



65 §

**Asemakaavan muutos 564–2538, I kaupunginosa
(Kajaaninkatu 8 ja Asemakatu 5)**

Dno

OUKA/455/10.02.03/2022

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 14 tontteja nro 1 ja 2 osoitteissa Kajaaninkatu 8 ja Asemakatu 5 sekä osaa Torikadun katualueesta. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 14 tontti nro 5. Tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Tontti on osoitettu merkinnällä KL-1, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintolatiluja. Korttelialuetta on laajennettu noin kolme metriä Torikadun katualueelle luoteen suunnalla. Kirkkotorin rakennus Asemakadun varressa sekä osa Suomen Pankin rakennuksesta Kajaaninkadun varressa on suojeltu merkinnällä sr-20, suojeltava rakennus. Rakennusoikeus on yhteensä 8700 kerrosneliömetriä.

Asemakaavan muutos hyväksyttäväksi.

**Kaupunginhallituksen
päättösehdotus**

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 29.1.2026 päivätyn ja 13.5.2026 korjatun asemakaavan muutosehdotuksen sekä 29.1.2026 päivätyn tonttijaon.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Esittelyteksti

Kaupunginhallituksen käsittely:

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 14 tontteja nro 1 ja 2 osoitteissa Kajaaninkatu 8 ja Asemakatu 5 sekä osaa Torikadun katualueesta.

Asemakaavan muutos on käynnistetty tontin nro 1 maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on kiinteistön käyttötarkoituksen laajentaminen, ja kiinteistölle tutkitaan lisärakennusoikeutta. Tavoitteena on majoituskäyttö. Tontin nro 2 maanomistaja on myöntänyt tontin nro 1 maanomistajalle valtakirjan asemakaavan muutoksen hakemista varten koskien tonttia nro 2.



Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 24.2.–26.3.2026 alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Asiasta esitettiin viisi muistutusta ja neljä lausuntoa. Lausunnot ja muistutukset vastineineen sisältyvät kaavaselostuksen liitteeseen 3.

Kaavaehdotusvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 17.3.2026. Tilaisuudessa oli 21 osallistujaa. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteenä 4.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt 2.6.2026 § 264 esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutos hyväksytään.

Suunnitelmat ja selvitykset

Asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä on tehty seuraavat selvitykset: liikenneselvitys, Suomen pankin rakennuksen ominaispiirteiden selvitys, Suomen pankin talon vaihtoehtotarkastelut, hulevesiselvitys, meluselvitys ja rakennetekninen lausunto.

JKMM Arkkitehdit Oy on laatinut asemakaavan muutoksen pohjaksi maankäytön viitesuunnitelmat.

Suunnitelmiin tehdyt muutokset

Muistutusten ja lausuntojen perusteella on tarkennettu asemakaavan muutoksen yhteydessä laadittua meluselvitystä, täydennetty vaikutusten arviointia sekä asemakaavamääräyksiin on täydennetty suunnitelmaa koskevat julkisivun enimmäiskorkeudet korjauspäivämäärällä 13.5.2026. Täydennetty kohta: "Kolme- ja neljäkerroksisilla rakennusaloilla rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on enintään +21.5 (korkeusjärjestelmä N2000). Viisi- ja kuusikerroksisilla rakennusaloilla rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on enintään +28.0 (korkeusjärjestelmä N2000)."

Tarkennuksella ei ollut vaikutusta viitesuunnitelmiin eikä asemakaavakarttaan.

**Asemakaavan muutosehdotus 29.1.2026, korjattu 13.5.2026**

Tontti on osoitettu merkinnällä KL-1, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja. Korttelialuetta on laajennettu noin kolme metriä Torikadun katualueelle luoteen suunnalla.

Kirkkotorin rakennus Asemakadun varressa on suojeltu merkinnällä 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 muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Kirkkotorin rakennuksen kerrosluku on yksi.

Osa Suomen Pankin rakennuksesta (maantasokerroksesta ja kellareista sekä julkisivuista) Kajaaninkadun varressa on suojeltu merkinnällä 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 muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kirkkotorin rakennus voidaan yhdistää muuhun rakentamiseen valokatteisella tilalla (kerrosluku I, merkintä vkt-1). Muulla osalla suunnittelualuetta suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä I-V siten, että ylin kerros on sisäänvedetty.

Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 8700 kerrosneliömetriä. Kajaaninkadun varteen suojellun rakennusosan kohdalle on osoitettu maantasoon kulkuaukko.

Entisen Kirkkotorin tontin aluetta koskee merkintä sm-ka: Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.



Ajoyhteys tontille voidaan järjestää nykytilanteessa Kajaaninkadulta tai Asemakadulta. Mikäli Asemakadulle toteutetaan tulevaisuudessa tehokkaan joukkoliikenteen yhteys, ajoyhteys Asemakadulta voi olla tarvetta poistaa. Asemakadulta Kajaaninkadulle on osoitettu kävely- ja pyöräily-yhteys (Franzeninpolku).

Asemakaavan muutosta varten on laadittu kaavamerkintöjä tarkentava kolmiomerkintä vaa6, jossa on esitetty määräyksiä koskien kaupunkikuvaa ja rakentamista, rakennussuojelua, pysäköintiä, kaupunkiarkeologiaa, piha-alueita sekä teknisiä laitteita ja tiloja.

Hankkeesta on laadittu maankäyttösopimus.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.
Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

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

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Ari Alatossava

Päätösesitys
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 29.1.2026 päivätty ja 13.5.2026 korjattu asemakaavan muutosehdotus sekä 29.1.2026 päivätty tonttijako hyväksytään.

Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.

Toimivallan peruste: Hallintosääntö 6.1. § kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta, kohta 28. (...vastaa maapolitiikan toteuttamisesta kaupunkistrategian mukaisesti sekä maapoliittisen ohjelman ja maankäytön toteuttamisohjelman valmistelusta)



Päätöshistoria	Yhdyskuntalautakunta 15.11.2022 § 620, osallistumis- ja arviointisuunnitelma Yhdyskuntalautakunta 17.6.2025 § 317, luonnos Yhdyskuntalautakunta 10.2.2026 § 37, ehdotus Yhdyskuntalautakunta 2.6.2026 § 264, hyväksyminen Kaupunginhallitus 15.6.2026 § 141
Liitteet	564-2538 Asemakaavan selostus 13.5.2026, päivitetty 5.6.2026 (Kajaaninkatu 8 ja Asemakatu 5) 564-2538 Asemakaavakartta 29.1.2026, korjattu 13.2.2026 (Kajaaninkatu 8 ja Asemakatu 5) 564-2538 Suomen Pankin rakennuksen ominaispiirteiden selvitys 5.6.2025 (Kajaaninkatu 8 ja Asemakatu 5) 564-2538 Kirkkotorin rakennushistoriaselvitys (Kajaaninkatu 8 ja Asemakatu 5) 564-2538 meluselvitys 14.4.2026 (Kajaaninkatu 8 ja Asemakatu 5) 564-2538 rakennetekninen lausunto 25.4.2023 (Kajaaninkatu 8)
Oheismateriaali	-
Esittelijä	-
Valmistelijat	Kaupunkiympäristöpalvelut, kaavoitus, vs. asemakaava-arkkitehti Jere Klami, p. 044 703 2412, kaavoitusarkkitehti Anna Kupila, p. 040 619 4479
Täytäntöönpanotiedot	Ote: Lupa- ja valvontavirasto, maanmittauslaitos, palautteen antaneet ja hakija. 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.

Valitusviranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana. 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, joulukuun 26 päivä 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 tehdään ensisijaisesti 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 (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi, henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä 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 11.9.2026 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 11.9.2026.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköisellä tiedoksiannolla, joka on lähetetty -