

# Vuorovaikutusraportti

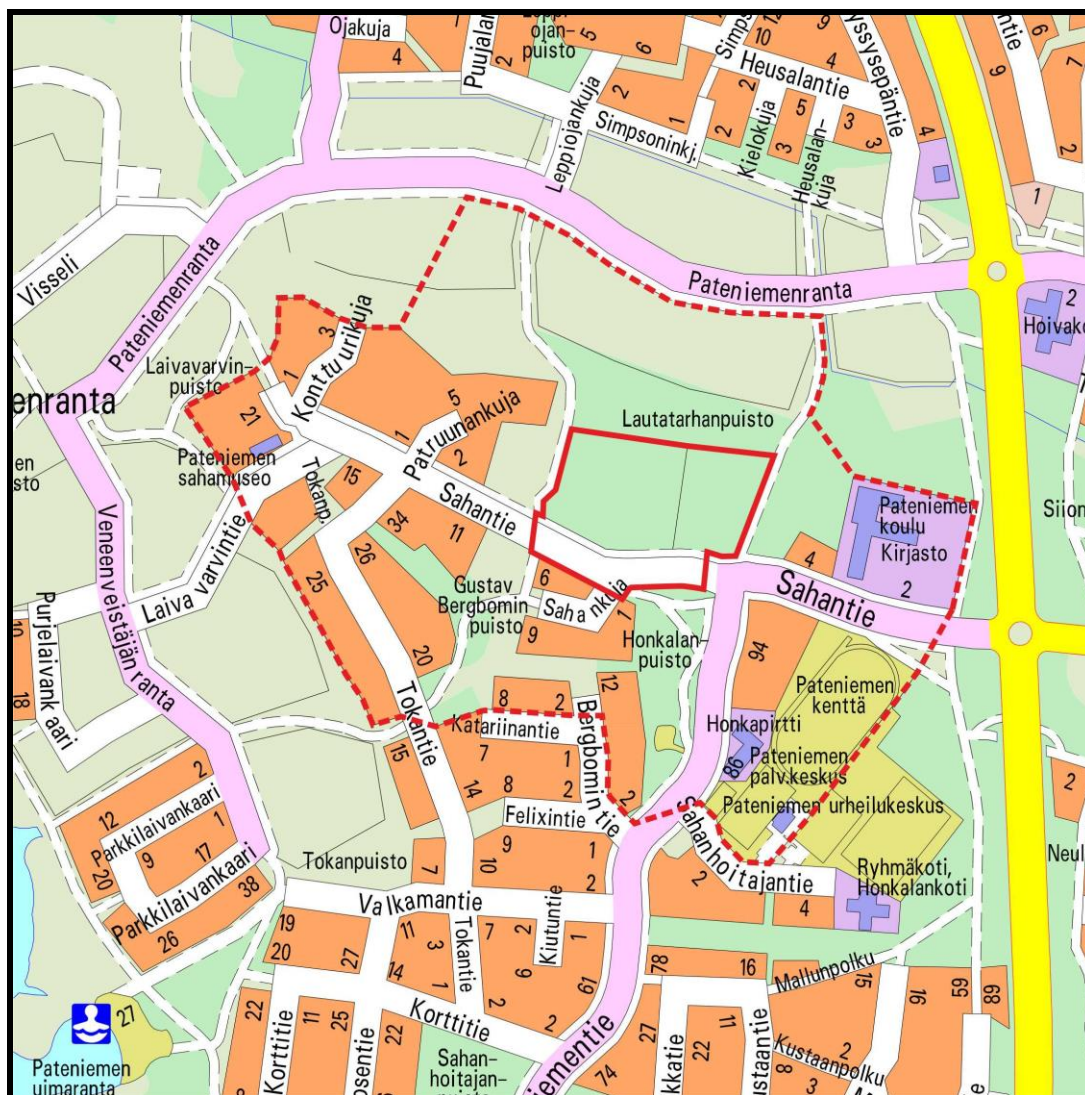
31.8.2020



31.8.2020 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

Vuorovaikutusraportti päivitetty 19.11.2020



-  Suunnittelualueen sijainti
-  Tiedotusalue

---

## 1. JOHDANTO

Oulun kaupungille on saapunut 10.8.2018 kaavamuutoshakemus koskien Pateniemen kaupunginosan korttelin 223 tonttia 1. Hakijan tavoitteena on, että nykyisen asemakaavan mukainen käyttötarkoitus (RM), muutetaan asuinrakentamiseen.

Yhdyskuntalautakunta on tehnyt 24.9.2019 suunnitteluvarauksen osalle Lautatarhanpuistoa. Tällä varauksella osa Lautatarhanpuistosta liitetään myöhemmin muodostettavaan tonttiin.

Yhdyskuntalautakunta on tehnyt 12.11.2019 § 595 päätöksen alueen asemakaavatyön käynnistämisestä.

### 1.1 Suunnittelualan nykytilanne

Suunnitteluala 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 suunnitteluala on koivikkoa. Sahantien varrella on muutamia suurehkoja mäntyjä.

---

## **2. ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA ANNETTU PALAUTE**

Pateniemen suuralueella Sahantie 10 koskeva asemakaavan muutos on ollut nähtävillä kaavatyön eri vaiheissa. Osalliset ovat voineet antaa kaavamuutoksesta palautetta nähtävillä olojen aikana.

### **2.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos**

Yhdyskuntalautakunta päätti kaavahankkeen käynnistämisestä ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 12.11.2019 § 595. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen 12.11.2019 § 596. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä yhtä aikaa kaavanluonnoksen kanssa 15.11.-16.12.2019.

Aineistosta saatiin kolme lausuntoa ja kolme mielipidettä.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana järjestettiin Pateniemen koululla tiedotus- ja keskustelutilaisuus 27.11.2019.

Kaavamuutosta koskeva viranomaisneuvottelu pidettiin ELY-keskuksessa 17.1.2020.

#### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä kaavoituksen laatimat vastineet:**

1. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
2. Pohjois-Pohjanmaan museo
3. Museovirasto
4. Mielipide 1, Sahantien asukkaat 2 kpl
5. Mielipide 2, Sahantien, Porilanpihan ja RKY2009 alueen asukkaat
6. Telia Finland Oy
7. Oulu-Koillismaan pelastuslaitoksen kommentti, 18.3.2020
8. Keskustelu- ja tiedotustilaisuus 27.11.2019, yhteenveto
9. Viranomaisneuvottelun 17.1.2020, muistio



16.12.2019

Oulun kaupunki  
Yhdyskuntalautakunta  
kirjaamo@ouka.fi

Asemakaavaluonnos nähtävillä 15.11.-16.12.2019, OUKA/7548/2018

## LAUSUNTO ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSESTA, PATENIEMI, SAHANTIE 10, KAAVATUNNUS 564-2383

Kaavaluonnos on ollut nähtävänä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eri vastuualueilla ja yksiköissä ja siitä on annettu seuraavaa palautetta:

### **Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue**

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

#### *Alueidenkäyttöryhmä*

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden pientalovaltaisen asuinalueen rakentaminen Pateniemeen. Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueella, Pateniemen sahayhdyskunta. Alueella on sijainnut entisen Pateniemen sahan navetta, joka on tuhoutunut tulipalossa vuonna 2011.

ELY-keskus toteaa, että asemakaavaluonnos toteuttaa uuden Oulun yleiskaavaa. Kaavamuutoksen mukainen asuinrakentaminen täydentää Pateniemen kaupunginosan olevaa rakennetta. Alueella on hyvä palvelutarjonta ja sinne on hyvät liikenne yhteydet. Kaavamuutos mahdollistaa tavoitteiden mukaisen viihtyisän ja vetovoimaisen asuinalueen rakentamisen virkistysalueiden ja -reitistöjen läheisyyteen.

#### *Luonnonsuojeluryhmä*

Luontoselvitys on asianmukainen ja laadukas, ja raportti on selkeä. Selvityksen tarkkuustaso on hyvä tälle kaavalle. Selvityksen johtopäätöksiin sisältyy suosituksia, joihin ELY voi yhtyä. Yksi suosituksista oli, että yhteydet (ympäröivälle) puistoalueelle tulee turvata viherkäytävinä. Kaavaluonnoksessa viheryhteys ei ole kovin hyvin toteutunut. Alueen keskellä olevalta leikki- ja oleskelualueelta ei ole selkeää yhteyttä ympäröiviin puistoihin.

Lisäksi selvityksessä on tehty yksi havainto, joka on hyvä pitää mielessä, kun vastaavia ympäristöjä kaavoitetaan tulevaisuudessa: Luontoselvityksessä kuvataan alueen lounaiskulmassa olevaa joutomaakenttää (sahan entisen navetan paikka lähiympäristöineen) putkilokasvien osalta monilajiseksi ympäristöksi. Valokuvista ilmenee,

että ko. paikalla kasvillisuus on aukkoista ja hiekkainen maaperä on paljastunut. ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että kuvatus kaltaiset joutomaakentät ovat usein arvokkaita luonnon monimuotoisuuden kannalta. Erityisesti niillä voi olla merkitystä pölyttäjäpalveluidenkin kannalta tärkeiden hyönteisten elinympäristönä. Oulun kaupungin alueella tällaisia ympäristöjä esiintyy mm satamien ja entisten teollisuus- ja varastoalueiden yhteydessä, ja säilyttämiseen on hyvä tulevaisuudessa kiinnittää huomiota. Tämän nimenomaisen joutomaalajin hyönteislajistosta ei ole käytettävissä mitään tietoja, joten sen osalta ei pysty antamaan tarkempia suosituksia.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on ratkaissut alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski.

Lausunnon valmisteluun on lisäksi osallistunut Maarit Vainio (luonnonsuojelu).

TIEDOKSI	Luonnonsuojeluryhmä / Maarit Vainio
Yhteystiedot	Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö, alueidenkäyttöryhmä Alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski, puh. 0295 038 428

---

***Kaavoituksen vastine, Ely -keskuksen lausuntoon:***

Kaavaehdotukseen on laajennettu Lautatarhanpuistoa sekä tontin pohjoisrajalta että idästä Porilanpolun kohdalta. Pohjoista tontin rajaa on siirretty etelään 5 metrin verran. Tällöin turvataan avo-ojan huoltotoimenpiteisiin tarvittava alue. Porilanpolun puoleiselta sivulta tontinrajaa on siirretty 30 metriä länteen, jotta viherkäytävälle saadaan enemmän tilaa. Korttelinrajan siirtäminen leventää Porilanpolun viherkäytävää ja edesauttaa koivujen säilymistä Porilanpolun varrella.

Tontin rakeisuutta on pienennetty jolloin rakennusmassat eivät estä näkymiä puistoalueelle mm. säilytettävän maisemamännyn kohdalta. Kaavaehdotuksessa esitetään yhteydet puistoihin myös tontin keskellä sijaitsevalta leikki- ja oleskelualueelta. Tontin sisäiset ajoyhteydet päättyvät tontin rajoille, joilta pääsee kävelemällä myös luontevasti puistoalueelle.

13.12.2019

Oulun kaupunki  
Yhdyskuntalautakunta  
[kirjaamo@ouka.fi](mailto:kirjaamo@ouka.fi)

Viite Nähtävillä olo 15.11 – 16.12.2019

Asia **Oulu, Pateniemi, (Sahantie 10) asemakaavan muutos, OAS ja luonnos**

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Pateniemen kaupungin osassa Sahantie 10 koskeva asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muutosluonnos (kaavatunnus 564-2383). Hankkeessa suunnitellaan nykyisen RM-/matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen muuttamisesta asuinkäyttöön. Suunnittelualueeseen kuuluvat kortteli 223 ja osa lähivirkistysalueesta sekä osa katualueesta. Alue sijoittuu Sahantien pohjoispuolelle, nykyisin alue on pääosin metsää VL-/lähivirkistysalueen ympäröimänä. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Hankealue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävälle *Pateniemen sahayhdyskunnan* rakennettuun kulttuuriympäristöön (rky-2009 alue), jonka historia alkaa 1870-luvulla perustetusta höyrysahasta, jonka myötä alueelle on rakentunut yhdyskunta konttori-, asuinrakennuksineen. Pohjois-Pohjanmaan museo huomauttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta osallisten luettelosta puuttuu museoviranmainen. Perusteena todetaan hankealueen kuuluminen rky-2009 alueeseen olisi aikaisemmin vähintään ollut aihetta tiedottaa hakkeesta museota. Museo tulee lisätä osallisten luetteloon.

Asemakaavamuutoksen luonnoksen viitesuunnitelmassa on esitetty uusi ryhmä 1- ja 2-kerroksia rivitaloja, jotka poikkeavat rakeisuudeltaan huomattavasti alueen muuta rakennuskannasta. Jatkosuunnittelussa tulee laatia rakeisuuskartta laajemmalla alueella. Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan uudisrakentamisella tulee paremmin ottaa huomioon alueen herkkä historiaa omaava pienimuotoinen rakennuskanta. Uudisrakentamisella on keskeinen rooli alueen täydennysrakentamisen mittakaavassa, jotta alueen valtakunnalliset arvot eivät hämärry. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Sahantie 10 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä muutosluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Anna-Riikka Hirvonen  
Yleisötyön johtaja

Anita Yli-Suutala  
Rakennustutkija

Tiedoksi Museovirasto / Itä- ja Pohjois-Suomen kulttuuriympäristöpalvelut  
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / Alueidenkäyttöyksikkö

---

***Kaavoituksen vastine Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoon:***

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavaselostukseen lisätään Pohjois-Pohjanmaan museo osallisten luetteloon. Pohjois-Pohjanmaan museon edustaja on kutsuttu myös kaavoituksen työpalaveriin ja kaavatyön ohjausryhmän kokouksiin.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu rakeisuuskartta laajemmalla alueella P-P museon lausunnon mukaisesti. Rakeisuuskarttaa on käsitelty viranomaisneuvottelussa 17.1.2020, jossa oli myös Pohjois-Pohjanmaan edustaja paikalla. Kaavaehdotusvaiheeseen on laadittu päivitetty rakeisuuskartta, joka esitetään kaavaselostuksessa.

Kaavaehdotuksessa esitetään Sahantien varteen seitsemän kaksikerroksista paritaloa, jolla on pyritty siihen, että ne massoitteeltaan ja rakeisuudeltaan sopeutuisivat lähialueen rakennuskantaan mahdollisimman hyvin.

Rivitalorakentaminen sijoitetaan tontin keskiosaan ja takarajan tuntumaan. Näissäkin ratkaisuissa on yhteen rakennukseen suunniteltu enintään viisi asuntoa ja pidempiä rivitalojen rakennusmassoja on pykälletty, jolloin alueen rakeisuus soveltuu hyvin ympäristöön.

Kaavamuutoksesta on pidetty viranomaisneuvottelu 17.1.2020. Neuvottelun muistio on myöhempänä vuorovaikutusraportissa.





**Lausunto**

03.12.2019

MV/338/05.02.00/2019 1 (1)

Oulun kaupunki  
PL 27  
90015 OULUN KAUPUNKI

Viite OUKA/7548/10.02.03/2018

Asia **OULU, Pateniemi, Sahantie 10, asemakaavan muutos**

Oulun kaupunki on pyytänyt Museoviraston lausunnon Pateniemen kaupunginosan osaa koskevan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan muutosluonnoksesta ja tonttijaosta (Sahantie 10).

Museoviraston ja Pohjois-Pohjanmaan museon välisen yhteistyösopimuksen perusteella lausunnon asiasta antaa museo.

Yli-intendentti

Petri Halinen

Intendentti

Satu Taivaskallio

Tiedoksi Pohjois-Pohjanmaan museo, Kulttuuriympäristöpalvelut  
Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus  
Pohjois-Pohjanmaan Liitto

---

***Kaavoituksen vastine museoviraston lausuntoon:***

Kaavoitus on pyytänyt lausunnon Pohjois-Pohjanmaan museolta, joka vastaa lausunnon antamisesta Museoviraston ja Pohjois-Pohjanmaan museon välisen yhteistyösopimuksen perusteella.

## Kannanotto ja mielipiteen esittäminen asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa.

Sahantie 10, Oulu Kaavatunnus 564-2383

° [https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/projektikortti\\_2019.asp?ID=1250](https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/projektikortti_2019.asp?ID=1250)

Perustellut vastineet mielipiteisiin tulee postittaa liitteenä olevalle jakelulistalle.

## Mielipiteet ja Muistutukset

- Kaupungin omistamalla Lautatarhanpuiston alueella on tehty suunnitteluun liittyvää toimintaa ilman Yhdyskuntalautakunnan myöntämää lupaa. Jatko toimenpiteet on selvitettävä esitettävä vastineessa ennen suunnitteluviraukseen hyväksyntää 24.9.2019 tapahtuneen toiminnan ja sisällön laillisuudesta.
- Katselmoitavien materiaali virheiden vuoksi materiaalin nähtävillä olo on järjestettävä uudelleen ja on tiedotettava puuttuneista materiaaleista.
- Lautatarhanpuistoa ei tule käyttää rakentamiseen tai sen suunnitteluun.

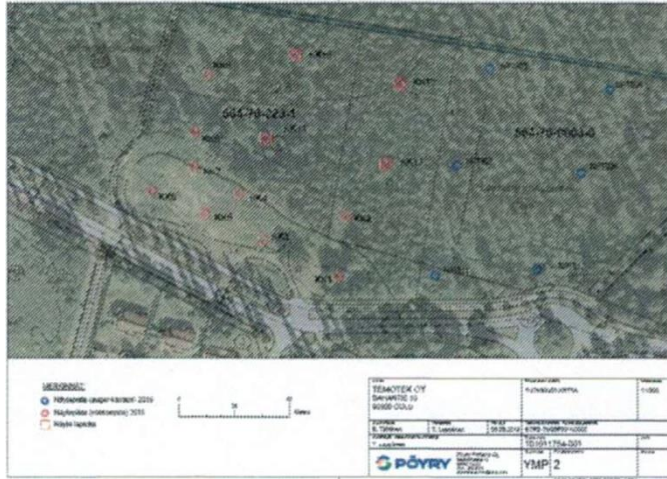
Kaupungin omistamalla Lautatarhanpuiston alueella on tehty suunnitteiuun liittyvää toimintaa ilman Yhdyskuntalautakunnan myöntämää lupaa. Jatko toimenpiteet on selvitettävä esitettävä vastineessa ennen suunnitteluviraukseen hyväksyntää 24.9.2019 tapahtuneen toiminnan ja sisällön laillisuudesta.

- Asemakaavaselostus "Asemakaavan muutos on käynnistetty yksityisen toimijan hakemuksesta keväällä 2019. Tavoitteena on mahdollistaa asuminen nykyisen asemakaavan mukaiselle matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM).
- Myös kaavoituskatsaus 2019/ Kaavoituskohteet mukaan tavoitteena on kortteli 223, tontti 1 RM alueen muuttaminen
- 2.9.2019 Temotec Oy on jättänyt suunnitteluviraukshakemuksen Pateniemi, Oulun kaupunki 564-76-9903-0 Lautatarhanpuisto lupa tarkastella Lautatarhanpuistoalueen käyttöä asuinrakentamiseen



- 24.9.2019 5 498 suunnitteluvirauus on hyväksytty Yhdyskuntalautakunnassa.
- 16.12.2019 Ote yhdltk 24.9.2019 5 498 suunnitteluvirauus asetettu nähtäville, viimeisenä katselointipäivänä.

- Kaavaselostuksen, ohjaukokousoypöytäkirjojen ja tehtyjen selvitysten perusteella asuinrakennusten suunnittelu on alusta asti tapahtunut myös Lautatarhanpuiston alueelle, ennen Yhdyskuntalautakunnan myöntämää lupaa 24.9.2019.
- Ennen suunnitteluvarauksen hyväksyntää 24.9.2019 on Lautatarhanpuisto alueelle tehty suunnitelmia asuinrakentamiselle sekä Lautatarhanpuisto alueelle on tehty pohjatutkimuksia ja muita selvityksiä.



Katselmoitavien materiaali virheiden vuoksi materiaalin nähtävillä olo on järjestettävä uudelleen päivitettyillä dokumenteilla ja selvityksillä. Seuraavaan vaiheeseen ei voi siirtyä.

- Ote yhdltk 24.9.2019 Q 498 suunnitteluvaraus asetettu nähtäville 16.12.2019, viimeinen katselmointipäivä.
  - Dokumentti ei ole ollut nähtävillä koko katselmointiaikaa 15.11—16.12.2019. Eli dokumentti on nähtävillä palautetta varten viimeisenä päivänä puoli päivää.
  - Dokumenttiin ei ole laitettu informaatiota, milloin 24.9.2019 5 498 suunnitteluvaraus on laitettu nähtäville.
  - Tämä on oleellinen dokumentti, joka antaa tietoa suunnittelun kulusta ja milloin Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt kaupungin omistaman Lautatarhanpuiston käytön Temotek hakemuksesta, lupaa tarkastella puistoalueen käyttö asuntorakentamisen.
  - Alla olevassa ylemmässä kuvassa on 16.12.2019 nähtävillä olleet selvitykset. Alemmassa leikkeessä on 15.12.2019 nähtävillä olleet selvitykset.



- Materiaali on asetettava nähtäväksi mielipiteiden antamista varten.

Piirustukset		
Pohjatutkimuskartta	1:1000	101011754/G-1
Pohjatutkimusleikkaus A-A	1:500/1:100	101011754/G-2
Pohjatutkimusleikkaus B-B	1:500/1:100	101011754/G-3
Pohjatutkimusleikkaus C-C	1:500/1:100	101011754/G-4

*Kaavoituksen vastine:*

- Mielipiteeseen laaditut vastineet postitetaan mielipiteen liitteenä olevan jakelulistan mukaisesti.
- Oulun keskeisen kaupunkialueen täydennysrakentamisselvityksen on kaupunginhallitus hyväksynyt 20.6.2011 § 344. Selvityksessä todetaan täydennysrakentamisesta mm. seuraavaa:  
”Täydennysrakentaminen on suurimmaksi osaksi toteutettavissa tiivistämällä ja laajentamalla olevia korttelialueita. Myös kokonaan uusia kortteleita ja alueita on mahdollista toteuttaa.  
Täydennysrakentaminen on yleensä toteutettavissa ilman vanhan rakennuskannan purkamista mutta paikoin on edullista korvata vanha rakentaminen tehokkaammalla. Ottamalla harkitusti osa nykyisistä viheralueista rakentamiseen, voidaan yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja taloudellisuutta parantaa oleellisesti ja samalla kehittää olevia virkistysalueita ja -palveluita.”
- Yhdyskuntalautakunta on myöntänyt suunnitteluvarauksen 24.9.2019 Temotek Oy:lle.  
Suunnitteluvarauksen kohteena oleva alue Lautatarhanpuistosta on tarkoitus liittää Temotek:n omistamaan tonttiin asuinrakentamista varten. Päätöksestä on voinut jättää oikaisuvaatimuksen 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista (”Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Pöytäkirja on laitettu yleiseen tietoverkkoon 30.9.2019”)  
Kaavamuutos on tullut vireille yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 12.11.2019 § 595, jolloin suunnitteluvaraus on ollut voimassa eikä siitä ole jätetty oikaisuvaatimusta.
- Suunnitteluvarausalueelle voidaan tehdä, kaupungin suostumuksella, kaavamuutoksen vaatimia selvityksiä sekä alustavia suunnitelmia ennen suunnitteluvarauspäätöksen hyväksymistä.  
Suunnitteluvaraus ei ole kaava-asiakirja, joten sen nähtävilläolo ei ole tarpeen kaava-asiakirjojen nähtävilläolon aikana. Suunnitteluvaraus on lisätty Sahantie 10 kaavamuutoksen projektikortille, mielipiteen johdosta.
- Pohjatutkimuksen pääkohdat ja keskeiset tiedot on referoitu kaavaselostukseen. Projektikorttia täydennetään ja aineistoa sinne lisätään suunnittelun edetessä. Mielipiteessä esitetyt kartat ovat projektikortilla kaavaehdotusvaiheessa.
- Kaavamuutokseen liittyvä aineisto laitetaan julkisesti nähtäville ehdotusvaiheessa syksyllä 2020.

**Kannanotto ja mielipiteen esittäminen asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa.**

Sahantie 10, Oulu Kaavatunnus 564-2383

[https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti 2019.asp?ID:1250](https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti%202019.asp?ID:1250)

Perustellut vastineet tiedotusalueen, Sahantien, Porilanpihan ja RKY2009 alueen asukkaiden mielipiteisiin tulee postittaa liitteenä olevalle jakelulistalle.

*Kaavoituksen vastine:*

Mielipiteeseen laaditut vastineet postitetaan mielipiteen liitteenä olevan jakelulistan mukaisesti.

**Sisällysluettelo**

Tausta

Kannanotto

Mielipiteet ja Muistutukset koskien

(A) osallistumis- ja arviointi suunnitelmaa

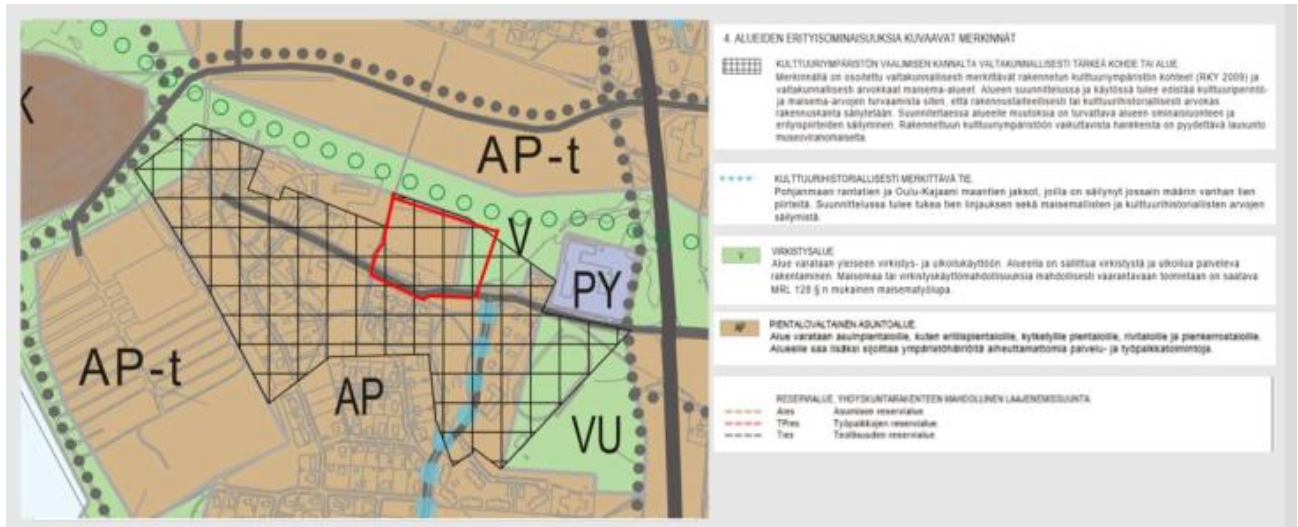
(B) asemakaavan valmisteluaineistoa

(C) asemakaavaehdotusta

A	B	C	Mielipiteet ja Muistutukset aihe
x	x		Maankäyttö ja rakennuslaki, 66 ä mukainen viranomaisneuvottelu ei ole pidetty
	x	x	Suunnittelualueen rakennusoikeuden määrän huomattavaa laskemista esitetystä.
x	x	x	Suunnittelualueen rakennusten tyyppin muuttamista Pateniemen RKY alueen ilmeeseen ja maisemaan.
x	x	x	Suunnittelualueella olevan virkistysalueen V säilyttämistä virkistysalueena ja asemakaavan muutosta vain nykyisen kaavan RM alueelle, kortteli 223, t 1.
x			Asemakaavamuutoksen tiedotusaluetta tulee laajentaa.
	x	x	Rakennusten etäisyys tontin etelärajasta tulee olla Sahantien muiden rakennusten mukainen tai vastata tuhoutuneen navetan etäisyyttä etelärajasta
	x	x	Leikkikentän käyttöturvallisuus on riittämätön
	x	x	Tontin sisäinen ajoneuvojen kääntymisalue puuttuu
	x	x	Pelastusteiden riittävyys
	x	x	Lumien varastointi tontilla riittämätön
x	x	x	Asemakaavan suunnittelun vaiheet ovat epäselvät
x	x	x	Suunnittelutyön laatu, viranomaisyhteistyön läpinäkyvyys ja nähtäville laitettut suunnittelualueen kaava-asiakirjat ja selvitykset puutteelliset.
x	x	x	Osallistuminen ja yhteistyö, Museovirasto ei ole mukana
x	x	x	Oulun kulttuuriympäristön teemayleiskaavan laadinta on käynnistynyt ja suunnittelualue on RKY2009 alueella.
	x		Suunnittelu alueen maapohjan nostaminen kohottaa pohjavettä suunnittelualueen ulkopuolella
	x	x	Autopaikkamäärä
x	x	x	Suunnittelualueen itäosan on VILMO-suunnitelmassa luonnon kulkuyhteys, viherkiila, joka tulee säilyttää viherkäytävänä
	x	x	Rakennukset ja ajoväylät suunnittelualueella /tontilla on sijoitettava, niin että nykyisessä asemakaavassa säilytettäväksi määritetty puusto säilyy elinvoimaisena.
9	17	14	Yhteensä

## Tausta

Alla olevassa kuvassa suunnittelualue Uuden Oulun yleiskaavassa ja oleelliset merkinnät.



Sahantie 10 suunnittelualueen sijainti Uuden Oulun yleiskaavassa 2030 on esitetty yllä olevassa kuvassa punaisella rajatulla alueella. **Suunnittelualueen sijainti on Oulun yleiskaavassa 2030 Pateniemen sahayhdyskunnan rakennuskulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeällä alueella.** Rasteri 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 ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Suunnittelualueesta itäosa on Oulun yleiskaavassa 2030 esitetty värillä/merkinnällä 'V' VIRKISTYSALUE. Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyöluupa.

Suunnittelualueen kaakkoiskulmasta alkaa Pateniementie, joka on Oulun yleiskaavassa 2030 esitetty värillä/merkinnällä, kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie, joilla on säilynyt jossain määrin vanhan tien piirteitä. Suunnittelussa tulee tukea tien linjauksen sekä maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Suunnittelualueesta länsiosa on Oulun yleiskaavassa 2030 esitetty värillä/merkinnällä 'AP' pientalovaltainen asuntoalue.

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus VILMO-suunnitelmassa suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee itä-länsi suuntainen pääviherkäytävä. Suunnittelualueen eteläpuolella on Honkalanpuisto. Suunnittelualueen itäosa on VILMO suunnitelmassa virkistysaluetta ja taajaman viheralue. Sama suunnittelualueen osa yhdistää luonnonmukaisena viherkiilana suunnittelualueen eteläpuolisen Honkalanpuiston suunnittelualueen pohjoispuoleiseen pääviherkäytävään.



Kaavakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu reservialueita asuinrakentamisen (Ares) sekä teollisuus- ja työpaikkatoimintojen (Tres ja TPres) pitkän aikavälin tarpeisiin. Kyseisiä reservialueita voidaan tarpeen mukaan ottaa käyttöön ohjeellisesti aikajaksolla 2030-50. Reservialueiden käyttöönoton tarve riippuu mm. tulevasta väestönkehityksestä, asumistottumusten muutoksista, nykyisen kaupunkirakenteen uudistumisesta ja täydentymisestä sekä elinkeinoelämin muutoksista ja kehityksestä

Pateniemen suuralueen kehittämisen pääpaino on Raitotien ja Pohjantien risteysympäristön vaihteittain laajentuvassa ja tiivistyvässä kehittämisessä. Alue on osa kaupungin pohjoista Ritaharjun aluekeskusta ja alueelle on suunniteltu vahvaa ja monipuolista kaupallista keskittymää, joka palvelee kaikkia pohjoisia kaupunginosia. Ritaharjun keskuksessa voi tulevaisuudessa olla katuraitiotien ja pienimuotoisen seudullisen raideliikenteen vaihtosama. Haukiputaantien ympäristöä kehitetään erityisesti Rajakylän, Pateniemen ja Herukan keskuksissa ja niiden ympäristössä. Tällä tuetaan sekä olevien palvelujen säilymistä ja kehittymistä että myös joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Keskusten kehittämisen tulee monipuolistaa alueiden asuntotyyppijakaamaa ja mahdollistaa esteetön asuminen lähipalvelujen ja joukkoliikenteen äärellä. Pateniemen sahan aluetta kehitetään aiempien suunnitelmien mukaisesti merellisenä asuinalueena. Merenrantojen kehittämisessä tärkeintä on seudullisen kevyen liikenteen reitin toteuttaminen Oulujoen suistosta Virpiniemeen ja Haukiputaalle.



Alla olevassa kuvassa olemassa olevaan asemakaavakuvaan on havainnollistettu suunnittelualueen asemakaavaehdotus punainen katkoviiva-alue. Yhtenäinen punainen viiva rajaa Pateniemen sahayhdyskunnan rakennuskulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeän alueen.

Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeällä RKY 2009 alueella on



**UUDEN OULUN**  
YLEISKAAVA

**LIITE 14 sivu 1/2**  
**KULTTUURIYMPÄRISTÖN ARVOT**  
**KOKO KAUPUNKI**

-  Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY, 2009)
-  16. Pateniemen sahayhdyskunta  
19. Turkansaaren ulkomuseo  
20. Ylikiimingin kirkko  
21. Halosenniemen sahayhdyskunta  
22. Haukiputaan kirkko ympäristöineen  
23. Martinniemen saha  
24. Pohjanmaan rantatie  
25. Kiimingin kirkko ympäristöineen  
26. Varjakan sahayhdyskunta  
27. Pyramidikattoiset kesänvetäät

- suunnittelualueen kaakko/itäpuolella on Porilan työväen asuinrakennusten ryhmä ja Honkapirtti
- suunnittelualueen eteläpuolella Bergbomintien työväen asuinrakennusten ryhmä
- suunnittelualueen länsipuolella on sahayhdyskunnan päärakennukset Sahantien laidassa sekä Tokantien työväen asuinrakennusten ryhmä
- suunnittelualueen eteläpuolella vastapäätä Sahantien toisella puolen sijaitsee Sahankujan pientalokorttelit 100 ja 88, joiden rakentamisessa on huomioitu niiden soveltuminen saha-alueen ilmeeseen rakentamistapaohjeilla sekä viranomaisten ohjauksella. Edellinen on toteutettu massoittelemalla osalta pelkistetyillä ja päädyiltään ryhdikkäillä perushahmoilla. Vesikatkojen osalta kattomuotona on ollut jyrkkä harjakatto tai mansardikatto. Vesikattemateriaalina on savitiilenpunainen betonikattotiili. Julkisivuissa on käytetty samaa materiaalia ja väriä perustuksesta räystäälle, julkisivuissa on saanut käyttää vain punamullan sävyiseksi maalattua puuta ja korostuksissa vähäisissä määrin vaaleaksi maalattua puuta.

## **Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) ja Laki rakennusperinnön suojelemisesta (LaRS)**

Maankäyttö- ja rakennuslaki asettaa yleiskaavan tavoitteeksi rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaalimisen. Lain rakennusperinnön suojelemisesta tavoitteena on turvata rakennetun kulttuuriympäristön ajallinen ja alueellinen monimuotoisuus, vaalia sen ominaisuutta ja erityispiirteitä sekä edistää sen kulttuurisesti kestävä hoitoa ja käyttöä.

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) edellyttävät maankäytön suunnittelulta valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamista (MRL 22 §). Tämä tarkoittaa rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisen inventoinnin 2009 (RKY) huomioon ottamista tässä yleiskaavatyössä.

### **Oulunkaupungin rakennusjärjestys, 2 ALUEIDEN OMINAISPIIRTEIDEN SÄILYTTÄMINEN JA TUKEMINEN, 4§ Kulttuuriympäristöarvot**

” Kullakin alueella rakennettaessa tulee ottaa huomioon alueen ominaispiirteet. Rakennettaessa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin ja perinnemaisemiin tulee rakentamisen vaikutukset maisemaan ja olevaan rakennuskantaan selvittää erityisen huolellisesti sekä kiinnittää erityistä huomiota ympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen ja tukemiseen.”

”Uudis- ja korjausrakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se sopeutuu sijainnin, koon, muodon sekä julkisivujen materiaalien ja jäsentelyn osalta ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja maisemarakenteeseen. Rakennusten tulee muodostaa maisemakuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. On pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan luonnonmukaisuus ja säästämään arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeet

### **Maankäyttö ja rakennuslaki, 66 § (22.12.2009/1589), Viranomaisneuvottelu**

Maakuntakaavaa valmisteltaessa on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen ja niihin ministeriöihin, joiden toimialaan kuuluvia valtakunnallisesti merkittäviä asioita kaavassa käsitellään. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, kyseisten ministeriöiden sekä maakunnan liiton kesken on järjestettävä neuvottelu kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteamiseksi. (8.1.2016/28)

Valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteamiseksi. (21.4.2017/230)

Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettuun neuvotteluun on kutsuttava ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea.

Viranomaisneuvottelusta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

**Kulttuuriympäristön teemayleiskaavan** laadinta on käynnistynyt Oulun yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 19.2.2019 § 82. Tämä vaiheyleiskaava tarkastelee valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä sekä muinaismuistoja koko Oulun alueella.

Yleiskaavan tavoitteena on kuvata kaupungin monimuotoista kerroksellista kulttuuriympäristöä ja tukea kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä. Työ toteuttaa valtakunnallista Kulttuuriympäristöstrategiaa 2014 – 2020 esittelemällä kulttuuriympäristön voimavarana lisäten tietoisuutta sen arvoista. Kaava ohjeistaa kulttuuriympäristöarvojen huomioonottamista yksityiskohtaisemmassa maankäytönsuunnittelussa, lupavalmistelussa ja muussa päätöksenteossa.

Laadittava kaava tarkentaa Uuden Oulun yleiskaavaa päivittäen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt sekä ajantasaistaen paikallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt nostaen esiin myös modernin rakennuskannan arvot. Työn aikana tutkitaan, miltä osin voimassa olevien yleiskaavojen kulttuuriympäristöjen merkinnät ja määräykset korvautuvat tämän yleiskaavan merkinnöillä.

## Kannanotto

- Vastustamme esitettyä asemakaavamuutosehdotus suunnitelmaa ja esitämme mielipiteitämme sekä muistutuksia

### Mielipiteet ja Muistutukset

koskien osallistumis- ja arviointi suunnitelmaa, asemakaavan valmisteluaineistoa ja asemakaavaehdotusta

- Maankäyttö ja rakennuslaki, 66 § mukainen Viranomaisneuvottelu ei ole pidetty
  - Koska asemakaavanmuutos laaditaan alueelle, joka kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, kaavoituksesta tulee järjestää MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville. Viranomaisneuvottelussa tulee selvittää kaavan laadintaan liittyvien keskeisten tavoitteiden toteutuminen.

### *Kaavoituksen vastine:*

Kaavatyön viranomaisneuvottelu on pidetty 17.1.2020, ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Viranomaisneuvottelun muistio on esitetty vuorovaikutusraportissa.

- suunnittelualueen rakennusoikeuden määrän huomattavaa laskemista esitetystä.
  - RKY2009 alueella talot ympärillä ovat erillispientaloja ja paritaloja. RKY2009 Pateniemen sahayhdyskunnan kulttuuriympäristön ilmeeseen sopiva rakeisuus ei toteudu esitetystä kaavamuutoksessa. Asemakaavaehdotus on hyvin monotoninen rivitalojatkumo. Samantyyppinen vaihtoehto on hylätty aloituskokouksessa 13.5.2019, vaihtoehto Ve1. Suunnittelukokouksessa kaupungin arkkitehdin mielipide hylätystä vaihtoehdosta. ”Suoriin riveihin asemoidut vaihtoehdot tuottavat sitä vastoin jäsentymätöntä ja monotonista kaupunkikuvaa ja asuinympäristöä sekä eivät rajaa pienempimittakaavaisia, suojaisia ja viihtyisiä pihapiirejä.” Silti tämä rakennusten ryhmittely on palannut takaisin kaavaehdotukseen. Rakennusten ryhmittely ja rakeisuus ei sovi Pateniemen RKY alueen ilmeeseen ja maisemaan.
  - Katsomme että Uuden Oulun yleiskaava ei voi ohittaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, eikä RKY2009 kulttuuriympäristöinventointia ja Uuden Oulun yleiskaava ohjaa ottamaan rakennetun kulttuuriympäristön huomioon valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti ja suunnittelemaan alueen siten, että se soveltuu ympäristöönsä.

*Kaavoituksen vastine:*

Kaavaluonnoksessa (31.10.2019) tontin pinta-alaksi on esitetty 2,4287 ha ja rakennusoikeudeksi 6 100 k-m<sup>2</sup>. Kaavaehdotukseen tontin rajausta on pienennetty ja tontin pinta-alaksi esitetään 1,9598 ha, jonka lisäksi rakentamisen määrää on vähennetty 4 450 k-m<sup>2</sup>:iin.

Kaavaehdotuksessa esitettävän tontin pinta-ala on 4 689 m<sup>2</sup> pienempi ja rakennusoikeuden määrä on 1 650 k-m<sup>2</sup> vähemmän kuin kaavaluonnoksessa.

Kaavaehdotusvaiheeseen mielipiteitä on otettu huomioon esittämällä Sahantien varteen seitsemän II- kerroksista paritaloa, jotka massoitteeltaan ja rakeisuudeltaan myötäilevät Sahantien varren rakennuskantaa. Luonnosvaiheessa esitetyistä Sahantien varteen rakennettavista rivitaloista on luovuttu.

Rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan Pateniemen RKY -alueen ilmeeseen ja maisemaan. Korttelin pohjoisosa vastaa rakeisuudeltaan esimerkiksi Konttuurikujan kortteleiden rakeisuutta. Sahantien varressa rakeisuus on vastaava kuin Sahankujan varren kortteleissa.

Uuden Oulun yleiskaavassa on osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeät kohteet tai alueet valtioneuvoston 2009 hyväksymän RKY-inventoinnin mukaisina. Kaavamääräyksen mukaan: *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 pyydetty lausunto museoviranomaiselta.*

- Asemakaavan keskustelu- ja tiedotustilaisuudessa konsultti kertoi rakennusten olevan paloturvateisyydellä toisistaan. Lisäksi kaava on rajoilla voivatko pelastusajoneuvot liikkua alueella. Lisäksi asumisesta on ilmeisemmin tulossa yhtiömuotoista koska aloitus perustuu Temotek markkinointiin. Näillä määrittelyillä aluetta ollaan kaavoittamassa AP-t kaltaiseksi alueeksi, joka on KAUPUNKIMAINEN TIIVIS pientalovaltainen alue. Kun suunnittelualuetta (AP) vertaa viereisiin AP-t alueisiin, voi selvästi huomata suunnittelualueen (AP) olevan selvästi tiiviimpää kuin viereiset AP-t alueet. Suunnittelualueen tulee olla selkeästi AP alue RKY asettamien ja Uuden Oulun asemakaava vaatimusten mukaisesti. Suunnittelualueen rakeisuutta on lisättävä merkittävästi, kun ottaa huomioon RKY alueen muiden kortteleiden rakeisuuden.

*Kaavoituksen vastine:*

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on esitetty AP-alueena (pientalovaltainen asuntoalue. Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.)

Uuden Oulun yleiskaavaan mukaisesti kaavamuutosalueelle voidaan sijoittaa paritaloja, rivitaloja ja jopa pienkerrostaloja. Kaavamuutos on Uuden Oulun yleiskaavan mukaista rakentamista.

Mielipide on otettu huomioon muuttamalla suunnitelmaa kaavaehdotukseen siten, että rakennukset Sahantien varressa ovat paritalotyypisiä, massoitteeltaan lyhyitä ja kaksikerroksisia.

- 5750+t350 lukemaa pitää pienentää huomattavasti ottamalla Pateniemen sahayhdyskunnan RKY 2009 alueen asettamat vaatimukset huomioon ja suunnitteleminen vain nykyisen kaavan RM alueen mukaiselle tontille.
- 20 % lukemaa pitää pienentää ottamalla Pateniemen sahayhdyskunnan RKY 2009 alueen

asettamat vaatimukset huomioon ja suunnitteleminen vain nykyisen kaavan RM alueen mukaiselle tontille.

- Suunnitellaan vain nykyisen kaavan RM alueen mukaiselle tontille referenssinä RKY alueen sahayhdyskunnan korttelit 98, 60, 85, 86, 87 ja 53.

*Kaavoituksen vastine:*

Korttelin pinta-alaa ja rakennusoikeutta on pienennetty (kts. yllä oleva teksti). Kaavaehdotuksesta on poistettu ns. peittoprosenttimääräys (20 %). Rakennusten sijoittelua on Sahantien varressa rajattu tiukemmin.

Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta on myöntänyt suunnitteluvarauksen 24.9.2019 Temotek Oy:lle. Suunnitteluvarauksen kohteena oleva alue Lautatarhanpuistosta on tarkoitus liittää Temotek:n omistamaan tonttiin asuinrakentamista varten.

Kaavamuutoksen kohteena oleva alue noudattaa yhdyskuntalautakunnan päätöstä. Suunnitteluvarauspäätös koskee laajempaa aluetta Lautatarhanpuistosta ja kaavaehdotuksessa esitetään vain osa suunnitteluvarauksen osoittamasta puistoalueesta.

Oulun keskeisen kaupunkialueen täydennysrakentamisselvityksen on kaupunginhallitus hyväksynyt 20.6.2011 § 344. Selvityksessä todetaan täydennysrakentamisesta mm. seuraavaa:

”Täydennysrakentaminen on suurimmaksi osaksi toteutettavissa tiivistämällä ja laajentamalla olevia korttelialueita. Myös kokonaan uusia kortteleita ja alueita on mahdollista toteuttaa. Täydennysrakentaminen on yleensä toteutettavissa ilman vanhan rakennuskannan purkamista mutta paikoin on edullista korvata vanha rakentaminen tehokkaammalla. Ottamalla harkitusti osa nykyisistä viheralueista rakentamiseen, voidaan yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja taloudellisuutta parantaa oleellisesti ja samalla kehittää olevia virkistysalueita ja -palveluita.”

- Suunnittelualan rakennusten tyyppien muuttamista Pateniemen RKY alueen ilmeeseen ja maisemaan.
  - ELY keskus on 29.03.2012 lausunnossaan todennut korttelin 223 osalta. Rivitalomainen korttelialueen muodostaminen ei ole sahayhdyskunnan ominaisuuteenmukaista rakentamista. Samoin pitkänomaiset suorakaiteet poikkeavat muotokieleltään ja rakeisuudeltaan ympäröivistä kortteleista.

ELY-keskus toteaa, että kortteliin osoitetut rakennusosalat muodostavat pitkänomaisia suorakaiteita, jotka poikkeavat muotokieleltään ja rakeisuudeltaan ympäröivistä kortteleista. Kaavaluonnos mahdollistaa rivitalomaisen korttelialueen muodostamisen, mikä ei ole sahayhdyskunnan ominaisuuteen mukaista rakentamista. Korttelin rakentamistapaa ei ole ohjattu kaavamääräyksillä. Voimassa olevassa asemakaavassa säi-

LINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

	PL 86	Veteraanikatu 1
hjanmaa	90101 OULU	90130 OULU

lytettäväksi osoitetuista puista on säilytetty kaavaluonnoksessa vain kaksi. Asiakirjoista ei käy ilmi, onko puiden kunto selvitetty ja miksi suurempaa määrää puita ei ole voitu säilyttää. Istutettavaksi määrätty alueen osa poikkeaa sijainniltaan ja muodoltaan nykyisessä kaavassa osoitetusta alueesta.

*Kaavoituksen vastine:*

Yllä oleva ote ELY-keskuksen lausunnosta koskee aiempaa v. 2012 tehtyä alustavaa suunnitelmaa alueelle. Tämä v. 2012 vireillä ollut hanke keskeytettiin ja RM-kortteli on sittemmin vaihtanut omistajaa. ELY -keskus on antanut lausunnon nyt vireillä olevasta kaavaluonnoksesta 16.12.2019, joka on otettu huomioon kaavaehdotusta laatiessa.

Nyt käsiteltävänä olevassa kaavamuutoksen kaavaehdotusvaiheessa esitetään Sahantien varteen II- kerroksisia paritaloja. Lisäksi alueelle esitetään säilytettäväksi maisemamänty ja muita suurehkoja mäntyjä Sahantien varressa.

- Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen RKY huomioon ottamisesta kaavoituksessa ja lupamenettelyssä löytyy tietoa alla olevasta linkistä.
  - [http://www.rky.fi/read/asp/r\\_RKY\\_kaavoituksessa\\_ja\\_lupamenettelyssa.pdf](http://www.rky.fi/read/asp/r_RKY_kaavoituksessa_ja_lupamenettelyssa.pdf)
  - josta kappale, Kaavoituksessa tarvittavat lähtötiedot ja selvitykset. Aloitettaessa yleis- tai asemakaavan laatimista valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamalle alueelle on syytä kiinnittää erityistä huomiota kaavojen lähtötietojen ja perusselvitysten riittävyteen ja ajantasaisuuteen. Jos selvitykset eivät mahdollista alueen tai kohteen ominaisuutensa ja erityispiirteiden tunnistamista sekä näiden arviointia, on niitä syytä täydentää. Arviointi auttaa ratkaisemaan mm. mahdollisen täydennysrakentamisen sijainnin sekä mittakaavan ja rakentamistavan.
- RKY2009 mukaisesti kaavoituksessa tarvittavat lähtötiedot ja selvitykset eivät löydy nähtävillä olevasta valmisteluaineistosta tai materiaalista. Kaavoituksessa tarvittavat lähtötiedot ja selvitykset on tehtävä alueen ominaisuutensa ja erityispiirteiden tunnistamiseksi. Arviointi auttaa ratkaisemaan mahdollisen täydennysrakentamisen sijainnin sekä mittakaavan ja rakentamistavan.
  - Suunnittelualueelle ei ole perusteita sallia AR merkintää ottaen huomioon RKY2009 Pateniemen sahayhdyskunnan alueen ilme.
  - Mielestämme RKY2009 mukaisesti Sahayhteisön kulttuuriympäristö alueen ilmeeseen sopii
    - Massoittelu: Rakennusten tulee olla perushahmoltaan pelkistyneitä ja päädyiltään ryhdikkäitä ja symmetrisiä. Yksi ja kaksi asuntoiset pientalot, RKY alueen esimerkkinä Porilan talomalli.
    - Katto: Symmetrinen mansardikatto, symmetrinen jyrkkä harjakatto tai symmetrinen aumakatto
    - Katto ja materiaali: savitiili
    - Julkisivut: Peittomaalattu puuverhous, punamulta, sama materiaali perustuksesta räystäälle. Korostuksina vähäisissä määrin vaaleaksi maalattua puuta.
    - Asuntokorkeus 1 3/4 ... 1 4/5
    - Talousrakennukset: erilliset yksikerroksiset
    - Kaikki Sahantien reuna-alueenpuut säilytetään, erityisesti havupuut säilytetään
- RKY 2009 kaavoituksessa tarvittavat lähtötiedot ja selvityksistä ei ole edes mainittu tai todettu tarpeelliseksi tehdä aloituskokouksen 13.5.2019 perustella. Suunnittelutyön ohjaus on aloitettu ilman RKY lähtötietoja ja selvityksiä. 8.10.2019 2. ohjausryhmänkokouksen pöytäkirjassa ei ole mainintaa RKY selvityksen tekemisestä.
- RKY-2009 edellyttämiä ovat kaavoituksessa tarvittavat ominaispiirteet, lähtötiedot ja selvitykset dokumentointia ei löydy osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaselostuksesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, vuorovaikutuksen sekä kaavaehdotuksen osalta kaikkien arviointiin osallistuvien tulee tietää arviointia varten

alueen ominaispiirteet / lähtötiedot / lähtökohdat, joihin kaavaehdotusta verrataan.

Edellisen takia valmisteluvaiheessa edellytetty kannanotto on virheen vuoksi mahdotonta.

o Koska RKY 2009 kaavoituksessa tarvittavat lähtötiedot ja selvitykset ei ole tehtynä keskustelu- ja tiedotustilaisuuden tiedon perusteella, niin se tulee tehdä.

Dokumentti/dokumentointi on osa suunnittelukohteen asemakaava alkuselvitystä valmisteluvaiheessa. Valmisteluvaiheesta ehdotusvaiheeseen ei voida edetä. Keskustelu- ja tiedotustilaisuus on järjestettävä uudelleen.

#### 4. LÄHTÖTIEDOT ja laaditut selvitykset/selvitystarpeet

##### Tehdyt selvitykset:

Temotek on teettänyt tontilleen maaperän pilaantuneisuustutkimuksen. Tehdyn selvityksen perusteella kohteessa ei ole aikaisemmasta toiminnasta aiheutuvaa maaperän kunnostustarvetta.

##### Tilatut selvitykset:

Kaupungin suunnitteluvaramuksen osoittamalta alueelta on tilattu pilaantuneisuustutkimus. Lisäksi hakija on tilannut pohjatutkimuksen ja perustamistapaselvityksen sekä sulfaattimaaselvityksen. Nämä pitäisi valmistua viikkoon 23 mennessä.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Kaavoitus  
PL 32, 90015 Oulun kaupunki | Käyntiosoite: Solistinkatu 2  
058410  
Yhtystiedot: OVT-tunnus: xxxxxx | Operaattori: Basware Oy | Tunnus: BAWCFI22  
087690-1 | [www.ouka.fi](http://www.ouka.fi)

Oulu Capital  
of Northern  
Scandinavia

Yhdyskunta- ja  
ympäristöpalvelut

MUISTIO

2(3)

ALOITUSKOKOUS 13.05.2019

Luonto- ja maisemaselvityksen pitäisi olla valmiina viikkoon 37 mennessä. Selvityksessä tutkitaan myös viitasammakoiden esiintyminen. Linnusto selvitetään myös kesän aikana.

Hulevesiselvitys tehdään, kunhan suunnittelu on edennyt pidemmälle.

#### 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.



*Kaavoituksen vastine:*

Kaupungin ja ELY- keskuksen välisessä viranomaisneuvottelussa 17.1.2020 todettiin: Pohjois-Pohjanmaan museon mielestä kaavatyöhön tehdyt selvitykset ja lähtötiedot ovat riittävät, joten lisäselvitystarvetta ei ole. Taina Törmikoski ELY -keskuksesta totesi myös, että lähtötiedot ja selvitykset ovat riittäviä, kun rakeisuusanalyysi on tehty ja se on otettu huomioon.

Suunnittelualueen sijainti RKY-alueella ja sen asettamat vaatimukset ovat olleet hankkeen suunnittelijoiden tiedossa projektin alusta asti. Rakentamistapa rajattiin 1-2 kerroksisiin pientaloihin, puuverhoiltuihin harjakattoisiin rakennuksiin. Koska on olemassa monia erilaisia tapoja toteuttaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopivaa rakentamista, on toteutustapaa haettu vaihtoehtojen laatimisen kautta, vaihtoehtoja onkin prosessissa laadittu lukuisia ja niistä ohjaus- ja työryhmissä keskustellen ja arvioiden on haettu ratkaisua, joka täyttäisi vaatimukset sekä arkkitehtuurin että toiminnallisuuden kannalta.

Yksi tapa lähestyä suunnittelutehtävää RKY-alueella on jäljitelmän tekeminen olemalle ympäristölle, kuitenkin tässä tapauksessa on pidetty sopivampana luoda arkkitehtuurilla ympäristöön uusi, ympäristöä kunnioittava kerrostuma. Suunnittelualueena olevassa korttelissa on myös alun perin sijainnut iso ja pitkänomainen navettarakennus, eikä pieniäpiirteisiä asuinrakennuksia.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana järjestetään keskustelu- ja tiedotustilaisuus.

- Suunnittelualueella olevan virkistysalueen V säilyttämistä virkistysalueena ja asemakaavan muutosta vain nykyisen kaavan RM alueelle, kortteli 223.
  - Allekirjoittaneista erittäin monet ovat korostaneet Lautatarhan vihervälän säilyttämistä.
  - Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualueen virkistysalue "V" osaa ei ole osoitettu reservialueeksi asuinrakentamiseen. Lisäksi Uuden Oulun yleiskaavassa virkistysalue V on virkistysalueen osa valtakunnallisesti merkittävän RKY2009 Pateniemen sahayhdyskunnan kulttuuriympäristön ilmettä. Perusteita virkistysalueen muuttamiseksi AP alueeksi ei ole.
  - Aloituskokouksessa 13.05.2019 on pöytäkirjassa " Luonto- ja maisemaselvitysten valmistuttua selviää voidaanko Lautatarhanpuistoa esittää rakentamiseen. Nykyisen suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevan VILMO-suunnitelmassa esitetyn pääviherkäytävän osalta, sen asemaa ei tule heikentää".
  - Luonto- ja maisemaselvityksen huomiot ja suositukset maankäytön suunnittelulle kappaleessa on esitetty " Yhteydet **puistoalueelle** tulisi turvata viherkäytävällä. Tällä tarkoitetaan Honkalanpuistoa.

Maankäytön suunnittelussa tulee huomioida selvitysalueen kuulumisen 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 viherkäytävinä.

o 2. ohjausryhmänkokouksessa 8.10.2019 on pöytäkirjassa "Luonto ja maisemaselvitys ovat valmistuneet". Lisäksi on maininta viitesuunnitelma ja liittymävaihtoehdot kappaleessa " Tontin ympärillä on paljon puustoa, jotka säilyvät samoten kuin pääviherkäytävät. " Tämä kommentti ei pidä paikkansa. Pääviherkäytävä Honkalanpuistoon ei säily esitetyllä kaavaehdotuksella (223-tontti 2), mutta pääviherkäytävät ja VILMO pääviherkäytävän asema säilyvät, kun suunnittelu pysyy nykyisen kaavan mukaisella RM tontilla 223, jolle on kaavamuutos on käynnistetty yksityisen

toimijan hakemuksesta keväällä 2019. Puuston osata kommentti ei myöskään pidä paikkansa, että se säilyy, mikäli Lautatarhanpuisto on suunnittelussa mukana.

o Lautatarhanpuisto on viherkäytävä selvitysalueen eteläpuolisen Honkalanpuiston ja selvitysalueen pohjoispuolisen VILMO pääviherkäytävän välillä. aloituskokouksessa 13.05.2019 pöytäkirjassa on kirjattu ”Luonto- ja maisemaselvitysten valmistuttua selviää voidaanko Lautatarhanpuistoa esittää rakentamiseen”. Pöytäkirjassa asetetun kriteerin perusteella: Lautatarhan puistoa ei voida esittää rakentamiseen.



#### *Kaavoituksen vastine:*

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus eli VILMO-suunnitelma on tarkkuudeltaan yleiskaavatasoinen, ja hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi. Tämä tarkoittaa, että VILMO:ssa osoitetut viheralueverkoston yhteydet ja rajaukset ovat ohjeellisia, mutta VILMO:ssa linjatun viheralueverkoston kytkeytyneisyydestä tulee silti huolehtia.

Jäälistä Pateniemen rantaan ulottuvalta pääviherkäytävältä, joka kulkee Lautatarhanpuiston kautta itä-länsisuunnassa, ei ole VILMO:ssa osoitettu erkanevia yhteyksiä suunnittelualueen kohdalla. Honkalanpuisto ei ole osa VILMO:n viherkäytäviä tai -yhteyksiä. Suunnittelualueen itäpuoli on VILMO:ssa osoitettu virkistysalueeksi.

Luonto- ja maisemaselvityksessä ei esitetty alueen maankäyttöä rajoittavia tekijöitä maisemamäntyjen lisäksi. Maankäytön suosituksissa esitettiin, että yhteydet pääviherkäytävälle tulisi turvata viherkäytävien, mikä esitettyssä kaavassa myös toteutuu.

Uudessa suunnitelmassa pääviherkäytävää ja Sahantietä yhdistää suunnittelualueen itäpuolella puistoalue. Suunnitelmassa tontin ympärillä on puustoa, ja VILMO:ssa esitetty pääviherkäytävä säilyy. Eteläpuolella on katupuuta, muilla sivuilla Lautatarhanpuistoa.

Lautatarhanpuisto on otettu osaksi suunnittelualueetta Oulun kaupunginhallituksen hyväksymän Oulun keskeisen kaupunkialueen täydennysrakentamisselvityksen linjauksen mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen tiedotusaluetta tulee laajentaa.

- o Tiedotusalue on esitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja pääsääntöisesti tiedotettuna ovat suunnittelualan raja kiinteistöt. Suunnittelualan kaavamuutos käsittää myös osan Sahantietä.
- o Suunnitteluala kuuluu Pateniemen sahayhteiskunnan kulttuuriympäristöön, joka on määritetty rakennushistorialliseksi kulttuuriympäristöksi (RKY-alue). Pateniemen koulu tulee myös olla tiedotuksessa mukana koska liikenne koulun ja liikunta-alueen välistä kasvaa ja lisäksi koulu on raja kiinteistö. RKY alueen asukkaat käyttävät Sahantietä, kuten myös Tokantie, Tokanpolku, Sahantie, Konttuurikuja ja Patruunakujan asukkaat. Edellä mainittujen tulee olla tiedotusalueessa mukana, koska he käyttävät suunnittelualuetta, ja käyttäminen on huomattava merkitys verrattuna siihen, ettei käytä aluetta.

*Kaavoituksen vastine:*

Valmisteluvaiheen runsaan palautteen johdosta, Sahantie 10 kaavamuutoksesta tiedotettavaa aluetta on laajennettu. Kaavaehdotuksesta tiedotetaan aluetta, joka käsittää mm. Sahantien RKY-alueen asukkaat ja Pateniemen koulun. Osallisten luettelossa on mainittu sivistys- ja kulttuuripalvelut, jolle kaavamuutoksen nähtävilläoloista tiedotetaan.

Sahantie, osa Tokantiestä (RKY- alueeseen kuuluva osa), Tokanpolku, Konttuurikuja ja Patruunakujan asukkaat ovat tiedotettavan alueen piirissä ja heille menee kaavaehdotuksen nähtävilläolosta kirje kotiin.

Kaavaehdotusvaiheessa kaavan nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti- ilmoituksella sanomalehti Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

- Rakennusten etäisyys tontin etelärajasta tulee olla Sahantien muiden sahayhdyskunnan rakennusten mukainen tai vastata tuhoutuneen navetan etäisyyttä etelärajasta
  - o Aloitettaessa yleis- tai asemakaavan laatimista valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamalle alueelle on syytä kiinnittää erityistä huomiota kaavojen lähtötietojen ja perusselvitysten riittävyyteen ja ajantasaisuuteen. Jos selvitykset eivät mahdollista alueen tai kohteen ominaisuuteen ja erityispiirteiden tunnistamista sekä näiden arviointia, on niitä syytä täydentää. **Arviointi auttaa ratkaisemaan mm. mahdollisen täydennysrakentamisen sijainnin sekä mittakaavan ja rakentamistavan.**

*Kaavoituksen vastine:*

Sahantie 10 kaavaehdotukseen korttelin rakennuksia on siirretty kauemmaksi Sahantien reunasta, jolloin niiden etäisyys noudattelee palaneen navetan etäisyyttä Sahantien keskilinjasta.

-Sahantien keskilinjaan nähden korttelin 223 rakennukset sijaitsevat n. 22-23 metrin etäisyydellä. Kevyen liikenteen keskilinjasta rakennukset sijaitsevat n. 12 – 14 metrin etäisyydellä.

-Palanut navetta sijaitsi n. 21 - 30 metrin etäisyydellä Sahantien keskilinjasta.

-Sahantien eteläpuolella sijaitsevien korttelin 88 rakennukset sijaitsevat n. 19 – 26 metrin etäisyydellä Sahantien keskilinjasta.

Kaavamuutoksiin laaditaan selvityksiä. Tähän kaavamuutokseen on laadittu hulevesiselvitys, luonto- ja maisemaselvitys, maaperän pilaantuneisuustutkimus, perustamistapalausunto, sulfaattimaalausunto ja ympäristösuunnitelma. Kaavaehdotusvaiheessa on selvitetty rakentamisen vaikutusta pohjaveden korkeuteen. Lisäksi kaavatyön pohjamateriaalina on aiemmin laadittu Uuden Oulun yleiskaava ja muuta aluetta koskevat selvitykset, kuten RKY - Pateniemen sahayhdyskunta.

Oulun kaupungin kaavoitusta valvoo ELY-keskus. Kaupungin ja ELY-keskuksen välisessä viranomaisneuvottelussa 17.1.2020 todettiin: Pohjois-Pohjanmaan museon mielestä kaavatyöhön tehdyt selvitykset ja lähtötiedot ovat riittävät, joten lisäselvitystarvetta ei ole. Taina Törmikoski ELY-keskuksesta totesi myös, että lähtötiedot ja selvitykset ovat riittäviä, kun rakeisuusanalyysi on tehty ja se on otettu huomioon.

Ennen kaavaehdotusvaihetta on tehty rakeisuusanalyysi ja se on otettu huomioon suunnittelussa.

- Leikkikentän käyttöturvallisuus on riittämätön
  - Ulkotilojen turvallisuus 16 §, Ajoväylä ja pysäköintialue määrittelee
    - Tontin ja rakennuspaikan ajoväylä ja pysäköintialue on erotettava jalankulku-, leikki-, ja oleskelualueesta. Ajoväylä ei saa kulkea ristiin leikkialueelle johtavan kulkutien kanssa. Jos risteämistä ei voida välttää, risteyspaikat on merkittävä rakenteellisin ratkaisuin. Ajoneuvoliikenteelle tarkoitetut reitit on sijoitettava niin, ettei oven ja portin avautumisen vaatimaa tilaa tai jalankulun reittiä rajoiteta.
    - Kaikista suunnittelualueen asunnoista siirtyminen leikkikentälle tapahtuu suunnittelualueen sisäisiä ajoneuvoväyliä pitkin/kautta. Tontilla jalankulkualue ja ajoväylät ovat yhteneviä, eikä niitä ole erotettu toisistaan. Suunnittelualueen kaavaehdotus ei ole turvallinen, eikä sitä täten voida hyväksyä.
  - Tontin sisäinen ajoneuvojen kääntymisalue puuttuu
    - Asemakaavaehdotuksessa ei ole esitetty tontin sisäistä kääntymisaluetta ajoneuvoliikenteelle. Peruttaminen tontilta Sahantielle tai peruuttamien Sahantieltä tontille ei ole turvallista liikennettä ja on kiellettyä. Tällaista huolto liikennettä on esim. muuttoautot, kiinteistöhuolto, jätehuolto ja eri saattoliikenteet.
    - Asemakaavassa on oltava tontin sisäinen alue, jolta ajoneuvoliikenne voi palata takaisin Sahantielle tekemättä yhtä tai useampia peruutusoperaatioita tontin liikennealueilla.

#### *Kaavoituksen vastine:*

Leikkikentän sijoittelu korttelin keskelle varmistaa sen saavutettavuuden jokaiselta asunnolta tasapuolisesti.

Jokaiselle asunnolle on esitetty pysäköintipaikat asunnon yhteyteen ja näille on tutkittu myös riittävät kääntymissäteet. Kaavaehdotuksessa määrätty toteutettavaksi vain kaupungin hyväksytyyn pysäköintinormin mukainen määrä autopaikkoja, 1,5 ap/as. Korttelin sisäiset kulkuväylät on esitetty pääosin ohjeellisina.

Tontin sisäiset kulkuväylät esitetään ohjeellisina eikä erillisiä jalankulkuväyliä esitetä, kuten esim. katusuunnitelmissa. Korttelin sisäisillä ajoväylillä tulee käyttää riittävän alhaista ajonopeutta sekä huomioida muut alueen käyttäjät, kuten pyöräilijät ja jalankulkijat. Ajoväylät ovat 7 metrin levyisiä, koska väylille on mitoitettu peruustilat autokatoksista. Tontin sisäiset ajoväylät ovat riittävän väljät, joten peruuttamista Sahantielle ei ole tarpeen tehdä. Jätehuolto on sijoitettu tontin keskelle ja sen ympärille on varattu tarpeeksi tilavat ajoneuvojen kääntöalueet. Tontin sisäiset toiminnot ratkaistaan lopullisesti rakennuslupavaiheessa. Tällöin varmennetaan yksityiskohtaisesti vielä mm. leikkialueiden turvallisuus, paloturvallisuus ja pelastusteiden riittävyys.

- Pelastusteiden riittävyys
  - Asuntojen etäisyydet toisistaan ovat pääsääntöisesti minimi paloturvallisuus etäisyyksin.
  - Tontin pohjoisrajalla liikuntaesteisten pelastautuminen talon vierestä kauemmaksi voi estyä rajalla olevien aidan ja tukimuurin tasoeroista sekä ojasta ja viereisten asuntojen kalusteiden ja näköesteistä johtuen.
  - Kaavassa tulee ottaa huomioon Oulun kaupungin pelastusajoneuvojen

vaatimukset pelastusreiteille suunnittelualueella. Lisäksi kaavassa tulee huomioida liikuntaesteisten pelastautumien myös pois rakennuksen vierestä. Vaikka nämä tarkistetaan rakennuslupavaiheessa, niin asemakaavassa nämä on otettava huomioon.

*Kaavoituksen vastine:*

Kaavaehdotuksessa asuntojen etäisyydet ovat pääosin ohjeellisia. Asuntojen tarkat sijainnit ja etäisyydet toisistaan huomioidaan tarkemmassa rakennussuunnittelussa ja MRL:n vaatimukset mm. etäisyyksistä, paloturvallisuudesta yms. tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Oulu-Koillismaan pelastuslaitokselta on saatu kommentti kaavaehdotuksesta 18.3.2020. Kommentin mukaan: ”Pelastamiseen ja puomille ajoväylää ei tarvitse mitoittaa, asunnoista pelastautuminen omatoimisen pelastautumisen turvin. Rakennusten eteen riittää ns. kevennetty pelastustie, johon pääsee ensihoitoyksiköllä. Mitoitus näille meidän nettisivujen pelastusohjeen mukaisesti.”

Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon pelastuslaitokselta saatu kommentti.

Kaavaluonnoksessa esitetty avo-oja esitetään jatkossa VL-alueeseen kuuluvana alueena, jonne ei osoiteta rakentamista eikä se ole osana korttelialuetta. Lisäksi kaavaehdotukseen talojen sijaintia on tarkennettu ja talojen päädyt ovat ojan puoleisella rajalla, joten liikuntaesteisten pelastautuminen on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

- Lumien varastointi tontilla riittämätön
  - Ympäristösuunnitelmassa on esitetty kolme lumen säilytyspaikka tontin eteläreunalla. Kaksi lumen säilytyspaikoista on autopaikkojen takana, joten ne eivät välttämättä ole tarvittaessa käytössä. Lumet tulee ensisijaisesti varastoida tontille. Suunnittelualueella ensisijainen vaihtoehto vaikuttaa oleva kuljettaa 'kaikki' lumet pois alueelta. Kaikki suunnittelualan tiet ovat pelastusteitä ja pelastusteitä ei saa väliaikaisesti käyttää lumien varastointialueina.
    - Oulun rakennusjärjestys 12 § Lumen varastointi
      - Lumen varastoinnin tulee tapahtua tontilla. Tontin käytön suunnittelussa on varattava riittävästi tilaa lumen varastointia varten ja osoitettava säilytyspaikat asemapiirroksessa. Lumi tulee varastoida siten, ettei varastoinnista aiheudu vaaraa tai haittaa. Tontille tai jalkakäytävälle tai sen vierelle kertyneet lumivallit on tarvittaessa poistettava. Tontin sisäiset pelastusreitit on pidettävä lumesta vapaina.
      - Asemakaavassa on otettava huomioon kaiken lumien varastointi tontille. Lumien pois kuljettamisesta aiheutuu hiilidioksidi ja NOx päästöjä, jotka lisäävät ilmastomuutosta. Lumien siirtäminen varastointi paikalle tulee tapahtua niin, ettei pelastusteitä väliaikaisesti tukita.

*Kaavoituksen vastine:*

Kaavaehdotusvaiheessa on tutkittu korttelin pihajärjestelyt; vieraiden pysäköintialueet, pyöräpysäköinti, jätealue, lumenlajitusalueiden sijainti ja riittävyys. Nämä esitetään kaava-aineistoon liittyvässä ympäristön ja liikenteen yleissuunnitelmassa. Kaavaan on lisätty kolmiomääräys, jossa annetaan määräyksiä mm. yllä oleviin seikkoihin.

Yllä olevat asiat vielä tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

- Asemakaavan suunnittelun ohjaus, vaiheet ja tavoite ovat epäselvät
  - Asemakaavaselostus ”Asemakaavan muutos on käynnistetty yksityisen toimijan hakemuksesta keväällä 2019. Tavoitteena on mahdollistaa asuminen nykyisen asemakaavan mukaiselle matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM).
  - Myös kaavoituskatsaus 2019 / Kaavoituskohteet mukaan tavoitteena on kortteli 223,

#### **Pateniemi, kortteli 223 tontti 1, Sahantie 1, 564-2383**

Kaavamuutoksen tavoitteena on matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) käyttötarkoituksen muuttaminen siten, että alueelle mahdollistetaan asuinrakentaminen.

Kaavamuutoshakemuksen on jättänyt yksityinen toimija. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tulee nähtäville kevään 2019 aikana. Tavoitteena on, että kaava valmistuisi v. 2019 aikana.

*Kaavasuunnittelija Päivi Markuksela*

- Kaavaselostuksessa ei ole esitetty tontinkäyttösuunnitelma vaihtoehtoja kortteli 223, tontti 1 mukaiselle alueelle, joka on Temotek omistuksessa. Tontinkäyttösuunnitelma ehdotuksia tulee esittää myös kortteli 223, tontti 1 mukaiselle alueelle, joka on Temotek omistuksessa.
- Päivätyt 27.04.2019 tontinkäyttösuunnitelma esitykset ovat suunnittelualueelle, joka kattaa myös tontin ulkopuolisen kaupunginomistaman viheralueen. Missä yhteydessä ja kenen ohjeistuksella/ valtuuttamana em. tontinkäyttösuunnitelma on tehty kaupungin omistamalle maa-alueelle ilman suunnitteluvarauksia, joka antaa luvan suunnitella kaupungin omistamalle maalle? Mihin tämä lupa on dokumentoitu?

#### *Kaavoituksen vastine:*

Asemakaavamuutoksen suunnittelun vaiheet on esitetty sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa että kaavaselostuksessa. Kaavan suunnittelun vaiheet ovat MRL:n mukaiset.

Asemakaavoittaminen on muuttuva suunnitteluprosessi, jossa mm. suunnittelualueen rajausta voi muuttua suunnittelun edetessä.

Lautakunnan tekemän suunnitteluvarauksen johdosta sekä RM -tonttia ja osaa Lautatarhanpuistoa on käsitelty kokonaisuutena, jolloin ei ole ollut tarkoituksenmukaista esittää suunnitelmia pelkästään RM -tontin alueelle.

Lautatarhanpuisto on otettu osaksi suunnittelualueutta Oulun kaupunginhallituksen hyväksymän Oulun keskeisen kaupunkialueen täydennysrakentamisselvityksen linjauksen mukaisesti.

- Ohjausryhmän 1. aloituskokous on pidetty 13.5.2019, jossa Temotek:in suunnittelualue sisältää myös lautatarhanpuiston viheralueen ja toisaalta Asemakaavaselostus ”Asemakaavan muutos on käynnistetty yksityisen toimijan hakemuksesta keväällä 2019. Tavoitteena on mahdollistaa asuminen nykyisen asemakaavan mukaiselle matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM). Näiden kahden tapahtuman välillä ennen ohjausryhmä 1. kokousta tapahtuneet kaavoitusviranomaisen ohjaavat toimenpiteet on esitettävä perusteluineen.

#### *Kaavoituksen vastine:*

Suunnittelutyö on prosessi, jossa suunnitelmat kehittyvät prosessin edetessä. Suunnitteluprosessin aikana tehdään useita erilaisia vaihtoehtoja, joista ohjaus- ja työryhmät, viranhaltijat, toimijat ja konsultit keskustelevat. Suunnitteluprosessin kaikkia vaihtoehtoja, työpalavereiden keskusteluja ja kommentteja ei ole edes mahdollista esittää kaavaselostuksessa, vaan ne ovat osa muuttuvaa ja kehittyvää suunnitteluprosessia. Kaavaluonnos ja kaavaehdotus laitetaan virallisesti nähtäville, jolloin asiantuntijoiden laatima suunnitelma tulee kuntalaisille tiedoksi ja he voivat jättää mielipiteensä suunnitelmasta.

## 2. HANKE-ESITTELY

Temotek:n edustajat esittelivät hankkeen. Suunnittelualuetta rajaavat oja sekä kevyen liikenteen väylät. Alueelle on tehty 5 vaihtoehtoista ratkaisua. Jos suunnittelualue laajenee nykyisen tontin rajojen ulkopuolelle, myös maaperän pilaantuneisuuden tutkimus pitää tehdä laajemmalta alueelta.

- Suunnitteluvaraus on tehty lautatarhanpuistolle 24.9.2018, mutta sitä ei ole laitettu nähtäville, joka on virhe koska se on kaavaselostuksessa dokumentin on esitetty löytyvän kaavoitusmateriaalista nettisivulta.

### *Kaavoituksen vastine:*

Yhdyskuntalautakunta on myöntänyt suunnitteluvarauksen 24.9.2019 Temotek Oy:lle. Suunnitteluvarauksen kohteena oleva alue Lautatarhanpuistosta on tarkoitus liittää Temotek:n omistamaan tonttiin asuinrakentamista varten. Päätöksestä on voinut jättää oikaisuvaatimuksen 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ("Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Pöytäkirja on laitettu yleiseen tietoverkkoon 30.9.2019")

Kaavamuutos on tullut vireille yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 12.11.2019 § 595, jolloin suunnitteluvaraus on ollut voimassa eikä siitä ole jätetty oikaisuvaatimusta.

Suunnitteluvarausalueelle voidaan tehdä, kaupungin suostumuksella, kaavamuutoksen vaatimia selvityksiä sekä alustavia suunnitelmia ennen suunnitteluvarauspäätöksen hyväksymistä.

- Suunnittelutyön laatu, viranomaisyhteistyön läpinäkyvyys ja nähtäville laitettujen suunnittelualueen kaava-asiakirjat ja selvitykset puutteelliset.
- mm.

Asemakaavaselostus kappale 1.4 mainitut dokumentit ja nähtävillä olevat dokumentit www sivulla eivät ole yhtenevät.

[https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti\\_2019.a.sp?ID=1250](https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti_2019.a.sp?ID=1250)

Eriyisesti puuttuu dokumentti Yhdyskuntalautakunta suunnitteluvaraus 24.9.2018, joten mielipiteitä ei voida antaa kaikista dokumenteista.

Toisaalta www sivulla on nähtävillä dokumentteja joita ei ole mainittu Asemakaavaselostus kappale 1.4.

**VALMISTELUVAIHE:**

Kaavaluonnos nähtävillä [15.11-16.12.2019](#) (yhdltk 12.11.2019 § 600)

- Kaavaluonnos (kartta)
- Kaavaselostus

**OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA (OAS):**

OAS nähtävillä [15.11-16.12.2019](#) (yhdltk 12.11.2019 § 595)

- Osallistumis- ja arviontisuunnitelma

**SELVITYKSET:**

- Hulevesiselvitys
- Luonto- ja maisemaselvitys
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus
- Perustamistapalausunto
- Sulfaattimaalausunto
- Ympäristösuunnitelma

**YHDYSHENKILÖT**

asemakaava-arkkitehti Anne Olsbo p. [044 703 2439](#) ja kaavasuunnittelija Päivi Markuksela p. [050 430](#)

**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

*Kaavoituksen vastine:*

Yhdyskuntalautakunnan tekemä suunnitteluvaraus on ollut kuntalaisten nähtävillä sekä yhdyskuntalautakunnan esityslistalla että pöytäkirjassa. Suunnitteluvaraus on lisätty myös kaavamuutoksen projektikortille. Tämä päätös ei ole kaava-asiakirjoihin kuuluva, joten siitä ei voi jättää mielipidettä kaavamuutoksen yhteydessä. Varauspäätöksestä on ollut erillinen nähtävilläolo ja valitusmahdollisuus (kts. yllä oleva teksti).

Kaupungin projektikortilla on ollut kuntalaisille nähtävillä ympäristösuunnitelma, joka on puuttunut kaavaselostuksen listauksesta. Osallisilla on ollut mahdollista tutustua aineistoon, vaikka se onkin jäänyt pois kaavaselostuksen listauksesta.

Projektikorttia täydennetään ja aineistoa sinne lisätään suunnittelun edetessä.

ELY keskuksen lausunto 29.03.2012 aikaisemmasta kaavamuutos ehdotuksesta 223 korttelille on jätetty huomioimatta ja alkuselvitys on täten puutteellinen.

*Kaavoituksen vastine:*

Kaavoituksen projektikortille laitetaan aineisto, joka koskee kyseistä kaavamuutoshakemusta, jonka on tehnyt Temotek Oy. Kortille ei ole tarkoituksenmukaista laittaa aiempia kaavamuutoksia koskevaa aineistoa eivätkä aiemmista kaavanmuutoshankkeista annetut lausunnot ole tämän kaavamuutoksen selvitysaineistoa.



ELY -keskus on antanut lausunnon Sahantien 10 kaavaluonnoksesta 16.12.2019, joka on otettu huomioon kaavaehdotusta laatiessa.

- Nähtävillä olevassa asemakaavaselostuksessa ei ole esitetty kaikkia asemakaavavaihtoehtoa
  - Vaihtoehdot Ve1 ja Ve3 on esitetty, mutta Kolme muuta vaihtoehtoa on jätetty esittämättä. Kolme muuta vaihtoehtoa on esitettävä myöskin vastineessa.
- 24.09.2019 Suunnittelukokouksesta ei ole pöytäkirjaa ja esitettyjä viittä eri suunnitelmaa vaihtoehtoa ei ole saatavilla. Nämä tulee esittää vastineessa.
- 08.10.2019 Ohjauskokouksessa on asemakaavaselostuksen mukaan esitetty viisi vaihtoehtoista suunnitelmaa eivät ole saatavilla. Ohjausryhmän 2. kokous muistion mukaan konsultti on esittänyt vain yhden luonnoksen n:o 17.
  - Miksi Ohjausryhmän 2. kokous muistio ja kaavaselostus eivät täsmää?
  - Minkä perusteella kaavaselostuksen sisältö on näiltä osin laadittu?
  - Miksi työryhmän kommentteja ei ole dokumentoitu?

3.kokous 2.10.2019 ote ja asema kaavaselostus ote



564-2383 Asemakaavan muutos 31.10.2019, Sahantie 10

#### 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 (päiväty 21.10.2019).

#### *Kaavoituksen vastine:*

Suunnittelutyö on suunnittelun edetessä kehittyvä prosessi. Suunnitteluprosessin aikana tehdään useita erilaisia vaihtoehtoja, joista ohjaus- ja työryhmät, viranhaltijat, toimijat ja konsultit keskustelevat. Suunnitteluprosessin kaikkia vaihtoehtoja, työpalaverien keskusteluja ja kommentteja ei ole tarpeen esitellä kaavaselostuksessa, vaan ne ovat osa suunnitteluprosessia. Kaavatyön aikana konsultti on laatinut n. 30 erilaista vaihtoehtoa, joita on käsitelty mm. ohjaus- ja työryhmissä. Eri alojen asiantuntijoiden (mm. ELY-keskus, Pohjois-Pojanmaan museo, kadut ja liikenne, ympäristötoimi, kaavoitus) välisten keskustelujen jälkeen suunnitelmia on kehitetty. Asiantuntijoiden muovaama kaavaehdotus laitetaan virallisesti nähtäville, jolloin kuntalaiset voivat antaa mielipiteensä suunnitelmasta (muistutus).

- Osallistuminen ja yhteistyö, Museovirasto ei ole mukana
  - Museovirasto on myös kutsuttava osalliseksi kaavahankkeeseen.

*Kaavoituksen vastine:*

Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto ovat antaneet lausuntonsa.

Uuden museolain voimaantulon 1.1.2020 jälkeen säädetyin lain mukaan Pohjois-Pohjanmaan museo toimii vastuullisena viranomaisena Pohjois-Pohjanmaalla.

Pohjois-Pohjanmaan museo on aluevastuumuseo, joka antaa lausuntonsa alueensa kulttuuriperintöä ja ympäristöä koskevissa asioissa, nyt myös rky-alueita koskevat lausunnot laatii siis Pohjois-Pohjanmaan museo. Museovirasto antaa lausuntonsa vain asetus- ja lakisuojeletujen sekä kirkollisten kohteiden osalta.

Lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat osa vuorovaikutusraporttia.

- Kulttuuriympäristön teemayleiskaavan laadinta on käynnistynyt ja suunnittelualue on RKY2009 alueella.
  - Suunnittelualueen tavoitteissa tulee esittää kuinka ne vastaava Kulttuuriympäristön teemayleiskaavan tavoitteita.
  - Ehdotetaan kaavaehdotuksen siirtämistä kunnes Kulttuuriympäristön teemayleiskaava on hyväksytty.

*Kaavoituksen vastine:*

- Sahantien alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) osana kohdetta Pateniemen sahayhdyskunta. Aluerajaukset ja kuvaukset on hyväksytty valtioneuvostossa 2009. Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvot ja ajallinen kerroksisuus turvataan kuntien kaavoituksessa.
- Lainvoimaisessa Uuden Oulun yleiskaavassa RKY-kohteet on osoitettu merkinnällä 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 ominaisuuteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.*
- Kulttuuriympäristön teemayleiskaava on tullut vireille yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 19.2.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvattujen tavoitteiden mukaan kaava kuvaa Oulun monimuotoista kulttuuriympäristöä, edistää arvojen säilymistä ja mm. päivittää maakunnallisesti merkittävien kohteiden merkinnät. Valtakunnallisesti merkittävien kohteiden osalta ei ole tarvetta päivityksiin tai Uuden Oulun yleiskaavan merkinnöistä eriyviin kaavamääräyksiin.
- Siten ei ole näköpiirissä, että Pateniemen sahayhdyskunnan alueella Kulttuuriympäristön teemayleiskaava toisi muutoksia kulttuuriympäristöä koskeviin kaavamääräyksiin verrattuna jo voimassa olevaan yleiskaavaan. Ko. hankkeen ei näin ollen ole tarkoituksenmukaista jäädä odottamaan teemayleiskaavan hyväksymistä.
- Suunnittelualueen maapohjan nostaminen kohottaa pohjavettä suunnittelualueen ulkopuolella
  - Pohjatutkimusselvityksissä on selvitettävä pohjaveden korkeuden nykyinen vaihteluväli suunnittelualueen ulkopuolella. Lisäksi on selvitettävä, onko tehtävä toimenpiteitä pohjaveden korkeuden nousun rajoittamiseksi suunnittelualueen ulkopuolella. Erityisesti suunnittelualueen länsipuolella oleva rivitalo ja paritalo kortteli 222 on kyseisellä vaikutus alueella.

*Kaavoituksen vastine:*

- AFRY Finland Oy on antanut lausunnon rakentamisen vaikutuksesta pohjaveden korkeuteen, 18.8.2020. Lausunto lisätään kokonaisuudessaan osallisten nähtäväksi kaavatyön projektikortille.

Lausunnon yhteenvedossa todetaan:

Pintavesikuivatuksen tehostumisen ja rakennusten salaojituksen seurauksena vajovesien määrä vähenee Sahantie 10 -alueella. Tällöin pohjaveden korkeuden ei voida arvioida nousevan rakentamisen vuoksi.

Pohjavesi virtaa alueella luontaisesti luoteeseen-pohjoiseen päin. Alueellinen kuivatusoja – Leppioja - sijaitsee Sahantein alueen pohjoispuolella. Pohjavesi virtaa maaperässä pintaosien hiekoissa, jotka ovat osittain tuulen ja aallokon lajittelemia rantahiekkoja ja johtavat hyvin vettä. Alueen länsipuolella oleva sekalajitteisen maalajin (moreeni)alueella pohjaveden virtaus on kidasta maaperän alhaisen vedenjohtavuuden vuoksi, joka osaltaan ohjaa pohjaveden virtausta luoteeseen ja pohjoiseen päin.

Kun pintavesikuivatus ohjataan pintavesiviemäriin ja pohjoispuolelle luonnollisiin kuivatusuomiin (avo-ojat, Leppioja), ei pohjaveden tason voida olettaa nousevan Sahantie 10 -alueen ympäristössäkään.

- Autopaikkamäärä
  - Suunnittelualueella autopaikkojen lukumäärän osalta Oulun kaupungin suunnittelunormi on 1.5 autopaikkaa/asunto. Suunnittelualueella automääräksi on valittu 2 autopaikkaa/asunto, joka on yli 33 % normin. Vastaavasti liikuntaesteisten autopaikkojen lukumäärän osalta Oulun kaupungin suunnittelunormi suunnitellulle asunto määrälle on 3 autopaikkaa ja liikuntaesteisten autopaikkojen määrä tontilla on sama 3 autopaikkaa.
  - Alueelta on hyvät liikenneyhteydet ja täten suunnittelunormia ei ole tarpeen ylittää, 1.5 autopaikkaa/asunto on riittävä tontille

*Kaavoituksen vastine:*

Asemakaavaehdotukseen autopaikkojen määräksi on muutettu 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Lisäksi kortteliin tulee toteuttaa kolme autopaikkaa liikuntaesteisille.

- Suunnittelualueen itäosan on VILMO-suunnitelmassa luonnon kulkuyhteys, viherväylä, joka tulee säilyttää viherkäytävänä
  - Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus VILMO-suunnitelmassa suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee itä-länsi suuntainen pääviherkäytävä. Suunnittelualueen eteläpuolella on Honkalanpuisto. Suunnittelualueen itäosa on VILMO suunnitelmassa virkistysaluetta ja taajaman viheralue. Sama suunnittelualueen osa yhdistää luonnonmukaisena viherväylänä suunnittelualueen eteläpuolisen Honkalanpuiston suunnittelualueen pohjoispuoleiseen viherkäytävään.
  - Elinvoimaisen luonnon kannalta on tärkeää, että soveltuvien ja riittävien laajojen ydinalueiden lisäksi eläimille ja kasveille tarjotaan myös yhteyksiä, joita pitkin liikkuu ja levittäytyä alueilta toisille. Suositellaan, että yleiskaavassa liitekartassa 1.1 esitetyt yhteystarpeet säilytetään mahdollisimman leveinä ja niiden kytkeytyneisyys varmistetaan.
  - Ekologisten yhteyksien minimilevyyteen vaikuttavat alueen kasvillisuuden tai maastonmuotojen antama suojaisuus sekä ihmistoimintojen läheisyys. Ekologisen yhteydenriittävä leveys vaihtelee taajaman ulkopuolella 100 metrin ja 400 metrin välillä (Väre 2002). Yhteys voi sisältää erityyppisiä ja eri kehitysvaiheissa olevia metsäalueita sekä pieniä peltoalueita ja niittyjä. Myös vesistöt ja merenrannikko toimivat ekologisina yhteyksinä. Kaupunkialueilla ekologist

yhteydet ovat kapeampia, mutta alle 200–300 metrin levyisiä ne eivät voi olla pitkiä matkoja yhteyden toiminnallisuuden häiriintymättä (Väre 2002).

Liian kapea ekologinen yhteys heikentää luontotyyppien ominaispiirteitä, lisää reunavaikutusta ja muuttaa alueen lajistoa. Yhteyksiä suunniteltaessa tulee kiinnittää huomio myös yhteyksien laatuun. Suositellaan, että uusia viheralueita ja -yhteyksiä suunniteltaessa pyritään siihen, että viheralueet ja yhteydet palvelisivat monia eri virkistyskäyttäjiä ja toimisivat sekä ekologisina yhteyksinä että virkistysyhteyksinä.



#### *Kaavoituksen vastine:*

Termi viheryhteys tai viherkäytävä voi tarkoittaa sekä ekologista että virkistysyhteyttä. Pyrkimyksenä VILMO-suunnitelmassa on ollut, että virkistysreitit kulkevat viheralueilla, jolloin sekä ekologiset että virkistysyhteydet sijaitsivat samassa viherkäytävässä. VILMO-suunnitelmassa tai luonto- ja maisemaselvityksessä ekologistia yhteyksiä ei ole osoitettu suunnittelualueelle. VILMO:ssa esitetty pääviherkäytävä sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella. Yleiskaavassa VILMO:n pääviherkäytävää vastaa tällä kohdalla ohjeellinen ulkoilun pääreitit merkintä. Luonto- ja maisemaselvityksessä suositeltiin, että ”Yhteydet puistoalueelle [pääviherkäytävälle] tulisi turvata viherkäytävinä.”

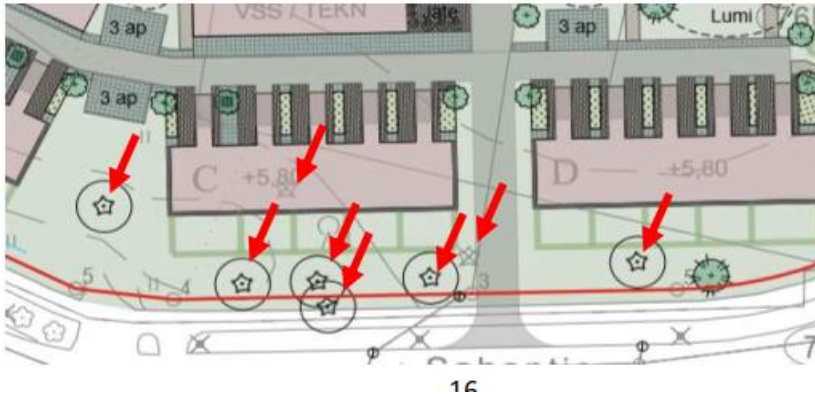
Ekologisen yhteyden ei tarvitse olla luontoarvoiltaan erityisen arvokasta toimiakseen eliöstön kulkureittinä, ja puurivikin voi toimia ekologisena yhteytenä. Tärkeintä on yhteyden katkeamattomuus, vaikka leveämpi yhteys onkin yleensä kapeaa suositeltavampi. Myös suunnittelussa on todettu tämä ja luonnosvaiheen jälkeen suunnitelmaa on muutettu niin, että Porilanpolun länsipuolelle jää myös puistoa.

Etenkin kaupunkialueella on harvoin luonnontilaisen kaltaisia alueita vaan viheralueillakin lajisto on ihmistoiminnan myötä muuttunut kulttuurivaikutteiseksi. Kuten Sahantien luonto- ja maisemaselvityksessä todetaan, suunnittelualue on entistä peltoa ja kaavoitettavan alueen eliöstö on hyvin kulttuurivaikutteista eli se on tottunut elämään ihmistoiminnan läheisyydessä

- Rakennukset ja ajoväylät suunnittelualueella /tontilla on sijoitettava, niin että nykyisessä asemakaavassa säilytettäväksi määritetty puusto säilyy elinvoimaisena.
  - Sahantien laidassa sijaitsevat männyt ovat merkittävä osa avautuvaa Sahantien maisemailmettä ja ne yhdistävät suunnittelualueen eteläpuolella olevaan Honkalanpuistoon.

- Vahvistettavassa kaavassa suojeltavat kahdeksan säilytettävää puuta olla merkinnällä 135-9, säilytettävä puu, jonka säilymisen turvaamiseksi on esitettävä säilyttämistä koskeva suunnitelma rakennuslupahakemuksen yhteydessä.
- Asemakaavamerkinnot ja määräykset /Oulu /kaavoitus

▪ <https://www.ouka.fi/documents/64220/1f3252ac-692b-4a3b-9ab6-a0344b27e5b3>



*Kaavoituksen vastine:*

Läntisin mänty on ns. maisemamänty ja se on erikseen määrätty säilytettäväksi. Muut Sahantien varressa olevat suurehkot männöt on esitetty säilytettävän puuston merkinnällä. Lisäksi kaavaehdotukseen laaditussa kolmiomääräyksessä mainitaan puista ja puustosta: *Säilytettäväksi merkityn puun ja säilytettävän puuston elinvoimaisuudesta tulee huolehtia asianmukaisesti. Vähintään latvuksen laajuinen alue tulee rauhoittaa toiminnoilta, ettei esim. lumenpoisto tai -läjittäminen vahingoita puiden runkoja tai kaivaminen tai maan tiivistyminen vahingoita juuristoa.*

---

Lähtettäjä: Deski /Telia Finland Oyj /Tampere <production-desk@teliacompany.com>

Päiväys: Thu Nov 28 08:40:28 EET 2019

Vastaanottaja: Oulun kaupungin kirjaamo <Kirjaamo@ouka.fi>

Kopio:

Aihe: RE: Pateniemi, Sahantie 10, asemakaavan muutoksen vireilletulo ja muutosluonnos. Kuulutus tiedoksi osallisille

Hei,

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Terveisin

Teemu Mustonen

Production Desk

Telia Company

p. 0201332710

[www.telia.fi/televerkko](http://www.telia.fi/televerkko)

***Kaavoituksen vastine Telia Companyn lausuntoon:***

Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavaluonnosta.

---

Oulu-Koillismaan pelastuslaitokselta on pyydetty kommentti kaavaehdotuksesta 18.3.2020.

**Lähettäjä:** Heikkinen Jarkko <[Jarkko.Heikkinen@ouka.fi](mailto:Jarkko.Heikkinen@ouka.fi)>

**Aihe: VS: Sahantie**

**Päivämäärä:** 18. maaliskuuta 2020 klo 7.32.07 UTC+2

**Vastaanottaja:** Jukka Nupponen <[jukka.nupponen@velikarjalainen.fi](mailto:jukka.nupponen@velikarjalainen.fi)>

Huomenta.

Pelastamiseen ja puomille ajoväylää ei tarvitse mitoittaa, asunnoista pelastautuminen omatoisen pelastautumisen turvin. Riittää rakennusten eteen ns. kevennetty pelastustie, johon pääsee ensihoitoyksiköllä.

Mitoitus näille meidän nettisivujen pelastustieohjeen mukaisesti.

Jarkko

## Sahantie 10

**Pateniemen kaupunginosan korttelia 223, osaa lähivirkistysaluetta ja osaa katualuetta koskeva asemakaavan muutos (Sahantie 10)  
kaavatunnus 564-2383**

## Tiedotus- ja keskustelutilaisuus kaavaluonnosvaiheessa keskiviikko 27.11.2019 klo 17.00, Pateniemen koulu

### Muistio

#### Tilaisuuden avaus

Kokouksen aluksi kaupungin ja kaavamuutoksen hakijan edustajat esittäytyivät.

#### Kaavahankkeen lähtökohdat ja tavoitteet

Temotekin edustaja kertoi hankkeen lähtökohdista hakijan osalta, kiinteistö on tullut Temotekille osana isompaa kiinteistökauppaa. Oulun kaupunki tehnyt suunnitteluvarauksen osasta puistoaluetta. Kaavoitus esitteli kaavahankkeen lähtökohdat mm. suunnittelualueen rajauksen, RKY –asiat, uuden Oulun yleiskaavan ja nykyisen asemakaavan tilanteen.

#### Sahantie 10, tontinkäyttösuunnitelma

Jukka Nupponen/Arkkitehtitsto Veli Karjalainen Oy:stä esitteli viitesuunnitelmat, joissa alueelle on esitetty pääasiassa yksikerroksista rivitaloasumista. Asuntojen määrä on pidetty maltillisena. Alue on pyritty suunnittelemaan mielenkiintoiseksi, esteettiseksi ja virikkeelliseksi asuinalueeksi.

Pysäköinti järjestetty siten, että jokaisen asunnon eteen tulee pysäköintipaikka. Paitsi yhdelle talolle, jonka autot sijoitetaan erilliseen autokatokseen.

Alueelle jää rakentamatonta, selkeätä aluetta keskiosaan mm. leikkialueeksi.

Tontin pinnanmuodot on selvitetty ja jokaisen talon kohdalta on laadittu leikkaussuunnitelma.

Alueelle on viitesuunnitelman mukaan tulossa n. 68 asuntoa, joiden koko tarkentuu rakennuslupavaiheessa. Maisemamänty sekä Sahantien varressa olevat männyt esitetään säilytettävänä.

#### Kaavaluonnos 31.10.2019 (nähtävillä 15.11.-16.12.2019)

Kaavoitus esitteli kaavaluonnoksen, joka on nähtävillä 16.12.2019 saakka.

Kaavamerkinnot on laadittu viitesuunnitelmiin pohjautuen. Rakentamistapa on määritelty aloitusneuvottelujen kautta, niin, että rakentaminen olisi RKY-alueelle sopivaa, pienimittakaavaista, 1-2-kerroksista. Talojen ulkonäköön on kiinnitetty huomiota mm. kattomuodon osalta. Rakennukset voivat tyyliltään olla moderneja mutta materiaailta ja hahmoilta pitää sopeutua tähän alueeseen.

Peittoprosentiksi on merkitty 20 %. Tontin keskialueelle on merkitty leikki- ja oleskelupihaa ja t-merkinnällä autokatokset. Tien varressa on säilytettävien puiden alue. Yksittäinen merkittävä puu on eri merkinnällä osoitettu suojeltavaksi. Pyöräteiden varteen on edellytetty istutettavaksi puurivit.

Osa Sahantiestä on mukana kaavamuutoksessa, jotta ajoneuvoliittymän merkinnät voidaan päivittää.

Muutoin liikenteellisesti ei ole tulossa muutosta.



## Keskustelu, osallisten esittämiä kysymyksiä ja huomioita

*Miksi ei koko RKY- alueelle ole lähetetty kutsua, tiedotusta ei ole tehty riittävän laajalle alueelle.*

- Kutsu on kirjeenä lähetetty vain lähiympäristön asukkailla, kuten kaavoitusmenettelyssä yleensä toimitaan, valmisteluaineiston nähtävilläolosta ja tiedotustilaisuudesta on ilmoitettu sanomalehdessä ja kaupungin internetsivuilla.

*Onko RKY-alueen ilme otettu huomioon ja miten se vaikuttaa tehokkuuteen, kerroskorkeuteen ja – määrään? Suunnitelmassa tulisi vaalia kulttuurimaisemaa ja ottaa se huomioon. Rakeisuus ei tule toteutumaan. Autopaikat pitäisi sijoittaa maan alle. Talot pitäisi selkeästi sijoittaa kauemmaksi Sahantiestä. Kaiken kaikkiaan liian tiivistä ja tehokasta rakentamista. Miksi ei tässä tehdä paritaloja? On arvokas kulttuuriympäristö. ja kulttuuriarvoja ei kunnioiteta. Museon kanssa tulee tehdä tiivistä yhteistyötä.*

- Rakentamistapa on määritelty, niin. että rakentaminen olisi RKY-alueelle sopivaa, pienimittakaavaista, 1-2-kerroksista. Koko prosessin ajan on tehty arviointia, minkälainen rakentaminen sopii alueelle.

*Kuinka paljon tonttia nostetaan? Entä Sahantien varressa, näyttääkö, että talot ovat mäellä?*

- Nostotarve on 1- 2 metriä, ojan kohdalla enemmän ja tien reunassa vähemmän.

*Museovirasto ei ollut osallisten listalla, lausunto tulee pyytää myös museovirastolta.*

- Pyydetään lausunto myös museovirastolta, vaikkakin työnjaosta sovittu siten, että lausunnot RKY-alueista antaa Pohjois-Pohjanmaan museo.

*On ollut vireillä aiempi kaavamuutos ja koko Sahantien asukkaat ovat sitä vastustaneet. Näitä ei ole otettu huomioon.*

- Nyt kyseessä uusi kaavahanke ja uusi suunnitelma ja toinen hakija. Tässä tilaisuudessa esitetyjä mielipiteitä ja ideoita otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

*Lautatarhanpuiston koivikko kaunis. Hyvä, että pyritään säilyttämään puuryhmiä.*

*Alueella on Lautatarhanpuisto eli talot voisivat olla lautatarhamaisesti. Lauta-tapulin näköisiä. Talot pikkuisen korkeampia ja kauemmaksi tiestä.*

*Nyt on kuitenkin parempi, kun tulee asuntoja. Parempi, kuin ruma ja ankea navetta.*

- On erilaisia näkemyksiä, millainen on hyvää kaupunkiympäristöä. Nyt on tilaisuus esittää mielipiteitä, miten suunnitelmaa voitaisiin jatkossa jalostaa. On kuitenkin kaupungin tavoitteena, että kaupunkirakennetta tiivistetään.

*Kaavassa ei ole invapaikkoja ollenkaan? Entä autojen latauspisteet?*

- jokaisen asunnon edessä on mahdollisuus inva-mitotettuun paikkaan. Leveys on sama kuin asunnon leveys (8m). Kaavaluonnoksessa ei ole tarpeen määrätä latauspisteistä.

*Millä perusteella on liittymän paikka määritelty? Miksi ei ole lähempänä liikenneympyrää?*

- Liittymän paikka tutkittu liikennesuunnittelijan toimesta, niin että se liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta sopiva.

*Paljonko pohjaveden pinta nousisi? Oja ei vedä, vesi seisoo ja haisee. Oja pitäisi maisemoida uudelleen. Ojan reunaan tehty tukimuuri, aita ja hyvin lyhyt kaista pihaa. Miten pelastustilanteessa, kun liikuntarajoitteisen pitäisi päästä pois? Lumien varastointialueita ei ole asemakaavaluonnoksessa, tulee pyrkiä siihen, ettei lumia viedä pois.*

- Rakentaminen ei nosta pohjaveden pintaa. Hätäpoistumistiet tehdään määräysten mukaisiksi ja ne tarkentuvat rakennuslupavaiheessa. Suunnitelmaan ei ole vielä merkitty lumitiloja, ne esitetään kaavaehdotuksessa.

*Milloin aletaan rakentaa?*

- Ei vielä voida arvioida kaavan voimaantumia eikä asuntojen ennakkomarkkinointia, joka riippuu kysynnästä.

*Mikä on e=luku? Miten tien toiselle puolelle voi rakentaa tuplasti enemmän kuin toiselle puolelle, onko yhdenvertaista?*

- **Kokouksessa sovittiin, että täsmennetään tehokkuuslukulaskelmat ja peittoprosentti tähän muistioon, vertailun vuoksi myös ympäristön tonttien tehokkuuksia on listattu:**
  - Sahantie 10: alueen pinta-ala on 24436 m<sup>2</sup> ja luonnoksessa 5737 + t 350 k-m<sup>2</sup>. joka on tehokkuusluku ilmaistuna **e= 0,25**.
  - Konttuurikujalla AKR-tonteilla on pinta-alaa yhteensä 11674 m<sup>2</sup>:n alueelle kaava sallii 3225 + at 855, mikä tarkoittaa tehokkuusluku ilmaistuna **e= 0,35**.
  - Sahankujan varrella, vastapäätä suunnittelualueita, tonttien tehokkuusluvut vaihtelevat **e=0,19-0,25 välillä**, kun rakennusoikeus tonteilla on 220 k-m<sup>2</sup>. ja tonttien pinta-alat vaihtelevat välillä 877m<sup>2</sup>-1174m<sup>2</sup>
- Peittoprosentti. on eri asia, kuin tehokkuusluku. Peitto% - määräyksellä pyritään varmistamaan, että rakentamisen määrä on kohtuullista pihatilaan verrattuna. Tällä merkinnällä säästetään piha-alueita.

*Sahantien on Oulun kaunein katu. Toivon, ettei tehdä samaa virhettä kuin Pikisaassa. Siellä on vain muutama vanha talo.*

- nyt ei olla purkamassa yhtään vanhaa rakennusta, kun vanha navetta on palanut.

*Onko esittää yhtään vaihtoehtoa, jossa on esim. Porilantien talojen mallisia?*

- mansardikattoiset talot eivät ole olleet suunnittelun lähtökohtana.
- kun ollaan rakentamassa uusia taloja, niin saisi rakennusajankohta näkyä, kuitenkin siten, että rakennukset sopivat ympäristöönsä.

Tilaisuuden päätökseksi todettiin, että jatkosuunnittelussa otetaan huomioon viranomaisten suunnitelmasta antamat lausunnot ja osallisten asiasta esittämiä mielipiteitä.

**Tiedotus – ja keskustelutilaisuus päättyi klo 18.55**

20.1.2020

## Viranomaisneuvottelu: Sahantie 10 asemakaavan muutos (564-2383)

**Aika** Perjantai 17.1.2020 klo 9–10  
**Paikka** Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Veteraanikatu 1, neuvottelutila Kotka, 1.krs

**Osallistujat**

Taina Törmikoski	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
Anita Yli-Suutala	Pohjois-Pohjanmaan museo
Kari Nykänen	Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus
Anne Olsbo	Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus
Johanna Jylhä	Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus
Päivi Markuksela	Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus
Matti Tynjälä	Oulun seudun ympäristötoimi

### Käsiteltävät asiat

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen  
Taina Törmikoski toimi puheenjohtajana ja Päivi Markuksela laatii muistion. Taina Törmikoski avasi kokouksen.
2. Asemakaavatyön esittely  
Anne Olsbo esitteli kaavatyöhön liittyvän aineiston sekä kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana saadun palautteen (lausunnot ja mielipiteet).
3. Viranomaisten kannanotot ja keskustelu  
Taina Törmikoski: Alueen suunnittelussa keskeinen teema on kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen.

Anita Yli-Suutala:

Neuvottelussa esitelty rakeisuuskartta auttaa arvioimaan alueen liittymistä ja soveltumista lähiympäristöönsä. Pateniemen saha-alueen uuden kaava-alueen rakentaminen vaikuttaa alueen rakeisuuden hahmottamiseen. Sahantien kaava-alue peilautuu välimaastona RKY-alueen ja uuden kaava-alueen suhteen. Suunnitelmaan toivoisi lyhyempiä massoja, mutta toisaalta rakennusten jononaisuus suojaa pihaa mm. liikenteen melulta.

Sahantien kaava-alueen pääosin yksikerroksisena esitetty rakentaminen vaikuttaa matalalta ympäristöönsä nähden RKY-alueella, joten II-kerroksisten asuinrakennusten olisi mieluummin oltava Sahantien varressa.

Pohjois-Pohjanmaan museon mielestä kaavatyöhön tehdyt selvitykset ja lähtötiedot ovat riittävät, joten lisäselvitystarvetta ei ole.

Taina Törmikoski: Sahantien tontti on tällä hetkellä tyhjä kohta RKY-alueella ja tavoitteena tulee olla, että uusi rakentaminen tuo uuden kerrostuman arvokkaaseen kulttuuriperintöön. Mikäli alueen suunnittelussa ja toteutuksessa ei onnistuta, voi olla vaarana, että alue rajattaisiin pois RKY-alueesta tulevaisuudessa, mikä heikentäisi valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvoa. Rakeisuuskartta on hyvä ja siitä pystyy paremmin hahmottamaan alueen rakeisuuden ja sen, miten uusi suunnitelma istuu kokonaisuuteen.

20.1.2020

Lähtötiedot ja selvitykset ovat riittäviä, kun rakeisuusanalyysi on tehty ja se otetaan huomioon suunnittelussa. On tärkeää pyrkiä laadukkaaseen suunnitteluun ja rakentamisen toteutukseen. Sahantien varteen voisi esittää korkeampia rakennuksia, jotka rajaisivat katutilan ryhdikkäästi. Myös massoittelun tulisi olla lähempänä ympäröivää arvokasta rakennuskantaa.

Alueen tehokkuuden osalta pitäisi pyrkiä lähemmäksi  $e=0.20$  tehokkuutta, joka antaisi väljyyttä ja mahdollistaisi tontille enemmän säilytettäviä puuryhmiä. Tontilta tulee osoittaa paremmat viheryhteydet puistoalueille.

Täydennysrakentamisen puistoalueelle laajentamisen perustelut on jatkossa tuotava esille.

Matti Tynjälä: Ympäristötoimi on ollut suunnittelussa mukana eikä ympäristötoimella ole ollut mitään lausuttavaa kaavaluonnosvaiheessa.

Taina Törmikoski:

Prosessi täyttää MRL:n kaavaprosessin kulun hyvin. Viranomaisneuvottelun järjestäminen luonnoksen nähtävilläolon jälkeen on parempi kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelma – vaiheessa, koska viranomaiset voivat ottaa kantaa myös muuhun kaava-aineistoon kuin pelkästään OAS:aan, kuten mm. selvitysten riittävyys ja arvioon suunnitelman vaikutuksista alueen kulttuuriympäristön arvoihin. Ely -keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavan suunnittelu voi edetä ehdotusvaiheeseen, kun neuvottelussa sovitut asiat on otettu huomioon jatkosuunnittelussa.

#### 4. Jatkotoimenpiteet

Kaavaehdotukseen tehdään viranomaisneuvottelussa esille tulleet tarkennukset.

Lausuntopyynnöt kaavaehdotuksesta pyydetään myös Ely -keskukselta ja Pohjois-Pohjanmaan museolta. Pohjois-Pohjanmaan museon edustaja otetaan myös mukaan jatkosuunnitteluun. Kaavaehdotusvaiheessa ei ole tarvetta pitää uutta viranomaisneuvottelua.

Tavoitteena on suunnitella hyvää elinympäristöä, jolloin alueen täydennysrakentaminen on hyvä tavoite.

Muistion laati  
Päivi Markuksela

Vuorovaikutusraportissa esitetyt vastineet ovat laatineet  
YYP/kaavoitus