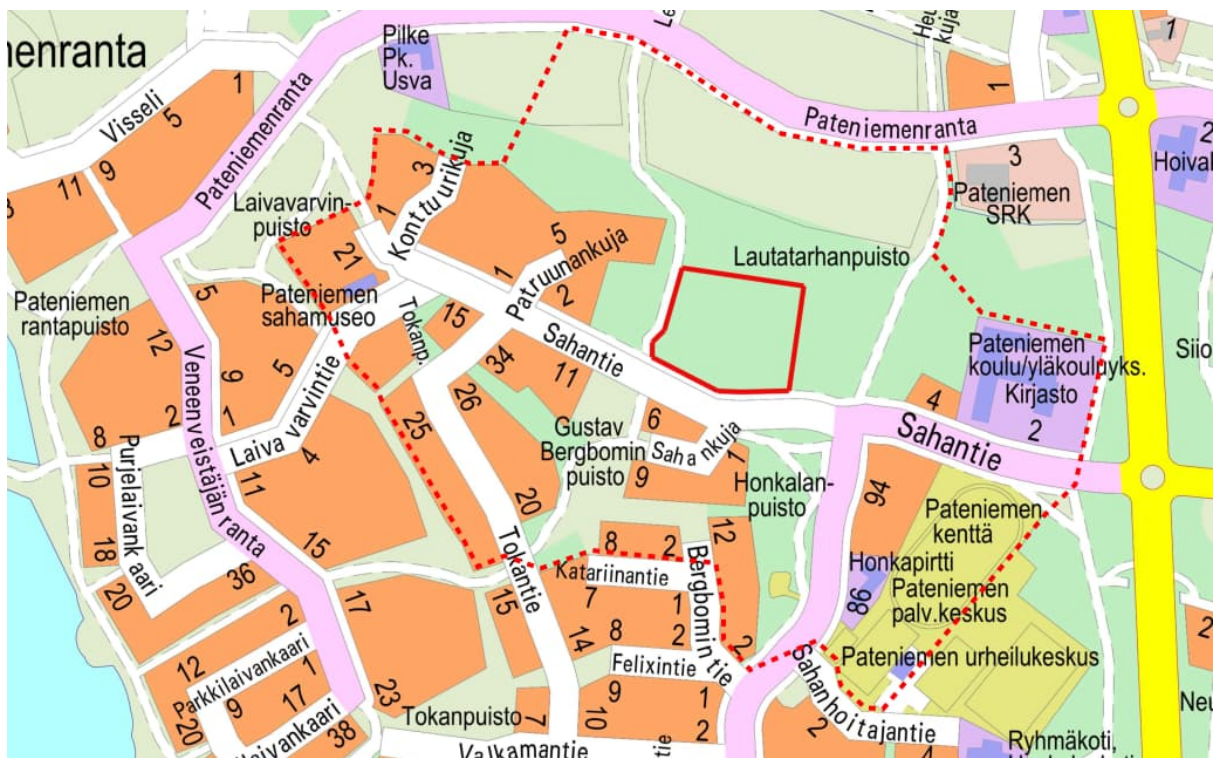


Sahantie 10

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Pateniemen kaupunginosassa, osoitteessa Sahantie 10, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa korttelin 223 matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) käyttötarkoitus asuinrakennusten korttelialueeksi. Suunnittelualueella on sijainnut Pateniemen sahan navettarakennus. Asemakaavan on tarkoitus valmistua loppuvuodesta 2025.



Kuva 1. Kartalle on rajattu punaisella ehyellä viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista. Katkoviiva esittää välittömän vaikutusalueen. Suunnittelualueen laajuus on noin 1,5 ha. Opaskartta © Oulun kaupunki.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 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:

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet>

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella 564-2602



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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Pateniemen kaupunginosan kortteli 223 (Sahantie 10). Alue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä Pateniemen keskuksesta pohjoiseen. Korttelin 223 pinta-ala on 15 784 m² ja se muodostaa yhden tontin nro 1.

Suunnittelualue rajautuu etelässä Sahantiehen ja Honkalanpuistoon. Muissa ilmansuunnissa alue rajautuu Lautatarhanpuistoon.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), Pateniemen sahayhdyskuntaa. Tontilla on sijainnut Pateniemen sahan vanha navetta, joka on palanut vuonna 2011 palanut. Tämän jälkeen kortteli on ollut rakentamaton.

Aluetta on täydennysrakennettu 2000 -luvun alkupuolella Sahantien pohjoispuolen kortteleissa 221 ja 222 asuinrivi- ja luhtitaloilla. Sahantien eteläpuolella, suunnittelualueen kohdalla, on pääosin 2000 -luvun alussa valmistuneita pientaloja. Gustav Bergbomin puiston länsipuolelle, Sahantien kaakkoisosaan sijoittuu 1920 -1940 -luvun asuinrakennuksia.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 223 matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) käyttötarkoituksen muuttaminen Uuden Oulun yleiskaavan 2030 mukaisesti pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Vaikutusten arviointi

Asemakaava perustuu kaavan vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittavain selvityksiin (MRL 9 §, MRA 1§). 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, kulttuuriympäristöön, asumiseen sekä liikenteeseen, liikenteen turvallisuuteen sekä lapsivaikutuksiin kohdistuvat vaikutukset.

Suunnittelualueelle on laadittu / päivitetty luonto- ja maisemaselvitys, pohjatutkimus, maaperän pilaantuneisuustutkimus, rakentamisen vaikutus pohjaveden korkeuteen sekä happamien sulfaattimaa-ainesten tutkimus. Lisäksi tullaan päivittämään hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma, liikennesuunnitelma sekä Sahantien ympäristösuunnitelma ja rakeisuuskartta. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Korttelin 223 omistaa Asunto Oy Pateniemen Sahurinpuisto, joka on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta keväällä 2024. Korttelia ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa. Suunnittelualue on rakentamaton.

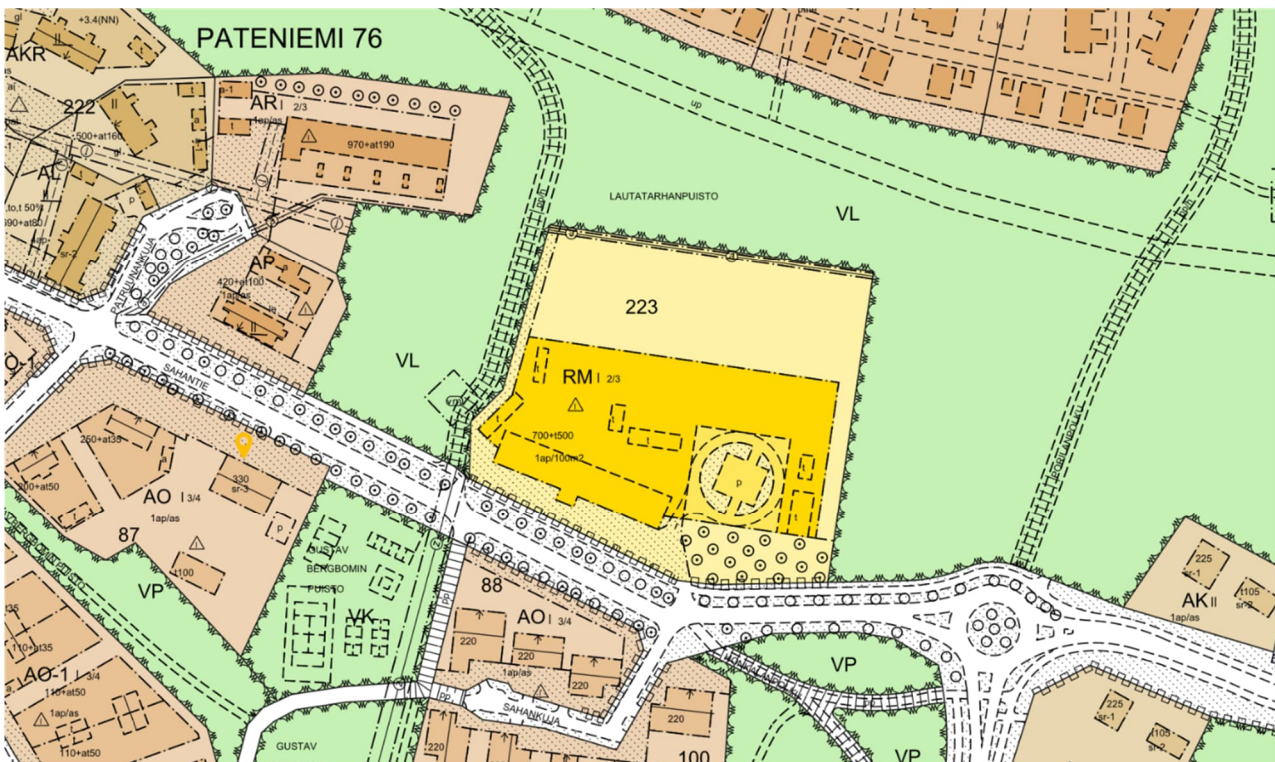
Hankkeesta laaditaan maankäytösopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Asemakaava 564-1615

Alueella on voimassa oleva asemakaava 564-1615, joka on hyväksytty 29.6.1999. Kortteli 223 on asemakaavassa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi RM. Rakennusoikeutta kaavassa on 700 kerrosneliometriä ja lisäksi talous- ja huoltotilojen rakentamiseen 500 kerrosneliometriä. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on $1 \frac{2}{3}$. Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka 100 m² kohden (1ap/100 m²). Kaavassa on esitetty rakennusala, jonka sisällä ohjeelliset rakennusalat mm. talusrakennuksille. Sahantien laitaan on esitetty säilytettävän puuston alue, jolla sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet sekä liittymäkiellon alueet.

Julkisivun materiaalina tulee olla peittomaalattu lauta. Korttelin pohjoisrajalla on avo-ojaa varten varattu rakennusalue.



Kuva 2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kartta © Oulun kaupunki.

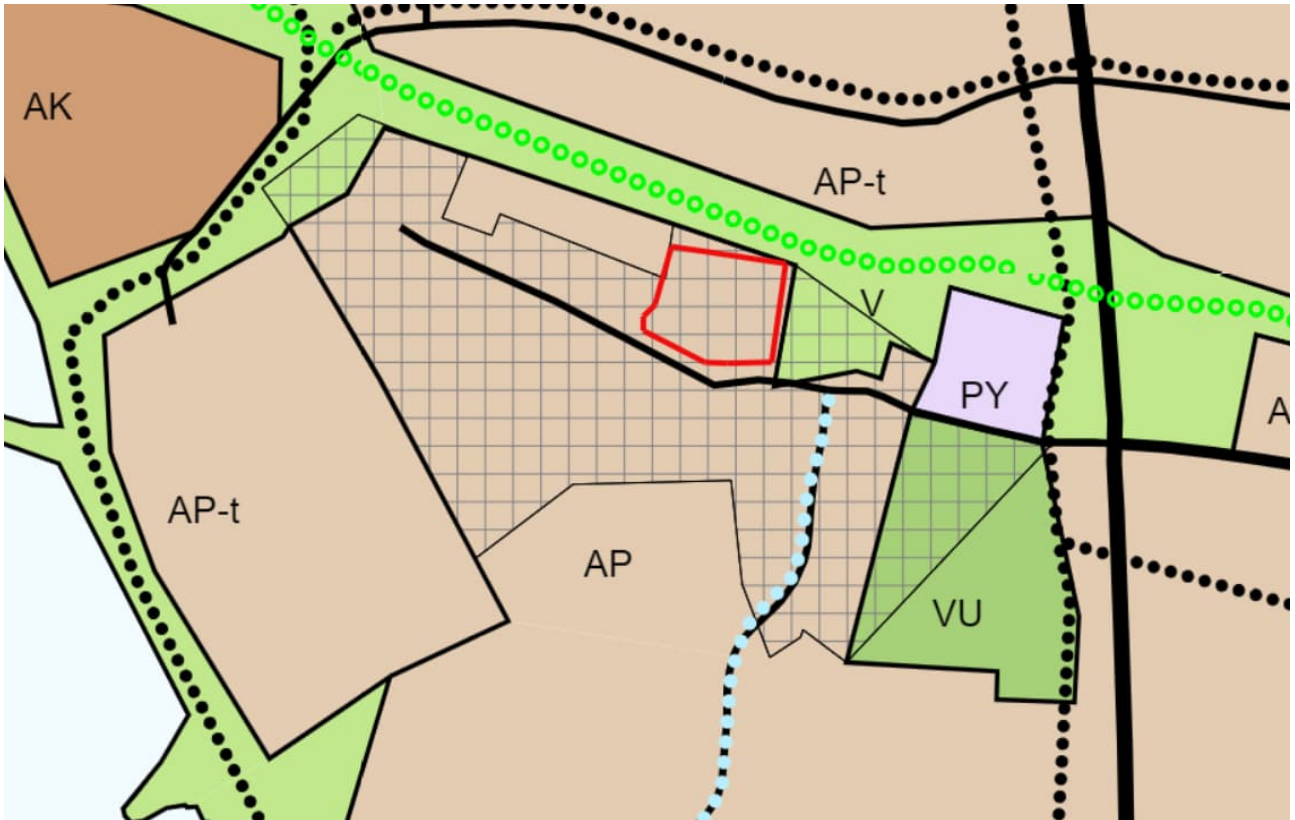
Uuden Oulun yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kaavakartta 2: keskeinen kaupunkialue 2030) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AP, pientalovaltainen asuntoalue. Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Alue on osa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää kohdetta tai aluetta. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.



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



Kuva 3. Ote Uuden Oulun yleiskaavakartasta 2, suunnittelualue rajattuna. Kartta © Oulun kaupunki.

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/3414/10.02.03/2024

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.



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

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Rakennusvalvonta
- Konsernipalvelut / yhteisötoiminta
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun kaupungin alueellinen yhteistoimintaryhmä
<https://www.ouka.fi/yhteisotoiminta>
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät
<https://www.nuortenoulu.fi/alueelliset-osallisuusryhmat/>
- Kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rakennusteollisuus RT Oulun aluetoimisto
- Pateniemi-seura ry
- Rajakyläyhdistys ry
- Pateniemen suuralueen yhteistyöryhmä
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta huhtikuussa 2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan



kirjeillä etusivun rajatun alueen asukkaille, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä 4 viikon ajan loppuvuodesta 2024. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Nähtävilläolo aikana pidetään yleisötilaisuus.

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

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu keväällä 2025, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävillä olosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävillä oloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Asemakaava-arkkitehti Sisko Repola, puh. 044 703 0530

Kaavoitusarkkitehti Katri Durchman, puh. 040 187 6563

Kaavavalmistelijä Taru Välimaa, puh. 040 612 8277

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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