



121 §

**Asemakaavan ja tonttijaon muutokset 564-2358, Alppilan kaupunginosa (Kaarnatie 10)**

**Dno**

OUKA/10594/10.02.03/2017

**Tiivistelmä**

Asemakaavan muutos on käynnistetty Lehto Asunnot Oy:n (Rakennuskartio) hakemuksesta. Asemakaavan muutoksella Alppilan kaupunginosan korttelin 58 pienteollisuusrakennusten korttelialue sekä osia puisto- ja maantien alueista muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaksi korttelialueeksi (ET) ja autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa pysäköintilaitos (LPA-1). Korttelialueen keskellä säilytetään oleva varikkorakennus, joka muutetaan pysäköintihalliksi. DNA:n laittila säilyy Tukkimiehentien puolella. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 37 190 kerrosalaneliömetriä. Korttelin arvioitu asukasmäärä on noin 510 henkilöä. Korttelin pohjoispuoleinen osa Kaarnapuistosta Toivonpolun ympäristössä on osana kaavamuutosaluetta, jotta liittyminen suunnittelualueeseen sekä Alppilanbulevardiin ja Alppitorin aukioon on voitu varmistaa. Asemakaavan muutos on osa Alppilanbulevardia. 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 5.8.2022 päivätyn ja 17.11.2022 korjatun asemakaavan muutoksen ja 5.8.2022 päivätyn tonttijaon muutoksen.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen päätösehdotus tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

**Esittelyteksti**

**Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 2.9.–3.10.2022.

Ehdotuksesta saatiin yksi muistutus ja kaksi lausuntoa.



Yksityinen muistutuksen antaja esittää korttelirakenteen muuttamista mahdollisimman umpinaiseksi, yhtenäisempää kerroslukua koko korttelin rakennuksille, sekä rakennusten kattomuotojen muuttamista.

Muistutukseen laaditussa vastineessa on avattu kaavaratkaisun kaupunkikuvallisia lähtökohtia ja tavoitteita sekä kerrottu alueen suunnittelun laadunohjauksesta.

Lausunnot on annettu Elisa Oyj:ltä sekä F-Solutions Oy:ltä. F-Solutions Oy:n lausunto liittyy alueen tietoliikennekaapeleiden siirtotarpeeseen ja niistä aiheutuvien kustannusten kohdentumiseen. Kaavoituksen ja Maa ja mittauksen laatimassa vastineessa on kerrottu kaapelien sijoituslupien käytänteistä ja vastuista, sekä siitä, miten kaavan valmistelussa on huomioitu infran sijoittaminen suunnittelualueen ympäristössä. Elisa Oyj:llä ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen, mutta lausunnossa todetaan, että alueella sijaitsee yhtiön tietoliikennekaapeleita.

Lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet ovat kokonaisuudessaan kaavaselostuksen kohdassa 4.5.4.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatu palaute ei ole antanut aihetta muuttaa kaavaa.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset tai tekniset korjaukset eivät ole olennaisia, joten kaavan uudelleen julkisesti nähtäville asettaminen ei ole tarpeen.

Yhdyskuntalautakunta on 22.11.2022 § 631 hyväksynyt asemakaavoituksen laatimat vastineet ja päättänyt esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle asemakaavan ja tonttijaon muutosten hyväksymistä.

#### Asemakaavan muutos 5.8.2022, korjattu 17.11.2022

Asemakaavan muutoksella Alppilan kaupunginosan korttelin 58 pienteollisuusrakennusten korttelialue (Tp) sekä osia puisto- (P) ja maantienalueista (LT) muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaksi korttelialueeksi (ET) ja autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa pysäköintilaitos (LPA-1).

Asemakaava-alueella säilytetään vanha varastorakennus, joka muutetaan pysäköintilaitokseksi ja jonka ympärille asuin-, liike- ja toimistorakennukset sijoittuvat. Alueella säilyy myös DNA:n laitela, jolle on osoitettu oma korttelialue. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden kerrosluvut vaihtelevat



pääosin VI-VIII välillä ja niissä on I-kerroksisia osia. Alppilan bulevardin varteen on osoitettu XII-kerroksinen pistetalo. Asemakaavan muutoksella osoitetaan ohjeelliset rakennusalat AH-kortteliin leikkialueille (le) ja jätteiden yhteiskeräysastioille. Istutettavat alueet ja kulkuyhteydet osoitetaan ohjeellisina. Kaarnatien puolelle on osoitetta maanalainen pysäköintipaikka (ma-p) sekä ajoyhteys (ajo) pysäköintilaitokseen. Tukkimiehentien puolelle on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Muutosalueen rakennusoikeus on yhteensä 37190 k-m<sup>2</sup>, josta asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeus on 32650 k-m<sup>2</sup> (sisältää t-alat sekä myymälä ja liiketilat), autopaikkojen rakennusoikeutta 3830 k-m<sup>2</sup>, ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa rakennusoikeutta 710 k-m<sup>2</sup>. Muutosalueen korttelitehokkuus on 2,4. Autojen pysäköintipaikat osoitetaan voimassa olevan pysäköintinormin mukaisesti. Auto-pysäköinti on järjestetty keskitetysti pysäköintilaitokseen. Osa autojen pysäköintipaikoista sijoittuu pihalle. Lisäksi Kaarnatien puolelle on osoitettu asemakaavaluonnoksessa mahdollisuus maanalaiseen autojen pysäköintiin. Polkupyörien pysäköinti sijoitetaan pääosin kerrostalojen sisätiloihin ja voimassa olevan normin mukaisesti. Korttelialueita koskevalla kolmiomääräyksellä (Kaar10) on annettu määräyksiä koskien mm. julkisivumateriaaleja, kattomuotoja, katutason avoimuutta, ja julkisivuvalaistusta, meluntorjuntaa, hulevesiä, korttelitaidetta, pysäköintiä ja jätahuoltoa.

### **Asemakaavahankkeeseen liittyvät suunnitelmat ja perusselvitykset**

Korttelialueen viitesuunnitelmat on laatinut LUO Arkkitehdit ja ne ovat selostuksen liitteenä 3. Korttelialueen suunnittelun lähtökohtana on toiminut Kemintien kaavarunko, laatukäsikirja sekä liikenteen, ympäristön ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma. Asemakaavamuutoksen laatimisessa on hyödynnetty Kemintien kaavarungon luonto- ja maisemaselvitystä 2017, johon on laadittu Alppilanbulevardin suojametsien luontoselvityksen täydennys 2021. Hankkeen yhteydessä on laadittu perusselvityksinä rakennettavuusselvitys, liikennemeluselvitys sekä hulevesiselvitys. Kaavahankkeen lähtökohtana oleva yleiskaava, kaavarunko ja muut suunnitelmat on kuvattu selostuksen kohdassa 3.2 ja tiivistelmät selvityksistä selostuksen kohdassa 3.3.

### **Kaavaprosessin vaiheet**

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.4. – 2.5.2019 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kolme lausuntoa. Lisäksi nähtävilläolon ulkopuolella on esitetty yksi mielipide. Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 9.7.2021-3.9.2021. Asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta jätettiin yksi mielipide ja kolme lausuntoa.

Palautteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kaavoituksen vastineineen ovat selostuksen kohdassa 4.5.2.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 17.8.2021. Tiedotus- ja keskustelutilaisuus oli yhteinen kolmelle Alppilanbulevardin alueen kaavamuutoshankkeelle. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteenä 4.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 2.9. – 3.10.2022. Muutosehdotuksesta jätettiin yksi muistutus ja kaksi lausuntoa.

Muistutuksen antaja esittää korttelirakenteen muuttamista mahdollisimman umpinaiseksi, yhtenäisempää kerroslukua matalia rakennusosia korottamalla ja korkeita madaltamalla, sekä rakennusten kattomuotojen muuttamista. Muistutukseen laaditussa vastineessa on avattu kaavaratkaisun kaupunkikuvallisia lähtökohtia ja tavoitteita sekä kerrottu alueen suunnittelun laadunohjauksesta.

Lausunnot on annettu Elisa Oyj:ltä sekä F-Solutions Oy:ltä. F-Solutions Oy:n lausunto liittyy alueen tietoliikennekaapeleiden siirtotarpeeseen ja niistä aiheutuvien kustannusten kohdentumiseen. Kaavoituksen ja Maa ja mittauksen laatimassa vastineessa on kerrottu kaapelien sijoituslupien käytänteistä ja vastuista, sekä siitä, miten kaavan valmistelussa on huomioitu infran sijoittaminen suunnittelualueen ympäristössä. Elisa Oyj:llä ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen, mutta lausunnossa todetaan, että alueella sijaitsee yhtiön tietoliikennekaapeleita. Muistutus ja lausunnot sekä kaavoituksen laatimat vastineet ovat selostuksen kohdassa 4.5.4. Muistutus ja lausunnot eivät ole antaneet aiheutta tehdä muutoksia asemakaavaehdotukseen.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavan kolmiomääräyksen meluntorjuntaa koskevan otsikon alle on tehty vähäisiä tarkennuksia koskien parvekkeiden korvaamista viherhuoneilla. Muutokset on kuvattu selostuksen kohdassa 4.5.5.

### **Asemakaavan toteutus**

Asemakaavan muutoksen mukainen uudisrakentaminen voidaan toteuttaa heti kaavan tultua voimaan, kuitenkin siten, että Alppilan



bulevardin puolella uudisrakentaminen vaatii Alppilan bulevardin katualueen toteuttamisen ennen asuinrakennusten rakentamista. Alustavan arvion mukaan Alppilانبulevardin katualue valmistuu vuonna 2027.

Hankkeesta on laadittu maankäyttösopimus.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto

Toimivallan peruste:

Oulun kaupungin hallintosäntö, § 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 5.8.2022 päivätty ja 17.11.2022 korjattu asemakaavan muutos ja 5.8.2022 päivätty tonttijaon muutos hyväksytään.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

## **Päätöshistoria**

Yhdyskuntalautakunta 19.3.2019 § 179, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Yhdyskuntalautakunta 22.6.2021 § 392, kaavaluonnos

Yhdyskuntalautakunta 23.8.2022 § 458, kaavaehdotus

Yhdyskuntalautakunta 23.8.2022 § 459, Maankäyttösopimus

Yhdyskuntalautakunta 22.11.2022 § 631, vastineet

Kaupunginhallitus 29.11.2022 § 347

## **Liitteet**

564-2358 (Kaarnatie 10) Asemakaavakartta 5.8.2022

564-2358 (Kaarnatie 10) Asemakaavan selostus 5.8.2022

## **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 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 viranomaislainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

**Valitusviranomaislainen**

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 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