



16 § **Asemakaavan muutos 564-2410, I kaupunginosa (Uusikatu 20)**

Dno OUKA/119/10.02.03/2019

Tiivistelmä Asemakaavan muutoksen suunnittelualue käsittää I kaupunginosan korttelin nro 30 tontin nro 1 osoitteessa Uusikatu 20 sekä osan Uudenkadun katualueesta.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan tontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Rakennusoikeus on 5100 kerrosalaneliömetriä.

Asemakaavan muutos hyväksyttäväksi.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 16.10.2025 päivätyn ja 19.2.2026 korjatun asemakaavan muutoksen.

Päätös Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelyteksti

Kaupunginhallituksen käsittely:

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue käsittää I kaupunginosan korttelin nro 30 tontin nro 1 osoitteessa Uusikatu 20 sekä osan Uudenkadun katualueesta. Suunnittelualue rajautuu kaakossa Uuteenkatuun, lounaassa tonttiin nro 3, luonteessa tonttiin nro 115 ja koillisessa tonttiin nro 1.

Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistön omistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on korvata oleva rakennus uudisrakennuksella, muuttaa tontin käyttötarkoitus asuin-, liike- ja toimistorakennuksille sekä tehostaa tontin käyttöä. Nykyinen rakennus on tarkoitus purkaa.

Asemakaavan muutosehdotus on pidetty nähtävillä 18.11. – 18.12.2025. Asiasta esitettiin yksi muistutus ja kaksi lausuntoa.

Oulun museo- ja tiedekeskuksen lausunnon perusteella on täydennetty asemakaavamääräyksiä täydentävää kolmiomerkintää korjauspäivämäärällä 19.2.2026. Kolmiomerkintään on lisätty teksti: Asemakaavassa osoitetun ulokkeen kohdalla maantasossa tontin nro 3 vastaisella seinällä tulee varmistaa ”Paska Kaupunki” – graffitin toteuttamismahdollisuus järjestämällä sitä varten värisävyiltään vaalea ja graffitin maalaamiseen soveltuva seinäpinta.



Muistutukset ja lausunnot eivät muilta osin antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

Yhdyskuntalautakunta päätti 10.3.2026 § 85 esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutos hyväksytään.

Asemakaavan muutos 16.10.2025, korjattu 19.2.2026

Asemakaavan muutoksella osoitetaan korttelin nro 30 tontti nro 2 asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Nykyinen tontilla sijaitseva rakennus on tarkoitus purkaa. Suunniteltu rakentaminen on I-VIII-kerroksista. Rakennusoikeus on 5100 kerrosalaneliömetriä. Rakennuksen maantasokerroksessa Uudenkadun puolella tulee olla myymälä-, toimisto- harraste- tai liiketilaa, jonka pinta-ala on vähintään 150 kem², kaavamääräys m-3 (150). Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.

Suurin sallittu kerrosluku pihan puolella on kuudesta kahdeksaan (VI ja VIII). Pihan puolelle on osoitettu yksikerroksinen rakennusala. Uudenkadun puolella suurin sallittu kerrosluku on neljä (IV) ulokkeena Uudenkadun katutilan päällä (u). Kerrosluku Uudenkadun varressa on tontin koillis- ja lounaispäissä seitsemän (VII) sekä keskellä kahdeksan (VIII). Korttelialueelle on osoitettu paikka muuntamolle (kaavamerkintä vm).

Asemakaavamerkinnöissä on osoitettu tontille maanalainen pysäköintipaikka (kaavamerkintä ma-p) sekä maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaista pysäköintikerrosta (kaavamerkintä ma-3).

Pysäköintitilaa on esitetty viitesuunnitelmissa maantasoon pihan puolelle sekä yhteen maanalaiseen tasoon. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema Uudenkadun puolella on +21.70, kahdeksan kerroksisen osan +33.54 ja seitsemän kerroksisen osan +30.31 (korkeusjärjestelmä N2000). Tontin lounaan puoleiselle reunalle on osoitettu kaavamerkintä, joka mahdollistaa ajoyhteyden tonteille nro 3 ja 115 (kaavamääräys ajo).

Asemakaavamerkintöjä täydentävässä kolmiomääräyksessä on määräyksiä kaupunkikuvasta ja julkisivuista, parvekkeista, piha-alueesta ja hulevesistä, ympäristömelun huomioon ottamisesta, pysäköinnistä, polkupyörien pysäköinnistä, teknisistä laitteista ja tiloista, jätehuollosta sekä väestönsuojasta.



Asemakaavan muutosalueelle on arvioitu muodostuvan 61 asuntoa 91 asukkaalle. Tontin rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu $e = 4,19$ sekä asemakaavan muutosalueen tehokkuudeksi $e = 3,87$.

Hankkeesta on laadittu maankäyttösopimus.

Asemakaava-alueella on voimassa sitova tonttijako.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Ari Alatossava

Päätösesitys
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 16.10.2025 päivätty ja 19.2.2026 korjattu asemakaavan muutos hyväksytään.

Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.

Toimivallan peruste: Hallintosääntö 16 § yhdyskuntalautakunnan erityiset tehtävät ja toimivalta, kohta 1. (päättää alueidenkäyttölain mukaan kunnalle kuuluvista tehtävistä lukuun ottamatta asioita, joista päättää kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus tai rakennusvalvontaviranomainen taikka asioita, jotka koskevat alueidenkäyttölain 9 luvun mukaista kansallista kaupunkipuistoa koskevia kunnan tehtäviä sekä alueidenkäyttölain 15 luvun mukaisia kehittämisalueita koskevia kunnan tehtäviä).



Päätöshistoria	Yhdyskuntalautakunta 23.3.2019 2019 § 186, osallistumis- ja arviointisuunnitelma Yhdyskuntalautakunta 26.3.2019 § 199, yhteistoimintasopimus Yhdyskuntalautakunta 20.4.2021 § 232, valmisteluaineisto Yhdyskuntalautakunta 28.10.2025 § 441, ehdotus Yhdyskuntalautakunta 28.10.2025 § 446, maankäyttösopimus Kaupunginhallitus 11.11.2025 § 276, maankäyttösopimus Yhdyskuntalautakunta 10.3.2026 § 85, hyväksyminen Kaupunginhallitus 23.2.2026 § 62
Liitteet	564-2410 Asemakaavaehdotuksen selostus 12.3.2026 (Uusikatu 20) 564-2410 Asemakaavaehdotuksen kartta 16.10.2025, korjattu 19.2.2026 (Uusikatu 20) 564-2410 rakennuksen ominaispiirteiden selvitys (Uusikatu 20) 564-2410 rakennettavuus selvitys (Uusikatu 20) 564-2410 hulevesiselvitys (Uusikatu 20) 564-2410 ympäristömeluselvitys (Uusikatu 20)
Oheismateriaali	-
Esittelijä	-
Valmistelijat	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / kaavoitus, vs. asemakaava-arkkitehti Jere Klami, p. 044 703 2412
Täytäntöönpanotiedot	Ote: Lupa- ja valvontavirasto, maanmittauslaitos, palautteen antaneet ja hakija Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

Päivämäärä
30.03.2026**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 on oltava perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

**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
Puhelinnumero:	08 558 40636

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 – 15.30.

Pöytäkirja on 2.4.2026 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 2.4.2026.