

119 §

Asemakaavan ja tonttijaon muutos 564-2382, Oulunsuun kaupunginosa (Kastellin liikekeskus)**Dno**

OUKA/7270/10.02.03/2018

Tiivistelmä

Asemakaavan ja tonttijaon muutos koskee Oulunsuun kaupunginosan keskusta lähiympäristöineen. Kastellin liikekeskus Oy on hakenut kaavamuutosta omistamansa liikekorttelin muuttamiseksi asuinkäyttöön sekä uuden liikekeskuksen toteuttamiseksi kaupungin omistamalle maalle, nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä. Hakijan kumppanina toimii Rakennusliike Lapti Oy.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 31.5.2022 päivätyn asemakaavan muutoksen ja tonttijaon muutoksen.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösehdotus tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Esittelyteksti**Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavan ja tonttijaon muutoksen avulla mahdollistetaan Kastellin liikekeskuksen uusiminen nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä. Uuden liikekeskuksen valmistuttua vanha liikekeskus voidaan purkaa ja entisen liikekeskuksen paikalle, Ranta-Kastellin tien varteen, voidaan rakentaa 3–4-kerroksisia asuintaloja.

Kajaanintien pohjoispuolella varaudutaan tasokkaaseen jalankulku- ja pyöräily-yhteyteen eli nk. baanaan, joka korvaa entisen Töllinpolun.

Kaavaprosessi

Asemakaavan luonnoksessa kaava-alueelle esitettiin yksikerroksista liikerakennusta sekä nelikerroksisia asuinkerrostaloja. Luonnos oli nähtävillä 21.5. – 21.6.2021, jolloin siitä saatiin yhteensä 11 kirjallista lausuntoa tai mielipidettä. Palautetta antoivat Pohjois-Pohjanmaan museo, Kastellin omakotiyhdistys ry sekä 183 yksityishenkilöä. Lisäksi kaavamuutoksen lähtökohtia ja valmisteluaineistoa esiteltiin tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa 2.6.2021.

Kaavaluonnoksen palautteen pohjalta kaavan viitesuunnitelmaa tarkistettiin 13.9.2021 siten, että katujen varsilla asuinrakennusten julkisivut olisivat olleet yleensä vain kolmen kerroksen korkuisia, ja



neljäs asuinkerros olisi sijoitettu pääasiassa vesikaton ja julkisivun leikkauskohdan yläpuolelle.

Yhdyskuntalautakunta palautti (19.10.2021 § 579) asian valmisteltavaksi, ja kaavan viitesuunnitelmaa tarkistettiin 18.1.2022 siten, että Ranta-Kastellin tien varrella asuinrakennukset olisivat olleet vain kolmen kerroksen korkuisia, kun taas Ranta-Kastellin kujan varressa ja uuden liikekeskuksen pohjoispuolella asuinrakennukset olisivat olleet neljän kerroksen korkuisia. Yhdyskuntalautakunta palautti (22.3.2022 § 202) asian jälleen valmisteltavaksi, ja kaavan viitesuunnitelmaa ja sen havainnekuvia tarkistettiin 31.5.2022 siten, että uudet kolme- ja nelikerroksiset talot ovat ilmeeltään rivitalo- tai pientalomaisia. Kaavakartta määräyksineen päivitettiin vastaamaan tarkistettua suunnitelmaa: asuinrakennusten rakennusaloja laajennettiin ja nelikerroksisten asuinrakennusten rakennusalojen etäisyyttä Ranta-Kastellin tiestä kasvatettiin.

Kaavaehdotus (31.5.2022) oli nähtävillä 28.6. – 31.8.2022, jolloin siitä saatiin yhteensä 8 lausuntoa tai muistutusta. Palautetta antoivat Pohjois-Pohjanmaan museo sekä yhteensä lähes 500 yksityishenkilöä.

Maankäyttösopimus (kh 15.8.2022 § 221) allekirjoitettiin 20.10.2022.

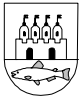
Kaavamuutoksen vaikutuksia

Kaavamuutos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Oulun kaupunkistrategiaa: olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään ja täydennetään. Alueen maankäytön tehokkuus kasvaa nykyisestä.

Uudet kerrostaloasunnot tasapainottavat Oulunsuun pientalovaltaista asuntokantaa sekä vahvistavat monipuolista asuntotarjontaa. Uudet asuinrakennukset ovat ympäristöään korkeampia, mutta niiden kerroslukua voidaan pitää alueen sijaintiin nähden hyvin maltillisena. Olemassa olevien asuinpaikkojen olosuhteet eivät muutu olennaisesti.

Liikepaikan vetovoima kasvaa sen siirtyessä nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä. Liiketilojen nykyaikaistaminen tukee tilojen korkeaa käyttöastetta, käytön tehokkuutta ja lähipalveluiden säilymistä.

Liikekeskuksen asiointiliikenteen vilkastuessa Ranta-Kastellin tien alkuosan autoliikenteen voi kasvaa 45 % nykyisestä. Lisääntyvä liikenne aiheuttaa tarpeen harkita liikennevalo-ohjauksen toteuttamista Kajaanintien liittymään heti kohteen toteuduttua.



Uusilla asuintaloilla ei ole havaittavaa vaikutusta liikenteeseen: uusien asukkaiden arvioidaan tuottavan vain noin 6 % Ranta-Kastellin tien autoliikenteestä. Kaavamuutos ei muuta olemassa olevien asuinpihojen tai parvekkeiden olosuhteita eikä lisää havaittavasti liikenteen melua.

Ranta-Kastellin tien eteläpäässä huomattava osa melusta aiheutuu Kajaanintien liikenteestä, johon kaavamuutos ei vaikuta. Ihminen havaitsee noin 2–3 dB muutoksen melutasossa ja vasta liikennemäärän kaksinkertaistuminen aiheuttaa 3 dB:n lisäyksen melutasossa. Uusien asukkaiden liikenteen aiheuttama vaikutus melutasoon on merkityksetön.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävän Kajaanintien varren maisema muuttuu: uusi liikerakennus ja pyöräilybaana rakennetaan kadun lähelle, ja kadunvarren puustoinen ilme väistyy. Olemassa olevaa puustoa säilyy niukasti.

Pysäköintiä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat kaupunginhallituksen päätökseen 26.3.2018 Oulun alueella käytettävistä pysäköintinormeista.

Kaavamuutoksesta keskusteltiin lyhyesti Pohjanmaan liiton, Pohjois-Pohjanmaan museon ja Oulun kaupungin kesken 19.9.2022. Keskustelussa todettiin:

- Voimassa olevassa maakuntakaavassa on terävöitetty maisema-alueiden ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen eroa. Kaukana jokivarresta sijaitseva Kastellin rakennuskanta ei muodosta yhtenäistä ja maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.
- Määrittelyistä riippumatta on olemassa paikallisia arvoja, jotka ovat tärkeitä alueen asukkaille ja joita esimerkiksi museotoimi on tuonut esille lausunnossaan. Alueen ominaispiirteet on syytä tuoda esille suunnittelussa, ja niitä on syytä vaalia. Asukkaat ovat huolissaan ympäristöstään. Tyytyväisyys sitouttaa asukkaat alueeseensa. Kunnan asiana on ratkaista olemassa olevan asuinalueen täydentämisen tapa.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

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

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Päivi Laajala

**Päätösesitys**

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 31.5.2022 päivätty asemakaavan muutos ja tonttijaon muutos hyväksytään.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 5.11.2019 § 577, OAS
Yhdyskuntalautakunta 11.5.2021 § 254, luonnos
Yhdyskuntalautakunta 19.10.2021 § 579, palautettiin valmisteltavaksi
Yhdyskuntalautakunta 22.3.2022 § 202, palautettiin valmisteltavaksi
Yhdyskuntalautakunta 14.06.2022 § 384, ehdotus
Kaupunginhallitus 15.8.2022 § 221, maankäyttösopimus
Yhdyskuntalautakunta 15.11.2022 § 627, hyväksyttäväksi
Kaupunginhallitus 29.11.2022 § 345

Liitteet

564-2382 Asemakaavan kartta 31.5.2022
564-2382 Asemakaavan selostus 31.5.2022 (päivitetty 7.11.2022)

Oheismateriaali

-

Esittelijä

-

Valmistelijat

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

**Täytäntöönpano-
tiedot**

Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle,
maanmittauslaitokselle, muistutuksen jättäneille (MRL 65 §, MRL 67 § ja MRA 94 §), kaavamuutoksen hakijalle sekä kaavoitukselle.
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 viranomais 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 16.12.2022 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 16.12.2022