**25 § Asemakaavan ja tonttijaon muutos 564-2462, Tuiran kaupunginosa (Hartaanranta)****Dno** OUKA/1447/10.02.03/2020

Tiivistelmä Asemakaavan muutos koskee Tuiran kaupunginosan kortteleita 47 tontti 1, 50 tontti 2 ja 3 ja puisto-, pysäköimis-, vesi- ja katualueita sekä venevalkamaa. Hartaanrantaan on asemakaavan muutoksella muodostunut monipuolinen asumisen alue lähipalveluineen, joka kytkee suojeltavat ja uudisrakennukset monikerrokselliseksi osaksi Tuiran kaupunginosaa. Alue muodostuu osaksi Oulujoen suistoa niin kaupunkikuvallisesti, kuin kulttuuriympäristöarvoja ja luontoarvoja kunnioittaen. Kaava-alue kytkeytyy osaksi suiston virkistysverkostoa monipuolistaen sen palveluita. Vuoden 2025 Suomen asuntomessut sijoittuvat osalle Hartaanselänrannan alueesta.

Kaavan hyväksyminen.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 19.11.2021 päivätyn ja 28.1.2022 korjatun asemakaavan muutoksen sekä 19.11.2021 päivätyn tonttijaon muutoksen.

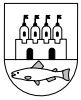
Päätös

Kaupunginhallituksen päätösesitys tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Esittelyteksti**Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavan muutos on aloitettu Oulun kaupungin aloitteesta. Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa. Kaavamuutos pohjautuu kaupunginhallituksen ohjeellisesti noudatettavaksi hyväksymään Hartaanselänrannan yleissuunnitelmaan. Hartaanselänrannan suunnittelualue on jaettu kolmeen erilliseen kaavakarttaan. Tämä kaavamuutos koskee Hartaanrantaa Tuiran kaupunginosassa. Vuoden 2025 Suomen asuntomessut sijoittuvat osalle Hartaanselänrannan alueesta.

Kaavaprosessin aikana osallisten vuorovaikutusta on ollut paljon ja koko prosessi on nähtävillä liitteenä olevasta vuorovaikutusraportista. Hartaanrannan asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 10.12.2021–10.1.2022. Ehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa ja yksi muistutus.



Palautteet sekä niihin annetut vastineet ovat liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa kohdassa 10.1. Palautteen pohjalta asemakaavaan tehtiin pieniä muutoksia ja samalla muita pieniä korjauksia.

Asemakaavan muutos 19.11.2021, korjattu 28.1.2022

Suunnittelualueen pohjoisosa rajautuu kaarevaan asuinkerrostalokortteliin (AK), jonka kaarevasta yksikerroksisesta jalustasta nousevat nelikerroksiset pistetalot. Muualle alueella sijoittuu asuinkerrostalokortteleita (AK), joissa rakentaminen on polveilevaa I-VII-kerroksen välillä. Tämän lisäksi 16-kerroksinen asuintorni (AK), jonka maantasoon on osoitettu myymälätilaa. Asuinrakennuksiin on määrätty rakennettavaksi yhteistiloja asukkaiden käyttöön rakennusten katoille ja maantasoon yleisille alueille avautuen. Neljällä korttelilla on yhteiskäyttöinen korttelipiha AH.

Alueella on suojeltu merkinnällä SR-1 Kaupungin Varikon korjaamo, Villa Castren, Talo Store ja Uitto-koti. Suojelumääräyksiä on tarkennettu sr-10 ja sr-20 määräyksillä. Koskitie on osa merkittävää Pohjanmaan rantatietä ja sen puustoinen ilme tulee säilyttää ja mäntyjä on erikseen merkitty säilytettäväksi. Koko aluetta palvelee pysäköintilaitos LPA-1, vain korttelissa 122 on asukaspysäköinti sallittu. Pysäköintitalon maantasokerrokseen on osoitettu myymälä- ja liiketilaa mm. lähikaupalle ja pyöräparkille. Pysäköintitalon katolle on sallittu asuinrakentaminen ja sinne sijoittuu dronen laskeutumipaikka. Kortteleissa on sallittu liikuntaesteisten ja kodinhoidon autopaikat. Kortteleiden väliin jää aukioita yleiseen käyttöön, aukioille sijoittuu oleskelupaikkoja, huleveden imeytykseen ja viivytykseen rakennettuja sadepuutarhoja.

Tervaporvarinpuisto laajenee, kun osa entisestä Uitto-kodin pihapiiristä liitetään siihen. Tukkiisaaren toiminnallisuuden kehittämisen olosuhteita parannetaan, sinne on osoitettu rakennusoikeutta ja uusi sillan paikka.

Koko alueella rannat säilyvät puisto- ja virkistyskäytössä ja niiden toiminnallisuutta on lisätty mm. paikkoja venetelarannoille ja oleskelulle. Hartaansilta on merkitty Villa Castrenin edustalta Castreninaukion jatkeena. Jalankululle ja pyöräilylle osoitettu Hartaansilta yhdistää Hartaanrannan ja Vaakunakylän alueet toisiinsa, lisää virkistysreitistöä ja tuo alueiden palvelut paremmin saavutettaviksi kummallekin puolelle.

Vesialueelle on merkitty lietetattaren kasvupaikat (luo-5). Lietetatar on luonnonsuojelulain 42 §:n nojalla rauhoitettu. Lajin yksilöitä tai niiden osia ei saa ottaa eikä hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa lietetattaren esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. Suoraan lietetattaren ei tule johtaa hulevesiä.



Kolmiomääräyksessä on määräyksiä mm. julkisivujen materiaaleille, katoille ja parvekkeille.

Hartaanrannan asemakaavan muutoksen pinta-ala on 23,7ha, josta viheraluetta 4,7ha ja vesialuetta 9,9ha. Kokonaisrakennusoikeus Hartaanrannan alueella on 55410kem², josta 5960 kem² on th-ala apu- ja yhteistiloille. Asuinrakentamisen tonttitehokkuuden keskiarvo on 1,53. Asuntoja alueelle arvioidaan laskennallisesti rakentuvan vajaa 600kpl:tta, joissa asuisi noin tuhat asukasta. Tontteja muodostuu kokonaisuudessaan 37kpl.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Päivi Laajala

Päätösesitys
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 19.11.2021 päivätty ja 28.1.2022 korjattu asemakaavan muutos sekä 19.11.2021 päivätty tonttijaon muutos hyväksytään.

Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 24.3.2020 § 141, OAS
Yhdyskuntalautakunta 1.9.2020 § 389, VALMISTELUAINIESTO
Yhdyskuntalautakunta 27.4.2021 § 244, KAAVALUONNOS
Yhdtk 27.4.2021 § 245, YLEISSUUNNITELMA hyväksyminen
KH 10.5.2021 § 149, YLEISSUUNNITELMA hyväksyminen
Yhdyskuntalautakunta 30.11.2021 § 650, KAAVAEHDOTUS
Yhdyskuntalautakunta 8.2.2022 § 60, HYVÄKSYTTY
Kaupunginhallitus 21.2.2022 § 42

Liitteet

- 564-2462 (Hartaanranta) Asemakaavan selostus liitteineen 19.11.2021, korjattu 28.1.2022
- 564-2462 (Hartaanranta) Asemakaavakartta ja poistuva kaavakartta 19.11.2021, korjattu 28.1.2022
- Hartaanselänrannan vuorovaikutusraportti 28.1.2022

Oheismateriaali

-

Esittelijä

-

**Valmistelijat**

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/kaavoitus/Oulun Asuntomessut 2025, messuarkkitehti Eini Vasu, p. 044 703 2402

Täytäntöönpanotiedot

Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, maanmittauslaitos, muistutuksen jättäneet, hakija sekä 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 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: 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