



88 §

**Asemakaava 564-2617, Pikkaralan kaupunginosa  
(Pikkarala), VIREILLÄOLON PÄÄTTÄMINEN**

**Dno**

OUKA/9820/10.02.03/2024

**Tiivistelmä**

Pikkaralan kaupunginosaa koskeva asemakaavahanke on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta vuonna 2023. Kaupunki on ollut aktiivinen ja sitoutunut löytämään toimivan suunnitteluratkaisun alueella. Maanomistajia ja osallisia on kuultu ja tavattu hankkeen eri vaiheissa useita kertoja.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2025. Maankäyttösopimusten periaatteet päätettiin yhdyskuntalautakunnassa myös keväällä 2025. Sopimusperiaatteiden mukaisesti on neuvoteltu niiden maanomistajien kanssa, joille asemakaavassa olisi muodostunut uusia tontteja.

Asemakaavan vireilläolo voidaan päättää, koska neuvotteluissa merkittävä osa suunnitelluista yksityiseen omistukseen osoitettujen tonttien omistajista eivät sitoutuneet maankäyttösopimusten periaatteisiin.

**Päätösesitys**

Yhdyskuntalautakunta päättää, että Pikkaralan asemakaavan 564-2617 vireilläolo lopetetaan.

**Päätös**

Päätösesitys hyväksyttiin.

**Esittelyteksti**

Pikkaralan asemakaavan maankäyttö on suunniteltu Oulujokivarren osayleiskaavan tarkistuksen (2022) periaatteiden mukaisesti. Suunnittelualue on osin Oulun kaupungin omistuksessa ja osin yksityisten maanomistajien omistuksessa. Suunnittelualuetta rajaava Kainuuntie (vt 22) sekä alueen halki kulkeva Vasankankaantie ovat valtion omistamia tiealueita. Hankkeessa on ollut tarkoitus laatia maankäyttösopimuksia.

Pikkaralan kaupunginosaa koskevassa asemakaavaluonnoksessa (2025) suunnittelualan pinta-ala on noin 103 hehtaaria. Kaava-alueelle on esitetty pientalovaltaista täydennysrakentamista sekä lähipalveluja, katualueita, lähivirkistysalueita ja maa- ja metsätalousalueita. Luonnoksessa oli suunniteltu muodostettavaksi yhteensä 81 uutta tonttia, joista noin puolet sijoittui kaupungin omistamalle maalle ja puolet yksityisille maanomistajille.

Kaupunki on ollut aktiivinen ja sitoutunut löytämään alueelle toimivan suunnitteluratkaisun yhteistyössä osallisten kanssa. Asemakaavan valmistelu on sisältänyt useita tapaamisia, keskustelutilaisuuksia ja verkkokyselyn, joihin maanomistajat ja



muut osalliset ovat voineet osallistua julkisten nähtävilläolojen lisäksi. Saatu palaute on huomioitu sekä asemakaavan valmistelussa että maankäyttösopimusten periaatteiden ja sopimusluonnosten laadinnassa.

Asemakaavaluonnos oli mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 8.4.–8.5.2025. Luonnoksesta saatiin viisi lausuntoa ja yksitoista mielipidettä. Näiden palautteiden perusteella kolme maanomistajaa ilmoitti, etteivät he halunneet uusia tontteja, minkä vuoksi heille ei lähetetty maankäyttösopimusluonnoksia.

Maankäyttösopimusluonnokset lähetettiin lokakuussa 2025 yhdeksälle maanomistajalle, joille luonnoksessa oli osoitettu uusia tontteja. Lisäksi maanomistajille, joiden alueelle suunniteltiin eniten tontteja, järjestettiin erilliset sopimusneuvottelut tammikuussa 2026.

Neuvottelujen lopputulos oli seuraava:

- Sopimukseen myönteisesti suhtautuvia: 4 kpl (10 tonttia)
- Epävarmoja vastauksia: 1 kpl (3 tonttia)
- Sopimuksesta kieltäytyneitä: 4 kpl (25 tonttia)
- Aiemmin pois jääneitä: 3 kpl (4 tonttia)

Pikkaralan asemakaavahankkeen arvioidut yhdyskuntarakentamisen kustannukset olisivat noin 2,4 M€. Yksityisiltä maanomistajilta maankäyttösopimuksilla perittävä sopimuskorvaus olisi ollut noin 0,96 M€. Sopimuskorvausta saataisiin neljältä sopimukseen sitoutuneelta maanomistajalta yhteensä noin 0,33 M€, mikä vastaa 34 prosenttia arvioidusta sopimuskorvausten kokonaissummasta.

Asemakaavan sopimusperiaatteita hyväksyttäessä 25.3.2025 § 168 todettiin, että kaupunki harkitsee omaa sitoutumistaan maankäyttösopimuksiin ja asemakaavan eteenpäin viemistä sen perusteella, kuinka moni maanomistaja sitoutuu hyväksytyihin periaatteisiin. Tarkoituksena oli jakaa kaavan toteuttamisen vastuita kaupungin ja maanomistajien kesken. Pelkkä kaupungin maanhankinta ei olisi toteuttanut tätä tavoitetta.

Asemakaavan vireilläolo voidaan lopettaa, koska neuvotteluissa merkittävä osa suunniteltujen yksityisten tonttien omistajista ei sitoutunut maankäyttösopimusten periaatteisiin.

Yhdyskuntalautakunta päättää vireilläolon lopettamisesta.

Alueen rakentaminen tapahtuu jatkossa yksittäisten lupahakemusten kautta. Sijoittamisen ja rakentamisen edellytykset arvioidaan erikseen jokaisen hakemuksen yhteydessä.



Rakentamislupakäsittely kuuluu rakennusvalvonnalle ja rakennuslautakunnalle.

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Toimivallan peruste</b>  | Hallintosääntö: 16 § Yhdyskuntalautakunnan erityiset tehtävät ja toimivalta, kohta 1. (päättää alueidenkäyttölain mukaan kunnalle kuuluvista tehtävistä lukuun ottamatta asioita, joista päättää kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus tai rakennusvalvontaviranomainen taikka asioita, jotka koskevat alueidenkäyttölain 9 luvun mukaista kansallista kaupunkipuistoa koskevia kunnan tehtäviä sekä alueidenkäyttölain 15 luvun mukaisia kehittämisalueita koskevia kunnan tehtäviä) |
| <b>Päätöshistoria</b>       | Yhdyskuntalautakunta 31.10.2023 § 495, osallistumis- ja arviointisuunnitelma<br>Yhdyskuntalautakunta 25.03.2025 § 166, luonnos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Liitteet</b>             | 564-2617 Karttarajausliite (Pikkarala)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Oheismateriaali</b>      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Esittelijä</b>           | Kaavoitusjohtaja Kari Nykänen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Valmistelijat</b>        | Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / kaavoitus,<br>kaavoitusjohtaja Kari Nykänen, p. 040 663 7760<br><br>Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / maa ja mittaus,<br>kaupungeingeodeetti Veikko Lehtinen, p. 044 703 2612                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Täytäntöönpanotiedot</b> | Ote: kaava-alueen kiinteistöjen omistajat<br><br>Muutoksenhakuna oikaisuvaatimus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**Asemakaava 564-2617, Pikkaralan kaupunginosa (Pikkarala), OUKA/9820/10.02.03/2024**

Asemakaava-alueen sijainti opaskartalla punaisella viivalla.



Päivämäärä  
10.03.2026

## OIKAISUVAATIMUSOHJE

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Oulun kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Mikäli oikaisuvaatimus lähetetään postitse, on kirje jätettävä postiin niin aikaisin, että posti ehtii toimittaa sen oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään oikaisuvaatimussajan viimeisenä päivänä ennen Oulun kaupungin kirjaamon aukioloajan päättymistä.

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettamisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettamisestä. *Asianosaisen* katsotaan saaneen tiedoksi viranomaisen edustajan tai muun *asianosaiselle* henkilökohtaisesti luovuttaman päätöksen luovutuspäivänä.

*Kunnan jäsenen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimussajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta. Yhdyskuntalautakunnalle osoitettu oikaisuvaatimus toimitetaan Oulun kaupungin kirjaamoon.

Kirjaamon yhteystiedot:

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

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30–15.30.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

### Pöytäkirja

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

Pöytäkirja on **16.3.2026** viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu *asianosaiselle* tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty **13.3.2026**.

Päätös on annettu *asianosaiselle* tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty -.