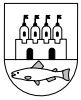


22 §	Asemakaavan ja tonttijaon muutos 564-2414, Karjasillan kaupunginosa (Taka-Lyötyn katu 4)
Dno	OUKA/3095/10.02.03/2019
Tiivistelmä	<p>Suunnittelun kohteena olevalla tontilla osoitteessa Taka-Lyötyn katu 4 sijaitsee vuonna 1977 valmistunut toimisto- ja liikekäytössä oleva rakennus.</p> <p>Asemakaavan muutoksella osoitetaan korttelin 57 tontti nro 4 kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavan muutoksen yhteydessä siitä muodostuu tontti nro 5. Alueen kerrosala on 31500 kerrosalaneliömetriä, jonka lisäksi on osoitettu 2700 kerrosalaneliömetriä talousrakennuksille. Asemakaavassa on varattu mahdollisuus myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilan toteuttamiseen maantasokerrokseen. Korttelialueelle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen vähintään 140 neliömetriä. Korttelialueelle on suunniteltu VI-VIII-kerroksista rakentamista.</p> <p>Asemakaavan muutos hyväksyttäväksi.</p>
Kaupunginhallituksen päätösehdotus	<p>Kaupunginvaltuusto hyväksyy 26.1.2021 päivätyn asemakaavan muutoksen.</p>
Päätös	<p>Kaupunginhallituksen päätösesitys tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.</p>
Esittelyteksti	<p>Kaupunginhallituksen käsittely:</p> <p>Asemakaavan muutos on käynnistetty LähiTapiola tontit II Ky:n hakemuksesta. Hakijan tavoitteena on tontin käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja lisärakennusoikeuden osoittaminen asemakaavassa. Tavoitteena on olevan korttelin tiivistäminen ja rakennuskannan uudistaminen.</p> <p>Suunnittelun kohteena olevalla tontilla sijaitsee vuonna 1977 valmistunut toimisto- ja liikekäytössä oleva rakennus. Rakennus on asemakaavan muutoksen mukaan mahdollista purkaa ja korvata uudella rakentamisella. Entinen postipankin talo on säilyttänyt alkuperäisen muotonsa ulospäin näkyviltä osin, mutta sisätiloissa on tehty vuosikymmenten aikana runsaasti muutoksia eri omistajien ja toimintojen tarpeiden mukaan. Sisätiloiltaan kohde on porrashuoneita lukuun ottamatta pitkälti uusittu pinnoiltaan.</p>



Asemakaavan muutosehdotus on valmisteltu perustuen Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy:n viitesuunnitelmiin. Valmistelun yhteydessä on laadittu rakennushistoriaselvitys, hulevesiselvitys, lumitilamitoitus, maaperä-, sulfaattimaa- ja pilaantuneisuusselvitys sekä ympäristömeluselvitys.

Yhdyskuntalautakunta päätti 8.12.2021 esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutosehdotus ja tonttijaon muutos hyväksytään, mikäli kaava-asiakirjojen muuttamista vaativia muistutuksia tai lausuntoja ei jätetä.

Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin nähtävillä oloaikana 21.12.2021–20.1.2022 yksi lausunto, jossa ei ollut huomauttamista asemakaavan muutokseen. Muistutuksia ei esitetty. Asemakaavaan ei tehty muutoksia asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

Asemakaavan muutosehdotus 26.11.2021

Asemakaavan muutoksella osoitetaan korttelin 57 tontti nro 4 kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavan muutoksen yhteydessä siitä muodostuu tontti nro 5. Alueen kerrosala on 31500 kerrosalaneliömetriä, jonka lisäksi on osoitettu 2700 kerrosalaneliömetriä talousrakennuksille. Asemakaavassa on varattu mahdollisuus myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilan toteuttamiseen maantasokerrokseen (kaavamerkintä m-1). Korttelialueelle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen vähintään 140 neliömetriä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan (merkintä m-5). Korttelialueen reunoille on suunniteltu VI-VIII-kerroksista rakentamista, joka on maantasossa sisäänvedetty Taka-Lyötyn kadun suunnalla. Rakennusten rajaamaan korttelin keskiosaan muodostuu sisäpiha. Asemakaavakartassa on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen oleskelualue, alueet maanalaisille tiloille, varaus ajoyhteydelle maanalaisiin tiloihin sekä alueet maantason pysäköinnille autokatoksineen. Piha-alueella on varaus pihakannelle, jonka alle saadaan sijoittaa autopaikkoja (kaavamerkintä p-2). Asemakaavakartalla on osoitetut äänitasoerovaatimukset. Muuntamon paikka on osoitettu asemakaavakartalla. Tahtipuikon katualueelle on osoitettu korttelialueen kohdalla istutettava puurivi.

Pysäköintipaikkoja tulee rakentaa 1 kpl 180 asuinkerrosalaneliömetriä, 1 kpl 75 liiketilan kerrosalaneliömetriä ja 1 kpl 100 toimistokerrosalaneliömetriä kohti. Lisäksi tulee rakentaa vierasautopaikka 1000 kerrosalaneliömetriä kohti.



Polkupyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa 1 kpl 30 asuinkerrosalaneliometriä sekä 1 kpl 50 liike- ja toimistokerrosalaneliometriä kohti.

Asemakaavaan on osoitettu merkintä, jossa todetaan rautatieliikenteen saattavan aiheuttaa sellaista tärinää, joka tulee ottaa huomioon rakennusten suunnittelussa ja sijoittamisessa. Asemakaavaan on osoitettu merkintä, jossa todetaan, että alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee selvittää niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä lyöt3, jossa on esitetty määräyksiä kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, parvekkeista, piha-alueista ja hulevesistä, pysäköinnistä, teknisistä laitteista ja -tiloista, jätehuollosta ja väestönsuojasta.

Alueen tonttitehokkuudeksi muodostuu noin 3,20. Alueelle arvioidaan muodostuvan 420 asuntoa 640 asukkaalle.

Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Päivi Laajala

Päätösesitys
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 26.1.2021 päivätty asemakaavan muutos hyväksytään.

Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.



Päätöshistoria	Yhdyskuntalautakunta 15.10.2019 § 533, osallistumis- ja arviointisuunnitelma Yhdyskuntalautakunta 15.10.2019 § 542, yhteistoimintasopimus Yhdyskuntalautakunta 13.4.2021 § 214, luonnos Yhdyskuntalautakunta 8.12.2021 § 689, ehdotus Yhdyskuntalautakunta 8.12.2021 § 690, maankäytösopimus Kaupunginhallitus 20.12.2021 § 416, maankäytösopimus Kaupunginhallitus 7.2.2022 § 23
Liitteet	564-2414 (Taka-Lyötyn katu 4), asemakaavaehdotuksen selostus karttaliitteineen 28.1.2022 564-2414 (Taka-Lyötyn katu 4), asemakaavaehdotuksen kartta 26.11.2021
Oheismateriaali	-
Esittelijä	-
Valmistelijat	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/ kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Jere Klami, p. 044 703 2412, kaavasuunnittelija Tuula-Mari Kurikka, p. 040 664 3559
Täytäntöönpanotiedot	Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, maanmittauslaitos, muistutuksen jättäneet, 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 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 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 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