



55 §

Asemakaava ja asemakaavan muutos 564-2216 Pateniemen ja Herukan kaupunginosat (Pateniemenranta)

Dno

OUKA/1954/10.02.03/2014

**Valmistelijat/
Lisätietojen
antaja**

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / asemakaavoitus, vs.
asemakaava-arkkitehti Uki Lahtinen p. 044 703 2427

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta, 25.3.2014 § 158, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntalautakunta, 16.12.2015 § 603, asemakaavaluonnos
Yhdyskuntalautakunta, 22.3.2016, § 112, asemakaavaehdotus
Yhdyskuntalautakunta, 24.5.2016 § 216, lausunnot ja muistutukset
Kaupunginhallitus 6.6.2016 § 185

**Kaupunginhallituksen
käsittely**

Tiivistelmä

Pateniemenrannan hankkeessa tehdään asemakaavan muutos Pateniemen kaupunginosan korttelien 53 ja 84 osalle sekä puisto-, lähivirkistys-, teollisuusraide-, suojaviher-, vesi- ja katualueille sekä Herukan kaupunginosan puisto-, lähivirkistys- ja katualueille. Uutta asemakaavaa tehdään Pateniemen kaupunginosan osaan.

Asemakaavan ja asemakaan muutoksen taustalla on Oulun kaupungin ja maanomistajan välillä laadittu aiesopimus (KH 15.4.2013 § 248) jonka perusteella kaupunki laatii yleiskaavan ja täydennysrakentamisen tavoitteiden mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla Pateniemen sahan tai sen osa-alueelle asemakaavan, jossa alue osoitetaan pääasiassa asumistarkoituksiin.

Oulun kaupunki on käynnistänyt ns. Pateniemen saha-alueen asemakaavan sekä liikenteen, katujen, ympäristön, vesi- ja energiahuollon yleissuunnittelun. Suunnittelualueelle laaditaan asemakaava, jossa tarkennetaan kaavarungossa esitettyjen alueiden käyttötarkoitukset, sijainnit ja laajuudet sekä alueen liikenneverkko.

Tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle viihtyisä ja vetovoimainen, hyvien palveluiden, liikenneyhteyksien ja virkistysmahdollisuuksien piirissä oleva merellinen asuinalue, joka tarjoaa asukkailleen monipuolisen ja vaihtelevan pientalovaltaisen ympäristön.

Suunnittelualueelle on osoitettu asumista ja palveluja. Valtaosa asuinalueista on osoitettu pientalorakentamiselle. Alueelle tulee



myös erilaista yhtiömuotoista rakentamista pientaloryhmille ja rivitaloille, sekä kerrostaloja.

Esittelyteksti

Asemakaavaehdotus on ollut mielipiteiden esittämistä varten julkisesti nähtävillä 1.4. – 2.5.2016. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin kaksi lausuntoa ja kaksi muistutusta. Lausunnot koskivat ranta- ja vesialueiden kulttuuriperintöä sekä rakennettua kulttuuriperintöä ja maa-alueiden arkeologista kulttuuriperintöä. Muistutukset koskivat Sahantien joukkoliikenneyhteyttä, maamerkkirakennusta, miljöötä, suunnittelualueen suunniteltuja korkoja, kulttuurihistorialliseen ympäristöön sovittamista ja yksittäisiä asemakaavamerkintöjä. Muistutukset, lausunnot ja niihin laaditut vastineet löytyvät asemakaavan selostuksesta kohdasta 4.6.1. (s. 33–37).

Kaavatyön tarkoitus on tarkentaa Pateniemenrannan kaavarungossa esitettyjen alueiden käyttötarkoitukset, sijainnit ja laajuudet sekä alueen liikenneverkko. Suunnittelualue on kauttaaltaan uudisrakennettavaa aluetta. Siitä tavoitellaan n. 2500-3000 asukkaan asuinalueita.

Asemakaavalla muodostetaan asuinrakennusten korttelialuetta 28,8ha, palvelurakennusten korttelialuetta 1,2ha autopaikkojen korttelialuetta 2,5ha ja yleistä pysäköintialuetta 0,3ha. Näiden lisäksi muodostetaan puisto- ja lähivirkistysalueita 21,6ha, erityisaluetta 17,0ha sekä katualueita. Rakennusoikeutta muodostettaviin asuin- ja palvelurakennusten korttelialueisiin on osoitettu yhteensä 148.420 kem².

Tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle viihtyisiä ja vetovoimainen, hyvien palveluiden, liikenneyhteyksien ja virkistysmahdollisuuksien piirissä oleva merellinen asuinalue, joka tarjoaa monipuolisen ja vaihtelevan ympäristön. Valtaosa asuinkortteleista on osoitettu pientalorakentamiselle.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Stora Enso Oyj:n omistama. Stora Enso Oyj on 8.4.2015 tehnyt Aalto Ympäristökehitys Oy:n perustettavan yhtiön (Aalto Construction Oy) kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen, jolla tulevan asemakaavan mukaiset korttelialueet siirtyvät Aalto Construction Oy:n omistukseen asemakaavan saadessa lainvoiman. Maanomistuksen liittyvä maankäyttösopimus on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa samaan aikaan asemakaavaehdotuksen kanssa.

Liikenneverkko

Päivämäärä
13.06.2016

Pateniemenrannan asemakaavaehdotuksen mukaiset katu- ja ympäristösuunnitelmat ovat olleet nähtävillä samanaikaisesti asemakaavaehdotuksen kanssa. Liikenneperiaate on säilynyt asemakaavaluonnoksen aikana laaditun liikenteen yleissuunnitelman mukaisena, kuitenkin huomioiden asemakaavaluonnoksesta saatu palaute.

Pateniemenrannan sijoittuminen on liikenteellisesti hyvä. Alue sijoittuu pääkatuluokkaisten Haukiputaantien ja Raitotien välittömään läheisyyteen. Itse alue kytkeytyy nykyiseen liikenneverkkoon uuden sisääntulotien, Pateniemenrannan, sekä Ojakyläntien ja Sahantien kautta. Ojakyläntie jatketaan uudelle sisääntulotielle ja läpiajo katkaistaan nykyiseltä Leppiojantieltä. Leppiojantie muutetaan osalla matkaa kevyen liikenteen väyläksi. Liikenneverkko on rakennettu sellaiseksi, että pohjoispuolen voimakkaammin rakennettavat alueet suuntautuvat sisääntulotien kautta suoraan Haukiputaantielle ja eteläosan omakoti- ja rivitaloalueet Sahantien kautta Haukiputaantielle.

Kevyen liikenteen verkko tulee olemaan Pateniemenrannan alueella hyvin kattava. Alueelta on suorat yhteydet nykyiseen kevyen liikenteen verkkoon Haukiputaantielle ja Sahantielle. Alueen läpi, osittain rannan tuntumaan, on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen seudullinen kevyen liikenteen pääreitti. Tämä reitti on osa tulevaa Oulun keskustasta Virpiniemeen ulottuvaa reittiä. Valaistu kuntorata, leveys 7 metriä, halkaisee alueen itä – länsisuunnassa ja päättyy meren rantaan. Idän suuntaan reitti jatkuu tulevaisuudessa Ritaharjun kautta aina Sankivaaraan saakka.

Suunnitelmissa on varauduttu siihen, että joukkoliikenne kulkee alueen kautta. Reitti tulisi Ojakyläntieltä ja jatkuisi alueen kokoojakatujen kautta Sahantielle ja edelleen Pateniementielle tai Haukiputaantielle. Alueelle on osoitettu kolme pysäkkiparia. Nykyisin ja myös tulevaisuudessa aluetta sivuva joukkoliikennetarjonta on erinomainen. Eri reittien vuoroväli vaihtelee välillä 15 min – 60 min.

Alueen viemärointi hoidetaan viettoviemäreiden ja kolmen linjapumppaamon avulla. Yksi pumppaamoista sijaitsee alueen pohjoisosassa Leppiojantien eteläpuolella, toinen eteläisellä osa-alueella kortteleiden välisellä viherkaistalla ja kolmas pohjoisella osa-alueella rannan tuntumassa viherkaistalla. Suunnitellut viettoviemärit laskevat näihin pumppaamoihin.

Alueen kuivatus hoidetaan hulevesiviemäreillä. Hulevesiviemärointi hoidetaan ilman pumppausta. Hulevesiviemäriin purkupisteitä on neljä, joista kolme purkaa suoraan mereen ja yksi Leppiojaan.



Leppioja vaatii perkausta ojan suulta huleveden purkupisteeseen sekä linjauksen muutosta kaava-alueen itäosassa. Alueen eteläosassa oleva, rakennetulta asuinalueelta tuleva nykyinen oja putkitetaan.
Energiahuolto

Pateniemenrannan on ajateltu saavan lämmitysenergiansa ensisijaisesti kaukolämmöstä. Oulun Energia tuottaa kaukolämpöä lähinnä Toppilan voimalaitoksissa lämmön ja sähkön yhteistuotantona käyttäen polttoaineena puuta ja turvetta. Mahdolliset vaihtoehtoiset energiamuotojen, esim. maalämpö, aurinko- ja tuulienergia, käyttäminen Pateniemenrannan alueella on mahdollista. Alueelle soveltuvista vaihtoehtoisista energiamuodoista on tehty erillisselvitys, jossa todetaan, että kaukolämmön korvaaminen osittain muilla energiantuotantomuodoilla voi olla mielekästä. Asemakaava-alueelle on varattu paikka alueellista maaperä-/kalliolämpöä tuottavalle laitokselle.

Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Muistutusten perusteella korttelin 84 pohjoisemman tontin ohjeellinen rakennusala on siirretty tontin pohjoisnurkkaan. Lisäksi saman korttelin autotalleille ja varastorakennuksille osoitettua rakennusoikeudeksi on osoitettu 50 kem².

Suunnittelun alueen nimistöä on tarkennettu. E-alueella oleva ohjeellinen ulkoilupolku on nimetty Lautatarhanpoluksi, kortteleiden 224 ja 226 välistä Sahantielle ulottuva kevyenliikenteen väylä on nimetty Porilanpoluksi. Parkkilaivanpolku on vaihdettu Purjelaivanpoluksi ja kortteleiden 243 ja 244 välistä lähtevä kevyenliikenteen väylä Parkkilaivanpoluksi.

Lisäksi on tehty muutamia pieniä teknisiä korjauksia.

Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat luonteeltaan sellaisia, etteivät ne vaadi ehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

Suunnittelun alueelle laaditaan maankäyttösopimus.

Asemakaavan korttelialueille laaditaan erilliset tonttijaot.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Esittelijä



Kaupunginjohtaja Matti Pennanen

Päätösesitys

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle että 11.3.2016 päivätty ja 16.5.2016 korjattu asemakaava ja asemakaavan muutos hyväksytään.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Liitteet

2216 Pateniemenrannan selostus ja liitteet 1-4 16.5.2016

Oheismateriaali

Selostuksen liitteet 5-17 löytyvät hankkeen projektikortilta:
<http://oulu.ouka.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti.asp?ID=817>

**Kaupungin-
hallituksen
päätösehdotus**

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 11.3.2016 päivätyn ja 16.5.2016 korjatun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.



Päivämäärä
13.06.2016

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirja on ollut nähtävänä 17.6.2016

Valitusviranomainen

Päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta valittamalla Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

postiosoite	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, PL 189, 90101 OULU		
käyntiosoite	Isokatu 4, 3. krs, 90100 OULU		
puhelin	029 564 2800	sähköposti	oulu.hao(at)oikeus.fi
faksi	029 564 2841	virka-aika	klo 8.00 - 16.15

Valitusoikeus

Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) ja kunnan jäsen.

Valituksen peruste

Valituksen saa tehdä sille perusteella, että

1. päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
2. päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
3. päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään kolmantenakymmenentenä (30.) päivänä päätöksen tiedoksisaannista. Jos valitusasiakirjat lähetetään postitse, on kirje jätettävä postiin niin aikaisin, että se on hallinto-oikeuden postilokerossa viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen hallinto-oikeuden työajan päättymistä.

Tiedoksisaanti

Asianosainen ja oikaisuvaatimuksen tehnyt ovat saaneet päätöksestä tiedon, jollei muuta osoiteta, seitsemäntenä (7.) päivänä siitä, kun valituksen alaisen päätöksen sisältävä kirje on jätetty postin kuljetettavaksi (postin leima kirjekuoreessa). Kuntalainen on saanut tiedon päivänä, jona päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 5 momentin mukaan asemakaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 63 §:n mukaisesti asetettu yleisesti nähtäville.

Valitusajan laskeminen

Valitusajan laskeminen aloitetaan päätöksen tiedoksisaantipäivää seuraavasta päivästä. Jos valitusajan viimeinen päivä ei ole hallinto-oikeuden työpäivä, voi valituksen jättää hallinto-oikeudelle vielä seuraavana työpäivänä.

Valitusasiakirjat

Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta sekä mahdollisen laillisen edustajan, asiamiehen tai valituksen laatijan nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valituksessa on mainittava päätös, johon haetaan muutosta, muutosvaatimus sekä vaatimuksen perusteet. Valituskirjelmä on valittajan tai laatijan allekirjoitettava. Valitukseen liitetään valituksenalainen päätös alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna sekä kirjekuori, joka osoittaa päivän, jolloin valituksenalainen päätös on annettu postin kuljetettavaksi taikka muu selvitys tiedoksisaannista.

Oikeudenkäyntimaksu

Tuomioistuinmaksulain nojalla muutoksenhakijalta voidaan periä oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Selvitys päätöksen antamisesta tiedoksi

Asianosainen

Luovuttajan allekirjoitus ja tiedoksiantopäivämäärä

- Lähetetty postitse saantitodistusta vastaan
 Lähetetty postitse tavallisena kirjeenä
 Lähetetty postiennakolla
 Luovutettu annettavaksi haastetiedonantona

- Luovutettu asianosaiselle kirjallista todistusta vastaan
 Muulla tavoin, miten _____

Asianosaisen allekirjoitus, kun päätös luovutettu henkilökohtaisesti