Oulun kaupunki
Yhdyskuntalautakunta

Ote pöytäkirjasta 24/2026

Päivämäärä
27.10.2026

399 §

Asemakaavan muutos 564-2412, I kaupunginosa (Aleksanterinkatu 4 ja 6, Rantakatu 3) HYVÄKSYTTÄVÄKSI

Dno OUKA/1676/10.02.03/2019

Tiivistelmä

Asemakaavan muutosalue sijaitsee I kaupunginosassa (Pokkinen). Siihen kuuluu kortteli nro 2 osoitteissa Aleksanterinkatu 4 ja 6 ja Rantakatu 3 sekä osa Pakkahuoneenkadun katualuetta korttelialueen kohdalla lounaan puolella.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan kortteli liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-4). Alueelle saadaan rakentaa tutkimus-, opetus- ja kehitystoimintaa palvelevia liike- ja toimistotiloja. Alueelle saadaan sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä lähipalveluita. Korttelin suurin sallittu kerrosluku vaihtelee I-III. Pysäköintipaikat toteutetaan tontille maan tasoon. Tontin rakennusoikeus on 6035 kerrosalaneliömetriä. Rakennukset on suojeltu merkinnällä sr-20 lukuun ottamatta Aleksanterinkadun varrella sijaitsevaa vuonna 2001 rakennettua ns. Apaja–rakennusta.

Asemakaavan muutos hyväksyttäväksi.

Päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta:
- hyväksyy vastineet lausuntoihin
- hyväksyy 6.8.2026 päivätyn asemakaavan muutoksen.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Esittelyteksti

Tontti on yksityisessä omistuksessa. Kaavoitustyö on käynnistetty maanomistajien hakemuksesta, joka on päivätty 4.12.2019.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa korttelin rakennuksiin laajemmin käyttötarkoituksia sekä päivittää suunnittelualuetta koskevat suojelumerkinnät asemakaavaan vastaamaan alueen valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristön arvoja ja suojelupäätöksiä. Suunnittelualueella sijaitsevia rakennuksia on suojeltu rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla.

Suunnittelualueelle on valmisteltu asemakaavapäällikön myöntämä poikkeamislupa 20.6.2018 § 46.

Poikkeamislupa on myönnetty seuraavilla ehdoilla:
Korttelin käyttötarkoituksen muutos käsitellään jatkossa asemakaavan muutoksella, jota tulee hakea kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan myöntämispäivämäärästä. Asemakaavan muutoksessa käsitellään korttelin käyttötarkoitus, pysäköintivelvoitteet sekä päivitetään arvokkaiden rakennusten suojelumerkinnät. Ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä laadittavista suunnitelmista ja haettavista rakennusluvista tulee pyytää Museoviraston lausunto. Tutkijoiden talon käyttötarkoituksen muutos ei saa vaikuttaa rakennuksen ulko- tai sisätilojen ulkoasuun.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 25.8.–24.9.2026. Asiasta esitettiin neljä lausuntoa. Lausunnot eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

Suunnitelmiin ei ole tehty muutoksia asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

<u>Asemakaavan muutosehdotuksen 6.8.2026 sisältö</u>

Asemakaavan muutoksella osoitetaan kortteli liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-4). Alueelle saadaan rakentaa tutkimus-, opetus- ja kehitystoimintaa palvelevia liike- ja toimistotiloja. Alueelle saadaan sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä lähipalveluita. Korttelin suurin sallittu kerrosluku vaihtelee I-III. Pysäköintipaikat toteutetaan tontille maan tasoon. Tontin rakennusoikeus on 6035 kerrosalaneliömetriä. Rakennukset on suojeltu merkinnällä sr-20 lukuun ottamatta Aleksanterinkadun varrella sijaitsevaa vuonna 2001 rakennettua ns. Apaja–rakennusta.

Rakennusoikeus lisääntyy voimassa olevasta asemakaavasta 335 kerrosalaneliömetrillä, mikä mahdollistaa Hallituskadun varrella sijaitsevien kahden rakennuksen ullakkotilan käyttöönoton. Näille rakennuksille on osoitettu kaavamerkintä uk, ullakkokerros.

Alueelle voidaan toteuttaa enintään 35 autopaikkaa. Pyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa yksi jokaista liiketilan 40 kerrosalaneliömetriä kohti ja yksi jokaista muiden toimintojen 50 kerrosalaneliömetriä kohti. Korttelialueelle on osoitettu säilytettävät puut asemakaavakartassa.

Asemakaavakarttaan on merkitty osaa korttelialueesta koskeva kaavamerkintä 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.

Asemakaavan muutosalue on osoitettu merkinnällä RKY2009, Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Aleksanterinkadun varteen rajoittuville rakennusalojen rajoille on merkitty alueet, joilla meluselvityksin tulee varmistaa melun ohjearvojen toteutuminen ennen rakennusluvan myöntämistä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamääräyksiä tarkentava kolmiomerkintä pok7, jossa määrätään tarkemmin mm. rakennusten kaupunkikuvasta, rakennussuojelusta, rakentamis- ja korjaamistavasta, korttelialueelle sijoitettavasta asunnosta, hulevesien käsittelystä sekä polkupyöräpysäköinnistä.

Pakkahuoneenkatu korttelialueen kohdalla on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti merkinnällä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (kaavamerkintä pp/t).

Pakkahuoneenkadulle on osoitettu yleismerkintä, jossa edellytetään ottamaan huomioon arkeologinen selvitystarve sekä olemaan aluetta koskevista maaperään kajoavista toimenpiteistä yhteydessä museoviranomaiseen.

Asemakaava-alueella on voimassa sitova tonttijako.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta.

Toimivallan peruste:
Hallintosääntö 16 § yhdyskuntalautakunnan erityiset tehtävät ja toimivalta, kohta 20. (hyväksyy asemakaavat lukuun ottamatta vaikutuksiltaan merkittäviä asemakaavoja, asemakaavoja, jotka koskevat rakentamislain 9 a luvun mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä asemakaavoja, joissa määrätään kehittämisalueiden nimeämisestä).

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 9.4.2019 § 215, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntalautakunta 4.6.2024 § 285, luonnos
Yhdyskuntalautakunta 11.8.2024 § 304, ehdotus

Liitteet

564-2412 asemakaavaehdotuksen kartta 6.8.2026 (Rantakatu 3)
564-2412 asemakaavaehdotuksen selostus 15.10.2026 (Rantakatu 3)

Oheismateriaali

-

Esittelijä

Kaavoitusjohtaja Kari Nykänen

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Jere Klami, p 044 703 2412

Täytäntöönpano-tiedot

Otteet hakijalle, palautteen antaneille (MRA 94 §), lupa- ja valvontavirastolle sekä maanmittauslaitokselle.

Valitusosoitus (asemakaavan muutoksen hyväksyminen)

Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan alueidenkäyttölain 200 § 2. momentin mukaisesti.

VALITUSOSOITUS § 399

(asemakaavamuutoksen hyväksyminen ja sen yhteydessä tehty tonttijako)

Valitusaika 3.11.-3.12.2026
Kuulutetaan voimaan 7.12.2026.

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.

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.

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 §).

Pöytäkirja on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon **2.11.2026**.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- 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.

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.