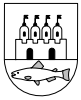




61 §	Asemakaavan ja tonttijaon muutokset 564-2455, Perävainion kaupunginosa (Eteläinen Oivapiste)
Dno	OUKA/879/10.02.03/2020
Tiivistelmä	Asemakaavan muutos koskee Perävainion kaupunginosan korttelin 54 tonttia nro 1 osoitteessa Visiolinja 38 sekä lähivirkistysaluetta. Kiertokaari on saanut alueelle suunnitteluvarauksen (yhdltk 14.1.2020 § 4). Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueelle Oulun kaupungin Eteläisen Oivapisteen sijoittaminen. Oivapiste on keräyspiste pääasiassa erilaisille kotitalouksien hyötyjätteille. Alueella ei oteta vastaan yritysten jätteitä. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti laadukas keräyspiste. Kaavassa osoitetaan Eteläisen Oivapisteen tontti yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa jätteiden keräyspiste (ET-3). Muut kaava-alueen tontit säilyvät teollisuusrakennusten korttelialueena, jonka merkintä päivitetään ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TY-6). Lisäksi osoitetaan telemastolle paikka (EMT-alue). ET-3-tontilla on rakennusoikeutta 1000 k-m² ja TY-6-tonteilla e=0.40. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto, jossa ei ollut huomautettavaa kaavasta. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehtiin kaavaan teknisiä muutoksia. Kaavan hyväksyminen.
Kaupunginhallituksen päätösehdotus	Kaupunginvaltuusto hyväksyy 28.1.2022 päivätyn ja 14.4.2022 korjatun asemakaavan muutoksen ja 14.4.2022 päivätyt tonttijaon muutokset.
Päätös	Kaupunginhallituksen päätösehdotus tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.
Esittelyteksti	Kaupunginhallituksen käsittely: Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 25.2.-28.3.2022. Ehdotuksesta saatiin yksi lausunto, joka oli Fingrid Oyj:ltä. Lausunnossa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. <u>Yleiskaava ja voimassa oleva asemakaava</u> Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP), joka varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille,



kuten toimistoille, palveluille ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöhaittaa. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee päärata. Suunnittelualuetta ympäröivät yleiskaavassa yhdyskuntateknisen huollon alue (ET), työpaikka-alueet (TP) ja virkistysalue (V). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia sekä lähivirkistysalueeksi (VL).

Perusselvitykset

Kaavamuutosta varten on laadittu luonto- ja maisemaselvitys, liikenneselvitys, hulevesiselvitys, maaperäselvitys, sulfidimaaselvitys ja lumitilaselvitys. Perusselvitykset on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 3.3. ja ne ovat esityslistan liitteenä.

Eteläinen Oivapiste

Kaavamuutosta varten on Arkkitehtitoimisto Arkadi Oy laatinut maankäyttösuunnitelman Eteläisen Oivapisteen tontille Kiertokaari Oy:n toimeksiannosta. Viitesuunnitelma on esitelty kaavaselostuksen kohdassa 6.1. Oivapiste on keräyspiste erilaisille kotitalouksien hyötyjätteille ja lisäksi kotitalouksien maksulliselle rakennusjätteelle ja isokokoiselle sekajätteelle. Alueella ei oteta vastaan yritysten jätteitä. Alueelle ei tule jätteen käsittelyä, vaan jätteet viedään muualle käsiteltäviksi. Viitesuunnitelmassa Oivapisteelle on esitetty asiointia suojaavat katosrakennelmat. Tonttia rajaavat radan ja Huhtakalliontien puolella istutusalueet puuistutuksineen. Tontti aidataan kauttaaltaan.

Asemakaavan muutos 28.1.2022, korjattu 14.4.2022

Nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotusta muutettiin seuraavasti:

- lisättiin muuntajamerkinnot (vm) TY-6-tonteille ja niitä koskeva määräys kaavan kolmiomääräykseen
- siirrettiin TY-6-tontin rakennusalan raja etäämmälle viereisestä maston EMT-alueesta.

Muutokset eivät ole olennaisia eikä kaavaehdotusta tarvitse asettaa uudestaan nähtäville.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueelle Oulun kaupungin Eteläisen Oivapisteen sijoittaminen. Kiertokaari on saanut alueelle suunnitteluvarauksen (yhdltk 14.1.2020 § 4).

Kaavassa osoitetaan uusi katu Visiolinjalta länteen korttelialueen läpi. Eteläisen Oivapisteen tontti on osoitettu yhdyskuntateknistä



huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa jätteen keräyspiste (ET-3).

Muut kaava-alueen tontit säilyvät teollisuusrakennusten korttelialueena, jonka merkintä päivitetään ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TY-6). Lisäksi kaavassa osoitetaan paikka DNA:n 42 m korkealle telemastolle (EMT-alue).

ET-3-tontille on osoitettu rakennusoikeutta 1 000 k-m². TY-6-tonteille rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.40$ (vastaa 5841 k-m² ja 3336 k-m²). TY-6-tonttien pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen 35 %. TY-6-tonteilla saa 15 % rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Lähinnä rautatietä olevien tonttien rakennusalan rajat ja puuistutusalueet on määritelty niin, että ne sijoittuvat rautatien 30 m suoja-alueen ulkopuolelle myös kaksoisraiteen rakentamisen jälkeen.

Suurin sallittu kerrosluku on TY-6-korttelialueella yhdestä kahteen (I-II). ET-3-korttelialueella rakenteiden ja laitteiden enimmäiskorkeus on 16 m. ET-3-tontilla edellytetään yksi autopaikka kahta samanaikaisesti työskentelevää työntekijää kohti. TY-6-tonteilla edellytetään yksi autopaikka 80 kerrosalaneliömetriä kohti.

Kaavan kolmiomääräyksessä (portti2) on ympäristön laatua parantavia määräyksiä koskien mm. hulevesien hallintaa, rautatien läheisyyden huomioon ottamista rakentamisessa, happamia sulfaattimaita, jätteen keräyspisteen ympäristöhaittojen estämistä, tontin aitaamista, riittäviä lumitiloja sekä kaupunkikuvan korkeaa laatua. Kaavassa on lisäksi lk-kolmiomääräys, joka edellyttää Oulun seudun laatuikäytävän alueella erityisen laadukasta suunnittelua ja rakentamista.

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksia on arvioitu yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön sekä liikenteeseen. Vaikutusten arviointi on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 5.5.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Päivi Laajala



Päätösesitys

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 28.1.2022 päivätty ja 14.4.2022 korjattu asemakaavan muutos ja 14.4.2022 päivätty tonttijaon muutokset hyväksytään.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 24.3.2020 § 137, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Yhdyskuntalautakunta 30.11.2021 § 645, kaavaluonnos

Yhdyskuntalautakunta 8.2.2022 § 55, kaavaehdotus

Yhdyskuntalautakunta 26.4.2022 § 261, korjattu kaavaehdotus
Kaupunginhallitus 2.5.2022 § 132

Liitteet

- 564-2455 (Eteläinen Oivapiste) Asemakaavan selostus ja liitteet 14.4.2022

- 564-2455 (Eteläinen Oivapiste) Asemakaavakartta 28.1.2022, korjattu 14.4.2022

- 564-2455 (Eteläinen Oivapiste) Hulevesiselvitys 6.11.2020

- 564-2455 (Eteläinen Oivapiste) Liikenneselvitys 24.6.2020

- 564-2455 (Eteläinen Oivapiste) Luonto- ja maisemaselvitys 24.6.2020

- 564-2455 (Eteläinen Oivapiste) Maaperäselvitys 8.5.2020

- 564-2455 (Eteläinen Oivapiste) Sulfidimaaselvitys 11.6.2020

Oheismateriaali

-

Esittelijä

-

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/ kaavoitus, asemakaava-arkkitehti Virpi Rajala, p. 044 703 2422

Täytäntöönpanotiedot

Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle, maanmittauslaitokselle, lausunnon antaneelle 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 lähettamisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettamisestä. *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 viranomainen 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 erityistuumioistuinten 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 valituskirjelmakohtainen.

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