



65 §

Asemakaava ja tonttijako 564-2437, Kaijonharjun kaupunginosa, (Kaijonharjun keskus)**Dno**

OUKA/9449/10.02.03/2019

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Kaijonharjun kaupunginosan kortteleita 19, 21, 33 ja 34, sekä osia katu- ja viheraluetta. Muutosalueella sijaitsee Kaijonharjun keskus palveluineen.

Muutosalueen korttelin 21 tontin nro 9 omistaa Kesko Oyj, muilta osin alue on Oulun kaupungin omistuksessa. Aloitteen asemakaavan muuttamisesta ovat tehneet maanomistaja Liiketalo Kaijonkeskus Oy / Kesko Oyj, sekä maanvuokraoikeuden haltijat Arina Kiinteistöt Oy, Kiinteistö Oy Kaijonkaleva, Kaijonharju I Ky ja Kiinteistö Oy Kaijonharjun yritystalo. Hankkeesta laaditaan maankäyttö- ja toteuttamissopimukset.

Tavoitteena on alueen asemakaavan muuttaminen siten, että alueelle mahdollistetaan liike- ja asuinrakennusten sekä julkisten katu- ja aukiutilojen rakentaminen. Asemakaavan muutos toteuttaa kaupunginhallituksen 26.8.2019 ohjeellisena asiakirjana hyväksymää Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkoa. Alueelle on kokonaisuudessaan esitetty liikerakentamista 4 700 k-m² ja asuinrakentamista 15 290 k-m².

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty muutoksia. Muutokset eivät ole olennaisia, jolloin kaavan uudelleen julkisesti nähtäville asettaminen ei ole tarpeen (MRA 32 §).

Kaavan hyväksyminen.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 2.8.2024 päivätyn ja 5.6.2025 korjatun asemakaavan muutoksen ja 2.8.2024 ja 5.6.2025 päivätyt tonttijaot.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.

**Esittelyteksti****Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 6.9.–7.10.2024.

Ehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa ja kolme muistutusta. Lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet ovat kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä 3.

Lausunnot saatiin Fingrid Oy:ltä, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta ja Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry:ltä. Fingrid Oy:llä ei ollut lausuttavaa asemakaavaehdotuksesta. Pelastuslaitoksen lausunto koski Sammonkujan kääntöympyrän kääntösäteen riittävyttä raskaille pelastusajoneuvoille, saatu lausunto ei aiheuta kaavaan muutostarvetta. Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon pohjalta kaavaselostukseen on lisätty kuvaus ja karttaote aluetta koskevasta Pohjois-Pohjanmaan kolmannesta vaihemaakuntakaavasta. Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistyksen lausunto koski vanhojen puiden säästämistä, saatu lausunto ei aiheuta kaavaan muutostarvetta.

Muistutukset koskivat luontoalueiden ja eläimistön huomioimista, rakentamisen sijoittumista ja kerroslukua sekä kaavoitusprosessin tavoitteiden tarkistamista. Saatu palaute ei aiheuta asemakaavaehdotukseen muutostarvetta.

Asemakaavan muutoksessa on hyödynnetty Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkotyön yhteydessä laadittuja selvityksiä. Lisäksi kaavamuutosta varten on tehty tarvittavat lisäselvitykset ja suunnitelmat: luontoselvitys, rakennusten ominaispiirteiden selvitys, hulevesiselvitys ja -suunnitelma, liikenneselvitys, ympäristön yleissuunnitelma ja katusuunnitelman luonnos. Suunnittelutyön aikana on myös laadittu maankäyttövaihtoehtojen vertailu.

Asemakaavan muutosehdotus 2.8.2024, korjattu 5.6.2025

Nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotusta on muutettu seuraavasti:

- Kortteli 34, tontit 3 ja 4: siirretty tonttien eteläsivuja 2,5 m etelään päin.
- Kortteli 34, tontti 4: siirretty tontin pohjoissivua 1 m pohjoiseen päin.



Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueen täydennysrakentaminen siten, että suunnittelualueen lounaiskulmassa oleva I-kerroksinen liikerakennus (KL) on mahdollista säilyttää ja laajentaa. Muilta osin alueen rakennuskanta voidaan korvata uudisrakennuksilla, huomioiden alueen vuokraoikeuksien mukaisten toimintojen jatkumisen edellytykset maanvuokrasopimusten mukaisesti.

Alueella mahdollistetaan I-kerroksisen liikerakennuksen (KL) ja IV-V-kerroksisten asuinkerrostalojen (AK) sekä V-kerroksisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen (AL) rakentaminen. Lisäksi alueelle osoitetaan julkisia katu- ja aukiotiloja, liikerakennuksia palveleva pysäköintialue (LPA) ja lähivirkistysalue (VL). Asuinkerrostalojen ja asuin-, liike- ja toimistorakennuksen autopysäköinti toteutetaan tonteilla sekä yhdellä korttelikohtaisella pysäköintialueella (LPA-4). Alueen kulkuyhteydet hoidetaan Kalevalantien kautta. Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu arviolta 177 asuntoa noin 266 asukkaalle.

Asemakaavan muutosta varten laaditussa kolmiomerkinnässä käsitellään kaupunkikuvasta, rakentamisesta, pysäköinnistä, jätehuollosta, teknisistä tiloista ja energiantuotannosta, piha-alueista ja hulevesistä sekä maaperän pilaantuneisuuden tarkkailusta.

Hankkeesta laaditaan maankäyttö- ja toteuttamissopimuksia.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kaavoitus on aloitettu maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Vuoden 2025 alusta maankäyttö- ja rakennuslaki on muutettu alueidenkäyttölaki. Kaavoituksessa sovelletaan alueidenkäyttölakia.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 6.1. § kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta, kohta 27. (vastaa maapolitiikan toteuttamisesta kaupunkistrategian mukaisesti sekä maapoliittisen ohjelman ja maankäytön toteuttamisohjelman valmistelusta).



Esittelijä
Kaupunginjohtaja Ari Alatossava

Päätösesitys
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 2.8.2024 päivätty ja 5.6.2025 korjattu asemakaavan muutos ja 2.8.2024 ja 5.6.2025 päivätyt tonttijaot hyväksytään.

Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 30.11.2021 § 644, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntalautakunta 30.11.2021 § 677, yhteistoimintasopimus
Yhdyskuntalautakunta 7.6.2022 § 344, asemakaavan muutosluonnos
Yhdyskuntalautakunta 20.8.2024 § 376, asemakaavan muutosehdotus
Yhdyskuntalautakunta 17.6.2025 § 326, hyväksyttäväksi.
Kaupunginhallitus 12.8.2025 § 184

Liitteet

564-2437 Asemakaavan selostus liitteineen 2.8.2024, korjattu 5.6.2025 (Kaijonharjun keskus)
564-2437 Asemakaavan kartta 2.8.2024, korjattu 5.6.2025 (Kaijonharjun keskus)
564-2437 Luontoselvitys, 29.11.2021 (Kaijonharjun keskus)
564-2437 Rakennusten ominaispiirteiden selvitys, 18.2.2022 (Kaijonharjun keskus)
564-2437 Maankäyttövaihtoehtojen vertailu, 27.5.2022 (Kaijonharjun keskus)
564-2437 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, 6.9.2023 (Kaijonharjun keskus)
564-2437 Ympäristön yleissuunnitelma ja selostus, 5.12.2023 (Kaijonharjun keskus)
564-2437 Liikenneselvitys, 13.10.2023 (Kaijonharjun keskus)

Oheismateriaali

-

Esittelijä

-

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti



Päivämäärä
25.08.2025

Leena Soudunsaari, p. 040 480 4479

**Täytäntöönpano-
tiedot**

Ote:
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, maanmittauslaitos,
palautteen antaneet ja hakija
Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

Päivämäärä
25.08.2025**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 lähettamisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettamisestä. 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 viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite:	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, PL 189, 90101 OULU
Käyntiosoite:	Torikatu 34-40, 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://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>.

Päivämäärä
25.08.2025

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 vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksujen suuruudesta löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivulta](#).

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:	08 882 1822
Puhelinnumero:	08 558 40636

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 – 15.30.

Pöytäkirja on **29.8.2025** viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Asianosaiselle lähetettävään valitusosoitukseen merkitään lähettämispäivä:

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty **29.8.2025**.