



9 §

**Asemakaavan ja tonttijaon muutos 564-2320, Tuiran kaupunginosa (Kangastie 1, 3, 5, 9 ja 11)**

**Dno**

OUKA/183/10.02.03/2017

**Tiivistelmä**

Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun Seudun Mäntykoti ry:n sekä Oulun ensi- ja turvakoti ry:n aloitteesta. Hakijoiden tavoitteena on kehittää ja laajentaa nykyisiä toimintojaan alueella.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 48 tontit nro 19–24. Tontit nro 19 ja 20 on osoitettu asemakaavan muutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle tulee osoittaa myös palveluita. Alueen kerrosala on yhteensä 14 380 kerrosalaneliömetriä, jonka lisäksi on varattu 1 090 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta talousrakennuksille ja autonsäilytyspaikoille. Turvakodin rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-20. Suunnitelman kerrosluvut vaihtelevat välillä II–VII. Tontti nro 21 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Tonteilla nro 22–24 asemakaavassa muuttuu lähinnä korttelin numero. Ainoa muu muutos on tontilla nro 22 kerrosluvun muuttaminen vastaamaan paremmin toteutunutta rakennusta. Kisakentän puistoalueelle osoitetaan puiston käyttöä palveleva pieni pysäköintialue.

Tonteille nro 19 ja 20 osoitetaan monipuolista asumista, erilaisia palvelutiloja sekä yhteisöllisiä tiloja. Tavoitteena on tehdä koko korttelista esimerkkikohde esteettömyyden huomioon ottamiselle. Korttelissa edistetään ihmisten asumista yhdessä, yhteisöllisyyttä, suvaitsevaisuutta, turvallisuutta sekä vireää asukas yhteistyötä. Korttelin konseptiin kuuluvat myös asuntoyhteisöjen sosiaalisen koodiston avaaminen sekä arjen lähimmäisresurssin ja naapurituen käyttöön saamisen mahdollistaminen.

Asemakaavan muutos hyväksyttäväksi.

**Kaupunginhallituksen päätösehdotus**

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 7.9.2020 päivätyn ja 30.11.2020 korjatun asemakaavan muutoksen sekä 7.9.2020 päivätyn tonttijaon muutoksen.

**Päätös**

Valtuutettu Lokka esitti, että kaavamuuos palautetaan uudelleen käsittelyyn. Ehdotusta ei kannatettu, joten puheenjohtaja totesi sen rauenneeksi.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.

**Esittelyteksti****Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun Seudun Mäntykoti ry:n ja Oulun ensi- ja turvakoti ry:n aloitteesta. Hakijoiden tavoitteena on kehittää ja laajentaa nykyisiä toimintojaan alueella. Kortteliin osoitetaan monipuolista asumista, palvelutiloja sekä yhteisöllisiä tiloja.

Korttelissa edistetään toteuttamissopimuksen mukaan tilojen suunnittelulla ja toiminnan käytänteillä erilaisten ihmisten asumista yhdessä, yhteisöllisyyttä, suvaitsevaisuutta, turvallisuutta sekä vireää asukasyhteistyötä. Korttelin konseptiin kuuluvat myös asuntoyhteisöjen sosiaalisen koodiston avaaminen sekä arjen lähimmäisresurssin ja naapurituen mahdollistaminen.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut 6.10.–5.11.2020 julkisesti nähtävillä MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Asiasta esitettiin yksi lausunto ja kolme muistutusta. Muistutukset ja lausunnot ovat vastineineen selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä oloaikana järjestettiin 15.10.2020 tiedotus- ja keskustelutilaisuus, johon osallistui 20 henkilöä. Tilaisuudessa keskusteltiin rakentamisen määrästä ja korkeudesta, hankkeen liikennevaikutuksista sekä Kisakentäntien pysäköinnistä ja päällystämisestä. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteenä.

Muistutusten perusteella suunnittelualueen pohjakartta päivitettiin 13.11.2020. Muistutukset eivät aiheuttaneet muita tarkennuksia. Asemakaavan muutokseen tehtiin ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen tarkennuksia, jotka eivät aiheuttaneet suunnitelmien uudelleen nähtäville asettamista.

Tehdyt tarkennukset nähtävillä olon jälkeen:

Kaavakartalla tarkennettiin Kangastien katualueen ohjeellisia katualueen rajamerkintöjä, jotka olivat muuttuneet Linnanmaan pyöräbaanan toteuttamisen takia. Lisäksi tarkennettiin ohjeellisia istutusaluemerkintöjä katualueella. Kaavakartalle ei tehty muita muutoksia.

Kolmiomääräyksen kohta ”Sr-20 -merkinnällä osoitetun rakennuksen maantasokerroksen tulee olla pääosin yleisessä käytössä ja siihen tulee sijoittaa muita tiloja kuin asumista” muutettiin muotoon ”Sr-20 -merkinnällä osoitetun rakennuksen



maantasokerrokseen tulee sijoittaa muita tiloja kuin asuntoja. Maantasokerroksen tulee olla pääosin julkisessa käytössä, jota voi olla esimerkiksi liiketila, kahvila, yleishyödyllinen toiminta tai matalan kynnyksen toiminta”.

Kohta ”Tontilla nro 19 Kangastien varren idän puoleisella rakennusalueella tulee toteuttaa rakennusalan asunnoiksi osoitettavasta kerrosalasta palveluasumisen kerrosalaa enintään 60 % ja vähintään 40 %” muutettiin muotoon ”Tontilla nro 19 Kangastien varren idän puoleisella rakennusalueella tulee toteuttaa rakennusalan asunnoiksi osoitettavasta kerrosalasta palveluasumisen tai tuetun asumisen kerrosalaa enintään 60 % ja vähintään 40 %”.

Lisäksi suojelumerkinnän sr-20 sisältöä tarkennettiin: Lause ”Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää maakuntamuseon/ museoviraston lausunto” muutettiin muotoon ”Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto”.

Yhdyskuntalautakunta päätti 8.12.2020 § 4 esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos hyväksytään.

### **Asemakaavan muutosehdotus 7.9.2020**

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 48 tontit nro 19–24, kun asemakaavan muutoksen myötä korttelit 48 ja 66 yhdistyvät toisiinsa. Korttelista 66 muodostuu asemakaavan muutoksen myötä korttelin 48 tontit nro 21–24. Korttelin 66 alueella asemakaavan sisältöön ei tule muutoksia, ainoastaan korttelin ja tontin numerot muuttuvat.

Tontit nro 19 ja 20 on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Muodostuvien tonttien nro 19 ja 20 kerrosala on yhteensä 14 380 kerrosalaneliömetriä, jonka lisäksi on varattu 1 090 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta talousrakennuksille ja autonsäilytyspaikoille. Suunnitelman kerrosluvut vaihtelevat tontilla nro 19 välillä II–VI siten, että suojelurakennus on II-kerroksinen ja tontin täydennysrakentaminen VI-kerroksista. Tontille nro 19 on osoitettu autosuojan rakennusala, jolle on osoitettu varaus muuntajaa varten. Kangastien suunnassa täydennysrakentaminen on eritelty kahteen eri osaan, jotka on mahdollista yhdistää maantasokerroksen yläpuolella olevalla rakennusten välisellä jalankulkuyhteydellä. Kangastien katualueen yläpuolelle on esitetty



varaukset ulokkeille. Tontille nro 19 tulee toteuttaa vähintään 300 kerrosalaneliömetriä myymälä- tai liiketilaa. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan. Tontin nurkkaan Kangastien kohdalla on osoitettu näkemäalue.

Piha-alueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Tontille nro 20 on osoitettu VI-VII-kerroksista rakentamista siten, että ylin kerros on osittain sisäänvedetty.

Turvakodin rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-20, suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Tontti nro 21 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Tonteille 19–21 on osoitettu varaus maanalaisen pysäköinnin toteuttamiselle. Tonteille nro 19 ja 21 on osoitettu asemakaavassa säilytettävät puut.

Tonteilla nro 22–24 asemakaavassa muuttuu lähinnä korttelin numero. Aiemmat korttelin 66 tontit nro 4 ja 5 yhdistetään yhdeksi tontiksi nro 22. Ainoa muu muutos on tontilla nro 22 kerrosluvun muuttaminen vastaamaan paremmin toteutunutta rakennusta. Tontti nro 22 on osoitettu asuntolakerrostalojen korttelialueeksi (AKS). Alueelle saadaan rakentaa lisäksi tarpeellisia yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja. Suurin sallittu kerrosluku on II–IV, jossa II kerrosta on pienin sallittu kerrosluku. Kerroslukua on päivitetty aiemmasta asemakaavasta, jossa se oli III–IV. Rakennusoikeus on yhteensä 3 700 kerrosalaneliömetriä. Autopaikkoja tulee varata 1 kpl 400 kerrosalaneliömetriä kohden.

Tontti nro 23 on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Suurin sallittu kerrosluku on I–II ja rakennusoikeus 2 500 kerrosalaneliömetriä. Autopaikkoja tulee varata 1 kpl 100 kerrosalaneliömetriä kohden.

Tontti nro 24 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-5). Korttelialueelle saadaan rakentaa ainoastaan kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Suurin sallittu kerrosluku on I ½. Tontin rakennusoikeus on 240 kerrosalaneliömetriä, jonka lisäksi autonsäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala on 80



kerrosalaneliömetriä. Autopaikkoja tulee varata yksi asuntoa kohden.

Asemakaavamerkintöjä täydentävässä kolmiomääräyksessä on esitetty tarkemmin tonttien nro 19 ja 20 kaupunkikuvalliset lähtökohdat, kuten alueelle asumisen lisäksi toteuttavat toiminnot, rakennusten materiaalit, katot ja värit, suojelurakennukseen liittyvät yksityiskohdat, piha-alueet, hulevesien käsittely, pysäköintivelvoitteet sekä polkupyörien pysäköinti.

Pysäköintivelvoitteet sekä pyöräpysäköinnin vaatimukset on esitetty tarkemmin kolmiomääräyksessä. Alueelle tulee varata pysäköintipaikkoja vähintään seuraavasti:

- kerrostalot: 1 pysäköintipaikka 180 asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden
- palveluasunnot: 1 pysäköintipaikka 270 asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden
- tehostettu palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka 400 asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden
- toimistotila ja päiväkotit: 1 pysäköintipaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohden
- liiketila: 1 pysäköintipaikka 75 kerrosalaneliömetriä kohden

Korttelin asunnoille tulee varata yksi vieraspaikka alkavaa 1 000 asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden. Lopullinen pysäköintipaikkamäärä riippuu käyttötarkoitusten keskinäisistä suhteista. Asemakaavan muutoksen viitesuunnitelmien autopaikkalaskelmassa on esitetty alueelle 86 autopaikkaa. Polkupyöräpysäköintipaikkoja viitesuunnitelmissa on esitetty 414 kpl. Autopaikkanormi antaa mahdollisuuden nimikoimattomuudella, laadukkaalla pyöräpysäköinnillä sekä vuokratalokohteessa pienentää velvoitetta maksimissaan -25 %. Tontille nro 21 sijoitetaan myös tonttia nro 22 palvelevia pysäköintipaikkoja.

Tonttien nro 19 ja 20 asunto- ja asukasmääräksi on arvioitu 88 asuntoa 132 asukkaalle. Muilla suunnittelualan tonteilla asemakaavan muutoksesta ei aiheudu muutoksia asukasmääriin.

Tonttien nro 19 ja 20 korttelitehokkuudeksi muodostuu  $e=2,58$ .

Koko asemakaavan muutosalueen, mukaan lukien korttelin 48 muodostuvat tontit nro 19–24, rakennusoikeus on yhteensä 21 990 neliömetriä. Siihen kuuluu asumista ja siihen liittyviä palveluita 19 490 neliömetriä sekä yleisiä palveluita 2 500 neliömetriä.



## Viitesuunnitelmat

Linja Arkkitehdit Oy on laatinut asemakaavan muutoksen hakijan toimeksiannosta korttelin viitesuunnitelmat ja Sitowise Oy liikenneselvityksen, jotka ovat selostuksen liitteenä.

Hankkeesta laaditaan toteuttamissopimus.  
Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.  
Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Esittelijä  
Kaupunginjohtaja Päivi Laajala

Päätösesitys  
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 7.9.2020 päivätty ja 30.11.2020 korjattu asemakaavan muutos sekä 7.9.2020 päivätty tonttijaon muutos hyväksytään.

Päätös  
Päätösesitys hyväksyttiin.

## Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 12.9.2017 § 480, osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Yhdyskuntalautakunta 16.1.2018 § 18, yhteistoimintasopimus, Oulun ensi- ja turvakoti ry ja Oulun seudun Mäntykoti ry  
Yhdyskuntalautakunta 27.11.2018 § 541, asemakaavan muutosluonnos  
Yhdyskuntalautakunta 22.09.2020 § 433, asemakaavan muutosehdotus  
Yhdyskuntalautakunta 22.09.2020 § 434, toteuttamissopimus  
Yhdyskuntalautakunta 8.12.2020 § 4, asemakaavan hyväksyminen  
Kaupunginhallitus 14.12.2020 § 319

## Liitteet

564-2320 (Kangastie 1, 3, 5, 9 ja 11), selostus karttaliitteineen 9.12.2020  
564-2320 (Kangastie 1, 3, 5, 9 ja 11), asemakaavakartta 30.11.2020

## Oheismateriaali

-

## Esittelijä

-

## Valmistelijat

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



**Täytäntöönpano-  
tiedot**

Muutoksenhakuna kunnallisvalitus

Ote: hakijat, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, maanmittauslaitos,  
muistutuksen jättäneet ja sekä YYP/kaavoitus

Päivämäärä  
25.01.2021

---

**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 lähettämisenä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisenä. *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 arklauantai, 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: Isokatu 4, 3. krs, 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://asiointi2.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 vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

**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) 557 2018
Puhelinnumero:	(08) 558 40636

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 – 15.30.

Pöytäkirja on **29.1.2021** viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty **29.1.2021**.