

**28 § Asemakaavan ja tonttijaon muutos sekä asemakaava osalle Hintan kaupunginosaa 564-2013 (Hintan vesilaitos)****Dno** OUKA/4874/10.02.03/2015**Tiivistelmä**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on varata riittävät alueet Oulun kaupungin vesilaitoksen kehittämiseksi Hintassa. Oulun kaupungin alueella häiriöttömän vedenjakelun ja puhtaan veden riittävyyden turvaamiseksi vedentuotantokapasiteetin lisääminen on välttämätöntä.

Kaavamuutoksessa osoitetaan Hintan kaupunginosaan nykyiselle vesilaitoksen ET-korttelialueelle laajennusalue ja riittävä rakennusoikeus uuden vesilaitosyksikön, puhdasvesialtaan sekä varavedentuloaltaan sijoittamista varten siten, että ne peruskorjattavan nykyisen laitoksen kanssa muodostavat yhtenäisen toiminnallisen kokonaisuuden.

Kaavaehdotuksesta saatu palaute ei aiheuttanut muutoksia kaavaan. Kaavan hyväksyminen.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 5.11.2021 päivätyn asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja 5.11.2021 päivätyn tonttijaon muutoksen.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösesitys tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Esittelyteksti**Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 26.11.-31.12.2021. Nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 13.12.2021 Teams-etäkokouksena. Tilaisuudessa oli läsnä 24 henkilöä. Yleisön esittämät kysymykset koskivat mm. vesilaitoksen aitaamista, allasrakennusten maisemointia, rannan osoittamista yleiselle jalankululle ja hankkeen aikataulua.

Palaute kaavaehdotuksesta

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa ja seitsemän muistutusta. Saatu palaute ei aiheuttanut asemakaavaehdotuksen muutostarvetta.

Pohjois-Pohjanmaan museon kahdessa lausunnossa (rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologia) ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.



Muistutuksissa vastustettiin laitoksen laajentamista rantaan ja katsottiin, että sijoitusvaihtoehto VeB olisi parempi kaavamuutoksen pohjaksi mm. maisemallisista syistä eikä esitettyä kaavaratkaisua tulisi hyväksyä koska se hävittää kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Hintanrannan alueen.

Lausunnot ja muistutukset kokonaisuudessaan sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksessa liitteenä 3 olevassa vuorovaikutusraportissa (raportin ss. 27–32).

Vastineet palautteeseen

Vastineissa muistutuksiin todetaan, että Hintan vesilaitoksen asemakaavamuutoksen pohjaksi laaditun vaihtoehdon valinnassa on useita eri näkökulmia, jotka tulee ottaa huomioon. Kaavamuutoksen pohjaksi on laadittu kolme vaihtoehtoa, joiden toimivuus ja toteuttamiskelpoisuus on varmistettu yksityiskohtaisella prosessi- ja laittilojen suunnittelulla. Vaihtoehdoista laadittiin Afry Finland Oy:n toiminnallisen ja teknisen prosessitarkastelun lisäksi kaupunkikuvalliset tarkastelut ja näkymäkuvat eri suunnista (LUO-arkkitehdit Oy) sekä maankäyttöluonnokset kaava-aluevarauksin. Sijoitusvaihtoehdot on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.5.1 sivuilla 23–30.

Kaikilla tutkituilla vesilaitoksen laajennusvaihtoehdoilla on vaikutuksia maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin. Hintan vesilaitoksen laajentamista Oulun kaupungin välttämättömään ja kriittiseen tarpeeseen ei pystytä tekemään ilman vaikutuksia kulttuuriympäristön arvoihin. Kaikki tutkitut vaihtoehdot tarkoittavat myös muutosta ranta-alueen ja sillä sijaitsevien rakennusten käyttöön ja muuttavat maisemaa merkittävästi. Hintan vesilaitoksen suunnittelualue sisältyy Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan maakunnallisesti arvokkaaseen Oulujoen suun kulttuurimaisemaan. Lisäksi maakunnallisesti arvokkaat Hintan ja Yrjänäisen talouskeskukset sijaitsevat suunnittelualueen tuntumassa. Hintanrannan rakennushistoriaselvityksessä todetaan, että rannassa sijaitsevista rakennuksista Törmälä ja Koivuranta eivät ole yksittäisinä arkkitehtonisina taideteoksina merkittäviä, mutta liitettynä kokonaisuuteen, maisemaan ja alueen kulttuurihistoriaan niillä on paikallista roolia. Kokonaisuuden arvoa vähentää merkittävästi se, että Myllyojan asukastuvan ympäristö on luonteeltaan tuhattu.



Vesilaitoksen laajennusvaihtoehdossa B ei pystytä säilyttämään rannan kiinteistöjä asumiskäytössä vesilaitoksen turvallisuuden takia, vaan laitoksen ja rannan väliset kiinteistöt voitaisiin osoittaa asemakaavassa vain yhdyskuntateknisen huollon alueeksi tai suojaviheralueeksi. Lisäksi vesilaitoksen turvallisuuden takia vesilaitoksen alue tulee voida aidata rantaan asti, jossa sijaitsee laitokseen liittyviä rakenteita. Vaihtoehto B vähentää merkittävästi asukkaiden käytettävissä olevan virkistysalueen määrää.

Lisäksi näkymät Jokipellontien ja Hintanmutkan asutuksen suunnasta jokimaisemaan estyvät ja siten ratkaisu vaikuttaisi myös Hintan talouskeskuksen maakunnallisesti merkittävään arvoon. Vaihtoehto B poikkeaa myös eniten yleiskaavasta.

Asemakaavamuutoksen pohjaksi valittu vaihtoehto A tukeutuu yleiskaavaan ja kaupungin pidemmän ajan kaavallisiin linjauksiin ja maanhankintaan. Ratkaisu on toimiva vedentuotantoprosessin ja laitoksen operoinnin näkökulmasta. Vaihtoehdossa A minimoidaan pumppausten tarve, mikä vaikuttaa suoraan laitoksen energiankulutukseen. Uuden ja vanhan laitoksen prosesseja voidaan käyttää yhdessä tai ne voivat toimia erillisinä. Vanhan ja uuden yksikön prosessia valvotaan ympäri vuorokauden 24/7-periaatteella. Valvonnan resurssit saadaan minimoitua ja helpotetaan käyttöhenkilöstön toimintaa vuorotyössä. Ratkaisussa hyödynnetään tehokkaasti nykyiset liikennealueet ja minimoidaan laitoksen lisätilan tarve ja nykyisen laitoksen sosiaali- ym. tiloja pystytään hyödyntämään tehokkaasti. Koko laitosalue aidataan turvallisuussyistä rantaan asti, mikä on turvallisuuden kannalta merkittävää kriittisen tärkeälle toiminnolle. Uusi yksikkö on suunniteltu nykyisen rakennuksen yhteyteen siten, että viheraluetta säästyy ja uuden rakennuksen vaikutus maisemaan on mahdollisimman vähäinen, kun korkea rakennusmassa jää nykyisen laitoksen taakse. Asemakaavassa edellytetään ranta-alueen viimeistelyä istuttamalla puita ja muuta ympäristöön sopivaa kasvillisuutta maisemoimaan ja pehmentämään laitosrakenteiden ja -rakennusten näkymistä jokimaisemassa. Rannan viimeisen rakennetun kiinteistön kauppaehdoista on sovittu Oulun kaupungin ja omistajan välillä.

Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa vesilaitoksen alue ja sen kohdalla oleva ranta on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Alue varataan pääasiassa yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville laitoksille ja rakennelmille. Ympäröivä alue on virkistysaluetta (V) ja pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Hintanpuistoon on merkitty kevyen liikenteen pääreitti.



Oulujoki rantoineen on yleiskaavassa osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeäksi alueeksi.

Perusselvitykset

Kaavaa varten laadittiin rakennushistoriaselvitys, arkeologinen selvitys, luonto- ja maisemaselvitys, laajennusvaihtoehtojen vertailu, lepakkoselvitys ja hulevesiselvitys.

Selvitykset on esitelty kaavaselostuksen kohdassa 3.2.2.

Asemakaavan muutos ja asemakaava 5.11.2021

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen ei kaavaan ole tehty mitään muutoksia.

Kaavamuutoksessa laajennetaan vesilaitoksen nykyistä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden korttelialuetta (ET) uuden vesilaitosyksikön, puhdasvesialtaan sekä varavedentuloaltaan sijoittamista varten siten, että ne peruskorjattavan nykyisen laitoksen kanssa muodostavat yhtenäisen toiminnallisen kokonaisuuden. Korttelialueen laajennus sijoittuu voimassa olevan asemakaavan suojaviher-, puisto- ja siirtolapuutarha-alueelle. Rakennusoikeudeksi osoitetaan 27 000 k-m², millä varmistetaan sen riittävyys mm. vesialtaiden osalta.

Uutta asemakaava-aluetta muodostuu Oulujoen vesialueelle.

Kaavassa on osoitettu tontin pohjois- ja länsiosaan sekä rantaan säilytettävän ja istutettavan puuston alueet, joilla maisemoidaan ja pehmennetään rakennusten näkymistä maisemassa. Tontin rajausta määriteltäessä on varmistettu, että laitosrakennuksia suojaava puusto mahtuu tontin puolelle sekä joen että puiston puolella.

Ympäristön laatua koskevat määräykset on osoitettu kaavan kolmiomääräyksessä, jossa on määräyksiä koskien maisemointia, aitaamista, julkisivukäsittelyä ja sen laadukkuutta, vyörymäriskiä, valaistusta, viherkerrointa, hulevesien hallintaa ja tulvareittiä.

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksia on arvioitu kaupunkikuvaan ja maisemaan, luonnonympäristöön, kulttuuriympäristöön, asumiseen ja palveluiden saavutettavuuteen, liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen. Vaikutusten arviointi on esitetty kaavaselostuksen kohdassa. Lisäksi on laadittu erillinen vaikutusarviointi luonto- ja maisematekijöihin, joka on kaavaselostuksessa liitteenä 4.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.



Esittelijä
Kaupunginjohtaja Päivi Laajala

Päätösesitys
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 5.11.2021 päivätty asemakaava ja asemakaavan muutos ja 5.11.2021 päivätty tonttijaon muutos hyväksytään.

Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 5.11.2019 § 576, OAS
Yhdyskuntalautakunta 19.1.2021 § 25, kaavaluonnos
Yhdyskuntalautakunta 16.11.2021 § 626, kaavaehdotus
Yhdyskuntalautakunta 8.2.2022 § 57, vastineet
Kaupunginhallitus 21.2.2022 § 45

Liitteet

- 564-2013 (Hintan vesilaitos) Asemakaavan selostus ja liitteet 5.11.2021
- 564-2013 (Hintan vesilaitos) Asemakaavakartta 5.11.2021
- 564-2013 (Hintan vesilaitos) Lepakkoselvitys 30.4.2021
- 564-2013 (Hintan vesilaitos) Hulevesiselvitys 8.9.2021
- 564-2013 (Hintan vesilaitos) Rakennushistoriaselvitys 19.12.2019
- 564-2013 (Hintan vesilaitos) Arkeologinen selvitys 13.7.2020
- 564-2013 (Hintan vesilaitos) Luonto- ja maisemaselvitys 11.9.2020
- 564-2013 (Hintan vesilaitos) Laajennusvaihtoehtojen vertailu 7.1.2021

Oheismateriaali

-

Esittelijä

-

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/ kaavoitus, asemakaava-arkkitehti Virpi Rajala, p. 044 703 2422

Täytäntöönpanotiedot

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

**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 viranomaislainen 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 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 4.3.2022 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 4.3.2022