



30 §

Asemakaavan muutos ja asemakaava 564-2375 ja tonttijaon muutokset, Perävainion ja Kaakkurin kaupunginosat (Oulunportti ak)

Dno

OUKA/4679/10.02.03/2018

**Valmistelijat/
Lisätietojen
antaja**

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

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 5.6.2018 § 264, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntalautakunta 6.11.2018 § 506, kaavaluonnos
Yhdyskuntalautakunta 29.1.2019 § 45, kaavaehdotus
Kaupunginhallitus 25.3.2019 § 102

**Kaupunginhallituksen
käsittely**

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Perävainion kaupunginosan kortteleita 50, 51 ja 53 ja katu- ja viheralueita sekä rautatie- ja maantien aluetta ja Kaakkurin kaupunginosan katu- ja viheraluetta. Asemakaava laaditaan osalle Kaakkurin kaupunginosaa.

Asemakaavaehdotus on laadittu yhdyskuntalautakunnan hyväksymän Oulunportin maankäytön, liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelman (564-2343) mukaisesti. Asemakaavassa muutetaan voimassa olevan asemakaavan korttelialueet (K-4, KL ja PL) liikerakennusten korttelialueiksi (K-8 ja KM-8). Tonteille saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, ja vähittäiskaupan osalta paljon tilaa vaativaa ja muuta ei-keskustahakuista erikoiskauppaa. KM-8-tonteille mahdollistetaan lisäksi vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen. Kaavassa osoitetaan uusi katuyhteys moottoritien ali Kaakkuriin, uusi moottoritien varteen tulevia tontteja palveleva lenkkikatu ja lisäksi Visiolinja-katu jatketaan Vasaraperän puolelle. Rakennusoikeutta kaava-alueelle osoitetaan yhteensä 89 700 k-m². Työpaikkoja alueelle sijoittuu noin 500 kpl.

Esittelyteksti

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 8.2.-11.3.2019.



Ehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa, jotka olivat Väylävirastolta ja Fingrid Oyj:ltä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Lisäksi Pohjois-Pohjamaan ELY-keskus ilmoitti, ettei heillä ole tarvetta antaa lausuntoa, koska kaavaehdotuksessa on otettu huomioon heidän kaavaluonnoksesta antama lausunto sekä viranomaisneuvottelussa esittämät kommentit. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan kaavaselostuksen kohdassa 4.5.2. Ennen kaavaehdotuksen nähtävilläoloa saatiin myös Elisa Oyj:n palaute, jossa ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutokseen.

Yhdyskuntalautakunta on 29.1.2019 § 45 päättänyt esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä, mikäli kaavaehdotuksesta ei nähtävillä olon aikana jätetä muistutuksia tai kaava-asiakirjojen muuttamista edellyttäviä lausuntoja.

Maakuntakaava ja yleiskaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu osaksi taajamatoimintojen aluetta, vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueeksi ja osaksi Oulun seudun laatukäytävää. Uuden Oulun yleiskaavassa alue on palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan aluetta (P-1), jolle saa sijoittaa sellaisia erikoistavarankaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle.

Oulunportin maankäytön, liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma 11.6.2018

Asemakaava laaditaan yhdyskuntalautakunnan 26.6.2018 § 330 hyväksymän Oulunportin maankäytön, liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelman mukaisesti. Tavoitteena yleissuunnitelmassa oli muodostaa Oulunportin alueesta kaupungin eteläosan merkittävä työpaikkojen, palveluiden ja erikoistavarakaupan keskittymä, joka liittyy toiminnallisesti ja liikenteellisesti Kaakkurin keskukseseen. Asemakaavamuutoksessa on jätetty suunnittelualueen ulkopuolelle yleissuunnitelmassa Kaakkurin puolelle esitetty toimistokortteli.

Suunnitteluvaraukset

Yhdyskuntalautakunta päätti alueelle tulevien yritysten suunnitteluvarauksista 27.2.2018 § 105. Suunnitteluvarauksen Oulunportin alueelle saivat Rinta-Joupin Autoliike Oy, Suomen Autokauppa Oy, Best-Caravan Oy, LVI-WaBek Oy, Terwa Kiinteistökehitys Oy, Temotek Oy, Siklatilat Oy ja Newsec Asset Management Oy. Ennen asemakaavan luonnosvaihetta Best-Caravan Oy jättäytyi pois alueelta ja sille varattu tontti liitettiin viereisiin tontteihin.



Perusselvitykset

Oulunportin yleissuunnittelutyön yhteydessä laadittiin luonto- ja maisemaselvitys, kehittämissuunnitelma, rakennettavuusselvitys ja hulevesiselvitys. Asemakaavatyön aikana täydennettiin hulevesi- ja rakennettavuusselvitystä sekä laadittiin tärinäselvitys ja täydentävä liikenneselvitys. Kaikki perusselvitykset on esitelty selostuksen kohdassa 3.3.

Viitesuunnitelmat

Alueelle suunnitteluvarauksen saaneet toimijat ovat laatineet tonteilleen alustavia tontinkäyttösuunnitelmia. Viitesuunnitelmat on esitetty selostuksen kohdassa 6.1.

Viranomaisneuvottelu

Viranomaisneuvottelu järjestettiin kaavahankkeesta 11.1.2019. Neuvotteluun osallistuivat edustajat ELY-keskuksesta, Kempeleen kunnasta ja Oulun kaupungilta. Neuvottelussa käytiin läpi Kempeleen kunnan kaavaluonnoksesta antama lausunto ja Oulun kaupungin laatima vastine siihen. Lausunto selostuksen kohdassa 4.5.1. Neuvottelussa viranomaisilla ei ollut huomautettavaa kaavasta eikä vaatimuksia uusien perusselvitysten tekemisestä kaavaa varten. Tästä huolimatta laadittiin täydentävä liikenneselvitys, jolla selvennettiin kaavaluonnoksesta saadun palautteen takia kaavan liikenteellisiä vaikutuksia.

Asemakaavan muutos ja asemakaava 14.1.2019

Asemakaavaan ei ole tehty mitään muutoksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Vain yksi kirjoitusvirhe on korjattu kaavan kolmiomääräykseen.

Kaavan rakenne

Kaava noudattaa rakenteeltaan Oulunportin maankäytön yleissuunnitelmaa (11.6.2018).

Asemakaavassa muutetaan voimassa olevan asemakaavan korttelialueet (K-4, KL ja PL) liikerakennusten korttelialueiksi (K-8 ja KM-8). Tonteille saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, ja vähittäiskaupan osalta paljon tilaa vaativaa ja muuta ei-keskustahakuista erikoiskauppaa. KM-8-tonteille mahdollistetaan lisäksi vähittäiskaupan suuryksikön eli yli 4000 k-m2 kokoisen kaupan yksikön sijoittaminen. Päivittäistavaran myymälää ei alueelle sallita.

Oulunportin alue on yhdistetty Kaakkurin keskukseen uudella moottoritien alittavalla katuyhteydellä. Visiolinja-katu on linjattu



pohjoisosaltaan kulkemaan alueen länsirajalla radan varressa, mikä mahdollistaa pohjoisosaan isomman tontin sijoittamisen. Moottoritien varteen näkyvimmällä paikalla on sijoitettu tiivis rakennusten rivi, jonka tontteja palvelee uusi Portinkaarrenlenkkikatu. Samalla moottoritien varren rakennukset suojaavat aluetta vt 4:n liikennemelulta.

Rautatiealueen varren tontit sijaitsevat kiinni rautatiealueen rajassa, mutta niiden rakennusalat on rajattu kauemmaksi radasta ratatärinän aiheuttaman vaurioriskin ja olevien teknisten linjojen takia. Alueen eteläosassa Visiolinjan länsipuolella sijaitsevia tontteja on yleissuunnitelmasta poiketen liitetty pareittain yhteen isommiksi tonteiksi.

Alueen eteläosassa säilyy laajempi viheralue (Visiopuisto), jossa kulkeva nykyinen hulevesioja, Virtaoja, linjataan uudelleen ja sen varteen osoitetaan laajennusalueita hulevesien viivytystä varten.

Mitoitus

Rakennusoikeutta kaava-alueelle osoitetaan yhteensä 89 700 k-m², josta KM-8-korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 65 400 k-m² ja K-8-korttelialueiden 24 300 k-m². Tonteittain rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuuslukua $e=0.29...0.51$. Rakennusoikeus vähenee kaavamuutosalueella 66 600 k-m² verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Työpaikkoja alueelle sijoittuu noin 500 kpl.

Kerros-luku alueella on etupäässä enintään kaksi (II) ja alueen keskellä sijaitsevan aukion tuntumassa enintään viisi kerrosta (V). Kaavan kolmiomääräyksessä on esitetty auto- ja pyöräpaikkavelvoitteet. Kolmiomääräyksessä on myös tarkempia määräyksiä koskien mm. piha-alueita, hulevesien viivytystä tonteilla, happamia sulfaattimaita, radan läheisyyteen rakentamista, tärinää, melua ja kaupunkikuvaa.

Alue sisältyy maakuntakaavan Oulunseudun laatukäytävään ja sen vuoksi lk-kolmiomääräyksessä edellytetään, että suunnittelun ja rakentamisen tulee olla erityisen laadukasta.

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksia on arvioitu kaupunkirakenteeseen, kaupunkikuvana ja maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön, liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen, ihmisten elinoloihin, kaupalliseen toimintaan, palveluihin ja elinkeinoelämään ja lisäksi on arvioitu hankkeen taloudelliset vaikutukset. Vaikutusten arviointi on esitetty selostuksen kohdassa 5.5.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.



Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Päivi Laajala

Päätösesitys
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 14.1.2019 päivätty asemakaavan muutos ja asemakaava ja 14.1.2019 päivätty tonttijaon muutokset hyväksytään.

Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.

Liitteet

- 564-2375 (Oulunportti ak) Asemakaavan selotus ja liitteet 14.1.2019
- 564-2375 (Oulunportti ak) Asemakaavakartta 14.1.2019

Oheismateriaali

-

**Kaupungin-
hallituksen
päättösehdotus**

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 14.1.2019 päivätyn asemakaavan muutoksen ja asemakaavan ja 14.1.2019 päivätty tonttijaon muutokset.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.



Päivämäärä
01.04.2019

VALITUSOSOITUS

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	pohjois-suomi.hao(at)oikeus.fi
faksi	029 564 2841	virka-aika	klo 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

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 sille 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 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. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä kolmantena (3) päivänä viestin lähettämisestä. *Kunnan jäsenen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Pöytäkirja on **5.4.2019** viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 4 momentin mukaan asemakaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 140 §:n mukaisesti nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Valitusasiakirjojen sisältö, liitteet ja toimittaminen

Kunnallisvalitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan

Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta sekä mahdollisen laillisen edustajan, asiamiehen tai valituksen laatijan nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot. Jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- 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 arkilauantai, 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.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.



Päivämäärä
01.04.2019

Selvitys päätöksen antamisesta tiedoksi

Asianosainen

Luovuttajan allekirjoitus ja tiedoksiantopäivämäärä

- Lähetetty postitse tavallisena kirjeenä
 Lähetetty sähköpostilla