



|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>59 §</b>                               | <b>Asemakaava ja tonttijako 564-2406, Karjasillan kaupunginosa (Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3), HYVÄKSYTTÄVÄKSI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Dno</b>                                | OUKA/1194/10.02.03/2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Tiivistelmä</b>                        | <p>Asemakaavan muutos koskee Karjasillan kaupunginosan kortteleita 5 ja 6 sekä katu- ja puistoalueita. Aloitteen kaavamuutoksesta on tehnyt Oulun Tilapalvelut -liikelaitos. Asemakaavan tavoitteena on lisätä Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon pysäköintikapasiteettia siten, että asemakaavan velvoiteautopaikat mahtuvat alueelle. Kaavamuutoksessa laajennetaan Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen käytössä olevaa pysäköintialuetta ja Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen tontteja sekä tarkistetaan tonttien asemakaavat ajantasaisiksi.</p> <p>Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon jälkeen ei kaavaan tehty muutoksia. Kaavan hyväksyminen.</p> |
| <b>Kaupunginhallituksen päätösehdotus</b> | Kaupunginvaltuusto hyväksyy 17.1.2025 päivätyn asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Päätös</b>                             | Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Esittelyteksti</b>                     | <p><b>Kaupunginhallituksen käsittely:</b></p> <p>Asemakaavan muutosehdotus oli uudelleen julkisesti nähtävillä 21.2.-24.3.2025.</p> <p>Nähtävilläolon aikana esitettiin yksi lausunto ja yksi muistutus. Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnossa ei esitetty muutoksia kaavaan. Muistutuksessa esitettiin pääasiassa samoja näkemyksiä kuin kaavaprosessin aikana on esitetty jo aiemmin ja ne on pyritty ottamaan huomioon jo aiemmissa kaavavaiheissa. Palaute ei aiheuttanut kaavan muutostarvetta.</p> <p>Palaute ja siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä nro 3 olevassa vuorovaikutusraportissa, joka on myös esityslistan liitteenä.</p>      |

Tiedotus- ja keskustelutilaisuudet ja viranomaisneuvottelu

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana 20.1.2020. Lisäksi järjestettiin kaavamuutosalueen viereisten asuntotonttien kanssa asukastilaisuudet 9.6.2020 ja 28.10.2024.

Viranomaisneuvottelussa 20.4.2020 todettiin rakennusten suojelutarpeet ja edellytettiin erillinen työneuvottelu tarkemmista suojelumääräyksistä. Työneuvottelu pidettiin ohjausryhmän kokouksen yhteydessä 28.4.2020.

Perusselvitykset

Ajoneuvopysäköinnin osalta kaava perustuu Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvitykseen (2017) sekä Taka-Lyötyn alueen pysäköintitutkimukseen (2016). Rakennuksista on laadittu rakennushistoriaselvitykset. Lisäksi kaavaa varten on laadittu hulevesiselvitys, maisemaselvitys ja liikenneselvitys. Perusselvitysaineisto on esityslistan liitteenä.

Viitesuunnitelman kaavan pohjaksi on laatinut Uki Arkkitehdit Oy ja se on kaavaselostuksen liitteenä 5.

**Asemakaavan muutos 17.1.2025**

Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon jälkeen ei kaavaan ole tehty muutoksia.

Asemakaavan muutos koskee Karjasillan kaupunginosan kortteleita 5 ja 6, sekä ympäröiviä katu- ja puistoalueita. Tavoitteena on lisätä korttelissa 5 sijaitsevien Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon tonttien pysäköintikapasiteettia siten, että asemakaavan velvoiteautopaikat mahtuvat alueelle. Kaavassa molempien tonttien velvoiteautopaikkoja sijoitetaan myös autopaikkojen korttelialueelle (LPA, kortteli 6).

Kaavassa laajennetaan Leevi Madetojan kadun varren korttelin 6 pysäköintialuetta itään ja etelään Yrjö Kallisen puistoon. Asemakaava mahdollistaa pysäköinnin laajentamisen LPA-alueella tarvittaessa myös maanalaiseksi pysäköintilaitokseksi.



Suunnittelualan pysäköintikapasiteetti kasvaa noin 119 autopaikalla nykyisestä 257 autopaikasta noin 376 autopaikkaan. Tällöin kaikki kaavaan vaatimat velvoiteautopaikat (300 ap) mahtuvat reilusti alueelle, vaikka hankeselvityksen ja pysäköintitutkimuksen mukaiseen tavoitteeseen eli noin 200 uuteen autopaikkaan ei päästäkään. Viitesuunnitelman mukaan Leevi Madetojan kadun varren iso pysäköintialue laajenee maantasossa noin 110 autopaikalla ja lisäksi muutamia uusia autopaikkoja lisätään Musiikkikeskuksen edustalle (3 ap) ja Pohjankartanon taakse (6 ap).

Pohjankartanon takaa vähennettiin sinne osoitettuja lisäautopaikkoja 22 kpl ehdotusvaiheessa asukkailta saadun palautteen perusteella.

Autopaikkavelvoite Musiikkikeskukselle on 1 autopaikka/ 50 k-m<sup>2</sup> ja Pohjankartanolle 1 autopaikka/ 100 k-m<sup>2</sup>. Pyöräpaikkavelvoitteet ovat vastaavasti Musiikkikeskukselle 1 polkupyöräpaikka/35 k-m<sup>2</sup> ja Pohjankartanolle 1 polkupyöräpaikka/50 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin 5 ja viereisten asuinkortteleiden 31 ja 32 väliset kapeat puistoalueet liitetään kaavassa Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen tontteihin, koska aiempien asemakaavojen laadinnassa ei ole osattu varata riittävästi tilaa tonttien lumen läjitykselle, hulevesien hallinnalle ja huoltotoiminnalle. Esimerkiksi Musiikkikeskuksen huoltotie kulkee nykyisin suurelta osin asemakaavan mukaisella puistoalueella.

Oulun Musiikkikeskukselle on kaavassa osoitettu rakennusoikeus (8500 k-m<sup>2</sup>), joka mahdollistaa konservatorion sekä Madetojan salin taustatilojen laajentamisen. Pohjankartanon rakennusoikeus on nykyisen rakennuksen mukainen (13 000 k-m<sup>2</sup>).

Kaavassa on osoitettu alueen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön statuksesta kertovat kaavamääräykset (RKY2009). Maakunnallisesti arvokkaiksi arvotetut Pohjankartano ja Oulun Musiikkikeskuksen I-rakennusvaihe on osoitettu suojelluiksi sr-20-määräyksellä. Suojelumerkintää täsmennetään kolmiomääräyksessä, jossa on lisäksi määräyksiä koskien esteettömyyttä, pyöräpysäköintiä, hulevesien hallintaa ja piha-alueita.



Asukkaille tärkeä jalankulku- ja pyörätieyhteys Ketopolulta Kollaanpuistoon ja edelleen Leevi Madetojan kadulle lisättiin kaavaan ehdotusvaiheessa. Yhteyden lisääminen edellytti huoltotien uudelleen linjaamista ja Musiikkikeskuksen tontin laajentamista verrattuna luonnosvaiheeseen. Ketopolku on kaavassa muutettu kaduksi.

Kaavassa on osoitettu mahdollisimman paljon veloitteita puu- ja pensasistutuksille, jotta alueen puistomainen ilme säilyy.

#### Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksesta on arvoitu vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, liikenteeseen ja talouteen. Vaikutusten arviointi on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kaavoitus on aloitettu maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Vuoden 2025 alusta maankäyttö- ja rakennuslaki on muutettu alueidenkäyttölaki. Kaavoituksessa sovelletaan alueidenkäyttölakia.

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 17.1.2025 päivätty asemakaavan muutos ja tonttijako hyväksytään.

Päätös  
Päätösesitys hyväksyttiin.

**Päätöshistoria**

Yhdyskuntalautakunta 10.12.2019 § 641, OAS  
Yhdyskuntalautakunta 10.12.2019 § 646, kaavaluonnos  
Yhdyskuntalautakunta 13.12.2022 § 682, kaavaehdotus  
Yhdyskuntalautakunta 11.2.2025 § 71, kaavaehdotus uudelleen nähtäville  
Yhdyskuntalautakunta 29.4.2025 § 216, hyväksymiskäsittelyyn  
Kaupunginhallitus 26.5.2025 § 132

**Liitteet**

564-2406 Asemakaavan selostus ja liitteet 17.1.2025 (Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3)  
564-2406 Asemakaavakartta 17.1.2025 (Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3)  
564-2406 Vuorovaikutusraportti 17.1.2025, päiv. 11.4.2025 (Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3)  
564-2406 Viitesuunnitelma 10.1.2025 (Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3)  
564-2406 Liikenneselvitys 4.12.2024 (Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3)  
564-2406 Hulevesiselvitys 18.2.2021 (Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3)  
564-2406 Maisemaselvitys 26.2.2020 (Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3)  
564-2406 (Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3) Oulun Musiikkikeskuksen rakennushistoriaselvitys 30.4.2019  
564-2406 (Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3) Pohjankartanon rakennushistoriaselvitys 25.1.2016  
564-2406 Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvitys 2017  
564-2406 Taka-Lyötyn alueen pysäköintitutkimus 2016

**Oheismateriaali**

-

**Esittelijä**

-

**Valmistelijat**

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/ kaavoitus, asemakaava-arkkitehti Virpi Rajala, p. 044 703 2422

**Täytäntöönpanotiedot**

Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle, maanmittauslaitokselle, palautteen antaneille ja hakijalle  
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 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:      | 08 882 1822                                           |
| Puhelinnumero:    | 08 558 40636                                          |

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 – 15.30.

Pöytäkirja on 6.6.2025 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

*Asianosaiselle lähetettävään valitusosoitukseen merkitään lähettämispäivä:*

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 6.6.2025.