



48 §

Asemakaavan ja tonttijaon muutos 564-2243, Kaukovainion kaupunginosa (Kaukovainionportti)**Dno**

OUKA/11665/10.02.03/2020

Tiivistelmä

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muodostaa uusi asuinkortteli Kaukovainion kaupunginosaan. Muutos perustuu yhdyskuntalautakunnan suunnitteluvarauspäätöksiin sekä Kaukovainion maankäytön, liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelmaan.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 13.1.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen ja tonttijaon muutoksen.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösesitys tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Esittelyteksti**Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavan muutos koskee Kaukovainion kaupunginosaa. Tarkoituksena on muodostaa uusi vapaarahoitteinen asuinkerrostalokortteli Joutsentien, Merikotkantien ja Maakotkantien rajaamalle Pohjanpuiston alueelle. Muutos perustuu yhdyskuntalautakunnan suunnitteluvarauspäätöksiin (2013, 2016, 2018) sekä Kaukovainion maankäytön, liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelmaan (yhdyskuntalautakunta 26.3.2013 § 198). Yksityisenä hakijana on Rakennusteho Group Oy.

Kaavamuutoksen valmistelu

Yhdyskuntalautakunta päätti 9.2.2021 § 74 kaavamuutoksen käynnistämisestä.

Hakija hankki asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Oulun Vesi -liikelaitos osallistui johtosiirtojen yleissuunnittelun hankintaan.

Hakijan viitesuunnitelmaan perustuva kaavaluonnos (yhdyskuntalautakunta 14.6.2022 § 387) oli nähtävillä 28.6.2022 – 31.8.2022, jolloin siitä saatiin kaksi lausuntoa tai mielipidettä.

Kaavaehdotus (yhdyskuntalautakunta 1.2.2023 § 49) oli nähtävillä 10.2. – 13.3.2023. Ehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa tai muistutusta.



Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

Kaavamuutoksen avulla Joutsentien, Merikotkantien ja Maakotkantien väliin muodostetaan kortteli, jolle voidaan rakentaa enintään 7-kerroksinen asuinrakennus. Asuinrakennus mutkittelee nauhamaisesti ja sulkee sisäänsä etelään avautuvan pihan, jolle asunnot parvekkeineen pääosin avautuvat. Pysäköintipaikat sijoitetaan katoksiin Maakotkantien varteen.

Kaavamuutos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Oulun kaupunkistrategiaa: olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään ja täydennetään. Alueelle voidaan rakentaa vajaa 200 asuntoa, joihin voi muuttaa noin 250 asukasta.

Kaavan toteuttaminen edellyttää, että valurautaiset vesijohdot (Ø500 ja Ø250) ja betoniset hulevesijohdot (Ø600) siirretään muodostettavalta korttelialueelta yleisille alueille. Myös Maakotkantien hulevesijohto (Ø800) siirretään.

Kaukovainion moderni metsälähiö on maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Lähiötä reunustaa metsäinen viherkehä, johon kaava-alue sisältyy. Kaava-alue muodostaa merkittävän solmukohtan Kaukovainion asuinalueelle saavuttaessa

Uudisrakentaminen vaikuttaa maisemaan. Korttelin rakentaminen sekä johtosiirrot korttelin ympäristössä rikkovat Pohjanpuiston kumpareen ja männikön. Puustoa säilyy melko vähän. Olemassa olevien asuinpaikkojen olosuhteet eivät kuitenkaan muutu olennaisesti.

Kaavamuutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia liikenteeseen. Täydennysrakentaminen kasvattaa yleisesti ympäristöystävällisen liikkumisen potentiaalia.

Melutason ohjearvojen toteutuminen edellyttää, että pitkä asuinrakennus toteutetaan kokonaan. Rakennusvaiheiden viivästyemisestä aiheutuvia riskejä vähennetään toteuttamissopimuksen avulla.

Menettelyt

Toteuttamissopimus (yhdyskuntalautakunta 1.2.2023 § 50) on allekirjoitettu 28.2.2023.

Asemakaavassa osoitetaan sitova tonttijako.



Vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. (Hallintosäntö 16 §.)

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Seppo Määttä

Päätösesitys
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 13.1.2023 päivätty asemakaavan muutos ja tonttijaon muutos hyväksytään.

Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 21.5.2013 § 281, suunnitteluvaraus
Yhdyskuntalautakunta 24.3.2015 § 119, kaavamuutoksen käynnistäminen
Yhdyskuntalautakunta 13.12.2016 § 528, suunnitteluvarauksen jatkaminen
Yhdyskuntalautakunta 5.6.2018 § 288, suunnitteluvarauksen siirto
Yhdyskuntalautakunta 9.2.2021 § 74, kaavamuutoksen käynnistäminen
Yhdyskuntalautakunta 14.6.2022 § 387, kaavaluonnos
Yhdyskuntalautakunta 1.2.2023 § 49, kaavaehdotus
Yhdyskuntalautakunta 1.2.2023 § 50, toteuttamissopimus
Yhdyskuntalautakunta 18.4.2023 § 211, hyväksyttäväksi
Kaupunginhallitus 2.5.2023 § 118

Liitteet

564-2243 Asemakaavan kartta 13.1.2023
564-2243 Asemakaavan selostus 13.1.2023 (päivitetty 4.4.2023)

Oheismateriaali

-

Esittelijä

-

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / kaavoitus, kaavoitusarkkitehti
Antti Määttä, p. 044 703 2428

**Täytäntöönpano-
tiedot**

Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle ja muistutuksen jättäneille (MRL 65 §, MRL 67 § ja MRA 94 §) sekä kaavamuutoksen hakijalle ja kaavoitukselle.
Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

Päivämäärä
22.05.2023**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 lähettämistä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämistä. *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, joului- tai 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/hallintotuomioistuintimet>.

**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 270 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 valituskirjelmäkohtainen.

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 26.5.2023 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 26.5.2023