



4 §

Asemakaavan muutos 564-2467, Toppilan kaupunginosa (Siilotie 2)**Dno**

OUKA/2999/10.02.03/2020

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Toppilan kaupunginosan korttelin 53 tonttia 9 ja katualuetta.

Tavoitteena on muuttaa Korttelin 53 tontin 9 käyttötarkoitusta. Nykyinen käyttötarkoitus on autopaikkojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa pysäköintilaitos sekä asuntoja. Uusi käyttötarkoitus on asuin- ja liikerakennusten alue, jolle saa sijoittaa tehostettua palveluasumista. Katualueelta poistetaan ohjeelliset kävelysillat.

Ehdotuksesta ei jätetty palautetta. Kaavamääräyksiin tehtiin yksi vähäinen korjaus, joka ei muuttanut kaavan sisältöä olennaisesti.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 7.10.2022 päivätyn ja 9.12.2022 korjatun asemakaavan muutoksen.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelyteksti**Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 28.10.–28.11.2022.

Ehdotuksesta ei jätetty palautetta. Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavamääräyksiin tehtiin yksi vähäinen korjaus, joka ei muuttanut kaavan sisältöä olennaisesti, jolloin kaavan uudelleen julkisesti nähtäville asettaminen ei ole tarpeen.

Asemakaavan muutos 7.10.2022, korjattu 9.12.2022

Aiempi pysäköintilaitoksen ja asuntoja mahdollistanut autopaikkojen korttelialue ei ole toteutunut kaavan voimassa olon aikana yli kymmenessä vuodessa. Korttelialueelle olisi ollut mahdollista sijoittaa pysäköintilaitoksen yläpuolella sijaitsevien asuntojen paikoituksen lisäksi korttelien 78 sekä korttelin 79 tontin 8 autopaikkoja, mutta näin ei ole tehty. Korttelin 78 tontit ovat jo lähteneet toteutumaan ja korttelilla on lisäksi vieressään oma paikoitusalue (LPA-4), eikä kortteli ole tarvinnut pysäköintilaitoksen autopaikkoja.



Oulun kaupunginhallitus on vuonna 2017 hyväksynyt uudet ohjeelliset pysäköintinormit, joiden mukaan laadituissa uusissa asemakaavoissa on merkittävästi aiempaa vähemmän velvoiteautopaikkoja. Kortteliin 79 tontille 8 on tullut voimaan maaliskuussa 2020 uusien pysäköintinormien mukainen asemakaavan muutos, jossa asemakaavaa muutettiin pääasiassa pysäköinnin osalta. Korttelin 79 tontilla 8 ei ole enää tarvetta sijoittaa pysäköintiään tähän pysäköintilaitokseen ja korttelin 79 tontin 8 uuden asemakaavan mukaan siihen ei ole enää oikeuttakaan. Pysäköintilaitoksen mahdollistavan merkinnän muuttaminen sopimaan nykytilannetta vastaavaksi ei siten estä muiden asemakaavojen toteuttamista.

Korttelialueelle on voimassa olevan asemakaavan mukaan mahdollista sijoittaa 12700 k-m² rakentamista, josta suurin osa on pysäköintilaitosta ja n. 4500 k-m² asuntojen kerrosalaa. Kaavaluonnos mahdollistaa 10 600 k-m² yhdistettyä asuin-, liike- ja toimistorakentamista sekä tehostettua palveluasumista ja 400 k-m² taloustiloja. Kokonaiskerrosala vähenee n. 13,5 %, mutta uudet toiminnot hyödyntävät tilaa merkittävästi pysäköintiä tehokkaammin.

Asemakaava vaatii kahden ensimmäisen kerroksen olevan varattu liike- ja palvelurakentamiselle. Viitesuunnitelmien mukaan asuntojen ja tavanomaisen palveluasumisen osuus kerrosalasta on n. 3050 k-m², joka on kolmasosan vähemmän kuin voimassa olevassa kaavassa. Uusina toimintoina pysäköintilaitoksen tilalle esitetään toteutettavaksi 4300 k-m² tehostettua palveluasumista hoivatiiloineen, 750 k-m² päiväkotia, 900 k-m² kauppa ja 1600 k-m² muita liiketiloja. Loput kerrosalasta on varattu taloustiloille ja teknisille tiloille.

Tarpeettomaksi osoittautuneen pysäköintilaitoksen korvaaminen palveluilla ja liiketiloilla parantaa palvelujen saatavuutta alueella. Tehostetun palveluasumisen sijoittaminen palveluiden ja muun asumisen yhteyteen on Oulun kaupungin tavoitteiden mukaista. Eri ikäisten asukkaiden sijoittuminen toistensa läheisyyteen lisää asumisen monimuotoisuutta, edistää sukupolvien välistä yhteyttä ja lisää yhteisöllisyyttä. Hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

Kaavamuuotosalue on Oulun kaupungin omistuksessa.
Hankkeesta ei laadita maankäyttösopimusta.
Kaavamuuotosalueella on voimassa maanvuokrasopimus.



Kaavamuutoksen yhteydessä on laadittu toteuttamissopimus, jossa sovitaan vanhan maanvuokrasopimuksen purkamisesta ja uuden maanvuokrasopimuksen laatimisesta.

Toimivalta

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

Esittelijä

Vs. kaupunginjohtaja Ari Alatossava

Päätösesitys

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 7.10.2022 päivätty ja 9.12.2022 korjattu asemakaavan muutos hyväksytään.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 24.3.2020 § 139, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Yhdyskuntalautakunta 7.6.2022 § 342, kaavaluonnos

Yhdyskuntalautakunta 18.10.2022 § 579, kaavaehdotus

Yhdyskuntalautakunta 20.12.2022 § 713, hyväksyttäväksi KH ja KV

Kaupunginhallitus 16.1.2023 § 3

Liitteet

564-2467 (Siilotie 2) Asemakaavaehdotuksen selostus 7.10.2022, korjattu 9.12.2022

564-2467 (Siilotie 2) Asemakaavaehdotuksen kartta 7.10.2022, korjattu 9.12.2022

Oheismateriaali

-

Esittelijä

-

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / kaavoitus,
kaavoitusarkkitehti Topias Yli-Vakkuri p. 040 844 5409

Täytäntöönpanotiedot

Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, maanmittauslaitos, muistutuksen jättäneet ja hakija sekä kaavoitus
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 **10.2.2023** viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty **10.2.2023**