



92 §

Asemakaava ja asemakaavan muutos ja tonttijako 564-2499, Heikkilänkankaan ja Iinatin kaupunginosat (Heikkilänkankaan pellot), HYVÄKSYTTÄVÄKSI**Dno**

OUKA/2544/10.02.03/2021

Tiivistelmä

Täydennysrakentamisen asemakaava-alue sijaitsee Heikkilänkankaan kaupunginosassa (33), keskeisesti asemakaavoitettujen alueiden väliin jääneellä entisellä peltoalueella. Suunnittelu kohdistuu osittain Iinatin kaupunginosaan (26). Tavoitteena on täydentää aluerakennetta ympäristöönsä sopivalla pientalovaltaisella asuinrakentamisella nykyisen kunnallistekniikan ja palvelujen läheisyydessä. Alueen suunnittelu sisältyy maankäytön toteuttamishjelmaan (Väli-MATO 2026-2030). Asemakaavatyön yhteydessä alueelle laaditaan liikenteen ja katujen, liikunnan, ympäristön, hulevesien, vesihuollon, sähköhuollon ja energiahuollon yleissuunnitelmat. Suunnittelualue on n. 39 ha:n suuruinen ja se on Oulun kaupungin omistuksessa.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Heikkilänkankaan kaupunginosan korttelit 58-70 tontteineen (AP, AO, PA-2) sekä Heikkilänkankaan kaupunginosan puisto- (VP), lähivirkistys- (VL), pysäköinti- (LP), suojaviher- (EV), vesi- (W) ja katualuetta ja Iinatin kaupunginosan lähivirkistys- (VL), vesi- (W) ja katualuetta. Asemakaavassa alueelle on osoitettu tontteja yhteensä 62 kpl, joista 17 kpl on yhtiömuotoisille asuinpientaloille (AP), 44 kpl erillispientaloille (AO) ja 1 kpl palvelu- ja asuinrakennuksille (PA-2), joka voidaan toteuttaa palveluille, palveluasumiselle tai tavanomaiselle yhtiömuotoiselle asumiselle. Erillispientalotonteista 36 kpl on tarkoitettu yhdelle asunnolle (1as). Erillispientalotonteista 4 kpl saa rakentaa paritalon tai sivuasunnon (1-2as). Erillispientalotonteista 4 kpl on tarkoitettu yhden asunnon lisäksi ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle pienyritystoiminnalle; tonteille voi vaihtoehtoisesti toteuttaa kaksi asuntoa (1-2as). Yhtiömuotoisten asuinpientalojen tontit ovat 3 293-5 850 m²:n ja erillispientalotontit ovat 853-1 330 m²:n suuruisia. Palvelu- ja asuinrakentamiselle tarkoitettu tontti on 5 850 m²:n suuruinen. Rakennusoikeutta on osoitettu alueen tonteille yhteensä 43 010 k-m². Alueelle tulee arviolta 246-254 asuntoa ja 681-713 asukasta.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä. Asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

**Kaupunginhallituksen
päättösehdotus**

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 15.5.2025 päivätyn ja 25.9.2025 korjatun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja 15.5.2025 päivätyn tonttijaon.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.

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

Kaavaehdotus oli nähtävillä 1.7.-29.8.2025. Ehdotuksesta saatiin yhteensä kolme lausuntoa ja kahdeksan muistutusta. Lausunnot saatiin Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Fingrid Oyj:stä ja Väylävirastosta. Muistutukset saatiin Maikkulan suuralueen asukasyhdistys ry:ltä ja lähialueen yksityishenkilöiltä. Lisäksi Oulun museo- ja tiedekeskus (ent. Pohjois-Pohjanmaan museo) on todennut kirjallisesti, ettei museolla ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman osalta.

Saatu palaute koski mm. asumisviihtyisyyden heikkenemistä, auto- ja joukkoliikenteen sujuvuutta, liikenteen lisääntymistä ja turvallisuutta, liikenteen ohjautumista Iinatin asuinalueen läpi, Heinämaantien kokoojakadun liittymän sijaintia Vesijaantiellä ja siirtämistä Sääskensuontien puolelle, Ojalanpolun siltaa ja rauhattomuutta, uusien ns. umpikatuja kääntösäteiden riittävyyttä raskaille pelastusajoneuvoille, pyöräilyn edistämistä, Vesijaontien kävelyn ja pyöräilyn yhteyden liikenneturvallisuutta, joukkoliikenteen toimivuutta, alueen palveluja, tehostetun tuen asuntolan rakentamista, Kaupunginojan ja sen rantojen toteuttamista valaistuksi liikuntareitiksi, runsaan puuston ja alueen viihtyisyyden säilyttämistä, pohjavesialueita, muuttolintujen ruokailu- ja levähdysalueita, esittäjien ja päättäjien sekä rakennusvalvonnan toimintaa.

Palautteen vuoksi PA-2 -tontin rakentamista koskevat sanamuodot on täsmennetty kaavaselostukseen, sillä kaavamerkintä mahdollistaa yksinomaan tehostettua palveluasumista laajemmat toteutusmahdollisuudet. Saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteinä.



Asemakaava ja asemakaavan muutos 15.5.2025, korjattu
25.9.2025

Lisäksi kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan on tehty seuraavat muutokset:

- Kaavakartasta ja kolmiomääräyksestä on poistettu velvoite meluidan rakentamiseksi suunnittelualueen eteläosan yhtiömuotoisilla tonteilla.
- Asemakaavan yleisten alueiden määräykseen on lisätty telemaston ja voimajohdon vähimmäisetäisyys (48 m).
- Kaavaselostuksen otsikkonumerointi on tarkistettu, kirjoitusvirheitä korjattu, sanamuotoja ja lauseita täsmennetty ja selostus on vaihdettu nykyisen graafisen ilmeen mukaiseksi.
- Selostuksen liitteisiin on lisätty kaavarunkovaiheen suunnitelmat ja vertailut, kaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet sekä hyväksymiskäsittelyyn korjattu kaavakartta merkintöjen selityksineen. Asemakaavan vaikutusten arviointitaulukko on tarkistettu korjatun asemakaavan mukaiseksi.

Muutokset eivät ole olennaisia, eikä kaavaehdotusta ole tarvetta laittaa uudelleen nähtäville.

Kaavatyö on käynnistetty maankäyttö ja rakennuslain aikana. Maankäyttö- ja rakennuslaki on muuttunut alueidenkäyttölainsäädäntöä 1.1.2025.

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Ari Alatossava

Päätösesitys:
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 15.5.2025 päivätty ja 25.9.2025 korjattu asemakaava ja asemakaavan muutos ja 15.5.2025 päivätty tonttijako 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 22.6.2021 §389, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntalautakunta 17.1.2023 §10, valmisteluaineisto
Yhdyskuntalautakunta 17.6.2025 §321, kaavaehdotus
Yhdyskuntalautakunta 7.10.2025 §419, hyväksyttäväksi
Kaupunginhallitus 17.10.2025 § 252

Liitteet

564-2499 Asemakaavakartta 15.5.2025, korjattu 25.9.2025 (Heikkilänkankaan pellot)
564-2499 Asemakaavan selostus 15.5.2025, korjattu 25.9.2025 (Heikkilänkankaan pellot)
564-2499 luontoselvitys 23.11.2021 (Heikkilänkankaan pellot)
564-2499 viitasammakko- ja lummelampikorentoselvitys 8.9.2021 (Heikkilänkankaan pellot)
564-2499 maisemaselvitys 30.8.2022 (Heikkilänkankaan pellot)
564-2499 hulevesiselvitys 28.2.2022 (Heikkilänkankaan pellot)
564-2499 rakennettavuusselvitys 31.5.2022 (Heikkilänkankaan pellot)
564-2499 rakennettavuuden kustannusvertailu 28.9.2021 (Heikkilänkankaan pellot)
564-2499 toimintahistoriaselvitys 24.6.2021 (Heikkilänkankaan pellot)
564-2499 tärinä- ja runkomeluselvitys 10.9.2021 (Heikkilänkankaan pellot)
564-2499 meluselvitys 20.5.2025 (Heikkilänkankaan pellot)



Oheismateriaali -

Esittelijä -

Valmistelijat Kaupunkiympäristöpalvelut / kaavoitus, kaavoitusarkkitehti
Suvi Korpinen, p. 050 379 3437

**Täytäntöönpano-
tiedot** Ote:
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, maanmittauslaitos,
palautteen antaneet ja hakijat.
Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.



Päivämäärä
10.11.2025

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 valitus aikaan. 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 on oltava perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Päivämäärä
10.11.2025**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 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 14.11.2025 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 14.11.2025