



50 §

Asemakaava ja asemakaavan muutos 564-2454, Välikylän kaupunginosa, (Yritysrinne ja Yrityskaarre)**Dno**

OUKA/987/10.02.03/2020

Tiivistelmä

Kaavatyö koskee Välikylän kaupunginosan Välikylän yrityspuiston kaavamuutosta ja kaavan laajennusta.

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin aloitteesta ja on maankäytön toteuttamisohjelman (MATO) tavoitteiden mukaista.

Välikylän yritysalueita kehitetään monipuolisena pienteollisuuden ja yritystoiminnan alueena, jolloin elinkeinoelämän ja yritysten toimintaedellytykset ja kasvumahdollisuudet paranevat Oulun seudulla.

Asemakaavaan muutoksella mahdollistetaan merkittävän työpaikka-alueen laajentaminen kaupungin yhdellä merkittävistä kasvusuunnista vilkkaasti liikennöidyn Kuusamontien varrella. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen palvelemaan nykyistä monipuolisemmin erilaisia työpaikkarakentamisen hankkeita.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa ja yksi mielipide. Kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Kaava hyväksyttäväksi kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustoon.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 10.2.2023 päivätyn asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösesitys tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Esittelyteksti**Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavan muutos koskee Välikylän kaupunginosan korttelin 101 tontteja 3-6, korttelin 104 tontteja 5-6, korttelin 106 tontteja 11-12, kortteleita 112, 126, 127 ja 128 sekä lähivirkistys-, ja katualueita. Asemakaava koskee osaa tiloista 47:13, 47:115 ja 47:126.

Päivämäärä
22.05.2023

Kaavaehdotus oli nähtävillä 10.3. -11.4.2023 välisen ajan. Ehdotuksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja yksi muistutus. Saatu palaute ei antanut aihetta muuttaa kaavaehdotusta. Palaute vastineineen löytyvät kaavaselostuksesta kohdasta 4.6.3.

Kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia nähtävillä olon jälkeen.

Laaditut selvitykset

Suunnittelutyötä varten on laadittu luonto- ja maisemaselvitys, rakennettavuus- ja sulfidiselvitys, hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma sekä liikenneselvitys. Selvitykset löytyvät kokonaisuudessaan Oulun kaupungin nettisivuilta, suunnitelmat ja hankkeet -sivulta kaavatunnuksella 564-2454 ja referoituna kaavaselostuksesta.

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 10.2.2023

Asemakaava ja asemakaavan muutosalue sijoittuu n. 9 km etäisyydelle Oulun keskustasta, Kuusamontien varteen, Välikylän yrityspuistoon. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja idässä Välikylän yrityspuiston Hallitien varren tontteihin, kaakossa Kuusamontien LT -varaukseen ja etelässä sekä lännessä kaavoittamattomaan alueeseen. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta aluetta, lukuun ottamatta katuverkkoa ja kunnallistekniikkaa.

Alueella ei ole rakennuksia ja alueelle on tehty voimakkaita maanmuokkauksia ja hakkuita. Kadut on rakennettu ja päällystetty voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kevyen liikenteen reitit ovat vielä sorapinnoilla. Hongikkopuistoon on rakennettu hulevesien käsittelyä varten hulevesiallas ojineen.

Suunnittelualueen koko on n. 29 ha. Kaavan rakenne säilyy nykyisen asemakaavan mukaisena eikä korttelinrajoihin esitetä muutoksia.

Suunnittelualueen sisääntuloväylän, Parsiaismaantien ja Yritysrinne-tien kulmaukseen esitetään liikerakennusten korttelialueena (KM-8), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Vähittäiskaupan osalta alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketiloja, kuten esim. rauta- ja rakennustarvike-, kodinkone-, huonekalu-, puutarha-alan-, veneiden-, moottoriajoneuvojen tai vastaavia paljon tilaa vaativaa erikoistavara-kaupan tiloja. Korttelin rakennusoikeus on n. 14 300 k-m² ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on IV. Kortteliin saa sijoittaa päivittäistavaran myyntitilaa 500 kem². Kortteliin saa sijoittaa polttoaineen



jakeluaseman ja ns. rekkaparkin sijoittaminen kortteliin on mahdollista.

Yritysrinne ja Yrityskaarre -teiden tuntumassa sijaitseviin kortteleihin 126 ja 127 saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia (KTY-1). Kortteleihin saa rakentaa V kerroksisia rakennuksia ja rakennusoikeudet ovat n. 11 000 k-m² ja n. 16 500 k-m². Kortteleihin ei sallita päivittäistavaramyymälän sijoittamista (ei pm) ja kortteleiden alueista saa käyttää rakentamiseen 40 %. Katualueiden risteysalueiden tuntumaan esitetään liittymäkielto-merkintöjä. Kortteliin 127 esitetään muuntamon paikka suoja-alueineen.

Alueen pohjois- ja koillisosa esitetään teollisuus- ja varastorakennusten alueina (T) ja ne liittyvät luontevasti jo rakennetun Välikylän yrityspuiston teollisuusalueisiin. Kortteleihin rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $e=0,4 - 0,45$. T-kortteleissa on autopaikkamääräys, jonka mukaan kolmea työntekijää kohden tulee rakentaa yksi autopaikka (1ap/3ty). Tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja saa rakentaa määräyksen m20%(50%) mukaisesti.

ET -korttelialueella sijaitsee masto. Korttelin tehokkuusluku on $e=0,05$ ja kortteliin esitetään johtovarauksia.

Kaikkiin kortteleihin on lisätty hulevesien hallintaa varten hule2(100)12 -määräys. KM-8 ja KTY-1 kortteleihin on esitetty tarkentava kolmiomääräys väli1 ja T-tonteilla väli2 -kolmiomääräys. Näissä annetaan määräyksiä mm. auto- ja pyöräpaikoitukseen, kaupunkikuvaan ja rakentamiseen sekä rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan.

Suunnittelualueen keskellä on laajahko lähivirkistysalue, Hongikkopuisto, jonne on rakennettu hulevesien käsittelyä varten allas ojineen (hule). Hule 4 -määräyksessä määrätään yleisten alueiden hulevesien hallintarakenteista. VL-alueella on ohjeellinen kevyen liikenteen reitti ja kaksi varausta muuntamoille.

Voimassa olevassa asemakaavassa liike-, toimitila- ja teollisuusrakentamisen kokonaismäärä on 78 800 k-m². Kaavamuutoksessa edellä mainitun rakentamisen määräksi esitetään n. 81 700 k-m². Kaavaluonnosvaiheesta rakennusoikeutta nostettiin KTY-1 kortteleiden osalta, jolloin kokonaisrakennusoikeus tulee olemaan n. 3000 k-m² enemmän kuin mitä voimassa olevassa asemakaavassa on esitetty. Asemakaavan muutoksessa esitetään



kaupallisia palveluja n. 40 000 k-m² vähemmän, kuin voimassa oleva asemakaavassa.

Korttelin 101 tonteilla 3-5 ja korttelin 104 tonteilla 5 ja 6 on voimassa sitova tonttijako. Korttelin 101 tontille 6, osalle korttelia 106, kortteliin 112 sekä kortteleihin 126 - 128 laaditaan erilliset tonttijaot.

Hankkeesta ei laadita maankäyttösopimuksia.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 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
Kaupunginjohtaja Seppo Määttä

Päätösesitys
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 10.2.2023 päivätty asemakaava ja asemakaavan muutos hyväksytään.

Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöshistoria Yhdyskuntalautakunta 5.5.2020 § 214, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntalautakunta 7.6.2022 § 343, luonnos
Yhdyskuntalautakunta 21.2.2023 § 81, ehdotus
Kaupunginhallitus 15.5.2023 § 141

Liitteet 564-2454 (Yritysrinne, Yrityskaarre) kartta 10.2.2023 hyväksyttäväksi
564-2454 (Yritysrinne, Yrityskaarre) selostus 10.2.2023 hyväksyttäväksi

Oheismateriaali -

Esittelijä -

Valmistelijat Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/ kaavoitus,



kaavasuunnittelija Päivi Markuksela, p. 050 430 3319

**Täytäntöönpano-
tiedot**

Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukslle, maanmittauslaitokselle, lausunnon ja muistutuksen jättäneille sekä kaavoitukselle. Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

Päivämäärä
22.05.2023**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>.

**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 26.5.2023 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 26.5.2023