



49 §

**Asemakaavan ja tonttijaon muutos 564-2425, Raksilan kaupunginosa (Puu-Raksila, Teuvo Pakkalan koulu)****Dno**

OUKA/6052/10.02.03/2019

**Tiivistelmä**

Asemakaavan muutoksella osoitetaan Puu-Raksilan asuinkorttelit nro 29-34 asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Päärakennusten kerrosluku vaihtelee välillä I-II 1/2 kerrosta. Asemakaavan muutos mahdollistaa talousrakennuksien rakentamisen asuintonteille. Rakennusoikeutta on osoitettu asuinkorttelien alueelle yhteensä 27490 kerrosalaneliömetriä sekä lisäksi 5735 kerrosalaneliömetriä talousrakennuksiin sijoitettaville auton säilytyspaikoille, talous-, huolto- ja työtiloille.

Teuvo Pakkalan koulun korttelialue korttelissa 3 osoitetaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Tontin rakennusoikeus on 4200 neliömetriä. Koulun tonttia laajennetaan puistoalueelle.

Asemakaavassa on osoitettu suojelumerkinnät Puu-Raksilan asuntoalueen alkuperäisille rakennuksille ja Teuvo Pakkalan koululle sekä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön merkintä alueelle. Osa Puistikkokadusta on osoitettu puistoalueeksi.

Asemakaavan muutos hyväksyttäväksi.

**Kaupunginhallituksen päätösehdotus**

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 2.12.2022 päivätyn ja 14.4.2023 korjatun asemakaavan muutoksen sekä 2.12.2022 päivätyn tonttijaon muutoksen.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen päätösesitys tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

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

Asemakaavan muutos on käynnistetty Raksilan asukasyhdistys ry:n aloitteesta, joka on allekirjoitettu 13.10.2017. Asukasyhdistys esitti, että kaupunki käynnistää Puu-Raksilan asemakaavan tarkistamisen ajan tasalle. Oulun Tilapalvelut on jättänyt 12.11.2021 asemakaavan muutoshakemuksen kortteliin 3 (Teuvo Pakkalan koulu) liittyen. Kortteli 3 sisältyy tähän asemakaavan muutokseen.

Vuorovaikutus



Asemakaavan muutoksesta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuudet 25.11.2020 (asukaskyselyn tulosten esittely), 9.6.2021 (kaavamuutoksen perusselvitysten esittely), 25.8.2022 (asemakaavan muutosluonnos) sekä 2.2.2023 (asemakaavan muutosehdotus). Tilaisuuksien muistiot ovat selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä on järjestetty kaksi asukaskyselyä verkossa, ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä syys-lokakuussa 2019 sekä toinen rakennushistoriaselvityksen valmisteluvaiheessa touko-kesäkuussa 2021. Asukaskyselyn 2019 vastausten yhteenveto on selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 27.1.–27.2.2023. Asiasta esitettiin seitsemän muistutusta ja yksi lausunto, jotka ovat vastatineen selostuksen liitteenä. Muistutusten perusteella osoitettiin alueelle muodostuvalle puistoalueelle uusi nimi, Paavo Rintalan puisto, tarkennettiin kattojen korjaamista koskevaa kaavamääräystä sekä tarkennettiin tontin nro 216 päärakennuksen rakennusoikeutta. Muilta osin lausunnolla ja muistutuksilla ei ollut vaikutusta asemakaavaan.

Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 25.4.2023 § 230.

#### Asemakaavan muutokseen tehdyt tarkennukset 14.4.2023

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavakarttaan ja -määräyksiin tehtiin korjauspäivämäärällä 14.4.2023 seuraavat tarkennukset, jotka katsottiin vähäisiksi, eivätkä ne aiheuttaneet tarvetta asettaa asemakaavan muutosehdotusta uudelleen nähtäville:

Teuvo Pakkalan koulun tontilla korttelissa 3 on siirretty muuntamo koskeva kaavamerkintä koulurakennuksen kohdalta tontin piha-alueelle Urheilukadun varteen ja osoitettu sille vaara-alue.

Osalle Puistikkokadun katualuetta muodostuvan puistoalueen nimeksi on vaihdettu Raksilanpuistikon tilalle Raksilan asukasyhdistyksen ehdotuksesta Paavo Rintalan puisto.

Tontilla nro 216 on muutettu päärakennuksen rakennusalan rakennusoikeudeksi 440 tilalle 475 kerrosalaneliometriä. Tontilla nro 230 on muutettu päärakennuksen rakennusalan rakennusoikeudeksi 280 tilalle 260 kerrosalaneliometriä. Tontilla nro 255 on muutettu päärakennuksen rakennusalan



rakennusoikeudeksi 325 tilalle 310 kerrosalaneliömetriä. Asemakaavan muutoksen kokonaisrakennusoikeus pysyi samana.

Puu-Raksilan aluetta koskevassa kolmiomääräyksessä rak4 on tarkennettu kattoja koskevaa kappaletta. Tarkennettu kohta: "Mikäli peltikaton kattomateriaali uusitaan, tulee käyttää konesaumattua peltiä. Rakennukseen, jossa on peltikatto, on korjaustöiden yhteydessä mahdollista asentaa peltikaton tilalle kolmiorimahuopakate, mikäli se ei vaaranna rakennuksen ja alueen kulttuurihistoriallisia arvoja."

Teuvo Pakkalan koulun korttelialuetta koskevaan kolmiomääräykseen rak5 on täydennetty kohta: "Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi."

#### Laaditut selvitykset

Asemakaavan muutosluonnoksen yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma, liikenneselvitys ja liikenteen yleissuunnitelma, Teuvo Pakkalan kadun toimivuustarkastelu, maisemaselvitys, rakennushistoriaselvitys, ympäristömeluselvitys, koulun korttelin sulfaattimaaselvitys sekä linnustonselvitys.

Asemakaavaa tarkentava Puu-Raksilan korjaus- ja rakentamistapaohje (päivitetty 14.4.2023) sisältyy kaava-aineistoon ja on selostuksen erillisliitteenä.

#### Asemakaavan muutosehdotus 2.12.2022, korjattu 14.4.2023

Korttelit 29-34 on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Kerrosluvut vaihtelevat välillä I-II 1/2. Tonttien rakennusaloja, rakennusoikeuksia ja asemakaavassa osoitettuja kerroslukuja on tarkistettu siten, että ne vastaavat mahdollisimman hyvin olevia rakennuksia, mutta asemakaava mahdollistaa rakennuksen ylimmässä kerroksessa olevan katon alla sijaitsevan tilan käyttöönoton lämpimänä tilana. Pihoilta on merkitty rakennusoikeuksineen rakennusalat, joille saa sijoittaa auton säilytyspaikan, talous-, huolto- ja työtiloja (kaavamerkintä a, th).



Kortteleissa 29-34 sijaitsevat alkuperäiset päärakennukset ja talousrakennukset on osoitettu suojelumerkinnällä 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 muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Asemakaavamääräysten yhteydessä on laadittu kolmiomerkintä rak4, joka kohdistuu kortteleihin 29-34. Se sisältää määräyksiä rakennussuojelusta, kaupunkikuvasta, talousrakennuksista, piha-alueista, pysäköinnistä, ympäristömelusta sekä happamista sulfaattimaista. Kolmiomerkinnässä on mahdollistettu osoittaa Puu-Raksilan tonteille enintään 15 % sallitusta rakennusoikeudesta, mukaan lukien talousrakennus, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia liike-, toimisto-, harrastus- ja työtiloja varten. Talousrakennusten yhteyteen on mahdollistettu sivuasuntoja, joiden enimmäiskoko on 45 kerrosalaneliömetriä.

Korttelien 30, 31 ja 34 Kainuuntien puoleiseen päätyyn on osoitettu merkintä umpinaisesta näkösuoja-aidasta, joka toimii myös melusuojarakenteena.

Kortteleiden 29, 32 ja 33 koillispuolella on varauduttu kääntöpaikoin tonttikatujen, Puutarhakadun ja Karjakadun, katkaisemiseen autoliikenteeltä Tehtaankadun suunnasta, mikä estäisi alueen läpiajoliikennettä.

Teuvo Pakkalan koulun tontti korttelissa 3 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Tontille on osoitettu rakennusalat yksi-, kaksi- ja kolmekerroksisille rakennusaloille sekä katokselle. Tontin rakennusoikeus on 4200 neliömetriä. Korttelialuetta varten tulee osoittaa 20 autopaikkaa. Asemakaavan muutos mahdollistaa koulun perusparannuksen yhteydessä pienimuotoisen laajennusvarauksen eteistiloille sisäpihan puolelle. Tonttia on kasvatettu Jääpalloilijanpolun varressa osalle Urheilijanpuiston puistoaluetta, jotta koulun välituntipihaa voidaan laajentaa. Korttelialueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset istutusalueet. Tontin kaakkoisreunalle on osoitettu istutettava puurivi. Tontista muodostuu asemakaavan muutoksen yhteydessä tontti nro 3. Teuvo Pakkalan koulun kaksi- ja kolmekerroksiset rakennusalat on osoitettu merkinnällä sr-20, suojeltava rakennus.



Teuvo Pakkalan koulun korttelialueelle on laadittu kolmiomääräys rak5, joka sisältää määräyksiä hulevesien käsittelystä sekä happamista sulfaattimaista.

Puistikkokadun länsipää sekä Jaakonpuisto, Arvinpuisto ja Iivaripuisto asemakaavan muutosalueen lounaisreunassa on osoitettu puistoalueeksi (VP).

Katualueille on osoitettu sijainniltaan ohjeellisilla merkinnöillä katualueen rajat kadunvarsipysäköinteineen sekä hulevesien käsittelyalueet. Katualueille on osoitettu säilytettävät ja täydennettävät puurivit.

Puistikkokadun varteen on osoitettu varaus jätteiden yhteiskeräykselle, kaavamääräys hj: Ohjeellinen hyötyjätteiden keräily pistettä varten varattu alueen osa, joka on aidalla tai istutuksilla erotettava muusta alueesta.

Asemakaavan muutosalueelle on osoitettu Museoviraston RKY 2009 -inventoinnin mukaan seuraava asemakaavamerkintä: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Puu-Raksilan asuinkorttelien päärakennusten rakennusoikeus on 27490 kerrosalaneliometriä sekä lisäksi 5735 kerrosalaneliometriä talousrakennuksiin sijoitettaville auton säilytyspaikoille, talous-, huolto- ja työtiloille. Talousrakennusten rakennusoikeutta on pääsääntöisesti osoitettu 75 kerrosalaneliometriä tonttia kohden. Päärakennusten rakennusoikeus lisääntyy kaavamuutoksen myötä kolmella kerrosalaneliometrillä sekä talousrakennusten rakennusoikeus 2406 kerrosalaneliometrillä voimassa olevasta asemakaavasta. Korttelin 3, Teuvo Pakkalan koulun, rakennusoikeus lisääntyy sadalla kerrosalaneliometrillä voimassa olevasta asemakaavasta.

Puu-Raksilan asuinkortteleissa on nykytilanteessa 364 asuntoa, joista 260 sijaitsee kerrostaloissa ja loput yhden, kahden tai useamman asunnon pientaloissa. Muutamalla tontilla on asuntoja piharakennuksissa. Alueella on nykytilanteessa 481 asukasta.

Puu-Raksilan asuinkortteleiden rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu noin 0,53. Koko asemakaavan muutosalueen rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu noin 0,34.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.



Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

## Toimivallan perusteet

Hallintosääntö: 16 § Yhdyskuntalautakunnan erityiset tehtävät ja toimivalta, kohta 1. (päättää maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnalle kuuluvista tehtävistä lukuun ottamatta asioita, joista päättää kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus tai rakennusvalvontaviranomainen taikka asioita, jotka koskevat kansallista kaupunkipuistoa, vähittäiskaupan suuryksiköitä tai kehittämisalueita)

Esittelijä  
Kaupunginjohtaja Seppo Määttä

Päätösesitys  
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 2.12.2022 päivätty ja 14.4.2023 korjattu asemakaavan muutos sekä 2.12.2022 päivätty tonttijaon muutos hyväksytään.

Päätös  
Päätösesitys hyväksyttiin.

## Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 13.8.2019 § 413, osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Yhdyskuntalautakunta 14.6.2022 § 388, luonnos  
Yhdyskuntalautakunta 17.1.2023 § 12, ehdotus  
Yhdyskuntalautakunta 25.4.2023 § 230, hyväksyminen  
Kaupunginhallitus 8.5.2023 § 131

## Liitteet

564-2425 (Puu-Raksila) Asemakaavaehdotuksen selostus 14.4.2023  
564-2425 (Puu-Raksila) Erillisliite, Puu-Raksilan korjaus- ja rakentamistapaohje 14.4.2023  
564-2425 (Puu-Raksila) Asemakaavaehdotuksen kartta 2.12.2022, korjattu 14.4.2023

## Oheismateriaali

-

## Esittelijä

-

## Valmistelijat

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



**Täytäntöönpano-  
tiedot**

Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle,  
maanmittauslaitokselle, muistutuksen jättäneille ja hakijalle sekä  
kaavoitukselle  
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.

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 lähettämistä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämistä. *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 viranomais on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

**Valitusviranomais**

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>.



Päivämäärä  
22.05.2023

---

**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 270 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 26.5.2023 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 26.5.2023