

**7 §**

**Asemakaavan ja tonttijaon muutos 564-2490, IV
kaupunginosa (Kirkkokatu 48 ja Torikatu 49)**

Dno

OUKA/11260/10.02.03/2020

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajien hakemuksesta. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 20 tontit nro 4-7. Tontit nro 4-6 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden VIII-IX -kerroksisen kerrostalon rakentamisen tontille nro 5. Oleviin kerrostaloihin ei tule muutoksia. Asemakaavan muutosalueen kerrosalaksi muodostuu yhteensä 6250 kerrosalaneliömetriä sekä 150 neliömetriä talousrakennusten kerrosalaa. Peltokadun katualue korttelin 20 kohdalla (tontti nro 7) osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville kortteli-alueille (LPA-4).

Asemakaavan muutos hyväksyttäväksi.

**Kaupunginhallituksen
päättösehdotus**

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 5.11.2021 päivätyn asemakaavan muutoksen.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösesitys tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Esittelyteksti

Kaupunginhallituksen käsittely:

Asemakaavan muutos on käynnistetty korttelin 20 tonttien nro 3 ja 115 maanomistajien hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen hakijoiden tavoitteena oli muodostaa tonttien nro 3 ja 115 välille uusi tontti asuinrakennukselle sekä korottaa Torikatu 49:ssä sijaitsevaa rakennusta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tavoitteena on ollut myös selvittää Peltokadun muuttamista tonttien kohdalla pysäköintialueeksi, jolla läpiajo on mahdollista. Rakennuksen korottamisesta luovuttiin asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen hakijan toiveesta. Ase

Asemakaavan muutosehdotus pidettiin nähtävillä 30.11.–31.12.2021. Asiasta esitettiin yksi lausunto, joka on vastineineen selostuksen liitteenä. Lausunnossa ei ollut huomauttamista asemakaavaan.

Yhdyskuntalautakunta päätti 16.11.2021 esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että 5.11.2021 päivätyt asemakaavan muutosehdotus ja tonttijaon



muutos hyväksytään, mikäli kaava-asiakirjojen muuttamista vaativia muistutuksia tai lausuntoja ei jätetä.

Asemakaavan muutosehdotus 5.11.2021

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 20 tontit nro 4-7. Tontit nro 4-6 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden kerrostalon rakentamisen tontille nro 5. Tontille nro 5 on osoitettu kahdeksan- ja yhdeksänkerroksiset rakennusalat. Tontille nro 5 on osoitettu Peltokadun suuntaan uloke sekä pihan puolelle rakennusalat katoksille ja lasitettaville parvekkeille.

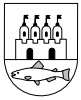
Tonteilla nro 4 (Torikatu 49) ja nro 6 (Kirkkokatu 48) sijaitseville kerrostaloille ei tule muutoksia. Tontille nro 4 saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilaa maantasokerrokseen.

Asemakaavan muutosalueen kerrosalaksi muodostuu yhteensä 6250 kerrosalaneliömetriä sekä 150 neliömetriä talousrakennusten kerrosalaa.

Peltokadun katualue korttelin 20 kohdalla (tontti nro 7) osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoituville korttelialueille (LPA-4). Tontille nro 7 on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset istutettavat alueet sekä säilytettävä ja täydennettävä puurivi. Tontille on osoitettu kaukolämpöjohtoa varten varattu alueen osa sekä sijainniltaan ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä (kaavamerkintä hol2). Siinä on määräyksiä kaupunkikuvasta, rakentamisesta, pihalueista, pysäköinnistä, polkupyöräpysäköinnistä, teknisistä laitteista ja tiloista, väestönsuojista, jätehuollosta, potentiaalisten happamien sulfaattimaiden käsittelystä sekä pilaantuneesta maaperästä.

Asemakaavan muutosalueen asunto- ja asukasmäärän lisäykseksi nykytilanteesta on arvioitu 35 asuntoa 52 asukkaalle. Laskentaperusteena on viitesuunnitelmista arvioitu täydennysrakennettavan kerrostalon rakennusoikeus 2600 kerrosalaneliömetriä, asunnon keskikoko 75 kerrosalaneliömetriä ja keskimäärin 1,5 asukasta / asunto. Asemakaavan muutosalueen rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu noin 1,65. Muutosalueen



voimassa olevan asemakaavan rakentamisen tehokkuus on noin 0,85.

Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Päivi Laajala

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

Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 9.2.2021 § 73, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntalautakunta 7.9.2021 § 468, asemakaavan muutosluonnos
Yhdyskuntalautakunta 16.11.2021 § 627, asemakaavan muutosehdotus
Kaupunginhallitus 17.1.2022 § 11

Liitteet

564-2490 (Kirkkokatu 48 ja Torikatu 49) Asemakaavaehdotuksen selostus 10.1.2022
564-2490 (Kirkkokatu 48 ja Torikatu 49) Asemakaavaehdotuksen kartta 5.11.2021

Oheismateriaali

-

Esittelijä

-

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/ kaavoitus,
kaavoitusarkkitehti Jere Klami, p. 044 703 2412

Täytäntöönpano- tiedot

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

**VALITUSOSOTUS**

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 lähettamisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettamisestä. *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 viranomainen 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 erityistuumioistuinten 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 valituskirjelmakohtainen.

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 4.2.2022 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 4.2.2022