



94 §

Asemakaava ja asemakaavan muutos sekä tonttijako 564-2475, Jäälin kaupunginosan osa (Näppärinkangas)

Dno

OUKA/5190/10.02.03/2020

Tiivistelmä

Jäälin kaupunginosan osaa (Näppärinkangas) koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos sekä tonttijako, jossa alueelle suunnitellaan uusi pientalovaltainen asuinalue ja virkistysalue reitistöineen. Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana on ollut Oulun kaupungin maankäytön toteuttamisohjelma 2020–2024. Samaan aikaan asemakaavan suunnittelun kanssa laaditaan alueen katujen, liikenteen, ympäristön, hulevesien, liikunnan sekä energia- ja vesihuollon yleissuunnitelmat.

Asemakaava ja asemakaavan muutos sekä tonttijako hyväksyttäväksi.

**Kaupunginhallituksen
päättösehdotus**

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 6.4.2023 päivätyn ja 1.9.2023 korjatun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä 29.9.2022 päivätyn tonttijaon.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelyteksti

Kaupunginhallituksen käsittely:

Näppärinkankaan asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 21.10.–21.11.2022. Ehdotuksesta esitettiin kolme muistutusta ja kaksi lausuntoa. Muistutukset ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 4.

Saatu palaute aiheutti asemakaavaehdotukseen muutoksia. Asemakaavaehdotusta muutettiin saatujen muistutusten perustella Särkeläntien, Matinkujan ja Jäkäläraitin risteyksen alueella.

Asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen ote Särkeläntien, Matinkujan ja Jäkäläraitin risteyksen alueella oli kuultavana 2.–24.2.2023 muistutusten jättäneillä ja niillä, joita muutokset koskevat. Otteesta saatiin kaksi palautetta. Palautteet ja niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 4.

Palautteen johdosta kaavaehdotusta muutettiin seuraavasti:

- Särkeläntien uudella linjauksella siirrettiin moottoriajoneuvoliikenne kauemmaksi Matinkujan asutuksesta ja erotettiin väylä jalankululle ja pyöräilylle nykyisen Särkeläntien paikalle. Särkeläntielle lisättiin kääntöpaikka.



- Särkeläntie muutettiin katualueeksi kaava-alueen rajalle asti.
- Kolmiomääräyksestä siirrettiin katu- ja viheralueita koskevat määräykset hulevesistä uuteen määräykseen 300-21, jossa määrätään lisäksi muuntamoista.

Kaavaehdotusta muutettiin olennaisesti sen jälkeen, kun se oli asetettu julkisesti nähtäville, joten kaavaehdotus oli asetettava uudestaan julkisesti nähtäville MRA 32 §:n mukaisesti.

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus oli uudelleen julkisesti nähtävillä 2.5.–1.6.2023.

Kaavaehdotuksesta saatiin kolme muistutusta ja kaksi lausuntoa.

Muistutuksissa esitettiin näkemyksiä koskien liikennettä, lähiympäristön muutosta ja hulevesiä. Saatu palaute ei aiheuttanut kaavaan muutostarvetta.

Lausunnot saatiin Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitokselta ja Pohjois-Pohjanmaan museolta. Pelastuslaitoksen lausunto koski palopostiverkostoa ja maanalaisten vaarallisten nestemäisten kemikaalien säiliöiden sijoittamista. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Muistutukset ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 4.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausunnon johdosta kaavaehdotuksen kolmiomääräystä muutettiin seuraavasti:

- Lisättiin öljysäiliön sijoittamista koskeva määräys.

Lisäksi kaavakarttaan tehtiin teknisluonteinen tarkistus muuttamalla muuntajan vaara-alueita koskeva määräys ohjeelliseksi.

Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, jolloin kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettaminen ei ole tarpeen.

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 6.4.2023, korjattu 1.9.2023

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Jäälän kaupunginosassa noin 15 km etäisyydellä Oulun keskustasta koilliseen. Suunnittelualue rajautuu länsi-luoteessa Jäälinojaan ja pohjois-koillisessa Leppiojaan. Lähimmät asuinalueet sijaitsevat Leppiojan pohjoispuolella ja Jäälinojan länsipuolella.



Suunnittelualue liittyy laajoihin metsäalueisiin Näppärinkankaan itä- ja eteläpuolella. Alueelta on matkaa Jäälän keskusta noin 1,5 km. Näppärinkankaan alue on metsäinen, rakentamaton ja pääosin asemakaavoittamaton.

Suunnittelualueen halki kulkee koillis-lounaissuuntainen sähköverkon ilmajohto sekä valaistu Laivakangas-Hönttämäki-kuntoilureitti, joka toimii talvisin hiihtolatuksi. Metsässä kulkee virkistykseen ja ulkoiluun käytettäviä polkuja. Alueella on kolme muinaisjäännöskohdetta, jotka kaikki ovat kivistä.

Suunnittelutyötä varten on laadittu luonto- ja maisemaselvitys, hulevesiselvitys, arkeologinen tarkkuusinventointi, rakennettavuus- ja sulfidiselvitys, linnustoselvityksen täydennys / asemakaavan vaikutustenarviointi, kuivatuksen sekä liikenteen ja vesihuollon yleissuunnitelmat. Lisäksi on hyödynnetty aiemmin laadittua Laivakangas eteläosan luonto- ja maisemaselvitystä. Selvitykset löytyvät kokonaisuudessaan Oulun kaupungin nettisivulta, suunnitelmat ja hankkeet -sivulta kaavatunnus 564-2475.

Kaavan valmistelun yhteydessä on arvioitu vaikutuksia, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa. Arvioitavana on ollut vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen yhdyskuntarakenteen, virkistys-, muinaismuistojen ja teknisen huollon kannalta. Vaikutuksissa luontoon ja luonnonympäristöön on arvioitu luontoarvot ja luonnon monimuotoisuuden säilyminen, linnusto ja eläimistö, vesistö ja vesitalous sekä maa- ja metsätalous. Liikenteellisissä vaikutuksissa on arvioitu tie- ja katuverkko sekä kuntoilureitti. Lisäksi on arvioitu vaikutukset talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, sosiaalisiin oloihin ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen.

Alueella pyritään säilyttämään mahdollisimman leveä ekologisena käytävänä toimiva metsäalue Jäälän rantametsän ja uuden rakentamisen välillä. Muinaisjäännöskohteet säilyvät luontevana osana viheralueita. Alueen halki nykyisin kulkeva kuntoilureitti linjataan asemakaava-alueella pääosin uudelleen kulkemaan alueen reunalle.

Suunnittelualue rakentuu kolmesta rakentamisen saarekkeesta, joita yhdistää alueelle Jäälän yli Jäkeläntien tuleva kokoojakatu. Kokoojakadusta haarautuu yksi tonttikatu kullekin rakentamisen pienalueelle. Alueelle voi sijoittua 111 asuntoa ja 402 asukasta. Erillispientalotontteja (AO-1) on 83 kpl ja asuinpientalotontteja (AP) on kolme.



Alueen eteläosaan sijoittuu mastoalue, jäte- ja hulevesipumppaamot sekä pysäköimispaikka, josta on pääsy kuntoilureitille. Alueelle on osoitettu viisi muuntamon paikkaa.

Asemakaava-alueen pohjois- ja koillisosiin on sijoitettu ohjeelliset huleveden johtamiselle ja käsittelylle varatut alueen osat. Lähivirkistysalueilla on osoitettu ohjeelliset avo-ojaa ja maanalaisia johtoja varten varatut alueen osat sekä ohjeelliset tulvareitit.

Asemakaavaa varten laaditussa kolmiomerkinnässä jääli4 määrätään mm. rakentamisesta ja piha-alueista, pysäköinnistä ja hulevesistä.

Alueelle ei laadita maankäyttösopimusta.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Toimivallan perusteet

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 Seppo Määttä

Päätösesitys
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 6.4.2023 päivätty ja 1.9.2023 korjattu asemakaava ja asemakaavan muutos sekä 29.9.2022 päivätty tonttijako hyväksytään.

Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 1.9.2020 § 381, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntalautakunta 5.4.2022 § 222, asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos
Yhdyskuntalautakunta 11.10.2022 § 562, asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus
Yhdyskuntalautakunta 18.4.2023 § 214, asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus uudelleen nähtäville
Yhdyskuntalautakunta 12.9.2023 § 404, hyväksyminen
Kaupunginhallitus 25.9.2023 § 251



Liitteet	564-2475 (Näppärinkangas) asemakaavaehdotuksen selostus liitteineen 6.4.2023, korjattu 1.9.2023 564-2475 (Näppärinkangas) asemakaavaehdotuksen kartta 6.4.2023, korjattu 1.9.2023
Oheismateriaali	-
Esittelijä	-
Valmistelijat	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Leena Soudunsaari, p. 040 480 4479
Täytäntöönpano- tiedot	Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle, maanmittauslaitokselle, muistutuksen jättäneille ja kaavoitukselle Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

Päivämäärä
09.10.2023**VALITUSOSOITUS § 96**

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 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:	Torikatu 34-40, 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 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 **13.10.2023** viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty **12.10.2023**.