



33 §

Asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako, 564-2210, Haukiputaan kaupunginosa (Niittyholma)

Dno

OUKA/692/10.02.03/2014

**Valmistelijat/
Lisätietojen
antaja**

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/kaavoitus, kaavasuunnittelija
Päivi Markuksela, p. 050 430 3319

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 29.4.2014 § 221, OAS
Yhdyskuntalautakunta 7.10.2014 § 453, kaavarunkoluonnokset
Yhdyskuntalautakunta 22.3.2016 § 115, kaavaluonnos
Yhdyskuntalautakunta 16.8.2016 § 332, kaavaehdotus
Yhdyskuntalautakunta 22.11.2016 § 476, hyväksyttäväksi
Kaupunginhallitus 19.12.2016 § 380

**Kaupunginhallituksen
käsittely**

Niittyholman asemakaava-alue sijaitsee Haukiputaan kaupunginosassa 1-2 km:n etäisyydellä Haukiputaan keskuksesta länteen. Niittyholman alueen asemakaavan laatiminen on aloitettu Oulun kaupungin aloitteesta. Alueen kaavoittaminen asuntoalueeksi on esitetty kaupunginvaltuuston 4.11.2013 hyväksymässä maankäytön toteuttamishjelmassa (MATO 2014-2018).

Niittyholman asemakaavalla pyritään turvaamaan lähiaikojen tonttitarjontaa Haukiputaan keskuksen läheisyydessä. Suunnittelutyö jatkaa Haukiputaan keskuksen pientalovaltaista asuntorakentamista ja tukee Haukiputaan keskuksen palveluiden säilymistä ja kehittymistä.

Uudelle asuntoalueelle on osoitettu 113 uutta omakotitonttia. Asemakaavan kokonaismitoitus on n. 250 asuntoa, joista n. 200 asuntoa voidaan rakentaa kaavan laajennusalueelle ja n. 50 asuntoa kaavamuuotosalueelle. Yhteensä alueiden asukasluku tulee olemaan n. 700 asukasta.

Työn yhteydessä tarkistetaan Holma-Haapajärvi I -alueen kortteleiden 2748 ja 2759 asemakaava vastaamaan paremmin nykyistä asuntokysyntää. Lisäksi samassa yhteydessä mahdollistetaan Lehmihaka-puiston asemakaavan muutoksella pyörätien rakentaminen puistossa olevan vilkkaasti käytetyn polun tilalle. Asemakaava-alueeseen on myös liitetty Annalankankaan kaava-alueen pohjoispuolinen alue.

Asemakaava 27.6.2016



Asemakaavan mukaisen uuden asuntoalueen pinta-ala on n. 50 hehtaaria.

Länsikehältä kiertoliittymän kautta on osoitettu Niittyholman asutusalueelle uusi kokoojatie Niittyholmantie, jonka varteen muodostuu kaksi uutta tonttikatua tontteineen. Palleropilven ja Helmiäispilven kautta muodostuu asuntokeskittymät alueen pohjois- ja eteläosaan.

Asemakaava-alue sijoittuu tällä hetkellä verrattain kauas joukkoliikennereiteistä, joten asemakaavassa esitetään rakennettavaksi pääasiassa omakotitontteja. Alueen seitsemän rivitalotonttia sijoittuvat alueen pohjoisosaan Länsikehän varteen. Kerrosluvut vaihtelevat alueittain I, Iu½ tai II välillä.

Omakoti- ja rivitaloasumisen lisäksi asemakaavan alueelle on esitetty tontti korttelissa 2771 merkinnällä A-2, jolle voi rakentaa myös erityisryhmien asuntoja.

Asemakaava-alue tukeutuu palveluiden osalta Haukiputaan keskuksen palveluihin. Länsikehän itäpuolella on Länsituulen koulukeskus, jossa on tilat päiväkodista lukioon saakka.

Länsikehän itäpuolelle on jo rakennettu kevyen liikenteen reitti jatkuen Annalankankaan alueelle saakka. Niittyholman alueelta on esitetty reitit jalankulkijoille ja polkupyöräilijöille Länsituulen koululle sekä Haukiputaan keskukseen. Eteläisempi Niittyholmanpolku jatkuu edelleen Holman asuntoalueen lävitse Haukiputaantielle joukkoliikennereittien varteen.

Suunnittelualueella itä-länsisuunnassa on esitetty kaksi pohjavesialueen rajaa. Pv- m -merkinnällä on osoitettu pohjaveden muodostumisalueen raja ja pv -2 -merkinnällä vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen raja. Lisäksi kolmiomerkinnällä nii, on tarkennettu rakentamista pohjavesialueilla. Niittyholman puistoon on esitetty varaus teleasemalle.

Asemakaavan muutokset 27.6.2016

Asemakaavan muutosten pinta-ala on n. 25 hehtaaria.

Työn yhteydessä tarkistetaan Holma-Haapajärvi I -alueen kortteleiden 2748 ja 2759 asemakaava vastaamaan paremmin nykyistä asuntokysyntää. Tonttien välinen kapea puistosuikale on yhdistetty samaan uuteen kortteliin 2784, jonka kaavamerkintää on muutettu siten, että se mahdollistaa yksikerroksisten rivitalojen



rakentamisen (AR I). Tontille 4 saa rakentaa myös erityisryhmien asuntoja merkinnän (A-2) mukaisesti.

Rakennusoikeutta kaavamuuotosalueelle on osoitettu yhteensä 4 350 k-m² asuinrakentamiseen ja 1150 k-m² autosuojan, talous- ja huoltotilojen rakentamiseen.

Lehmihaan puistossa asemakaavan muutoksella mahdollistetaan pyörätien rakentaminen puistossa olevan vilkkaasti käytetyn polun tilalle.

Asemakaava-alueeseen on liitetty Annalankankaan asemakaavan pohjoispuolinen alue. Asemakaavassa esitetään, että nykyinen tievaraus Mustaniementielle, pysäköintialue ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat alueet poistetaan. Jos tieyhteydelle on tulevaisuudessa tarvetta, niin Helmiäspilven jatkoksi on esitetty ohjeellinen tievaraus Mustaniementielle.

Annalankankaanpuisto yhdistyy luontevasti Niittyholman viheralueisiin yhtenäiseksi lähivirkistysalueeksi. Suunnitelmassa mahdollistetaan, että jättemaista voidaan muotoilla n. 10 metrin korkuiset mäet, joiden kautta Annalankangas - Virpininiemen ulkoilureitti voidaan linjata uudelleen.

Museoviraston arkeologissa selvityksissä suunnittelualan lounaisnurkasta löytyi kaksi laajahkoa ja yksi pienempi muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettua kiinteää muinaisjäännös -aluetta. Alueet on otettu huomioon alueen ohjellisissa tie - ja ulkoilureittisuunnitelmissa. Muinaismuistoalueet on esitetty asemakaavassa sm-5 merkinnöillä.

Kaavamerkintöjä on tarkennettu nii- kolmiomääräyksellä. Määräyksessä on tarkennettu mm. kellaritilojen, työtilojen ja kuistien tai katosten rakentamista. Lisäksi on esitetty määräykset auto- ja polkupyöräpaikkojen rakentamisen määrästä, tarkennettu pohjaveden suojelutavoitteita ja meluntorjuntamääräyksiä.

Asemakaavan yhteydessä laaditut yleissuunnitelmat ja selvitykset ovat luettavissa kaupunkisuunnittelun projektikortilta:
<http://oulu.ouka.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti.asp?ID=822>

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan ja asemakaavan muutosten vaikutuksia on arvioitu:

- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön
- luontoon, luonnon ympäristöön ja maisemaan



- liikenteen järjestämiseen ja liikenneturvallisuuteen
 - yhdyskunta- ja energiatalouteen
 - terveyteen ja turvallisuuteen
 - sosiaalisiin oloihin
 - ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen
 - ympäristön häiriötekijöihin
- Kaavan vaikutukset on esitetty selostuksen kohdassa 5.4. s. 50.

Kortteleihin 2763 ja 2784 laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä. Muille korttelialueille laaditaan erilliset tonttijaot.

Asemakaavan ja asemakaavan muutokset hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Matti Pennanen

Päätösesitys
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 27.6.2016 päivätyt asemakaava ja asemakaavan muutokset sekä 31.5.2016 päivätyt tonttijaot hyväksytään.

Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.

Liitteet	2210 Niittyholma selostus 27.6.2016 hyväksyttäväksi
Oheismateriaali	-
Kaupungin- hallituksen päätosehdotus	Kaupunginvaltuusto hyväksyy 27.6.2016 päivätyt asemakaavan ja asemakaavan muutokset sekä 31.5.2016 päivätyt tonttijaot.
Päätös	Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.



VALITUSOSOITUS

Pöytäkirja on ollut nähtävänä 13.1.2017.

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

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

Valituksen peruste

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valitusaika ja sen alkaminen

Valitusaika on (30) päivää. Valitusaika alkaa kulua päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksi-
saantipäivää/nähtäväksi asettamispäivää ei lueta määräaikaan.

Tiedoksisaanti

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta osoiteta, seitsemäntenä (7.) päivänä siitä, kun valituksen alaisen päätöksen sisältävä kirje on jätetty postin kuljetettavaksi. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä kolmantena (3) päivänä viestin lähettämisestä.

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.

Valitusasiakirjojen sisältö liitteet ja toimittaminen

Kunnallisvalitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. 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. Jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Valituksessa on mainittava päätös, johon haetaan muutosta, muutosvaatimus sekä vaatimuksen perusteet. Valituskirjelmä on valittajan tai laatijan allekirjoitettava. Valitukseen liitetään valituksenalainen päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä, todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta sekä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, valituksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mikäli valituskirjelmä lähetetään postitse, on se jätettävä postiin niin ajoissa, että se ehtii perille viraston aukioloaikana ennen valitusajan päättymistä.

Valitusasiakirjat voi toimittaa myös faksina tai sähköpostitse. Sähköisen asiakirjan (telekopio tai sähköposti) tulee olla määräaikana viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ei ole syytä epäillä. Valitusasiakirjoja, jotka sisältävät arkaluonteisia henkilö- tai salassa pidettäviä tietoja, ei suositella lähetettäväksi sähköpostitse tai sen liitteenä. Kunnallisvalitus lähetetään aina lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Tuomioistuinmaksulain nojalla muutoksenhakijalta voidaan periä oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 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. (Tuomioistuinmaksulaki 11.12.2015/1455).



Päivämäärä
09.01.2017

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