



131 §

Asemakaavan ja tonttijaon muutos 564-2532, VI kaupunginosa (Nahkatehtaankatu 5 ja 6, museo- ja tiedekeskuksen laajennus)**Dno**

OUKA/2460/10.02.03/2022

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun Tilapalveluiden aloitteesta. Tavoitteena on mahdollistaa Tietomaan rakennuksen lisärakentaminen kaupunginhallituksen päätöksen 21.2.2022 § 52, Hankeselvitys Oulun museo- ja tiedekeskus Luuppi, mukaan.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 23 tontti nro 8, jolle sijoittuu museo- ja tiedekeskuksen rakennus sekä aukio-, piha- ja pysäköintialuetta. Tontti nro 8 on osoitettu kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YY). Tontille nro 8 sijoittuu Tietomaan nykyinen rakennus, jonka rakennusoikeus on 4000 kerrosalaneliömetriä. Rakennuksen kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennusosat (torni sekä suurin osa neljäkerroksisesta rakennusalasta) on osoitettu suojelumerkinnällä sr-20, suojeltava rakennus. Tontille nro 8 sijoittuu Tietomaan rakennuksen uudisosa, joka liittyy pohjoisreunaltaan Tietomaan rakennukseen. Uudisosa on osoitettu asemakaavassa pääosin kolme- ja osittain neljäkerroksiselle rakennusalalle, ja toteutetaan pääosin kaksikerroksisena. Uudisosan rakennusoikeus on 6000 kerrosalaneliömetriä.

Korttelin 23 tontti nro 4 on osoitettu asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueeksi (AL). Tontilla nro 4 asemakaavan sisältö on muuttunut nykyisestä ainoastaan pysäköintipaikkavelvoitteiden osalta.

Kortteli 29, jossa sijaitsee Oulun taidemuseo, on osoitettu asemakaavassa museorakennusten korttelialueeksi (YM). Rakennuksen suojelumerkinnäksi on päivitetty sr-20, suojeltava rakennus.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaan ei ole tehty muutoksia.

Asemakaavan muutos hyväksyttäväksi.



Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 28.9.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen ja 28.9.2023 päivätyn tonttijaon muutoksen.

Päätös

Puheenjohtaja tiedusteli, ottaako valtuusto lisälistana toimitetun asian käsiteltäväksi. Valtuusto hyväksyi lisälistan yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Esittelyteksti

Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun Tilapalveluiden aloitteesta. Tavoitteena on mahdollistaa Tietomaan rakennuksen lisärakentaminen kaupunginhallituksen päätöksen 21.2.2022 § 52, Hankeselvitys Oulun museo- ja tiedekeskus Luuppi, mukaan. Päätöksessä todetaan, että hankeselvityksen mukaisesti nykyinen tiedeteatteri puretaan ja korvataan uudisosalla. Asemakaavassa suojeltu Tietomaan osa peruskorjataan. Hankeselvityksen mukainen uudisosan ratkaisu edellyttää asemakaavan muutosta.

Yhdyskuntalautakunta päätti 10.10.2023 § 461 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville. Yhdyskuntalautakunta päätti samalla esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan ja tonttijaon muutos hyväksytään, mikäli kaava-asiakirjojen muuttamista vaativia muistutuksia tai lausuntoja ei jätetä.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 24.10. – 23.11.2023 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Asiasta esitettiin yksi lausunto, jossa ei esitetty muutoksia asemakaavaan. Muistutuksia ei esitetty.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaan ei ole tehty muutoksia.

Suunnitelmat ja selvitykset

Oulun kaupunki järjesti yleisen arkkitehtuurikilpailun Oulun uuden museo- ja tiedekeskusrakennuksen suunnittelusta. Tavoitteena oli rakentaa Museo- ja tiedekeskus Luupin käyttöön arkkitehtonisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja nykyaikaisen toiminnan vaatimukset täyttävä museo- ja tiedekeskusrakennus, joka laadullaan nostaa myös sijaintialueensa arvoa ja viihtyisyyttä. Kilpailu järjestettiin yhteistyössä Suomen Arkkitehtiliiton kanssa ja liiton kilpailusääntöjen mukaisesti.



Kilpailu alkoi 15.6.2022 ja päättyi 17.10.2022. Ehdotukset olivat näytteillä verkkosivuilla 3.11. – 27.11.2022, ja yleisöllä oli mahdollisuus kommentoida ehdotuksia.

Ensimmäisen palkinnon kilpailussa sai ehdotus nimimerkillä "Loggia". Ehdotuksen laatijat olivat Arkkitehtitoimisto OPUS Oy & Simon Mahringer Dipl. Arch. ETH. Museo- ja tiedekeskuksen asemakaavan muutoksen viitesuunnitelmat on laadittu voittaneen ehdotuksen pohjalta.

[Loci Maisema-arkkitehdit Oy on laatinut ympäristösuunnitelmat, Ramboll Finland Oy liikennesuunnitelmat sekä AFRY Finland Oy hulevesien hallinnan yleissuunnitelman.](#)

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu Taidemuseon ja Tietomaan rakennushistoriaselvitykset, luontoselvitys, maisemaselvitys, hulevesiselvitys, liikenne- ja pysäköintiselvitys, maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimus, ympäristömeluselvitys, Nahkurintorin puuston kuntoarvio sekä lumitilamitoitus.

Asemakaavan muutos 28.9.2023

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 23 tontti nro 8, jolle sijoittuu museo- ja tiedekeskuksen rakennus sekä aukio-, piha- ja pysäköintialuetta.

Tontti nro 8 on osoitettu asemakaavassa kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YY). Tontille nro 8 sijoittuu Tietomaan nykyinen rakennus, johon sisältyvät kaksi- ja neljäkerroksiset osat sekä vesitorni. Tietomaan nykyisen rakennuksen rakennusoikeus on 4000 kerrosalaneliometriä. Rakennuksen kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennusosat (torni sekä suurin osa neljäkerroksisesta rakennusala-alueesta) on osoitettu suojelumerkinnällä sr-20, suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Tontille nro 8 sijoittuu Tietomaan rakennuksen uudisosa, jonka rakennusala liittyy pohjoisreunaltaan Tietomaan nykyisen rakennuksen rakennusalaan. Uudisosa on osoitettu asemakaavassa pääosin kolmekerroksiselle ja uuden näyttelytornin porrashuoneineen osalta neljäkerroksiselle rakennusala-alueelle. Uudisosan rakennusoikeus on 6000 kerrosalaneliometriä.

Päivämäärä
11.12.2023

Uudisosan itäpuolelle on osoitettu rakennusala mahdollista pitemmän aikavälin tulevaisuuden laajentamista varten. Laajennusvaran alueelle on osoitettu myös tulevaisuuden varauksena merkintä maanalaista pysäköintiä varten (ma-p). Rakennuksen kaakkoispuolelle sijoittuu pysäköintialue, joka on osoitettu sijainniltaan ohjeellisella merkinnällä. Piha-alueelle on osoitettu merkintä muuntamoa varten. Tontin nro 8 pysäköintipaikkavelvoite on 20 autopaikkaa.

Luoteen puolelle olevan ja uuden rakennuksen liitoskohtaa on osoitettu katuaukio/tori. Tonttia on laajennettu Nahkurintorin suuntaan, jotta museo- ja tiedekeskuksen toimintoja palveleva ulkonäyttelylle varattava alue on voitu osoittaa korttelialueelle. Osa Nahkurintorin alueesta Nahkatehtaankadun varressa on osoitettu katualueeksi siten, että museo- ja tiedekeskukselle saapumista palveleva bussisaatto voidaan järjestää ajoradan ulkopuolelta.

Nahkurintori on osoitettu merkinnällä katuaukio/tori. Asemakaavakartalla on osoitettu sijainniltaan ohjeellisia istutusalueita sekä niille istutettavia puita.

Korttelin 23 tontti nro 4 on osoitettu asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kerrosluku on II-IV ja rakennusoikeus 2500 kerrosalaneliometriä sekä 100 neliometriä talousrakennuksille. Asuntokerrosalan vähimmäisosuus on 30 % rakennusoikeudesta. Autopaikkavelvoite on yksi autopaikka 85 liike- ja toimistokerrosneliometriä sekä yksi autopaikka 210 asuntokerrosneliometriä kohti. Tontilta on osoitettu autopaikkoja kortteliin 23. Polkupyöräpaikkavelvoite on yksi pyöräpaikka 30 liike- ja asuinkerrosneliometriä sekä yksi autopaikka 50 toimistotilan kerrosneliometriä kohti. Tontilla nro 4 asemakaavan sisältö on muuttunut nykyisestä ainoastaan pysäköintipaikkavelvoitteiden osalta.

Kortteli 29, jossa sijaitsee Oulun taidemuseo, on osoitettu asemakaavassa museorakennusten korttelialueeksi (YM). Kerrosluku on III, rakennusoikeus 3700 kerrosalaneliometriä ja autopaikkavelvoite 50 autopaikkaa. Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa yksi jokaista 50 kerrosalaneliometriä kohti. Autopaikat on osoitettu kortteliin 23. Rakennuksen suojelumerkinnäksi on päivitetty sr-20, suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Korttelissa nro 29 asemakaavan sisältö on muuttunut nykyisestä ainoastaan rakennusoikeuden päivittämisen myötä toteutuneen kerrosalan perusteella, päivitetyn suojelumerkinnän sekä lisätyn polkupyöräpaikkavelvoitteen osalta.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (kaavamerkintä pp), Nahkurinpolku, jakautuu asemakaavan muutoksen myötä kahteen erilliseen osaan.
Asemakaavan muutosalueeseen sisältyvä lännen puoleinen osa Nahkurinpolusta saa asemakaavan muutoksen myötä uuden nimen Nahkurinraitti.

Suurimmalle osalle asemakaavan muutosaluetta, pois lukien osa tontin nro 8 kaakkois- ja eteläpäädyistä, on osoitettu merkintä RKY2009, Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamerkintöjä täydentävä kolmiomääräys myl6, joka sisältää määräyksiä kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, piha-alueista ja hulevesistä, viherkertoimesta, teknisistä laitteista ja tiloista, happamista sulfaattimaista sekä pilaantuneiden maiden puhdistamisesta.

Asemakaavan muutosalueen rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu 0,83.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

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.

Esittelijä
Konsernijohtaja Ari Alatossava

Päätösesitys
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 28.9.2023 päivätty asemakaavan muutosehdotus ja 28.9.2023 päivätty tonttijaon muutos hyväksytään.



Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 12.4.2022 § 241, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntalautakunta 23.5.2023 § 267, luonnos
Yhdyskuntalautakunta 10.10.2023 § 461, ehdotus
Kaupunginhallitus 4.12.2023 § 316

Liitteet

564-2532 (Nahkatehtaankatu 5 ja 6) Asemakaavaehdotuksen selostus 28.9.2023
564-2432 (Nahkatehtaankatu 5 ja 6) Asemakaavaehdotuksen kartta 28.9.2023

Oheismateriaali

-

Esittelijä

-

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/ kaavoitus,
kaavoitusarkkitehti Jere Klami, p. 044 703 2412,
kaavoitusarkkitehti Jasmin Koistinen, p. 040 662 3989

**Täytäntöönpano-
tiedot**

Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, maanmittauslaitos, 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 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://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 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 **15.12.2023** viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty **15.12.2023**