



Kaava on tullut vireille maaliskuussa 2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä keväällä 2022.

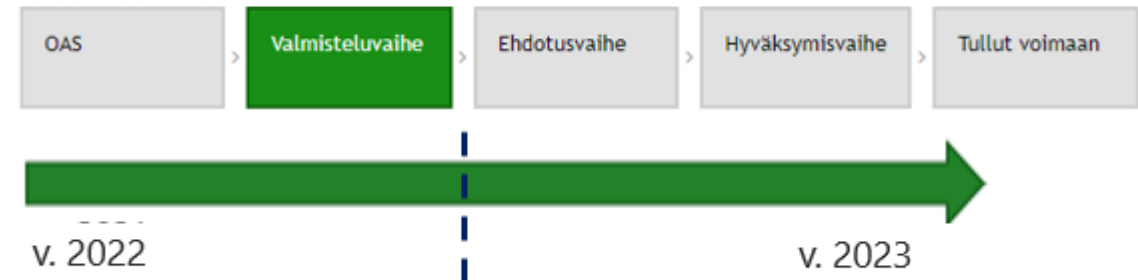
Kaavaluonnos on nyt nähtävillä, 6.3.2023 asti.

Tavoite:

- kaavaehdotus nähtäville kesällä 2023
- kaavamuuotos hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2023 aikana.

Kaavan aikataulua

KÄSITTELYVAIHE



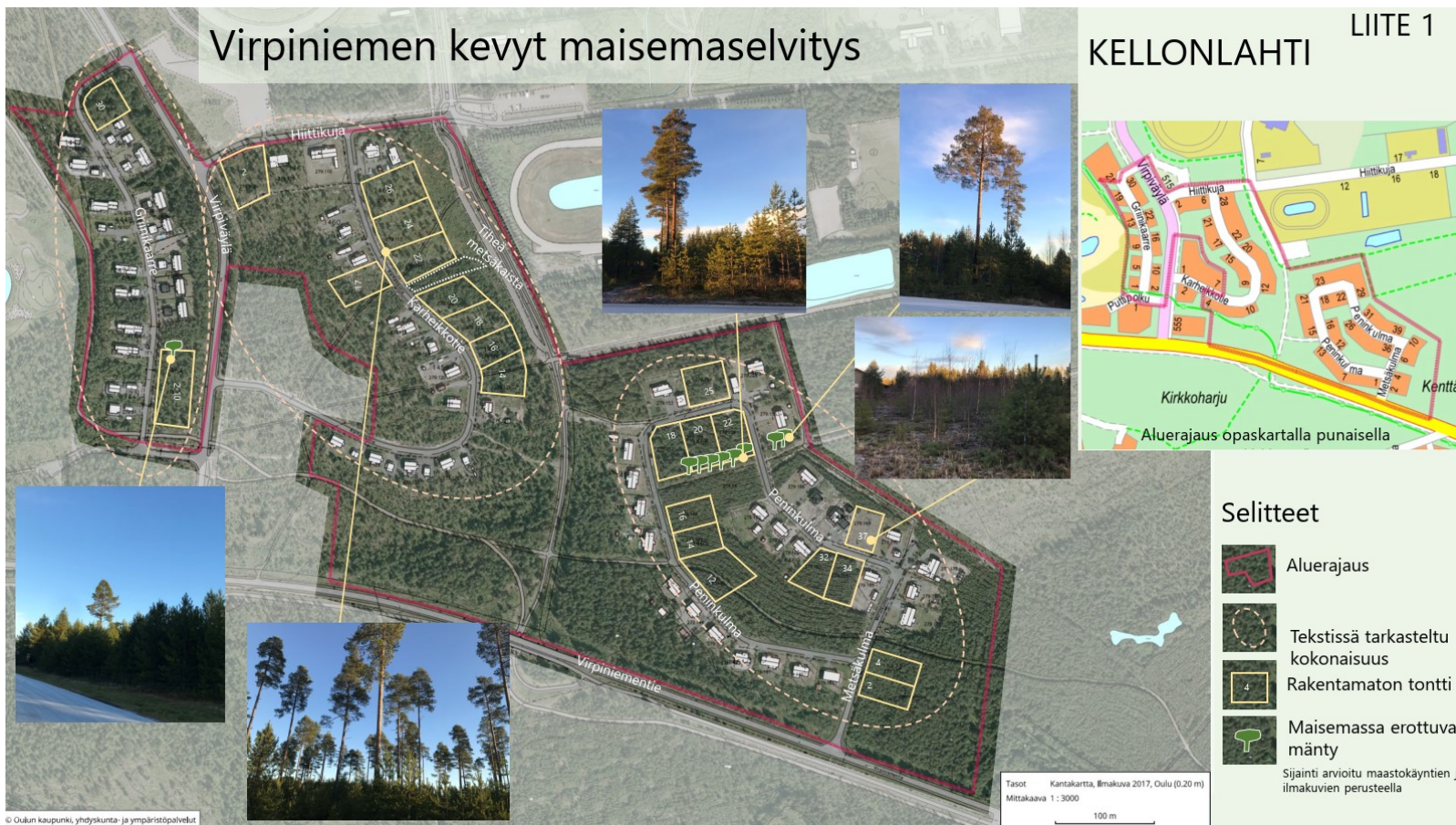


Tehdyt selvitykset

- Kevyt maisemaselvitys
- Meriniemen ja Kellonlahden luontoselvitys
- Virpiniemen Kellonlahden ja Meriniemen hulevesiselvitys
- Virpiniemen asemakaavamuutos, meluselvitys
- Huomionarvoiset luontotyyppikuviot ja upossarpio
- Oulun Virpiniemen Meriniemen ja Kellonlahden asemakaavan muutoksen luontovaikutusarviointi

Selvitykset löytyvät kokonaisuudessaan Oulun kaupungin nettisivuilta, suunnitelmat ja hankkeet – sivulta kaavatunnuksella 564-2531

Kevyt maisemaselvitys



Suositukset jatkoon

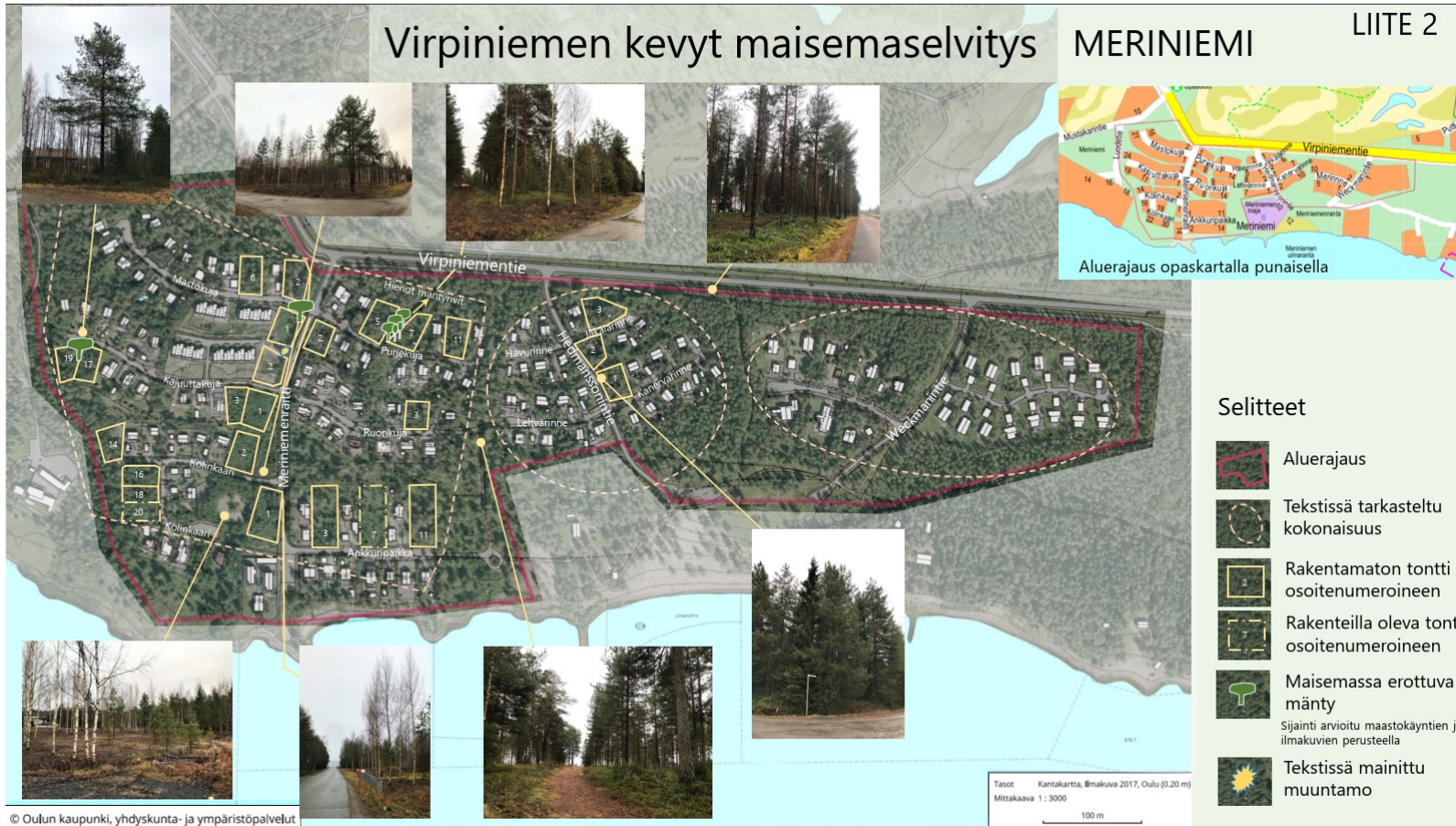
Maiseman säilyminen luontaisen metsäisenä on tärkeää.

Mäntykankaan keskellä kulkevat metsäpolut ovat hienoja virkistytymispaikkoja.

Maaperän kulumista on syytä seurata ja tarvittaessa ohjata kulkua jo olemassa oleville poluille.

Rakentamattomilla tonteilla sijaitsevia suuria puita tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Kevyt maisemaselvitys



Suositukset jatkoon

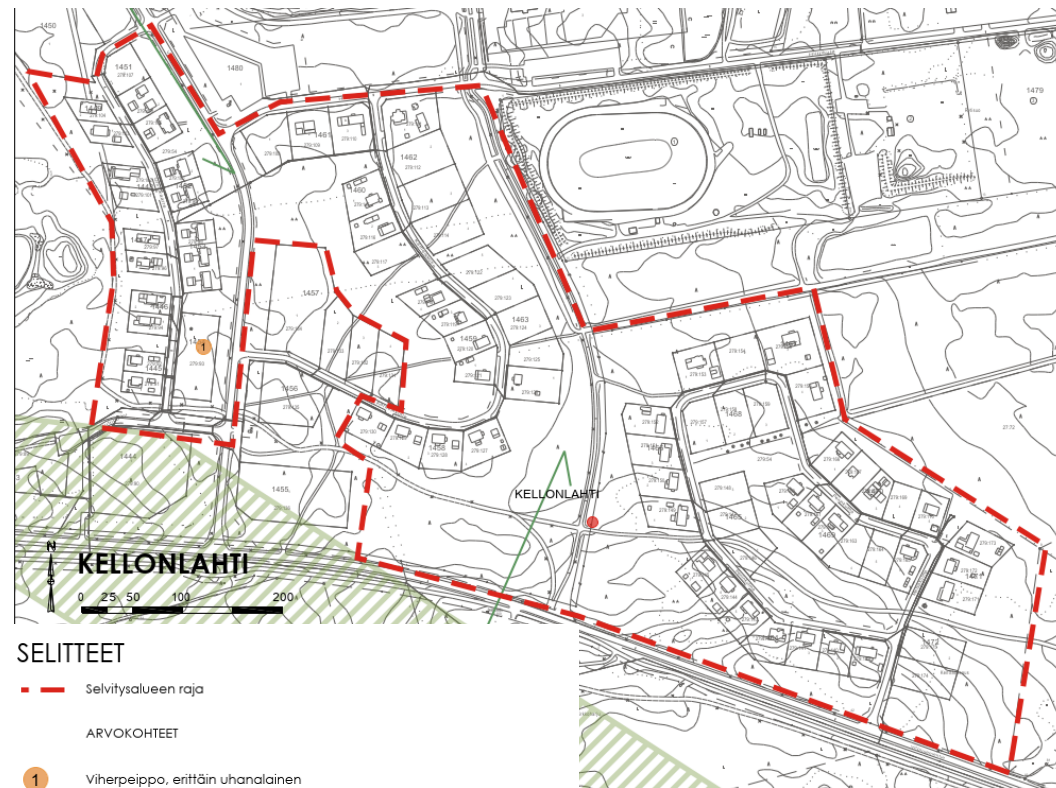
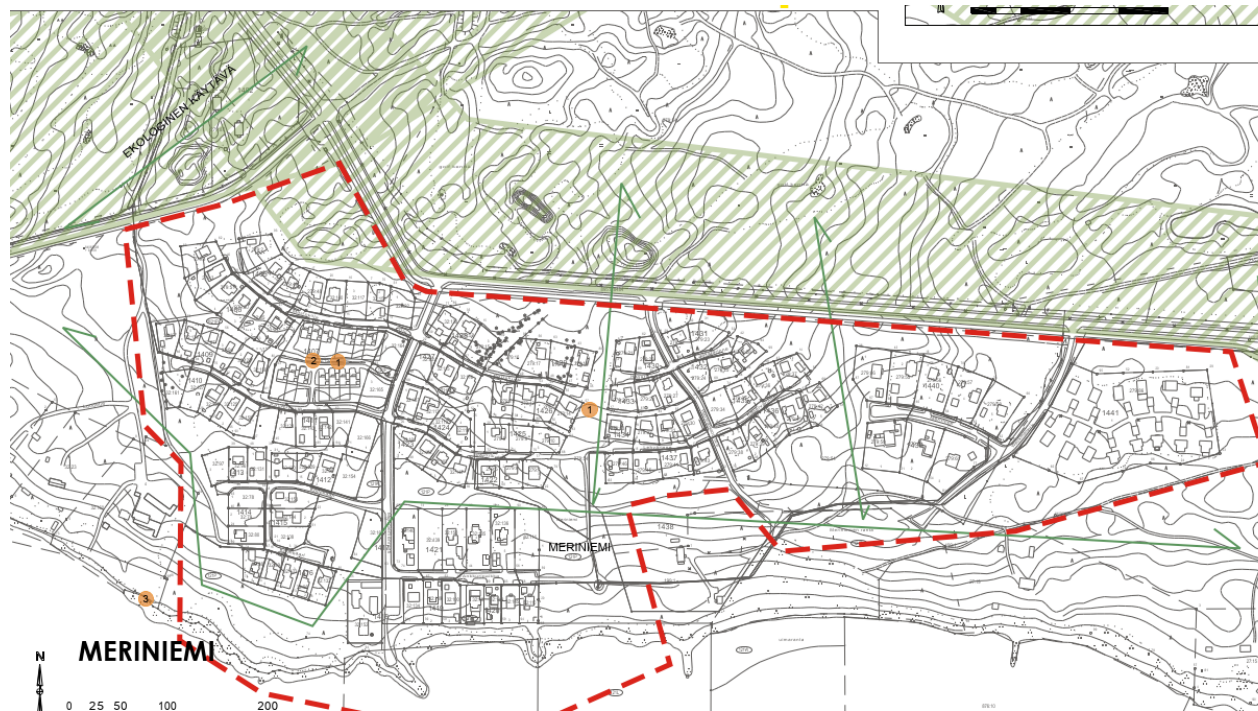
Maiseman säilyminen luontaisen metsäisenä on tärkeää.

Mäntykankaan keskellä kulkevat metsäpolut ovat hienoja virkistytymispaikkoja.

Maaperän kulumista on syytä seurata ja tarvittaessa ohjata kulkua jo olemassa oleville poluille.

Rakentamattomilla tonteilla sijaitsevia suuria puita tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Meriniemen ja Kellonlahden luontoselvitys



SELITTEET

- Selvitysalueen raja
- ARVOKOhteet
 - 1 Viherpeippo, erittäin uhanalainen
 - 2 Haarapääsky, vaarantunut
 - 3 Viitasammakko
- Viheryhteystarve (Vilmo, Kartta 1.1)
- Säilytettävä viheryhteys
- ONGELMA-ALUEET/ MAISEMAN HEIKKOUEDET
- Vieraslaji, komealupiini

AALLOKAS

natans oy
luonto
inventoinnit

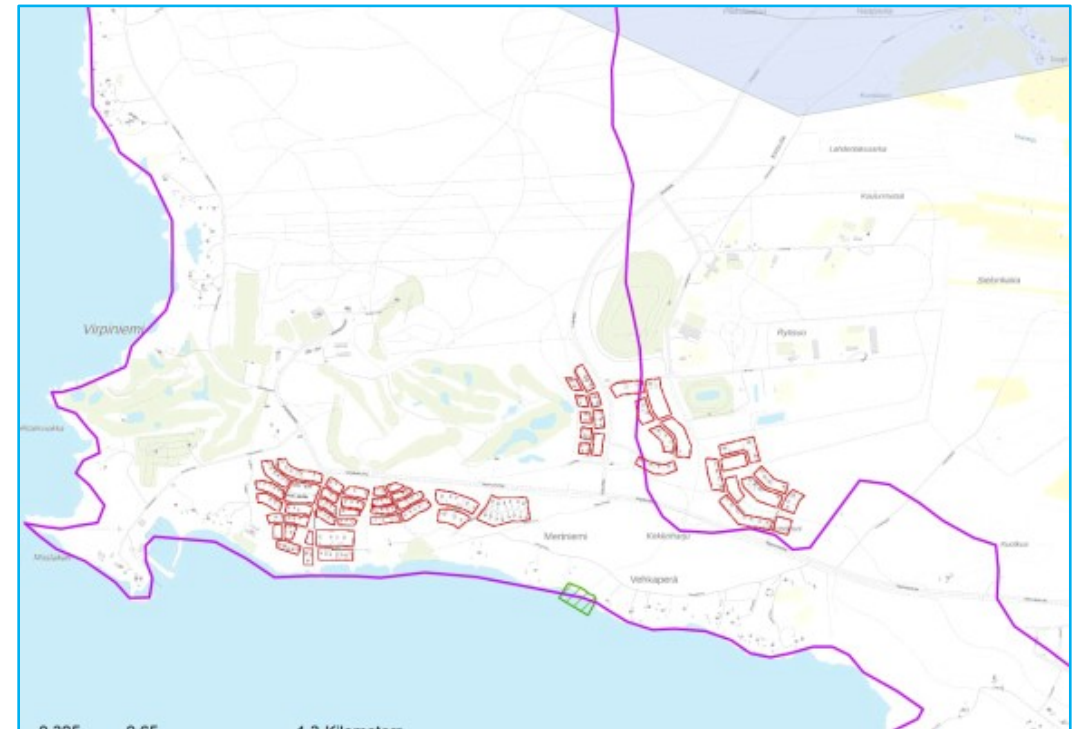
Planana
OSA A-INSINOOREJA

Virpiniemen Kellonlahden ja Meriniemen hulevesiselvitys



Maaperä hiekkaa tai hiekka moreenia, jonka vedenläpäisevyys yleensä hyvä tai kohtalainen

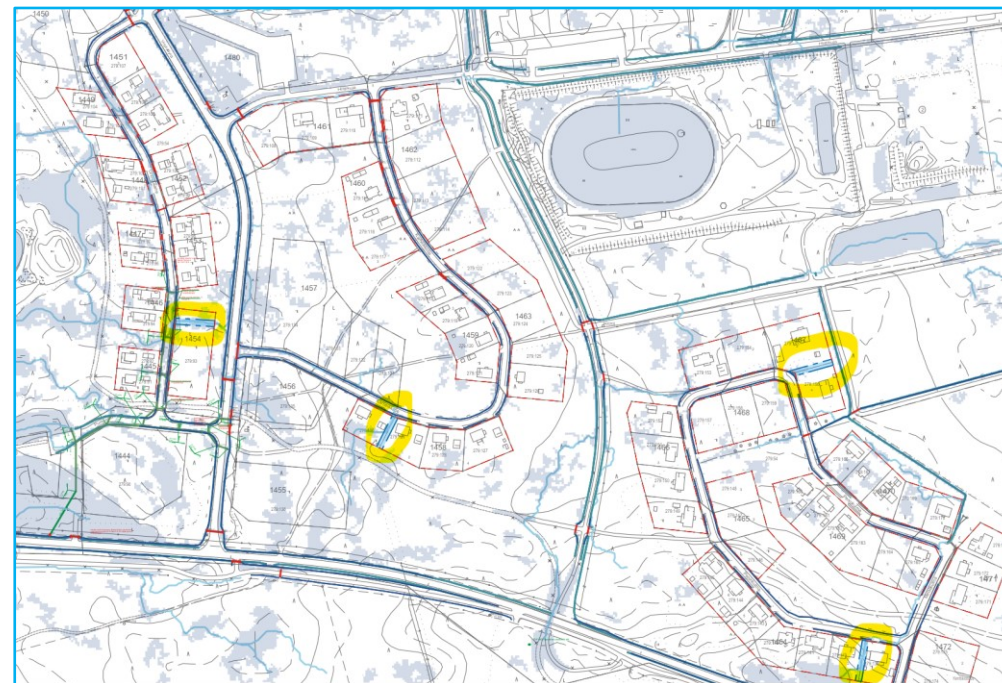
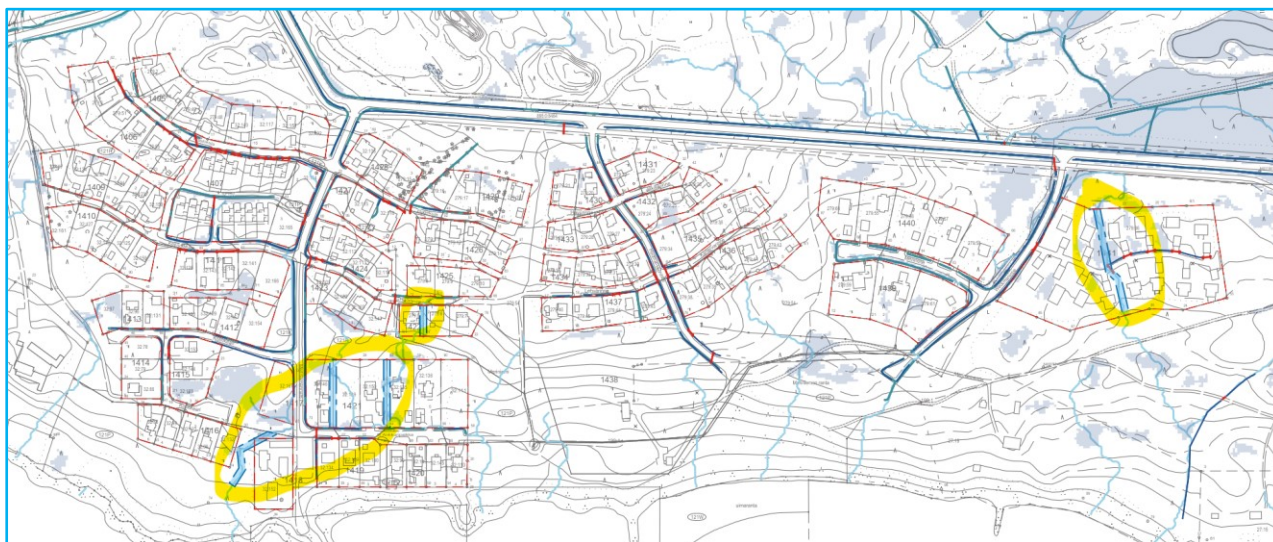
2 valuma-aluetta



Virpiniemen Kellonlahden ja Meriniemen hulevesiselvitys



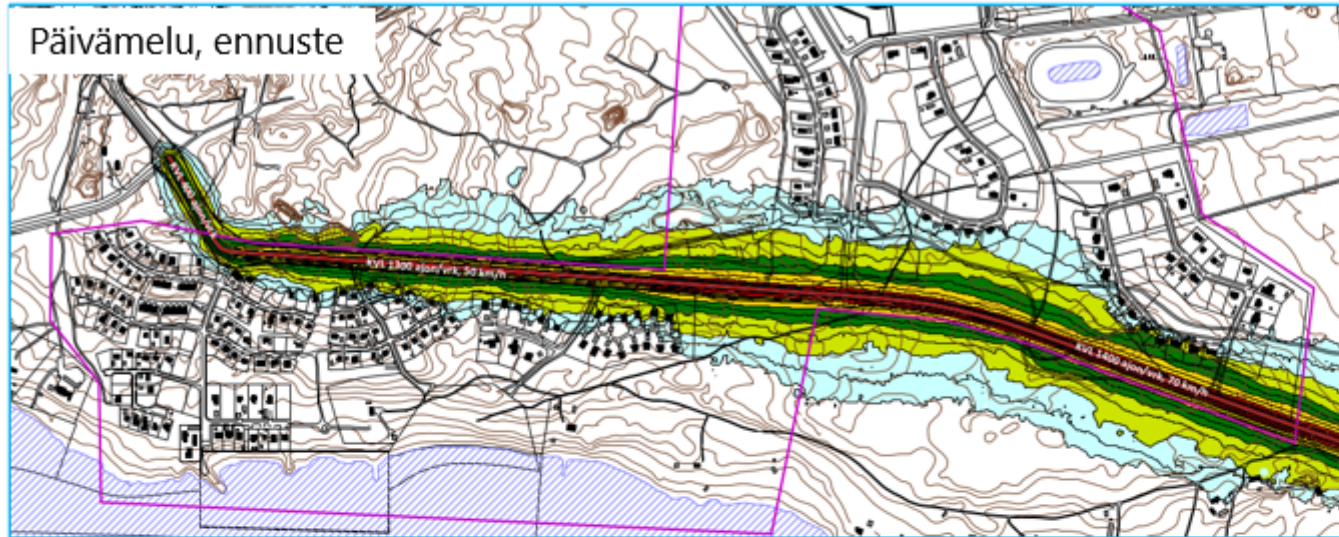
Selvityksessä annettu suosituksia kaavamääräykseksi ja hulevesien tulvareittien merkitsemiseksi



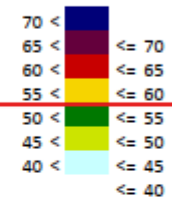
HULEVEDET
Hulevedet on maaperäolosuhteiden niin salliessa imeytettävä kiinteistöllä. Hulevesiä tulee viivyttää tonteilla 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivyttäminen tehdään kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla, jotka edistävät huleveden hyötykäyttöä ja hidastavat huleveden virtausta, kuten kattovesisäiliöihin, viherkatoihin, viherpainantein tai sadeputtarhoihin. Läpäisemättömän pinta-alan määrää voidaan vähentää suosimalla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja minimoimalla rakentamispinta-alaa. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntä viimeistään 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Tulvareitit tulee pitää avoimena ja esteettömänä vedenkululle.



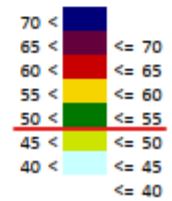
Virpiniemen asemakaavamuutos, meluselvitys



Äänitaso
Ld
in dB(A)

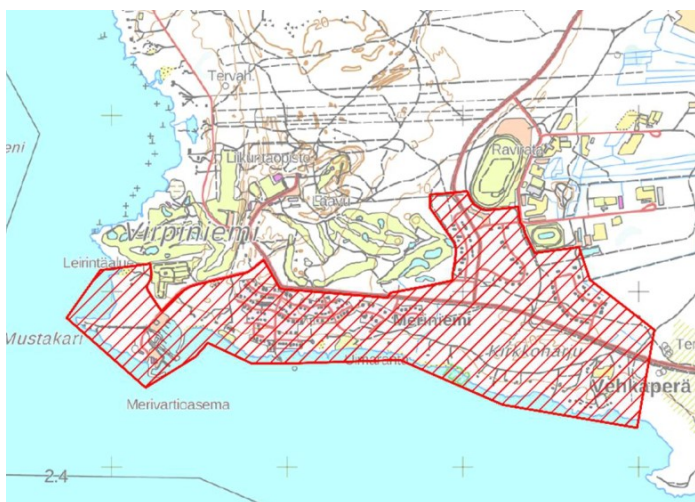


Äänitaso
Ld
in dB(A)

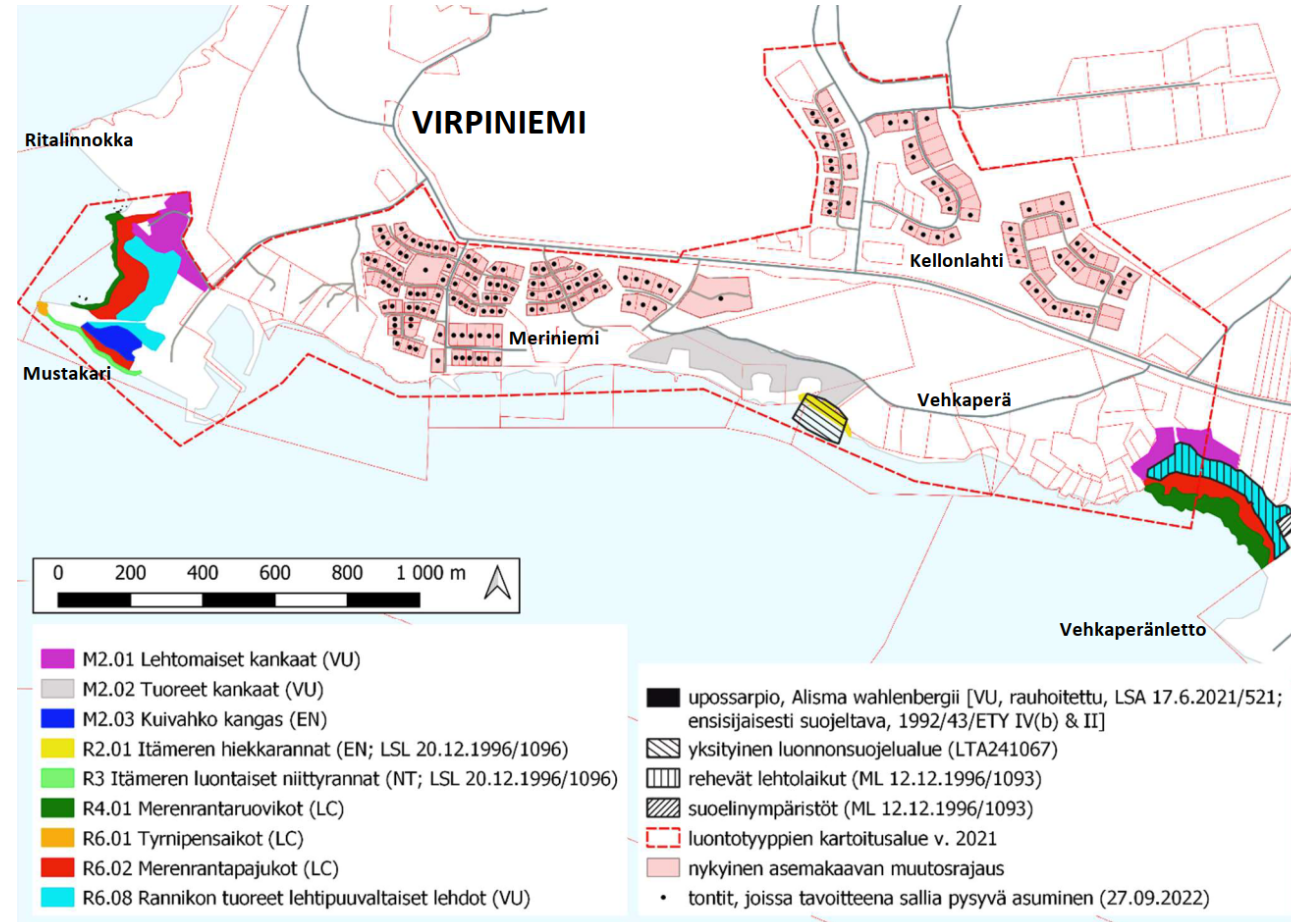


Ei vaateita kaavaan.

Huomionarvoiset luontotyyppikuviot ja upossarpio



Oulun Virpiniemen Meriniemen ja Kellonlahden asemakaavan muutoksen luontovaikutusarviointi



Kuva 2. Meriniemen ja Kellonlahden asemakaavan muutosalue ja kaavasunnitelmien vaikutusalueen ulkopuolelle rajattaviksi esitetyt luonnonmonimuotoisuuden säilyttämisen näkökulmasta olennaiset kohteet (Albus Luontopalvelut Oy 2021).

Muuta huomioitavaa: Maaperä



Meriniemessä on ollut öljyvarastoalueita.

Mahdollinen maankäyttörajoite.

MAAPERÄ

Korttelin 1405 tontteja 1-5, korttelin 1406 tontteja 1-3, korttelin 1424 tontteja 1-3, korttelin 1428 tontteja 1-2 sekä kortteleita 1407, 1409-1418 ja 1427 koskee seuraavat määräykset:

- Kaivojen ja kellareiden rakentaminen on sallittua vain, jos rakennuspaikalle ole tehty tarvittavat selvitykset maaperän puhtaudesta.
- Uudisrakentamisen yhteydessä tulee rakennuspaikan maaperän puhtaus selvittää. Määräys ei koske olemassa olevan rakennuksen laajentamista.



Kuva 25: Kuvapari peruskarttaotteista. Vasemmanpuoleisessa kuvassa on ote vuoden 1981 peruskartasta, jossa näkyy Merinimen alueella toimineen Esson öljysataman varastoalueen aidattu

Muuta huomioitavaa: Merivesitulva

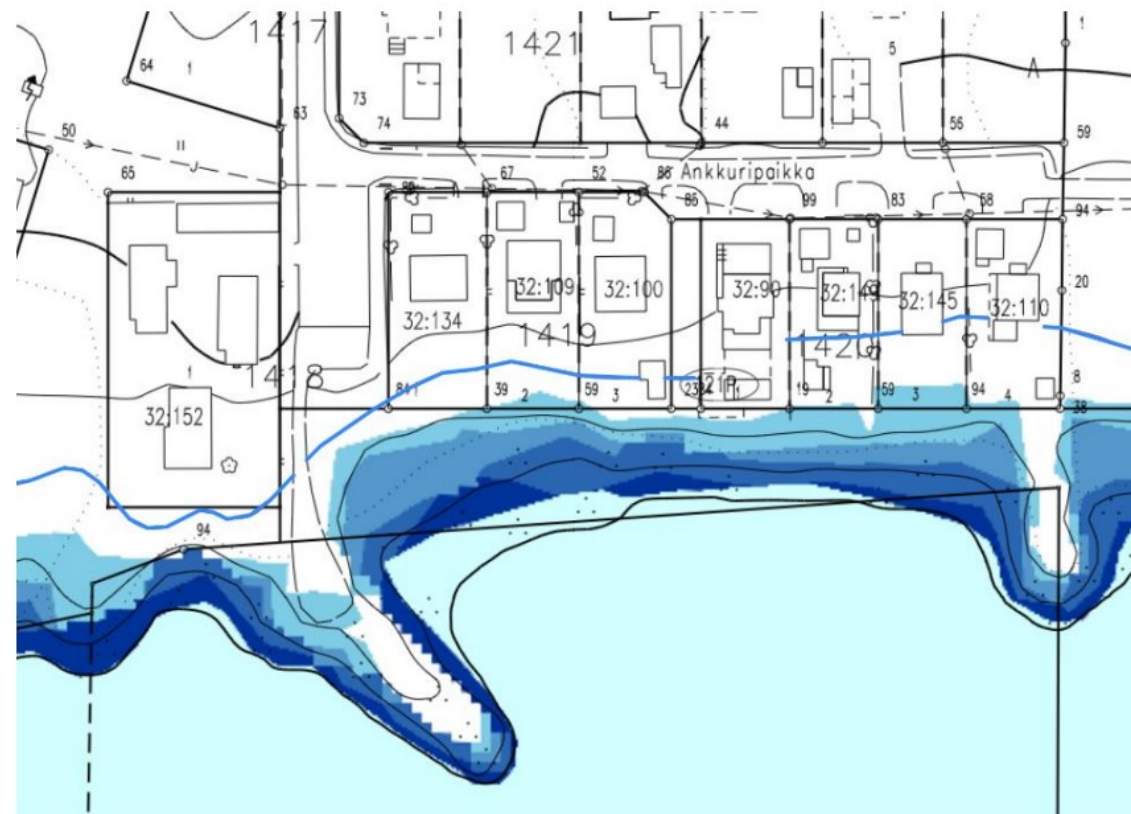


Kerran sadassa vuodessa tapahtuva merivesitulva ylettyy osalle Meriniemen tontteja.

Alin rakennuskorkeus voi tulla esteeksi olemassa olevan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokselle.

MERIVESITULVA

Korttelissa 1419 ja 1420 on tulvavahingoille alttiiden rakennusosien oltava vähintään korkeudessa +2.80 m korkeusjärjestelmässä N2000.



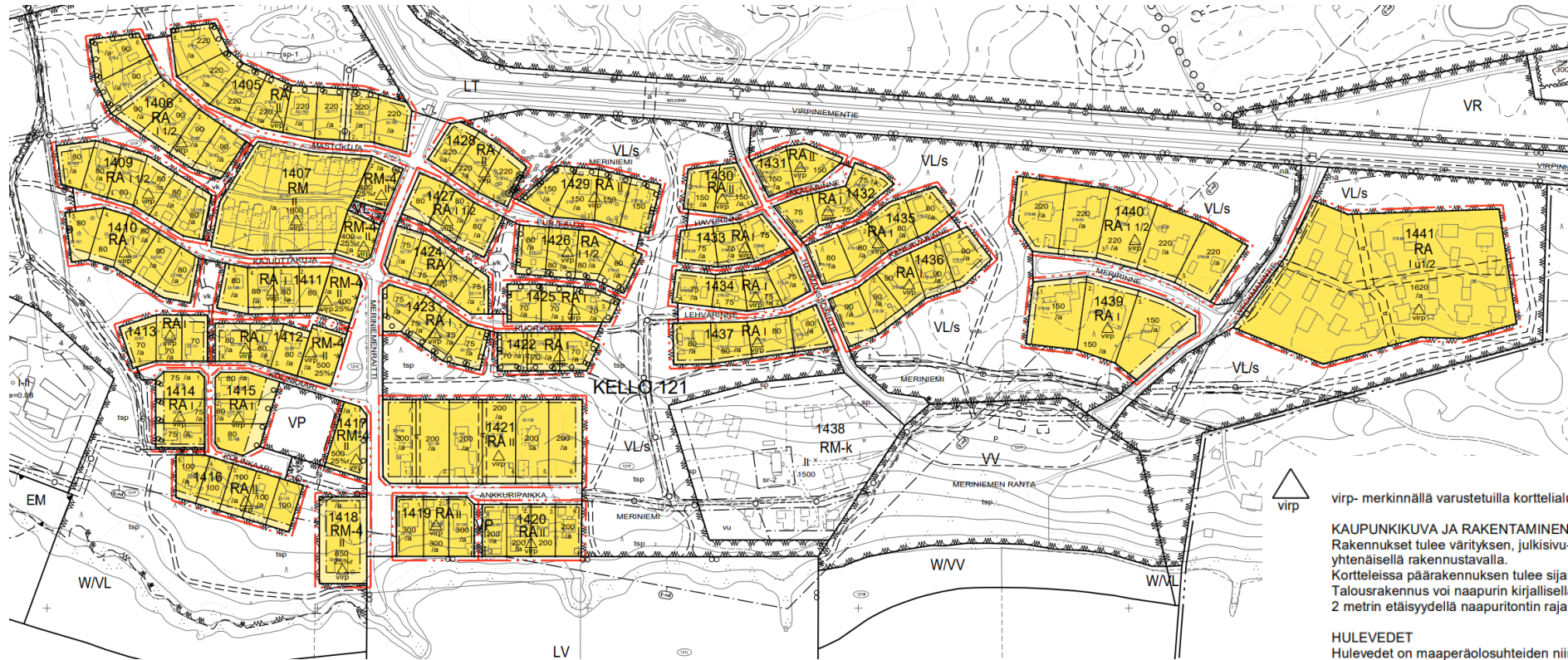
Kuva 26: Ote kantakartasta, jonka taustalla on Suomen ympäristökeskuksen kartta kerran sadassa vuodessa tapahtuvasta meritulva-alueesta. Todennäköinen tulvavaaravyöhyke (vedensyvyys alle 0.5 metriä) ulottuu osalle Meriniemen Ankkuripaikka- kadun eteläpuoleisia tontteja. Kuvan sininen viiva on kantakartan 3 metrin korkeuskäyrä.

Kaavaluonnos

Pysyvä asuminen (/a merkintä) sallittu kaavassa 159 tontilla.



Kaavaluonnos (Meriniemi)



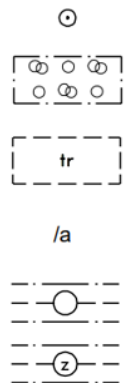
virp-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN
 Rakennukset tulee värityksen, julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa kortteleittain yhtenäisellä rakennustavalla.
 Kortteleissa päärakennuksen tulee sijaita vähintään 4 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta. Talousrakennus voi naapurin kirjallisella suostumuksella sijaita alle 4 metrin mutta kuitenkin vähintään 2 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta.

HULEVEDET
 Hulevedet on maaperäolosuhteiden niin salliessa imeytettävä kiinteistöllä. Hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivyttäminen tehdään kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla, jotka edistävät huleveden hyötykäyttöä ja hidastavat huleveden virtausta, kuten kattovesisäiliön, viherkatoin, viherpainantein tai sadeputarhoin. Läpäisemättömän pinta-alan määrää voidaan vähentää suosimalla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja minimoimalla rakentamispinta-alaa. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä viimeistään 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Tulvareitit tulee pitää avoimena ja esteettömänä vedenkululle.

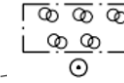
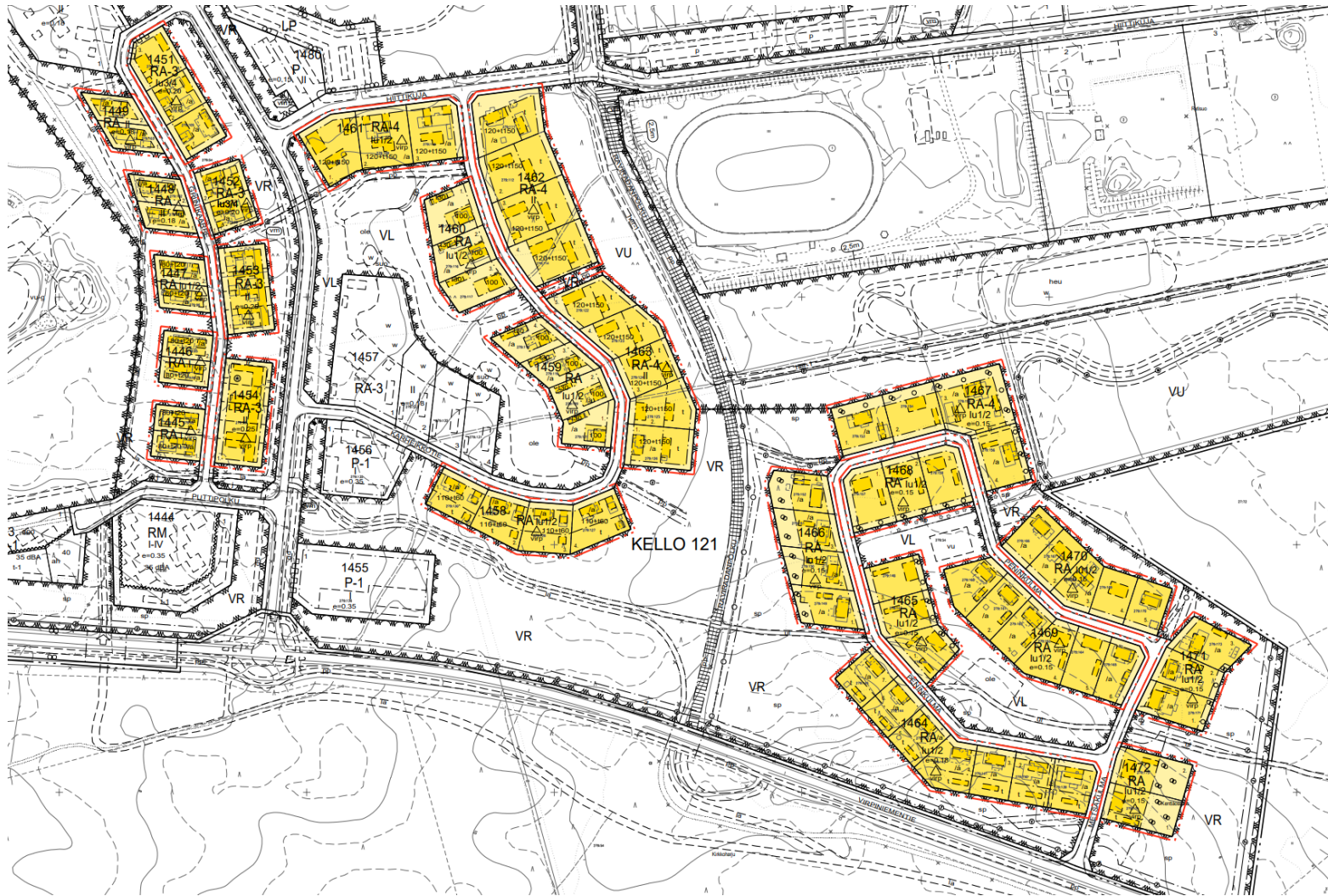
MAAPERÄ
 Korttelin 1405 tontteja 1-5, korttelin 1406 tontteja 1-3, korttelin 1424 tontteja 1-3, korttelin 1428 tontteja 1-2 sekä kortteleita 1407, 1409-1418 ja 1427 koskee seuraavat määräykset:
 - Kaivojen ja kellareiden rakentaminen on sallittua vain, jos rakennuspaikalle ole tehty tarvittavat selvitykset maaperän puhtaudesta.
 - Uudisrakentamisen yhteydessä tulee rakennuspaikan maaperän puhtaus selvittää. Määräys ei koske olemassa olevan rakennuksen laajentamista.

MERIVESITULVA
 Korttelissa 1419 ja 1420 on tulvavahingoille alttiiden rakennusosien oltava vähintään korkeudessa +2.80 m korkeusjärjestelmässä N2000.



- Säilytettävä puu.
- tr Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
- tr Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
- a Rakennuspaikka, jolla pysyvä asuminen sallittu.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Z Maanalaista sähköjohtoa varten varattu alueen osa.

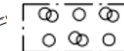
Kaavaluonnos (Kellonlahti)



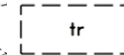
Säilytettävää puustoa.



Säilytettävä puu.



Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.



Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.

/a

Rakennuspaikka, jolla pysyvä asuminen sallittu.



virp

virp-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennukset tulee värikyksen, julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa kortteleittain yhtenäisellä rakennustavalla.

Kortteilla päärakennuksen tulee sijaita vähintään 4 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta.

Talousrakennus voi naapurin kirjallisella suostumuksella sijaita alle 4 metrin mutta kuitenkin vähintään 2 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta.

HULEVEDET

Hulevedet on maaperäolosuhteiden niin salliessa imeytettävä kiinteistöllä. Hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivyttäminen tehdään kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla, jotka edistävät huleveden hyötykäyttöä ja hidastavat huleveden virtausta, kuten kattovesisäiliön, viherkatoin, viherpainantein tai sadeputarhoihin. Läpäisemättömän pinta-alan määrää voidaan vähentää suosimalla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja minimoimalla rakentamispinta-alaa. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntyä viimeistään 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Tulvareitit tulee pitää avoimena ja esteettömänä vedenkululle.

MAAPERÄ

Korttelin 1405 tontteja 1-5, korttelin 1406 tontteja 1-3, korttelin 1424 tontteja 1-3, korttelin 1428 tontteja 1-2 sekä kortteilla 1407, 1409-1418 ja 1427 koskevat määräykset:

- Kaivojen ja kellareiden rakentaminen on sallittua vain, jos rakennuspaikalle ole tehty tarvittavat selvitykset maaperän puhtaudesta.
- Uudisrakentamisen yhteydessä tulee rakennuspaikan maaperän puhtaus selvittää. Määräys ei koske olemassa olevan rakennuksen laajentamista.

MERIVESITULVA

Kortteilla 1419 ja 1420 on tulvavahingoille alttiiden rakennusosien oltava vähintään korkeudessa +2.80 m korkeusjärjestelmässä N2000.

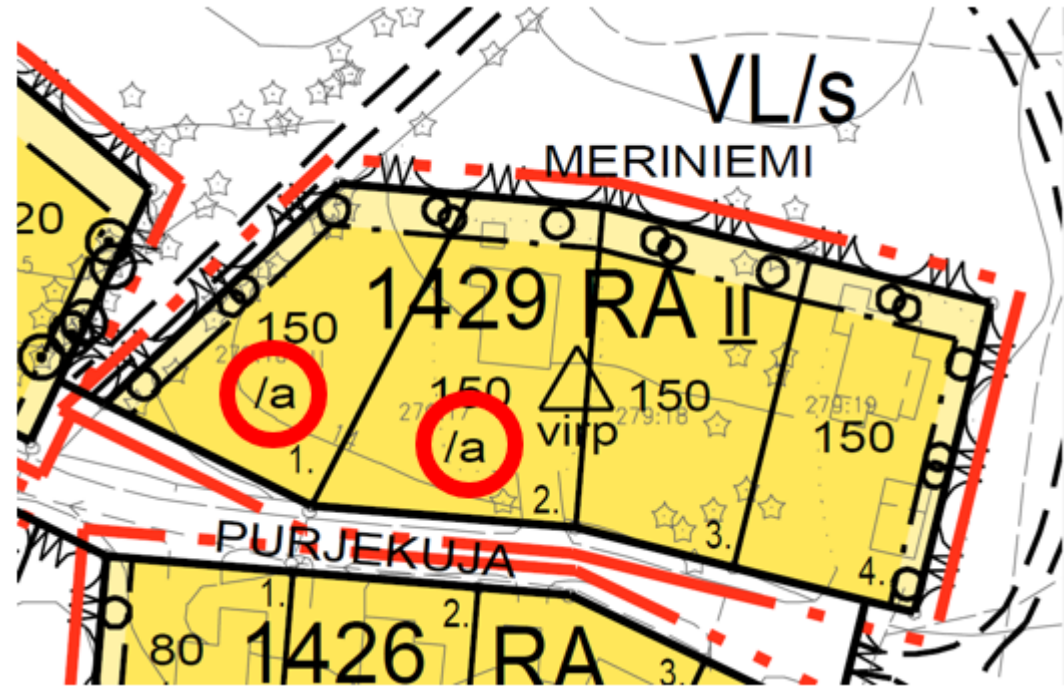
Pysyvän asumisen kaavamerkintä



Kaava mahdollistaa osalle tonteista pysyvän asumisen:

/a Rakennuspaikka, jolla pysyvä asuminen sallittu.

Rakennuslupaa on haettava, jos vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoitus muutetaan vakituisen asumisen sallivaksi asuinrakennukseksi, kuten esim. omakotitaloksi.



Käyttötarkoituksen muutos



Vapaa-ajan asunnot on usein rakennettu eri vaatimuksilla kuin vakituiset asuinrakennukset ja kaikki määräykset eivät ole niitä koskeneet.

Rakennusluvan hakemisella varmistetaan, että rakennus täyttää vakituiselle asumiselle osoitetut vaatimukset ja haetaan lupa tarvittaville muutoksille. Pääsuunnittelija selvittää nykytilanteen ja huolehtii muutossuunnittelusta ja tarvittavista erityissuunnittelijoista.

Muutostarpeista riippuen vastuuhenkilöiksi tarvitaan yleensä

- Pääsuunnittelija
- Vastaava työnjohtaja
- Rakennussuunnittelija
- Rakennesuunnittelija
- KVV- ja IV-suunnittelija sekä työnjohtaja

Yleensä myös naapurit on tarpeen tiedottaa käyttötarkoituksen muutoksesta.

Vaatimukset vakituisesti käytettävälle asunnolle

Asunnon tulee täyttää lain vaatimukset mm. asunnon ominaisuuksien, rakenteiden lujuuden ja vakauden, paloturvallisuuden, terveellisuuden, käyttöturvallisuuden, esteettömyyden, meluntorjunnan sekä energiatehokkuuden suhteen.

Esimerkiksi:

- Huoneistoala vähintään 20 m²
- Huonekorkeus vähintään 2,4 m (vähäisiltä osin pienempikin, ei kuitenkaan alle 2,2 m)
- Ikkunan valoaukko vähintään 10% huonealasta
- Tarkoituksenmukaiset tilat lepoa, oleskelua ja vapaa-ajan viettoa, ruokailua ja ruoanvalmistusta, hygienian hoitoa sekä asumiseen liittyvää välttämätöntä huoltoa ja säilytystä varten
- Jos yläkerran asuintilat täyttävät asuinhuoneen vaatimukset, tulkitaan se kerrokseksi

Suomen rakentamismääräyskokoelma

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) [☞](#) määritellään rakentamista koskevat yleiset edellytykset, olennaiset tekniset vaatimukset sekä rakentamisen lupamenettely ja viranomaisvalvonta. Olennaiset tekniset vaatimukset koskevat rakenteiden lujuutta ja vakautta, paloturvallisuutta, terveellisyttä, käyttöturvallisuutta, esteettömyyttä, meluntorjuntaa ja ääniolosuhteita sekä energiatehokkuutta. **Lain 117 §:ssä** [☞](#) annetaan olennaisten teknisten vaatimusten lisäksi asetuksenantovaltuutus koskien rakennusten käyttö- ja huolto-ohjetta. Tarkemmat rakentamista koskevat säännökset ja ohjeet on koottu Suomen rakentamismääräyskokoelmaan.

Rakentamismääräyskokoelman määräykset ovat perinteisesti koskeneet uuden rakennuksen rakentamista. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä määräyksiä on sovellettu vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa ovat edellyttäneet (ellei määräyksissä ole nimenomaisesti määrätty toisin).

Rakentamista koskevien määräysten soveltaminen on tarkoitettu joustavaksi siten kuin se rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet huomioon ottaen on mahdollista.

- **Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)** | FINLEX [☞](#)

Rakentamismääräykset

Suunnittelu ja valvonta	▼
Rakenteiden lujuus ja vakaus	▼
Paloturvallisuus	▼
Terveellisyys	▼
Käyttöturvallisuus	▼
Esteettömyys	▼
Meluntorjunta ja ääniolosuhteet	▼
Energiatehokkuus	▼
Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje	▼
Asuntosuunnittelu	▼

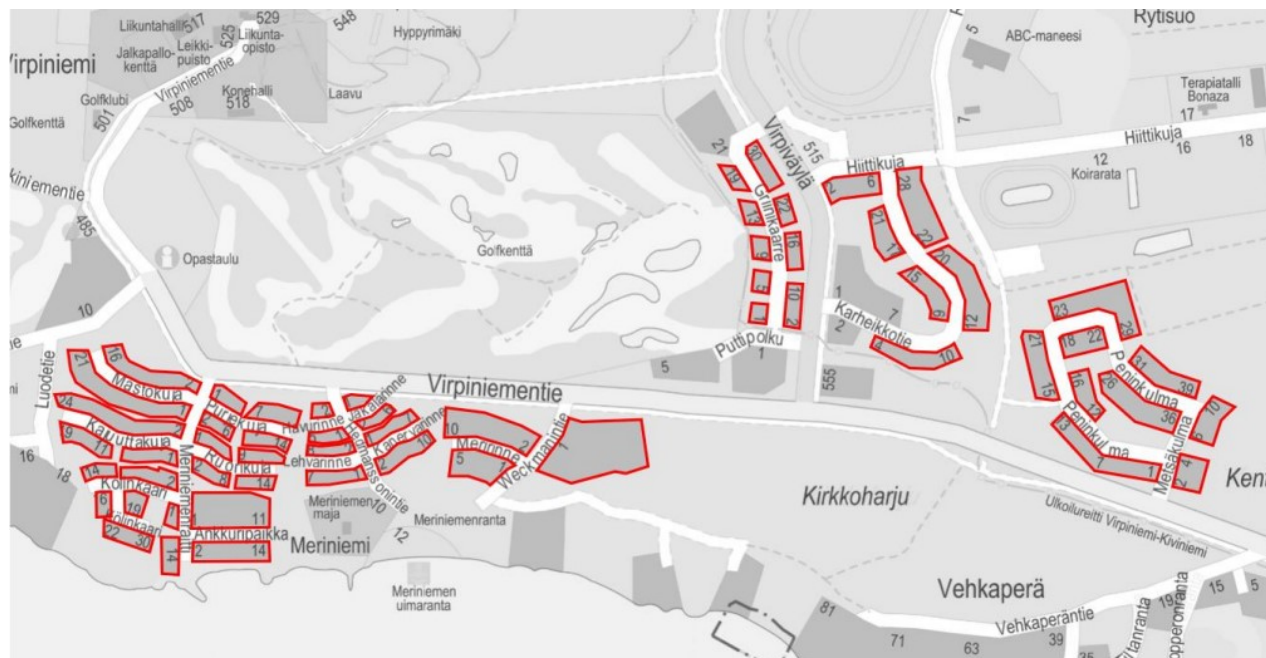




Lisää esimerkkejä:

- **Rakenteiden lujuus ja vakaus:** rakennetyypit on esitettävä
- **Paloturvallisuus:** rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla
- **Terveellisyys:** täytettävä selvitys Topten YL 06 rakennuksen terveellisyydestä
- **Käyttöturvallisuus:** portaiden ja poistumisteiden on täytettävä asuinrakentamisen määräykset (etenemä ja nousu sekä askelman leveys) ja parvelta ja yläkerrasta tulee olla varapoistumismahdollisuus
- **Esteettömyys:** sisäänkäynnin tulee olla esteetön: sisäänkäyntitason tulee olla vähintään 1500x1500 mm kokoinen, oven aukeanemispuolella tulee olla vapaata tilaa 400 mm ja ulko-oven tulee olla 10M kokoinen
- **Meluntorjunta:** arvioidaan lupakäsittelyn yhteydessä
- **Energiatehokkuus** (ei koske alle 50 m² rakennusta): energiatehokkuutta on parannettava ja tehtävä energiaselvitys, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.
- **Tekninen, taloudellinen ja toiminnallinen toteutettavuus:** rakennuksella 30 vuoden käyttöikä
- **LVI:** energiatehokkuuden tarkistaminen, jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma ja asiantuntijalausunto ilmanvaihdon soveltuvuudesta asuinkäyttöön

Keskustelua



Kaavaluonnos on nähtävillä 6.3.2023 asti.

Nähtävilläoloaikana on mahdollisuus toimittaa kirjallinen mielipide yhdyskuntalautakunnalle osoitteella Kirjaamo PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite Kansankatu 55 A tai sähköpostiosoitteeseen kirjaamo@ouka.fi