



86 §

**Asemakaavan muutos 564-2504, II kaupunginosa
(Hallituskatu 29)****Dno**

OUKA/3329/10.02.03/2021

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelin 12 tonttia nro 83, osoitteessa Hallituskatu 29. Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt suunnittelualueen omistaja. Tavoitteena on asemakaavan muuttaminen siten, että mahdollistetaan tontilla sijaitsevan toimistorakennuksen korvaaminen asuin-, liike- ja toimistorakennuksella.

Suunnittelualue on osoitettu asemakaavan muutoksessa asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tontille voidaan sijoittaa enintään VIII -kerroksinen kerrostalo. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 6000 kerrosalaneliometriä, jonka lisäksi osoitetaan 950 kerrosalaneliometriä auton säilytyspaikoille ja talousrakennuksille. Maantasokerrokseen tulee sijoittaa vähintään 300 kerrosalaneliometriä liiketilaa.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 6.4.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelyteksti**Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelin 12 tonttia nro 83 osoitteessa Hallituskatu 29. Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt suunnittelualueen omistaja. Tavoitteena on asemakaavan muuttaminen siten, että mahdollistetaan tontilla sijaitsevan toimistorakennuksen korvaaminen asuin-, liike- ja toimistorakennuksella.

Yhdyskuntalautakunta päätti 18.4.2023 § 209 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville. Päätökseen sisältyi, että mikäli kaava-asiakirjojen muuttamista vaativia muistutuksia tai lausuntoja ei jätetä, esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että 6.4.2023 päivätty asemakaavan muutos hyväksytään.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.5.–5.6.2023. Asiasta esitettiin kaksi lausuntoa. Muistutuksia ei esitetty. Lausunnoissa ei esitetty muutoksia kaava-asiakirjoihin. Lausunnot ja mielipide vastauksineen ovat selostuksen liitteenä 3. Kaava-



asiakirjoihin ei ole tehty muutoksia asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Kaavatilanne

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

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 2.12.2002 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 564-1750). Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 12 tontti nro 83 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Rakennusoikeutta on 4185 kerrosneliometriä enintään kuusikerroksista rakennusta varten. Alueelle saa rakentaa enintään viisi asuntoa, ja alueelle tulee osoittaa 34 autopaikkaa. Piha-alueelle saa rakentaa maanalaisia tiloja. Tontin koillislaitaan on osoitettu maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska ja rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.

Asemakaavan muutosehdotus 6.4.2023

Suunnittelualue on osoitettu asemakaavan muutoksessa asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Alueelle voidaan sijoittaa enintään VI–VIII-kerroksista rakentamista. Alueelle tulee sijoittaa vähintään 300 kerrosalaneliometriä liikerakentamista maantasokerrokseen. Pysäköinti sijoittuu katutasoon pihakannen alle. Alueelle saadaan rakentaa maanalainen kellarikerros. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 6000 kerrosalaneliometriä, jonka lisäksi osoitetaan 950 kerrosalaneliometriä auton säilytyspaikoille ja talousrakennuksille. Hallituskadun ja Koulukadun kulmaukseen on osoitettu näkemäalue (nä). Korttelialueelle on osoitettu pihakansi, jonka alle saadaan sijoittaa autopaikkoja (p-2). Korttelialueelle tulee sijoittaa sähkömuuntamo. Hallituskadulla ja osalla Koulukatua on katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Suunnittelualueelle on laadittu kolmiomerkintä vaa7, jossa on esitetty määräyksiä rakentamisen laatutekijöihin, kuten väritykseen ja materiaaleihin, parvekeratkaisuihin, katutason lasisuuteen ja avoimuuteen, hulevesien käsittelyyn, muuntamoon, maaperän kunnostamiseen ja naapurikiinteistöjen huomioimiseen.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaisesti alueelle muodostuu noin 76 asuntoa noin 114 asukkaalle. Mitoitusperusteena on arvioitu



asuntorakentamisen kerrosala noin 5700 kerrosalaneliömetriä, 75 kerrosalaneliömetriä/asunto ja 1,5 asukasta/asunto. Korttelialueen pinta-ala on 1 318 neliömetriä ja sen rakentamistehokkuudeksi muodostuu $e=5,28$.

Hankkeesta on laadittu maankäyttösopimus. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta maankäyttösopimuksesta 18.4.2023 § 210 sekä kaupunginhallitus 2.5.2023 § 119.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Toimivallan peruste

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

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Seppo Määttä

Päätösesitys

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 6.4.2023 päivätty asemakaavan muutos hyväksytään.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 17.5.2022 § 305, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Yhdyskuntalautakunta 17.5.2022 § 313, yhteistoimintasopimus

Yhdyskuntalautakunta 2.11.2022 § 600, luonnos

Yhdyskuntalautakunta 18.4.2023 § 209, ehdotus

Yhdyskuntalautakunta 18.4.2023 § 210,

maankäyttösopimus

Kaupunginhallitus 2.5.2023 § 119, maankäyttösopimus

Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 192

Liitteet

564-2504 (Hallituskatu 29) Asemakaavaehdotuksen selostus
16.6.2023

564-2504 (Hallituskatu 29) Asemakaavaehdotuksen kartta
6.4.2023

Oheismateriaali

-

**Esittelijä**

-

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/kaavoitus, kaavoitusarkkitehti
Jere Klami, p. 044 703 2412

**Täytäntöönpano-
tiedot**

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

Päivämäärä
11.09.2023**VALITUSOSOITUS § 86**

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>.

Päivämäärä
11.09.2023**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 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.