



118 §

Asemakaavan ja tonttijaon muutos 564-2482, Myllytullin kaupunginosa (Kasarmintie 6)**Dno**

OUKA/8824/10.02.03/2020

Tiivistelmä

Kaavamuutoksen avulla Myllytullin kaupunginosassa sijaitseva alue (korttelin 5 tontti 13) pyritään kehittämään pääosin toimitilarakentamisen käyttöön. Oulun kaupunki omistaa kaava-alueen.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 23.5.2022 päivätyn ja 26.8.2022 korjatun asemakaavan muutoksen sekä 23.5.2022 päivätyn tonttijaon muutoksen.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösehdotus tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Esittelyteksti**Kaupunginhallituksen käsittely:**

Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan kaupungin omistaman keskustakohteen kehittäminen toimitila- ja asuinkäyttöön. Oulun kaupungin yhteistyökumppanina alueen suunnittelemiseksi on toiminut Oulun Energia Oy.

Kaavaprosessi

Oulun Energia Oy teetti vuonna 2021 kaava-alueen maankäytöstä neljä suunnitelmavaihtoehtoa. Vaihtoehdot olivat nähtävillä 1.10. – 1.11.2021, jolloin niistä saatiin 3 kirjallista lausuntoa tai mielipidettä. Kaavamuutoksen lähtökohtia ja valmisteluaineistoa esiteltiin tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa 13.10.2021.

Asemakaavan viitesuunnitelma (Oulun Energia Oy, Uki Arkkitehdit Oy 2022) laadittiin suunnitelmavaihtoehtojen sekä niistä saadun palautteen pohjalta. Viitesuunnitelmassa kaava-alueen länsiosa varattiin 5–6-kerroksisille toimitilarakennuksille, ja itäosaan esitettiin asuinrakentamista. Autopaikat osoitettiin pääosin kellariin.

Viitesuunnitelman ja kaavan selvitysten pohjalta laadittiin asemakaavan luonnos, joka oli nähtävillä 12.4. – 11.5.2022. Luonnoksesta saatiin yhteensä 4 kirjallista lausuntoa tai mielipidettä. Lisäksi luonnos esiteltiin keskustelutilaisuudessa 21.4.2022.



Kaavaehdotus (yhdyskuntalautakunta 7.6.2022 § 345) oli nähtävillä 21.6. – 19.8.2022. Ehdotuksesta saatiin yksi muistutus, jossa esitettiin korttelialueen sisäisiä kulkuyhteyksiä.

Oulun Energia Oy neuvotteli toimitilojen toteuttamisesta Trevian Asset Management Oy:n kanssa.

Kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä kehittäjä esitti toiveen, että ilmanvaihdon laitetilat nostetaan rakennuksen katolle. Toiveen pohjalta kaavaehdotusta korjattiin (26.8.2022): toimitilarakennusten ylimmän kerroksen yläpuolelle ja kaavassa määrätyn vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman yläpuolelle sallittiin rajoitetusti matalia laitetiloja, jotka eivät näy Kasarmintien tai Makasiinikadun vastapuolella oleviin asuntoihin. Viimeisten korjausten ei arvioitu vaikuttavan naapureihin tai muihin kaavan osallisiin, mutta varmuuden vuoksi kuultiin erikseen kolmea naapuria. Korjatusta ehdotuksesta saatiin kolme muistutusta.

Kaavamuutoksen vaikutuksia

Kaavamuutos edistää Oulun keskustan kehittämistä ja kaupunkistrategian toteutumista sekä vahvistaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Rakentaminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa sekä tukee ympäristöystävällistä liikkumista. Kaavamuutos ei uhkaa valtakunnallisten tai maakunnallisesti arvokkaiden ympäristöjen säilymistä. Naapurikiinteistöjen joistakin asuinhuoneistoista avautuvat näkymät kuitenkin muuttuvat. Kasvava liikenne ei aiheuta ongelmia; katuverkon välityskyky on hyvä. Huoltoliikenteen turvallisuuden varmistamiseksi Makasiinikadun eteläreunassa oleva jalkakäytävä on tarkoitus poistaa.

Asemakaavassa osoitettava sitova tonttijako edellyttää kaava-alueen sisäisiä rasitejärjestelyjä. Myös lähimpien rajanaapureiden (Sivakka-yhtymä Oy, Oulun Tilapalvelut) kanssa on syytä sopia järjestelyistä. Rakennusvaiheiden toteuttamisesta sovitaan erikseen. Kaupunki päättää tonttien luovuttamisesta.

Vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. (Hallintosäntö 16 §.)

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Päivi Laajala

Päätösesitys



Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 23.5.2022 päivätty ja 26.8.2022 korjattu asemakaavan muutos sekä 23.5.2022 päivätty tonttijaon muutos hyväksytään.

Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 26.1.2021 § 45, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaupunginhallitus 8.2.2021 § 42, suunnitteluvaraus
Yhdyskuntalautakunta 13.4.2021 § 225, yhteistoimintasopimus
Yhdyskuntalautakunta 21.9.2021 § 502, valmisteluaineisto
Yhdyskuntalautakunta 5.4.2022 § 221, kaavaluonnos
Yhdyskuntalautakunta 7.6.2022 § 345, ehdotus
Yhdyskuntalautakunta 15.11.2022 § 622, hyväksyttäväksi
Kaupunginhallitus 29.11.2022 § 344

Liitteet

564-2482 Asemakaava 23.5.2022, korjattu 26.8.2022
564-2482 Asemakaavan selostus 23.5.2022, korjattu 26.8.2022

Oheismateriaali

-

Esittelijä

-

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / kaavoitus, kaavoitusarkkitehti
Antti Määttä, p. 044 703 2428

**Täytäntöönpano-
tiedot**

Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle,
maanmittauslaitokselle, muistutuksen jättäneille (MRL 65 §, MRL
67 § ja MRA 94 §), kaavamuutoksen 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 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