



120 §

Asemakaavan ja tonttijaon muutokset 564-2323, Välivainion ja Alppilan kaupunginosat (Välivainion koulun ympäristö ja Alppilanbulvardi)**Dno**

OUKA/1106/10.02.03/2017

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksella suunnitellaan Kemintien tiealueen muuttamista Alppilanbulvardin kaupunkimaiseksi katutilaksi aukioineen sekä muodostetaan kaksi asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakentamiseen (AK, AL, P) osoitettua korttelia entisen Välivainion koulun ympäristössä. Molempiin kortteleihin on osoitettu pysäköintilaitokset (LPA-1) sekä asumista palvelevat yhteiskäyttöiset korttelipihat (AH). Korttelien pohjoispuolelle suunnitellun Laaksokadun jatkeelle sijoittuu autopaikkojen korttelialue (LPA), joka palvelee korttelin 29 palvelurakentamiseen osoitettua tonttia 8. Rakennusoikeutta kahdessa korttelissa on yhteensä 42 380 kerrosalaneliömetriä sisältäen talousrakennusten alat. Kortteleiden arvioitu asukasmäärä on noin 640 henkilöä. Muutos toteuttaa yleiskaavan ja Kemintien kaavarungon suunnitelmaa alueen tiivistävästä täydennysrakentamisesta.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty muutoksia tai teknisiä korjauksia, jotka eivät ole olennaisia.

Kaavan hyväksyminen.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 3.6.2022 päivätyn ja 16.11.2022 korjatun asemakaavan muutoksen ja 16.11.2022 päivätyn tonttijaon muutoksen.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösehdotus tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Esittelyteksti**Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 28.6.-31.8.2022.

Ehdotuksesta saatiin yksi lausunto Pohjois-Pohjanmaan museolta.

Museon lausunto on pääosin hanketta puoltavaa. Lausunnossa on tuotu esiin museon näkemys uusien kortteleiden 3-5 kerroksisten rakennusmassojen näkymiä haittaavasta ja varjostavasta vaikutuksesta Välivainion olevalle pientaloasutukselle. Museo



huomauttaa myös, että bulevardin pohjoisosan katualueen siirrosta johtuen Alppilan työpaikka-alue tulee nykyistä enemmän esille. Kaavoituksen vastineessa on kuvattu kaavamuutoksen lähtökohtia sekä aikaisemmassa kaavavaiheessa näkösuojauksen parantamiseksi tehtyjä muutoksia ympäristön yleissuunnitelmiin. Varjostusanalyysit on lisätty viitesuunnitelmien osaksi kaavaluonnosvaiheen palautteen perusteella, ja varjostusvaikutuksen on todettu olevan vaikutuksiltaan vähäistä. Alppilan työpaikka-alueen näkyminen bulevardin suuntaan on väliaikainen tilanne kaavarunkoalueen uudistamisessa. Palaute vastineineen on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä 10.

Saatu palaute ei ole aiheuttanut tarvetta muuttaa asemakaavaa.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty vähäisiä muutoksia. Muutokset tai tekniset korjaukset eivät ole olennaisia, joten kaavan uudelleen julkisesti nähtäville asettaminen ei ole tarpeen.

Yhdyskuntalautakunta on 22.11.2022 § 630 hyväksynyt asemakaavoituksen laatiman vastineen ja päättänyt esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle asemakaavan ja tonttijaon muutosten hyväksymistä.

Asemakaavan muutos 3.6.2022, korjattu 16.11.2022

Asemakaavan muutoksella muutetaan Kemintien tiealue sekä osia puistoalueista uudelleenlinjatuksi Alppilانبulevardin katualueeksi ja muodostetaan entisen Välivainion koulun ympäristöön kaksi uutta asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakentamiseen (AK, AL, P) osoitettua korttelia sekä bulevardin keskusaukio Alppitori. Bulevardisoinnin tavoitteena on Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti kehittää keskustan ja Linnanmaan välistä aluetta toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vihreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuiseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä. Alppilانبulevardi yhdistää Alppilan ja Välivainion alueet yhdeksi kokonaisuudeksi, jonka ytimenä tuleva bulevardi palveluineen jatkossa toimii.

Kemintien muuttaminen Alppilانبulevardin katualueeksi luo rajat kaavarunkosuunnitelman mukaisille tuleville korttelialueille ja mahdollistaa alueen kehittämisen jatkossa osakokonaisuuksina. Alppilانبulevardin katualueen suunnitelmassa on huomioitu raitiotievaraus ja vaihtoehtoinen muu tehokas joukkoliikenne. Katualueen yleissuunnitelman mukaisia keskeisiä muutoksia ovat Tervahovintien uusi alikulku, katualueen uudelleenlinjaus alueen pohjoisosalla, uusi kevyenliikenteen silta alueen eteläosassa sekä



Paulaharjuntien sillan purkaminen myöhemmin kaavarunkoalueen kehittyessä.

Korkeimmat rakennusmassat rajautuvat Alppilanbulevardiin ja Alppitorin aukioon pääosin seitsämänkerroksisina. Suurin kerrosluku on XII maamerkkirakennuksessa Alppitorin pohjoislaidalla bulevardin näkymäakselilla Tuiran suunnasta lähestyttäessä. Korttelien itäreunalla rakennusten kerrosluvut ovat I-V siten, että kerroskorkeus laskee kohti Välivainion olevaa asuinpientaloaluetta. Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakentamista sisältävät korttelit ovat tiiviisti rakentamisella rajattuja suurtortteleita. Pohjoisemman korttelin 29 halkaisee pohjois-eteläsuunnassa yleiselle jalankululle osoitettu reitti, joka johtaa kohti Alppitorin aukiota. Molemmissa kortteleissa on korttelikohtainen pysäköintilaitos (LPA-1). Korttelipihat on osoitettu asumista palveleviksi yhteiskäyttöisiksi korttelialueiksi (AH). Korttelin 29 tehokkuus on noin 1,9 ja korttelin 30 tehokkuus noin 1,55. Tehokkuusluvussa ei ole mukana pysäköintilaitosten kerrosaloja.

Uusi kaavarunon ja yleissuunnitelman mukainen katualue on nykyistä tiealuetta kapeampi ja alueen pohjoisosassa kadun linjausta on siirretty länteen. Uuden katulinjauksen ulkopuolelle jääviä nykyisen tiealueen osia muutetaan erityisalueeksi E ja puistoalueeksi VP. Kaavarunon alueella korttelialueita tullaan jatkossa kehittämään tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina nyt muodostuvan katualueen varrelle.

Korttelialueita koskevalla kolmiomääräyksellä (gal) on annettu laajasti määräyksiä koskien mm. kaupunkikuvaa kuten arkkitehtuurin monipuolisuutta, julkisivumateriaaleja, kattomuotoja, katutasen avoimuutta, ja julkisivuvalaistusta. Lisäksi kolmiomääräys sisältää määräyksiä liittyen mm. meluntorjuntaan, hulevesien hallintaan, korttelitaiteeseen, pysäköintiin, ullakkotilojen käyttöön ja jätehuoltoon liittyen.

Asemakaavahankkeeseen liittyvät suunnitelmat ja perusselvitykset

Korttelialueen viitesuunnitelmat on laatinut Sweco Architects ja ne ovat selostuksen liitteenä 3. Kaavamuutosalueen suunnittelun lähtökohtana on toiminut Kemintien kaavarunko, laatukäsikirja sekä liikenteen, ympäristön ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma. Selvitys Kemintien kaupallisten palvelujen kehittämisestä on laadittu kaavarunkovaiheessa.

Yleissuunnitelmat on päivitetty Ramboll Finland Oy:n toimesta asemakaavahankkeen aikana ja niistä on laadittu erillinen raportti. Alppitorin keskusaukion viitesuunnitelmaluonnoksen on laatinut arkkitehtitoimisto Inaro Oy. Asemakaavamuutoksen laatimisessa on hyödynnetty Kemintien kaavarunon luonto- ja maisemaselvitystä



2017, johon on laadittu Alppilanbulevardin suojametsien luontoselvityksen täydennys 2021.

Asemakaavahankkeen yhteydessä on laadittu perusselvityksinä liikennemeluselvitys sekä tuuliviihtyisyys selvitys.

Kaavahankkeen lähtökohtana oleva yleiskaava, kaavarunko ja muut suunnitelmat on kuvattu selostuksen kohdassa 3.2 ja tiivistelmät selvityksistä selostuksen kohdassa 3.3.

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Välivainion koulun ympäristön alueesta on aiemmin pidetty kaupungin järjestämä yhteistyökumppaninhakukilpailu ja sen pohjalta yhteistoimintasopimus on laadittu Lapti Oy:n kanssa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutoshankkeen osallistumis- ja

arviointisuunnitelma oli nähtävillä yhteisenä Kemintien kaavarungon (564-2314) osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa 21.2.2017 - 23.3.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kymmenen mielipidettä tai lausuntoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuun palautteeseen laaditut vastineet on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 10.10.2017.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 9.7.2021-3.9.2021. Asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta jätettiin kolme mielipidettä ja yksi lausunto. Mielipiteet ja lausunto kaavoituksen vastineineen on kokonaisuudessaan selostuksen liitteessä 8.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 17.8.2021. Tiedotus- ja keskustelutilaisuus oli yhteinen kolmelle Alppilanbulevardin alueen kaavamuutoshankkeelle. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteenä 9.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 28.6. - 31.8.2022. Muutosehdotuksesta jätettiin yksi lausunto Pohjois-Pohjanmaan museolta. Lausunto sekä kaavoituksen laatima vastine ovat selostuksen liitteenä 10. Lausunto ei ole aiheuttanut muutoksia asemakaavaan.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty vähäisiä muutoksia. Korttelien sisäpihojen puolella osaa rakennusaloista on levennetty toteutettavuuden parantamiseksi. Lisäksi kaavan kolmiomääräykseen on tehty tarkennuksia parvekkeita, viherhuoneita ja ullakkotilojen käyttöä koskeviin määräyksiin. Muutokset on kuvattu selostuksen kohdassa 4.5.7.

**Asemakaavan toteutus**

Asemakaavamuutoksen mukainen uudisrakentaminen voidaan aloittaa vaiheittain alkaen korttelin 30 tonteista 6 ja 1 tukeutuen Luokotien katualueeseen ja infrarakenteeseen. Pohjoisemman korttelin 29 rakentaminen voidaan aloittaa Alppilanbulevardin katualueen rakentamisen jälkeen, eli alustavan arvion mukaisesti vuonna 2027.

Hankkeesta on laadittu maankäyttösopimus.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto

Toimivallan peruste:

Oulun kaupungin hallintosääntö, § 6., 6.1 kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta, 26. vastaa maapolitiikan toteuttamisesta kaupunkistrategian mukaisesti sekä maapoliittisen ohjelman ja maankäytön toteuttamisohjelman valmistelusta.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Päivi Laajala

Päätösesitys

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 3.6.2022 päivätty ja 16.11.2022 korjattu asemakaavan muutos ja 16.11.2022 päivätty tonttijaon muutos hyväksytään.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Merkittiin, että jäsen Jukka Huotari poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen klo 16.35.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 6.9.2016 § 371, Yhteistoimintasopimus

Yhdyskuntalautakunta 14.2.2017 § 54, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Yhdyskuntalautakunta 10.10.2017 § 522, osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin laaditut vastineet

Yhdyskuntalautakunta 15.6.2021 § 364, kaavaluonnos

Yhdyskuntalautakunta 14.6.2022 § 381, kaavaehdotus

Yhdyskuntalautakunta 14.6.2022 § 382, Maankäyttösopimus

Yhdyskuntalautakunta 22.11.2022 § 630, vastineet

Kaupunginhallitus 29.11.2022 § 346



Liitteet	564-2323 (Välivainion koulun ympäristö) Asemakaavakartta 3.6.2022 564-2323 (Välivainion koulun ympäristö) Asemakaavan selostus 3.6.2022
Oheismateriaali	-
Esittelijä	-
Valmistelijat	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Ville Honkonen p. 040 595 6428
Täytäntöönpano- tiedot	Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle, maanmittauslaitokselle, muistutuksen jättäneille ja hakijalle sekä kaavoitukselle Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

Päivämäärä
12.12.2022**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 16.12.2022 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 16.12.2022