

## Asemakaavan selostus

### LUONNOS 31.10.2019

31.10.2019 päivättyyn Oulun kaupungin Pateniemen kaupunginosan korttelia 223, osaa lähivirkistysaluetta ja osaa katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen

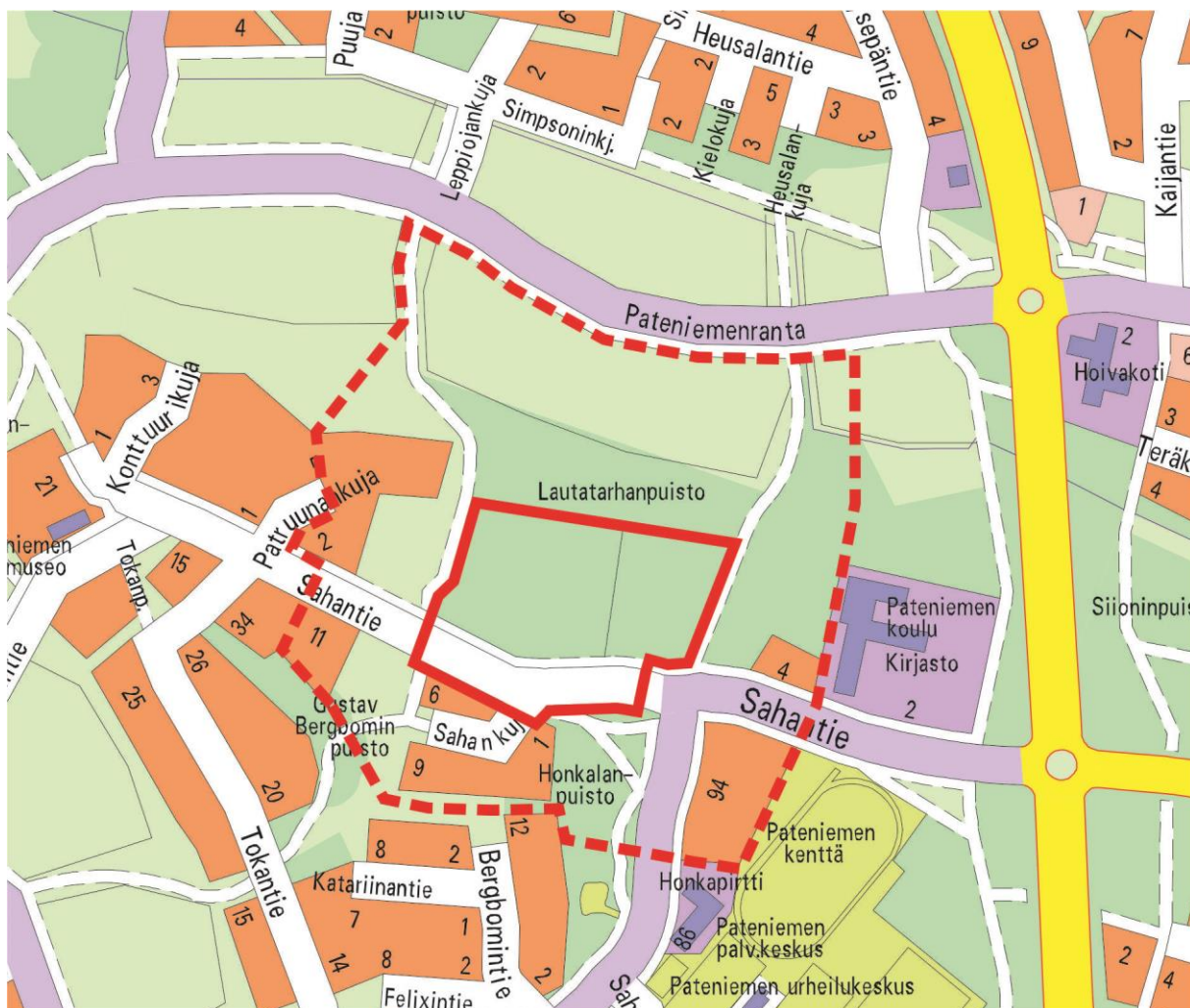
(Sahantie 10)

### SAHANTIE 10

Kaavatunnus 564-2383

Diaarinumero 7548/2018

Selostus päivitetty \_\_\_20\_\_



## Sisältö

Asemakaavan selostus .....	1
1. Perus- ja tunnistetiedot .....	3
1.1 Tunnistetiedot .....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	4
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	4
2. Tiivistelmä .....	5
3. Lähtökohdat .....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset .....	7
3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset .....	9
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	17
5. Asemakaavan kuvaus .....	22
5.1 Kaavan rakenne .....	22
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	23
5.3 Aluevaraukset .....	23
5.4 Kaavan vaikutukset .....	23
6. Asemakaavan toteutus .....	25
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus .....	25

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Pateniemen kaupunginosan korttelia 223 ja osaa lähivirkistysaluetta sekä osaa katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Pateniemen kaupunginosan korttelin 223 tontti 2. Tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kaavan nimi: SAHANTIE 10

Kaavatunnus: 564-2383

Kaavan laatija: Anne Olsbo / Päivi Markuksela  
Oulun kaupunki  
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut  
Kaavoitus  
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI  
email: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi

Kaavan vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä: Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa \_\_.\_\_.20\_\_.

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen \_\_.\_\_.20\_\_.  
Asemakaavan muutos on tullut voimaan \_\_.\_\_.20\_\_.



## **1.2 Kaava-alueen sijainti**

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pateniemen kaupunginosassa n. kilometrin päässä Pateniemen keskuksesta pohjoiseen. Suunnittelualueita rajaa itä-, länsi- ja pohjoispuolelta Lautatarhanpuisto. Itä- ja länsipuolella on kevyen liikenteen väylät ja pohjoisessa suurehko oja. Etelässä alue rajautuu Sahantien asuntoalueeseen ja Honkalanpuistoon.

## **1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 30.9.2019

Liite 3. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 4. Tonttitutkielmat, 21.10.2019

tonttijakokartta (ehdotusvaiheessa)

## **1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista**

Kaavamuutoksen lähtöaineisto ja tehdyt selvitykset löytyvät kaavoituksen nettisivuilta, suunnitelmat ja hankkeet: <https://www.ouka.fi/oulu/kadut-kartat-ja-liikenne/suunnitelmat-ja-hankkeet>

- Yhdyskuntalautakunta, suunnitteluvaraus 24.9.2018
- Sahantie 10, Luonto- ja maisemaselvitys, Pöyry Finland Oy, 29.8.2019
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Pöyry Finland Oy, 5.6.2019
- Yleispiirteiset pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto, Pöyry Finland Oy, 29.5.2019, päiv. 10.6.2019
- Sulfaattimaalausunto, Pöyry Finland Oy, 20.5.2019

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), Pateniemen sahayhdyskuntaa. Lisätietoa kohteesta löytyy museoviraston sivulta:

[http://www.rky.fi/read/asp/r\\_kohde\\_det.aspx?KOHDE\\_ID=336](http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=336)

## **2. TIIVISTELMÄ**

### **Asemakaavan sisältö**

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen rakentamisen Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Asemakaava-alueen laajuus on n. 2,84 ha. Uutta asuinrakentamista kaava mahdollistaa asuinrakentamiseen 5 750 kem<sup>2</sup> ja talousrakennusten rakentamiseen 350 kem<sup>2</sup>:iä.

Alueen asuntotyypinä on pääosin yksikerroksinen rivitalo tai muu kytketty asuinrakennus. Yksikerroksiset rivitalot on sijoitettu alueen reunoille, kun taas kaksikerroksiset rivitalot alueen pohjoisreunaan.

Tavoitteena on mahdollistaa kaavamuutosalueelle viihtyisiä ja vetovoimainen, hyvien palveluiden, liikenneyhteyksien ja virkistysalueiden läheisyydessä oleva asuinalue. Suunnittelualueen ilmeen tulee kunnioittaa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY), Pateniemen sahayhdyskunta-alueen arvoja.

### **Kaavaprosessin vaiheet**

Kaavoitustyö on käynnistetty korttelin 223 omistajan aloitteesta. Osasta Lautatarhanpuistosta on yhdyskuntalautakunta tehnyt suunnitteluvarauksen 24.9.2019 § 498.

Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin xxx mielipidettä. Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosluonnoksesta esitettiin xxx mielipidettä.

### **Asemakaavan toteutus**

Asemakaavan muutoksen sallima rakentaminen voidaan toteuttaa, kunhan asemakaavan muutos on lainvoimainen.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakentamatonta aluetta. Alueella on sijainnut entisen Pateniemen sahan navetta. Myöhemmin navetta on ollut 4H –kerhon käytössä ja siellä pidettiin kotieläimiä kuten esim. hevosia. Navetta tuhoutui tulipalossa v. 2011 ja nykyään alue, jossa rakennus sijaitsi, on puutonta joutomaakenttää. Muilta osin suunnittelualue on koivikkoa.

Suunnittelualueen koko n. 2,43 ha.

Alue rajautuu pohjoisessa Lautatarhanpuistossa olevaan ojaan. Etelässä alue rajautuu Sahantien asuntoalueeseen ja Honkalanpuistoon. Alueen itä- ja länsireunoilla on kävelyn ja pyöräilyn reitit Pateniemenrannan uudehkolle asuinalueelle. Tontin pohjoisosaa rajaa isohko oja.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemaltaan suunnittelualue on Perämeren rannikolle tyypillistä maankohoamisaluetta.

Kallioperä on graniittia ja vallitsevat maalajit ovat karkeaa hietaa ja hiekkamoreenia. Alue on pinnanmuodoiltaan tasaista. Alueen eteläreunan johtomaakenttä on avointa maisematilaa, itä- ja pohjoisosalle on kasvanut koivikkoa viljelyn loputtua alueella. Puusto on kookkaaksi kasvanutta ja alueen keskiosissa kasvusto on tiheää. Merkittävin maisema-arvo on joutomaakentän itäreunalla kasvava komea ja paksuoksainen maimamänty. Maisemamännyn lisäksi suunnittelualueen eteläreunalla on muutamia muitakin vanhempia mäntyjä muun puuston seassa.

##### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), Pateniemen sahayhdyskuntaa.

Museoviraston RKY-alueen kuvaus:

”Maamme vanhimpiin ja merkittävimpiin kuuluneen Pateniemen entisen höyrysahan yhdyskunta muodostuu eri-ikäisistä konttori-, kokoontumis- ja asuinrakennuksista. Vaikka sahan tuotantorakennukset ovat tuhoutuneet tulipalossa, on raitin varrelle ryhmittynyt sahayhdyskunta edelleen säilyttänyt ominaisluonteensa hyvin.

Saha-alueelle johtaa pylväshaapakuja. Sahantien päätteellä on kaksi sahan konttorirakennusta 1880- ja 1910 –luvulta sekä 1850-luvulla rakennettu ns. Nikkaripirtti, jossa toimii Pateniemen sahamuseo Pohjois-Pohjanmaan maakuntamuseon erikoismuseona. Tulotien varressa on myös entinen ruokalarakennus. 1950-luvulla sahan alueelle on rakennettu mm. paloasema sekä Honkapirtti työntekijöiden harrastus- ja kokoontumistiloiksi. Kaksikerroksiset mansardikattoiset asuinrakennukset ovat 1920-1940 –luvulta, alkuun neljän perheen asuinrakennuksia talousrakennuksineen. Osa niistä on siirretty Varjakan sahalta ja osa rakennettu 1930-luvulla samojen piirustusten mukaan.

Historiaa:

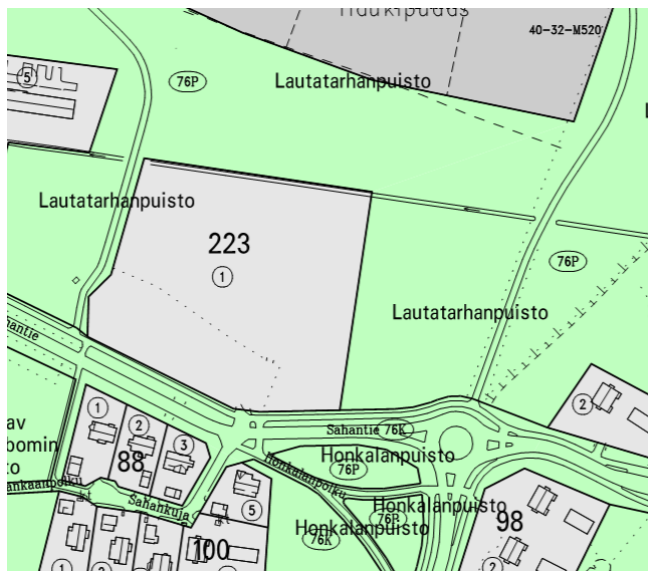
Haukiputaaseen kuuluneessa Pateniemessä harjoitettiin laivanrakennusta 1600-luvulla. Vuonna 1857 oululaiset liikemiehet perustivat Pateniemen suuren laivaveistämön eli Uleåborgs Stora Skeppsvarv- och Rederibolagin. Kauppaneuvos J.G. Bergbomin omistukseen laivavarvi siirtyi huutokaupan myötä 1865 ja kauppaneuvos perusti alueelle kaksiraamisen höyrysahan 1873. Saha yhdistyi kolmen muun sahan kanssa 1912 Ab Uleå:n suursahaksi ja 1935 Pateniemen saha siirtyi Oulu Oy:lle. suurimmillaan saha työllisti yli 1000 henkilöä 1940- ja 1940-lukujen taitteessa. Pateniemi liitettiin Oulun kaupunkiin 1965.

Sahan omistajaksi 1986 tullut Veitsiluoto Oy lopetti sahauksen 1990. Pateniemen puurakenteinen suursahan rakennus vuodelta 1907 ja sen vieressä ollut tiilinen voima-asema tuhoituivat tulipalossa 1995. ”

Lähialueen rakentaminen on pienimittakaavaista, lähinnä I-II kerroksista omakoti- ja paritalorakentamista. Rakennusten pääjulkisivumateriaalina on lautaverhous ja väreinä punaisen sävyt. Suunnittelualueen läheisyydessä, kaakossa, sijaitsee v. 1920 – 1940 –luvuilla rakennetut kaksikerroksiset mansardikattoiset punasävyiset asuinrakennukset talousrakennuksineen.

### 3.1.4 Maanomistus

Kortteli 223 on yksityisessä omistuksessa. Osasta Lautatarhanpuistosta on yhdyskuntalautakunta tehnyt suunnitteluvarauksen Temotek Oy:lle.



Maaomistuskartta suunnittelualueelta (vihreä on kaupungin omistamaa maata, harmaa on yksityisen maanomistajan omistamaa maata)

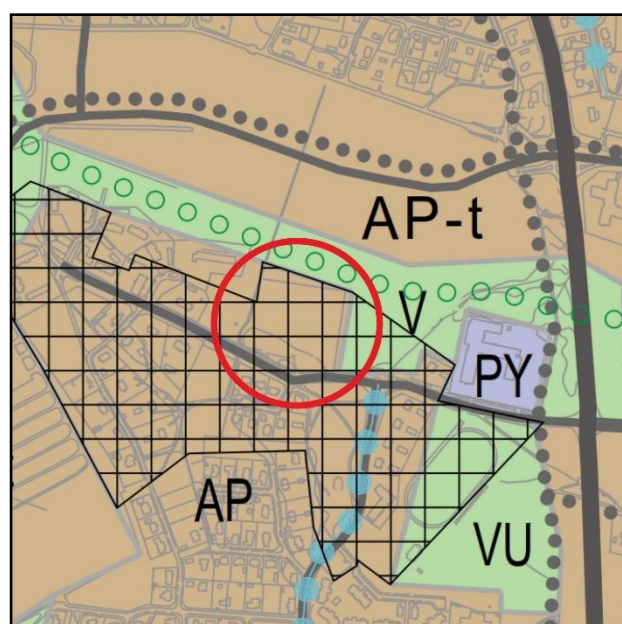
## 3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

### 3.2.1 Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa (kaavakartta 2: keskeinen kaupunkialue 2030) alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alue varataan kaupunkimaiselle pientaloasumiselle kuten yhtiömuotoisille ja kytkeville pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Osa suunnittelualueesta on virkistysaluetta (V).

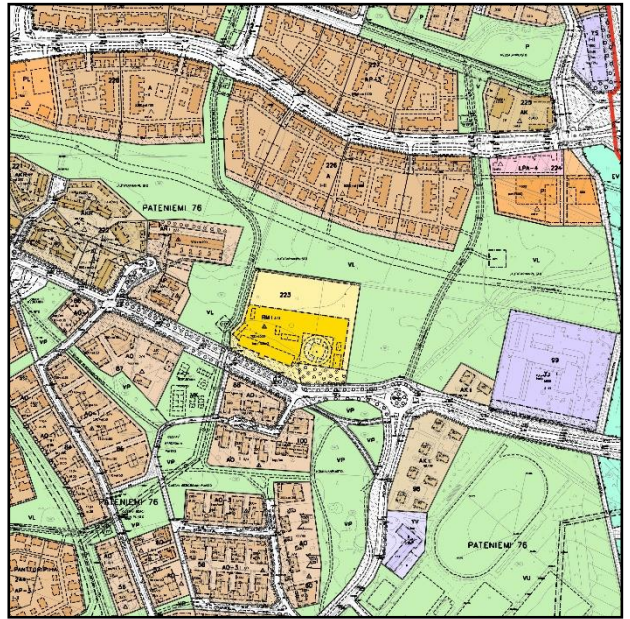
Alue on osa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä kohde tai alue.

*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 ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.*



### 3.2.2 Voimassa olevat asemakaavat

Alueen voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan vuonna 1999. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 223 on osoitettu merkinnällä RM (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue). Rakennusten suurin sallittu korkeus on  $1\frac{2}{3}$ . Tontilla saa käyttää 700  $\text{km}^2$  rakentamiseen ja talous- ja huoltotilojen rakentamiseen 500  $\text{km}^2$ . Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka 100  $\text{m}^2$  kohden (1ap/100  $\text{m}^2$ ). Kaavassa on esitetty rakennus-ala, jonka sisälle on esitetty ohjeelliset rakennus-alam. talousrakennuksille. 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 alueen osa. Osa alueesta on esitetty lähivirkistysalueeksi (VL). Sahantie on osoitettu katualueeksi, jolle on osoitettu istutettava puurivi sekä säilytettävä ja täydennettävä puurivi.



### 3.2.3 VILMO-suunnitelma

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus-suunnitelmissa (VILMO) suunnitteluvarauksen itäosa on merkitty virkistysalueeksi ja taajaman viheralueeksi. Selvitysalueen pohjoispuolelle on merkitty pääviherkäytävä Pateniemen rantaan.



### 3.2.4 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

### 3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

### 3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.2019.

### 3.2.7 Maankäyttösopimukset

Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

### 3.2.8 Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla

Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta on tehnyt suunnitteluvarauksen 24.9.2019 § 498. Suunnitteluvaraus koskee kaavasuunnittelun osana olevaa osaa Lautatarhanpuistoa.



### 3.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset

Kaavamuutoksen pohjaksi laaditut selvitykset löytyvät kaavoituksen nettisivuilta, suunnitelmat ja hankkeet: <https://www.ouka.fi/oulu/kadut-kartat-ja-liikenne/suunnitelmat-ja-hankkeet>

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), Pateniemen sahayhdyskuntaa. Lisätietoa kohteesta löytyy museoviraston sivulta:

[http://www.rky.fi/read/asp/r\\_kohde\\_det.aspx?KOHDE\\_ID=336](http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=336)

Luonto- ja maisemaselvitys, Pöyry Finland Oy, 29.8.2019

Pöyry on tehnyt luonto- ja maisemaselvityksen suunnittelun kohteena olevalle alueelle.

Selvityksessä on tutkittu alueen kasvillisuus, eläimistö (pesimälinnusto, viitasammakko sekä muut luonto-direktiivin liitteen IV (a) eläinlajit).

Työtä varten koottiin alueen luonnosta ja maisemasta käytettävät lähtötiedot:

peruskartat, ortokuvat maaperä- ja kallioperäkartat vanhat peruskartat	<i>Maanmittauslaitoksen aineistot (05/2019):</i> Paikkatietoikkuna-karttajärjestelmä <a href="https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/?lang=fi">https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/?lang=fi</a> <a href="http://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/">http://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/</a>
tiedot Natura 2000 –kohteista ja aluemaisista suojelukohteista	Suomen ympäristökeskuksen Karpalo-karttapalvelu (05/2019) <a href="https://www.p2.ymparisto.fi/Karpalo/SilverlightViewer.aspx">https://www.p2.ymparisto.fi/Karpalo/SilverlightViewer.aspx</a>
uhanalaisten lajien havaintotiedot	Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämä Hertta-tietokanta  Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Ympäristöasiantuntija Jouni Nöpänkangas 28.5.2018
tiedot erityisesti suojeltavien lajien rajauspäätöksistä, perustetuista luonnonsuojelualueista ja valtiolle suojelutarkoituksiin hankituista kiinteistöistä (METSÖ-kohteet)	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Ympäristöasiantuntija Jouni Nöpänkangas 28.5.2018
aluetta koskevat selvitykset ja muu kirjallisuus	kirjallisuusluettelo, luku 6

#### **Kasvillisuus**

Selvitysalueen kallioperä on graniittia ja vallitseva maalaji karkeaa hietaa sekä hiekkamoreemia. Alue on pinnanmuodoiltaan tasainen.

*Tulokset kasvillisuuden osalta*

Alueen kasvillisuutta leimaa edelleen vahva kulttuurivaikutus. Vanhat peltoalueet kasvavat nykyisin taajaa koivikkoa, jonka kenttäkerrosta hallitsevat suurruohot (mm. mesiangervo, nokkonen, maitohorsma) ja heinät ( mm. korpikastikka). Koivikon seassa on paikoin kiiltöpajupensaikkaa. Suunnitteluvarausalueen eteläreunalla kasvaa myös muutamia petäjiä, haapoja ja raitoja. Vanhasta maankäytöstä kerovat ränstystyneet lauta-aidat ja matalat ojat.

Selvitysalueen lounaisosassa ollut rakennus on purettu. Alueen ympärillä on pääosin puutonta joutomaakenttää. Kentällä kasvaa monia kukkivia ruohokasveja ja heiniä, pohjakerroksessa on aukkoista

sammalpeitettä. Alueella on muutama nuori koivu ja männyt taimia. Kentän reunalla kasvaa myös syreenipensas.

Koska erityisesti joutomaakentän kasvilajisto oli runsasta, kerättiin maastossa lajistaa selvitysalueella havaituista ruoho- ja heinälajeista (Luonto- ja maisemaselvitys, Taulukko 2-1). Lajistossa ei havaittu suojelullisesti huomioitavia tai muutoin erityisen mielenkiintoisia kasvilajeja (esim. painolastilajit). Myöskään viranomaisten ylläpitämissä rekisteritiedoissa ei ollut havaintoja uhanalaisista kasvilajeista alueelta tai sen välittömästä lähiympäristöstä.

Selvitysalueella ei sijaitse luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain tarkoittamia kohteita, uhanalaisia luontotyyppisiä tai Suomen kansainvälisiä vastuuluontotyyppisiä.



1. Aivointa joutomaakenttää.



2. Lähikuvaa kentän kasvillisuudesta.



3. Vanhan käyttömaan koivikkoa.



4. Koivikon suurruohoista kenttäkerrosta.



5. Selvitysalueella on vanhoja aitoja.



6. Selvitysalueen pohjoisreunan ojalinja.

## Eläimistö

### Tulokset pesimälinnuston osalta

Maastokäynneillä selvitysalueella havaittiin pesivänä 16 lintulajia (luonto- ja maisemaselvitys, Taulukko 3-1). Selvitysalueen linnusto koostuu seudulle tyypillisistä lajeista ja heijastelee kaava-alueen elinympäristöjä. Havaituista lajeista seitsemän on metsän yleislintuja, kaksi havumetsän lintuja, kaksi lehtimetsälintuja, yksi pensaikon ja puoliavoimen maan lintu sekä neljä kulttuuriympäristöjen lajeja. Runsaimmat lajit olivat räkättirastas ja lehtokerttu. Lisäksi selvitysalueen läheisyydessä tavattiin kymmenen lajia, jotka todennäköisesti pesivät lähialueella.

### Suojelullisesti huomioitavat lajit

Suojelullisesti huomionarvoisia lajeja ovat uhanalaiset, silmälläpidettävät ja alueellisesti uhanalaiset lajit, EU:n lintudirektiivin liitteen I lajit ja Suomen kansainväliset vastuulajit sekä luonnonsuojeluasetuksen erityisesti suojeltavat lajit. Maastoselvitysten lisäksi selvitysalueen ja sen lähiympäristön uhanalaisten lajien esiintymät tarkastettiin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen Eliölajit-tietokannasta sekä Laji.fi-palvelusta (9.8.2019).

Selvitysalueella tavattiin kaksi kansallisessa uhanalaisuusluokituksessa (Hyvärinen ym. 2019) elinvoimaisesta poikkeavaksi arvioitua lajia:

- viherpeippo – erittäin uhanalanien (EN)
- punavarpuen –silmälläpidettävä (NT)

Viherpeippo on etenkin maanviljelysympäristöissä ja kaupunkien puistoissa ja piholla viihtyvä kulttuurilaji, joka pesii kuitenkin myös esim. hakkuuaukkojen taimikoissa ja saariston katajikoissa. Laji ruokailee monenlaisissa avoimissa maastoissa, kuten kaupunkien joutomaa-alueilla, ja rakentaa pesänsä tiheään havupuuhun tai –pensaaseen, asutuksen piirissä usein kuusiaitaan. Suomen viherpeippokanta runsastui yhtäjaksoisesti 1940-luvulta lähtien moninkertaistuen 200-lukuun mennessä. Kanta pieni kuitenkin rajusti vuosina 2008-2010 noin puoleen aiemmasta *Trichomonas gallinae* – alkueläimen aiheuttaman epidemian takia, minkä vuoksi laji on luokiteltu tuoreimmista uhanalaisuusarvioinneissa erittäin uhanalaiseksi. (Väisänen ym. 1998, Valkama ym. 2011, Hyvärinen ym. 2019).

Punavarpuksen elinympäristöihin kuuluvat pensaikkoiset maatalousalueet ja asutuksen liepeet sekä kosteikkoalueet. Laji rakentaa pesänsä matalalle tiheään pensaaseen tai pieneen puuhun. Punavarpuen on itäinen laji, joka levittäytyi eri puolille Suomea nopeasti 1940-50-luvuilla. Kanta kasvoi voimakkaasti 1990-luvun alkuun asti. Nykyään punavarpuen on suomessa runsas pesimälaji etelärannikolta Etelä-Lappiin asti. 1990-luvun jälkeen kanta on taantunut arviolta reiluun kolmannekseen aiemmasta. Taantumisen syyinä lienevät elinympäristömuutokset lajin muutto- ja talvehtimisalueilla Suomen ulkopuolella. Kannan taantumisen takia laji on luokiteltu tuoreimmista uhanalaisuusarvioinneista silmälläpidettäväksi. (Väisänen ym. 1998, Valkama ym. 2011, Hyvärinen ym. 2019)

Selvitysalueella ei havaittu EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja, Suomen kansainvälisiä vastuulajeja, luonnonsuojeluasetuksen erityisesti suojeltavia lajeja eikä Suomen ympäristökeskuksen kiireellisesti suojeltaviksi nimeämiä lintulajeja.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen tietokannassa on selvitysalueen lähiympäristöistä vuodelta 2005 havainto kolmesta uhanalaisesta lajista: käenpiika (NT=silmälläpidettävä), kivitasku (luonnonsuojeluasetuksella rauhoitettu laji) sekä punajalkaviklo (NT, kiireellisesti suojeltava laji). Vuoden 2019 maastokäynneillä ei kuitenkaan havaittu näitä lajeja, eivätkä aiemmat havainnot välttämättä koske itse selvitysalueita.

### Linnustolle arvokkaat alueet

Oulun edustan merialueelle on rajattu kansainvälisesti ja kansallisesti tärkeä lintualue (IBA- ja FINIBA-alue) *Oulun seudun kerääntymisalue*. IBA-rajaukseen sijoitetaan lähimmillään lähes 1,5 km etäisyydellä selvitysalueesta. FINIBA-rajaukseen on laajempi ja kattaa myös Pateniemen ranta-alueita. Pesimälinnustonselvityksen perusteella kaava-alueella ei ole mitään yksittäistä linnustolle erityisen tärkeää kohdetta tai muita sellaisia linnustoarvoja, jotka aiheuttaisivat rajoitteita maankäytön suunnittelulle. Selvitysalue on pieni (2,7 hehtaaria) eikä sillä ole luonnontilaisia, suojelullisesti merkittävän linnuston vaatimia elinympäristöjä. Alue ei nykyisessä hoitamattomassa tilassaan ole myöskään merkittävä kulttuuriympäristön lajeille.

Selvitysalueella on jonkin verran koivupötkelöitä, jotka soveltuvat mm. tikkojen ja tiaisten pesäpaikoiksi. maastokäynneillä lahpuissa tavattiin talitaisen pesä. Alue on sopivaa pesimäympäristöä kahdelle uhanalaiselle lajille, joista on havainto lähialueelta Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen tietokannassa: Käenpiika pesii lahopuiden koloissa ja kivitasku monenlaisissa avoimissa ympäristöissä, jollaista selvitysalueen eteläosa on. Kyseisistä lajeista ei kuitenkaan tehty havaintoja vuoden 2019 maastokäynneillä.

Molemmille selvitysalueella havaituille suojelluiksi huomionavoiksi lajeille on sopivaa pesimäympäristöä selvitysalueen lähiympäristössä, eivätkä lajien uhanalaistumisen syyt liity ensisijaisesti niiden elinympäristöjen vähenemiseen Suomessa. Pateniemen alueen viime vuosien voimakas rakentaminen on heikentänyt luonnonvaraisten lintujen elinoloja alueella, mutta selvitysalue ei itsessään ole erityisen arvokas alueen linnustolle.

#### *Viitasammakkokartoitus*

Selvitysalueella käytiin tarkkailemassa viitasammakkoita 15.5.2019 klo 21:10-21:50. Viitasammakkoa havainnointiin kiertelemällä selvitysalueella hiljalleen pysähdellen välillä kuuntelemaan mahdollisen soidinääntelyn kuulamista.

Selvitysalueella ei havaittu viitasammakon ääntelyä tai nähty sammakoiden kutua.

Selvitysalueella ei arvioitu viitasammakolle soveltuvaksi kutuympäristöksi tai talvehtimisalueeksi.

#### *Liito-orava*

Liito-oravan levinneisyysalueen pohjoisraja ulottuu Oulun seudulle saakka. Selvitysalueella ei kasva liito-oravan suosimia vanhoja kuusia tai kookkaampia koloisia lehtipuita. Alueella ei tehty liito-oravan esiintymiseen viittaavia havaintoja.

#### *Lepakkolajit*

Lepakkolajeista erityisesti pohjanlepakkoa voi esiintyä selvitysalueella tai sen ympäristössä. Pohjanlepakko viihtyy metsän aukko- ja pihalla sekä metsäautoteillä, lajia esiintyy myös kaupunkiympäristössä. Selvitysalueella ei kuitenkaan sijaitse lepakoille sopivia kiviröykkiöitä tai kolopuita, eikä rakennuksia, joissa voisi olla lepakoille soveltuvia päiväpiiloja tai pesimäpaikkoja.

#### **Maisema**

Karpalo-karttapalvelun mukaan selvitysalueelta tai sen välittömästä lähiympäristöstä ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäänneksiä.

Sahantien alueen kulttuurimaisemaa leimaa alueella lähes 120 v. ajan, aina vuoteen 1990 saakka toimineen Pateniemen sahan miljö. Pateniemen sahayhdyskunta kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Sahayhdyskunta muodostuu eri-ikäisistä konttori-, kokoontumis- ja asuinrakennuksista. Saha-alueelle johtaa pylväshaapakuja, joka reunustaa osin myös selvitysalueen eteläreunaa.



**Kuva 4-2 Pateniemen sahayhdyskunta, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö rajattuna kartalle (Museovirasto 2019). Selvitysalueen summittainen rajaus punaisella katkoviivalla.**

Selvitysalue on tasaista ja alueen eteläreunan johtomaakenttä on avointa maisematilaa. Selvitysalueen koivikko on kasvanut luontaisesti viljelyn loputtua alueella. Puusto on kasvanut kookkaaksi ja reuna-alueilla siivilyötyy näkymiä puuston läpi. Keskiosassa puusto on tiheää eikä näkymiä juuri avaudu.

Selvitysalueen merkittävin maisema-arvo on joutomaakentän itäreunalla kasvava komea ja paksuoksainen maimamänty. Maisemamännyn lisäksi suunnitteluvarausalueen eteläreunalla on muutamia muitakin vanhempia mäntyjä muun puuston seassa.

Selvitysalueella ei ole varsinaisia maisemanäiriöitä.

### **Huomioidut ja suositukset maankäytön suunnittelulle**

Selvitysalueen kasvillisuutta leimaa vahva kulttuurivaikutus. Alue koostuu koivikkoa kasvavasta vanhasta käyttömaastosta ja avoimesta joutomaakentästä. Selvitysalueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse alueen maankäytön suunnittelussa huomioitavia aluemaisia suojelukohteita, luonnon monimuotoisuuden kannalta huomioitavia luontotyyppisiä eikä suojeltavien kasvilajien esiintymiä. Alueelta ei ole tiedossa luontodirektiivin liitteen IV a eläinlajien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä alueella arvioida olevan erityisiä lintu- ja kasviarvoja.

Selvitysalueen eteläreunassa, joutomaakentän itäosassa sijaitsee kookas ja komea maisemamänty, joka on alueen maiseman kannalta merkittävä, säilytettävä kohde. Mäntä on syytä suojata huolellisesti kaikkien alueella tehtävien rakennustöiden ajaksi. Suunnitteluvarausalueen eteläreunalla on lisäksi muutamia muita komeita mäntyjä, joita on mahdollista hyödyntää alueen maisemaa rikastuttamassa.

Maankäytön suunnittelussa tulisi huomioida myös mahdollisuudet säilyttää laajalta koivikkoalueelta puuryhmiä osana uutta rakentamista, esimerkiksi 27.8.2019 päivättyyn alueluonnokseen merkityllä leikki-/oleskelualueella. Koivikkoa kasvaa myös selvitysalueen ympäristössä, mm. selvitysalueen pohjoispuolella, lautatarhanpuiston eteläreunalla.

Maankäytön suunnittelussa tulee huomioida selvitysalueen kuuluminen valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (Pateniemen sahayhdyskunta). Lisäksi tulee huomioida alueen liittyminen Uuden Oulun yleiskaavan tärkeään virkistysyhteyteen sekä VILMO –suunnitelmassa esitetty selvitysalueen pohjoispuolelta lautatarhanpuiston kautta kulkeva pääviherkäytävä Pateniemen rantaan. Yhteydet puistoalueelle tulisi turvata viherkäytävänä.

Mikäli pohjoisreunalla kulkevaa ojaa siirrettäisiin rumpuputkiin, tulisi niiden olla huomattavan suuret, jottei tulvariski alueella kasvaisi.



Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Pöyry Finland Oy, 19.6.2017

Suunnittelualueelle on Pöyry Finland Oy tehnyt maaperän pilaantuneisuustutkimuksen kesällä 2017.

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää nykytilannetta maaperän pilaantuneisuuden osalta. Tutkimukset kohdistettiin pääosin tointaan kohdistuville alueille (rakennuksen alue) ja tasaisesti muulle kiinteistön alueelle.

Tutkimuskohde ei sijaitse pohjavesialueella, eikä alueella pohjavettä hyödynnetä talousvesikäytössä.

Tutkimuksessa on selvitetty mm. toimintahistoria, maaperä-, pohjavesi-, ja pintavesitiedot ja haitta-ainetutkimukset ja selvitykset. Tutkimustuloksia on esitetty öljyistä, PAH-yhdisteistä, PCB-yhdisteistä, Kloorifenoleista, Dioksiineista ja furaaneista sekä metalleista. Yhteenveto ja haitta-aineiden kokonaismäärät löytyvät tutkimuksen sivulta 6.

Riskienarvioinnissa ja kunnostuksen tarpeen arvioinnin perusteella on esitetty kunnostustarve ja tavoitteet. Tehdyn selvityksen perusteella kohteessa ei ole aikaisemmasta toiminnasta aiheutuvaa maaperän kunnostustarvetta.

Sahantie, Oulu, Pateniemi

**VALOKUVIA TUTKIMUSKOHTEESTA v.2018**



Kuva 3, koekuoppa KK1



Kuva 4, koekuoppa KK4



Kuva 5, koekuoppa KK7

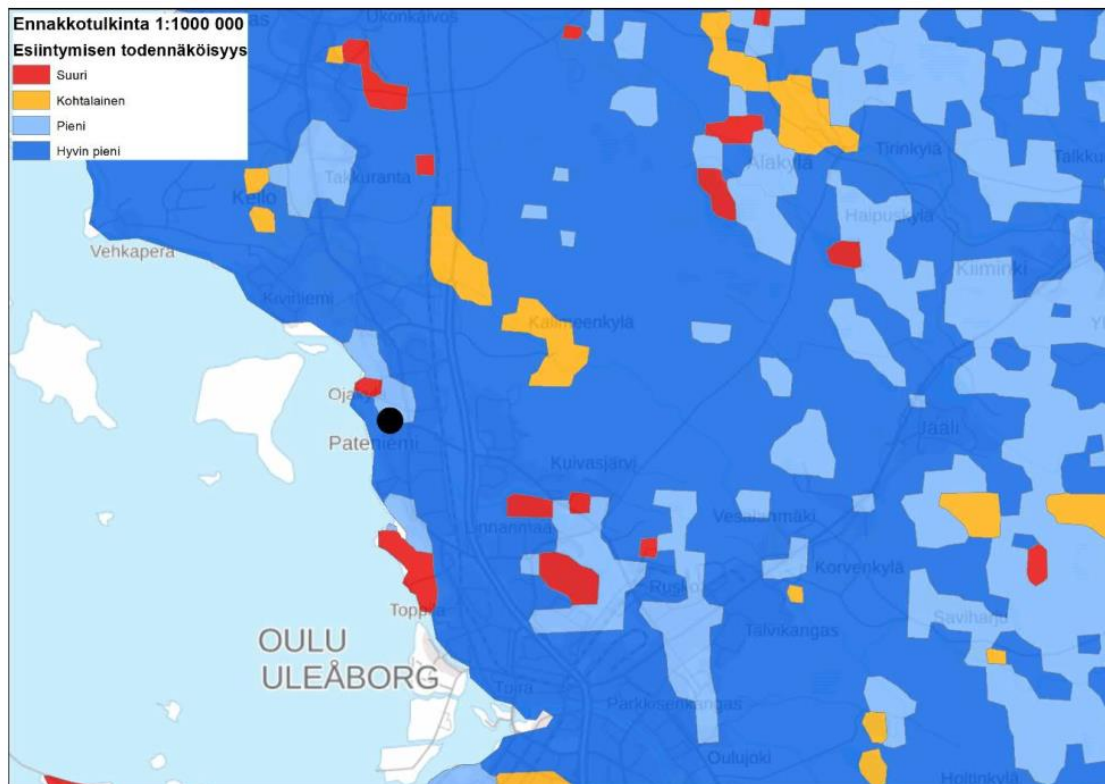


Kuva 6, koekuoppa KK8

Sulfaattimaalausunto, Pöyry Finland Oy, 20.5.2019

Pöyry Finland Oy on tehnyt sulfaattimaakartoituksen toukokuussa 2019.

Kartoituspaikka sijoittuu alueelle jossa GTK on arvioinut sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyyden olevan pieni.



**Kuva 1. GTK:n ennakkotulkinta happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyydestä Oulun alueella. Sahantien tutkimusalueen sijainti on merkitty mustalla pisteellä. (Geologinen tutkimuskeskus 2019).**

Sulfaattimaaselvitystä varten on otettu maanäytteitä neljästä näytepisteestä. Näytteet arvioitiin ensin silmämääräisesti. Osa näytteistä tutkittiin laboratoriossa, jossa näytteistä määritettiin kokonaisrikkipitoisuus ja NAG-testi hapontuottoriskin määrittämiseksi. Tulosten perusteella maa-aines otetussa näytepisteissä ei ole voimakkaasti happoa tuottavaa.

Tulosten perusteella arvioituna näytepisteillä ei havaittu selvästi happamuutta muodostavaa maa-ainesta eli tutkittujen maanäytteiden perusteella selvitysalueella maa-ainesta ei luokitella happamaksi sulfaattimaaksi tai potentiaalisesti happamaksi sulfaattimaaksi.

Tämän lausunnon tulokset perustuvat otettuihin näytteisiin ja tehtyihin testeihin. Huomioitavaa on, että syvemmissä pisteissä oli merkkejä vähäisistä sulfidisavista. Happamat sulfaattimaat voivat esiintyä usein laikuittaisina/linkkimäisinä alueina, joten rakentamistöiden yhteydessä on hyvä havainnoida mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintymistä alueelle.

Yleispiirteiset pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto, Pöyry Finland Oy, 29.5.2019, päivitetty 10.6.2019

Pohjatutkimuksen perusteella suunnitellut rakennukset sekä kaikki raskaat ja painumille herkät rakenteet on perustettava tutkimuspaikalla paaluolla tiiviiden pohjamaakerrosten varaan.

Rakennukset voidaan perustaa betonipaaluilla tai vaihtoehtoisesti voidaan käyttää maanvaraista perustamista esikuormitusta käyttäen.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty yksityisen toimijan hakemuksesta keväällä 2019.

Tavoitteena on mahdollistaa asuminen nykyisen asemakaavan mukaiselle matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM).

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan 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.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja –haltijat
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- konsernipalelut/yhteisötoiminta
- rakennusvalvonta
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi
- Oulun Energia/ kaukolämpö
- Oulun Energia/ sähkönsiirto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- DNA Oyj
- Telia Oyj
- Elisa Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pateniemen suuralueen yhteistyöryhmä
- Rajakyläyhdistys ry
- Pateniemi-seura

#### 4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin xxxx päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä \_\_.-\_\_.20\_\_. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin \_\_ kpl.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä \_\_.-\_\_.20\_\_ MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin \_\_ (kpl).

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin \_\_.\_\_.20\_\_.

Asemakaavaehdotus on ollut \_\_ julkisesti nähtävillä \_\_.-\_\_.20\_\_ MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin \_\_ kpl.



Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa.

Ohjausryhmän kokouksiin ovat osallistuneet tai kommentoineet suunnitelmia, mm. seuraavat henkilöt:

kaavoitus/Anne Olsbo  
kaavoitus/Päivi Markuksela  
kaavoitus/Johanna Jylhä  
ympäristötoimi/Hannu Salmi  
Ympäristönsuojelu/Matti Tynjälä  
maa ja mittaus/ Simo Tuppurainen  
rakennusvalvonta/ Janne Rajala  
katu- ja viherpalvelut/Liisa Halleen  
Oulun Vesi (vesihuolto)/ Veli-Matti Hyyrynen  
Oulun Energia (kaukolämpö)/Jussi Kyrö  
Oulun Energia (sähköverkko)/Otto Honkasalo  
Oulun Energia (sähköverkko)/Jarno Liimatainen  
Temotek / Timo Eskola  
Temotek / Kimmo Liisanantti  
Temotek/ Antti Löfbacka  
Arkkitehtitsto Veli Karjalainen Oy/Jukka Nupponen

#### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Oulun kaupunkistrategian tavoitteet

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. vahvistaa elinvoimaisuutta, ottaen huomioon kestävä kehitys sekä hyödyntää olemassa olevia asemakaava-alueita, infrastruktuuria ja palveluverkostoa.

#### 4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Oulun kaupungin tavoitteena on mahdollistaa nykyään tyhjiällä olevan tontin rakentuminen. Samalla aluetta täydennysrakennetaan ympäristöön soveltuvalla rakentamisella.

Yksityisen toimijan tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa ympäristön arvoja kunnioittava asumiseen osoitettu asuinkortteli.

### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

#### 4.5.1 Vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavatyön pohjaksi Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy laati viisi vaihtoehtoista tontinkäyttötutkimusta.

Tutkimuksissa esitettiin erilaisia rakennusten ryhmittelyvaihtoehtoja tontille. Kaavamuutoksen aloituskokouksessa ohjausryhmälle esitettiin suunnitelmat Aloituskokouksessa 13.5.2019 ohjausryhmän päätti, että jatkosuunnitteluun valitaan kaksi parhaana pidettyä vaihtoehtoa, VE 1 ja VE 3. Ohjausryhmän mielestä suunnitelmien etuja olivat mm.

- piha-alueita ns. vihreää aluetta on esitetty enemmän ja viheralueet ovat yhtenäiset
- rakennusten massoittelu jättää enemmän avoimia näkymiä, varsinkin länteen
- rakennukset on ryhmitelty pihapiireittäin ja autopaikat ovat pääosin sisäänkäyntien yhteydessä

# 564-76-223-1

27.04.2019



3-4H+K+S	n. 82 m2	29 kpl
4-5H+K+S	n. 90 m2	18 kpl
3H+K+S	n. 71 m2	27 kpl
		Σ 74 kpl

I - II  
6577 + t 280

TONTTITUTKIELMA ve1 ASEMAPIIRROS 1/1000  
ARKKITEHTITOIMISTO VELI KARJALAINEN OY

# 564-76-223-1

27.04.2019



3-4H+K+S	n. 82 m2	20 kpl
4-5H+K+S	n. 90 m2	18 kpl
3H+K+S	n. 71 m2	27 kpl
		Σ 65 kpl

I - II  
5736 + t 250

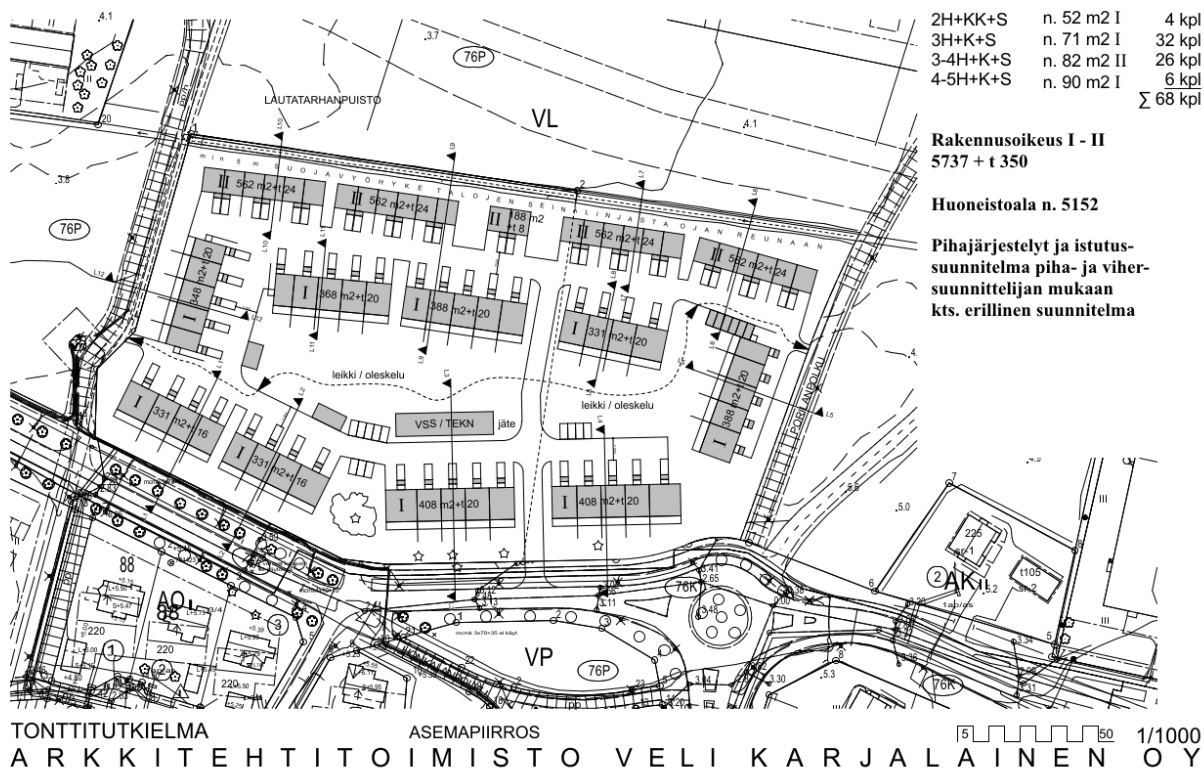
TONTTITUTKIELMA ve3 ASEMAPIIRROS 1/1000  
ARKKITEHTITOIMISTO VELI KARJALAINEN OY

## Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valittujen vaihtoehtojen pohjalta konsultti laati suunnitelman, jota käsiteltiin suunnittelukokouksessa 24.9.2019. Kokouksen jälkeen suunnitelmaa täydennettiin ja se esitettiin ohjausryhmälle. Ohjausryhmän kokouksessa 8.10.2019 esiteltiin myös viisi vaihtoehtoista suunnitelmaa, joissa tontin liittymän linjausta oli muutettu. Ohjausryhmän kommenttien ja keskustelun pohjalta konsultti laati vielä vaihtoehdon, jossa liittymän paikka on siirretty itään. Samalla korttelin rakenne muuttuu. Kaavaluonnosta valmisteltiin tämän uusimman vaihtoehdon pohjalta (päivätty 21.10.2019).

564-76-223-1

21.10.2019



Alueesta laadittiin myös alla olevia havainnekuvia:

**564-76-223-1**

21.10.2019



TONTTITUTKIELMA

NÄKYMÄ ILMASTA

**564-76-223-1**

21.10.2019



TONTTITUTKIELMA

NÄKYMÄ LUOTEESTA

**564-76-223-1**

21.10.2019



TONTTITUTKIELMA

NÄKYMÄ ETELÄSTÄ

- 4.5.2 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen
- 4.5.3 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen
- 4.5.4 Suunnitelmiin nähtävillöolon jälkeen tehdyt muutokset
- 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta käynnisti hankkeen ja päätti osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_

Yhdyskuntalautakunta asetti valmisteluaineiston \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_ mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muutetaan voimassa olevan asemakaavan mukainen matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM) ja osa lähivirkistysalueesta (VL) rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi AR. Kortteliin saa rakentaa joko I tai II kerroksisia rakennuksia.

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä täydentämällä aluetta asuinrakentamisella. Asemakaavan muutos mahdollistaa alueelle täydennysrakentamista 6 100 kem<sup>2</sup>. Kortteliin voidaan rakentaa rivitaloja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Rakentamisen tarvitsemat autopaikat sijaitsevat asuntojen yhteydessä, vaikkakin kortteliin osoitetaan myös muutamia ohjeellisia pysäköintipaikkoja piha-alueelle. Autopaikkoja tulee rakentaa kaksi yhtä asuntoa kohden ja pyöräpaikkoja kolme.

Ajoyhteys kortteliin on osoitettu Sahantieltä, joka toimii alueen sisääntuloväylänä. Sahantien varsi on muutoin osoitettu ajoneuvoliittymän kieltävällä merkinnällä.

Kortteliin on osoitettu rakennusalueen rajat. Ohjeellisten rakennusalojen rajojen mukaisesti rakennukset sijoittuvat kehämaisesti korttelinrajoja myötäillen. Korttelin keskiosaan on esitetty myös muutamia asuinrakennuksia sekä talousrakennuksia. Tontin keskiosaan esitetään leikki- ja oleskelualueeksi.

Tontille esitetään, että tontin pinta-alasta 20 % saa käyttää asuntojen rakentamiseen (20 % ar).

Sahantien laitaan esitetään istutettavana alueena ja säilytettävän puuston alueena, jolla halutaan säilyttää suurehkot petäjät ja muu arvokas puusto. Tontilla sijaitseva maisemamänty esitetään säilytettävän puun merkinnällä. Lisäksi tontin etelä- ja itäreunoille täytyy istuttaa puurivi ja itäreunalle lisäksi muita istutuksia. Tontin pohjoisreunalla sijaitseva oja esitetään avo-oja –merkinnällä. Tontti on aidattava, paitsi pohjoisreunasta, jossa oja toimii luonnollisena korttelin rajana.

Sahantietä on levennetty n 1,6 metriä tien linjauksen oikaisemiseksi. Myös Lautatarhanpuistosta n. 5 m<sup>2</sup> alue osoitetaan katualueeksi. Tielle esitetään ohjeelliset istuttavat alueet sekä säilytettävät puut ja istutettavat puurivit.

Alueelle muodostuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) Täydennysrakentaminen on sovitettu yhteen lähiympäristön rakennuskantaan maltillisella mittakaavalla. Alue on osa entisin Pateniemen sahayhdyskuntaa, joka osaltaan vaatii laadukasta arkkitehtuuria. Täydennysrakentaminen alueelle on yhdyskuntataloudellisesti kannattavaa kattavan palveluverkon, hyvien joukkoliikennetyksien ja rakennetun infrastruktuurin vuoksi. Täydennysrakentaminen mahdollistaa houkuttelevan asuinkorttelin rakentamisen arvostetun asuinalueen yhteyteen.



### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 2,84 ha. Alueelle muodostuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) jonka pinta-ala on 2,4 ha ja katualuetta 4 141 m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeutta asemakaavan muutoksessa on osoitettu 5 750 kem<sup>2</sup> asuinrakentamiseen ja 350 kem<sup>2</sup> talous- ja huoltotilojen rakentamiseen.

Asemakaavamuutoksen osoittama uudisrakentaminen mahdollistaa n. 68 asunnon rakentamisen. Alueelle on suunniteltu muutamia n. 50 kem<sup>2</sup> ja n. 90 kem<sup>2</sup> asuntoja. Suurin osa asunnoista tulee olemaan n. 70 – 80 kem<sup>2</sup>:n kokoisia.

### 5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu lähiympäristön eli Pateniemen suuralueen palveluihin. Pateniemen koulu, kirjasto ja urheilukeskuksen alueet sijaitsevat n. 200-300 metrin etäisyydellä. Lähiympäristössä on lisäksi muitakin kaupallisia ja julkisia palveluja kuten päiväkoteja ja terveystalouksia.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualue on osa entisen Pateniemen sahan yhdyskuntaa ja kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Paikallisesti alue sijoittuu kaupunkirakenteessa ja –kuvassa kohdallisen keskeiselle ja näkyvälle paikalle Sahantien varteen. Suunnittelun ja toteutuksen laadulle on asetettu korkeat laadulliset tavoitteet. Myös kaavaratkaisu on rakenteeltaan laadittu siten, että toteuttaminen mahdollistaa laadukkaan, rakenteelta tasapainoisen ja hyvän asuinympäristön muodostumisen.

Suunnittelualue sijoittuu kokoojaväylänä toimivan Sahantien varteen. Osa asuinrakennuksista on sijoitettu nauhamaiseksi/muurimaiseksi rakenteeksi Sahantien varteen estäen liikennemelun leviämisen korttelialueen leikki- ja oleskelualueille.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

*Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)*

Asuinrivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi on esitetty kortteli 223 ja osa Lautatarhanpuistosta. AR –korttelialueen pinta-ala on 2,43 ha. Kortteliin esitetään liittymän paikka, josta tontin sisäiset liikennejärjestelyt ohjaavat rakennusten sijoittelua.

Rakennusoikeutta on osoitettu 5 750 kem<sup>2</sup> asuinrakentamiseen ja 350 kem<sup>2</sup> talous- ja huoltotilojen rakentamiseen. Kortteliin saa rakentaa joko I tai II kerroksisia rakennuksia.

Korttelin pysäköinti on esitetty asuntokohtaisesti, jolloin kunkin asunnon yhteyteen. Muutamia ohjeellisia pysäköintialueita on esitetty sekä tontin keskiosaan että talojen piha-alueille.

Korttelin keskelle jäävä alue osoitetaan leikki- ja oleskelualueeksi.

### 5.3.2 Muut alueet

*Katualue*

Osa Sahantiestä on otettu mukaan kaavamuutokseen, jotta katualueelle osoitetut ohjeelliset merkinnät on voitu muuttaa väylien rakennetun tilanteen ja AR-korttelin ajoneuvoliittymän uuden sijainnin mukaisiksi. Katualueelle esitetään ohjeelliset istutettavat alueet, säilytettävät puut sekä istutettavat puurivit.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavamuutos noudattaa Oulun kaupungin strategiaa tehostamalla maankäyttöä sekä hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa.

Pateniemen alue on pien- ja rivitalovaltainen asuinalue. Muutosalueen välittömässä läheisyydessä oleva rakennuskanta on lähinnä omakotitaloasumista. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen on pyritty sopeuttamaan ympäristönsä mittakaavaan mahdollisimman hyvin. Asemakaavan muutoksen mahdollistamien rakennuksien vallitseva kerrosluku on I tai II, kuten läheisillä tonteillakin.

Kaavamuutoksella rakentamaton tontti muuttuu pientalovaltaiseksi korttelialueeksi. Alueelle sijoittuu asuinrakentamista hyvien liikenneyhteyksien varteen jo rakennettuun kaupunkiympäristöön. Sahantien varsi lähellä Pateniemen keskustaa sopii hyvin asuinrakentamiseen.

Kaupunkikuva muuttuu rakennetummaksi ja Sahantien varsi tulee rajautumaan katutilana selkeämmin. Nauhamainen/muurimainen rakennusmassa Sahantien varressa muodostaa kaupunkikuvallisesti selkeämmän rajauksen katutilaan.

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Nykyisen kaavan mukaisella tontilla on ollut entisen Pateniemen sahan navetta, joka on tuhoutunut tulipalossa. Kaavamuutosalue on osin puistoa, jossa kasvaa koivuja ja muutamia isohkoja mäntyjä. Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen vuoksi pääosa puustosta kaadetaan. Suunnittelualueelle tehdyn luonto- ja maisemaselvityksen mukaan alueella ei ole rakentamista rajoittavia luonto- tai maisema-arvoja tai varsinaisia suojelukohteita, paitsi muutamat suuret männyt Sahantien varressa sekä tontilla oleva maisemamänty. Tämä maisemamänty on osoitettu kaavassa suojeltavaksi, kuten myös Sahantien varressa olevat muutamat suurehkot männyt. Tontin keskiosa on pyritty säilyttämään mahdollisimman vihreänä ja puistomaisena osoittamalla sinne leikki- ja oleskelualue.

Sahantien katualueella on pylväshaapakuja, joka on osoitettu säilytettävien puiden ja istutettavan puurivin merkinnöillä.

#### 5.4.3 Vaikutukset asumiseen ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen tulee muuttamaan lähialueen elinympäristöä, sillä nykyisin rakentamaton tontti ja osa Lautatarhanpuistosta otetaan asuinkäyttöön. Asuinrakentamisen lisääminen alueella on kuitenkin luontevaa kehitystä.

Kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen tulee olemaan puistoalueiden ympäröimää, jolloin mm. varjostusvaikutuksia ei naapuritonteille tule.

#### 5.4.4 Vaikutukset liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

Asemakaavan liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset. Tontin liittymän siirtäminen itään varmistaa turvallisemman liittymän sijainnin, josta on hyvät näkymät Sahantien katualueelle.

Tontin sisäinen pysäköintiratkaisu lisää tontin sisäistä autoliikennettä ja voi aiheuttaa haasteita.

#### 5.4.5 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavamuutosalue sijoittuu vajaan kilometrin päähän merellisestä Pateniemenrannasta, jossa on mm. uimaranta ja rantapuisto. Lisäksi alueella on entisen Pateniemen sahan sahamuseo, joka osaltaan edesauttaa alueen historiantietämyksen jakamista asukkaille ja vierailijoille.

Honkapirtin vieressä, sijaitsee Pateniemen urheilualue, jossa voi harrastaa monipuolisesti erilaisia urheilulajeja. Alueella on kesäisin jalkapallokentät ja talvisin jääkiekkokaukalo sekä luistelukentät. Lisäksi alueen molemmin puolin on rakennetut kävelyn ja pyöräilyn reitit, jotka mahdollistavat arkiliikunnan harrastamisen.

#### 5.4.6 Muut vaikutukset

##### Ilmasto

Asemakaavan muutos tukee Oulun kaupungin olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydennysrakentamisen tavoitteita. Täydennysrakentaminen mahdollistaa rakennetun palveluverkon hyödyntämisen.



## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Suunnittelualueen rakentaminen voidaan toteuttaa asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Oulussa 31. päivänä lokakuuta 2019

Kari Nykänen  
asemakaavapäällikkö

Anne Olsbo  
kaavoitusarkkitehti

Päivi Markuksela  
kaavasuunnittelija

## Sahantie 10

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

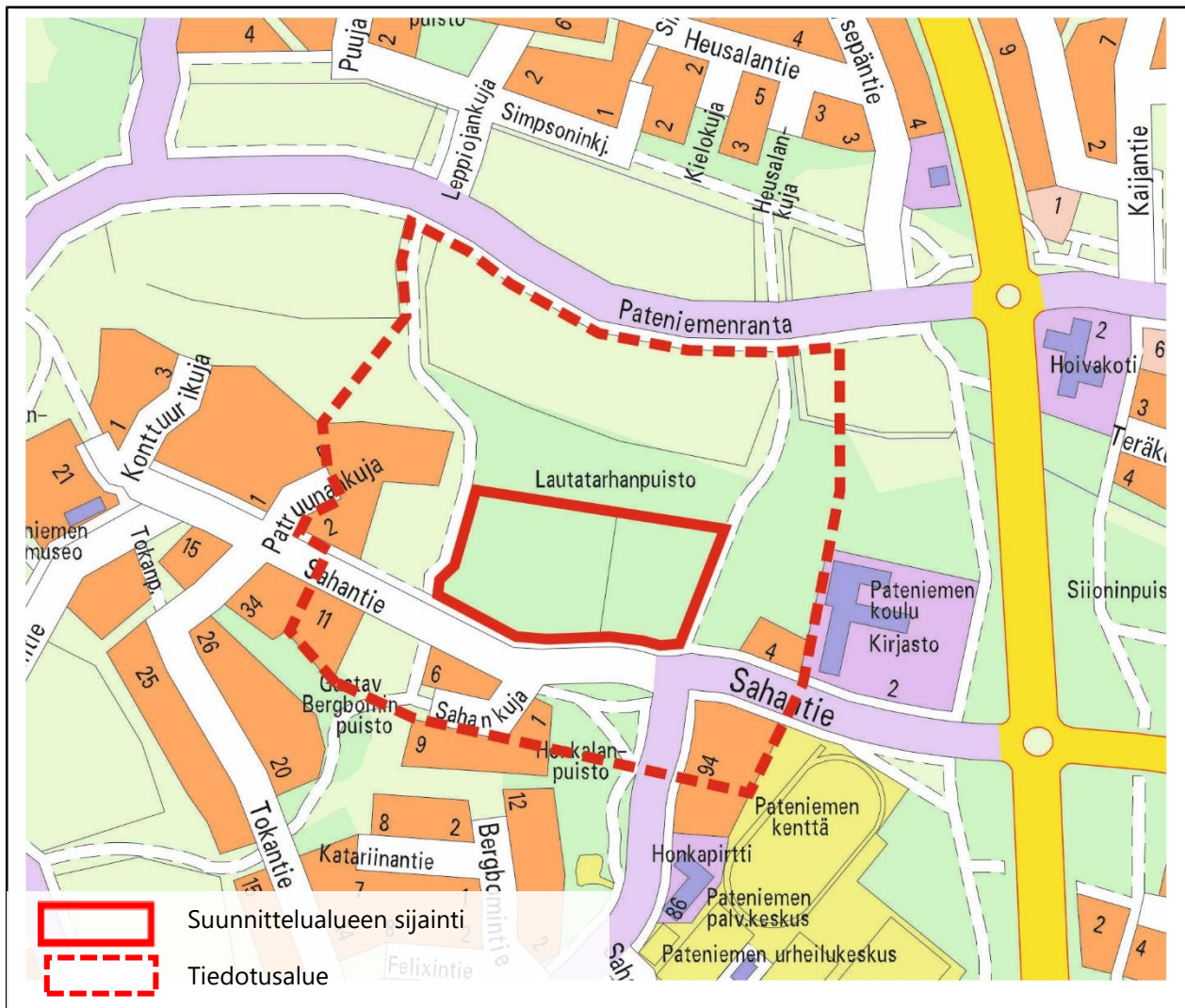
#### Tiedoksi osallisille

Pateniemen kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos. Kaavan alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita.

Asemakaavahankkeessa suunnitellaan asuinrakentamista matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM).

Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua kesällä 2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana **x.x.2019-y.y.2019**. Ohje palautteen antoon sivulla 4.



Hanketta voit seurata osoitteessa:

[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankeet)

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella 564-2383.

## Suunnittelun lähtökohdat

### Suunnittelualue ja sen nykytila

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pateniemen kaupunginosassa noin yhden kilometrin päässä Pateniemen keskuksesta pohjoiseen. Suunnittelualueeseen kuuluu kortteli 223 sekä osa lähivirkistysaluetta (VL). Suunnittelualueita rajaa itä-, länsi- ja pohjoispuolelta Lautatarhanpuisto sekä etelästä Sahantie.

### Maanomistus

Kortteli 223 on yksityisen maanomistajan omistuksessa. Lautatarhanpuistosta on lautakunta tehnyt suunnitteluvarauksen 24.9.2019 § 498. Alue on varattu Temotek Oy:lle.

### Nykyinen maankäyttö

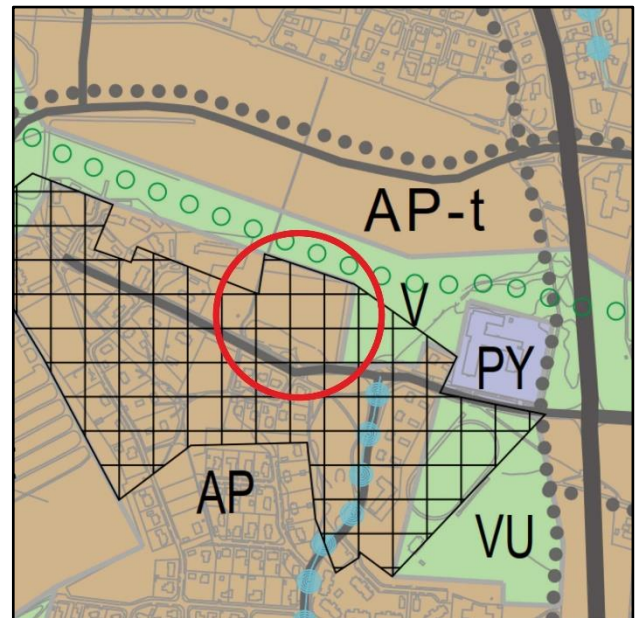
Suunnittelualue on rakentamaton. Alueella kasvaa lehtipuuvaltaista metsää.

### Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

#### Uuden Oulun Yleiskaava

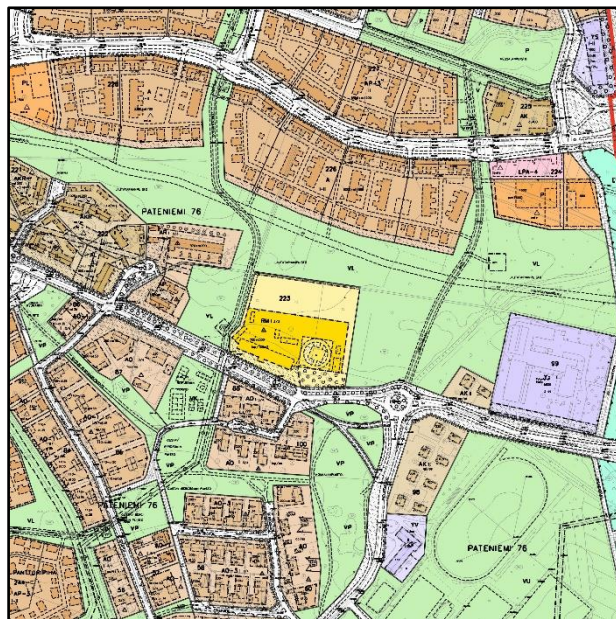
Uuden Oulun yleiskaavassa (kaavakartta 2: keskeinen kaupunkialue 2030) alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alue varataan kaupunkimaiselle pientaloasumiselle kuten yhtiömuotoisille ja kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Osa suunnittelualueesta on virkistysaluetta (VL).

Alue on osa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä kohde tai alue.



### Voimassa oleva asemakaava

Alueen voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan vuonna 1999. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 223 on osoitettu merkinnällä RM (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue). Rakennusten suurin sallittu korkeus on  $1\frac{2}{3}$ . Tontilla saa käyttää 700 kem<sup>2</sup> rakentamiseen ja talous- ja huoltotilojen rakentamiseen 500 kem<sup>2</sup>. Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka 100 m<sup>2</sup> kohden (1ap/100 m<sup>2</sup>). Kaavassa on esitetty rakennusala, jonka sisälle on esitetty ohjeelliset rakennusalat mm. talousrakennuksille. 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 alueen osa. Osa alueesta on esitetty lähivirkistysalueeksi (VL).



## Suunnittelun toteutus

### Suunnittelun tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentaminen nykyisen asemakaavan mukaiselle RM – tontille, joka sallii matkailua palvelevien rakennusten rakentamisen.

### Aloite ja sopimusmenettelyt

Vireille tullut asemakaavanmuutos on käynnistetty Temotek Oy:n hakemuksesta. Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

### Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutoksen laatii Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Hakija laatii asemakaavan muutoksen pohjaksi tarvittavat selvitykset ja tontinkäyttösuunnitelman. Asemakaavan muutosta ohjaa ohjausryhmä, johon kuuluvat edustajat mm. kaavoituksesta, katu- ja viherpalveluista, rakennusvalvonnasta, Oulun vedestä ja Oulun energiasta.

### Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §) Suunnittelualueetta koskien laaditaan tarvittavat selvitykset.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia mm.:

- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen
- kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön
- asumiseen

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

## Vuorovaikutuksen järjestäminen

### Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- Yhdyskuntalautakunta
- Konsernipalvelut/yhteisötoiminta
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pateniemen suuralueen yhteistyöryhmä
- Rajakyläyhdistys ry
- Pateniemi-seura

### Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

Suunnitteluaineistot tulevat esille [www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet) verkkosivulle hankkeen edetessä. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564- 2383**.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10) tai paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä. Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

### Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

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](mailto:kirjaamo@ouka.fi). Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

## Miten kaavatyö etenee?

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille keväällä 2019 Temotek Oy:n hakemuksesta.

### Valmisteluvaihe

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Kaavan muutoksesta on laadittu kaavaluonnos, joka pidetään nähtävillä yhdessä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa 4 viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa työn lähtökohtiin ja suunnitelmiin sekä esittää niihin muutoksia. Luonnosvaiheen keskustelu- ja tiedotustilaisuus järjestetään Pateniemen koululla talvella 2019-2020.

Suunnittelun vireilletulosta, kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille valmistelun käynnistymisestä ilmoitetaan

### Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu alkuvuodesta 2020, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa.

### Hyväksymisvaihe

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

### Lisätietoja suunnittelijoilta:

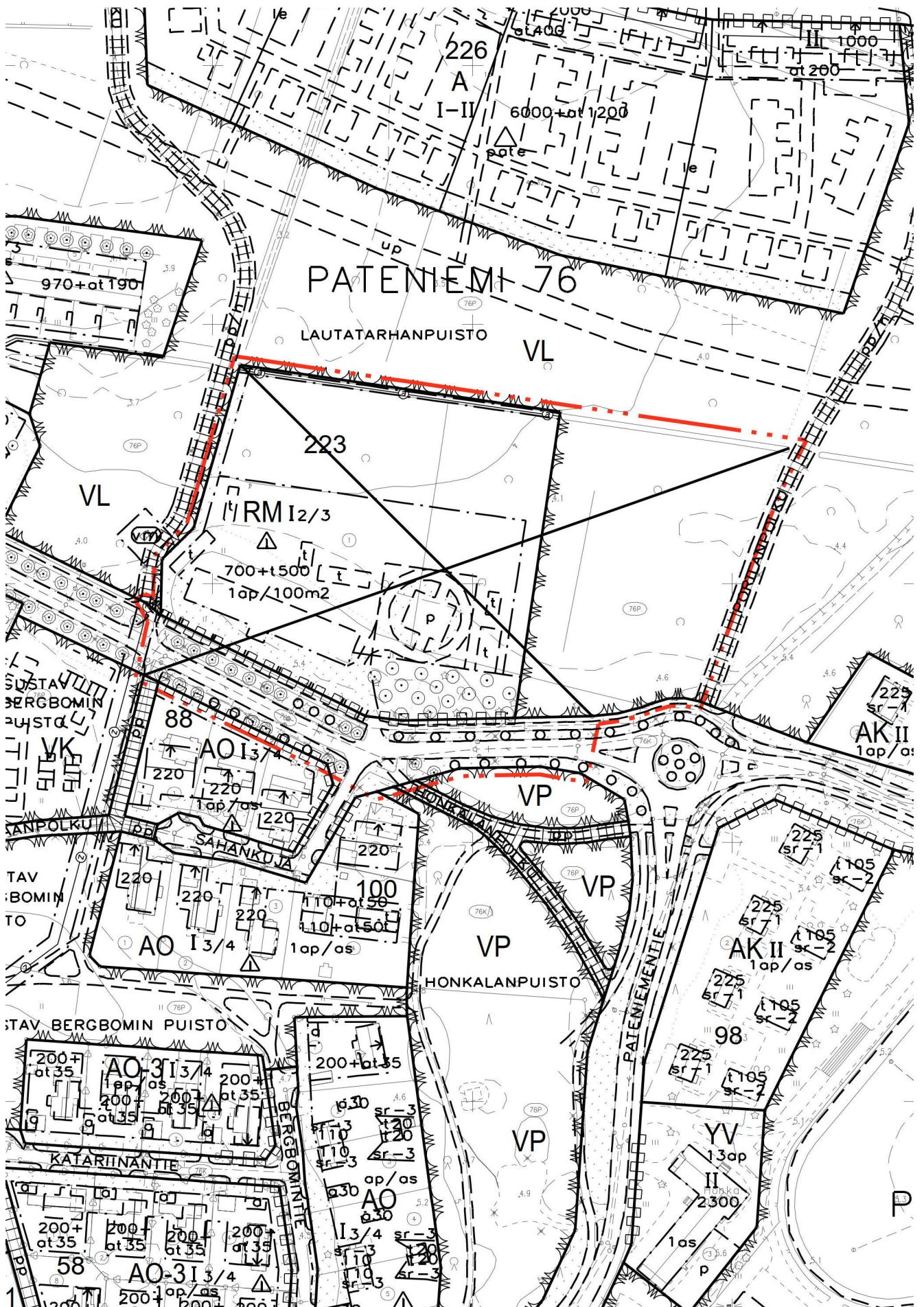
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

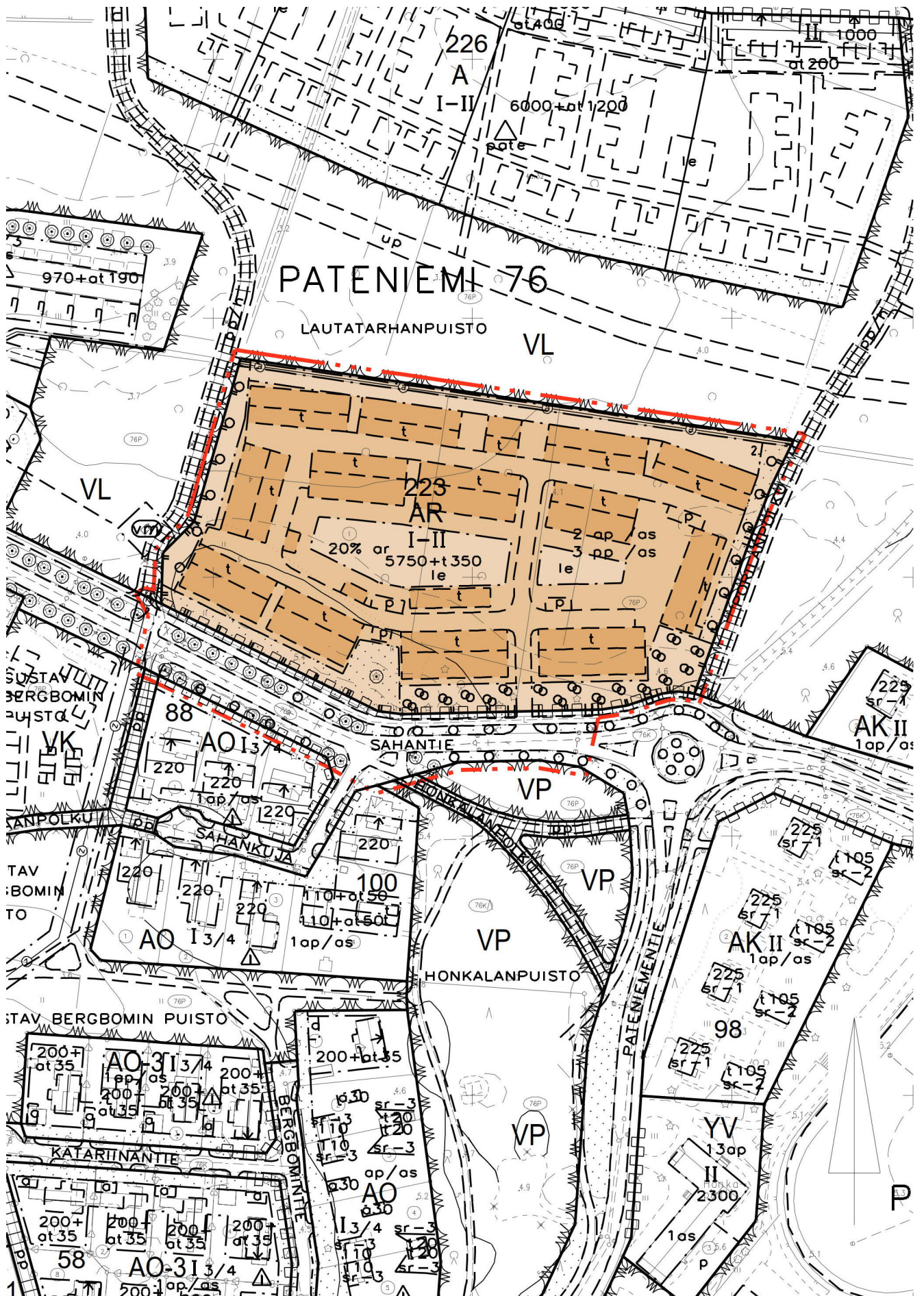
asemakaava-arkkitehti Anne Olsbo | puh. 044 703 2439 | anne.olsbo(at)ouka.fi

kaavasuunnittelija Päivi Markuksela | puh. 050 430 3319 | paivi.markuksela(at)ouka.fi









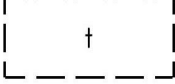

kaavoitusassistentti Tarja Korpi | puh.050 454 8268 | tarja.korpi(at)ouka.fi

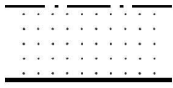
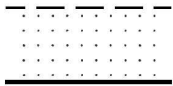

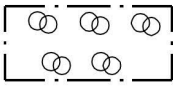


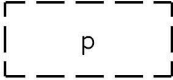
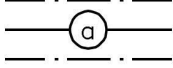
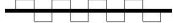


Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu







4		Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	76	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	PATE	Kaupunginosan nimi.
93	223	Korttelin numero.
95	SAHANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-1	5750+t350	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
98-2	20% ar	Merkintä osoittaa, kuinka suuren osan tontin pinta-alasta saa käyttää asuntojen rakentamiseen.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
117-101		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
133		Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-1		Istutettava puurivi.
135-3		Säilytettävää puustoa.
135-6		Säilytettävä puu.
136		Katu.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154-7		Avo-ojaa varten varattu alueen osa.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
164	2 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
164-20	3 pp/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta polkupyörän säilytyspaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
190-1		Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on tehtävä aita.
501		Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

564-76-223-1

21.10.2019



TONTTITUTKIELMA

NÄKYMÄ ILMASTA

A R K K I T E H T I T O I M I S T O V E L I K A R J A L A I N E N O Y

564-76-223-1

21.10.2019



TONTTITUTKIELMA

NÄKYMÄ LUOTEESTA

ARKKITEHTITOIMISTO VELI KARJALAINEN OY

564-76-223-1

21.10.2019



TONTTITUTKIELMA

NÄKYMÄ ETELÄSTÄ

A R K K I T E H T I T O I M I S T O V E L I K A R J A L A I N E N O Y



TONTTITUTKIELMA

RAKEISUUSNÄKYMÄ ILMASTA

A R K K I T E H T I T O I M I S T O V E L I K A R J A L A I N E N O Y