



39 §

**Asemakaava 564-2438 Linnanmaan ja Kaijonharjun kaupunginosan osat (Huvilarannantie)**

**Dno**

OUKA/9454/10.02.03/2019

**Tiivistelmä**

Asemakaavan muutos koskee Linnanmaan ja Kaijonharjun kaupunginosia lähivirkistys- ja katualueita. Suunnittelualueen koko on yhteensä noin 10 ha. Suunnittelualue rajautuu lännessä Alakyläntiehen, idässä Pyykösjärveen ja Huvilarannantiehen, etelässä Ranta-Koskelantieltä tulevaan Huvilapolkuun. Pyykösjärven rannassa on Oulun kaupungin omistama kulttuurihistoriallisesti arvokas huvilarakennus. Alue on Oulun kaupungin omistuksessa ja sitä kehitetään syksyllä 2019 kaupunginhallituksen ohjeellisesti hyväksymän Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon 564-2360 pohjalta. Alakyläntien ja Huvilarannantien risteysaluetta täydennysrakennetaan uusilla asuinkerros- ja pientaloilla, muuten aluetta kehitetään lähivirkistys- ja suojaviheralueena. Alue kytkeytyy olemassa olevan alikulun kautta Kaijonharjun keskukseen. Alue aloittaa Linnanmaanbulevardin varren rakentamisen ja tukee tehokkaan joukkoliikenteen rakentamista sekä alueen lähipalveluiden kehittämistä.

**Kaupunginhallituksen päätösehdotus**

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 22.3.2021 päivätyn ja korjatun asemakaavan muutoksen ja 11.2.2021 ja 22.3.2021 päivätyt tonttijaon muutokset.

**Päätös**

Valtuutettu Lokka esitti, että Huvilarannantien asemakaavamuutos 564-2438 hylätään. Esitystä ei kannatettu ja puheenjohtaja totesi sen rauenneeksi.

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallituksen päätösehdotus on hyväksytty ja tullut kaupunginvaltuuston päätökseksi.

**Esittelyteksti**

**Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavanmuutoksen ehdotus oli nähtävillä 26.1.–25.2.2021. Tiedotus- ja keskustelutilaisuus kuntalaisille järjestettiin etäyhteyksillä 11.2.2021 klo 17.00. Nähtävillä oloaikana saapui muistutuksia ja lausuntoja 5 kpl. Yhdyskuntalautakunta on 30.2.2021 hyväksynyt kaavoituksen vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja päättänyt esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä.

**Muistutukset sekä niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 3.**

Päivämäärä  
26.04.2021

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 18.8 - 17.9.2020 välisen ajan Yhdyskuntalautakunnan päätös 11.8.2020 (§ 347). Mielipiteitä ja lausuntoja esitettiin 6 kpl. Tiedotus- ja keskustelutilaisuus kuntalaisille järjestettiin etäyhteyksillä 27.8.2020 klo 17.00.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma esiteltiin yhdyskuntalautakunnalle 21.1.2020 (§ 32).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 31.1.2020 - 2.3.2020 välisen ajan. Mielipiteitä ja lausuntoja esitettiin 4 kpl.

Vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin 13.1.2020 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

### **Ehdotusvaiheen nähtävillölon jälkeen asemakaavan muutokseen tehtiin seuraavat muutokset:**

- Täydennettiin selvitysluetteloon museovirastolta saapuneen lausunnon mukaisesti selvityksen päiväys ja tekijä
- Kaavakartalle korttelissa 62 tarkennettiin kerrostalomassoja viitesuunnitelmia tarkemmin mukailevaksi. Korttelin sisäpihalta poistettiin yleisen torialueen merkintä, tori- ja tapahtuma-alueen kuvaus lisättiin sen sijaan kolmiomääräykseen.

### **Asemakaavanmuutos 22.3.2021**

Huvilarannantien alueen asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Linnanmaanbulevardia rajaava asuinkortteli ja kehittää Pyykösjärven rannan puistoalueen julkista käyttöä. Asemakaavan muutos luo edellytykset Vihreän korttelin toteutumiselle, joka mahdollistaa asumisen ilmasto- ja ympäristövaikutusten pienentämisen ja kaupunginympäristöohjelman tavoitteiden tukemisen. Alakyläntien ja Huvilarannantien kulmaan syntyvään kortteliin 62 on tehty yhteistoimintasopimus, joka on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa 21.1.2020.

Kaavamuutosalueen Alakyläntien ja Huvilarannantien risteysalueelle muodostetaan asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (AKR, kortteli 62) ja Pyykösjärven rannalla sijaitsevan huvilarakennuksen yhteyteen muodostetaan rakennussuojelualueeksi osoitettu kortteli (SR, kortteli 64). Huvilarannantien ja Pyykösjärven väliin jäävä alue viheralue osoitetaan kaavassa lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle esitetään ohjeellisena veneiden säilytyspaikka (lv). Lisäksi lähivirkistysalueen eteläosan läpi esitetään tulvareittiä, jolla hallitaan korttelin 62 sekä lähiympäristön tulvavesiä (tr). Pohjoisessa Huvilarannantien ja Alakyläntien väliin jäävä viheralue osoitetaan suojaviheralueeksi (EV). Huvilarannantien eteläpuolen



viheralue on lähivirkistysaluetta (VL) ja sen läpi on kaavassa esitetty Alakyläntien ali alikulun paikka Huvilarannantieltä Linnanmaantien eteläpuolella.

Kortteli 62 muodostuu Alakyläntien varrelle sijoitetuista neljäkerroksisista asuinkerrostaloista ja korttelialueen etelä-pohjoisosissa sijaitsevista kaksikerroksista kytketyistä pientaloista. Kortteli tulee rakentaa yhtäjaksoisena etelä-, länsi- ja pohjoissivuiltaan. Korttelirakenteelle on esitetty Alakyläntien melulta suojaavaa äänitasoero vaatimus (30dB) ja osuudelle, joka ylittää laskennallisesti 55dB melutasoa on osoitettu 32dB äänitasoero vaatimus. Huvilarannantien varteen on esitetty tilavaraus autoparkoiksukselle (a-1) ja korttelin yhteiskäyttöiselle talousrakennukselle (t). Talousrakennus on esitetty velvoittavalla nuolimerkinnällä tontin Huvilarannantien puoleiseen reunaan kiinni. Korttelin pohjoisosassa, pohjoisen alikulun yhteydessä sijaitsevalle viheralueelle on esitetty säilytettävien puiden alue. Pihalle on sijoitettu ohjeellisena toimintoja kaupunkiviljelyyn (kv), leikkialueeksi (le) sekä kuntoiluun (kun). Korttelin pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeus 8600 k-m<sup>2</sup>, lisäksi 1350 k-m t-ala. Hankkeesta on laadittu toteuttamissopimus.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan ja tonttijaon muutokset hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Esittelijä  
Kaupunginjohtaja Päivi Laajala

Päätösesitys  
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 22.3.2021 päivätty ja korjattu asemakaavan muutos ja 11.2.2021 ja 22.3.2021 päivätty tonttijaon muutos hyväksytään.

Päätös  
Päätösesitys hyväksyttiin.

Merkittiin, että kaupunginvaltuuston 3. varapuheenjohtaja Jukka Kolmonen ilmoitti olevansa esteellinen tässä asiassa (hallintolain 28 § 1. momentin 7 kohta) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

## **Päätöshistoria**

Yhdyskuntalautakunta 17.12.2019 §. 666, suunnitteluvaraus Rakennusteho Group Oy:lle



Yhdyskuntalautakunta 21.1.2020 § 32, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Yhdyskuntalautakunta 11.8.2020 § 347, luonnos

Yhdyskuntalautakunta 19.1.2021 § 28, ehdotus

Kaupunginhallitus 12.4.2021 § 117

**Liitteet**

564-2438 (Huvilarannantie) Asemakaavan selostus liitteineen 22.3.2021

564-2438 (Huvilarannantie) Asemakaavan kartta 22.3.2021

**Oheismateriaali**

**Asemakaavan muutoksen selvitykset löytyvät tiivistelminä selostuksesta ja kokonaisuudessaan verkosta projektikortilta kaavatunnuksella 564-2438.**

**Esittelijä**

-

**Valmistelijat**

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti sij. Jonna Koivuranta, p. 040 661 6330

**Täytäntöönpanotiedot**

Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, maanmittauslaitos, muistutuksen jättäneet ja hakija sekä kaavoitus. Muutoksenhakuna kunnallisvalitus

Päivämäärä  
26.04.2021

---

**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

**Valitusoikeus**

Päätökseen saa hakea muutosta:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

**Valitusaika**

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Mikäli valituskirjelmä lähetetään postitse, on se jätettävä postiin niin ajoissa, että se ehtii perille Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden aukioloaikana ennen valitusajan päättymistä.

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisen jälkeen. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisen jälkeen. *Asianosaisen* katsotaan saaneen tiedoksi viranomaisen edustajan tai muun *asianosaiselle* henkilökohtaisesti luovuttaman päätöksen luovutuspäivänä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 3 momentin mukaan kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen *asianosaisten* tietoon samaan aikaan, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

*Kunnan jäsenen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa (kuntalaki 140 §).

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Valitusperusteet**

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

**Valitusviranomainen**

Kunnallisvalitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, PL 189, 90101 OULU  
Käyntiosoite: Isokatu 4, 3. krs, 90100 Oulu, virka-aika arkisin klo 8.00 – 16.15  
Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao(at)oikeus.fi  
Faksinumero: 029 564 2841  
Puhelinnumero: 029 564 2800

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

**Valituksen muoto ja sisältö**

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

**Oikeudenkäyntimaksu**

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmakohtainen.

**Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Oulun kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite:	Oulun kaupungin kirjaamo, PL 71, 90015 Oulun kaupunki
Käyntiosoite:	Kansankatu 55 A, 90100 Oulu
Sähköpostiosoite:	kirjaamo(at)ouka.fi
Faksinumero:	(08) 557 2018
Puhelinnumero:	(08) 558 40636

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 – 15.30.

Pöytäkirja on **30.4.2021** viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty **30.4.2021**.