



60 §

Asemakaavan ja tonttijaon muutokset 564-2485, Äimäraution kaupunginosa (Oritkarintie 2 ja osa Lentokentänpuistoa)**Dno**

OUKA/9540/10.02.03/2020

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Äimäraution kaupunginosan korttelin 3 tonttia nro 1 sekä osaa Lentokentänpuistoa. Kaavamuutoksesta on tehnyt aloitteen tontin haltija Pohjolan-Forest Oy.

Hankkeen tavoiteena on laajentaa tonttia Lentokentänpuistoon noin 11 metrin verran vastaavasti kuin viereiset tontit ulottuvat, mahdollistaen tontin sisäisten liikennejärjestelyiden ja -turvallisuuden parantamisen. Lisäksi tavoitteena on kasvattaa olevan liike- ja toimistorakentamisen osuutta tontin kokonaisrakennusoikeuden määrästä.

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan tehtiin pieni korjaus, jonka yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt. Kaavan hyväksyminen.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 21.1.2022 päivätyn ja 23.3.2022 korjatun asemakaavan muutoksen.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösehdotus tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Esittelyteksti**Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.2.–21.3.2022. Ehdotuksesta saatiin yksi lausunto Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta. Lausunto sekä siihen annettu vastine ovat kaavaselostuksessa kohdassa 4.3.5. Saatu palaute aiheutti asemakaavaehdotukseen muutoksen, joka ei ollut olennainen, jolloin kaavan uudelleen julkisesti nähtäville asettaminen ei ollut tarpeen.

Yhdyskuntalautakunta on 12.4.2022 § 239 hyväksynyt asemakaavoituksen lausuntoon laatiman vastineen, sekä päättänyt esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että 21.1.2022 päivätty ja 23.3.2022 korjattu asemakaavan muutosehdotus ja 21.1.2022 päivätty tonttijaon muutos hyväksyttäisiin.

Asemakaavan muutos 21.1.2022, korjattu 23.3.2022

Asemakaavamuutoksessa tontin pääkäyttötarkoitus on ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TY-6).

Tonttia on laajennettu Lentokentänpuiston suuntaan noin 1300 m² verran. Tontin rakennusoikeus on 8400 kerrosalaneliometriä, josta saa 20 % käyttää liike- ja toimistotiloja varten (l, to 20%). Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeus on 15 metriä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

Tontille saa rakentaa yhden asunnon sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo alueella on välttämätön (1 tash). Asunto ei saa olla kuitenkaan suurempi kuin 70 kem². Kolmiomääräyksessä on tarkennus, ettei henkilökuntaa varten rakennettava asunto saa olla erillinen rakennus, vaan se tulee sijoittaa osaksi muita rakennuksia. Tontille on rakennettava yksi autopaikka 2 samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohden. Lisäksi on rakennettava yksi autopaikka rakennettua asuntoa kohden.

Korttelialueen uusilta tai uudistettavilta vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää. 100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoitustilavuutta viivytysohjauksissa, -altaissa tai säiliöissä. Viivytysohjauksen tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään. Viivytysohjauksessa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.

Kolmiomääräyksessä (äimä4) on annettu määräyksiä ulkovarastointiin liittyen, tonttien aitaamisesta sekä rakentamatta jäävistä korttelialueista. Alueelle rakennettaessa on myös kiinnitettävä huomiota maaperän laatuun (haju, väri) mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintymisen havaitsemiseksi. Jos rakentamisen yhteydessä löytyy happamia sulfaattimaita, tulee happamoitumisriski ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdossa ja maa-ainesten läjityksessä. Ennen maarakennustoimenpiteitä tulee maaperän haitta-ainepitoisuudet selvittää ja olla yhteydessä ympäristöviranomaisiin. Kunnostustarve tulee selvittää riskinarvioinnilla.

Asemakaavan muutos ei edellytä maankäyttösopimuksen laatimista. Asemakaavan tultua voimaan päivitetään tontin vuokrasopimus.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.



Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Päivi Laajala

Päätösesitys
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 21.1.2022 päivätty ja 23.3.2022 korjattu asemakaavan muutos hyväksytään.

Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalauta 17.11.2020 § 511, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntalautakunta 21.9.2021 § 505, kaavaluonnos
Yhdyskuntalautakunta 8.2.2022 § 54, kaavaehdotus
Yhdyskuntalautakunta 12.4.2022 § 239, hyväksyttäväksi
Kaupunginhallitus 2.5.2022 § 131

Liitteet

564-2485 (Oritkarintie 2 ja osa Lentokentänpuistoa)
Asemakaavan selostus 21.1.2022, korjattu 23.3.2022
564-2485 (Oritkarintie 2 ja osa Lentokentänpuistoa)
Asemakaavakartta 21.1.2022, korjattu 23.3.2022

Oheismateriaali

-

Esittelijä

-

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / kaavoitus, kaavasuunnittelija
Pia Kangaskorte, p. 044 703 2224

**Täytäntöönpano-
tiedot**

Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle,
maanmittauslaitokselle, muistutuksen jättäneille ja hakijalle sekä
kaavoitukselle
Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

Päivämäärä
23.05.2022

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.

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
23.05.2022**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 27.5.2022 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 27.5.2022