



85 §

Asemakaavan muutos 564-2519, I kaupunginosa (Oulun Osuuspankki)**Dno**

OUKA/10800/10.02.03/2021

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 20 tonttia nro 1, osoitteessa Isokatu 14. Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Oulun Osuuspankki. Tavoitteena on asemakaavan muuttaminen siten, että mahdollistetaan korttelin 20 tontilla 1 sijaitsevan toimistorakennuksen korvaaminen asuin-, liike- ja toimistorakennuksella.

Suunnittelualue on osoitettu asemakaavan muutoksessa asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tontille voidaan sijoittaa enintään VI -kerroksinen jalustaosa toimisto- ja liiketiloille sekä XIV -kerroksinen asuintorniosa Hallituskadun puolelle. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 9 400 kerrosalaneliömetriä. Lisäksi tontille saa sijoittaa 400 kerrosalaneliömetriä talous- ja huoltotiloille (ta400), jotka eivät lisää autopaikkavaadetta.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 17.3.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelyteksti**Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin I kaupunginosan korttelin 20 tonttia nro 1 (Isokatu 14).

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 14.4.–15.5.2023. Muutosehdotuksesta esitettiin kolme lausuntoa sekä kaksi muistutusta. Muistutukset ja lausunnot vastatineen ovat kokonaisuudessa kaavaselostuksen liitteessä 3.

Muistutuksissa tuotiin esille korkean tornin soveltumattomuus keskeiselle alueelle kaupunkirakenteessa ja valtakunnallisesti arvokkaan kaupunginosaan varten. Lisäksi tuotiin esille korkean osan varjostusvaikutuksia lähialueen kiinteistöihin ja Snellmannin puistoon. Lausunnoissaan Pohjois-Pohjanmaan museolla ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ollut huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen.



Muistutusten perusteella kaavaselostuksen liitteenä 5 olevaa varjostustutkielmaa on täydennetty 24.5.2023 yläviistosta kuvatuilla aksonometrisillä näkymillä, joista varjostusvaikutus lähialueen rakennuksiin ja yleisiin tiloihin käy havainnollisemmin ilmi. Muistutukset ja lausunnot eivät antaneet muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavakarttaan ja -määräyksiin ei ole tehty muutoksia nähtävilläolon jälkeen.

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.6.2023 § 321 esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutos hyväksytään.

Kaavatilanne

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C). Suunnittelualue on osa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokas alue -merkintää. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä alue. Suunnittelualueen läheisyydessä kulkee kehittämistavoitteita kuvaava merkintä kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä.

Suunnittelualueella on voimassa 30.7.2004 voimaan tullut asemakaava 564-1770. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jolle saa sijoittaa enintään seitsemänkerroksisen rakennuksen. Rakennukselle on osoitettu rakennusala ullakkokerrokselle. Tontin rakennusoikeus on 7 340 kem². Tontille saa rakentaa kellarikerroksen, johon saadaan sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa enintään 540 kem². Tonttia varten on rakennettava 109 autopaikkaa. Korttelialueelle on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta. Asemakaavan vaatimaa autopaikkamäärää saadaan vähentää 30%, mikäli autopaikat sijoitetaan kaupungin osoittamaan pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan muutos 17.3.2023

Suunnittelualue on osoitettu asemakaavan muutoksessa asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Tontille voidaan sijoittaa enintään VI -kerroksinen jalustaosa (VI) toimisto- ja liiketiloille sekä XIV -kerroksinen asuintorniosa (XIV) Hallituskadun puolelle. Jalustaosan Hallituskadun puoleinen



räystäskorkeus tulee noudattaa tontin nro 3 rakennuksen räystääslinjaa. Isokadun puolella räystääslinja tulee 4-kerroksisena noudattaa tontin nro 76 rakennuksen räystääslinjaa ja 6-kerroksinen osa tontin nro 76 harjan korkeutta. Isokadun puolella rakennuksen kerrokset 1-4 tulee olla osin ulokkeena (u). Tontille saa sijoittaa enintään 3 000 kerrosalaneliömetriä asuinrakentamista kerroksiin 7-14. Torniosan ylin korkeusasema saa olla 58.00 (N2000). Kerroksiin 1-6 tulee sijoittaa toimisto- ja liikerakentamista. Kerrokseen 6 saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneen ja asuntojen varastotiloja. Asunto-osan piha sijaitsee pihakannella kuudennessa kerroksessa. Tontin pihalle saa rakentaa 1-kerroksisen jätetilan (j) ja valoa läpäisevän katoksen (kt-1). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 9 400 kerrosalaneliömetriä. Lisäksi tontille saa sijoittaa 400 kerrosalaneliömetriä talous- ja huoltotiloille (t400). Tontilla sijaitsee henkilöliikenteen kulkuyhteys Kivisydämeen (map). Alueelle saadaan rakentaa kaksi maan alaista kellarikerrosta (mp-3), joihin sijoittuvat pysäköintitilat sekä muun muassa talous- ja huoltotiloja. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka 210 asuinkerrosneliömetriä kohti sekä 1 autopaikka 85 toimisto- ja liiketilojen kerrosneliömetriä kohti. Tontin toimisto- ja liiketiloja varten on 35 autopaikkaa Kivisydämessä (a). Tontin ajoyhteys on Hallituskadulta. Jätehuolto ja ravintolan huolto ovat tontin 76 kautta, ja josta on laadittu rasitesopimus kiinteistöjen omistajien kesken.

Alueelle on osoitettava asukkaita varten vähintään yksi polkupyöräpaikka 30 asuinkerrosalaneliömetriä kohti. Liiketilalle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka/40 kem² ja toimistotilalle vähintään yksi polkupyöräpaikka/50 kem². Jätehuoltotilalle, irtaimistovarastoille, pyöriensäilytystiloille, pysäköintipaikkoihin ja kerroksissa oleville tekniselle tiloille ei kohdistu autopaikkavelvoitetta ja pyöräpaikkavelvoitetta.

Suunnittelualueelle on laadittu kolmiomääräys, jossa on esitetty määräyksiä kaupunkikuvaan ja rakentamisen laatutekijöihin, parvekkeisiin, kattopihoihin, kaiteisiin, ympäristöhäiriöiden torjumiseen, maaperään, piha-alueisiin, hulevesiin, pysäköintiin, polkupyörien säilytykseen, teknisiin laitteisiin ja tiloihin, jätehuoltoon sekä kulkuyhteyteen maanalaiseen tilaan. Melusuojauksessa on otettu huomioon uuden Oulun yleiskaavan kehittämistavoitteita kuvaava merkintä kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaisesti alueelle muodostuu 40 asuntoa 60 asukkaalle. Mitoitusperusteena on Oulun kaupungin mitoitusnormi 75 kem²/asunto ja 1,5 asukasta/asunto. Korttelialueen pinta-ala on 1 436 neliömetriä ja sen



rakentamistehokkuudeksi muodostuu $e=6,82$. Tehokkuusluku sisältää talous- ja huoltorakennuksien rakennusoikeuden. Tehokkuusluku ei sisällä kahteen maanalaiseen kellariin sijoitettavia tiloja, jotka eivät ole pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimus on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa 28.3.2023 § 168 sekä kaupunginhallituksessa 11.4.2023 § 96.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Toimivallan peruste

Oulun kaupungin hallintosääntö, § 6., 6.1
kaupunginhallituksentehtävät ja toimivalta, 27. vastaa maapolitiikan toteuttamisesta kaupunkistrategian mukaisesti sekä maapoliittisen ohjelman ja maankäytön toteuttamishojelman valmistelusta

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Seppo Määttä

Päätösesitys
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 17.3.2023 päivätty asemakaavan muutos hyväksytään.

Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.

Merkittiin, että kaupunginvaltuuston 1. vpj. Risto Päckilä ilmoitti olevansa esteellinen tässä asiassa (hallintolain 28 §:n 1. momentin 5. kohta) ja poistui asian käsittelyn ajaksi.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 5.4.2022 § 219, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntalautakunta 5.4.2022 § 223, yhteistoimintasopimus
Kaupungingeodeetti 2.6.2022 § 152, yhteistoimintasopimuksen päivitys koskemaan vain korttelin 20 tonttia nro 1
Yhdyskuntalautakunta 27.9.2022 § 540, kaavaluonnos
Yhdyskuntalautakunta 28.3.2023 § 167, kaavaehdotus
Yhdyskuntalautakunta 28.3.2023 § 168, maankäyttösopimus
Yhdyskuntalautakunta 13.6.2023 § 321, kaavamuutoksen hyväksyminen
Kaupunginhallitus 11.4.2023 § 96, maankäyttösopimus
Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 191

**Liitteet**

Liite 1 564-2519 (Oulun Osuuspankki) Asemakaavaehdotuksen selostus 2.6.2023
Liite 2 564-2519 (Oulun Osuuspankki) Asemakaavaehdotuksen kartta 17.3.2023

Oheismateriaali

- Liite 3 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma
- Liite 4 Kattopihojen viitesuunnitelma
- Liite 5 Kaupunkikuvallisten lähtökohtien selvitys
- Liite 6 Kerroslukutuskielma
- Liite 7 Liikennemeluserveys
- Liite 8 Liikenneselvitys
- Liite 9 Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus liitteineen
- Liite 10 Pilaantuneisuustutkimus
- Liite 11 Rakennushistoriaselvitys
- Liite 12 Sulfaattimaalausunto
- Liite 13 Tuulisuuserveys
- Liite 14 Uudisrakennuksen arkkitehtuurikilpailun arvostelupöytäkirja 30.6.2021

Esittelijä

-

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/kaavoitus, asemakaava-arkkitehti Leena Kallioniemi, p. 044 703 2425

Täytäntöönpanotiedot

Otteet:
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle, maanmittauslaitokselle, muistutuksen jättäneille ja hakijalle sekä kaavoitukselle
Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.



Päivämäärä
11.09.2023

VALITUSOSOITUS § 85

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 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://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 on 15.9.2023 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty 15.9.2023.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 15.9.2023.