



26 §

**Asemakaavan ja tonttijaon muutos 564-2031, II
kaupunginosa (Vaaranpiha-kortteli, Vaaranpuisto)**

Dno

OUKA/400/10.02.03/2018

**Valmistelijat/
Lisätietojen
antaja**

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

Päätöshistoria

Tekninen lautakunta 24.2.2009 § 109, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntalautakunta 12.9.2017 § 495, yhteistoimintasopimus
Yhdyskuntalautakunta 30.10.2018 § 477, asemakaavan muutosluonnos
Yhdyskuntalautakunta 4.6.2019 § 325, asemakaavan muutosehdotus
Yhdyskuntalautakunta 4.6.2019 § 326 ja 327, maankäyttösopimus
Kaupunginhallitus 24.6.2019 § 226 ja 227, maankäyttösopimus
Yhdyskuntalautakunta 18.2.2020 § 83, asemakaavan muutoksen hyväksyminen
Kaupunginhallitus 9.3.2020 § 59

**Kaupunginhallituksen
käsitteily**

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos on käynnistetty Vaaranpiha-korttelin maanomistajien hakemuksen 26.8.2008 perusteella. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin kehittäminen ja lisärakentaminen sekä ympäristön laadun parantaminen. Kortteliin suunnitellaan liike-, toimisto- ja asuntorakentamiseen soveltuvaa kokonaisuutta.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan kortteli nro 7 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kerrosluku on II-XVI. Talousseuran rakennus on suojeltu asemakaavassa. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 7 tontit nro 7 ja 8. Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 23 025 m² sekä lisäksi 5050 m² autosuojille sekä talous- ja huoltotiloille. Vaarankadun pohjoispää muuttuu torialueeksi, jonka varrelle voi toteuttaa kioskirakennuksia. Ajoyhteysvaraus Galleria-kortteliin Vaaranpuiston kautta poistuu asemakaavasta.

Asemakaavan muutos hyväksyttäväksi kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustoon.

Esittelyteksti



Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 18.6.–30.8.2019. Asiasta jätettiin yksi muistutus ja kuusi lausuntoa, jotka ovat vastineineen kaavaselostuksen liitteenä. Asemakaavan muutoksen selostukseen on täydennetty lausuntojen perusteella suunnitelmien vaikutusten arviointia sekä havainnekuva-aineistoa. Muistutus ja lausunnot eivät antaneet muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä oloaikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 15.8.2019. Tilaisuudessa oli puheenjohtajan ja esittelijöiden lisäksi kolme henkilöä. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteenä. Tilaisuudessa keskusteltiin suunnitellun rakentamisen korkeuksista, massoittelusta, ulkoasusta ja toiminnoista sekä puistoalueen suunnitelmista.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehtiin asemakaavaan korjaus 10.2.2020. Asemakaavamerkintöihin kuuluvaan kolmiomääräykseen vaa3 täydennettiin maanalaisten tilojen rakenteiden turvallisuutta koskeva osio sekä tehtiin tarkennus ilmanvaihtokonehuoneiden ääneneristysvaatimukseen. Havainnekuva-aineistoon täydennettiin valokuvaupotukset Joutsensillan ja Vaakunakylän suunnista. Havainnekuviin päivitettiin viereisen Kauppakeskus Valkean 12-kerroksisen osan korkeus, joka on osoittautunut korkeammaksi kuin aiemmassa vaiheessa kuvissa oli esitetty. Viitesuunnitelmiin tai asemakaavakarttaan ei tehty muutoksia.

Yhdyskuntalautakunta päätti asemakaavan muutoksesta 18.2.2020 § 83. Asiassa tehtiin esitys, että kaava palautetaan valmisteluun seuraavilla reunaehdoilla: Korttelin enimmäiskerros määrä rajataan 12 kerrokseen. Lisäksi esityksessä oli reunaehtoja massoittelusta, maantasosta sekä julkisivuista. Äänestyksen jälkeen yhdyskuntalautakunnan päätökseksi tuli yhdyskuntajohtajan päätösesitys äänin 10–2.

Asemakaavan muutosehdotus 27.5.2019, korjattu 10.2.2020

Asemakaavan muutoksella osoitetaan kortteli nro 7 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Asemakaavan muutoksen yhteydessä tontit nro 47, 48 ja 50 yhdistetään tontiksi nro 7. Tontista nro 49 muodostuu asemakaavan muutoksen yhteydessä tontti nro 8.

Tontille nro 7 on osoitettu XVI-kerroksinen rakennusosa Pakkahuoneenkadun varteen ja XIII-kerroksinen keskemmälle tonttia. Tontti rajautuu Mäkelininkatuun VI-kerroksisella ja Vaaranpuiston suuntaan II-kerroksisella rakentamisella. XVI- ja

Päivämäärä
20.04.2020

XIII-kerroksisille rakennuksille voidaan toteuttaa asemakaavassa osoitetuille rakennusaloille parvekkeita, jotka on lasitettava. XIII-kerroksinen rakennusala voidaan toteuttaa ulokkeena kaakon puolella alkaen 7. kerroksesta. Rakennuksille on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset kulkuaukot, jotka kohdistuvat kerrokseen 3-6 ja joiden läpi voidaan toteuttaa enintään neljä metriä leveitä kulkusiltoja. Pakkahuoneenkadun ja Vaarankadun suunnalla rakennus on rakennettava kiinni tontinrajaan. Tontille tulee toteuttaa vähintään 700 m² myymälä- tai liiketilaa. Tontille on varattu maanalainen pysäköintipaikka (ma-p). Autopaikkoja voidaan osoittaa korttelialueen ulkopuolelta.

Tontilla nro 8 sijaitseva Talousseuran rakennus on osoitettu asemakaavassa 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 muutostöiden toteutuksesta tulee pyytää maakuntamuseon / museoviraston lausunto. Tontilla nro 8 on osoitettu rakennusalat VI–VIII -kerroksiselle rakentamiselle, joka sijoittuu Kauppurienkadun ja Mäkelininkadun varteen. Rakennusalalle tulee toteuttaa vähintään 120 m² myymälä- tai liiketilaa. Kauppurienkadun suunnalla rakennus on rakennettava kiinni tontinrajaan. Osalle tonttia on varattu maanalainen pysäköintipaikka (ma-p). Autopaikkoja voidaan osoittaa korttelialueen ulkopuolelta. Osalle Mäkelininkadun katualuetta on osoitettu maanalainen tila (ma).

Vaaranpuisto sekä osa katualueista korttelin 7 luoteispuolella kuuluu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään kaupunginvarren puistoalueeseen. Tämä alue on osoitettu asemakaavakartassa aluerajauksena merkinnällä RKY2009, Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009). Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.

Vaaranpuisto on osoitettu merkinnällä VP-2, valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, puistoalue, jonka arvot tulee säilyttää. Aluetta koskevasta maankäyttö- ja muista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Kaupunginosa on osoitettu vesialueeksi (W). Uusikadun varteen on osoitettu



säilytettävät ja täydennettävät puurivit. Vaaranpuiston alueella sijaitseva suuri kuusi on merkitty asemakaavassa säilytettäväksi.

Vaarankadun pohjoispää on osoitettu asemakaavassa katuaukioksi/toriksi (Vaaranaukio). Aukiolle voidaan sijoittaa kaksi kahvilarakennusta, joiden sijainti on ohjeellinen ja rakennusoikeus yhteensä 100 m². Vaarankadun eteläpää on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu (kaavamerkintä pp/t).

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävät kolmiomerkinnät Vaaranpiha-korttelille (kaavamerkintä *vaa3*) sekä Vaaranaukiolle (kaavamerkintä *vaa4*). Niissä on annettu määräyksiä mm. kaupunkikuvasta, rakentamisesta, maanalaisten kalliotilojen rakenteiden turvallisuudesta, rakennussuojelusta, piha-alueista, pysäköinnistä, polkupyörien säilytyksestä ja aukion pintamateriaaleista.

Tontille nro 7 on osoitettu rakennusoikeutta 16000 m² sekä lisäksi 4600 m², jonka lisäksi on osoitettu talous- ja huoltotiloille. Tontille nro 8 on osoitettu rakennusoikeutta 2800 m² suojelurakennuksen rakennusalalle. Tontilla nro 8 täydennysrakentamiselle on osoitettu rakennusoikeutta 4225 m², jonka lisäksi on osoitettu 450 m² autosuojille sekä talous- ja huoltotiloille.

Alueelle on arvioitu muodostuvan 257 asuntoa 386 asukkaalle. Mitoitusperusteena on käytetty viitesuunnitelmissa asumisen osuudeksi arvioitua kerrosalaa 19300 kem², asunnon keskikokoa 75 kem² ja asukasmäärää 1,5 henkilöä/asunto.

Korttelin 7 rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu $e=6,36$.

Korttelin viitesuunnitelmat, Vaaranpuiston yleissuunnitelma

Selostuksen liitteenä ovat PAVE Arkkitehdit Oy:n laatimat korttelin viitesuunnitelmat tontille nro 7, Luo arkkitehdit Oy:n laatimat viitesuunnitelmat tontille nro 8 sekä VSU Maisema-arkkitehdit Oy:n laatima Vaaranpuiston yleissuunnitelma.

Asemakaavan muutoksesta on laadittu maankäyttösopimukset suunnittelualan tonttien maanomistajien kanssa.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Päivi Laajala

**Päätösesitys**

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 27.5.2019 päivätty ja 10.2.2020 korjattu asemakaavan muutos sekä 27.5.2019 päivätty tonttijaon muutos hyväksytään.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Liitteet

564-2031 (Vaaranpiha) selostusehdotus karttaliitteineen 27.5.2019, korjattu 10.2.2020
564-2031 (Vaaranpiha) asemakaavakartta 27.5.2019, korjattu 10.2.2020

Oheismateriaali

-

**Kaupungin-
hallituksen
päätösehdotus**

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 27.5.2019 päivätyn ja 10.2.2020 korjatun asemakaavan muutoksen sekä 27.5.2019 päivätyn tonttijaon muutoksen.

Päätös

Valtuutettu Ukkola esitti valtuutettu Murtoniemen kannattamana, että asia jätetään pöydälle.

Valtuutettu Vikeväkorva esitti valtuutettu Himasen kannattamana, että kaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi seuraavilla reunaehdoilla:

Korkeus

- Korttelin enimmäiskerros määrä rajataan 12 kerrokseen, kuten ympäristön muissa kortteleissa.

Massoittelu

- Uusi rakennus suhteutetaan, sovitetaan ja liitetään ympäröivän rakennuskannan mittakaavaan.
- Rakennuksen tulee pääasiallisesti ympäröidä korttelia ja rajata katutilaa olemassa olevan ruutukaavarakenteen mukaisesti.

Maantaso

- Maantasoon tulee sijoittaa pääasiassa aktiivisia yleisiä toimintoja kuten liike- ja yhteistilaa. Jokaiselta tontilta tulee avautua ympäröivälle katutilalle sisäänkäynti, porttikäytävä sisäpihalle, liiketila tai julkinen toiminto.
- Kadun tasoon tulee lähtökohtaisesti sijoittaa liike- ja työtiloja sekä tonttia tai korttelia palvelevia aputiloja. Maantason



toimintojen tulee myös näkyä ulospäin: vähintään 80 % maantason kadun puoleisesta julkisivusta on oltava ikkunapintaa.

Julkisivut

- Julkisivu on ilmeeltään kaupunkiympäristöön sopiva.
- Materiaalien tulee näyttää ja tuntua laadukkailta kaikilta niiltä etäisyyksiltä, joilta niitä tarkastellaan. Materiaalit voivat elää ajan myötä, mutta vaikutelman tulee olla kauniisti patinoitunut.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana asiassa on tehty kannatettu pöydällepanoesitys sekä kannatettu palautusesitys, joista on äänestettävä molemmista erikseen. Puheenjohtajan ehdotuksesta ensin äänestettiin asian pöydällepanosta ja sen jälkeen asian palauttamisesta.

Suoritetussa ensimmäisessä äänestyksessä asian pöydällepanoa kannatti 6 valtuutettua ja asian käsittelyn jatkamista kannatti 61 valtuutettua.

Suoritetussa toisessa äänestyksessä asian palauttamista kannatti 13 valtuutettua ja asian käsittelyn jatkamista 53 valtuutettua. Tyhjää äänesti 1 valtuutettu.

Puheenjohtaja totesi, että asian käsittely jatkuu.

Valtuutettu Vikeväkorva esitti valtuutettu Himasen kannattamana, että Vaaranpihan kaava hylätään.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana asiassa on tehty kannatettu hylkäysesitys, josta on äänestettävä.

Suoritetussa äänestyksessä hylkäysesitystä kannatti 11 valtuutettua ja kaupunginhallituksen päätösehdotusta kannatti 56 valtuutettua.

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallituksen päätösehdotus on tullut kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Päivämäärä
20.04.2020

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, joulukuun 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

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 valituskirjelmakohtainen.

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 **24.4.2020** viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty 24.4.2020

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 24.4.2020