



7 §

Asemakaava ja tonttijako 564-2327, Tuiran kaupunginosa (Tuiran uimalan alue)**Dno**

OUKA/1883/10.02.03/2017

Tiivistelmä

Asemakaavahankkeessa suunnitellaan Tuiran uimarantaa ja siihen liittyvää puistoaluetta Tuiran kaupunginosassa, Oulujoen pohjoisrannalla, Lassinkallionsillan (ns. patosilta) ja Rautasillan välisellä alueella, Koskitien ja Lehtorannan asuinalueen eteläpuolella. Yhdyskuntalautakunta teki 8.6.2021 § 316 suunnitteluvarauksen Oulun Rantasaunaseura ry:lle yleisen saunan ja sen oheispalveluiden toteuttamiseksi kaavamuuotosalueelle. Tavoitteena on mahdollistaa uuden, suunnitteluvarauksen mukaisen, uimarantaa palvelevan sauna-, kahvila- ja huoltorakennuksen sekä siihen liittyvien toimintojen sijoittuminen alueelle. Asemakaavan muutoksessa tutkitaan myös uimarantaa ympäröivän puistoalueen ja sen kulkureittien järjestelyä sekä ympäristä kestävämmän laiturin toteuttamista.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan ei ole tehty muutoksia.

Kaavan hyväksyminen.

Päätösesitys

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 30.8.2024 päivätyn asemakaavan muutoksen ja 30.8.2024 päivätyn tonttijaon.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelyteksti**Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.10.–18.11.2024. Ehdotuksesta esitettiin kolme muistutusta ja seitsemän lausuntoa. Muistutukset ja lausunnot sekä niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Saatu palaute ei aiheuttanut asemakaavaehdotuksen muutostarvetta.

Asemakaavan muutos 30.8.2024

Suunnittelualueelle laaditut selvitykset löytyvät tiivistelminä selostuksesta ja kokonaisuudessaan Oulun kaupungin suunnitelmat ja kaavahankkeet -verkkosivuilta kaavatunnuksella 564-2327.



Linkki hankesivuille löytyy selostuksen liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Selvitykset lukuun ottamatta Tuiran esteettömyyssuunnitelmaa ovat myös tämän päätöstekstin liitteinä.

Kuvaus asemakaavan muutoksen sisällöstä

Asemakaavan muutoksessa muodostetaan korttelialue, jolle on mahdollista rakentaa yleinen sauna oheispalveluineen ja tilat talviuimareille. Korttelialue sisältää myös huoltopihan, joka tarvitaan saunojen polttoainetäydennystä sekä kahvilan ja pesu- ja pukutilojen huoltoa varten. Uimarannan pysäköinti toteutetaan erillisen pysäköintialueen avulla, joka käsittää kaksi osaa, LPA-4 ja LP. Saunarakennuksen huoltoliikenne ohjataan pysäköintialueen läpi kulkevan ajoyhteyden kautta.

Saunarakennuksen korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta kahdelle erilliselle rakennusosalalle yhteensä 750 k-m² (430 + 320) ja talousrakennukselle 30 k-m². Lisäksi osoitetaan terassin rakennusala ter, jolle em. rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kerrosalaa muodostavaa katettua puolilämmintä tai kylmää terassitilaa. Tämän lisäksi osoitetaan avoimen, kattamattoman terassin rakennusala ter2 sekä katoksen rakennusala kt. Kerrosluku on yksi siten, että lisäksi ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaa tilaa voi olla 2/5 eli 40 % maantasokerroksen kerrosalasta.

Saunarakennusta ja pysäköintialuetta ympäröivä alue säilytetään puistona siten, että keskeinen osa on merkitty uimaranta-alueeksi ja kauempana olevat alueet puistoksi. Uimaranta- ja puistoalueille osoitetaan ohjeelliset jalankulku- ja pyöräilyväylät.

Asemakaava mahdollistaa nykyistä laituria paremmin jäämassojen painetta kestävän, vesialueen pohjaan perustetun laiturin rakentamisen. Lisäksi rannalle on mahdollista rakentaa esteetön veteenmenoluiska.

Osa kaavamuutosalueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009).



Vaikutusten arviointi

Kaavahankkeen yhteydessä on arvioitu kaavan vaikutuksia kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, sosiaalisiin oloihin, ilmastonmuutokseen sopeutumiseen, liikenteeseen ja kulttuuriperintöön. Lisäksi on tehty laaja lapsivaikutusten arviointi. Vaikutusten arviointi on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Alueelle ei laadita maankäyttösopimusta.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö: 6.1. § Kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta, kohta 27. vastaa maapolitiikan toteuttamisesta kaupunkistrategian mukaisesti sekä maapoliittisen ohjelman ja maankäytön toteuttamisohjelman valmistelusta

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Ari Alatossava

Päätösesitys
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 30.8.2024 päivätty asemakaavan muutos ja 30.8.2024 päivätty tonttijako hyväksytään.

Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.

**Päätöshistoria**

Yhdyskuntalautakunta 29.1.2019 § 38, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntalautakunta 8.6.2021 § 316, suunnitteluvaraus Oulun Rantasaunaseura ry:lle yleisen saunan ja sen oheispalveluiden toteuttamiseksi
Yhdyskuntalautakunta 12.3.2024 § 114, luonnos
Yhdyskuntalautakunta 8.10.2024 § 455 ehdotus
Yhdyskuntalautakunta 17.12.2024 § 578, vastineet
Kaupunginhallitus 13.1.2025 § 3

Liitteet

564-2327 (Tuiran uimalan alue) Asemakaavan selostus liitteineen 30.8.2024, päivitetty 5.12.2024
564-2327 (Tuiran uimalan alue) Asemakaavan kartta 30.8.2024
564-2327 (Tuiran uimalan alue) Hulevesiselvitys ja -suunnitelma 30.4.2024
564-2327 (Tuiran uimalan alue) Luonto- ja maisemaselvitys 1.10.2019
564-2327 (Tuiran uimalan alue) Maaperän pilaantuneisuuden historia- ja perustietoselvitys 18.2.2019
564-2327 (Tuiran uimalan alue) Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti 25.6.2020
564-2327 (Tuiran uimalan alue) Arseeni, kromi ja kupari Tuiran uimarannan ja Oulu Osakeyhtiön puusepäntehtäsalueen maaperässä 28.7.1986
564-2327 (Tuiran uimalan alue) Maaperän lisätutkimukset, tutkimusraportti 5.7.2024
564-2327 (Tuiran uimalan alue) Rakennettavuus- ja sulfaattimaaselvitys 19.10.2020
564-2327 (Tuiran uimalan alue) Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys 14.6.2022
564-2327 (Tuiran uimalan alue) Aiempi viitesuunnitelma 1.4.2020 (INARO Oy)

Oheismateriaali

-

**Esittelijä**

-

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/kaavoitus,
kaavoitusarkkitehti Esko Härkönen, p. 040 668 2024

**Täytäntöönpano-
tiedot**

Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, maanmittauslaitos,
lausunnot ja muistutukset antaneet, hakija sekä kaavoitus
Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

Päivämäärä
27.01.2025**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 lähettamisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettamisestä. 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 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 **31.1.2025** viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty **31.1.2025**