



25 §

Asemakaava ja asemakaavan muutos sekä tonttijako 564-2496, Kiimingin kaupunginosa (Ahonkangas)**Dno**

OUKA/1376/10.02.03/2021

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Kiimingin kaupunginosan kortteleita 78 ja 221 sekä lähivirkistys-, puisto-, suojaviher- ja katualueita. Asemakaavalla muodostuvat korttelit 168-184, korttelin 79 tontti 2, korttelin 221 tontti 2 sekä lähivirkistys-, puisto-, suojaviher-, liikenne- ja katualueita. Uusi kaava-alue muodostaa pääasiassa pientalopainotteisen, noin 520 asukkaan uuden asuinalueen Kiimingin palveluiden läheisyyteen. Alueen uudet kävelyn ja pyöräilyn yhteydet sekä Kuusamontien uusi alikulku palvelevat asukkaiden tarpeita myös kaava-aluetta laajemmin. Kaavaehdotuksesta jätettiin kolme lausuntoa ja kaksi muistutusta, jotka eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaehdotukseen.

Asemakaava ja asemakaavan muutos sekä tonttijako hyväksyttäväksi.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 23.10.2023 päivätyn asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä 23.10.2023 päivätyn tonttijaon.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelyteksti**Kaupunginhallituksen käsittely:**

Ahonkankaan asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 14.11.-18.12.2023. Nähtävillä olon aikana ehdotuksesta esitettiin kolme lausuntoa ja kaksi muistutusta.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arvokkaihin maisema-alueisiin eikä arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyen. Alueen maisemakuvan osalta P-P museo kuitenkin viittasi kaavaluonnoksesta antamaansa lausuntoon ja piti valitettavana, että asemakaavaehdotuksessa on edelleen osoitettu rakentamista osittain alueelle, jolle sitä ei suositella. Muinaisjäännöstilanteen osalta P-P museo totesi, että hyvä ja suositeltava käytäntö on viitata kaavaselostuksessa muinaisjäännösrekisteriin ja mainita päivämäärä, jolloin tieto on rekisteristä tarkastettu.



Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos totesi, että kaavamuutoksessa on huomioitava, että (katu)alueella on riittävä määrä soveltuvia vedenottoaikoja (palopostiverkosto) tai palovesiasemia. Muistutukset koskivat Kuusamontien pohjoispuoleista uutta kevyenliikenteen väylää (Kuntokuja).

Toisessa muistutuksessa haluttiin, että kevyen liikenteen väylän maavallin rakentamisen ja uudelleen muotoilun suhteen oltaisiin yhteydessä muistutuksen antajaan. Toisessa muistutuksessa vastustettiin sitä, että Kuntokujalle tulisi pyörätie ja tähdennettiin, että Reinonkujaa ei tule avata läpikulkemiselle.

Lausunnot ja muistutukset eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaehdotukseen. Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon pohjalta kaavaselostukseen on tehty tarkennus arkeologisia tietoja koskien. Lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet ovat selostuksen kohdassa 4.5.8.

Asemakaava ja asemakaavan muutos 23.10.2023

Ahonkankaan asemakaava ja asemakaavan muutos sijaitsee Kiimingin kaupunginosassa. Matkaa Kiimingin keskukseen ja sen palveluihin on noin kilometri. Alue rajoittuu Kolamäen, Kaista-ahon, Isoahonkankaan ja Viitantien väliselle alueelle. Pinta-ala on noin 56 hehtaaria. Kaavatyö on käynnistetty Oulun kaupungin toimesta ja kaavoituksella on tarkoitus mahdollistaa maankäytön toteuttamisohjelman mukaiset asuntotuotantotavoitteet Kiimingin alueella. Asemakaavalla alueelle muodostuu 78 tonttia, joista erillispientalotontteja on 62 ja muita asumisen tontteja 11, palvelutontteja tai palvelun mahdollistavia tontteja kaksi, toimitilatontteja yksi ja yhdyskuntatekniselle huollolle varattuja tontteja kaksi. Koko alueen yhteenlaskettu laskennallinen asuntomäärä on 176 asuntoa ja asukasluku 521 asukasta.

Suunnittelualue on lähes kokonaan asemakaavoittamatonta ja rakentamatonta. Alue liittyy pohjoisesta, kaakosta ja lounaasta jo asemakaavoitettuihin asuinalueisiin, jotka ovat myös pääosin rakentuneet. Suurin osa suunnittelualueesta sijoittuu Isoahontien ja Kaista-ahontien kokoojakatujen väliselle alueelle.

Kaavoitettava alue on pääosin metsäistä aluetta, jossa korkeammat lakialueet sijoittuvat alueen pohjoisosaan. Kolamäen eteläpuolella on harva metsäalue, jossa on kalliopaljastumia. Suunnittelualueen alavimmat alueet sijoittuvat alueen eteläosiin, Isosuonojan ympäristöön.



Ojan länsipäässä on säilynyt Isosuon ojittamisesta huolimatta kaksi pienialaista suota ja ojan eteläpuolella on kaksi maa-ainesten ottokuoppiin kehittynyttä lampea. Lampien ympärillä sekä Sähkötien varressa esiintyy viitasammakoita. Kuusamontien ja Isoahontien liikennemelu ulottuu v. 2040 ennustetilanteessa Isoahontien lähimpiin eteläpuoleisiin asumisen kortteleihin. Alueella esiintyy laajakosti sulfidimaita.

Isoahontien varressa kulkee Oulun keskustasta Kiimingin keskusta johtava pyöräliikenteen pääreitti, aluereitit kulkevat Viitantien ja Koitelinkoskentien varsilla. Lähimmät käytössä olevat joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Kuusamontiellä, Viitantiellä ja Koitelinkoskentiellä. Suunnittelualueella on olemassa olevaa kunnallistekniikkaa, joista suurin osa kulkee Isoahontien varressa. Kuusamontien pohjoispuolella on sähköasema, jonka läheisyydessä on virallistettu moottorikelkkailureitti.

Ahonkankaan uusi asemakaava-alue jatkaa olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Asumisen alueet muodostuvat useasta rakentamisen saarekkeesta, joiden sijoittelussa on otettu huomioon mm. maaperä ja luontoarvot. Tiedossa olevia happamia sulfaattimaita on pyritty mahdollisimman hyvin välttelemään sekä rakentamisella että infralla. Rakentamiseen osoitettujen alueiden väleihin, etenkin alueen eteläosaan sekä keskivaiheille, jää yhtenäiset lähivirkistysalueet. Alueiden läpi on osoitettu kattavasti kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä, jotka liittyvät olemassa oleviin reitteihin. Tärkeimmät luonto- ja maisemakohteet on pyritty jättämään osaksi virkistysalueita.

Suunnittelualueen uusi rakennuskanta koostuu pääsääntöisesti erillispientaloista (AO) ja yhtiömuotoisista pientaloista (AP). Tiivein rakentaminen sijoittuu heti Isoahontien eteläpuolelle, jonne on osoitettu tien suuntaisesti kaksikerroksista rakentamista ja korttelit on merkitty A-merkinnällä. Merkintä A (asuinrakennusten korttelialue) mahdollistaa monipuolisesti erilaiset asumismuodot. Isoahontieltä lähtevän uuden kokoojakadun alkupäässä on kaksi tonttia, jotka mahdollistavat palveluiden sijoittamisen alueelle. Toinen tonteista (P) on tarkoitettu päiväkotia varten ja toinen (PA) voi toteutua joko palveluina tai asumisena, esimerkiksi palveluasumisena. Isoahontien ja Kuusamontien väliin sijoittuu yksi uusi toimitilarakentamisen tontti (KTY-6). Tontti jatkaa jo kaavoitettujen toimitilatonttien riviä.



Alueen liikenne ohjautuu Isoahontien kautta kahdelle uudelle kokoojakadulle, joista toinen yhdistää Isoahontien ja Kaista-ahontien ja toinen suuntautuu Isoahontieltä alueen etelärajalle ja mahdollistaa tulevaisuudessa liikenneverkon laajentumisen etelään Hieta-ahon kaavarungon mukaisesti. Kokoojakatujen varteen rakennetaan erilliset jalankululle ja pyöräilylle tarkoitetut väylät. Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet on osoitettu muuten pääosin alueen lähivirkistysalueille.

Alueen keskivaiheille sijoittuu kävelyn ja pyöräilyn yhteys, joka liittyy Kolamäen alueen leikkipuiston viereiseen väylään ja yhdistyy etelässä Kaista-ahon verkostoon.

Kuusamontielle on suunniteltu uusi alikulku. Alikulun kautta kulkee Ahonkankaan merkittävin uusi jalankulku- ja pyöräilyreitti koulun ja bussipysäkkien suuntaa sekä tarvittaessa latu ja moottorikelkkailureitti. Erityisesti koulun suuntaan tarvittavien kävely- ja pyöräily-yhteyksien vuoksi on Sähkötieltä osoitettu uusi pp-yhteys Kuntokujalle. Yhteys kulkee Reinonkujan ja sähköaseman välistä koilliseen ja yhtyy Sähköaseman pohjoispuolella olemassa olevaan Kuntokujaan.

Perusselvitykset ja vaikutusten arviointi

Asemakaavaa varten on teetetty luonto- ja maisemaselvitys, meluselvitys, hulevesiselvitys, rakennettavuus- ja sulfidiselvitys, linnustonselvitys sekä luonto- ja maisemavaikutusten arviointi. Lisäksi alueelle on tehty viitasammakkoseuranta ja kahdesta tontista viherkerrointitarkastelut. Kaavatyön aikana on tehty liikenteen, hulevesien hallinnan, ympäristön, vesihuollon sekä kaukolämmön yleissuunnitelmat ja tutkittu alustavasti sähköverkon tarpeet. Yleissuunnitelmissa on tutkittu tonttien korkomaailmaa ja päädytty hulevesien osalta ratkaisuun, jossa alueen hulevedet käsitellään kahden pumppaamon avulla. Pumppaamojen rakentamisesta ja huollosta aiheutuu lisäkustannuksia, mutta ratkaisun avulla vältetään tonttien suurilta täytöiltä tai pinnan tasauksen laskuilta, joita olisi tullut osalle kaava-alueetta. Ratkaisulla halutaan varmistaa, että tontit menevät kaupaksi. Selvitykset ja yleissuunnitelmat ovat oheismateriaalina sekä löytyvät Oulun kaupungin nettisivuilta, suunnitelmat- ja hankkeet -sivulta kaavatunnuksella 564-2496.



Kaavan vaikutuksia on arvioitu rakennettuun ympäristöön, luontoon, linnustoon ja maisemaan, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, ilmastonmuutokseen sopeutumiseen ja liikenteeseen. Vaikutukset ovat luettavissa kaavaselostuksen kohdasta 5.4.

Hankkeesta on laadittu maankäyttösopimus.

Asemakaavassa osoitetaan sitova tonttijako.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

Vt. kaupunginjohtaja Ari Alatossava

Päätösesitys

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 23.10.2023 päivätty asemakaava ja asemakaavan muutos sekä 23.10.2023 päivätty tonttijako hyväksytään.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Toimivallan peruste

Oulun kaupungin hallintosääntö, § 6., 6.1 kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta, 26. vastaa maapolitiikan toteuttamisesta kaupunkistrategian mukaisesti sekä maapoliittisen ohjelman ja maankäytön toteuttamisohjelman valmistelusta.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 12.10.2021 § 555, hankkeen käynnistäminen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntalautakunta 7.6.2022 § 341, kaavaluonnos
Yhdyskuntalautakunta 31.10.2023 § 494, kaavaehdotus
Yhdyskuntalautakunta 13.2.2024 § 62, hyväksyminen
Kaupunginhallitus 27.2.2024 § 44



Liitteet	564-2496 (Ahonkangas), Asemakaavaehdotuksen selostus liitteineen 23.10.2023 564-2496 (Ahonkangas), Asemakaavaehdotuksen kartta 23.10.2023
Oheismateriaali	Meluselvitys 20.6.2022 Hulevesiselvitys 16.3.2022 Luonto- ja maisemaselvitys 22.9.2021 Rakennettavuus- ja sulfidiselvitys 27.9.2022 Täydentävä linnustonselvitys 7.11.2022 Viitasammakkoseuranta 5.9.2023 Luonto- ja maisemavaikutusten arviointi 12.10.2023 Ympäristön yleissuunnitelma 12.10.2023 Hulevesisuunnitelma 17.8.2023 Kaukolämmön yleissuunnitelma 17.8.2023 Liikenteen yleissuunnitelma 23.8.2023 Vesihuollon yleissuunnitelma 22.8.2023
Esittelijä	-
Valmistelijat	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Hanna Pöytäkanas, p. 050 430 4143
Täytäntöönpano- tiedot	Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, maanmittauslaitos, muistutuksen ja lausunnon jättäneet, laaditun maankäyttösopimuksen yhteyshenkilö sekä kaavoitus Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.



MUUTOKSENHAKUOHJE

Kaupunginvaltuuston päätöksiin **18.3.2024 § 23 ja § 31** ei voi hakea muutosta, koska päätös on luonteeltaan yksinomaan valmistelua tai täytäntöönpanoa taikka työ- ja virkaehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista.

Kaupunginvaltuuston päätöksiin **18.3.2024 § 24-30** voi hakea muutosta valittamalla valitusosoituksessa ilmenevällä tavalla.

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 viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Päivämäärä
18.03.2024**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/#/>.

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) 557 2018
Puhelinnumero: (08) 558 40636

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 – 15.30.

Pöytäkirja on **22.3.2024** viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.