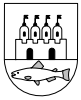




26 §	Asemakaavan ja tonttijaon muutos 564-2522, Hietasaaren kaupunginosa (Lehtokylä)
Dno	OUKA/11417/10.02.03/2021
Tiivistelmä	<p>Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Hietasaaren kaupunginosan korttelia 1 tontti 1 sekä puisto-, lähivirkistys-, vesi- ja katualueita. Lehtokylään on asemakaavan muutoksella muodostunut monipuolinen pientaloasumisen alue, jota ympäröi paljon luontoarvoja omaavat lähivirkistysalueet. Alueen suunnitelma on luonteva osa suistoaluetta niin kaupunkikuvallisesti, kuin kulttuuriympäristöarvoja sekä luontoarvoja kunnioittaen. Alue kytkeytyy suiston rannoilla kulkevaan virkistysverkkoon. Vuoden 2025 Suomen asuntomessut sijoittuvat osalle Hartaanselänrannan alueesta.</p> <p>Kaavan hyväksyminen.</p>
Kaupunginhallituksen päätösehdotus	<p>Kaupunginvaltuusto hyväksyy 19.11.2021 päivätyn ja 28.1.2022 korjatun asemakaavan muutoksen sekä 19.11.2021 päivätyn tonttijaon muutoksen.</p>
Päätös	<p>Kaupunginhallituksen päätösesitys tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.</p>
Esittelyteksti	<p>Kaupunginhallituksen käsittely:</p> <p>Asemakaavan muutos on aloitettu Oulun kaupungin aloitteesta. Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa. Kaavamuuos pohjautuu kaupunginhallituksen ohjeellisesti noudatettavaksi hyväksymään Hartaanselänrannan yleissuunnitelmaan. Hartaanselänrannan suunnittelualue on jaettu kolmeen erilliseen kaavakarttaan. Tämä kaavamuuos koskee Lehtokylää Hietasaaren kaupunginosassa. Vuoden 2025 Suomen asuntomessut sijoittuvat osalle Hartaanselänrannan alueesta.</p> <p>Kaavaprosessin aikana osallisten vuorovaikutusta on ollut paljon ja koko prosessi on nähtävillä liitteenä olevasta vuorovaikutusraportista. Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 10.12.2021–10.1.2022. Ehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa ja kaksi muistutusta. Lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet ovat tämän asialistan liitteenä sekä vuorovaikutusraportissa kohdassa 10.2. Palautteen pohjalta asemakaavaan tehtiin pieniä muutoksia sekä muita pieniä korjauksia.</p>

**Asemakaavan muutos 19.11.2021, korjattu 28.1.2022**

Alueen rakentaminen muodostuu kahden tonttikadun (Mustasaarenlehto ja Mustasaarenkuja) varren 1-2 -kerroksisista pientaloista.

Alue muodostuu 13 erillispientalotontista (AO) ja yhdeksästä ammattirakentajan erillispientalorakentajan tontista AO-7, joista viisi on pieniä omakotitaloa. Lisäksi on kaksi asuinpienalojen tonttia (AP).

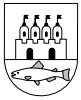
Hietasaarentien varressa tulee huomioida melu yhtenäisellä rakentamisella. Tonttikadut ovat viherkatuja, joissa viivytetään ja imeytetään hulevesiä (hule3).

Holstinpuronpuisto rakennetaan Lehtokylän pientaloalueen Vaakunakylän asuinalueen väliin. Holstinpuronpuiston rakennetaan hulevesiuoma (hule), joka viivyttää ja imeyttää alueen hulevesiä. Lähivirkistysalueilla (VL-4) on maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa. Alueen lehtomaisia metsiä on merkitty luo-6 merkinnällä, Raakkulanrannan ympäristö on merkitty säilytettäväksi (s). Raakkulanpuistoon, Raakkulanrantaan ja Parasniemenpuistoon on veloitettu laatimaan yhdyskuntalautakunnassa hyväksyttävä käyttö- ja hoitosuunnitelma. Suunnitelman tulee taata alueen luonnonarvojen säilyminen ja edesauttaa luonnon monimuotoisuuden sekä suojeluarvojen lisääntymistä. Natura-alue (nat) on merkitty Raakkulanrannan edustan vesialueelle (W) ja vesialueelle on merkitty lietetattaren kasvupaikat (luo-5), joka 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 pyydetty ELY-keskuksen lausunto. Suoraan lietetattaren kasvupaikoille ei tule johtaa hulevesiä.

Lehtokylän asemakaavan muutoksen pinta-ala on 19,3ha, josta viheraluetta on 8,7ha ja vesialuetta 5,9ha. Kokonaisrakennusoikeus on 5480kem², josta 1360 on t-alaa talusrakennuksille. Tonttitehokkuuden keskiarvo on 0,34. Asuntoja alueelle laskennallisesti arvioidaan rakentuvan 34 kpl:tta, joissa asuisi reilu 100 asukasta. Tontteja muodostuu kokonaisuudessaan 24kpl.

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, VALMISTELUAINEISTO
Yhdyskuntalautakunta 27.4.2021 § 244, KAAVALUONNOS
Yhdltk 27.4.2021 § 245, YLEISSUUNNITELMA hyväksyminen
KH 10.5.2021 § 149, YLEISSUUNNITELMA hyväksyminen
Yhdyskuntalautakunta 30.11.2021 § 648, KAAVAEHDOTUS
Yhdyskuntalautakunta 8.2.2022 § 58, HYVÄKSYTTY
Kaupunginhallitus 21.2.2022 § 43

Liitteet

564-2522 (Lehtokylä) Asemakaavan selostus liitteineen
19.11.2021, korjattu 28.1.2022
564-2522 (Lehtokylä) Asemakaavakartta 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

**Täytäntöönpano-
tiedot**

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 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