



24 §

Asemakaavan muutos ja tonttijako 564-2449, Kaakkurin kaupunginosa (Kaakkurin Lidl, Nokkapuisto)**Dno**

OUKA/12084/10.02.03/2019

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Kaakkurin kaupunginosan Nokkapuistoa ja katualuetta. Lidl Suomi Ky on saanut alueelle suunnitteluvarauksen (yhdltk 29.10.2019 § 555) ja hakenut Oulun kaupungin valtuuttamana alueelle asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueelle Lidlin päivittäistavaramyymälän sijoittaminen. Kaavassa osoitetaan alueelle liikerakennusten tontti (KL), jolle rakennusoikeutta on osoitettu 3000 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi kaksi (II). Rakennuspaikka sijaitsee näkyvällä paikalla Oulunseudun laatukäytävän alueella, joten kaavamääräyksissä korostetaan kaupunkikuvallista laatua.

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto, jossa ei ollut huomautettavaa kaavasta. Kaavaan ei ole tehty muutoksia kaavaehdotuksen nähtävillöolon jälkeen.

Kaava hyväksyttäväksi kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustoon.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 28.11.2022 päivätyn asemakaavan muutoksen ja 28.11.2022 päivätyn tonttijaon.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösesitys hyväksyttiin.

Esittelyteksti**Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 3.1.-2.2.2023. Ehdotuksesta saatiin yksi lausunto, joka oli Fingrid Oyj:ltä. Lausunnossa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Lausunto on esitetty selostuksen kohdassa 4.4.2.

Yleiskaava ja voimassa oleva asemakaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta, aluekeskus (C-1), joka varataan keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu puistoksi (VP) ja katualueeksi. Alue sisältyy myös maakuntakaavan Oulunseudun laatukäytävän alueeseen.



Perusselvitykset

Kaavam muutosta varten on laadittu kaupallinen selvitys, luonto- ja maisemaselvitys, liikenneselvitys, lumitilaselvitys, hulevesiselvitys, pohjatutkimus ja sulfaattimaaselvitys. Lisäksi on selvitetty alueen tekniset linjat ja liikennemelutilanne. Selvitykset on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 3.3.

Asemakaavan muutos 28.11.2022

Kaavaan ei ole tehty muutoksia kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueelle Lidlin päivittäistavaramyymälän sijoittaminen. Kaavassa osoitetaan Nokkapuistoon liikerakennusten tontti (KL), jolle rakennusoikeutta 3000 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi kaksi (II). Rakennusala tontille on osoitettu tontin länsiosaan ja muu alue on osoitettu pääasiassa pysäköintialueeksi. Huoltopiha sijoittuu rakennusmassaan integroituna äärimmäiseksi länteen. Kaavan autopaikkavelvoite on 1 ap/50 km² ja pyöräpaikkavelvoite 1 pp/40 k-m².

Tontille mahdollistetaan pelkkä sisäänajo Metsokankaantieltä pohjoisesta ja toinen ajoneuvoliittymä etelästä. Metsokankaantien katualuetta on kaavassa laajennettu siten, että kadun varressa osittain puiston puolelle toteutettu jalankulku- ja pyörätie on saatu sijoitettua kokonaan katualueen puolelle. Tontin pohjoispuolella puistossa kulkevan 110 kV:n voimalinjan johtoalue ulottuu tontin puolelle 5 m tontin rajasta. Tontin rakennusala ja puuistutusalueet sijoittuvat johtoalueen ulkopuolelle. Yleinen jalankulku- ja pyöräyhteys on osoitettu kadun varren pyörätieltä myymälän sisäänkäynnille.

Laadittujen selvitysten mukaan ei ole estettä kaavan mukaiselle rakentamiselle. Maaperä alueella on kuitenkin haastava ja alue soveltuu välttävästi suunnitellun tyyppiseen rakentamiseen hyvin löyhän ja kokoonpuristuvan pohjamaan vuoksi. Tämän vuoksi tontin poikki kulkeville vesijohto- ja viemäriinjoille on osoitettu riittävän leveä johtoaluerasite (5 + 5 m), jotta rakentaminen ei vahingoita johtoja. Tontin alue toimii nykyisin hulevesien keräilyalueena, joten nykyinen oja joudutaan siirtämään tontin ulkopuolelle ja ohjaamaan alueelliset tulvareitit tontin ohi yleisille alueille.



Kaavan kolmiomääräyksessä (kaa4) on määräyksiä koskien hulevesiä, tulvareittiä, happamia sulfaattimaita, kaupunkikuvaa, piha-alueita, lumitiloja ja mainospylonia. Kaavassa on myös maakuntakaavan laatukäytävää koskeva kolmiomääräys (lk), joka edellyttää tontilla erityisen laadukasta suunnittelua ja rakentamista.

Kaavamuutos laaditaan Lidl Suomi Ky:n laadituttaman maankäyttösuunnitelman mukaisesti, joka on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 6.1.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön ja liikenteeseen. Lisäksi on arvioitu kaavamuutoksen kaupalliset vaikutukset. Vaikutusten arviointi on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 5.5.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

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

Esittelijä

Vs. kaupunginjohtaja Seppo Määttä

Päätösesitys

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 28.11.2022 päivätty asemakaavan muutos ja 28.11.2022 päivätty tonttijako hyväksytään.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 5.5.2020 § 212, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Yhdyskuntalautakunta 14.6.2022 § 386, kaavaluonnos

Yhdyskuntalautakunta 13.12.2022 § 681, kaavaehdotus

Kaupunginhallitus 20.2.2023 § 62



Liitteet	<ul style="list-style-type: none">- 564-2449 (Kaakkurin Lidl, Nokkapuisto) Asemakaavan selostus ja liitteet 28.11.2022- 564-2449 (Kaakkurin Lidl, Nokkapuisto) Asemakaavakartta 28.11.2022- 564-2449 (Kaakkurin Lidl, Nokkapuisto) Hulevesiselvitys 3.6.2022- 564-2449 (Kaakkurin Lidl, Nokkapuisto), Liikenneselvitys ja lumitilaselvitys 11.4.2022- 564-2449 (Kaakkurin Lidl, Nokkapuisto), Sulfaattimaaselvitys 23.11.2021- 564-2449 (Kaakkurin Lidl, Nokkapuisto), Pohjatutkimus 3.8.2021- 564-2449 (Kaakkurin Lidl, Nokkapuisto), Luonto- ja maisemaselvitys 7.10.2020- 564-2449 (Kaakkurin Lidl, Nokkapuisto), Kaupallinen selvitys 7.4.2020- 564-2449 (Kaakkurin Lidl, Nokkapuisto), Risteämälausunto 9.11.2022
Oheismateriaali	-
Esittelijä	-
Valmistelijat	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/ kaavoitus, asemakaava-arkkitehti Virpi Rajala, p. 044 703 2422
Täytäntöönpano- tiedot	Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle, maanmittauslaitokselle, lausunnon antaneelle ja 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 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>.

Päivämäärä
27.02.2023**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 3.3.2023 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 3.3.2023.