



5 §

**Asemakaavan ja tonttijaon muutos 564-2431,
Kontinkankaan kaupunginosa (Aapistie 4)****Dno**

OUKA/11405/10.02.03/2019

Tiivistelmä

Kontinkankaan kaupunginosassa sijaitseva Kastellin entinen koulukiinteistö (Aapistie 4) kehitetään muun muassa terveys- ja hyvinvointipalveluiden sekä työpaikkojen käyttöön. Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan uusien toimitilojen rakentaminen. Entinen kansakoulurakennus suojellaan.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 21.10.2022 päivätyn asemakaavan muutoksen ja tonttijaon muutoksen.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelyteksti**Kaupunginhallituksen käsittely:**

Kontinkankaan kaupunginosan korttelin 1 (Aapistie 4) asemakaavan muuttaminen pohjautuu Kastellin monitoimitalon uudisrakennuksen hankepäätökseen (kv 10.11.2008) sekä Oulun maankäytön toteuttamisohjelmaan. Entinen koulukiinteistö kaavoitetaan työpaikkarakentamiseen.

Kaavaprosessi

Yhdyskuntalautakunta päätti korttelin länsiosaa koskevasta ns. suunnitteluvarauksesta 16.4.2019. Kaavamuutoksen käynnistämisestä sekä kaavoitusta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta päätettiin 25.2.2020. Sopimusta ei kuitenkaan allekirjoitettu suunnitteluvarauksen haltijoiden vetäytyttyä hankkeestaan, ja kaupunki jatkoi koko korttelin suunnittelua omana työnään.

Kortteli 1 sisältyi samaan kaavaluonnokseen OYS:n ja Oulun yliopiston Kontinkankaan kampuksen kanssa. Kontinkankaan korttelin 1 ja korttelin 2 tonttien 29–32 yhteinen kaavaluonnos (564-2433) oli nähtävillä 5.3. – 6.4.2021.

Sairaalan suunnitteluhankkeen viivyttyä kaupunki valmisteli korttelin 1 alueelle erillisen kaavaehdotuksen (564-2431), joka oli nähtävillä 15.11. – 15.12.2022. Sairaalan ja yliopiston kampuksen kaavamuutosta (564-2433) on tarkoitus jatkaa myöhemmin.



Kaavamuutoksen sisältö

Kaavamuutoksen kohteena oleva Kontinkankaan kaupunginosan kortteli 1 osoitetaan palvelurakennusten korttelialueeksi (P-4).

Kaavan käyttötarkoituksmerkintä sallii monimuotoiset julkiset ja yksityiset terveys- ja hyvinvointipalvelut, majoituspalvelut, tutkimustoiminnan sekä muun toimistokäytön. Kolmelle tontille voidaan rakentaa yhteensä 21 300 k-m² toimitilaa, josta valtaosa on uudisrakentamista. Entinen kansakoulurakennus suojellaan. Rakennusalat kiertävät korttelin keskellä säilyvää puustoa.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

Kaavamuutos tukee maakunnallisesti arvokkaan koulurakennuksen suojelua ja säilyttämistä. Rakennuksen tai korttelin tulevaa käyttöä ei kuitenkaan vielä tiedetä.

Kontinkankaan arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan kuuluvat rakennusten lisäksi metsäalueet ja puuryhmät. Laadittujen maisemakuvaselvitysten ja viranomaispalautteen perusteella maisemallisesti arvokkaiden kokonaisuuksien väheneminen on korostanut viimeisten puiden, puuryhmien, avoimien viheralueiden ja viheryhteyksien säilyttämisen tärkeyttä. Mäntyjä säilyy korttelissa ja sen lähialueilla, muun muassa Häkinpuistossa.

Sairaalan uudistamisen myötä kaupunginosan toiminnallinen ja liikenteellinen painopiste siirtyy nykyistä pohjoisemmaksi. Alueen tiivistyminen lisää autoliikennettä sekä pysäköintipaikkojen ja -alueiden tarvetta Kontinkankaan pohjoisosassa. Henkilöautojen läpiajoliikennettä muun muassa Aapistieltä Kajaanintielle voidaan tulevaisuudessa rajoittaa. Vaikka Aapistien suora yhteys Kajaanintiehen katkaistaisiin, kaava-alueen toiminnot ovat yhä hyvin saavutettavissa Oulunsuuntien liittymän suunnasta. Aapistie on mahdollista kehittää kävely- ja pyöräilypainotteiseksi kaduksi osaksi Hiukkabaanaa. Kapean Aapispolun leventäminen on liian vaikeaa, minkä vuoksi Joutsenbaana on syytä suunnitella Oulunsuuntien varteen.

Asemakaavassa osoitetaan sitova tonttijako, jonka toteuttaminen edellyttää erikseen sovittavia kaava-alueen sisäisiä rasitejärjestelyitä. Tontinhaltijat varmistavat tonttien toteutettavuuden huomioimalla tarvittavat järjestelyt. Kaupunki päättää erikseen tonttien luovuttamisesta. Uudisrakentaminen on tarkoitus toteuttaa yksityisenä investointina.



Vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. (Hallintosääntö 16 §.)

Esittelijä
Vs. kaupunginjohtaja Ari Alatossava

Päätösesitys
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 21.10.2022 päivätty asemakaavan muutos ja tonttijaon muutos hyväksytään.

Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 16.4.2019 § 227, suunnitteluvaraus (Aapistie 4)
Yhdyskuntalautakunta 25.2.2020 § 106, OAS (Aapistie 4)
Yhdyskuntalautakunta 7.4.2020 § 164, OAS (OYS ja Kontinkankaan kampus)
Yhdyskuntalautakunta 23.2.2021 § 103, luonnos (Aapistie 4, OYS ja Kontinkankaan kampus)
Yhdyskuntalautakunta 2.11.2022 § 601, ehdotus (Aapistie 4)
Yhdyskuntalautakunta 17.1.2023 § 14, hyväksyttäväksi
Kaupunginhallitus 31.1.2023 § 29

Liitteet

564-2431 Asemakaavan kartta 21.10.2022
564-2431 Asemakaavan selostus 21.10.2022

Oheismateriaali

-

Esittelijä

-

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Antti Määttä, p. 044 703 2428

Täytäntöönpanotiedot

Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, maanmittauslaitos, Pohjois-Pohjanmaan museo (MRL 65 §, MRL 67 § ja MRA 94 §), kaavamuutosten 564-2431 ja 564-2433 hakijat, (YYP / maa ja mittaus, KK-Verve Oy, Pohde, Yliopistokiinteistöt Oy) sekä kaavoitus.
Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

**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 valituskirjelmakohtainen.

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 **10.2.2023** viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty **10.2.2023**