



Asemakaavan selostus

Luonnos 28.5.2025

0.0.2020 päivättyyn Oulun kaupungin Jäälän kaupunginosan korttelin 38 tonttia nro 3 koskevaan asemakaavan muutokseen

JÄÄLINRAITTI 8

Kaavatunnus 564-2620

Diaarinumero OUKA/1619/2025



Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista	4
2.	Tiivistelmä.....	4
2.1	Asemakaavan sisältö.....	4
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.3	Asemakaavan toteutus	5
3.	Lähtökohdat	6
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	6
3.2	Kaava-alueen koskevat suunnitelmat ja päätökset	14
3.3	Kaava-alueen koskevat selvitykset	17
4.	Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	19
4.5	Asemakaavavaihtoehtojen valinta ja perusteet	22
5.	Asemakaavan kuvaus	24
5.1	Kaavan rakenne.....	24
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3	Aluevaraukset	26
5.4	Kaavan vaikutukset.....	27
5.5	Ympäristön häiriötekijät	31
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	32
5.7	Nimistö	32
6.	Asemakaavan toteutus	33
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	33
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	34
6.3	Toteutuksen seuranta.....	34

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Jäälindiraitin kaupunginosan korttelin 38 tonttia nro 3 ja sen koillisreunalla sijaitsevaa jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta. Korttelialueella on voimassa sitova tonttijako.

Kaavan nimi: Jäälindiraitti 8

Kaavatunnus: 564-2620

Kaavan laatija: Tuomas Teppola
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 22.4.2025
Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 22.4.2025

Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.2020
Asemakaava on tullut voimaan __.__.2020

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutoksen alue sijaitsee Jäälindiraitin kaupunginosan (131) keskuksessa, n. 14,5 km Oulun kaupungin keskustasta koilliseen. Ajoneuvoyhteys asemakaavan muutosalueelle on Jäälindiraitilta haarautuvalta Jäälindiraitilta.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 4. Havainnekuva asemakaavan muutoksen toteutuksesta

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Jäälinraitti 8, tontinkäyttösuunnitelman muutos, hulevesiselvitys, Oulu, A-Insinöörit Oy, toukokuu 2025

Jäälin keskuksen asemakaavan muutos, asemakaavan selostus, Oulun kaupunki, yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, 2.11.2018

Jäälin keskus, maaperä- ja rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland Oy, 8.6.2018

Jäälin koulun puretun lämpölaitoksen maaperän pilaantuneisuustutkimus, Kiiminki, Oulun Energia 22.11.2012

Jäälin koulu – rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen, 14.8.2012

2. Tiivistelmä

2.1 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa hakijan tarpeita vastaavien liiketilojen rakentaminen sekä tarvittavien palvelujen säilyminen Jäälin keskuksessa. Asemakaava on suunniteltu siten, että se on toteuttavissa muutoinkin kuin hakijan viitesuunnitelman mukaisin keinoin. Kaava toteuttaa Oulun kaupungin ja hakijan tavoitteita.

Kaavassa osoitetaan aluevaraukset korttelialueelle sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle kadulle. Asemakaava mahdollistaa monipuolisia liiketiloja sekä hyötyjätteen keräyspisteen Jäälin keskuksen korttelissa 38 tontilla nro 3. Asemakaava liittyy ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen Jäälinraitin katusuunnitelman mukaisesti. Ajoneuvoliittymät osoitetaan Jäälinraitilta.

Asemakaavan mukainen liikerakennusten korttelialue rajautuu lännessä Jäälinraitin katualueeseen, idässä puistoalueeseen, pohjoisessa liikerakennusten korttelialueeseen ja etelässä asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeseen. Kaava-alueen pohjoislaidalle sijoittuva jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu on mahdollista toteuttaa Jäälinraitin katu- ja ympäristösuunnitelmien mukaisesti. Alueelle varataan tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. Tulvareitillä varmistetaan tulvivien hulevesien hallittu purku.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön, eikä suunnittelualueella sijaitse merkittäviä luontoarvoja. Määräysten mukaisesti on hakijan teettämässä viitesuunnitelmissa selvitetty keinoja tontin viherryttämiseen. Kaavamuutoksella pyritään vastaamaan kysyntälähtöiseen yritystontti- ja toimitilakysyntään.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty hakijan aloitteesta. Asemakaavan muutoshakemus on saapunut 5.2.2025. Asemakaavan aloituskokous järjestettiin 27.2.2025. Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa.

Yhdyskuntalautakunta käynnisti osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisen hankkeen 8.4.2025 (§ 189). Suunnittelun alkuvaiheessa laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (Liite 2) on kerrottu kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. Asemakaavan suunnittelua on ohjannut yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen yksiköiden ja hakijan edustajista muodostuva ohjausryhmä. Asemakaavan suunnittelua on edistetty erinäisissä projekti- ja työryhmissä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 22.4.–22.5.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto, joka ei edellytä toimenpiteitä eikä vaikuta kaavan sisältöön.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto oli yhdyskuntalautakunnan päätöksestä (___2025 § __) nähtävillä, alueidenkäyttölain 62. §:n mukaisesti MRA:n 30. §:ssä säädettyllä tavalla, ___–___202__ mielipiteiden esittämistä varten. Asemakaavaluonnoksesta esitettiin _ lausuntoa ja _ mielipidettä.

Kaavaehdotus oli yhdyskuntalautakunnan päätöksestä (___2025 § __) nähtävillä, alueidenkäyttölain 62. §:n mukaisesti MRA:n 30. §:ssä säädettyllä tavalla, ___–___202__ mielipiteiden esittämistä varten. Asemakaavaluonnoksesta esitettiin _ lausuntoa ja _ mielipidettä.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutoksella mahdollistettu rakentaminen voidaan toteuttaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Asemakaava perustuu hakijan teettämään viitesuunnitelmaan, jonka tarkoitus on havainnollistaa alueen yhtä mahdollista toteutusta. Asemakaava on laadittu mahdollistamaan hakijan viitesuunnitelman mukainen rakentaminen sekä toteuttamaan Oulun kaupungin ja hakijan tavoitteita.

Toteutusta asemakaavamääräysten lisäksi ohjaa tonttijako, toteuttamissopimus ja rakennusjärjestys. Tarkemmin lainvoimaisen asemakaavan ja rakentamisen säädösten noudattamista valvoo rakennusvalvontaviranomainen, joka huolehtii rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelystä sekä niihin ja niiden mukaiseen rakentamiseen liittyvästä ennakko-ohjauksesta, neuvonnasta ja valvonnasta.

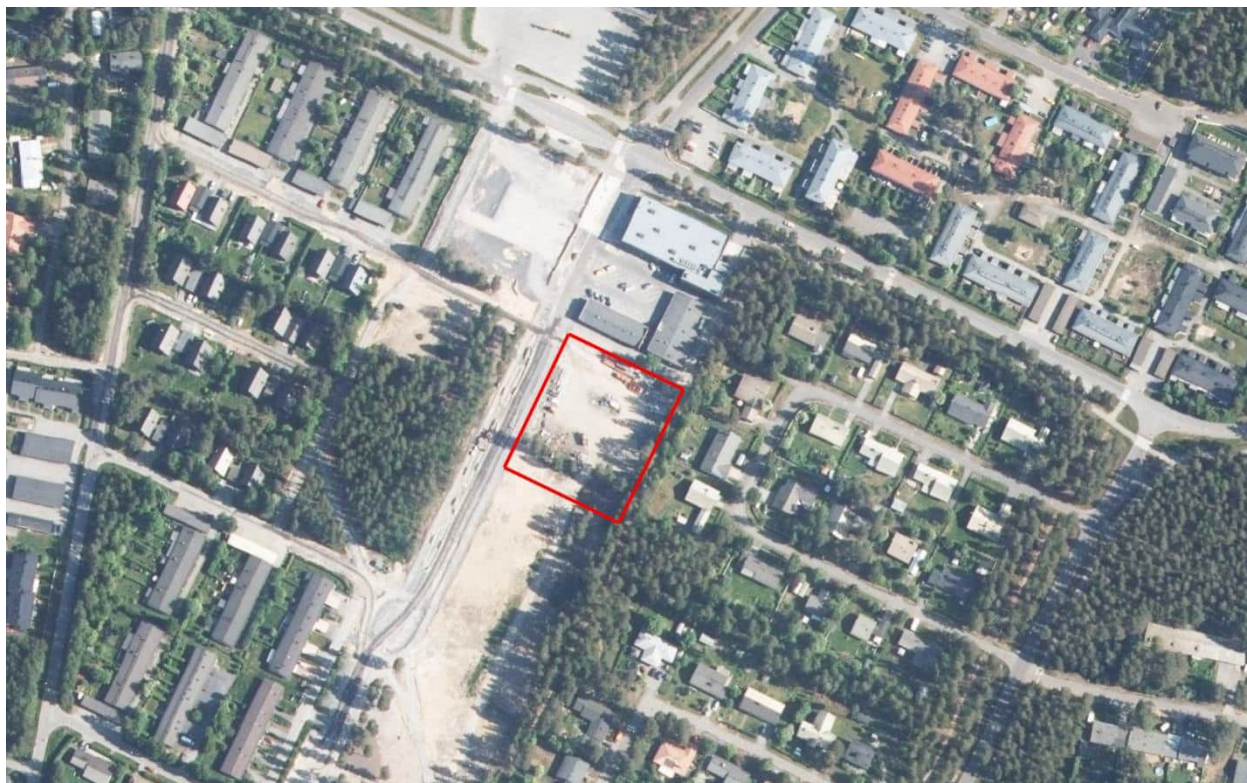
3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueella voimassa olevan Jäälän keskuksen asemakaavan muutoksen (v. 2018) yhteydessä on laadittu luonto- ja maisemaselvitys sekä hulevesien hallintasuunnitelma. Lisäksi alueelle on v. 2022 laadittu Jäälänraitin alueen katu- ja ympäristösuunnitelmat, joiden mukaan alue on rakentunut. Hulevesiselvityksen lähtötietoja on täydennetty, sillä aiempi selvitys on suunnittelualueen osalta vanhentunut Jäälänraitin katualueen rakentumisen seurauksena.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 0,5 ha:n laajuinen asemakaavan muutoksen suunnittelualue (ks. Kuva 1) sijaitsee Jäälän kaupunginosassa valtatie 20 itäpuolella Jäälän keskuksessa. Voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin 38 alueella on aiemmin sijainnut Jäälän Koulu, ja tontti 3 on aiemmin toiminut koulun sorakenttänä. Koulun toiminnot ovat siirtyneet v. 2019 Laivakankaantien yhtenäisperuskoululle, jossa opiskelevat vuosiluokat 1–9 Jäälän ja Välikylän alueelta. Entinen Jäälän koulu on purettu v. 2020. Asemakaavan mukainen tontti ei ole toteutunut, ja suunnittelualue on nykyisellään avoin.



Kuva 1 Ilmakuva kaava-alueesta vuodelta 2024. Asemakaavan muutosalue rajattu punaisella. Alueen sijoittuminen suhteessa yhdyskuntarakenteeseen kuvattuna vasemmassa alakulmassa.

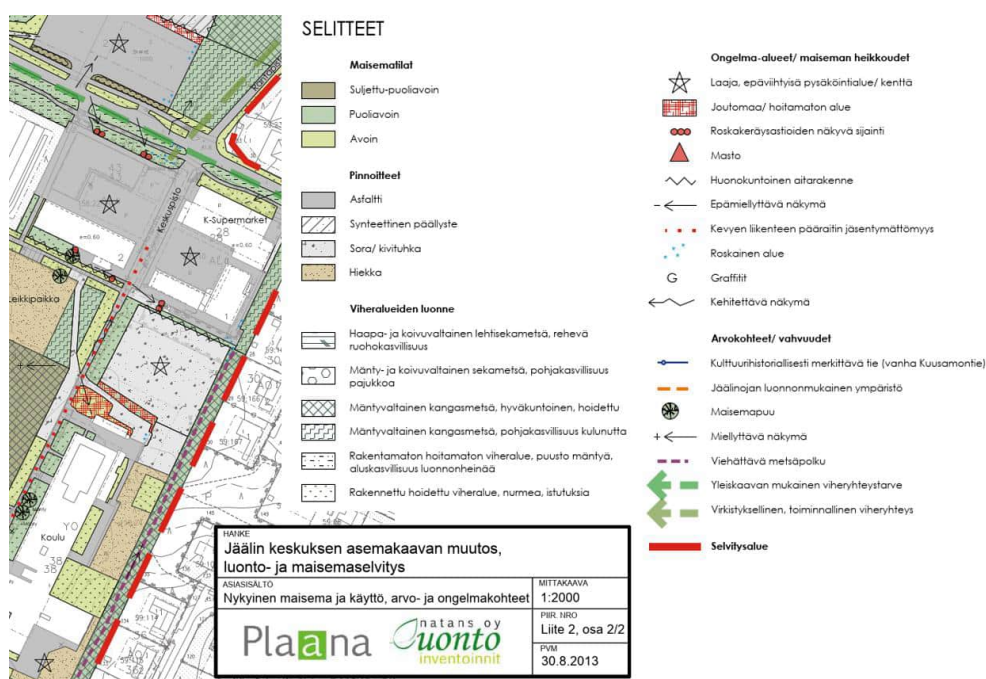
Suunnittelualue yhdistyy ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen Jäälänraitin ja Jäälintien välityksellä. Alue on asemakaavoitettu, mutta nykyisellään rakentamaton ja avoin. Jäälänraitin alueen

katujen ja ympäristön suunnitelmat sekä liikenteenohjaus ovat toteutuneet, mutta Jäälin keskustassa on käynnissä muutoksia liikerakennusten osalta.

3.1.2 Luonnonympäristö ja sen arvot

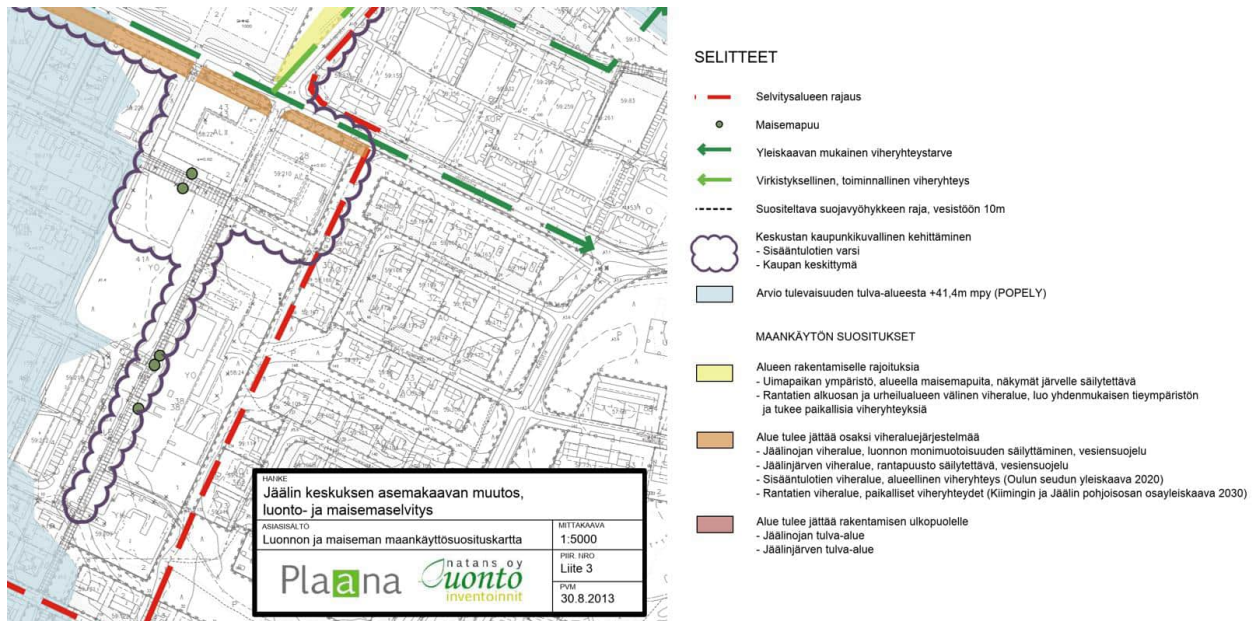
Alueella voimassa olevaa Jäälin keskustan asemakaavan muutosta varten on tehty luonto- ja maisemaselvitys v. 2013. Jäälinraitin asemakaavan muutosalue sisältyy aiemman luonto- ja maisemaselvityksen rajaukseen. Tuolloisessa selvityksessä alueelta ei löydetty säilytettäviä arvoja, ja alue on ollut suurelta osin epäviihtyisää sorapäälysteistä kenttää. Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristön osalta tapahtunut merkittäviä muutoksia selvityksen jälkeen, vaikkakin alue on sittemmin katualueen rakentamisen yhteydessä muuttunut.

Alueen itälaidalla kulkee selvityksen mukainen viehättävä metsäpolku, joka tulee huomioida korttelialueen suunnittelussa. Tontilla sijaitsevien mäntyjen säilyttämismahdollisuus on tarkasteltava.



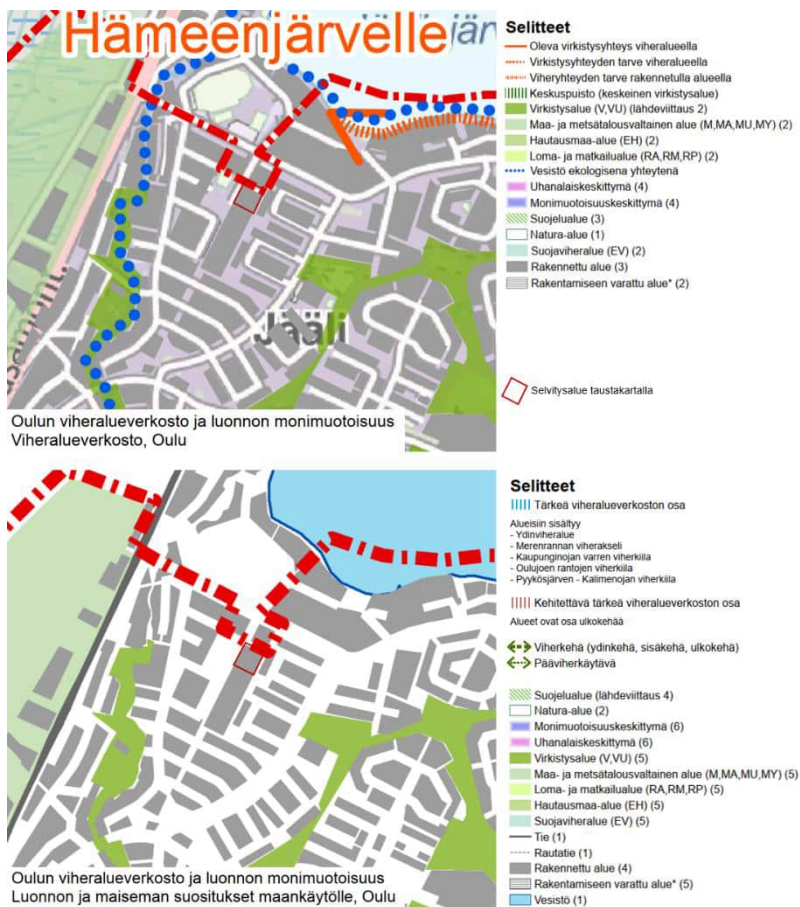
Kuva 2 Ote vuoden 2013 luonto- ja maisemaselvityksen lähtötilanteesta.

Nykyinen Jäälinraitti on osoitettu kaupunkikuvalliseksi kehittämisalueeksi (ks. Kuva 3). Alueeseen sisältyy sisään tulotien varsi sekä kaupan keskittymä. Alue on sittemmin kehittynyt selvityksen suositusten mukaiseen suuntaan.



Kuva 3 Ote Vuoden 2013 luonto- ja maisemaselvityksen maankäyttösuosituksista.

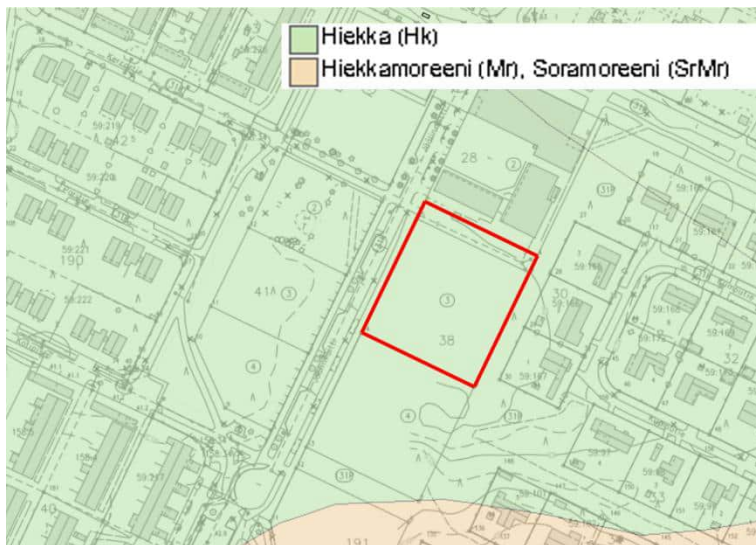
Uuden Oulun yleiskaavaa varten laaditussa VILMO-suunnitelmassa (ks. Kuva 4) selvitysalue on rakennettua aluetta.



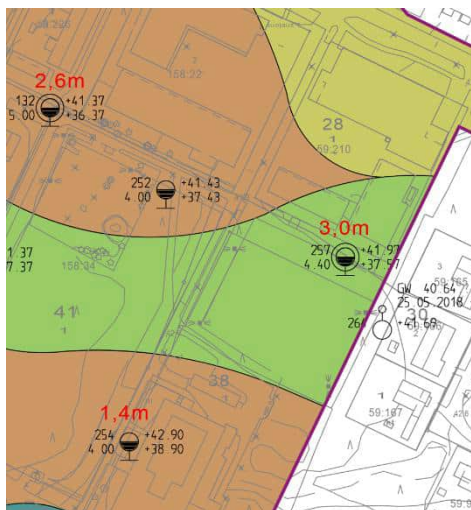
Kuva 4 Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma (2014) suunnittelualueella.

3.1.3 Maaperä ja rakennettavuus

Jäälän keskuksen alueella ei ole tehtyjen pohjatutkimusten perusteella merkittäviä rajoituksia rakennettavuuden suhteen (ks Kuva 6). Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Moreeni- ja hiekka-alueet soveltuvat hyvin rakentamiseen. Perustamistavan ja mahdollisen pohjanvahvistuksen määrittämiseksi on tehtävä tonttikohtainen pohjatutkimus. Suunniteltaessa ja rakennettaessa alapohjarakenteita on varmistuttava, ettei maaperän tai täyttösoran radon pääse huonetiloihin. Kellareiden rakentamista ei suositella korkean pohjavesipinnan takia. Mahdolliset pinnassa olevat löyhät hiekkakerrokset tulee tiivistää tai korvata hyvin tiivistettävällä kitkamaatäytöllä ja koheesiomaakerrokset korvataan kitkamaatäytöllä.



Kuva 5 Maaperän maalajit (GTK, 15.5.2025).



MAAPERÄOLOSUHTEET JA ALUEEN RAKENNETTAVUUS:

- HIEKKA (routimaton)**
Pohjamaana oleva hiekka on pääosin routimatonta. Hiekka-alueella esiintyy myös löyhiä pintakerroksia, syvimmillään noin 3,0 m syvyyteen maanpinnasta. Alueen pohjamaan alusrakenneluokka on D, jolloin routaturpoama on t=0 % ja E-moduuli 70 MN/m².
- HIEKKA (lievästi routiva/routiva)**
Pohjamaana oleva hiekka on pääosin tiiviissä tilassa ja on lievästi routivaa/routivaa. Pintaosassa on paikoin löyhiä kerroksia enimmillään noin 2,2 m syvyyteen. Alueen pohjamaan alusrakenneluokka on E/F, jolloin routaturpoama on t=3...6 % ja E-moduuli 50...35 MN/m².
- HIEKKAMOREENI (lievästi routiva/routiva)**
Pohjamaa on pääosin kantavaa hiekkamoreenia. Moreeni on lievästi routivaa/routivaa. Paikoin pinnassa olevan moreenikerroksen alapuolella on hiekkaa sekä löyhempi kerros noin 3...7 m syvyydessä. Moreenialueella pohjamaan alusrakenneluokka on E/F, jolloin routaturpoama on t=3...6 % ja E-moduuli 50...35 MN/m².
- SILTTINEN HIEKKAMOREENI (routiva)**
Pohjamaa on kantavaa ja pääosin tiiviissä tilassa olevaa silttistä hiekkamoreenia, joka on routivaa. Pohjamaan alusrakenneluokka on H, jolloin routaturpoama on t=12 % ja E-moduuli 20 MN/m².

Kuva 6 Ote Jäälän keskuksen asemakaavan maaperä- ja rakennettavuusselvityksestä (Ramboll Finland Oy, 8.6.2018).

Pilaantuneet maat

Tontin lounaisnurkalla on sijainnut Jäälin koulun lämpölaite. Tutkimusten perusteella maaperä ei ole pilaantunut öljyllä. Jatkotutkimuksia ei pidetä tarpeellisina. Maaperän pilaantuneisuustutkimuksia käytöstä poistetun lämpölaitoksen alueen maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden selvittämiseksi on tehty v. 2012–2013.

Happamat sulfaattimaat

Happamien sulfaattimaiden esiintyminen suunnittelualueella on mahdollista, mikä tulee huomioida jatkosuunnittelussa. Pohjavesipinnan alapuolisen maaperän voidaan olettaa olevan sellaista, joka kuivatustoiminnan yhteydessä tuottaa happamia valuntoja ja maaperä kaivettaessa ja läjitettäessä on happamoituvaa.

Hulevedet

Jäälin keskuksen asemakaavan muutokseen on tehty hulevesien hallintasuunnitelma v. 2017 (Ramboll Finland Oy, 28.8.2017). Tilanne alueella on kuitenkin katujen rakentamisen jälkeen muuttunut, joten asemakaavan muutosta varten on tehty täydentävä hulevesiselvitys (A-Insinöörit Oy, toukokuu 2025). Selvityksessä on arvioitu alueen nykyisiä sekä hakijan viitesuunnitelman mukaisia hulevesimääriä. Alueelle ei kohdistu vaikutuksia vesistö- tai meritulvatariskistä, eikä tarkastelualueen rakentamisen odoteta aiheuttavan lähialueen kiinteistöille kohonnutta hulevesitulvariskiä. Selvityksen laskelmissa on huomioitu ilmastonmuutoksen vaikutus.

Alueella tulisi pyrkiä estämään hulevesien muodostuminen. Haitta-aineettomat sade-, sulamis- ja kondenssivedet tulee ensisijaisesti imeyttää maahan ja toissijaisesti viivyttää ennen johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä tulee poistaa kiinto- ja haitta-aineita. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee viivyttää hulevesiä 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohti. Ylivuodolla varustettujen viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä tasaisesti sateen päättymistä seuraavien 12 tunnin aikana.

Harvinaisen rankkasateen aikana tapahtuva tontin sisäisen hulevesiverkoston tulviminen tulee huomioida pinnantasaussuunnittelussa. Tulviminen huomioidaan siten, että kaivojen kohdalla tapahtuva vesipinnan nousu johdetaan rajatason ylittyttyä turvallisia reittejä pitkin alueelta pois. Pois johdettavat tulvavedet eivät saa aiheuttaa vaaraa ympäristön muille kiinteistöille. Tulvavedet tulee ohjata hallitusti.

Nykytilanteessa alueella syntyy hulevesiä arviolta noin 9 m³/5 min ja rankkasateen aiheuttamassa tulvatilanteessa 11 m³/5 min. Hakijan viitesuunnitelman mukaisessa tilanteessa alueella syntyy hulevesiä arviolta noin 22 m³/5 min ja rankkasateen aiheuttamassa tulvatilanteessa 27 m³/5 min. Alueen laskennallinen hulevesimäärä kasvaa 13 m³ (245 %) lähtötilanteesta.

Avoimien viivytysjärjestelmien käyttö ja mahdolliset kiintoaine- ja hiekanerottimet on selvitettävä tarkemmin jatkosuunnittelussa. Hulevesien määrällistä hallintaa on mahdollista toteuttaa

huleveisisäiliöillä. Pysäköintialueen pintavesien puhdistukseen on mahdollista käyttää esimerkiksi biosuodatusrakennetta. Alueen pohjamaa soveltuu suodatus- ja imeytysrakenteille.



Kuva 7 Hulevesien tulvareitit ja -alueet (Scalgo live, 15.5.2025).

3.1.4 Yhdyskuntarakenne ja alueenkäytön historia

Alueella sijainnut arkkitehtikilpailun voittanut Arkkitehtuuritoimisto O. Ylipahkala Oy:n suunnitelma, vuonna 1977 valmistunut ja v. 1994 laajennettu, Jäälin koulu on purettu. Tontti nro 3 (ks. Kuva 8) sekä suunnittelualueen etelä- ja länsipuoliset tontit ovat nykyisellään rakentamattomia ja autioita.



Kuva 8 Suunnittelualue kuvattuna helmikuussa 2025.

Jäälintien ja Jäälinraitin risteyksessä on käynnissä päivittäistavarakaupan muutoksia. Keskuksen luoteisnurkassa sijaitsevassa korttelissa 189 on käynnissä osuuskaupan rakennushanke, jonka on määrä valmistua kesällä 2025. Puretut rakennukset ovat kuvassa katkoviivalla, ja rakenteilla oleva yhtenäisellä punaisella viivalla (ks. Kuva 9).



Kuva 9 Suunnittelualue ja lähiympäristö v. 2023. Kuvassa punaisella rakentuva kaupan yksikkö.

Rakennettu ympäristö

Jäälän keskuksen 70- ja 80-luvuilla valmistuneet tiiliverhotut liikerakennukset ovat lähes kaikki purettu. Keskukseen 2010-luvulla rakennettu uudehko päivittäistavarakauppa on laajentumassa, minkä alta viimeinenkin tiilirakennus on poistumassa. Jäälänraitin toiselle puolelle on rakenteilla kilpaileva päivittäistavarakaupan yksikkö. Lähialueen asuinrakennukset ovat pääosin 1–2-kerroksisia 1970–80-luvuilla rakennettuja omakoti-, pari- tai rivitaloja (ks. Kuva 11).



Kuva 10 Jäälän keskuksen palvelut kuvattuna v. 2023.



Kuva 11 Jäälin keskuksen lähialueen asuinpientaloja v. 2023.

Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella asioiva väestö koostuu pääasiallisesti Jäälin, Kiimingin ja Korvensuoran suuralueiden asukkaista (ks. Taulukko 1).

Ikäluokkatilasto 31.12.2022 (Oulun kaupunki)	yhteensä 2022	0–6	7–12	13–15	16–18	19–24	25–64	65–	väestösuun- nite 2032 (MATO)
Jäälin suuralue	5015	366	435	251	247	213	2645	858	5588
Kiimingin suuralue	8298	808	966	526	468	357	3860	1313	8835
Korvensuoran suuralue	8409	833	840	400	328	430	4568	1010	9571

Taulukko 1 Oulun kaupungin ikäluokkatilasto vuodelta 2022. Taulukossa oikealla Oulun maankäytön toteuttamishjelman (MATO) 2024–2028 mukainen väestöennuste vuodelle 2032.

Palvelut ja työpaikat

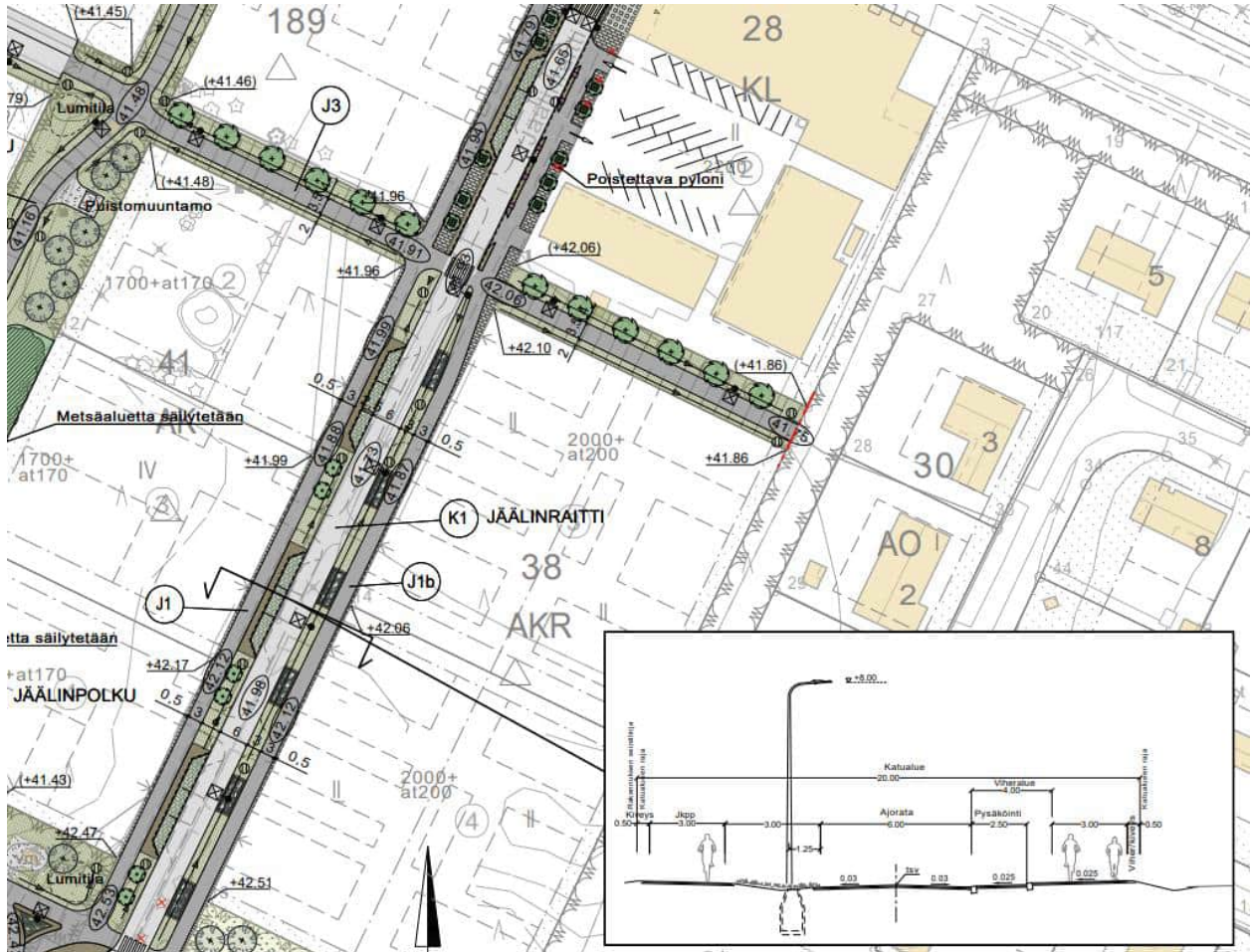
Jäälin keskuksen palvelut ovat supistuneet 2020-luvulla liikekeskuksen tiiliverhottujen liikerakennusten purkamisen myötä. Keskuksessa sijaitsee Kesko Oyj:n K-supermarket oheistiloineen sekä rakenteilla oleva Osuuskauppa Arinan S-market. Liiketilojen osalta keskuksessa on käynnissä muutoksia.

Kunnallistekniikka

Suunnittelualue on liitettävissä sähkö- ja kaukolämpöverkkoon sekä hulevesi- ja vesijohtoverkoston. Alueella sijaitsee rasitteeksi osoitettava kaukolämpörunkojohto, joka on huomioitava kaavassa.

Liikenteen nykytila

Suunnittelualue liittyy ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon Jäälinraitin välityksellä. Plaana Oy:n toimesta laaditut Jäälinraitin katu- ja ympäristösuunnitelmat sekä liikenteen ohjaus (v. 2022) ovat toteutuneet. Kuusamontien melualue ei ulotu suunnittelualueelle.



Kuva 12 Ote Jäälínraitin katu- ja ympäristösuunnitelmasta.

3.1.5 Maanomistus

Asemakaavan muutoksen mukainen suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

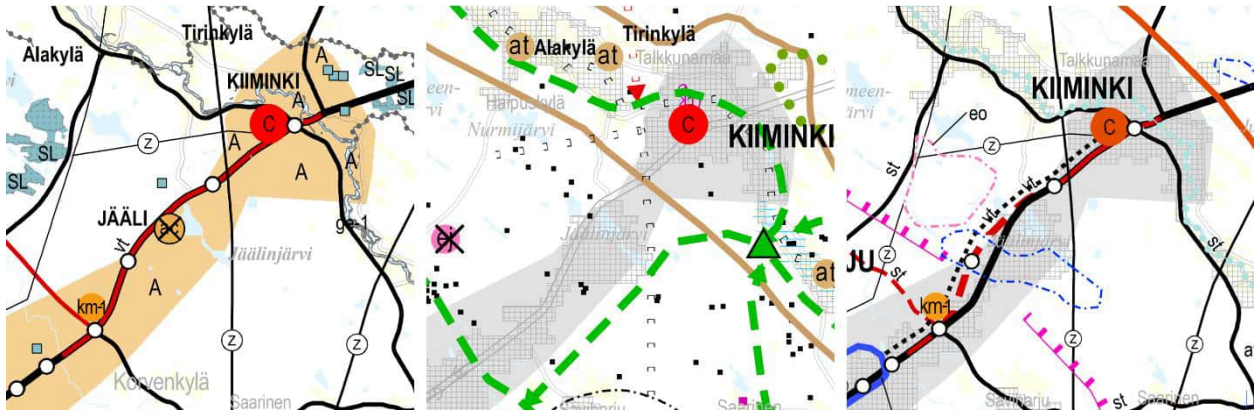
Asemakaavalla voidaan tukea valtioneuvoston päätöstä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (14.12.2017) mm:

- Luomalla edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olevaan rakenteeseen.

- Edistämällä työpaikkojen hyvää saavutettavuutta. Työpaikkatoiminnot sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Edistämällä kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Varautumalla sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

3.2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaalla on voimassa 1.–3. vaihemaakuntakaavat (ks. Kuva 13). 1. vaihekaavassa kaava-alue on osoitettu asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalueeksi (A). Lisäksi Jääli on osoitettu kartalla kaupunkiseudun paikalliskeskukseksi (æ). Kuusamontien vaihtoehtoinen linjaus on merkitty kartalle merkittävästi parannettavaksi valtatieksi (vt). 2. vaihekaavassa alue on taajamaa. 3. vaihekaavassa suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee pohjavesialue.

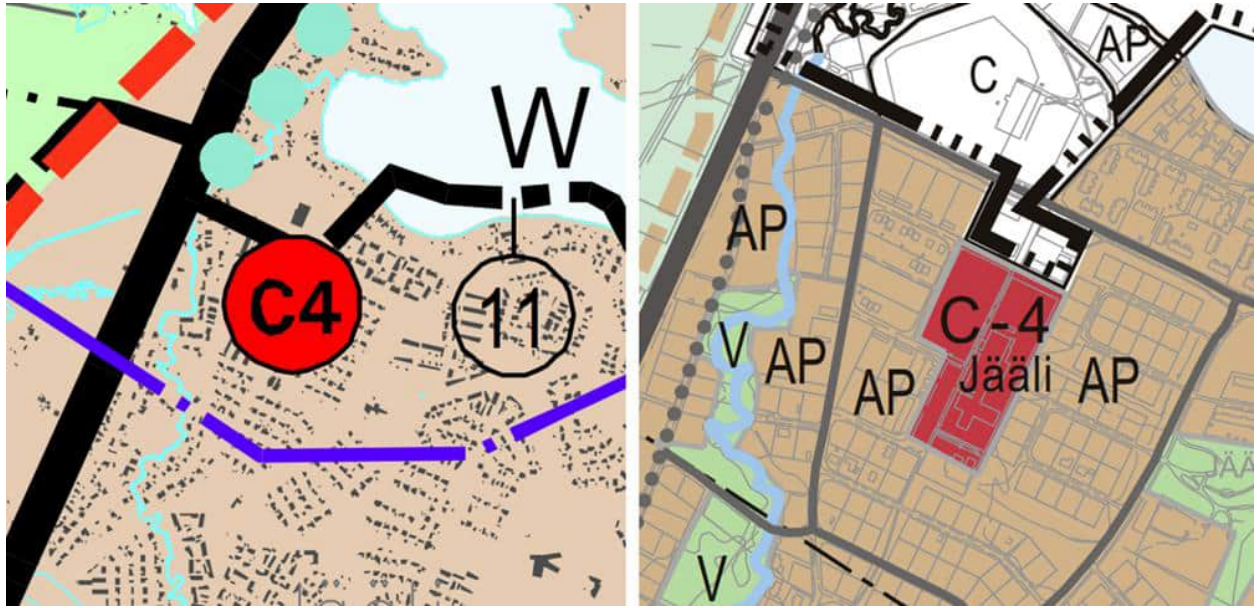


Kuva 13 Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavat 1–3.

3.2.3 Yleiskaava

Voimassa olevan Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartalla 1 (ks. Kuva 14) suunnittelualue on osoitettu kaupunkikehittämisvyöhykkeeksi 4 (kake-4), laajentumisvyöhyke, jossa erityistä huomioita tulee kiinnittää keskusten kaupunkikuvan parantamiseen, maankäytön tehostamiseen joukkoliikenteen pysäkkien ja keskusten läheisyydessä sekä yhtenäiseen viher- ja virkistysalueverkkoon. Tarkemmin alue on kaavakartalla 1 esitetty kaupunginosakeskukseksi (C4), joiden lähiympäristöjen maankäyttöä tehostetaan ja monipuolistetaan. Maankäytön ja kaupunkikuvan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomioita kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristön viihtyisyyteen ja korkeaan laatuun sekä pyöräpaikoituksen kehittämiseen. Alueelle sijoittuva yksittäinen myymälä saa olla kooltaan enintään 2000 k-m².

Kaavakartalla 2 alue on kaupunginosakeskus, keskustatoimintojen alue (C-4) -merkinnällä. Alue varataan yhden tai useamman kaupunginosan toiminnalliseksi keskeksi, johon saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä palveluja, ostoskeskuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja. Alueelle sijoittuva yksittäinen myymälä saa olla kooltaan enintään 2000 k-m².



Kuva 14 Vasemmalla ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 1 ja oikealla kaavakartasta 2.

3.2.4 Voimassa olevat asemakaavat

Alueella on voimassa 17.12.2018 hyväksytty Jäälin keskuksen asemakaava (564-2229), jossa kortteli 38 on osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Tarkemmin kaavan mukaisilla tonteilla on rakennusoikeutta $2000 + 200 \text{ (at) k-m}^2$. Tonteille osoitetun peittoprosenttimääräyksen mukaan alueesta tai rakennusalaasta saa rakentamiseen käyttää 40 prosenttia. Tonttien Jäälinraitin puoleisten rakennusten kerrosluvun on oltava kaksi, ja rakennukset on rakennettava kiinni katualueen rajaan, mutta itäpuoliskolla voidaan halutessaan rakentaa myös yhteen tasoon. Tonteille on osoitettu myös ohjeelliset leikki- ja oleskelualueet (le). Alueella on myös voimassa jääli-kolmiomääräys, jossa on tarkemmin määrätty mm. toiminnoista, rakennuksista, piha-alueista ja aitaamisesta, hulevesistä sekä autopaikoista. Korttelin pohjoispuolella sijaitsee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Kuva 15 Suunnittelualueen lähiympäristön asemakaavatilanne v. 2025.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017 (muutos 23.3.2023).

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Kaava-alueella on voimassa sitova tonttijako.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on alueidenkäyttölain 54 a §:n mukainen ja vastaa olosuhteita __.__.202__.

3.2.8 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojelupäätöksiä.

3.2.9 Maankäyttösopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimuksia.

Asemakaavasta laaditaan yhteistoiminta- ja toteuttamissopimus.

3.2.10 Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla

Alueelle on laadittu Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma (ks. 3.1.2).

3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Ks. kohta 1.4.

4. Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty hakijan aloitteesta. Asemakaavan muutoshakemus on saapunut 5.2.2025. Asemakaavan aloituskokous järjestettiin 27.2.2025. Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa.

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Jäälin keskuksen vallitseva asemakaava ja maanomistus ei mahdollista paikallisten palvelujen säilymistä sellaisenaan. Oleva asemakaava mahdollistaa liiketilojen toteuttamisen, mutta vain asumiselle alisteisina. Keskuksessa ei ole vapaita tontteja, jotka olisivat pääkäyttötarkoitukseltaan liikerakentamiselle soveltuvia.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen asemakaavahanke on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 8.4.2025 § 189.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (Liite 2) mukaisesti kaavan osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Digita Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri

- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Rakennusteollisuus RT ry, Oulun aluetoimisto
- Oulun kauppakamari, rakennusalan valiokunta
- Jäälin Asukasyhdistys ry
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Jätkä, Jäälin ja Kiimingin osallisuusryhmä

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä sekä lehti-ilmoituksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 22.4.–22.5.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä, alueidenkäyttölain 62. §:n mukaisesti MRA:n 30. §:ssä säädettyllä tavalla, __.__.202__. Asemakaavaluonnoksesta esitettiin _ lausuntoa ja _ mielipidettä.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin __.__.202__.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä __.__.202__ alueidenkäyttölain 65. §:n tarkoituksessa ja MRA:n 27. §:ssä säädettyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin _ kpl.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia kuullaan osana hankkeen vuorovaikutusta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa hakijan tarpeita vastaavien liiketilojen rakentaminen sekä tarvittavien palvelujen säilyminen Jäälin keskuksessa. Hakijan tavoitteena on asema-kaava, joka mahdollistaa ravintolatilojen sekä tarvittaessa muiden liiketilojen rakentamisen riittävine oleskelu- ja huoltotiloineen. Rakentaminen on tarkoitus toteuttaa vaiheittain.

Asemakaavan lähtökohta-aineiston tavoitteet muodostuvat valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (ks. 3.2.1), Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta (ks. 3.2.2), Uuden Oulun yleiskaavasta (ks. 3.2.3), Oulun kaupunkistrategiasta (ks. 4.4.1), maankäytön toteuttamisohjelmasta, selvitetystä lähtötiedoista sekä Oulun kaupungin kaupunkiympäristöpalvelujen asettamista laadullisista ja määrällisistä tavoitteista. Tavoitteet täydentyvät suunnitteluprosessin edetessä.

4.4.1 Oulun kaupunkistrategian tavoitteet

Asemakaavan suunnittelu pohjautuu Oulun kaupunkistrategian (Oulun kaupunginvaltuusto, päivitetty 29.4.2024 § 35) arvoihin ja tavoitteisiin. Kulttuuri-ilmastonmuutos NYT! -strategiassa painopisteissä (ks. Kuva 16) painotetaan mm. yritysmyönteisyyttä, hiilineutraaliutta sekä kestäväää ta-
loutta ja hyvinvoivaa henkilöstöä.

Kulttuuri-ilmastonmuutos NYT! - Strategiset painopisteemme

OULU ON SUOMEN YRITYSMYÖNTEISIN KANSAINVÄLINEN KASVUKESKUS	Oululainen yritysmyönteisyys on yrityspalvelujen jatkuvaa kehittämistä ja asiakaspalvelun parantamista sekä kykyä ennakoida ja reagoida paremmin yrittäjien tarpeisiin.
OULU2026 VAHVISTAA VETO- JA PITOVOIMAA	Kulttuuri-ilmastonmuutos tuo mukanaan enemmän kaupunkia, kulttuuri-infrastruktuurin parantamista, kulttuuritapahtumia sekä kansallisia ja kansainvälisiä vieraita ja yhteistyömahdollisuuksia.
OULU ON HIILINEUTRAALI 2035	Hiilineutraali Oulu on kaupungin ja ympäristötietoisten kuntalaisten sekä muiden toimijoiden kestäviä valintoja, yhteistoimintaa ja sitoutumista päätöksin ja toimenpitein.
SIVISTYS RAKENTAA KESTÄVÄÄ JA KANSAINVÄLISTÄ OULUA	Oululainen sivistys on opitun, eletyn, koetun ja sydämen sivistyksen summa.
OULUSSA JOKAISELLA ON MAHDOLLISUUS ELÄÄ TERVEELLISTÄ JA TURVALLISTA ELÄMÄÄ	Oululainen hyvinvointi kasvaa ihmisten ja asioiden kohdatessa. Kiinnitämme erityistä huomiota nuorison hyvinvoinnin edistämiseen ja liikkumattomuuteen.
OULUSSA ON VAIKUTTAVAT PALVELUT, KESTÄVÄ TALOUS JA HYVINVOIVA HENKILÖSTÖ	Kuntalaisten palvelut ovat ihmislähtöisiä ja ne järjestetään taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestävästi.

Kuva 16 Kulttuuri-ilmastonmuutos NYT! – strategiset painopisteet.

1. Suomen yritysmyönteisin kansainvälinen kasvukeskus

Oululainen yritysmyönteisyys on yrityspalvelujen jatkuvaa kehittämistä ja asiakaspalvelun parantamista sekä kykyä ennakoida ja reagoida paremmin yrittäjien tarpeisiin.

Strateginen tavoite	Strateginen toimenpide vuosille 2024-2025	Mittarit
1. Varmistamme yritysten kilpailukyyn ja uudistumisen	- Tuemme startup -toimintaa ja turvaamme riskipääomaa. Perustamme uuden alkuvaiheen yritysten pääomarahaston. - Edistämme aktiivisesti suurten ja vihreän siirtymän elinkeinopoliittisten investointien toteutumista. - Edistämme kansainvälistä vientitoimintaa ja tuemme markkinointia. - Parannamme valmiuksia vastata kysyntälähtöiseen yritystonttikysyntään. - Kehitämme kampusalueita innovaatio- ja yritysalueina. Toteutamme radiopuiston ja OYSTER-suunnitelman. - Toteutamme julkisia investointeja yhdessä yksityisten toimijoiden kanssa - Kuulemme yrittäjiä niiden toimintaan vaikuttavassa päätöksenteossa ja huomioimme yritysten tarpeet.	-Työpaikkojen nettokasvu (2000/vuosi)* -Palkkatulojen kehitys (Veroh) -Yritysten määrä nettokasvu (lkm/lv) -Yritysmyönteisyyksmittaukset (BO:n kysely, valtakunnalliset tutkimukset) -Yritystontit; luovutetut yritystontit lkm -Riskipääomasijoitukset eur/vuosi* -Invest-in päätökset lkm* -Teollisuuden vienti eur / vuosi ja vientiyritysten lkm -Ulkomaalaisten yritysten määrä (toimipaikat)

Kuva 17 Oulun kaupunkistrategiassa yhdeksi strategiseksi tavoitteeksi on listattu mm. yritysten kilpailukyyn ja uudistumisen varmistaminen.

3. Oulu on hiilineutraali 2035

Hiilineutraali Oulu on kaupungin ja ympäristötietoisten kuntalaisten sekä muiden toimijoiden kestäviä valintoja, yhteistoimintaa ja sitoutumista päätöksiin ja toimenpitein.

Strateginen tavoite	Strateginen toimenpide vuosille 2022-2025	Mittarit
1. Ilmastonmuutoksen hillintä ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen	- Tuemme päätöksenteossa ilmastonmuutoksen hillintää kaikilla hallinnonaloilla ympäristöohjelman mukaisesti - Edistämme neljän vuodenajan kestävä liikkuksen kulkutapoja (kävely, pyöräily, joukkoliikenne). Kestävien kulkutapojen osuutta vahvistetaan ja ideoidaan uusin keinoin - Nopeutetaan siirtymistä ilmastoystävälliseen joukkoliikenteeseen - Toteutamme Kiertotalouden tiekarttaa - Ilmastonmuutoksen aiheuttamien vaikutusten selvittäminen	-Kasvihuonekaasupäästöt -Kaupungin omistamien tilojen energian ominaiskulutus ja uusiutuvan energian osuus -Vähäpäästöisen liikkuksen edistämisen toimenpiteet vuosittain; Pyöräilyn olosuhteiden parantaminen; baanaverkon valmistuneet kilometrit, superluokassa kunnossapidetyt väylät, pyöräilyn ja jalankulun verkoston kunnon parannukset -Joukkoliikenteen matkamäärän kasvu –matkaa per / vuosi -Vähäpäästöisen ja päästöttömän joukkoliikennekaluston osuus / koko kalusto

Kuva 18 Oulun kaupunkistrategiassa on mm. kohdan ”3. Oulu on hiilineutraali 2035” alle listattu mittareita vähäpäästöisen liikkuksen edistämisen osalta.

3. Oulu on hiilineutraali 2035

Hiilineutraali Oulu on kaupungin ja ympäristötietoisten kuntalaisten sekä muiden toimijoiden kestäviä valintoja, yhteistoimintaa ja sitoutumista päätöksiin ja toimenpitein.

Strateginen tavoite	Strateginen toimenpide vuosille 2022-2025	Mittarit
2. Kestävä kaupunkirakenne	- Mahdollistamme kestävä kasvun tiivistävällä kaupunkirakenteella - Luomme edellytykset hiilineutraalisuuden saavuttamiseksi kestäväällä maankäytön suunnittelulla ja kestäväällä rakentamisella - Tuemme kestäväällä kaupunkirakenteella kävelyä, pyöräliikennettä ja joukkoliikenteen käyttöä arjen matkoilla. - Mahdollistamme toimivalla ja turvallisella kaupunki-infralla miellyttävän arjen. - Vedenhankinnan turvaaminen	-Tyytyväisyys asuntojen, työpaikkojen ja palvelujen sijoitteluun (Kuntapalv. tutk.) -Täydennysrakentamisen osuus asemakaava-alueen asuntotuotannosta -Hintan vesilaitoslaajennus ja varavesihankinta

Kuva 19 Oulun kaupunkistrategian mukaisesti edistetään kestävää kaupunkirakennetta mm. toimivalla ja turvallisella kaupunki-infralla.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat sekä kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on täydentää ja yhtenäistää Jäälin keskuksen katu- ja kaupunkikuvaa sekä mahdollistaa riittävät liiketilat täydentyvässä keskuksessa. Asemakaava suunnitellaan siten, että se on toteuttavissa muutoinakin kuin hakijan viitesuunnitelman mukaisin keinoin. Asemakaava suunnitellaan mahdollistavaksi.

Asemakaavaa varten on selvitettävä hulevesien hallinnan lähtötilanne, sillä alueella on tapahtunut muutoksia Jäälinraitin katu- ja ympäristösuunnitelman toteutumisen myötä.

Lisäksi asemakaavatyössä tulee huomioida:

- hyötyjätteiden keräyspisteen mahdollistaminen
- tontilla sijaitseva kaukolämpörunkojohto
- tontilla sijaitsevat männyt
- alueella toteutuneet, Plaana Oy:n toimesta laaditut, Jäälinraitin katu- ja ympäristösuunnitelmat sekä liikenteenohjaus.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Hakija on, yhdessä Oulun kaupungin kanssa, tarkentanut tavoitteitaan teettämillään viitesuunnitelmissa.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Hakija on asemakaavan muutosta varten teettänyt A-Insinöörit Oy:llä viitesuunnitelmia. Vaihtoehtoisissa viitesuunnitelmissa on tutkittu hakijan tavoitteita vastaava ja tontin toteuttamista ohjaava tontinkäyttöluonnos. Asemakaavan ohjausryhmä on osallistunut viitesuunnitelmien ohjaukseen.

Asemakaavan on suunnitellut Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Kaava on suunniteltu siten, että se mahdollistaa myös vaihtoehtoisia toteutuksia.

4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto, joka ei edellytä toimenpiteitä eikä vaikuta kaavan sisältöön:

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos (22.4.2025):

- "Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut esillä olevaan asemakaavan muutoksen vireilletulon aineistoihin, joista ei ole lausuttavaa."

4.5.2 Asemakaavaluonnoksesta saatu palaute

Asemakaavaluonnoksesta esitetyt mielipiteet ja lausunnot tiivistetään tarvittaessa tähän

4.5.3 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta tehdyt muistutukset tiivistetään tarvittaessa tähän

4.5.4 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on kaavaan tehty seuraavat muutokset (ks. kuva x):

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

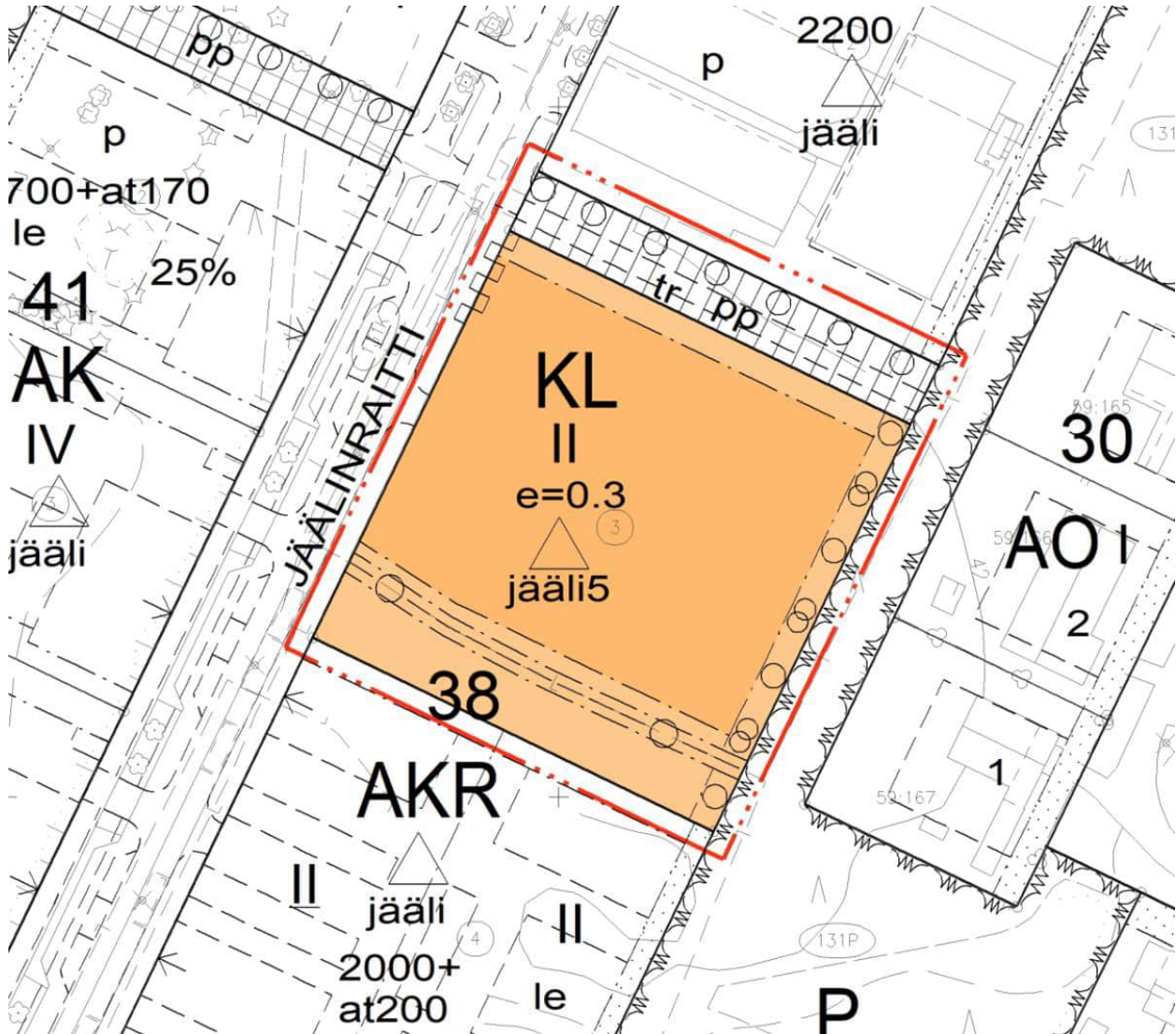
Yhdyskuntalautakunta käynnisti päätöksellään 8.4.2025 § 189 osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisen hankkeen, ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.

Yhdyskuntalautakunta asetti päätöksellään __.__.202__ § __ asemakaavan luonnoksen alueidenkäyttölain 62. §:n perusteella nähtäville mielipiteiden esittämistä varten MRA:n 30. §:ssä säädettyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti päätöksellään __.__.20__ § __ asemakaavan ja tonttijaon julkisesti nähtäville alueidenkäyttölain 65. §:n tarkoituksessa ja MRA:n 27. §:ssä säädettyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

Asemakaava mahdollistaa monipuolisia liiketiloja sekä hyötyjätteen keräyspisteen Jäälän keskuksen korttelissa 38 tontilla nro 3. Kaava on suunniteltu toteuttamaan Oulun kaupungin ja hakijan tavoitteita. Asemakaava liittyy olevaan yhdyskuntarakenteeseen Jäälänraitin välityksellä.



Kuva 20 Ote asemakaavasta.

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan mukainen liikerakennusten korttelialue (KL) rajautuu lännessä Jäälänraitin katualueeseen, idässä puistoalueeseen (P), pohjoisessa liikerakennusten korttelialueeseen (KL) ja etelässä asuin- ja rivitalojen korttelialueeseen (AKR).

KL-korttelialueen pohjoispuolinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp) mahdollistaa toteutettavaksi Jäälänraitin katu- ja ympäristösuunnitelmien mukaisesti. Pp-alueelle varataan

tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen (tr). Tulvareitillä varmistetaan tulvivien hulevesien hallittu purku.

Asemakaava liittyy ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen Jäälinraitin katusuunnitelman mukaisesti. Ajoneuvoliittymät osoitetaan Jäälinraitilta. Tontilla saa jääli5-määräyksen mukaisesti olla kaksi ajoneuvoliittymää.

Korttelialueelle on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Rakennusala on osoitettu 2 metrin etäisyydelle johtoalueesta, millä varmistetaan rakennuksen infrarakenteiden perustaminen riittävän etäälle alueesta. Korttelialueen rakennusala mahdollistamaan yhtenäinen rakentuminen Jäälin keskuksen alueella. Tulvareitti ja johtoa varten varattua alueen osa on huomioitu rajauksessa.

Rakentamisen mitoitus

Asemakaavan suunnittelualueen pinta-ala on miltei 0,5 ha, josta liikerakennusten korttelialuetta (KL) on noin 4 225 m² (ks. Taulukko 2). Kaava-alueella on voimassa sitova tonttijako.

käyttötarkoitus	kortteli	tontti	pinta-ala m ²	tehokkuusluku (e=)	rakennusoikeus k-m ²
KL	38	3	4 225	0,3	1 267

Taulukko 2 Korttelikohtainen mitoitus ja rakennusoikeus.

Pysäköinnin mitoitus

Auto- ja polkupyöräpaikkoja koskevat mitoitusmääräykset on sisällytetty jääli5-määräykseen.

Pysäköintipaikat tulee toteuttaa rakennettavaksi osoitettujen kerrosalaneliömetrien (k-m²) mukaisesti.

Autopaikkoja (ap) tulee toteuttaa seuraavasti:

- Liikerakennukset ja -tilat: asiakaspysäköintiin 1 ap / 50 k-m² sekä henkilökunnan pysäköintiin 1 ap / 200 k-m²

Liikkumisesteisten autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.

Pyöräpysäköintipaikkoja (pp) tulee toteuttaa seuraavasti:

- Liikerakennukset ja -tilat 1 pp / 50 k-m²

Erikoispyörille tulee varata 1 pp / 1000 k-m².

Pyöräpysäköintipaikat tulee toteuttaa runkolukittavina, sääsuojattuina ja sisääntuloalueiden yhteyteen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua ohjataan asemakaavamääräyksin sekä rakentamislupaprosessin eri vaiheissa.

5.2.1 Korttelialueet

Korttelialueen toteutuksen laatua ohjataan jäälis-määräyksessä seuraavasti:

”Korttelialueella rakennukset ja katokset yhteenlaskettuina saavat peittää tontin pinta-alasta enintään 40 %. Rajoitus voidaan ylittää katosten osalta, mikäli ylittävää katosala toteutetaan kasvikatona tai aurinkoenergian keräämiseen tai tuottamiseen tarkoitettuna rakenteena.”

”Rakentamisen yhteydessä tulee esittää viheralan ammattilaisen laatima piha-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma sekä vihertehokkuuslaskelma. Tonttikohtaisen tontinkäyttösuunnitelman vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun kaupungin tavoitetehtokkuuden vaatimukset.”

”Korttelialueiden osat, joille ei osoiteta rakennuksia, katoksia, pysäköintipaikkoja, liikennealueita tai muuta tarkoituksenmukaista käyttöä, tulee hoitaa viheralueina.”

”Rakennusten sekä piha- ja oleskelualueiden suunnittelussa tulee huomioida ilmastonmuutoksen myötä äärevöityvät sade-, tuuli- ja lämpötilavaikutukset.”

”Aitaamaton ja kattamaton ulkovarastointi on kielletty.”

”Korttelialueiden haitta-aineettomat sade-, sulamis- ja kondenssivedet tulee ensisijaisesti imeyttää maahan ja toissijaisesti viivyttaa ennen johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään.”

”Tontilla tulee viivyttaa hulevesiä 1,0 kuutiometriä (m^3) jokaista 100 neliometriä (m^2) vettä läpäisevätöntä pinta-alaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla ylivuoto. Tonteilla tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita sekä suosia vettä läpäiseviä tai puoliläpäiseviä pintoja ja vesiaiheita. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä tulee poistaa kiinto- ja haitta-aineita.”

”Rakennettavilla alueilla tulee osoittaa riittävät ja toimivat lumitilat siten, ettei lumesta tai lumen läjittämisestä aiheudu haittaa ihmiselle, omaisuudelle, ympäristölle, luonnolle, liikenteelle, hulevesien hallinnalle ja käsittelylle tai muutoin asemakaavan toteutumiselle.”

5.2.2 Yleiset alueet

Yleisillä alueilla varaudutaan riittäviin lumitiloihin sekä pintavalunnan tulvareitteihin.

5.3 Aluevaraukset

Kaavassa osoitetaan aluevaraukset korttelialueelle sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle kadulle.

5.3.1 Korttelialueet

KL Liikerakennusten korttelialue.

Osa korttelista 38 päivittyy asemakaavan muutoksessa liikerakennusten korttelialueeksi. Korttelialue on suunniteltu mahdollistamaan sekä hakijan että kaupungin tavoitteiden toteutuminen.

5.3.2 Muut alueet

Kaavassa on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, joka sijoittuu korttelin 38 pohjoispuolelle. Katu toteuttaa Jäälinraitin katu- ja ympäristösuunnitelmia, mutta alueelle on täydennetty ohjeellinen tulvareitti.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arviointia täydennetään kaavaehdotukseen.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti arvioitu kaavan toteuttamisen vaikutuksia luonnonympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, ilmastomuutoksen hillintään ja ilmastomuutokseen sopeutumiseen, ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön, yrityksiin sekä talouteen.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (ks. 3.2.1) mukaisesti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sekä liikenneinfrastruktuurin hyödyntäminen ja kehittäminen tuo monia myönteisiä yhteisvaikutuksia. Asemakaava osaltaan vähentää yhdyskuntarakenteen hajautumista.

5.4.1 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön, eikä suunnittelualueella sijaitse merkittäviä luontoarvoja. Kaava-alueelle osoitettavalla tontilla sijaitsee muutamia mäntyjä, joita ei hakijan tontinkäyttöluonnoksen mukaisella toteutuksella arvioida säilyvän. Kaava mahdollistaa myös vaihtoehtoisia toteutuksia.

Maisema

Asemakaavan muutos vaikuttaa alueen maisemakuvaan, kun tyhjä tontti rakentuu osaksi Jäälin keskuksen yhdyskuntarakennetta. Tyhjä tontti maisemoidaan rakentamisen yhteydessä. Muutosta edeltävässä kaavassa ei ole vastaavia vihertehokkuusvelvoitteita tontin viherryttämiseksi.

Luonnonolot

Hakijan teettämässä viitesuunnitelmissa on selvitetty keinoja tontin viherryttämiseen. Tontin rakentuessa viitesuunnitelmien mukaisesti, ja noudattaessa vihertehokkuuden tavoitetehtokkuuden vaatimuksia, edistetään kyseessä olevan korttelialueen luonnonoloja. Tontilla sijaitsevien mäntyjen säilyminen on viitesuunnitelman mukaisesti epätodennäköistä.

5.4.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Täydennetään kaavaehdotukseen.

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen katu- ja kaupunkikuva muuttuu, kun tyhjä tontti rakentuu yhtenäistämään ja täydentämään Jäälin keskuksen palvelurakennetta.

Viitesuunnitelmassa esitetyt ajoneuvoliittymät sijoittuvat kadun istutusalueille, joille on etsittävä vaihtoehtoiset paikat. Katualueen muutossuunnitelmat eivät sisälly asemakaavatyöhön.

Kunnallistekniikka

Kaavamääräyksiin on pyritty lieventämään täydentyvän kaupunkirakenteen vaikutuksia oleviin kunnallistekniikan rakenteisiin. Määräyksissä on huomioitu hulevesien viivytys sekä tontilla sijaitseva kaukolämpörunkojohto.

Hakijan viitesuunnitelman mukainen toteutus katkaisee kadun kuivatuksen, minkä seurauksena hankkeeseen ryhtyvän täytyy kustannuksellaan varmistaa kadun kuivatus. Tämä tarkoittaa uusien hulevesikaivojen rakentamista.

Tontilta poistuvien hulevesien reitit muuttuvat tontin rakentuessa. Suunnittelualueen laskennallinen hulevesimäärä tulee kasvamaan lähtötilanteesta. Hulevesiselvityksen sadannassa on huomioitu ilmastomuutoksen vaikutuslisä (20 %).

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kestävät liikennemuodot

Olemaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuva rakentaminen edistää Jäälin keskuksen palvelujen saavutettavuutta kestävillä liikennemuodoilla. Kaavassa on määrätty pyöräpysäköintipaikkojen toteutuksesta ja laadusta. Kaava mahdollistaa uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämisen liikennevälineissä. Lisäksi kestävällä ja tiivistyväällä kaupunkirakenteella tuetaan kestäviä liikkumismuotoja.

Toimivuus ja turvallisuus

Kaava mahdollistaa viitesuunnitelmassa huomioidun huoltoliikenteen tarpeet sekä kaksi ajoneuvoliittymää. Liikennemuodot on eriytetty tontilla. Asemakaavassa on lisäksi määrätty lumitilojen riittävydestä, toimivuudesta ja turvallisuudesta.

5.4.4 Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja ilmastomuutokseen sopeutumiseen
Asemakaavoitusvaiheessa ei ole tarkoitus tehdä koko rakentamisprosessin tai yksittäisten rakennusten elinkaaren ilmasto-optimointia, vaan mahdollistaa tulevaisuudessakin kestävät ja muuntojoustavat ratkaisut ja tarkastella asemakaavoituksen ohjausvaikutuksen kannalta olennaisimmat kohdat. Asemakaavojen merkittävimpiä kasvihuonekaasupäästöjä ovat rakennukset kaikkine elinkaaren vaiheineen. Yleisesti ottaen energiankäyttö ja liikenne ovat suurimpia yhdyskuntien khk-päästöjen lähteitä.

Asemakaavassa suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa vaikutuksia ilmastomuutoksen hillintään lisäämällä khk-päästöjä rakentamisesta ja rakennusten käytöstä. Khk-päästöjä koko

kaupungin tasolla tarkasteltuna pyritään vähentämään täydentämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja edistämällä kestävien liikennemuotojen houkuttelevuutta.

Asemakaavoitusvaiheen oleellisimpia ilmastovaikutuksia on arvioitu laadullisesti hyödyntämällä ELY-keskuksen laatimaa ja ylläpitämää KILVA (kaavan ilmastovaikutusten arviointi) -työkalua, joka tuottaa arvion kaavan vahvuuksista ja heikkouksista, joiden vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on suuri (ks. Kuva 21). On myös tärkeää huomioida, että asemakaava toteuttaa yleiskavaa, eikä täten yksistään ota kantaa kaupungin laajuiseen tarkasteluun hiilinielujen kasvattamisesta. Kaavassa on esitetty keinoja tontin viherryttämiseen. KILVA-työkalulla tehty arvio huomioi heikosti olevan infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden, sillä nämä eivät ole olennaisia ko. asemakaavan osalta.

Arvio kaavasi ilmastokestävyydestä teemoittain

Vahvuuksia

A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

Heikkouksia

C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

Kuva 21 KILVA-työkalulla arvioidut asemakaavan vahvuudet ja heikkoudet.

Ilmastonmuutoksen hillintä

Kaavassa edistetään Oulun kaupunkistrategian (Oulun kaupunginvaltuusto, päivitetty 29.4.2024 § 35) kohdan "3. Oulu on hiilineutraali 2035" tavoitteiden (ks. kohta 4.4.1) saavuttamista mm. seuraavasti:

- Asemakaavalla edistetään neljän vuodenajan kestävä liikumisen ja liikenteen kulkutapoja (kävely, pyöräily ja joukkoliikenne) mahdollistamalla ja toteuttamalla kestävä ja tiivistyvää kaupunkirakennetta.
- Asemakaava mahdollistaa uusiutuvan energian hyödyntämisen mm. rakennuksissa ja liikenteessä.
- Suunnittelussa on huomioitu toimiva ja kestävä kaupunki-infra.

Rakentamisen aikaisia khk-päästöjä pyritään vähentämään:

- Hyödyntämällä kaava-alueen helposti rakennettavaa pohjamaata, mikä mahdollistaa alueella pääsääntöisesti maanvaraisen perustamisen eikä vaadi maaperän stabilisointia tai merkittäviä perustuksia.
- Rakentamisen muuntojoustavuudella siten, ettei asemakaavassa vaadita tiettyjä materiaaleja tai rakenteita, mikä mahdollistaa rakentamisvaiheessa kulloisenkin rakennusajankohdalle vähäpäästöisimmät rakentamistavat ja -materiaalit. Muuntojoustavuus on myös pyritty huomioimaan tonttien toteutuksessa mahdollistamalla rakennusten optimaalinen sijoittuminen ja suuntaaminen esimerkiksi passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntämiseksi.

- Mahdollistamalla kohtuullisella tonttitehokkuudella sekä tarkentavilla kaavamääräyksillä riittävät lumitilat ja tilat hulevesien paikalliseen imeyttämiseen, jottei erillisiä laaja-alaisia hulevesien viivytysrakenteita tarvittaisi.

Rakennuksen rakentamisen jälkeisen elinkaaren aiheuttamia khk-päästöjä pyritään vähentämään:

- Mahdollistamalla kestävien energiaratkaisujen ja uusiutuvan energian hyödyntäminen kaavamääräyksiin sekä riittävillä tilavarauksilla ja muuntojoustavalla kaavalla. Muuntojoustava korttelialue mahdollistaa eri toimintojen optimaalisen sijoittumisen ja suuntaamisen esimerkiksi passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntämiseksi.
- Huomioimalla ja määräällä korttelialueiden mitoituksessa riittävät lumitilat pyrkimyksenä vähentää lumen siirtotarvetta.

Kaavalla pyritään vähentämään liikenteen khk-päästöjä seuraavasti:

- Kaavan tavoitteena on mahdollistaa kestävien liikkumis- ja liikennemuotojen hyödyntäminen osana työmatkaliikennettä. Yleiskaavaa toteuttava, eheä ja täydentävä yhdyskuntarakenne lyhentää yksittäisten matkasuoritteiden pituutta, lisää joukkoliikenteen kannattavuutta ja parantaa pyörä- ja jalankulkuliikenteen houkuttelevuutta. Esimerkiksi alueen pyöräpysäköintipaikat tulee toteuttaa runkolukittavina, sääsuojattuina ja sisääntuloalueiden yhteyteen.
- Asemakaava mahdollistaa uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämisen liikenteen käyttövoimana.

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Asemakaavassa on varauduttu ilmastonmuutoksen myötä äärevöityviin sade-, tuuli- ja lämpötilavaikutuksiin sekä liikenteen muutoksiin. Muuntojoustava kaava mahdollistaa ilmastonmuutokseen sopeutuvan, monipuolisen ja kestävä jatkosuunnittelun. Asemakaavan jääli5-määräyksessä on edellytetty, että rakennusten sekä piha- ja oleskelualueiden suunnittelussa tulee huomioida ilmastonmuutoksen myötä äärevöityvät sade-, tuuli- ja lämpötilavaikutukset.

Kaavassa on suunnittelualueen luonteen huomioiden esitetty keinoja kaupunkirakenteen viher-ryttämiseen. Alueen maankäytön muutoksen seurauksena läpäisemättömän pinnan osuus kasvaa, minkä seurauksena alueella muodostuvien ja hallittavien hulevesien määrä lisääntyy ja laatu heikenee. Alueelta ei lisätä virtaamaa hulevesiviemäriin. Kaavassa määrätään hulevesien viivytyksestä sekä niiden laadullisesta käsittelystä. Hulevesien laatua ja määrää tulisi kuitenkin myös hallita rakentamisen aikana. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä tulee poistaa kiinto- ja haitta-aineita.

Kunnallistekniikalla on jo lähtökohtaisesti hyvät edellytykset sopeutua ilmastonmuutokseen, ja kaava toteuttaa vesi-, sähkö- ja energiahuollon suunnitelmia ja tarpeita.

Tonttien tarkempaa toteutusta ja kestävä rakentamista ohjaa rakennusvalvontaviranomainen. Kaavalla ei ole rajoittavasti ohjattu millä keinoin alueella tulisi toteuttaa ilmastokestävää

rakentamista, mutta kaava sen sijaan tarjoaa monipuolisia passiivisia ja aktiivisia jatkosuunnittelussa tarkennettavia toteuttamistapoja tähän pyrkimykseen. Kaavassa määrätään mm. seuraavasti:

- Rakennusten sekä piha- ja oleskelualueiden suunnittelussa tulee huomioida ilmastomuutoksen myötä ääreivöityvät sade-, tuuli- ja lämpötilavaikutukset.
- Rakennettavilla alueilla tulee osoittaa riittävät ja toimivat lumitilat siten, ettei lumesta tai lumen läjittämisestä aiheudu haittaa ihmiselle, omaisuudelle, ympäristölle, luonnolle, liikenteelle, hulevesien hallinnalle ja käsittelylle tai muutoin asemakaavan toteutumiselle.

5.4.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

Asemakaavan välilliset vaikutukset lähialueiden asukkaisiin koostuvat lähinnä alueen täydentyvistä palveluista, millä voi olla vaikutusta alueen asiointiliikenteeseen.

Lapsivaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole suoria lapsivaikutuksia. Välilliset lapsivaikutukset ovat esimerkiksi seurausta vanhempien mahdollisesta työllistymisestä alueella, tulevaisuuden kesätyöpaikoista tai täydentyvistä palveluista.

5.4.6 Vaikutukset yrityksiin

Kaavamuutoksella pyritään vastaamaan kysyntälähtöiseen yritystontti- ja toimitilakysyntään. Kaava mahdollistaa olevien liiketilojen säilymisen alueella sekä kysyntää vastaavan laajentumisen tulevaisuudessa.

Suunnittelun lähtökohtana ja tavoitteena on tuoda hyötyä sekä alueen toimijoille että kaupungille. Alueen edellytyksiä uusille investoinneille edistetään mm. alueen kaupunkikuvan kehittämisen ja palvelujen täydentymisen välityksellä.

5.4.7 Vaikutukset talouteen

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Kaavasuunnittelu on tehty kaupungin toimesta. Kustannuksista sovitaan tarkemmin yhteistoiminta- ja toteuttamissopimuksilla. Hankkeeseen ryhtyvä kustantaa Jäälänraitin katualueeseen kohdistuvat muutokset. Välillisiä menoja tai tuloja voi syntyä esimerkiksi tiivistyvän ja täydentyvän maankäytön vaikutuksista, uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämisestä sekä alueen työllistämisaikutuksen kautta.

5.4.8 Muut vaikutukset

Täydennetään ehdotukseen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole, eikä asemakaavan muutos aiheuta, merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavassa on käytetty Oulun kaupungin asemakaavamerkintöjä. Lisäksi asemakaavaa varten on laadittu jääli5-määräys, jossa määrätään tarkemmin asemakaavan toteutuksen laadusta, hulevesien ja lumen hallinnasta sekä pysäköinnistä.

5.7 Nimistö

Kaavamuutoksesta ei seuraa muutostarvetta alueen nimistöön. Alueen katujen, jalankulku- ja pyöräteiden sekä puistojen nimistö on esitetty kaavakartalla.

6. Asemakaavan toteutus

Asemakaava on laadittu alueidenkäyttölakia (132/1999) noudattaen. Asemakaavan muutoksella mahdollistettu rakentaminen voidaan toteuttaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Asemakaava on suunniteltu toteuttamaan Oulun kaupungin ja hakijan tavoitteita.

Toteutusta asemakaavamääräysten lisäksi ohjaa tonttijako, toteuttamissopimus ja rakennusjärjestys. Tarkemmin lainvoimaisen asemakaavan ja rakentamisen säädösten noudattamista valvoo rakennusvalvontaviranomainen, joka huolehtii rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelystä sekä niihin ja niiden mukaiseen rakentamiseen liittyvästä ennakko-ohjauksesta, neuvonnasta ja valvonnasta (rakentamislaki 751/2023 § 100 sekä Oulun kaupungin hallintosääntö § 19 ja § 20).

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava perustuu hakijan teettämään viitesuunnitelmaan (ks. Kuva 22), jonka tarkoitus on havainnollistaa alueen yhtä mahdollista toteutusta. Asemakaava on laadittu mahdollistamaan hakijan viitesuunnitelman mukainen rakentaminen. Tontin toteutusta ohjaa asemakaavamääräysten lisäksi rakennusjärjestys ja rakennusvalvontaviranomainen.



Kuva 22 Ote perustettavan Koy Jäälin palvelukulman viitesuunnitelmasta (tontinkäyttöluonnos, 22.5.2025).

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan sallima rakentaminen toteutetaan vaiheittain. Rakentamista ja jatkosuunnittelua ohjataan toteuttamissopimuksella.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous on pidetty/ pidetään __.__.20__.

Rakentamisen ohjausryhmä, jos on perustettu.

Oulussa __. päivänä ____kuuta 20__

Kari Nykänen

kaavoitusjohtaja

Tuomas Teppola

kaavoitusarkkitehti



Jäälínraitti 8

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Jäälín kaupunginosassa, osoitteessa Jäälínraitti 8, on tullut vireille asemakaavan muutos. Hakijan tavoitteena on muuttaa korttelin 38, asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue, tontti nro 3 liikerakennusten korttelialueeksi. Tavoitteena on mahdollistaa muutoksessa olevan Jäälín keskuksen liiketilojen säilyminen alueella. Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2025 lopulla.



Kuva 1 Suunnittelualue on merkitty kartalle yhtenäisellä viivalla, ja lähin vaikutusalue katkoviivalla.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 5.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla: www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet
Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2620**

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnittelualue ja kaavan tavoitteet

Noin 0,5 ha:n kokoinen asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Jäälän kaupunginosassa valtatie 20 itäpuolella Jäälän keskuksesta. Voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin 38 alueella on aiemmin sijainnut Jäälän koulu, ja tontti 3 on aiemmin toiminut koulun sorakenttänä. Koulun toiminnot ovat siirtyneet v. 2019 Laivakankaantien yhtenäisperuskoululle, jossa opiskelevat vuosiluokat 1–9 Jäälän ja Välikylän alueelta. Entinen Jäälän koulu on purettu v. 2020.

Suunnittelualue on nykyisellään rakentamaton ja avoin. Asemakaavan suunnittelualueella ei ole arvokkaita maisema-alueita, merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, suojeltuja rakennuksia, paikallisesti merkittäviä kulttuuriympäristökohteita, tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen perinnön kohteita. Suunnittelualueella ei ole maisemallisesti tai kulttuurillisesti arvokkaita inventoituja kohteita. Alueen arvokkaimman kokonaisuuden muodostaa suunnittelualueen itä laidalla kulkeva metsäinen polku, joka sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella.

Jäälänraitin alueen katujen ja ympäristön suunnitelmat sekä liikenteenohjaus ovat toteutuneet, mutta Jäälän keskuksesta on käynnissä muutoksia liikerakennusten osalta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa hakijan tarpeita vastaavien liiketilojen rakentaminen sekä tarvittavien palvelujen säilyminen Jäälän keskuksesta.



Kuva 2 Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2023.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaava-alueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. vaikutukset: luonnonympäristöön (maisemarakenteeseen ja luonnonoloihin), yhdyskuntarakenteeseen (kaupunkikuvaan, kunnallistekniikkaan ja hulevesien hallintaan), liikenteeseen (kestävät liikennemuodot, toimivuus ja turvallisuus), ilmastomuutoksen hillintään ja ilmastomuutokseen sopeutumiseen, ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön sekä yrityksiin. Suunnittelualueelle laaditaan tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, joita suunnittelun edetessä täydennetään. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista sisällytetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaava laaditaan hakijan aloitteesta. Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa. Asemakaavan hyväksyy yhdyskuntalautakunta.

Asemakaavan muutoksesta laaditaan yhteistoimintasopimus sekä hankkeen edettyä toteuttamissopimus.

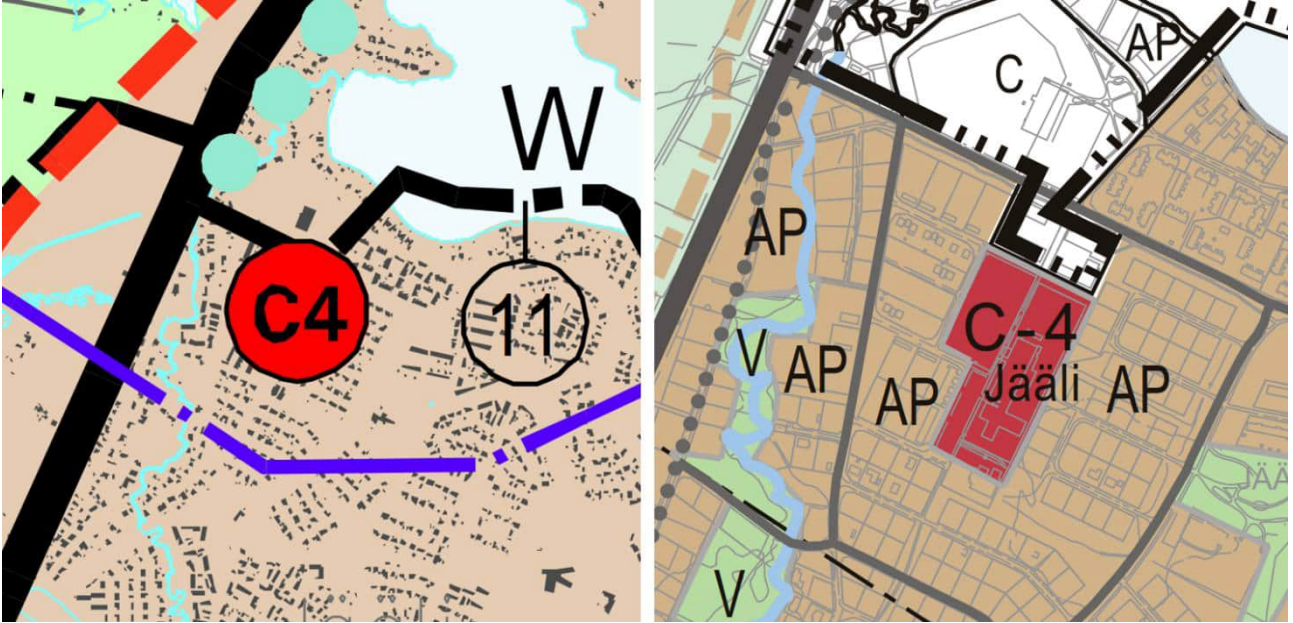
Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Alueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava (564-Y2011/1 ja 564-Y2011/2) sekä 17.12.2018 hyväksytty Jäälän keskuksen asemakaava (564-2229). Hanke toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa.

Uuden Oulun yleiskaava

Voimassa olevan Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartalla 1 on suunnittelualue osoitettu kaupunkikehittämisyöhykkeeksi 4, laajentumisvyöhyke, jossa erityistä huomioita tulee kiinnittää keskustan kaupunkikuvan parantamiseen, maankäytön tehostamiseen joukkoliikenteen pysäkkien ja keskustan läheisyydessä sekä yhtenäiseen viher- ja virkistysalueverkkoon. Tarkemmin alue on kaavakartalla 1 esitetty kaupunginosakeskukseksi (C4), joiden lähiympäristöjen maankäyttöä tehostetaan ja monipuolistetaan. Maankäytön ja kaupunkikuvan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomioita kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristön viihtyisyyteen ja korkeaan laatuun sekä pyöräpaikoituksen kehittämiseen. Alueelle sijoittuva yksittäinen myymälä saa olla kooltaan enintään 2000 k-m².

Kaavakartalla 2 alue on kaupunginosakeskus, keskustatoimintojen alue (C-4) -merkinnällä. Alue varataan yhden tai useamman kaupunginosan toiminnalliseksi keskukseksi, johon saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä palveluja, ostoskeskuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja. Alueelle sijoittuva yksittäinen myymälä saa olla kooltaan enintään 2000 k-m².



Kuva 3 Kuvassa vasemmalla ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 1 ja oikealla ote kaavakartasta 2.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 17.12.2018 hyväksytty Jäälin keskuksen asemakaava (564-2229), jossa kortteli 38 on osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Tarkemmin kaavan mukaisilla tonteilla on rakennusoikeutta 2000 + 200 (at) k-m2. Tonteille osoitetun peittoprosenttimääräyksen mukaan alueesta tai rakennuslajista saa rakentamiseen käyttää 40 prosenttia. Tonttien Jäälinraitin puoleisten rakennusten kerrosluvun on oltava kaksi, ja rakennukset on rakennettava kiinni katualueen rajaan, mutta itäpuoliskolla voidaan halutessaan rakentaa myös yhteen tasoon. Tonteille on osoitettu myös ohjeelliset leikki- ja oleskelualueet (le). Alueella on myös voimassa jääli-kolmiomääräys, jossa on tarkemmin määrätty mm. toiminnoista, rakennuksista, piha-alueista ja aitaamisesta, hulevesistä sekä autopaikoista. Korttelin pohjoispuolella sijaitsee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Kuva 4 Jäälinraitti 8:n asemakaavan muutosta edeltävä asemakaavatilanne kaavan lähivaikutusalueella v. 2025.



Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/1619/2025.**

Oulun kaupungin sähköinen ilmoitustaulu on osoitteessa https://asiakirjat.ouka.fi/ktwebscr/kuullist_tweb.htm. Kaavaa koskeva aineisto on ollut esillä myös verkkosivulla: <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet>. Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Digita Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Rakennusteollisuus RT ry, Oulun aluetoimisto
- Oulun kauppakamari, rakennusalan valiokunta
- Jäälin Asukasyhdistys ry
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Jätkä, Jäälin ja Kiimingin osallisuusryhmä



Miten kaavatyö etenee?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kahden viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan kesällä 2025. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestetään elokuussa 2025.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu vuoden 2025 lopulla, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (alueidenkäyttölaki 191 § ja kuntalaki 137 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

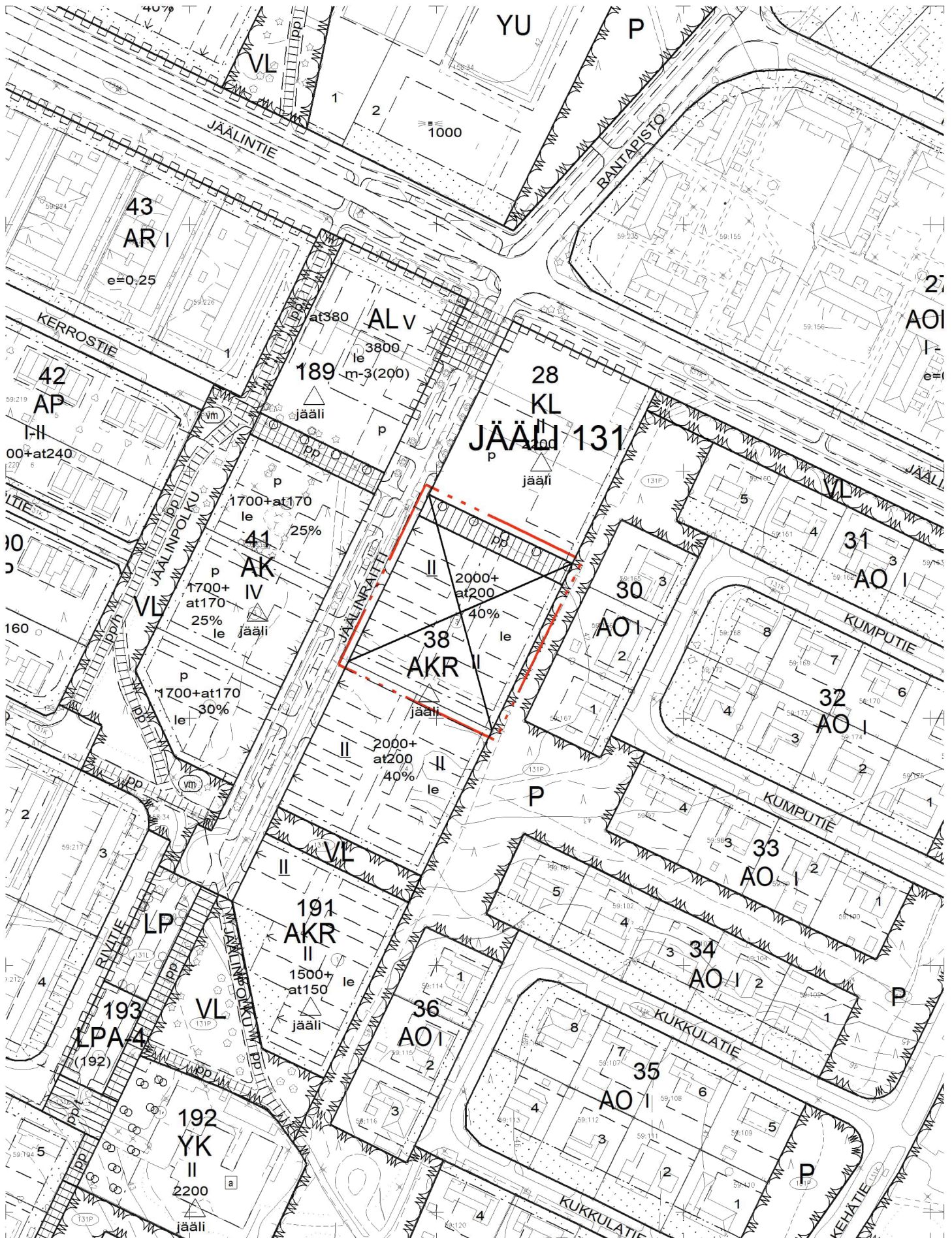
Asemakaava-arkkitehti Sisko Repola, puh. 044 703 0530

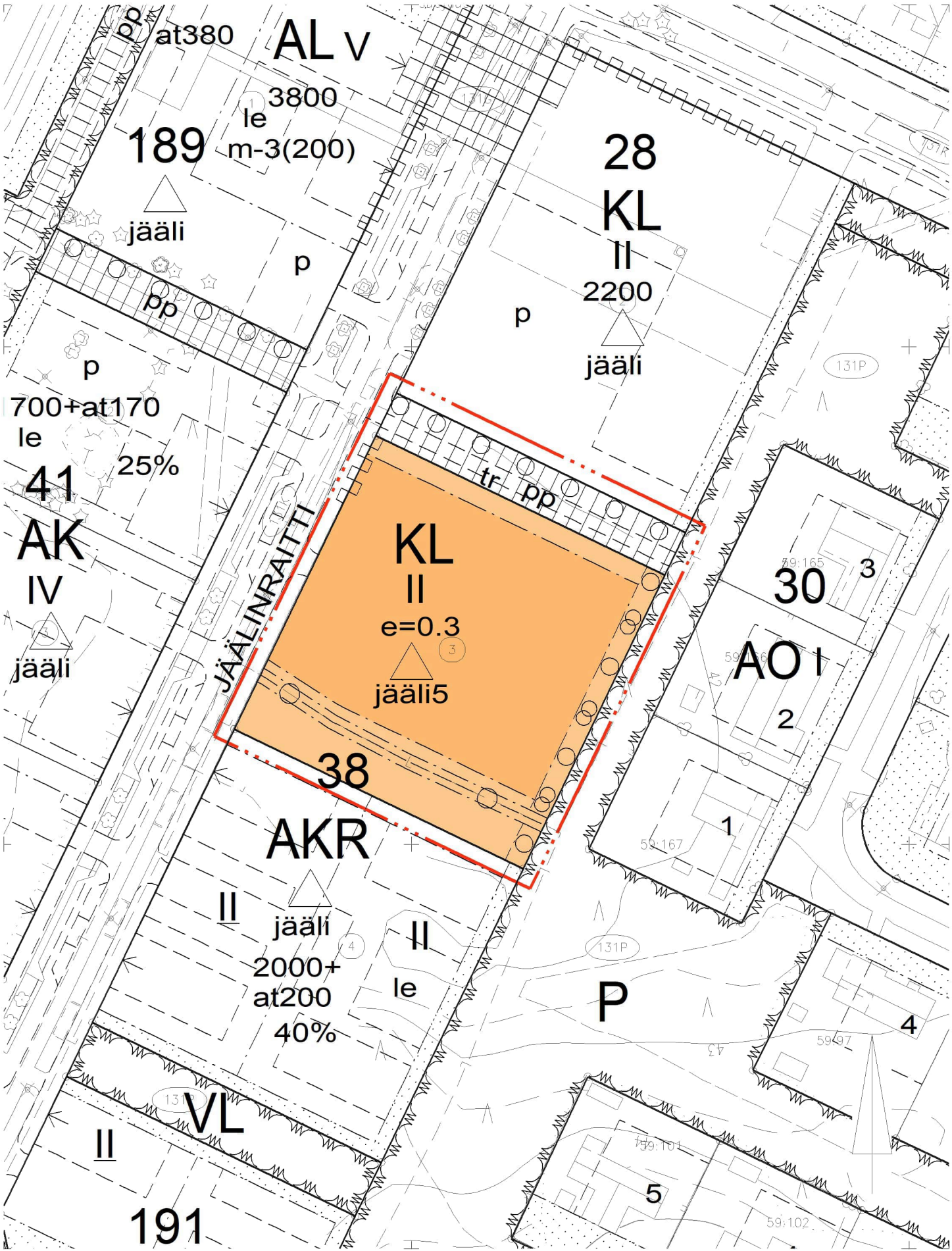
Kaavoitusarkkitehti Tuomas Teppola, puh. 040 629 9898

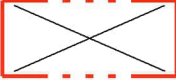
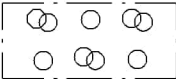
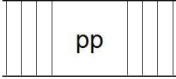
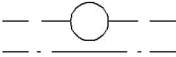
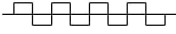
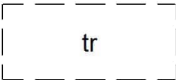
Kaavavalmisteliija Anita Koivikko, puh. 044 499 3352

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi





23		Liikerakennusten korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	131	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	JÄÄLI	Kaupunginosan nimi.
93	38	Korttelin numero.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
105-1	$e = 0.3$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
113		Rakennusala.
135-1		Istutettava puurivi.
135-7		Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
159-1		Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
190-118		Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.

200-400



jäälis-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KORTTELI- JA PIHA-ALUEET

Korttelialueella rakennukset ja katokset yhteenlaskettuina saavat peittää tontin pinta-alasta enintään 40 %. Rajoitus voidaan ylittää katosten osalta, mikäli ylittävä katosala toteutetaan kasvikattona tai aurinkoenergian keräämiseen tai tuottamiseen tarkoitettuna rakenteena.

Korttelialueella voi hyödyntää aurinkoenergiaa ja -voimaa.

Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää viheralan ammattilaisen laatima piha-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma sekä vihertehokkuuslaskelma. Tonttikohtaisen tontinkäyttösuunnitelman vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun kaupungin tavoitetehtokkuuden vaatimukset.

Korttelialueiden osat, joille ei osoiteta rakennuksia, katoksia, pysäköintipaikkoja, liikennealueita tai muuta tarkoituksenmukaista käyttöä, tulee hoitaa viheralueina.

Rakennusten sekä piha- ja oleskelualueiden suunnittelussa tulee huomioida ilmastomuutoksen myötä äärevöityvät sade-, tuuli- ja lämpötilavaikutukset.

Aitaamaton ja kattamaton ulkovarastointi on kielletty.

Tontilla saa olla kaksi ajoneuvoliittymää.

HULEVESIEN JA LUMEN HALLINTA

Korttelialueiden haitta-aineettomat sade-, sulamis- ja kondenssivedet tulee ensisijaisesti imeyttää maahan ja toissijaisesti viivyttaa ennen johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään.

Tontilla tulee viivyttaa hulevesiä 1,0 kuutiometriä (m³) jokaista 100 neliometriä (m²) vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla ylivuoto. Tonteilla tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita sekä suosia vettä läpäiseviä tai puoliläpäiseviä pintoja ja vesiaiheita. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä tulee poistaa kiinto- ja haitta-aineita.

Rakennettavilla alueilla tulee osoittaa riittävät ja toimivat lumitilat siten, ettei lumesta tai lumen läjittämisestä aiheudu haittaa ihmiselle, omaisuudelle, ympäristölle, luonnolle, liikenteelle, hulevesien hallinnalle ja käsittelylle tai muutoin asemakaavan toteutumiselle.

PYSÄKÖINTI

Pysäköintipaikat tulee toteuttaa rakennettavaksi osoitettujen kerrosalaneliömetrien (k-m²) mukaisesti.

Autopaikkoja (ap) tulee toteuttaa seuraavasti:

- Liikerakennukset ja -tilat: asiakaspysäköintiin 1 ap / 50 k-m² sekä henkilökunnan pysäköintiin 1 ap / 200 k-m²

Liikkumisesteisten autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.

Pyöräpysäköintipaikkoja (pp) tulee toteuttaa seuraavasti:

- Liikerakennukset ja -tilat: 1 pp / 50 k-m²

Erikoispyörille tulee varata 1 pp / 1000 k-m².

Pyöräpysäköintipaikat tulee toteuttaa runkolukittavina, sääsuojattuina ja sisääntuloalueiden yhteyteen.