



98 §

Asemakaavan ja tonttijaon muutokset 564-2458, Tuiran kaupunginosa (Tuiran keskus)**Dno**

OUKA/1075/10.02.03/2020

Tiivistelmä

Asemakaavahankkeessa suunnitellaan päiväkot-, koulu- ja muita palvelutoimintoja kampusmaisesti Tuiran keskukseen, pääosin nykyisen Tuiran koulun ja Merikosken päiväkodin alueelle. Samalla tarkistetaan asemakaavaa päivittäistavarakaupan tontilla vastamaan rakennettua tilannetta. Suunnittelualue kattaa myös Kytkintie 7:n kiinteistön, Merikoskenpuiston sekä Kaarretien eteläisen osuuden Valtatien eteläpuolella. Alueen liikennejärjestelyt ja viheralueet suunnitellaan tarvittavilta osin. Suunnittelualue kattaa Tuiran kaupunginosan korttelit 30, 102 ja 105 sekä puisto- ja katualuetta. Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksen hakemuksen perusteella. Hartela Pohjois-Suomi Oy on Asunto Osakeyhtiö Merikoskenpuiston valtuuttamana jättänyt hakemuksen asemakaavamuutoksen käynnistämiseksi osoitteessa Kytkintie 7 sijaitsevan kiinteistön osalta.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 3.6.2022 päivätyn ja 12.9.2022 korjatun asemakaavan muutoksen ja 3.6.2022 päivätyn tonttijaon muutoksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelyteksti**Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 28.6.–31.8.2022. Ehdotuksesta ei nähtävillä olon aikana jätetty muistutuksia. Kahdessa jätetyssä lausunnossa ei vaadittu kaava-asiakirjojen muuttamista.

Pohjois-Pohjanmaan museo totesi lausunnossaan, ettei muutosehdotuksesta ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Säteilyturvakeskus (STUK) totesi lausunnossaan, että STUK:in ennakkolausunnossa annetut suositukset uusien rakennettavien koulurakennusten etäisyydestä suunnittelualueella sijaitsevaan 110 kV voimalinjaan on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Siten STUK:illa ei ollut muuta lausuttavaa asiasta.



Yhdyskuntalautakunta on 14.6.2022 § 391 päättänyt esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä, mikäli kaavaehdotuksesta ei nähtävillä olon aikana jätetä kaava-asiakirjojen muuttamista vaativia muistutuksia tai lausuntoja.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava (2016), jossa alue on osoitettu merkinnällä C, pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Tuiran keskeiset alueet ovat osa samaa pääkeskusta kuin suurin osa keskustan ruutukaava-alueesta. Merkinnän mukaan alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Yleiskaavassa on Merikoskenkadulle osoitettu kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinnällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia. Kaupunkiraitiotien linjaus on ohjeellinen ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Perusselvitykset

Asemakaavan muutosta varten on laadittu Merikosken koulun peruskorjauksen ja muutostöiden hankeselvitys, Tuiran koulun ja sen laajennuksen rakennushistoriaselvitykset, Merikosken päiväkodin rakennuksen ominaispiirteiden selvitys, liikenneselvitys, kevyt maisemaselvitys sekä perustamistapalausnot, hulevesiselvitykset ja sulfaattimaaselvitykset Tuiran monitoimitalolle, Merikosken päiväkodille ja Kytöntie 7:n kiinteistölle. Lisäksi Säteilyturvakeskukselta (STUK) on pyydetty ennakkolausunto voimalinjan aiheuttaman magneettikentän huomioimisesta.

Suunnittelualueelle laaditut selvitykset löytyvät tiivistelminä selostuksesta kohdasta 3.3 ja kokonaisuudessaan verkosta projektikortilta kaavatunnuksella 564-2458. Linkki projektikortille löytyy selostuksen liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Viitesuunnitelmat

Oulun Tilapalvelut liikelaitos on teettänyt koko suunnittelualueita koskevan viitesuunnitelman sekä monitoimitalon havainnekuvat.



Kiinteistön Kytöntie 7 viitesuunnitelman havainnekuvineen on teettänyt Hartela Pohjois-Suomi Oy Asunto Osakeyhtiö Merikoskenpuiston valtuuttamana.

Asemakaavan muutos 3.6.2022, korjattu 12.9.2022

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ehdotukseen on tehty kolme teknisuonteista korjausta. Korjaukset koskivat Y-korttelialueen (monitoimitalo) osalta kaavamääräysten sijoittelua kartalla sekä asiaa selventävää tekstiä kolmiomääräyksessä. P-korttelialueen (päiväkoti) osalta lyhennettiin katualueen rajan osaa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Asiasta kuultiin yhtä lähinaapuria erikseen MRA § 32 mukaisesti ("Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen."). Palautetta ei saatu. Lisäksi P-korttelialueen osalta kolmiomääräykseen lisättiin lause, jonka mukaan teknisiä tiloja voidaan rakentaa kolmanteen kerrokseen.

Kuvaus tehdyistä korjauksista löytyy kaavaselostuksen kohdasta 4.5.3.

Suunnittelualueelle laaditut selvitykset löytyvät tiivistelminä selostuksesta kohdasta 3.3 ja kokonaisuudessaan verkosta projektikortilta kaavatunnuksella 564-2458. Linkki projektikortille löytyy selostuksen liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Asemakaavan muutoksen rakenne

Nykyisen Tuiran koulun tontille on purettavan lisärakennuksen paikalle merkitty rakennusala ja 9000 k-m² rakennusoikeutta II-IV-kerroksiselle uudisrakennukselle. Vanhan koulurakennuksen suojelumerkintä on päivitetty nykyaikaisemmaksi (sr-20).

Voimalinjan länsipuolelle, osittain nykyisen päiväkodin tontin pohjoisosan ja urheilukentän eteläpuolella sijaitsevan Merikoskenpuiston alueille muodostetaan LPA-alue. Tämä LPA-alue osoitetaan kaavassa ainoastaan uuden monitoimitalon ja uuden päiväkodin käyttöön. Läpiajoliikenne Kytöntien ja Matti Hällin kujan (nyk. Kaarretien eteläosa) välillä on estetty.

Em. järjestelyn vuoksi päiväkodin tontti pienenee pohjoisosastaan, mutta toisaalta laajenee itään päin. Kaava mahdollistaa kaksikerroksisen päiväkodin rakentamisen, jolloin piha-alueita jää riittävästi.



Tuiran koulun käytössä oleva urheilukenttä säilyy nykyisellä paikallaan. Puistossa sijaitseva leikkikenttä on sijoitettu hieman nykyistä sijaintiaan etelämmäs. Muuten Merikoskenpuisto ja siinä diagonaalisesti kulkeva Merikoskenpolku säilyvät ennallaan.

Asuinkerrostalon tontille osoitteessa Kytkintie 7 on osoitettu rakennusala VII $\frac{3}{4}$ -kerroksiselle asuinkerrostalolle. Rakennusoikeutta ko. tontille on merkitty 3200 k-m² ja talousrakennuksille 290 k-m². Asemakaavan muutos mahdollistaa maanalaisen pysäköinnin tälle tontille. Arvioitu asuntomäärä on 42 ja asukasmäärä 63. Arviot on laskettu käyttäen keskimääräistä asuntokokoa 75 k-m² ja asuntokohtaista henkilömäärää 1,5. Lopulliset, toteutuvat luvut voivat olla erilaiset.

Kaavamuutosalueen koillisosassa sijaitsevan päivittäistavarakaupan korttelialue on kaavamuutoksessa päivitetty vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Kaavamuutoksen yhteydessä on Valtatien eteläpuolella olevan Kaarretien nimi muutettu Matti Hällin kujaksi, ja sen jatkeena oleva kävely- ja pyöräilyreitti Koskenpoluksi.

Alueen halki kulkeva 110 kV voimalinja ja sen johtoalue on merkitty kaavakarttaan.

Vaikutusten arviointi

Kaavahankkeen yhteydessä on arvioitu kaavan vaikutuksia kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, sosiaalisiin oloihin, ilmastonmuutokseen sopeutumiseen, liikenteeseen ja kulttuuriperintöön. Vaikutusten arviointi on esitetty kaavaselistuksen kohdassa 5.4.

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Alueelle ei laadita maankäyttösopimusta.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan ja tonttijaon muutokset hyväksyy kaupunginvaltuusto.

**Toimivallan peruste**

Hallintosääntö: 16 § Yhdyskuntalautakunnan erityiset tehtävät ja toimivalta, kohta 1. (päättää maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnalle kuuluvista tehtävistä lukuun ottamatta asioita,

joista päättää kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus tai rakennusvalvontaviranomainen taikka asioita, jotka koskevat kansallista kaupunkipuistoa, vähittäiskaupan suuryksiköitä tai kehittämisalueita).

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Päivi Laajala

Päätösesitys
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 3.6.2022 päivätty ja 12.9.2022 korjattu asemakaavan muutos ja 3.6.2022 päivätty tonttijaon muutos hyväksytään.

Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöshistoria Yhdyskuntalautakunta 12.10.2021 § 553, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntalautakunta 1.3.2022 § 129, kaavaluonnos
Yhdyskuntalautakunta 14.6.2022 § 391, kaavaehdotus
Kaupunginhallitus 17.10.2022 § 287

Liitteet 564-2458 (Tuiran keskus) Asemakaavan selostus 3.6.2022, korjattu 12.9.2022
564-2458 (Tuiran keskus) Asemakaavakartta 3.6.2022, korjattu 12.9.2022

Oheismateriaali -

Esittelijä -

Valmistelijat Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/kaavoitus,
kaavoitusarkkitehti Esko Härkönen p. 040 668 2024

Täytäntöönpanotiedot Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, maanmittauslaitos, muistutuksen jättäneet, kaavamuutoksen hakijat sekä kaavoitus
Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

Päivämäärä
31.10.2022**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>.

**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 vireille panija 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 **4.11.2022** viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty **4.11.2022**.