



3 §

Asemakaavan ja tonttijaon muutos 564-2274, III kaupunginosa (Maunonkatu 2)**Dno**

OUKA/9492/10.02.03/2015

Tiivistelmä

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy on hakenut kaavamuutosta Kuusiluodossa sijaitsevan oppilaitostontin kehittämiseksi asuinkäyttöön. Hakijan kumppanina toimii Rakennusteho Group Oy.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 31.8.2022 päivätyn asemakaavan muutoksen ja tonttijaon muutoksen.

Päätös

Valtuutettu Paula Himanen esitti valtuutettu Pitkon kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Koska oli tehty esitys, joka keskeyttäisi asian sisällöllisen käsittelyn, rajoitti puheenjohtaja seuraavat puheenvuorot koskemaan vain asian palauttamista. Suoritettua äänestyksessä Himasen esitystä palautuksesta kannatti 18 valtuutettua ja käsittelyn jatkamista 49 valtuutettua. Valtuutettu Himanen esitti valtuutettu Viitasen kannattamana, että valtuusto hylkää esityksen asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta. Suoritettua äänestyksessä kaupunginhallituksen esitystä kannatti 49 valtuutettua ja Himasen vastaesitystä 18 valtuutettua.

Kaupunginhallituksen päätösesitys hyväksyttiin.

Esittelyteksti**Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavan ja tonttijaon muutos koskee III kaupunginosan (Vanhatullin) korttelia 38 sekä katu- ja puistoaluetta. Asemakaavamuutoksen avulla mahdollistetaan Meritullin ja Kuusiluodon asuinkortteleiden välissä sijaitsevan entisen oppilaitoskiinteistön uudisrakentaminen ja asuinkäyttö.

Kaavamuutoksen valmistelu

Yhdyskuntalautakunta päätti 22.3.2016 § 111 kaavamuutoksen käynnistämisestä.

Hakijan viitesuunnitelmaan perustuva asemakaavaluonnos (yhdyskuntalautakunta 12.3.2019 § 155) oli nähtävillä 9.4.2019–9.5.2019, jolloin siitä saatiin yhteensä 6 lausuntoa tai mielipidettä.

Kaavaluonnoksen palautteen pohjalta hakija kumppaneineen teetti kaksi uutta suunnitelmavaihtoehtoa.



Ensimmäisenä vaihtoehtona oli olemassa olevan oppilaitosrakennuksen korvaaminen uudella asuinrakennuksella. Toisena vaihtoehtona esitettiin maakunnallisesti arvokkaan rakennuksen suojelua ja korjaamista asuinkäyttöön. Vaihtoehdot (yhdyskuntalautakunta 8.6.2021 § 322), olivat nähtävillä 18.6. – 31.8.2021. Valmisteluaineistosta saatiin yhteensä 3 lausuntoa tai mielipidettä.

Laadittujen selvitysten perusteella rakennuksen korjaaminen asuinkäyttöön on vaativaa, kallista ja riskialtista. Helpoimmin rakennus olisi korjattavissa nykyiseen käyttötarkoitukseensa tai johonkin muuhun kuin asuinkäyttöön.

Maankäyttö- ja rakennuslain (54 §) mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Kaavaa koskevissa viranomaisneuvotteluissa todettiin, että maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää rakennetun ympäristön vaalimista ja arvojen säilyttämistä asemakaavaa laadittaessa. Olemassa olevan rakennuksen maakunnalliset arvot toimivat kaavoituksen lähtökohtana, ja kulttuuriympäristön arvot on mahdollista säilyttää. Viranomaiset puolsivat olemassa olevan rakennuksen suojelua ja korjaamista.

Kaavamuutoksen hakija kumppaneineen arvioi, ettei olemassa olevan rakennuksen asuinkäyttö ole teknisesti eikä taloudellisesti mahdollista, eikä muulle kuin asuinkäytölle ole kysyntää.

Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut valitsi kaavaehdotuksen pohjaksi uudisrakentamiseen tähtäävän vaihtoehdon.

Uudisrakentamiseen tähtäävä kaavaehdotus (yhdyskuntalautakunta 20.9.2022 § 528) oli nähtävillä 30.9. – 31.10.2022, jolloin siitä saatiin yhteensä 5 lausuntoa tai muistutusta. Kaavaa ei ole muutettu nähtävilläolon jälkeen.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde puretaan. Lisäksi maakunnallisesti arvokkaan Kuusiluodon aluekokonaisuuden rakennusperintö köyhtyy.



Uuteen asuinrakennukseen arvioidaan toteutuvan noin 120–140 asuntoa, joihin voi muuttaa reilu 200 asukasta.

Korttelialueen maankäytön tehokkuuden kasvu on tavanomaista. Kaduilta ja naapurikiinteistöistä avautuvat näkymät kuitenkin muuttuvat. Maisemakuva muuttuu myös rannan puolella. Asuinkerrostalo parvekkeineen sekä pysäköintitilan julkisivu kansipihaa rajaavine kaiteineen muodostavat näkyvän ja umpinaisen päätteen Kanavanrannalle. Puiden ja pensaiden avulla voidaan puolustaa kaupunkitilan viihtyisyyttä. Kansipihan ja Sepänpolun pyörätien välissä olevalle kapealle istutuskaistalle saattaa olla mahdollista istuttaa kapeakasvuisia puita, mutta aivan asuinrakennuksen viereen puita ei voida istuttaa.

Katuverkon välityskyky on riittävä, eikä asukasliikenne aiheuta ongelmia. Kaava-alueen sijainti tukee liikkumista jalan, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Menettelyt

Maankäyttösopimus (kh 17.10.2022 § 289) on allekirjoitettu 28.11.2022.

Asemakaavassa osoitetaan sitova tonttijako.

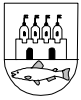
Vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. (Hallintosääntö 16 §.)

Esittelijä
vs. kaupunginjohtaja Ari Alatossava

Päätösesitys
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 31.8.2022 päivätty asemakaavan muutos ja tonttijaon muutos hyväksytään.

Päätös
Keskustelun kuluessa jäsen Henna Määttä esitti Heikki Kontturin kannattamana seuraavaa:
Palautetaan asemakaavan ja tonttijaon muutos 564-2274 valmisteluun viranomaisien suositusten mukaan ja rakennus suojellaan mahdollistaen kuitenkin sen käyttötarkoituksen muuttamisen.

Puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu esitys asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi on suoritettava äänestys.



Puheenjohtaja esitti suoritettavaksi nimenhuutoäänestyksen siten, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista tässä kokouksessa äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Henna Määttän esitystä asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi äänestävät "ei". Puheenjohtaja totesi, että myös tyhjää voi äänestää. Äänestystapa ja -esitys hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin ääniä seuraavasti: kymmenen (10) jäsentä (Jukka Huotari, Jarmo J. Husso, Jessi Jokelainen, Hanne-Mari Juntunen, Jukka Kolmonen, Lauri Nikula, Sami Pikkuaho, Mikko Raudaskoski, Jenna Simula, Mirja Vehkaperä) kannatti asian käsittelyn jatkamista ja kolme (3) jäsentä (Pia Hiltunen, Heikki Kontturi, Henna Määttä) kannatti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi.

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallitus on äänin 10-3 päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi vs. kaupunginjohtajan päätösesityksen.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 22.3.2016 § 111, OAS
Yhdyskuntalautakunta 12.3.2019 § 155, luonnos
Yhdyskuntalautakunta 8.6.2021 § 322, valmisteluaineisto
Yhdyskuntalautakunta 13.9.2022 § 485, pöydällejättö
Yhdyskuntalautakunta 20.9.2022 § 528, ehdotus
Kaupunginhallitus 17.10.2022 § 289, maankäytösopimus
Yhdyskuntalautakunta 13.12.2022 § 683, hyväksyttäväksi
Kaupunginhallitus 16.1.2023 § 2

Liitteet

564-2274 Asemakaavan kartta 31.8.2022
564-2274 Asemakaavan selostus 31.8.2022

Oheismateriaali

-

Esittelijä

-

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/ kaavoitus,
kaavoitusarkkitehti Antti Määttä, p. 044 703 2428

**Täytäntöönpano-
tiedot**

Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja muistutuksen jättäneet (MRL 65 §, MRL 67 § ja MRA 94 §) sekä kaavamuutoksen hakija ja kaavoitus.
Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

**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 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 viranomais 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: Isokatu 4, 3. krs, 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 **10.2.2023** viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty **10.2.2023**