



74 §

Asemakaava ja tonttijako 564-2608 II (Vaara) ja Raksilan kaupunginosa (Asemakeskus, joukkoliikenneterminaali), HYVÄKSYTTÄVÄKSI**Dno** OUKA/5054/10.02.03/2024**Tiivistelmä** Asemakaavan muutos koskee Asemakeskuksen alueen osa-aluetta, johon sisältyy osa II kaupunginosan korttelista 37, osa rautatiealuetta, II ja Raksilan kaupunginosan katualueita sekä Topinpuiston puistoalue.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Oulun kaupungin II kaupunginosan kortteli 45, joka on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Suurin sallittu kerrosluku on kuusi kerrosta korttelialueen osalla, jolle sijoittuu joukkoliikenneterminaali, toimisto- ja liiketilaa sekä pysäköintitalo. Korttelialueen koillispuolelle on osoitettu yksikerroksinen rakennusala.

Asemakaavan muutos hyväksyttäväksi.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 17.4.2025 päivätyn ja 28.8.2025 korjatun asemakaavan muutoksen sekä 17.4.2025 päivätyn tonttijaon muutoksen.

Päätös Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.**Esittelyteksti****Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakeskuksen asemakaavan muutoksen (kaavatunnus 564-2484) tavoitteena on ollut korttelin 37 käyttötarkoituksen muuttaminen Asemakeskukseksi, jossa sijaitsee monipuolisia keskustamaisia toimintoja.

Asemakaavan muutos on käsitelty asemakaavan muutosluonnosvaiheeseen asti kaavatunnuksella 564-2484. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa asemakaavan muutos 564-2484 on päädytty käsittelemään asemakaavan muutosehdotuksena sekä viemään hyväksyttäväksi osa-alueittain.



Tämä asemakaavan muutosehdotus, kaavatunnus 564-2608, koskee osaa II kaupunginosan korttelista 37, rautatiealuetta, II ja Raksilan kaupunginosan katualueita sekä Topinpuiston puistoaluetta (Ratakatu 6, Rata-aukio, Solistinkatu, Ratakatu, Kainuuntie, Topinpuisto). Suunnittelualueen pinta-ala on 31121 neliometriä.

Nyt ensimmäisenä Asemakeskuksen osa-alueena asemakaavan muutosehdotuksena etenevän hankkeen (kaavatunnus 564-2608) asemakaavoitusta varten ja alueen toteuttamisen käynnistämiseksi yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut esitti 23.4.2024, että Oulun Sivakka Oy:lle ja Oulun Pysäköinti Oy:lle alueelle (määräalan kiinteistötunnus 564-407-1-4-M601) suunnitteluvaraus. Suunnitteluvarauksen aikana osapuolet neuvottelevat kaavoitukseen liittyvästä yhteistoimintasopimuksesta sekä kaavoituksen edetessä ehdotusvaiheeseen toteuttamissopimuksesta. Korttelin eteläosaan muodostuva tontti luovutetaan toteuttamissopimuksen mukaisilla menettelyillä asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen Oulun Sivakka Oy:lle ja Oulun Pysäköinti Oy:lle. Kaupunginhallitus päätti 6.5.2024, että alueelle tehdään suunnitteluvaraus Oulun Sivakka Oy:lle ja Oulun Pysäköinti Oy:lle 31.12.2025 saakka. Alueelle on suunniteltu joukkoliikenneterminaali, toimistorakennus liiketiloineen sekä pysäköintitalo.

Asemakaavan muutosehdotus (kaavatunnus 564-2484) on pidetty nähtävänä. Asiasta esitettiin kaksi lausuntoa ja viisi muistutusta. Muistutuksen perusteella on laadittu täydentäviä havainnekuvia Ratakadun suunnasta. VR:n lausunnon perusteella on täydennetty korjauspäivämäärällä 28.8.2025 seuraava lisäys asemakaavamääräyksiin esteettömyyden erikoistasosta: ”Joukkoliikenneterminaalin asiakastilat, sisäänkäynnit ja rakennuksen liittyminen ympäröiviin alueisiin rakennetaan esteettömyyden erikoistason mukaisiksi. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota liikkumisen lisäksi näkemisen, kuulemisen ja hahmottamisen selkeyteen”. Lisäksi pyöräpysäköintiä koskevaa kohtaa on tarkennettu: ”Korttelialueelle ja/tai sen välittömään läheisyyteen maanlaiseen tilaan tulee lisäksi osoittaa vähintään 250 liityntäpyöräpysäköintipaikkaa lukittavaan ja katettuun tilaan”.

Muilta osin asemakaavakarttaan tai -määräyksiin ei tehty muutoksia asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

Asemakaavan muutosehdotuksen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 9.6.2025. Tilaisuudessa oli 40 osallistujaa. Tilaisuuden muistio on kaavaselostuksen liitteenä.



Perusselvitykset ja suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu pilaantuneiden maiden selvitykset, pohjatutkimukset, maisemaselvitys, liikenneselvitys, Raksilan liikenteen toimivuustarkastelut, meluselvitys, runkomeluselvitys, värinäselvitys, hulevesiselvitys sekä rakennusten ominaispiirteiden selvitys.

Asemakaavaselostuksen liitteenä ovat Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy:n laatimat viitesuunnitelmat havainnekuvineen sekä WSP Finland Oy:n laatimat liikenteen yleissuunnitelmaluonnokset.

Asemakaavan muutos 17.4.2025, korjattu 28.8.2025

Asemakaavan muutoksella muodostuu Oulun kaupungin II kaupunginosan kortteli 45, joka on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Korttelialueelle ei sallita sijoitettavan asuntoja. Korttelialuetta ja sen viereistä osaa Ratakujan katualueesta koskee merkintä ma-3, maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta. Viitesuunnitelmien mukaan alueelle sijoittuu yksi kellarikerros, johon on suunniteltu pysäköinti- ja toimistorakennuksen toimintaa tukevia tiloja sekä yhteys koillisen puolelle myöhemmin toteutettavalle Asemakeskuksen alueelle.

Suurin sallittu kerrosluku on kuusi kerrosta korttelialueen osalla, jolle sijoittuu joukkoliikenneterminaali, toimisto- ja liiketilaa sekä pysäköintitalo. Tällä rakennusalueella rakennusoikeus on 32 000 kerrosalaneliömetriä, josta 27 % (8640 kerrosalaneliömetriä) saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Rakennusalueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen. Liiketilän vähimmäiskerrosala on 450 kerrosalaneliömetriä. Viitesuunnitelmien mukaan maantasokerrokseen on suunniteltu ravintolatilaa. Rakennusalueelle on osoitettu kaksi muuntamoaluetta (kaavamerkintä vm).

Korttelialueen koillispäähän on osoitettu yksikerroksinen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 1050 kerrosalaneliömetriä. Tämä rakennusala ei sisälly joukkoliikenneterminaalin, toimistorakennuksen ja pysäköintitalon hankkeeseen. Rakennusala on osoitettu siltä varalta, mikäli tulee tarvetta toteuttaa rautatieasemalle saapumista palveleva aulatila ennen Asemakeskuksen alueen muuta toteuttamista.



Tämän yksikerroksisen rakennusalan osalta asemakaavaa tullaan tarkentamaan tämän asemakaavan muutoksen laatimisen jälkeen, kun alueen koillispuolella sijaitsevan Asemakeskuksen osa-alueen asemakaavan muutosehdotusta laaditaan. Tavoitteena on radanvarren rakennuskannan sujuva liittyminen toiminnallisesti sekä kaupunkikuvallisesti.

Osa voimassa olevan asemakaavan keskusliikenneaseman korttelialueesta (LAR-1) on osoitettu Solistinkadun ja Ratakujan katualueeksi. Solistinkatu toteutetaan hidaskatuna. Kadun mitoituksessa on varauduttu Matkahuollon rakennuksen kohdalla ja läheisyydessä saattoliikenteeseen, jota voidaan osoittaa katualueelle. Solistinkadulle, Ratakadulle sekä Kainuuntien ja Ratakadun liittymään on osoitettu asemakaavan muutoksessa katualueen toimintojen rajoja ohjeellisilla merkinnöillä, joihin sisältyy istutusalueita ja istutettavia puurivejä. Ratakatua laajennetaan luoteen suuntaan Matkahuollon rakennuksen kohdalla ja lähiympäristössä kadun kehittämistarpeiden takia.

Korttelin 45 ja rautatiealueen väliin on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu (kaavamerkintä pp/h). Kadun nimeksi tulee Asemanraitti.

Topinpuisto osoitetaan katualueeksi, jonka nimeksi tulee Topinkatu. Henkilöautoilla ajoyhteys korttelin 27 tontille nro 186 sekä korttelin 28 tontille nro 191 järjestetään Syrjäkadulta tämän alueen kautta. Ajoyhteys alueelle Ratakadulta muuttuu kävely- ja pyöräilyyhteydeksi.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu kolmiomerkintä vaa9. Kolmiomerkinnässä on esitetty määräyksiä koskien kaupunkikuvaa ja rakentamista, esteettömyyttä, pysäköintiä, teknisiä laitteita ja tiloja, maaperän puhtautta sekä happamia sulfaattimaita.

Korttelin 45 rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu noin 4,44 sekä koko asemakaavan muutosalueen rakentamisen tehokkuudeksi noin 1,06.

Asemakaavan muutoksesta on laadittu toteuttamissopimus. Tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä. Asemakaavan muutoksen 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 17.4.2025 päivätty ja 28.8.2025 korjattu asemakaavan muutos sekä 17.4.2025 päivätty tonttijaon muutos hyväksytään.

Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 27.10.2020 § 479, OAS (kaavatunnus 564–2484)

Yhdyskuntalautakunta 22.2.2022 § 111, asemakaavan muutosluonnos (kaavatunnus 564–2484)

Yhdyskuntalautakunta 23.4.2024 § 179, Suunnitteluvaraus Asemakeskuksen kortteliin 45, Sivakka-yhtymä Oy ja Oulun Pysäköinti Oy

Kaupunginhallitus 6.5.2024 § 104, Suunnitteluvaraus Asemakeskuksen kortteliin 45, Sivakka-yhtymä Oy ja Oulun Pysäköinti Oy

Yhdyskuntalautakunta 6.5.2025 § 219: asia jätettiin pöydälle

Yhdyskuntalautakunta 13.5.2025 § 229: asemakaavan muutosehdotus

Yhdyskuntalautakunta 9.9.2025 § 375: asemakaavan muutos hyväksyttäväksi

Kaupunginhallitus 15.9.2025 § 222

**Liitteet**

564-2608 Asemakaavan selostus 11.9.2025 (Asemakeskus, joukkoliikenneterminaali)
564-2608 Asemakaavaehdotuksen kartta 17.4.2025, korjattu 28.8.2025 (Asemakeskus, joukkoliikenneterminaali)
564-2608 Pohjatutkimus ja ympäristötekkinen raportti (Asemakeskus, joukkoliikenneterminaali)
564-2608 Hulevesiselvitys ja hulevesien yleissuunnitelma (Asemakeskus, joukkoliikenneterminaali)
564-2608 Rakennusten ominaispiirteiden selvitys (Asemakeskus, joukkoliikenneterminaali)
564-2608 Maisemaselvitys (Asemakeskus, joukkoliikenneterminaali)
564-2608 Meluselvitys (Asemakeskus, joukkoliikenneterminaali)
564-2608 Runkomeluselvitys (Asemakeskus, joukkoliikenneterminaali)
564-2608 Tärinäselvitys (Asemakeskus, joukkoliikenneterminaali)

Oheismateriaali

-

Esittelijä

-

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus, vs. asemakaava-arkkitehti Jere Klami, p. 044 703 2412

Täytäntöönpanotiedot

Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, maanmittauslaitos, muistutuksen jättäneet, hakija ja YYP kaavoitus

Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

Päivämäärä
06.10.2025

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 lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä. *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

Valitus liitteineen on toimitettava Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>.



Valituksen voi tehdä myös osoitteella:

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 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 (*vaatmukset*);
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 10.10.2025 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 10.10.2025.