

Asemakaavan selostus

21.1.2022 päivättyyn ja 23.3.2022 korjattuun Oulun kaupungin Äimäraution kaupungin-
osan korttelin 3 tonttia nro 1 sekä lähivirkistysaluetta koskevaan asemakaavaan
Oritkarintie 2 ja osa Lentokentänpuistoa

Kaavatunnus 564-2485

Diaarinumero 9540/2020

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 23.5.2022
Asemakaava on tullut voimaan 6.7.2022



Kuva 1. Ilmakuvaan on punaisella viivalla rajattuna asemakaavamuutoksen suunnittelualue.

2. Perus- ja tunnistetiedot

2.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Äimäraution kaupunginosan korttelin 3 tonttia nro 1 sekä Lentokentänpuiston lähivirkistysaluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Äimäraution kaupunginosan korttelin 3 tontti nro 11. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi: Oritkarintie 2 ja osa Lentokentänpuistoa

Kaavatunnus: 564-2485

Kaavan laatija: Pia Kangaskorte
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
sähköposti: pia.kangaskorte@ouka.fi

Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä
19.11.2020
Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella
24.11.2020

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen
23.5.2022 § 60

Asemakaava on tullut voimaan 6.7.2022

2.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oulun kaupungin Äimäraution kaupunginosassa, noin 3 km Oulun keskustasta lounaaseen. Suunnittelualuetta rajaa länsipuolelta Oritkarintie, pohjoispuolella korttelin tontti nro 8, itäpuolella Lentokentänpuisto, sekä eteläpuolelta Oritkarinpuisto.

2.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on olevan teollisuus- ja varastorakennusten (T) kortteli-alueen tontin laajentaminen Lentokentänpuistoon päin noin 11 metriä, vastaavasti kuin viereiset korttelin tontit ulottuvat. Tarkoituksena on parantaa tontin sisäistä liikennejärjestelyä ja -turvallisuutta, sekä mahdollistaa pienimuotoisesti liike- ja toimistotilojen osuuden kasvattaminen olevasta rakennusoikeuden määrästä.

2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.11.2020

Liite 3. Hulevesien hallintasuunnitelma, Ramboll 16.6.2021

Liite 4. Maisemaselvitys, Ramboll 9.8.2021

Liite 5. Luontoselvitys, Ramboll 9.8.2021

Liite 6. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen 21.1.2022, korjattu 23.3.2022

- Tonttijakokartta

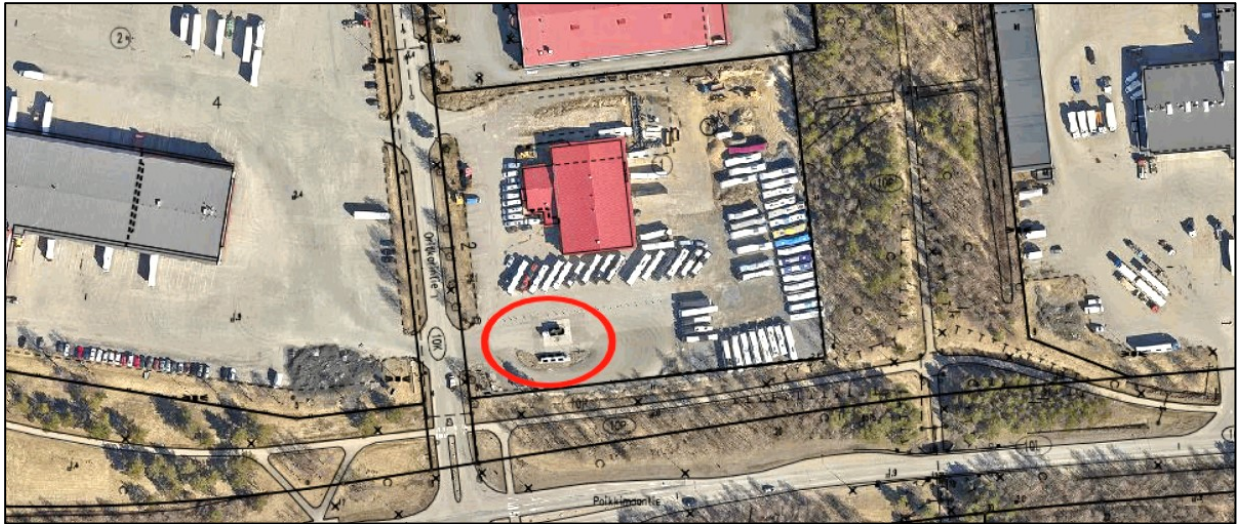
3. Lähtökohdat

3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Suunnittelualue sijaitsee Äimäraution kaupunginosassa Poikkimaantien pohjoispuolella, Oritkarintien varressa, noin 3 km Oulun keskustasta lounaaseen. Tontti lähiympäristöineen on logistiikka- ja teollisuuskäytössä. Suunnittelualan pinta-ala on 18058 m².

Suunnittelualan tontti on Oulun kaupungin omistama vuokratontti, jonka haltijana on Pohjolan-Forest Oy. Tontilla on vuonna 1987 valmistunut rakennus, jossa sijaitsee Pohjolan konekaupan teollisuus- ja varastotiloja, toimistotilat sekä vielä rakenteilla oleva n. 50-asiakaspäikkäinen lounasravintola. Rakennuksen pohjoispuolelle on myös rakenteilla lämmin hallirakennus, johon tulee sijoittumaan mm. ajoneuvojen huolto- ja pesutiloja. Piha-alue on pääosin asfaltoitu ja toimii ajoneuvojen liikennöinti- ja pysäköintialueena. Tontilla on 1980-luvun loppupuolelta lähtien sijainnut Neste Markkinointi Oy:n polttoaineen jakeluasema, joka on ollut käytössä vuoden 2020 loppuun asti. Polttoaineen jakeluasema näkyy vuoden 2020 ilmakuvassa (kuva 2.) tontin lounaisosassa. Kaikki polttoaineenjakeleuun liittyneet rakenteet on poistettu vuoden 2021 tammikuun aikana. Jakeluaseman alue on asfaltoitu ja on osa kiinteistön pysäköintialuetta.

Suunnittelualan itäpuolella sijaitsee Lentokentänpuisto, joka n. 80 metriä leveänä viherkainena rajautuu molemmin puolin teollisuus- ja varastorakennusten ja tavaraliikenneterminaalien korttelialueisiin. Lähivirkistysalueen läpi kulkee Äimäraution polku sekä hulevesioja. Tontin eteläpuolella sijaitsee Oritkarinpuisto sekä kevyenliikenteen reitti.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta lähiympäristöineen. © Terratec Oy 7.5.2020. Rakennuksen pohjoispuolella katkoviivan alueella sijaitsee kaavamuutoksen aikaan rakenteilla oleva lämmin hallirakennus ja punaisen soikion osoittamalla alueella on sijainnut polttoaineiden jakeluasema, jonka alueelle maaperän kunnostustoimenpiteet ovat kohdistuneet v. 2021.



Kuva 3. Näkymä Oritkarintieltä tontille eteläpuoleisen ajoliittymän kohdalta. Kuva 4. Poikkimaantien suuntaiselta kevyenliikenteenväylältä oikealle avautuva näkymä kaavamuutosalueelle.

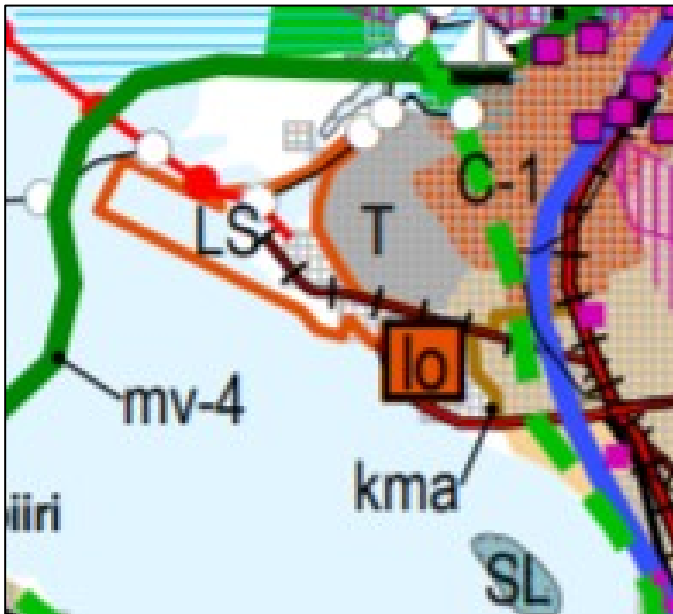


Kuva 5. Poikkimaantien alikulun suunnalta avautuva näkymä Lentokentänpuistoon päin. Kuva 6. Näkymä tontin ja Lentokentänpuiston rajalta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, jota on uudistettu vuodesta 2009 alkaen vaihemaakuntakaavoituksella. 1. vaihemaakuntakaavassa (vahv. 23.11.2015) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Alue sisältyy myös vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueeseen (kma), jolle on yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella mahdollista sijoittaa tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä. Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (7.12.2016) on osoitettu suunnittelualueen itäpuolelle viheryhteystarve. Merkinnällä on osoitettu kaupunkiseutujen ja jokilaaksovyöhykkeiden sisäisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia ulkoilun runkoreitistöjä viheralueineen. Merkintään sisältyy sekä olemassa olevia, että kehitettäviä ulkoilu-, pyöräily-, melonta- ym. reittejä. Suunnittelumääräyksenä viheryhteystarpeelle on, että yksityiskohtaisemalla suunnittelulla tulee turvata virkistysalueiden ja reittien seudullinen jatkuvuus ja kehittäminen sekä liittyminen virkistyskeskuksiin, suojelualueisiin ja kulttuuriympäristöihin.



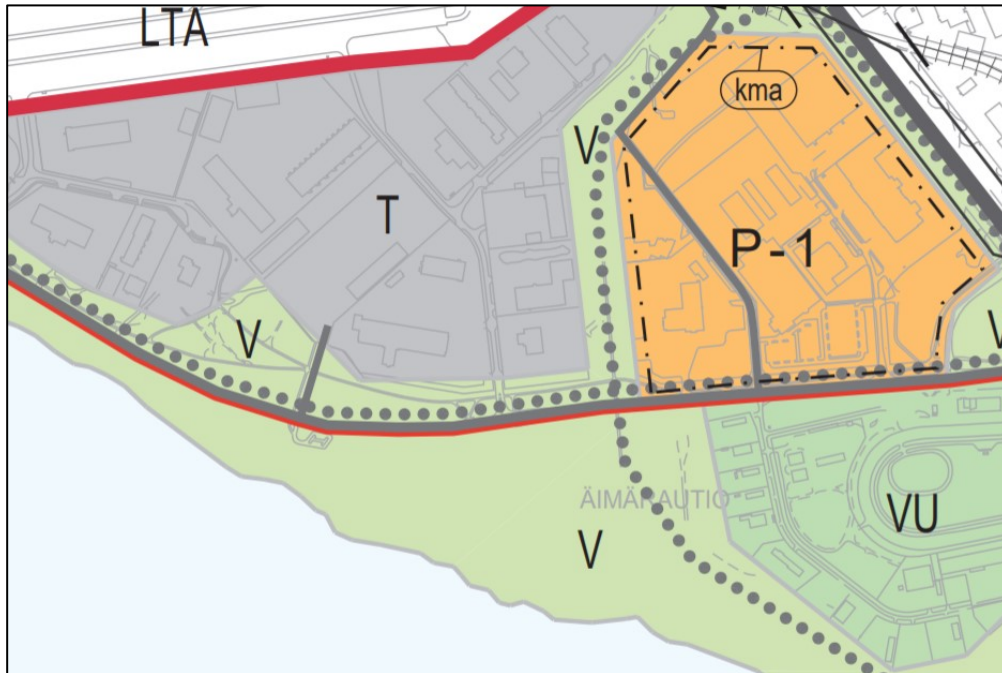
Kuva 7. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

3.2.2 Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä T, teollisuus- ja varastoalue. Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitylöjä.

Lentokentänpuisto on osoitettu virkistysalueeksi, joka varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueelle on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyöluva. Lentokentänpuiston läpi on osoitettu etelästä pohjoiseen kulkeva kevyen lii-

kenteen pääreitti. Yleiskaavan yleisissä kaavamääräyksissä, kohdassa 8 edellytetään, että asemakaava-alueilla tulee tarkemmassa suunnittelussa huolehtia hulevesien riittävästä viipymästä kaupunkitulvien välttämiseksi sekä niiden käsittelystä ennen niiden johtamista vesistöön.



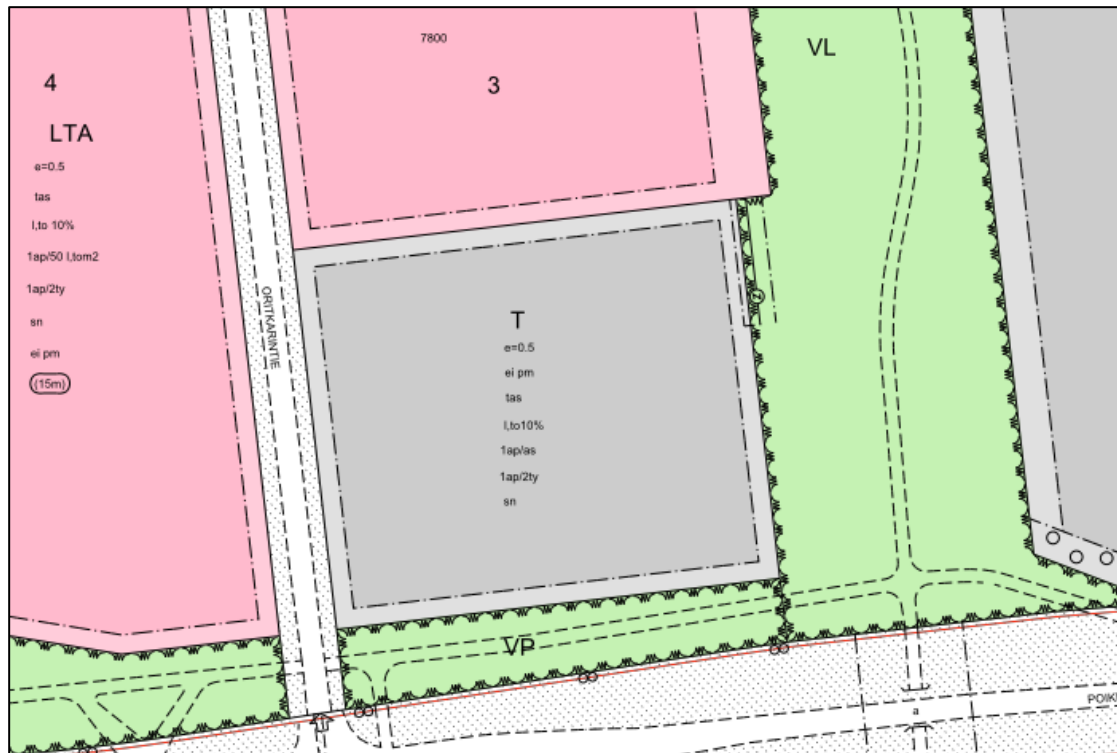
Kuva 8. Karttaote Uuden Oulun yleiskaavasta, kaavakartta 2.

3.2.3 Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa Oulun kaupunginvaltuuston 17.6.2002 hyväksymä asemakaava (564-1738). Voimassa olevassa asemakaavassa tontin käyttötarkoitus on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla 0,5, eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan nähden. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa 10 % käyttää liike- ja toimistotiloja varten.

Korttelialueelle saa rakentaa yhden asuinhuoneiston sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituisen läsnäolo alueella on välttämätön, kuitenkin niin, että tontin ollessa 3000 m² suurempi saa asuinhuoneistoja olla kaksi. Tontille on rakennettava yksi autopaikka kahta tontilla samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti, sekä yksi autopaikka asuntoa kohti.

Pihat on suojattava pääkatujen ja -teiden puolelta joko rakennuksin tai näkösuojan antavalla aidalla. Lentokentänpuisto on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja tontin eteläpuolella oleva Oritkarinpuisto on puistoksi (VP). Sähkölinjau varten on varattu alue Lentokentänpuiston puolella.



Kuva 9. Karttaote voimassa olevasta asemakaavasta.

3.2.4 Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

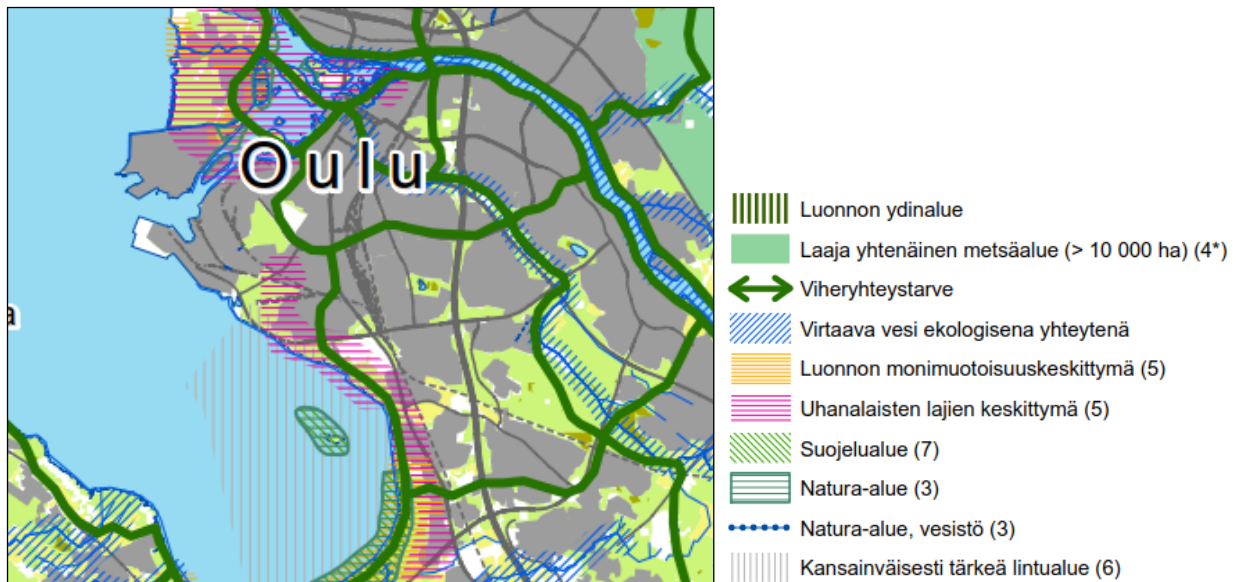
Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisina tavoitteina on mm. edistää yritysten menestymistä ja tarjota kasvua tukeva ympäristö. Edistää kestävästä elämäntapaa ja toimia siten, että myös tulevilla sukupolville on mahdollisuus tehdä valintoja. Vastuullinen tapa toimia luo turvallisuutta.

VILMO (Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus)

VILMO-suunnitelma on Uuden Oulun yleiskaavaan liittyvä erillissuunnitelma, joka on hyväksytty Oulun kaupunginhallituksessa 28.10.2014 jatkosuunnittelussa ohjeellisena noudatettavaksi. Työssä on hyödynnetty ekosysteemipalveluihin perustuvaa näkökulmaa. Ekosysteemipalveluilla tarkoitetaan aineellisia ja aineettomia hyötyjä, joita ihmiset saavat suoraan tai välillisesti luonnosta ja maisemasta. Työn lopputuloksena on syntynyt viheralueverkosto, jossa Oulun maisema- ja luontoarvot sekä virkistyskäyttö tukevat toinen toisiaan.

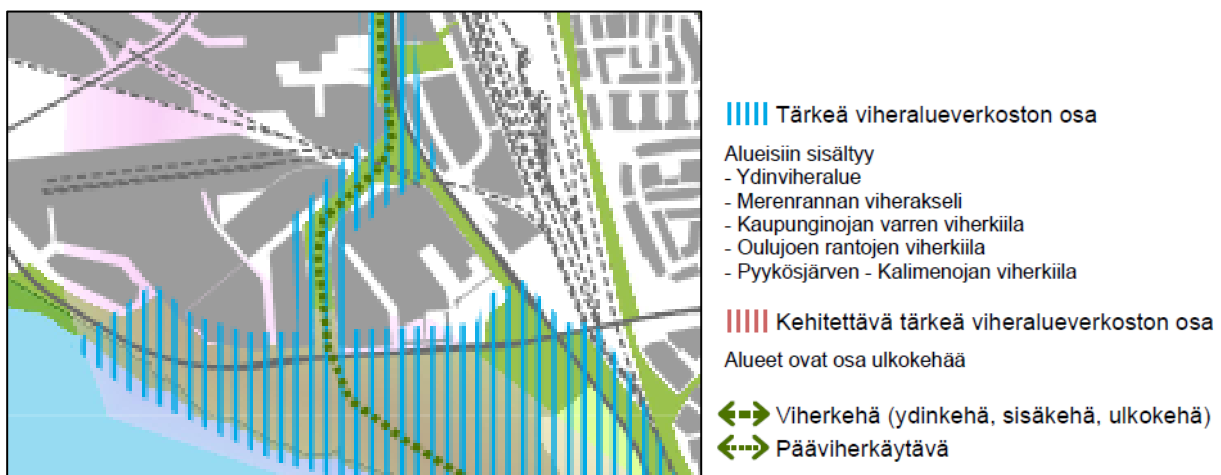
Suunnitelman mukaan sen liitekartassa 1.1 (kuva 10.) osoitetut yhteystarpeet voivat olla olemassa olevia yhteyksiä, jotka tulisi myös jatkossa säilyttää tai suosituksia yhteyden parantamiseksi eri alueiden välillä.



Kuva 10. Ote VILMO-suunnitelmasta; Oulun luonnon monimuotoisuus, ydinalueet ja yhteydet.

VILMO-suunnitelmassa suunnittelualueen itäosa on merkitty viheryhteystarpeeksi (Lentokentänpuisto). Suunnitelman mukaan luonnon ydinalueet, muut viheralueet ja niiden väliset yhteydet muodostavat ekologisen verkoston, jossa eliöt pystyvät liikkumaan ja levittäytymään. Viheryhteydellä tarkoitetaan tässä viheralueita, jotka toimivat virkistysyhteyksinä, ekologisina yhteyksinä tai molempina (Suomen ympäristökeskus 2013). Viheryhteydet ovat tärkeitä sekä eläinten liikkumisreittejä, että ihmisten ulkoilu- ja virkistysreittejä.

VILMO-suunnitelmassa on kanta-Oulun Luonnon ja maiseman suositukset maankäytölle -kartalla osoitettu Lentokentänpuisto tärkeäksi viheralueverkoston osaksi ja sen kautta on osoitettu pääviherkäytävän reitti.



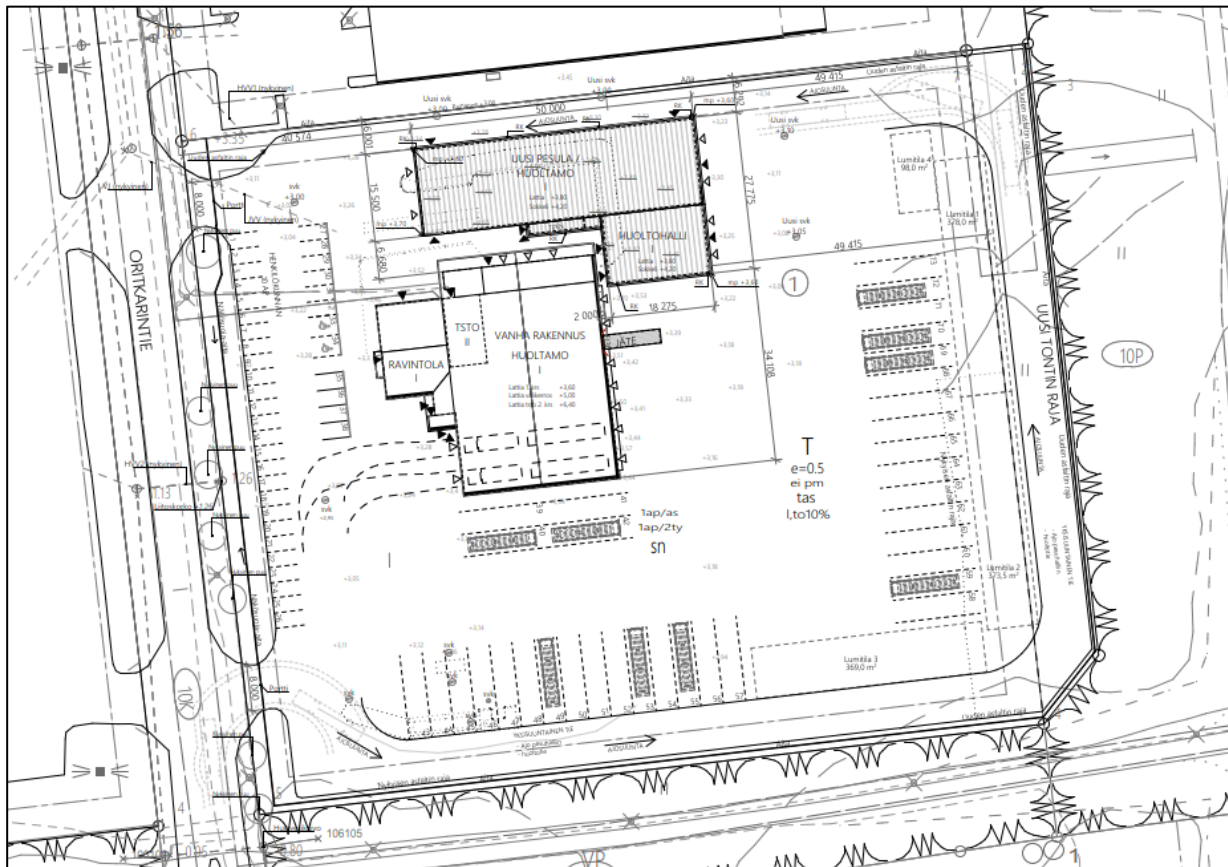
Kuva 11. Ote VILMO-suunnitelmasta; Luonnon ja maiseman suositukset maankäytölle.

Alueen käyttösuunnitelma

Suunnittelualueelle on laadittu tontinkäyttösuunnitelma, jossa on esitetty tontin laajentumisalue Lentokentänpuiston suuntaan. Tontin idän puoleista rajaa on siirretty noin 11 metrin verran itään

päin. Laajennusosan kaakkoisnurkka on viistetty 45 asteen kulmaan johtuen viereisen kevyenliikenteenväylän alikulun muodostamasta leikkausluiskasta Lentokentänpuistossa.

Kerrosalaa tontilla on käytetty 2363 kem², joka on eritelty käyttötarkoituksittain. Suunnitelmassa on huomioitu työntekijöiden, asiakkaiden sekä raskaan liikenteen autopaikkojen tarve, ja niitä on suunniteltu toteutettavaksi yhteensä 73 kpl. Liikennöintiä ja lumen läjitystä varten on varattu tarvittavat alueet tontilta.



Kuva 12. Ote suunnittelualan käyttösunnitelmasta, Arkkitehtisuunnittelu Niskanen 17.11.2021

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 9.11.2021.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

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

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutos ei edellytä maankäyttösopimuksen laatimista. Asemakaavan tultua voimaan päivitetään tontin vuokrasopimus.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

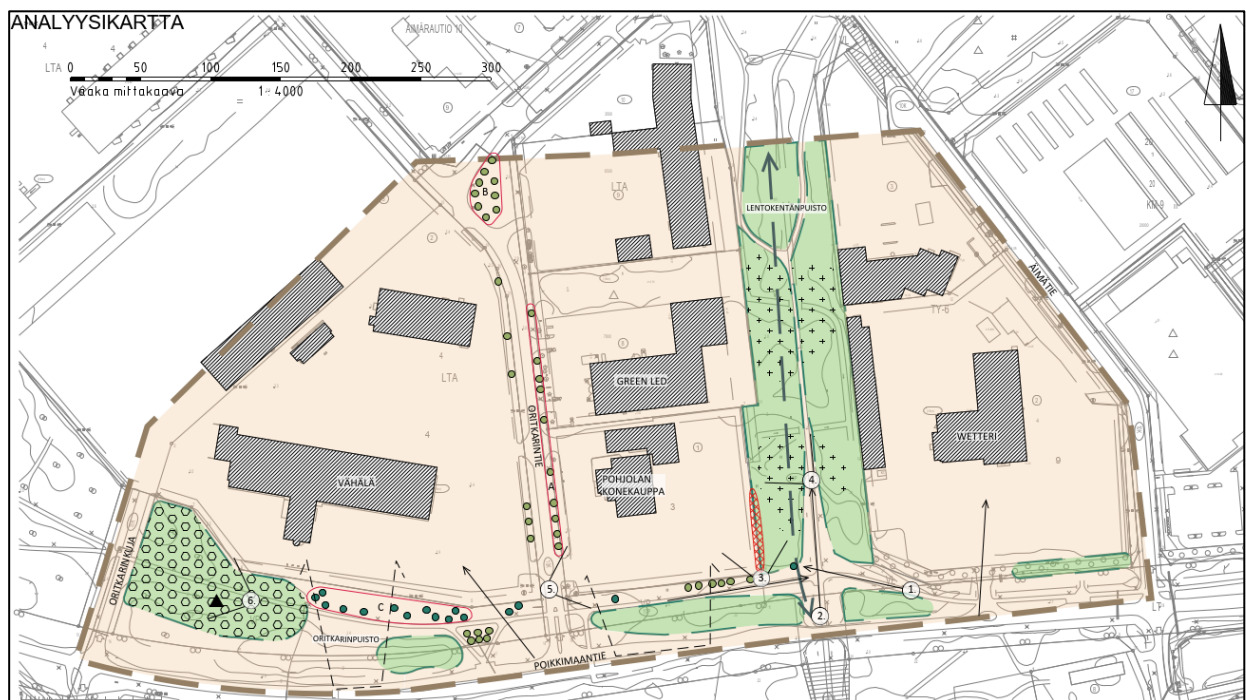
Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin haltija Pohjolan-Forest Oy. Hakijan tavoitteena on laajentaa pinta-alaltaan 16800 m² kokoista tonttia Lentokentänpuistoon päin samaan linjaan, kuin muut korttelin tontit ulottuvat. Muutoksen tavoitteena on saada raskaan kaluston liikennöinti kiertämään tontin ulkolaitoja pitkin palvelukeskuksen palvelupisteisiin parantaa tontin sisäistä liikenneturvallisuutta sekä logistista huollettavuutta. Olevien rakennusten taakse muodostuisi ajoreitti raskaalle liikenteelle ja nykyiset piha-alueet varattaisiin henkilöauto-liikenteelle.

Lentokentänpuistossa sijaitseva hulevesioja siirrettäisiin laajennuksen verran puistoon päin. Kaavam muutoksen yhteydessä kasvatettaisiin myös rakennusalalle sallitun liike- ja toimistotiloja varten sallivan kerrosalan määrää 10 prosentista 20 prosenttiin tontin rakennusoikeuden säilyen ennallaan.

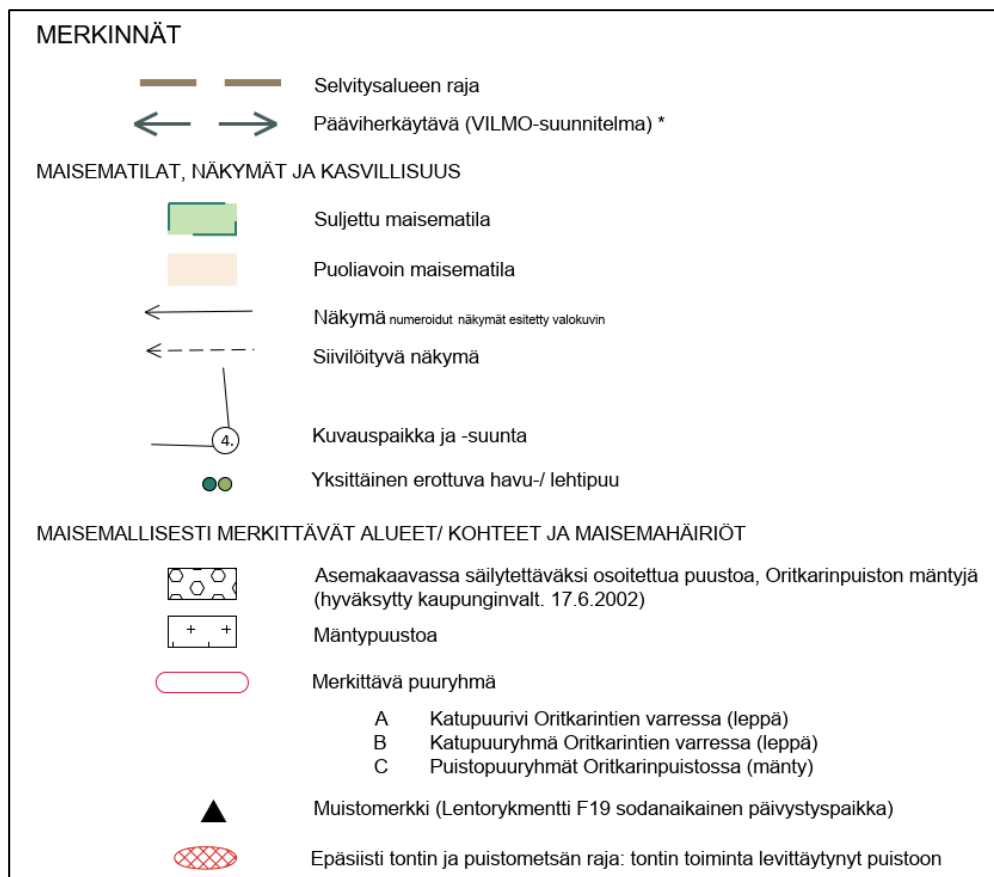
4.2 Suunnittelun aikaiset selvitykset

Maisemaselvitys

Maisemaselvityksen on laatinut Ramboll (9.8.2021). Selvityksestä käy ilmi suunnittelualueelle sijoittuvien viheralueiden luonne, maiseman arvokohteet sekä ongelmakohteet. Selvitysalueella tai lähiympäristössä ei sijaitse museoviraston kohteita (tarkistettu 25.05.2021) eikä merkittäviä suojeltuja rakennettuja kohteita. Alueella ei ole suoritettu erillisiä rakennushistoriallisia inventointeja tämän selvityksen osalta. Selvitys on kokonaisuudessaan selostuksen liiteasiakirjana.



Kuva 13. Ote maisemaselvityksestä, analyysikartta



Kuva 14. Ote maisemaselvityksestä, analyysikartan merkinnät ja selitteet

Suunnittelualueen on todettu olevan puoliavointa maisematilaa. Oritkarintien varressa sijaitsevat katupuut ja tonttiaidat siivilöivät näkymiä. Katupuilla on merkittävä vehreyttävä vaikutus teollisuusalueen sisällä. Lentokentänpuiston osalta alue on suljettua maisematilaa, jossa sijaitsee sekametsää, päälajeina ollen mänty ja koivu. Lentokentänpuistolla on merkittävä teollisuusaluetta rajaava ja vehreyttävä merkitys. Puiston polkuja hyödynnetään mm. ratsastuksessa läheisen ravi-radan ja tallien johdosta.

Maiseman muutosalue on tontin ja Lentokentänpuiston rajavyöhykkeellä tontin laajentuessa Lentokentän puiston puolelle. Alue on selvityksessä osittain osoitettu maisemahäiriöalueeksi, sillä tontin toiminta on levittäytynyt puiston puolelle. Talvisin ja keväisin näkymät teollisuustonteille siivilöityvät, mutta lehtipuiden ja erityisesti runsaan taimikasvuston tullessa lehteen näkymiä avautuu vähemmän.

Selvityksessä suositellaan, että teollisuustonteille avautuvia näkymiä puiston suunnalta tulisi pyrkiä vähentämään esimerkiksi pensasaidanteiden avulla. Puistopolun ja kiinteistön välisellä alueella tulisi säilyttää nykyistä puustoa ja kasvillisuutta mahdollisuuksien mukaan. Erityisesti analyysikartalla esitetyt maisemallisesti merkittävät puustot tulisi säilyttää. VILMO-suunnitelman mukainen pääviherkäytävä tulee säilyttää, sillä alue on tärkeä paitsi virkistäytymistä myös luon-

non monimuotoisuutta ajatellen. Tontin nro 1 ja puistometsän välinen raja tulisi rakentaa selkeästi, esimerkiksi aitaamalla piha-alue erilleen puistosta, jotta yleisilme siistiytyy eikä toiminta leviy enempää puiston alueelle tahattomasti.

Luontoselvitys

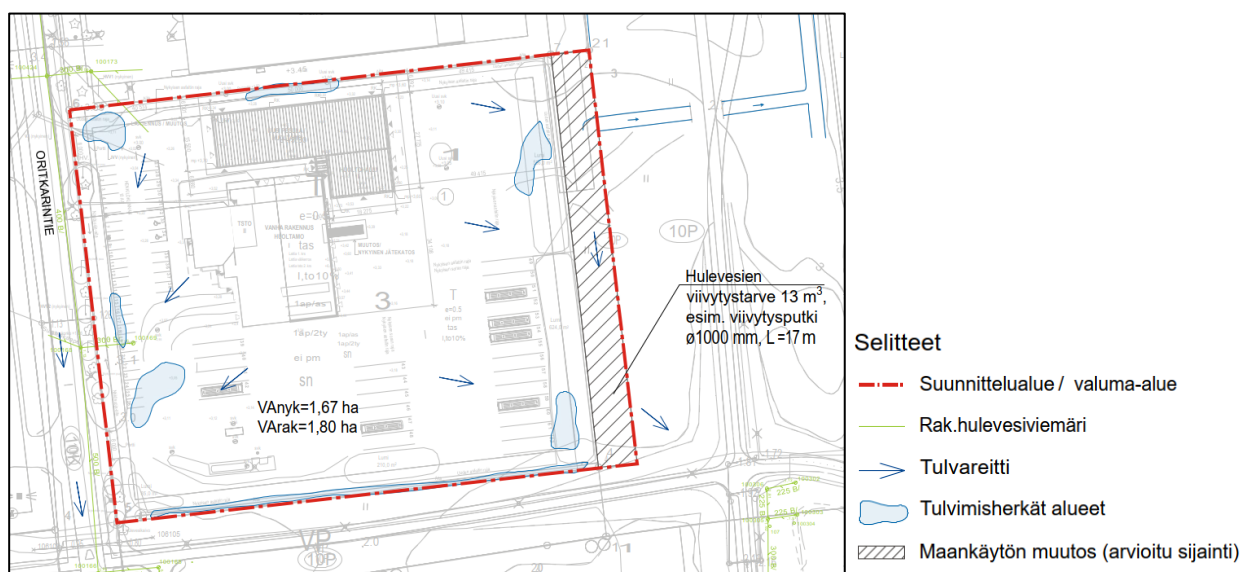
Asemakaavan muutoksen tavoitteena ollessa tontin laajentaminen Lentokentänpuiston suuntaan, alueelle tehtiin kasvillisuus- ja linnustoselvitys luontoarvojen selvittämiseksi. Luontoselvityksen on laatinut Ramboll (9.8.2021). Selvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä.

Alueen linnustokartoituksessa (4.6.2021) havainnoinnissa huomiota on kiinnitetty erityisesti uhanalaisiin lintulajeihin, suojelullisesti merkittäviin lintulajeihin sekä petolintujen esiintymiseen selvitysalueella. Havaittu pesimälinnusto koostui metsien tavanomaisista ja runsaslukuisista yleislinnuista. Selvitysalueella tai lähiympäristössä ei havaittu uhanalaisia tai suojelullisesti merkittäviä lintulajeja.

Kasvillisuusselvityksen maastotoissa (14.6.2021) kiinnitettiin erityistä huomiota metsälailla (10 §), vesilailla (11 §) sekä luonnonsuojelulailla (29 §) suojeltujen luontotyyppien, uhanalaisten luontotyyppien ja suojelullisista syistä erityishuomiota vaativien lajien mahdollisten esiintymispaikkojen havainnoimiseen. Selvitysalueella ja sen lähiympäristössä esiintyy ihmisvaikutusten alainen metsikkö, jonka lajistoon kuuluu tavanomaista kangasmetsän, joutomaakasvillisuuden ja niittykasvillisuuden lajistoa. Kasvillisuusselvityksessä ei havaittu uhanalaisia tai lailla suojeltuja lajeja tai luontotyyppejä.

Hulevesiselvitys

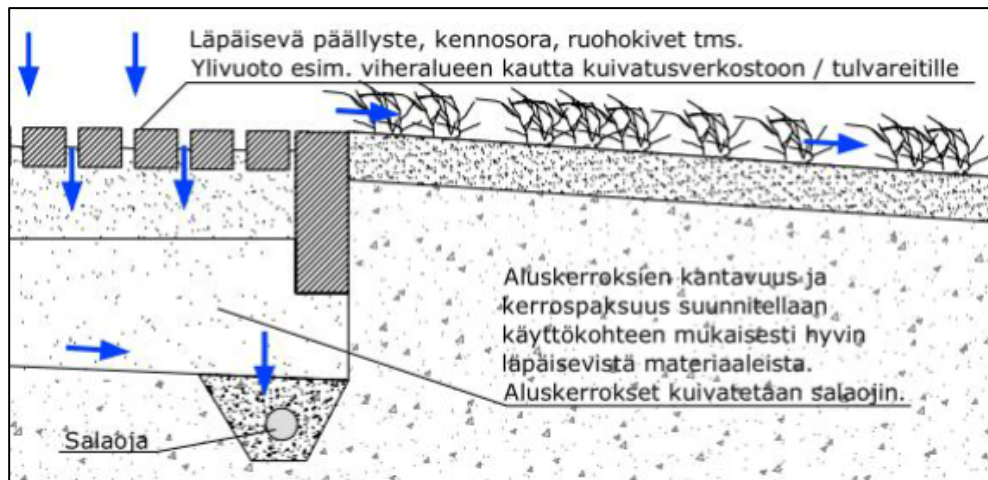
Suunnittelualueelle on tehty kaavamuutoksen laatimisen aikana hulevesiselvitys ja -hallintasuunnitelma, sillä asemakaavamuutoksella mahdollistettavan maankäytön muutoksen seurauksena suunnittelualueelle tulisi muodostumaan nykyistä enemmän pintavesien valuntaa. Hulevesien hallintasuunnitelman on laatinut Ramboll (16.6.2021).



Kuva 15. Ote hulevesien hallintasuunnitelmasta

Selvityksessä on kuvattu suunnittelualueen hulevesien hallinnan nykytilanne sekä esitetty maankäytön muutosten vaikutukset hulevesien määrään ja hallintakeinot. Laskennallinen hulevesiviemärin kapasiteetti on todettu olevan nykytilanteessa pienempi, kuin alueelta tuleva laskennallinen virtaama, joten suunnittelualueen rakentaminen ilman viivyttyviä rakenteita pahentaisi olevaa tilannetta.

Selvityksen mukaan suunnittelualueella tulee pyrkiä maksimoimaan läpäisevien pintojen osuutta. Kuvassa nro 16 on esitetty poikkileikkaus pysäköintialueelle esitetystä mallista, joka on toteutettu läpäisevällä päällysrakenteella.



Kuva 16. Tyypik kuva läpäisevästä pintarakenteesta pysäköintialueella

Suurin hulevesistä aiheutuva laadullinen kuormitus tulee valuma-alueen rakennustöiden aikana, jolloin paljas maaperä on alttiina eroosiolle. Rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan on syytä kiinnittää huomiota. Rakennustyömaiden hulevedet tulee johtaa kokoojajoihin ja –puroihin esimerkiksi tilapäisten laskeutusaltaiden kautta ja/tai suotopatojen läpi. Selvityksessä on esitetty suositus hulevesien hallinnan kaavamääräyksestä. Hulevesiselvitys on kokonaisuudessaan kaava-selostuksen liitteenä.

Pilaantuneet maat

Suunnittelualueen tontin lounaisosassa on sijainnut Neste Markkinointi Oy:n polttoaineen jake-luasema. Sijainti on esitetty kuvassa nro 2 punaisella rajauksella. Kaavamuutoksen laatimisen aika- kana tammikuussa 2021 kaikki polttoaineenjake-lutoimintaan liittyneet rakenteet on poistettu maaperän kunnostustyön yhteydessä. AFRY on laatinut työstä maaperän kunnostuksen loppura- portin. Alueella on tehty laaja maaperän kunnostustyö massanvaihdolla. Kaivannon pohjois-koil- lisreunalla bussivarikon laidalla kunnostuksen tavoitepitoisuudet ylittyivät Vna 214/2007 mukai- sen ylemmän ohjearvotason. Riskinarvioinnilla osoitettiin, ettei kunnostetulla alueella havaitut jäännöspitoisuudet aiheuta terveys- ja ympäristöhaittoja nykyisessä tilanteessa liikennöinti- ja pysäköintialuekäytössä, ja aluetta voidaan kunnostuksen jälkeen esteettä käyttää tähän tarkoi-

tukseen. Vanhalla tankkauspaikalla on kuitenkin jäännöspitoisuuksista johtuen maankäyttö- ja ympäristöviranomaisiin. Mikäli maankäyttö alueella muuttuu herkemmäksi tai toteutetaan uutta rakentamista, on riski arvioitava uudelleen. Ennen alueella suoritettavia maarakennus- tai muita rakennustöitä tulisi olla yhteydessä ympäristöviranomaisiin, jotta varmistetaan, ettei pilaantuneita maa-aineksia kaiveta tai kuljeteta alueelta pois ilman suunnitelmia. Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on antanut 11.1.2022 lausunnon pilaantuneen maaperän puhdistamisen loppuraportista, jossa toteaa, ettei kohteessa ole puhdistustarvetta nykyisellä maankäytöllä pysäköinti- ja liikennöintialueena. Mikäli alueen maankäyttö muuttuu herkemmäksi tai alueella tehdään maanrakennustöitä, tulee pilaantuneisuuden laajuus selvittää ja puhdistustarve arvioida uudelleen. Asiasta tulee ilmoittaa etukäteen Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle.

Tontin kaakkoisosassa, noin 40-60 m etäisyydellä Nesteen polttoaineen jakelupisteestä koilliseen/itään päin on sijainnut Oy Esso Ab:n dieseltankkauspaikka, jonka toiminta on aloitettu vuonna 1997 ja se on ollut toiminnassa muutamien vuosien ajan. Geobotnia Oy on vuonna 2004 tehnyt Oy Esso Ab:n toimeksiannosta alueelle ympäristötekniisiä maaperätutkimuksia. Vuonna 2005 Geobotnia Oy on suorittanut alueelle kunnostustyöt. Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus on v. 2006 tarkastanut maaperän kunnostushankkeen loppuraportin. Kohde on kunnostettu suunnitelman ja ympäristökeskuksen ko. ajankohdan käytössä olevien vaatimusten (SAMASE-ohjeiden) mukaisesti hyväksyttävästi.

Tontilla sijaitsevien kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennusten (Pohjolan Konekauppa) ympäröimä piha-alue on pääosin asfaltoitua liikennöinti- ja pysäköintialuetta. Tontin kaakkoisosassa oleva pysäköinti-/varastoalue on murskepinnalla.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa.

4.3.3 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
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Keskustan suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- BusinessOulu
- Puhelinoperaattorit (DNA Oyj, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj)
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Oulun nuorten edustajisto ONE

4.3.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin nähtävilläolon 24.11.-28.12.2020 aikana Telia Finland Oyj:n lausunto, jossa todettiin, ettei heillä ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen. Lausunto ei aiheuta asemakaavaan muutostarvetta.

Asemakaavaluonnoksesta ei ole esitetty mielipiteitä nähtävilläolon 8.10.-8.11.2021 aikana. Turvallisuus- ja kemikaalivirastosta 10.1.2022 annetussa lausunnossa todettiin, ettei Tukesilla ole lausuttavaa Oritkarintie 2 ja osa Lentokentänpuistoa, asemakaavaluonnokseen (564-2485). Linde Gas Oy Ab:n täyttölaitoksen onnettomuuksilla (kaasuvuodot ja niistä seuraavilla räjähdyksillä) ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia ko. suunnittelualueeseen.

Lausunto ei aiheuta asemakaavaan muutostarvetta.

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan tehtiin seuraavat muutokset:

- Pääkäyttötarkoitusta teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueena on tarkennettu niin, ettei toiminnasta saa aiheutua ympäristöhäiriötä (TY-6).
- Tontille saa rakentaa yhden asuinhuoneiston sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo alueella on välttämätön (1 tash). Asunto ei saa olla kuitenkaan suurempi kuin 70 kem². Kolmiomääräykseen lisättiin tarkennus, ettei henkilökuntaa varten rakennettava asunto saa olla erillinen rakennus, vaan se tulee sijoittaa osaksi muita rakennuksia.
- Kolmiomääräykseen lisättiin huomautus alueen maaperän pilaantuneisuusasteesta. Ennen maarakennustoimenpiteitä tulee maaperän haitta-ainepitoisuudet selvittää ja olla yhteydessä ympäristöviranomaisiin. Kunnostustarve tulee selvittää riskinarvioinnilla.

- Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeudeksi asetettiin 15 metriä.
- Hulevesiä koskevaan määräykseen korjattiin oikea tuntimäärää osoittava lukema (hule2 (100) 12).
- Tontilla ollut tehokkuusluku $e=0,5$ eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan korvattiin rakennusoikeutta esittävällä luvulla 8400 kerrosalaneliömetriä.

4.3.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotuksesta ei ole esitetty muistutuksia nähtävilläolon 18.2.-21.3.2022 aikana. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus antoi 16.3.2022 lausunnon asemakaavaehdotuksesta.

”Asemakaavan muutos koskee Äimäraution kaupunginosassa sijaitsevaa kiinteistöä 564-10-3-1, jonka eteläosassa on harjoitettu polttoaineen jakelutoimintaa kahdella alueella (Neste ja Esso). Esson jakelutoiminta on loppunut ja alue on kunnostettu vuonna 2005. Noin 40–60 metrin päässä Essosta sijainneen Nesteen jakelupisteen toiminta on loppunut vuoden 2020 lopussa ja alueella on tehty pilaantuneen maaperän puhdistustyö alkuvuodesta 2021. Ympäristökeskus on hyväksynyt Esson alueen kunnostuksen 15.8.2006, ja ELY-keskus on antanut Nesteen puhdistustyön loppuraportista lausunnon 11.1.2022. Launnossa 11.1. todetaan, että kohteeseen ei jää puhdistustarvetta nykyisellä maankäytöllä pysäköinti- ja liikennöntialueena, mutta maanrakentamisessa tai maankäytön muutoksissa on oltava yhteydessä valvontaviranomaiseen, koska alueille on jäänyt Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisten viitearvojen ylittäviä pitoisuuksia haitta-aineita.

ELY-keskus katsoo, että alueen haitta-ainepitoisuudet on syytä huomioida kaavamääräyksissä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan koko tontin maaperän puhtautta ei ole tarpeen varmistaa tutkimuksin, jollei maanrakennustoimia ole suunnitteilla. Riittää että haitta-ainepitoisuudet selvitetään, jos alueelle suunnitellaan maanrakennustoimenpiteitä. Kaavamääräys ”*Tontin maaperän puhtaus tulee varmistaa tutkimuksin*” ei siis ole tarpeen, vaan määräys ”*Ennen maarakennustoimenpiteitä tulee maaperän haitta-ainepitoisuudet selvittää ja olla yhteydessä ympäristöviranomaisiin. Kunnostustarve tulee selvittää riskinarvioinnilla.*” voidaan katsoa riittäväksi. Polttoaineenjakeletoiminta on sijainnut kiinteistön eteläosassa, jonne haitta-ainepitoisuuksia on jäänyt entisen Nesteen polttoaineenjakelepuisteen ympäristöön, nykyiselle pysäköinti- ja liikennöntialueelle. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavamääräys on kuitenkin perusteltua ulottaa kattamaan koko kiinteistö kaavaehdotuksessa esitetyn mukaisesti, koska Nesteen jäännöspitoisuuksien laajuudesta ei ole tarkempaa tietoa ja lisäksi Esson alueen maaperän puhdistustyöhön liittyy epävarmuuksia ja kiinteistöllä on myös ajoneuvojen varikko- ja korjaamotoimintaa.

Kaavassa määritelty velvollisuus maaperän tilan selvittämisestä ja puhdistustarpeen riskiperusteisesta arvioimisesta perustuu voimassa olevaan ympäristönsuojelulainsäädäntöön ja nämä velvoitteet ovat tarkoituksenmukaista tuoda asemakaavassa esille. ELY-keskus ei ota kantaa asemakaavan muutosehdotukseen muilta osin.”

Asemakaavoituksen vastine lausuntoon:

Kaavaehdotuksessa ollut kolmiomääräys päivitetään vastaamaan ELY-keskuksen lausuntoa.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan tehtiin seuraava korjaus:

- äimä4-komiomääräyksen viimeisestä kappaleesta, joka koskee pilaantuneita maita, poistettiin lause ”Tontin maaperän puhtaus tulee varmistaa tutkimuksin.”

4.3.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman 17.11.2020 § 511 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaluonnoksen 21.9.2021 § 505 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen 8.2.2022 § 54 julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutoksessa tontin pääkäyttötarkoitus pysyy ennallaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena. Käyttötarkoitusta rajoitetaan kuitenkin niin, ettei siitä saa aiheutua ympäristöhäiriötä (TY-6). Tonttia laajennetaan Lentokentänpuiston suuntaan 1260 m² verran. Rakennusala pysyi laajennuksesta huolimatta ennallaan. Rakennusoikeus on esitetty lukuna 8400 kem². Rakennusalalle sallituista kerrosalasta saa käyttää 20 % liike- ja toimistotiloja varten (l, to 20%). Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

Tontille saa rakentaa yhden asuinhuoneiston sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo alueella on välttämätön. Asunto ei saa olla kuitenkaan suurempi kuin 70 kem². Kolmiomääräyksessä on asunnon sijoittamiseen liittyvä tarkennus; rakennettaessa henkilökunnalle tarkoitettun asunnon, se ei saa olla erillinen rakennus, vaan tulee sijoittaa osaksi muita rakennuksia. Merkintä 1 ap/as osoittaa, että on rakennettava yksi autopaikka rakennettua asuntoa kohti. Lisäksi on rakennettava yksi autopaikka kahta samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohden (1 ap/2 ty).

Huleveden käsittelystä on annettu määräys, joka koskee laadullista ja määrällistä käsittelyä: Korttelialue, jolla vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden mitoitusilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita ennen niiden purkamista hulevesiviemäriin (hule2(100)12).

Korttelialueella sijaitsevien tonttien pihat on suojattava pääkatujen ja -teiden puolelta joko rakennuksin tai näkösuojan antavalla aidalla (sn). Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeus on 15 metriä. Kolmiomääräyksessä (äimä4) on annettu täydentäviä määräyksiä ulkovarastointiin liittyen, tonttien aitaamisesta puistoon rajoittuvilta osin sekä rakentamatta jäävistä korttelialueista. Alueelle rakennettaessa on myös kiinnitettävä huomiota maaperän laatuun (haju, väri) mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintymisen havaitsemiseksi. Jos rakentamisen yhteydessä löytyy happamia sulfaattimaita, tulee happamoitumisriski ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihoissa ja maa-ainesten läjityksessä.

Pilaantuneita maa-aineksia koskeva kaavamääräys ulottuu koko tontin alueelle. Ennen maarakennustoimenpiteiden tulee maaperän haitta-ainepitoisuudet selvittää ja olla yhteydessä ympäristöviranomaisiin. Kunnostustarve tulee selvittää riskinarvioinnilla.

5.1 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja tonttien sisäiseen liikenteeseen

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen rakentamisen määrään. Raskaan kaluston liikenteen siirtyessä rakennusten taakse henkilöautoliikenteen ja kevyen liikenteen turvallisuus paranee varsinaisella piha-alueella. Liike- ja toimistotilojen kerrosalan osuuden kasvattaminen 10 %:lla kokonaisrakennusoikeuden määrästä voi toteutuessaan lisätä hieman henkilöautoliikennöintiä alueella. Alueen luonne huomioiden liikenteen maltillista lisääntymistä ei voida pitää erityisen merkittävänä. Alueelle ei ole tarkoitus sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttaisivat ympäristöhäiriötä sekä runsasta liikennettä tai pysäköintitarvetta. Rakennusoikeus tonteilla ei kasva. Pihalueiden on tarkoitus säilyä pitkälti ennallaan.

Vaikutukset talouteen

Kaavamuutos mahdollistaa tontilla toimivien yritysten toimintojen kehittämisen nykyisessä toimintaympäristössään, jolla voi olla vaikutusta myös kaupungin talouteen mahdollisesti lisääntyvien työpaikkojen myötä.

Vaikutukset terveyteen ja turvallisuus

Tontilla vielä vuonna 2020 toiminut polttoaineenjakelu on alueella päättynyt. Toimintaan liittyvät rakenteet on maasta poistettu sekä alueella on tehty laaja maaperän kunnostustyö massanvaihdoilla. Riskinarvioinnilla on osoitettu, ettei kunnostetulla alueella havaitut jäännöspitoisuudet aiheuta terveys- ja ympäristöhaittoja nykyisessä käytössä liikennöinti- ja pysäköintialueena. Mikäli kohteen maankäyttö muuttuu herkemmäksi, tai alueella tehdään maanrakennustöitä, tulee maaperän pilaantuneisuuden laajuus selvittää ja kunnostustarve arvioida uudelleen tulevan käyttötarkoituksen mukaan riskienarvioinnilla.

Tontin laajentumisen myötä tontilla tapahtuva raskaan kaluston liikennöintialueet pystytään sijoittamaan erilleen henkilöautoliikenteestä. Rakennusten edessä olevalle pihalle tulee sijoittamaan pääasiassa henkilöautoliikennettä ja kevyttä liikennettä palveleva pysäköinti- ja liikennöintialue. Näiden toimintojen eriyttäminen parantaa liikenneturvallisuutta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksella tonttia laajennetaan Lentokentänpuistoon päin noin 11 metrin verran, vastaavalle etäisyydelle kuin korttelin naapuritontit ulottuvat. Muutoksesta huolimatta Lentokentänpuisto säilyttää merkityksensä tärkeänä ekologisenä viheryhteytenä sekä virkistysalueena, jään noin 70 metrin levyiseksi alueeksi.

Alueelle on teetätetty luonto- ja maisemaselvitykset, joissa on todettu, ettei kaavamuutoksen alueella tai sen lähiympäristössä ole havaittu uhanalaisia tai suojelullisesti merkittäviä lintulajeja, eikä uhanalaisia tai lailla suojeltuja kasvilajeja tai luontotyypppejä.

Alueella syntyvien hulevesien käsittelystä on annettu määrällistä käsittelyä koskevan määräyksen lisäksi laadullinen käsittelymääräys, jota noudattamalla varmistetaan tonttien pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesien mukana kulkeutuvien kiinto- ja haitta-aineiden poistuminen. Vastaanottava vesistö on Kempeleenlahti, josta osa on Natura-alueita.

Suunnittelualueen lähialueilla, samankaltaisella maaperällä kuin suunnittelualuekin on, on todettu esiintyvän karkearakeisia happamia sulfaattimaita, joten alueelle rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota maaperän laatuun mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintymisen havaitsemiseksi. Mikäli rakentamisen yhteydessä löytyy happamia sulfaattimaita, tulee happamoitumisriski ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdossa ja maainesten läjityksessä.

6. Asemakaavan toteutus

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

Oulussa 23. päivänä maaliskuuta 2022

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Pia Kangaskorte
kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	27.05.2022
Kaavan nimi	Äimäraution kaupunginosan korttelin 3 tonttia 1 ja lähivirkistysaluetta koskeva asemakaavan muutos.		
Hyväksymispvm	23.05.2022	Ehdotuspvm	23.03.2022
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	24.11.2020
Hyväksymispykälä	60	Kunnan kaavatunnus	564-2485
Generoitu kaavatunnus	564V230522A60	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,8058	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,8058
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]			

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	1,8058	100,0	8400	0,47	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,8058	100,0	8400	0,47	0,1258	0
V yhteensä					-0,1258	
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	1,8058	100,0	8400	0,47	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,8058	100,0	8400	0,47	0,1258	0
TY-6	1,8058	100,0	8400	0,47	1,8058	8400
T					-1,6800	-8400
V yhteensä					-0,1258	
VL					-0,1258	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Oritkarintie 2 ja osa Lentokentänpuistoa, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Äimäraution kaupunginosassa, osoitteessa Oritkarintie 2, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on korttelin 3 tontti nro 1 laajentaminen Lentokentänpuistoon, vastaavasti kuin muut korttelin tontit, sekä mahdollistaa nykyisen liike- ja toimistorakentamisen pienimuotoinen kasvattaminen. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2021 aikana.



Kuva 1. Kartalle on rajattuna alue, jolle asemakaavan muuttamista suunnitellaan, sekä katkoviivalla kaavamuutoksen vaikutusalue.

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 **564-2485**.

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Äimäraution kaupunginosan korttelin 3 tontti nro 1 ja osa Lentokentänpuistosta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 18 100 m². Tontilla on varastorakennus. Lentokentänpuisto on noin 80 metriä leveä metsäinen viherkaista, jonka läpi kulkee Äimärautionpolku sekä hulevesioja. Alueen lähiympäristö on logistiikka- ja teollisuuskäytössä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 3 tontilla nro 1 laajentaa tonttia Lentokentänpuistoon vastaavasti kuin viereiset tontit, mahdollistaen tontin sisäisten liikennejärjestelyiden ja -turvallisuuden parantamisen. Lisäksi tavoitteena on kasvattaa olevan liike- ja toimistorakentamisen osuutta tontin kokonaisrakennusoikeuden määrästä.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. rakennettuun ympäristöön ja tonttien sisäiseen liikenteeseen, luontoon ja luonnonympäristöön, sekä talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan linnusto- ja luontoselvitykset tontin nro 1 laajennuksen osalle, maisemaselvitys ja hulevesiselvitys koko suunnittelualueelle, sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Korttelin 3 tonttia nro 1 hallinnoi Pohjolan-Forest Oy, joka on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Tontti nro 1 ja korttelia ympäröivät katu- ja viheralueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä T, teollisuus- ja varastoalue. Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitiloja. Lentokentänpuiston alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Yleiskaavan yleisissä kaavamääräyksissä, kohdassa 8 edellytetään, että asemakaava-alueilla tulee tarkemmassa suunnittelussa huolehtia hulevesien riittävästä viipymästä kaupunkitulvien välttämiseksi sekä niiden käsittelystä ennen niiden johtamista vesistöön.



Kuva 2. Karttaote Uuden Oulun yleiskaavasta, kaavakartta 2.

VILMO-suunnitelma

Uuden Oulun yleiskaavaan liittyvässä Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -erillissuunnitelmassa (VILMO) suunnittelualueen itäpuolella Lentokentänpuisto on merkitty tärkeäksi viheralueverkoston osaksi. Puiston läpi on merkitty pääviherkäytävä.



Kuva 3. Karttaote VILMO:n luonnon ja maiseman suositukset maankäytölle.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava (564-1738), joka on tullut voimaan 17.6.2002. Tontin käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T). Rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla 0,5, eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan nähden. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. Rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saa 10 % käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Tontille on rakennettava yksi autopaikka kahta tontilla samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti. Lentokentän puisto on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).



Kuva 4. Karttaote voimassa olevasta asemakaavasta.

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/9540/2020.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10. Huomioitahan, että remontin ajan Oulu10 palvelut löytyvät osoitteesta: Saaristonkatu 8.). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

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

Osalliset

Kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- BusinessOulu
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Keskustan suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun nuorten edustajisto ONE

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanhaltijan hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan kesällä 2021. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia.

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

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu alkusyksystä 2021, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavamuutosalueen 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 kaupunginvaltuusto. 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. 044 703 2224

Kaavoitusassistentti Irma Hyry, puh. 044 703 2426

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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

Vastaanottaja
SAAN Group Oy
Timo Haaraniemi

Päivämäärä
16.6.2021

ORITKARINTIEN 2 KAAVAMUUTOSALUE HULEVESIEN HALLINTASUUNNITELMA

ORITKARINTIEN KAAVAMUUTOSALUE HULEVESIEN HALLINTASUUNNITELMA

Päivämäärä 16.6.2021
Laatija Ekaterina Shaydakova
Tarkastaja Sari Suvanto
Hyväksyjä Sari Suvanto
Kuvaus Suunnitelmaselostus

Viite 1510063055

Sisältö

1.	Johdanto	1
1.1	Hankkeen taustaa	1
1.2	Terminologia	1
2.	Suunnittelualan kuvaus	2
3.	Hulevesien hallinnan lähtökohdat ja reunaehdot	2
4.	Mitoitusperusteet	2
5.	Verkostokapasiteetin tarkastelu	4
6.	Hulevesien hallinta	4
6.1	Suositus hulevesien hallinnan kaavamääräyksiksi	5
6.2	Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinta	5
7.	Yhteenveto	6

LIITTEET

Piirustusnro	Nimi	Mittakaava	Päiväys
H01	Suunnitelmapaketti	1:1000	16.6.2021

1. JOHDANTO

1.1 Hankkeen taustaa

Hulevesiselvitys on osa Oritakarantie 2 kaavoitusvaiheen lisäselvitystä. Selvityksessä kuvataan hulevesien hallinnan nykytilanne sekä esitetään maankäytön muutosten vaikutukset hulevesien määrään ja hallintakeinot.

Hulevesien hallinnan prioriteetteina ovat Oulun kaupungin hulevesihallinnan suunnitteluohjeiden ja Kuntaliiton hulevesioppaan (2012) mukaisesti hulevesien muodostamisen estäminen, hyödyntämien ja käsittely syntypaikalla, viivytyks ja poisjohtaminen mainitussa järjestyksessä.

Suunnitelma on laadittu ETRS-GK26-koordinaattijärjestelmässä ja N2000 korkeusjärjestelmässä.

1.2 Terminologia

Hulevesi	Maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettava sade- tai sulamisvesi.
Hulevesien hallinta-alue	Hulevesien määrälliseen ja/tai laadulliseen hallintaan varattu alue. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi biopidätysalue tai viivytykspainanne.
Avo-oja	Maahan kaivettu, peittämätön uoma, jonka tarkoitus on tietyn maa-alueen kuivattaminen tai kasteleminen tai muu veden johtaminen.
Avopainanne	Rakennettu avoin, loivareunainen ja yleensä kasvipeitteinen hulevesien johtamisrakenne.
Viivyttäminen	Pintavalunnan jakaminen pitkälle ajanjaksolle.
Viivytykspainanne	Hulevesien hallintamenetelmä, jossa hulevesivirtaamaa hidastetaan ja pidätetään. Hulevedet varastoidaan painanteeseen tietyn aikaa ja vapautetaan vähitellen eteenpäin. Viivytykspainanteessa ei ole pysyvää vesipintaa vaan se kuivuu sadetapahtumien välissä.

Määrittelyt Kuntaliiton hulevesioppaan (2012) mukaisesti.

2. SUUNNITTELUALUEEN KUVAUS

Asemakaava- muutosalue sijaitsee osoitteessa Oritkarintie 2, Oulu. Suunnittelualueen koko on noin 1,8 ha. Mahdollinen maankäytön muutosalue on kooltaan noin 0,13 ha (Kuva 1). Nykyisin tontille satavat hulevedet osittain johtuvat alueen avo-ojiin ja loput hulevesiviemäriin, joka purkaa Oritkarintien olevaan runkoviemäriin. Geologian tutkimuskeskuksen mukaan kohteen maaperä on täytemaa (Ta). Alue ei kuulu pohjavesialueelle. Alueelle on tulossa mahdollinen maankäytön muutos, jonka seurauksena alueella muodostuu nykyistä enemmän pintavaluntaa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti, karttapaikka MML.

3. HULEVESIEN HALLINNAN LÄHTÖKOHDAT JA REUNA-EHDOT

Asemakaavanmuutosalueella hulevesien hallinnan lähtökohtana ja reunaehtoina ovat:

- Asemakaavanmuutosta koskeva maankäyttöluonnos ja asemakaavaluonnos;
- Nykyisen vastaanottavan hulevesiverkosto ja sen kapasiteetti;
- Hulevesien hallinnan prioriteetteina ovat Oulun kaupungin hulevesihallinnan suunnitteluohjeiden mukaisesti *kiinteistöille aiheuttavien haittojen ehkäisy, hulevesien muodostamisen ehkäisy, hyödyntäminen ja käsittely syntypaikalla, hulevesien poisjohtaminen kiinteistöltä viivyttävällä rakenteella;*
- lähtökohtaisesti suunnittelualueella syntyvät hulevedet pyritään viivyttämään ja käsittelemään syntypaikoillaan mahdollisimman hyvin;
- Kaavalla ei aiheuteta haittaa alueen nykyisille tulvareiteille ja niiden toiminnalle.

4. MITOITUSPERUSTEET

Suunnittelualueella käytettiin taulukossa 4.1 esitettyä mitoitussadetta. Käytetty sateen kesto valittiin sen perusteella, kuinka kauan veden virtaus laskennallisesti kestää valuma-alueen kauimmaisesta pisteestä tarkastelupisteeseen. Rankkuus ja kertymä määritettiin Rankkasateen ja taajamatulvat (RATU) -hankkeen tulosten (Suomen ympäristö 31/2008) mukaan ja niissä on huomioitu ilmastonmuutoksesta aiheutuva 20 % lisäys.

Virtaamalaskentaa varten valuma-alueelle määritettiin valumakerroin sen maankäytön mukaan (taulukot 4.2 ja 4.3). Valumakertoimen ϕ , alueen pinta-alan A ja mitoitussateen rankkuuden i perusteella laskettiin muodostuva hulevesivirtaama Q seuraavasti:

$$Q = \phi * A * i$$

Mitoitussateella muodostuvat huleveden virtaamat ja kertymät on esitetty osavaluma-alueittain taulukossa 4.4.

Taulukko 4.1 Suunnittelualueella käytetty mitoitussade.

Toistuvuus	Kesto [min]	Sademäärä [mm]	Rankkuus [l/s/ha]
Kerran 5 vuodessa (luonnon tilanne)	10	9	154
Kerran 5 vuodessa (nykyinen ja rakennettu tilanne)	10	11	185

Taulukko 4.2 Käytetyt valumakertoimet maankäytön mukaan.

Maankäyttö	Valumakerroin
Tasainen metsämaasto	0,1
Kattopinta	0,9
Asfalttipäällyste	0,8

Taulukko 5.3 Valuma-alueen pinta-ala ja keskimääräinen valumakerroin.

Alue	Pinta-ala [ha]	Keskimääräinen valumakerroin
VA (luonnon tilanne)	1,80	0,10
VA (nykytilanne)	1,67	0,59
VA (rakennettu tilanne)	1,80	0,61

Taulukko 4.4 Valuma-alueen hulevesivirtaama ja kertymä nykytilanteessa ja rakentamisen jälkeen.

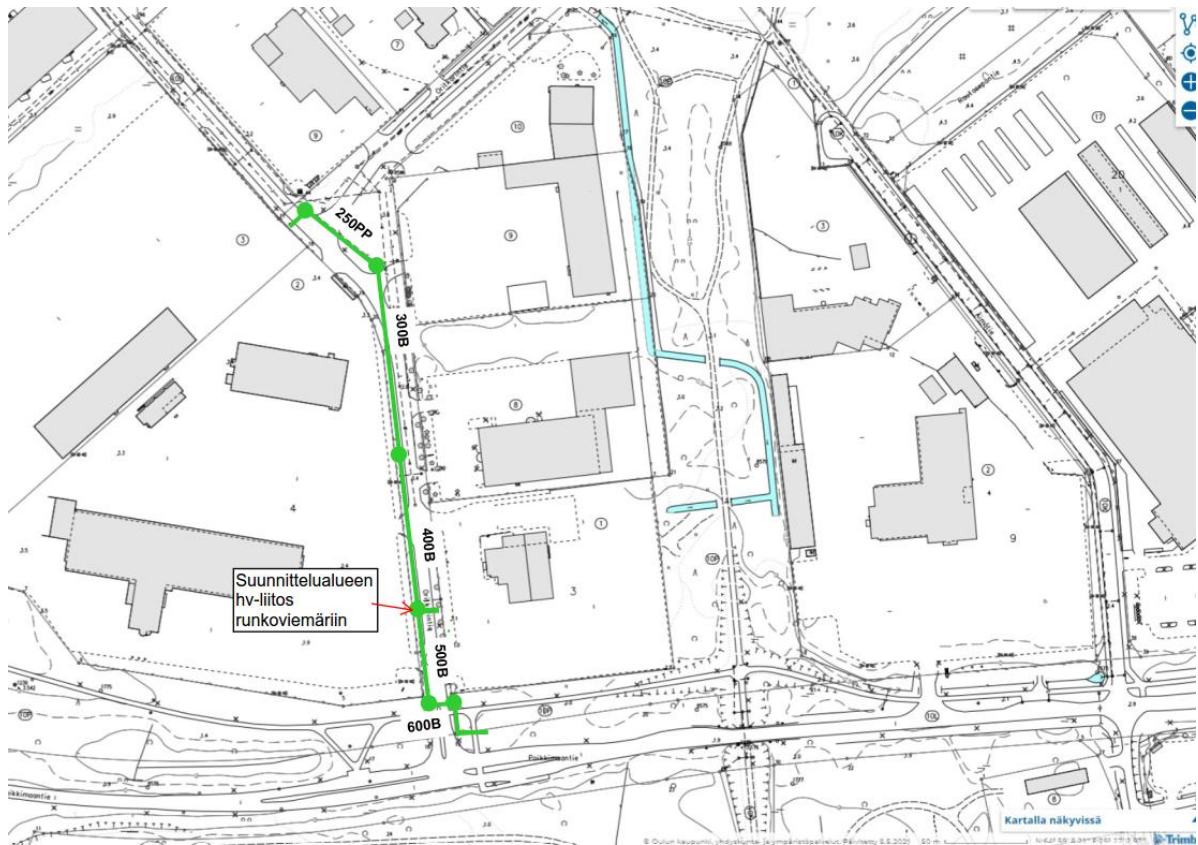
Alue	Luonnontilanteen virtaama [l/s]	Luonnontilanteen kertymä [m ³]	Nykytilan virtaama [l/s]	Tulevan tilanteen virtaama [l/s]	Nykytilan kertymä [m ³]	Tulevan tilanteen kertymä [m ³]
VA	28	17	186	203	112	122

5. VERKOSTOKAPASITEETIN TARKASTELU

Selvityksen yhteydessä karkeasti tarkasteltiin Oritkarintien hulevesiviemäriosuuden kapasiteettiä putken koon ja kaltevuuden perusteella 1/5a toistuvalla rankasateella (Kuva 2). Suunnittelualueen osalta nykytilanteessa verkostoon hulevedet johdetaan noin 1,6 ha alueelta. Tarkastelun mukaan hulevesiviemäri jo nykytilanteessa on täynnä (Taulukko 5.1).

Taulukko 5.1 Hulevesiviemäriin välityskyky liitoskohdassa.

Hv-viemäriin max. välityskyky l/s	Suunnittelualueen hulevesivirtaama nykytilanteessa l/s
175	186



Kuva 2. Tarkasteltu hulevesiviemäriin osuus. Taustakartta: Oulun kaupunki, yhdyskunta ja ympäristöpalvelut.

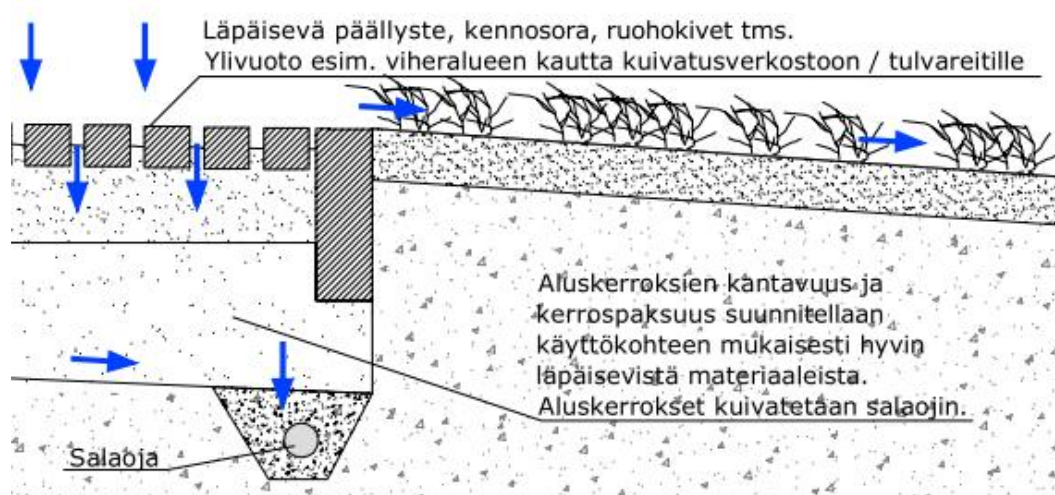
6. HULEVESIEN HALLINTA

Laskennallinen hulevesiviemäriin kapasiteetti on nykytilanteessa pienempi, kuin alueelta tuleva laskennallinen virtaama, joten suunnittelualueen rakentaminen ilman viivytettäviä rakenteita pahentaa tilannetta.

Viivytystilavuus kohteessa voidaan määrittää viivyttämällä 1 m³ hulevettä jokaista 100 m² kovaa pintaa kohden. Tällaisella viivytysvaatimuksella voidaan kohdistaa viivytystilavuutta uusien tai uudistettavien rakennusten osalta. Kun maankäytön muutosalueen viivytysrakenteen mitoituseriaatteena käytetään 1m³ vettä 100 m² kovaa pintaa kohden, muodostuu viivytystilavuudeksi noin 13 m³. Viivytysrakenteen voi olla esimerkiksi viivytys säiliö/putki (Kuva 3). Suunnittelualueella tulee pyrkiä maksimoimaan läpäisevien pintojen osuutta, esimerkiksi pysäköintialue voidaan toteuttaa läpäisevällä päällysrakenteella (Kuva 4).



Kuva 3. Hulevesisäiliö. Lähde: ViaCon Oy.



Kuva 4. Tyypik kuva läpäisevästä pintarakenteesta pysäköintialueella.

6.1 Suositus hulevesien hallinnan kaavamääräyksiksi

Uusien tonttien rakentamisessa sekä jo rakennettujen tonttien kokonaisvaltaisessa uudistamisessa tulee noudattaa seuraavia hulevesiä koskevia määräyksiä:

Vettä läpäisemättömiltä piha-alueilta tulevia hulevesiä viivytetään alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.

6.2 Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinta

Suurin hulevesistä aiheutuva laadullinen kuormitus tulee valuma-alueen rakennustöiden aikana, jolloin paljas maaperä on alttiina eroosiolle. Rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan on syytä kiinnittää huomiota. Rakennustyömaiden hulevedet tulee johtaa kokoojajoihin ja –puroihin esimerkiksi tilapäisten laskeutusaltaiden kautta ja/tai suotopatojen läpi.

7. YHTEENVETO

Oritkarintien 2 maankäyttömuutokseen liittyen selvitettiin kaavamuutosalueen hulevesien nyky- ja tulevaa tilannetta sekä laadittiin alueelle hulevesien hallintasuunnitelma. Hallintasuunnitelman mukaisesti lisääntynyttä hulevesivirtaamaa viivytetään 13 m³ ennen purkamista hulevesiviemäriin. Hulevesien hallintarakenteille on esitettävä tarvittavat aluevaraukset ja määräykset asemakaavassa.

Selitteet

- - - Suunnittelualue / valuma-alue
- Rak.hulevesiviemäri
- Tulvareitti
- Tulvimisherät alueet
- Maankäytön muutos (arvioitu sijainti)

Asemakaavamääräysehdotus koskien hulevesien hallintaa:

Uusien tonttien rakentamisessa sekä jo rakennettujen tonttien kokonaisvaltaisessa uudistamisessa tulee noudattaa seuraavia hulevesiä koskevia määräyksiä:

Vettä läpäisemättömiltä piha-alueilta tulevia hulevesiä viivytetään alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden mitoitustivuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.

Hulevesien viivytystarve 13 m^3 ,
esim. viivytysputki
 $\varnothing 1000 \text{ mm}$, $L=17 \text{ m}$

$V_{\text{Anyk}}=1,67 \text{ ha}$
 $V_{\text{Arak}}=1,80 \text{ ha}$

VALOKUVAT



1. Poikkimaantien suuntaisesti pyörätieltä avautuva näkymä maiseman muutosalueelle.



2. Poikkimaantien aikulun suunnalta avautuva näkymä Lentokentänpuistoon.



3. Maisemahäiriö: Tontin toiminta on levittänyt aivan puiston tuntumaan. Aurasolumia ja maakasoja on työnnetty puuston sekaan, mikä luo epäsiistin vaikutelman.



4. Lentokentänpuistossa on hienoja suuria mäntyjä yksittäin tai ryhmissä.



5. Pohjolan konekaupan piha on avointa asfaltti- ja murskentettä, mutta käytännössä linja-autojen pysäköinnin vuoksi puolavointa maisemaa. Taustalla aluetta rajaava Lentokentänpuisto.



6. Oritkarinpuistossa sijaitsee merkittävä vanhaa puustoa, joka on asemakaavassa osoitettu säilytettäväksi. Kuvassa näkyy myös sotamuistomerkki (kivi & laatta).

MERKINNÄT

- Selvitysalueen raja
- Pääviherkäytävä (VILMO-suunnitelma) *
- Suljettu maisematila
- Puoliavoin maisematila
- Näkymä numeroidut näkymät esitetty valokuvoin
- Siivilöityvä näkymä
- Kuvauspaikka ja -suunta
- Yksittäinen erottuva havu-/ lehtipuu

MAISEMALLISESTI MERKITTÄVÄT ALUEET/ KOHTEET JA MAISEMAHÄIRIÖT

- Asemakaavassa säilytettäväksi osoitettua puustoa, Oritkarinpuiston mäntyjä (hyväksytty kaupunginvalt. 17.6.2002)
- Mäntypuustoa
- Merkittävä puuryhmä
 - A Katupuurivi Oritkarintien varressa (leppä)
 - B Katupuuryhmä Oritkarintien varressa (leppä)
 - C Puistopuuryhmät Oritkarinpuistossa (mänty)
- Muistomerkki (Lentorykmentti F19 sodanaikainen päivystyspaikka)
- Epäsiisti tontin ja puistometsän raja: tontin toiminta levittänyt puistoon

MAISEMA-ANALYYSI

Selvitysalue sijaitsee Oulun Äimärautiolla Poikkimaantien pohjoispuolella rajautuen idässä Äimätiehen ja lännessä Oritkarinkujaan. Alue on asemakaavassa pääosin osoitettu tavaraliikenneterminalien korttelialueeksi (LTA) sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Äimätien länsipuolelle on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TY-6). Lentokentänpuisto on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja Oritkarinpuisto puistoksi (VP). Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelman (VILMO) maankäytön suosituksissa Lentokentänpuisto on merkitty tärkeäksi viheralueverkoston osaksi ja pääviherkäytäväksi.*

Selvitysalue on ollut aiemmin tulvivaara-alueita ja lähialueella on yhä merkkejä tyypillisestä luontaisesta rantakasvillisuudesta. Rannikkoalueella näkyvät maanköyhyyden myötä muodostuneet kasvillisuusvyöhykkeet. Alueelle ovat olleet tyypillisiä laidunnetut rantaniityt. ** Vielä 1930-luvulla alueella on sijainnut Oritkarin lentokenttä. Selvitysalueella tai lähiympäristössä ei sijaitse museoviraston kohteita (tarkistettu 25.05.2021) eikä merkittäviä suojeltuja rakennettuja kohteita. Alueella ei ole suoritettu erillisiä rakennushistoriallisia inventointeja tämän selvityksen osalta.

Selvitysalue on puistometsien osalta suljettua maisematilaa. Teollisuus- ja varastorakennustontit sekä tavaraliikenneterminalit ovat avointa asfalttikenttää, joilla sijaitsee suuria teollisuusrakennuksia. Vaikutelma on kuitenkin puoliavoin johtuen suuresta määrästä raskaan liikenteen ajoneuvoja, jotka estävät kaukonäkymiä. Lentokentänpuistolla on merkittävä teollisuusalueen rajaava ja vehreyttävä merkitys. Oritkarintien katupuut ja tonttiaidat siivilöivät näkymiä ja luovat puoliavoimen tilan tuntua. Katupuilla on merkittävä vehreyttävä vaikutus teollisuusalueen sisällä. Poikkimaantieltä avautuu liittymien kohdalta avoimia näkymiä teollisuusalueelle, mutta muutoin näkymät ovat siivilöityjä tai niitä ei ole.

Maiseman muutosalue on korttelin 3 tontilla nro 1 (Pohjolan konekauppa) ja Lentokentänpuistossa. Tontti mahdollisesti laajenee noin 11 m Lentokentänpuiston puolelle. Nykyisellään tontin rajalla pysäköidään linja-autoja. Lentokentänpuisto on sekametsää, jossa päälajeina ovat mänty ja koivu, vähemmistölajeina leppä, pihlaja ja haapa. Puustossa on paikoin aukkoja. Aluskasvillisuus on ruohovaltainen. Talvisin ja keväisin näkymät teollisuustontteille siivilöityvät, mutta lehtipuiden ja erityisesti runsaan taimikasvuston tullessa lehtien näkymiä avautuu vähemmän. Lentokentänpuiston polkuja hyödynnetään ratsastuksessa läheisen raviradan ja tallien johdosta.

MAANKÄYTÖN SUOSITUKSET

Teollisuustontteille avautuvia näkymiä puiston suunnalta tulisi pyrkiä vähentämään esimerkiksi pensasaidanteiden avulla. Puistopolun ja kiinteistön välisellä alueella tulisi säilyttää nykyistä puustoa ja kasvillisuutta mahdollisuuksien mukaan. Erityisesti analyysikartalla esitetyt maisemallisesti merkittävät puustot tulisi säilyttää. VILMO-suunnitelman mukainen pääviherkäytävä tulee säilyttää, sillä alue on tärkeä paitsi virkistytymistä myös luonnon monimuotoisuutta ajatellen.

Tontin nro 1 ja puistometsän välinen raja tulisi rakentaa selkeästi, esimerkiksi aitaamalla piha-alue erilleen puistosta, jotta yleisilme siistiytyi eikä toiminta levity enempää puiston alueelle tahattomasti.

* Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma, Oulun kaupunginhallitus 28.10.2014.
** Mäkinen, K. 2015. Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla. Pohjois-Pohjanmaan valtiokunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2013-2015.

ANALYYSIKARTTA



RAMBOLL

Ramboll
Kiviharjuntie 11
90220 Oulu
puh. 020 755 611
fax. 020 755 6201

ORITKARINTIE 2 MAISEMASELVITYS
1:4000
9.8.2021
Suunnittelija Anne Suihkonen
Tarkastaja Kalle Kempainen

Tilaaja
SAAN Group Oy
Toimitusjohtaja
Timo Haaranieni

ORITKARINTIEN LUONTOSELVITYS 2021

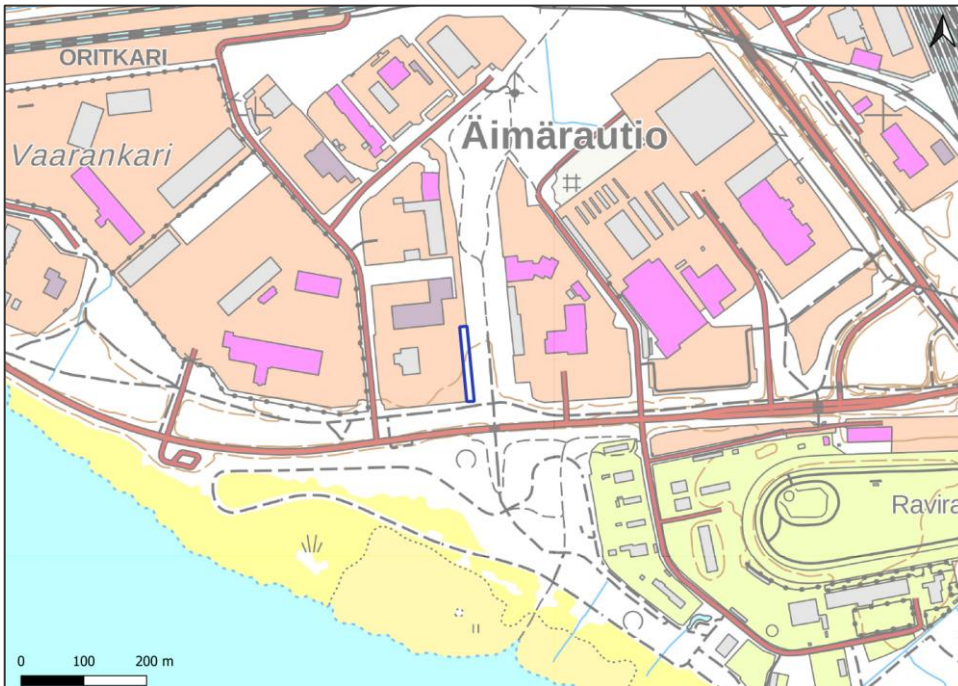
Projekti **Oritkarintien luontoselvitys**
Projekti nro **1510063055-003**
Vastaanottaja **Timo Haaraniemi, Saangroup Oy**
Asiakirjatyyppi **Selvitys**
Versio **1**
Päivämäärä **9.8.2021**
Laatija **Antje Neumann ja Tapani Pirinen, Ramboll Oy**
Tarkastaja **Sari Suvanto, Ramboll Oy**

SISÄLTÖ

1.	Johdanto	1
2.	Menetelmät	2
3.	Tulokset	3
3.1	Linnustoseelvitys	3
3.2	Kasvillisuusselvitys	3
4.	Yhteenveto	4
5.	Lähde- ja kirjallisuusluettelo	4

1. Johdanto

Oulun Äimäraution alueella suunnitellaan Oritkarintiellä 2 sijaitsevan tontin laajentamista Lentokentänpuiston suuntaan. Alueen luontoarvojen selvittämiseksi tehtiin kasvillisuus- ja linnustoseelvitys.



Kuva 1. Selvitysalueen sijainti ja raja (sinisellä) Oulun Äimärautio alueella.

2. Menetelmät

Esiselvityksessä tarkistettiin tiedossa olevien uhanalaisten lajien rekisteritiedot alueelta (Lajitietokeskus 2021). Selvitysalueella ei ollut tiedossa olevia uhanalaisten lajien esiintymisiä.

Linnustوسelvityksen maastotyöt tehtiin 4.6.2021. Selvitys toteutettiin kartoituslaskentamenetelmää (Koskimies & Väisänen 1988, Koskimies 1994) käyttäen ja kartoitus tehtiin yhden käyntikerran laskentana. Pesintäajan laskennan maastokäynneillä on tarkoitus saada kerättyä lintujen pesintään viittaavia havaintoja kuten soidinlaulua, emolintujen varoittelua tai pesäpaikkahavaintoja. Havainnoinnissa huomio kiinnitettiin erityisesti uhanalaisiin lintulajeihin, suojellisesti merkittäviin lintulajeihin sekä petolintujen esiintymiseen selvitysalueella. Sääolosuhteet ja kuuluvuus olivat hyvät. Lämpötila oli 16 astetta, tuuli oli heikkoa länsituulta ja kirkasta.

Kasvillisuusselvityksen maastotyöt tehtiin 14.6.2021. Maastossa käveltiin systemaattisesti selvitysalueen läpi, kirjaten ylös lajisto- ja luontotyyppitietoja. Maastotöissä kiinnitettiin erityistä huomiota metsälaila (10 §), vesilaila (11 §) sekä luonnonsuojelulaila (29 §) suojeltujen luontotyyppien, uhanalaisten luontotyyppien ja suojelluisista syistä erityishuomiota vaativien lajien mahdollisten esiintymispaikkojen havainnoimiseen. Erityishuomiota vaativat lajit ovat luonnonsuojelulain suojelusäännöksissä tarkoitettuja kasvi- ja eläinlajeja, silmälläpidettäviä tai uhanalaisia lajeja, rauhoitettuja lajeja ja luontodirektiivin liitteen IV (b) kasvilajeja.

3. Tulokset

3.1 Linnustoseelvitys

Selvitysalueella havaittiin pesivänä neljä lintulajia ja kuusi paria. Pesimälinnusto koostui metsien tavanomaisista ja runsaslukuisista yleislinnuista. Pesimälajeja olivat pajulintu (2 paria), peippo (2 paria), räkätti- ja punakylkirastas (1 pari). Selvitysalueella tai lähiympäristössä ei havaittu uhanalaisia tai suojelullisesti merkittäviä lintulajeja.

3.2 Kasvillisuusselvitys

Selvitysalueella ja sen lähiympäristössä esiintyy ihmisvaikutusten alainen metsikkö, jonka lajistoon kuuluu tavanomaista kangasmetsän, joutomaakasvillisuuden ja niittykasvillisuuden lajistoa. Metsikön eteläosa on hieskoivuvaltainen. Pohjoisosa on sekapuustoinen (koivu, mänty).



Kuva 2. Oritkarintien 2 selvitysalueen pohjoisosa on sekapuustoinen.

Maastokäynnissä havaittuihin putkilokasvilajeihin kuuluvat hieskoivu, haapa, mänty, pihlaja, kataja, siropaju, kiiltopaju, puolukka, metsätähti, metsäkorte, siankärsämö, puna-ailakki, luhtavirmajuuri, mesimarja, kangasmaitikka, kultapiisku, mustaherukka, joulukka, pikkutalvikki, variksenmarja, maitohorsma, metsäalvejuuri, pietaryrtti, koiranputki, aiovirna, metsälauha, ruohokanukka, kevätpiippo, peltokanankaali, korpikastikka, niittyleinikki, nokkonen, vadelma, niittynurmikka ja valkoapila. Sammaleista havaittiin lähinnä seinäsammalta, kerrossammalta, korpikarhunsammalta ja lehtosuikerosammalta.

4. Yhteenveto

Selvitysalueella tai lähiympäristössä ei havaittu uhanalaisia tai suojelullisesti merkittäviä lintulajeja.

Kasvillisuusselvityksessä ei havaittu uhanalaisia tai lailla suojeltuja lajeja tai luontotyyppejä.

5. Lähde- ja kirjallisuusluettelo

Hyvärinen, E., ym. 2019: Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019.

Kontula, T. & Raunio, A. (toim.) 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018.

Koskimies, P. 1994: Linnuston seuranta ympäristöhallinnon hankkeissa. Vesi- ja ympäristöhallinnon julkaisuja – sarja B. 83 s.

Koskimies P. & Väisänen R.A. 1988: Linnustonseurannan havainnointiohjeet. Helsingin yliopiston eläinmuseo. 143 s.

Lajitietokeskus 2021: Uhanalaisten lajien tietokantahaku osoitteella www.laji.fi, katsottu 29.4.2021

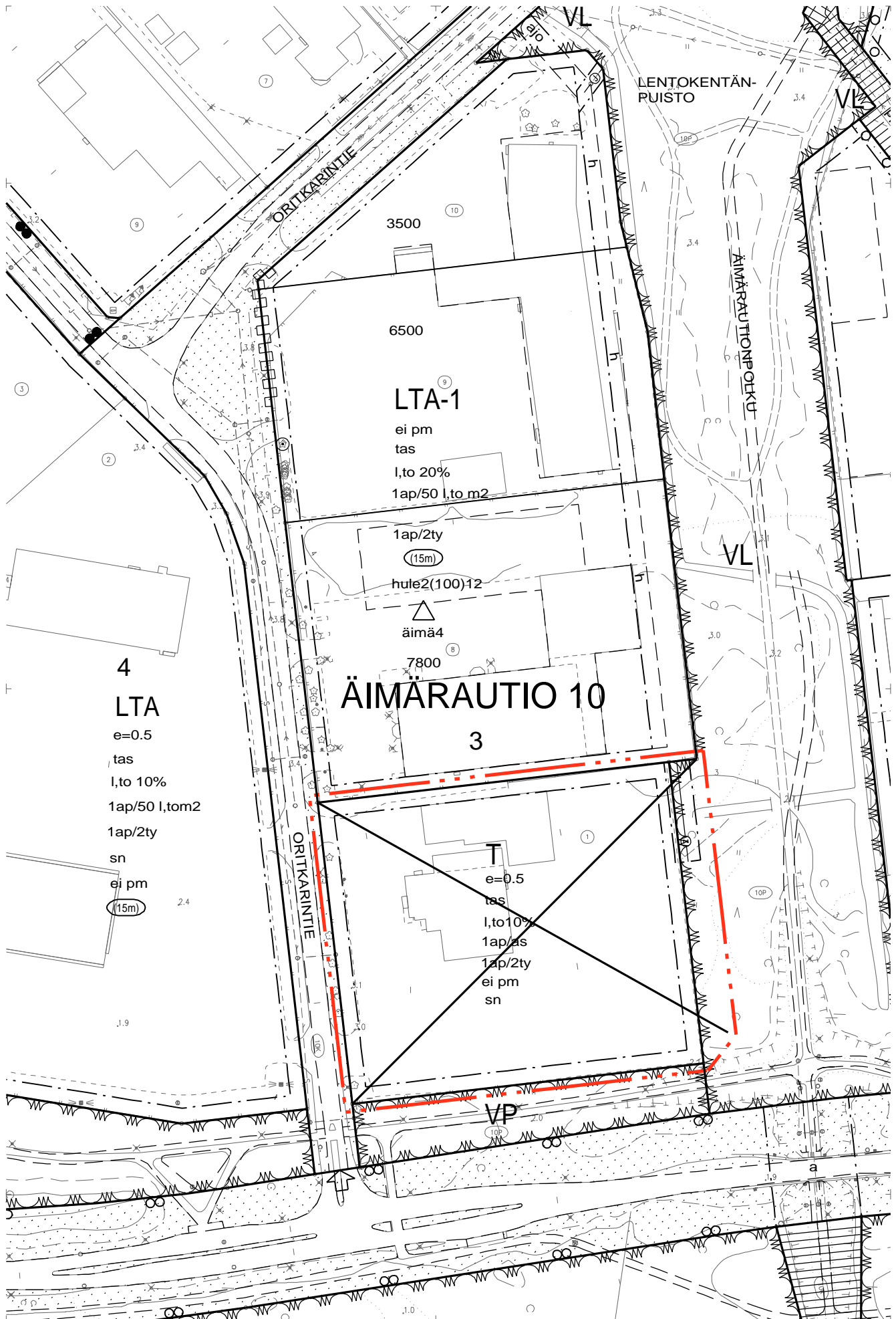
Luontodirektiivi 92/43/ETY.

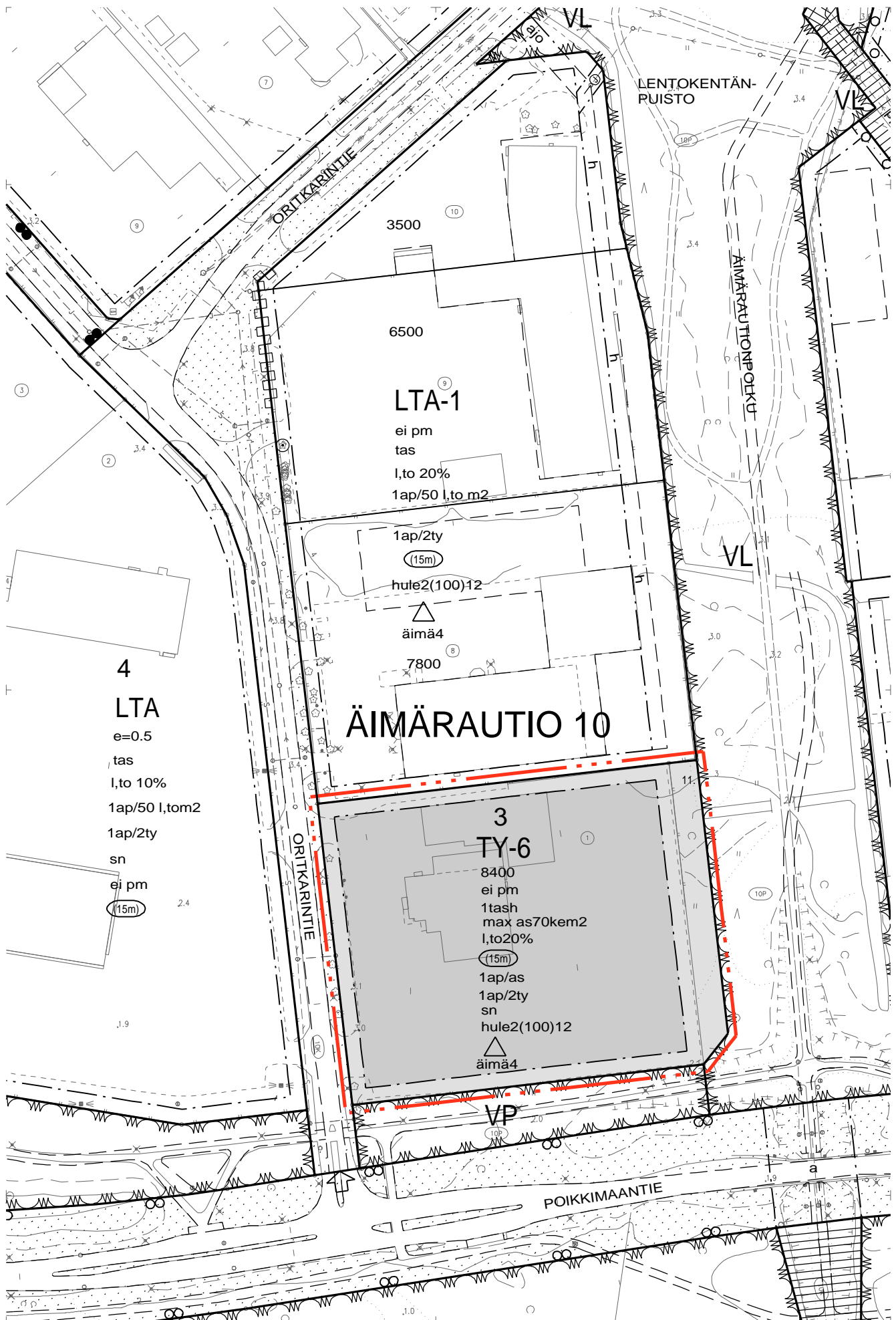
Metsälaki 1093/1996.






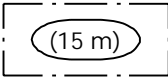

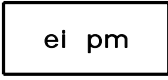
MML 2021. Maanmittauslaitoksen avoin kartta-aineisto.



Suomen lajien Punainen lista 2019, www.ymparisto.fi, katsottu 1.8.2021

Vesilaki 587/2011.





30-6		Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
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.
91-1	10	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	ÄIMÄR	Kaupunginosan nimi.
93	3	Korttelin numero.
96	8400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
98-4	1 tash	Merkintä osoittaa tontille sallittujen henkilökunnalle tarkoitettujen asuntojen lukumäärän.
98-6	max as 70 kem2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä saa enintään käyttää asuntojen rakentamiseen.
99-1	l,to 20%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.
110-1		Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.
113		Rakennusala.
130-1		Merkintä osoittaa korttelialueen, johon ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.
164	1ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
164-2	1ap/2 ty	Merkintä osoittaa, kuinka monta tontilla samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

- 190-9 **sn** Merkintä osoittaa, että korttelialueella sijaitsevien tonttien pihat on suojattava pääkatujen ja -teiden puolelta joko rakennuksin tai näkösuojan antavalla aidalla.
- 190-47 hule2 (100) 12 Korttelialue, jolla uusilta tai uudistettavilta vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Suluisa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoitustilavuutta viivytysohjeissa, -altaissa tai säiliöissä. Jälkimmäinen luku osoittaa tunteina ajan, jonka kuluessa viivytysohjeiden tulee tyhjäntyöttymisestä. Viivytysohjeissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.
- 200-294 
 äimä4 äimä4-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:
 Rakennettaessa henkilökunnalle tarkoitettun asunnon, se ei saa olla erillinen rakennus, vaan tulee sijoittaa osaksi muita rakennuksia.
 Ulkovarastointi tulee suojata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella näkösuojan antavalla aidalla. Puistoon rajautuvat tontin sivut on aidattava kortteleittain yhtenäisellä tavalla.
 Asemakaava-alueen rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä tai pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.
 Alueelle rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota maaperän laatuun (haju, väri) mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintymisen havaitsemiseksi. Jos rakentamisen yhteydessä löytyy happamia sulfaattimaita, tulee happamoitumisriski ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihoissa ja maa-ainesten läjityksessä.
 Ennen maarakennustoimenpiteitä tulee maaperän haitta-ainepitoisuudet selvittää ja olla yhteydessä ympäristöviranomaisiin. Kunnostustarve tulee selvittää riskinarvioinnilla.
- TONTTIJAKOMERKINNÄT:
-  11. Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

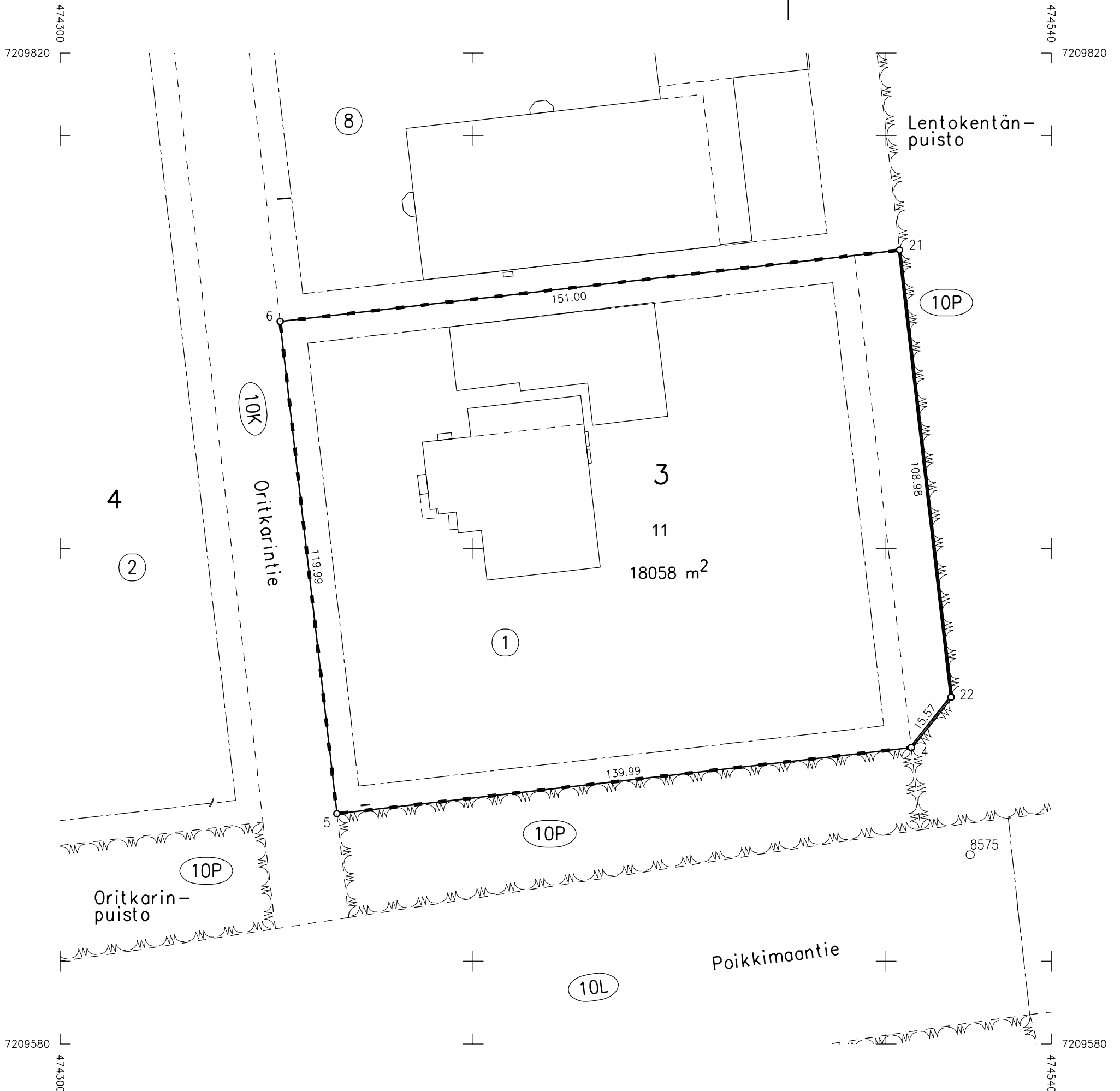
TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 2485		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646799
			EDELLINEN TONTTIJAKO 01.06.1987
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		21.1.2022	KAUP. OSA 10 Äimärautio
LASKI KS	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		KORTTELI 3
PIIRSI KK	PAIKKATIETOINSINÖÖRI		TONTIT 11
TARK PM	Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONTIT 1
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
4	7209651.795	474506.088
5	7209635.766	474367.021
6	7209754.967	474353.280
21	7209772.257	474503.286
22	7209663.993	474515.765

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
010 0003 0011	18058	16797	010 0003 0001
		1261	010 9903 0000



Oulu Maa ja mittaus

Kartta-arkisto

I 6799

Säil. F:17