



75 §

Asemakaava ja tonttijako 564-2385, Koskelan kaupunginosa (Kaarnatie 32)

Dno

OUKA/7547/10.02.03/2018

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Koskelan kaupunginosan korttelin 80 tonttia 7 sekä puisto- ja katualuetta. Kaavamuutosalue on osa Alppilanbulevardin aluetta. Asemakaavan muutoksen hakija ja vuokraoikeuden haltija on rakennusliike Temotek Oy.

Asemakaavan muutoksella olemassa oleva teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue muutetaan asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen korttelialueiksi. Muodostettavaan kortteliin 82 on suunniteltu kaksi kerrostalokortteliryhmää (AL), toimitilarakennusten korttelialue (KTY), sekä pysäköintiä palveleva alue, jolle toteutetaan pysäköintitalo (LPA-3). Kerrostalojen kerrosluvut vaihtelevat neljän ja kahdeksan välillä, ja toimitila- ja pysäköintirakennusten suurin sallittu kerrosluku on kuusi. Pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 43 500 k-m². Lisäksi talous- ja huoltotiloille osoitettua rakennusoikeutta on 2850 k-m². Erityisasumista, josta enintään puolet voi olla ympärivuorokautista hoivaa, on mahdollistettu enintään 2600 k-m². Korttelialuetta palvelee uusi Jälsikujan katuyhteys.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty teknisluonteisena korjauksena Kaarnatien katunimen palauttaminen olevan nimen mukaiseksi. Kaavaan ei ole tehty muita muutoksia.

Oulun kaupungin tavoitteena on kehittää Alppilanbulevardin alueen yhdyskuntarakennetta Uuden Oulun yleiskaavan ja Kemintien kaavarungon mukaisesti tiiviiksi ja urbaaniksi kaupunkiympäristöksi.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 6.6.2025 päivätyn ja 5.9.2025 korjatun asemakaavan muutoksen sekä 6.6.2025 päivätyn tonttijaon muutoksen.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.

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

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 1.7.-29.8.2025. Ehdotuksesta saatiin nähtävilläolon aikana kaksi lausuntoa. Lisäksi Fingrid ilmoitti, ettei se anna kaavaehdotuksesta lausuntoa. Telia Oyj totesi lausunnossaan, ettei muutosehdotuksesta ole huomautettavaa. Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos muistutti lausunnossaan omatoimisesta pelastautumisesta ensisijaisena suunnitteluratkaisuna, nostopaikoista kattosammutusta varten sekä toteutettavista palomuuureista tai -osastoinneista eri tonteille rakennettavien rakennusten välille. Pelastusreitti- ja nostopaikkavaraukset on tarkasteltu hankkeen liikenneselvityksessä. Pelastuslaitoksen esittämät asiat huomioidaan korttelin ensimmäisen rakentamisluvan yhteydessä hyväksyttävässä alueen käyttösuunnitelmassa sekä Alppilanbulevardin laaturyhmän toimesta annettavassa ohjauksessa. Lausunnot eivät ole aiheuttaneet tarvetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen Kaarnatien kadun nimen muutoksen tarvetta ja vaikutuksia on tarkasteltu uudelleen yhteistyössä nimistötoimikunnan kanssa. Kaavan valmistelussa Kaarnatien Tervahovintien pohjoispuoleinen osa esitettiin muutettavaksi Jälsitieksi. Kaarnatien pohjoispäässä sijaitsee kuusi liike- ja toimitilarakennusta, joissa toimiville yrityksille katuosoitteeseen muutos olisi aiheuttanut haittaa ja kustannuksia. Katunimistön selkeyttämiseen tähännyt nimen muutos ei ole välttämätön, joten Kaarnatien kadun nimi säilytetään asemakaavamuutoksessa ennallaan. Asemakaavaehdotukseen ei ole tehty muita muutoksia.

Yhdyskuntalautakunta on 17.6.2025 § 322 päättänyt esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä, mikäli kaavaehdotuksesta ei nähtävillä olon aikana jätetä muistutuksia tai kaava-asiakirjojen muuttamista edellyttäviä lausuntoja.

Asemakaavan muutos 6.6.2025 (korjattu 5.9.2025)



Asemakaavan muutoksella Koskelan kaupunginosan korttelin 59 tontti 7, yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TTV) ja osa puistoalueesta (P/VP) muutetaan kahdeksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueryhmäksi (AL), asumista palveleviksi yhteiskäyttöisiksi korttelialueiksi (AH-1), toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa pysäköintilaitos (LPA-3).

Suunnittelualueella ollut teollisuusrakennus on purettu. Alueen itäreunan puistoalue (VP) muutetaan suojaviheralueeksi (EV), joka vastaa paremmin sen tarkoitusta ja sijaintia moottoritien reuna-alueella. Puistoalueen eteläosan jäljelle jäävä osa liitetään osaksi Tervahovintien katualuetta.

Suunnittelualueen pohjoisreunaan muodostuu uusi katualue Jälsikuja. Kulku korttelialueelle järjestetään Kaarnatieltä, Jälsikujalta ja Tervahovintien varren jalankulku- ja pyöräilyväylän kautta. Keskeiselle pysäköintialueelle (LPA-3) sijoittuu pysäköintilaitos, jalankulku- ja pyöräilyreitit korttelialueille ja yhteinen jätteen keräysalue. Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueiden rakennusmassat on sijoitettu ulkokehälle, ja korttelialueiden keskellä on yhteiset piha-alueet (AH-1). Rakennusmassojen väleissä on niitä yhdistäviä matalampia talousrakennusosia rajaamassa piha-aluetta sekä suojaamassa oleskelualueita liikennemelulta.

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan piha-alueiden ja pysäköintialueen toimintojen sijainnit ohjeellisina.

Pysäköintiä koskevat määräykset on osoitettu voimassa olevan Oulun kaupungin pysäköintinormin mukaisesti. Autojen pysäköinti on järjestetty keskitetysti pysäköintilaitokseen alueen koilliskulmaan ja maanalaisena paikoituksena eteläisen asuinkorttelin kansipihan alle. Polkupyöräpysäköinti sijaitsee pääosin asuinrakennusten välisissä talousrakennuksissa.

Muutosalueen pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 43500 k-m², josta asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) rakennusoikeutta on 30500 k-m² ja toimitilojen (KTY) rakennusoikeutta 13000 k-m². Tervahovintien puoleisella AL-korttelialueella on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 17700 k-m² ja talousrakennusoikeutta, piha-alue mukaan lukien, 1350 k-m². Jälsikujan puoleisella AL-korttelialueella on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 12800 k-m² ja talousrakennusoikeutta, piha-alue mukaan lukien, 700 k-m². Lisäksi muutosalueella on talousrakennusoikeutta 400 k-m² toimitilojen korttelialueella ja 400 k-m² pysäköintialueella.



Yhteensä alueella on talousrakennusoikeutta 2850 k-m². AL-kerrostalojen kerrosluvut vaihtelevat neljän (IV) ja kahdeksan (VII) välillä. Toimitilojen ja pysäköintilaitoksen suurin kerrosluku on kuusi (VI). Alueen talousrakennusten sallitut kerrosluvut vaihtelevat yhden (I) ja kolmen kerroksen (III) välillä. Korttelialueiden kokonaistehokkuus (AL, AH-1, KTY) ek=2,20.

Asemakaavan muutoksesta on laadittu toteuttamissopimus.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kaavoitus on aloitettu maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Vuoden 2025 alusta maankäyttö- ja rakennuslaki on muutettu alueidenkäyttölainsäädännön mukaiseksi. Kaavoituksessa sovelletaan alueidenkäyttölakia.

Esittelijä:
Kaupunginjohtaja Ari Alatossava

Päätösesitys:
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 6.6.2025 päivätty ja 5.9.2025 korjattu asemakaavan muutos sekä 6.6.2025 päivätty tonttijaon muutos hyväksytään.

Päätös:
Päätösesitys hyväksyttiin.

Toimivallan peruste. Hallintosääntö 6.1. § kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta, kohta 27. (vastaa maapolitiikan toteuttamisesta kaupunkistrategian mukaisesti sekä maapoliittisen ohjelman ja maankäytön toteuttamisohjelman valmistelusta).

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 12.2.2019 § 59, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntalautakunta 22.6.2021 § 391, Luonnos
Yhdyskuntalautakunta 17.6.2025 § 322, Ehdotus
Kaupunginhallitus 29.9.2025 § 230



Liitteet	564-2385 Asemakaavaehdotuksen kartta 6.6.2025 korj. 5.9.2025 (Kaarnatie 32) 564-2385 Asemakaavaehdotuksen selostus 6.6.2025 korj. 5.9.2025 (Kaarnatie 32)
Oheismateriaali	-
Esittelijä	
Valmistelijat	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Ville Honkonen p. 040 595 6428
Täytäntöönpano- tiedot	Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, maanmittauslaitos, palautteen antaneet ja hakija Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

Päivämäärä
06.10.2025**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 lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä. *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 viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Valitus liitteineen on toimitettava Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>.



Valituksen voi tehdä myös osoitteella:

Postiosoite:	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, PL 189, 90101 OULU
Käyntiosoite:	Torikatu 34-40, 90100 Oulu, virka-aika arkisin klo 8.00 - 16.15
Sähköpostiosoite:	pohjois-suomi.hao(at)oikeus.fi
Faksinumero:	029 564 2841
Puhelinnumero:	029 564 2800

**Valituksen muoto ja sisältö**

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatmukset*);
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 vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksujen suuruudesta löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivulta](#).

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Oulun kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite:	Oulun kaupungin kirjaamo, PL 71, 90015 Oulun kaupunki
Käyntiosoite:	Kansankatu 55 A, 90100 Oulu
Sähköpostiosoite:	kirjaamo(at)ouka.fi
Faksinumero:	08 882 1822
Puhelinnumero:	08 558 40636

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30–15.30.

Pöytäkirja on 10.10.2025 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Asianosaiselle lähetettävään valitusosoitukseen merkitään lähettämispäivä:

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 10.10.2025.