

**24 § Asemakaavan muutos 564-2432, Höyhtyän kaupunginosa (Allitie 1 ja 3)****Dno** OUKA/7718/10.02.03/2019**Tiivistelmä** Asemakaavan muutos koskee Höyhtyän kaupunginosan korttelia 12 osoitteissa Allitie 1 ja 3 sekä osaa Allitien katualueesta ja puistoalueesta Latokartanontien varressa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 12 tontit nro 3-6. Alueelle osoitetaan asemakaavassa suojelurakennusten korttelialuetta (SR), autopaikkojen korttelialuetta (LPA-4) sekä asuinpienalojen korttelialuetta (AP). Maakunnallisesti arvokkaat entinen lastenkoti (Allitie 1) sekä päiväkotiki (Allitie 3) suojellaan asemakaavassa.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 8.10.2021 päivätyn asemakaavan muutoksen.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösesitys tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Esittelyteksti**Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden maa ja mittauksen aloitteesta. Tavoitteena on suunnittelun alueen maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten suojelumerkintöjen päivittäminen asemakaavassa sekä korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen muitakin kuin nykyisiä käyttötarkoituksia mahdollistavaksi. Lisäksi on tutkittu alueen mittakaavaan soveltuvaa täydennysrakentamista suunnittelun alueen eteläosassa.

Suunnittelun alueella sijaitsee vuonna 1958 valmistunut entinen lastenkoti (Allitie 1) sekä 1963 valmistunut lastentarharakennus, jossa toimii Allinpuiston päiväkotiki (Allitie 3). Rakennukset ovat arkkitehti Martti Heikuran suunnittelema. Rakennukset on kokonaisuutena arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi.

Allinpuiston päiväkodin korvaavasta uudesta päiväkodista on tehty hankesuunnitelma.



Hankeselvitystyöryhmä esittää, että nykyisestä Allinpuiston päiväkodista luovutaan ja rakennus korvataan Sorsatien ja Lintulammentien kulmaukseen rakennettavalla uudisrakennuksella. Hanke esitetään toteutettavaksi vuosina 2022–2023.

Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin nähtävilläoloaikana 29.10.-29.11.2021 yksi muistutus. Se on vastineinen kaavaselostuksen liitteenä. Muistutuksella ei ollut vaikutusta asemakaavan muutokseen.

Yhdyskuntalautakunta päätti 14.12.2021 § 705 esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutos hyväksytään.

Asemakaavan muutosehdotus 8.10.2021

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 12 tontit nro 3-4, jotka osoitetaan asemakaavassa suojelurakennusten korttelialueeksi (SR), autopaikkojen tontti nro 5 (LPA-4) sekä tontti nro 6, joka osoitetaan asemakaavassa asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).

Tontilla nro 3 (Allitie 1) sijaitseva entinen lastenkodin rakennus on osoitettu merkinnällä sr-20, suojeltava rakennus. Suurin sallittu kerrosluku on rakennuksen pohjoispäässä III ja muulla osalla II + ullakkokerros. Rakennuksen kerrosala on 1200 kerrosalaneliometriä, mikä mahdollistaa kerrosalaksi osoitettavan tilan osoittamista kellarikerrokseen ja/tai ullakolle nykyisiin varastotiloihin. Korttelialuetta on laajennettu hieman Allinpuiston puistoalueelle siten, että nykyinen ajoyhteys tontille Latokartanontieltä on osoitettu osaksi tonttia. Piha-alueelle on osoitettu pysäköinnille varattavat alueet sekä istutettavat alueet sekä säilytettävä puu tontin pohjoisnurkassa. Tontin pysäköintivelvoite on kymmenen autopaikkaa ja polkupyöräpysäköintivelvoite yksi polkupyöräpaikka 30 kerrosalaneliometriä kohden.

Tontilla nro 4 (Allitie 3) sijaitseva päiväkodin rakennus on osoitettu merkinnällä sr-20, suojeltava rakennus. Rakennuksen kerrosluku on I-II ja kerrosala 1500 kerrosneliometriä, mikä mahdollistaa noin 50 kerrosalaneliometriä rakennusoikeutta sijoitettavaksi kellarikerrokseen. Piha-alueelle on osoitettu pysäköinnille varattavat alueet, olevat katokset, varaus pysäköintipaikkojen kattamiselle tontin luoteisreunalla sekä istutettavat alueet. Tontin pysäköintivelvoite on 12 autopaikkaa ja polkupyöräpysäköintivelvoite yksi polkupyöräpaikka 30 kerrosalaneliometriä kohden.



Tontti nro 5 Allitien varressa on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille (LPA-4). Alueelle voi osoittaa korttelin 12 pysäköintipaikkoja.

Tontti nro 6 suunnittelualueen eteläosassa on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Asemakaavakartassa on osoitettu rakennusalat yksi- ja kaksikerroksisille rakennusosille. Piha-alueella sijaitseva maisemallisesti arvokas haapa on osoitettu säilytettäväksi puuksi. Tontin pysäköintivelvoite on 1,5 autopaikkaa /asunto ja yksi polkupyöräpaikka 30 kerrosalaneliometriä kohden. Tontin nro 6 pientalojen rakentamisen edellytyksenä on tontilla nro 4 sijaitsevan suojelurakennuksen kunnostaminen ennen rakentamisen aloitusta.

Tonttien nro 3 ja 4 alueet, joilla sijaitsee maisemallisesti tärkeitä mäntyjä, on osoitettu asemakaavassa alueiksi, joilla on säilytettävää puustoa. Tontille nro 4 Allitien varteen on osoitettu säilytettävä ja täydennettävä puurivi. Allitien katualueelle kadun itäpuolelle on osoitettu Allitie 1:n kohdalla säilytettävä ja täydennettävä puurivi sekä tarkennettu katualueen ohjeellisia merkintöjä kadunvarsipysäköinnin ja jalkakäytävän osalta.

Suunnittelualuetta koskee kaavamääräys: Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihoissa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

Korttelialueita koskee asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä, jossa esitetään määräyksiä kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, kulttuurihistoriallisten arvojen huomioon ottamisesta suojelurakennusten suunnittelussa, piha-alueista ja hulevesistä, pysäköinnistä, polkupyöräpysäköinnistä, teknisistä laitteista ja tiloista sekä jätehuollosta.

Alueen tonttitehokkuudeksi muodostuu 0,41. Alueelle arvioidaan muodostuvan 9 asuntoa 22 asukkaalle asuinpientaloissa. Laskentaperusteena on 100 kerrosalaneliometriä / asunto ja 2,5 asukasta / asunto. Lisäksi on mahdollista, että suojelurakennuksiin sijoitetaan asuntoja.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.



Hankkeesta laaditaan erillinen maanvuokrasopimus asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Päivi Laajala

Päätösesitys

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 8.10.2021 päivätty asemakaavan muutos hyväksytään.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 7.4.2020 § 166, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Yhdyskuntalautakunta 11.5.2021 § 5, asemakaavan muutosluonnos

Yhdyskuntalautakunta 19.10.2021 § 585, asemakaavan muutosehdotus

Yhdyskuntalautakunta 14.12.2021 § 705, asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunginhallitus 14.2.2022 § 34

Liitteet

564-2432 (Allitie 1 ja 3) Asemakaavan selostus hyväksyttäväksi 7.2.2022

564-2432 (Allitie 1 ja 3) Asemakaavaehdotuksen kartta 8.10.2021

Oheismateriaali

-

Esittelijä

-

Valmistelijat

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

Täytäntöönpanotiedot

Ote: Pohjois-Pohjamaan ELY-keskus, maanmittauslaitos ja muistutusten jättäneet, kaavamuutoksen hakija, 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 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 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