johdettavat hulevedet viivyttaa. Viivytyks tulee toteuttaa alueella siten, että viivytykspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus tulee olla vähintään yksi kuutiometri 100 neliömetriä vettä läpäisemättömältä pinta-ala kohti. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12 - 24 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Olemassa olevat maanpäälliset tulvareitit tulee säilyttää.

Asemakaavan muutos on valmisteltu käyttösuunnitelman pohjalta (Arkkitehti Takkunen).

Mitä vaikutuksia asemakaavan muutoksella on?

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. Asemakaavanmuutoksen vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa.

Vaikutusten arviointi pohjautuu olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtöaineistoon.

Valmisteluvaiheessa on arvioitu muutoksen vaikutuksia seuraavasti:

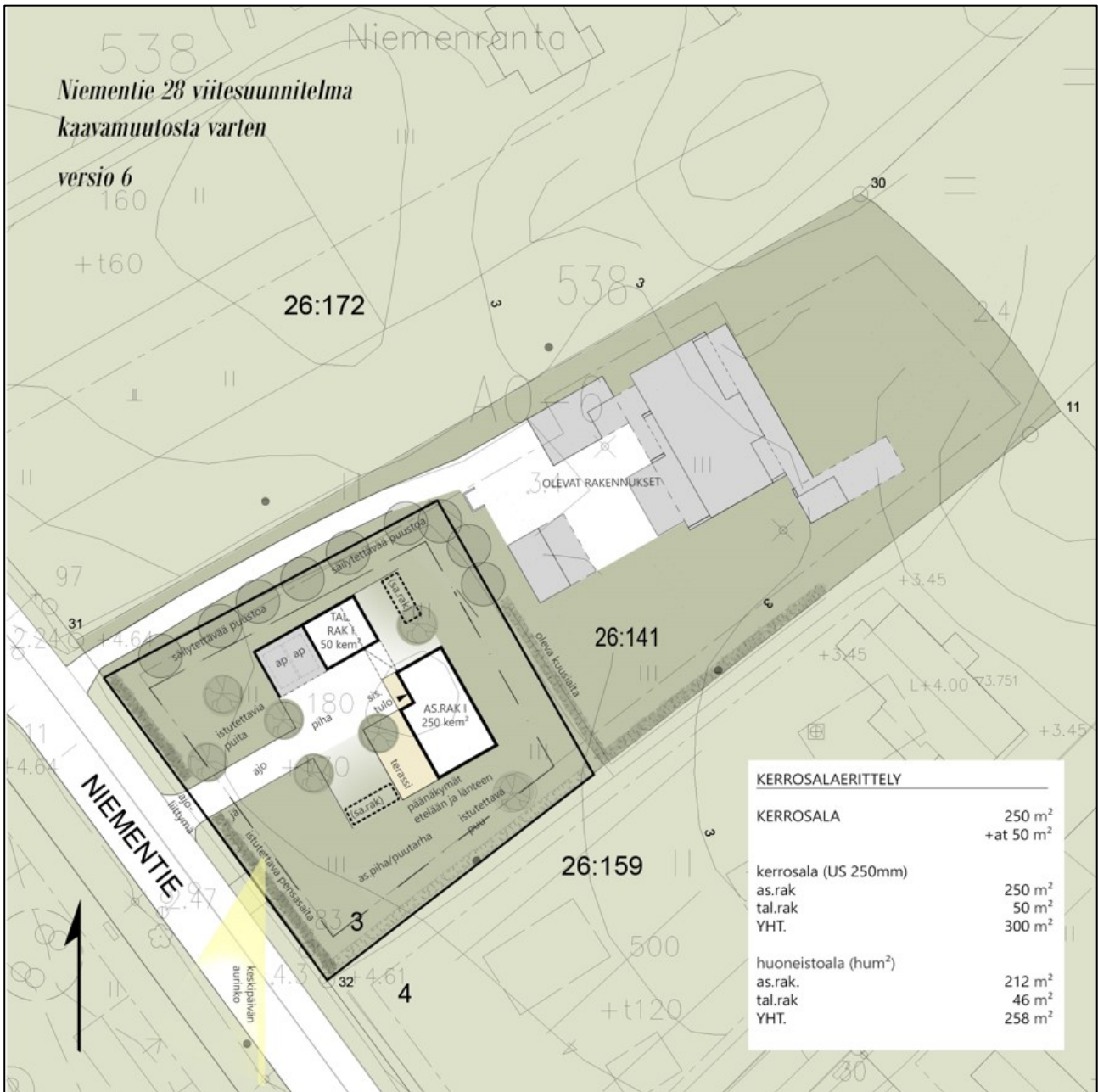
Kaavamuutos toteuttaa Keskeisten alueiden yleiskaavaa ja Oulun kaupunkistrategiaa. Olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään ja täydennetään. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, tiivistäminen ja täydennysrakentaminen esiintyvät tavoitteina ja keinoina mm. alueidenkäytön suunnittelua ohjaavissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteisissa, Oulun seudun ilmastostrategiassa sekä Oulun ilmasto-ohjelmassa. Rakennetun alueen maankäytön tehostaminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa sekä edistää ympäristöystävällistä liikkumista.

Asemakaavanmuutoksella on ensisijaisesti paikallisia vaikutuksia maisemallisesti. Tontti on nykyisellään rakennettu ja asuinkäytössä. Toteutuessaan kaavamuutos kaksinkertaistaa asuntojen ja asukkaiden määrän. Rakentaminen ei lisää merkittävästi liikennettä eikä vähennä katujen turvallisuutta, sujuvuutta tai viihtyisyyttä.

Alue on liitettävissä teknisiin verkostoihin. Pintavedet valuvat meren suuntaan ensisijaisesti maahan imeyttämällä ja viivytämällä hulevesiä. Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia eikä alueen maankäytöstä tai toteuttamisesta laadita sopimusta.

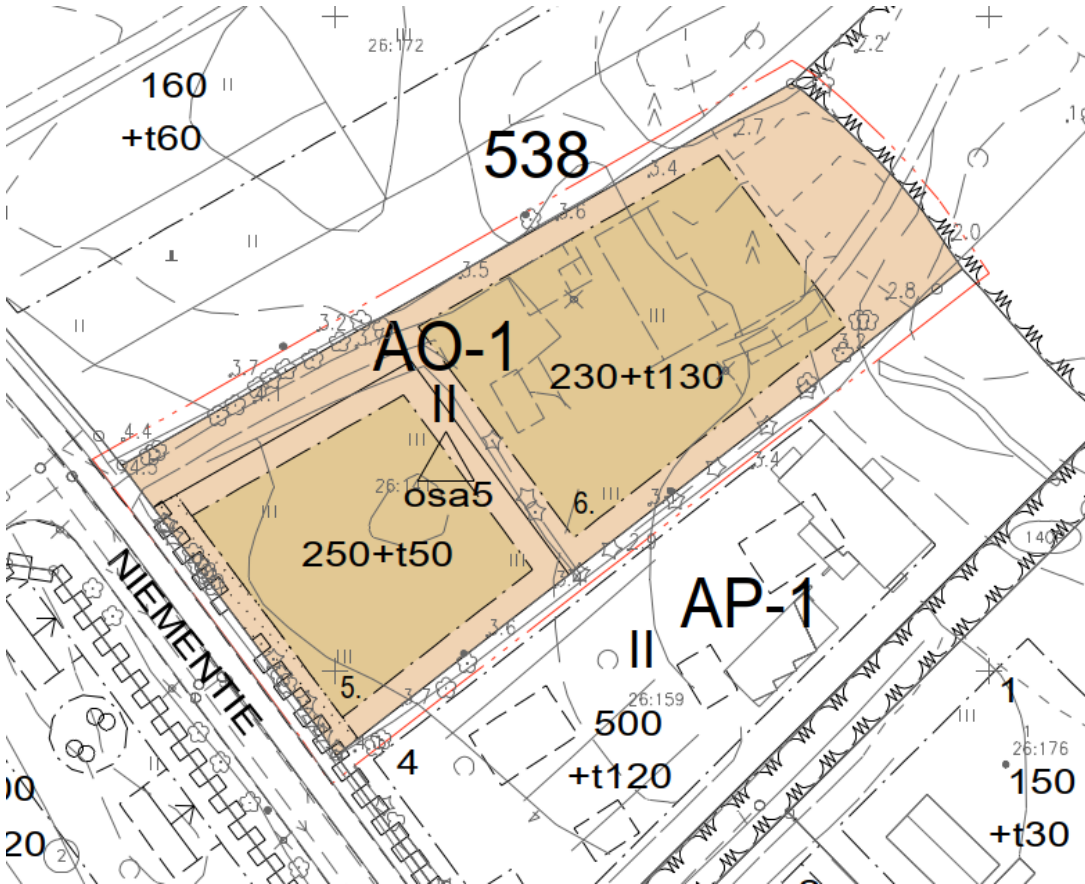
Hakijoiden esittämät viitesuunnitelmat

Suunnittelualueelle on laadittu viitesuunnitelma, jossa on esitetty lohkottavan uuden rakennuspaikan sijainti sekä sille esitetty rakennusoikeus; asuinrakennus 250 kem² ja talousrakennus 50 kem². Uudelle rakennuspaikalle on esitetty oma ajoliittymä Niementieltä muodostettavaksi. Kiinteistön takaosassa olevalle rakennuspaikalle jäävän tieyhteyden varten on osoitettu säilytettävä puurivi.



Kuva 9. Suunnittelualueen viitesuunnitelma, Arkkitehti Takkunen 14.3.2021

Luonnos asemakaavan muutokseksi



Kuva 10. Asemakaavaluonnos

AO-1	Erillispienalojen korttelialue. AO-1 korttelialueelle saadaan rakennusalueelle rakentaa yksi asuinrakennus.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
538	Korttelin numero.
250+t50	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kuva 11. Asemakaavamerkintöjen selityksiä

Osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana.

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/2982/2021.**

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.**

Lisätietoja hankkeesta voi kysyä suunnittelijalta, yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

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:

Rakennusvalvonta	Oulun kaupungin vammaisneuvosto
Oulun seudun ympäristötoimi	Oulun kaupungin vanhusneuvosto
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus	Oulun seudun laajakaista OLKA
Yhdyskuntasuunnittelun seura ry	Oulunsalon suuralueen yhteistyöryhmä
DNA Oyj	Osava, Oulunsalon aktiiviset vaikuttajat
Digita Oy	Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat
Elisa Oyj	Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry.
Telia Finland Oyj	Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
Oulun Vesi	Oulun polkupyöräilijät ry
Oulun Energia	Oulun nuorten edustajisto ONE
Oulun seudun sähkö	
Telia Towers Finland Oy	
Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos	

Miten kaavatyo etenee?

Vireille tulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta.

Valmisteluvaihe

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Kaavan muutosalueelle hakijat ovat laatineet viitesuunnitelman, jonka pohjalta on tehty luonnos asemakaavan muutokseksi. Valmisteluaineisto sisältyy tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, luonnos kaavanmuutokseksi on sivulla 9. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma siihen sisältyvine valmisteluaineistoinen pidetään nähtävillä kahden viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu keväällä 2022, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

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

Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastine toimitetaan yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään maankäyttö ja rakennuslain 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavasuunnittelija Pia Kangaskorte | puh. 0447032224

Kaavoitusassistentti Emma Nevalainen | puh. 0406612447

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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

HULEVESISELVITYS

**Okt Koskelo
Niementie 28
90460 Oulu**

SISÄLLYSLUETTELO

1. Toimeksianto	3
2. Kohde ja nykytilanne	3
2.1 Tutkimusalueen maasto- ja ympäristöolosuhteet.....	3
2.2 Pohjasuhteet ja pohjavesi	3
2.3 Valuma-alue ja mitoitussade	3
4.1 Hulevesiviemärin kapasiteetti.....	4
3. Tulevan maankäytön vaikutukset hulevesiin.....	4
4. Hulevesien hallinta.....	6

HULEVESISELVITYS

1. Toimeksianto

Toimeksiannosta on Morena Oy tehnyt hulevesiselvityksen asemakaavan muutosta varten.

Oulunsalon kaupungin osassa osoitteessa Niementie 28 on vireillä kaavamuutos, jonka tavoitteena mahdollistaa korttelissa 538 tontilla 3 täydennysrakentamisen. Selvityksen tavoitteena oli selvittää tulevan maankäytön vaikutukset tontin alueella syntyviin hulevesiin, selvittää vaihtoehdot tontilla syntyvien hulevesien käsittelyyn sekä hulevesien johtamiseen vastaan otettavaan vesistöön.

Tontin alueelle on laadittu viitesuunnitelma minkä perusteella tulevan maankäytön vaikutukset hulevesiin on arvioitu.

2. Kohde ja nykytilanne

2.1 Tutkimusalueen maasto- ja ympäristöolosuhteet

Selvityskohteena on Oulunsalon Niemenrannassa sijaitseva tontti. Tontin pinta-ala on noin 5580 m². Tontin merenpuoleinen osa on rakennettu. Tontin Niementien puoleinen osa on pääosin hoidettu piha-alueita. Alueen maanpinta on pinnanmuodoiltaan tasaista aluetta, maanpinnan korkeuksien vaihdellessa tontin alueella karkeasti ottaen välillä N2000+2,5...+4,0.

2.2 Pohjasuhteet ja pohjavesi

Alueen perusmaa on pohjatutkimusten perusteella siltistä hiekkaa. Pohjaveden korkeutta ei suunnittelualueella ole pidempiaikaisesti seurattu, pohjavedenpinta on alueella tehtyjen pohjatutkimusten perusteella n 1,0...1,5 m nykyisen maanpinnan alapuolella.

ELY-keskuksen tietokantojen mukaa suunnittelualue ei kuulu Natura-, vedenhankintaan soveltuviin pohjaveden muodostumis- eikä pohjavesialueisiin.

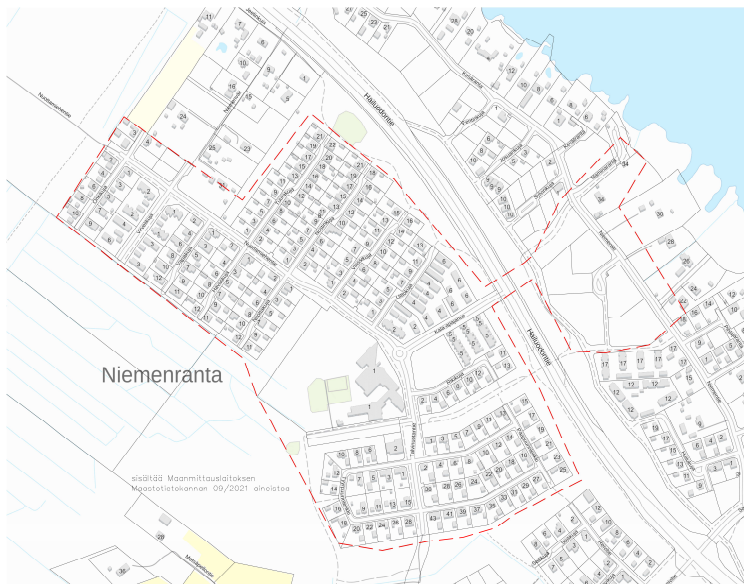
2.3 Valuma-alue ja mitoitussade

Selvitysalue on ympäristöltään väljästi rakennettua pientaloaluetta. Alueella on rakennettu hulevesiverkosto. Lisäksi suunnittelualueella on kantakartan perusteella olemassa olevat avo-ojat, mitkä purkavat mereen. Tontilla tällä hetkellä syntyvä hulevedet puretaan tontilla oleviin avo-ojiin ja mereen. Tontin Niementien puoleisella laidalla on valmis liittymä hulevesille.

Hulevesiviemärin alapuolinen valuma-alue määritellään purkupaikan perusteella. Tontin viereisen hulevesiviemärin purkupaikka mereen on Haminanrannan päässä, missä purku viemärinä on halkaisijaltaan 1000 mm putki. Hulevesiviemärin yläpuolisen valuma-alueen koko on noin 45 ha. Valuma-alue on esitetty kuvassa 1

Morena

Koko valuma-alueella mitoitussateena käytetään kerran 10 vuodessa toistuvaa sadetta. Sateen kesto on 30 min ja sateen intensiteetti 120 l/s*ha. Mitoitussateessa on huomioitu ilmastomuutoksen vaikutus hulevesioppaan mukaan.



KUVA 1 VALUMA-ALUE

4.1 Hulevesiviemärin kapasiteetti

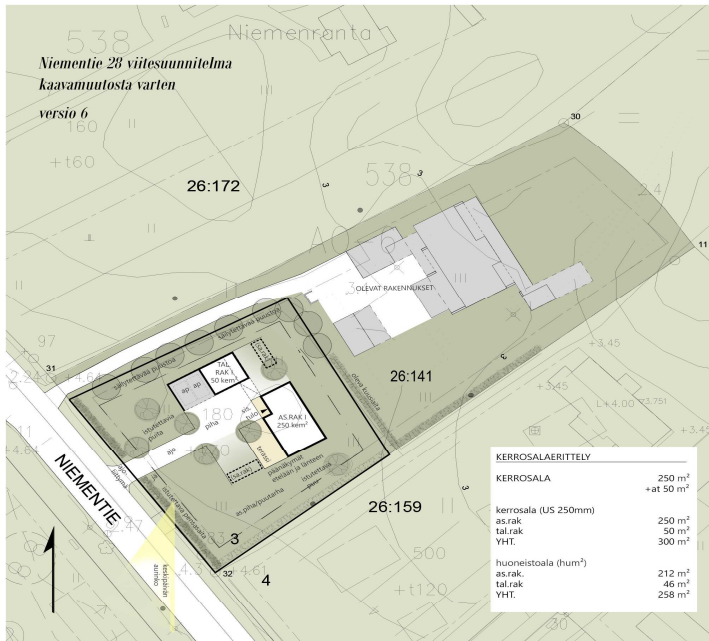
Haminanrannassa sijaitsevan 1000 mm paksun hulevesiviemärin kapasiteetti 0,1 % kaltevuudella on nomogrammien perusteella noin 1200 l/s.

Yläpuoliselta valuma-alueelta syntyvä virtaama on laskettu käyttäen valuma-alueen pinta-alana 45,0 ha ja keskimääräisenä valumakertoimena on käytetty 0,25 (omakotialueet suuret tontit).

Laskennan perusteella mitoitussateella syntyvä hulevesivirtaama on noin 1350 l/s, mikä ylittää hulevesiviemärin arvioidun kapasiteetin.

3. Tulevan maankäytön vaikutukset hulevesiin

Selvityksen kohteena olevalle tontille on laadittu viitesuunnitelma, mikä on esitetty kuvassa 1. Tontin Niementien puoleiseen reunaan suunniteltu noin 2090 m² tontti/rakentamispaikka.



arkkitehti | takkunen

KUVA 2 VIITESUUNNITELMA

Taulukossa 1 on esitetty arvio rakentamattoman tilan hulevesimääristä ja virtaamista tontilla

TAULUKKO 1, VALUMAT RAKENTAMATTOMALTA TONTILTA

LUONNONTILAINEN TONTTI				
VALUNTA		VIRTAAMA		TILAVUUS
pinta-ala	kerroin	Q_{normi} [l/s]		$V(10min)$
[m ²]	k	0,018		[m ³]
luonnontilainen	2090	0,10	3,76	2,26
				YHT
				2,26

Taulukossa 2 on esitetty rakennetun tilan jälkeiset vaikutukset tontilla syntyviin hulevesiin. Tulevan maankäytön vaikutusten perusteella tontilta syntyvät hulevesi virtaamat kasvavat noin 8 l/s.

TAULUKKO 2, VALUMAT RAKENNETULTA TONTILTA

	Rakennettu			
	VALUNTA		VIRTAAMA	TILAVUUS
	pinta-ala	kerroin	Q_{normi} [l/s]	V(10min)
	[m ²]	k	0,018	[m ³]
läpäisemättömät	240	0,90	3,89	2,33
puoliläpäisevät	265	0,50	2,39	1,43
läpäisevät	1585	0,20	5,71	3,42
			YHT	YHT
			11,98	7,19

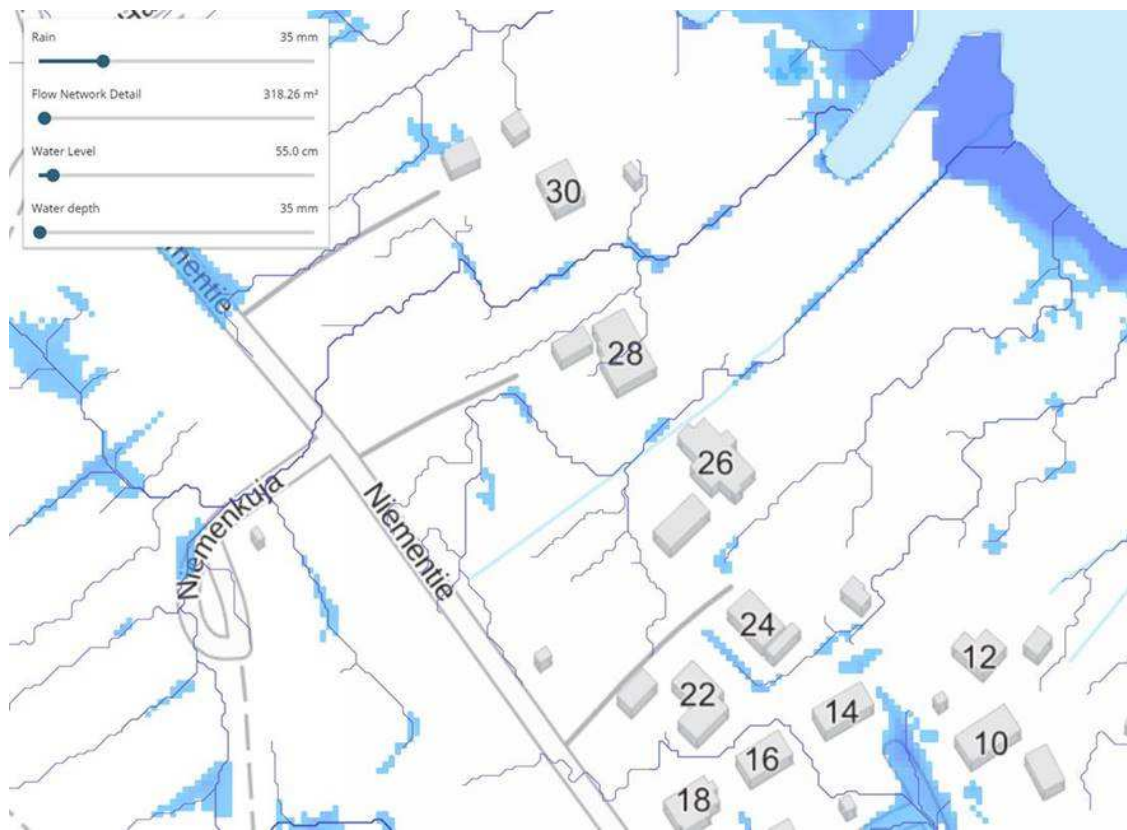
4. Hulevesien hallinta

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. Kiinteistölle suositellaan hulevesien määrällistä hallintaa esim. kaavamääräyksellä:

Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjainten, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ vettä läpäisemättömästä pintamateriaalista kohden. Viivytysohjainten tulee tyhjäntyä 12 - 24 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Hulevedet suositellaan viivytyksen lisäksi ensisijaisesti imeytettävän perusmaahan.

Laskennan perusteella olevan hulevesiviemärin kapasiteetti ei riitä 1/10 vuodessa tapahtuvalle mitoitussateelle. Kiinteistöllä tulee varautua hulevesiviemärin padotukseen ja tontilla tulla ollen maanpäälliset tulvareitit. Maanpinnat tulee muotoilla siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät aiheuta haittaa lähialueen kiinteistöille tai rakenteille. Olemassa olevat tulvareitit tulee säilyttää. Tulvareitit on esitetty kuvassa 4.



KUVA 3 SÄILYTETTÄVÄT TULVAREITIT

Laatinut 24.9.2021

Matti Kauppi



Ville Koskelo

Niementie 28 - Asemakaavamuutos

LUONTOSELVITYS

7.7.2021

Sisällysluettelo

1	Johdanto ja selvitysalueen sijainti.....	1
2	Luonto-olosuhteet	2
3	Maisema	6
4	Alueen luontoarvojen yhteenveto	7

Valokuvat: Minna Takalo / FCG

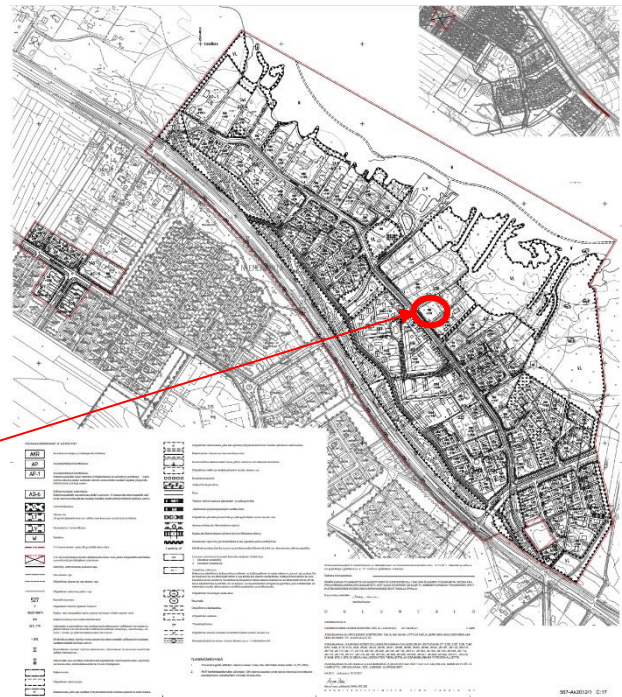
Pohjakartat © MML 2020 ja 2021, vanhat ilmakuvat © MML / historialliset ilmakuvat (2021)

Niementie 28 - Asemakaavamuutos

1 Johdanto ja selvitysalueen sijainti

Tämä on Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosassa sijaitsevalle Niemenranta IV asemakaava-alueelle sijoittuvan kiinteistön 564-430-26-141 asemakaavamuutokseen liittyvä luontoarvojen tarkastelu. Selvityksen on tilannut Ville Koskelo ja sen on laatinut FM biologi Minna Takalo FCG Finnish Consulting Group Oy:stä

Muutoskohteelle on laadittu maastokatselmus lokakuussa 2020 sekä heinäkuussa 2021, jonka perusteella tässä raportissa kuvaillaan kohteen ja sen lähialueen luontoarvoja, sekä kohteen merkitystä luonnon monimuotoisuuden kannalta.



Kuva 1. Niemenranta 28 -kaavamuutosalueen (kiinteistö 564-430-26-141) sijainti nykyisessä asemakaavassa (Niemenranta IV, 2011).

7.7.2021

Liite 2

2 Luonto-olosuhteet

Selvitysalue sijoittuu Niemenrannan asuinalueelle, jo rakenteilla olevalle kiinteistölle (564-430-26-141) Niementien ja Kempeleenlahden rantaviivan väliselle alueelle.

Niemenranta 28 tontilla on vanha peltopohja eikä sillä ole ollut luonnontilaista kasvillisuutta vuosikymmeniin. Kohde on vahvasti ihmistoiminnan muokkaama ja rajautuu rakennettuihin alueisiin sekä asfaltoituun tiehen ja pyörätiehen. Nykytilassaan kohde on rakennusalueen varikkona. Kohteella esiintyvä kasvillisuus on osin nurmieseoksesta peräisin ja osittain ns. pioneerikasvillisuutta, joka on tyyppillistä tienvarsille ja joutomaille. Tontti rajautuu lännessä entiseen kosteaan peltopohjaan, jolla on puun taimia. Hieman etäämmällä selvitysalueen ulkopuolella lännessä on tuoreen kankaan metsäpohjaa, jolla esiintyy noin 70-vuotias sekapuusto.



Kuva 2. Selvitysalueen sijainti vanhalla peruskartalla (MML, vanhat kartat v. 1953) sekä uudella ilmakuvalla (MML, 2020).



Kuva 3. Selvitysalue Niementie 28:n kiinteistö (564-430-26-141) syksyllä 2020

7.7.2021

Liite 2



Kuva 4. Kiinteistö (564-430-26-141) kesällä 2021

Alue on entistä peltopohjaa, eikä sillä ole esiintynyt luontaista rantametsien sukkessiovaiheiden puustoa tai podsolimaannosta (ks. kuva 6. ilmakekuva 1960-luvulta). Nykyisin kiinteistöllä on suuria lehtipuita, mutta ei juuri havupuita. Kiinteistölle johtavan kujan varrella on järeitä harmaaleppiä, jotka ovat tyypillisiä rantametsille. Alueen järeämpi puusto ei ole vuosikymmenten kuluessa juuri muuttunut, vaan vanha peltopohja on metsittynyt koivuvaltaiseksi puoliavoimeksi alueeksi, jonka puustoa on raivattu rakentamisen myötä.

7.7.2021

Liite 2

Vanhat ilmakuvat

Selvitysalueen tarkastelu vanhojen ilmakuvien perusteella. Tuoreimmista ilmakuvista osa on otettu keväällä ja osa kesäaikaan. Ilmakuvia on tarkasteltu MML:n historiallisten kartta-aineistojen avulla.



Kuva 5. Ilmakuva alueesta vuodelta 2020 (yläkuva) ja vuodelta 2014 (alakuva). (MML 7/2021)



7.7.2021

Liite 2



Kuva 6. Ilmakuva alueesta vuodelta 2020 (yläkuva) ja vuodelta 1960 (alakuva). (MML 7/2021)



3 Maisema

Niementie 28:n alueella on harmaalepstä muodostuva puukujanne, josta avautuu näkymä Kempeleenlahdelle (kuva 4).

Tonttia vastapäätä Niementien länsipuolella on rakentamaton joutomaa-alue, jolla on ketomaisia perinnebiotoopin piirteitä; vanha pihlaja sekä kataja. Niementie 28:n tontin selvitysalueelta ei avaudu merkittäviä näkymiä laajalle ympäristöön.



Kuva 7. Niementie 28:n kuja pihaan. Selvitysalue oikealla.



Kuva 8. Niementie 28:n kohdalta näkymiä kaakkoon.



Kuva 9. Kiinteistölle johtavan kujan varrella on suuria harmaaleppiä

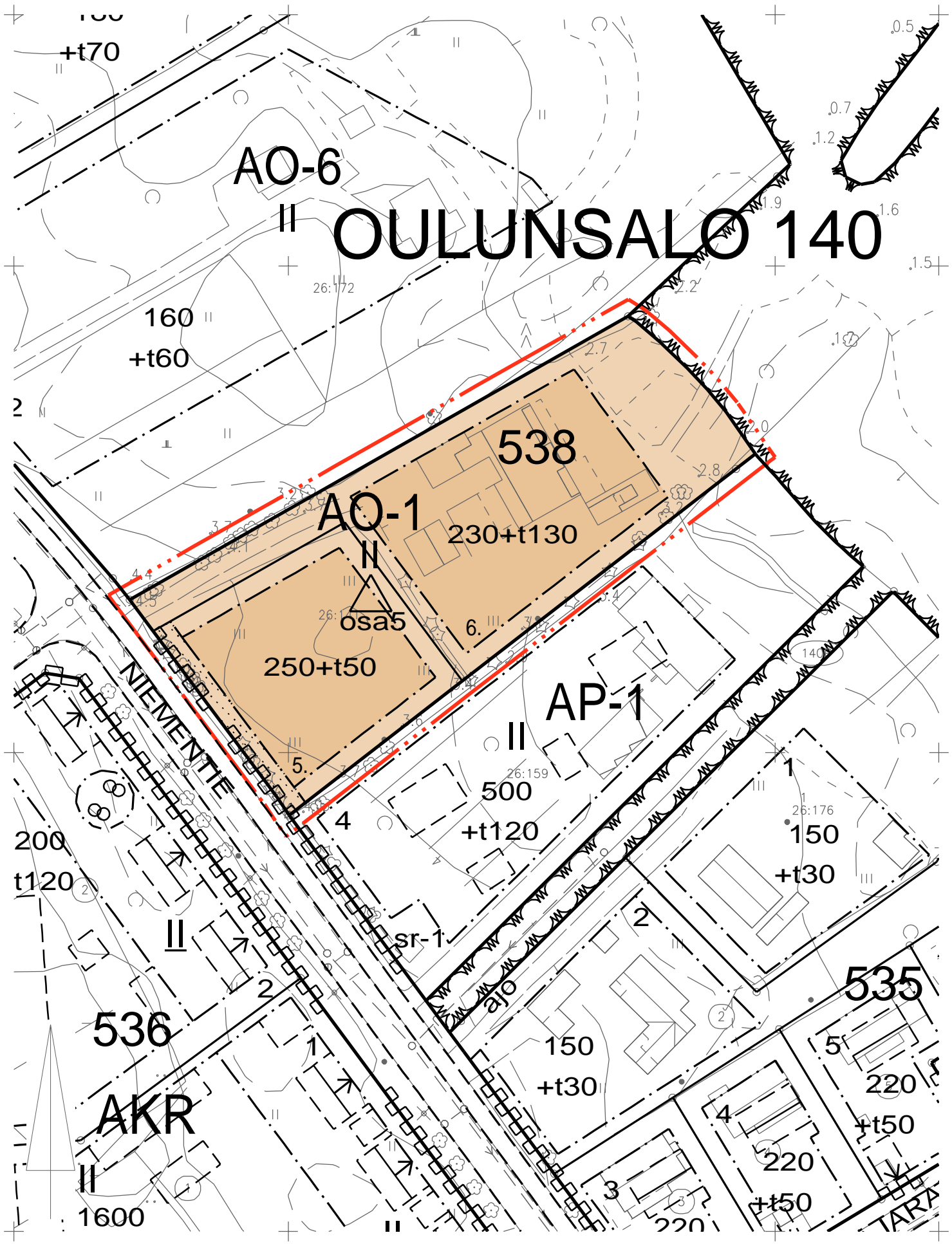
4 Alueen luontoarvojen yhteenveto

Niemenrannan IV asemakaavamuutosalueelle on laadittu aiemmin luonto- ja maisemaselvitys (FCG Finnish Consulting Group Oy, 14.9.2011), jossa arvokkaina luontokohteina on tunnistettu kaksi edustavampaa rantaniittyä sekä kaava-alueen itäosan rantalehtoa.

Niementie 28:n lähialueelle ei sijoitu arvokkaita luontokohteita eikä niukkapuustoisien ja vanhan peltopohjan tontin katsota olevan millään tavalla tärkeä osa laajemman alueen ekologista viheryhteyksiä. Tontin takana oleva ruovikkoine rantavyöhyke toimii jollain tavalla lajiston kulkureitteinä ja viheryhteyksinä. Tontilla tai sen lähialueella ei ole sellaista lahoppuustoa tai muuta rakenteellista tekijää, joka lisäisi alueen merkitystä pesimälinnuston elinympäristönä.

Oulunsalon Niemenrannan alueen uhanalaispaikkatietoja tarkistettiin Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskukselta ennen maastotöitä (POPELY / Näpänkangas, 16.9.2020), eikä lähiseudulta ole uusia uhanalaispaikkatietoja. Lähimmät ovat vanhoja havaintotietoja ruijanesikosta ja nämä esiintymät on tarkistettu vuoden 2011 luontoselvityksen aikana. Lisäksi tarkistettiin laji.fi -tietokannan mahdollisia havaintotietoja hieman laajemmalta alueelta vuonna 2021. Merkittäviä lajihavaintoja ei alueelta ole.

Selvitysalueen ei arvioida olevan minkään EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) lajin merkittävää elinympäristöä tai lisääntymis- ja levähdysaluetta.



AO-6

OULUNSALO 140

538

AO-1

230+t130

osa5

250+t50

AP-1

500

+t120

NIEMENTIE

200

t120

536

AKR

1600

SR-1

150

+t30

535

220

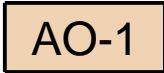








+t50

TARA

220

+t50

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

5-1		Erillispientalojen korttelialue. AO-1 korttelialueelle saadaan rakennusalalle rakentaa yksi asuinrakennus.
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.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	140	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	OUL	Kaupunginosan nimi.
93	538	Korttelin numero.
96-1	250+t50	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan 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.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
200-338		osa5-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä: Tonteilla saadaan käyttää 15 % rakennusalalle sallitusta rakennusoikeudesta ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja varten. Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,75 (N2000). Asuntoa kohden on varattava tontilla 2 autopaikkaa. Hulevedet: Korttelialueella syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti pyrkiä imeyttämään perusmaahan. Niitä osin kuin vettä läpäisemättömiltä pinoilta tulevia hulevesiä ei voida imeyttää perusmaahan, tulee hulevesiviemäriin johdettavat hulevedet viivyttaa. Viivytys tulee toteuttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus tulee olla vähintään yksi kuutiometri 100 neliometriä vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 - 24 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Olemassa olevat maanpäälliset tulvareitit tulee säilyttää.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:



Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

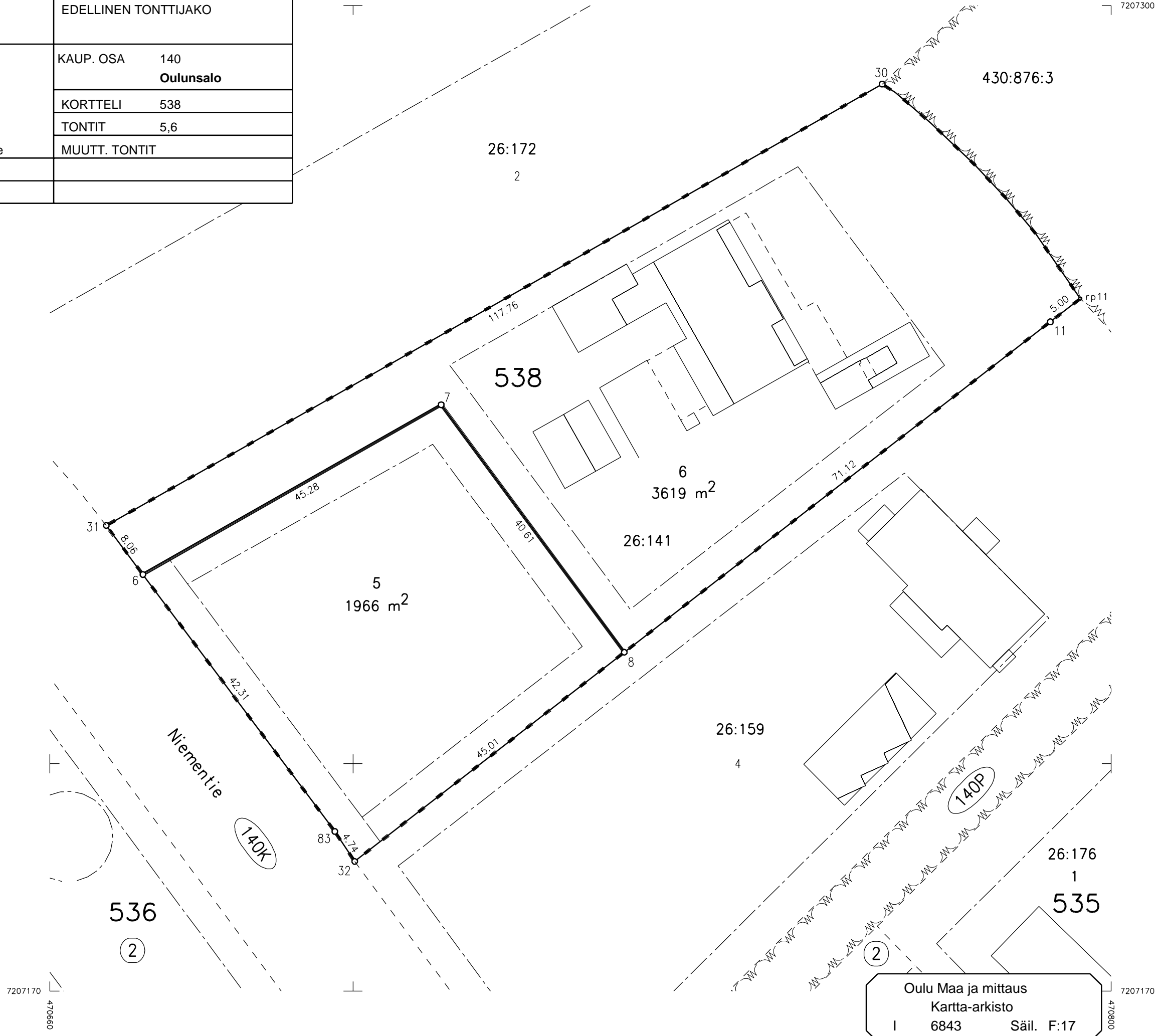
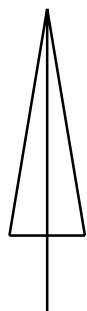
TONTTIJAKO		1:500	Oulu
ASEMAKAAVA 2503		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646843
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		4.3.2022	KAUP. OSA 140 Oulunsalo
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 538
PIIRSI	KK		TONTIT 5,6
TARK	PM		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
140 0538 0005	1966	1966	430 0026 0141
140 0538 0006	3619	3619	430 0026 0141

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
rp11	7207261.345	470795.919
6	7207224.950	470672.268
7	7207247.341	470711.624
8	7207214.688	470735.772
11	7207258.281	470791.968
30	7207289.640	470769.795
31	7207231.409	470667.443
32	7207187.098	470700.207
83	7207191.054	470697.589



7207170
470660

470800
7207300

7207170
470800

Oulu Maa ja mittaus
Kartta-arkisto
I 6843 Säil. F:17