



57 §

**Asemakaavan muutos 564-2118 ja tonttijaot, Nuottasaaren ja Limingantullin kaupunginosat (Nuottasaaren teollisuusalue)**

**Dno**

OUKA/2332/10.02.03/2014

**Valmistelijat/  
Lisätietojen  
antaja**

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/ asemakaavoitus,  
kaavoitusarkkitehti Virpi Rajala, p. 044 703 2422

**Päätöshistoria**

Yhdyskuntalautakunta 29.4.2014 § 220, osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Yhdyskuntalautakunta 26.5.2015 § 229, kaavaluonnos  
Yhdyskuntalautakunta 15.3.2016 § 102, kaavaehdotus  
Kaupunginhallitus 23.5.2016 § 169

**Kaupunginhallituksen  
käsittely**

**Tiivistelmä**

Asemakaavan muutos koskee Nuottasaaren kaupunginosan korttelin 1 osaa sekä katualuetta ja Limingantullin kaupunginosan korttelia 28 sekä katu- ja puistoalueita. Kaavamuutoksen hakijana on Oulun kaupunki. Tavoitteena kaavamuutoksessa on kehittää aluetta teollisuus- ja varastotoimintaan ja päivittää Jääsalontien varren asemakaava.

Kaavamuutoksessa muutetaan voimassa olevan kaavan teollisuus- ja varstorakennusten korttelialueita (T) ja toimistorakennusten korttelialue (KT) ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varstorakennusten korttelialueiksi (TY-3 ja TY-5) ja Jääsalontien varressa toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-6). Jääsalontien varren tontteja laajennetaan Anttilanojaan päin. Kaavamuutoksessa otetaan erityisesti huomioon Nuottasaaren tehdasalueen kemikaalionnettomuuksien vaikutusalueet.

Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijaon muutos Nuottasaaren kaupunginosalle ja tonttijako ja tonttijaon muutos Limingantullin kaupunginosalle.

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan ei ole tehty muutoksia. Kaavan hyväksyminen.

**Esittelyteksti**

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.3.–28.4.2016. Ehdotuksesta saatiin yksi lausunto, jossa todetaan, ettei Tukesilla ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Pohjois-



Pohjanmaan liitto ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa. Tukesin lausunto on selostuksen kohdassa 4.5.3. Yhdyskuntalautakunta on 15.3.2016 § 102 päättänyt esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä, mikäli kaavaehdotuksesta ei nähtävillä olon aikana jätetä muistutuksia tai kaava-asiakirjojen muuttamista edellyttäviä lausuntoja.

#### Yleiskaava

Oulun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on koillis- ja kaakkoisosiltaan teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) ja lounais- ja luoteisosiltaan teollisuus- ja varastoalue (T/kem), jolla on merkittävä, vaarallisia kemikaaleja valmistava tai varastoiva laitos. Uuden Oulun yleiskaavassa (hyv. 18.4.2016) suunnittelualue on pääasiassa teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Jääsalontien varsi on palvelujen, hallinnon ja erikoistavarankaupan aluetta (P-1), joka varataan hallinnolle ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutosalue sijaitsee lähellä tehdasaluetta, jolla varastoidaan vaarallisia kemikaaleja. Tämän vuoksi kaavan reunaehtoien selvittämiseksi järjestettiin kaksi asiantuntijapalaveria viranomaisten kanssa ennen kaavamuutoksen käynnistämistä. Niistä jälkimmäisessä 25.6.2013 pidetyssä palaverissa Tukes, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Oulu-Koillismaan pelastuslaitos ja Oulun seudun ympäristötoimi katsoivat, että tehtaan kemikaalionnettomuuksien vaara-alueet huomioon ottaen esitetty toiminta sopii alueelle esitetyllä tavalla (selostuksen kohdat 3.3. ja 4.3.3). Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Tukesilta, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta ja Pohjois-Pohjanmaan liitolta. Kaavassa on otettu huomioon lausunnoissa esitetyt näkökannat. Kaikki lausunnot on esitetty selostuksen kohdissa 4.5.2 ja 4.5.3.

#### Yhteistyö Nuottasaaren tehdasalueen toimijoiden kanssa

Nuottasaaren tehdasalueen toimijat ovat olleet mukana kaavan ohjausryhmässä, joka on esitelty selostuksen kohdassa 4.3.2.

#### Selvitykset

Kaavamuutosaluetta koskien on laadittu seuraavat selvitykset (selostuksen kohdassa 3.3):

- Kemikaalionnettomuuksien vaikutusalueet 2013, päivitys 2016
- Luonto- ja maisemaselvitys 2014
- Liikenneselvitys 2014
- Varikon toiminnallinen selvitys 2013



- Rakennettavuusselvitys 2005
- Pilaantuneisuustutkimus 2005

Kemikaalionnettomuuksien vaikutusalueet -raportin mukaan kaavoitettavalle alueelle ulottuvat klooridioksidiveden siirtolinjan katkeamisen, akryylinitriilin varastosäiliön suurten vuotojen sekä butadieenin junavaunun ja butadieenin varastosäiliön repeämisistä muodostuvien tulipallojen lämpösäteilyn vaikutukset. Kaavassa vaara-alueen ulkopuolelle jäävä alue eli TY-3-korttelialue on rajattu pisimmälle suunnittelualueelle ulottuvien eli klooridioksidiveden siirtolinjan katkeamisen (770 m) ja butadieenin varastosäiliön repeämisen (510 m) vaikutusalueiden mukaisesti.

#### Asemakaavan muutos 4.3.2016:

Asemakaavan muutoksessa muutetaan kaava-alueen länsiosassa voimassa olevan asemakaavan teollisuus- ja varastorakennusten (T) ja toimistorakennusten (KT) korttelialueet sekä katualue ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TY-5). Korttelialue sijaitsee tehdasalueen kemikaalionnettomuuksien vaara-alueella, joka on kaavassa rajattu va-1-merkinnällä. Tämän vuoksi alue voidaan ottaa muuhun kuin tehtaan toimintaan liittyvään yleiseen teollisuus- ja varastoaluekäyttöön vain jos tehdasalueen toiminnan muutoksista johtuen kyseinen vaara-alue poistuu. Alueen keskelle on osoitettu arvokkaan mäntymetsän alue (luo) sekä muita luonnon kannalta arvokkaita säilytettäviä metsäalueita.

Kemikaalionnettomuuksien vaikutusalueen (va-1) ulkopuolella sijaitseva voimassa olevan kaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) – edellisen itäpuolella – muutetaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla sallitaan varikkotoiminta (TY-3). Alueen toiminta ei saa aiheuttaa asiakasliikennettä. Tilat, joissa ihmisiä oleskelee ja joiden läheisyydessä he useimmin liikkuvat, tulee sijoittaa korttelialueella mahdollisimman kauas tehdasalueen onnettomuusriskin vaara-alueesta. Poistumisen tulee olla mahdollista hätätilanteessa tehdasalueelta pois päin. Kaavan perusselvityksissä on valittu TY-3-alueen esimerkkitoiminnaksi varikkotoiminta, jonka mukaisena on laadittu kaavan pohjaksi liikenneselvitys ja maankäytön viitesuunnitelmat.

Jääsalontien varren nykyinen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) muutetaan nykyisen toiminnan mukaisesti toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa enintään 2-kerroksisia liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia (KTY-6). Kaavamääräys ei mahdollista vähittäiskaupan suuryksikön



sijoittamista alueelle. Samalla kyseisiä tontteja on laajennettu länteen Anttilanojaan päin. Tonttien länsipuolelle on osoitettu uusi katuyhteys Temmeksentieltä Nuottasaarentielle. Katuyhteys on tulevaisuuden varaus, joka toteutetaan siinä vaiheessa kun liikenneverkon toimivuus sitä vaatii.

Suunnittelualue on kooltaan n. 35 ha. Rakennusoikeutta kaavamuutosalueelle on osoitettu yhteensä 138 924 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on osoitettu pääasiassa tehokkuusluvulla  $e=0.6$ . TY-5-korttelialueella tontilla nro 48 rakennusoikeus on osoitettu kerrosalana rakennusaloittain (yht. 45 000 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tehokkuutta  $e=0.33$ ) ja KTY-korttelialueella tehokkuusluvulla  $e=0.65$ .

Kaavassa on esitetty autopaikkavelvoitteet eri toiminnoille. Kaavan kolmiomääräyksessä on esitetty lisäksi määräyksiä koskien rakennusten julkisivumateriaaleja, tonttien aitaamista, ulkovarastointia, hulevesiä ja muuntamoita.

#### Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu yhdyskuntarakenteeseen, luontoon ja luonnonympäristöön, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön sekä liikenteeseen. Vaikutusten arviointi on esitetty selostuksen kohdassa 5.4.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Pennanen

Päätösesitys

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 4.3.2016 päivätty asemakaavan muutos ja 4.3.2016 päivätty tonttijako ja tonttijaon muutokset hyväksytään.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

#### **Liitteet**

564-2118 (Nuottasaaren teollisuusalue) Asemakaavan selostus ja kartat 4.3.2016

#### **Oheismateriaali**

-



**Kaupungin-  
hallituksen  
päättösehdotus**

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 4.3.2016 päivätyn asemakaavan muutoksen ja 4.3.2016 päivätyt tonttijaon ja tonttijaon muutokset.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.



Päivämäärä  
13.06.2016

## VALITUSOSOITUS

Pöytäkirja on ollut nähtävänä 17.6.2016

### Valitusviranomainen

Päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta valittamalla Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

postiosoite	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, PL 189, 90101 OULU		
käyntiosoite	Isokatu 4, 3. krs, 90100 OULU		
puhelin	029 564 2800	sähköposti	oulu.hao(at)oikeus.fi
faksi	029 564 2841	virka-aika	klo 8.00 - 16.15

### Valitusoikeus

Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) ja kunnan jäsen.

### Valituksen peruste

Valituksen saa tehdä silla perusteella, että

1. päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
2. päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
3. päätös on muuten lainvastainen.

### Valitusaika

Valitus on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään kolmantenakymmenentenä (30.) päivänä päätöksen tiedoksisaannista. Jos valitusasiakirjat lähetetään postitse, on kirje jätettävä postiin niin aikaisin, että se on hallinto-oikeuden postilokerossa viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen hallinto-oikeuden työajan päättymistä.

### Tiedoksisaanti

Asianosainen ja oikaisuvaatimuksen tehnyt ovat saaneet päätöksestä tiedon, jollei muuta osoiteta, seitsemäntenä (7.) päivänä siitä, kun valituksen alaisen päätöksen sisältävä kirje on jätetty postin kuljetettavaksi (postin leima kirjekuoreessa). Kuntalainen on saanut tiedon päivänä, jona päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 5 momentin mukaan asemakaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 63 §:n mukaisesti asetettu yleisesti nähtäville.

### Valitusajan laskeminen

Valitusajan laskeminen aloitetaan päätöksen tiedoksisaantipäivää seuraavasta päivästä. Jos valitusajan viimeinen päivä ei ole hallinto-oikeuden työpäivä, voi valituksen jättää hallinto-oikeudelle vielä seuraavana työpäivänä.

### Valitusasiakirjat

Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta sekä mahdollisen laillisen edustajan, asiamiehen tai valituksen laatijan nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valituksessa on mainittava päätös, johon haetaan muutosta, muutosvaatimus sekä vaatimuksen perusteet. Valituskirjelmä on valittajan tai laatijan allekirjoitettava. Valitukseen liitetään valituksenalainen päätös alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna sekä kirjekuori, joka osoittaa päivän, jolloin valituksenalainen päätös on annettu postin kuljetettavaksi taikka muu selvitys tiedoksisaannista.

### Oikeudenkäyntimaksu

Tuomioistuinmaksulain nojalla muutoksenhakijalta voidaan periä oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

### Selvitys päätöksen antamisesta tiedoksi

Asianosainen

Luovuttajan allekirjoitus ja tiedoksiantopäivämäärä

- Lähetetty postitse saantitodistusta vastaan  
 Lähetetty postitse tavallisena kirjeenä  
 Lähetetty postiennakolla  
 Luovutettu annettavaksi haastetiedonantona

- Luovutettu asianosaiselle kirjallista todistusta vastaan  
 Muulla tavoin, miten \_\_\_\_\_

Asianosaisen allekirjoitus, kun päätös luovutettu henkilökohtaisesti