



37 §

Asemakaavan ja tonttijaon muutos 564-2478, Kivikkokangas kortteli 15 (Rakkakiventie 13-23)**Dno**

OUKA/5774/10.02.03/2020

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Kivikkokankaan kaupunginosan kortteliä 15. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää kortteli 15 vastaamaan kysyntää asumisen sekä palvelu- ja liikerakentamisen osalta. Asemakaavan muutos on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan muutoksessa muodostuvat korttelit 62–65 sekä puisto- ja katualuetta. Alueelle on osoitettu asuinrakennusten korttelialuetta (A), asuinkeuhkalojen korttelialuetta (AK) ja palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue (PA-2), johon saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja. Näiden lisäksi alueelle sijoittuu Rakkakivientienvarteen yleinen autopaikkojen korttelialue (LPA), pienimuotoisen liiketoiminnan mahdollistava liikerakennusten korttelialue (KL) sekä puisto- ja katualuetta.

Sitova tonttijako ja tonttijaon muutos osoitetaan asemakaavassa. Asemakaavan muutos hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustolle.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 19.1.2024 päivätyn ja 15.3.2024 korjatun asemakaavan muutoksen ja 19.1.2024 päivätyn tonttijaon muutoksen.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelyteksti**Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavan muutos koskee Kivikkokankaan kaupunginosan kortteliä 15 (Rakkakiventie 13–23). Asemakaavan muutoksessa muodostuvat korttelit 62–65 sekä puisto- ja katualuetta. Tonttijaon muutos hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria.

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 24.8.2021 § 427, jolloin on asetettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.



Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää kortteli 15 vastaamaan kysyntää asumisen sekä palvelu- ja liikerakentamisen osalta.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.2.2024-11.3.2024. Ehdotuksesta saatiin yksi lausunto. Lausunto ja siihen annettu vastine on kaavaselostuksen liitteessä 3.

Saatu palaute ei aiheuta asemakaavaehdotuksen muutostarvetta.

Asemakaavan muutosehdotuksen tekniset korjaukset, korjauspäivämäärä 15.3.2024

Asemakaava ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavakarttaan ja -määräyksiin tehtiin seuraavat tekniset korjaukset:

- LPA-alueen istutettavan alueen osan rajaviiva on lisätty
- Uuden muuntamon (vm) ohjeellisten vaara-alueen rajaviiva on lisätty kaava-alueen rajalle, muuntamon pohjoispuolelle.

Selvitykset ja suunnitelmat

Perusselvitykset ovat kokonaisuudessaan hankesivulla <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/kivikkokangas-kortteli-15> (linkki). Kaikkien selvitysten tiivistelmät sisältyvät kaavaselostukseen.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu maankäytön viitesuunnitelmat, hulevesien hallintasuunnitelma, ajoura- ja lumitilatarkastelut, vesihuollon yleissuunnitelma sekä sähköverkon ja energihuollon yleissuunnitelmat.

Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä on laadittu: hulevesiselvitys, luonto- ja maisemaselvitys, rakennettavuus ja sulfaattimaaselvitys sekä meluselvitys.

Asemakaavan muutosehdotus 19.1.2024, korjattu 15.3.2024

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää korttelin alue vastaamaan kysyntää muun muassa asuinrakentamisen sekä palvelu- ja liikerakentamisen määrän osalta. Tavoitteena on myös sovittaa rakentaminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja tuoda esiin korttelin keskeistä asemaa kaupunkirakenteellisesti ja arkkitehtonisesti.



Rakkakiventienvarteen sijoittuva katuaukio pyritään rakentamaan laadukkaaksi julkiseksi kaupunkitilaksi, jonka yhteyteen mahdollistetaan pienimuotoista palvelutoimintaa. Asemakaavan muutoksessa muodostuvat korttelit 62–65 sekä puisto- ja katualuetta.

Asemakaavamuutoksessa alue varataan pääasiassa asumiselle. Alueelle sijoittuu asuinrakennusten korttelialueet (A), jossa suurin sallittu kerrosluku on kaksi, sekä asuinkerrostalojen korttelialue (AK), jossa suurin sallittu kerrosluku on viisi. A- korttelialueiden Rakkakiventien puoleiset rakennukset tulee toteuttaa kaksi kerroksisina. Kaavamuutosalueelle sijoittuu myös palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue (PA-2), jolle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asumista. Suurin sallittu kerrosluku PA-2-tontilla on kaksi. Alueelle sijoittuu myös liikerakennusten korttelialue (KL), johon on mahdollista sijoittaa kioski- tai muuta pienimuotoista palvelutoimintaa palvelemaan lähialueen asukkaita. Kerrosluku KL-tontilla on yksi. Aukion välittömässä läheisyydessä on joukkoliikenteen pysäkki. Suunnittelualueelta on hyvät yhteydet ympäröiviin virkistysreitteihin- ja alueisiin.

Alueen autopysäköinti toteutetaan tonteilla ja LPA-alueella mahdollistetaan yleinen pysäköinti ja KL-kortteliosan autopaikat. Kaavanmuutoksen Rakkakiventien varteen sijoittuva LPA-alue on pääasiassa voimassa olevan kaavan mukainen. Lisäksi alueelle sijoittuu puistoalueita (VP) ja katualuetta.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 13 320 k-m², johon sisältyy autosuojille, talous- ja huoltotiloille varattu rakennusoikeus. Asuinrakennuksien korttelialueille (A) on osoitettu pääkäyttötarkoituksen rakennusoikeutta 3600 k-m² sekä lisäksi autosuojille, talous- ja huoltotiloille 1840 k-m². Asuinkerrostalo korttelialueelle (AK) on pääkäyttötarkoitukselle rakennusoikeutta osoitettu 4 500 k-m² ja autosuojille, talous- sekä huoltotiloille 1460 k-m². Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueelle (PA-2) rakennusoikeutta on pääkäyttötarkoitukselle osoitettu 1 200 k-m² ja autosuojille, talous- sekä huoltotiloille 570 k-m². Liikerakennusten korttelialueelle on rakennusoikeutta osoitettu 150 k-m². A-korttelialueiden autosuojat (a-1) Autopaikat on toteutettava pihaa rajaavina katoksina tai talleina.



Asemakaavan alueelle on osoitettu merkinnät muuntamoille (vm) ja laitetilalle (et). Hulevesien käsittelyalueet on osoitettu kaavakartalle sijainneiltaan ohjeellisilla merkinnöillä hule-3.

Alueelle on osoitettava pysäköintipaikkoja autoille ja polkupyörille Oulun kaupungin pysäköintinormin mukaisesti.

Asemakaavaa varten on laadittu kolmiomääräys (hiu/6), jolla osoitetaan tarkentavia määräyksiä rakennuksiin, toimintoihin ja aitoihin, pysäköintiin, teknisiin tiloihin. laitteisiin ja energiantuotantoon, piha- ja yleisiin alueisiin, hulevesiin sekä maaperänpilaantuneisuuteen ja rakennettavuuteen liittyviä määräyksiä.

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu arviolta 104 asuntoa 146 asukkaalle PA-2-tontti mahdollistaa tästä noin 12 asuntoa 25 asukkaalle, mikäli siihen sijoittuisi asumista. Alueelle on osoitettava pysäköintipaikkoja autoille ja polkupyörille kolmiomääräyksen sekä Oulun kaupungin pysäköintinormin mukaisesti.

Alueen rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu korttelialueiden osalta $e=0,69$ ja koko asemakaavan muutosalueen tehokkuudeksi $e=0,51$.

Sitova tonttijako ja tonttijaon muutos osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

Vt. kaupunginjohtaja Ari Alatossava

Päätösesitys

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 19.1.2024 päivätty ja 15.3.2024 korjattu asemakaavan muutos ja 19.1.2024 päivätty tonttijaon muutos hyväksytään.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.



Toimivallan perusteet	Hallintosääntö: 16 § Yhdyskuntalautakunnan erityiset tehtävät ja toimivalta, kohta 1. (päättää maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnalle kuuluvista tehtävistä lukuun ottamatta asioita, joista päättää kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus tai rakennusvalvontaviranomainen taikka asioita, jotka koskevat kansallista kaupunkipuistoa, vähittäiskaupan suuryksiköitä tai kehittämisalueita)
Päätöshistoria	YHDLTK 24.8.2021 § 427, osallistumis- ja arviointisuunnitelma YHDLTK 8.2.2022 § 69, Yhteistyökumppanihaun ratkaiseminen Kivikkokankaalla, Rakkakiventie 23 YHDLTK 10.10.2023 § 458, luonnos YHDLTK 30.1.2024 § 51, ehdotus YHDLTK 26.3.2024 § 145, hyväksyttäväksi Kaupunginhallitus 15.4.2024 § 84
Liitteet	564-2478 (Kivikkokangas kortteli 15) Asemakaavan muutoksen selostus liitteineen hyväksyttäväksi 15.3.2024 564-2478 (Kivikkokangas kortteli 15) Asemakaavan muutos, kaavakartta hyväksyttäväksi 19.1.2024, korjattu 15.3.2024.
Oheismateriaali	-
Esittelijä	
Valmistelijat	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/ kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Anna Kupila, p. 040 619 4479
Täytäntöönpanotiedot	Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, maanmittauslaitos, palautteen antaneet ja hakija sekä kaavoitus. Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.



MUUTOKSENHAKUOHJE

Kaupunginvaltuuston päätöksiin **29.4.2024 § 32-34, 36 ja 38** ei voi hakea muutosta, koska päätös on luonteeltaan yksinomaan valmistelua tai täytäntöönpanoa taikka työ- ja virkaehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista.

Kaupunginvaltuuston päätöksiin **29.4.2024 § 35, 37, 39-41** voi hakea muutosta valittamalla valitusosoituksessa ilmenevällä tavalla.

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 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.

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: Torikatu 34-40, 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://asiointi.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 vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksujen suuruudesta löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivulta](#).

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 **3.5.2024** viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.