



18 §

**Asemakaava ja tonttijako 564-2359, Kaijonharjun kaupunginosa (Tapionranta)****Dno**

OUKA/10622/10.02.03/2017

**Tiivistelmä**

Asemakaavan muutos koskee Kaijonharjun kaupunginosan Nyyrikinpuistoa (Tapionranta / Raimontie 2). Kaavoitustyö on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Tavoitteena on laatia alueelle yleiskaavan mukainen asemakaava. Aluetta kehitetään kaupunginhallituksen 26.8.2019 ohjeellisena asiakirjana hyväksymän Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon pohjalta.

Asemakaavamuutos mahdollistaa alueen rakentumisen asuinkerrostalojen ja asuinpienalojen korttelialueeksi. Ranta-alue säilytetään lähivirkistysalueena, jolla on ympäristö- ja maisemiarvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa. Alueelle voidaan toteuttaa jatkosuunnittelussa veistospuisto, johon sijoitetaan Raimo Metsänheimon veistoksia.

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 16.10.2025 päivätyn ja 26.2.2026 korjatun asemakaavan muutoksen ja 16.10.2025 päivätyn tonttijaon.

**Päätös**

Keskustelun aikana valtuutettu Olli Kohonen esitti valtuutettu Miina-Anniina Heiskasen kannattamana, että "Kaavoitus pysäytetään ja päätösesitys hylätään. Tapionranta/Nyyrikinpuisto kaavamerkinnät muutetaan suojelluksi kaupunki- ja kulttuuripuistoksi kaavamerkinnällä VP/s."

Puheenjohtaja totesi, että koska asiasta oli tehty kannatettu muutosesitys, oli suoritettava äänestys valtuustojärjestelmällä. Kaupunginhallituksen pohjaehdotus on JAA ja Kohosen vastaesitys EI, myös tyhjää saa äänestää. Suoritettussa äänestyksessä äänet jakaantuivat JAA 50, EI 15, tyhjää 0, poissa 2.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.



## Esittelyteksti

### **Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 11.11.–11.12.2025. Ehdotuksesta esitettiin neljä lausuntoa ja neljä muistutusta. Saatu palaute ja niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 3.

Lausunnot saatiin Fingrid Oy:ltä, Oulun museo- ja tiedekeskukselta /arkeologinen kulttuuriperintö sekä rakennettu kulttuuriympäristö, ja Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitokselta.

Pelastuslaitoksen lausunnon pohjalta kaavakartalta on poistettu Tapionranta-kadun päätteellä olevan kääntöpaikan länsipuolelta istutettava puurivi, jotta pelastusajoneuvojen peruuttamalla kääntymiseen on paremmin tilaa. Muistutuksissa nostettiin esille luonnontilaisen metsän säilyttämiseen, laadittuihin selvityksiin, hulevesien käsittelyyn, ranta-alueen uuteen reittiin, Kuivasjärven vedenlaatuun, nimistöön, maapolitiikkaan, sopimusasioihin sekä Kaijonharjun alueen kehittämistarpeisiin liittyviä seikkoja. Muistutukset eivät aiheuta asemakaavaehdotuksen muutostarvetta.

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

Kaavaehdotusvaiheessa on päivitetty suunnittelutyötä varten hulevesien hallintasuunnitelma, liikenneselvitys, liikennemeluselvitys, ympäristön yleissuunnitelma ja suunnitelmaselostus, viherkerrointarkastelut sekä maankäytön viitesuunnitelmat. Lisäksi on hyödynnetty aiemmin laadittuja selvityksiä.

### **Asemakaavan muutos 16.10.2025, korjattu 26.2.2026**

Nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotusta muutettiin seuraavasti:

- Kaitoväylän ja Tapionranta-kadun varrelle on osoitettu paikat, joiden kohdilta ei saa järjestää ajoneuvoliittymiä tonteille.
- Tapionranta-kadun päätteellä olevan kääntöpaikan länsipuolelta on poistettu istutettava puurivi.



- Kolmiomerkintää on tarkennettu siten, että yleisiä alueita koskevat määräykset on siirretty tehtyyn uuteen yleismääräykseen 300–37.

Lisäksi kaavakarttaan on tehty pieniä teknislouontaisia päivityksiä.

Asemakaavan muutoksessa puistoalueeksi (P) merkitty Nyyrikinpuisto muutetaan asumisen korttelialueiksi (AK ja AP) sekä katu-, lähivirkistys- ja puistoalueiksi (VL-4, VL ja VP).

Kaitoväylää rajaavat kolme-viisikerroksiset harjakattoiset asuinkerrostalot (AK, III-V). Alueen pohjoispuolella, lähempänä rantaa, asuinalueita reunustavat kaksikerroksiset pientalot (AP, II).

Alueen keskellä olevien asuinkerrostalokortteleiden kerrosluvut ovat viidestä kuuteen (AK, V-VI). Uusi katuyhteys, Tapionranta-katu, sijoittuu kohdikkain Tapiontien kanssa.

Kuivasjärven rantaan on osoitettu lähivirkistysalue (VL-4), jonka läpi kulkee kevyen liikenteen reitti (pp). Ranta-alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa. Reitin yhteydessä säilytetään mahdollisimman paljon luonnonmukaista metsäaluetta.

Korttelialueiden 2 ja 61 väliseen puistoon (VP) voidaan toteuttaa jatkosuunnittelussa veistospuisto, johon sijoitetaan Raimo Metsänheimon veistoksia. Korttelin 62 länsipuolella on lähivirkistysalue (VL), jossa säilyy olemassa oleva kevyen liikenteen yhteys Kaitoväylältä rantaan.

Alueelle sijoitetaan yhteensä kolme muuntamoaa. Lisäksi Tapionranta-kadun pohjoisosaan sijoittuu yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue (et), pumppaamo. Alueelle on osoitettu ohjeelliset huleveden johtamiselle ja käsittelylle varatut alueen osat sekä tulvareitit (tr).

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 5,6 ha ja koko alueen kokonaiskerrosalan määrä on 27 220 k-m<sup>2</sup>, josta on osoitettu asuinkerrostaloille 22 700 k-m<sup>2</sup> ja asuinpienaloille 4 520 k-m<sup>2</sup>. Alueelle muodostuu kaavalaskennallisesti yhteensä noin 370 asuntoa noin 520 asukkaalle. Tavoitteena on toteuttaa alue vaihteittain.



Hankkeesta on laadittu yhteistoimintasopimus ja maankäyttösopimus.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan ja tonttijaon hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 10.3.2026 tehtiin esittelijän päätösesitykseen muutosesitys, jossa esitettiin, että kaavoitus pysäytetään ja päätösesitys hylätään. Tapionranta/Nyyrikinpuisto kaavamerkinnyt muutetaan suojelluksi kaupunki- ja kulttuuripuistoksi kaavamerkinnyt VP/s.

Yhdyskuntalautakunta äänesti asiasta. Lautakunta hyväksyi äänin 7–6 esittelijän päätösesityksen yhdyskuntalautakunnan päätökseksi, ja esittää asemakaavan hyväksymistä kaupunginhallitukselle.

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

Esittelijä  
Kaupunginjohtaja Ari Alatossava

Päätösesitys  
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 16.10.2025 päivätty ja 26.2.2026 korjattu asemakaavan muutos ja 16.10.2025 päivätty tonttijako hyväksytään.

Päätös  
Jäsen Mikko Raudaskoski esitti jäsen Marika Koivuniemen kannattamana seuraavaa: Kaavoitus pysäytetään ja päätösesitys hylätään. Tapionranta/Nyyrikinpuisto kaavamerkinnyt muutetaan suojelluksi kaupunki- ja kulttuuripuistoksi kaavamerkinnyt VP/s.

Puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kaupunginjohtajan päätösesityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys, on suoritettava äänestys.



Puheenjohtaja esitti suoritettavaksi nimenhuutoäänestyksen siten, että ne, jotka kannattavat kaupunginjohtajan päätösesitystä äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Mikko Raudaskosken muutosesitystä äänestävät "ei". Puheenjohtaja totesi, että myös tyhjää voi äänestää. Äänestystapa ja -esitys hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin ääniä seuraavasti: kymmenen (10) jäsentä (Husso, Hiltunen, Kisner, Leskelä, Merihaara, Meriläinen, Minkkinen, Näppä, Päckilä, Törmi) kannatti kaupunginjohtajan päätösesitystä ja kolme (3) jäsentä (Jakola, Koivuniemi, Raudaskoski) kannatti Mikko Raudaskosken muutosesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallitus on äänin 10-3 hyväksynyt kaupunginjohtajan päätösesityksen kaupunginhallituksen päätökseksi.

Toimivallan peruste: Hallintosääntö 16 § Yhdyskuntalautakunnan erityiset tehtävät ja toimivalta, kohta 1. "...päättää alueidenkäyttölain mukaan kunnalle kuuluvista tehtävistä lukuun ottamatta asioita, joista päättää kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus tai rakennusvalvontaviranomainen taikka asioita, jotka koskevat alueidenkäyttölain 9 luvun mukaista kansallista kaupunkipuistoa koskevia kunnan tehtäviä sekä alueidenkäyttölain 15 luvun mukaisia kehittämisalueita koskevia kunnan tehtäviä."

## **Päätöshistoria**

Yhdyskuntalautakunta 20.3.2018 § 139, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Yhdyskuntalautakunta 11.12.2018 § 583, kaavaluonnos

Yhdyskuntalautakunta 21.9.2021 § 504, kaavaluonnos uudelleen nähtäville

Yhdyskuntalautakunta 28.10.2025 § 440, kaavaehdotus

Yhdyskuntalautakunta 10.3.2026 § 87, hyväksyttäväksi

Kaupunginhallitus 23.3.2026 § 63



<b>Liitteet</b>	564-2359 Asemakaavan selostus 16.10.2025, korjattu 26.2.2026 (Tapionranta) 564-2359 Asemakaavan kartta 16.10.2025, korjattu 26.2.2026 (Tapionranta) 564-2359 Hulevesien hallintaselvitys ja -suunnitelma 25.9.2025 (Tapionranta) 564-2359 Liikenneselvitys 30.9.2025 (Tapionranta) 564-2359 Liikennemeluserveys 5.9.2025 (Tapionranta) 564-2359 Ympäristön yleissuunnitelman selostus 15.9.2025 (Tapionranta) 564-2359 Viherkerrointarkastelut 15.9.2025 (Tapionranta)
<b>Oheismateriaali</b>	-
<b>Esittelijä</b>	-
<b>Valmistelijat</b>	Kaupunkiympäristöpalvelut, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Leena Soudunsaari p. 040 480 4479
<b>Täytäntöönpanotiedot</b>	Ote: Lupa- ja valvontavirasto, maanmittauslaitos, palautteen antaneet ja hakija Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

Päivämäärä  
30.03.2026**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 lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä. 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.

**Valitusviranomainen**

Valitus liitteineen on toimitettava Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>.



Valituksen voi tehdä myös osoitteella:

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 on oltava perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

**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 [tuomioistuinnaksulaissa \(1455/2015\)](#) 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
Puhelinnumero:	08 558 40636

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 – 15.30.

Pöytäkirja on 2.4.2026 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 2.4.2026.