



---

<b>468 §</b>	<b>Rakennuskiellon määrääminen Karjasillan jälleenrakennuskauden asemakaava-alueelle</b>
<b>Dno</b>	OUKA/5707/10.02.03/2020
<b>Tiivistelmä</b>	Karjasillan jälleenrakennuskauden asemakaava-alueelle (564-2227) määrätään rakennuskielto kahden vuoden ajaksi. Kunta voi maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1. momentin nojalla määrätä rakennuskiellon alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Rakennuskiellon asettaminen Karjasillan jälleenrakennuskauden asemakaavan muutosalueelle on perusteltua, koska voimassa oleva asemakaava ei kykene riittävästi turvaamaan alueen arvoja.
<b>Päätösesitys</b>	<p>Määrätään maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1. momentin mukainen rakennuskielto lukuun ottamatta seuraavia rakentamistoimenpiteitä kahdeksi vuodeksi liitekarttaan merkitylle alueelle.</p> <p>Ehdollisella rakennuskiellolla kielletään MRL 53. §:n 1. momentin nojalla purkaminen ja muu rakentaminen paitsi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- olemassa olevan rakennuksen korjaaminen</li><li>- pientalotonteilla olemassa olevan rakennuksen laajentaminen vähäisessä määrin pihan puolelle</li><li>- pientalotonteilla talousrakennuksen rakentaminen.</li></ul> <p>Edellä mainitut toimenpiteet tulee tehdä voimassa olevan asemakaavan ja vuonna 2004 hyväksytyjen Karjasillan pientalojen korjaus- ja rakennustapaohjeiden mukaisesti.</p> <p>Rakennuskielto tulee MRL 202 §:n perusteella voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Rakennuskielto tulee kuuluttaa, ja se tulee voimaan, kun päätös on kuulutettu.</p>
<b>Päätös</b>	Päätösesitys hyväksyttiin.
<b>Esittelyteksti</b>	<p><b>Maankäyttö- ja rakennuslaki</b></p> <p>Kunta voi maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1. momentin 1. kohdan nojalla määrätä rakennuskiellon alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Rakennuskiellon avulla pyritään turvaamaan se, ettei kaavoituksen aikana ryhdytä toimenpiteisiin, jotka estävät tai vaikeuttavat tulevan asemakaavan laatimista tai toteuttamista. Rakennuskiellon tarkoituksena on estää sellainen rakentaminen, joka olisi ristiriidassa laadittavan asemakaavamuutoksen tavoitteiden kanssa.</p> <p>Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta, ja kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kieltoaikaa jatkettaessa on otettava kuitenkin huomioon maanomistajien asema siten, ettei kieltoaika muodostu kohtuuttoman pitkäksi. Kielto päättyy, kun alueelle laadittu uusi asemakaava saa lainvoiman. Rakennuskiellosta voidaan poiketa</p>



kunnalla olevan poikkeamistoimivallan puitteissa (MRL 171 §). Rakennuskieltoa koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon (MRL 202 §).

Rakennuskielto tulee voimaan kun siitä on kuulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan (MRA 93 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisena asemakaavan sisältövaatimuksena on, että rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

### **Asemakaava ja alueen arvot**

Voimassa olevassa asemakaavassa (vahv. 14.11.1980) edellytetään, että rakennuslupia myönnettäessä on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennuskannan säilymistä edistetään. Lisäksi asemakaavassa rakennusalan rajauksilla ja rakentamistapaa koskevilla määräyksillä on pyritty säilyttämään alkuperäisiä katunäkymiä. Voimassa olevan asemakaavan laatimisen jälkeen on alueen kulttuurihistoriallinen status vahvistunut.

Karjasilta sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009 -inventointi), joka valtioneuvoston 22.12.2009 tekemän päätöksen mukaan tulee huomioida alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (14.12.2017) mukaan valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt tulee alueidenkäytössä ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan. Karjasiltaa koskevassa RKY 2009 -inventoinnin kuvauksessa korostetaan mm. Karjasillan kaupunkikuvan ja katunäkymien yhtenäisyyttä.

Voimassa olevassa asemakaavassa suojelunäkökulma on ollut mukana, mutta ei riittävän vahvana. Nyt vireillä olevassa Karjasillan jälleenrakennuskauden alueen asemakaavamuutoksessa (564-2227) on tavoitteena - RKY-inventoinnin kuvaus lähtökohtana - selkiyttää suojelumääräyksiä ja täydentää rakentamistapaa koskevia kaavamääräyksiä.

### **Rakentamistapaohjeet**

Karjasillan alueelle on laadittu rakennuslautakunnan 6.10.2004 (§ 147) hyväksymät Pientalojen korjaus- ja rakennustapaohjeet, jotka täydentävät ja havainnollistavat asemakaavan määräyksiä. Rakentamistapaohjeilla ei yksistään kuitenkaan ole välittömiä oikeudellisia vaikutuksia.



### **Pientalojen säilyneisyys alueella**

Alueella sijaitsee noin 500 pientaloa, joista noin 470 kpl on jälleenrakennuskaudelta. Jälleenrakennuskauden pientaloja on purettu yhteensä noin 28 kpl, joista 2000-luvulla noin 13 kpl. Näistä puolestaan on purettu noin 7 kpl vuoden 2014 jälkeen.

### **Karjasillan jälleenrakennuskauden asemakaava-alueen rakennuskielto**

Rakennuskiellon asettaminen vireillä olevan Karjasillan jälleenrakennuskauden asemakaavan muutosalueelle (564-2227) on perusteltua, koska voimassa oleva asemakaava ei kykene riittävästi turvaamaan alueen kulttuuriympäristön, kaupunkikuvan, ja rakennusten arvoja eikä ohjaamaan täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttamista kulttuuriympäristön arvoihin, ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin.

Karjasillalla rakennuskielto esitetään määrättäväksi ehdollisena siten, että rakennuskiellosta huolimatta mahdollistetaan rakennusten korjaaminen ja pientalotonteilla myös vähäinen laajentaminen pihan puolelle ja pientalotonteille talousrakennusten rakentaminen. Edellä mainitut rakentamistoimenpiteet tulee tehdä voimassa olevan asemakaavan ja vuonna 2004 hyväksytyjen Karjasillan pientalojen korjaus- ja rakennustapaohjeiden mukaisesti.

Ehdollinen rakennuskielto edesauttaa rakennusten säilymistä ja asukkaat eivät joudu odottamaan vaikutuksiltaan vähäisten rakennustoimenpiteiden kanssa asemakaavan valmistumista. Ehdollisessa rakennuskiellossa vähäinen laajentaminen pihan puolelle sekä talousrakennusten rakentaminen mahdollistetaan vain pientalotonteilla, koska muita tontteja koskien ei ole olemassa rakentamistapaohjeita, jotka ohjaisivat rakentamista. Lisäksi voimassa olevan asemakaavan kolmiomääräyksen rakentamistapaa koskevat määräykset koskevat vain pientalotontteja.

#### **Päätöshistoria**

-

#### **Liitteet**

OUKA/5707/2020 Rakennuskieltoalueen rajausta, Rakennuskiellon määrääminen Karjasillan jälleenrakennuskauden asemakaava-alueelle 564-2227

#### **Oheismateriaali**

-

#### **Esittelijä**

Asemakaavapäällikkö Kari Nykänen

#### **Valmistelijat**

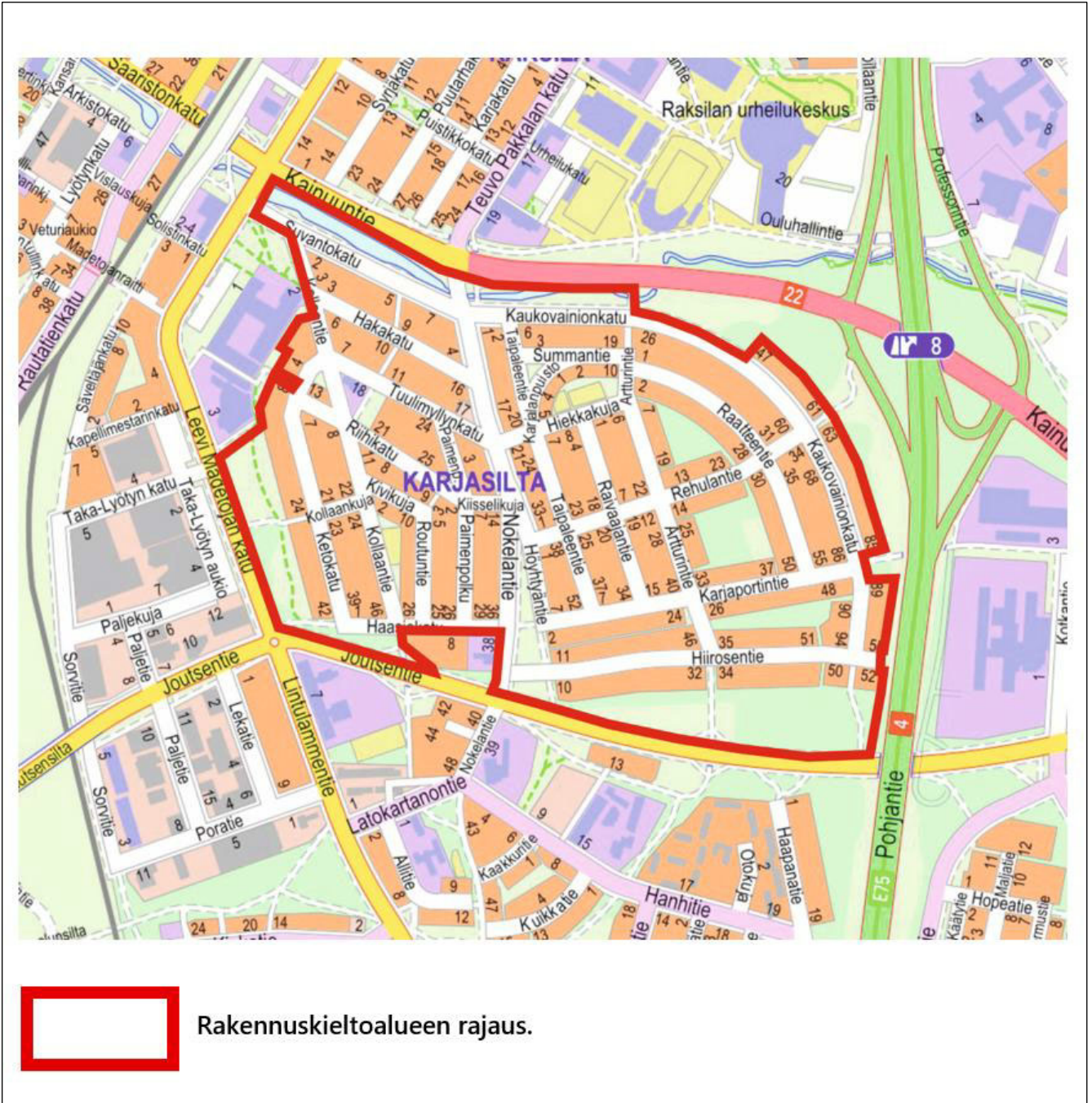
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / kaavoitus, asemakaava-arkkitehti Virpi Rajala, p. 044703 2422



**Täytäntöönpano-  
tiedot**

Valitus Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.  
Tiedoksi: Rakennusvalvonta

OUKA/5707/2020 Rakennuskieltoalueen rajaus, Rakennuskiellon määrääminen Karjasillan jälleenrakennuskauden asemakaava-alueelle





Päivämäärä  
13.10.2020

## VALITUSOSOITUS § 468

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

### Valitusoikeus

Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

### Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

### Valitusviranomainen

Valitus 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 vireillepanijalta 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 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.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty 16.10.2020.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty xx.xx.202x.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi henkilökohtaisesti luovuttamalla xx.xx.202x.

