

**27 § Asemakaavan muutos ja tonttijako 564-2525, Hietasaaren kaupunginosa (Vaakunakylä)****Dno** OUKA/11902/10.02.03/2021**Tiivistelmä** Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Hietasaaren kaupunginosan puisto-, vesi- ja katualueita. Vaakunakylään on asemakaavan muutoksella muodostunut monipuolinen kerrostaloasumisen alue palveluineen. Kaava mahdollistaa myös Vaakunakylänrannan venevalkama-alueen kelluvine rakennuksineen. Kaava-alue on osa Oulujoen suistoaluetta niin kaupunkikuvallisesti, kuin kulttuuriympäristöarvoja ja luontoarvoja kunnioittaen. Alue kytkeytyy Oulujoen suiston virkistysverkostoon 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.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen päätösesitys tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

**Esittelyteksti****Kaupunginhallituksen käsittely:**

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 Vaakunakylää Hietasaaren kaupunginosassa. Vuoden 2025 Suomen asuntomessut sijoittuvat osalle Hartaanselänrannan alueesta.

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 yksi muistutus. Palautteet sekä niihin annetut vastineet ovat tämän listatekstin liitteenä sekä vuorovaikutusraportissa kohdassa 10.3. Palautteen pohjalta asemakaavaan tehtiin pieniä muutoksia ja muita pieniä korjauksia.

**Asemakaavan muutos 19.11.2021, korjattu 28.1.2022**

Alueelle muodostuu kuusi korttelia. Kortteleista neljä on asuinkerrostalokortteleita AK, joissa on 4 3/4krs:a harjakattoisia rakennuksia.

Korttelissa 42 on lisäksi kolmikerroksinen asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (AKR) Vaakunakylänrannan venevalkama-alueen (VL) laidalla. Korttelissa 42 on myös kaksikerroksisia asuinpientaloja (AP) Holstinpuronpuiston reunassa.

Vaakunakyläntien päässä olevaan kortteliin 44 tulee rakentaa terassitalo, joka saa kohota seitsemään kerrokseen ja maantasoon tulee rakentaa myymälä tai liiketila. Vaakunakylänrantaan vesialueelle kortteliin 50 on osoitettu kelluvien rakennusten korttelialue (W/r). Asuinkortteleissa tulee rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tiloja, joiden katolle ja maantasoon yleisille alueille avautuen. Lisäksi kortteleissa 42 ja 43 on asumista palveleva yhteispiha (AH).

Hietasaarentien varressa kortteliin 41 on osoitettu palvelurakennusten korttelialue (P) ja sen pohjoispuolelle suojeltavien rakennusten korttelialue (SR-1), jossa sijaitsee Lundmanin huvila. Huvilan määräystä on tarkennettu sr-20 merkinnällä, jotta rakennuksen kulttuurihistoriallisen ja taiteelliset arvot säilyisivät. Kolmiomääräyksessä on määräyksiä mm. julkisivujen materiaaleille, katoille ja parvekkeille.

Alueen autopaikat sijoittuvat keskitetystä korttelin 40 pysäköintilaitokseen (LPA-1). Tämän lisäksi vain korttelissa 44 saa olla maantasokannen alla asukkaiden pysäköintiä. Korttelisessa saa sijaita liikuntaesteisten ja kotihoidon autopysäköintiä.

Vaakunakyläntie, Lundmaninkuja ja Ala-Saksinkuja ovat viherkatuja, joissa katujen hulevesiä imeytetään ja viivytetään.

Hietasaarentien varren rakentamisessa tulee huomioida liikennemelu. Hartaansillan paikka on osoitettu

Vaakunakylänrannan eteläosaan. Jalankululle ja pyöräilylle osoitettu Hartaansilta yhdistää Hartaanrannan ja Vaakunakylän alueet toisiinsa, lisää virkistysreitistöä ja tuo alueiden palvelut paremmin saavutettaviksi kummallekin puolelle.

Vaakunakylänranta venesatama-alueella (LV) on aukio, jossa on oleskeluun ja virkistykseen osoitettuja paikkoja sekä rannan palveluita varten on osoitettu rakennusoikeutta 200kem. Rantaan vesialueella on osoitettu alueet venesataman venelaitureille (vs).

Vaakunakylän asemakaavan muutoksen pinta-ala on 9,3ha, josta vesialuetta 2,2ha. Kokonaisrakennusoikeus on 39080kem<sup>2</sup>, josta 5980 on th-ala apu- ja yhteistiloille sekä kannelle.



Asuinrakentamisen tonttitehokkuuden keskiarvo on 1,6. Asuntoja alueelle arvioidaan laskennallisesti rakentuvan vajaa 400 kpl:tta, joissa asuisi reilu 600 asukasta. Tontteja muodostuu kokonaisuudessaan 16kpl.

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 tonttijako 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 § 649, KAAVAEHDOTUS  
Yhdyskuntalautakunta 8.2.2022 § 59, HYVÄKSYTTY  
Kaupunginhallitus 21.2.2022 § 44

#### **Liitteet**

- 564-2425 (Vaakunakylä) Asemakaavan selostus liitteineen 19.11.2021, korjattu 28.1.2022
- 564-2525 (Vaakunakylä) 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.

**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.

**Valitusviranomais**

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>.

Päivämäärä  
28.02.2022**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