

23 § Asemakaavan ja tonttijaon muutokset 564-2330, Välivainion kaupunginosa (Paulaharjuntie 41)

Dno OUKA/2385/10.02.03/2017

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Välivainion kaupunginosan korttelia 22 sekä puisto- ja katualuetta. Alueella aikaisemmin toimineen puutarhayrityksen toiminta on loppunut, ja osa rakennuksista on jo purettu. Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Rakennuskartio Oy, jolla on tontinhaltijan kanssa esisopimus alueesta.

Asemakaavan muutoksessa korttelin nykyinen käyttötarkoitus asunto- ja kasvitarkennusten korttelialue (Av2) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Korttelin länsiosan voimansiirtoalue (Vs) muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-4). Kaavamuutos mahdollistaa 1-2-kerroksisia kytkettyjä pientaloja ja 2-5-kerroksisia kerrostaloja. Lähtökohtana on Uuden Oulun yleiskaava, jossa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Merkinnän mukaan alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille.

Kaava hyväksyttäväksi kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustoon.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 8.10.2021 päivätyn asemakaavan muutoksen ja 8.10.2021 päivätyn tonttijaon muutoksen.

Päätös

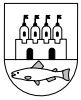
Kaupunginhallituksen päätösesitys tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Esittelyteksti

Kaupunginhallituksen käsittely:

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 2.11.–2.12.2021. Nähtävillä olon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 8.11.2021, ja siihen osallistui 14 henkilöä.

Ennen kaavaehdotuksen nähtävillä oloa pyydettiin lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes), koska Suunnittelun alueen itäpuolella sijaitsee Kemira Chemicals Oy:n ja Taminco Finland Oy:n Takalaanilan tehdasalue. Kaavamuutosalue kuuluu Tamincon 1,5 km konsultointivyöhykkeeseen. Tukesilla ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta.



Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi muistutusta. Muistutukset ja lausunto sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksessa kohdassa 4.5.9.

Yhdyskuntalautakunta on 25.1.2022 hyväksynyt kaavoituksen vastineet muistutuksiin ja lausuntoon ja päättänyt esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä.

Muistutuksissa tuotiin esille mm. että kaavamuutosalue ei sovellu kerrostaloille, voimalinja rajoittaa rakentamista ja asumista, rakennusliikkeen oikeutus hakea asemakaavamuutosta kyseenalaistettiin, vuokraoikeuden siirto rakennusliikkeelle ilman kilpailutusta ei ole ollut avointa, asemakaavaehdotus on yleiskaavan, maankäyttö- ja rakennuslain sekä Oulun kaupunkistrategian 2026 vastainen sekä että kerrostalot muuttavat alueen pientalovaltaista identiteettiä, viihtyisyyttä, rauhallisuutta ja kulttuurihistoriallista asemaa.

Saatu palaute ei aiheuttanut asemakaavaehdotuksen muutostarvetta.

Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa kaavamuutosalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Muutosalueen eteläpuolella on tärkeä kokoojakatu, Paulaharjuntie, ja itäpuolella kevyen liikenteen pääreitti. Sähkölinja sijaitsee muutosalueella, sen luoteisreunassa.

Voimassa olevat asemakaavat

Kaavamuutosalueella on voimassa neljä eri asemakaavaa, joista kaavamuutosalueen kannalta keskeisimmässä kaavassa entisen puutarhan tontti on osoitettu voimansiirtoalueeksi (Vs) sekä asunto- ja kasvitarharakennusten korttelialueeksi (Av²). Tonttitehokkuusluku e=0.35. Kaavamuutosalueen muilla osilla on voimassa kolme muuta asemakaavaa, joissa tonttia ympäröivät alueet on osoitettu voimansiirtoalueeksi (Vs), puistoalueeksi (P), puistoksi (VP), katualueeksi sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi.



Perusselvitykset ja suunnitelmat

Asemakaavan muutosta varten on laadittu liikenneselvitys ja -suunnitelma, meluselvitys, maisemaselvitys, luontoselvitys, hulevesitarkastelu ja -suunnitelma, pilaantuneisuustutkimus, perustamistapalausunto ja sulfaattimaalausunto.

Laaditut selvitykset ja hulevesisuunnitelma on esitetty tiivistelminä kaavaselistuksen kohdassa 3.3 ja liikennesuunnitelma (Liikenteen reitit) kohdassa 4.5.6. Kaikki em. selvitykset ja suunnitelmat löytyvät kokonaisuudessaan kaavahankkeen projektikortilta, jonne löytyy linkki selostuksen kohdasta 1.1. Alueelle on laadittu myös tontinkäyttösuunnitelmat havainnekuvineen, ja ne ovat selostuksen liitteinä.

Asemakaavan muutos 8.10.2021

Kaavamuutoksessa korttelin etelä- ja itäsivuille on sijoitettu nelikerroksisia kerrostaloja sekä yksi viisikerroksinen talo kaakkoiskulmaan. Korttelin keski- ja pohjoisosiin on sijoitettu yksi- ja kaksikerroksisia kytkettyjä pientaloja sekä luhti- tai rivitalo.

Pysäköinti on toteutettu voimalinjan johtoalueelle sijoitetun pysäköintialueen avulla.

Asuinkerrosalan ja talotyyppien perusteella arvioitu asuntojen määrä on 144 kpl ja asukasmäärä 228.

Kaavan osalta on arvioitu vaikutukset kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, asumiseen ja elinympäristöön, liikenteeseen, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen sekä ilmastonmuutokseen sopeutumiseen. Kaavahankkeen vaikutusten arviointi on esitetty kaavaselistuksen kohdassa 5.4.

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Alueelle ei laadita maankäyttösopimusta.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan ja tonttijaon muutokset hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Päivi Laajala

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 8.10.2021 päivätty asemakaavan muutos ja 8.10.2021 päivätty tonttijaon muutos hyväksytään.



Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 16.6.2020 § 313, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntalautakunta 13.10.2020 § 467, valmisteluaineisto
Yhdyskuntalautakunta 19.10.2021 § 583, kaavaehdotus
Yhdyskuntalautakunta 25.1.2022 § 36, vastineet
Kaupunginhallitus 7.2.2022 § 24

Liitteet

564-2330 (Paulaharjuntie 41) Asemakaavan selostus liitteineen
8.10.2021
564-2330 (Paulaharjuntie 41) Asemakaavakartta 8.10.2021

Oheismateriaali

-

Esittelijä

-

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/kaavoitus,
kaavoitusarkkitehti Esko Härkönen, p. 040 668 2024

**Täytäntöönpano-
tiedot**

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

Päivämäärä
28.02.2022**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 viranomaisena 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