

Asemakaavan selostus

31.8.2020

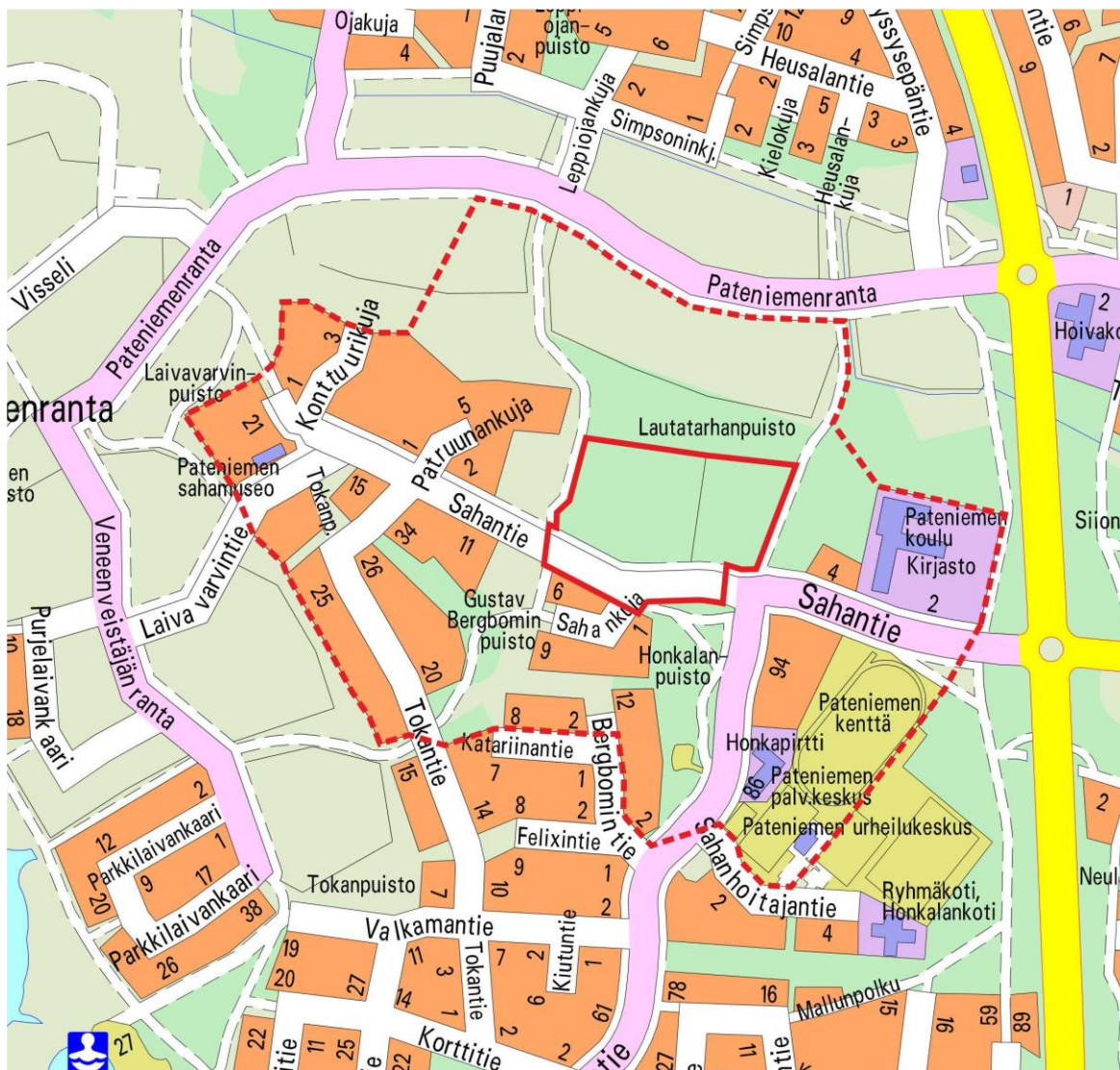
31.8.2020 päivättyyn Oulun kaupungin Pateniemen kaupunginosan korttelia 223, osaa lähivirkistys- aluetta ja osaa katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen

SAHANTIE 10

Kaavatunnus 564-2383

Diaarinumero 7548/2018

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 29.3.2021



Kuva 1 Ote opaskartasta

Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.	Tiivistelmä.....	5
3.	Lähtökohdat	6
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista	6
3.2	Kaava-alueen koskevat suunnitelmat ja päätökset	7
3.3	Kaava-alueen koskevat selvitykset	14
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	24
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	24
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	24
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	26
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	26
5.	Asemakaavan kuvaus	35
5.1	Kaavan rakenne.....	35
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	36
5.3	Aluevaraukset	36
5.4	Kaavan vaikutukset.....	38
6.	Asemakaavan toteutus	41
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	41

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Pateniemen kaupunginosan korttelia 223 ja osaa lähivirkistysalueesta sekä osaa katualueesta. Asemakaavan muutoksella muodostuu Oulun kaupungin Pateniemen kaupunginosan korttelin 223 tontti 2 sekä puisto ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kaavan nimi:	SAHANTIE 10
Kaavatunnus:	564-2383
Kaavan laatija:	Anne Olsbo / Päivi Markuksela Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI email: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi
Kaavan vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä:	Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 15.11.2019.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 29.3.2021 § 23. Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.20__.



Kuva 2 suunnittelualueen rajausta ilmakuvassa

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 4.12.2020

Liite 3. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 4. Tonttitutkielma, 11.5.2020

Liite 5. Ympäristön ja liikenteen yleissuunnitelma, 6.4.2020

Liite 6. Rakeisuuskuva, 6.4.2020

Liite 7. Havainnekuvat, 5 kpl

Liite 8. Ympäristön ja liikenteen yleissuunnitelma, päivitetty 23.11.2020
tonttijakokartta, 31.8.2020

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Kaavamuutoksen lähtöaineisto ja tehdyt selvitykset löytyvät kaavoituksen nettisivuilta, [suunnitelmat ja hankkeet](#).

- Yhdyskuntalautakunta, suunnitteluvaraus 24.9.2019 § 498
- Sahantie 10, Luonto- ja maisemaselvitys, Pöyry Finland Oy, 29.8.2019
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus 2018
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Pöyry Finland Oy, 5.6.2019
- Yleispiirteiset pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto, Pöyry Finland Oy, 29.5.2019, päiv. 10.6.2019
- Pohjatutkimusleikkaukset A-C
- Sulfaattimaalausunto, Pöyry Finland Oy, 20.5.2019
- Hulevesiselvitys Sahantie 10, Plaana Oy, 5.5.2020
- Ympäristösuunnitelma
- Ympäristön ja liikenteen yleissuunnitelma, päivitetty 23.11.2020
- Alueen rakeisuuskartta
- Lausunto rakentamisen vaikutuksesta pohjaveden korkeuteen, AFRY Finland Oy, 18.8.2020

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

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan sisältö

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

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen rakentamisen Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Asemakaava-alueen laajuus on n. 2,85 ha. Uutta asuinrakentamista kaava mahdollistaa asuinrakentamiseen 3 950 k-m² ja autosuoja, talous- ja huoltorakennusten rakentamiseen 500 k-m².

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.

Alueen rakentuminen ja korkealuokkainen asuminen kohottavat alueen profiilia. Alueelle tuleva asukasmäärän lisäys parantaa palveluiden säilymistä.

Kaavaprosessin vaiheet

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Nähtävilläolon aikana esitettiin kolme lausuntoa ja kolme mielipidettä.

Asemakaavan toteutus

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

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

Suunnittelualueen koko n. 2,85 ha.

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

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemaltaan suunnittelualue on Perämeren rannikolle tyypillistä maankohoamisaluetta.

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

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

Museoviraston RKY-alueen kuvaus:

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

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

Historiaa:

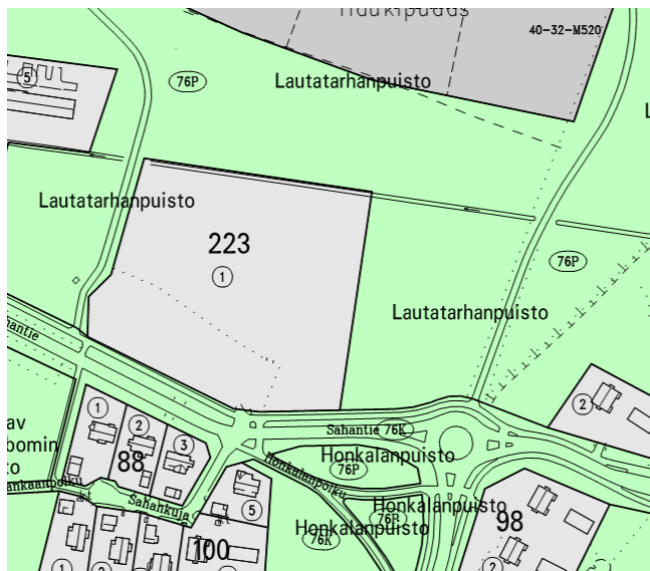
Haukiputaaseen kuuluneessa Pateniemessä harjoitettiin laivanrakennusta 1600-luvulla. Vuonna 1857 oululaiset liikemiehet perustivat Pateniemen suuren laivaveistämön eli Uleåborgs Stora Skeppsvarv- och Rederibolagin. Kauppaneuvos J.G. Bergbomin omistukseen laivavarvi siirtyi huutokaupan myötä 1865 ja kauppaneuvos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

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

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

3.1.4 Maanomistus

Kortteli 223 on yksityisessä omistuksessa. Osasta Lautatarhanpuistosta on yhdyskuntalautakunta tehnyt suunnitteluvarauksen Temotek Oy:lle. Kaavahankkeen yhteydessä tehdään maankäyttösopimus.



Kuva 3 Maanomistuskartta suunnittelualueelta. (vihreä on kaupungin omistamaa maata, harmaa on yksityisen maanomistajan omistamaa maata.)

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valovoimainen Oulu, kaupunkistrategia 2026

Oulun uuden kaupunkistrategian Oulu 2026:n on Oulun kaupunginvaltuusto hyväksynyt 26.2.2018. Kaupunkistrategiaan voi tutustua kaupungin nettisivuilla, [Kaupunkistrategia Oulu 2026](#).

Strategian mukaan:

Elinvoimainen Oulu kasvaa ja kansainvälistyy

Edistämme yritysten menestymistä ja tarjoamme kasvua tukevan ympäristön. Työ löytää tekijänsä.

Ouluun pääsee sujuvasti maalta, mereltä ja ilmasta.

Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista. Olemme hiilineutraali kaupunki v. 2040.

Vetovoimainen Oulu on pohjoisen luonnon ja kulttuurin kaupunki

Mahdollistamme ihmisten kohtaamisen ja yhteisöllisen toiminnan. Luomme yhdessä uutta. Olemme Euroopan kulttuuripääkaupunki 2026.

Tarjoamme asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä ja maaseudulla. Luonto on aina lähellä. Teemme keskustasta elävän ja omaleimaisen.

Luonto ja alueen historia ovat vetovoimatekijöitämme.

Pitovoimainen Oulu on hyväntuulinen korkean osaamisen kaupunki

Olemme elämänmittaisen oppimisen ja koulutuksen edelläkävijä. Oulun vetovoimaisuus korkeakoulukaupunkina kasvaa.

Digitalisaatio tukee yrityksiä ja elämistä joka puolella Oulua.

Hyvinvointi kuuluu kaikille. Kannustamme aktiiviseen ja liikunnalliseen elämäntapaan ja löydämme mahdollisuuksia hyvinvointiaktiivisuudesta. Olemme turvallinen ja lapsiystävällinen kaupunki.

3.2.2 Ympäristöohjelma 2026 – kohti hiilineutraalia Oulua

Ympäristöohjelma 2026 -kohti hiilineutraalia Oulua on kaupunginhallitus hyväksynyt 12.8.2019 § 240.

Ympäristöohjelma on luettavissa kaupungin nettisivulta, [Ympäristöohjelma 2026](#)

”Ympäristöohjelma on yksi kaupunkistrategian Oulu 2025 toteuttamishjelmista. Ohjelman tavoitteena on hyvän ympäristön tilan säilyttäminen ja kaupungin elinvoimaisuuden varmistaminen.”

Mm. kasvamme kestävästi ja luonto on voimavaramme, tavoitteet ovat:

TAVOITE

Kestävä elinympäristö

TOIMENPITEET

1. Alueet suunnitellaan ja toteutetaan kestävästi tonttitarjonnaltaan, asumismuodoiltaan, toiminnoltaan ja palveluiltaan monipuolisiksi.
2. Täydennysrakentamisen osuutta kasvatetaan kulttuuriympäristön arvot huomioiden ja viherympäristöjä kehittäen.
3. Täydennysrakentaminen ja uudet asemakaava-alueet suunnitellaan tiiveydeltään ja sijainniltaan joukkoliikennettä, jalankulkua ja pyöräilyä tukeviksi.
4. Asemakaava-alueiden ulkopuolista rakentamista ohjataan kaavoituksen keinoin parhaiten soveltuville alueille.
5. Kaupungin julkisia sisä- ja ulkotiloja kehitetään kaupunkilaisten ja erilaisten kaupunkitapahtumien käyttöön.

MITTARIT

- Asemakaava-alueelle rakennettujen asuntojen osuus vuosittain (%)
- Tiiviillä alueilla asuvat: asukkaiden määrä ja osuus väestöstä (%)
- Keskustamaisen tiiviillä alueilla asuvat: asukkaiden määrä ja osuus (%)
- Täydennysrakentamisen osuus asemakaava-alueiden asuntotuotannosta (%)

TAVOITE

Luonto kaikkien saavutettavissa

TOIMENPITEET

1. Viherverkostojen kattavuus ja pääviheryhteyksien säilyttäminen turvataan.
2. Viher- ja lähivirkistysalueita ja vesistöjen virkistyskäyttämömahdollisuuksia kehitetään.
3. Ulkoilureitistöjen saavutettavuutta kestäväillä liikkumismuodoilla parannetaan ja esteettömien reittien riittävydestä huolehditaan.

MITTARIT

- Asukkaiden määrä ja osuus valaistujen kuntoreittien lähialueilla (300 m ja 700 m)
- Oulun kaupungin viheralueiden ja retkeilyalueiden kunnossapitoon käytetyt määrärahat (€/asukas)

3.2.3 Oulun maankäytön toteuttamisohjelma 2020-2024

[Oulun maankäytön toteuttamisohjelman 2020-2024](#) on kaupunginhallitus hyväksynyt 20.1.2020 § 15 ja kaupunginvaltuusto 27.1.2020 § 2.

Maankäytön toteuttamisohjelmassa esitetään suunnitelma viiden vuoden asuntotuotannosta ja työpaikkarakentamisesta.

Toteuttamisohjelmassa edellytetään monipuolista tonttitarjontaa asemakaavoituksella. Ohjelman mukaan: "Kaavoilla mahdollistetaan yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja laajentaminen sekä suunnitellaan ja ohjataan laadukkaan elinympäristön rakentamista."

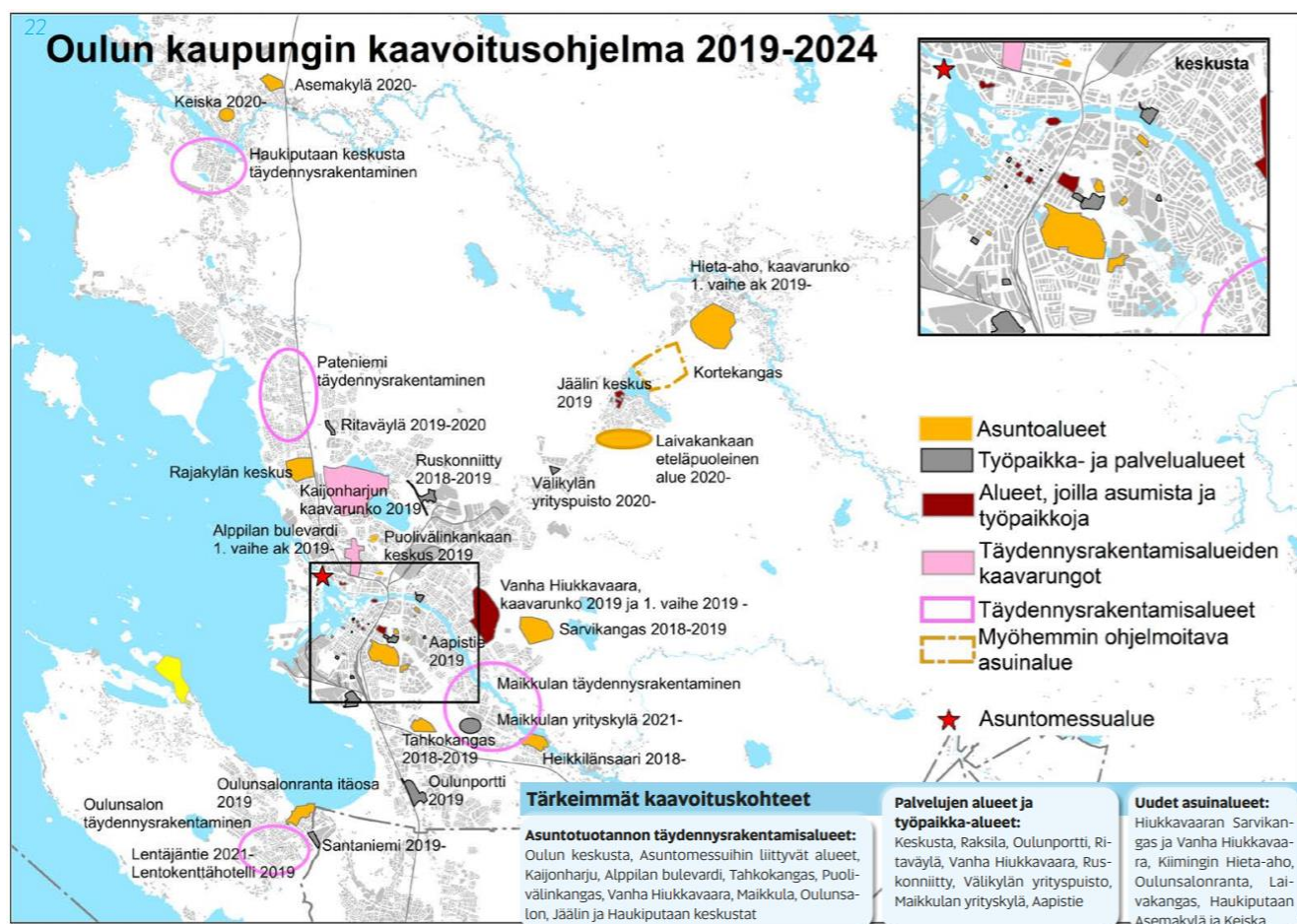
"Rivi- ja pientalotontteja ei ole juuri tarjolla kaupungin lähiökehällä, minkä täydennysrakentaminen olisi palvelujen turvaamisen kannalta tärkeää."

Toteuttamisohjelman mukaan kaupungin tulee edistää kaupunkimaisen pientalojen rakentamista:

"Kaupunkimaisella pientalorakentamisella tarkoitetaan tiiviisti ja tehokkaasti rakennettuja pientaloratkaisuja, jotka monipuolistavat asumisen vaihtoehtoja perinteisiin pien- ja kerrostalotyyppisiin nähden. Perusajatuksena pientaloratkaisuissa on oma maantason sisäänkäynti ja oma pieni piha, vaikka talotyyppi voi olla erillistalo, kytkeytyvä erillistalo, rivitalo tai ryhmätalo.

Kaupunkimaiset 1-3 kerroksiset pientaloratkaisut tuottavat tiivistä ja pienimittakaavaista kaupunkirakennetta ja soveltuvat siten hyvin täydennysrakentamiseen. Kaupunkimaiset pientalot ovat useimmiten tuottajamuotoisia, jolloin asukas ostaa valmiin asunnon, mutta niitä voidaan rakentaa myös ryhmä- tai omatoimirakentamiskohteina."

Maankäytön toteuttamisohjelmassa 2020-2024 on esitetty Oulun kaupungin kaavoitusohjelma 2019-2024, jossa Pateniemi on esitetty täydennysrakentamisen alueena.



Toteuttamisohjelman vaikutukset asemakaavoitukseen:

”Asemakaavoituksessa täydennysrakentamisen vahva asema jatkuu. Ympäristöään kunnioittavalla täydennysrakentamisella, sekä asukasmääriä lisäämällä että työpaikkarakentamisella tuetaan keskustojen elinvoimaisuutta, elinkeinoja ja monipuolista palvelurakennetta. Entisiä kuntakeskuksia ja asuinalueita kehitetään laatimalla täydentäviä ja uudistavia asemakaavoja visioiden, yleissuunnitelmien ja kaavarunkojen pohjalta. Tavoitteena on löytää asuinalueilta rakennuspaikkoja etenkin kaupunkimaisten pientalojen toteuttamiseen.”

Toteuttamisohjelman vaikutukset kunnallistekniikkaan:

” Asuntotuotannon painottuminen täydennysrakentamiseen on investointien kohdentamisen kannalta edullisempaa kuin laajojen pientalovaltaisten alueiden rakentaminen.”

3.2.4 Oulun keskeisen kaupunkialueen täydennysrakentamisselvitys

[Täydennysrakentamisselvitys](#) on yksi Uuden Oulun yleiskaavan laatimisen pohjaksi laadituista perusselvityksistä. Selvityksellä on kartoitettu täydennysrakentamisen mahdollisuuksia Oulun kaupungin keskeisellä asemakaava-alueella vuoteen 2030 mennessä.

Kaupunkirakenteelle on määritelty kehittämisvyöhykkeitä, joiden vahvuudet tunnistamalla ja niitä voimistamalla voidaan kehittää toimivampaa elinympäristöä ja parempaa palvelutasoa. Lisärakentamismahdollisuuksia tutkitaan tarkemmin yleis- ja asemakaavaprosesseissa.

Kaupunginhallitus merkitsi selvityksen tiedoksi ja hyväksyi sen jatkosuunnittelussa ohjeellisena noudatettavaksi 20.6.2011 § 344.

”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.”

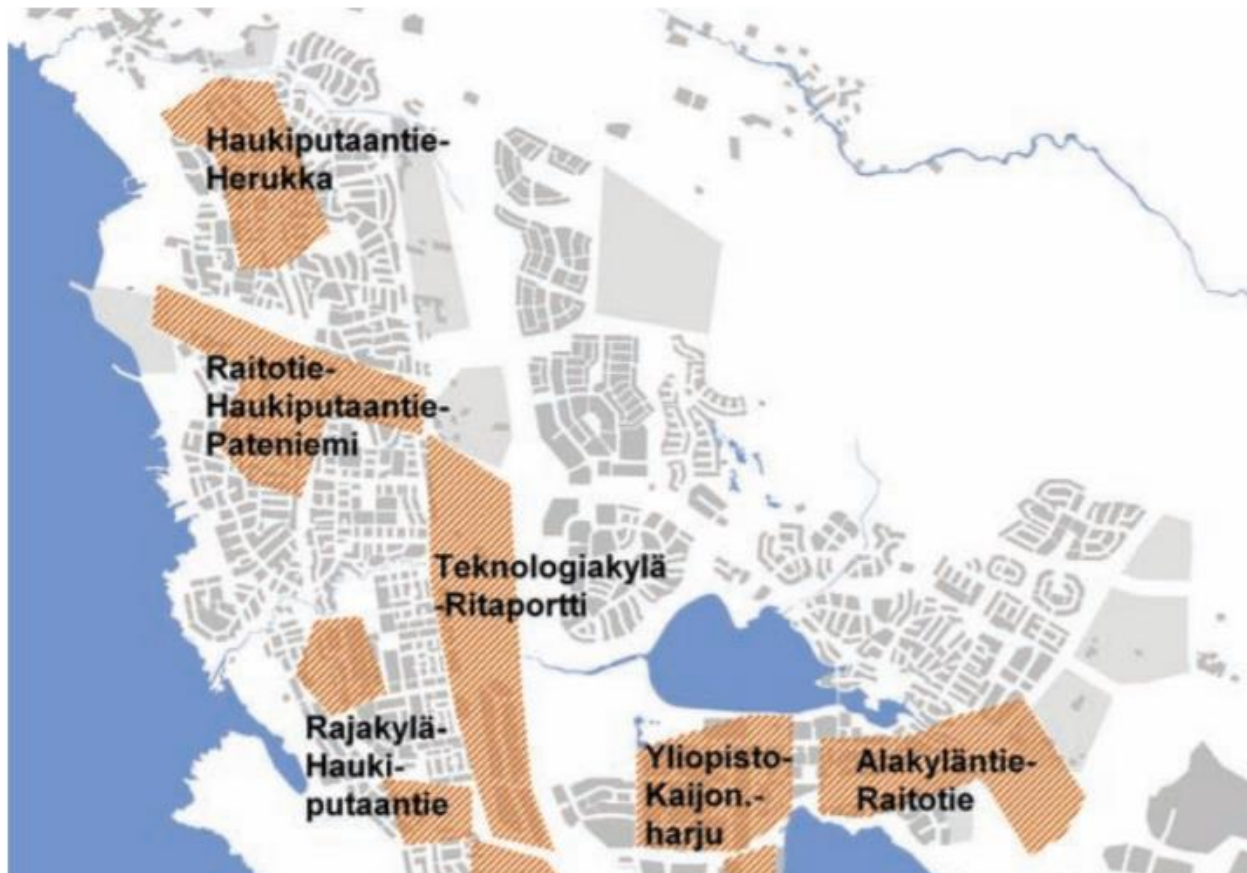
Selvityksen mukaan Pateniemen alue on keskeistä täydennysrakentamisen aluetta.

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

Pateniemen palvelukeskusta on suositeltavaa kehittää nykyistä tehokkaampana, monipuolisempana ja toimintoiltaan 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-alueella kehätien päätteenä tulee kehittää pohjoisten suuralueiden keskeisenä merenranta-alueena.

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

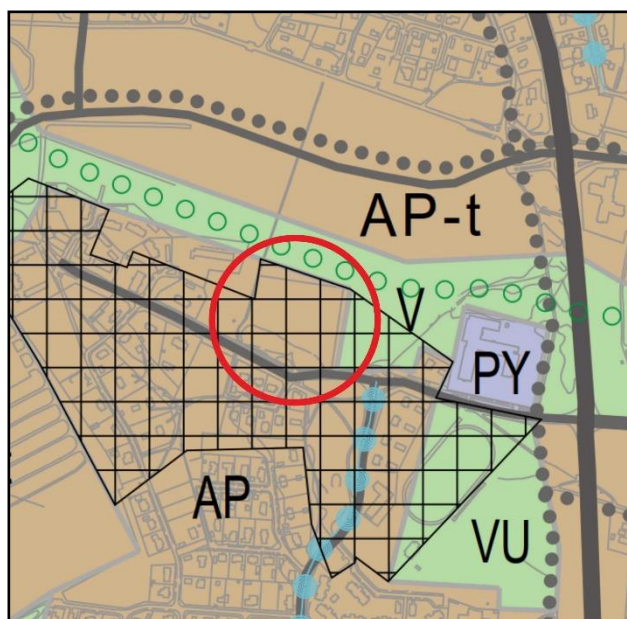


3.2.5 Uuden Oulun yleiskaava

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

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

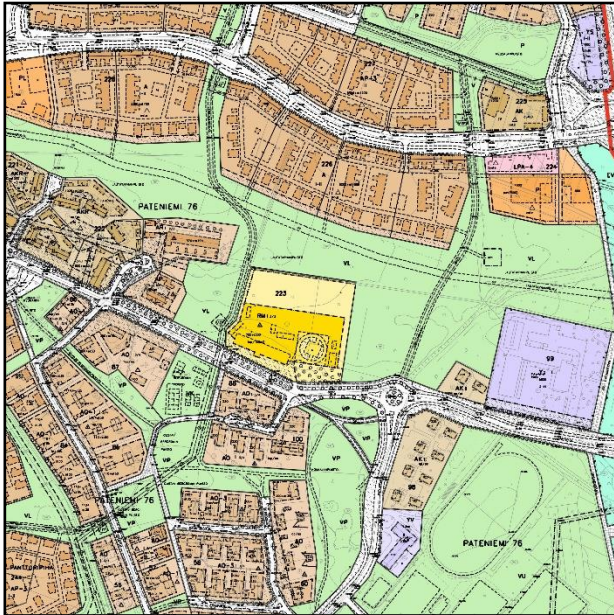
Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydyttävä lausunto museoviranomaiselta.



Kuva 4 uuden Oulun yleiskaava, kaavakartta 2, keskeinen kaupunkialue

3.2.6 Voimassa olevat asemakaavat

Alueen voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan vuonna 1999. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 223 on osoitettu merkinnällä RM (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue). Rakennusten suurin sallittu korkeus on $l^{2/3}$. Tontilla saa käyttää 700 kem² rakentamiseen ja talous- ja huoltotilojen rakentamiseen 500 kem². Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka 100 m² kohden (1ap/100 m²). Kaavassa on esitetty rakennusala, jonka sisälle on esitetty ohjeelliset rakennusalat mm. talousrakennuksille. Sahantien laitaan on esitetty säilytettävän puuston alue, jolla sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet sekä liittymäkiellon alueet. Julkisivun materiaalina tulee olla peittomaalattu lauta. Korttelin pohjoisrajalla on avo-ojaa varten varattu alueen osa. Osa alueesta on esitetty lähivirkistysalueeksi (VL). Sahantie on osoitettu katualueeksi, jolle on osoitettu istutettava puurivi sekä säilytettävä ja täydennettävä puurivi.



Kuva 5 Ote voimassa olevasta asemakaavasta

3.2.7 VILMO-suunnitelma

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



Kuva 6 Ote VILMO-suunnitelmasta

3.2.8 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.9 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

3.2.10 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 11.5.2020.

3.2.11 Maankäyttösopimukset

Hankkeesta on laadittu maankäyttösopimus. Oulun kaupunginhallitus on hyväksynyt maankäyttösopimuksen 28.9.2020 § 240.

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

Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta on tehnyt suunnitteluvarauksen 24.9.2019 § 498. Suunnitteluvaraus koskee kaavasunnittelun osana olevaa osaa Lautatarhanpuistoa. Kaavaluonnoksen jälkeen suunnitteluvarauksen osana olevaa Lautatarhanpuistoaluetta on pienennetty eli osaa suunnitteluvarauksessa osoitettua pustoaluetta ei osoiteta korttelialueeksi.

3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Kaavamuutoksen pohjaksi laaditut selvitykset löytyvät kokonaisuudessaan kaavoituksen nettisivuilta, [suunnitelmat ja hankkeet](#).

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), Pateniemen sahayhdyskuntaa. Lisätietoa kohteesta löytyy museoviraston sivulta, [Pateniemen sahayhdyskunta](#).

Luonto- ja maisemaselvitys, Pöyry Finland Oy, 29.8.2019

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

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

Työtä varten koottiin alueen luonnosta ja maisemasta käytettävät lähtötiedot:

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

Kasvillisuus

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

Tulokset kasvillisuuden osalta

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

Selvitysalueen lounaisosassa ollut rakennus on purettu. Alueen ympärillä on pääosin puutonta joutomaakenttää. Kentällä kasvaa monia kukkivia ruohokasveja ja heiniä, pohjakerroksessa on aukkoista sammalpeitettä. Alueella on muutama nuori koivu ja männyt taimia. Kentän reunalla kasvaa myös syreenipensas.

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

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



1. Avointa joutomaakenttää.



2. Lähikuvaa kentän kasvillisuudesta.



3. Vanhan käyttömaan koivikkoa.



4. Koivikon suuruhoista kenttäkerrosta.



5. Selvitysalueella on vanhoja aitoja.



6. Selvitysalueen pohjoisreunan ojalinja.

Kuva 7 Luonto ja maisemaselvityksen kuvitusta

Eläimistö

Tulokset pesimälinnuston osalta

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

Suojelullisesti huomioitavat lajit

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

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

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

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

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

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

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

Linnustolle arvokkaat alueet

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

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

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

Viitasammakkokartoitus

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

Selvitysalueella ei havaittu viitasammakon ääntelyä tai nähty sammakoiden kutua.

Selvitysalueetta ei arvioitu viitasammakolle soveltuvaksi kutuympäristöksi tai talvehtimisalueeksi.

Liito-orava

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

Lepakkolajit

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

Maisema

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

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



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

Kuva 8 RKY- alueen rajaus, ote luonto- ja maisemaselvityksestä

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

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

Selvitysalueella ei ole varsinaisia maisemahäiriöitä.

Huomiot ja suositukset maankäytön suunnittelulle

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

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

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

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

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



Kuva 9 Ote luonto- ja maisemaselvityksestä

Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Pöyry Finland Oy, 19.6.2017

Suunnittelualueelle on Pöyry Finland Oy tehnyt maaperän pilaantuneisuustutkimuksen kesällä 2017.

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

Tutkimuskohde ei sijaitse pohjavesialueella, eikä alueella pohjavettä hyödynnetä talousvesikäytössä.

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

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

Sahantie, Oulu, Pateniemi

VALOKUVIA TUTKIMUSKOHTEESTA v.2018



Kuva 3, koekuoppa KK1



Kuva 4, koekuoppa KK4



Kuva 5, koekuoppa KK7

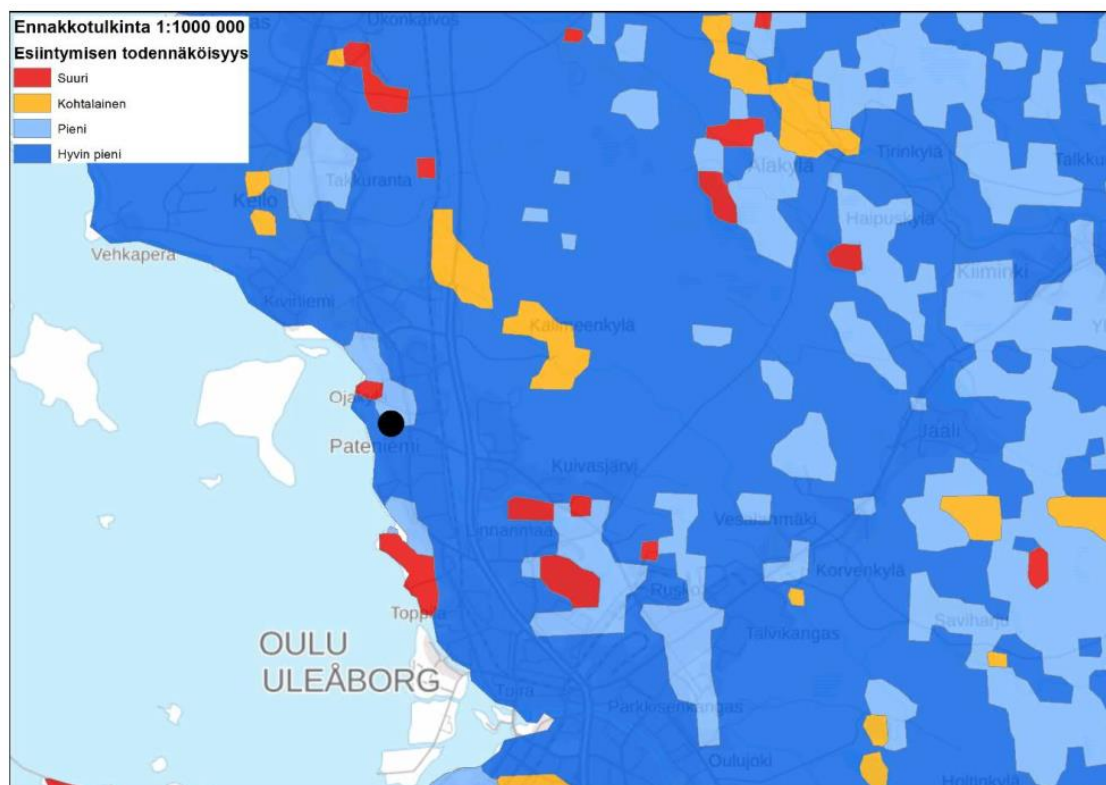


Kuva 6, koekuoppa KK8

Sulfaattimaalausunto, Pöry Finland Oy, 20.5.2019

Pöry Finland Oy on tehnyt sulfaattimaakartoituksen toukokuussa 2019.

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



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

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

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

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

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

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

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

Suunnittelun edistyessä on todettu, että korttelin pohjoisreunalla maanpintaa on tarpeen hieman korottaa.

Sahantie 10, kaavamuutos, hulevesiselvitys, Plaana Oy, 5.5.2020

Plaana Oy on tehnyt hulevesiselvityksen kaavaluonnokseen marraskuussa 2019. Kaava-alueen pientymisen ja rakennusten sijoittelun muuttumisen vuoksi hulevesiselvitys päivitettiin kaavaehdotuksen tilanteen mukaiseksi toukokuussa 2020.

”Hulevesiselvityksessä on arvioitu alueen nykyisiä hulevesimääriä ja kaavamuutoksen vaikutusta hulevesien tulevaan määrään.”

Selvityksessä on käsitelty maaperä ja pohjavedet, osavaluma-alueet ja nykyinen hulevesijärjestelmä, meritulvan vaikutukset, hulevesitulvan vaikutukset, hankkeen vaikutukset hulevesiin, hulevesien hallinta sekä hulevesien hallintarakenteet.

Hulevesiselvityksessä annetaan suosituksia asemakaavaa ja jatkosuunnittelua varten:

”Asemakaavamääräyksillä voidaan antaa tontti-, liikenne- ja viheralueille hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä. Nämä määräykset voivat sisältää mitoitusta sekä teknisiä ratkaisuja koskevia vaatimuksia. Liian yksityiskohtaisia määräyksiä ei kuitenkaan tule antaa, vaan rakentajan tulee voida toteuttaa hulevesien viivytys haluamallaan tavalla.

Sahantie 10 asemakaavaan suositellaan sisällytettäväksi määräys hulevesien käsittelystä esim. seuraavasti: Alueella syntyvät hulevedet on ensisijaisesti pyrittävä imeyttämään maaperään. Mikäli hulevesien imeyttäminen alueella ei ole mahdollista tulee viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus mitoitaa lisääntyvien vettä läpäisemättömien pintojen osalta kaavalla $0.8 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä tasaisesti 12-24 tunnin kuluttua niiden täyttymisestä. Lisäksi viivytysrakenteiden tulee varustaa mahdollisen rankkasateen varalta ylivuotomahdollisuudella. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta ja mahdollisia muita haitta-aineita. puhtaat hulevedet kuten kattovedet voidaan johtaa imeytyksen ja/tai viivytyksen kautta hulevesiverkostoon ilman laadullista hallintaa.

Harvinaisen rankan sateen aikana tapahtuva tontin sisäisen hulevesiverkoston tulviminen tulee huomioida pinnantasaus suunnittelussa. Tulviminen huomioidaan sitten, että kaivojen kohdalla tapahtuva vesipinnan nousu johdetaan rajatason ylityttyä turvallisia reittejä pitkin alueelta pois. Pois johdettavat tulvavedet eivät saa aiheuttaa vaaraa ympäristön muille kiinteistöille.

Selvityksessä on todettu, että rakennettavan alueen hulevesimäärät tulevat kasvamaan alueella. Tarkastelualueella tulee viivyttaa/imeyttää hulevesiä 74 m^3 :ta. Selvityksessä on esitetty useita alueella toimivia hulevesien hallinnantapoja. Hulevesin hallinnatapa tullaan valitsemaan ja esittämään tarkemmin jatkosuunnittelussa laadittavassa hulevesijärjestelyiden rakennussuunnitelmassa (rakennuslupavaihe).”

Kaavaehdotuksen kolmiomääräykseen on lisätty hulevesiä koskeva määräys.

Lausunto rakentamisen vaikutuksesta pohjaveden korkeuteen, AFRY Finland Oy, 18.8.2020

AFRY Finland Oy on tehnyt lausunnon rakentamisen vaikutuksesta pohjaveden korkeuteen Sahantie 10 kohteessa.

Lausunnon esitetty arvio rakentamisen mahdollisesta vaikutuksesta pohjaveden korkeuteen perustuen alueen maaperäolosuhteisiin, pohjatutkimustuloksiin, ympäristöolosuhteisiin ja vallitsevaan 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 rantahiekkvoja 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-ojat, Leppioja), ei pohjaveden tason voida olettaa nousevan Sahantie 10 -alueen ympäristössäkään.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty yksityisen toimijan toimesta keväällä 2019.

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 12.11.2019 § 595.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

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

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulo ja asemakaavan valmisteluaineisto

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä sekä kuulutuksessa sanomalehti Kalevassa 15.11.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 15.11. – 16.12.2019 yhdessä kaavaluonnoksen kanssa.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 15.11.–16.12.2019 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Kaava-aineistosta esitettiin kolme lausuntoa ja 3 mielipidettä.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 27.11.2019 Pateniemen koululla.

Saadusta palautteesta on tehty erillinen vuorovaikutusraportti, joka löytyy kaavahankkeen [projektilta](#):

Vuorovaikutusraportissa esitetään kaavatyön aikana saadut mielipiteet ja lausunnot sekä keskustelu- ja tiedotustilaisuuden ja viranomaisneuvottelun muistiot sekä niihin kaavoituksen laatimat vastineet.

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 13.10.– 12.11.2020 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädettyllä tavalla. Muistutuksia esitettiin 4 kpl.

Asemakaavan muutosehdotukseen on laajennettu tiedotettavaa aluetta luonnosvaiheen palautteen johdosta. Kaavaehdotuksesta tiedotetaan lähialueen asukkaita kirjeillä ja sähköposteilla. Luonnosvaiheessa mielipiteen jättäneille järjestettiin keskustelu- ja tiedotustilaisuus 19.10.2020, jolloin he saivat mahdollisuuden keskustella eri alan asiantuntijoiden kanssa kaavaehdotuksesta. Tämän tilaisuuden jälkeen pidettiin kaikille avoin keskustelu- ja tiedotustilaisuus.

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

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

kaavoitus/Kari Nykänen
kaavoitus/Anne Olsbo
kaavoitus/Paula Paajanen
kaavoitus/Päivi Markuksela
kaavoitus/Johanna Jylhä
kaavoitus/Pia Krogius
ympäristötoimi/Hannu Salmi
Ympäristönsuojelu/Matti Tynjälä
maa ja mittaus/ Simo Tuppurainen
rakennusvalvonta/ Janne Rajala
kadut ja liikenne/Liisa Halleen
kadut ja liikenne/Merja Palosaari
Oulun Vesi (vesihuolto)/ Veli-Matti Hyyrynen
Oulun Energia (kaukolämpö)/Jussi Kyrö
Oulun Energia (sähköverkko)/Otto Honkasalo
Oulun Energia (sähköverkko)/Jarno Liimatainen
Pohjois-Pohjanmaan museo/Anita Yli-Suutala
Temotek / Timo Eskola
Temotek / Kimmo Liisanantti
Temotek/ Antti Löfbacka
Temotek/Jari Alaiso
Temotek/Vesa-Matti Tervonen
Temotek/Seppo Klemetilä
Arkkitehtitsto Veli Karjalainen Oy/Jukka Nupponen
Arkkitehtitsto Veli Karjalainen Oy/Nelly Isopahkala

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa. Kaavatyöstä järjestettiin viranomaisneuvottelu ELY-keskuksessa perjantaina 17.1.2020. Kokoukseen osallistuivat:

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

Kokouksen muistio löytyy erillisestä luonnosvaiheen vuorovaikutusraportista.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Oulun kaupunkistrategian tavoitteet

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

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Oulun kaupungin tavoitteena on mahdollistaa nykyään tyhjiillään olevan tontin rakentuminen, täydentää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä mahdollisimman tehokkaasti jo olemassa olevaa infrastruktuuria. Yksityisen toimijan tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa ympäristön arvoja kunnioittava laadukkaan asumisen mahdollistava asuinkortteli.

Osa Lautatarhanpuistosta on tarkoitus osoittaa rakentamiseen. Alueella on jo rakennettu infrastruktuuri ja alue sopii hyvin pientalovaltaiseen täydennysrakentamiseen. Suunnittelussa otetaan huomioon puistoalueen virkistykelliset, kaupunkikuvalliset ja maisemalliset arvot. Lisäksi huomioidaan viheralueiden riittävyys ja riittävän viheryhteyden säilyminen. Alueen kevyen liikenteen yhteydet puistossa säilyvät entisellään.

[Oulun keskeisen kaupunkialueen täydennysrakentamisselvityksessä](#), 2011 todetaan: "Ottamalla harkitusti osa nykyisistä viheralueista rakentamiseen, voidaan yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja taloudellisuutta parantaa oleellisesti ja samalla kehittää olevia virkistysalueita ja -palveluita."

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavatyön pohjaksi Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy laati viisi vaihtoehtoista tontinkäyttötutkimusta.

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

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

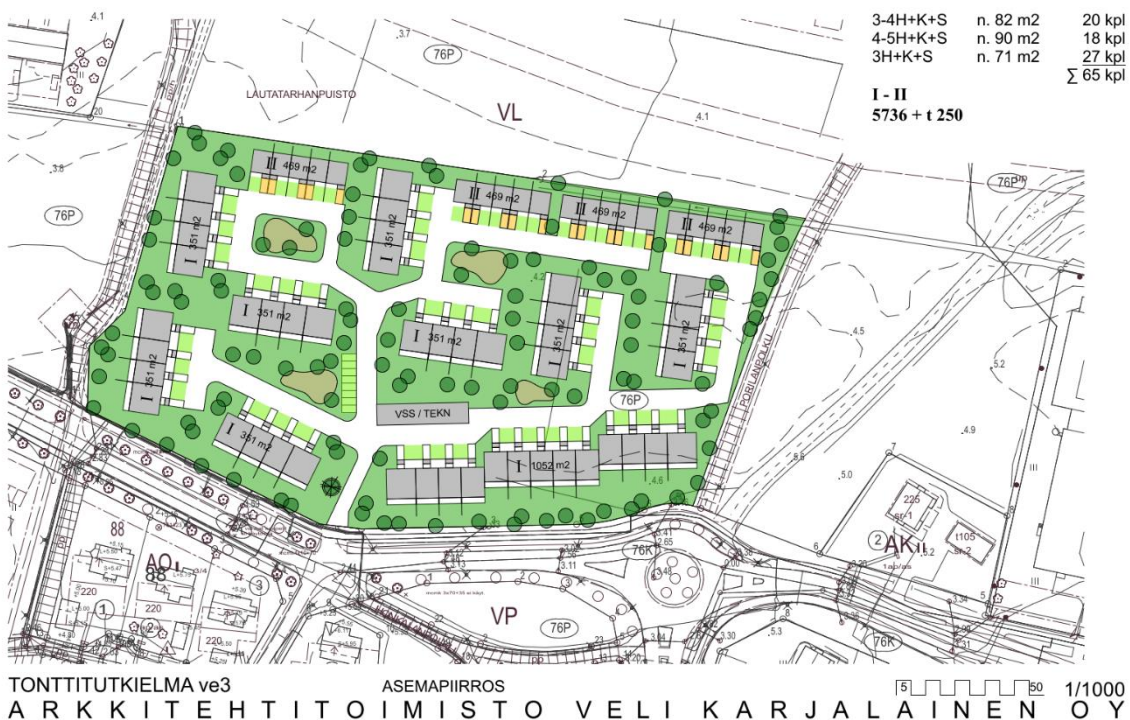
564-76-223-1

27.04.2019



564-76-223-1

27.04.2019

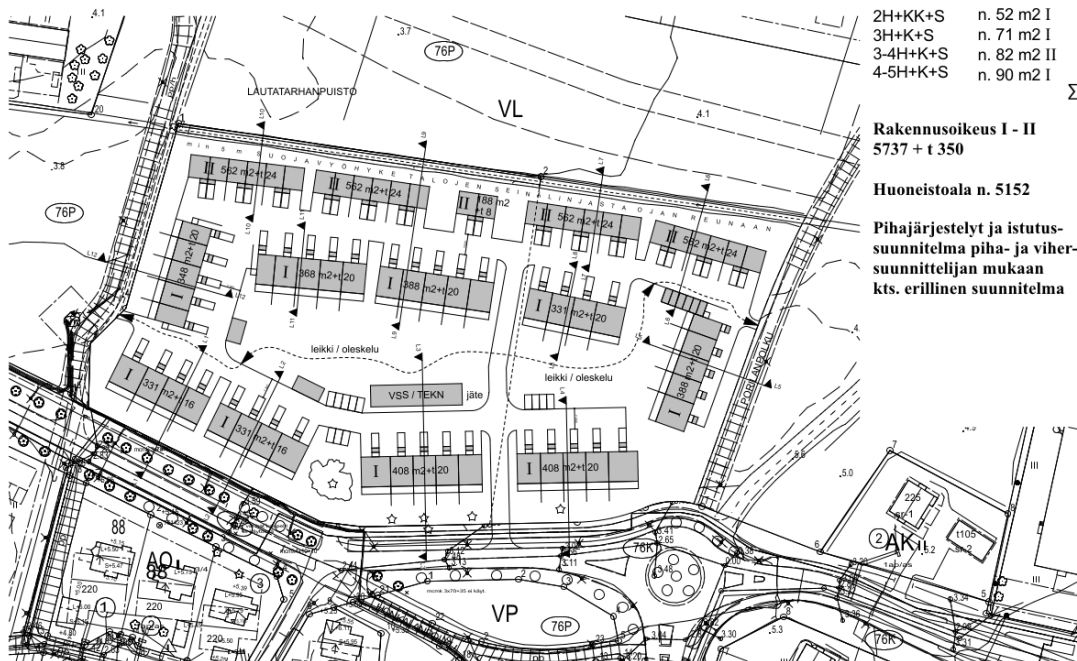


Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

564-76-223-1

21.10.2019



2H+KK+S	n. 52 m2 I	4 kpl
3H+K+S	n. 71 m2 I	32 kpl
3-4H+K+S	n. 82 m2 II	26 kpl
4-5H+K+S	n. 90 m2 I	6 kpl
		Σ 68 kpl

Rakennusoikeus I - II
5737 + t 350

Huoneistoala n. 5152

Pihajärjestelyt ja istutus-
suunnitelma piha- ja viher-
suunnittelijan mukaan
kts. erillinen suunnitelma

TONTTITUTKIELMA

ASEMAPIIRROS

5 10 20 30 40 50 1/1000

ARKKITEHTITOIMISTO VELI KARJALAINEN OY

Alueesta laadittiin kaavaluonnosvaiheessa myös alla olevia havainnekuvia:

564-76-223-1

21.10.2019



TONTTITUTKIELMA

NÄKYMÄ ILMASTA

564-76-223-1

21.10.2019



TONTTITUTKIELMA

NÄKYMÄ LUOTEESTA

564-76-223-1

21.10.2019

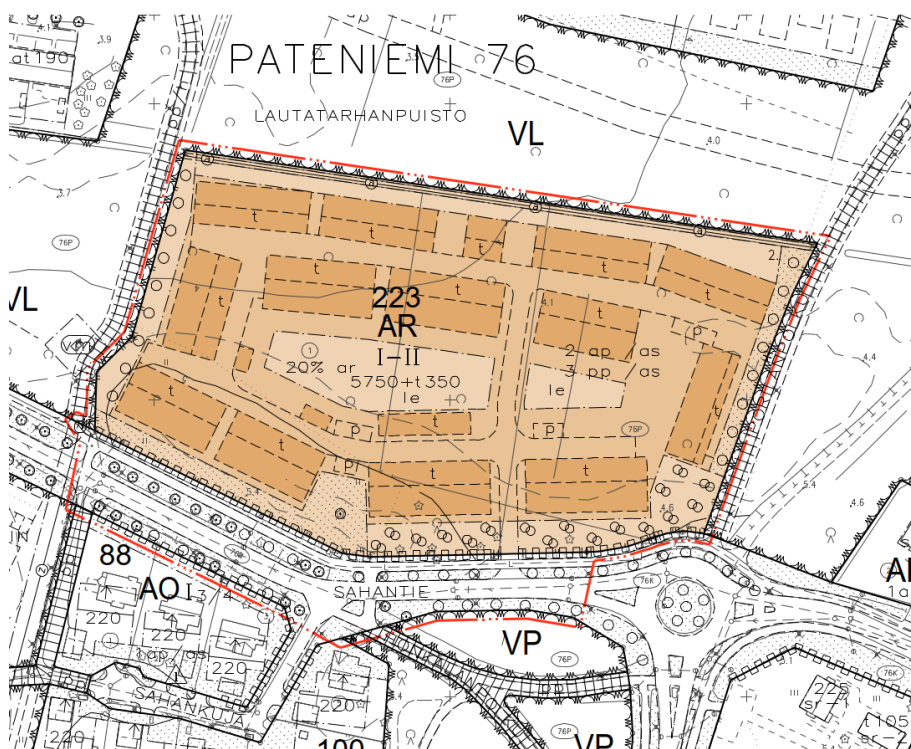


TONTTITUTKIELMA

NÄKYMÄ ETELÄSTÄ

4.5.2 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 15.11. -16.12.2019 välisen ajan. Aineistosta saatiin kolme lausuntoa ja kolme mielipidettä.



Kaavaluonnos, joka oli nähtävillä 15.11.-16.12.2019. (Tämän luonnosvaiheen jälkeen korttelialueen rajausta on kaavaehdotukseen muutettu ja Porilanpolun länsipuolelle on merkitty puistoaluetta.)

Pohjois-Pohjanmaan museo lisättiin osallisten listaukseen. Kaavaluonnos vaiheessa museolle on lähetetty kaava-aineisto kommentoitavaksi.

Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet on kirjattu vuorovaikutusraporttiin, joka löytyy asemakaavan projektikortilta.

Viranomaisneuvottelu 17.1.2020

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen pidettiin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa 17.1.2020 viranomaisneuvottelu. Neuvottelussa oli Oulun kaupungin edustajien lisäksi paikalla Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksesta Taina Törmikoski ja Pohjois-Pohjanmaan museolta Anita Yli-Suutala.

Viranomaisneuvottelussa käsiteltiin kaavaluonnosta sekä siitä saatu palaute. Lisäksi neuvottelussa oli esillä alueen rakeisuuskartta sekä Sahantien ympäristön rakennustehokkuudet.

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.

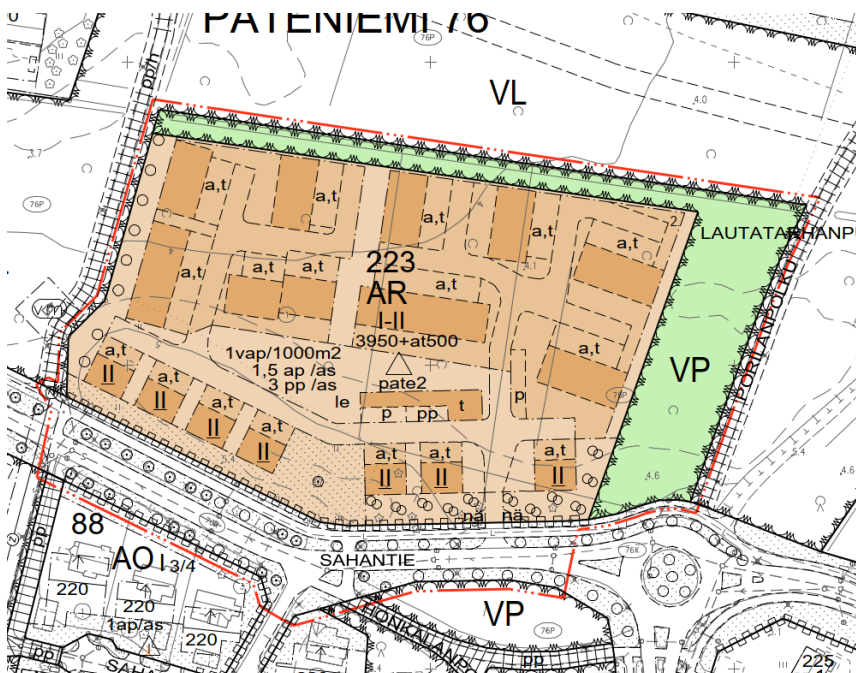
Viranomaisneuvottelun muistio on vuorovaikutusraportissa, joka löytyy kaavatyön projektikortilta.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja osallisilta ja viranomaisilta saadun palautteen pohjalta, kaavaratkaisua kehitettiin mm. pienentämällä rakennusmassoja Sahantien varressa, vähentämällä rakennusoikeutta, lisäämällä näkymä-/viherkaistoja tontille ja leventämällä itäreunan puistokaistaletta. Viranomaisten kanssa järjestetyn kokouksen, suunnittelijoiden välisten työpalavereiden ja ohjausryhmän kokouksen jälkeen laadittiin kaavaehdotus.

Oulun kaupungin kulttuuriympäristötyöryhmä käsiteli kaavaehdotusta 15.5.2020. Työryhmä totesi, että kaavamuutos on valmisteltu asianmukaisesti Pohjois-Pohjanmaan museon ja Oulun kaupungin rakennusvalvonnan ohjauksessa.

Ohjausryhmän ja kulttuuriympäristötyöryhmän kommenttien jälkeen kaavaehdotusta tarkennettiin ja kaavamuutokseen laadittiin myös kolmiomääräys.

Kaavaehdotusta käsiteltiin ohjausryhmän kokouksessa 26.8.2020. Ohjausryhmän kokouksen jälkeen kaavaehdotus esitellään yhdyskuntalautakunnalle kaavaehdotuksen nähtävillä asettamiseksi, jolloin kaupunkilaisilla on mahdollisuus ottaa kantaa asiantuntijoiden laatimaan ehdotukseen ja jättää siitä muistutus.



Kaavaehdotuksesta laadittuja havainnekuvia:



4.5.3 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä nähtävillä 13.10. -12.11.2020 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto ja kolme muistutusta.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet on kirjattu kaavaehdotuksen laadittuun vuorovaikutusraporttiin, joka löytyy asemakaavan projektikortilta.

Kaavaehdotuksesta saaduissa lausunnossa ja muistutuksissa ei esitetty sellaisia seikkoja, joita ei olisi tutkittu jo aikaisemmin kaavaehdotusta laadittaessa.

Kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia nähtävillä olon jälkeen.

4.5.4 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan kaavaluonnos oli nähtävillä 15.11. – 16.12.2019 välisen ajan. Nähtävilläolon jälkeen kaavaluonnokseen tehtiin mm. seuraavat muutokset:

Lautatarhanpuisto:

- Porilanpolun ja korttelin väli säilytetään puistoalueena 30 metrin leveydeltä (VP). Luonnosvaiheessa alue esitettiin kortteliin kuuluvana, asumisen sallivana alueena. Korttelialueen pinta-ala pieneni n. 3 280 m².
- Korttelin pohjoisrajaa siirretään, jotta Lautatarhanpuistossa oleva oja tulee olemaan Oulun kaupungin omistamalla kiinteistöllä. Ojan huoltotoimenpiteitä varten suojaleveyden täytyy olla riittävä.

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.
- Maisemamännyn ympärille on esitetty laajempi istutettava alue ja rakentaminen on sijoitettu kauemmaksi männystä.
- Tontin liittymään esitetään näkemäalue. Liittymää siirretään metrin verran itään. Liittymän vieressä sijaitsevan suuren männyn vuoksi.

Rakennusoikeuden ja asuntojen määrä:

- AR -korttelin rakennusoikeutta on vähennetty 6 100 k-m²:stä 4 450 k-m²:iin eli rakennusoikeus on vähentynyt 1 650 k-m². Kaavaluonnoksessa esitetty rakentamisen tehokkuus korttelissa 223 oli $e=0,25$ ja kaavaehdotuksen tehokkuusluku korttelissa on $e=0,23$. Koko kaava-alueen tehokkuusluku on $e=0,16$.
- korttelin pinta-alaa on pienennetty ja se on kaavaehdotuksessa 1,9598 m². Korttelin pinta-alan pienemisen johdosta rakennusten sijainnit tarkentuivat.
- Kaavaluonnosvaiheessa arvioitiin asuntojen määrän olevan 68 kpl. Kaavaehdotukseen asuntojen määräksi esitetään 45 kpl, jolloin kaavaehdotuksessa asuntoja osoitetaan alueelle 23 kpl vähemmän kuin aiemmissa suunnitelmissa.

Muut muutokset:

- Peitto% - määräys poistetaan kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotukseen on tarkennettu sitovia rakennusalueen rajoja, jotka ohjaavat rakentamisen tontinkäyttösuunnitelman mukaiseksi.
- Korttelin rajauksen pienentyessä kaavaluonnoksessa esitetty pienempi leikkialue on poistettu kaavaehdotuksesta.
- Kaavakartalta poistetaan aita – merkintä. Kolmiomääräyksessä määrätään aidan rakentamisesta: kortteli rajataan joko aidalla tai pensasistutuksin.

Pysäköintimääräys

- Kaavaehdotukseen esitetään, että autopaikkoja tulee rakentaa 1,5 asuntoa kohden Oulun kaupungin hyväksymän pysäköintinormin mukaisesti. Lisäksi kortteliin tulee rakentaa yksi vieraspaikka 1000m² kohden (1 ap jokaista alkavaa tuhatta kerrosalaneliometriä kohden). Kortteliin tulee toteuttaa kolme liikuntaesteisen esteetöntä autopaikkaa (LE-autopaikka).

Kolmiomääräys

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

Kaavaehdotus oli nähtävillä 13.10. -12.11.2020 välisen ajan.

Kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia nähtävilläolon jälkeen.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta käynnisti hankkeen ja päätti osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 12.11.2019 § 595.

Yhdyskuntalautakunta asetti valmisteluaineiston 12.11.2019 § 596 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen 15.9.2020 § 419 julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksen rakenne ja maankäyttö ovat yleiskaavan mukaista rakentamista. Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentaminen tehostaa alueen maankäyttöä. Mitoituksen lähtökohtana on ollut muodostaa korttelirakenne, joka ottaa huomioon ympäröivän rakennuskannan mittakaavan ja rakeisuuden. Täydennysrakentaminen on sovitettu yhteen lähiympäristön rakennuskantaan maltillisella mittakaavalla. Alue on osa entistä Pateniemen sahayhdyskuntaa, joka osaltaan asettaa vaatimuksia arkkitehtuurin laadukkuudelle. Täydennysrakentaminen alueelle on yhdyskuntataloudellisesti kannattavaa kattavan palveluverkon, hyvien joukkoliikennedyhteyksien ja rakennetun infrastruktuurin vuoksi. Täydennysrakentaminen mahdollistaa houkuttelevan asuinkorttelin rakentamisen arvostetun asuinalueen yhteyteen.

Asemakaavan muutoksella muutetaan voimassa olevan asemakaavan mukainen matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM) ja osa lähivirkistysalueesta (VL) rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi AR. Kortteliin saa rakentaa joko I tai II -kerroksisia rakennuksia. Sahantien varteen rakennettavien talojen tulee olla II -kerroksisia paritaloja, jotka soveltuvat mittakaavaltaan Pateniemen RKY -alueen ilmeeseen ja maisemaan.

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä täydentämällä aluetta asuinrakentamisella. Asemakaavan muutos mahdollistaa alueelle täydennysrakentamista 4 450 k-m². Kortteliin voidaan rakentaa yksi- tai kaksikerroksisia rivitaloja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia. AR -kortteliin osoitettu rakentamisen tehokkuusluku on $e=0,23$. Koko kaava-alueen tehokkuus on $e=0,16$.

Kortteliin on osoitettu rakennusalueen rajat. Sahantien varteen osoitetaan seitsemän paritalon rakentamisen mahdollistamat rakennusalueet. Rakennusten tulee olla kaksikerroksisia. Ohjeellisten rakennusalojen rajojen mukaisesti yksi- tai kaksikerroksiset kytketyt asuinrakennukset sijoittuvat korttelin pohjoisosaan ja itä- sekä länsirajoille. Korttelin keskiosaan on esitetty myös muutamia asuinrakennuksia. Tontin keskiosa muutoin esitetään leikki- ja oleskelualueeksi, jonka alueen eteläosaan esitetään talousrakennuksen rakennusala ja ohjeelliset pysäköinti ja pyöräpysäköintialueet. Talousrakennus toimii ulkoiluvälinevarastona ja tarvittaessa väestönsuojatilana.

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

Autojen säilytyspaikat on sijoitettu asuntojen välittömään yhteyteen. Korttelialueen keskellä on muutamia autojen säilytyspaikkoja, joita voivat mm. vierailijat hyödyntää. Kortteliin tulee rakentaa myös kolme autoa paikkaa liikuntaesteisille.

Sahantien laita esitetään istutettavana alueena ja säilytettävän puuston alueena, jolla halutaan säilyttää suurehkoja petäjä- ja muu arvokas puusto. Tontilla sijaitseva maisemamänty esitetään säilytettävän puun merkinnällä. Lisäksi tontin länsireunalle täytyy istuttaa puurivi. Kortteli tulee rajata joko aidalla tai pensasistuksin.

Osalla korttelinrajaa Sahantien katualuetta on levennetty n. 1,6 metriä, jotta tien piennaralue on saatu riittävän leveäksi. Myös Lautatarhanpuistosta n. 5 m² alue muuttuu samasta syystä katualueeksi. Katualueelle esitetään ohjeelliset istuttavat alueet sekä säilytettävät puut ja istutettavat puurivit.

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

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on n. 2,85 ha. Alueelle muodostuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) jonka pinta-ala on n. 1,96 ha, puistoaluetta 4 689 m² ja katualuetta 4 236 m².

AR- kortteliin esitetään rakennusoikeutta 3 950 k-m² asuinrakentamiseen ja 500 k-m² autosuojan sekä talous- ja huoltotilojen rakentamiseen. Korttelin rakennusoikeus tehokkuuslukuna on e=23. Koko kaava-alueen tehokkuusluku on e=0,16.

Asemakaavamuutoksen osoittama uudisrakentaminen mahdollistaa n. 45 asunnon rakentamisen. Alueelle on suunniteltu muutamia n. 90 k-m² asuntoja. Suurin osa asunnoista tulee olemaan 70 – 80 k-m²:n kokoisia. Kaavamuutoksen mahdollistama täydennysrakentaminen lisää asukasmäärää n. 90 henkilöä.

5.1.2 Palvelut

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

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Asuinrivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi on esitetty kortteli 223 ja osa Lautatarhanpuistosta. AR –korttelialueen pinta-ala on 1,96 ha. Kortteliin esitetään liittymän paikka, josta tontin sisäiset liikennejärjestelyt ohjaavat rakennusten sijoittelua. Liittymään osoitetaan näkemäalue liikenneturvallisuuden varmistamiseksi.

Rakennusoikeutta on osoitettu 3 950 k-m² asuinrakentamiseen ja 500 k-m² autosuojan, talous- ja huoltotilojen rakentamiseen. Kortteliin saa rakentaa joko I tai II -kerroksisia rakennuksia. Sahantien varteen on rakennettava II -kerroksisia asuinrakennuksia.

Korttelin pysäköinti on esitetty asuntokohtaisesti, jolloin kunkin asunnon yhteyteen on esitetty alueet autojen pysäköintiin. Lisäksi kortteliin osoitetaan myös muutamia ohjeellisia pysäköintipaikkoja piha-alueelle. Autopaikkoja tulee rakentaa 1,5 autopaikkaa yhtä asuntoa kohden ja pyöräpaikkoja kolme asuntoa kohden. Kortteliin tulee rakentaa liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja (LE-paikat) vähintään kolme kappaletta.

Korttelin keskelle jäävä alue osoitetaan leikki- ja oleskelualueeksi.

5.3.2 Muut alueet

Katualue

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

Puisto

Suunnittelualueeseen kuuluva puistoalue esitettiin kaavaluonnoksessa osana AR- korttelia. Kaavaehdotuksessa asuin korttelia on kavennettu 30 metriä Porilanpolun puoleiselta sivulta ja tämä alue esitetään puistona. Korttelin pohjoisrajalle esitetään myös puistokaistale, jolloin avo-oja jää puistoon, jolloin oja ei ole osa korttelialuetta.

Kaavamääräyksiä on tarkennettu kolmiomääräyksellä:

Pate2-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

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.

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 piha-toiminnoille, 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 latituksen laajuinen alue tulee rauhoittaa toiminnoilta, ettei esim. lumenpoisto tai -lajittaminen vahingoita puiden runkoja tai kaivaminen tai maan tiivistyminen vahingoita juuristoa.

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.

HULEVEDET

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

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Kaavamuutos noudattaa Oulun kaupungin strategiaa, maankäytön toteuttamishjelmaa ja kaupungin täydennysrakentamisen tavoitteita tehostamalla maankäyttöä sekä hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa. Sijainti joukkoliikennereitin läheisyydessä sekä hyvien kevyen liikenteen yhteyksien varrella edistää kaupunkistrategiassa mainittua ympäristöystävällisen liikkumisen tavoitetta.

Kaavamuutos on Uuden Oulun yleiskaavan mukaista täydennysrakentamista, jossa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP, alue varataan kaupunkimaiselle pientaloasumiselle kuten yhtiömuotoisille ja kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille).

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. Sahantien vastakkaisessa korttelissa kerrosluku on I $\frac{3}{4}$. Muutoin Sahantien varren rakennusten kerrosluku vaihtelee I $\frac{2}{3}$ ja II -kerroksen välillä. Rakentamisen tehokkuus ($e=0,23$) mukailee lähiympäristön rakentamisen tehokkuutta.

Monipuolinen asuntorakentaminen, jonka kaavamuutos mahdollistaa, vaikuttanee alueelle muuttavan väestön rakenteeseen siten, että tulevat asukkaat ovat lähinnä lapsiperheitä. Tällä on positiivinen vaikutus myös palvelujen säilymiseen ja kaavamuutosalueen ympäristöön.

Palveluiden osalta alue tukeutuu lähinnä Pateniemen keskuksen palvelutarjontaan, jolloin Pateniemen palveluiden käyttöaste lisääntyy suunnittelualueen rakentumisen johdosta. Suunnittelualueelta on hyvät liikenneyhteydet Ritaharjussa sijaitsevaan kaupalliseen keskittymään ja Oulun keskustaan. Alueelle muuttavat uudet asukkaat voivat hyödyntää myös näiden alueiden kaupallisia ja muita palveluita.

Kaavamuutoksella rakentamaton tontti muuttuu pientalovaltaiseksi korttelialueeksi. Alueelle sijoittuu asuinrakentamista hyvien liikenneyhteyksien varteen jo rakennettuun kaupunkiympäristöön.

Suunnittelualueen kaupunkikuvallinen ilme muuttuu rakennetummaksi ja Sahantien varren kaksikerroksisen rakennukset tulevat rajaamaan katutilaa selkeämmin. Katutilan ilmeelle arvokkaat suuret puut säilytetään.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Nykyisen kaavan mukaisella tontilla on ollut entisen Pateniemen sahan navetta, joka on tuhoutunut tulipalossa. Kaavamuutosalue on osin puistoa, jossa kasvaa koivuja ja muutamia isohkoja mäntyjä. Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen vuoksi pääosa korttelissa sijaitsevasta puustosta kaadetaan.

Kaavamuutoksen vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat vähäisiä ja tai normaaliin rakentamistoimintaan verrattavia. Tätä voidaan perustella luonto- ja maisemaselvityksellä, jonka mukaan mm.:

- Selvitysalueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse alueen maankäytön suunnittelussa huomioitavia aluemaisia suojelukohteita, luonnon monimuotoisuuden kannalta huomioitavia luontotyyppisiä eikä suojeltavien kasvilajien esiintymiä.
- Alueelta ei ole tiedossa luontodirektiivin liitteen IV a eläinlajien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä alueella arvioida olevan erityisiä linnustoarvoja.

Säilytettäväksi esitetään muutamat suuret männyt Sahantien varressa sekä tontilla oleva maisemamänty. Tämä maisemamänty on osoitettu kaavassa suojeltavaksi, kuten myös Sahantien varressa olevat muutamat suurehkot männyt. Tontin keskiosa on pyritty säilyttämään mahdollisimman vihreänä ja puistomaisena osoittamalla sinne leikki- ja oleskelualue. Kaavamääräyksissä on erilliset määräykset, joilla määrätään tarkemmin toimenpiteistä, joita ei saa tehdä säilytettävän puun ja puuston lähetyvillä.

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

Kaavamuutoksella Lautatarhanpuiston itäinen alue toimii lähinnä suojaviheralueena olemassa olevan ja uuden rakennuskannan välillä. Alue on esitetty VILMO:ssa (Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuussuunnitelma) virkistysalueeksi ja taajaman viheralueeksi. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva puisto esitetään pääviherkäytävänä Pateniemen rannan suuntaan.

5.4.4 Vaikutukset asumiseen ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen tulee muuttamaan lähialueen elinympäristöä, sillä nykyisin rakentamaton tontti ja osa Lautatarhanpuistosta tulee rakentamaan asuinkortteliksi. Suunnittelualueen ja nykyisen rakennuskannan väliin jää kuitenkin riittävät suoja- ja viheralueet. Asuinrakentamisen lisääminen ja alueen täydennysrakentaminen on luontevaa kehitystä, sillä alue sijaitsee keskellä rakennettua kaupunkiympäristöä.

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

5.4.5 Vaikutukset liikenteen toimivuuteen, turvallisuuteen ja kestävien kulkumuotojen edistämismahdollisuuksiin

Kohteen ympäristössä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet ovat hyvät ja turvalliset. Sahantie on hitaasti liikennöity kokoojakatu, jolla on aluenopeusrajoitus 40 km/h. Tulevan maankäytön suunnittelussa tontin ajoneuvoliittymä sijoittuu Sahantien kiertoliittymän länsipuolelle. Liittymän paikka on määritetty yhteistyössä Oulun kaupungin kadut ja liikenne yksikön kanssa.

Sahantie on päättävä katu, jolla ei ole läpiajoa. Sahantien liikennemäärä on nykyisellään kiertoliittymän itäpuolella noin 1400 ajoneuvoa/vuorokaudessa ja tontin kohdalla noin 800 ajon/vrk. Liikennetuotoksen on arvioitu kasvavan tontin rakentamisen takia noin 100 ajon/vrk (saapuva/poistuva). Uuden rakentamisen aiheuttaman liikenteen kasvun vaikutukset liikenteen toimivuuteen ei ole merkittäviä.

Käpy-ryhmän kommentit (5.12.2019) on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan suunnittelussa. (Käpyryhmä antaa suosituksia, jotka tulisi ottaa huomioon mahdollisuuksien mukaan toteutuksessa mutta ne eivät ole määrääviä).

1. Käpy-auditoinnin jälkeen tontinkäyttösuunnitelmaa on päivitetty, jolloin myös tonttia on pienennetty. Uudessa suunnitelmassa asuntojen määrää ja siten myös ajoneuvojen määrää on vähennetty. Tontinkäytön kannalta keskitetty pysäköinti aiheuttaisi sen, ettei keskusaukiosta saada asukkaiden kannalta viihtyisää. Alueen liikennöinti periaate on pitkälti Shared space mukainen.
2. Tontilta on yksi ajoneuvoyhteys Sahantielle. Muut yhteydet tontilta toteutetaan jkpp- väylinä alueen ympäröiville kevyen liikenteen väylille.
3. Alue on erinomaisesti saavutettavissa niin kävellen kuin polkupyörällä. Sahantien varrella kulkee pyöräilyn aluereitti, joka yhdistyy Haukiputaantien varren pyöräilyn pääreittiin. Pääreitiltä on nopea yhteys Oulun keskustaan. Oulun keskustan ja Virpiniemen välille suunniteltu ns. pohjoinen ranta-reitti, meren rannassa, parantaa ja monipuolistaa alueen kävelyn ja pyöräilyn reittivaihtoehtoja.
4. Suunnittelukohteen läheisyydessä on useita linja-autopysäkkejä, joissa pysähtyy linja 21 (Kellon Kiviniemi – Oulunsuu). Haukiputaantien varressa olevilla pysäkeillä pysähtyy linjat 4, 20 ja 23. Alue on hyvin tavoitettavissa myös joukkoliikenteellä.
5. Näkemiin tontin sisällä on kiinnitetty tarkemmin huomiota uudessa tontinkäyttösuunnitelmassa. Tontin sisäisten yhteyksien poikkileikkauksilla ja pintamateriaalin valinnoilla on tavoiteltu alueesta Shared space olemusta. Kaavaehdotukseen on lisätty näkemäalueen rajausta tontin liittymässä Sahantielle ja sen varressa sijaitsevalle pyöräilyn aluereitille.

5.4.6 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

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

Suunnittelualueen eteläpuolella, Honkapirtin vieressä, sijaitsee Pateniemen urheilukeskus, jossa voi harrastaa monipuolisesti erilaisia urheilulajeja. Urheilukeskuksessa on tekojää, jossa on yleisöluistelualue ja kaukalo. Keskuksessa on kesäisin kaksi keinonurmikenttää, kaksi nurmikenttää ja murskepintainen juoksurata. Lajeja, joita alueella voi harrastaa, ovat jääkiekko, luistelu, kaukalopallo, jalkapallo, rugby ja yleisurheilu.

Alue on erinomaisesti saavutettavissa kävellen ja polkupyörällä läheisten pyöräteiden ja Sahantien varren pyöräilyn aluereitin vuoksi. Suunnittelualueen molemmin puolin on rakennetut kävelyn ja pyöräilyn reitit, jotka mahdollistavat sekä arkiliikunnan että monipuolisen liikunnan harrastamisen.

Meren rannalle, välille Oulun keskusta – Virpiniemi, on suunnitteilla ns. Pohjoinen rantareitti. Reitti tulee sijaitsemaan noin kilometrin päässä suunnittelualueesta. Rakennettava reitti tulee lisäämään asukkaiden liikuntamahdollisuuksia mm. kävellen, pyöräillen, rullaluistellen ja rullasuksilla hiihtäen.

5.4.7 Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa rakentamattoman alueen muuttumisen asutuksi alueeksi. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa matkailua palvelevien rakennusten rakentamisen.

Asumisen mahdollistaminen elävöittää aluetta. Kortteliin sijoittuvalla asumisella ei ole kokonaisuuden kannalta suurta merkitystä. Kaavamuutoksen mahdollistama täydennysrakentaminen lisää asukasmäärää n. 90 henkilöä. Lisäys olemassa olevaan asukasmäärään on kohtuullinen nykyisen asuinrakentamisen ollessa pien- ja rivitalovaltaista.

Alueen toteuttaminen aiheuttaa alueelle hetkellisesti rakentamisaikaisia häiriötekijöitä, mutta tilanne tasaantuu rakentamistoimenpiteiden valmistuttua. Täydennysrakentaminen aiheuttaa ympäristöön muutosta näkyvien muuttumisen vuoksi tai avoimen tilan muuttuessa rakennetuksi. Täydennysrakentaminen ja olemassa olevien olosuhteiden muuttuminen on kuitenkin normaalia kaupungin kehitymisestä johtuvaa. Kyseessä oleva täydennysrakentaminen on Valovoimainen Oulu, kaupunkistrategian 2026 ja Uuden Oulun yleiskaavan mukaista ja rakentamisella pyritään vastaamaan Oulun kaupungin asuntorakentamisen ja täydennysrakentamisen tavoitteisiin. Asemakaavan muutoksella ei ole kokonaisuuden kannalta merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia.

5.4.8 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Alueen täydennysrakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti järkevää ja perusteltua. Alueen lähiympäristöön on toteutettu infrastruktuuri sekä hyvä palveluverkko mm. koulu, urheilualueet ja kaupalliset palvelut. Alueen toteuttaminen ei edellytä kaupungilta investointeja uuden kunnallistekniikan verkoston rakentamiseen taikka palveluverkon toteuttamiseen.

Asemakaavamuutoksen kohteen rakentamisella on vaikutuksia myös Oulun kaupungin työllisyyteen. Voidaan arvioida, että työmaalla työskentelee rakennusvaiheen (n. 12 kk) aikana keskimäärin 15 henkeä. Työmaan ulkopuolella kohteen eteen tekee töitä myös keskimäärin 15 henkeä, kun mukaan lasketaan Temotek Oy:n konttorin työntekijät, aliurakoitsijat ja tavarantoimittajat.

Suunnittelualue on tarkoitus toteuttaa kahdessa vaiheessa, jolloin työllistävä vaikutus on noin kahden vuoden ajalle.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Suunnittelualueen rakentaminen voidaan toteuttaa asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi. Alue voidaan toteuttaa vaiheittain.

Oulussa 31. päivänä elokuuta 2020

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Anne Olsbo
kaavoitusarkkitehti

Päivi Markuksela
kaavasunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	31.03.2021
Kaavan nimi	Pateniemen kaupunginosa korttelin 223 tonttia 2 koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	29.03.2021	Ehdotuspvm	31.08.2020
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	12.11.2019
Hyväksymispykälä	23	Kunnan kaavatunnus	564-2383
Generoitu kaavatunnus	564V290321A23		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,8523	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,8523

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,8523	100,0	4450	0,16	0,0000	3250
A yhteensä	1,9598	68,7	4450	0,23	1,9598	4450
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4689	16,4	0		-0,3973	0
R yhteensä	0,0000		0		-1,5784	-1200
L yhteensä	0,4236	14,9	0		0,0159	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,8523	100,0	4450	0,16	0,0000	3250
A yhteensä	1,9598	68,7	4450	0,23	1,9598	4450
AR	1,9598	100,0	4450	0,23	1,9598	4450
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4689	16,4	0		-0,3973	0
VP	0,4689	100,0	0		0,4689	0
VL	0,0000		0		-0,8662	0
R yhteensä	0,0000		0		-1,5784	-1200
RM	0,0000		0		-1,5784	-1200
L yhteensä	0,4236	14,9	0		0,0159	0
Kadut	0,4236	100,0	0		0,0159	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Sahantie 10

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

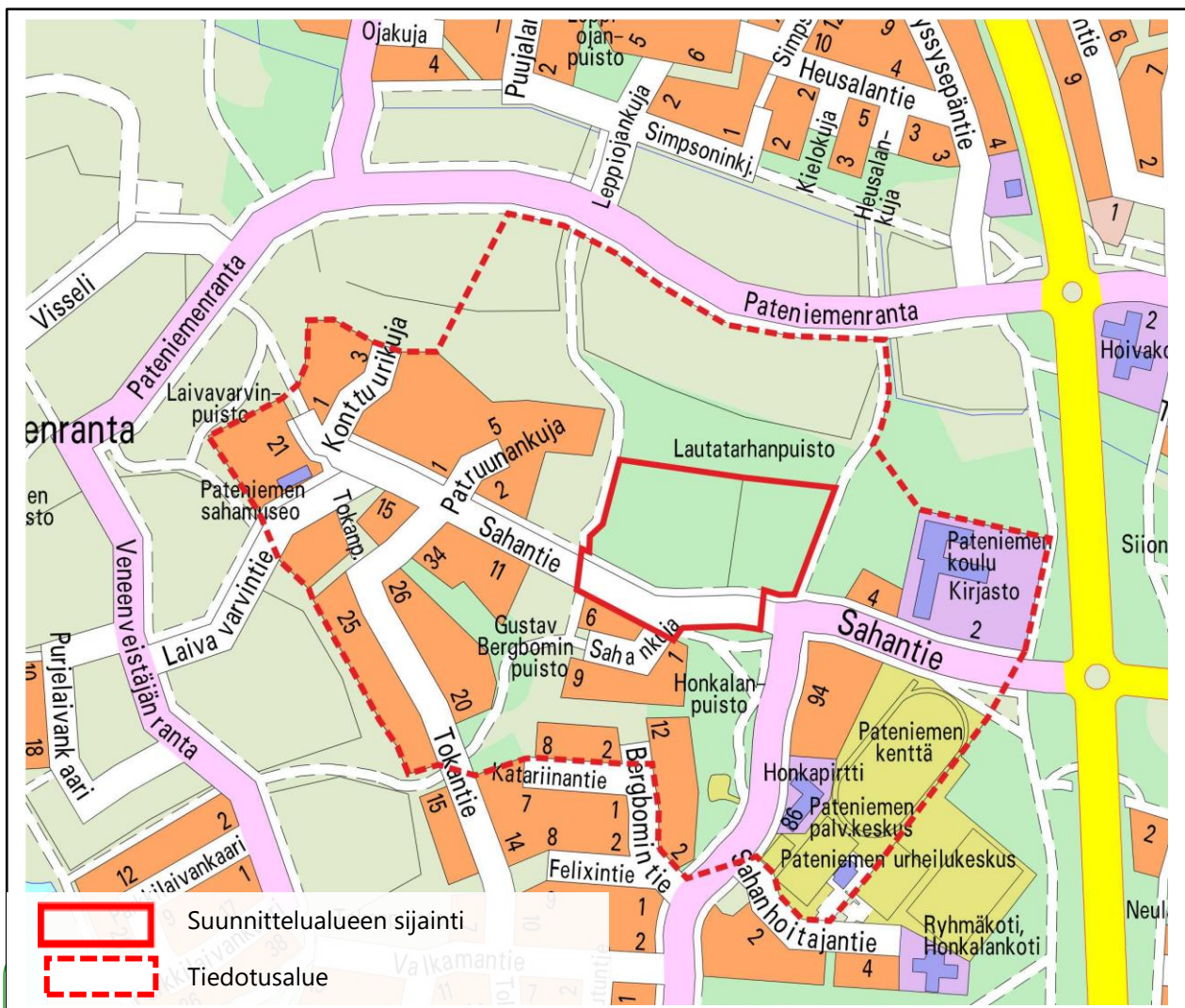
Tiedoksi osallisille

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

Asemakaavahankkeessa suunnitellaan asuinrakentamista matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM) sekä osalle Lautatarhanpuistoa ja Sahantielle.

Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2020 aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta oli mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana 15.11.2019-16.12.2019. Ohje palautteen antoon sivulla 4.



- Suunnittelualueen sijainti
- Tiedotusalue

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella 564-2383.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja sen nykytila

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

Maanomistus

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

Nykyinen maankäyttö

Suunnittelualue on rakentamaton. Alueella kasvaa lehtipuuvaltaista metsää.

Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

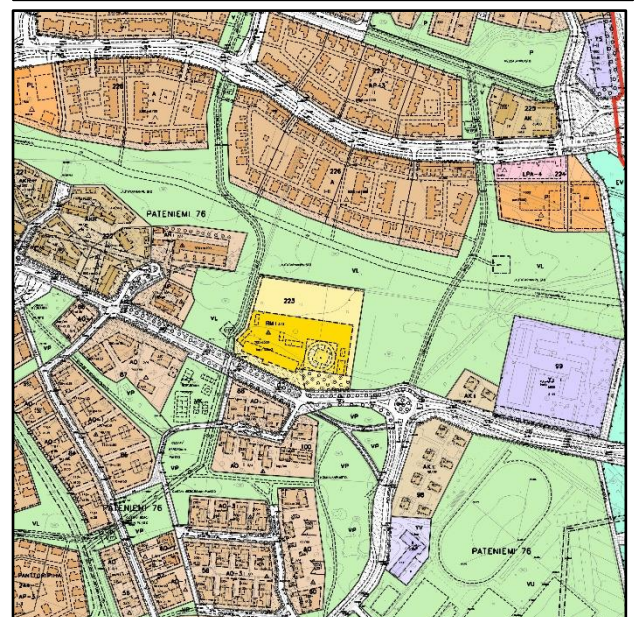
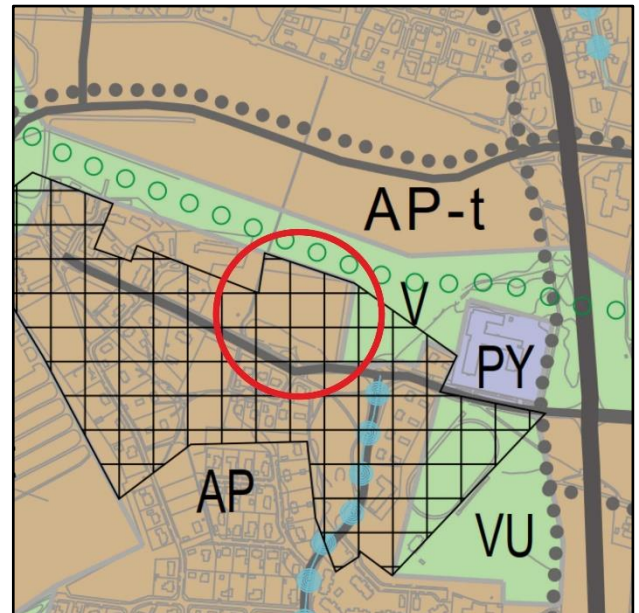
Uuden Oulun Yleiskaava

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

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

Voimassa oleva asemakaava

Alueen voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan vuonna 1999. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 223 on osoitettu merkinnällä RM (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue). Rakennusten suurin sallittu korkeus on $1 \frac{2}{3}$. Tontilla saa käyttää 700 m^2 rakentamiseen ja talous- ja huoltotilojen rakentamiseen 500 m^2 . Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka 100 m^2 kohden (1ap/100 m^2). Kaavassa on esitetty rakennusala, jonka sisälle on esitetty ohjeelliset rakennusalat mm. talousrakennuksille. Sahantien laitaan on esitetty säilytettävän puuston alue, jolla sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet sekä liittymäkiellon alueet. Julkisivun materiaalina tulee olla peittomaalattu lauta. Korttelin pohjoisrajalla on avo-ojaa varten varattu alueen osa. Osa alueesta on esitetty lähivirkistysalueeksi (VL). Sahantie on osoitettu katualueeksi,



jolle on osoitettu istutettava puurivi sekä säilytettävä ja täydennettävä puurivi.

Suunnittelun toteutus

Suunnittelun tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentaminen nykyisen asemakaavan mukaiselle RM – tontille ja osalle Lautatarhanpuistoa. RM -merkintä sallii matkailua palvelevien rakennusten rakentamisen.

Aloite ja sopimusmenettelyt

Vireille tullut asemakaavanmuutos on käynnistetty Temotek Oy:n hakemuksesta. Hankkeesta on laadittu maankäyttösopimus. Oulun kaupunginhallitus on hyväksynyt maankäyttösopimuksen 28.9.2020.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutoksen laati Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Hakija on laatinut asemakaavan muutoksen pohjaksi tarvittavat selvitykset ja tontinkäyttösuunnitelman. Asemakaavan muutosta ohjasi ohjausryhmä, johon kuuluivat edustajat mm. kaavoituksesta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, katu- ja viherpalveluista, rakennusvalvonnasta, Oulun vedestä ja Oulun energiasta.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaavamuutos perustui kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §) Suunnittelualuetta koskien laadittiin tarvittavat selvitykset.

Työn kuluessa arvioitiin kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia mm.:

- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen ja kestävien kulkumuotojen edistämiseen
- kaupunkirakenteeseen
- kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön
- asumiseen ja elinympäristöön
- luontoon ja luonnonympäristöön

Arvioinnin teki kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitettiin asemakaavan selostukseen.

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

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

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

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

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

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

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

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta tuli toimittaa postiosoitteeseen: **KIRJAAMO, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI**, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi. Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitettiin/toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

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

Valmisteluvaihe

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Kaavan muutoksesta laadittiin kaavaluonnos, joka pidettiin nähtävillä yhdessä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa 15.11. – 16.12.2019 välisen ajan. Tänä aikana osallisten oli mahdollista ottaa kantaa työn lähtökohtiin ja suunnitelmiin sekä esittää niihin muutoksia. Luonnosvaiheen keskustelu- ja tiedotustilaisuus järjestettiin Pateniemen koululla 27.11.2019.

Suunnittelun vireilletulosta, kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutettiin kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille valmistelun käynnistymisestä ilmoitettiin kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotettiin sähköpostitse. Viranomaisneuvottelu pidettiin 17.1.2020.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineistosta saatiin mielipiteet, suunnittelu eteni kaavaehdotuksen laatimiseen. Kaavaehdotus oli nähtävillä 13.10-12.11.2020 välisen ajan.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutettiin kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ollut Oulu, ilmoitettiin nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotettiin sähköpostitse. Kaavaehdotuksesta tiedotettiin lähialueen asukkaita kirjeillä. Tiedotettavaa aluetta oli laajennettu luonnosvaiheen palautteen johdosta. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuudet 19.10.2020.

Muistutukset tuli toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

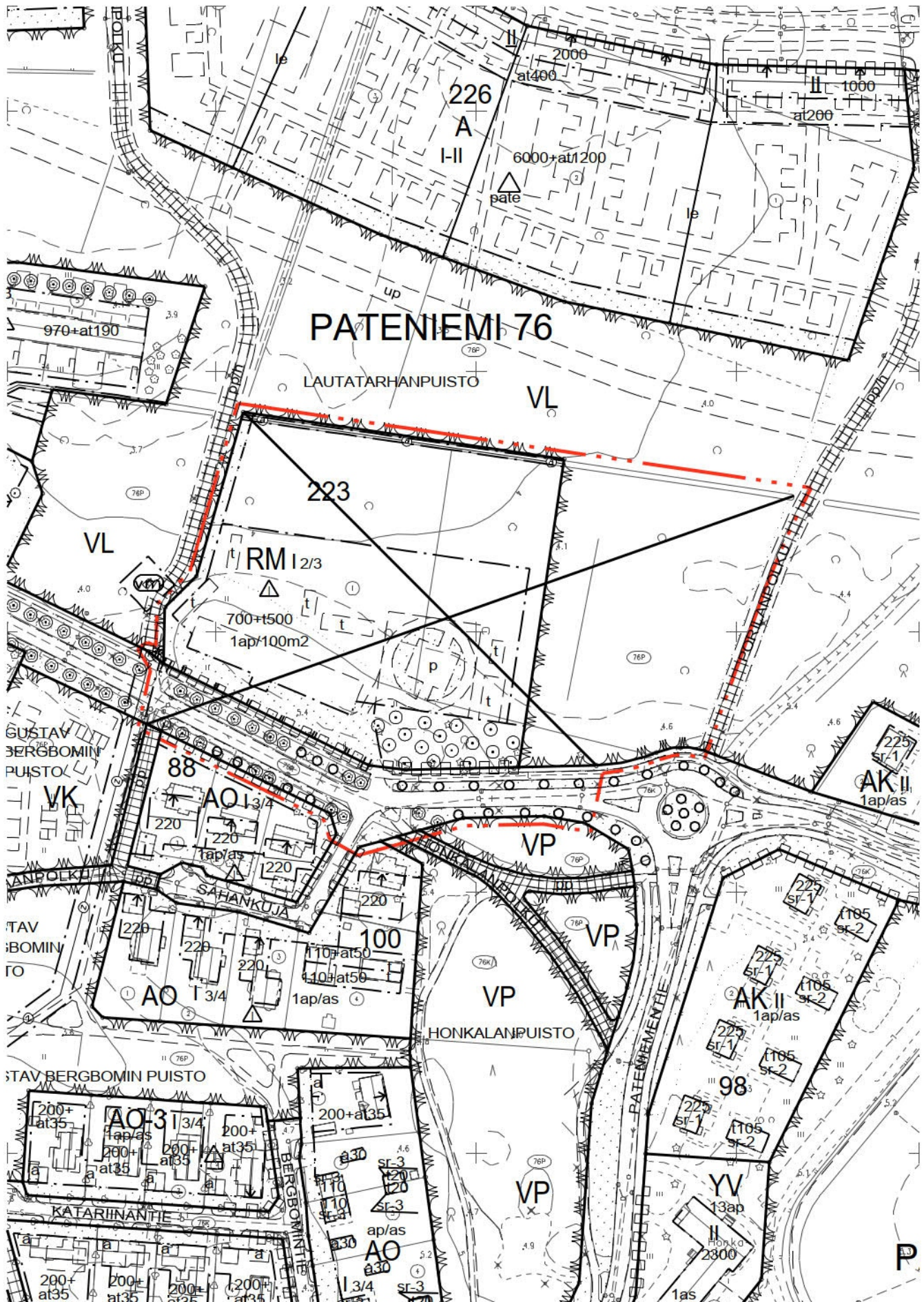
Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
asemakaava-arkkitehti Anne Olsbo | puh. 044 703 2439 | anne.olsbo(at)ouka.fi
kaavasuunnittelija Päivi Markuksela | puh. 050 430 3319 | paivi.markuksela(at)ouka.fi
kaavoitusassistentti Outi Colliander | puh.040 664 2838 | outi.colliander(at)ouka.fi
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

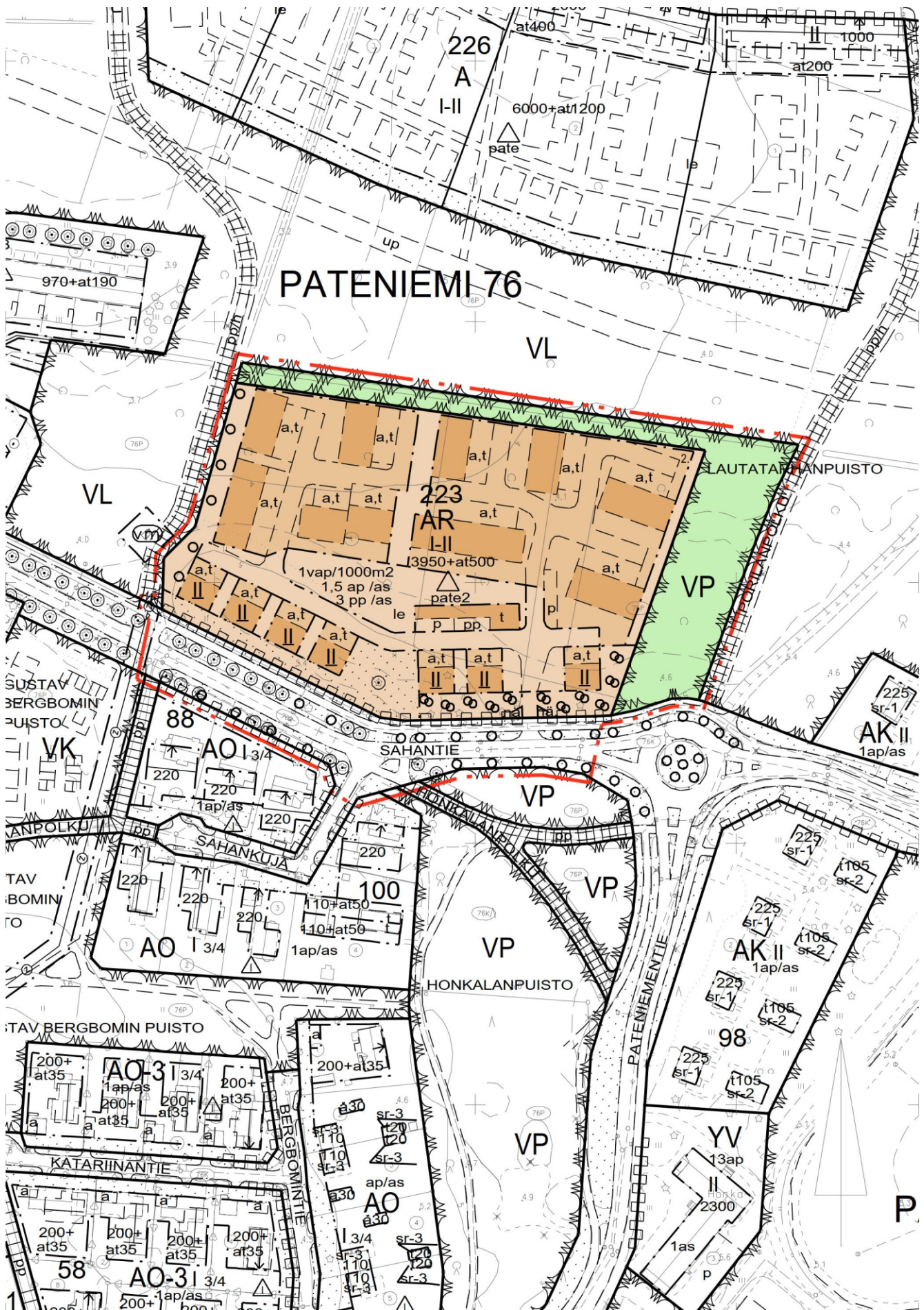
564-2383

1(4)










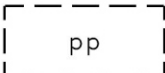

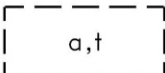

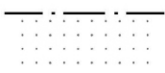
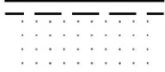

Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:2000, 31.8.2020



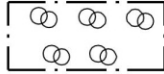



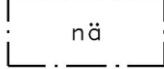

Ote asemakaavan muutoksesta 1:2000, 31.8.2020




Asemakaavamerkinntät ja -määräykset, 31.8.2020

4		Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
33		Puisto.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	76	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	PATE	Kaupunginosan nimi.
93	223	Korttelin numero.
95	SAHANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-3	3950+α+500	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
100	I-II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
112	<u>II</u>	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-106		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa polkupyöräkatoksen tai -varaston.
117		Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
119-102		Ohjeellinen auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
133		Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-1		Istutettava puurivi.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 31.8.2020

135-3		Säilytettävää puustoa.
135-6		Säilytettävä puu.
136		Katu.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
153-1		Näkemäalue.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
163-21	1 vap/1000m ²	Vierasautopaikkoja on varattava 1 ap jokaista alkavaa tuhatta kerrosalaneliometriä kohden.
164	1,5 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
164-20	3 pp/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta polkupyörän säilytyspaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

200-281  pate2-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

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.

PIHA-ALUEET

Korttelissa ensimmäinen rakennuttaja vastaa koko pihan yleissuunnittelusta. Suunnitelmassa tulee määritellä 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-alueita jäsennellään 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 -lajittaminen vahingoita puiden runkoja tai kaivaminen tai maan tiivistyminen vahingoita juuristoa.

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.

HULEVEDET

Alueella syntyvät hulevedet on ensisijaisesti pyrittävä imeyttämään maaperään. Mikäli hulevesien imeyttäminen alueella ei ole mahdollista tulee viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuus mitoitaa lisääntyvien vettä läpäisemättömien pintojen osalta kaavalla 0,8 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntyä tasaisesti 12-24 tunnin kuluttua niiden täyttymisestä. Lisäksi viivytysrakenteen 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.

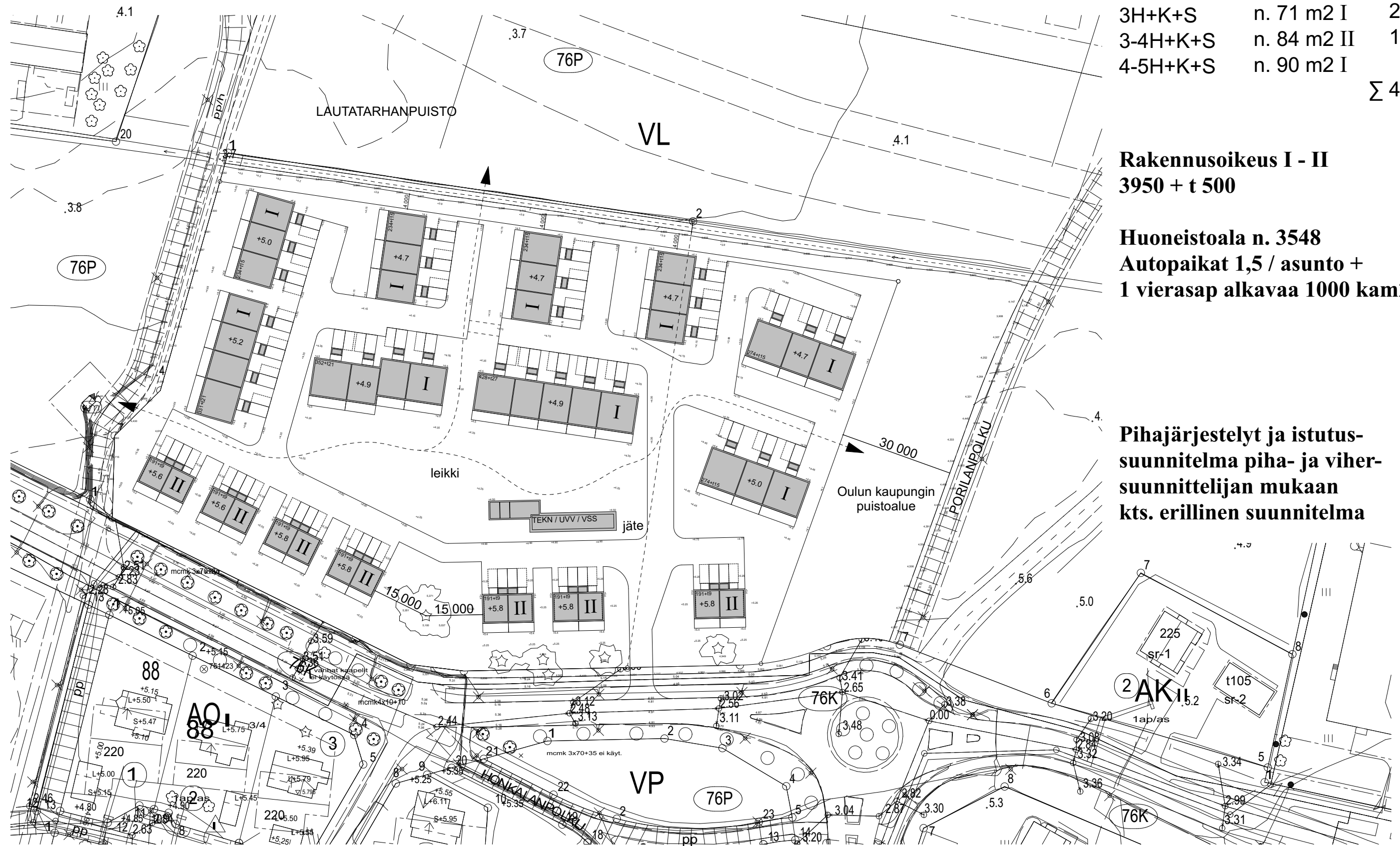
TONTTIJAKOMERKINNÄT:

2.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

564-76-223-1

11.05.2020



3H+K+S	n. 71 m ² I	22 kpl
3-4H+K+S	n. 84 m ² II	14 kpl
4-5H+K+S	n. 90 m ² I	9 kpl
		Σ 45 kpl

Rakennusoikeus I - II
3950 + t 500

Huoneistoala n. 3548
Autopaikat 1,5 / asunto +
1 vieraspa alkavaa 1000 kam² kohden

Pihajärjestelyt ja istutus-
suunnitelma piha- ja viher-
suunnittelijan mukaan
kts. erillinen suunnitelma

TONTTITUTKIELMA

ASEMAPIIRROS

ARKKITEHTITOIMISTO VELI KARJALAINEN OY

0 25 50 1/1000

564-76-223-1



SAHANTIE

Ympäristön ja liikenteen yleissuunnitelma

Plana

Kirsi Pääkkö & Risto Hämäläinen

MERKINNÄT

- Tärkeä virkistysalue (VILMO, Oulun viheraluejärjestelmä ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelma)
- Pääviherkäytävä (VILMO)
- Paikallinen viheryhteys

SÄILYTETTÄVÄT JA POISTETTAVAT

- Säilytettävä metsänreuna
- Säilytettävä mänty
- Poistettava mänty

ISTUTETTAVA KASVILLISUUS

- Istutettava lehtipuu
- Istutettava havupuu
- Istutettava pensas- tai puuaita
- Istutettava pensasalue
- Nurmi

PINNOITTEET

- Asfaltti
- Betonikiveys
- Nurmikiveys
- Hiekkatekonurmi
- Hiekkatekonurmi -turva-alue
- Kivituhka
- Hiekka

VARUSTEET

- Penkki selkänojalla, punainen (esim. Lappset 060142M) 3 kpl
- Pyöräteline, runkolukittava (esim. Lappset Svallet NF8800) 15 kpl (30 pp)
- Leikkivälineet**
- Keinu lautautimilla + turvaistuimella (esim. Lappset 137418M)
- Kipeily- ja liuku -monitoimite (esim. Lappset 137124M)
- Jousikeinu (esim. Lappset 010515)
- Hiekkalaatikko (esim. Lappset 137400_M)
- Liikuntavälineet**
- Keskivartalo (esim. Kompan FAZ105)
- Kuntopyörä (esim. Kompan FAZ50100)
- Käsiympyrä (esim. Kompan FAZ51100)

TONTTITUTKIELMA

ympäristön ja liikenteen yleissuunnitelma



ARKKITEHTITOIMISTO VELI KARJALAINEN OY



TONTTITUTKIELMA

RAKEISUUSKUVA

0 200 400 1/8000

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




















MERKINNÄT



-  Tärkeä virkistysalue (VILMO, Oulun viheraluejärjestelmä ja luonnon monimuotoisuus-suunnitelma)
-  Pääviherkäytävä (VILMO)
-  Paikallinen viheryhteys

SÄILYTETTÄVÄT JA POISTETTAVAT








-  Säilytettävä metsäreuna
-  Säilytettävä mänty
-  Poistettava mänty

ISTUTETTAVA KASVILLISUUS



-  Istutettava lehtipuu
-  Istutettava havupuu
-  Istutettava pensas- tai puuaita

-  Istutettava pensasalue
-  Nurmi

PINNOITTEET

-  Asfaltti
-  Betonikiveys
-  Nurmikiveys
-  Hiekkatekonurmi
-  Hiekkatekonurmi-turva-alusta
-  Kivituhka
-  Hiekka

VARUSTEET

-  Penkki seinäojalla, punainen (esim. Lappset 060142M) 3 kpl
-  Pyöräteline, runkolukittava (esim. Lappset Svallet NF8900) 15 kpl (30 pp)
- Leikkivälineet**
- Keinu lautaistuimilla + turvaistuimella (esim. Lappset 137418M)
- Kipeily- ja luku -montiimiteline (esim. Lappset 137124M)
- Jousikeinu (esim. Lappset 010515)
- Hiekkalaatikko (esim. Lappset 137400_M)
- Liikuntavälineet**
- Keskivartalo (esim. Kompan FAZ105)
- Kuntopyörä (esim. Kompan FAZ50100)
- Käsiympyrä (esim. Kompan FAZ51100)

LUMITILALASKELMA OULUN KAUPUNGIN LASKENTAOHJEILLA

Aurattava pinta-ala 3950 m²
 Varastoitava lumimäärä 474 m³
 Suunnitelmassa osoitettu varastointitila 508 m³



SAHANTIE

Ympäristön ja liikenteen yleissuunnitelma 1:500
 LUONNOS 23.11.2020

Plaana

Kirsi Pääkkö & Risto Hämäläinen

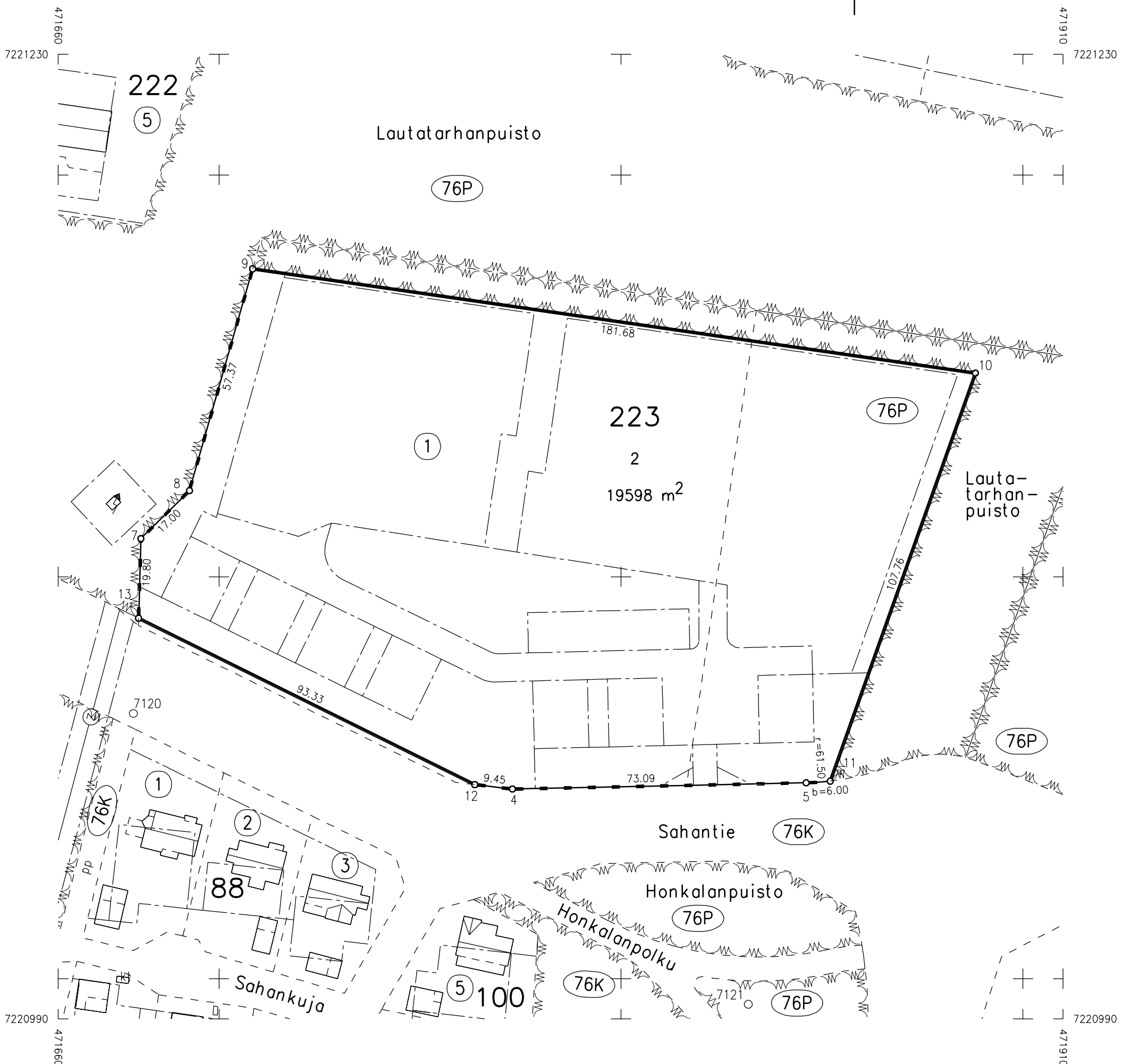
TONTTIJAKO JA -MUUTOS		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 2383		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646595
			EDELLINEN TONTTIJAKO 07.06.2000
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		31.8.2020	KAUP. OSA 76 Pateniemi
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRI Henna Tuutila	KORTTELI 223
PIIRSI	PS		TONTIT 2
TARK	PM		MUUTT. TONTIT 1
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
4	7221047.187	471772.999
5	7221048.741	471846.074
7	7221109.496	471680.558
8	7221121.453	471692.641
9	7221176.630	471708.359
10	7221150.688	471888.180
11	7221049.161	471852.056
12	7221048.308	471763.618
13	7221089.709	471679.974

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
076 0223 0002	19598	14656	076 0223 0001
		4942	076 9903 0000



Oulu Maa ja mittaus

Kartta-arkisto

I 6595

Säil. F:17