



6 §

Asemakaavan ja tonttijaon muutokset 564-2481, Ritaharjun kaupunginosa (Pohjois-Ritaharjun koulun laajennus)

Dno

OUKA/5959/10.02.03/2020

Tiivistelmä

Asemakaavan muutosehdotus koskee Ritaharjun kaupunginosan korttelia 164 sekä sen itäpuolista puistoaluetta. Asemakaavalla muodostetaan uusi yleisten rakennusten tontti nykyiselle puistoalueelle Pohjois-Ritaharjun koulua laajentavan koulurakennuksen rakentamiseksi. Nykyinen pohjois-eteläsuuntainen jalankululle ja pyöräilylle varattu yhteys siirretään uuden tontin ja olemassa olevan päiväkodin väliselle alueelle.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt koulun rakentamiseksi laaditun hankesuunnitelman 21.4.2020 ja tilapalvelut on hakenut kaavamuutosta 12.5.2020. Hankesuunnitelmassa esitettiin noin 340 oppilaan alakoulun rakentamista vuokrahankintamenettelyinä. Tilapalvelut on kilpailuttanut hankkeen rakentajan.

Asemakaavaehdotusta on nähtävillä olon jälkeen tarkennettu vähäisesti saadun muistuksen johdosta piha-alueen järjestelyjä koskevien asemakaavamääräysten osalta.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 10.9.2021 päivätyn ja 18.11.2021 korjatun asemakaavan sekä 18.11.2021 päivätyn tonttijaon.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösesitys tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Esittelyteksti

Kaupunginhallituksen käsittely:

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 5.10.2021 – 4.11.2021 välisen ajan ja siitä saatiin yksi muistutus. Muistutus sekä siihen annettu vastine on asemakaavaselostuksen kohdassa 4.4.4.

Saatu palaute aiheuttaa asemakaavaan muutoksia. Muutokset eivät ole olennaisia, jolloin kaavan uudelleen julkisesti nähtäville asettaminen ei ole tarpeen

Asemakaavan muutosehdotus päivätty 10.9.2021 ja korjattu 18.11.2021

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan tehtiin seuraavia pieniä muutoksia: Pallokentän ohjeellista sijaintia siirrettiin kohti tontin eteläreunaa ja tontin pohjoisreunaan lisättiin istutettavien puiden merkintä.



Lisäksi rit-5 kaavamerkintään lisättiin: ”Pallokentän valaistus ja aitaaminen suunnitellaan niin, että haittaa naapurustolle tulee mahdollisimman vähän. Pallokentän reunaan rakennetaan paikka mm. luistimien pukemista varten.

Tontin eteläosan autojen pysäköintipaikalta järjestetään sujuva kulkuyhteys pallokentälle, niin että pallokentän käyttäjien kulku sitä kautta on luontevinta.”

Nykyisen koulun laajennettava tontti ja uusi tontti muodostavat oman yleisten rakennusten korttelialueensa, joka sijoittuu keskeisesti Pohjois-Ritaharjun laajenevalle pientaloalueelle. Korttelialuetta rajaa idässä tällä asemakaavalla siirrettävän jalankulku- ja pyörätien katualue, lännessä tonttikatu, pohjoisessa tonttikatu ja puistoon rakennettu jalankulku- ja pyöräilytie sekä etelässä Jahtivoudintien kokoojakatu. Koulun yleisten rakennusten korttelialue muodostaa Jahtivoudintien varteen palveluryppään yhdessä sen itä- ja länsipuolisten palvelurakennusten korttelialueiden kanssa. Palvelujen muodostama kokonaisuus liittyy kiinteästi Ritaharjun pohjois-eteläsuunteiseen viheralue- ja ulkoiluverkkoon. Siitä on hyvät joukkoliikenteen, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet Ritaharjun keskukseen sekä kaupungin keskusta.

Koulu rakennetaan vuokrahankintamenettelyinä, jossa tarjouskilpailun hankintakriteereinä esitetään laatuvaatimuksia ympäristön toteuttamiseksi. Tarjouskilpailu on toteutettu asemakaavan luonnosvaiheen kanssa limittäin ja tarjouskilpailun voittanut suunnitelma sekä sen jatkosuunnittelu ovat olleet asemakaavaehdotuksen pohjana.

Asemakaavalla muodostetaan yleisten rakennusten korttelialueelle kaksi tonttia: nykyisen Pohjois-Ritaharjun koulun tontti numero kaksi, jonka rakennusoikeus on 4000 kerrosalaneliömetriä ja koulun laajennusta varten tontti numero neljä, jonka rakennusoikeus on 4000 kerrosalaneliömetriä. Nykyisen koulurakennuksen tontille saa rakentaa kaksikerroksisia rakennuksia. Uudelle tontille tulee rakentaa kahteen kerrokseen. Sen kaavamääräyksessä kerrosluku merkintä on alleviivattu ja velvoittava. Kummankin tontin rakennusten sijoittelu on esitetty asemakaavassa ohjeellisena samoin nykyisen koulun pysäköintialueen ja laajennetun pallokentän sijainti. Uudelle koulutontille on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jossa sijaitsee olemassa oleva jätevesiputki ja pumppuasema.



Nykyiselle tietoliikenneyhteyksien laitetilalle muodostetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, ET, tontti kolme, jonka pinta-ala on noin 180 neliometriä ja rakennusoikeus 50 kerrosalaneliometriä. Nykyinen jalankulku- ja pyörätie on siirretty uuden koulutontin ja nykyisen päiväkodin väliin ja muodostettu sille kymmenen metriä leveä katualue näkemäalueineen ja istutuksineen. Kaavatyötä varten alueesta on laadittu maisemaselvitys, sulfidimaaselvitys, liikenneselvitys sekä hulevesiselvitys. Selvitykset ovat lähtötietoina myös vuokrahankinnan asiakirjoissa. Alueelta ei löytynyt happamoitumista aiheuttavia maalajeja eikä arvokkaita luontokohteita. Asemakaavaan on annettu hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä. Liikenneselvityksessä on annettu yksityiskohtaisia ohjeita kaavoitukseen ja tonttien liikennejärjestelyjen tarkempaan suunnitteluun.

Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu asemakaavan selostuksen kappaleessa 5.4. mm. rakennettuun ympäristöön, luonnonympäristöön, talouteen ja ihmisten elinympäristöön.

Sitova tonttijako osoitetaan kaavassa.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Päivi Laajala

Päätösesitys
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 10.9.2021 päivätty ja 18.11.2021 korjattu asemakaava sekä 18.11.2021 päivätty tonttijako hyväksytään.

Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 2.6.2020 § 285, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntalautakunta 22.9.2020 § 435, asemakaavan valmisteluaineisto
Yhdyskuntalautakunta 21.9.2021 § 506, asemakaavaehdotus
Yhdyskuntalautakunta 30.11.2021 § 20, hyväksyttäväksi
Kaupunginhallitus 7.12.2021 § 396

Liitteet

564-2481 (Pohjois-Ritaharjun koulun laajennus) Asemakaavan selostus 10.9.2021, korjattu 18.11.2021, liitteineen hyväksyttäväksi
564-2481 (Pohjois-Ritaharjun koulun laajennus)



Oheismateriaali	Asemakaavakartta 10.9.2021, korjattu 18.11.2021 hyväksyttäväksi -
Esittelijä	-
Valmistelijat	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/ kaavoitus/ Sisko Repola, p. 044 703 0530
Täytäntöönpano- tiedot	Ote: Pohjois-Pohjamaan ELY-keskus, maanmittauslaitos, lausunnon ja muistutusten jättäneet, kaavamutoksen hakija, kaavoitus Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

Päivämäärä
31.01.2022

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 viranomaislainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomaislainen

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 4.2.2022 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 4.2.2022