

Vuorovaikutusraportti, ehdotusvaihe

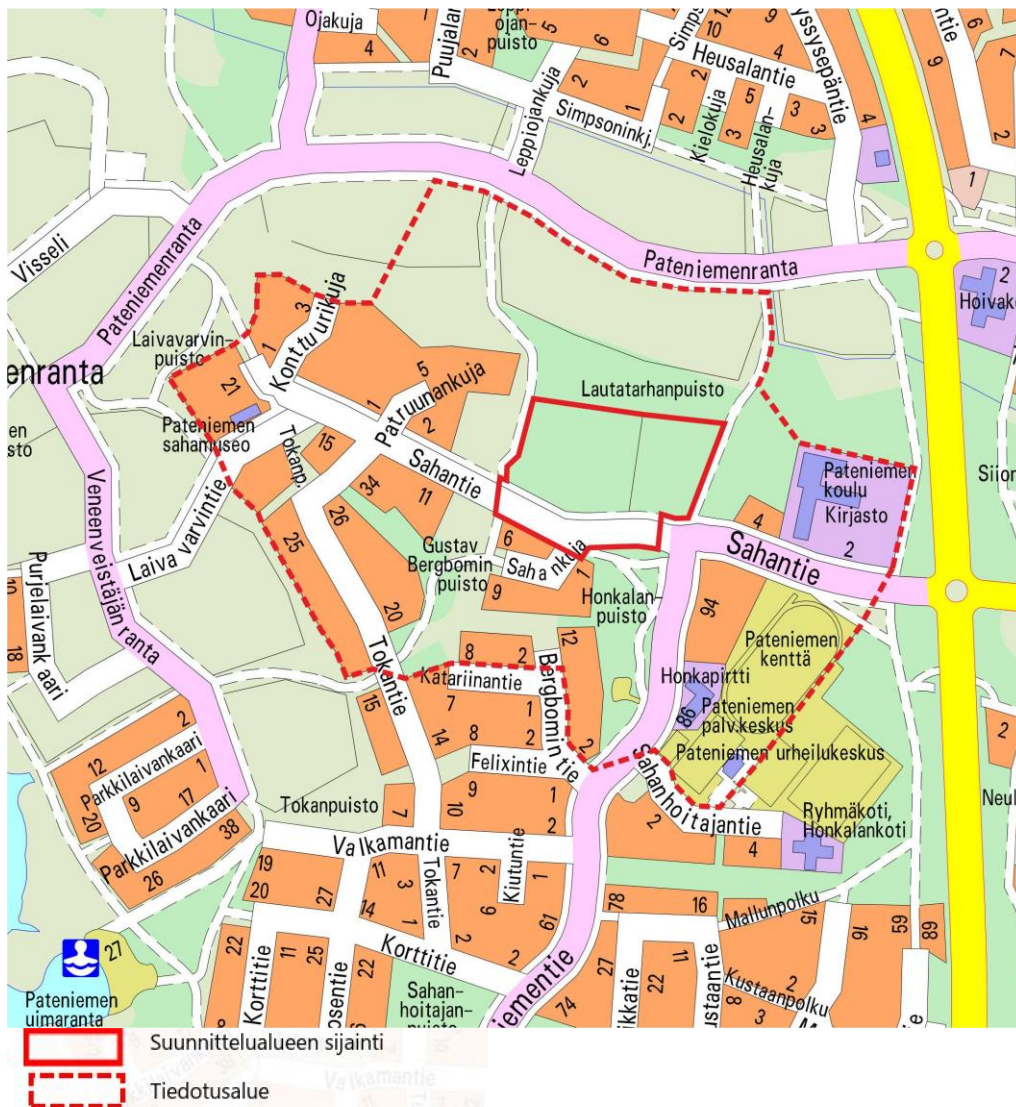
4.12.2020

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 x.x.2020



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. Varattavan alueen pinta-ala on varauspäätöksessä n. 8 660 m².

Yhdyskuntalautakunta on tehnyt 12.11.2019 § 595 päätöksen alueen asemakaavatyön käynnistämisestä.

1.1 Suunnittelualueen nykytilanne

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

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 kaavaluonnoksen 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 ovat osa asiakirjaa; **564-2383 Sahantie 10 Vuorovaikutusraportti 31.8.2020.pdf**.

2.2 Kaavaehdotus

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja kaavoituksen laatimat vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin 15.9.2020 § 419 ja asetti kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 13.10.-12.11.2020.

Kaavaehdotusaineistosta saatiin yksi lausunto ja kolme mielipidettä, jotka on esitetty tässä vuorovaikutusraportissa. Kaavoitus on laatinut niihin vastineet.

Sahantie 10 kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana järjestettiin kaksi tiedotus- ja keskustelutilaisuutta 19.10.2020 Teams -kokouksina. Kaavaluonnoksesta mielipiteiden jättäneille järjestettiin klo 17.00 alkaen mahdollisuus keskustella asiantuntijoiden kanssa kaavaratkaisusta. Tämän tilaisuuden jälkeen klo 17.45 lähtien pidettiin kaikille kuntalaisille avoin keskustelu- ja tiedotustilaisuus.

Sahantie 10 kaavamuutoksen kaavaehdotuksesta saatu palaute sekä kaavoituksen laatimat vastineet:

Alustus vastineisiin

1. Pohjois-Pohjanmaan museo
2. Muistutus 1
3. Muistutus 2
4. Muistutus 3
5. Muistutus 3, vastineet
6. Avoin keskustelu- ja tiedotustilaisuus 19.10.2020, muistio

Alustus vastineisiin

Asemakaavan muutoksen laatiminen on jatkuvasti kehittyvä suunnitteluprosessi, johon osallistuvat usean eri alan asiantuntijat sekä myös lähialueen asukkaat.

Suunnittelussa otetaan useat erilaiset mielipiteet huomioon ja niistä pyritään samaan mahdollisimman hyvään lopputulos. Usein suunnitelma on näiden mielipiteiden kompromissi.

Sahantien kaavamuutoksen luonnoksen nähtävilläolon aikana viranomaisilta saatiin lausuntoja (ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo). Lisäksi lähialueen asukkaat jättivät mielipiteitä luonnoksesta. Lausunnot ja mielipiteet otettiin huomioon, kun kaavaluonnosta työstettiin kaavaehdotukseksi. Keskeisimmät muutokset, joita kaavaluonnokseen tehtiin, olivat mm. rakennettavan tontin pienenentäminen ja puistoalueen suurentaminen, rakennusten ja asuntojen määrän vähentäminen, piha-alueiden laajentaminen, rakennusten massojen lyhentäminen ja niiden sijoituksen muuttaminen.

Kaavamuutoksen hakija kunnioittaa alueen asukkaiden mielipiteitä ja suunnitelmaa pyrittiin muokkaamaan heidän näkemyksensä mukaiseen suuntaan. Uusien rakennusten rakentaminen vanhaan asuin ympäristöön on kuitenkin haasteellista, eikä kaikkia asukkaiden mielipiteitä ja näkemyksiä voida sellaisenaan toteuttaa. Pateniemen alueella on paljon asukkaita ja mahdollisesti osa asukkaista näkee myös kaavaehdotuksen mukaisen rakentamisen sopivan alueelle ja kunnioittavan alueen arvoja.

RKY- alueen arkkitehtuurinen ilme on muotoutunut vuosien myötä, sitä mukaa kun rakennukset on rakennettu. Jokainen rakennus ilmentää oman aikansa arkkitehtuuria. Arkkitehtuurin tärkeitä arvoja onkin, että rakennukset ilmentävät oman aikakautensa tyyli-ihanteita. Arkkitehtuurisuunnittelu muuttuu ja kehittyy eikä ole tarkoituksenmukaista, että uudet rakennukset ovat vanhojen rakennusten kopioita. Näin ei synny hyvää arkkitehtuuria. Sahantie 10 rakennusten suunnittelussa on otettu aineksia alueen rakennuskannasta, joita sekoittamalla nykyarkkitehtuuriin, saadaan aikaan alue, joka kunnioittaa alueen tärkeitä arvoja. Rakennuksissa mukaillaan mm. alueelle rakennettujen rakennusten väriä ja kerroskorkeutta. Sahantien varren II -kerroksiset paritalot ovat tästä hyvä esimerkki.

Kaavamuutoksen hakijalla on tavoitteena saada rakennettua alueelle hyvän arkkitehtuurin omaavia uudisrakennuksia, jotka ilmentävät tämän hetken arkkitehtuuria, mutta niissä on samalla viitteitä alueella olevaan arkkitehtuuriin.

Oulussa 4.12.2020

Päivi Markuksela ja Anne Olsbo

Oulun kaupunki/kaavoitus

Oulun kaupunki
Yhdyskuntalautakunta
kirjaamo@ouka.fi

Viite Nähtävillä 13.10 – 12.11.2020

Asia **Oulu, Pateniemi, Sahantie 10, asemakaavan muutos, ehdotus**

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Pateniemen kaupunginosassa osoitteessa Sahantie 10 korttelia 233 koskeva asemakaavamuutoksen ehdotus (kaavatunnus 564-2383). Hankkeessa suunnitellaan nykyisen RM-/matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen muuttamisesta asuinkäyttöön. Suunnittelualueeseen kuuluvat kortteli 223 lisäksi osa kortteliin tässä yhteydessä liitettävää lähivirkistysaluetta Lautatarhanpuistosta sekä osa Sahantien katualueesta. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Muutosalue sijoittuu Sahantien pohjoispuolelle, josta aikaisemmin korttelissa ollut vanha navettarakennus paloi v.2011. Siitä lähtien paloalue on ollut rakentamaton hiekkakenttä sekä sen ympärillä oleva metsittynyt piha, VL-/lähivirkistysalue. Luonnosvaiheessa museo otti kantaan uuden rakentamisen Sahantien varren rakentamisen mittakaavaan ja sen osalta ottamaan huomioon alueen rakeisuus ja oleva rakennuskanta. Ehdotusvaiheessa ne on huomioitu rakennusten kerrosluvulla, paritalojen mittakaavalla ja ulkoisilla hahmoilla, joka on tutkittu viitesuunnitelmissa. Rakennusten muoto ja massat on käsitelty tontin takaosassa toisin, missä rakennukset ovat 1-kerroksisia ja pidempiä rivitaloja. Ne hakevat yhtymäkohtaa pohjoisen alueen uuden asemakaavan rivitalojen mittakaavasta.

Ehdotuksessa on rakentamisen tehokkuus melko korkea, korttelin väljyyttä on saatu kuitenkin tyydyttävästi toteutettua. Autopaikoituksen sijoittaminen asuntojen yhteyteen hienan syö vapaata tilaa asuntojen lähialueelta, mutta toisaalta sijoittelu henkii olevan alueen hengenmukaista pientalomaista miljöötä ilman erillistä tonttijakoa. Sahantien varressa on merkitty kaavaan säilytettävien puiden alue. Siinä on kookkaita maisemallisesti arvokkaita mäntyjä, joihin nähden uudisrakentaminen tulee melko lähelle. Työmaan aikana tule erityisesti huolehtia puiden runkojen ja pintajuurten suojauksesta, jotta iäkkäät puut säilyisivät vahingoilta.

Pateniemen valtakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön (rky 2009) rajaus ulottuu myös tälle täydennysrakentamisen korttelin osalle. Täydennysrakentamisen jälkeen museo näkemyksen mukaan kortteli 233 ei enää omaa alkuperäistä rky-alueen arvoalueen statusta. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Sahantie 10 asemakaavamuutoksen ehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

10.11.2020

Pasi Kovalainen
Kulttuuriperintötyön johtaja

Anita Yli-Suutala
Rakennustutkija

Tiedoksi

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

Kaavoituksen vastine, Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoon:

Pohjois-Pohjanmaan museon edustaja on osallistunut ohjausryhmän työskentelyssä Sahantie 10:n kaavaehdotuksen valmisteluun. P-P museon edustaja on hyväksynyt nähtäville asetettavan kaavaehdotusratkaisun ohjausryhmän kokouksessa.

Tontilla aiemmin sijainnut Pateniemen sahan vanha navetta on palanut v. 2011.

Kuten Pohjois-Pohjanmaan museo toteaa, niin korttelissa 223 ei ole enää RKY-alueen arvoja, sillä tontilla ei ole ollut yhdeksään vuoteen rakennuksia tai muita merkkejä sahatoiminnan historiasta.

RKY-alueen arvot on kuitenkin otettu kaavaehdotuksessa huomioon huolehtimalla rakennusten kerrosluvusta, paritalojen mittakaavasta ja ulkoisista hahmoista, kuten Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnossa todetaan.

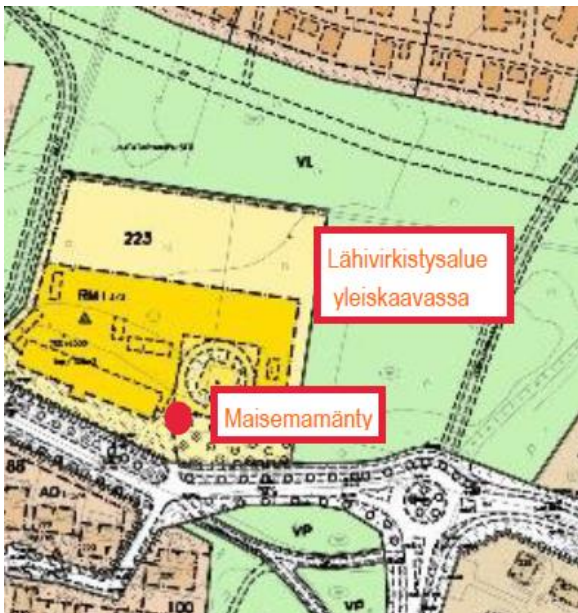
Vetoamus lähivirkistysalueen ja kulttuurimaiseman säilyttämiseksi Pateniemessä Sahantien varressa (Kortteli 223 os. Sahantie 10 entinen navetan alue)



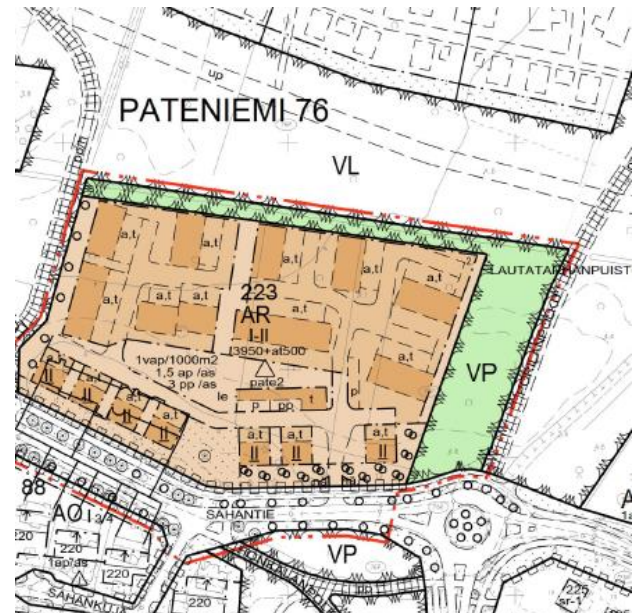
Kuva 1 Rakennuskannalle varattu Koivikkometsä



Kuva 2 Ilmakuva koivikosta ja Lautatarhanpuistosta



Kuva 3 Nykyinen kaava, jossa koivikkometsä on lähivirkistysalue



Kuva 4 Kaavaehdotus 13.10.2020, jossa koivikkometsä on varattu asuinrakennuksille

Vetoamme kaavoittajaan, että

- 1) Nykyisessä yleiskaavassa lähivirkistysalueeksi kaavoitettu yli 40 vuotta vanha ja luontaisesti kasvanut hoidettu Sahantien varren koivikkometsä entisen navetan takana **säilytetään edelleen lähivirkistysalueena**, joka on myös Pateniemen ainoa metsä, kuvat 1 ja 2. Nykyinen puistoalueeksi kaavoitettu tuuhea koivikkometsä muodostaa yhdessä yläasteen ja korttelin 223 takana sijaitsevan Lautatarhanpuiston kanssa metsäalueen, jonka koko on noin 1,5 hehtaaria ja joka täyttää virkistävän kaupunkimetsän ominaisuudet. Viheralue näkyy oheisista kuvista 1 valokuvana, 2 ilmakuvana ja 3 kartta-alueena vihreällä värillä. Ympäristöministeriön suositusten mukaan ihmisillä pitäisi olla virkistystä mahdollistava viheralue enintään 300 metrin tai 5 minuutin kävelymatkan päässä

kodistaan. Tämä virkistysalue on lisäksi erittäin arvokas kulttuurimaisema valtakunnallisesti arvokkaalla RKY-alueella ja tarjoaa viereisen koulun oppilaille ja lähietäisyydelle rakennettavan päiväkodin lapsille retkeilykohteen.

- 2) Yhteydet ympäröivälle puistoalueelle tulee turvata viherkäytävinä. Kaavan valmisteluvaiheessa Luonnonsuojeluryhmän yksi suositus oli, että yhteydet viheralueille ja erityisesti Honkalan puistoon Sahantien eteläpuolella on turvattava. Lisäksi tulee huomioida alueen liittyminen Uuden Oulun yleiskaavan tärkeään virkistysyhteyteen sekä VILMO –suunnitelmassa esitettyyn selvitysalueen pohjoispuolelta Lautatarhanpuiston kautta kulkevaan pääviherkäytävään, jossa asemakaavassa on merkitty ulkoilureitti jatkuen Pateniemen rantaan. Viheralueen kaavoittaminen asuntorakentamiseen vähentää lähimetsän pinta-alaa 5000 m², mikä heikentää yhdyskuntarakenteen toimivuutta. Samoin maankäytön suunnittelussa tulisi huomioida myös mahdollisuudet säilyttää laajalta koivikkoalueelta puuryhmiä osana uutta rakentamista ja parhaiten tämä onnistuu, kun viheraluetta ei kaavoiteta ollenkaan asuntorakentamiselle.
- 3) Temotekin omistaman tontin kaavoituksessa kunnioitetaan **aidosti** RKY-alueen lähtötietoja. Uudisrakentaminen 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. 1-kerroksiset rivitalot sekä 2-kerroksiset paritalot Sahantien laidassa muodostavat **liian pitkät ja yhtenäiset rakennusmassat**. Lisäksi Sahantien laitaan liian lähelle sijoitetut talot **peittävät näkyvyyden** säilytettävään mäntymetsikköön kuin myös näkemät Sahantiealueelta lännen ja idän suunnasta suojeltuun maisemamäntyyn, mikä näkyy kuvan 4 kaavaehdotuksesta. Rakennusten ikkunoiden korkeus poikkeaa ilmeestä liikaa. Lasiset kaiteet ja massiiviset parvekkeet eivät sovellu RKY-alueen yleisilmeeseen, eivätkä myöskään toteuta kolmiomääräystä.
- 4) Rakennusten arkkitehtuuri sekä ehdotetut rakennusmassat mahdollistaisivat alueelle riittävän rakeisuuden eli asuntojen etäisyyden toisistaan ja sopivan massoittelun. Kaavaehdotuksessa Sahantien varren 2-kerroksisten talojen taso- ja korkeusrakeisuus eivät noudata Sahantien varren ja RKY-alueen rakennuskantaa. Sahantien varren nykyinen rakennuskanta muodostuu 1 2/3 kerroksisista asuinrakennuksista ja yksikerroksisista talousrakennuksista. Kaavaehdotus ei täytä myöskään piha-alueelta vaadittavia turvallisuusmääräyksiä leikkialueiden ja lumen varastointialueiden osalta eikä noudata kolmiomääräystä RKY-alueen periaatteita noudattaen.
- 5) Rakentamisen mittakaava noudattaa paremmin RKY-alueelle sopivan rakentamisen mittakaavaa. Voimassa olevassa vuoden 1999 kaavassa rakentamisen määrä on 700 k-m² + 500t, mikä vuoden 1999 kaavaselvityksen perusteella on määritetty Sahantie 10 tontille sopivaksi täydennysrakentamisen mittakaavaksi kulttuurihistoriallisen ympäristön suojelemiseksi. Vuoden 1999 kaavassa on huomioitu myös eteläpuolisen alueen (Sahankuja) täydennysrakentaminen, joka perustuu vuoden 1985 kaavaan. Kaavaehdotuksessa täydennysrakentamisen määrä on asuntokerrosalan osalta **6.3-kertainen eli 535 % v. 1999 kaavaan verrattuna**, mikä näkyy myös kuvasta 4. Näin tehokas ja tiivis täydennysrakentaminen ei suojele eikä vaali RKY-alueen ympäristöä ja luonnonympäristöä ja palvelee ainoastaan rakennusliikkeen tuoton maksimointia. Kaavoittajan täydennysrakentamisen vaatimus toteutuu myös riittävästi jo viereisellä Pateniemenrannan alueella.



Kuva 2. Metsäiset puistoalueet Sahantie 10 ympärillä sekä Pateniemen koulun takana



Kuva 3. Metsäinen Honkalanpuisto, joka sijaitsee Sahantie 10 eteläpuolisella alueella.

2. Viheryhteydet säilyvät alueella. Virkistysyhteys Honkalanpuiston alueelta säilyy esim. Porilanpolun kautta Lautatarhanpuiston läpi. Ekologista yhteyttä muodostaa kaava-alueen itäpuolen koivikko, jonka säilymistä ehdotettu asemakaava tukee /säilymistä ehdotettu asemakaava mahdollistaa.

3. Asemakaavan muutoksen laatiminen on jatkuvasti kehittyvä suunnitteluprosessi, johon osallistuvat usean eri alan asiantuntijat sekä myös lähialueen asukkaat. Kaavatyössä pyritään saamaan aikaan laadukas lopputulos ja usein suunnitelma on eri tahojen esittämien mielipiteiden kompromissi. Kaavamuutoksessa on otettu huomioon RKY- alueen arvot ja suunniteluille rakennuksille on haettu yhtymäkohtia ympäröivään rakennuskantaan mm. alueen rakeisuus ja talojen väriyty.

Asemakaavassa ei ratkaista mm. lasisien kaiteiden ja parvekkeiden rakentamista, vaan nämä asiat ovat osa rakennuslupavaihetta.

4. Kaavaehdotuksessa Sahantien varren rakennukset esitetään II -kerroksisina paritaloina, kun ne kaavaluonnoksessa esitettiin rivitaloina. Lisäksi rakennusoikeuden määrää on vähennetty ja rakennusmassoja lyhennetty. Kaavaehdotuksen perusteella alueelle on syntyvässä kuusi kolmen asunnon rivitaloa, jotka pituudeltaan lähes vastaavat normaalia paritalon pituutta. Näiden lisäksi suunnitelman mukaan tontille on tulossa kaksi neljän asunnon ja yksi viiden asunnon rivitaloa. Vanhan, jo palaneen navettarakennuksen pituus oli näitäkin suurempi. Kaksikerroksiset rakennusmassat on siirretty tontin taka-alalta Sahantien varteen ELY:n ohjeistuksen mukaisesti.

Alueen vanha mansardikattoinen asuinrakennustyyppi on kaavamerkinnältään AK II. Kaavaehdotuksen Sahantien varren paritalot noudattavat kerrosluvultaan tätä. Kaksikerroksisuus Sahantien varrella noudattaa myös ELY:n ohjeistusta.

Kaavaprosessin alkuvaiheessa tutkittiin sekä yhteispysäköintiä että asuntojen yhteyteen sijoittuvaa paikoitusta. Ratkaisuksi valikoitui jälkimmäinen vaihtoehto paremmin alueen luonteeseen soveltuvana. Alue on pihakatunainen, jossa ei synny läpiajoliikennettä. Liikennetuotos alueella koostuu asukkaiden liikkumisesta, jolloin ajonopeudet ovat järjestään matalat. Tämä malli tavallaan toteutuu myös Sahantien toisella puolella Sahankujan varrella.

Jäte- ja huoltoajoneuvojen reitit alueella on tutkittu simuloinein ja ne on todettu turvallisiksi ratkaisuihin. Toteutettujen kohteiden perusteella kyseinen liikenteellinen kokonaisuus on todettu toimivaksi ja turvallisiksi.

Lumitilojen riittävyys on todettu laskennallisesti riittäväksi. Laskenta on suoritettu Oulun kaupungin viimeisimpien ohjeistusten mukaisesti. Lumitilojen sijoittelussa on huomioitu riittävät näkemät eri liikennemuotojen välillä.

5. Muistutuksen mukaan, alueelle sopiva rakentamisen määrää ei saisi muuttaa v. 1999 kaavan mukaisesta määrästä. V. 1999 kaavan laatimisen ajankohtana tontilla on sijainnut Pateniemen sahan toiminnan ajoilta entinen navettarakennus. Alueen suunnittelulla oli mahdollistettu silloin alueella toimineen 4Hanhea keskuksen toiminnan jatkaminen.

Oulun kaupungin kasvaessa myös alueita täydennysrakennetaan, jolloin aiemmin tehtyjä asemakaavoja joudutaan muuttamaan mm. tilanteiden ja tavoitteiden muuttumisen myötä. Sahantie 10:ssa sijainnut vanha navettarakennus on palanut ja tontti on tyhjillään. Keskellä rakennettua kaupunkiympäristöä sijaitseva rakentamaton tontti on tarkoituksenmukaista täydentää asuinrakentamisella. Vuosien 1999 ja 1985 tavoitteet alueen suunnittelun suhteen ovat muuttuneet v. 2020 tullessa.

Oulun kaupunki
Yhdyskuntalautakunta
kirjaamo@ouka.fi

PALAUTE SAHANTIEN 10 564-2383 ASEMAKAAVAEHDOTUKSEEN

Voimassa oleva kaava

Vuonna 1999 voimaan tullessa asemakaavassa kortteli 223 on osoitettu merkinnällä RM (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue).

Kaavamuutoksen tarkoitus

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa matkailurakentamisen korttelialueeksi varattu tontti rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Myös osa voimassa olevassa asemakaavassa olevasta lähivirkistysalueesta on kaavoitettu asuinkäyttöön.

Huomioita kaavamuutosehdotuksesta

Kaavamuutosalue sijoittuu keskeiselle ja näkyvälle paikalle Sahantien varteen. Ympäröivä alue on väljää pientalo- ja pienkerrostaloaluetta.

Nyt esillä olevassa asemakaavamuutosehdotuksessa uudisrakentaminen mahdollistaisi n. 45 asunnon rakentamisen. Asunnoista osa olisi n. 90 k-m² II-tasossa ja suurin osa n. 70 – 80 k-m²:n asuntoja I-tasossa. Rakentamistehokkuus esitettävässä suunnitelmassa on noin 0,23.

Palaute kaavamuutosehdotukseen

Kaavaehdotuksessa olevaa rakennusmassoittelua tulee edelleen vähentää ja rakennustehokkuuslukua laskea suunnitellusta 0,23:stä. Mieluummin vähemmän taloja kahteen tasoon.

Nykyisessä suunnitelmassa ei ole mitään omaleimaista ja ympäröivään alueeseen sopivaa. Sahantien alue on entisen Pateniemen sahan yhdyskuntaa ja kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

Muutosalueen ympäröivät alueet on väljästi rakennettuja pientaloja ja pienkerrostaloja. Nykyisen rakennuskannan tulee antaa mittakaavan muutosalueen suunnittelulle. Sahantien varren vanhat rakennukset ovat alueen helmiä.

Muutosalueen talojen ulkonäössä, massoittelussa ja sijoittelussa tulee ottaa mallia olemassa olevasta rakennuskannasta, jotta muutosalue sopeutuu olemassa olevaan rakennuskantaan ja erottuu omaleimaisuudellaan verrattuna Pateniemenrannan rakentuvaan uudesta asuinalueesta, joka on tehokasta nykyaikaista persoonatonta rakentamista.

Oulussa 8. päivänä marraskuuta 2020.

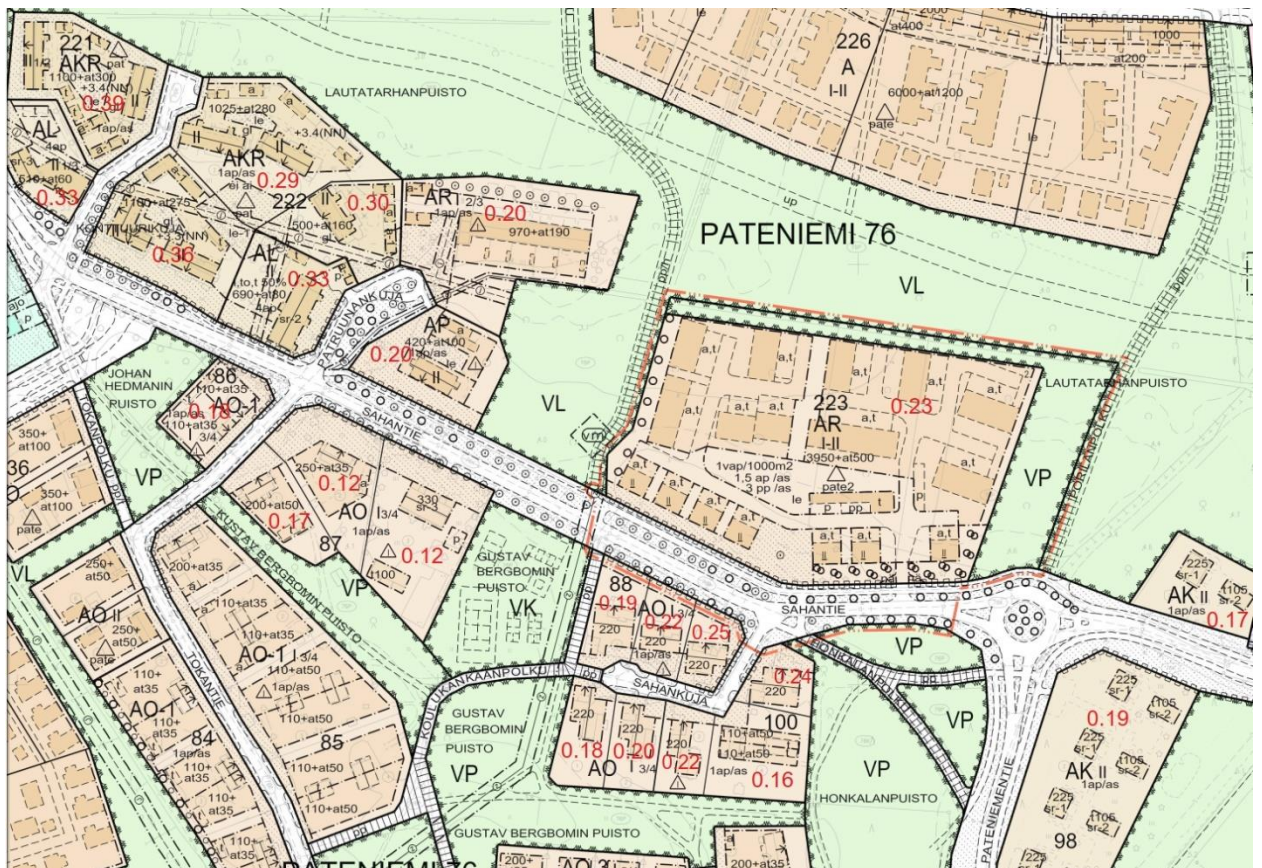
Kaavoituksen vastine, muistutus 2:

Pateniemen sahan RKY-alue muodostuu jo lähtökohtaisesti monista eri-ikäisistä konttori-, kokoon-
tumis- ja asuinrakennuksista, eivätkä suunnitellut paritalot ja rivitalot tuo alueelle vierasta element-
tiä. Kaavanmuutoksessa täydennysrakentaminen on sopeutettu ympäristöönsä rakentamisen pie-
nirakeisuudella, ympäristön mittakaavaan sovitetulla kerrosluvulla ja tehokkuudella. Lisäksi kaa-
vassa on edellytetty sopivaa kattomuotoa, materiaaleja ja väritystä.

Havainnekuvat ovat visioita tulevasta mahdollisesta rakentamisesta. Kyseinen rakentaminen sitou-
tuu siihen ajankohtaan, jolloin ne rakennetaan. Rakennuslupavaiheessa toteutussuunnitelmat käsi-
tellään esim. kaupunkikuvatyöryhmässä ja toteutus tapahtuu rakennusvalvonnan ohjauksessa.

Rakennustehokkuus 0.23 on alhainen rivitalokortteliin. Usein jopa omakotitalokortteleissa on suu-
rempi tehokkuusluku ja 0.25 tehokkuus on niissäkin aika yleinen tehokkuusluku.

Sahantie 10 kaavamuutoksen eteläpuolisilla omakotitalotonteilla rakentamisen tehokkuusluku on
välillä 0.16 – 0.25. Sahantien länsiosassa tonttien tehokkuudet ovat jopa 0.39 luokkaa. Tehokkuus ei
poikkea merkittävästi ympäristön rakentamisen tehokkuuksista.



Kuva 4. Sahantien varrella sijaitsevien tonttien tehokkuusluvuerailu

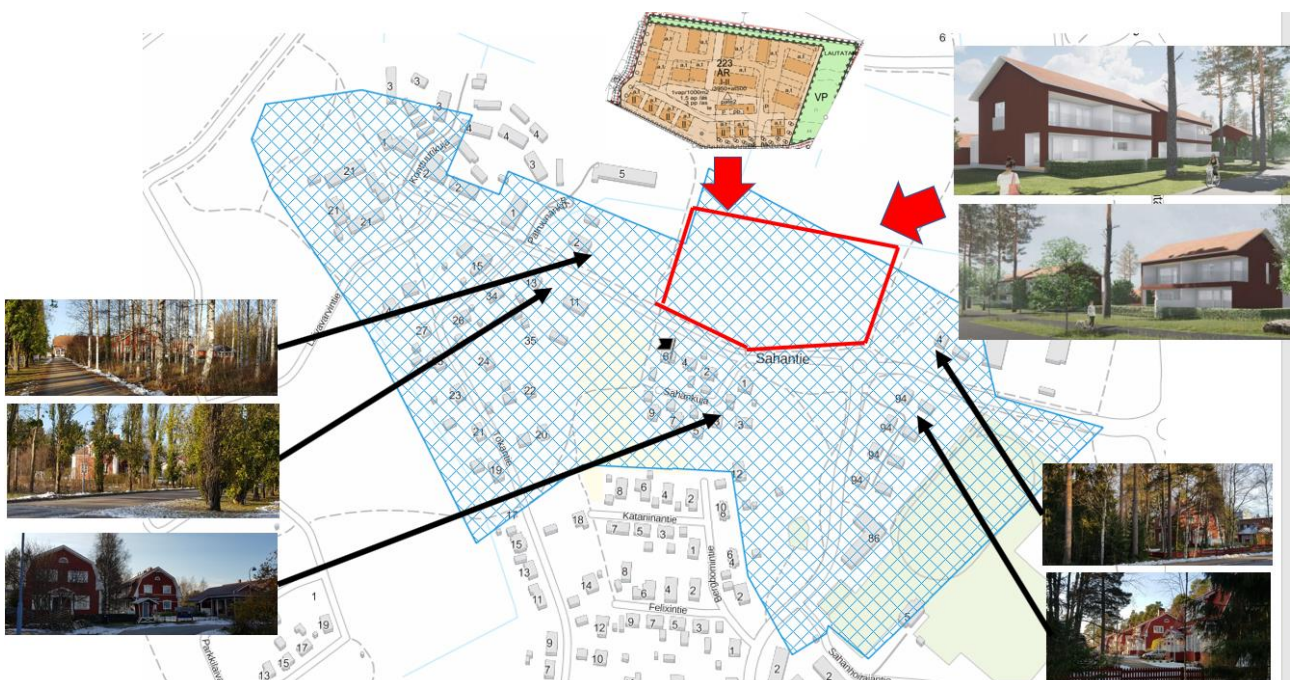
Lautatarhanpuiston vähäinen kaventuminen ei heikennä ympäristön terveellisyyttä, turvallisuutta,
eikä viheralueiden saavutettavuutta. Kulttuuriympäristön kannalta tontilla olevat arvohteet ovat
maisemamänty ja muutamat muut kookkaat iäkkäät männyt. Nämä asemakaavan muutoksessa on
säilytetty.

Sahantie 10, Oulu Kaavatunnus 564-2383

Ehdotusvaiheen mielipiteiden/moitteiden esittäminen asemakaavaehdotukseen

- Kaavaehdotus nähtävillä 13.10.-12.11.2020
- https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti_2019.asp?ID=1250

Ehdotetaan kaavahankeen palauttamista takaisin valmisteluvaiheeseen, perusteena mielipiteet/moitteet 1-21.



- Museoviraston kartta Pateniemen RKY-alueesta sinisellä rasterilla yllä olevassa kuvassa.
- Sahantien pohjoispuoleinen Temotek Oy:n kaavamuutosalue on likimääräisesti rajattu punaisella viivalla
- Kaavaehdotus ja rakennustyyppi kaavamuutosalueelle, punainen osoitin.
- Rakennetun RKY-alueen kulttuuriympäristön sahan toiminnanaikaisia rakennuksia ja sijainteja mustille osoittimilla Temotek Oy tontin ympäriltä. Kuvat isompina sivuilla 2 ja 3.

Valokuvia RKY-alueen rakennetusta kulttuuriympäristöstä, punaisten suojeltujen talojen alue Oulussa

Sahantie 11 (suojeltu rakennus) ja Sahantie 13 kulmittain lounaaseen vastapäätä Sahantie 10 tonttia.



Patruunakuja 1 Ruokalarakennus (Takana, Suojeltu rakennus) Patruunakuja 2 (edessä) Sahantie 10 länsipuoleisten korttelien rakennukset



Sahantie 4 (Suojeltu rakennus), Koulun vieressä. Sijaitsee Sahantie 10 itäpuoleisessa rakennetussa korttelissa.



Porilan taloja (Suojeltuja rakennuksia) urheilukentän vieressä. Sijaitsee Sahantie 10 kaakonpuoleisessa rakennetussa korttelissa.



Vasemmalla Sahankuja 3, Porilan taloo. Oikealla Sahankuja 5 paritalo, täydennysrakennus vuodelta 2000. Sijaitsevat Sahantie 10 eteläpuoleisessa korttelissa.



Mielipiteiden sisällysluettelo

1.	Lautatarhanpuistosta	5
2.	Virheellisestä 2021 ELY ratkaisusta Lautatarhanpuiston osalta	7
3.	ELY-keskuksen lausunnot rivitaloista	8
4.	Säilytettävästä puustosta	9
5.	Ulkotilojen ja kulkuväylien käyttöturvallisuudesta	11
6.	Lumen varastoinnista	12
7.	Kaavaselostus ei kuvaa kaavaehdotuksen keskeistä sisältöä	13
8.	Suunnitelluista rakennuksista	14
9.	Kolmiomääräyksestä	17
10.	Rakentamisen mittakaavasta	21
11.	Kaavaselostus ei kuvaa tapahtuvaa osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä	23
12.	Vuorovaikutusraportti ei kuvaa tapahtunutta vuorovaikutusmenettelyä	24
13.	Luontoselvityksistä	25
14.	Kaavoitus ei ole vastannut vuoden 2012 mielipiteisiin	25
15.	Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelua ei ole pidetty, MRL ja MRA	26
16.	Hankkeen ympäristövaikutusten arviointiin liittyvästä kaavan aloitusvaiheen vuorovaikutuksesta ..	27
17.	Ympäristöministeriön RKY ohjeen noudattamisesta	28
18.	Kaavaehdotuksen laatutavoitteista	29
19.	Suunnittelusta Lautatarhanpuistonalueelle	31
20.	Muistiosta tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta 19.10.2020	32
21.	Kulttuuriympäristötyöryhmän muistiosta 15.5.2020	40

1. Lautatarhanpuistosta

Nähtävillä olevassa asemakaavaehdotuksessa osa kaava muutoshankkeesta sijoittuu nykyisen Sahantie 10 tontille sekä tontin viereiseen Lautatarhanpuistoon. Lautatarhanpuisto on Uuden Oulun yleiskaavassa virkistysaluetta (V) merkinnällä.

MRL 42 § Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

- ensimmäinen momentti ”Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.”
- toinen momentti ”Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Kaavahankkeen jatkossa Lautatarhanpuiston osan käytöstä Temotek kaavoitushankkeessa tulee luopua.

- Perustuslaki 2 § 3 momentin mukaan ”Julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin. Kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia.”

Määräala on nykyisessä kaavassa viheraluetta ja osa Lautatarhan puistoa ja sen osto ja siihen liittyvä asemakaavan muutosesitys sotii nykyisin voimassa olevaa yleiskaavaa vastaan, jossa se on kaavoitettu siis puistoalueeksi. Sopimus on yleiskaavan vastainen. Alueen asukkaat vastustavat laajalla rintamalla puistoalueen asemakaavan muutosta. Noin sadan henkilön allekirjoittama nimilista on jätetty osana asukkaiden kaavaehdotusvastinetta kaavavalmistelijoille. Alueella asuneille asukkaille on muodostunut selkeä kuva alueen RKY-ominaisuuksista ja sitä myötä vahva halu suojella valtakunnallisesti harvinaislaatuista sahan miljöötä, joka kuuluu maamme vanhimpiin ja merkittävimpiin höyrysahayhdyskuntiin.

Kyseinen alue rajoittuu pohjoisosastaan Ritaharjusta-Pateniemenrantaan kulkevaan VILMO-alueeseen ja muodostaa alueelle ainutlaatuisen lehtometsämäisen lähivirkistysalueen. Selvitysalueen pohjoispuolelle, Lautatarhan puiston kautta kulkeva on merkitty kaakko-luode –suuntainen pääviherkäytävä Pateniemen rantaan. Sopimuksen kohteena olevan tontin koivikko on kasvanut luontaisesti viljelyn loputtua alueella ja puusto on kasvanut kookkaaksi. Yhdistettynä vanhoihin aitarakenteisiin maisema muistuttaa perinteisestä suomalaisesta maalaismaisemasta (Pöyryn maisema- ja luontoselvitys). Koivikko liittyy Lautatarhanpuistoon ja sekametsäalueeseen, joka on puistoaluetta.

Sopimuksen kohteena oleva alue ja sillä sijaitseva koivikon reuna rajautuu etelässä komeaan ja paksuoksaiseen maisemamäntyyntä. Kyseinen mänty on ollut patelalaisille maamerkki jo usean vuosikymmenen ajan. Maisemamännyn lisäksi sopimuksen kohteena olevan alueen eteläreunassa kasvaa vielä suurempia mäntyjä, jotka muodostavat kokonaisen mäntyryhmän keloineen.

Lisäksi on huomattava, että ko. puistoalue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla RKY-alueella ja rajoittuu Sahantiehen. Sahantien alueen kulttuurimaisemaa leimaa alueella lähes 120 vuoden ajan, aina vuoteen 1990 saakka toimineen Pateniemen sahan miljöö. Pateniemen sahayhdyskunta kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (Museovirasto 2019). On hyvä muistaa, että rakennettu kulttuuriympäristö muodostuu yhdyskuntarakenteesta, rakennuksista sisä- ja ulkotiloineen, pihoista, puistoista sekä erilaisista rakenteista, kuten esimerkiksi kaduista tai kanavista. Pöyryn tekemän luonto- ja maisemaselvityksen mukaan alueen kasvillisuutta leimaa edelleen vahva kulttuurivaikutus. Vanhat peltoalueet kasvavat nykyisin taajaa koivikkoa, jonka kenttäkerrosta hallitsevat suurruohot (mm. mesiangervo, nokkonen, maitohorsma) ja heinät (mm. korpikastikka). Koivikon seassa on paikoin kiiltopajupensaikkoja.

Kaavan valmisteluvaiheessa Luonnonsuojeluryhmän yksi suositus oli, että yhteydet ympäröivälle puistoalueelle tulee turvata viherkäytävänä. Parhaiten viherkäytävät turvataan jättämällä ko. maa-alue virkistysalueeksi. Lisäksi Oulun kaupungin täydennysrakentamiseen liittyvä ohjeistus, jossa todetaan, että

” ottamalla harkitusti osa nykyisistä viheralueista rakentamiseen, voidaan yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja taloudellisuutta parantaa oleellisesti ja samalla kehittää olevia virkistysalueita ja palveluita” - kohta ei toteudu nyt kyseessä olevalla maankäytösopimuksella, vaan päinvastoin heikentää lähivirkistysalueiden käytettävyyttä

pienentämällä lähimetsän alaa 5000 m² sekä heikentämällä turvallisen lähimetsän saavutettavuutta lähikouluista. Puistoalueen kaavoittaminen asuinrakentamiseen heikentää siis tässä tapauksessa kokonaisuudessaan yhdyskuntarakenteen toimivuutta. Täydennysrakentaminen ko. alueella toteutuu Pateniemenrannan kohdalla (3200 asukasta) riittävästi eikä lisätarvetta täydennysrakentamiseen RKY-alueella ole. Viheralueen käyttöönottoa tässä yhteydessä ei puollakaan mikään muu kuin viereisen tontin omistajan halu kasvattaa myytävää rakennusalaan kunnioittamatta RKY-alueen arvoja, erityispiirteitä, vaatimuksia ja lähtötilannetta, kunnioittamatta lähivirkistysalueen tarjoamaa arvoa asukkaille sekä kunnioittamatta riittävän kokoisen metsäalueen virkistysarvoa osana kaupunginosia leikkaavaa ulkoilureittiä Pohjois-Oulun kulkijoille.

On huomattava, että alueelta puuttuvat 2-3 km etäisyydellä tätä koivikkoa lukuun ottamatta yhtä laajat metsäalueet kokonaan, koska Pateniemenrannan alueen kaikki metsät on hakattu saastuneiden maiden vaihdon vuoksi ja Sahantien yhdyskunta rajautuu Pateniementiehen vain kapeilla viheralueilla. Pateniementien varressa sijaitsee pieni pirstaleinen mäntyinen metsäalue, Honkalan puisto, jonka keskellä sijaitsee lasten leikkipuisto. Koulun takana osana VILMO-vyöhykettä sijaitsee myös kapea metsäinen vyöhyke, joka on kuitenkin alle 30 m leveydeltään. Ympäristöministeriön suositusten mukaan ihmisillä pitäisi olla virkistystä mahdollistava viheralue enintään 300 metrin tai 5 minuutin kävelymatkan päässä kodistaan. Monet kulkevat pitkiäkin matkoja päästäkseen virkistymään haluamiinsa paikkoihin, mutta erityisesti lapsille, iäkkäille ja heikosti liikkumaan pääseville virkistysmahdollisuudet lähellä ovat tärkeitä. Lähivirkistystä palvelevan, enintään 300 metrin päässä kotoa sijaitsevan viheralueen minimikokona on pidetty 1,5 hehtaaria. Nykyinen puistoalueeksi kaavoitettu tuuhea koivikkometsä mahdollista yhdessä Lautatarhanpuiston metsäalueen kautta juuri tuon tarvittavan 1,5 hehtaarin kriittisen koon säilymisen. Kaupunkimetsä tarjoaa tutkimusten mukaan elvyttäviä virkistyskokemuksia parhaiten, kun se on vähintään 150 metriä leveä, minkä kyseinen alue täyttää. Tämän levyinen metsä tukee myös luonnon monimuotoisuutta. Metsän uloin osa on 30–50 metrin matkalta altis reunavaikutukselle ja osa lajeista menestyy vasta sitä sisempänä. 150 metriä leveään metsään mahtuu siis 50–70 metriä vaativampien lajien elinalueita.

Ympäristöministeriön laatima tuore ohjeistus (2.4.2020) valtakunnallisesti merkittävien RKY-alueiden kaavoituksesta selkeyttää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden merkitystä ja oikeusvaikutuksia käytännössä valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen osalta. Tavoitteena on valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan sekä alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Kaikilla kaavatasoilla on tärkeää huolehtia siitä, että ratkaisut eivät ole ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ominaisluonteen ja erityispiirteiden kanssa. Jos alueeseen kohdistuu myös muita valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä maakunnallisia ja paikallisia tavoitteita, kaavoituksen yhtenä tehtävänä on sovittaa yhteen eri tavoitteet siten, että valittu vaihtoehto edistää mahdollisimman hyvin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Ratkaisut on pyrittävä hakemaan sillä tavoin ja niistä vaihtoehdoista, joissa – mikäli mahdollista – kaikki sovellettavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat toteutua. Lautatarhanpuiston säilyttäminen kokonaisuudessaan puistoalueena on myös Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja vastaa suoraa kolmeen tavoitteeseen nimittäin 1) toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, 2) terveellinen ja turvallinen elinympäristö, ja 3) elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö. Hiilineutraalisuus kulkee läpileikkaavana teemana myös alueiden käytön tavoitteissa ja puoltaa metsien säilyttämistä hiilinieluinä. Viikossa nyt kyseessä oleva puolen hehtaarin kokoinen metsäalue sitoo 6 auton vuosipäästöt."

2. Virheellisestä 2021 ELY ratkaisusta Lautatarhanpuiston osalta

Sahantie 10 vuorovaikutusraportti 31.8.2020 sisältää ELY-keskuksen ratkaisun. Lausunto on annettu 16.12.2019, ratkaisijana käyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski.

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

Lausunto asemakaavan muutosluonnoksesta, Pateniemi, Sahantie 10, Kaavatunnus 564-2383.

Asemakaavaluonnoksessa, joka oli nähtävillä 15.11.-16.12.2019, kaavaluonnos sijoittuu nykyisen Sahantie 10 tontille, sekä tontin viereiseen Lautatarhanpuiston osaan. Lautatarhanpuisto on Uuden Oulun yleiskaavassa virkistysaluetta (V) merkinnällä. Virheellisen lausunnon sisältö on selitetty yleiskaavapohjalla alla olevassa kuvassa.

Taina Törmikosken ratkaisu sisältää virheen. Ratkaisun tekstissä

- ”ELY-keskus toteaa, että asemakaavaluonnos toteuttaa uuden Oulun yleiskaavaa.”

Oikea ratkaisu olisi sisällöltään esimerkiksi seuraavanlainen:

” Asemakaavaluonnos toteuttaa uuden Oulun yleiskaavaa nykyisen Sahantie 10 tontin kohdalla. Mutta asemakaavaluonnos ei toteuta yleiskaavaa Lautatarhan puiston kohdalla, koska Lautatarhan puisto on Uuden Oulun yleiskaavassa virkistysaluetta.”

MRL 42 § Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

- ensimmäinen momentti ”Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.”
- toinen momentti ”Viranomaisten on suunnitellissaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Sahantie 10 kaavaehdotusta ja vuorovaikutusraporttia on kehitetty virheellisen ELY-keskuksen lausunnon mukaan. Jatkossa Lautatarhanpuiston osan käytöstä Temotek kaavoitus hankkeessa tulee luopua. Perustuslaki 2 § 3 momentin mukaan ”Julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin. Kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia.”

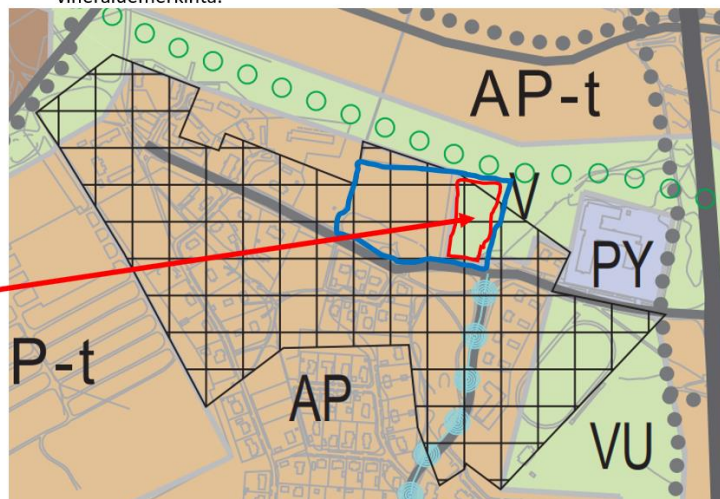
Virheellinen ELY ratkaisu on korjattava.



Asemakaavaluonnos nähtävillä 15.11.-16.12.2019 on esitetty yläpuolella.

Yleiskaavassa katkoviiva punaisella rajattu alue Ei toteuta Uuden Oulun Yleiskaavaa.

Uuden Oulun yleiskaava alla. Viereinen asemakaavaluonnos (15.11.-16.12.2019) on esitetty yleiskaava pohjalla sinisellä rajauksella. 'V' merkintä vihreällä pohjalla tarkoittaa yleiskaavassa viheraluemerkintää.



3. ELY-keskuksen lausunnot rivitaloista

Kaavaehdotuksessa esitetään Sahantien varren II- kerroksisia paritalojen pohjoispuolinen alue täytettäväksi rivitaloilla.

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.

Kaavoituksen vastineen mukaa tämä v. 2012 vireillä ollut hanke keskeytettiin ja RM-kortteli on sittemmin vaihtanut omistajaa.

Tontti on vaihtanut omistajaa ~ v. 2018 noin 6 vuotta edellä mainitun ELY-keskuksen lausunnon jälkeen. Ymmärtääksemme ELY-keskuksen lausunto on hyväksytty kaavoittajan puolelta, eikä siitä tiettävästi ole jätetty korjauspyyntöä viiden vuoden kuluessa.

Viranomaisneuvottelu 20.1.2020 Taina Törmikoski/ELY ei pidä rankentamistapaa alueelle sopivana ja on tarkentanut kaavoittajalle: ”Myös massoittelun tulisi olla lähempänä ympäröivää arvokasta rakennuskantaa.”

Museo ja tiedekeskus luuppi lausunto 13.12.2019.

”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 hämäräy.”

Viranomaisen lausunnot on otettava huomioon kaavasunnittelussa.

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus kaavaluonnosvaiheessa 27.11.2019, muistiosta

- Jatkosuunnittelussa otetaan huomioon viranomaisten suunnitelmasta antamat lausunnot.

4. Säilytettävästä puustosta

Kookkaat männyt Sahantien molemmin puolin muodostavat laaja alaisen latvuston, joka Sahantien molemmin puolin on osa RKY-alueen ominaispiirrettä, luonnonmuotoja ja maisema portti. Voimassa olevassa v. 1999 asemakaavassa säilytettävä alueen ominaispiirteen mukainen puusto on haluttu rajata tontin kaakkoiskulmaan (vasen kuva alla).

Asemakaavaehdotuksessa kyseistä alueen ominaispiirrettä on supistettu erittäin merkittävästi, käytännössä häivytetty, kuten alla olevasta kuvaista voi havaita, vasen kuva voimassa oleva v. 1999 asemakaava ja oikeanpuoleinen kuva asemakaavaehdotus. Kaksi paritaloa kuvassa piha-alueineen (piha-alueita ei kuvassa) eliminoivat kyseisen RKY-alueen ominaispiirteen, kun rakentamisen esteenä oleva puusto poistetaan ja kunta peitetään täytemaalla.

Luonnonympäristön ominaispiirre tiheä männikkö / kookas männikkö on mainittu mm. Oulun arvokkaita alueita osa 2, Asemakaavaselostus 28.1.1985 sekä Asemakaavaselostus 10.3.1999 ja erityisesti tämä kookkaiden mäntyjen alue on huomioitu myös Temotek teettämässä luontoselvityksessä, suositukset ja huomiot maankäytön suunnittelulle.

Asemakaavan jatko suunnittelussa vuoden 1999 asemakaavassa esitetty säilytettävän puuston alue tulee sisällyttää sellaisenaan Sahantie 10 asemakaava suunnitteluun.



MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset 2 momentti, Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Sama on sisällytetty myös Oulun kaupungin rakennusjärjestys 4 § Kulttuuriympäristöarvot, joita ei ole huomioitu kaavaehdotuksessa

- Kullakin alueella rakennettaessa tulee ottaa huomioon alueen ominaispiirteet.
- kiinnittää erityistä huomiota ympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen ja tukemiseen.
- Arvokkailla kulttuuriympäristöillä edellä tarkoitetaan valtakunnallisesti (RKY 2009) tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä
- On pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan luonnonmukaisuus ja säästämään arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeet.

<https://www.ouka.fi/documents/486338/0/Rakennusi%C3%A4rjestys+1.9.2017.pdf/031a1d8e-2a24-42dd-bee3-e194d630559c>

Kaavaselostus s.31. tekstistä

Viranomaisneuvottelun johdosta suunnitelmassa otettiin huomioon seuraavat seikat: Tontilla tulee säilyttää puu ryhmiä.

Teksti ei pidä paikkansa kaavaehdotuksesta. Konsultti kertoi asemakaavaselostuksen tiedotustilaisuudessa ”Ei pysty säilyttämään puuryhmiä”.

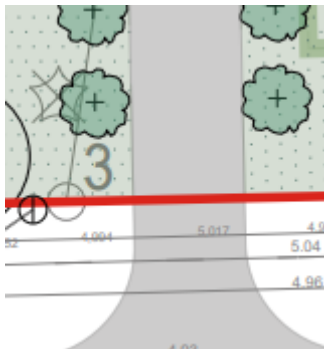
Viranomaisneuvottelun johdosta suunnitelmassa otettiin huomioon seuraavat seikat:

- alueen rakeisuus Sahantien varressa RKY-alueeseen sopivammaksi eli Sahantien varteen suunnitellaan lyhyempiä kaksikerroksisia rakennusmassoja.
- alueen tehokkuuden tulisi olla lähemmäs $e=0,20$ tehokkuutta
- tontilta tulee osoittaa paremmat viheryhteydet puistoalueille. **Tontilla tulee säilyttää puuryhmiä.**

Kaavaselostus s34, Sinisellä tekstillä korostettu puu on Ympäristön ja liikenteen yleissuunnitelma 6.4.2020 merkitty X, joka ilmeisesti tarkoittaa puun poistoa. Tekstissä liittymää on siirretty puun säilyttämiseksi?

Liittymän vieressä oleva puu ei ole maastossa mänty, vaikka kaavoittaja tekstissä näin esittää.

Ajoyhteys kortteliin on osoitettu Sahantieltä, joka toimii alueen sisääntuloväylänä. Liittymän yhteyteen esitetään näkemäalueet liikenneturvallisuuden takaamiseksi. **Liittymän sijainnin määrittämisessä on otettu huomioon liittymän varressa oleva suurehkon mänty ja sen säilymismahdollisuudet.** Sahantien varsi on muutoin osoitettu ajoneuvoliittymän kieltävällä merkinnällä.



5. Ulkotilojen ja kulkuväylien käyttöturvallisuudesta

Ulkotilojen ja kulkuväylien käyttöturvallisuuden parantaminen

Kaavoitus ei ole vastineessaan ottanut lainkaan kantaa käyttöturvallisuuteen, joka ei toteudu kaavaluonnoksessa eikä myöskään kaavaehdotuksessa. Vuorovaikutus ei toteudu.

Kaavaehdotuksessa ulkotilojen ja kulkuväylien käyttöturvallisuus ei toteudu MRL 117 d § käyttöturvallisuus ja asetuksen 16 § Ajoväylä ja pysäköintialue mukaisesti. Lisäksi Oulun kaupunki / Käyttöturvallisuus. ”Kaikissa luvissa, joita on haettu 1.1.2018 tai sen jälkeen, tulee noudattaa uudistuneen rakentamismääräyskokoelman mukaisia asetuksia.”

Kaavaselostuksessa s. 38 on esitetty, että ”alueen liikennöinti periaate on pitkälti Shared space mukainen”. Käytetyssä Shared space ratkaisussa ulkotiloissa ja kulkuväylistä aiheutuu sellainen tapaturman, onnettomuuden tai vahingon uhkaa, jota ei voida pitää hyväksyttävänä uudistuneen rakentamismääräyskokoelman voimaan tulon jälkeen.

Leikkikentän sivulle on suunniteltu lumenlajitus alue, joka aiheuttaa näköesteen leikkikentän suuntaan ajoväylää käyttäviin autoihin. Erityisesti peruuttamista tapahtuu rakennusten edustan katoksesta jalankulkuväylien suuntaan. Tämä kuitenkin tekee edellä mainitut tilanteen entistä vaarallisemmiksi. Leikkikenttä on yhteisöllisyyden vuoksi hienoa sijoittaa rakennusten keskeiselle alueelle, mutta ajoneuvoliikennettä rakennusten keskelle ei ole käyttöturvallisuuden vuoksi järkevää sijoittaa. Jäteautot, saattoajoneuvot ja muun huoltoajoneuvot joutuvat peruuttamaan kääntyäkseen piha-alueella. Tämä voidaan välttää suunnittelulla, jossa otetaan huomioon käyttöturvallisuus. Käyttöturvallisuuden suunnittelu on erityisuunnittelijan kuten kaavasuunnittelijan tehtävä, ei rakennusvalvonnan tehtävä.

Jatkossa Sahantie 10 kaavaa tulee kehittää niin, että muodostuu käyttöturvallinen asuinalue. Tämä voidaan toteuttaa esimerkiksi seuraavilla muutoksilla.

- ajoväylä ei saa kulkea ristiin leikkialueelle johtavan kulkutien kanssa.
- tontin sisäistä ajoneuvo liikennettä ei tapahdu reiteillä asunto <-> leikkikenttä
- ajoneuvopysäköinti tontilla erillisillä pysäköinti alueilla ja / tai talousrakennuksissa, poistetaan riskialtis peruuttaminen talojen edustan katoksista.
- Jäte- ja muun huoltoajoneuvon reitin on oltava sellainen, ettei ajoneuvo joudu peruuttamaan piha-alueella, ellei kyseinen piha-alue ole tarkoitettu yksinomaan huolto- ja jätekesittelytoimintoihin.

6. Lumen varastoinnista

Oulun kaupungin rakennusjärjestys 12 § 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.

Tonttien tulee olla omavaraisia lumitilojen suhteen. Lumien pois kuljettaminen on kallista sekä vastoin kaupungin kestävän kehityksen ja hiilineutraaliuden tavoitteita.

Kolmiomääräys: Pihalle tulee varata riittävästi tilaa kaikille pihatoiminnoille, mukaan lukien leikki ja oleskelu sekä lumen varastointi.

Numeroidut läjitysalueet alla olevassa kuvassa eivät ole turvallisissa kohdissa.

- 1) Tiedotustilaisuuden konsultin antaman tiedon mukaisesti kyseinen kohta (1) on tarvittaessa ympäriajettava hälytysajoneuvolla. Lumen läjitys kyseisessä kohdassa estää alueen läpiajamisen.
- 2) Läjitysalue on näköeste. Vaaran riski.
- 3) Läjitys liian todennäköistä maisemamännyn latvuston alapuolelle ja juuriston päälle.



Tontilla olevat lumen varastointi tilat eivät ole riittävät aurattavalle alueelle satavalle lumelle. Tätä ongelmaa ei voi ratkaista rakennuslupa vaiheessa Oulun kaupungin rakennusjärjestys 12 § mukaisena esitetyllä asemakaava ehdotuksella. Lumien varastoinnin mitoitus on erikoissuunnittelijan kuten kaavasuunnittelijan tehtävä, ei rakennustarkastajan. Oulun kaupungin sivulta löytyy laskentataulukko, jolla voi jatkossa osoittaa lumen varastointi tilojen riittävyteen.

Laskuri lumitilan mitoittamiseen tontilla.

<https://www.ouka.fi/oulu/rakennusvalvonta/laatukortit-ja-ohjeet>

7. Kaavaselostus ei kuvaa kaavaehdotuksen keskeistä sisältöä

Kaavaselostuksen kappale 2, sivu 5

Alueen asuntotyyppinä on yksi- tai kaksikerroksinen rivitalo tai muu kytketty asuinrakennus (AR). Yksikerroksiset rivitalot on sijoitettu alueen reunoille ja pohjoisosaan, kun taas kaksikerroksiset asuintalot alueen eteläreunaan, Sahantien varteen.

Kaavaselostus kuvaa kaavaehdotuksen sijasta konsultin Ympäristön ja liikenteen yleissuunnitelmaa (6.4.2020).

Kaavaselostus ei kuvaa kaavaehdotuksen keskeistä sisältöä MRA 25 1. momentin mukaisesti ” selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista ja niissä tapahtuneista muutoksista sekä muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot kaavoitettavasta alueesta ja sen lähiympäristöstä;”

Kaavaehdotuksessa koko alueelle voi rakentaa II kerroksia asuntoja. Pohjoisella alueella voi tehdä vaihtoehtoisesti I kerroksia asuntoja.

Kaavaehdotuksen keskeisen sisällön virheen vuoksi on mahdoton selvittää perusteet kaavaratkaisun valinnalle, selvitys siitä, miten vaikutusselvitysten tulokset ja eri mielipiteet on otettu huomioon sekä selvitys niistä toimenpiteistä, joilla aiotaan ehkäistä kaavan toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvia haitallisia ympäristövaikutuksia.

Jatkossa Sahantie 10 kaavaehdotus ja kaavaselostus korjattava ja laitettava uudelleen nähtäväksi korjatulla sisällöllä MRL 15 §.

8. Suunnitelluista rakennuksista

Sahantien varteen esitetyt II- kerroksiset paritalot eivät ole RKY alueen ominaispiirteiden mukaisia. Taso- ja korkeusrakeisuus ei noudata Sahantien varren ja RKY-alueen rakennuskantaa. Sahantien varren rakennuskanta muodostuu 1 2/3 kerroksista asuinrakennuksista sekä erillisistä yksi kerroksista talousrakennuksista. Myös tontin 1999 voimassa olevan asemakaavan kerroskorkeus on 1 2/3, joka on alueen arvojen mukaista säilyttää.

Kaavaehdotuksessa sekä arkkitehdin luonnoskuviissa paritalot ovat selvästi kaksi kerroksia. Arkkitehti konsultin kommentin mukaisesti kaavaehdotuksen tiedotustilaisuudessa 'paritalot muodostavat Sahantien laitaa urbaanin kaupunkiympäristön.' Urbaani kaupunkiympäristön luominen ei vastaa RKY alueen ilmettä, eikä ole sen arvojen mukaista suunnittelua. Yksikerroksiset rivitalot taas selitettiin kuulemisessa tilaajan halulla rakentaa halvimmalla mahdollisella tavalla. Asemakaavan selosteessa, tavoitteissa kohdassa 4.4.1. s 26 kerrotaan että yksityisen toimijan tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa ympäristön arvoja kunnioittava laadukkaan asumisen mahdollistava asuinkortteli. Samoin on ristiriitaan Asemakaavan selostuksessa kappale 5.2 "Suunnittelun ja toteutuksen laadulle on asetettu korkeat laadulliset tavoitteet."

Massoittelun osalta kaksi kerroksiset talot eivät myöskään noudata Sahantien varren rakennuskantaa. Ehdotusten rakennusten pitkän julkisivupinnan pystyviivan ja vesikaton leikkausviiva korkeus maanpinnasta on yläpohjan yläpuolella (n. 2.3 x 1. kerroksen korkeus). Sahantien varren ja RKY rakennusalueella vastaava rakennuksen korkeus on tyypillisesti alle 1.3 x ensimmäisen kerroksen korkeus.

Viranomaisneuvottelu 20.1.2020 Taina Törmikoski: "Myös massoittelun tulisi olla lähempänä ympäröivää arvokasta rakennuskantaa."

Sahantien varteen esitetyt II- kerroksiset paritalot on sijoitettu noin metrin lähemmäs tontin etelärajaa kuin aikaisemmin, I-kerroksiset rivitalot valmisteluvaiheen kaavassa korttelin 88 kohdalla. Esitetyt talot eivät ole myöskään sijainniltaan linjassa tontilla sijanseen navetta rakennuksen kanssa. Yhtiömuotoiset sahan toiminnan aikaiset rakennukset, kuten yhtiömuotoiset Porilan talot, on RKY alueella sijoitettu perinteisesti reilulle etäisyydelle tontin rajoista. Kuten yhtiömuotoisten Porilan talojen sijoittelu ja rakentamistehokkuus urheilukentän vieressä, etusivun RKY-alueen kuva.

Lähelle tontin rajaa sijoitetut II-kerroksiset rakennukset ovat edessä maisemapuun näkymissä Sahantien länsi ja itä suuntaan ja puuhun kohdistuvalle ilta-auringon valolle. Maisemapuulla alueen arvojen mukaisesti suurempi oikeus olla reilusti esillä Sahantien laidassa kuin uudisrakennuksilla.

Jatkossa kaavaa tulee kehittää huomioiden RKY alueen ominaispiirteet. Koska edellä mainittuja ei ole huomioitu kaavaehdotuksessa, niin niitä ei voi korjata rakennuslupavaiheessa.

Oulun kaupungin rakennusjärjestys 4 § Kulttuuriympäristöarvot, joita ei ole huomioitu kaavaehdotuksessa

2 ALUEIDEN OMINAISPIIRTEIDEN SÄILYTTÄMINEN JA TUKEMINEN

4 § Kulttuuriympäristöarvot

Ominaispiirteiltään Oulu voidaan jakaa osa-alueisiin seuraavasti: kaupunkikeskusta ytimenään ruutukaavakeskusta, rakennettu kaupunkiympäristö, lähiöt, entiset kuntakeskustaajamat, Oulujoki-, Kiiminkijoki- ja Ii-jokivarret kyliseen ja loma-asutuksineen, muut maaseutukylät sekä maaseutualueet. 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.

Arvokkailla kulttuuriympäristöillä edellä tarkoitetaan valtakunnallisesti (RKY 2009) tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja perinnemaisema-alueita, lakisääteisesti suojeltuja rakennuksia tai rakennelmia sekä yleis- tai asemakaavoissa osoitettuja tai inventointien pohjalta muutoin määriteltyjä paikallisesti arvokkaita alueita tai kohteita.

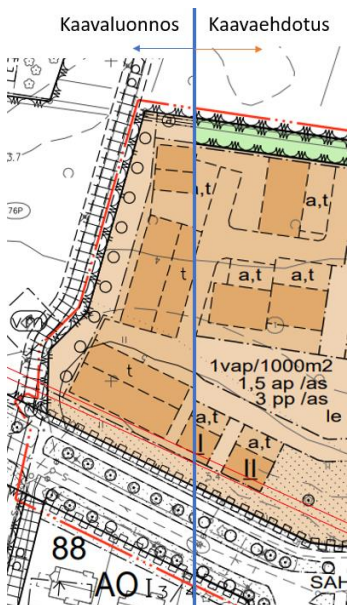
Uudis- ja korjausrakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se sopeutuu sijainnin, koon, muodon sekä julkisivujen materiaalien ja jäsentelyn osalta ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja maisemarakenteeseen. Rakennusten tulee muodostaa maisemakvaltaan sopuuhainen kokonaisuus. On pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan luonnonmukaisuus ja säästämään arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeet. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa liittää istutuksin ympäröivään maisemaan.

Kaavaselostus s. 33

Sahantien varsi:

- Sahantien varrelle esitetään rivitalojen sijasta II- kerroksisia erillis- tai paritaloja, joiden autotallit ja varastot suuntautuvat pohjoiseen. Muutoksella on pyritty siihen, että rakentaminen soveltuu mitta-kaavaltaan paremmin Pateniemen RKY -alueen ilmeeseen ja maisemaan.
- Sahantien reunaan esitetyt rakennukset on sijoitettu etäämmälle Sahantiestä.

Kun kaavaluonnoksen ja Kaavaehdotuksen kuvat laittaa päällekkäin, niin kaavaehdotuksessa olevat rakennukset on siirretty lähemmäksi Sahantietä kuin edellisen vaiheen kaavaluonnoksessa!



Vuorovaikutus raportti s. 27

Kun kaavaluonnoksen ja Kaavaehdotuksen kuvat laittaa päällekkäin, niin kaavaehdotuksessa olevat rakennukset on siirretty lähemmäksi Sahantietä yllä oleva kuva! Kaavaehdotuksen rakennusten sijainti ei noudattele palaneen navetan sijoittelua tontilla.

Sahantie eteläpuolella sijaitsevan korttelin 88 rakennusten sijainti on sidottu tonttien rajoihin, ei Sahantien keskilinjaan, jota ei ole määritetty kaavamerkinnöissä. Nämä rakennukset ovat myös kaavamuutosalueen ulkopuolella.

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 sijaitsee n. 21 - 30 metrin etäisyydellä Sahantien keskilinjasta.

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

Kaavaselostus s.37

Läheisillä RKY-alueen tonteilla ei ole I kerroksia asuinrakennuksia.

Läheisten RKY alueen asuinrakennusten kerrosmerkintä on 1 2/3, ei II kuten sinisellä tekstillä kaavaselostuksessa.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Pateniemen alue on pien- ja rivitalovaltainen asuinalue. Muutosalueen välittömässä läheisyydessä oleva rakennuskanta on lähinnä omakotitaloasumista. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen noudattaa pääosin samaa mittakaavaa, kerroslukua, tehokkuutta ja rakeisuutta kuin mitä ympäröivällä rakennetulla alueellakin on. Asemakaavan muutoksen mahdollistamien rakennuksien vallitseva kerrosluku on I tai II, kuitenkin läheisillä tonteillakin. Rakentamisen tehokkuus (e=0,23) mukaillee lähiympäristön rakentamisen tehokkuutta.

9. Kolmiomääräyksestä

Mielipiteet ovat kunkin asetetun määräyksen jälkeen.

RAKENNUKSET

Rakennusten arkkitehtuurin tulee sopia lähiympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Rakennusten tulee olla perushahmoiltaan pelkistyneitä ja päädyiltään ryhdikkäitä.

Pitkiä yhtenäisiä rakennusmassoja ei sallita. Julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta ja samaa materiaalia tulee käyttää perustuksesta räystäälle.

Julkisivuväreinä käytetään pääosin tummahkoja maansävyjä esim. punamulta tai tumma okra.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto. Korttelissa voidaan käyttää joko symmetristä tai epäsymmetristä harjakattoa, mansardikattoa tai aumakattoa. Katon materiaalina käytetään tummanharmaata tai tiilenpunaista materiaalia. Korttelissa tulee käyttää yhtenäisiä värisävyjä.

- Rakennusten arkkitehtuuri sekä ehdotetut rakennusmassat eivät mahdollista alueen riittävää rakeisuutta. Lisäksi 1-kerroksiset rivitalot sekä 2-kerroksiset paritalot muodostavat liian pitkät ja yhtenäiset rakennusmassat. Näkyvyys peittyy ja lisäksi peittävät näkyvyyden säilytettävään mäntymetsikköön kuin myös näkemät sahantiealueelta lännen ja idän sunnasta suojeltuun maisemapuuhun. Alueelle tyypilliset korkeusrakeisuutta kehittävät apurakennukset puuttuvat täysin.
- Kaavaehdotusten rakennusten sijoittelu ei sovi tontille ja Sahantien varteen pitkän omaisista rakennusmassoista johtuen. Rakennusten sijoittelu muodostaa luhtitalo/pienkerrostalon (pitkän) omaisia pitkiä monotonisia massoja.
- Viranomaisneuvottelu 20.1.2020 (Anita Yli-Suutala) ”Suunnitelmaan toivoisi lyhyempiä massoja”. Sahantien reunoilla ei ole yhtenäisiä rakennusmassoja, vaan talot ovat reilusti erillään toisistaan ja tarjoavat näkymiä talojen takapuoliseen maisemaan. Yhtenäinen kaksikerroksisten talojen jono varjostaa erittäin tehokkaasti auringon lämmittävää vaikutusta keskeiselle piha-alueelle.
- Lisäksi rakennusten pitemmän sivuseinän korkeus ei vastaa vastaavaa korkeutta RKY-alueen toiminnan aikaisissa (betoninen paloasema pois lukien) ja 2000-luvulla rakennetuissa viereisissä uudisrakennuksissa, joka toisen kerroksen ikkunoiden alareunan alapuolella.
- II-kerroksiset rakennukset ovat edessä maisemapuun näkymisessä Sahantien raitille eri kulmista ja ilta-auringon valolle.
- Ikkunoiden korkeus poikkeaa ilmeestä liikaa.
- Arkkitehtikuvien lasiset kaiteet ja massiiviset parvekkeet eivät sovellu RKY alueen yleisilmeeseen, eivätkä myöskään toteuta kolmiomääräystä, ”rakennusten arkkitehtuurin tulee sopia lähiympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Rakennusten tulee olla perushahmoiltaan pelkistyneitä ja päädyiltään ryhdikkäitä.”
- Lautaverhouksen suunnan on oltava yhtenäinen koko Sahantie 10 tontilla.

- Julkisivuväriinä yksi riittää, Punamulta. Okra ei ole RKY-alueen luonteen mukainen väri, Oulun kaupungin rakennusjärjestys 4 § Kulttuuriympäristöarvot mukaisesti. Kaksi värisävyä on myös ristiriitainen viimeisen lauseen kanssa ” Korttelissa tulee käyttää yhtenäisiä värisävyjä.”
- Harjakatto. ”Korttelissa voidaan käyttää symmetristä harjakattoa, mansardikattoa tai aumakattoa. ” Epäsymmetriset harjakatot eivät toteuta RKY-alueen ilmettä, Oulun kaupungin rakennusjärjestys 4 § Kulttuuriympäristöarvot mukaisesti, voi poistaa.
- RKY-alueen katto materiaali on savitiilen värinen kattotiili materiaali, joka tulee huomioida ohjeeseen. Tumman harmaa ja tiilen punainen eivät ole alueen värejä. Alla on ilmakuva alueesta.



PIHA-ALUEET

Korttelissa ensimmäinen rakennuttaja vastaa koko pihan yleissuunnittelusta. Suunnitelmassa tulee määrittellä mm. pihan toiminnot, korkeudet, hulevesijärjestelmä, piharakennukset, jätehuolto, auto- ja pyöräpysäköinti jne. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Piha-aluetta jäsenellään monipuolisin istutuksin sen viihtyisyyden lisäämiseksi. Pihalle tulee varata riittävästi tilaa kaikille pihatoiminnoille, mukaan lukien leikki ja oleskelu sekä lumen varastointi.

Kortteli rajataan joko aidalla tai pensasistutuksin.

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.

- Käyttöturvallisuus piha-alueella tulee MRL jne. mukaisesti huomioida jo kaavoituksessa.

- Pohjoisreunan rakennukset ovat noin metrin etäisyydellä rajasta. Tämä ei ole RKY alueelle luonteenomaista. Korkeustasoero on metrin matkalla tontin rajan ja maanpinta talon vieressä noin 1 m, kaltevuus 1:1. Rakennukset eivät istu maisemaan luontevasti ja rakentaminen ja huolto omalta tontilta on vähintään haastavaa. Pienentämällä rakentamisen määrää alueelle aikaisemmin määritettyyn sopivaan mittakaavaan 700+500t ja rakentamalla voimassa olevan asemakaavan rakennusalueelle voidaan tältä ja monelta muulta ongelmalta välttyä.
- Kaavoitusvaiheessa on varattava riittävästi tilaa kaikille pihatoiminnoille, mukaan lukien leikki ja oleskelu sekä lumen varastointi. Näitä ei voida enää korjata rakennuslupavaiheessa.
- Vähintään latvuksen laajuinen alue tulee rauhoittaa toiminnoilta, ettei esim. lumenpoisto tai -läjittäminen vahingoita puiden runkoja tai kaivaminen tai maan tiivistyminen vahingoita juuristoa. Tästä huolimatta ympäristösuunnitelmassa on esitetty lumien läjitys maisemamännyn läheisyyteen.

PYSÄKÖINTI

Kortteliin tulee toteuttaa kolme liikuntaesteisen esteetöntä autopaikkaa (LE-autopaikka).

Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee olla lukittavassa ja esteettömästi saavutettavassa tilassa. Muissa kuin asuntokohtaisissa varastoissa vähintään puolet on oltava runkolukittavia ja kaikki ulos sijoitettavat pyöräpaikat on oltava runkolukittavia.

- Katospysäköinti rakennusten edessä ja siitä seuraava ajoneuvojen siirtely peruuttamalla sisältää sellaisen tapaturman riskin, ettei sitä voida hyväksyä MRL käyttöturvallisuus lain mukaisena.

HULEVEDET

Alueella syntyvät hulevedet on ensisijaisesti pyrittävä imeyttämään maaperään. Mikäli hulevesien imeyttäminen alueella ei ole mahdollista tulee viivytysohjainten, -altaiden tai säiliöiden mitoitus tilavuus mitoittaa lisääntyvien vettä läpäisemättömien pintojen osalta kaavalla 0,8 m³/100 m² vettä läpäisemättömä pintamateriaalia kohden. Viivytysohjainten tulee tyhjäntyä tasaisesti 12-24 tunnin kuluttua niiden täyttymisestä. Lisäksi viivytysohjaus tulee varustaa mahdollisen rankkasateen varalta ylivuotomahdollisuudella. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoaineet ja mahdollisia muita haitta-aineita. Puhtaat hulevedet kuten kattovedet voidaan johtaa imeytyksen ja/tai viivytyksen kautta hulevesiverkostoon ilman laadullista hallintaa.

- Maarakennussuunnittelussa ja hulevesikäsitelystä on varmistettava, ettei pohjavesi nouse nykyisestä tasosta lännen puolella olevien kellarillisten ja maanvaraisesti rakennettujen talojen kohdalla. Nykyinen pohjavesitaso selvitettävä edellä mainittujen rakennusten osalta.

Viranomaisneuvottelu 20.1.2020 Taina Törmikoski, Nämä puuttuva kolmiomääräyksestä

- Tontille enemmän säilytettäviä puuryhmiä
- Myös massoittelun tulisi olla lähempänä ympäröivää arvokasta rakennuskantaa

10. Rakentamisen mittakaavasta.

Voimassa olevassa 1999 kaavassa rakentamisen määrä on 700 k-m² + 500t. Tämä 700 k-m² + 500t on v. 1999 kaavaselostuksen perusteella määritetty Sahantie 10 tontille sopivaksi täydennysrakentamisen mittakaavaksi kulttuurihistoriallisen ympäristön suojelemiseksi. Tontille määritetty rakennusala on vain noin puolet Sahantie 10 tontista. Samassa yhteydessä on huomioitu ja määritetty myös Konttuurikujan ja Patruunakujan uudisrakentamisen mittakaava. Vuoden 1999 kaavassa on huomioitu myös eteläpuolisen alueen täydennysrakentaminen, joka perustuu vuoden 1985 kaavaan.

Kaavaehdotus mahdollistaisi alueelle täydennysrakentamista 4450 k-m² + 500t. Kaavaehdotuksen tontilla ei ole luonnonmukaisen säilytettävän puuston alueita yhtään. Kuten kansilehden kuvasta voi havaita, niin kaavaehdotuksen rakentamisen mittakaavalle ja rakeisuudelle ei löydy vastinetta RKY alueelta.

Talous tilojen kerrosala on sama kaavaehdotuksessa ja v. 1999 kaavassa. Kaavaehdotuksessa täydennysrakentamisen määrä on asuntokerrosalan osalta 6.3 (+535 %) kertainen v. 1999 kaavaan verrattuna. Tehokas ja erittäin tiivis täydennysrakentaminen ei suojele eikä vaali RKY-alueen ympäristöä ja luonnonympäristöä. Toisaalta se erittäin tehokkaasti hävittää ja häivyttää RKY-alueen erityiset arvot. Viranomaisneuvottelu 20.1.2020 (Taina Törmikoski), Mikäli alueen suunnittelussa ja toteutuksessa ei onnistuta, voi olla vaarana, että alue rajattaisiin pois RKY-alueesta tulevaisuudessa, mikä heikentäisi valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvoa.

Eryteisesti edellä mainittujen osalta on esitetty MRL 54.2 § Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Jatkossa kaavasunnittelu tulee tehdä huomioiden alueelle aikaisemmin määritetty mittakaava kulttuurihistoriallisen ympäristön suojelemiseksi.

Perustuslaki 20 § Vastuu ympäristöstä

Vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille.

Julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon.

Ote v. 1999 kaavaselostuksen tekstistä, kappale tavoitteet.

2 TAVOITTEET

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on suojella kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä ja samalla mahdollistaa olevien rakennusten myyminen ja peruskorjaaminen muodostamalla niille korttelialueet ja tontit. Asemakaavanmuutoksessa on osoitettu myös täydennysrakentaminen alueelle sopivaan mittakaavaan. Tavoitteena on ollut myös mahdollistaa Hanhean keskuksen toiminnan jatkuminen.

Museo ja tiedekeskus luuppi lausunto 13.12.2019.

”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 hämäräy.”

Kaavaehdotusta ei ole viety pienimuotoisempaan alueen herkkää historiaa omaavan rakennuskannan suuntaan. Kaavaehdotuksessa on edelleen massiivisia rivitaloja, joita alkuperäisessä rakennuskannassa ei ole. Toisaalta kaavaehdotuksessa talousosat on integroitu asuinrakennuksiin. Alkuperäisessä ja myöhemmin tapahtuneessa kortteleiden 100 ja 88 täydennysrakentamisessa talousrakennukset ovat erillisiä kehittämässä pienimuotoisen rakennuskannan korkeusrakeisuutta. Kaavoittajan esittämästä rakeisuuskuvassa ei ole esitetty RKY alueen korkeusrakeisuutta, toisaalta rakeisuuskuvassa ei myöskään ole esitetty Pateniemen RKY-alueen rajausta. RKY aluetta ympäröivät tiiviit (APt) alueet pohjois- ja länsipuolella eivät kuulu RKY alueeseen. Myös kaavoittajan referenssinä käyttämä Konttuurikuja on pääsääntöisesti täysin RKY-alueen ulkopuolella ja tämän muotoreferenssi on Konttuurikujalla ensimmäisenä oleva sahantoiminnan aikainen paloasema.

Viranomaisneuvottelu 17.1.2020 Viranomaisten kannanotot ja keskustelu Taina Törmikoski:

- o Alueen suunnittelussa keskeinen teema on kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen.

700 k-m² + 500t on kaavaselostuksen perusteella määritetty Sahantie 10 tontille sopivaksi täydennysrakentamisen arvoksi kaavoittajan toimesta vuonna 1999.

11. Kaavaselostus ei kuvaa tapahtuvaa osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä

Kaavaselostus ei kuvaa tapahtunutta osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä.

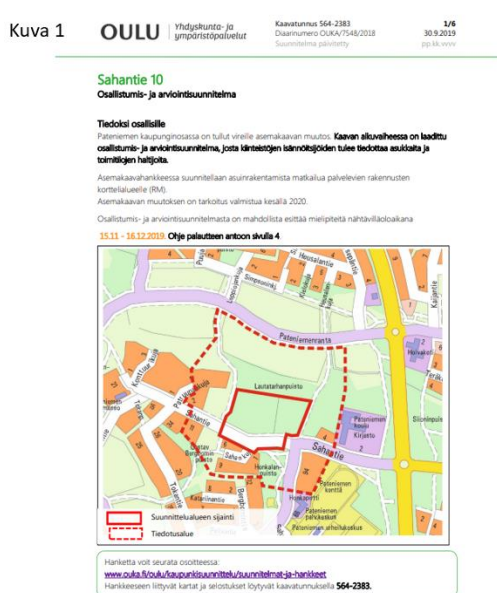
Sahantie 10 kaavaselostus sivu 5 Kaavaprosessin vaiheet kappaleessa lausutaan ”Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.” Liitteen osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehti on esitetty alla kuvassa 2 (25.5.2020). Edellä mainittua 25.5.2020 päivitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei ole yhdyskuntalautakunta hyväksynyt

Kuva 1 on kansilehti kuva Yhdyskuntalautakunta 12.11.2019 § 595 hyväksymästä, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (30.9.2019). Kuvassa 1 ja 2 on merkittävä ero tiedotusalueessa.

- 15.11.2019- 16.12.2019 kaavaluonnosvaiheen vuorovaikutus on tapahtunut Yhdyskuntalautakunnan 12.11.2019 § 595 hyväksymällä OAS, Kuva 1. kaavaluonnosvaiheen OAS on poistettu kaavaselostuksesta
- 13.10.-12.11.2020 ehdotusvaiheen nähtävillä on Yhdyskuntalautakunta (yhdltk 15.9.2020 § 419) on hyväksynyt päätöshistorian mukaisesti 12.11.2019 § 595, osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla, Kuva 1.
- Kaavaselostuksessa esitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (kuva 2) ei ole Yhdyskuntalautakunta hyväksynyt.

MRA 25 6. momentin mukaisesti Kaavaselostuksen tulee sisältää ”suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen sekä yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä”. Suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen ei ole esitetty tapahtuneella tavalla.

MRA mukaan kaavaselostus ei ole mielipidekirjoitus. Kaavoittajan mielipiteet tulee poistaa kaavaselostuksesta luottavuuden parantamiseksi.



12. Vuorovaikutusraportti ei kuvaa tapahtunutta vuorovaikutusmenettelyä

Sahantie 10 kaavoitushankeen vuorovaikutusraportin 31.8.2020 punainen katkoviiva ei vastaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaista tiedotusalueeta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman 15.11.-16.12.2019 mukainen tiedotusalue on punainen katkoviiva alla vasemmanpuoleisessa palstassa (Kuva 1).

Vuorovaikutusraporttiin 31.8.2020 on esittävä tiedotusalue osallistumis- ja arviointisuunnitelman 15.11.-16.12.2019 mukaisena (Kuva 2).

Vuorovaikutusraporttiin 31.8.2020 on kuvan (Kuva 2) punaiset merkinnät selitettävä, mitä niillä halutaan esittää.

MRA 25 6. momentin mukaisesti Kaavaselostuksen tulee sisältää ”suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen sekä yhteenvedo kaavoituksen eri vaiheissa esitetystä mielipiteistä”. Suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen ei ole esitetty tapahtuneella tavalla.

Vuorovaikutuksesta puuttuu laatijan nimi/t.

KUVA 1.



KUVA 2.



13. Luontoselvityksistä

ELY-keskus Luonnonsuojeluryhmä lausunto 16.12.2019 ”alueen hyönteislajistoselvitystä ei ole saatavilla.”

Herää kysymys luontoselvityksen riittävydestä ja onko se tehty tilauksen mukaisessa laajuudessa? Tai onko tehty aloitusvaiheessa suunnitelma siitä, miten hankkeen ympäristövaikutukset arvioidaan?

Suomessa esiintyvät luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajit (luonnonsuojeluasetus 160/1997 23 §, liite 5) sisältää myös hyönteisiä.

14. Kaavoitus ei ole vastannut vuoden 2012 mielipiteisiin

Sahatie 10 kaavamuutos oli vireillä edellisen kerran vuonna 2012. Silloinen kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä ja siitä jätettiin mielipiteitä. MRL 65 § mukaan muistutuksen/mielipiteen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Perustuslaki 2 § 3 momentin mukaan ”Julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin. Kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia.” Edellinen pätee, vaikka kaavamuutos olisi mahdollisesti jäänyt.

Kaavoitus on jättänyt 2012 kaavoituksen / kunnan perustellut kannanotot antamatta. Kaavoitus on hyväksyttänyt Temotek kaavahankeen mielipiteet ennen 2012 mielipiteitä. Kaavoitusprosessi on edennyt väärässä järjestyksessä. Perustuslaki 21 §, Oikeusturva ”Jokaisella on oikeus saada asiansa käsiteltyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä”

Vaatimus:

Tämä 2012 mielipiteiden perustelu/vuorovaikutusraportti on Oulun kaupungin käsiteltävä loppuun ennen asiaturun Sahantie 10 564-2383 asioiden käsittelyä, Perustuslaki 2.3 § ja 21 § ja MRL 65 §. Tämä edellyttää hyväksytyä vuorovaikutusraporttia 2012 kaavaluonnoksesta.

15. Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelua ei ole pidetty, MRL ja MRA

Maankäyttö- ja rakennuslaki 66 § sekä Maankäyttö- ja rakennusasetus 26 § (11.2.2016/119) määrittelevät viranomaisneuvottelun ajankohdat. Maankäyttö- ja rakennusasetus 26 § (11.2.2016/119) mukaisesti Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n 2 momentissa tarkoitettu viranomaisneuvottelu järjestetään.

- (1.) järjestetään kaavaa valmisteltaessa, ennen kuin kunta varaa osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen, sekä
- (2.) tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Temotek kaavamuutosalueella ei ole rakennuksia, mutta RKY alueella ja suppealla tiedotusalueellakin on suojeltuja rakennuksia, joiden kulttuuriympäristöön kaavoitus vaikuttaa. Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisten laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin, jotka koskevat valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) ja valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita.

Kaavoituksen kannanoton mukaan ”Kaavatyön viranomaisneuvottelu on pidetty 17.1.2020, ennen kaavaehdotuksen nähtävälle asettamista. Viranomaisneuvottelun muistio on esitetty vuorovaikutusraportissa.”

Edellä oleva Kaavoituksen vastine: (Vuorovaikutusraportti 31.8.2020) vahvistaa sen, että 1. viranomaisneuvottelua ei ole pidetty. Perustuslaki 2 § 3 momentin mukaan ”Julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin. Kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia.”

Koska kaavoitusprosessi ei ole edennyt sen mukaan, mitä, MRL 66 § ja MRA 26 § asetus ja ympäristöministeriön ohjeet edellyttävät niin RKY alueella sijaitsevan Sahantie 10 kaavoitusasioita ei ole käsitelty hankkeessa riittävällä laajuudella.

Viranomaisneuvottelu 20.1.2020 Taina Törmikoski

- Prosessi täyttää MRL:n kaavaprosessin kulun hyvin. Viranomaisneuvottelun järjestäminen luonnoksen nähtävillä olon jälkeen on parempi kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelma – vaiheessa, koska viranomaiset voivat ottaa kantaa myös muuhun kaava-aineistoon kuin pelkästään OAS:aan, kuten mm. selvitysten riittävyyteen ja arvioon suunnitelman vaikutuksista alueen kulttuuriympäristön arvoihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n 2 momentissa tarkoitettu viranomaisneuvottelu järjestetään.

- (1.) järjestetään kaavaa valmisteltaessa, ennen kuin kunta varaa osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen, sekä
- (2.) tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

- o joten prosessi ei ole edennyt MRL 66 § sekä MRA 26 § mukaisesti. (1.) järjestettävä viranomaisneuvottelu on kaavoitushankkeessa jätetty pitämättä. Tässä prosessin vaiheessa esimerkiksi sovitaan mitä selvityksiä hankkeessa tulee tehdä.
- o MRL mukaisesti voi (2.) viranomaisneuvottelun järjestää tarvittaessa.
- o Viranomaisneuvottelussa esitetty mielipide on vastoin MRL määritettyä vuorovaikutus prosessia, eikä sitä tule hyväksyä.

16. Hankkeen ympäristövaikutusten arviointiin liittyvästä kaavan aloitusvaiheen vuorovaikutuksesta

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa MRL 9 § 1. ja 2. momentti kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 30 a § (11.5.2017/278) Hankkeen ympäristövaikutusten arviointiin liittyvä kaavan aloitusvaiheen vuorovaikutus

Jos hankkeen ympäristövaikutukset arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 3 momentissa tarkoitettulla tavalla kaavoituksen yhteydessä, on ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain (252/2017) 2 §:ssä tarkoitettuna hankkeesta vastaavan tehtävä ja toimitettava kaavan laatimisesta vastaavalle viranomaiselle suunnitelma siitä, miten hankkeen ympäristövaikutukset arvioidaan. Suunnitelmassa on oltava ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun valtioneuvoston asetuksen (277/2017) 3 §:ssä tarkoitettut tiedot.

Kaavan laatimisesta vastaavan viranomaisen on liitettävä suunnitelma osaksi kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja toimitettava se myös ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain 10 §:ssä tarkoitettulle yhteysviranomaiselle. Suunnitelman sisältävä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettava julkisesti nähtäville ja osallisille on varattava mahdollisuus esittää siitä mielipiteensä. Aikaa mielipiteen jättämiselle on varattava 30 päivää tai erityisestä syystä enintään 60 päivää. Mielipiteet on toimitettava viipymättä tiedoksi myös yhteysviranomaiselle.

MRL 9 § ja MRA 30 a § mukainen ympäristövaikutusten arviointi suunnitelma ei ole ollut aloitusvaiheen vuorovaikutuksessa nähtävillä. Perustuslaki 2 § 3 momentin mukaan ”Julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin. Kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia.” Aloitusvaiheessa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön huomioon ottamista ei ole käsitelty riittävällä laajuudella.

Pohjatutkimuskartat Suunnitteluvaraus dokumentti ei ollut nähtävillä MRL mukaisesti. MRL 62 § Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista. Pohjatutkimuskartat ja suunnitteluvaraus dokumentti on MRL 62 § mukaisesti lähtökohta dokumentti tavoitteena kaavoittaa Lautatarhanpuiston osa.

Asemakaavan valmisteluaineisto ei ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 15.11.–16.12.2019 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

17. Ympäristöministeriön RKY ohjeen noudattamisesta

20.4.2020 on päivitetty ympäristöministeriön ohje Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen huomioon ottaminen kaavoituksessa ja lupamenettelyssä. Ympäristöministeriön päätös on tarkoitettu alueiden käytön suunnittelutilanteisiin, joissa on huolehdittava valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamisesta.

http://www.rky.fi/read/asp/r_RKY_kaavoituksessa_ ja_lupamenettelyssa.pdf

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva valtioneuvoston 14.12.2017 tekemä ja 1.4.2018 voimaan tullut päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta huolehditaan. Tämä on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 24 §:n mukaan otettava huomioon valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa.

Kaavoituksessa tarvittavat lähtötiedot ja selvitykset liittyen MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset.

Aloitettaessa kaavan laatimista valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamalle alueelle on syytä kiinnittää erityistä huomiota kaavojen lähtötietojen ja perusselvitysten riittävyyteen ja ajantasaisuuteen ottaen huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Jos selvitykset eivät mahdollista alueen tai kohteen ominaisluonteen ja erityispiirteiden tunnistamista sekä näiden arviointia, on niitä syytä täydentää. Arviointi auttaa ratkaisemaan mm. mahdollisen täydennysrakentamisen sijainnin sekä mittakaavan ja rakentamistavan.

Kaavaselostuksessa tulee kuvata kaavan sisältö ja suunnitteluprosessi alueen kulttuurihistoriallisen arvon edellyttämässä laajuudessa. Siinä arvioidaan mm. kulttuuriympäristön tilaa ja ominaisluonnetta, kaavan rakennettua kulttuuriympäristöä koskevien tavoitteiden suhdetta mahdollisiin muihin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, tavoitteiden toteutumista ja niihin mahdollisesti liittyviä ristiriitoja.

Kaavoituksessa tarvittavat lähtötiedot ja selvitykset ovat valmisteluvaiheen dokumentaatiota viranomaiskuulemiseen ennen ensimmäistä kuulemistä. Tätä MRL 66 § sekä MRA 26 § mukaista ensimmäistä viranomaiskuulemistä ei ole pidetty.

Perustuslaki 2 § 3 momentin mukaan ”Julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin. Kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia.” Valmisteluvaiheessa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön huomioon ottamista ei ole käsitelty riittävällä laajuudella.

18. Kaavaehdotuksen laatutavoitteista

Kaavaselostuksen kappaleen 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen mukaan ” Suunnittelun ja toteutuksen laadulle on asetettu korkeat laadulliset tavoitteet.”

Päivi Markuksela 9.11.2020 vastauksen mukaan laatutavoitteet on kirjoitettu kolmiomääräykseen. Kolmiomääräys ei kuitenkaan kaavaselostuksen mukaan sisällä laatutavoitteita. Kolmiomääräyksessä annetaan tarkempia määräyksiä mm. rakennusten arkkitehtuuriin, piha-alueisiin, pysäköintiin, polkupyörien pysäköintiin ja hulevesien hallintaan.

3.

Laatutavoitteet ovat kirjoitettu kaavamerkinnöissä kolmiomääräykseen ja ne löytyvät myös kaavaselostuksesta.

t. Päivi Markuksela

Kolmiomääräys

- Kaavaehdotukseen lisätään kolmiomääräys, jossa annetaan tarkempia määräyksiä mm. rakennusten arkkitehtuuriin, piha-alueisiin, pysäköintiin, polkupyörien pysäköintiin ja hulevesien hallintaan.

Kolmiomääräyksessä on tarkennettu määräyksiä mm. rakennusten arkkitehtuuriin, piha-alueisiin, pysäköintiin, polkupyörien pysäköintiin ja hulevesien hallintaan.

Kaavoituksen tulee esittää vastineessaan projektidokumentit tai vastaavat pöytäkirjat, jossa asetetut laatutavoitteet on yksilöity ja kommunikoitu suunnittelunlaadulle ja toteutuksen laadulle. Samoin kaavoitus voi esittää kuinka paljon mitattavat tavoitteet ylittävät maankäyttö ja rakennuslain, maankäyttö ja rakennusasetuksen, Suomen rakentamismääräysten, Oulun rakennusjärjestyksen ja Ympäristöministeriön määrittämät minimitasot. Yleensä nämä laatutavoitteet esitetään projektikohtaisessa laatusuunnitelmassa.

Rakentamistapaohjeista puuttuu viranomaisen antamat määräykset ympäristölle

Viranomaisneuvottelu 20.1.2020 Taina Törmikoski

- Tontille enemmän säilytettäviä puuryhmiä
- Myös massoittelem tulisi olla lähempänä ympäröivää arvokasta rakennuskantaa

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus kaavaluonnosvaiheessa 27.11.2019 muistio

- Jatkosuunnittelussa otetaan huomioon viranomaisten suunnitelmasta antamat lausunnot.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Suunnittelualue sijoittuu kokoojaväylänä toimivan Sahantien varteen. Sahantien varteen on osoitettu II -kerroksisia paritaloja, jotka massoittelultaan ja rakeisuudeltaan soveltuvat mittakaavaltaan Pateniemen RKY -alueen ilmeeseen ja maisemaan.

Kaavaratkaisun rakennetta käyttöturvallisuus osalta on käsitelty kappaleessa 5.

Massoittelua ja rakeisuutta on käsitelty kappaleissa 3, 9, 10, 20...

20. Muistiosta tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta 19.10.2020

Sahantie 10

Kaavatunnus 564-2383

Diaarinumero 7548/2018

Muistio tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta mielipiteen aiemmin jättäneille

Aika: 19.10. 2020 klo17:00

Paikka: Tilaisuus järjestettiin Teams- kokouksena

Puheenjohtajana tilaisuudessa toimi yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Martti Korhonen.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista keskustelussa olivat mukana asemakaavapäällikkö Kari

Nykänen, asemakaava-arkkitehti Anne Olsbo, kavasuunnittelija Päivi Markuksela, maisemaarkkitehti Johanna Jylhä ja vuorovaikutussuunnittelija Mervi Uusimäki. Lisäksi mukana vastaamassa

kysymyksiin oli hankkeessa suunnittelijana toimiva arkkitehti Jukka Nupponen.

Puheenjohtajan tilaisuuden avauksen jälkeen Kari Nykänen kertoi, että asukkaiden esittämän

huolenaiheiden vuoksi on haluttu järjestää tämä keskustelutilaisuus ennen kaikille avointa

tilaisuutta. Päivi Markuksela esitteli aiemmin esillä olleen luonnoksen, kaavaehdotuksen ja erityisesti

muutokset, joita kaavaehdotukseen on tehty luonnosvaiheen jälkeen. Esittelyn jälkeen käytiin

keskustelua tilaisuuteen mukaan kutsuttujen, Sahantie 10 kaavahankkeesta mielipiteen aiemmin

esittäneiden kanssa.

Käyty keskustelu

Kysymys tai kommentti:

Sahantien varressa talot muodostavat tien suunnasta katsoen pitkänomaisen

rivialomaisen vaikutelman, miksi ei voi porrastaa? Kolmiomääräys on

ympäripyöreä, antaa vapauden tehdä mitä huvittaa.

Vastaus:

Paritalojen porrastamista on puntaroitu, mutta on todettu, ettei porrastaminen toisi

toivottua tulosta, massat pysyvät suunnitelmassa esitetyllä tavalla pieninä.

Rakentaminen sijoittuu luontevasti korttelin reunoille ja katutilaan, pieni

hienovarainen massojen kääntäminen voisi ehkä olla mahdollista.

Kolmiomääräystä tulkitsee rakennusvalvonta rakennuslupavaiheessa, joten ei miten tahansa voi tulkita. Rakennusvalvonta pitää huolta, että arvokkaaseen ympäristöön tehdään siihen sopiva arkkitehtoninen ratkaisu. Rakennusvalvonta on ollut mukana kaavamääräysten laadinnassa ja rakennuslupavaiheessa rakentamisen laatua ohjataan.

Mielipide kaavoituksen vastaukseen

- Kaavoituksen ehdottamissa kaavavaihtoehtoissa ei ole esitetty porrastamista sahan tien laidassa. Kaavoitusta ohjaa Maankäyttö - ja rakennuslaki MRL. Lain mukaan kaavoituksen tulee perustua riittäviin selvityksiin. Myös kaava - prosessin vuorovaikutteisuus on laissa säädetty. Porrastamisselvitykset tulee esittää kaavavaihtoehtoissa, jotta siitä on mahdollista toteuttaa prosessin mukainen vuorovaikutteisuus.
- Esitetyt massat ovat harteikkaampia/korkeampia kuin RKY alueen perinteiset arvokkaat rakennukset, kaavaehdotus ei noudata alueen 1 2/3 korkeutta
- Rakentaminen korttelin reunoille ja katutilaan luo urbaaniin ilmeeseen Sahantien reunaan, oli konsultin kanta tiedotustilaisuudessa. Urbaani katutila ja sen ilme sovi Pateniemen sahayhteisön kulttuurimaisemaan. Rakentaminen tontin reunoja myöten ei salli tontille enemmän säilytettäviä puuryhmiä. Tontille enemmän säilytettäviä puuryhmiä on Taina Törmikosken esitys viranomaisneuvottelussa 20.12.2020. Viranomaisohjeita tulee noudattaa. Oulun kaupungin rakennusjärjestys 4 § ei toteudu kaavaehdotuksessa

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.

Arvokkailla kulttuuriympäristöillä edellä tarkoitetaan valtakunnallisesti (RKY 2009) tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja perinnemaisema-alueita, lakisääteisesti suojeltuja rakennuksia tai rakennelmia sekä yleis- tai asemakaavoissa osoitettuja tai inventointien pohjalta muutoin määriteltyjä paikallisesti arvokkaita alueita tai kohteita.

- Voimassa olevassa vuoden 1999 kaavan rakennusalan määrittämällä rajoilla ei ole pysytty Sahantien reunassa. Voimassa olevassa vuoden 1999 kaavassa on huomioitu alueen kulttuurihistorialliset arvot. Kulttuurihistoriallisten arvojen noudattaminen on mahdollista ja itseasiassa kaavoituksen velvollisuus noudattaa MRL, MRA, Ympäristöministeriön ohjeita, Oulun kaupungin rakennusjärjestystä.
- Kolmiomääräys ja alueen mittakaava ja rakennusten asemointi tulee tehdä niin ettei sitä tarvitse tulkita ja ne noudattavat annettuja määräyksiä ja ohjeita.

Kysymys tai kommentti:

Mielipiteitä ei ole otettu huomioon, kaavamääräykset ovat liian väljiä, ne voi tulkita miten tahansa. Alue ei ole urbaania kaupunkiympäristöä, vaan maaseutua. Rakennukset ovat tien reunassa verrattuna tien toiseen puoleen. Maisemamännyn näkyminen on estetty, ei näy kadulta pituussuuntaan. Saako koko tontin rakentaa kaksikerroksisena?

Vastaus

Tilankäytön kannalta yhtiömuotoisessa rakentamisessa pyritään rakentaminen yleensä sijoittamaan korttelin reunoille ja keskelle mahdollistetaan yhteispiha. Rakentamisen sijoittelua ja määrää yhtiömuotoisessa rakentamisessa ei voi suoraan verrata omakotirakentamiseen. Kaavamääräyksen I-II mukaan voi talot rakentaa kaksikerroksisina, mutta silloin rakennuksia on vastaavasti vähemmän, kerrosneliömetrejä on vain tietty määrä käytettävissä. Rakennusliikkeen tavoitteena on kuitenkin tehdä yksikerroksista mahdollisimman paljon, koska sille on eniten kysyntää.

Mielipide kaavoituksen vastaukseen

- Yhtiömuotoisessa rakentamisessa uusistuneet käyttöturvallisuus vaatimukset huomioidaan keskittämällä pysäköinti määritetyille pysäköintialueille.
- Kaavamääräyksen I-II mukaan voi talot rakentaa kaksikerroksisina, mutta silloin rakennuksia on vastaavasti vähemmän ja kaksikerroksia rakennuksia enemmän. Näitä vaihtoehtoja ei ole käsitelty kokonaisvaikutusten arvioinnissa kuinka ne vaikuttavat alueen kokonaisilmeeseen.
- Rakentamisen määrä Sahantie 10 tontille on määritetty kulttuurimaisemaan sopivaksi vuoden 1999 kaavan laadinnan yhteydessä, 700+ 500t m2.
- Yhtiömuotoiselle rakentamiselle, sijoittelulle ja määrä ei ole erillisiä määräyksiä verrattuna omakotirakentamiseen. Yhtiömuotoinen ja omakotirakentaminen ovat samassa asemassa ja molempien täytyy noudattaa samoja ohjeita ja määräyksiä. Yhtiömuotoiselle rakentamiselle ja tontinkäytölle löytyy RKY-alueelta referenssi, kortteli 98.
- Kun rakennetaan RKY alueelle niin asuntotyypin kysyntä (mille eniten kysyntää) ei ole määrittävä tekijä mitä rakennetaan. Oulun kaupungin rakennusjärjestys 4 §

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.

Arvokkailla kulttuuriympäristöillä edellä tarkoitetaan valtakunnallisesti (RKY 2009) tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, valtakunnallisesti tai

maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja perinnemaisema-alueita, lakisääteisesti suojeltuja rakennuksia tai rakennelmia sekä yleis- tai asemakaavoissa osoitettuja tai inventointien pohjalta muutoin määriteltyjä paikallisesti arvokkaita alueita tai kohteita.

- Kaavoittaja ei vastannut syntyneeseen ongelmaan kuinka ratkaistaan: Maisemamännyn näkyminen on estetty, ei näy kadulta pituussuuntaan.

Kysymys tai kommentti:

Tehokkuusluku on valtavan suuri verrattuna Länsi-Patelan muuhun alueeseen.

Se ei ole linjassa olemassa olevan rakennuskannan kanssa. Tehokkuusluvun

vertailu on tehty väärin, sitä ei ole laskettu RKY-alueen kortteleista.

Rakennusoikeuden määrä on valtavan iso verrattuna voimassa olevan kaavan

RM-alueen rakennusoikeuteen.

Vastaus:

Tehokkuusluku on $e=0,23$ joka on rivitalorakentamiseen alhainen. Rantaan päin mennessä tehokkuusluku kortteleissa on suurempi. Tehokkuusluku lasketaan tonttikohtaisesti ja on erilainen esimerkiksi omakoti- ja rivitaloalueilla.

Omakotitaloilla tehokkuus on yleensä pienempi, joten tehokkuutta ei voi suoraan verrata. Kyseessä on erityyppinen rakentamisen tapa. Tietty tehokkuusluku ei ole suunnittelun lähtökohta, vaan haetaan ympäristöön sopivaa rakentamistapaa.

Pyritään huomioimaan soveltuminen ympäristöön rakentamistavassa, rakeisuudessa, kattomuodossa, väriyksillä ja detaljeilla.

Mielipide kaavoituksen vastaukseen

- ”Tietty tehokkuusluku ei ole suunnittelun lähtökohta, vaan haetaan ympäristöön sopivaa rakentamistapaa.
Voimassa olevassa vuoden 1999 asemakaavassa rakentamisen määrä on 700 k-m² + 500 t. mikä vuoden 1999 kaavaselostuksen perusteella on määritetty Sahantie 10 tontille sopivaksi täydennysrakentamisen mittakaavaksi kulttuurihistoriallisen ympäristön suojelemiseksi. Vuoden 1999 kaavassa on myös myös eteläpuolisen alueen täydennysrakentaminen, joka perustuu vuoden 1985 kaavaan. Kaavaehdotuksessa täydennysrakentaminen on asuntokerrosalan osalta 6.3x tai prosentteina +535 % lisäys v. 1999 kaavaan verrattuna. Näin tiivis ja tehokas

täydennysrakentaminen ei suojele eikä vaali RKY – alueen ympäristöä ja luonnonympäristöä ja palvelee ainoastaan rakennusliikkeen tuoton maksimointia Pateniemen RKY alueen kustannuksella. Viranomaisneuvottelu 20.1.2020 (Taina Törmikoski), Mikäli alueen suunnittelussa ja toteutuksessa ei onnistuta, voi olla vaarana, että alue rajattaisiin pois RKY-alueesta tulevaisuudessa, mikä heikentäisi valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvoa.

”Pyritään huomioimaan soveltuminen ympäristöön rakentamistavassa, rakeisuudessa, kattomuodossa, värityksillä ja detaljeilla.”

- Soveltumisessa ympäristöön rakentamistavassa, rakeisuudessa, kattomuodossa, värityksillä ja detaljeilla ei ole onnistuttu, Kolmiomääräys on laadittu 26.8.2020 ohjausryhmäkokouksen jälkeen Yhdyskuntalautakunnalle esiteltävän version pohjalta.
- Kaavoituksessa tarvittavat lähtötiedot ja selvitykset liittyen MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset. Aloitettaessa kaavan laatimista valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamalle alueelle on syytä kiinnittää erityistä huomiota kaavojen lähtötietojen ja perusselvitysten riittävyyteen ja ajantasaisuuteen ottaen huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. 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. Selvitystä ei löydy kaavoitushankeen materiaaleista.
 - Rakennusten arkkitehtuuri sekä ehdotetut rakennusmassat eivät mahdollista alueen riittävää rakeisuutta. Lisäksi 1-kerroksiset rivitalot sekä 2-kerroksiset paritalot muodostavat liian pitkät ja yhtenäiset rakennusmassat. Näkyvyys peittyy ja lisäksi peittävät näkyvyyden säilytettävään mäntymetsikköön kuin myös näkemät sahantiealueelta lännen ja idän suunnasta suojeltuun maisemapuuhun. Alueelle tyypilliset korkeusrakeisuutta kehittävät apurakennukset puuttuvat täysin.
 - Kaavaehdotusten rakennusten sijoittelu ei sovi tontille ja Sahantien varteen pitkän omaisista rakennusmassoista johtuen. Rakennusten sijoittelu muodostaa luhtitalo/pienkerrostalon (pitkän) omaisia pitkiä monotonisia massoja.
 - Viranomaisneuvottelu 20.1.2020 (Anita Yli-Suutala) ”Suunnitelmaan toivoisi lyhyempiä massoja”.

Sahantien reunoilla ei ole tyypillisesti ollut yhtenäisiä rakennusmassoja, vaan talot ovat reilusti erillään toisistaan ja tarjoavat näkymiä talojen takapuoliseen maisemaan.

Yhtenäinen kaksikerroksisten talojen jono varjostaa erittäin tehokkaasti auringon lämmittävää vaikutusta keskeiselle piha-alueelle.

- Lisäksi rakennusten pitemmän sivuseinän korkeus ei vastaa vastaavaa korkeutta RKY-alueen toiminnan aikaisissa (betoninen paloasema pois lukien) ja 2000-luvulla rakennetuissa viereisissä uudisrakennuksissa, joka toisen kerroksen ikkunoiden alareunan alapuolella.
- II-kerroksiset rakennukset ovat edessä maisemapuun näkymisessä Sahantien raitille eri kulmista ja ilta-auringon valolle.
- Ikkunoiden korkeus poikkeaa ilmeestä liikaa.

- Arkkitehtikuvien lasiset kaiteet ja massiiviset parvekkeet eivät sovellu RKY alueen yleisilmeeseen, eivätkä myöskään toteuta kolmiomääräystä, ”rakennusten arkkitehtuurin tulee sopia lähiympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Rakennusten tulee olla perushahmoiltaan pelkistyneitä ja päädyiltään ryhdikkäitä.”
- Lautaverhouksen suunnan on oltava yhtenäinen koko Sahantie 10 tontilla.
- Julkisivuväriä yksi riittää, Punamulta. Okra ei ole RKY-alueen luonteen mukainen väri, Oulun kaupungin rakennusjärjestys 4 § Kulttuuriympäristöarvot mukaisesti. Kaksi värisävyä on myös ristiriitainen viimeisen lauseen kanssa ” Korttelissa tulee käyttää yhtenäisiä värisävyjä.”
- Harjakatto. ”Korttelissa voidaan käyttää symmetristä harjakattoa, mansardikattoa tai aumakattoa.” Epäsymmetriset harjakatot eivät toteuta RKY-alueen ilmettä, Oulun kaupungin rakennusjärjestys 4 § Kulttuuriympäristöarvot mukaisesti, voi poistaa.
- RKY-alueen katto materiaali on savitiilen värinen kattotiili materiaali, joka tulee huomioida ohjeeseen. Tumman harmaa ja tiilen punainen eivät ole alueen värejä. Alla on ilmakuva alueesta.

Kysymys tai kommentti:

Rivitalot korttelin pohjoisreunassa ovat rajassa kiinni, niitä ei voi rakentaa ja huoltaa oman tontin puolelta.

Vastaus:

Rivitalojen päädyt eivät ole rajassa kiinni, etäisyyttä rajaan on riittävästi, että rakentaminen ja huolto on mahdollista.

Mielipide kaavoituksen vastaukseen

- Pohjoisreunan rakennukset ovat pienimmillään metrin etäisyydellä rajasta muut vähän enemmän Korkeustasoero on metrin matkalla tontin rajan ja maanpinta talon vieressä > 1 m luokkaa, kaltevuus jyrkempi kuin 1:1. Rakennukset eivät istu maisemaan luontevasti (Oulun kaupungin rakentamistapa ohje) ja rakentaminen ja huolto omalta tontilta on vähintään haastavaa. Tämä ei ole RKY alueen ilmeen ja luonteen mukaista, etäisyyttä ei ole riittävästi. Pienentämällä rakentamisen määrää alueelle aikaisemmin määritettyyn sopivaan mittakaavaan 700+500t ja rakentamalla voimassa olevan asemakaavan rakennusalueelle voidaan tontilla myös säilyttää enemmän alkuperäisiä puuryhmiä ELY keskuksen viranomaisohjeen noudattamiseksi.

Kysymys tai kommentti:

Rakennusoikeuden määrä 3950 k-m² ei ole RKY- alueen mukaista, eivätkä rivitalot sovi alueelle.

Miksi ei ole noudatettu ELYn lausuntoa vuodelta 2012, joka on annettu alueelle aiemmin vireillä olleen kaavan yhteydessä? Ely-keskus lausui siinä, että rivitalot eivät sovi alueelle. Alueella on historiallista arvoa, onko tarkistettu Ely-keskukselta onko näkemys muuttunut?

Vastaus:

Tämän kaavanmuutosprosessin aikana on pidetty viranomaisneuvottelu ja Ely on antanut tätä uutta hanketta koskien lausuntonsa. Viranomaisneuvottelussa tai Elyn lausunnossa ei ole pidetty rakentamistapaa RKY-alueelle sopimattomana. Ely-keskus ja museo ovat olleet hankkeessa vahvasti mukana. Pohjois- Pohjanmaan museon edustaja on ollut mukana viranomaisneuvottelussa ja hankkeen ohjausryhmässä ja on hyväksynyt kaavaehdotuksen.

Mielipide kaavoituksen vastaukseen

- Annettuja museo ja ELY uusia lausuntoja
 - Rakeisuus: ”Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan uudisrakentamisella tulee paremmin ottaa huomioon alueen herkkä historiaa omaava pienimuotoinerakennuskanta.”
 - Kyllä ELY on antanut uuden lausuntonsa. Viranomaisneuvottelu 20.1.2020 Taina Törmikoski/ELY ei pidä rankentamistapaa alueelle sopivana.: ”Myös massoittelemun tulisi olla lähempänä ympäröivää arvokasta rakennuskantaa.” Tämä tarkoittaa samaan kuin ELY-keskuksen lausunto vuonna 2012. Olemassa olevaa arvokasta rakennuskantaan on noudatettava ja rivitalot eivät sovi alueelle.
 - Tontille enemmän säilytettäviä puuryhmiä on Taina Törmikosken esitys viranomaisneuvottelussa 20.12.2020.
 - Viranomaisneuvottelussa Ely -keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavan suunnittelu voi edetä ehdotusvaiheeseen, kun neuvottelussa sovitut asiat on otettu huomioon jatkosuunnittelussa. Kun vertaan kaavaehdotusta ja kaavaluonnosta, niin massoittelemu ei ole muuttunut lähemmäksi ympäröivää arvokasta rakennuskantaa. Ei myöskään säilytettäviä puuryhmiä ole tullut lisää.
 - Tiedotus- ja keskustelutilaisuus kaavaluonnosvaiheessa muistio 27.11.2019 Kaavoittajan lausunto ”Tilaisuuden päätökseksi todettiin, että jatkosuunnittelussa otetaan huomioon viranomaisten suunnitelmasta antamat lausunnot”
 - Sovittuja asioita ei ole otettu huomioon jatkosuunnittelussa.
- Kaavoitus lausuu tiedotus- ja keskustelutilaisuus muistiossa 19.10.2020, että ”museo on ollut hankkeessa vahvasti mukana.”
 - Pohjois-pohjanmaan museo huomauttaa lausunnossaan 13.12.2019 osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisten luettelosta puuttuu museoviranomainen. Museon vastineen mukaan museota ei ole edes tiedotettu hankkeesta, vaikka hankealue kuuluu RKY-2009 alueeseen.
 - Museo ei ole ollut mukana valmisteluvaiheesta alkaen, eikä myöskään ilmeisesti ELY ole osallistunut valmisteluvaiheeseen!

- Yhdistettynä siihen, että valmisteluvaiheen viranomaiskuulemista ei ole pidetty, Pateniemen sahaympäristön RKY-alueen vaatimuksia ei ole riittävästi otettu huomioon kaavoituksessa alusta lähtien.
- Ohjausryhmän jäsen tai pohjoispohjanmaan museon edustaja ei hyväksy kaavaehdotusta!
 - MRL 52 § (21.4.2017/230) Asemakaavan hyväksyminen
 - Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle.

Museo ja tiedekeskus luuppi lausunto 13.12.2019

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.

Kysymys tai kommentti:

Vanhaa ei ole kunnioitettu millään tavalla, määritellä mitkä ovat ne arvot, joita on haluttu kunnioittaa?

Vastaus:

Rakennustapa on tänä päivänä erilaista kuin ennen. Asiat, jotka kytkevät nykyaikaisen rakentamisen ympäristönsä perinteiseen rakennustyyliin ovat rakeisuus, mittakaava, kattomuoto, materiaali, tilanmuodostuksen tapa sekä väriyty. Näillä perinteisillä kaupunkirakentamisen elementeillä on ympäristöön sovittaminen pyritty saavuttamaan. Kytkös uuden ja vanhan rakentamisen välillä on haettu muulla tavoin, kuin lainaamalla detaljeja vanhasta. Vanhaa rakentamista kunnioitetaan siten, että jätetään se näyttämään oman aikakautensa rakentamiselta uuden rinnalla.

Mielipide kaavoituksen vastaukseen

- Rakeisuus: ”Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan uudisrakentamisella tulee paremmin ottaa huomioon alueen herkkä historiaa omaava pienimuotoinen rakennuskanta.” Alueen tasorakeisuus / korkeusrakeisuus ei ole parantunut valmisteluvaiheen kaavaluonnoksesta.

Viranomaisneuvottelu 20.1.2020 Taina Törmikoski/ELY ei pidä rankentamistapaa alueelle sopivana.: ”Myös massoittelemun tulisi olla lähempänä ympäröivää arvokasta rakennuskantaa.” Tämä tarkoittaa samaan kuin ELY-keskuksen lausunto vuonna 2012. Olemassa olevaa arvokasta rakennuskantaan on noudatettava ja rivitalot eivät sovi alueelle.

- Mittakaava: Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan ”Uudisrakentamisella on keskeinen rooli alueen täydennysrakentamisen mittakaavassa, jotta alueen valtakunnalliset arvot eivät hämähärry.” Sahantie 10 tontin mittakaavaksi on määritetty vuoden 1999 asemakaavan selostuksessa 700 k-m² + 500t. Samassa yhteydessä on määritetty myös Konttuurikujan ja Patruunakujan uudisrakentamisen mittakaava. Tässä lukemassa 700 k-m² + 500t on huomioitu myös Sahantie 10 eteläpuolisen alueen täydennysrakentaminen, jonka asemakaava on vuodelta 1985.
- Kattomuoto: Epäsymmetrinen kattomuoto kolmiomääräyksessä ei ole alueen kulttuurihistorian mukainen.
- Materiaali: Kattomateriaalia ei ole määritetty kolmiomääräyksessä. Tummanharmaa kattoväri ei ole alueen ilmeen mukainen.
- Tilanmuodostuksen tapa: Käytetyssä Shared space ratkaisussa ulkotiloissa ja kulkuväylistä aiheutuu sellainen tapaturman, onnettomuuden tai vahingon uhkaa, jota ei voida pitää hyväksyttävänä uudistuneen rakentamismääräyskokoelman voimaan tulon jälkeen.
- Väritys: Okra ei kuulu alueen rakennuskulttuurin mukaisiin väri ratkaisuihin
- ”Vanhaa rakentamista kunnioitetaan siten, että jätetään se näyttämään oman aikakautensa rakentamiselta uuden rinnalla.”
 - Kaavamuuotos alueella ei ole vanhoja rakennuksia. Toisraalta muut RKY alueen rakennukset ovat kaavamuuotosalueen ulkopuolella. Mitähän kaavoitus takooitaa vastineessaan.
 - Uuden rakentaminen tulee perustua suunnitteluun Oulun rakennusjärjestys 4.4 § Kulttuuriympäristöarvot mukaisesti: 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. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa liittää istutuksin ympäröivään maisemaan.
- Kaavoitus ei vastannut alkuperäiseen kysymykseen, mitkä ovat ne Pateniemen sahayhdyskunnan vanhan rakentamisen kulttuuriympäristön arvot, joita halutaan kunnioittaa.?

Varattu 45 min varattu aika ei riittänyt kaikkien mielipiteiden käsittelemiseksi. Kaavoittajalla alkoi seuraava tilaisuus

21. Kulttuuriympäristötyöryhmän muistiosta 15.5.2020

Ote kulttuuriympäristötyöryhmän muistiosta 15.5.2020. Asiaa on käsitelty asemakaavoituksen ajankohtaisissa asioissa:

”Osoitteeseen Sahantie 10 Pateniemessä on vireillä asemakaavan muutos. Tontilla aiemmin sijainneet rakennukset ovat tuhoutuneet tulipalossa. Muutoksessa tontille kaavoitetaan asuinrakentamista paikalliseen ympäristöön sovittaen. Tonttia laajenee puistoon. Alue sijaitsee RKY-alueella ja täydentäminen on herättänyt ympäristössä näriää.

Kaavamuutosalueen ympäristön asukkaat ovat esittäneet mielipiteitä valmisteluvaiheen kuulemisen aikana. MRL 62 § Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa, asukkailla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Voimakkaammin tämä on lausuttu Perustuslaki 20 § Vastuu ympäristöstä, Vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon.

Kulttuuriympäristön työryhmän palaverissa kaavoituksen edustaja on leimannut RKY-alueen asukkaat ja heidän mielipiteensä omalla (näkö) mielipiteellään. Kaavoituksen edustaja leimaava kommentti on kirjattu hallintopöytäkirjaan julkisesti kaikkien nähtäville.

Mielestämme kaavoittajan toiminta ei ole asiallista ja eikä hyvän hallintotavan mukaista.

Kaavoituksen vastineet, muistutus 3:

Vastineen sisällysluettelo

1. Lautatarhanpuistosta, kaavoituksen vastine	2
2. Virheellisestä 2021 ELY ratkaisusta Lautatarhanpuiston osalta, kaavoituksen vastine	4
3. ELY-keskuksen lausunnot rivitaloista, kaavoituksen vastine	5
4. Säilytettävästä puustosta, kaavoituksen vastine.....	6
5. Ulkotilojen ja kulkuväylien käyttöturvallisuudesta, kaavoituksen vastine	6
6. Lumen varastoinnista, kaavoituksen vastine	7
7. Kaavaselostus ei kuvaa kaavaehdotuksen keskeistä sisältöä, kaavoituksen vastine	7
8. Suunnitelluista rakennuksista, kaavoituksen vastine	7
9. Kolmiomääräyksestä, kaavoituksen vastaus	8
10. Rakentamisen mittakaavasta, kaavoituksen vastine	9
11. Kaavaselostus ei kuvaa tapahtuvaa osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä, kaavoituksen vastine 11	
12. Vuorovaikutusraportti ei kuvaa tapahtunutta vuorovaikutusmenettelyä, kaavoituksen vastine	11
13. Luontoselvityksistä, kaavoituksen vastine.....	11
14. Kaavoitus ei ole vastannut vuoden 2012 mielipiteisiin, kaavoituksen vastine	11
15. Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu ei ole pidetty, MRL ja MRA, kaavoituksen vastine	12
16. Hankkeen ympäristövaikutusten arviointiin liittyvästä kaavan aloitusvaiheen vuorovaikutuksesta, kaavoituksen vastine.....	13
17. Ympäristöministeriön RKY ohjeen noudattamisesta, kaavoituksen vastine	14
18. Kaavaehdotuksen laatutavoitteista, kaavoituksen vastine.....	14
19. Suunnittelusta Lautatarhanpuistonalueelle, kaavoituksen vastine	15
20. Muistiosta tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta 19.10.2020, kaavoituksen vastine	16
21. Kulttuuriympäristöryhmän muistiosta 15.5.2020, kaavoituksen vastine	18
22. Perustuslain mukaisuus, kaavoituksen vastine	18

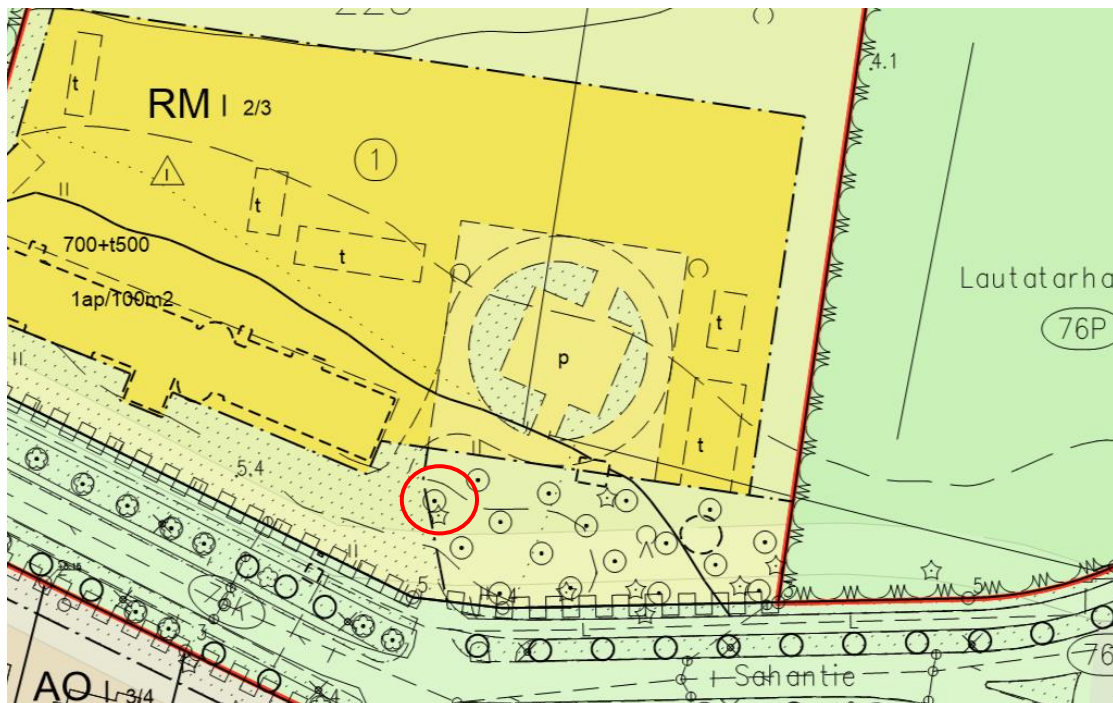
1. Lautatarhanpuistosta, kaavoituksen vastine

Yleiskaava on yleispiirteinen kaava, jossa osoitetaan alueiden käytön pääperiaatteet kunnassa. Asemakaava on yksityiskohtaisempi suunnitelma, jossa esitetään mm. mihin tarkoituksiin aluetta voi käyttää ja kuinka paljon saa rakentaa.

Uuden Oulun yleiskaava on oikeusvaikutteinen, yleispiirteinen yleiskaava, joka ohjaa yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja tukee kunnan kehittämistä sekä muutosten hallintaa. Uuden Oulun yleiskaavan mittakaava on 1:25 000, jolloin mittakaavastakin johtuen yksityiskohtaista suunnittelua ei voida yleiskaavassa toteuttaa.

Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta on myöntänyt suunnitteluvarauksen 24.9.2019 Temotek Oy:lle koskien osaa Lautatarhanpuistoa. Kaavaehdotusta laadittaessa tonttiin 223 liitettävää puistoaluetta (osa Lautatarhanpuistosta) on pienennetty kaavaluonnosvaiheesta, vaikkakin suunnitteluvarauksen kohteena oleva alue oli laajempi.

Kaavaehdotuksessa Lautatarhanpuistosta esitetään 4 942 m² suuruista aluetta liitettäväksi kortteliin 223. Muutoin puistoalue säilyy entisellään. Maisemamänty sijaitsee nykyisin RM -korttelialueella, johon voitaisiin rakentaa erilaisia matkailua palvelevia rakennuksia ilman kaavamutosta. Nykyinen asemakaava mahdollistaa puuston poistamisen koko tontin alueelta Sahantien varressa olevaa säilytettävän puuston aluetta lukuunottamatta. Korttelialue on Temotek:n omistuksessa. Suunnitteluvarauksessa käsitelty kaupungin omistuksessa oleva alue on n. 50 metrin päässä maisemamännystä. Maisemamänty on esitetty punaisella alla olevaan voimassa olevaan asemakaavakarttaan. Maisemamänty ja Sahantien varressa sijaitsevia suurehkoja puita on esitetty säilytettäväksi asemakaavaehdotuksessa.

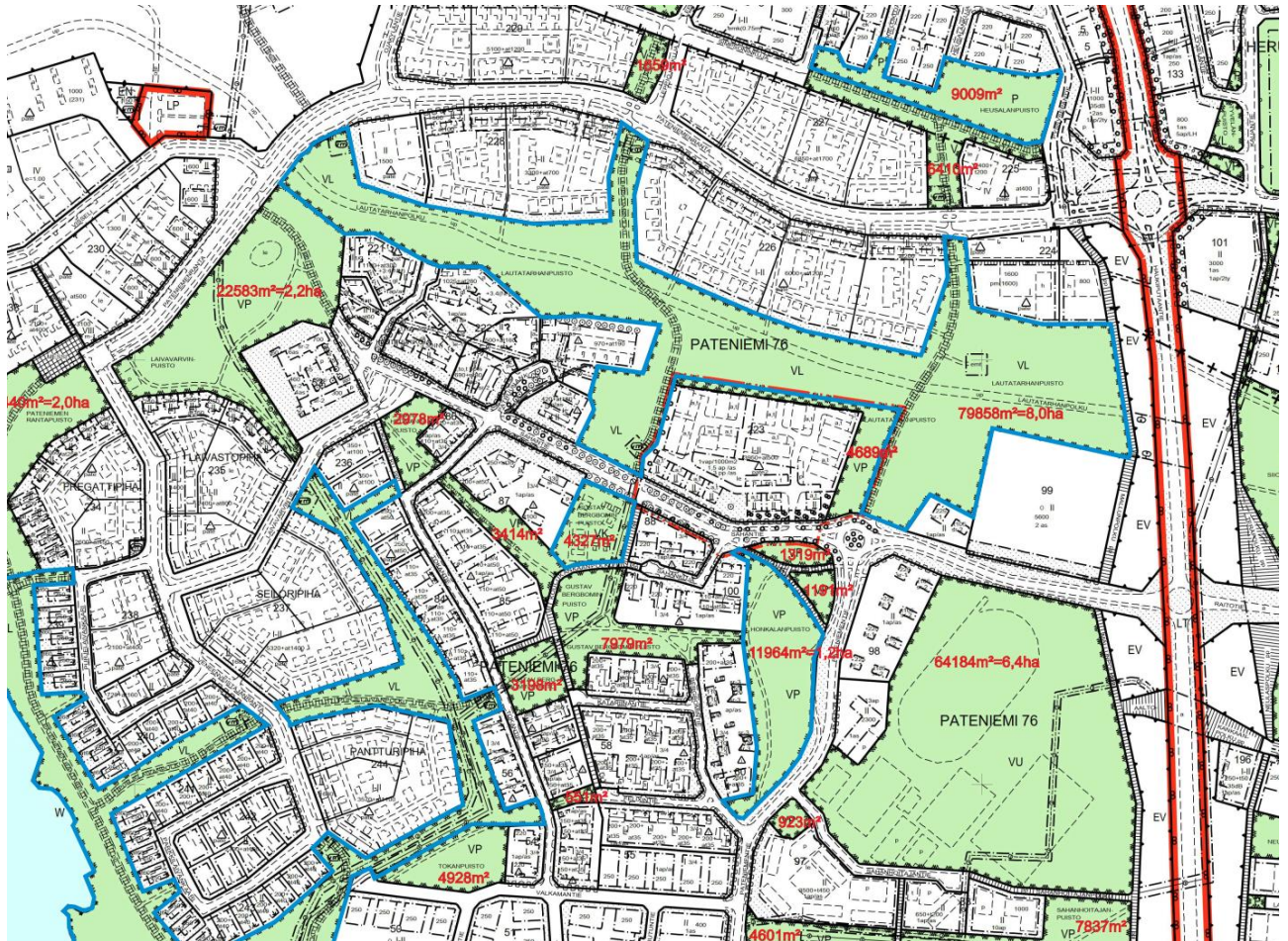


Kulttuurivaikutteisuus, johon luonto- ja maisemaselvityksessäkin viitataan, tarkoittaa sitä, että ympäristö on ihmisen muokkaamaa, kuten kaupungin hoidetut puistot ja usein asutuksen pihat, ja mainitut, hyvin yleiset lajit kertovat maaperän ravinteikkuudesta. Viheryhteydet säilyvät ja

kaavoitettavan alueen ympärille jää edelleen puustoisia asemakaavan viheralueita, jotka täyttävät mainitut Ympäristöministeriön suositukset.

Pateniemen alue on rakentunut vuosien saatossa ja alueella on huomattavan paljon viheralueiksi kaavoitettuja puistoalueita ja viherkäytäviä. Alueella on useitakin puistoalueita, jotka ovat pinta-alaltaan suurempia kuin muistutuksessa esitetty 1,5 ha vähimmäisala. Sahantien kaavamutosalueen ympärille jää puistoaluetta, joka on kooltaan n. 8 hehtaarin suuruinen.

Alla olevassa kuvassa on esitetty Pateniemen Sahantien ympäristössä olevat kaavoitettujen puistoalueiden pinta-alat.



Lautatarhanpuistosta rakentamiseen osoitettu n. 4 900 m² ala ei heikennä Pateniemen kaupunginosan alueella virkistysalueiden saavutettavuutta. Alueelle jää runsaasti puistoaluetta myös virkistyskäyttöön sekä elämistön ja kasvillisuuden säilymiseen alueella.

Muistutuksessa esitetään, ettei alueella löydy laajoja metsäalueita 2-3 km etäisyydeltä. Pateniemen alueelle on esitetty asemakaavoissa runsaasti eri kokoisia puistoalueita. Koulun takana oleva puistoalue on n. 100 metrin levyinen, ei 30 metriä, kuten muistutuksessa mainitaan. Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen ei heikennä alueen asukkaiden saatavuutta viheralueille, sillä alueella löytyy viheralueita enintään 300 metrin tai 5 min kävelymatkan päässä.

Puistoalueen harkittu liittäminen osaksi korttelia 223 on myös Oulun kaupunginhallituksen 20.6.2011 § 344 hyväksymän täydennysrakentamisselvityksen mukainen. Täydennysrakentamisselvityksessä todetaan: "Täydennysrakentaminen tukee palveluiden säilyttämistä väestömäärältään laskevilla

alueilla ja vähentää investointitarvetta uusilla alueilla. Olemassa olevan infrastruktuurin ja palvelurakenteiden hyödyntäminen parantaa tehokkuutta ja tuo merkittäviä säästöjä.”

”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.

Selvityksessä suositellaan asemakaavojen tarkistamista kaikilla vanhoilla asuinalueilla. Näin voidaan parhaiten varmistaa täydennysrakentamisen tavoitteiden toteutuminen ja toimiva osallistuminen.”

Selvityksen mukaan Pateniemen alue on keskeistä täydennysrakentamisen aluetta.

”Pateniemen saha-alue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu osin asumiseen.

Pateniemen palvelukeskusta on suositeltavaa kehittää nykyistä tehokkaampana, monipuolisempana ja toiminnoiltaan sekoittuneena. Palvelukeskuksesta tulee muodostaa vahva alueen ydin, jossa monipuoliset palvelut, vanhusten asuminen ja hyvät joukkoliikenne yhteydet muodostavat aktiivisen ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen kyläkeskuksen. Palvelukeskustaan suositellaan kauppatilojen yläpuolelle vanhusten palveluasuntoja.

Raitotien kehittämiseen kehätienä on suositeltavaa varautua. Raitotien pohjoispuolelle suositellaan uutta työpaikkarakentamista. Pateniemen saha- aluetta kehätien päätteenä tulee kehittää pohjoisten suuralueiden keskeisenä merenranta-alueena.

Yhteyksiä Ritaharjasta Pateniemelle ja merenrantaan tulee kehittää. Merenrantojen virkistyskäyttöä tulee kehittää erityisesti reittien osalta.”

Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen rakenne, kylä- ja kaupunkikuva pyritään turvaamaan sekä säilyttämään alueilla jo olevia rakennuksia ja ympäristöjä. Lisäksi RKY-alueilla tavoitteena on täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin.

Pateniemen sahan RKY-alue muodostuu jo lähtökohtaisesti monista eri-ikäisistä konttori-, kokoontumis- ja asuinrakennuksista, eivätkä suunnitellut paritalot ja rivitalot tuo alueelle vierasta elementtiä. Kaavanmuutoksessa täydennysrakentaminen on sopeutettu ympäristöönsä rakentamisen pienirakeisuudella, ympäristön mittakaavaan sovitulla kerrosluvulla ja tehokkuudella. Lisäksi kaavassa on edellytetty sopivaa kattomuotoa, materiaaleja ja väriä.

Lautatarhanpuiston vähäinen kaventuminen ei heikennä ympäristön terveellisyttä, turvallisuutta, eikä viheralueiden saavutettavuutta. Kulttuuriympäristön kannalta tontilla olevat arvokohteet ovat maisemamänty ja muutamat muut kookkaat iäkkäät männyt. Nämä asemakaavan muutoksessa on säilytetty.

2. Virheellisestä 2021 ELY ratkaisusta Lautatarhanpuiston osalta, kaavoituksen vastine

Muistutuksessa esitetään ELY-keskuksen Sahantien asemakaavan muutoksesta antaman lausunnon olevan virheellinen ja vaaditaan ELYn ratkaisun korjaamista muistuttajan esittämällä tavalla. Muistutuksen tueksi on esitetty kuvaa kaavan luonnosvaiheesta, josta ei ole tarkoitus antaa mielipidettä enää kaavaehdotusvaiheessa. ELY- keskus ohjaa ja valvoo kaavoitusta viranomaisena lausuntojen ja viranomaisneuvotteluiden kautta. Muistutuksessa esitettyyn viranomaislausunnon korjaamiseen ei ole aihetta.

Yleiskaava on yleispiirteinen kaava, jossa osoitetaan alueiden käytön pääperiaatteet kunnassa. Asemakaava on yksityiskohtaisempi suunnitelma, jossa esitetään mm. mihin tarkoituksiin aluetta voi käyttää ja kuinka paljon saa rakentaa.

Uuden Oulun yleiskaava on oikeusvaikutteinen, yleispiirteinen yleiskaava, joka ohjaa yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja tukee kunnan kehittämistä sekä muutosten hallintaa. Uuden Oulun yleiskaavan mittakaava on 1:25 000, jolloin mittakaavastakin johtuen yksityiskohtaista suunnittelua ei voida yleiskaavassa toteuttaa.

Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta on myöntänyt suunnitteluvarauksen 24.9.2019 Temotek Oy:lle koskien osaa Lautatarhanpuistoa. Kaavaehdotusta laadittaessa tonttiin 223 liitettävää puistoaluetta (osa Lautatarhanpuistosta) on pienennetty kaavaluonnosvaiheesta, vaikkakin suunnitteluvarauksen kohteena oleva alue oli laajempi.

Muistutuksen tueksi esitetään kaavaluonnosta, josta ei ole tarkoitus antaa mielipidettä enää kaavaehdotusvaiheessa.

Asian käsittelyssä on noudatettu voimassa olevaa ja asiaan soveltuvaa lainsäädäntöä. Näin ollen asian käsittely ei ole ollut ristiriidassa muistutuksessa viitatus Perustuslain 2 §:n 3 momentin kanssa.

3. ELY-keskuksen lausunnot rivitaloista, kaavoituksen vastine

Muistutuksessa esitetään, että kaavamuutoksessa tulisi ottaa huomioon ELY-keskuksen lausunto, joka on annettu eri kaavahankkeeseen vuonna 2012. Vireillä olevassa kaavamuutoksessa ei ole tarkoituksenmukaista huomioida aiempaan, keskeytyneeseen kaavamuutokseen annettua lausuntoa (29.3.2012), koska se on annettu erilaisesta suunnitelmasta, kuin nyt käsittelyssä oleva. Tontin 223 edellisen haltija laadittama kaavaluonnos oli nähtävillä v. 2012 ja siitä tuli lausunto ja mielipiteitä. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavamuutoksen hakija päätti keskeyttää kaavamuutoksen valmistelun. Joten lausuntoihin ja mielipiteisiin ei ole laadittu vastineita eikä niitä ole hyväksytty kaavoittajan puolelta, kuten muistutuksessa oletetaan.

Viranomaisneuvottelussa ELY-keskuksen Taina Törmikoski on lausunut: "... Sahantien varteen voisi esittää korkeampia rakennuksia, jotka rajaisivat katutilan ryhdikkäästi. Myös massoittelemun tulisi olla lähempänä ympäröivää arvokasta rakennuskantaa." Muistutuksessa oletetaan virheellisesti, että Taina Törmikoski/ELY- keskus ei pidä rakentamistapaa alueelle sopivana.

Kaavaehdotusta laadittaessa myös ELY- keskuksen kommentit on otettu huomioon. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana ELY-keskukselta on pyydetty lausunto, mutta ELY- keskus ei ole antanut lausuntoa.

Muistutuksessa viitataan nykyisen kaavamuutoksen kaavaluonnosvaiheessa Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoon 13.12.2019. Kaavaluonnosta on kehitetty edelleen kaavaehdotukseksi P-P museon lausunnon perusteella. Kaavaehdotuksessa Sahantien varren rakennukset esitetään II -kerroksisina paritaloina, kun ne kaavaluonnoksessa esitettiin rivitaloina. Lisäksi rakennusoikeuden määrää on vähennetty ja rakennusmassoja lyhennetty. Kaavaehdotuksen perusteella alueelle on syntymässä kuusi kolmen asunnon rivitaloa, jotka pituudeltaan lähes vastaavat normaalia paritalon pituutta. Näiden lisäksi suunnitelman mukaan tontille on tulossa kaksi neljän asunnon ja yksi viiden asunnon rivitaloa. Vanhan, jo palaneen navettarakennuksen pituus oli näitäkin suurempi. Kaksikerroksiset rakennusmassat on siirretty tontin taka-alalta Sahantien varteen ELY:n ohjeistuksen mukaisesti.

P-P museon edustaja on osallistunut kaavaehdotuksen valmisteluun sekä viranomaisneuvottelussa että useisiin ohjausryhmän kokouksissa. Näissä kokouksissa on keskusteltu P-P museon näkemyksestä kaavaehdotuksessa esitettyyn rakentamisen määrään, rakennusten sijoitteluun ja massoiteluun sekä alueen rakeisuuteen. Kaavaehdotusvaiheessa Pohjois-Pohjanmaan museolta saatiin lausunto, joka on liitteenä vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotusta laadittaessa on otettu huomioon Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnot ja lähialueen asukkaiden mielipiteet.

4. Säilytettävästä puustosta, kaavoituksen vastine

Sahantien varressa kaavamerkinnän mukaisesti puusto tulee säilyttää. Puustoa ei saa kaataa vaan se tulee säilyttää nykyisen kaltaisena. Muistutuksessa esitettyjen kahden paritalon piha-alueet tulevat sijaitsemaan talojen sivustoilla, sillä säilytettävän puuston alue tulee säilyttää.

Kaavaehdotuksessa on huomioitu MRL 54 § ja alueelle jää runsaasti luonnontilaista ympäristöä. Luonnosvaiheen jälkeen korttelin pinta-alaa on pienennetty, jolloin puistoalueen pinta-ala on laajentunut kaavaluonnoksesta.

Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan: "Oulun kaupungissa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä mikäli laissa, asetuksessa, asemakaavassa, oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole toisin säädetty tai määrätty." Rakennusjärjestyksessä annetaan määräyksiä asemakaavoittamattomien alueiden maankäytön suunnitteluun ja mm. lupa-asioihin.

Muistutuksessa viitataan kaavaluonnosvaiheessa pidettyyn viranomaisneuvotteluun. Neuvottelun jälkeen laadittuun kaavaehdotukseen tontin pinta-alaa on pienennetty, jolloin puiston pinta-ala on laajentunut ja puuryhmiä säilyy kaavamuutosalueella enemmän. Kaavaehdotuksessa on esitetty säilytettävään puuston alueet, istutettavat alueet, istutettavat puurivit sekä säilytettävä maisemamänty. Lautatarhanpuistosta rakentamiseen osoitettu alue ei heikennä Pateniemen kaupunginosan alueella virkistysalueiden virkistyskäyttöä eikä puistoalueen saavutettavuutta. Alueelle jää runsaasti puistoaluetta myös virkistyskäyttöön sekä elämistön ja kasvillisuuden säilymiseen alueella.

Kaavaselostukseen on korjattu liittymän vieressä olevan mänty tekstillä: liittymän vieressä oleva suurehko puu.

5. Ulkotilojen ja kulkuväylien käyttöturvallisuudesta, kaavoituksen vastine

Kaavaprosessin alkuvaiheessa tutkittiin sekä yhteispysäköintiä että asuntojen yhteyteen sijoittuvaa paikoitusta. Ratkaisuksi valikoitui jälkimmäinen vaihtoehto paremmin alueen luonteeseen soveltuvana. Alue on pihakatuminen, jossa ei synny läpiajoliikennettä. Liikennetuotos alueella koostuu asukkaiden liikkumisesta, jolloin ajonopeudet ovat järjestään matalat. Tämä malli tavallaan toteutuu myös Sahantien toisella puolella Sahankujan varrella.

Jäte- ja huoltoajoneuvojen reitit alueella on tutkittu simuloinein ja ne on todettu turvallisiksi ratkaisuksi. Toteutettujen kohteiden perusteella kyseinen liikenteellinen kokonaisuus on todettu toimivaksi ja turvallisiksi.

6. Lumen varastoinnista, kaavoituksen vastine

Lumitilojen riittävyys on todettu laskennallisesti riittäväksi. Laskenta on suoritettu Oulun kaupungin viimeisimpien ohjeistusten mukaisesti. Lumitilojen sijoittelussa on huomioitu riittävät näkemät eri liikennemuotojen välillä

7. Kaavaselostus ei kuvaa kaavaehdotuksen keskeistä sisältöä, kaavoituksen vastine

Muistutuksessa kommentoidaan, ettei kaavaselostuksessa ole esitetty kaavaehdotuksen keskeistä sisältöä, vaan kuvaus vastaa ympäristön ja liikenteen yleissuunnitelmaa. Kaavaselostuksessa on kuvattu suunnittelualueen olosuhteet, rakennuskanta sekä muut keskeiset tiedot. Tontin pohjoisosaan on kaavan mukaisesti mahdollista rakentaa myös kaksikerroksisia asuntoja, mutta koska rakennusoikeus kaavassa on määritetty, tarkoittaisi laajempi kaksikerroksinen rakentaminen vähemmän rakennuksia ja siten väljempää tontin käyttöä. Tontin haltijan tavoitteena on kuitenkin toteuttaa rakentaminen yksikerroksisena, koska se palvelee paremmin esim. lapsiperheiden asumistavoitteita.

Temotek Oy on laadittanut kaavamuutosta varten tontinkäyttösuunnitelman/tonttitutkielman ja ympäristön ja liikenteen yleissuunnitelman Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy:lla. Oulun kaupunki vaatii tontinkäyttösuunnitelman kaavamuutosten aineistoksi, kuten tässäkin tapauksessa on toimittu. Konsultti on toimittanut Oulun kaupungille lukuisia erilaisia tonttitutkielmia, joita on suunnittelun edetessä kommentoineet useat Oulun kaupungin asiantuntijat ja muut viranomaiset.

Kommenttien pohjalta konsultti on laatinut asiantuntijoiden hyväksymän tonttitutkielman ja siihen liittyvän ympäristön ja liikenteen yleissuunnitelman. Näiden pohjalta on laadittu kaavaehdotus.

Kaavaehdotuksessa on jätetty jatkosuunnittelulle tilaa, joten tontin takaosaan voidaan rakentaa joko I tai II kerroksisia asuinrakennuksia.

Kaavan toteuttamisen vaikutukset on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 5.4 asianmukaisesti. Pienimuotoisella asuinrakentamisella ei ole sellaisia haitallisia ympäristövaikutuksia, joiden ehkäisemiseksi olisi ryhdyttävä erityisiin toimenpiteisiin.

Sahantie 10 kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia nähtävillöön jälkeen, joten kaavaehdotusta ei ole tarpeen laittaa uudelleen nähtäville. MRA 32 §: *”Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.”*

Muistutuksessa viitataan MRL 15 §, joka koskee rakennusjärjestyksen hyväksymistä.

8. Suunnitelluista rakennuksista, kaavoituksen vastine

Alueen vanha mansardikattoinen asuinrakennustyyppi on kaavamerkinnältään AK II. Kaavaehdotuksen Sahantien varren paritalot noudattavat kerrosluvultaan tätä. Kaksikerroksisuus Sahantien varrella noudattaa myös ELY:n ohjeistusta. Paritalojen etäisyys ajoradan keskilinjasta on miltei sama ellei jopa suurempi kuin Sahantien toisella puolella olevien rakennusten etäisyys ajoradan keskilinjaan.

Maisemamännyn riittävä näkyvyys on otettu huomioon suunnittelussa. Mänty sijaitsee tielinjauksen taitekohdassa, joka mahdollistaa näkyvyyden pitkälle Sahantien molempiin suuntiin. Alueen rakennuskannassa samalla tontilla on sekä yksi- että kaksikerroksisia rakennuksia.

Rakennusjärjestystä koskevaan huomautukseen on vastattu kohdassa nro 4.

Vuorovaikutusraportissa on vastattu kaavaluonnosvaiheessa saatuihin lähialueen asukkaiden jättämän mielipiteeseen.

Muistutuksessa esitetty kaavaselostuksen kohta 5.4.2 on korjattu:

Asemakaavan muutoksen mahdollistamien rakennuksien vallitseva kerrosluku on I tai II. Sahantien 10 vastakkaisen korttelin kerrosluku on I $\frac{3}{4}$ voimassa olevan asemakaavan mukaan. Muutoin Sahantien varren rakennusten kerrosluku vaihtelee I $\frac{2}{3}$ ja II -kerroksen välillä.

9. Kolmiomääräyksestä, kaavoituksen vastaus

Kaavaa laatiessa yhteensovitetään useita erilaisia mielipiteitä. Muistutuksessa on esitetty muistutuksen jättäneiden henkilöiden omia mielipiteitä uudisrakennusten ulkonäöstä ja niiden sopimisesta RKY-alueen ilmeeseen ja miljööseen. Luonnosvaiheessa muistutuksen tekijät jättivät mielipiteen, joka huomioitiin kaavaehdotusta ja kolmiomääräystä laadittaessa. Kaavaprosessissa yhteensovitetään sekä hakijan että ympäristön mielipiteet mm. rakennusten ulkoisesta ilmeestä.

Kaavaehdotuksessa esitetty alueen rakeisuuden ovat hyväksyneet eri alojen asiantuntijat mm. (kaavoitus, rakennusvalvonta, ELY- keskus sekä Pohjois-Pohjanmaan museo). Arkkitehtuurin sopimisesta alueelle on niin monta näkökantaa kuin on katsojaakin.

Muistutuksessa viitataan viranomaisneuvottelussa 20.1.2020 esitettyyn kommenttiin, joka koski kaavaluonnosta, ei kyseessä olevaa kaavaehdotusta.

Muistutuksessa esitetään seikkoja, jotka ovat tarkempaa rakennussuunnittelua ja ovat osa rakennuslupaprosessia. Näitä asioita ei ratkaista kaavamuutoksessa eikä niistä anneta asemakaavassa määräyksiä (mm. lasiset kaiteet ja parvekkeet). Nämä seikat on esitetty havainnekuvamateriaalissa. Nämä ovat vain yksi vaihtoehtoinen tapa, jolla rakennukset voidaan rakentaa.

RAKENNUKSET:

Kolmas kohta: Kaavaehdotuksessa on reagoitu 20.1.2020 viranomaisneuvotteluissa asetettuihin tavoitteisiin.

Kohta kuusi ja seitsemän: Hyvän suunnitteluperiaatteen mukaisesti rakennusten julkisivukäsittelyllä ja massoittelulla halutaan viestittää rakennusten rakennusajankohta tuleville polville.

PIHA-ALUEET: (Kommentit piha-alueen käyttöturvallisuuteen kuten edellä.)

Toinen kohta: Pohjoisreunan tonttiraja ei ole näkyvä raja eikä sitä myöskään rajata aidoin tai muilla keinoin. Suunnitelmissa on esitetty pohjoisreunaan rajautuvien rakennusten sokkelikorko sekä ojan reunan korko. Kaltevuudet sokkelin reunasta ojaa kohti ovat suunnitelman mukaan noin 1:20.

PYSÄKÖINTI: (Kommentit piha-alueen käyttöturvallisuuteen kuten edellä.)

Muistutuksessa pyydetään selvittämään kaava-alueen ulkopuolella olevien rakennusten pohjaveden taso. Kaavatyön yhteydessä on laadittu lausunto rakentamisen vaikutuksesta pohjaveden korkeuteen. 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 Sahantien 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 hidasta maaperän alhaisen vedenjohtavuuden vuoksi, joka osaltaan ohjaa pohjaveden virtausta luoteeseen ja pohjoiseen päin. Kun pintavesikuivatus ohjataan pintavesiviemäriin ja pohjoispuolelle luonnollisiin kuivatusuomiin (avo-ajat, Leppioja), ei pohjaveden tason voida olettaa nousevan Sahantie 10 -alueen ympäristössäkään.”

Muistutuksessa viitataan viranomaisneuvotteluun (20.1.2020), joka koski kaavaluonnosta. Kaavaehdotuksessa tonttia on pienennetty, jolloin puistoaluetta säilyy laajemmin. Näillä muutoksilla on saatu myös puuryhmiä säilymään enemmän alueella. Lisäksi Sahantien varressa olevat rivitalot on muutettu II-kerroksiseksi paritaloiksi ja muitakin alueella olevien rivitalojen massoittelua on lyhennetty.

10. Rakentamisen mittakaavasta, kaavoituksen vastine

Muistutuksen mukaan, alueelle sopiva rakentamisen määrää ei saisi muuttaa v. 1999 kaavan mukaisesta määrästä. V. 1999 kaavan laatimisen ajankohtana tontilla on sijainnut Pateniemen sahan toiminnan ajoilta entinen navettarakennus. Alueen suunnittelulla oli mahdollistettu silloin alueella toimineen 4Hanhea keskuksen toiminnan jatkaminen.

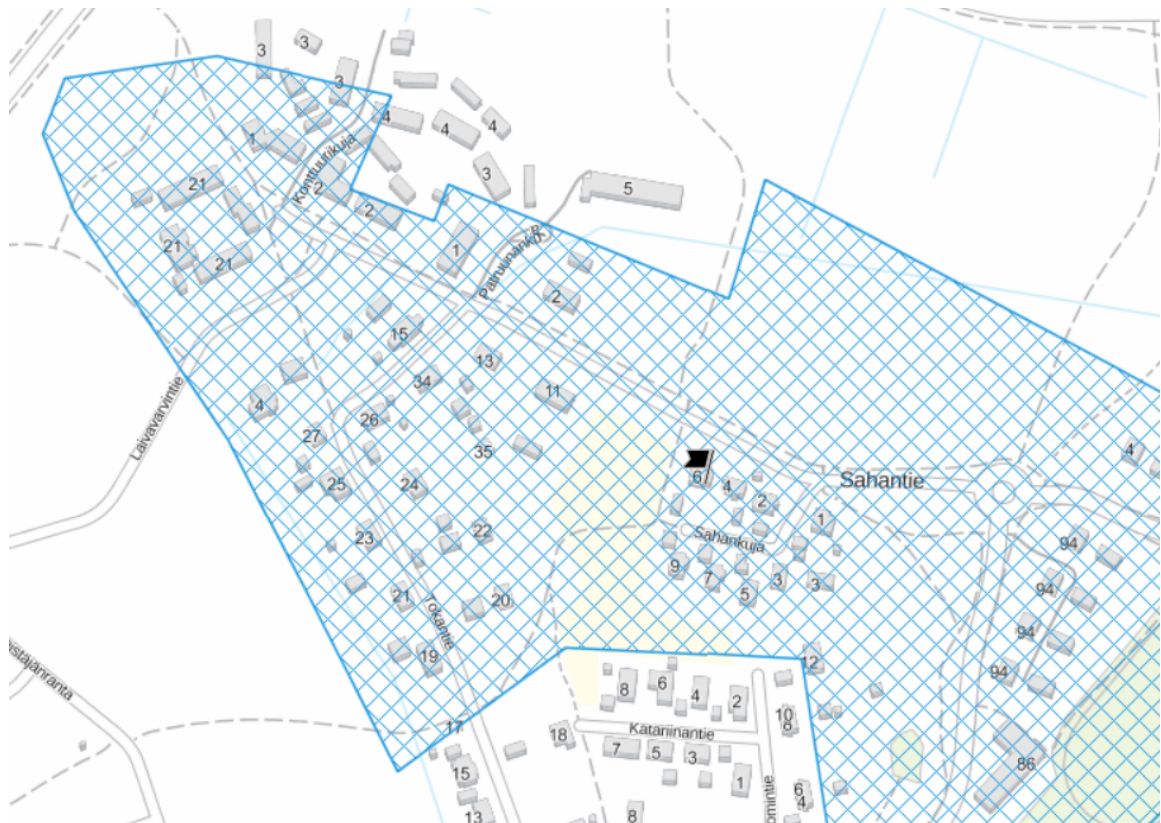
Sahantie 10:ssa sijainnut vanha navettarakennus on palanut ja tontti on tyhjillään. Oulun kaupungin kasvaessa myös alueita täydennysrakennetaan, jolloin aiemmin tehtyjä asemakaavoja joudutaan muuttamaan mm. tilanteiden ja tavoitteiden muuttumisen myötä. Keskellä rakennettua kaupunkiympäristöä sijaitseva rakentamaton tontti on tarkoituksenmukaista täydentää asuinrakentamisella. Vuoden 1999 tavoitteet alueen suunnittelun suhteen ovat muuttuneet v. 2020 tultaessa.

Muistutuksessa viitataan Pohjois-Pohjanmaan museon kaavaluonnoksesta 13.12.2019 antamaan lausuntoon. Lausunnon antamisen jälkeen P-P museon edustaja on ollut osallisena kaavan ohjausryhmässä ja viranomaisneuvottelussa. Näiden kokousten jälkeen on laadittu nähtäville laitettu kaavaehdotus, jota suunniteltaessa on otettu huomioon myös Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto ja näkemys alueen rakeisuudesta ja pienempi muotoisesta rakennuskannasta. Kaavaehdotuksessa on esitetty tontin pohjoisosaan rivitaloja, mutta niiden rakennusmassat ovat lyhyempiä kuin kaavaluonnoksessa esitettyjen rakennusten massat. Lisäksi Sahantien varteen esitetään paritaloja rivitalojen sijaan.

Muistutuksessa mainitaan, ettei alkuperäisessä rakennuskannassa ole massiviisia rivitaloja. Alueelle on tehty rakeisuuskuva. Sahantien kaavamuutosalueen länsipuolella on rivitaloasuntojen keskittymä. Osa tästä alueesta on RKY-aluetta.



Esimerkkeinä alueen rakennuskannasta: Patruunankujalla on v. 1925 ja 1953 valmistuneet rakennukset, jotka rakenteeltaan vastaavat rivitalon massaa. Konttuurikujan ja Sahantien kulmauksessa sijaitsee 10 asuntainen luhtitalo. Nämä rakennukset ovat osa RKY-alueella olevan museoviraston RKY-alueen rajauskartan mukaisesti.



Sahantien rakennuskantaa ja rakeisuutta ei tule arvioida pelkästään kortteleihin 100 ja 88. Aluetta tulee arvioida laajemmalla alueella ja Sahantien pohjoispuolinen alue tulee myös huomioida.

Kaavoitusta koskevaa päätöksentekoa ja valmistelua koskevat säännökset ovat pääosin maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL). MRL:n perustuslainmukaisuus on varmistettu siinä vaiheessa, kun kyseinen laki on säädetty. Kyseisen asemakaavahankkeen valmistelussa on otettu huomioon ympäristöä koskevat asiat MRL:n edellyttämällä tavalla sekä alueen asema RKY-alueena. Asian käsittely ei ole ollut ristiriidassa muistutuksessa viitatus Perustuslain 20 §:n kanssa.

11. Kaavaseloistus ei kuvaa tapahtuvaa osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä, kaavoituksen vastine

Muistutuksessa viitataan kaavaluonnosvaiheen OAS:iin, jota on päivitetty kaavaehdotusvaiheeseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on prosessin myötä päivittyvä asiakirja. Oulun kaupungin kaavaseloistuksiin liitetään aina uusin osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Joten tässäkin kaavatyössä OAS:ia on päivitetty luonnosvaiheesta ja kaavaehdotuksen kaavaseloistuksessa on liitteenä päivitetty OAS.

OAS:iin päivitettiin etusivulla oleva kartta. Kartan vaikutusalueen rajausta laajennettiin, alueen asukkaiden mielipiteen johdosta. Yhdyskuntalautakunta käsittelee kaava-aineiston, jolloin myös kaavaseloistuksen liitteenä oleva päivitetty OAS on käsittelyssä mukana.

Kaavaseloistuksessa on esitetty suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen (s. 24 4.3.2 Vireilletulo, osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt). Kaavaluonnoksen mielipiteiden pituuden vuoksi, kaavatyöhön on laadittu erillinen vuorovaikutusraportti, josta on maininta kaavaseloistuksessa. Vuorovaikutusraportti on ollut lautakunnan käsittelyssä ja sen osa kaava-aineistoa ja saatavilla myös kaupungin nettisivuilta.

12. Vuorovaikutusraportti ei kuvaa tapahtunutta vuorovaikutusmenettelyä, kaavoituksen vastine

Muistutuksessa esitetään, että vuorovaikutusraportin kansilehdellä olevan katkoviivan merkitys on selitettävä. Lisäksi asiakirjasta puuttuu laatijan nimi. Muutokset tehdään kaavaluonnosvaiheen vuorovaikutusraporttiin (31.8.2020, päivitetty 19.11.2020), joka on löydettävissä kaavoituksen projektikortilta.

Kaavamuutoksen tiedotusaluetta on laajennettu luonnosvaiheessa alueen asukkailta saadun mielipiteen johdosta. Tiedotusalueen pienentäminen kaavaehdotusvaiheessa ei ole tarpeen.

Kaavaseloistuksessa on esitetty suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen (s. 24 4.3.2 Vireilletulo, osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt). Kaavaluonnoksen mielipiteiden pituuden vuoksi, kaavatyöhön on laadittu erillinen vuorovaikutusraportti, josta on maininta kaavaseloistuksessa. Vuorovaikutusraportti on ollut lautakunnan käsittelyssä ja sen osa kaava-aineistoa ja saatavilla myös kaupungin nettisivuilta.

13. Luontoselvityksistä, kaavoituksen vastine

ELY- keskuksen Luonnonsuojeluryhmän lausunnossa (16.12.2019) todetaan myös, että "Luontoselvitys on asianmukainen ja laadukas, ja raportti on selkeä. Selvityksen tarkkuustaso on hyvä tälle kaavalle." Eli luontoselvitys on todettu hyvin tehdyksi, riittäväksi ja se on myös ollut tarjouspyynnön mukainen.

14. Kaavoitus ei ole vastannut vuoden 2012 mielipiteisiin, kaavoituksen vastine

Sahantie 10 koskeva kaavamuutos on ollut vireillä edellisen kerran v. 2012. Kaavaluonnos oli nähtävillä, josta saatiin lausunto ja mielipiteitä. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavamuutoksen hakija

päätti keskeyttää kaavamuutoksen valmistelun. Tämän jälkeen kiinteistö on myyty ja uusi omistaja on hakenut uudelleen kaavan muuttamista.

Muistutuksen jättäjä viittaa MRL 65 § pykälään: "muistutuksen/mielipiteen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perustelu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen." MRL 65 § koskee kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville. "Kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (muistutus).

Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perustelu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen."

V. 2012 nähtävillä on ollut Sahantien kaavaluonnos. Kaavatyö on keskeytetty kaavamuutoksen hakijan toimesta eikä kaavaehdotusta ole koskaan laadittu, joten se ei ole ollut nähtävilläkään. Muistutuksessa viitataan kaavaehdotusta koskevaan lakipykälään MRL 65.

Oulun kaupunki ei voi jatkaa kaavamuutoksen laatimista, kun kaavamuutoksen hakija keskeyttää hankkeen.

Perustuslakia koskeva vastine on annettu kohdassa 22. Perustuslain mukaisuus.

Vaatumukseen, että v. 2012 laadittuun kaavaluonnokseen saatiin mielipiteisiin tulisi laatia vastineet ja Oulun kaupungin tulisi käsitellä asia loppuun, ei ole perustetta.

15. Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu ei ole pidetty, MRL ja MRA, kaavoituksen vastine

Muistutuksessa otetaan kantaa valmisteluvaiheen viranomaisneuvotteluun ja ajankohtaan, jolloin se tulisi järjestää.

MRL 66 § 2. mom

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 toteutukseksi.

MRA 26 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n 2 momentissa tarkoitettu viranomaisneuvottelu järjestetään kaavaa valmisteltaessa, ennen kuin kunta varaa osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen, sekä tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

Oulun kaupungin kaavoitusyksikön päällikkö ja viranhaltijat ja Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskuksen viranomaiset keskustelevat kuukausittain ajankohtaisista kaavoitushankkeista. Näissä keskusteluissa ELY-keskus tuo esille kaavahankkeet, joista on tarpeen pitää viranomaisneuvottelu. Vaikka Pateniemen sahayhdyskunta on RKY-alueella, MRL 66 § koskee vain vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ei ole tehnyt aloitetta viranomaisneuvottelun järjestämisestä, vaan viranomaisneuvottelu on järjestetty Oulun kaupungin aloitteesta.

Oulun kaupunki ja ELY-keskus ovat sopineet, että asemakaavojen viranomaisneuvottelut on tapauskohtaisen harkinnan perusteella tarkoituksenmukaista järjestää kaavaluonnoksen oltua

nähtävillä ja kun luonnoksesta on saatu palaute. Tällöin ELY-keskuksella on ollut parempi mahdollisuus esittää kannanottonsa suunnitelmiin ja vaikuttaa niihin.

Sahantien 10 kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen pidettiin viranomaisneuvottelu 20.1.2020. ELY-keskus on valtion virasto, joka edistää Oulun kaupungin kaavoitusta. Viranomaisneuvottelussa ELY-keskuksen edustaja totesi, että: "Prosessi täyttää MRL:n kaavaprosessin kulun hyvin. Viranomaisneuvottelun järjestäminen luonnoksen nähtävillä olon jälkeen on parempi kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelma – vaiheessa, koska viranomaiset voivat ottaa kantaa myös muuhun kaava-aineistoon kuin pelkästään OAS:aan, kuten mm. selvitysten riittävyyteen ja arvioon suunnitelman vaikutuksista alueen kulttuuriympäristön arvoihin." Lisäksi viranomaisneuvottelussa todettiin, että: "kaavaehdotusvaiheessa ei ole tarvetta pitää uutta viranomaisneuvottelua."

Muistutuksessa esitetylle seikalle, että prosessi ei ole edennyt MRL 66 § sekä MRA 26 § mukaisesti, ei ole perusteita. Viranomaisneuvottelu Oulun kaupungin, Pohjois-Pohjanmaan museon ja ELY-keskuksen kesken on järjestetty kaavaluonnosvaiheessa 20.1.2020, kuten Oulun kaupunki ja ELY-keskus ovat asiasta sopineet. Tässä vaiheessa ELY-keskus on voinut paremmin ottaa kantaa suunnitelmiin kuin OAS vaiheessa.

16. Hankkeen ympäristövaikutusten arviointiin liittyvästä kaavan aloitusvaiheen vuorovaikutuksesta, kaavoituksen vastine

Ympäristöministeriön nettisivuilla on tietoa YVA-menettelyistä ja -laista. Sivulla sanotaan (ymparisto.fi, 18.11.2020):

"Ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA) avulla pyritään vähentämään tai kokonaan estämään hankkeen haitallisia ympäristövaikutuksia. Hankkeet voivat olla esimerkiksi moottoriteitä, kaatopaikkoja tai voimalaitoksia."

Sahantien 10 kaavamuutoksella pyritään täydennysrakentamaan tyhjiin oleva tontti. Alueelle on tarkoitus suunnitella asumista. Suunnittelualueelle ei ole tarpeen tehdä ympäristövaikutusten arviointia.

Muistutuksessa viitataan MRL 9 § ja MRA 30 a §:iin, jotka käsittelevät YVA- menettelyä. Kyseessä oleva kaavamuutos ei ole sen laatuinen, että YVA- menettely olisi tarpeen.

Muistutuksessa viitataan asemakaavaluonnoksen aineiston nähtävilläolon riittämättömyyteen. Pohjatutkimuskartta on ollut nähtävillä nettisivuilla ja on siellä edelleenkin myös kaavaehdotusvaiheessa. Lisäksi kaavaselostuksessa on tiivistäen kerrottu yleispiirteisestä pohjatutkimuksesta ja perustamistapalausunnosta. Kaavaehdotusvaiheessa aineisto on ollut uudelleen nähtävillä, jolloin osalliset ovat voineet jättää muistutuksen.

Yhdyskuntalautakunnan 24.9.2019 hyväksymä suunnitteluvaraus ei sinänsä ole kaavamuutokseen liittyvä kaava-asiakirja. Yhdyskuntalautakunnan päätös on ollut nähtävillä ja siitä on voinut jättää oikaisuvaatimuksen 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ("Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on ollut 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.

17. Ympäristöministeriön RKY ohjeen noudattamisesta, kaavoituksen vastine

Kaavamutoksen tavoitteena, alusta asti, on ollut huomioida suunnittelussa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Pateniemen sahayhdyskunnan RKY-alueen arvot.

Suunnittelun kohteena olevalla tontilla on sijainnut Pateniemen sahan entinen navetta. Navetta on kuitenkin palanut, joten voidaan tulkita, ettei tontilla enää ole rakennetun kulttuurihistoriallisen alueen arvoja, kun ei ole rakennuksiakaan. Suunnittelussa on kuitenkin edetty RKY-arvojen mukaisesti ja otettu huomioon ympäröivän asuinalueen arvot. Alueelle on suunniteltu nykyarkkitehtuurin mukaisia rakennuksia, joihin on liitetty ympäröivään rakennuskantaan yhdistäviä tekijöitä mm. rakennusten korkeus, väritys ja rakeisuus.

Viranomaisneuvottelussa 20.1.2020 ELY-keskuksen edustaja toteaa, että: *”Lähtötiedot ja selvitykset ovat riittäviä, kun rakeisuusanalyysi on tehty ja se otetaan huomioon suunnittelussa”*. Kokouksen jälkeen suunnittelija on tehnyt rakeisuusanalyysin ja se on otettu huomioon suunnittelussa ja ollut osallisille nähtävillä.

Kaavaselostusta viittaavaan kohtaan on annettu vastine kohdassa 7.

MRL 66 § ja MRA 26 § mainittuun viranomaisneuvotteluun on annettu vastine kohdassa 15.

Perustuslakia koskeva vastine on annettu kohdassa 22. Perustuslain mukaisuus.

18. Kaavaehdotuksen laatutavoitteista, kaavoituksen vastine

Muistutuksessa mainituissa lainkohdissa, rakentamismääräyskokoelmassa tai rakennusjärjestyksessä ei ole mittasuureita arkkitehtuurin laadun arviointiin kokonaisuutena. Arkkitehtoninen laatu muodostuu monista erilaisista osatekijöistä, joista monet ovat ei-mittattavia ja näiden tekijöiden keskinäisistä suhteista. Asemakaavasunnitelmien laatua kehitetään suunnittelijoiden, eri alojen asiantuntijoiden, ohjaavien viranomaisten ja osallisten vuorovaikutuksessa. Viranomaiset valvovat rakennusten toteutusta asemakaavan tultua voimaan.

Muistutuksen mukaan kaavaehdotuksessa ei ole huomioitu viranomaisneuvottelun 20.1.2019 määräyksiä puuryhmien ja rakennusten massoittelemisen suhteen. Viranomaisneuvottelun jälkeen, kaavaehdotusvaiheessa pienennettiin tontin pinta-alaa ja samalla puistoaluetta laajennettiin, jolloin puuryhmiä säilyy suunnittelualueella enemmän. Lisäksi maisemamännyn ympärille on kaavaehdotuksessa esitetty laajempi alue, jolle ei sallita rakentamista. Tälle alueelle on luonnollista säilyttää myös puustoa enemmän. Tontin liittymän paikkaa siirrettiin, jolloin tontilla voidaan säilyttää useampia Sahantien varressa kasvavia puita.

Viranomaisneuvottelussa tuli esille, että: *”Sahantien varteen voisi esittää korkeampia rakennuksia, jotka rajaisivat katutilan ryhdikkäästi. Myös massoittelemisen tulisi olla lähempänä ympäröivää arvokasta rakennuskantaa.”* Kaavaehdotukseen esitetään Sahantien varteen II -kerroksisia paritaloja, kun kaavaluonnoksessa oli esitetty rivitaloja. Lisäksi tontin pinta-alaa on pienennetty, rakennusten ja asuntojen määrää on vähennetty sekä tontin takaosaan rakennettavien rivitalojen massoja on lyhennetty. Viranomaisneuvottelussa huomiotavat asiat on otettu kaavaehdotusvaiheessa huomioon. Kaavaehdotuksesta ei saatu ELY-keskukselta lausuntoa, joten voitaneen tulkita, että ELY-keskuksen kaavaluonnosvaiheessa esitetyt seikat on otettu hyvin huomioon eikä ELY-keskuksella ole huomautettavaa ehdotuksesta.

Pohjois-Pohjanmaan museo jätti lausunnon ehdotusvaiheessa. Lausunnossa todetaan mm.

”Luonnosvaiheessa museo otti kantaan uuden rakentamisen Sahantien varren rakentamisen mittakaavaan sen osalta ottamaan huomioon alueen rakeisuus ja oleva rakennuskanta. Ehdotusvaiheessa ne on huomioitu rakennusten kerrosluvulla, paritalojen mittakaavalla ja ulkoisilla hahmoilla, joka on tutkittu viitesuunnitelmilla. Rakennusten muoto ja massat on käsitelty tontin takaosassa toisin, missä rakennukset ovat 1-kerroksisia ja pidempiä rivitaloja. Ne hakevat yhtymäkohtaa pohjoisen alueen uuden asemakaavan rivitalojen mittakaavasta.”

Viranomaisten antamat lausunnot kaavaluonnoksesta, on otettu huomioon, kun kaavaehdotusta on laadittu.

19. Suunnittelusta Lautatarhanpuistonalueelle, kaavoituksen vastine

Asemakaava on tullut vireille yksityisen maanomistajan hakemuksesta v. 2019. Asemakaavan käynnistämisestä on päättänyt yhdyskuntalautakunta kokouksessaan 12.11.2019, minkä jälkeen asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu 15.11.2019. Asemakaavan käynnistämisen päätöksentekovalta on hallintosäännön mukaan yhdyskuntalautakunnalla.

Oulun kaupungin maankäytön toteuttamisohjelmassa esitetään suunnitelma viiden vuoden asuntotuotannosta ja työpaikkarakentamisesta.

Muistutuksessa viitataan MATO:oon 2018-2022, jonka jälkeen kaupunginhallitus ja -valtuusto (khal 20.1.2020 § 15, kvalt 27.1.2020 § 2) ovat hyväksyneet maankäytön toteuttamisohjelman 2020-2024.

Maankäytön toteuttamisohjelmassa 2020-2024 on esitetty Oulun kaupungin kaavoitusohjelma 2019-2024, jossa Pateniemen alue on esitetty täydennysrakentamisen alueena, johon kuuluu myös kyseessä oleva kaavamuuotosalue. Pateniemen täydennysrakentaminen on myös v. 2020 hyväksytyin uusimman maankäytön toteuttamisohjelma linjausten mukaista.

Oulun kaupungissa laaditaan usein asemakaavamuutoksia, joita ei ole esitetty MATO:ssa eikä kaavoitusohjelmassa. Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnalla on päätöksentekovalta kaavamuuotosten käynnistämisestä.

Muistutuksessa mainitaan, että Temotek Oy:lle on myönnetty lupa aloittaa suunnittelu Lautatarhanpuiston osalle ennen kuin suunnitteluvaraus on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 24.9.2019.

Lautatarhanpuisto on Oulun kaupungin omistuksessa oleva puistoalue. Oulun kaupunki/yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut voi ja antaa suullisia lupia yksityiselle toimijalle tehdä tarvittavia maaperä ym. selvityksiä Oulun kaupungin omistamilla mailla asemakaavoitukseen ja muihin alueen käyttötarkoituksen edellytysten selvittämiseen. Luvan saajalla on oikeus tehdä selvitykset ja näytteidenotot ja ne tulee tehdä siten, ettei alueen muulle käytölle ole haittaa eikä alueelle jää pysyviä jälkiä. Temotekin selvitykset perustuvat tällaiseen suulliseen lupaan ja ne on toteutettu em. ehtojen mukaisesti.

20. Muistiosta tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta 19.10.2020, kaavoituksen vastine

Muistutuksessa esitetään, että nähtävillä olevaan kaavaehdotukseen tulisi tutkia myös Sahantien laidassa olevien rakennusten porrastaminen. Rakennusten porrastamista on tutkittu, mutta rakennusten uusi sijoittelu tai porrastaminen vaikuttaa koko korttelin piha-alueisiin ja muiden rakennusten sijoittumiseen. Rakennusten porrastaminen ei paranna rakennusryhmän läpinäkyvyyttä Sahantien suunnasta. Porrastaminen vähentää piha-alueen yhteisiä leikki- ja piha-alueita sekä tuottaa liikenteellisiä ongelmia kuten esim. näkemäalueet heikkenee. Alueelle on tehty jo lukuisia tontinkäyttösuunnitelmia, joten kaavaehdotuksen oltua jo nähtävillä, kaavaan ei ole tarpeen tehdä enää muutoksia.

Kaavan laatiminen on eri näkemysten yhteensovittamista. Viranomaisilta saadun palautteen johdosta, Sahantien varteen on esitetty II- kerroksista rakentamista. Sahantien vastakkaisella puolella on asemakaavan mukainen rakennuskorkeus $1 \frac{3}{4}$. Kaavamuutosalueen länsikorttelissa rakennusten korkeudeksi on määritelty $1 \frac{2}{3}$ II, joten Sahantien 10 korttelin rakennuskorkeus on alueelle sopivaa.

Maisemamännyn säilyminen on turvattu asemakaavan muutoksessa, sillä se esitetään säilytettävän puun merkinnällä. Maisemamänty näkyy hyvin Sahantietä kulkiessa, varsinkin kevyen liikenteen väylää pitkin. Maisemamänty tulee korostumaan rakennetussa korttelissa.

Vastineissa on jo vastattu v. 1999 kaavaan ja siinä esitettyyn rakentamisen määrään kohdassa 10.

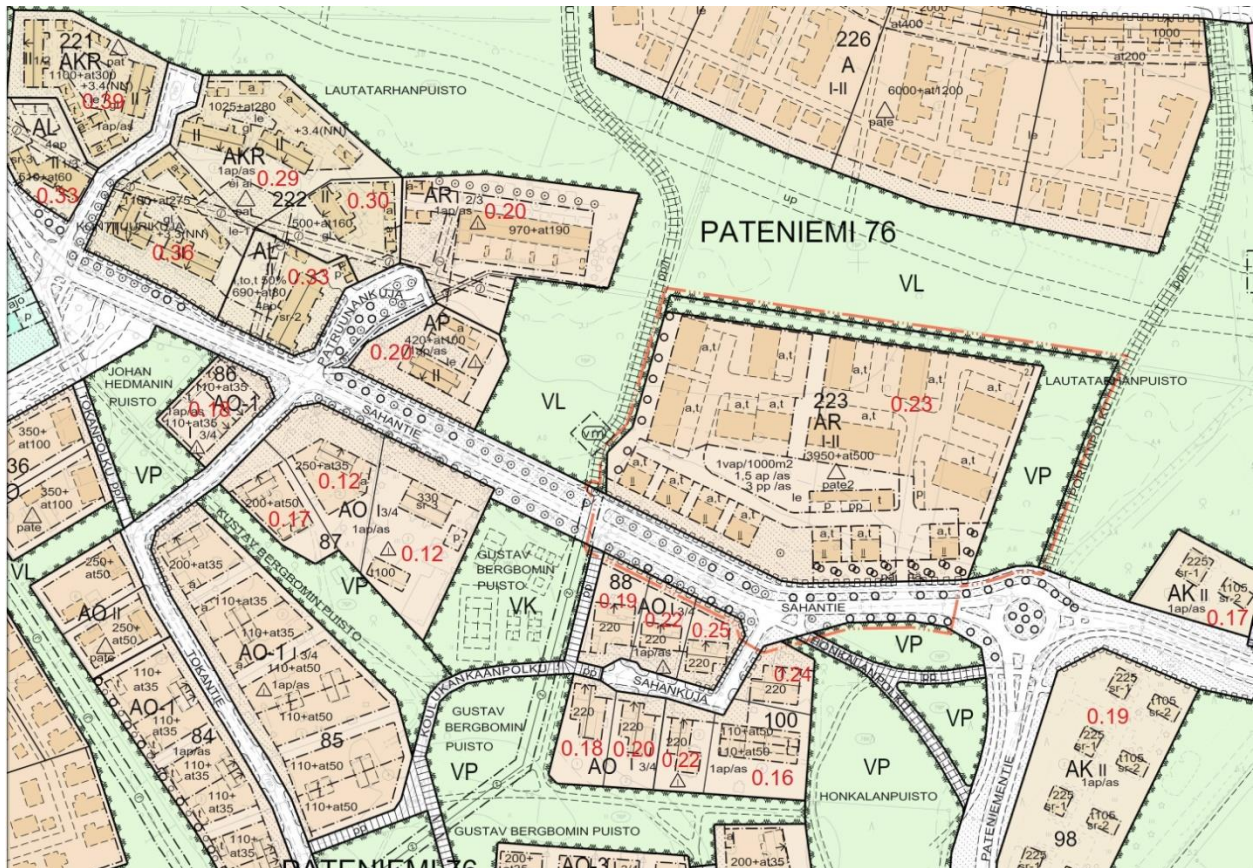
Alueen vanha mansardikattoinen asuinrakennustyyppi korttelissa 98 on kaavamerkinnältään AK II. Kaavaehdotuksen Sahantien varren paritalot noudattavat kerrosluvultaan tätä. Kaksikerroksisuus Sahantien varrella noudattaa myös ELY:n ohjeistusta.

RKY-alueen huomioon ottamiseen on vastattu useassa eri kohdassa aiemmin tässä dokumentissa.

Mänty sijaitsee tielinjauksen taitekohdassa, joka mahdollistaa näkyvyyden pitkälle Sahantien molempiin suuntiin.

Viranomaisneuvottelussa 20.1.2020 ELY-keskuksen edustaja toteaa, että: "Lähtötiedot ja selvitykset ovat riittäviä, kun rakeisuusanalyysi on tehty ja se otetaan huomioon suunnittelussa". Kokouksen jälkeen suunnittelija on tehnyt rakeisuusanalyysin ja se on otettu huomioon suunnittelussa ja ollut osallisille nähtävillä. Rakennustehokkuus 0.23 on alhainen rivitalokortteliin. Usein jopa omakotitalokortteleissa on suurempi tehokkuusluku ja 0.25 tehokkuus on niissäkin aika yleinen tehokkuusluku.

Sahantie 10 kaavamuutoksen eteläpuolisilla omakotitalotonteilla rakentamisen tehokkuusluku on välillä 0.16 – 0.25. Sahantien länsiosassa tonttien tehokkuudet ovat jopa 0.39 luokkaa. Tehokkuus ei poikkea merkittävästi ympäristön rakentamisen tehokkuuksista.



MRL 9 § viittaaviin ympäristön vaikutusten arviointiin on vastattu kohdassa 16.

Rakennusten arkkitehtuuriin ja massoihin on vastattu useissa kohdissa aiemmin.

Rakennustapaa koskeviin kommentteihin on vastattu aiemmin tässä vastineessa.

Pohjoisreunan rakennusten sijaintiin on vastattu kohdassa 9.

Vastineet museon ja ELY -keskuksen lausuntoihin:

Näissä ollaan edelleenkin viitattu luonnosvaiheessa annettuihin lausuntoihin ja 20.1.2020 pidettyyn viranomaisneuvotteluun. Lausunnossa ja neuvottelussa ELY- keskuksen ja Pohjois-Pohjanmaan museon edustajien antamat kommentit on huomioitu laadittaessa kaavaehdotusta.

Pohjois-Pohjanmaan museo on lisätty osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisten luetteloon, lisäksi P-P museon edustaja on ollut kaavamuutosta ohjaavan ohjausryhmän kokouksissa edustettuna. Lisäksi P-P museo on antanut lausunnon sekä kaavaluonnoksesta että kaavaehdotuksesta. ELY -keskus antoi lausunnon kaavaluonnoksesta.

valmisteluvaiheen viranomaiskuulemisesta on vastattu kohdassa 15.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Alueen suunnittelussa on otettu huomioon useat erilaiset mielipiteet. Uusien rakennusten rakentaminen vanhaan asuin ympäristöön on kuitenkin haasteellista, eikä kaikkia asukkaiden mielipiteitä ja näkemyksiä voida sellaisenaan toteuttaa. Pateniemen alueella on paljon asukkaita ja mahdollisesti osa asukkaista näkee myös kaavaehdotuksen mukaisen rakentamisen sopivan alueelle ja kunnioittavan alueen arvoja.

Kaavamuutoksen hakijalla on tavoitteena saada rakennettua alueelle hyvän arkkitehtuurin omaavia uudisrakennuksia, jotka ilmentävät tämän hetken arkkitehtuuria, mutta niissä on samalla viitteitä alueella olevaan arkkitehtuuriin.

21. Kulttuuriympäristöryhmän muistiosta 15.5.2020, kaavoituksen vastine

Kulttuuriympäristöryhmän kokouksen muistiinpanot eivät ole hallintopöytäkirjoja eivätkä ne ole julkisesti nähtävillä.

Muistutuksen jättäjä kysyi sähköpostitse kaavoittajalta kulttuuriympäristöryhmän kommenttia Sahantie 10 kaavamuutoksesta. Kaavoittaja lähetti työryhmän kommentin sähköpostilla ainoastaan yhdelle yksityiselle henkilölle.

Kommentti tuli julkiseksi, kun muistutuksen jättäjä kirjasi kommentin muistutuksessaan.

22. Perustuslain mukaisuus, kaavoituksen vastine

Muistutuksessa on useassa kohdassa viitattu Perustuslain 2 §:n 3 momenttiin, jonka mukaan julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin ja kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia.

Kuten edellä tässä vastineessa on käyty läpi, on puheena olevassa kaavahankkeessa noudatettu voimassa olevaa ja asiaan soveltuvaa lainsäädäntöä. Näin ollen asian käsittely ei ole ollut ristiriidassa muistutuksessa viitatus Perustuslain 2 §:n 3 momentin kanssa

Sahantie 10

Kaavatunnus 564-2383
Diaarinumero 7548/2018

Muistio kaavaehdotusvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta

Aika: 19.10. 2020 klo17:45

Paikka: Tilaisuus järjestettiin Teams- kokouksena

Puheenjohtajana tilaisuudessa toimi yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Martti Korhonen.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista keskustelussa olivat mukana asemakaavapäällikkö Kari Nykänen, asemakaava-arkkitehti Anne Olsbo, kaavasuunnittelija Päivi Markuksela, maisema- arkkitehti Johanna Jylhä ja vuorovaikutussuunnittelija Mervi Uusimäki. Lisäksi mukana vastaamassa kysymyksiin oli hankkeessa suunnittelijana toimiva arkkitehti Jukka Nupponen.

Puheenjohtaja Martti Korhonen avasi tilaisuuden ja toivotti osanottajat tervetulleiksi. Avauksen jälkeen asemakaavapäällikkö Kari Nykänen kertoi tämän keskustelu- ja tiedotustilaisuuden liittyvän maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen osallisten kuulemiseen ja että kaavaehdotuksesta on mahdollista jättää kaavaehdotusvaiheessa muistutuksia.

Päivi Markuksela esitteli aluksi nykyistä voimassa olevaa asemakaavaa, jossa suunnittelualueella oleva kortteli on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi RM. Korttelialueelle voi nykyisen kaavan perusteella saada rakennusluvan erilaisille matkailutoiminnoille, kuten esimerkiksi lomahotellille, matkailukeskukselle, vuokrattaville loma-asunnoille ja niitä palveleville toiminnoille. Rakennusoikeutta on RM-alueella 700 k-m² lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia 500-k-m². Osa suunnittelualueesta on Lautatarhan puistoa.

Jukka Nupponen esitteli maankäyttösuunnitelmaa. Rakentamista on uudessa suunnitelmassa vähennetty, ja viherkäytävää on levennetty Porilanpolun vieressä.

Rakennusoikeutta on vähennetty merkittävästi ja Sahantien varren rakennukset on muutettu rivitaloista mittakaavaltaan pienemmiksi, erillisiksi kaksikerroksisiksi paritaloiksi. Alueelle leimaa antavalle maisemanmännylle on raivattu enemmän tilaa. Läpinäkyvyyttä tontin läpi, jota edellisessä kokouksessa toivottiin, on alueelle toteutettu kääntämällä talot pohjoisreunan talot niin., että pihat aukeavat länteen. 30 metrin puistovyöhyke ja ojan ympäristö jäävät luonnontilaan jatkossakin.

Rakennukset sijoittuvat tontin ulkokehälle ja keskiosaan muodostuu yhtenäinen piha-alue.

Rakennushahmotelmissa on haettu alueen henkeä, jota luovat kattomuodot, räystäät, julkisivun käsittely ja väriyty. Punainen sävy on alueelle leimaa antava ja sillä on haluttu liittää rakentaminen ympäristöön.

Päivi Markuksela esitteli laadittuun tontinkäyttösuunnitelmaan pohjautuvan kaavaehdotuksen.

Sahantien varsi on määrätty rakennettavaksi kaksikerroksisena. Rakennusoikeutta on 3950 k-m² ja talousrakennuksia 500 k-m². Liittymää on hieman siirretty, jotta yhdelle säilytettävistä männystä on saatu lisää tilaa. Autopaikkoja on rakennettava 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti ja polkupyöräpaikkoja 3 kpl asuntoa kohti.

Kolmiomääräyksessä on tarkennettuja määräyksiä koskien mm. rakentamistapaa, hulevesien hallintaa ja polkupyöräsäilytystä.

Keskustelu

Kysymys tai kommentti:

Voiko Sahantien varren talot rakentaa toisiinsa kiinni niin, että ne muodostavat yhtenäisen rivitalomaisen seinämän?

Vastaus:

Kaavamerkinnot on tehty niin, ettei talojen rakentaminen toisiinsa kiinni ole mahdollista.

Kysymys tai kommentti:

Voitteko näyttää, missä ovat luonto- ja maisemaselvityksessä säilytettäväksi suositellut isot puuryhmät?

Vastaus:

Puuryhmät ovat säilytettävällä puistoalueella, tontin keskiosalla isojen ryhmien säilyttäminen ei onnistu. Vihersuunnittelussa määritellään tontin uudet istutettavat puut.

Kysymys tai kommentti:

Mistä on lähtöisin ajatus, että puisto on otettu rakentamiseen? Eikö virkistysalueilla ole mitään merkitystä?

Vastaus

Sopivaa viherkaistan leveyttä on tutkittu saadun palautteen myötä. Kolmenkymmen metrin levyisenä koivikko voi pysyä elinvoimaisena, vaikka viereisellä tontilla maanpintaa nostettaisiinkin.

Oulun kaupungin keskeisten kaupunginosien täydennysrakentamisselvityksessä todetaan, että täydennysrakentamista voidaan tehdä ottamalla harkitusti viheralueitakin täydennysrakentamiseen.

Alueella on valmis katu ja kunnallistekninen verkosto, joten sen täydentäminen asuntorakentamiseen on edullista. Myös uusille asukkaille halutaan antaa mahdollisuus asua arvokkaalla alueella.

Kysymys tai kommentti:

Kuka arvottaa täydennysrakentamisalueen arvon kontra viheralueiden arvon? Täydennysrakentamisesta esitetyt argumentit eivät ole riittäviä. Täydennysrakentamista toteutuu jo kauempana. Veneveistäjän rannasta on kaikki metsät kaadettu. Olen esittänyt, että alueesta saataisiin perinnemaisema. Kyseenalaistan luonto- ja maisemaselvityksen laadun. Siinä ei ole hyönteisselvitystä eikä pölyttäjäselytystä, joiden arvo on suuri tällä alueella. Samoin hiilinielun merkitystä ei ole arvioitu.

Vastaus

Kaavoitus etenee niin, että suunnitellaan maankäytön muutosta. Muutoksesta laaditaan vaihtoehtoja, joista tehdään vaikutusten arviointeja ja selvityksiä. Arvioinneista päädytään vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden ja viranomaisten kanssa tiettyyn kaavoitusratkaisuun. Viimekädessä kaavoitusta arvioivat Ely-keskuksen asiantuntijat. Arvioidaan mm. kuinka suunnitelma vastaa viherverkoston tavoitteisiin ja luonnon monimuotoisuuden tavoitteisiin. Hiilineutraalisuuden suhteen viheralueiden rooli korostuu silloin, kun kompensoidaan kaupunkirakenteen aiheuttamia päästöjä.

Perinnebiotoopit ovat yleensä aiemmin laitumina toimineita alueita, joita pidetään yllä esimerkiksi niittämällä. Suunnittelualue ei ole uhanalainen perinnebiotooppi. Alueen kasvillisuuden ja maiseman arvot ovat kookkaissa männyissä, joille on jätetty tilaa. Koivut ovat valitettavan lyhytikäisiä.

Kysymys tai kommentti:

Mäntyryhmän etäisyys rakennuksista, eikö ole riski sijoittaa taloja lähelle mäntyjä? Vakuutusyhtiöt ottavat varmaan kantaa asiaan.

Vastaus

Tarvittava etäisyys riippuu kaivamisen määrästä ja tekniikasta millä kaivaminen tehdään. Rakennusvalvonta katsoo tarvittavaksi etäisyydeksi puuhun viisi metriä. Esimerkiksi Koskitiellä on mäntyjä hyvin lähellä rakennuksia.

Kysymys tai kommentti:

Havainnekuvassa Sahantien edelleen suorakaiteen muotoiset rakennukset ryhmittyvät rivitalomaisesti ja poikkeavat huomattavasti yleisen alueen rakeisuudesta. Kuinka vaikea niitä on muuttaa tai siirtää?

Tonttikohtainen laskelma tonttien tehokkuudesta halutaan nähdä, onko laskettu mukaan vain ne osat, jotka ovat RKY-aluetta?

Vastaus

Erilaisia vaihtoehtoja ja rakentamistapoja on tutkittu suunnittelun aikana runsaasti. Ei ole lähdetty matkimaan vanhaa rakentamistapaa, vaan rakentamista on liitetty vanhaan alueeseen rakeisuudella, kattomuodoilla, värityksellä. Vanhalle rakentamiselle on jätetty arvoisensa tila. Porrastamisen tutkiminen on mahdollista, mutta se tarkoittaisi kaavan rakennusalojen muuttamista, rakennusalat on nyt tarkasti laadittu juuri ympäristön ja sen rakeisuuden lähtökohdista.

Tietty tehokkuusluku ei ole suunnittelun lähtökohta, vaan haetaan ympäristöön sopivaa rakentamistapaa. Pyritään huomioimaan soveltuminen ympäristöön rakentamistavassa, rakeisuudessa ja kattomuodossa värityksillä ja detaljeilla.

Kysymys tai kommentti:

Miksi rakennusten etäisyyksien laskennassa on käytetty etäisyyttä kadun keskilinjasta eikä pyörätiestä?

Vastaus

Suunnittelussa on arvioitu etäisyyttä katuun ja pyörätiehen. Olennaista on, minkälainen tila jää rakennusten eteen. Rakennusten aukeamissuunta on Sahantien suunta, jolloin täytyy jo senkin vuoksi jättää etäisyyttä katutilaan. Etäisyydessä on peilattu vastapuolen rakentamisen sijoittumista.

Kysymys tai kommentti:

Onnistuisi paljon paremmin, jos luovuttaisiin puistoalueen kaavoittamisesta, kaavoitettaisiin vain Temotekin alun perin omistama alue, turvattaisiin rakennusten riittävä etäisyys männyistä ja kevennettäisiin rakentamista.

Miten viheryhteys Honkalanpuistosta koivikkoon toteutuu, ei liikenneympyrän läpi voi kulkea?

Vastaus:

Porilanpolun molemmin puolin on viheraluetta ja sen kautta koivikkoon pääsee. Sahantie ylitetään suojatietä pitkin.

Kysymys tai kommentti:

Nykyinen viherväylän leveys on hyväksytty Uuden Oulun yleiskaavassa. Miksi oikeusvaikutteista yleiskaavaa ei noudateta?

Vastaus:

Yleiskaavan rajaukset yleispiirteisiä ja ne tarkennetaan asemakaavassa.

Kokouksen lopuksi puheenjohtaja kiitti osallistujia ja päätti kokouksen.

Muistiin kirjoitti 20.10.2020

Anne Olsbo