



Sisällys

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2.	Tiivistelmä.....	6
2.1	Asemakaavan sisältö.....	6
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.3	Asemakaavan toteutus	7
3.	Lähtökohdat	8
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2	Luonnonympäristö.....	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö	12
3.1.4	Maanomistus.....	19
3.2	Kaava-alueen koskevat suunnitelmat ja päätökset	19
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	19
3.2.2	Maakuntakaava	20
3.2.3	Uuden Oulun yleiskaava.....	21
3.2.4	Voimassa olevat asemakaavat	21
3.2.5	Rakennusjärjestys	22
3.2.6	Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	22
3.2.7	Pohjakartta.....	22
3.2.8	Suojelupäätökset.....	23
3.2.9	Maankäyttösopimukset	23
3.2.10	Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset.....	23
3.3	Kaava-alueen koskevat selvitykset	27
3.3.1	Luonto- ja maisemaselvitys.....	28
3.3.2	Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto	31
3.3.3	Maaperän pilaantuneisuustutkimus	32
3.3.4	Hulevesiselvitys	32
3.3.5	Liikenneselvitys.....	34
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	36
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	36
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	36
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	36
4.3.1	Osalliset	36
4.3.2	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	37
4.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	38
4.4	Asemakaavan tavoitteet	38
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet	38
4.4.2	Oulun kaupunkistrategian tavoitteet	39
4.4.3	Prosessin aikana syntyneiden tavoitteiden tarkentuminen	39
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	39
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	39
4.5.2	Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	42
4.5.3	Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen	42
4.5.4	Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen.....	42
4.5.5	Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset	42
4.5.6	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	42
5.	Asemakaavan kuvaus	43
5.1	Kaavan rakenne.....	43
5.1.1	Palvelut	45

5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	45
5.3	Kaavan vaikutukset	46
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	46
5.3.2	Vaikutukset talouteen	48
5.3.3	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	49
5.3.4	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	50
5.3.5	Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen	50
5.3.6	Vaikutukset lapsiin ja nuoriin	52
5.4	Ympäristön häiriötekijät	53
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	53
5.6	Nimistö	53
6.	Asemakaavan toteutus	54
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	54
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	57
6.3	Toteutuksen seuranta	57

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin 53 kaupunginosan (Pateniemi) korttelia 223. Asemakaavan muutoksella muodostuu Oulun kaupungin Pateniemen kaupunginosan korttelin 223 tontti 3, sekä olemassa olevia lähivirkistys-, ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi: Sahantie 10

Kaavatunnus: 564-2602

Kaavan laatija: Katri Durchman, kaavoitusarkkitehti
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä
13.9.2024.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella
24.9.2024

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan
muutoksen __.__.2020

Asemakaava on tullut voimaan __.__.2020

Kaavoitus on aloitettu maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Vuoden 2025 alusta maankäyttö- ja rakennuslaki on muutettu alueidenkäyttölaki. Kaavoituksessa sovelletaan alueidenkäyttölakia.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pateniemen kaupunginosassa noin kymmenen kilometriä Oulun keskustasta luoteeseen. Suunnittelualue rajautuu etelässä Sahantiehen. Muissa ilmansuunnissa alue rajautuu Lautatarhanpuistoon. Asemakaavan muutosalueen koko on noin 1,6 ha.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 27.11.2025

Liite 3. Vuorovaikutusraportti (mielipiteet, lausunnot ja vastineet) 27.11.2025

Liite 4. Asemakaavakartta, kaavamerkinnot selityksineen 27.11.2025

Liite 5. Sahantie 10 Ympäristön, liikenteen ja hulevesien yleissuunnitelma, 29.4.2025, A-Insinöörit

Liite 6. Havainnekuvat, 14.11.2025, Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Selvitysten tiivistelmät on esitelty tämän selostuksen luvussa 3. Kaikki kaavaa koskevat selvitykset ja suunnitelmat löytyvät kokonaisuudessaan Oulun kaupungin verkkosivuilta [Suunnitelmat ja kaa-
vahankkeet | Oulun kaupunki](#) Sahantie 10 projektikortilta.

Perusselvitykset

- Luonto- ja maisemaselvitys, Pöyry 29.8.2019
- Luonto- ja maisemaselvitys_lisäselvitys, AFRY 14.5.2024, päivitetty 4.9.2024
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus 1, Pöyry 19.6.2017
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus 2, Pöyry 5.6.2019
- Yleispiirteinen pohjatutkimus ja perustamistapalausunto, Pöyry 29.5.2019, päivitetty 10.6.2019
- Pohjatutkimusleikkauskartat, Pöyry 29.5.2019
- Sulfaattimaalausunto, Pöyry 20.5.2019
- Hulevesiselvitys, A-Insinöörit 30.4.2025
- Ympäristön ja liikenteen yleissuunnitelma, A-Insinöörit 29.4.2025
- Lausunto rakentamisen vaikutuksesta pohjaveden korkeuteen, AFRY 18.8.2020
- Viherkerroinlaskelma, A-Insinöörit 25.11.2025

Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Oulun maankäytön toteuttamisohjelma 2024-2028, Oulun kaupunki
- Viherrakenneselvitys ja -yleissuunnitelma VISU -suunnitelma 2024-2025, Oulun kaupunki

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), Pateniemen sahayhdyskuntaa. Lisätietoa kohteesta löytyy Museoviraston sivuilta www.rky.fi

2. Tiivistelmä

Tässä luvussa kuvataan tiivistetysti asemakaavan muutoksen sisältö. Tämän jälkeen kerrotaan kaavaprosessin vaiheista ja asemakaavan toteutuksesta.

2.1 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutosalueena on Pateniemen kaupunginosassa sijaitsevan Pateniemen Saha-alueen kortteli numero 223. Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen rakentamisen Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Asemakaava-alueen laajuus on n. 1,6 ha. Uutta asuinrakentamista kaava mahdollistaa 2750 k-m² ja lisäksi talousrakennuksille 450 k-m².

Alueen asuntotyyppinä on yksi- tai kaksikerroksinen asuinpientalo (AP-3). Asemakaava mahdollistaa myös erillisten pientalojen, kytkettyjen pientalojen sekä rivitalojen rakentamisen. tavoitteellaan noin 30 asunnon ja noin 70 asukkaan korttelia.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), Pateniemen sahayhdyskuntaa. Alueen täydennysrakentaminen tuo alueelle uuden ajallisen kerrostuman, joka sopeutetaan arkkitehtuuriltaan, väreiltään, materiaaleiltaan ja muotokieleltään olemassa olevaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kaupunkikuvaan. Tavoitteena on luoda uusi korkeatasoinen asuinkortteli olemassa olevan kaupunkirakenteen sekä palveluiden äärelle.

Mitoituksen lähtökohtana on muodostaa korttelirakenne, joka ottaa huomioon ympäröivän rakennuskannan mittakaavan ja rakeisuuden täydentäen Sahantien kaupunkikuvaa. Uusi rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöönsä, hienovaraisesti siitä erottuen, luoden monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta Sahantien arvokkaaseen kokonaisuuteen.

Asuntomäärien mitoitusaulukko löytyy kohdasta 5.1.1

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty korttelin 223 yksityisen maanomistajan aloitteesta. Sahantien täydennysrakentaminen kuuluu maankäytön toteuttamisohjelmaan 2024-2028 (MATO).

Asemakaavan suunnittelua on ohjannut kaavahankkeelle perustettu ohjausryhmä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 24.9. - 24.10.2024 (yhdltk. 10.9.2024 § 416). Mielipiteitä esitettiin 1 kpl ja lausuntoja 1 kpl.

2.3 Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen voidaan toteuttaa, kun asemakaavan muutos on lainvoimainen.

3. Lähtökohdat

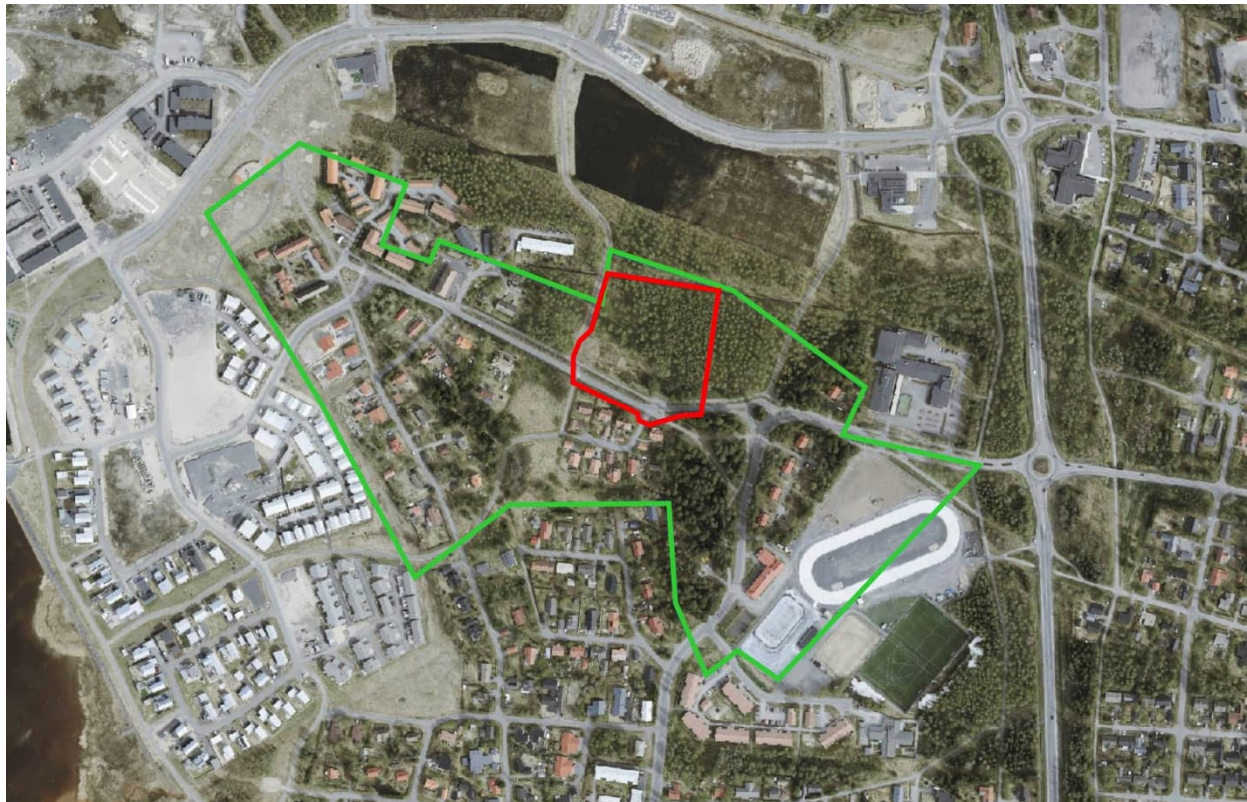
Tässä luvussa kuvataan asemakaavan muutoksen lähtötietoja, kaava-aluetta koskevia suunnitelmia ja päätöksiä.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on kooltaan noin 1,6 ha ja sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä Pateniemen keskuksesta, noin 10 kilometrin päässä Oulun keskustasta. Alue rajautuu pääosin vehreään Lautatarhanpuistoon. Etelässä alue rajautuu Sahantiehen. Alueen länsireunalla on pohjois – etelä suuntainen kävelyn ja pyöräilyn reitti, joka yhdistyy laajempaan kävelyn ja pyöräilyn reittiverkostoon. Alueen pohjoisosassa kulkee suurehko hulevesien avo-oja.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), Pateniemen sahayhdyskuntaa. Alueella on ollut 1600 -luvulta lähtien laivanrakennustoimintaa ja sittemmin sahateollisuutta vuoteen 1990 asti. Sahatoiminnan vuoksi tehtyjen maanpuhdistustöiden seurauksena Pateniemenrannan ympäristö on pääosin maisemavaurioista aluetta. Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuu pääviherkäytävä Pateniemenrantaan. Pateniemen koulut sekä Pateniemen urheilukeskus ja uimaranta ovat kävelyetäisyyden päässä.



Kuva 2. Ilmakuva Pateniemen alueelta vuodelta 2024, missä suunnittelualue rajattu punaisella ja RKY alueen rajaus vihreällä katkoviivalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonympäristön arvot

Selvitysalueen kasvillisuutta leimaa vahva kulttuurivaikutus. Tontilla on sijainnut entisen Patenien sahan vuonna 1951 valmistunut navetta, joka tuhoutui tulipalossa vuonna 2011. Nykyään alue koostuu tontin pohjoisosan koivikosta sekä navetan pihapiirin sijaintipaikan avoimesta joutomaakentästä.

Selvitysalueen eteläreunassa, Sahantien varrella Honkalanpuiston kohdalla, sijaitsee kookas ja komea maisemamänty, joka on alueen maiseman kannalta merkittävä, säilytettävä kohde. Suunnittelualueen eteläreunalla on lisäksi muutamia muita komeita petäjiä. Lautatarhanpuisto suunnittelualueen itäpuolella on pääosin koivikkoa. Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa hulevesiojaan, jonka reunalta on poistettu puustoa ojan huoltokäytävää varten. Ojan pohjoispuolella kasvaa kapealla Sahantien suuntaisella alueella koivikkoa, joka on tärkeä itä-länsi suuntainen viherysteys. Muutoin kaavamuutosalueen pohjoispuolinen alue on itä-länsisuunnassa pääosin puutonta aluetta Patenien rantaan saakka johtuen vanhan sahatoiminnan jälkeisistä maaperän puhdistustoista.



Kuva 3. Suunnittelualueen Sahantien puoleinen reuna on pääosin avointa joutomaakenttä, jonka kohdalla vuonna 2011 palanut navetta on sijainnut. Kuvan oikeassa reunassa näkyy Sahantietä reunustavaa komeaa pylväshaaparivistöä. (Kuva: Afry, 2024)



Kuva 4. Kuvassa vasemmalla tontin eteläreunan kookas maisemamänty ja oikealla säilytettäviä petäjiä.



Kuva 5. Kuvassa näkyy tontilla sijainnut saha-alueen vanha navetta. Kuvassa oikealla säilytettävä maisemamänty. Tonttiliittymä sijoittuu nykyisellään maisemamännyn kohdalla. Kaavamuutoksen myötä tonttiliittymä siirretään. (Kuva: Google maps)

Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan tasaista. Alueen eteläreunan joutomaakenttä on avointa maisematilaa. Alueen koivikko on kasvanut kookkaaksi ja reuna-alueilla siivilöityy näkymiä puuston läpi. Koivikon keskiosassa puusto on tiheää eikä näkymiä juuri avaudu. Perimätiedon mukaan koivikko on istutettu navetan laidunmaille 1970 -luvulla. Koivikon lomassa on yhä nähtävillä laiduntamisen aikaisia aitarakennelmia.

Maankäytön suunnittelussa tulee huomioida selvitysalueen kuuluminen valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY) Pateniemen sahayhdyskunta. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Uuden Oulun yleiskaavassa sekä VISU -suunnitelmassa esitetty sisämaasta rantaan suuntautuva poikittainen viher- ja virkistysyhteys. Myös pystysuuntaiset viheryhteydet tulisi turvata viherkäytävinä.

Selvitysalueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse alueen maankäytön suunnittelussa huomioitavia aluemaisia suojelukohteita, luonnon monimuotoisuuden kannalta huomioitavia luontotyypppejä eikä suojeltavien kasvilajien esiintymiä. Alueelta ei ole tiedossa luontodirektiivin liitteen IV a eläinlajien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä alueella arvioida olevan erityisiä linnustoarvoja. Pateniemen ranta-alue on sen sijaan merkittävä lintujen pesimäalue, erityisesti Letonniemen Natura-alue (SAC) ympäristö, jonne on suunnittelualueelta matkaa noin 2,5 kilometriä.



Kuva 6. Näkymä Lautatarhanpuistosta Sahantien suuntaan. Perimätiedon mukaan koivikko on istutettu 1970 -luvulla.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

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

Pateniemen Saha-alue koostuu eri ikäisistä rakennuksista Sahantien, Tokantien ja Pateniementien varrella. Suurin osa rakennuskannasta on asuintaloja. Lisäksi alueella on säilynyt muita sahatoimintaan liittyneitä rakennuksia. Sahan aikainen rakennuskanta koostuu pääosin 1920-1950 -luvulla rakennetuista kahden perheen asunnoista.

Pateniemen sahan yhteyteen kuuluneet rakennukset ovat sijainneet harvakseltaan laajalla alueella, joka on vuosikymmenten kuluessa täydentynyt eri tyyppisistä asuintaloista koostuvaksi kohtuullisen tiiviiksi ja omaleimaiseksi kokonaisuudeksi. Aluetta on täydennysrakennettu onnistuneesti 2000 -luvun alkupuolella pientaloilla sekä Sahantien pohjoisosan ja Konttuurikujan luhtitaloilla säilyttäen alueen yhtenäisen henki. Lounaaseen RKY alue rajautuu Pateniemenrannan uuteen pientaloalueeseen.

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 päätteenä 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 Honkapiirtti työntekijöiden harrastus- ja kokoontumistiloiksi. 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:

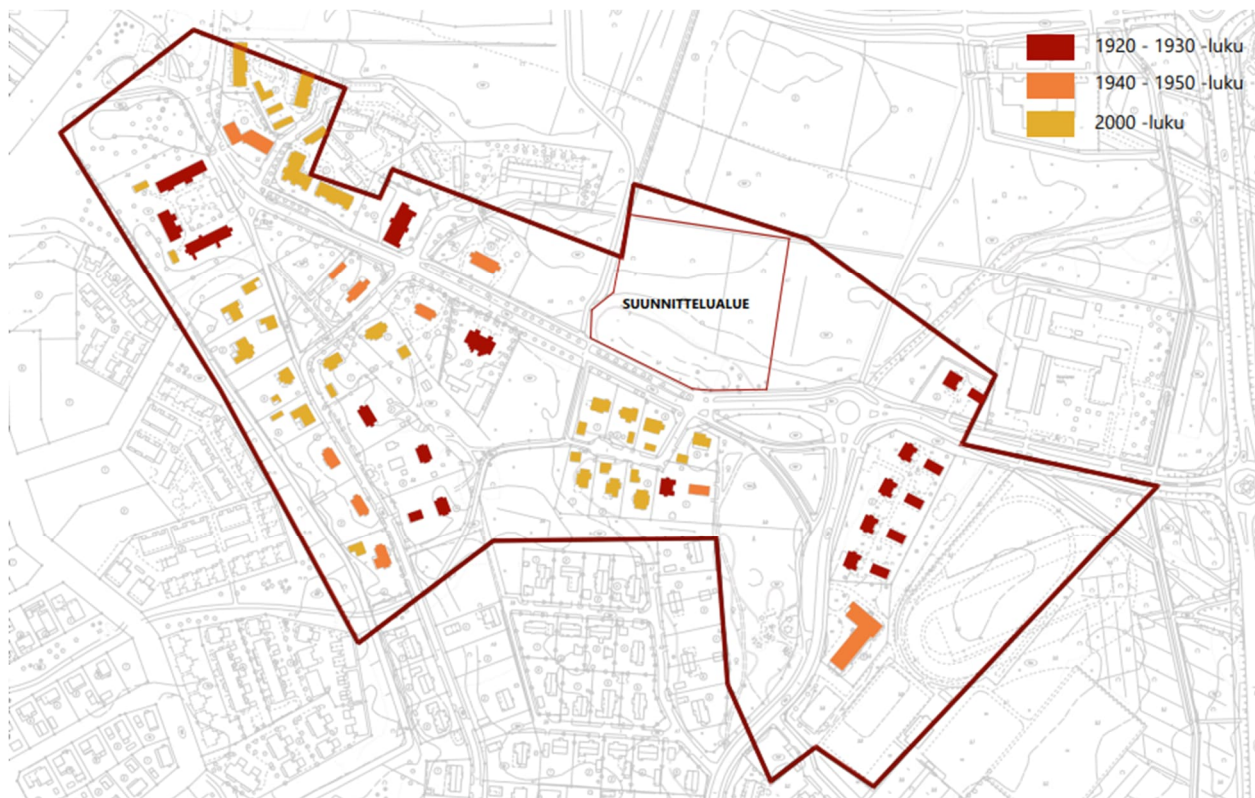
Haukiputaaseen kuuluneessa Pateniemessä harjoitettiin laivanrakennusta 1600-luvulla. Vuonna 1857 oululaiset liikemiehet perustivat Pateniemen suuren laivaveistämön eli Uleåborgs Stora Skeppsvarv- och Rederibolagin. Kauppaneuvos J.G. Bergbomin omistukseen laivavarvi siirtyi huu- tokaupan myötä 1865 ja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

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

Historiallinen ja kulttuurinen arvo

Pateniemen saha-alue kertoo sahateollisuuden vaikutuksesta Suomen teolliseen kehitykseen. Alueen rakennukset, kuten sahakonttorit, työntekijöiden asuinrakennukset ja yhteisölliset tilat, kuvaavat aikansa yhdyskuntarakennetta ja työväestön elinoloja. Sahayhdyskunnan yhdyskuntarakenne heijastaa teollisuusyhteisön pyrkimystä tarjota työntekijöilleen paitsi työpaikan myös asunnot ja palvelut lähellä toisiaan. Tämä luo alueelle omaleimaisen ja yhtenäisen miljöön, jossa työ ja arki kietoutuivat tiiviisti yhteen.

Alueen rakennuskanta edustaa sahateollisuuden aikakauden tyypillistä arkkitehtuuria, jossa yhdistyvät perinteiset puutalot, mansardikattoiset asuinrakennukset sekä sahatoimintaan liittyvät rakennukset. Rakennukset ovat säilyneet alkuperäisillä paikoillaan, ja niiden muodostama miljöö on yhtenäinen. Alueen pylväshaapakuja, saharakennukset ja työntekijöiden asuinalueet muodostavat eheän ja tunnistettavan maisemakokonaisuuden.



Kuva 7. RKY alueen rajaus ja rakeisuuskaavio, jossa on esitetty punaisella rajatun RKY alueen rakennuskanta ryhmiteltynä rakennusvuosikymmenten mukaan.



Kuva 8. Sahantie 11 on yksi Pateniemen sahan työvään asuintaloja 1920-1930 luvuilta.



Kuvat 9 ja 10. Vanhaa ja uudempaa rakennuskantaa vieretysten. Vasemmalla saha-alueen ruokalarakennus vuodelta 1925 ja oikealla Konttuurikujan luhtitaloja 2000 -luvulta.



Kuva 11. Pateniemen sahamuseon takana alkaa Pateniemenrannan uusi merellinen asuinalue.

Suojelutilanne

Pateniemen saha-alueella Oulussa on useita asemakaavalla suojeltuja rakennuksia, jotka kertovat alueen rikkaasta teollisuushistoriasta ja sahayhdyskunnan elämästä. Nämä rakennukset ovat säilyneet hyvin ja muodostavat merkittävän osan alueen kulttuuriperintöä. Tärkeitä suojeltuja rakennuksia ovat:

Asemakaava 564-1615 (14.04.2000) SR, konttorirakennusten ja Nikkaripirtin kortteli sr-2, Nikkaripirtti, Sahantie 21: Sahatien päätteenä on kahden sahan konttorirakennuksen ja niin kutsutun Nikkaripirtin muodostama neliömäinen kortteli. Nikkaripirtti eli Pateniemen sahan entinen varastorakennus on peräisin 1850-luvulta, eli ajalta, jolloin alueella toimi laivan varustamo. Pitkä hirsirakennus sijaitsee avoimessa maastossa, lähellä meren rantaa. Rakennuksessa on runsaasti alkuperäisiä tai varhaisessa vaiheessa vaihdettuja yksityiskohtia, ja rakennuksen ominaispiirteet ovat erittäin hyvin säilyneet. Kaksikerroksisessa varastorakennuksessa on kiviperustus.

Konttorirakennuksista vanhempi on 1880-luvulta ja nuorempi 1910-luvulta. Molemmissa rakennuksissa on klassisia piirteitä. 1880-luvun rakennus on pitkä, ja siihen liittyy komea lasikuisti, jossa nikkarityylisiä piirteitä. Rakennuksen ominaispiirteet ovat säilyneet. 1910-luvun konttorirakennuksessa on kaksi umpikuistia. Rakennus on lisälämmöneristetty ulkopuolelta ja rakennusosia on vaihdettu, mikä on heikentänyt sen rakennushistoriallista arvoa.



Kuvat 12-15. Kuvissa yllä Nikkaripirtti. Kuvassa 14 alla vasemmalla keltainen vanhempi konttorirakennus ja oikealla nuorempi konttorirakennus. Kuvat Riitta Kosonen 10.9.2015.

Asemakaava 564-1615 (14.04.2000)

sr-3, ruokala (Patruunakuja 1): Puolitoistakerroksinen ruokalarakennus on valmistunut vuonna 1925. Suuressa hirsirakennuksessa on 1920-luvun sahayhdyskuntien rakennuksille tyypillisiä tyyllisiä piirteitä, kuten kuistien detaljointi ja tiilinen aumakatto. Rakennus on osa valtakunnallisesti merkittävää Pateniemen sahayhdyskuntaa. Se sijaitsee näyttävästi tulotien varrella.



Kuvat 16-17. Pateniemen sahan ruokalarakennus. Kuva: Riitta Kosonen 10.9.2015

Asemakaava 564-1615 (14.04.2000)

sr-3, paloasema (Konttuurikuja 1): Pateniemen sahan paloasema on valmistunut vuonna 1950. Rapattu rakennus koostuu kaksikerroksisesta asunto-osasta, letkunkuivaustornista sekä yksikerroksisesta tallisiivestä. Paloasema edustaa yksinkertaista jälleenrakennuskauden arkkitehtuuria. Rakennuksen hahmo on säilynyt muuttumattomana. Rakennus on osa valtakunnallisesti merkittävää Pateniemen sahayhdyskuntaa. Paloaseman letkutorni näkyy kauas, sillä rakennus sijaitsee aukealla paikalla lähellä meren rantaa.



Kuvat 18-19. Pateniemen sahan paloasema. Kuva: Riitta Kosonen 10.9.2015

Asemakaava 564-1099 (30.07.1985)

sr-3, Sahantie 11, Bergbomintie 4-6 ja 8-10 (1920–1940-luku): 1920-30-luvuilla rakennettuja Pateniemen sahan työväen asuntoja on säilynyt Pateniementien varrella olevien Porilan viiden asuintalon kokonaisuuden lisäksi vajaa kymmenen. Alun perin 2-4 perheen asunnoiksi rakennetut mansardi- tai aumakattoiset hirsitalot sijaitsivat tällä hetkellä ripotellen Tokantien, Sahantien,

Bergbomintien ja Sahanpolun varrelle. Suurin osa rakennuksista on hyvin säilynyt ja pihapiiriin kuuluu myös alkuperäinen varastorakennus. Moniruutuiset ikkunat, kuistien detaljointi, jyrkät mansardi- tai aumakatot tiilikatteineen ja puolikaaren muotoiset päätyikkunat ovat alkuperäisiä säilyneitä detaljeita.

Mansardikattoisten asuinrakennusten rakentamisessa on käytetty samoja piirustuksia, kuin Porilan Varjakasta siirretyissä rakennuksissa.



Kuvat 20-21. Vasemmalla Sahantie 11 (valmistunut vuonna 1921), oikealla Tokantien asuinrakennus (valmistunut vuonna 1930). Kuva: Riitta Kosonen 10.9.2015

Sr-1, Porilan talot (1921-1922), Pateniementie 94 ja Sahantie 4: Porilan viisi Pateniemen sahan työntekijöiden asuinrakennusta on siirretty Oulunsalon Varjakasta 1920-luvulla. Talot pystytettiin Pateniementien varteen tiiviiksi, katutilaa rajaavaksi rivistöksi. Porilan talot edustavat viime vuosisadan alkupuolen sahojen työväen asuntorakentamista. Kokonaisuuteen kuuluu mansardikattoisten hirsirakennusten lisäksi viisi aumakattoista varastorakennusta, jotka sijaitseva rivissä pihan puolella. Asuinrakennuksissa on runsaasti alkuperäisiä detaljeja ja 1910-20-luvun sahayhdyskuntien rakentamiselle tyypillisiä piirteitä, kuten kuistien yksityiskohdat, moniruutuiset ikkunat ja tiiliset, jyrkät mansardikatot ja puolikaaren muotoiset päätyikkunat. Hyvin säilynyt kokonaisuus on osa valtakunnallisesti merkittävää Pateniemen sahayhdyskuntaa.



Kuvat 22-23. Porilan mansardikattoisia asuinrakennuksia Kuva: Riitta Kosonen 10.9.2015

Honkapirtti (1951): Honkapirtti on Pateniemen sahan yhteyteen rakennettu urheilu- ja kulttuuritalo. Vuonna 1951 valmistuneen harjakattoisen ja kaksikerroksisen rakennuksen suunnitteli arkkitehti Uki Heikkinen. Vaalean, osin puisen ja osin rapatun sekä liuskekivin detaljoidun rakennuksen päätilat ovat 300-paikkainen juhlasali sekä urheilusali. Muita keskeisiä tiloja ovat eteisaula, ravintola ja entinen kirjastotila. Honka pirtti on osa valtakunnallisesti merkittävää Pateniemen sahayhdyskuntaa. Rakennuksen ominaispiirteet ovat säilyneet. Sittenmin Honkapirtti on toiminut yhteisötalona ja on ollut suljettuna syksystä 2023 saakka sisäilmaongelmien vuoksi.



Kuvat 24-25. Honkapirtti. Kuva: Riitta Kosonen 10.9.2015.

Asuminen

Kaavamuutosalueella ei ole olemassa olevia asuinrakennuksia. Suurin osa ympäröivästä rakennuskannasta on asuintaloja. Pateniemen sahatoiminnan aikainen asuinrakennuskanta muodostuu pääosin 1920–1940-luvuilla rakennetuista sahatyöläisten kahden perheen taloista, jotka ovat säilyttäneet alkuperäisen ilmeensä.

Aluetta on täydennysrakennettu 2000 -luvun alkupuolella pientaloilla sekä Sahantien pohjoisosan ja Konttuurikujan luhtitaloilla. Lounaaseen RKY alue rajautuu Pateniemenrannan uuteen noin 4000 asukkaan pientaloalueeseen.

Palvelut

Pateniemen saha-alueen lähistöllä on monipuolinen palveluverkosto, joka tukee alueen asukkaita ja lisää asumisviihtyvyyttä. Lähimmät päivittäistavarakaupat, koulut ja päiväkodit sijaitsevat Pateniemen ja Ritaharjun alueilla, joista löytyy myös terveyspalveluita ja vapaa-ajanviettomahdollisuuksia, kuten kirjasto ja liikuntapaikat.

- Pateniemen yläkoulu ja kirjasto 200 m
- Pateniemen noin 1,1 km
- Päiväkotikoti 570 m
- Päivittäistavarakauppa 350m

- Länsi-Patelan apteekki 1,2 km
- Pateniemen uimaranta 1,5 km

Liikenne

Sahantie on hitaasti liikennöity kokoojakatu, jolla on aluenopeusrajoitus 40 km/h. Sahantie on päättävä katu, jolta ei sallita läpiajoa Laivavarvintien kautta Veneenveistäjänrannan asuinalueelle. Reitti toimii kuitenkin joukkoliikenteen väylänä. Kohteen ympäristössä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet ovat hyvät ja turvalliset. Sahantien varrella kulkee pyöräilyn aluereitti, joka yhdistyy Haukiputaantien varren pyöräilyn pääreittiin. Pääreitiltä on nopea yhteys Oulun keskusta.

Suunnittelukohteen läheisyydessä on useita linja-auto pysäkkejä, joissa pysähtyy linja 21. Tämän lisäksi Haukiputaantien varressa olevilla pysäkeillä pysähtyvät linjat 4, 20 ja 23. Alue on hyvin tavoitettavissa joukkoliikenteellä.

3.1.4 Maanomistus

Kortteli 223 on yksityisessä omistuksessa. Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Hankkeen kannalta olennaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen: Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö: Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat: Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Kulttuuriympäristöt muuttuvat varsinkin talouteen, elinkeinoelämään ja väestönkehitykseen liittyvien muutosten seurauksena. Rakennetun ympäristön vajaakäyttö tai käytön puute ovat suurimpia haasteita kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttämiselle. Rakennetun ympäristön laadukkaalla kehittämisellä voidaan edistää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

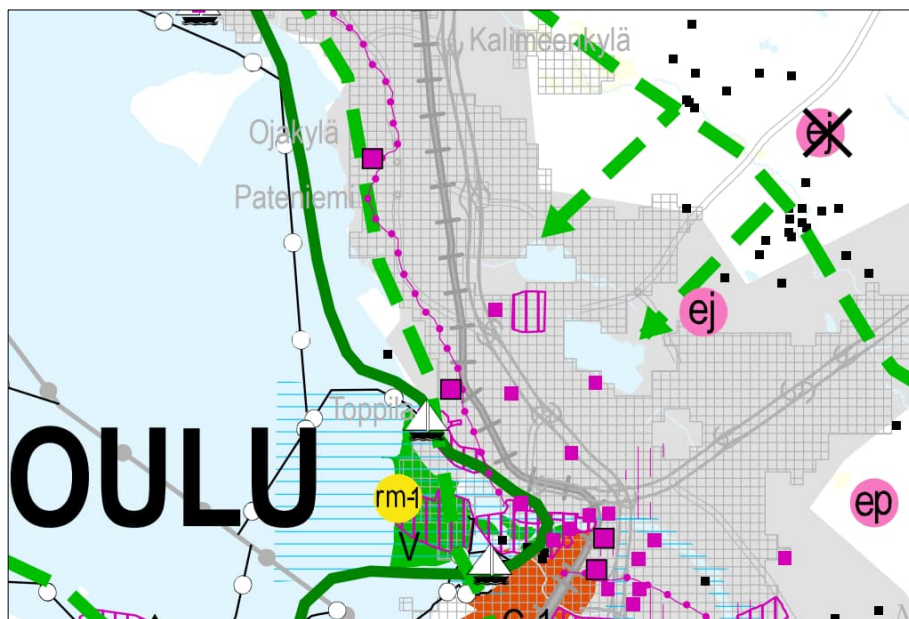
3.2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan 7.12.2016 § 20 ja kaava on saanut lainvoiman 2.2.2017.

Maakuntakaavassa suunnittelualuetta koskevat merkinnät:

VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Suunnittelumääräykset: Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009 -inventoinnissa sekä Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 – selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

VIHERYHTEYSTARVE Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutujen ja jokilaaksovyöhykkeiden sisäisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia ulkoilun runkoreittejä ja niihin liittyviä pienialaisia virkistysalueita. Merkintään sisältyy sekä olemassa olevia että kehitettäviä ulkoilu-, pyöräily-, melonta- ym. reittejä. Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata virkistysalueiden ja -reittien seudullinen jatkuvuus ja kehittäminen sekä liittyminen virkistyskeskuksiin, suojelualueisiin ja kulttuuriympäristöihin.



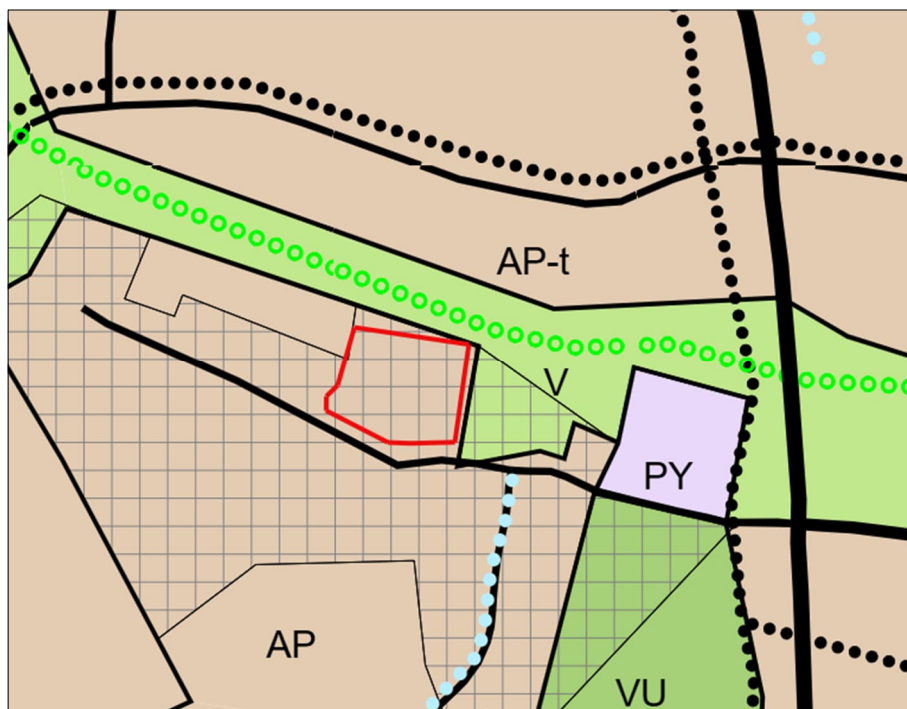
Kuva 26. Ote Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan lehti 2 (Maakuntavaltuusto § 20 7.12.2016)

3.2.3 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.

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

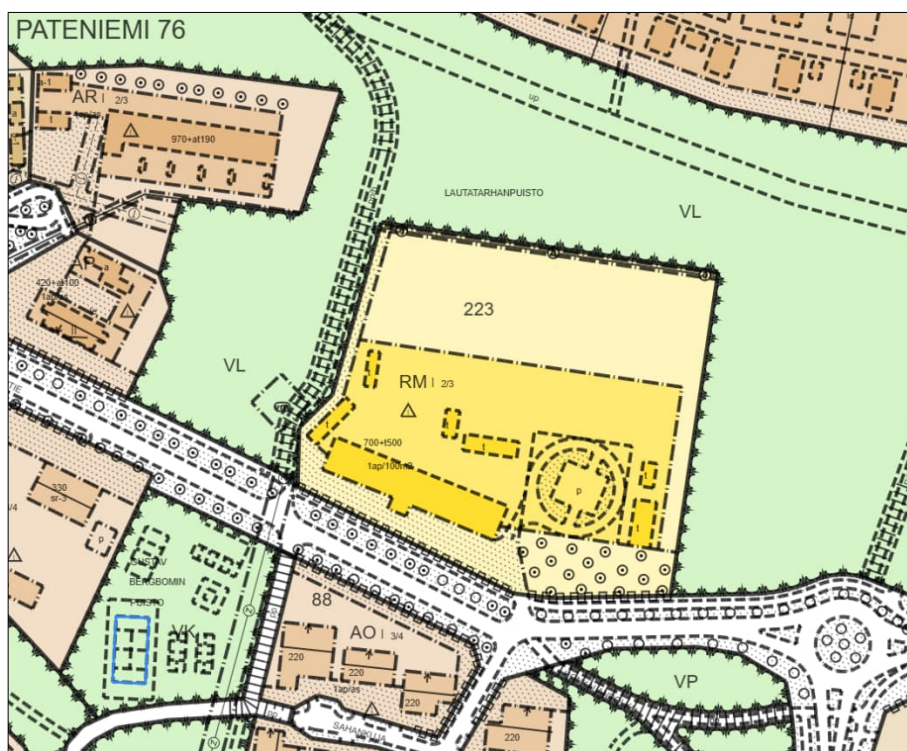


Kuva 27. Ote voimassa olevasta Uuden Oulun yleiskaava, kaavakartta 2, keskeinen kaupunkialue. Suunnittelualue on merkitty punaisella viivalla ja RKY alueen raja harmaalla ruudukkotäytteellä.

3.2.4 Voimassa olevat asemakaavat

Alueella on voimassa teknisen lautakunnan 29.6.1999 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus AM1615).

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 223 on osoitettu merkinnällä RM (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue). Rakennusten suurin sallittu korkeus on $I^{2/3}$. 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. Sahantie on osoitettu katualueeksi, jolle on osoitettu istutettava puurivi sekä säilytettävä ja täydennettävä puurivi.



Kuva 28. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue koskee sekä kaupungin että valtion ylläpitämää kiinteistörekisteriä / Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.20xx (täydentyy ehdotusvaiheessa).

3.2.8 Suojelupäätökset

Pateniemen kaupunginosan kortteliin 223 ei kohdistu erikseen määriteltyjä suojelupäätöksiä. Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), Pateniemen sahayhdyskuntaa. Pateniemen saha-alueella Oulussa on useita asemakaavalla suojeltuja rakennuksia. Tontilla sijaitsi aiemmin Pateniemen sahan navetta, joka paloi vuonna 2011.

3.2.9 Maankäyttösopimukset

Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

3.2.10 Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Oulun kaupungin ympäristöohjelma

Ympäristöohjelma on osa Oulun kaupunkistrategiaa ja sen tavoitteena on varmistaa kestävä kehityksen periaatteiden toteutuminen. Ohjelma koostuu neljästä painopisteestä, joita ovat kestävä kaupunkisuunnittelu, energiatehokkuus ja kiertotalous, luonnon monimuotoisuus sekä ilmastonmuutos.



8

Kuva 29. Ote Oulun kaupungin ympäristöohjelmasta kohdasta Kestävä kaupunkisuunnittelu.



16

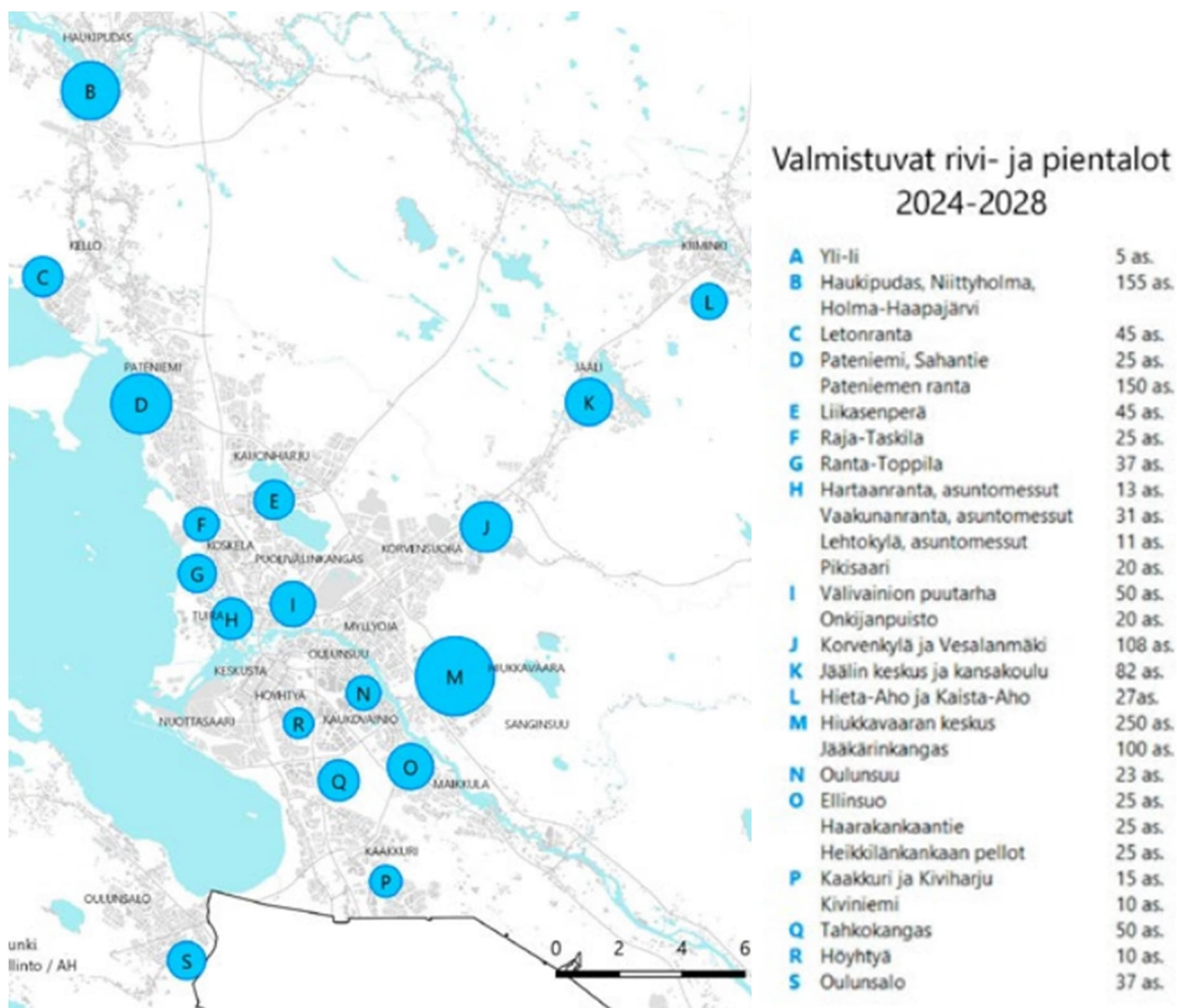
Kuva 30. Ote Oulun kaupungin ympäristöohjelmasta kohdasta Luonto kaikkien saavutettavissa.

Maankäytön toteuttamisohjelma 2024-2028

Maankäytön toteuttamisohjelma vuosille 2024-2028 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.1.2024 § 2, päivitys 28.4.2025 § 25. Maankäytön toteuttamisohjelmassa esitetään suunnitelma viiden vuoden asuntotuotannosta ja työpaikkarakentamisesta. Suunnitelmaa päivitetään kahden vuoden välein. Asuntopoliittisissa linjauksissa kiinnitetään huomiota kaupungin kasvun turvaamiseen monipuoliseen asuntotuotantoon sekä asuinalueiden elinvoimaisuuden kehittämiseen. Yhtenä painopisteenä on vanhat pientaloalueet ja niiden kehittäminen.

Maankäytön toteuttamisohjelmassa on otettu huomioon palvelut ja infrastruktuuri sekä pyritty näiden täysmääräiseen hyödyntämiseen. Asuntotuotannon sijoittamisella halutaan tukea joukko-liikenteen kehittämistä ja minimoida palveluverkkoon tarvittavia investointeja. Täydennysrakentamisen merkittävimpiä hyötyjä on, että se vähentää oleellisesti kalliiden uudisinvestointien tarvetta niin infrassa kuin koulupalveluissakin.

Ohjelman mukaisesti Pateniemen kaupunginosaan, Sahantielle (D) on osoitettu vuosina 2024-2028 valmistuvia rivi- ja pientaloja 25 asuntoa.



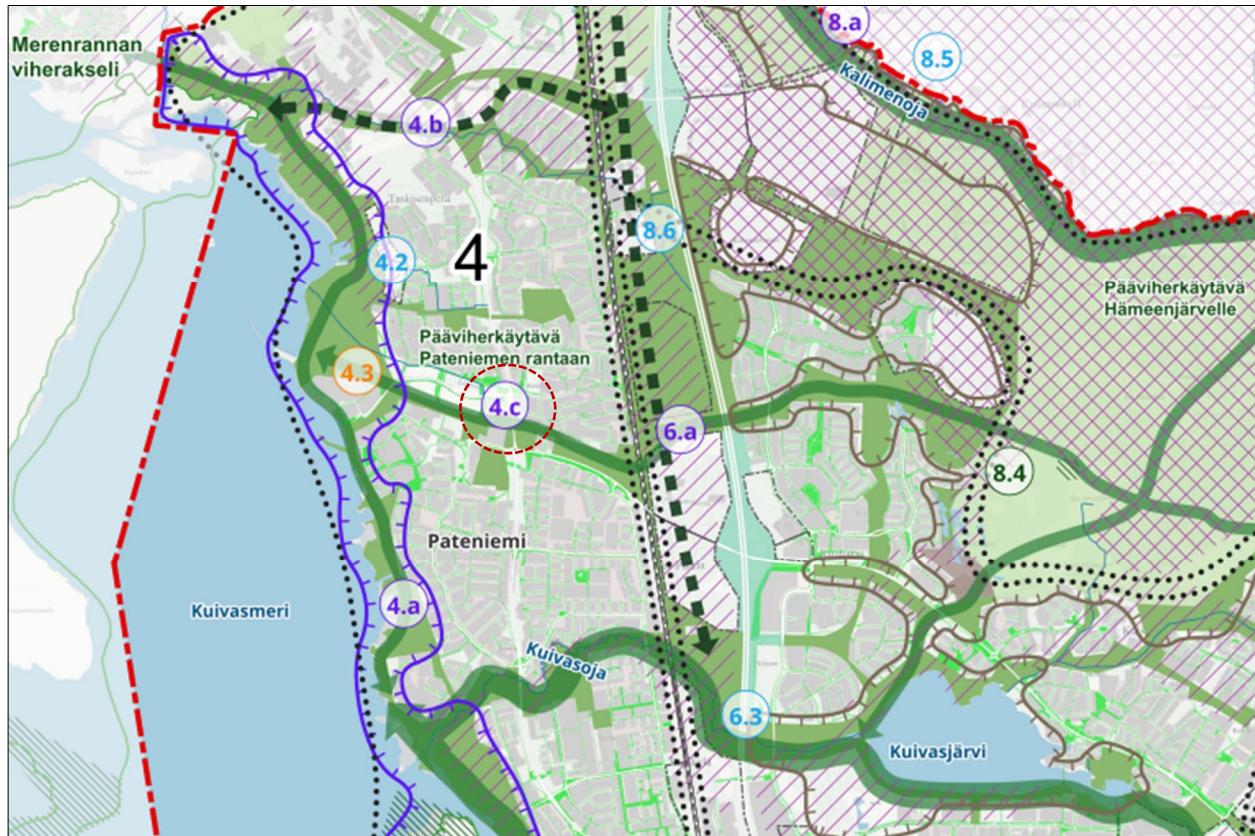
Kuva 31. Ote Oulun kaupungin Maankäytön toteuttamisohjelma MATO raportista kohdasta Valmistuvat rivi- ja pientalot vuosille 2024-2028.

VISU-suunnitelma

Viherrakenneselvitys ja -yleissuunnitelma (VISU) on laadittu selvitykseksi liittyen Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavaan. Selvitys on laadittu 2024-2025.

Osa-alue 4: Kuivasmerenranta-Pateniemi

Kuivasmeren vesialue on matala rannikkoalue Oulun edustalla, jolle on ominaista vaihteleva vedenpinnan korkeus. Siniviherrakenteessa Kuivasmeren rantavyöhyke muodostaa tärkeän viherakselin keskustasta pohjoiseen. Osa-aluetta rytmittävät myös merenrannan ja Ritaharjun väliset poikkittaiset uomien varsien viheryhteydet ja yhteystarpeet. Pateniemi on asuinalueeksi kehittynyt vanha sahateollisuusalue meren rannalla. Rakentamattomat ranta-alueet tukevat monimuotoista kasvistoa ja eläimistöä. Alue on merkittävä lintujen pesimäalue, jonka luontoarvot keskittyvät erityisesti Letonniemen ympäristöön. Osa-alueella sijaitsee Letonniemen Natura-alue (SAC). Kuivasmeren ranta-alueet tarjoavat myös mahdollisuuksia veneilyyn, kalastukseen ja luonnossa liikkumiseen. Virkistyspalveluiden kehittäminen voi perustua alueen luontoarvoihin sekä matkailupotentiaaliin.



Kuva 32. Osa-alueen 4: Kuivasmerenranta – Pateniemi tarkennus ja suositukset maankäytön suunnitteluun. Suunnittelualue on merkitty punaisella ympyrällä.

OSA-ALUE 4: Kuivasmerenranta- Pateniemi	TURVATAAN	KEHITETÄÄN
Tärkeimmät ekosysteemipalvelut	- Lähivirkistys ja kalastus - Ulkoilu ja liikunta - Luonnon ja maiseman estetiikka - Arvokkaat rantavyöhykkeen elinympäristöt - Kulttuurihistorialliset arvot - Ilmastonsäätely: luonnonmukainen rantavyöhyke	- Eroosion hallinta - Hulevesitulvien hallinta, meritulviin varautuminen, luontopohjaiset ratkaisut, sään ääri-ilmiöihin sekä maankohoamiseen sopeutuva rantavyöhyke
Ekologinen verkosto ja luonnon monimuotoisuus	- Merenrantaniityt - Tuuli- ja rantakerrostumat - Tulva-alueet - Arvokkaat luontokohteet ja -biotoopit - Maankohoamisrannat, sukkessorannat - Perinnebiotoopit - Luontoalue suojavyöhykkeenä Letonniemen luonnonsuojelualueen ja Natura-alueen ympärillä (4.1) - Letonniemen luonnonsuojelualueelta eri suuntiin lähtevät metsäiset yhteydet osana laajempaa ekologista verkostoa (4.1) - Rakentamiselle varatulla alueella sijaitsevat uomat (4.2) - Kalimenojan suisto - Yhteys keskeisen kaupunkialueen ulkopuolelle - Hömötiaisverkoston päähaarat - Kuivasoja ja sen ympäristö	- Niittyverkosto Pateniemenrannassa - Yhteys etelään Toppilansalmen suuntaan kokonaisuutena - Luontoarvojen laajempi turvaaminen Letonniemen ympäristössä - Herukkaajan tulvapiikkien estäminen luontopohjaisilla hulevesien hallinnan ratkaisuilla - Hömötiaisverkoston päähaarojen vahvistaminen, katkosten poistaminen ja estevaikutusten lieventäminen asemakaava-alueilla
Maisema ja virkistys	- Avoin merenrantamaisema - Vapaa rantaviiva - Letonniemi luonnontilaisena virkistysalueena - Merenrannan ja Pyykösjärven välinen viheryhteys	- Meri- ja ranta-alueiden virkistystoiminnot: ulkoilu, urheilu ja retkeily - Rannan suuntaisen virkistysreitistön jatkuvuus (4.a), esim. katkeamaton viheryhteys Pateniemestä Toppilansalmelle - Sisämaasta rantaan suuntautuvia poikittaisia viher- ja virkistysyhteyksiä (4.b ja 4.c) - Kuivasojan varsi ja rantojen viheryhteydet osana viher- ja virkistysverkostoa - Venesatamien kestävät palvelut ja liittyminen maisemaan - Matkailupotentiaali, esim. Letonniemi luontokohteena - Pateniemenrannan alueen viherympäristön monipuolisuus

Kuva 33. Ote VISU Oulun kaupungin viherrakenneselvitys ja yleissuunnitelmasta. Taulukko 13. Osa-alueen 4: Kuivasranta – Pateniemi siniviherrakenteen turvaamisen ja kehittämisen toimenpiteet.

3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Kaavamuutoksen hakija on laatinut tarvittavassa laajuudessa selvityksiä suunnittelualueen luonto ja maisema-arvoista, maaperän rakennettavuudesta, maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta, hulevesien hallinnasta sekä liikenteestä. Selvitysten laajuus on ohjausryhmässä arvioitu siten

kuin maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 9 §:n, maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 §:n sekä hallituksen esityksen (HE 334/2014) perusteella edellytetään, eli kaavan tehtävä ja tarkoitus sekä vaikutusten merkittävyys on otettu huomioon.

Tässä kappaleessa on esitetty selvitysten tiivistelmät. Kaikki kaavaa koskevat selvitykset ja suunnitelmat löytyvät kokonaisuudessaan Oulun kaupungin verkkosivuilta [Suunnitelmat ja kaavahankkeet | Oulun kaupunki](#) Sahantie 10 projektikortilta.

3.3.1 Luonto- ja maisemaselvitys

Pöyry Finland Oy 29.8.2019, päivitetty AFRY Finland Oy 14.5.2024

Suunnittelualueella on laadittu luonto- ja maisemaselvitys vuonna 2019 sekä sitä täydentävä lisäselvitys vuonna 2024, jonka tarkoituksena oli tarkistaa ELY -keskuksen ohjeiden mukaan mahdolliset muutokset alueen luonnonympäristössä ja ajantasaiset lajistotiedot.

Alkuperäisen selvityksen (Pöyry Finland Oy 29.8.2019) sivulla 9 esitetystä lajitaulukosta puuttuu västäräkin (NT) tieto. Västäräkin uhanalaisuusluokitus oli vastoinnain muuttunut elinvoimaisesta silmälläpidettäväksi ja tästä johtuen västäräkkiä koskeva havainto ei näy myöskään tekstiosuudessa. Lisäksi huomioidaan, että luontoselvitysoppaassa (Mäkelä & Salo 2024) ohjeistetaan rajamaan uhanalaisten lajien esiintymät huomiokohteiksi, tarkistetaan IBA-rajauksen ajantasaisuus sekä tarkennetaan Lajitietokeskuksen aineistoa koskevaa viittausta.

Puutteet korjataan ja selvitysraportit päivitetään ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Selvitysalueen kasvillisuutta leimaa edelleen vahva kulttuurivaikutus. Vanhat peltoalueet kasvavat nykyisin taajaa koivikkoa, jonka kenttäkerrosta hallitsevat suuruohot ja heinät. Alueen lounaisosassa ollut rakennus on purettu, minkä kohdalla on pääosin männyn taimikon ja pajukon valtaama joutomaakenttä. Alueella ei esiinny luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain tarkoittamia kohteita, uhanalaisia luontotyyppiejä eikä suojeltavien kasvilajien esiintymiä. Myöskään luontodirektiivin liitteen IV (a) eläinlajeille soveltuvia elinympäristöjä ei havaittu.

Pesimälinnustoselvityksessä havaittiin alueella 16 tavanomaista pesivää lintulajia, joista viherpeippo (erittäin uhanalainen) ja punavarpunen (silmälläpidettävä) ovat suojellisesti huomionarvoisia. Vuoden 2024 lisäselvityksessä ei havaittu alueella tai sen välittömässä läheisyydessä uhanalaisia tai erityistä huomiota vaativia lajeja, eikä alueen luontoarvoissa todettu tapahtuneen olennaisia muutoksia vuoden 2019 tilanteeseen verrattuna.

Maisemarakennetta luonnehtivat eteläreunan avonainen joutomaakenttä ja sitä reunustavat pylväshaavat, sekä alueen keskiosan koivikko. Maisemallisesti merkittävin yksittäinen elementti on kentän itäreunalla kasvava kookas maisemamänty, joka on suositeltu säilytettäväksi. Yksi aiemmin säilytettäväksi suositelluista männyistä on sittemmin alkanut kuolla pystyyn ja sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle.

Selvitysalue kuuluu Pateniemen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), minkä huomioiminen on tärkeää alueen jatkosuunnittelussa.



1. Avointa joutomaakenttää.



2. Lähikuvaa kentän kasvillisuudesta.



3. Vanhan käyttömaan koivikkoa.



4. Koivikon suurruohoista kenttäkerrosta.



5. Selvitysalueella on vanhoja aitoja.



6. Selvitysalueen pohjoisreunan ojalinja.

Kuvat 34. Selvitysalueella on yhä nähtävissä laiduntamisen ajoilta aikarakenteita. Kuvassa oikealla pohjoisreunan ojalinja. (Pöyry Finland Oy 29.8.2019)



Kuva 35. Suunnittelualan oja. Vasemmalla itä-länsisuuntainen oja, keskellä pohjois-eteläsuuntainen oja ja oikealla selvitysalueen pohjoisreunaa rajaava hulevesioja. (Afrý Finland Oy 15.4.2025)



Kuva 36. Suunnittelualan keski- ja pohjoisosan koivikkoa sekä vanhoja aitarakenteita. (Afrý Finland Oy 15.4.2025)



Kuva 37. Säilytettäväksi esitetty maisemamänty. (Kuva: Afry 14.5.2024)

3.3.2 Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto

Pöyry 29.5.2019, päivitys 10.6.2019

Ympäristöolosuhteet

Maanpinnan korkeus vaihtelee tutkimusalueella tasovälillä +3,6...+5,4 (N2000). Tutkimusalue on vanhaa meren rantaa. Tutkimusalueella esiintyy veden ja tuulen huuhtomia rantahiekkoja.

Tutkimusalueella pohjavedenpinta on havaittu tutkimusaikana (14.5.2019) tasolla +3,40...+3.80 (N2000) eli 0,45-0,75m syvyydellä maan pinnasta. Pohjavedenpinta voi vaihdella alueella sadanasta ja vuodenaikasta riippuen 20...40 cm.

Pohjaolosuhteet

Maakerrosjako on tutkimusalueella yleispiirteissään seuraava:

- Pintamaat, humus ym. noin 0,3...0,8 m paksuna kerroksena
- Keskitiivis, routimaton hiekka, syvemmällä alaosassa routiva hiekka, hienohiekka ja silttinen hiekka 2,5...3,5 m paksuna kerroksena
- Löyhä routiva siltti, silttinen hiekka ja savinen siltti 0,5...5,2 m paksuna kerroksena.
- Tiivis hiekkamoreeni ja silttinen hiekkamoreeni

Painokairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen ja kiveen 4,5...11,0 m syvyydessä maanpinnasta. Puristinheijarikairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen ja kiveen tai kallioon 11,0...13,2 m syvyydessä maanpinnasta.

3.3.3 Maaperän pilaantuneisuustutkimus

Pöyry 19.6.2018, päivitys 5.6.2019

Suunnittelualueella on toteutettu maaperän pilaantuneisuustutkimuksia vuosina 2018 ja 2019. Tutkimukset kohdistuivat kiinteistölle osoitteessa Sahantie 10, joilla on sijainnut entisen Patenien sahan navetta sekä sahan toimintaan liittyneitä varastoalueita. Navetta on palanut vuonna 2011, ja sen jälkeen alue on ollut rakentamatonta. Tutkimusten tarkoituksena oli selvittää alueen maaperän nykytila ja mahdollinen pilaantuneisuus ennen alueen uutta maankäyttöä.

Maaperä koostuu pintahumuskerroksen alapuolisesta hiekasta, hienosta hiekasta ja paikoin silttisistä kerroksista. Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Näytteitä otettiin useista tutkimuspisteistä eri syvyyksiltä ja alueen edellinen käyttötarkoitus huomioiden, niistä analysoitiin öljyhii-livetyjä, PAH-yhdisteitä, PCB-yhdisteitä, metalleja, kloorifenoleita sekä dioksiineja ja furaaneja.

Tutkimustulosten mukaan haitta-aineiden pitoisuudet alittivat kaikilta osin Valtioneuvoston asetuksen (214/2007) mukaiset kynnys- ja ohjearvot. Näytteistä ei havaittu öljyhii-livetyjä, PAH-yhdisteitä, PCB-yhdisteitä, kloorifenoleita eikä metalleja kohonneina pitoisuuksina. Dioksiini- ja furaanipitoisuudet jäivät selvästi alle kynnysarvotason. Tutkimusten perusteella alueella ei ole todettu maaperän pilaantuneisuutta eikä tarvetta kunnostustoimenpiteille.

Sulfaattimaalausunto

Pöyry 20.5.2019

Alue sijoittuu vyöhykkeelle, jossa Geologisen tutkimuskeskuksen (GTK) ennakkotulkinnan mukaan happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys on pieni.

Kartoituksessa otettiin maanäytteitä neljästä pisteestä eri syvyyksiltä (0–3 m). Pintakerrokset koostuvat hiekasta ja syvemmät kerrokset savesta tai silttisestä savesta. Laboratoriotutkimuksissa määritettiin näytteiden rikki-pitoisuus sekä nettohapontuottopotentiaali (NAG-testi). Syvemmistä kerroksista havaittiin paikoin ohuita mustia raitoja, jotka voivat viitata vähäiseen sulfidisen saven esiintymiseen, mutta NAG-testien tulokset eivät osoittaneet merkittävää hapontuottopotentiaalia.

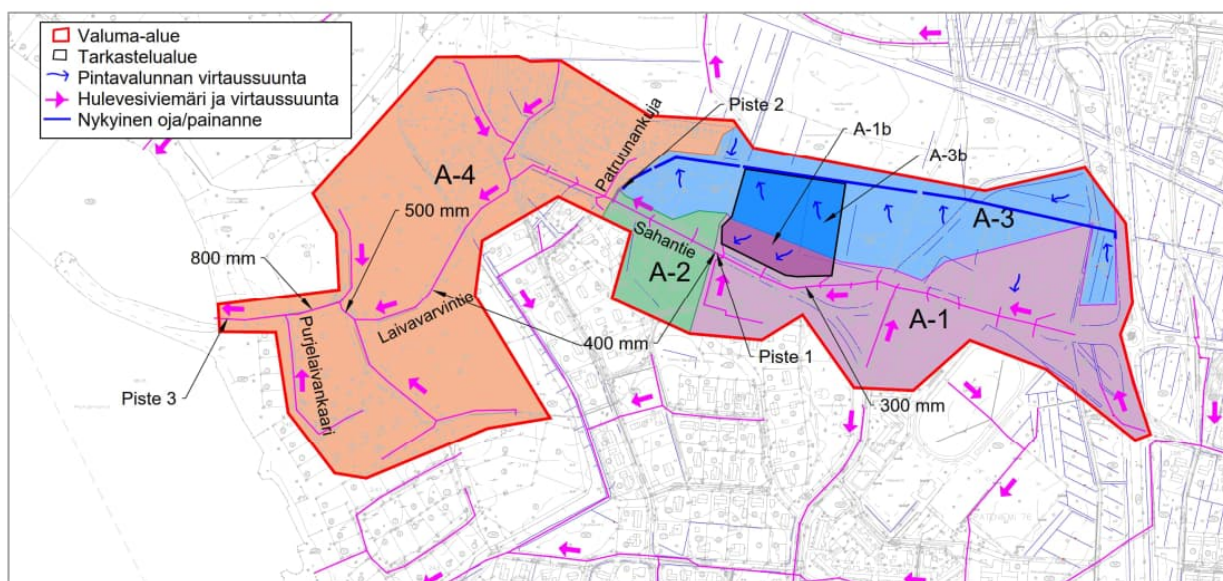
Tulosten perusteella näytteiden NAG-pH-arvot olivat yli 5,5 ja rikki-pitoisuudet selvästi alle happamien sulfaattimaiden raja-arvojen. Tutkittua maa-ainesta ei luokitella happamiksi eikä potentiaalisesti happamiksi sulfaattimaiksi. Rakentamisen yhteydessä suositellaan kuitenkin havainnoimaan mahdollisten sulfaattimaiden esiintymistä alueella.

3.3.4 Hulevesiselvitys

Plaana Oy 5.5.2020, päivitys A-Insinöörit Oy, 30.4.2025

Oulun hulevesiohjelman mukaisesti hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä syntypaikoillaan imeytämällä sekä viivyttämällä ennen hulevesien pois johtamista tontilta. Selvityksen perusteella alueella on mahdollisuus imeyttää pieniä määriä pintavesiä maaperään. Alueen pintamaa koostuu humuksesta, jonka alla on routimaton hiekka. Pohjavesi on alueella noin 0,45 – 0,75 metrin syvyydellä maanpinnan tasosta, pohjaveden taso tulee laskemaan rakentamisen takia.

Hankkeen on arvioitu kasvattavan suunnittelualueen hulevesimäärää noin 17 m³:sta 65 m³:oon. Kasvua alueen hulevesivirtaamassa on noin 48 m³. Selvityksessä esitetyissä laskelmissa on huomioitu ilmaston muutoksen aiheuttama sademäärien kasvu. Alueelta ei ole raportoitu vaaraa aiheuttavaa tulvimista tai muita kapasiteettivajauksia hulevesijärjestelmässä.



Kuva 38. Tarkastelualueetta ympäröivät osavalmu-alueet ja nykyinen hulevesijärjestelmä. (Kuva: A-Insinöörit Oy, 30.4.2025)

Osavalmu-alueet 1-4 koko on yhteensä noin 29 hehtaaria. Alueiden kuivatus tapahtuu pintavaluntana hulevesiviemäriin. Hulevesiviemärit laskevat Sahantien hulevesien runkolinjaan ja siitä eteenpäin purkautuen mereen (piste 3).

Alueen hulevesimääräksi on arvioitu 860 m³ 20 minuutin mitoitussateen aikana. Hulevesimäärä on 800 mm purkuputken kapasiteetista noin 80 prosenttia.

Toimenpidesuositukset hulevesien hallinnasta tontilla

Määrällisesti hulevedet tulevat kasvamaan alueelle rakennettavien uusien vettä läpäisemättömien pintojen takia. Alueen voimassa oleva kaava ei velvoita määrälliseen hulevesien hallintaan. Alueen aikaisemmassa hulevesiverkoston suunnittelussa on huomioitu alueen täydennysrakentaminen (Sahantien länsipää – meri rakennettu vuonna 2018)

Määrällisen hallinnan tarkoituksena on viivyttää veden kulkeutumista määrääjaksi ja sitten vähentää tulvapainetta valuma-alueella.

Ensisijaisesti tontilla tulisi pyrkiä vähentämään hulevesien muodostumista ja varautua viivyttämiin ennen hulevesien pois johtamista tontilta. Suunnitelmassa alueen hulevedet voidaan johtaa tontin rajalla ja rakennusten läheisyydessä kiertäviin painanteisiin, joista ne kulkeutuvat viivytyspainanteiden tai vaihtoehtoisesti viivytyskasettien kautta tontin pohjoispuolella sijaitsevaan nykyiseen uomaan. Ennen uomaan johtamista hulevesiä käsitellään viivytyksen lisäksi myös laadullisesti. Myös tulvavedet johdetaan hallitusti tontilta, ettei vesi vahingoita reiteillä mahdollisesti olevia kiinteistöjä.

Uoman kapasiteetiksi on arvioitu noin 900 m³, josta käytössä on tällä hetkellä noin 205 m³ mitoitussateen aikana. Tulevassa tilanteessa uoman vesimäärä kasvaisi laskennallisesti 65 m³ eli uomasta käytössä olisi noin 170 m³. Uoman viivytystä ja hulevesien laatua voitaisiin parantaa esimerkiksi rakentamalla siihen veden virtausnopeutta hidastavia kevyitä pohjapatoja tai kynnyksiä.

Suositukset asemakaavaa ja jatkosuunnittelua varten

Alueella syntyviä hulevesiä tulee käsitellä laadullisesti sekä määrällisesti tilanteissa, joissa tontille toteutetaan joko uudisrakentamista tai piha-alueen rakentamista. Alueella syntyvät hulevedet on ensisijaisesti pyrittävä imeyttämään maaperään. Mikäli hulevesien imeyttäminen alueella ei ole mahdollista tulee viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus mitoittaa lisääntyvien vettä läpäisemättömien pintojen osalta kaavalla 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä tasaisesti 12-24 tunnin kuluttua niiden täyttymisestä. Lisäksi viivytysrakenne 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 siten, että vesipinnan nousu johdetaan rajatason ylityttyä turvallisia reittejä pitkin alueelta pois. Pois johdettavat tulvavedet eivät saa aiheuttaa vaaraa ympäristön muille kiinteistöille.

3.3.5 Liikenneselvitys

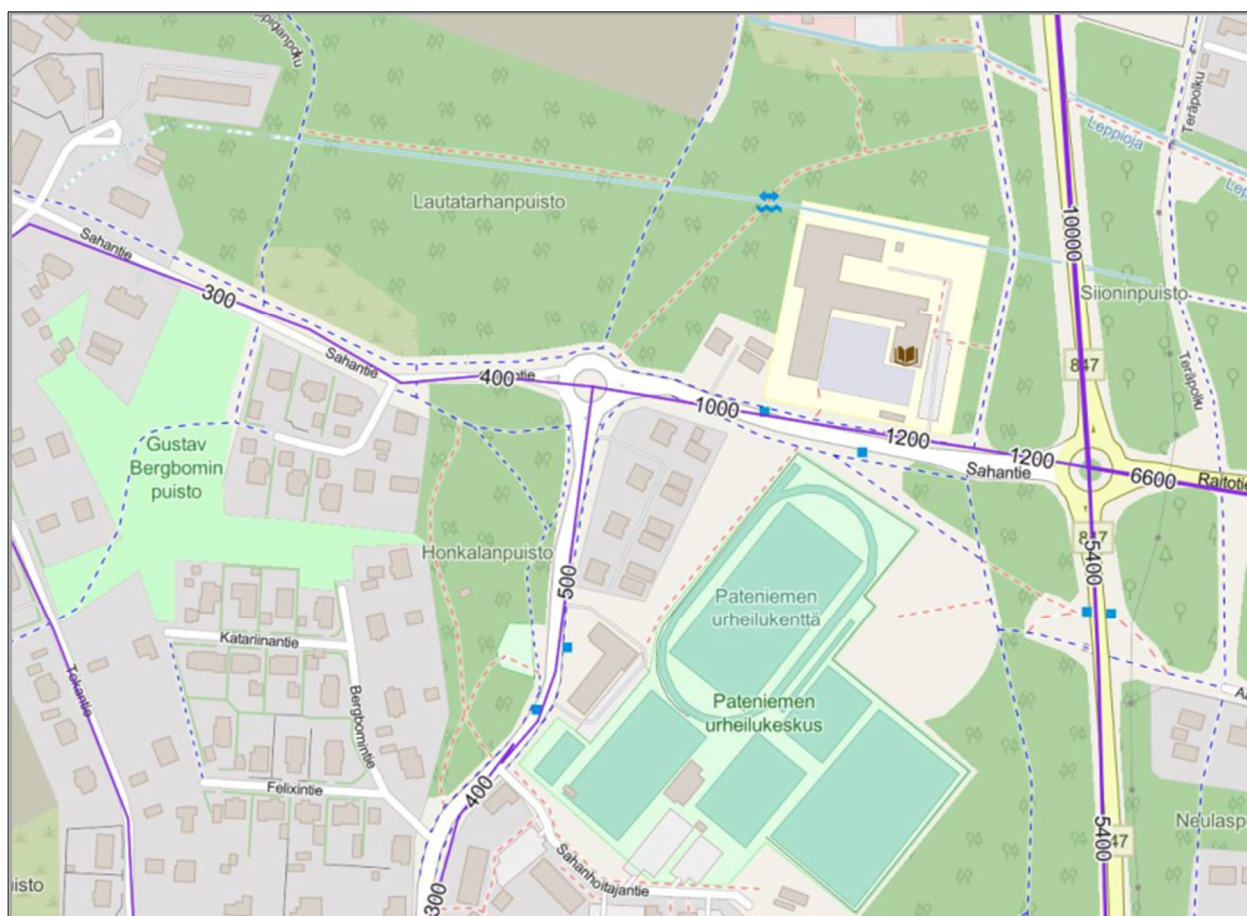
A-Insinöörit 14.5.2025

Suunnittelukohde on saavutettavissa helposti ajoneuvoliikenteellä. Moottoriajoneuvoliikenteen määrä tulee kasvamaan Sahantiellä, uuden rakentamisen aiheuttamalla liikenteen kasvulla ei ole vaikutuksia liikenteen toimivuuteen. Huoltoliikenteen määrän ei arvioida kasvavan nykyisestä. Huoltoliikenne saadaan järjestettyä kohteessa toimivaksi ja turvalliseksi. Kohteeseen saadaan järjestettyä toimivat ja turvalliset pelastustiet.

Kohde on saavutettavissa erinomaisesti kestävin liikkumistavoin (kävely, pyöräily ja joukkoliikenne). Tontille on kävely- ja pyöräily-yhteydet ja mahdollisuus järjestää riittävä määrä laadukasta pyöräpysäköintiä. Suurin osa lähimmistä linja-autopysäkeistä on saavutettavissa hyvin kävelijöille. Lähimmät linja-autopysäkit Sahantiellä ja Pateniementiellä sijaitsevat noin 200...250 m päässä kohteesta, Haukiputaantielläkin n. 500...600 m päässä. Edellä mainittujen pysäkkien vuorotarjonta on laaja.

Tontille saadaan sijoitettua riittävä määrä autopaikkoja huomioiden esteettömät autopaikat sekä sähköautopaikat. Lumitilat saadaan järjestettyä alueelle turvallisesti huomioiden näkemät ja etäisyydet rakennuksista. Tontilla on jatkossa yksi ajoneuvoliittymä noin 30 m nykyisestä liittymästä länteen päin. Liittymässä varmistetaan riittävät ajoneuvo- sekä kävely- ja pyöräliikenteen näkemät. Liikenteellisiä esteitä asemakaavan muutokselle ei tässä selvityksessä ilmennyt.

Vuoteen 2040 mennessä Sahantien liikennemäärän on arvioitu kasvavan suunnittelukohteen kohdalla v. 2021 tilanteesta noin 100 ajoneuvolla. Kiertoliittymän itäpuolella liikennemäärien arvioidaan pysyvän nykyisellään. Haukiputaantiellä kiertoliittymän läheisyydessä liikennemäärien on arvioitu kasvavan noin 1400...3500 ajoneuvolla.



Kuva 39. Arkivuorokauden keskimääräiset liikennemäärät vuonna 2040. Lähde: Oulun seudun liikennemalli 10/2024.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Korttelin omistaa Asunto Oy Pateniemen Sahurinpuisto, joka on hakenut asemakaavan muutosta alueen käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuinpienalojen korttelialueeksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 10.9.2024 § 416.

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
- asukkaat (kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isännöitsijän toimesta)
- Oulun seurakuntayhtymä
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/ alueidenkäyttöyksikkö
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / liikenne
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun Vesi
- Oulun Energia/ kaukolämpö
- Oulun Energia/ sähkönsiirto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- museovirasto
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Fortum Oyj/ sähkönsiirto
- Fingrid Oyj
- DNA Oyj

- Telia Oyj
- Elisa Oyj
- Digita Oy
- Telia Towers Finland Oy
- Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri, Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun Yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät
- Pateniemen yhteisöalo
- Alueellinen nuorten osallisuusryhmä PoVa

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Asemakaavan muutoksesta on tiedotettu Oulun kaupungin kaavoituskatsauksissa vuosina 2019, 2020,

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 24.9. – 24.10.2024. Mielipiteitä esitettiin 1 kpl ja lausuntoja 1 kpl. Palautteet ja vastineet on koottu vuorovaikutusraporttiin joka löytyy tämän kaavaselostuksen liitteenä.

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

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin __. __.20__.

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

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä on ollut edustettuna seuraavat tahot:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

- Sisko Repola, puheenjohtaja, asemakaava-arkkitehti
- Katri Durchman, projektipäällikkö, kaavoitusarkkitehti
- Johanna Jylhä, maisema-arkkitehti
- Paula Paajanen, yleiskaavapäällikkö

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kadut ja liikenne

- Saija Ränkä, liikennepäällikkö
- Merja Talvitie, hulevesi-insinööri

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, maa ja mittaus

- Simo Tuppurainen, kiinteistöinsinööri
- Veikko Lehtinen, kaupungingeodeetti

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, rakennusvalvonta

- Janne Rajala, kaupunginarkkitehti, 1.8.2025 alkaen Aila Asikainen, tarkastusarkkitehti

Oulun seudun ympäristötoimi

- Ida-Maria Isoherranen, ympäristötarkastaja

Oulun Vesi (vesihuolto)

- Hanna Sandqvist, suunnittelupäällikkö

Oulun Energia, kaukolämpö

- Jussi Kyrö, suunnitteluinsinööri

Oulun Energia, sähköverkko

- Otto Honkasalo, yleissuunnittelija
- Jarno Liimatainen, sähköverkostopäällikkö

Oulun museo- ja tiedekeskus

- Samuli Paitsola

Hakijan edustajat

- Kimmo Liisanantti, Temotek Oy
- Vesa-Matti Tervonen, Temotek Oy
- Antti Kamutta, Temotek Oy
- Jukka Nupponen, Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta on järjestetty viranomaispalaveri 15.5.2025, johon osallistui Taina Törmikoski Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Samuli Paitsola Oulun museo- ja tiedekeskus, Sisko Repola Kaupunkiympäristöpalvelut / kaavoitus sekä Katri Durchman Kaupunkiympäristö palvelut / kaavoitus.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Hakijan tavoitteena on muuttaa korttelin 223 matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) käyttötarkoitus asuinrakennusten korttelialueeksi. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueen rakentaminen Uuden Oulun yleiskaavan 2030 mukaisesti pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Suunnittelualueelle tavoitellaan noin 28 pientalon korttelirakennetta, joka sovitetaan rakeisuudeltaan, massoitteeltaan sekä väriykseltään muodostamaan uuden rakenteellisen kerroksen ja tiivistämään valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), Pateniemen sahayhdyskunnan aluetta.

4.4.2 Oulun kaupunkistrategian tavoitteet

Pateniemen saha-alueen asemakaavan muutos tukee Oulun kaupunkistrategian keskeisiä tavoitteita. Kaupunkistrategiassa painotetaan kestävästä kasvusta, vetovoimaisia asuin ympäristöjä sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennusperinnön säilyttämistä. Kaavamuutoksessa huomioidaan saha-alueen asema valtakunnallisesti merkittävänä rakennetun kulttuuriympäristönä, ja sen ratkaisut pyrkivät turvaamaan alueen historialliset ominaispiirteet sekä täydentämään ja tukemaan identiteettiä, joka perustuu paikalliseen teollisuus- ja asutushistoriaan.

Samalla kaava edistää Oulun tavoitetta olla houkutteleva ja elinvoimainen kaupunki: alueen kehittämisellä tuetaan laadukkaan ja monipuolisen asumisen mahdollisuuksia sekä kaupunkikuvan rikastumista. Kaavamuutos tukee myös ilmasto- ja ympäristötavoitteita hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria ja kehittämällä aluetta kestäväällä tavalla.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneiden tavoitteiden tarkentuminen

Hankkeelle nimetyn ohjausryhmän- sekä viranomaisyhteistyössä Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskuksen sekä Oulun museo- ja tiedekeskuksen asiantuntijoiden kanssa suunnitelmia on arvioitu ja ohjattu soveltumaan kyseiselle paikalle. Suunnitelman tavoitteena on täydentää Sahantien katunäkymää luoden siihen uuden rakenteellisen kerrostuman.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

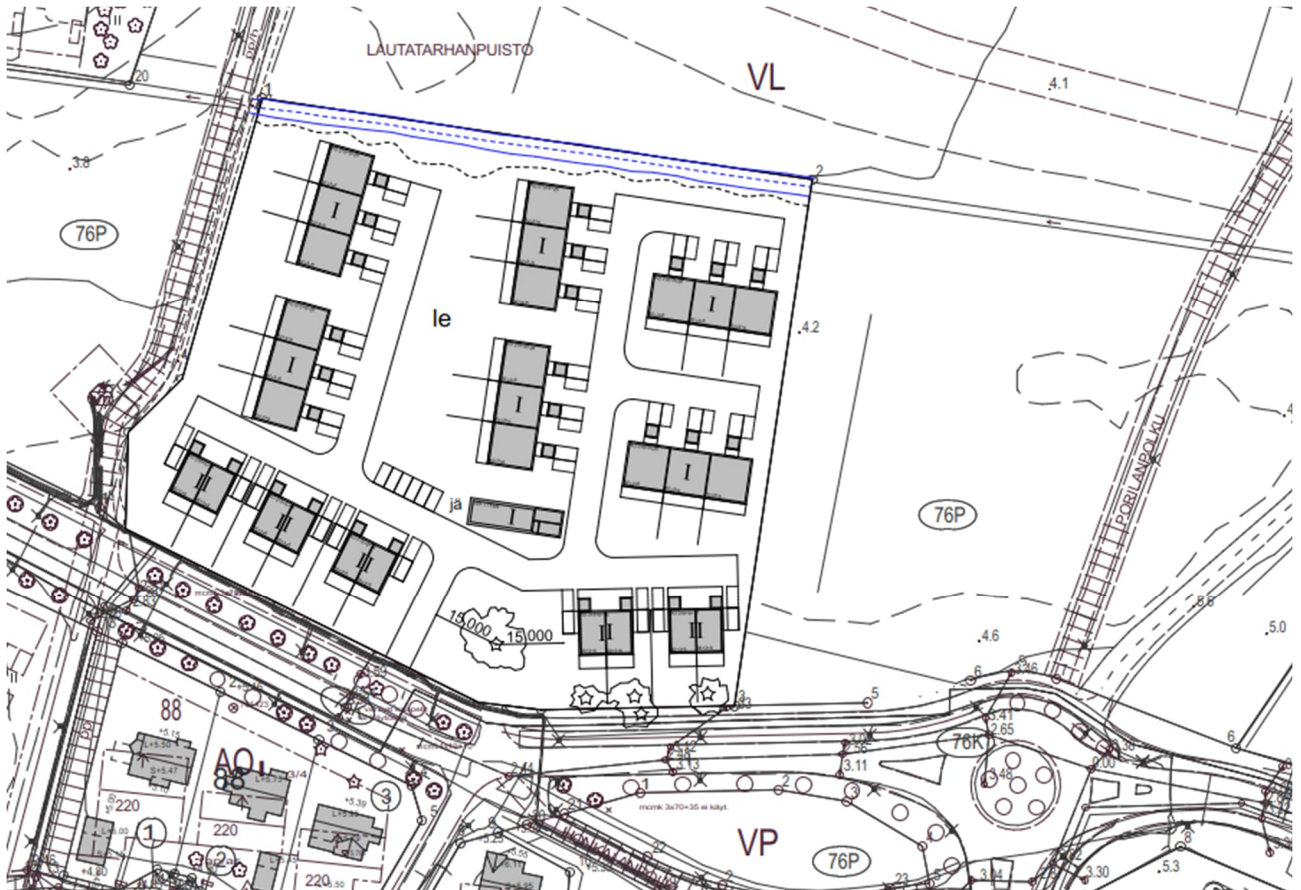
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Konsultin laatimat kolme vaihtoehtoista maankäyttösuunnitelmaa esittävät erilaisia täydennysrakentamisen vaihtoehtoja kulttuurihistorialliselle RKY Pateniemen saha-alueelle. Suunnitelmissa esitetty tonttitehokkuus vaihtelee $e=0.18 - 0.22$ välillä, mikä noudattelee alueella toteutuneita tonttitehokkuuksia ($e=0.11 - 0.39$). Kaikissa tontinkäyttöluonnoksissa kortteliin on osoitettu 28 asuntoa ja ne eroavat toisistaan ensisijaisesti rakeisuutensa suhteen.

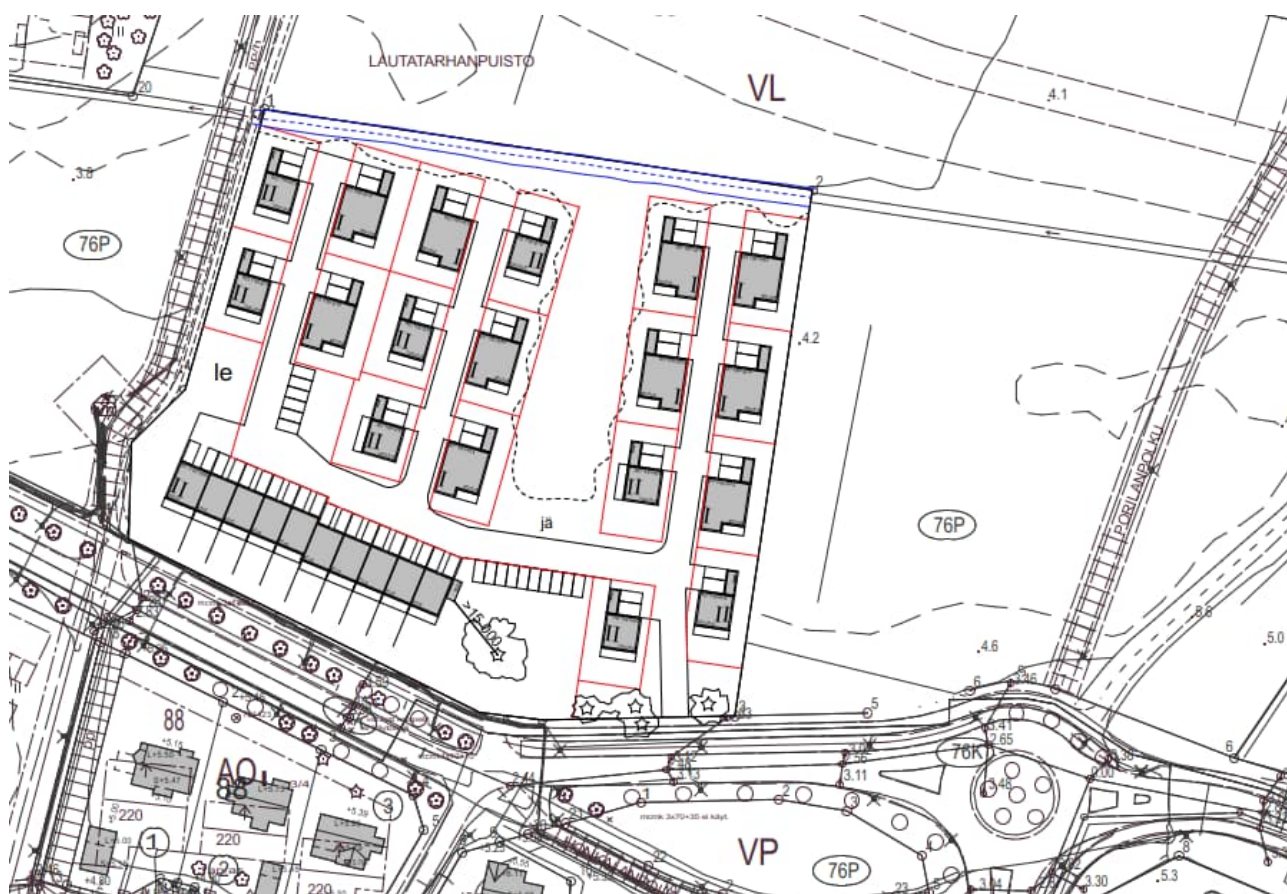
Vaihtoehto 1: Sahantien varren kaksikerroksiset paritalot ovat kokoluokaltaan ja massoitteeltaan hyvin lähellä Sahantien eteläpuolella toteutunutta asuinrakentamista. Paritalorivistön taakse sijoituvat 3 asunnon talot saavat yhtymäkohtaa Sahantien pohjoispuolen 2000 -luvun alkupuolella valmistuneisiin rivi- ja luhtitaloihin. Kokonaisuudessaan rakeisuus ja tehokkuus eivät poikkea merkittävästi alueen muusta massoitteesta. Suunnitteluratkaisu mahdollistaa pitkiä näkymiä niin pohjois-/eteläsuunnassa kuin itä-/länsi suunnassa korttelin läpi Lautatarhanpuistoon. Jäte- ja varastorakennuksen sijoittelu maisemamännyn taakse kaipaa jatkokehitystä. Tonttitehokkuus 0,19.

Vaihtoehto 2: Pientalomainen massoittelu soveltuu hyvin alueella toteutuneeseen rakeisuuteen. Maisemamännnyltä avautuu hyvä viher- ja näköyhteys Lautatarhanpuistoon. Piha-alueet jäävät kuitenkin hyvin pieniksi erillispientaloille. Kunnallistekniikan toteuttaminen näin tiiviissä rakentamisessa on hankalaa. Palanutta navettarakennusta jäljittelevä rivitalo Sahantien varressa poikkeaa merkittävästi alueen muusta rakeisuudesta. Tonttitehokkuus 0,22.

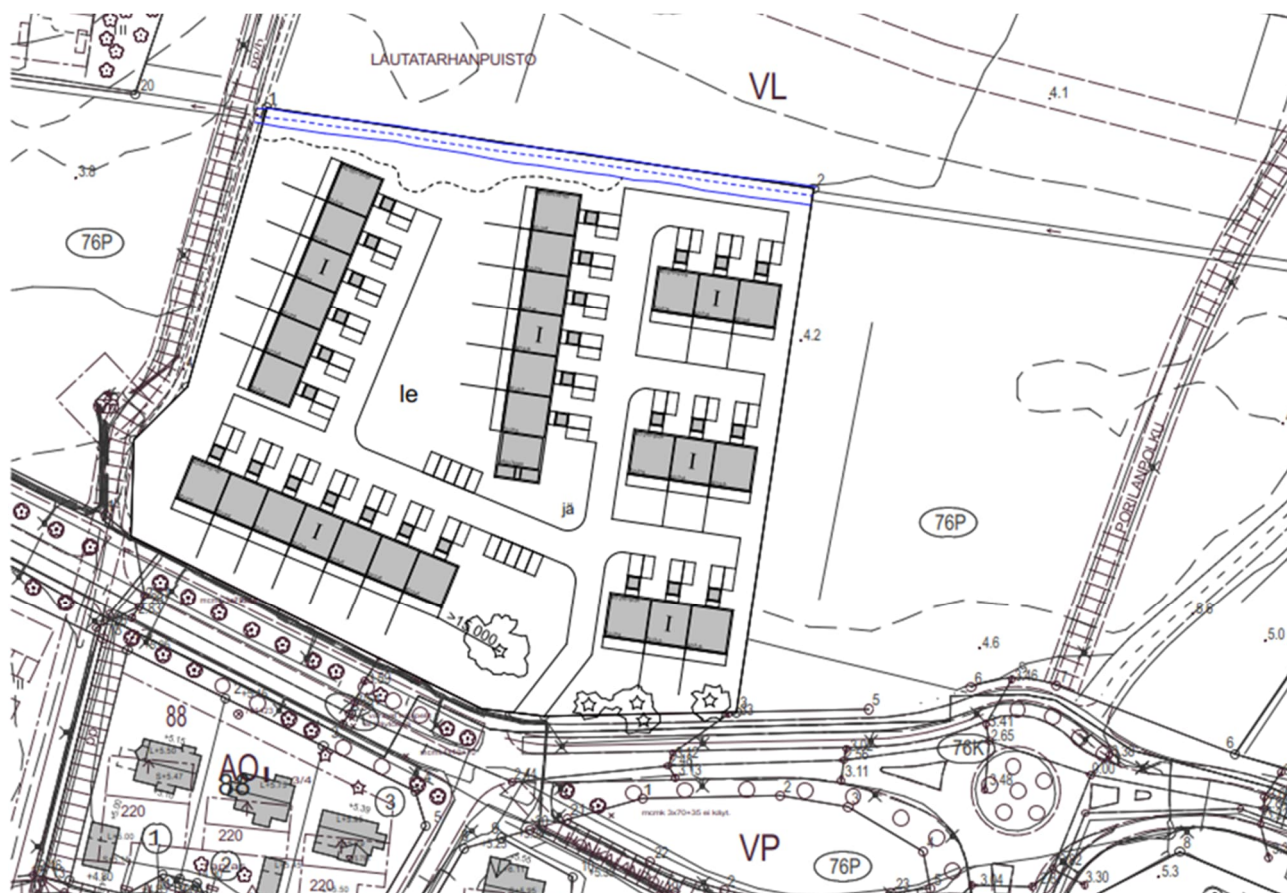
Vaihtoehto 3: Pitkät rakennusmassat ovat vieraita RKY -alueelle ja suunnitteluratkaisu muuttaisi liikaa Sahantien pienimittakaavaista näkymää. Pitkien rakennusmassojen voimakas porrastaminen tai pilkkominen kahteen osaan soveltuisi alueelle paremmin. Tonttitehokkuus 0,18.



Kuva 40. Vaihtoehto 1



Kuva 41. Vaihtoehto 2



Kuva 42. Vaihtoehto 3

4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavaratkaisun vaihtoehtoja arvioitiin erityisesti niiden soveltuvuuden, kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimisen, kaupunkikuvan ja maisemallisten vaikutusten sekä toteuttamiskelpoisuuden näkökulmista. Vaihtoehto 1 todettiin kokonaisuutena parhaiten alueelle soveltuvaksi. Sen kaksikerroksiset paritalomassat Sahantien varressa jatkavat luontevasti olemassa olevaa rakennuskantaa ja parantavat Sahantien katunäkymän jatkuvuutta. Ratkaisussa korttelin sisäiset näkymäyhteydet Lautatarhanpuistoon säilyvät avoimina, mikä tukee sekä alueen maisemallisia arvoja että viihtyisyyttä.

Vaihtoehtoon 2 liittyi haasteita kunnallistekniikan toteutettavuuden sekä piha-alueiden riittävyyden osalta, minkä lisäksi Sahantien varteen sijoittuva rivitalo olisi mittakaavaltaan ja ilmeeltään poikennut ympäröivästä rakenteesta. Vaihtoehto 3 puolestaan sisälsi pitkiä rakennusmassoja, jotka eivät istu RKY-alueen pienimittakaavaiseen ympäristöön ja olisivat heikentäneet kaupunkikuvan luonteenomaisia piirteitä.

Arvioinnin perusteella vaihtoehto 1 tarjoaa tasapainoisimman ratkaisun, jossa yhdistyvät rakentamisen soveltuvuus, alueen identiteetin säilyttäminen ja toteutuksen realistisuus.

4.5.3 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

OAS oli nähtävillä 24.9. - 24.10.2024 (yhdltk. 10.9.2024 § 416) ja siitä saapui yksi mielipide. Mielipide kokonaisuudessaan sekä siihen kirjoitetut vastineet löytyvät kaavaselostuksen liitteenä.

4.5.4 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tarvittaessa tiivistelmä tähän (muistutukset ja vastineet selostuksen lisälehdeksi) Ei henkilötietoja näkyviin!

4.5.5 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen...

4.5.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 10.9.2024 § 416.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston __.__.20__ § __ mielipiteiden esittämistä varten nähtäville alueidenkäyttölain 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen __.__.20__ § __ julkisesti nähtäville alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Korttelin pääkäyttötarkoituksena on yksi- tai kaksikerroksinen asuinpientalo (AP-3). Merkintä mahdollistaa myös erillisten pientalojen, kytkettyjen pientalojen sekä rivitalojen rakentamisen. Sahantien varteen kaava määrää kaksikerroksista rakentamista, joka sijoitetaan kiinni Sahantien suuntaiseen rakennusalueen rajaan. Korttelin sisäosissa sallitaan I-II kerroksinen rakentaminen ja rakennusten sijoittuminen on esitetty ohjeellisena. Kolmiomääräyksellä ohjataan rakennusmassojen pituutta, jolla vältetään rivitalomaisten pitkien massojen muodostuminen.

Rakennusalueen ympärille on osoitettu istutettavaa aluetta. Tontin eteläosassa on osoitettu säilytettäväksi neljä maisemallisesti merkittävää kookasta mäntyä.

Tontin pohjoisosasta on lohkaistu noin 4 metrin kaista lähivirkistysalue (VL), jotta olemassa oleva hulevesioja huoltoalueineen sijoittuu kaupungin maaomaisuudelle. Korttelin lounaisnurkkaan on kaavassa osoitettu pieni lähivirkistysalue (VL). Ratkaisu perustuu siihen, että Sahantien puoleiselta tontin osalta on jouduttu lohkaisemaan kapea osa katualueeksi kunnallisteknisten varausten vuoksi.

Tontin ajoneuvoliikenteelle on osoitettu yksi liittymä Sahantieltä Sahankujaa vastapäätä. Kävelyn ja pyöräilyn saapuminen tontille tapahtuu tonttiliittymästä Sahantien jalankulku- ja pyöräilyväylän kautta. Tonttiliittymän kohdalle on merkitty näkemäalueet.

Hulevedet

Alueella syntyvät hulevedet on ensisijaisesti pyrittävä imeyttämään maaperään. Mikäli hulevesien imeyttäminen alueella ei ole mahdollista tulee viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitus tilavuus mitoittaa lisääntyvien vettä läpäisemättömien pintojen osalta kaavalla $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä tasaisesti 12 tunnin kuluttua niiden täyttymisestä. Lisäksi viivytysrakenne 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 siten, että vesipinnan nousu johdetaan rajatason ylityttyä turvallisia reittejä pitkin alueelta pois. Pois johdettavat tulvavedet eivät saa aiheuttaa vaaraa ympäristön muille kiinteistöille.

Mitoitus

Asemakaavassa alueelle esitetään yhteensä 3110 k-m² rakennusoikeutta, josta 2750 k-m² on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta ja 360 k-m² talousrakennusten rakennusoikeutta. Esitetyllä rakentamisen määrällä tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=0.2$. Kortteliin sijoittuu noin 30 asuntoa.

Alueen mitoitusväkiluku on noin 66 asukasta.

Alustava asunt jakauma:

käyttötarkoitus	asuntomäärä	k-m ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja
AP-3	18	90	2,0	36	
	12	109	2,5	30	
yhteensä	30			66	1

PATE-2 merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kortteli- ja piha-alue

Korttelialue toteutetaan yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaisesti. Rakentamisen yhteydessä edellytetään, että alueelle laaditaan viheralan ammattilaisen suunnittelema piha- ja istutussuunnitelma, hulevesien hallintasuunnitelma sekä viherkerroinlaskelma. Näiden yhteydessä esitetään myös lumitilalaskelma, jolla varmistetaan riittävien lumitilojen osoittaminen tontilla. Vihertehokkuuden on tarkoitus täyttää Oulun kaupungin viherkertoimen vähimmäisvaatimukset, mikä tukee alueen kestävää hulevesien hallintaa ja viherympäristön laatua.

Rakennusten ja katosten yhteenlaskettu peitto saa olla enintään 30 % tontin pinta-alasta. Peitto-prosenttia voidaan ylittää katosten osalta, mikäli ylittyvä osuus toteutetaan kasvikattona. Ratkaisulla edistetään hulevesien imeytymistä ja viherrakenteen jatkuvuutta. Sahantien varren rakennukset, terassit ja parvekkeet tulee sijoittaa rakennusalueen rajojen sisäpuolelle.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Rakentamisen tavoitteena on täydentää kulttuurihistoriallisesti arvokasta Pateniemen sahayhdyskunnan RKY-alueita ja muodostaa siihen kaupunkikuvallisesti laadukas uusi kerrostuma. Uudisrakentaminen liittyy alueen mittakaavaan ja historiallisesti kerrostuneeseen ympäristöön luontevasti.

Sahantien varren rakennukset ovat kaksikerroksisia ja massoitteeltaan noppamaisia, enintään 15 metrin pituisia. Autokatokset ja varastot toteutetaan yksikerroksisina, mikä säilyttää rakennusten hierarkian ja keventää katunäkymää. Sahantien puolella parvekkeita saa olla korkeintaan kahdella kolmasosalla julkisivun pituudesta, mikä tukee julkisivujen rytmikästä jäsentelyä. Sahantien varren taakse jäävällä korttelin osalla sallitaan rivitalojen rakentaminen, joiden enimmäispituus on 30 metriä.

Asuinrakennusten kattomuodoksi suositellaan harja-, mansardi- tai aumakattoa, kattokulman ollessa vähintään 1:3. Kattojen värit on tummanharmaa tai tiilenpunainen, mikä soveltuu alueen perinteiseen rakennuskantaan. Talousrakennusten ja autosuojien katoissa voidaan käyttää loivaa pulpettikattoa tai kasvikattoa, jotka keventävät rakennusten ilmettä ja lisäävät viherrakenteen osuutta tontilla.

Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla perushahmoltaan pelkistetty ja päädyiltään ryhdikäs. Julkisivut toteutetaan peittomaalatulla puuverhouksella, jota käytetään yhtenäisesti perustuksesta räystäälle. Väryksessä suositetaan ympäröivään rakennuskantaan soveltuvia tummia maansävyjä, kuten punamultaa tai tummaa okraa, jotka luovat alueelle rauhallisen ja ajallisesti yhtenäisen kokonaisvaikutelman.

Pysäköinnin mitoitus

- Autopaikkoja (ap) tulee toteuttaa 1,5 autopaikkaa / asunto
- Vierasmaikkoja 1 ap / 1000 kem²
- Liikuntaesteisten autopaikkoja 2 ap
- Lisäksi polkupyöräpaikkoja 3 kpl / asunto

5.1.1 Palvelut

Suunnittelualueelle ei sijoitu palveluita. Täydennysrakentaminen tukeutuu Pateniemen alueen palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), Pateniemen sahayhdyskuntaan. Alueen omaleimainen luonne perustuu hyvin säilyneisiin kulttuurihistoriallisiin arvoihin, kuten suojeltuihin rakennuksiin ja sahateollisuuden perinteiseen ympäristöön. Pateniemen saha-alue on rakentunut vaihteittain 1900-luvun alkupuolelta lähtien, ja sen kerroksellinen rakenne kuvastaa alueen pitkää teollista ja asutuksellista kehitystä.

Kaavamuutoksen myötä Sahantien varteen, entisen navetan tontille, sijoittuu uusi asuinkortteli. Uudisrakentaminen täydentää Sahantien rakennusrivin kaupunkikuvaa ja muodostaa alueelle ajallisesti uuden, ympäristöönsä sovitettua kerrostuman. Suunnittelussa korostuu korttelin sopeuttaminen ympäristöön mittakaavan, arkkitehtuurin, materiaalien, väriksen ja muotokielen tasolla siten, että kokonaisuus tukee valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvoja.

Täydennysrakentamisen keskeisenä tavoitteena on alueen visuaalisen ja kulttuurihistoriallisen maiseman säilyminen. Uudisrakentamisen tulee tukea olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja asettua osaksi ympäristöä sitä heikentämättä. Tavoitteena on muodostaa korkeatasoinen ja

sijainniltaan toimiva asuinkortteli, joka liittyy luontevasti Pateniemen saha-alueen historialliseen kokonaisuuteen.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutusten arviointi RKY-alueen näkökulmasta

Merkittävä osa sahayhdyskunnan alkuperäisistä rakennuksista sijoittuu Sahantien varrelle. Asemakaavan muutosalue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueella keskeisellä ja näkyvällä paikalla, alueen läpi kulkevan Sahantien varressa.

Vaikka kaavamuutosalue sijoittuu RKY alueen keskivaiheille, siitä ei avaudu suoraa näköyhteyttä alueen kulttuurihistoriallisesti merkittäviin rakennuskokonaisuuksiin, kuten idässä sijaitseviin Porilan taloihin tai länsipuolella olevaan ruokalarakennukseen, konttorirakennuksiin ja Nikkaripirtin rajaamaan pihapiiriin. Lähimpänä aluetta sijaitsee osoitteessa Sahantie 11 suurehko asuinrakennus 1920-luvulta, joka rajautuu alueeseen kulmittain.

Kaavamuutosaluetta vastapäätä sijaitsee pääosin 2000-luvun alussa rakennettuja punasävyisiä, puuverhoiltuja asuinrakennuksia sekä yksi 1920-luvulta peräisin oleva asuintalo. Lisäksi Sahantien varteen on toteutettu kaksi pitkänomaista kaksikerroksista luhtitaloa, jotka on rakennettu 2000-luvun alussa. Itse kaavamuutosalue on rakentamaton, eikä siihen kohdistuva kaavamuutos siten suoranaisesti vaikuta RKY-alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Vaikka rakentamattoman alueen rakentaminen muuttaa väistämättä lähiympäristön kaupunkikuvaa, eivät kaavamuutoksen viitesuunnitelmissa Sahantien varteen sijoittuvat kaksikerroksiset paritalot poikkea merkittävästi mittakaavaltaan tai massoitteeltaan nykyisestä RKY-alueelle rakennetusta asuinrakentamisesta. Tontin takaosaan sijoitettavat matalammat kolmen asunnon rivitalot viittaavat tyyliltään Sahantien varren 2000-luvun luhtitaloihin sekä RKY-alueen ulkopuolella sijaitseviin vastaaviin rivitaloihin. Näin ollen uudet rivitalot jäävät näkymässä taustalle ja sijoittuvat RKY-alueen reuna-alueiden läheisyyteen.

RKY-alueen reuna-alueilla, esimerkiksi Tokantien varrella, on jo ennestään rakennuksia, jotka poikkeavat arkkitehtuuriltaan ja värimaailmaltaan sahayhdyskunnan alkuperäisestä rakennuskannasta. Näin ollen uuden rakentamisen vaikutus alueen luonteeseen jää maltilliseksi.

Kaavamuutoksen myötä alueelle syntyy uusi ajallinen kerrostuma, jonka tavoitteena on eheyttää Sahantien kaupunkikuvallista ilmettä, kun Saha-alueen vuonna 1951 valmistuneen, vuonna 2011 palaneen, navetan paikalle jäänyt tyhjä tontti rakentuu uudestaan. Nykyisellään tontti näyttäytyy jäsentymättömänä ja pusikoituneena joutomaakenttänä, mikä heikentää alueen kokonaisvaikutelmaa.

Rakentamisen maisemallista vaikutusta pyritään vähentämään asemakaavan määräyksillä, jotka ohjaavat Sahantien varren rakennusten massoittelua ja kerroskorkeutta. Lisäksi koko kaava-alueelle asetetut määräykset edellyttävät, että uudisrakentaminen sopeutuu olemassa olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan, väriykseltään ja mittasuhteiltaan.

Maisemallista vaikutusta lieventää myös se, että RKY-alueella ja sen lähialueilla on jo entuudestaan toteutettu rakentamista, joka muistuttaa kaavam muutoksen mahdollistamaa uudisrakentamista. Näin voidaan katsoa, että lisärakentamisesta huolimatta RKY-alueen keskeiset kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Alueen kasvillisuutta leimaa edelleen vahva kulttuurivaikutus. Suunnittelualueella on sijainnut entisen Pateniemen sahan navetta, joka on tuhoutunut tulipalossa vuonna 2011. Vanhat peltoalueet kasvavat pääosin tasaikäistä riveittäin, alueen asukkaiden muistijälkien mukaan 1970 -luvulla istutettua koivikkoa. Sahantien suuntaisesti sijoittuneen navetan kohdalta alue on joutomaakenttää, joka on alkanut kasvamaan pajukkoa sekä männyn taimia. Suunnittelualueen kaakkoisreunalle sijoittuvat jyrkät maisemamäntä sekä muutamia komeita petäjiä.

Kaavam muutoksen myötä nykyinen tontilla sijaitseva, tasaikäinen vuonna 1970 istutettu koivikko (pinta-ala noin 10 900 m²) poistuu rakentamisen tieltä. Tämä muuttaa alueen maisemakuvaa ja vaikuttaa väistämättä suunnittelualueen kasvillisuuteen ja eliöstöön.

Asemakaavassa on osoitettu säilytettäväksi luonto- ja maisemaselvityksessä arvokkaiksi arvoitetut Sahantien varren kookaat männyn sekä suuri maisemamäntä. Vaikka näitä ei ole erikseen mainittu RKY-kohdekuvauksessa, ne osaltaan tukevat alueen maisemallista eheyttä ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

Maisemavaikutukset:

Koivikon poistaminen muuttaa nykyistä metsäistä näkymää ja avartaa aluetta. Koivikko on ollut osa paikallista maisemakuvaa yli 50 vuoden ajan. Puuston yhtenäinen ikärakenne viittaa siihen, että se ei ole luonnontilainen metsä vaan ihmisen istuttama. Puuston yhtenäinen ikärakenne heikentää puuston laatua. Uuden maankäytön myötä alueelle rakennetaan asuinpientaloja ja kaavam muutoksen yhteydessä määrätään istutettavaksi uusia viherrakenteita osana alueen viihtyisyyttä sekä hulevesien hallintaa. Lautatarhanpuiston alue toimii suojaviheralueena olemassa olevan ja uuden rakennuskannan välillä. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva puisto säilyy pääviherkäyttävänä Pateniemen rannan suuntaan.

Luonto- ja ekosysteemivaikutukset:

Koivikko toimii elinympäristönä useille pieneliöille, linnuille ja hyönteisille. Sen poistaminen voi hetkellisesti vähentää lajiston monimuotoisuutta alueella. Koska kyseessä on tasaikäinen, istutettu puusto, sen biodiversiteetti on kuitenkin rajallinen verrattuna luonnontilaiseen metsään.

Luonto- ja maisemaselvityksellä, sekä 2024 tehdyllä päivityksellä, on tutkittu ettei alueelle sijoitu suojeltuja lajeja tai arvokkaita elinympäristöjä, mitkä vaikuttaisivat kaavoitusprosessiin.

Selvitysalueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse alueen maankäytön suunnittelussa huomioitava aluemaisia suojelukohteita, luonnon monimuotoisuuden kannalta huomioitavia luontotyypp-ejä eikä suojeltavien kasvilajien esiintymiä.

Alueelta ei ole tiedossa luontodirektiivin liitteen IV a eläinlajien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä alueella arvioida olevan erityisiä linnustoarvoja.

Ilmastovaikutukset ja hulevesien hallinta:

Puuston kaataminen vähentää hieman alueen hiilensidontakykyä ja voi lisätä alueen lämpötilaa etenkin kesäisin. Samalla puuston poistuminen vaikuttaa veden imeytymiseen ja haihduttami-seen, mikä voi lisätä pintavaluntaa ja hulevesikuormitusta. Kaavan toteutuksessa huomioidaan hulevesien hallinta muun muassa viherkertoimen, hulevesien viivytys- ja imeytysratkaisujen sekä läpäisevien pintojen avulla.

5.3.2 Vaikutukset talouteen

Kaavamuutoksella on useita myönteisiä taloudellisia vaikutuksia sekä kaupungin että alueen asuk-kaiden näkökulmasta.

Kunnan talous ja infrastruktuurin hyödyntäminen

Kaavamuutos edistää Oulun kaupungin täydennysrakentamisstrategiaa, jossa uutta asumista si-joitetaan olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluiden läheisyyteen. Tämä vähentää uusien alueiden laajentamisesta syntyviä investointitarpeita, kuten tie- ja kunnallistekniikan rakenta-mista, mikä on kustannustehokkaampaa kaupungin talouden kannalta.

Koska alueella on jo valmiina vesi-, viemäri- ja sähköverkosto sekä katuverkosto, uuden rakenta-misen kustannukset jäävät alhaisemmiksi verrattuna täysin uusien asuinalueiden kaavoitukseen. Samalla asukasmäärän kasvu tukee kunnallisten palveluiden, kuten koulujen, päiväkotien ja jouk-koliikenteen, käyttöastetta ja kannattavuutta.

Kiinteistöjen ja tonttien arvo

Täydennysrakentaminen voi kohottaa alueen kiinteistöjen ja tonttien arvoa, sillä uudet asuin-pientalot tuovat alueelle lisää elinvoimaisuutta ja houkuttelevat uusia asukkaita. Tämä voi heijas-tua myönteisesti myös lähellä sijaitsevien kiinteistöjen kysyntään ja hintatasoon.

Asuntotarjonta ja paikallistalous

Kaavamuutoksen myötä alueelle tulee noin 30 uutta perheasuntoa, mikä laajentaa Pateniemen kaupunginosan asuntotarjontaa ja vastaa kysyntään erityisesti lapsiperheiden keskuudessa. Asu-kasmäärän kasvu voi lisätä paikallisten kaupallisten palveluiden, kuten kauppojen ja muiden yri-tysten, asiakaskuntaa ja siten tukea niiden elinvoimaisuutta.

Rakennusalan ja työllisyyden vaikutukset

Rakentamisen toteuttaminen tuo alueelle väliaikaista työllisyyttä rakennusalan ammattilaisille, kuten urakoitsijoille, suunnittelijoille ja alihankkijoille. Lisäksi uusien asuntojen myötä voi syntyä tarvetta lisäpalveluille, kuten kiinteistöhuollolle ja kotitalouspalveluille, mikä luo jatkuvia työmahdollisuuksia alueella.

5.3.3 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavamuutos tukee terveellistä ja turvallista elinympäristöä monin tavoin. Uusien asuinrakennusten ja niiden ympäristöjen suunnittelussa huomioidaan liikkumisen esteettömyys, turvalliset kulkuyhteydet sekä viihtyisät viheralueet, jotka edistävät asukkaiden hyvinvointia.

Terveysteen liittyvät vaikutukset

Liikunnan ja hyvinvoinnin edistäminen

Täydennysrakentaminen tukee tiivistä yhdyskuntarakennetta, jossa palvelut, työpaikat ja vapaa-ajanviettomahdollisuudet ovat saavutettavissa kävelen, pyöräillen ja joukkoliikennettä hyödyntäen. Tämä vähentää yksityisautoilun tarvetta ja kannustaa aktiiviseen elämäntapaan, mikä edistää asukkaiden terveyttä.

Ilmanlaatu ja melu

Vaikka rakentaminen tuo tilapäisesti lisää pölyä ja melua rakennustöiden aikana, pysyvät vaikutukset voivat olla myönteisiä. Tiiviimpi yhdyskuntarakenne voi vähentää liikenteen hajautumista ja sitä kautta pitkän aikavälin päästöjä.

Turvallisuuteen liittyvät vaikutukset

Liikenneturvallisuus

Uuden asutuksen myötä alueen liikenne lisääntyy, mikä tulee huomioida liikennesuunnittelussa. Uuden asuinpientialokorttelin sijoittuminen olemassa olevien kevyen liikenteen väylien äärelle ja kouluverkoston läheisyyteen luo jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta erityisesti lapsiperheiden näkökulmasta.

Rakenteellinen turvallisuus ja pelastustiet

Kaavoituksessa on huomioitu rakennusten sijoittelu siten, että pelastusajoneuvojen esteetön pääsy kiinteistöille on mahdollista. Paloturvallisuuteen ja esteettömyyteen liittyvät määräykset otetaan huomioon rakennussuunnittelussa, mikä edistää asukkaiden turvallisuutta.

Yhteisöllisyys ja sosiaalinen turvallisuus

Täydennysrakentaminen voi parantaa alueen sosiaalista turvallisuutta lisäämällä asukasmäärää ja asuinalueen aktiivisuutta. Hyvin suunniteltu, valaistu asuinkortteli nykyisen joutomaatontin tilalla voi vähentää alueen turvattomuuden tunnetta ja lisätä yhteisöllisyyttä.

5.3.4 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Väestörakenne ja yhteisöllisyys

Kaavamuutoksen myötä alueelle rakentuu uusia perheasuntoja, mikä tuo alueelle lisää asukkaita ja monipuolistaa väestörakennetta. Uudet asukkaat voivat elävöittää aluetta ja edistää yhteisöllisyyttä.

Täydennysrakentaminen myös vahvistaa alueen vetovoimaa, sillä se mahdollistaa uusille perheille asumisen valmiiden palveluiden ja infrastruktuurin läheisyydessä. Tämä voi lisätä alueen pitkäaikaista asuttavuutta ja vahvistaa asukkaiden sitoutumista yhteisöönsä.

Palveluiden saavutettavuus ja elinvoimaisuus

Uusien asukkaiden myötä alueen palveluiden kysyntä kasvaa, mikä voi parantaa niiden saatavuutta ja kannattavuutta. Esimerkiksi lähikaupat, päiväkodit ja muut peruspalvelut saavat lisää asiakkaita, mikä tukee niiden säilymistä ja mahdollista kehittämistä.

Lisääntynyt asukasmäärä voi myös lisätä kaupungin panostuksia alueen julkisiin palveluihin, kuten joukkoliikenteeseen, koulutukseen ja vapaa-ajan toimintoihin. Tämä parantaa alueen asukkaiden elämänlaatua ja edistää sosiaalista kestävyyttä.

Asumisen monimuotoisuus ja sosiaalinen sekoittuminen

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen tuo alueelle uusia asumisvaihtoehtoja, jotka voivat houkutella eri elämäntilanteessa olevia asukkaita. Tämä edistää sosiaalista monimuotoisuutta ja voi vähentää alueellista segregatiota, kun eri elämäntilanteissa olevat ihmiset asuvat samalla alueella.

Sosiaalinen sekoittuminen ja monipuolinen asukasrakenne voivat myös vahvistaa alueen yhteisöllisyyttä ja turvallisuudentunnetta, kun eri väestöryhmät kohtaavat arjessaan esimerkiksi viheralueilla ja yhteisissä tiloissa.

Mahdolliset haasteet ja niiden hallinta

Väestönkasvu voi aiheuttaa hetkellistä painetta alueen palveluille, kuten päivähoitopaikoille ja kouluille.

Lisäksi alueen nykyisten asukkaiden sopeutuminen uuteen rakentamiseen vaatii vuorovaikutusta ja tiedotusta kaavaprosessin aikana. Avoimella tiedottamisella sekä yleisötilaisuuksien järjestämisellä pyritään varmistamaan, että muutos koetaan positiivisena kehityksenä ja alueen kerroksellisuuden jatkumona.

5.3.5 Vaikutukset ilmastomuutokseen sopeutumiseen

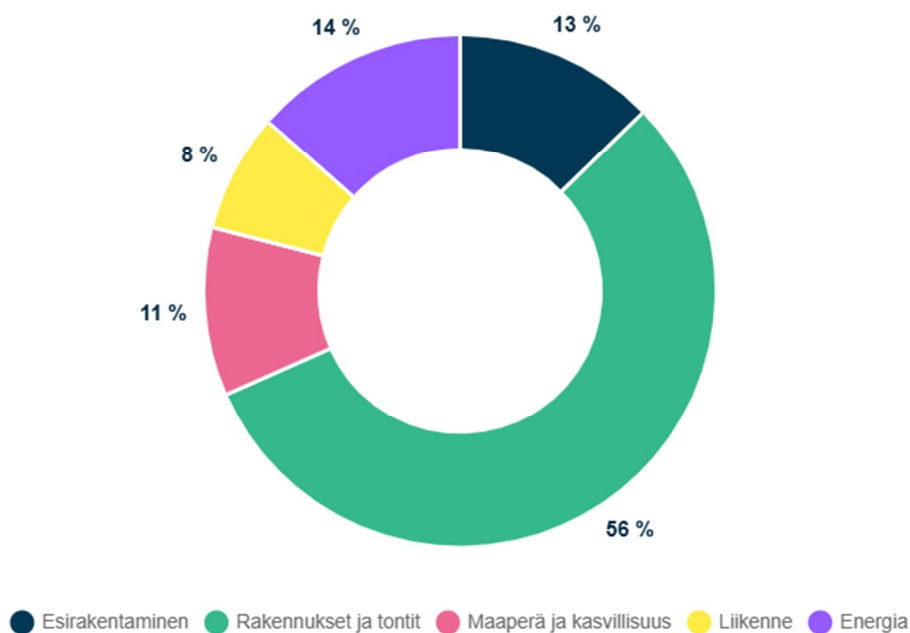
Asemakaavahanke huomioi ja pyrkii toteuttamaan Oulun kaupungin ilmastotyön tavoitteita. Kaavan toteuttamisen ilmastovaikutuksia on arvioitu KILVA -työkalun avulla ja alueesta on tehty hiilijalanjälkilaskelma Planect -hiililaskentatyökalun avulla.

Alue sijoittuu Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti täydentämään ja kehittämään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueen rakentaminen vähentää alueen puustoa ja samalla hiilinielujen määrää. Suunnittelualueen ympärillä oleva Lautatarhan puisto säilyy entisellään ja toimii ekologisena viheryhteytenä, joka turvaa alueen luonto- ja maisema-arvoja. Luonto- ja maisemaselvityksessä maisemallisesti arvokkaaksi arvoitettua puustoa säilytetään Sahantien varressa. Alueella lasketaan viherkerroin.

Suunnittelualueen asuinympäristön ja ylläpidon suunnittelussa on varauduttu sääilmiöiden, kuten sateen, lumen, pakkasen ja auringon aiheuttamiin rasitteisiin. Hulevesien käsittely tapahtuu imeytämällä sekä laadullisella käsittelyllä. Suunnittelussa on huomioitu kestävän liikkumisen tavat joukkoliikenteellä, pyöräillen tai kävellen.

Planect -hiililaskentatyökalun suuntaa-antavien tulosten mukaan 50 vuoden elinkaarelle lasketut hiilipäästöt olisivat 3904 hiilidioksidiekvivalenttitonnia, joista suurin päästömäärä 56% aiheutuu rakennusten ja tontin rakentamisesta. Kerrosalaan suhteutettuna päästöt ovat 28,4 kg CO₂/k-m² vuodessa.

Hiilijalanjäljen osat



Kuva 43. Planect -hiilijalanjälkilaskennan tulos (Oulun kaupunki, 2025)

Viherrakenteen muutos ja ekosysteemipalvelut

Kaavamuutoksen myötä tontilla sijaitseva, vuonna 1970 istutettu tasaikäinen koivikko (pinta-ala n. 10 900 m²) poistuu, mikä vähentää alueen hiilinielua ja heikentää luonnon tarjoamia ekosysteemipalveluita, kuten ilman puhdistamista, varjostusta ja veden imeytymistä.

Kaadettavan puuston vaikutuksia voidaan lieventää istuttamalla uusia puita, rakentamalla hulevesikosteikoita, käyttämällä vettä läpäiseviä pintoja tai viherkattoja.

Hulevesien hallinta ja sään ääri-ilmiöt

Puuston poistaminen ja uuden rakentamisen myötä läpäisemättömien pintojen osuus kasvaa, mikä voi lisätä rankkasateiden yhteydessä pintavaluntaa ja tulvariskiä. Hulevesien hallinta on keskeinen osa ilmastomuutokseen sopeutumista, ja kaavam muutoksen yhteydessä laaditaan hulevesiselvitys sekä hulevesien hallintasuunnitelma. Kaavamääräyksissä vaaditaan, että hulevesiä tulee ensisijaisesti viivyttää ennen sen valumista viemäriverkostoon ja lisäksi pysäköintialueille osoitetaan hulevesien laadullinen hallinta.

Kestävä yhdyskuntarakenne ja vähäpäästöinen liikkuminen

Kaavamuutos toteuttaa Oulun kaupungin täydennysrakentamisstrategiaa, jossa uutta asumista sijoitetaan valmiin infrastruktuurin ja palveluiden äärelle. Tämä vähentää tarvetta hajautuneelle rakentamiselle ja tukee kestävää yhdyskuntarakennetta, mikä osaltaan hillitsee ilmastomuutosta.

Kun alue sijaitsee lähellä olemassa olevia palveluita ja joukkoliikennettä, voidaan vähentää yksityisautoilun tarvetta ja lisätä kävelyn ja pyöräilyn osuutta liikkumisessa. Tämä pienentää alueen kasvihuonekaasupäästöjä ja tukee ilmastokestävää kaupunkisuunnittelua.

5.3.6 Vaikutukset lapsiin ja nuoriin

Kaavatyössä on tehty alustava lapsivaikutusten arviointi. Sen tarkoituksena on tunnistaa ja arvioida asemakaavahankkeen vaikutuksia lapsiin ja lapsiperheisiin.

Turvallinen ja terveellinen kasvuympäristö

Kaavamuutos tuo alueelle lisää asuntoja valmiin infrastruktuurin ja palveluiden läheisyyteen, mikä mahdollistaa lapsille turvallisen ja terveellisen kasvuympäristön. Erityisesti liikenneturvallisuus on keskeinen tekijä, sillä alueelle muuttavien perheiden myötä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden määrä voi kasvaa.

Uusi asuinkortteli sijoittuu turvallisten kulkuyhteyksien äärelle, jolloin lapset voivat liikkua turvallisesti esimerkiksi kouluun, päiväkotiin ja harrastuksiin mikä tukee lasten hyvinvointia ja aktiivista elämäntapaa.

Leikki- ja virkistysalueet

Lapsille suunnatut viher- ja leikkipaikat ovat olennainen osa viihtyisää asuinympäristöä. Kun kaavam muutoksen myötä tontilla oleva koivikko poistuu, on entistä tärkeämpää, että alueella säilyy riittävästi turvallisia ja luonnonläheisiä leikki- ja ulkoilumahdollisuuksia.

Luontoalueet tukevat lasten motoristen taitojen kehitystä, mielikuvituksellista leikkiä ja sosiaalista kanssakäymistä. Lisäksi viheralueilla on tutkitusti myönteinen vaikutus lasten keskittymiskykyyn ja mielenterveyteen.

Vaikutukset kouluihin ja päivähoitoon

Uusien perheasuntojen myötä alueelle muuttavien lasten määrä kasvaa, mikä voi lisätä painetta kouluille ja päiväkodeille. Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan lähialueen koulujen ja varhaiskasvatuspalveluiden kapasiteetti ja varmistetaan, että palvelut pystyvät vastaamaan tulevaan kysyntään.

Kaupungin täydennysrakentamisstrategian mukaisesti uusia asuntoja rakennetaan alueille, joissa on jo olemassa oleva palveluverkosto. Tämä vähentää uusien koulu- ja päiväkotirakennusten tarvetta, mutta palveluiden saavutettavuus ja riittävyys tulee varmistaa.

Yhteisöllisyys ja sosiaalinen hyvinvointi

Perheystävällinen asuinympäristö tukee lasten sosiaalista kehitystä ja yhteisöllisyyttä. Kun uusia perheitä muuttaa alueelle, syntyy mahdollisuus vahvistaa yhteisöllisyyttä esimerkiksi yhteisten asukastapahtumien ja leikkipaikkojen kautta. Tämä voi edistää lasten turvallisuuden tunnetta ja sosiaalisia verkostoja.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee pääosin asuinalueiden ja puistoalueiden ympäröimänä. Alueella ei ole tällä hetkellä toimintaa, joka aiheuttaisi merkittäviä melu-, pöly- tai värinähaittoja. Lähin liikenneväylä on Sahantie, jonka liikennemäärät ovat vähäiset eikä sen arvioida aiheuttavan merkittäviä melupäästöjä suunnittelualueelle.

Suunnittelualue ei sijaitse teollisuusalueiden tai muiden ympäristöhäiriöitä aiheuttavien toimintojen läheisyydessä. Alue ei sijaitse pohjavesialueella, eikä alueella ole vedenhankinnan tai luonnonolosuhteiden kannalta herkkiä kohteita, joihin rakentaminen voisi aiheuttaa haitallisia vaikutuksia.

Maaperän pilaantuneisuustutkimusten perusteella suunnittelualueella ei ole todettu haitta-ainepitoisuuksia, jotka aiheuttaisivat ympäristö- tai terveysriskiä. Suunnittelualueella ei siten ole ympäristön tilasta tai ulkopuolisista toiminnoista johtuvia merkittäviä häiriötekijöitä, jotka rajoittaisivat alueen maankäyttöä.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavassa on käytetty Oulun kaupungin asemakaavamerkintöjä. Lisäksi asemakaavaa varten on laadittu pate-2 määräys, jolla määrätään tarkemmin asemakaavan toteutuksen laadusta sekä sopeutumisesta ympäristöön.

5.6 Nimistö

Kortteliin ei tule sisäisiä tonttikatuja, jotka tulisi nimetä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava-alueen toteutusta ohjaa jatkosuunnitteluun valitun tontinkäyttösuunnitelman pääpiirteiden mukaisesti laadittu asemakaava sekä kaavamääräykset, jotka ohjaavat rakentamisen sopeutumista kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.



Kuva 44. Valitun vaihtoehdon VE1 pohjalta laadittu liikenne-, ympäristö- ja hulevesisuunnitelma.
Kuva: A-Insinöörit.



Kuva 45. Havainnekuva suunnitelmasta Sahantieltä Honkalanpuiston kohdalta. Kuva: Arkkitehti-toimisto Veli Karjalainen.



Kuva 46. Havainnekuva suunnitelmasta Gustav Bergbomin puiston kohdalta. Kuva: Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen.



Kuva 47. Havainnekuva iltanhämärästä Sahantieltä. Kuva: Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen.



Kuva 48. Havainnekuva kaavan mahdollistamasta uudisrakentamisesta. Kuva: Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava-alue rakentuu vaiheittain asemakaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään rakentamislupavaiheessa.

Oulussa 27. päivänä marraskuuta 2025

Kari Nykänen

kaavoitusjohtaja

Katri Durchman

kaavoitusarkkitehti



LIITE 1.
Asemakaavan seurantalomake

Sahantie 10

Päivitetty 27.11.2025

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Pateniemen kaupunginosassa, osoitteessa Sahantie 10, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa korttelin 223 matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) käyttötarkoitus asuinrakennusten korttelialueeksi. Suunnittelualueella on sijainnut Pateniemen sahan navettarakennus. Asemakaavan on tarkoitus valmistua syksyllä 2026.



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

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 4.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2602**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

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

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

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

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

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

Vaikutusten arviointi

Asemakaava perustuu kaavan vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin (MRL 9 §, MRA 1§). Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, kulttuuriympäristöön, asumiseen sekä liikenteeseen, liikenteen turvallisuuteen sekä lapsivaikutuksiin kohdistuvat vaikutukset.

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

Suunnittelun lähtökohdat

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



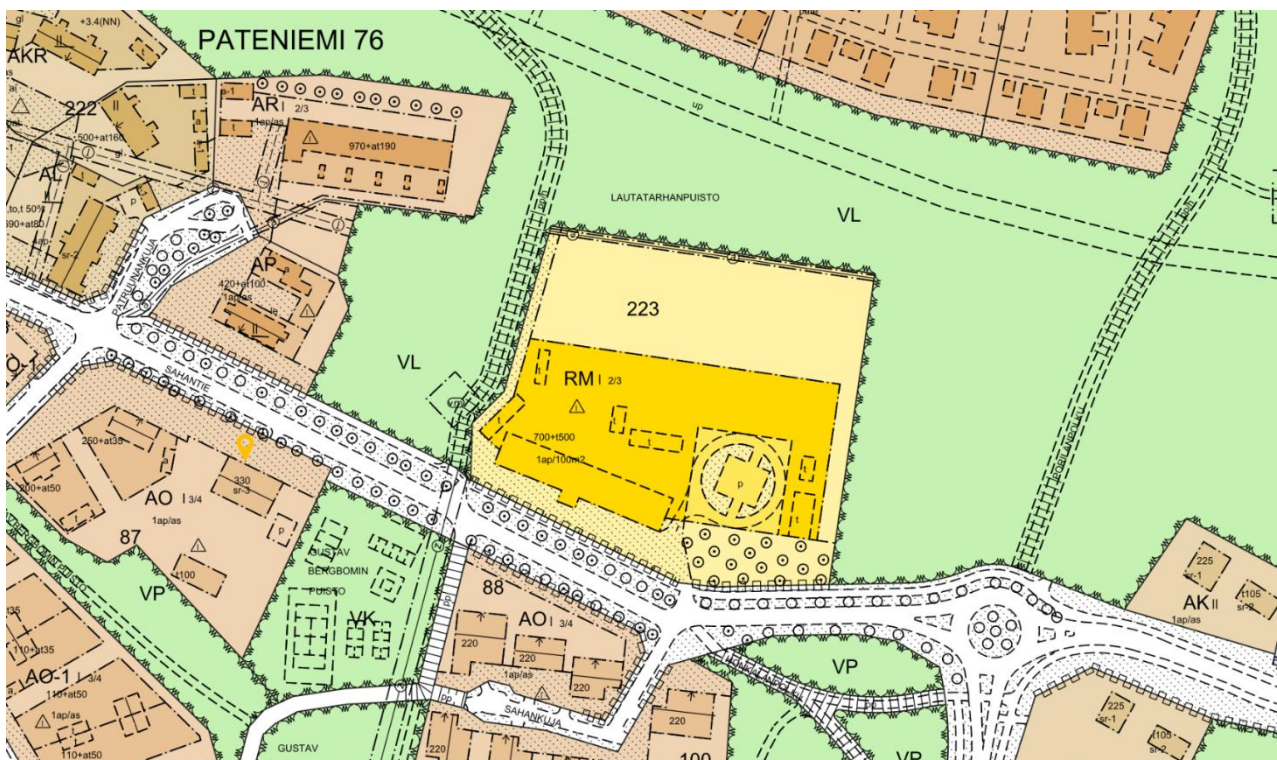
Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Asemakaava 564-1615

Alueella on voimassa oleva asemakaava 564-1615, joka on hyväksytty 29.6.1999. Kortteli 223 on asemakaavassa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi RM. Rakennusoikeutta kaavassa on 700 kerrosneliometriä ja lisäksi talous- ja huoltotilojen rakentamiseen 500 kerrosneliometriä. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on $1 \frac{2}{3}$. Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka 100 m² kohden (1ap/100 m²). Kaavassa on esitetty rakennusala, jonka sisällä ohjeelliset rakennusalat mm. 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 rakennusalue.



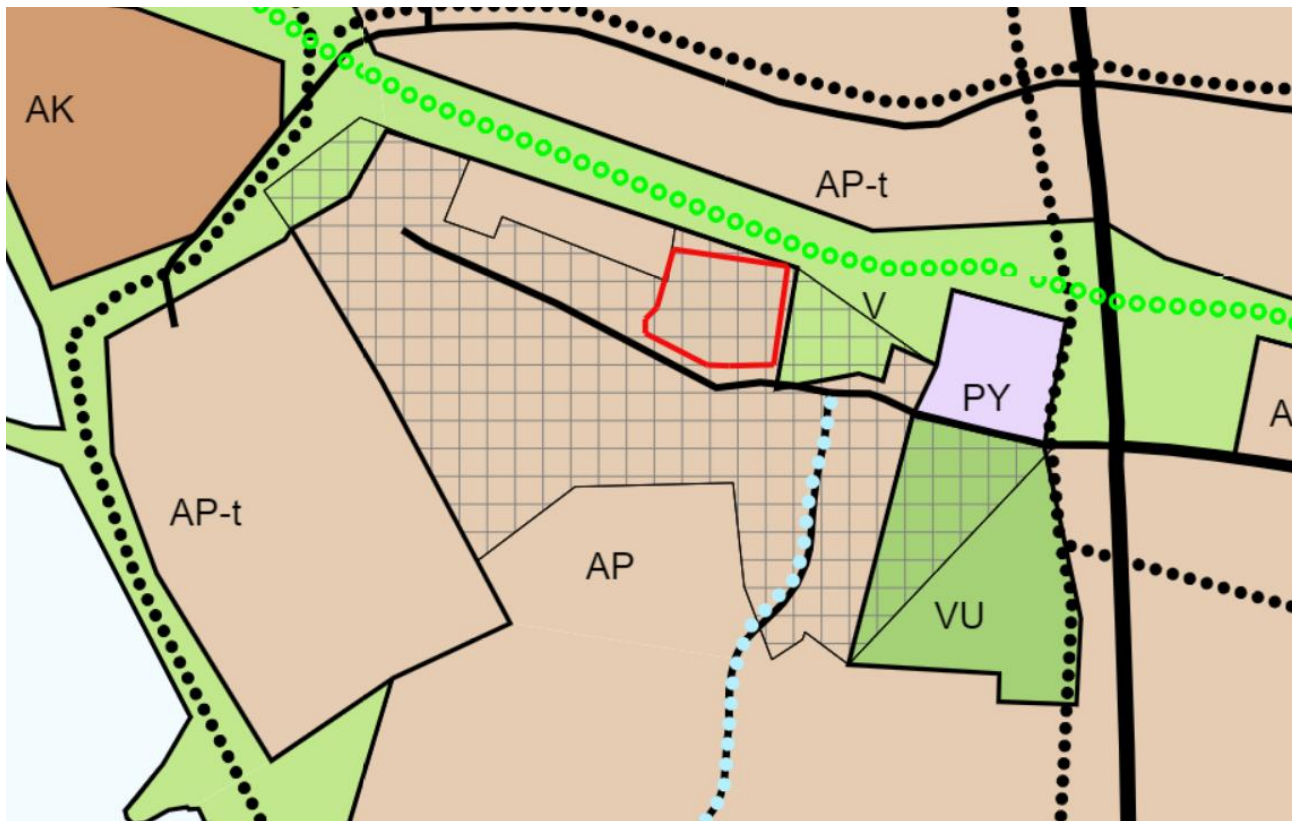
Kuva 2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kartta © Oulun kaupunki.

Uuden Oulun yleiskaava

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

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

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



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

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/3414/10.02.03/2024**

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



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

Osalliset

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

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja -haltijat
- asukkaat (kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isännöitsijän toimesta)
- Oulun seurakuntayhtymä
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/ alueidenkäyttöyksikkö
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / liikenne
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun Vesi
- Oulun Energia/ kaukolämpö
- Oulun Energia/ sähkönsiirto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- museovirasto
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Fortum Oyj/ sähkönsiirto
- Fingrid Oyj
- DNA Oyj
- Telia Oyj
- Elisa Oyj
- Digita Oy
- Telia Towers Finland Oy
- Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri, Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun Yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät
- Pateniemen yhteisötalo
- Alueellinen nuorten osallisuusryhmä PoVa



Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta huhtikuussa 2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeillä etusivun rajatun alueen asukkaille, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä 4 viikon ajan loppuvuodesta 2025. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Nähtävilläolo aikana pidetään yleisötilaisuus.

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

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu keväällä 2026, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

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

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

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (alueidenkäyttölaki 191 § ja kuntalaki 137 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus



Asemakaava-arkkitehti Sisko Repola, puh. 044 703 0530

Kaavoitusarkkitehti Katri Durchman, puh. 040 187 6563

Kaavoitusassistentti Taru Välimaa, puh. 040 612 8277

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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



27.11.2025

LIITE 3

Vuorovaikutusraportti

564-2602 Sahantie 10



27.11.2025

LIITE 3

Asemakaavan eri vaiheissa saadut palautteet ja niihin laaditut vastineet

Kaavatunnus: 564-2602

Diaarinumero: OUKA/3414/10.02.03/2024

Pateniemen kaupunginosa, kortteli 223 tontti 1.

Työnimi: Sahantie 10

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.9.2024 – 24.10.2024



Sisällysluettelo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute.....	5
Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos.....	5
Kaavoituksen vastine.....	5
Mielipide 1.....	5
1. Osalliset ja lähtötiedot.....	5
Kaavoituksen vastine.....	5
2. Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet.....	6
Kaavoituksen vastine.....	7
3. Vaikutusten arviointi.....	7
Kaavoituksen vastine.....	8
4. Lapsivaikutukset.....	8
Kaavoituksen vastine.....	8
5. Luonto- ja maisemaselvitys.....	8
Kaavoituksen vastine.....	14
6. Suunnittelun lähtökohdat ja maankäyttösopimus.....	15
Kaavoituksen vastine.....	15
7. Liikenne.....	16
Kaavoituksen vastine.....	18
8. Yleiskaavan tavoitteet ja kulttuuriympäristön turvaaminen.....	19
Kaavoituksen vastine.....	20
9. Ekologinen kompensatio.....	20
Kaavoituksen vastine.....	21
10. Kaavavaihtoehtojen tarkastelu ja vuorovaikutus asukkaiden kanssa.....	21
Kaavoituksen vastine.....	23
11. Kuntoreitin linjaus.....	23
Kaavoituksen vastine.....	23
12. Kerroskorkeudet.....	23
Kaavoituksen vastine.....	23
13. Viherkerroin.....	23
Kaavoituksen vastine.....	24
14. Muita maankäytössä huomioitavia asioita.....	24



27.11.2025

LIITE 3

Kaavoituksen vastine.....	24
15. Hulevedet	24
Kaavoituksen vastine.....	25
16. Viranomaislausunnot	25
Kaavoituksen vastine.....	25
17. Osallistuminen ja kaavatyön eteneminen	25
Kaavoituksen vastine.....	26



27.11.2025

LIITE 3

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi lausunto sekä yksi mielipide. Mielipide oli laaja, ja se sisälsi useita eri aihepiirejä koskevia huomioita ja kehittämis ehdotuksia.

Selkeyden ja luettavuuden parantamiseksi mielipiteen sisältö on tässä vuorovaikutusraportissa jaoteltu aihealueittain alaotsikoihin. Kaavoituksen vastineet on esitetty kunkin asiakohdan yhteydessä.

Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos

Asemakaavan muutosalueena on Pateniemen kaupunginosan kortteli 223 (Sahantie 10). Alue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä Pateniemen keskuksesta pohjoiseen. Korttelin 223 pinta-ala on 15 784 m² ja se muodostaa yhden tontin nro 1. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 223 matkailua palveleiden rakennusten korttelialueen (RM) käyttötarkoituksen muuttaminen Uuden Oulun yleiskaavan 2030 mukaisesti pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut esillä olevaan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, johon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa.

Pelastuslaitos antaa pyydettäessä lausunnon kaavahankkeen seuraavista vaiheista (valmisteluvaihe, ehdotusvaihe).

Kaavoituksen vastine

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavan suunnitteluun.

Mielipide 1

1. Osalliset ja lähtötiedot

Vaikutus aluetta sekä tiedotus aluetta tulee laajentaa kaikille Laivavarvintien asukkailla liikenteen muutos vaikutuksen vuoksi.

Nyt asukkailla on MRL-lain mukainen mahdollisuus vaikuttaa kaavan valmistelun alkuvaiheessa toisin kuin lainvastaisen aikaisemman ja Pohjois-Suomen hallinto-oikeudessa kumotun kaavan kohdalla.

Lähtötietoina kaikissa kaavan käsittelyn vaiheissa on esitettävä samaan alueeseen kohdistuvan kaavoituksen yhteydessä edellisten kaavahankkeiden olennaiset tiedot ja viranomaisten antamat lausunnot. Esimerkkinä Pohjois-Pohjanmaan Museon ja ELY-lausunnot. Lähtötietoina tulee myös tuoda esille Museoviraston RKY-inventoinnin kuvaus, MRKY-arvojen kuvaus ja kulttuuriympäristön teemayleiskaavan kuvaukset.

Kaavoituksen vastine

Vaikutus alueen laajentamista Laivavarvintielle ei koeta tarpeelliseksi, sillä kaavamuutoksen ei nähdä lisäävän Laivavarvintien liikennettä. Siitä huolimatta Laivavarvintien asukkailla on oikeus antaa mielipiteitä kaavoitusprosessiin.



27.11.2025

LIITE 3

Uudesta kaavahankkeesta pyydetään uudet lausunnon uusien suunnitelmien mukaan. Suunnittelualue on osa rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävää aluetta (RKY) sekä maakunnallisesti arvokas (MRKY), mikä huomioidaan kaavaa laatiessa. Arvojen määritykset sekä suojeltujen rakennusten ominaispiirteet esitetään tarvittavilta osin kaavaselostuksessa.

2. Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

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

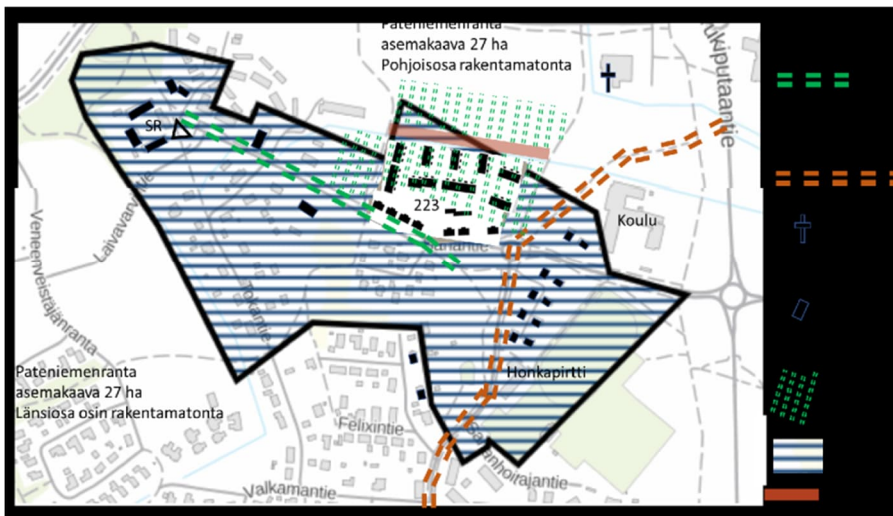
Suunnittelualueen kuvauksesta puuttuu olennainen asia, nimittäin suunnittelualueella sijaitsevan laajan koivikon alkuperä ja istutustapa. Pateniemen vanhemmat asukkaat voivat vahvistaa suullisen tiedon perusteella, että koivikko on istutettu riveihin 1972. Kuva 2 havainnollistaa tilannetta ja istutusrivit ovat silmin nähtävissä. Koivikoissa on tehty ainakin kerran metsänhoidollisia toimenpiteitä ja joitain vanhimpia puita on kaadettu sieltä täältä.



Kuva 2. Maastokuvia, istuttamalla muodostettua aluetta, erityisesti riviin istutettua aluetta. Istuttamalla luotu koivikko on suuruudeltaan noin 1,59 ha kattaen paitsi yleiskaavan viheralueen myös osaksi Sahurinpuiston omistaman korttelin. Istutettu koivikko on ainutlaatuinen luontoarvoiltaan ja maisema-arvoiltaan, puhumattakaan sen tärkeydestä yhtenäisenä Lautatarhan puiston osana, muodostaen jatkuvan ekologisen yhteyden useaan ilmansuuntaan. Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden dokumenteissa riviin istutettujen koivujen alue havainnollistettiin.

Koko koivikko tulee tarkastella kokonaisuutena maisema- ja luontoselvityksessä, ja vastuumuseon tulee tiedostaa se osana kulttuurimaisemaa, rakennettua kulttuuriympäristöä ja rakennusperintöä. Kuvassa 3 on havainnollistettu koivurivit vihreällä värillä.

Aiemmassa aluetta käsittelevässä kaavaehdotuksessa Pohjois-Pohjanmaan museo ei ole tunnistanut koivikkoaluetta missään lausunnossaan osana rakennusperintöä. Laki rakennusperinnön suojelemisesta 3 § toinen momentti; suojelu voi koskea myös istuttamalla muodostettua aluetta.



Kuva 3. (Älä huomioi lainvastaisen kaavan rakennuksia) Tontin pohjoispuolella välittömästi on oja ja sen takana puuton huoltotiealue. Riveihin istutettu koivikko on esitetty vihreällä katkoviivarasterilla, jossa viivan suunta indikoi rivin suuntaan, etelä-pohjoinen. Istutettua puustoa on korttelissa 223 lukuun ottamatta tontin etukolmasosaa Sahantien reunalla, jolle voimassa oleva asemakaava sallii rakentamisen. Kortteliin liitetty Lautatarhanpuiston osa on lähes täysin istutettua koivikkoa kapeaa kaistaletta Sahantien reunassa lukuun ottamatta.

Kaavoituksen vastine

On ymmärrettävää, että koivikko on alueen asukkaille tärkeä. Museoviranomaisen sekä ympäristöasiantuntijoiden kanssa on keskusteltu korttelin koivikon arvoista. Koivikkoa ei ole mainittu RKY-alueen kohdekuvauksessa alueen arvona. Luonto- ja maisemaselvityksessä on arvioitu alueen luonto- ja maisema-arvoja. Koivikon tasaikäisyys heikentää sen ekologistia arvoja verrattuna kerrokselliseen ja monilajiseen ympäristöön. Näin ollen riviin istutettu tasaikäinen koivikko ei ole luontoarvoiltaan merkittävä. Tieto koivikon alkuperästä voidaan lisätä selvitykseen.

3. Vaikutusten arviointi

MRKY-alueen asemakaavoissa määrätyt rakentamismääräykset ja alueella istutetut puut.

Vaikutusten arvioinnissa tulee selvittää RKY/MRKY-alueen rakentamisessa asemakaavoissa määrätyt rakentamismääräykset sekä kolmiomääräykset ja alueella istutetut puualueet. Samoin tulee tuoda esille edellisten kaavojen 2012 ja 2019 viranomaislausunnot.



27.11.2025

LIITE 3

MRL:n mukainen viranomaisneuvottelu RKY-kaavamutoksesta tulee järjestää MRL/MRA:n mukaisesti.

Rakeisuuskartassa tulee ilmetä RKY-alueen korkeusrakeisuus sekä rakennusten käyttötapa, asuin-/talousrakennus.

Kaavoituksen vastine

Asemakaavamääräyksissä huomioidaan rakennetun ympäristön arvot sekä luontoselvityksessä säilytettäväksi suositellut maisemallisesti merkittävät puut.

Viranomaisneuvottelu on pidettu kaavan valmisteluvaiheessa. Nykyisestä kaavahankkeesta pyydetään uudet suunnitelmien mukaiset viranomaislausunnot.

Alueesta on laadittu rakeisuuskartta, joka on löytyy kaavaselostuksen kohdasta 3.1.3 Rakennettu ympäristö. Rakennusten korkeutta ja käyttötapaa ei ole tapana eritellä. Rakeisuuskartassa on esitetty RKY alueen rakentuminen eri vuosikymmeninä.

4. Lapsivaikutukset

Oulun kaupunki on virallisesti UNICEFin Lapsiystävällinen kunta. On erittäin tärkeää, että lapsivaikutukset on nostettu vaikutusarvioihin toisin kuin aiemmassa lainvastasessa kaavassa. Lapsivaikutukset on valtuustokoulutuksen mukaan suositeltu arvioitaviksi kaikissa Oulun kaavahankkeissa ja erityisesti sellaisissa, joiden läheisyydessä on kouluja, päiväkoteja ja urheilualueita. Kaavahankkeen välittömässä läheisyydessä on Herukan ala-aste, Pateniemen yläaste, uusi päiväkotiki, juuri uudistettu urheilukeskus sekä Honkalan puiston leikkipuisto.

Kaavoituksen vastine

Lapsivaikutusten arviointi laaditaan osaksi kaavaselostusta.

5. Luonto- ja maisemaselvitys

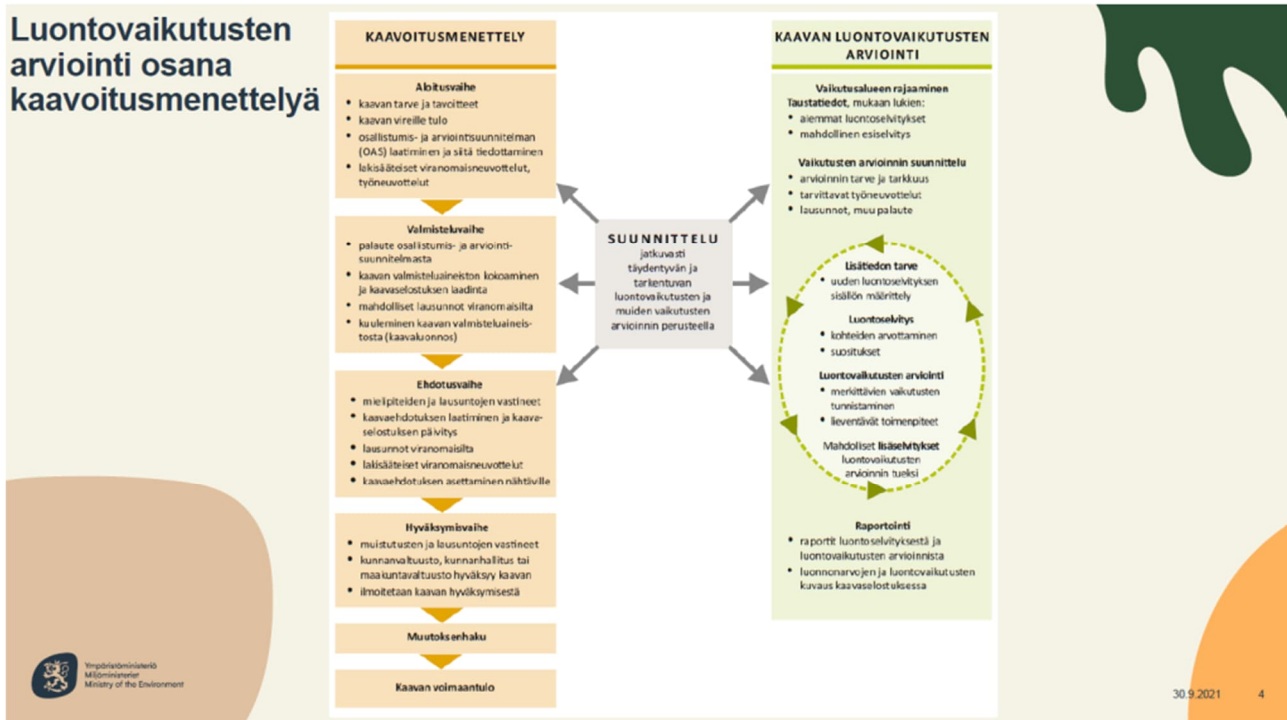
Ympäristöministeriön koulutusmateriaaleissa koskien kaavahankkeiden luontoselvitysten tekoa 2021 todetaan mm., että "selvitysten ja vaikutusten arvioinnin riittävyys on yksi avainkysymys". Kuvat 4 ja 5 havainnollistavat tilannetta tarkemmin. Lainvastaisen kaavan luonto- ja maisemaselvitys jättää monelta osin vastaamatta ympäristöministeriön ohjeistukseen.

Luonto- ja maisemaselvityksen osalta on paljon korjattavaa ja päivitettävää sekä ympäristöministeriön ohjeistukseen että myös Suomen ympäristökeskuksen ohjeistukseen perustuen. SYKEN tuore ohjeistus (2021) liittyen muista alueen välittömässä läheisyydessä meneillään olevista, valmistuneista ja uusista kaavahankkeista ja niiden yhteisvaikutuksista kaavaehdotuksen kanssa tulee ottaa huomioon. Kaikkiin kaavahankkeisiin kuuluvana erillisenä kohtana SYKEN ohjeistuksessa on nostettu kaavahankkeiden yhteisvaikutukset, jotka on selvitettävä kaikissa kaavahankkeissa.



27.11.2025

LIITE 3



Kuva 4. Luontovaikutusten arviointi osana kaavoitusmenettelyä

Kaavan vaikutusten arvioinnin riittävyys

Kaavan vaikutusten arvioinnin riittävyyttä arvioidaan tapauskohtaisesti ottaen huomioon kyseisen kaavan ominaispiirteet. Apuna voi käyttää esim. seuraavia kysymyksiä (mukaeltu Paldanius ym. 2006):

- Ovatko taustatiedot ja tehdyt luontoselvitykset tarjonneet tarpeeksi hyvän pohjan luontovaikutusten arvioinnille?
- Onko tietolähteitä ja menetelmiä käytetty siten, että niiden avulla on ollut mahdollista tuottaa riittävää luontovaikutuksia koskevaa tietoa?
- Onko luontovaikutuksiin liittyvä epävarmuus otettu huomioon?
- Onko tarkasteltu vaikutusalue ollut tarpeeksi laaja suhteessa merkittävien luontovaikutusten laajuuteen?
- Voidaanko tuotetun aineiston pohjalta arvioida kaavan luontovaikutuksia suhteessa kaavan sisältövaatimuksiin?
- Voidaanko tuotetun aineiston pohjalta arvioida luontovaikutuksia suhteessa kaavan kannalta keskeisiin, luontoon liittyviin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin tai maakunnan liiton tai kunnan kaavalle asettamiin tavoitteisiin?
- Onko merkittävistä luontovaikutuksista tuotettu tieto riittävää?
- Onko tieto luontovaikutuksista käyttökelpoista kaavan tarkoitukseen, ohjaavuuteen ja suunnitteluvaiheeseen nähden?
- Onko kaavan ja siinä tarkasteltujen vaihtoehtojen kaikki merkittävät luontovaikutukset arvioitu?

Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

30.9.2021 6

Kuva 5. Kaavan vaikutusten arvioinnin riittävyys

Yhteisvaikutuksista voidaan puhua silloin, kun sekä tarkasteltava hanke tai suunnitelma että muut hankkeet tai suunnitelmat vaikuttavat samaan luonnonarvoon. Luonnonarvona tässä yhteydessä



27.11.2025

LIITE 3

ovat lähimetsät ja asemakaavan puistoalueet, uhanalaisten lintulajien pesimäalueet ja elinolosuhteet sekä luonnon monimuotoisuus. Uusi luonto- ja maisemaselvitys tulee olla kaupungin tilaama esteellisyyden ja tilaajasta mahdollisesti aiheutuvan vaikutuksen poistamiseksi. Aiemmassa puutteellisessa Temotekin tilaamassa luonto- ja maisemaselvityksessä selvitysalueella tavattiin kaksi kansallisessa uhanalaisuusluokituksessa (Hyvärinen ym. 2019) elinvoimaisesta poikkeavaksi arvioitua lajia: viherpeippo – erittäin uhanalainen (EN) ja punavarpunen – silmälläpidettävä (NT).

Koska erittäin uhanalaisen viherpeipon on todettu pesivän kaavoituksen kohteena olevan ja lähellä sijaitsevan Piispanletton alueella, on kaavoituksen yhteisvaikutuksilla merkitystä uhanalaisen linnuston kantaan. Lisäksi on huomioitava Kuivasojan ääreen sijoittuva Nokian kaavahanke sekä Ritaportin kaavahanke. Ritaportin selvitysalue on pääosin havu- ja lehtipuuvaltaista metsää, jonka pinta-ala on noin 62 ha. Selvitysalueella on luontoselvityksen mukaan havaittu pesivänä 32 lintulajia ja 116 paria. Pesimälinnuston tiheys on 181 paria/km², mikä on selvästi korkeampi kuin Pohjois-Pohjanmaan vyöhykkeellä pesivän maalinlinnuston linnustotiheys (noin 100–125 paria/km²). Ritaportin alueen metsistä noin 2/3 osaa häviää Ritaportin kaavahankkeen myötä, jolla on merkittävä vaikutus lähialueille.

Lautatarhanpuiston koivikko osaksi lahoine koivupötkkelöineen tarjoaa myös hömötiaiselle kesäaikaan otollisen pesimäalueen. Veneenveistäjänrannan ja Pateniemenrannan ripeä valmistuminen viime vuosina ja meneillään oleva rakentaminen on muuttanut alueen infrastruktuuria, liikennettä ja eläinten elinoloja merkittävästi. Kaikki metsät on kaadettu Lautatarhanpuistoa lukuun ottamatta saastuneiden maiden poiskuljetuksen vuoksi.

Lisäksi noin 2–3 kilometrin vaikutusalueella on rakentumassa Raja-Taskilan alue, jossa alkukesällä 2020 tehdyn kaava-alueen pesimälinnustonselvityksen perusteella erittäin uhanalaisiksi luokitelluista lajeista kaavamuuotosalueella havaittiin hömötiaisen ja viherpeippo. Selvityksen mukaan hömötiaisen nähtiin linturuokinnalla pihapiirissä 20 metriä hankealueen rajan pohjoispuolella. Havainto todistaa, että hömötiaisen hankkii pesimäaikaan ravintoaan ainakin alueen rajalla eli laji pesii jossain lähellä. Samoin havaittiin ylilentäviä viherpeippoja, joiden todettiin pesivän lähistöllä.

Hömötiaisen ja viherpeipon oli aiemmassa nykyistä isommalle kaavoitusalueelle tehdyssä lintuselvityksessä todettu pesivän Piispanlettonpuiston alueella. Lintuharrastajat ovat useita vuosia havainneet Piispanlettonpuiston talviruokintapaikoilla hömötiaisia. Niitä liikkuu kaava-alueen sisällä ja ulkopuolella useiden yksilöiden parvina. Hömötiaisten on havaittu kiertävän Piispanlettonpuiston itäreunaa ja käyttävän talvella juuri Rajataskilan kaavoitusalueen sekametsää kulkureittinään, sekä yöpymis- ja ravinnonvarastointipaikkanaan. Tuoreimpana havaintona on BirdLife Suomen Tiira-lintutietopalveluun kirjattu 18.1.2021 Rajataskilan kaavamuuotosalueen eteläosasta havaitut kolme hömötiaista. Hömötiaisia elää muiden tiaistemme tapaan Piispanlettonpuiston alueella ympäri vuoden ja ne ilahduttavat ihmisiä lähialueen asukkaiden ruokintapaikoilla, myös useilla Raja-Taskilan piharuokinnolla. Hömötiaisen selviytymisen kannalta on tärkeää kiinnittää erityistä huomiota sen elinympäristövaatimuksiin.



27.11.2025

LIITE 3

Hömötiainen on vähentynyt voimakkaasti viime vuosikymmeninä. Tämä johtuu tutkimusten perusteella sopivan elinympäristön vähenemisestä. Yksi syy tähän on metsätalouden vaikutus metsiin. Pesimäpaikkojen saatavuus heikkenee, kun lahoppuuta ei ole tarjolla pesän kaivamiseen. Suurin syy on kuitenkin hömötiaisen reviirien eli sopivan metsän vähenemisen ja pirstoutumisen vaikutukset pesimäajan ulkopuolella. Hömötiaiset pärjäävät talven yli varastoimalla syksyllä ravintoa talvireviireille, joita ne myös puolustavat. Talvireviiri ja sinne piilotettu ruokavarasto ovat elintärkeitä niiden elossa säilyvyydelle. Keskimääräinen parven talvireviiri Oulun seudulla on yliopiston tutkijoiden mukaan 12,6 hehtaaria. Hömötiaisen vaatima ympärivuotinen elinpiiri on vähintään kymmenen hehtaaria, mutta käytännössä suurempi, sillä sopiva ympäristö on yhä pirstoutuneempaa.

Hömötiaisen Suomen pesimäkanta on vähentynyt 2000-luvulla alle puoleen entisestä. Nopean vähenemisen vuoksi hömötiainen on luokiteltu Suomessa erittäin uhanalaiseksi lintulajiksi. Hömötiaisen vähenemisen osoittavat monet linnustonseurannat. Luonnontieteellisen keskusmuseon ja BirdLife Suomen toteuttamien pesimälinnustolaskentojen mukaan laji väheni 44 prosenttia vuosien 2007 ja 2018 välisenä aikana ja tuoreet laskentatulokset viittaavat vähenemisen edelleen jatkuneen. Myös talviaikaiset lintulaskennat osoittavat lajin vähentyneen huomattavasti 1990-luvun alusta lähtien. Viimeisimmän arvion mukaan Suomessa pesii 440 000–670 000 hömötiaisparia. 1940-luvulla Suomen hömötiaskannaksi arvioitiin 1,8 miljoonaa paria ja 1990-luvulla 700 000–1,5 miljoonaa paria. Suomella on hömötiaisen suojelussa erityisvastuu, sillä viidesosa EU:n alueen hömötiaskannasta pesii Suomessa.

Oulun yliopiston tiaistutkimusryhmä on kartoittanut hömötiasten elinympäristöjä ja tutkinut lajin esiintymistä Oulun pohjoisosissa kymmenien vuosien ajan. Tutkijat ovat vertailleet niitä maaston pisteitä, missä hömötiaiset pesivät tai missä niitä oli talvella tavattu, pisteisiin, mitkä oli valittu lähistöltä satunnaisesti. Tuloksista ilmeni selvästi, että pesimäaikaan hömötiainen suosii koivumetsiä, mikä on ymmärrettävää, koska koivusta löytyy tärkein poikasravinto, perhostoukat, ja laji tarvitsee sopivan pehmeitä koivupökölöitä, joihin kaivertaa pesäkolonsa.

Hömötiaisen pesimämetsät ovat myös keskimääräistä vanhempia ja laji välttää synkimpiä kuusikoita, vaikka suosiikin kuusikoita jossain määrin. Laji myös suosii turve- ja kivennäismaan reuna-alueita, ja nimenomaan turvemaan puolta. Talviset elinympäristöt poikkeavat jonkin verran pesimäympäristöistä. Talvisin hömötiainen viihtyy metsissä, joissa on vanhaa puustoa ja suuri latvuspeittävyys. Kuusikoita laji suosii hieman kesäaikaa enemmän, mutta taas välttää puhtaimpia kuusikoita. Vastaavasti koivumetsää suositaan hieman kesää vähemmän.

Uhanalaisten pesimälinnustojen laskenta tulee suorittaa uudestaan Lautatarhanpuiston alueella laajasti Rajataskilan kaava-alueen nyt rakentuessa. Koska Lautatarhanpuiston lehtimetsäalue muodostaa nykyisellään yhdessä sen kaikkien koivikkometsäosien kanssa yli 12 hehtaaria, voi alue olla otollinen/potentiaalinen hömötiaisen pesinnälle. Siksi alueella tulee tehdä erillinen ja luotettava uusi lintulaskenta, jossa keskitytään paitsi nykyisten uhanalaisten ja muiden lajien laskennan ohella hömötiaiseen. Tilanne on hömötiaisen pesimäalueiden osalta olennaisesti muuttunut lähialueella

muiden kaavahankkeiden vuoksi. Lautatarhanpuisto voi tulevaisuudessa toimia hömötiaisen kompensatiopesimäalueena.

Kuvasta 6 näkyy metsien pinta-alat ja niiden yhteismäärä. Toisiinsa kytkeytyneiden lehtimetsäalueiden kokonaismäärä eli Lautatarhanpuisto ja Honkalan puisto yhteensä muodostavat 9,5 ha, joka alkaa olla hömötiaisen pesintäalueeksi riittävä ottaen huomioon metsätyypit vanhoine kuusi ja mäntymetsineen sekä koivulahopökökelöineen.

Lautatarhanpuiston ja Honkalan puiston yhteenlaskettu metsäinen alue 9,5 ha



Kuva 6. Sahantien laidan metsäalueiden laskenta

Lisäksi on korjattava lainvastaisen kaavan luontoselvityksen toteamus mm. FINIBA-alueesta, jossa todetaan: "Oulun edustan merialueelle on rajattu kansainvälisesti ja kansallisesti tärkeä lintualue (IBA- ja FINIBA-alue) Oulun seudun kerääntymisalue. IBA-rajaukseen sijaitsee lähimmillään lähes 1,5 km etäisyydellä selvitysalueesta. FINIBA-rajaukseen on laajempi ja kattaa myös Pateniemen ranta-alueita."

Pesimälinnustaselvityksen 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 ha) eikä sillä ole luonnontilaisia, suojellisesti merkittävän linnuston vaatimia elinympäristöjä. Alue ei nykyisessä hoitamattomassa tilassaan ole myöskään merkittävä kulttuuriympäristön lajeille.

FINIBA-kartan mukaan (Kuva 7, viivoitettu alue) Sahantie 10 ja Lautatarhanpuisto kuuluvat FINIBA-rajauksen sisään. Edellisessä luontoselvityksessä kuvaus on harhaanjohtava ja epätarkka. Lisäksi tulee tarkentaa MAALI-selvityksen löydökset kyseisellä kaavamuutosalueella.



27.11.2025

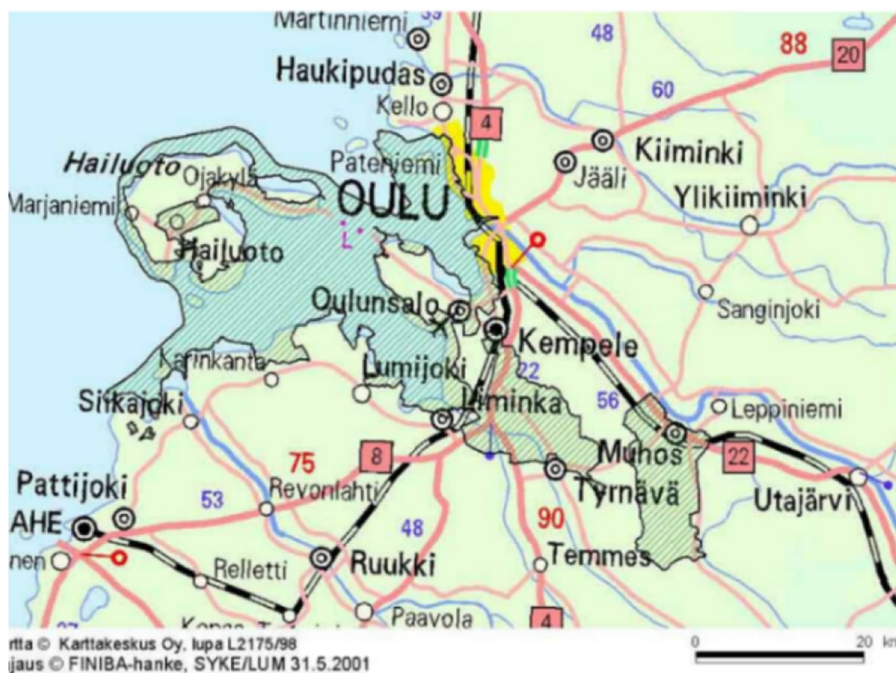
LIITE 3

Pateniemenrannan kaavaselostuksessa ja luontoselvityksessä on todettu alueella olevan monipuolinen rantalinnusto. Alueella pesivistä linnuista rantakurvi on hyvin uhanalainen ja lajia varten on tarkoitus perustaa pesimäalue kaava-alueen pohjoispuolelle täyttömäen viereen rannalle. Koska kyseessä on kaavahankkeiden yhteisvaikutukset samaan luontoarvoon, on Sahantien 10 kaavassa saatava selvitys myös Pateniemenrannan kaava-alueen vaikutuksista linnustoon, kasvistoon ja luonnon monimuotoisuuteen ja otettava tämä tieto huomioon kaavan suunnittelussa.

Luontoselvityksessä tulee lisäksi määrittää lahopuun määrä, kääpäselvitys ja pölyttäjäselvitys. Alueella on siellä täällä muodostunut luontaisesti lahopuuta sekä koivujen pintaan kasvaneita kääpiä. Näitä tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman paljon, katso kuva 8. Kuvasta 8 näkyy myös rikas aluskasvillisuus.

FINIBA-alueen raja Oulun alueella

Sahantie 10 ja sen Lautatarhanpuiston osa kuuluu rajauksen sisään



Kuva 7. Oulun alueen FINIBA-alue



27.11.2025

LIITE 3



Kuva 8. Kääpäinen koivulahopökkelö Lautatarhanpuistossa ja puiston aluskasvillisuutta

Kaavoituksen vastine

Kaavaa laadittaessa selvitetään tarpeellisissa määrin suunnitelman ympäristövaikutukset. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan laajuus, tehtävä ja tarkoitus. Selvitykset tehdään siltä alueelta, johon kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Etäisyydet mielipiteessä mainittuihin muihin kaavahankkeisiin (Nokia kampukseen 3,1 km, Ritaporttiin 1,8km, Raja-Taskilaan 3,0 km) ovat sen verran suuret ja Sahantien kaavahanke kooltaan vähäinen, ettei nähdä tarvetta tutkia kaavahankkeiden yhteisvaikutuksia. Kaupunki ei laadi selvityksiä yksityisten kaavahankkeissa.

Sahantie 10 alue ei sijoitu tärkeiden lintualueiden rajauksille (IBA, FINIBA, MAALI). Birdlife suomen verkkosivuilla esitetty kartta-aineisto on epätarkka. Kuvassa 9. on osoitettu kartan tarkempi rajausta Maanmittauslaitoksen kartalle sijoitettuna. Suunnittelualue ei sijoitu Oulun seudun maakunnallisesti tärkeään kerääntymisalueen rajaukselle. MAALI-rajaus alkaa noin 500 m kaava-alueelta länteen.



Kuva 9. Lintualueiden tarkempi rajausta Birdlife Suomi ry.

Luontoselvitys on todettu riittäväksi ja lisäksi sitä on täydennetty ELY-keskuksen ohjeen mukaisesti arvioimalla alueella selvityksen jälkeen tapahtuneita muutoksia. Selvitykseen pyydetään täydentämään sekä FINIBA-rajausta että MAALI-rajausta. Luonto- ja maisemaselvityksen linnustaselvitys on laadittu ja tarkennettu asemakaavoitettavalle alueelle, eikä siinä ole todettu sellaisia linnustoarvoja, jotka aiheuttaisivat rajoitteita maankäytön suunnittelulle.

6. Suunnittelun lähtökohdat ja maankäyttösopimus

Miksi tehdään maankäyttösopimus? Maankäyttösopimus voisi olla aiheellinen, jos kaupunki ostaa Sahurinpuiston tontista noin kolmasosan itä-länsisuuntaisen viheralueen kasvattamiseksi ja ekologisen kompensaation toteuttamiseksi uhanalaisille lintulajeille. Samalla alueelle muodostuisi riittävän laaja lähivirkistysmetsä kaikkien ympäriltä kaadettujen metsien kompensoimiseksi sekä urheilukeskuksen urheilijoille ja palloilijoille metsäinen verryttelyalue.

Kaavoituksen vastine

Maankäyttö- ja rakennuslaki toteaa, että mikäli asemakaavoituksesta aiheutuu merkittävää hyötyä, on maanomistajalla velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumisesta sovitaan maankäyttösopimuksella.

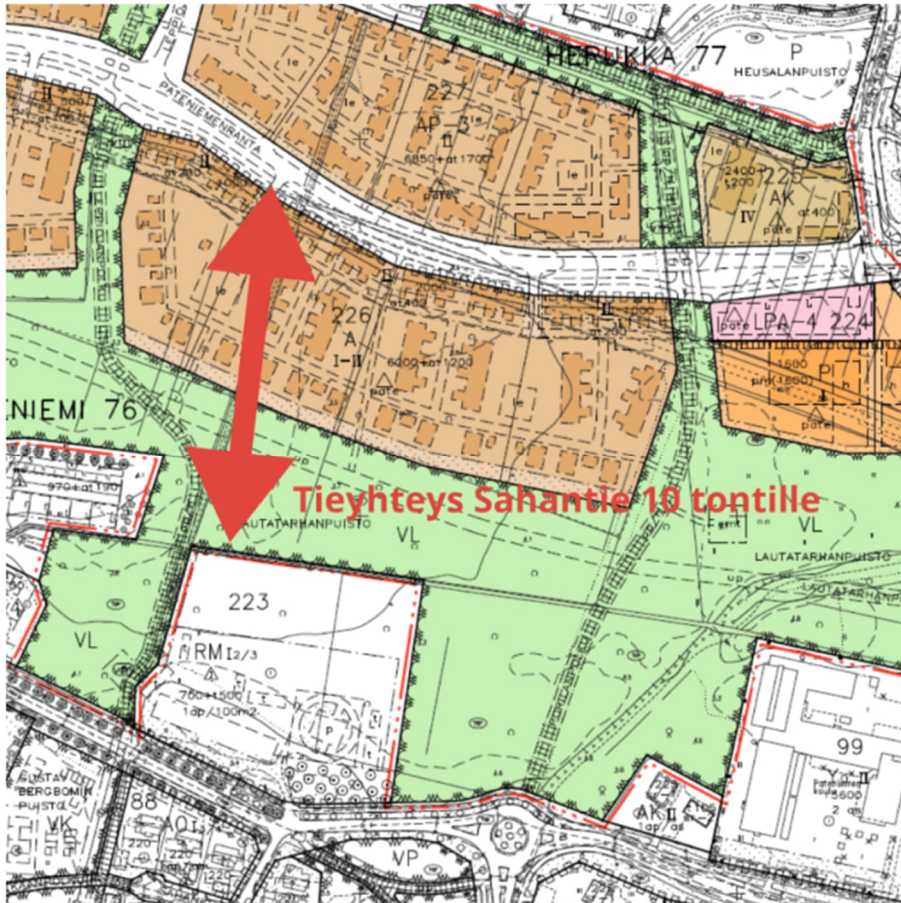


27.11.2025

LIITE 3

7. Liikenne

Mistä osasta tarkkaan ottaen esitetään säilytettäväksi Sahantien laidassa olevia puita? Kaikki pylväshaavat ja kuvaan 9 merkitty männikkö?





27.11.2025

LIITE 3

Kulttuuriperintöjohtaja ja myös Museoviraston lausunnon tehnyt Pasi Kovalainen on todennut näin hänen kanssaan käydyssä vuoropuhelussa: ”tämä MKR – alueella oleva tieosuus ei missään vaiheessa ole kaavoituksen aikana osoitettu yleiseksi läpikulkutiekseksi, saati moottoritietä alueelle suuntautuvana pääväylänä kohti Veneenveistäjänranta / Pateniemenranta. ”

Sahantie 10 alueen rakentuminen lisää lähtökohtaisesti Sahantien liikennettä ja sen vuoksi tulee osana liikenneselvitystä selvittää vaihtoehtoinen kulku tontille Pateniemenrannan kautta Sahantien sijaan, katso kuva 9. Sahantien osalta olisi luontevaa korostaa nyt jo umpikujaksi merkitty Sahantie suuntaan Laivavarvintie läpiajoliikenteen estävänä pihakatuna, tai vastaavasti yksisuuntaiseksi Veneenveistäjänranta – Sahantie välillä, jolloin tiellä voidaan sallia kaksisuuntainen joukkoliikenne lisäkilvellä H12.12 varustettuna tekstillä ”Ei koske linja-autoja”

Lisäksi Sahantiellä tulee suorittaa osana laajempaa liikenneselvitystä ripeästi myös liikennemäärien mittaukset, nopeusmittaukset, tärinä- ja melumittaukset, jonka perusteella kaavoja ja liikennöintiä suunnitellaan pääväylien kautta, ja tehdään riittävät toimenpiteet, joilla liikenneturvallisuutta ja ympäristön tilaa voidaan parantaa. Säännöllisen läpiajoliikenteen lisäksi erityistä haittaa aiheuttavat mopot ja nuoret autoilijat mopoautoillaan, jolloin ongelmakohtana on paitsi läpiajoliikenne myös liikennemäärien jatkuva kiertäminen. Ilkivalta alueella on lisääntynyt. Sahantien asuntojen ikkunoita on rikottu samoin Honkapirtin.

Tavoitteena liikenneselvityksen kautta on saada toimenpide-ehdotuksia millä määräyksillä ja keinovalikoimilla kaavoituksen kautta voidaan hillitä ja vähentää alueen liikennemääriä Sahantien osalta. Näitä ovat yleensä olleet: liikenteen hidastaminen ja rajoittaminen, sekä pysäköinnin ja yksityisautoilun rajoittaminen.

Liittymä: Liittymän sijoittelussa on huomioitava näkyvä ja liittymän turvallisuus, niin ettei Sahantien RKY selvityksessä mainittuja pylväshaapoja ole tarpeen poistaa.

Pysäköinti: Sahantien ja Laivavarvintien katualueille tulee asettaa pysäköintikielto, joka merkitään liikennemerkkein. Tällä hetkellä pysäköintikielto ilman erillistä liikennemerkkiä koskee vain linja-autopysäkkejä.

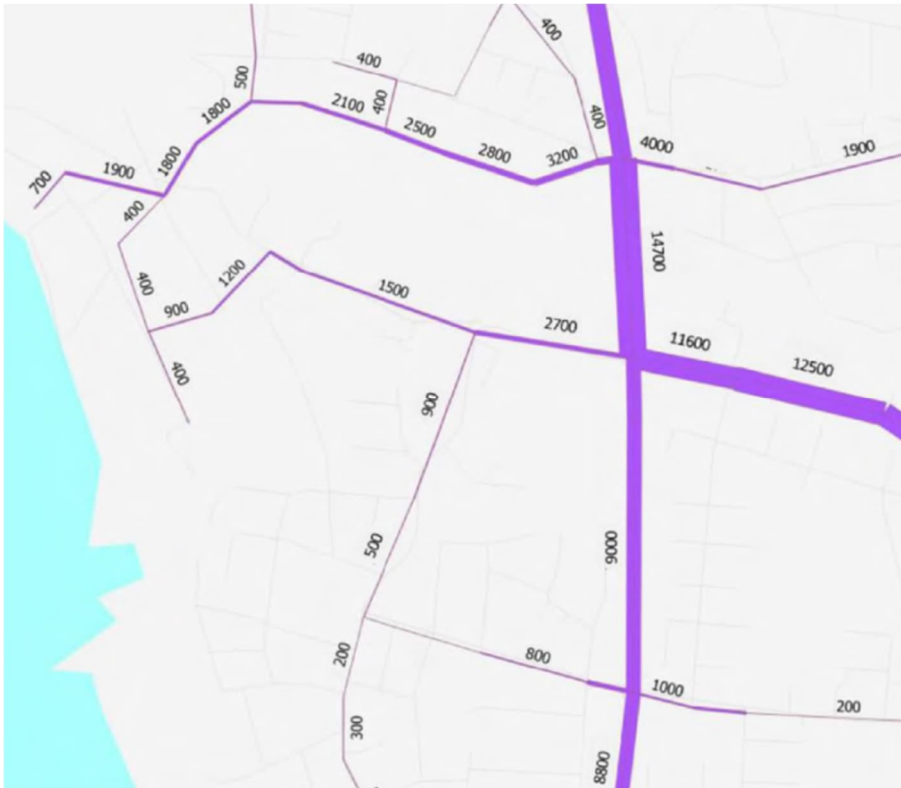
Kortteliin Sahantie 10 tulee varata riittävästi pysäköinti, LE ja pp paikkoja niin, ettei uudisrakentaminen johda kadunvarsi pysäköintiin RKY/MRKY ja sen lähialueelle synny.

Liikennenopeuksien pysyvä rajoittaminen: Alueen liikenneturvallisuuden parantamiseksi Sahantien ja Laivavarvintien nopeusrajoitus tulee määrittää 30 km/h nopeusrajoitusalueeksi ja merkitä tämä liikennemerkkein.



27.11.2025

LIITE 3



Kuva 10. Liikenne-ennuste vuodelle 2030

Kaavoituksen vastine

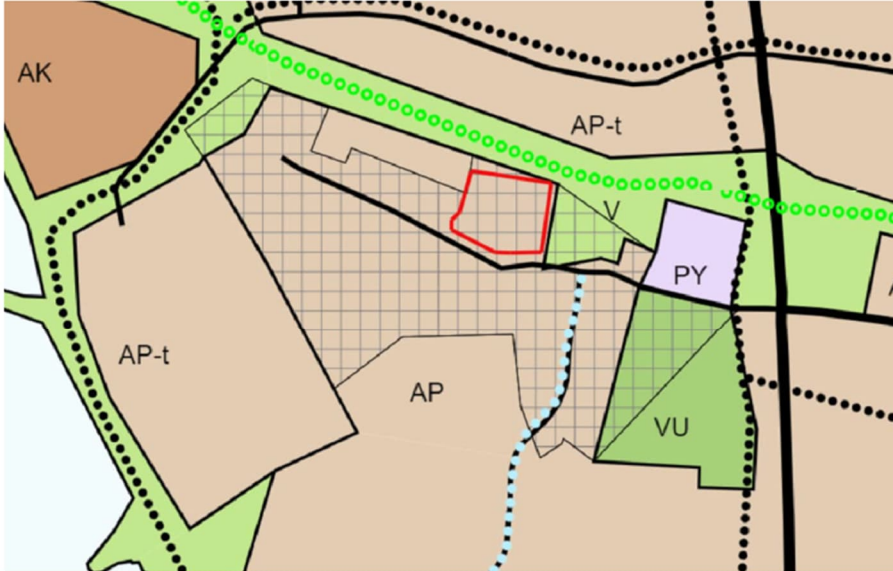
Voimassa olevassa kaavassa Sahantien pylväshaaparivi on merkitty säilytettäväksi- ja täydennettäväksi puuriviksi. Tontille tulee kuitenkin osoittaa liittymä. Varttuneet männyt on todettu kaavamuuotosalueen maisemalliseksi arvoksi ja niitä tullaan laadittavassa kaavassa säilyttämään.

Asemakaavamuutosalue sijoittuu Sahantien puoliväliin. Liikenne tontille ja sieltä pois suuntautuu Sahantien kautta Haukiputaantielle (mt 847). Asemakaavamuutosalueelta ei suuntaudu moottorikäyttöistä ajoneuvoliikennettä Laivavarvintien suuntaan. Koulut ja muut palvelut sijaitsevat asemakaavamuutosalueelta itään.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditussa liikenneselvityksessä on tehty arvio uudisrakentamisen liikennetuotoksesta. Laskenta perustuu valtakunnalliseen ohjeeseen.

Asemakaavan yhteydessä ei tutkita uuden katuyhteyden avaamista asemakaavoitettavalta alueelta pohjoiseen Lautatarhanpuiston läpi. Yhteys katkaisisi Vilmo-suunnitelman mukaisen sekä yleiskaavassa osoitetun ohjeellisen ulkoilun pääreitit.

8. Yleiskaavan tavoitteet ja kulttuuriympäristön turvaaminen



Kuva 11 Yleiskaava

OASin mukaan Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista” Tämä on todellakin keskeinen tavoite asemakaavan suunnittelussa, kun tarkennetaan vielä, että kyseessä on rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema-arvot. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi rakennuskannan lisäksi pitää pystyä säilyttämään nykyisiä maisema-arvoja mahdollisimman paljon mukaan luettuna kaikki Sahantien pylväshaavat, laajoja koivuryhmiä sekä männikkö kokonaisuudessaan maamerkiksi muodostuneine maisemämäntyineen. Koska kyseessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), jolla toteutetaan MRL 22 § sisältöä eli valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, on myös kaavoituksen osalta huolehdittava kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita koskeva valtioneuvoston 14.12.2017 tekemä ja 1.4.2018 voimaan tullut päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta huolehditaan. Tämä on maankäyttö ja rakennuslain (MRL) 24 §:n mukaan otettava huomioon valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa.

Kun arvojen turvaamisesta puhutaan, ei niitä saa heikentää nykyisestä. Kaavan suunnittelussa voidaan arvoja myös lisätä. Se on jopa toivottavaa. Samalla on otettava huomioon Oulun kaupungin kaupunkistrategian ja ympäristöohjelman tavoitteet. Ympäristöohjelman seuraavien tavoitteiden ja toimenpiteiden mukaisesti

- Viher- ja lähivirkistysalueita ja vesistöjen virkistyskäyttömahdollisuuksia kehitetään.
 - Viherverkostojen kattavuutta vahvistetaan ja pääviheryhteyksien säilyttäminen turvataan.
- Luontoyhteys turvataan rakennetun ympäristön suunnittelussa.



27.11.2025

LIITE 3

- Oulun kaupunkiympäristö suunnitellaan mm. maankäytöltään, rakennusten ominaisuuksiltaan sekä ekosysteemipalveluiltaan ilmastokestäväksi.
- Ympäristöratkaisulla hillitään ilmastonmuutosta ja samalla sopeudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.
- Elinympäristön laatua parannetaan ja ylläpidetään ihmisten ja ympäristön hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseksi.
- Suunnittelussa ja toteutuksessa otetaan huomioon esimerkiksi melu ja ilmanlaatu sekä maa-alueiden ja vesistön tila.
- Melu- ja tärinähaitat ehkäistään ennalta maankäytön- ja liikenteensuunnittelun keinoin. Meluntorjuntaohjelma toteutetaan

on aiheellista ja perusteltua tutkia kaava-alueen osittaista rakentamista jättämistä ja nykyisen itä-länsisuuntaisen viherverkoston vahvistamista kaupungin suorittamalla Sahuripuiston tontinosan ostolla ekologisen kompensaation mahdollistamiseksi uhanalaisille lajeille kuten hömötiaiselle ja viherpeipolle Rajataskilan rakentamisen vuoksi. Tämän tulee olla ensisijainen tavoite. Toisena vaihtoehtona on selvitettävä rakentamista nykyisen asemakaavan osoittamassa laajuudessa ja toiminnoissa esim. yhteisötalon rakentamista. Mainituilla vaihtoehdoilla on Oulun kaupungin hiilinieluja vahvistava vaikutus, luonnon monimuotoisuutta ja uhanalaisten lajien elinoloja vahvistava vaikutus, asukkaiden hyvinvointia vahvistava vaikutus sekä liikenneturvallisuutta vahvistava vaikutus.

Kaavoituksen vastine

Kaavamuuotos tuo alueelle uuden ajallisen kerrostuman, jonka sopeutumista kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ohjataan kaavamääräyksin arkkitehtuuriltaan, väreiltään, materiaaleiltaan sekä rakeisuudeltaan. Kaavatyötä viedään eteenpäin yhteistyössä rakennusvalvonnan sekä asiantuntijaviranomaisena toimivan alueellisen vastuumuseon kanssa. Tällä pyritään siihen, että uusi rakennuskerrostuma soveltuu RKY -alueen ilmeeseen ja maisemaan säilyttäen alueen kulttuurihistorialliset ja maisemakulttuurin mukaiset ominaispiirteet asemakaavamuutoksessa osoitetusta rakentamisesta huolimatta.

Kaavoitusta tehdään kaupungin strategioiden ja ohjelmien nojalla. Oulun kaupunkistrategia 2030 mukaisesti mahdollistamme kestävän kasvun tiivistyvällä kaupunkirakenteella

9. Ekologinen kompensaatio

Uusi Luonnonsuojelulaki tuli voimaan vuonna 2023, jossa 3 § kohdan 5) mukaan ekologisella kompensaatiolla tarkoitetaan eliölajeille ja luontotyypeille aiheutettavien heikennysten hyvittämistä parantamalla eliölajien ja luontotyyppien tilaa heikennysalueen ulkopuolella, kun heikennyksiä on ensisijaisesti vältetty, toissijaisesti minimoitu ja, jos mahdollista, heikennettyjen eliölajien ja luontotyyppien tilaa on ennallistettu heikennysalueella.

Uusi Luonnonsuojelulaki 98 § Heikennyksen hyvittäminen lausuu 1. momentti toteraa:

Luonnonarvoja toiminnassaan heikentävä toimija (heikennyksen aiheuttaja) voi hyvittää toiminnastaan luontotypille tai eliölajin elinympäristölle aiheutuvan heikennyksen 99 §:ssä



27.11.2025

LIITE 3

mainituilla hyvittäville toimenpiteillä tuotetuilla luonnonarvoilla tai 100 §:ssä mainittujen edellytysten täyttyessä suojeluhyvityksellä.

2. momentti mukaan Korvaavuus voi olla joko heikennystä vastaavaa tai sen ylittävää.

Kaupunki on tehnyt ympäristöohjelman mukaisen luonnon monimuotoisuuden turvaamisen ohjelmatyön. Luonnon monimuotoisuuden selvitys (LUMO-selvitys) on valmistunut, ja se on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa. Selvityksessä on todettu ns. yleiset periaatteet sekä tavoitteet ja toimenpiteet, joita Oulun kaupunki voi tehdä ja edistää. Selvityksessä on lisäksi esitetty vastuutahot.

Oulun kaupungilla onkin tässä kaavamuutoshankkeessa (Sahantie 10) mahdollisuus parantaa luonnon monimuotoisuutta vaatimalla uhanalaisten lajien ekologista kompensatiota samalta toimijalta (Temotek Oy), joka toisaalla on heikentänyt uhanalaisten lajien tulevia elinolosuhteita Raja-Taskilan kaavamuutoksella. Tämä on perusteltu vaatimus, koska Temotek lausuu vastuullisuudesta omalla nettisivullaan seuraavasti: "Tiedostamme aktiivisen roolimme osana yhteiskuntaa ja yhteisöä ja huomioimme toimintamme ympäristövaikutukset." Ympäristövastuu "Yksi tärkeimmistä jatkuvan kehittämisen kohteistamme on toimintamme ympäristöön kohdistuvan rasituksen keventäminen." Temotek toteaa että "Kehitämme arjessa tapoja ympäristö- ja hiilijalanjälkemme pienentämiseksi ja olemme innokkaita oppimaan uutta." Temotek Oy omistaa Kiinteistöosakeyhtiö Pateniemen Sahurinpuisto Oy:n.

Vaatimus on lisäksi Oulun kaupunkistrategian mukainen, jossa Kulttuuri-ilmastonmuutos NYT!-kohdassa sivulla 3 todetaan: "Kuntalaisten palvelut ovat ihmislähtöisiä ja ne järjestetään taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestävästi."

Kaavoituksen vastine

Kaavamuutos laaditaan luonnonsuojeluakia noudattaen. Luonnonsuojelulain 3 §:n kohta 5) sekä luku 11 (98–107 §) koskevat vapaaehtoista ekologista kompensatiota. Luontovaikutuksia pyritään kaavoitushankkeissa välttämään ja minimoimaan mahdollisuuksien mukaan. Hankealueella ei nähdä olevan ennallistamistarvetta. Alueelle ei ole suunnitteilla vapaaehtoista ekologista kompensatiota.

LUMO -selvityksen jälkeen on laadittu 2024-2025 Viherrakenneselvitys ja -yleissuunnitelma (VISU), joka on laadittu selvitykseksi liittyen Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavaan. Selvityksen mukaiset suositukset maankäytön suunnitteluun on huomioitu kaavaa laadittaessa.

Luontoselvitys on todettu riittäväksi ja lisäksi sitä on täydennetty 2024 ELY-keskuksen ohjeen mukaisesti arvioimalla alueella selvityksen jälkeen tapahtuneita muutoksia. Luonto- ja maisemaselvitykset on laadittu ja tarkennettu asemakaavoitettavalla alueella, eikä siinä ole todettu sellaisia kasvillisuus- tai linnustoarvoja, jotka aiheuttaisivat rajoitteita maankäytön suunnittelulle.

10. Kaavavaihtoehtojen tarkastelu ja vuorovaikutus asukkaiden kanssa

Suunnittelun lähtökohdissa tulee Pateniemen aluetta tarkastella laajemmin ja ottaa huomioon tämänhetkinen tilanne julkisten kiinteistöjen käytön osalta, uuden asuinalueen valmistuminen,



27.11.2025

LIITE 3

uusien asukkaiden palvelutarpeet, meneillään olevat muut kaavahankkeet alueen läheisyydessä sekä liikenteen kehittyminen.

Oulun kaupunki puhuu omilla nettisivuillaan kaupunkilaisten osallistamisesta kaupunkikehitykseen, mutta käytännössä tämä on tapahtunut yksittäisten asemakaavojen kautta sekä yleiskaavakehityksen kohdalla, jossa aikajänne on liian pitkä. Kaupunginosakehittämisen taso puuttuu kaupunkilaisten osallistamisesta täysin. Oulun maankäytön toteuttamishjelman tarkistaminen parin vuoden välein tarjoaisi säännöllisen mahdollisuuden osallistamiselle, mutta tähänkään ei ole kytketty kaupunkilaisia. Asiasta on jätetty mm. valtuustoaloite 7.10.2024. Oulu on kuitenkin joskus aiemmin osallistanut kaupunkilaisia kaupunginosasuunnitteluun esimerkiksi erätaukodialogin avulla Linnanmaan-Kaijonharjun alueen kehityksessä. Osallistaminen kaupunkisuunnitteluun on kuitenkin enemmän poikkeus kuin sääntö ja kaupunkilaisia kohdellaan tässä suhteessa epätasa-arvoisesti. Kun otetaan huomioon Pateniemen uuden asuinalueen rakentuminen ja yhteisöalo Honkapirtin todennäköinen poistuminen yhteisöalokäytöstä, on kaikkien alueen kaavojen suunnittelussa huomioitava alueella tapahtuvat muutokset. Sen vuoksi myös Sahantien 10 kaavan kohdalla tulisi tarkastella voimassa olevan kaavan tarjoamaa vaihtoehtoa esimerkiksi yhteisöalan rakentamisen osalta.

Suunnittelun lähtökohdissa on varmistettava eri kaavavaihtoehtojen laatiminen ja tarkastelu vuorovaikutuksessa asukkaiden kanssa.

Sahurinpuiston tontin osittainen rakentamatta jättäminen ja nykyisen itä-länsisuuntaisen viheralueen vahvistaminen metsäistä viheraluetta kasvattamalla kaupungin suorittamalla tonttikaupalla maankäyttösopimuksessa (mainittu OASissa), jolla mahdollistetaan alueen ketomaisuuden säilyttäminen, istutettujen koivurivien sekä männikön säilyttäminen sekä luodaan ekologisen kompensatioalue uhanalaisille lintulajeille. Tosiasiallista tarvettahan koko tontin käyttöönottoon rakentamiselle ei ole huomioiden 27 ha suuruisen kaavoitetun, mutta pääosin rakentamattoman alueen sijoittuminen 50 m etäisyydelle kaava-alueen pohjoispuolella.

Toisena vaihtoehtona on selvitettävä rakentamista nykyisen asemakaavan osoittamassa laajuudessa, rakennuspaikassa ja toiminnoissa esim. yhteisöalan rakentamista. Mainitulla vaihtoehdoilla on Oulun kaupungin hiilinieluja vahvistava vaikutus, luonnon monimuotoisuutta ja uhanalaisten lajien elinoloja vahvistava vaikutus, asukkaiden hyvinvointia vahvistava vaikutus, kahden erillisen asuinkorttelin erottaminen ja näkymäesteen ja äänenvaimennuksen sekä tuulensuojan säilyttämisen vaikutus sekä liikenneturvallisuutta vahvistava vaikutus.

Kolmantena vaihtoehtona on tutkittava erityisen suosittujen ja ekologista asumista tukevien pientalojen (pohja-ala alle 50 m²) rakentamisen mahdollisuutta nykyisen kaavan osoittamassa tehokkuudessa eli Lautatarhan nimen mukaisesti lautatapulien rakentamista.

Yhteisöalan rakentamismahdollisuus kaava-alueelle Honkapirtin korvaajana

Eri tyyppisten alueen historiallista rakennustapaa toistavien pientalojen rakentaminen nykyisen kaavan osoittamassa tehokkuudessa ja neliömäärässä.



27.11.2025

LIITE 3

Kaavoituksen vastine

Kaavamuuotosalue on yksityisessä omistuksessa ja kaavamuuotos on käynnistetty heidän aloitteestaan. Tästä syystä kaavaa suunnitellaan hakijan tarpeiden lähtökodista. Myös vaihtoehtojen tarkastelu tehdään tutkimalla eri tontinkäyttöisiä vaihtoehtoja hakijan tavoitteiden mukaisesti. Kaavahanke noudattaa yleiskaavaa. Yleiskaavatasolla ratkaistaan maankäytön pääperiaatteet.

11. Kuntoreitin linjaus

Suunnittelun lähtökohtana on lisäksi huomioitava erityisesti yleiskaavan kuntoreitin linjaus, joka on johdettu kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sen pohjoispuolella Lautatarhanpuiston läpi. Kuntoreitin rakentamisesta on tehty valtuustoaloita 7.10.2024 ja esitetty sen saamista liikuntapalveluiden 10-vuotissuunnitelmaan. Pateniemenrannan asemakaavassa kuntoreitti Herukkaan on luvattu uusille asukkaille ja nyt erittäin ajankohtainen Ritaportin kaavan valmistumisen vuoksi, jossa on esitetty kuntoreitin alitukset junaradan alta sekä linjaukset Ritaportin kaava-alueella. Kuntoreitin linjaus näkyy viherällä yleiskaavan kuvassa 11.

Kaavoituksen vastine

Asemakaavan muutos ei vaikuta kuntoreitin toteutumiseen yleiskaavan mukaisesti.

12. Kerroskorkeudet

Kerrosaloissa on huomioitava nykyisen rakennuskannan kerrosalat eli $1\frac{1}{2}$, $1\frac{3}{4}$ ja $1\frac{4}{5}$. Alueen kuvauksessa ja lähtötiedoissa on tuotava esille suojeltujen rakennusten listaus ja miksi ne on suojeltu sekä niiden ominaispiirteet. Sahantien pylväshaapojen läheisyydessä sijainneen navetan sijanti ja rakennuksen mittasuhteen on selvitettävä suunnittelutyön pohjaksi uudessa asemakaavassa Sahantien läheisyydessä sijaitsevalle rakennukselle.

Kaavoituksen vastine

Kaavaa sekä toteutussuunnittelua ohjataan yhdessä rakennusvalvonnan sekä vastuumuseon asiantuntijaviranomaisen kanssa. Rakennusten mittakaava suhteutetaan olemassa olevaan ympäristöön. Sahantien varteen esitetyt kaksikerroksiset rakennusmassat eivät merkittävästi poikkea kokoluokaltaan ja massoitteeltaan RKY -alueella toteutuneesta asuinrakentamisesta. Tontin takaosaan mahdollisesti sijoittuvat yksikerroksiset rakennusmassat jäävät Sahantieltä katsottuna osin kaksikerroksisten talojen taustalle ja hakevat yhtymäkohtia asemaakaavan muutosalueen länsipuolella olevista asuinrakennuksista.

Kaavan selostukseen lisätään alueen suojeltujen rakennusten listaus sekä niiden ominaispiirteet vuosien 2009 sekä 2015 inventointien mukaisesti.

Tontilla sijainneen vanhan navettarakennuksen ottaminen suunnittelutyön pohjaksi tutkittiin vaihtoehtojen tarkastelun yhteydessä. Vanhan navetan mittasuhteet todettiin poikkeavan merkittävästi olemassa olevasta RKY -alueen mittakaavasta ja rakeisuudesta.

13. Viherkerroin

Oulun kaupunki on tehnyt päätöksen viherkertoimen käytöstä kaavoituksessa.

Viherkerroinlaskentaa on käytettävä kaavahankkeessa riittävän isolla viherkertoimen tavoitteella.



27.11.2025

LIITE 3

Lisäksi suunnittelun lähtökohdissa tulee käyttää ilmaston kestävä kaavoituksen työkaluja. Viherkertoimen tavoitearvoihin päästään tehokkaimmin säästämällä olemassa oleva puustoa, jolloin maankäytön vaikutukset jäävät vähäisemmiksi.

Kaavoituksen vastine

Vihertehokkuus lasketaan asemakaavoissa yhdyskuntalautakunnan päätöksen (24.1.2023 § 30) mukaisesti ja tavoitteet asetetaan siinä esitetyn taulukon mukaisesti eri maankäyttöalueilla.

14. Muita maankäytössä huomioitavia asioita

Samoin aiemmin luontoselvityksen suosituksissa maankäytölle tulee huomioida seuraavaa:

”maankäytön suunnittelussa tulisi huomioida myös mahdollisuudet säilyttää laajalta koivikkoalueelta puuryhmiä osana uutta rakentamista, esimerkiksi 27.8.2019 päivättyyn alueluonnokseen merkityllä leikki-/oleskelualueella” sekä ” Maankäytön suunnittelussa tulee huomioida selvitysalueen kuuluminen valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (Pateniemen sahayhdyskunta) sekä MRKY. Lisäksi tulee huomioida alueen liittyminen Uuden Oulun yleiskaavan tärkeään virkistysyhteyteen sekä VILMO-suunnitelmassa esitetty selvitysalueen pohjoispuolelta Lautatarhanpuiston kautta kulkeva pääviherkäytävä Pateniemen rantaan. Yhteydet puistoalueelle tulisi turvata viherkäytävinä.

Kaavoituksen vastine

Luontoselvityksessä esitetyt suositukset alueen viherarvojen ja puuston huomioimisesta on otettu huomioon asemakaavan suunnittelussa. Uuden Oulun yleiskaavassa sekä VILMO- ja VISU-selvityksissä esitetyt alueen tärkeät viherkäytävät Lautatarhanpuiston ja Pateniemenrannan suuntaan säilyvät.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY, Pateniemen sahayhdyskunta) sekä maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (MRKY). Nämä arvot huomioidaan korttelialueen suunnittelun ohjauksessa sekä laadittavissa kaavamääräyksissä.

Alueen korkeusasema on katualueeseen nähden alempi, minkä vuoksi maata joudutaan täyttämään rakentamisen mahdollistamiseksi. Täyttötarpeiden vuoksi olemassa olevien koivuryhmien säilyttäminen korttelialueen sisällä ei todennäköisesti ole mahdollista. Uutta kasvillisuutta ja istutuksia voidaan kuitenkin toteuttaa täyttöjen ja rakentamisen jälkeen osana piha-alueiden suunnittelua, jolloin alueen viheryhteyksiä ja maisemallista laatua voidaan tukea uudelleenistutuksin.

15. Hulevedet

Hulevesiselvityksessä on selvitettävä, miksi pohjoisreunan oja ei vedä riittävästi. Kaavaehdotuksen osana on tehtävä hulevesisuunnitelma, hulevesiselvitys ei ole riittävä.



27.11.2025

LIITE 3

Kaavoituksen vastine

Kaava-alueen osalta hulevesien hallinnan suunnittelu ja tarvittavat toimenpiteet tarkentuvat kaavahankkeen edetessä ja vielä rakennuslupavaiheessa. Hakija laatii suunnittelualuetta koskevan hulevesisuunnitelman.

Tieto korttelin pohjoisreunan avo-ojan ongelmasta on välitetty kunnossapidon tarkasteltavaksi.

16. Viranomaislausunnot

Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista tulee pyytää lausunnot myös ELY-keskukselta sekä ELYn luonnonsuojeluryhmältä.

Oheinen kuva 12 osoittaa, kuinka nykyinen kaava on mahdollistanut viheralueen Lautatarhanpuiston jatkumona, joka on sen suuruinen, että se tarjoaa monille uhanalaisille lintulajeille hyvät mahdollisuudet pesintään.



(lähde: GoogleMaps, Ilmakuva 2019)

Kuva 12 Kuva alueesta ennen kuin kaavaehdotuksen pohjoispuolen metsät kaadettiin maiden vaihdon vuoksi.

Kaavoituksen vastine

Hankkeesta on pidetty viranomaisneuvottelu valmisteluvaiheessa. Valmisteluaineistosta pyydetään viranomaislausunnot.

17. Osallistuminen ja kaavatyön eteneminen

Luonnosvaiheiden sekä ehdotusvaiheen aikana on järjestettävä yleisötilaisuudet. Esitetty kaavan aikataulu on liian optimistinen huomioon ottaen esitettyjen selvitysten laajuuden ja rakennusvaihtoehtojen laatimiset.



27.11.2025

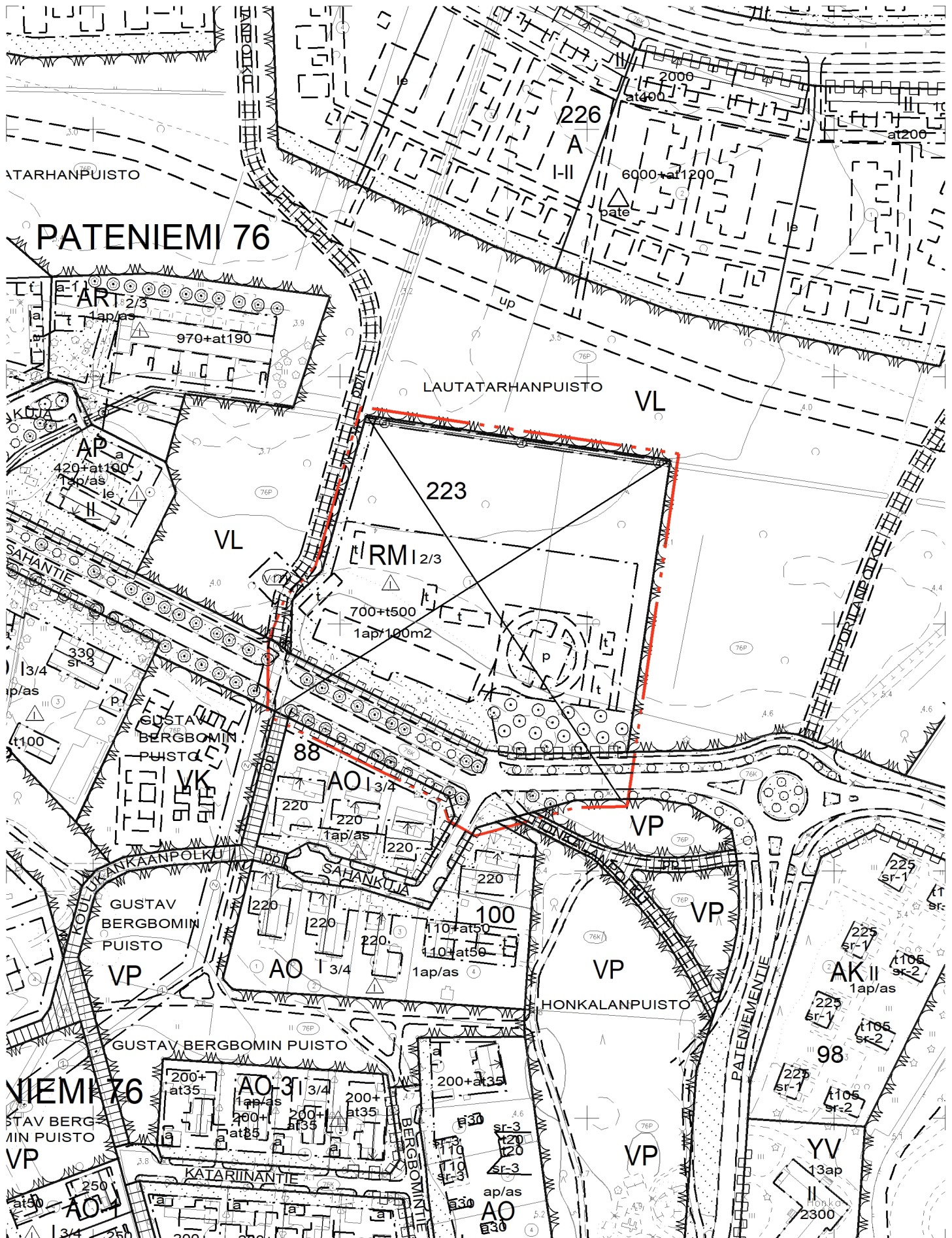
LIITE 3

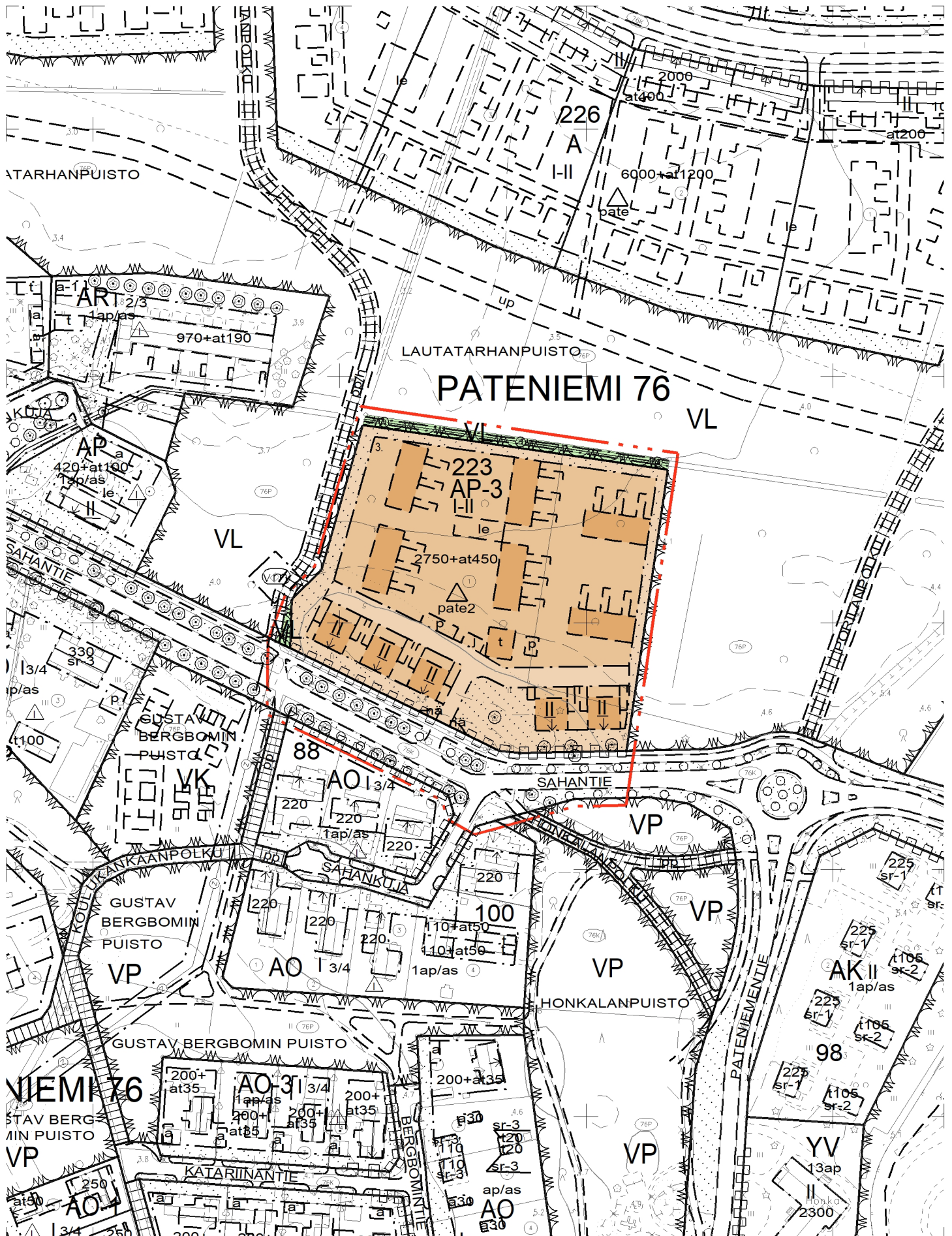
Osallisiin on lisättävä OulunEv.lut.seurakunnan oslata Pateniemen SRK seurakuntarakennuksen sijainnin vuoksi.

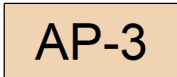
Kaavoituksen vastine

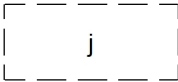
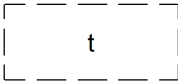
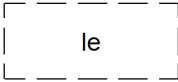
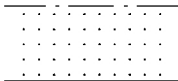
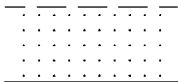
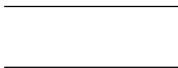
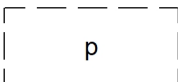
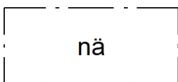
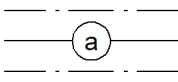
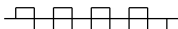
Aikataulua päivitetään kaavatyön edetessä.

Oulun seurakuntayhtymä on mukana osallisissa.





3-1		Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa erillisiä pientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja. Korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.
34		Lähivirkistysalue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät 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.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	76	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	PATEN	Kaupunginosan nimi.
93	223	Korttelin numero.
95	SAHANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-3	2750+at450	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
100		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
112		Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-107		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteen yhteiskeräysastioita.
117-101		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-5		Säilytettävä ja täydennettävä puurivi.
135-6		Säilytettävä puu.
136		Katu.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
153-1		Näkemäalue.
154-7		Avo-ojaa varten varattu alueen osa.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

200-281



pate2-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kortteli- ja piha-alue

Kortteli tulee toteuttaa yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaisesti. Rakentamisluvan yhteydessä on esitettävä viheralan ammattilaisen laatima piha- ja istutussuunnitelma sekä viherkerroinlaskelma. Vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun kaupungin viherkertoimen vähimmäisvaatimukset.

Rakennukset ja katokset saavat yhdessä peittää enintään 30 % tontin pinta-alasta. Katosten osalta raja voidaan ylittää siltä osin kuin ylittävä katosala toteutetaan kasvikattona. Sahantien varren rakennukset terasseineen ja parvekkeineen tulee sijoittua rakennusalueen rajojen sisäpuolelle.

Säilytettävän puuston alueet tulee suojata rakentamisen aikana eikä alueita saa käyttää varastointiin. Säilytettävän puuston alueella maanpinnan muotoilua tulee välttää. Tulee myös varmistaa, että säilytettävästä puustosta on riittävästi etäisyyttä rakennettavaan pintaan.

Hulevedet ja lumitilat

Alueella tulee viivyttää hulevesiä 1m³/100m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niihin on suunniteltava ylivuoto. Liikenne- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niin, etteivät ne heikennä vastaanottavan vesistön kuntoa.

Suunnitelmissa on esitettävä lumitilalaskelma ja osoitettava riittävät lumitilat niin, ettei lumen läjittäminen aiheuta haittaa tontin käytölle, turvallisuudelle tai hulevesien hallinnalle.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Rakentamisen tulee täydentää kulttuurihistoriallisesti arvokasta Pateniemen sahayhdyskunnan RKY-aluetta ja muodostaa siihen kaupunkikuvallisesti laadukas uusi kerrostuma. Sahantien varren rakennusten tulee olla kaksikerroksisia ja massoitteeltaan noppamaisia, yhtämittaiselta osuudeltaan enintään 15 metriä pitkiä. Autokatokset ja varastot tulee toteuttaa yksikerroksisina. Sahantien puolelle avautuvia parvekkeita saa sijoittaa enintään kahdelle kolmasosalle julkisivun pituudesta. Rivitalojen enimmäispituus on 30 metriä.

Asuinrakennusten pääasiallisena kattomuotona tulee olla harjakatto, mansardikatto tai aumakatto, kattokulman ollessa vähintään 1:3. Koko korttelissa katon värin tulee olla yhtenäinen, joko tummanharmaa tai tiilenpunainen. Talousrakennusten ja autosuojien katot voidaan toteuttaa myös loivina pulpettikattoina tai kasvikattona.

Rakennusten tulee olla perushahmoltaan pelkistettyjä ja päädyiltään ryhdikkäitä. Julkisivumateriaalina käytetään peittomaalattua puuverhousta, jota sovelletaan yhtenäisesti sokkeliilta räystäälle. Julkisivuväriyksen tulee soveltua ympäröivään rakennuskantaan ja olla tummahko maansävy, kuten punamulta tai tumma okra. Parvekkeissa voidaan käyttää tehostevärejä.

Pysäköinti

Autopaikkoja (ap) tulee toteuttaa 1,5 autopaikkaa / asunto.

Korttelin asunnoille tulee lisäksi varata yksi vieraspaikka alkavaa 1000 asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden. Velvoitepaikkamäärän lisäksi tulee toteuttaa kaksi esteetöntä pysäköintipaikkaa pysäköintialueen 50 pysäköintipaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteetön pysäköintipaikka kutakin alkavaa 50 pysäköintipaikkaa kohti.

Lisäksi polkupyöräpaikkoja 3 kpl / asunto

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

3.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

MERKINNÄT

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

SÄILYTETTÄVÄT JA POISTETTAVAT

- Säilytettävä metsänreuna
- Säilytettävä mänty
- Poistettava mänty

ISTUTETTAVA KASVILLISUUS

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

- Nurmi

PINNOITTEET

- Asfaltti
- Betonikiveys



SAHANTIE

Ympäristön, liikenteen ja hulevesien
yleissuunnitelma 1:500
LUONNOS 29.4.2025



Risto Hämäläinen / Laura Niemelä







