



244Dno-2024-311

Tonttijaon muutos / kortteli 27048, tontit 1 ja 2, Huilaaajapolku 2

Kempeleen kunnalta on haettu ohjeellisen tonttijaon muuttamista Linnakankaan tilasto- ja Zeniitin pienalueelta (112/027) siten, että korttelin 27048 tonttien 1 ja 2 pinta-aloihin tehdään muutokset. Tontin 1 pinta-ala on 14310 m² ja tonttijaon muutoksen myötä tontti pienenee 11166 m² kokoiseksi tontiksi. Ylijäänyt osa liitetään tonttiin 2, jolloin tontti 2 laajenee 7288 m² kokoiseksi tontiksi. Tonttijakomuutoksen myötä muodostuvat uudet tontit 6 (Huilaaajapolku 2, 11166 m²) ja 7 (Huilaaajapolku 4, 7288 m²).

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Zeniitin alue, joka on saanut lainvoiman 2.2.2022. Kortteli on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Maksimikerrosluku tontilla on IV. Tonttitehokkuudeksi on merkitty e=0.40 ja 10 prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää majoitustiloja varten (maj10%). Tontille on ohjeellisilla merkinnöillä osoitettu pysäköintialuetta ja aluetta, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Indeksien -50 mukaan korttelialue sisältyy Oulun seudun laatukäytävään, indeksin -55 perusteella korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä, indeksin -75 perusteella korttelialueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää 10 000 k-m².

Naapurien kuuleminen ja lausunnot

Tonttijakoehdotus on ollut julkisesti nähtävillä Kempeleen kunnan kaavoituksen ilmoitustaululla 30.5. - 13.6.2024 välisen ajan. Pohjois-Pohjanmaan museo toteaa lausunnossaan, että esitetyllä tonttijakoehdotuksella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museo anna aiheesta erillistä lausuntoa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kempeleen Vesihuollon verkosto-otteen ja kommenttien mukaan verkostot on toteutettu voimassa olevan kaavan mukaan, joten tonttijaon muuttuessa liittymispiste vesihuollon verkostoon jää naapuritontin puolelle. Vesihuolto edellyttää, että liittyjä järjestellee kustannuksellaan tonttijohtojensa rakentamisen naapuritontilta omalle tontilleen ja hoitaa sopimisen naapuritontin omistajan kanssa.

Liitteet:

- 1 Asemapiirros VE2 ja havainnekuvat_Huilaaajapolku 2
- 2 Asemapiirros VE1 ja havainnekuvat_Huilaaajapolku 2
- 3 Voimassaolevakaava Huilaaajapolku 2
- 4 Tonttijaonmuutoskartta Huilaaajapolku 2

Päätöksen peruste

Hallintosäännön 10 luvun 5 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan kaavoituspäällikkö päättää ohjeellisen tonttijaon muutoksista. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n 4 momentin mukaan erillisen tonttijaon laatii kunnan kiinteistöinsinööri tai hänen määräyksestään kunnan muu viranhaltija, jolla tulee olla maanmittausalan korkeakoulututkinto tai muu vähintään teknikkotasoinen maanmittausalan tutkinto.



Kempeleen kunnan kaavoituspäälliköllä ei ole maanmittausalan tutkintoa, joten hallintosäännön määräys on jätettävä soveltamatta. Toimivalta kuuluu maankäyttöpäällikölle, jolla on maankäyttö- ja rakennusasetuksen edellä mainitun pykälän mukainen maanmittausalan tutkinto.

Päätös

Päätän tehdä tonttijaon muutoksen Linnakankaan tilasto- ja Zeniitin pienalueella (112 /027) siten, että korttelin 27048 tontti 1 pienenee ja muutoksen myötä muodostuvat uudet tontit, tontti 6 (Huilaajanpolku 2, 11166 m²) ja tontti 7 (Huilaajanpolku 4, 7288 m²). Hakija vastaa mahdollisista kunnallisteknisiin verkostoihin liittyvistä muutuskustannuksista.

Tiedoksi

kunnanhallitus, kunnanjohtaja, tekninen johtaja, maankäyttöpäällikkö, kaavoitus, tekninen avustaja (KP), palvelusihteri (HJ), johtava rakennustarkastaja, maanmittauslaitos, verohallinto, hakija

Allekirjoitus

Päivi Alitalo, maankäyttöpäällikkö

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Kempeleen kunta 26.06.2024 klo 10:18. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 26.6.2024.



Hallintovalitus

§ 15

Hallintovalitus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla.

Muutoksenhakuoikeus

Valitusoikeus erillisen tonttijaon hyväksymisestä on:

1. samassa korttelissa olevan, tonttijaolla jaettavaan alueeseen rajoittuvan kiinteistön omistajalla ja haltijalla;
2. muulla kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen; sekä
3. kunnalla.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantoa, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jona päätös on luovutettu asianosaiselle tai hänen lailliselle edustajalleen. Postitse saantitodistusta vastaan lähetetystä asiakirjasta katsotaan asianosaisen saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana.

Käytettäessä todisteellista sähköistä tiedoksiantoa päätös katsotaan annetun tiedoksi, kun asiakirja on noudettu viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

postiosoite: PL 189, 90101 Oulu
käyntiosoite: Isokatu 4, 3. krs, Oulu
faksi: 02956 42841
sähköposti: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi

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.

Valituksen liitteet

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 oikeusministeriön asetuksessa (31.12.2018 /1383) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kempeleen kunnan kirjaamosta.

Kempeleen kunta
PL 12
90441 Kempele
sähköposti: kirjaamo@kempele.fi

Kirjaamon aukioloaika on työpäivisin klo 9.00 - 15.00.