



67 §	Asemakaavan muutos 564-2308, Raksilan kaupunginosan korttelin 9 tontti nro 6 sekä puisto- ja katualue (Ylioppilaantie 2-10, Kajaanintie 40, Valjuksenpuisto)
Dno	OUKA/8976/10.02.03/2016
Tiivistelmä	<p>Asemakaavan muutoksella osoitetaan Raksilan kaupunginosan korttelin 9 tontti nro 6 opiskelija-asuntojen korttelialueeksi (AKO). Korttelialueen eteläreunaan sijoittuvan rakennusalan kerrosluvuksi muutetaan XVI ja lisätään sille osoitettua kerrosalaa. Tontille osoitetaan myös rakennusala kaksikerroksiselle kylätalolle yhteistiloineen. Tontin kaakkoisreunaan varataan tila uudelle pysäköintilaitokselle. Muilta osin alueen rakennuskanta säilyy ennallaan. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 27580 kerrosalaneliömetriä sekä lisäksi 350 kerrosalaneliömetriä autonsäilytyspaikoille ja talousrakennuksille.</p> <p>Asemakaavan muutos hyväksyttäväksi.</p>
Kaupunginhallituksen päätösehdotus	<p>Kaupunginvaltuusto hyväksyy 25.2.2022 päivätyn asemakaavan muutokseen.</p>
Päätös	<p>Päätösehdotus hyväksyttiin.</p>
Esittelyteksti	<p>Kaupunginhallituksen käsittely:</p> <p>Asemakaavan muutosalue sijaitsee Raksilan kaupunginosassa. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 9 tontti nro 6 sekä osa Valjuksenpuiston puistoalueesta ja Ylioppilaantien katualueesta.</p> <p>Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt 31.10.2016 Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö PSOAS. Väkkylän alueelle on tarkoitus rakentaa uusi kerrostalo opiskelija-asunnoille, pysäköintirakennus ja piharakennus (kylätalo).</p> <p>Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 25.3.–25.4.2022. Asiasta esitettiin kolme lausuntoa ja yksi muistutus. Muistutus ja lausunnot ovat vastineineen kaavaselostuksen liitteenä. Ne eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.</p> <p>Asemakaavakarttaan tai -merkintöihin ei ole tehty muutoksia asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.</p>



Asemakaavan muutosehdotus 25.2.2022

Asemakaavan muutoksella osoitetaan korttelin 9 tontti nro 6 opiskelija-asuntojen korttelialueeksi (AKO). Uudelle opiskelija-asuntorakennukselle on osoitettu tontin eteläreunaan XVI-kerroksinen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 7100 m². Asemakaavamääräyksen mukaan rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus on 55 metriä. Tontin kaakkoisreunaan varataan tila uudelle kaksikerroksiselle pysäköintilaitokselle (kaavamerkintä a-2). Sen yhteyteen on osoitettu rakennusoikeutta 350 kerrosalaneliömetriä autonsäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala varten. Kaavakartassa on osoitettu katoksen rakentamisalat opiskelija-asuntorakennuksen ja pysäköintilaitoksen sisäänkäynneille. Pysäköinnille varatut alueet on osoitettu kaavakartassa sijainniltaan ohjeellisina.

Kaksikerroksiselle uudelle yhteistilarakennukselle (kylätalo) on osoitettu rakennusala, jonka rakennusoikeus on 200 kerrosalaneliömetriä.

Tontin rakennusoikeus on yhteensä 27580 kerrosalaneliömetriä sekä lisäksi 350 kerrosalaneliömetriä autonsäilytyspaikoille ja talousrakennuksille. Rakennusoikeudesta 340 kerrosalaneliömetriä kohdistuu kellarikerrokseen. Tontin kerrosalasta saa käyttää 15 % liike- ja toimistotiloja varten.

Alueen rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB. Asemakaavakartalla on osoitettu merkintä alueella sijaitsevaa maanalaista sähköjohtoa varten.

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä rak1, jonka sisältö on kuvattu kaavamerkinnöissä. Se sisältää määräyksiä kaupunkikuvasta, olevien rakennusten arvojen säilymisestä, piha-alueista, hulevesistä, pysäköinnistä, polkupyöräpysäköinnistä sekä happamista sulfaattimaista.

Alueella on nykyään 460 opiskelija-asuntoa. Kaavamuutoksen myötä on arvioitu muodostuvan uuden rakennuksen toteuttamisen jälkeen viitesuunnitelmien perusteella noin 170 opiskelija-asuntoa lisää. Alueen rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu $e=0.92$.

Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

Asemakaava-alueella on voimassa sitova tonttijako.



Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Päivi Laajala

Päätösesitys
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 25.2.2022 päivätty asemakaavan muutos hyväksytään.

Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 20.12.2016 § 540, OAS
Yhdyskuntalautakunta 15.8.2017 § 440, luonnos
Yhdyskuntalautakunta 15.3.2022 § 147, ehdotus
Yhdyskuntalautakunta 17.5.2022 § 307, hyväksyminen
Kaupunginhallitus 30.5.2022 § 162

Liitteet

564-2308 (Ylioppilaantie 2-10, PSOAS Välkkylä) kaavaehdotuksen selostus 20.5.2022
564-2308 (Ylioppilaantie 2-10, PSOAS Välkkylä) kaavaehdotuksen kartta 25.2.2022

Oheismateriaali

-

Esittelijä

-

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/ kaavoitus,
kaavoitusarkkitehti Jere Klami, p. 044 703 2412

**Täytäntöönpano-
tiedot**

Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus,
maanmittauslaitos, muistutuksen jättäneet ja 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>.

**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 27.6.2022 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 27.6.2022