



87 §

Asemakaavan ja tonttijaon muutos 564-2238, IV kaupunginosa (Puistokatu 3, 5 ja 5a, Hollihaan puisto, Hollikatu)**Dno**

OUKA/7285/10.02.03/2014

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee IV kaupunginosan (Hollihaka) korttelin 3 tontteja nro 2 ja 11, korttelia 29 sekä osaa Hollihaan puiston puistoalueesta. Asemakaavan muutoksella osoitetaan korttelin 3 tontit nro 2 ja 11 kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialuetta laajennetaan koillisen puolella kiinni kortteliin 29. Tontin rakennusoikeus on 6100 m², joka lisäksi on osoitettu 310 m² talous- ja huoltotilojen kerrosalaa. Tontille on osoitettu I–VI-kerroksista rakentamista. Ylin kerros on sisäänvedetty.

Tontilla nro 11 sijaitseva kulttuurihistoriallisesti arvokas asuinrakennus siirretään Hietasaareen, jonne on varattu sitä varten paikka asemakaavassa (kaavatunnus 564-2242).

Kortteli 29 osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) ja sille varataan rakennusala jättevesipumppaamon laajennusta varten.

Asemakaavan muutos hyväksyttäväksi.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 24.9.2021 päivätyn ja 9.9.2022 korjatun asemakaavan muutoksen sekä 24.9.2021 päivätyn tonttijaon muutoksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelyteksti**Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavan muutos on käynnistetty Lemminkäinen Talo Oy:n aloitteesta. Tontille nro 2 on tehty suunnitteluvaraus Lemminkäinen Talo Oy:lle yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 8.4.2014. Rakennusyhtiöiden yhdistymisen myötä 2018 alkaen asemakaavan muutoksen hakijana on YIT Suomi Oy.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 29.10.–29.11.2021. Asiasta esitettiin kolme lausuntoa, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteenä. ELY-keskuksen antaman lausunnon perusteella on suunniteltu jättevesipumppaamon hajutilannetta parantavat toimenpiteet, päivitetty haju- ja ilmanlaatuselvitystä sekä tarkennettu asemakaavamääräyksiä



asuinhuoneistoihin asennettavien aktiivihiihliisuodattimien osalta. Lausunnot eivät antaneet muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutokseen on tehty asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen korjauspäivämäärällä 9.9.2022 seuraavat korjaukset:

Kolmiomääräystä täydennettiin päivitetyn hajuselvityksen perusteella asuntojen huoneistokohtaisen aktiivihiihliisuodatuksen osalta seuraavalla tavalla: "Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueella, tontilla numero viisi, sijaitsee Oulun Veden jätevesipumppaamo. Asuinkerrostaloihin tulee asentaa poikkeustilanteiden varalta huoneistokohtaiset tuloilman aktiivihiihliisuodattimet, huolehtia suodatusjärjestelmän toimivuudesta sekä vaihtaa suodattimet valmistajan ohjeiden mukaisella vaihtovälillä."

Kolmiomääräyksessä tarkennettiin pyöräpysäköintiä koskevaa kohtaa pyöräpysäköinnin soveltamisohjeen mukaisesti muotoon "Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia." Aiempi määräys edellytti lukittavaa lämmintä sisätilaa.

Sulfaattimaaselvityksen perusteella asemakaavan muutosalueelle lisättiin seuraava asemakaavamerkintä: Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihoissa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavakarttaan ja -määräykseen ei ole tehty muita muutoksia.

Yhdyskuntalautakunta päätti 20.9.2022 § 525 esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutos hyväksytään.

Laaditut perusselvitykset ja viitesuunnitelmat

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu seuraavat perusselvitykset: Lausunto Nuottasaaren tehtaiden ilmanlaatuvaikutuksista suunnittelualueen ilmanlaatuun,



liikenneselvitys, maisemaselvitys, melulausunto ja ympäristömeluselvitys, pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys, rakennushistoriaselvitys, selvitys Nuottasaaren teollisuusalueen suuronnettomuusriskeistä maankäytön suunnittelua varten sekä muistio Stora Enso Oyj:n tekemän tuotantopäätöksen vaikutuksista asemakaavahankkeisiin. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on laadittu lisäksi aiempia selvityksiä täydentävä haju- ja ilmanlaatuselvitys 14.4.2022 sekä sulfaattimaaselvitys. Arkkitehtuuritoimisto Juha Paldanius Oy on laatinut kerrostalotontin viitesuunnitelmat.

Päivitetyn haju- ja ilmanlaatuselvityksen 14.4.2022 mukaan Oulun Vesi Oy:n Hollihaan jätevesipumppaamon ilmanvaihtoa uusitaan osastoimalla jätevesiallastila erillistilaksi, jonka ilmanvaihto johdetaan aktiivihilisuodattimen kautta ulos. Rakennuksen muuhun osaan tulee oma erillinen ilmanvaihto. Osastoinnin avulla estetään hajun leviäminen allastilasta pumppaamorakennuksen muuhun osaan. Ilmanvaihdon uusi järjestely vähentää hajupäästöä ulos ympäristöön ja parantaa samalla myös pumppaamossa työskentelevien työolosuhteita. Hajumallinnuksen mukaan aktiivihilisuodattimen asennuksella jätevesipumppaamon ilmanvaihtokanavaan ja sen oikea-aikaisella vaihdolla on mahdollista saavuttaa jätevesipumppaamon hajupäästön reduktio niin, että ympäristötoimen suositukset hajuhaitan minimoimiseksi uudella kaava-alueella täyttyvät. Asemakaavamääräyksissä edellytetään kuitenkin harvinaisten poikkeustilanteiden varalta kerrostaloihin huoneistokohtaiset tuloilman aktiivihilisuodattimet.

Asemakaavan muutos 24.9.2021, korjattu 9.9.2022

Asemakaavan muutoksella osoitetaan korttelin 3 tontit nro 2 ja 11 asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asuinkerrostalojen korttelialueesta muodostuu asemakaavan muutoksessa uusi tontti nro 4. Tontin rakennusoikeus on 6100 m², joka lisäksi on osoitettu 310 m² talous- ja huoltotilojen kerrosalaa. Tontille on osoitettu I-VI-kerroksista rakentamista. VI-kerroksisella rakennusalalla ylin kerros on sisäänvedetty vähintään kahden metrin verran rakennuksen katujen suuntaisilla sivuilla sekä päädyissä kolmiomääräyksessä kuvatulla tavalla. Maantasokerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilaa maantasokerrokseen (kaavamerkintä m-1). Puistokadun ja Hollikadun nurkassa on rakennusala I-kerroksiselle rakennusosalle. Puistokadun kautta on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys tontille. Osalle tonttia Puistokadun varressa on osoitettu ajoliittymäkielto. Asemakaava mahdollistaa maanalaisen tilan (ma). Koillisen ja luoteen puoleisille tontin rajoille on rakennettava muuri. Piha-alueelle on osoitettu oleskelualue,



jonka sijainti on ohjeellinen (le) sekä sijainniltaan ohjeellinen rakennusala pihakatokselle (kt).

Tontilla nro 11 sijaitseva asuinrakennus siirretään ja kootaan uudelleen Hietasaareen, jonne on varattu sitä varten paikka asemakaavan muutoksessa (kaavatunnus 564-2242). Asemakaavan muutos 564-2242 on tullut voimaan 13.12.2019.

Korttelialuetta laajennetaan koillisen puolella kiinni kortteliin 29. Kortteli 29 osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Korttelista 29 muodostuu asemakaavan muutoksessa korttelin 3 tontti nro 5. Tontille on osoitettu rakennusalat I- ja II-kerroksista rakentamista sekä maanalaista tilaa varten (kaavamerkintä ma). Tontin rakennusoikeus on 3240 m². Tontin eteläreunaan on osoitettu alueen osa, jolle on istutettava puita. Korttelialue tulee aidata.

Tontin nro 4 asuntojen määräksi on arvioitu 81 ja asukasmääräksi 122. Lukumääriä arvioitaessa on käytetty laskentaperustetta 1 asunto/75 as-kem², 1,5 asukasta/asunto.

Tontin nro 4 rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu $e = 2,19$ ja tontin nro 5 rakentamisen tehokkuudeksi $e = 1,30$.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamerkintöjä täydentävä kolmiomääräys hol1, jonka sisältö on kuvattu selostuksen liitteenä olevissa asemakaavamerkinnöissä.

Auto- ja pyöräpysäköintivelvoitteet on esitetty kolmiomääräyksessä. Asunnoille tulee rakentaa 1 pysäköintipaikka / 210 as-kem², liike- ja toimistotilalle 1 pysäköintipaikka / 85 kem². Asukkaita varten on osoitettava yksi polkupyöräpaikka/30 as-m², liiketilalle vähintään yksi polkupyöräpaikka/40 kem² ja toimistotilalle vähintään yksi polkupyöräpaikka/50 kem². Korttelin 3 kaakkoispuolelle on osoitettu asemakaavassa Hollikadun alueelle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Sen kaakkoispuolelle on osoitettu puistoaluetta (VP). Puistoalueelle on osoitettu tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. Asemakaavan muutosalueelle on esitetty asemakaavamerkintä potentiaalisten happamien sulfaattimaiden ottamisesta huomioon.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.



Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Päivi Laajala

Päätösesitys
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 24.9.2021 päivätty ja 9.9.2022 korjattu asemakaavan muutos sekä 24.9.2021 päivätty tonttijaon muutos hyväksytään.

Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 8.4.2014 § 184: korttelin 3 tontti nro 2, suunnitteluvaraus
Kaupunginhallitus 28.4.2014 § 206: korttelin 3 tontti nro 2, suunnitteluvaraus
Yhdyskuntalautakunta 16.12.2014 § 593: osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntalautakunta 24.3.2020 § 147: asemakaavan muutosluonnos
Yhdyskuntalautakunta 19.10.2021 § 58: asemakaavan muutosehdotus
Yhdyskuntalautakunta 20.9.2022 § 525: asemakaavan muutoksen hyväksyminen
Kaupunginhallitus 3.10.2022 § 275

Liitteet

564-2238 (Puistokatu 3, 5 ja 5a) asemakaavan selostus hyväksyttäväksi 9.9.2022
564-2238 (Puistokatu 3, 5 ja 5a) asemakaavakartta hyväksyttäväksi 24.9.2021, korjattu 9.9.2022

Oheismateriaali

-

Esittelijä

-

Valmistelijat

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

Täytäntöönpanotiedot

Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle, maanmittauslaitokselle, muistutuksen jättäneille ja hakijalle sekä kaavoitukselle.
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 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 14.10.2022 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 14.10.2022