



17 §

**Asemakaava ja tonttijako 564-2536, Kaijonharjun kaupunginosan kortteli 20 (Lähimmäiskortteli)****Dno**

OUKA/6518/10.02.03/2022

**Tiivistelmä**

Asemakaavan muutos koskee Kaijonharjun kaupunginosan kortteliä 20. Kaavamuutoksen taustalla on Lähimmäiskorttelin tontinluovutuskilpailu, jonka voittanut ehdotus on kaavatyön jatkokehittämisen pohjana.

Suunnittelualueen omistaa Oulun kaupunki, joka on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Hankkeesta on laadittu yhteistoimintasopimus ja toteuttamissopimus tontinluovutuskilpailun voittajayritysten Vestera Oy:n ja MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy:n kanssa.

Tavoitteena on alueen asemakaavan muuttaminen siten, että alueelle mahdollistetaan lähimmäiskorttelin, ts. erilaisten toimintojen ja asumisen sisältöjen hybridi-, palvelu- ja sukupolvikorttelin, rakentaminen. Aluetta kehitetään kaupunginhallituksen 26.8.2019 ohjeellisena asiakirjana hyväksymän Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon pohjalta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty muutoksia. Muutokset eivät ole olennaisia, jolloin kaavaan uudelleen julkisesti nähtäville asettaminen ei ole tarpeen (MRA 32 §).

Kaavan hyväksyminen.

**Kaupunginhallituksen päätösehdotus**

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 13.11.2025 päivätyn ja 26.2.2026 korjatun asemakaavan muutoksen ja 13.11.2025 päivätyn tonttijaon.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.

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

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.12.2025.–19.1.2026. Ehdotuksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja kaksi muistutusta. Saatu palaute ja niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 3.



Lausunnot saatiin Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitokselta sekä Oulun museo- ja tiedekeskukselta / rakennettu kulttuuriympäristö. Oulun museo- ja tiedekeskuksen lausunnon pohjalta Kaijonharjun monitoimitalon säilyvälle osalle on osoitettu kaavassa suojelumerkintä (sr-20). Lisäksi kolmiomääräystä on tarkennettu rakennussuojelun osalta.

Muistutuksissa nousi esille metsän ja metsäluonnon säilyttämiseen sekä kansipysäköinnin tarpeeseen liittyviä seikkoja. Saatu palaute ei aiheuta kaavaan muutostarvetta.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan on tehty muutoksia. Muutokset eivät ole olennaisia, jolloin kaavan uudelleen julkisesti nähtäville asettaminen ei ole tarpeen (MRA 32 §).

Suunnittelutyötä varten on laadittu ympäristöselvitys, puustokartoitus, perustamistapalausunto, hulevesiselvitys, liikenneselvitys, melutarkastelu, viherkerrointarkastelu sekä lapsivaikutusten arviointi. Lisäksi on hyödynnetty aiemmin laadittua Kaijonharjun keskuksen luontoselvitystä ja Kaijonharjun monitoimitalon rakennushistoriaselvitystä.

### **Asemakaavan muutos 13.11.2025, korjattu 26.2.2026**

Nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotusta muutettiin seuraavasti:

- Kaavakartalle on lisätty suojelumerkintä (sr-20) tontilla 12 olevalle nykyiselle monitoimitalolle, ja sitä koskevaa kirjausta kolmiomerkinnässä on tarkennettu.
- Kaavakartalla on tarkennettu nykyisen monitoimitalon läheisyydessä olevaa säilytettävän puuston merkintää siten, että kaavakartalla osoitetaan yksittäiset säilyvät puut.

Lisäksi kaavakarttaan on tehty pieniä teknisluonteisia päivityksiä.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 20 tontit 7–13. Suunnittelualueen länsiosan tontilla 12 oleva monitoimitalo on osoitettu asemakaavan muutoksessa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-10), jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä lähipalveluita, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä kokoontumistiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja eikä asumista tai asumispalvelutoimintaa. Monitoimitalo on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi merkinnällä sr-20.



Suunnittelualan itäosassa olevat tontit 5 ja 6 ovat yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tontilla 5 sijaitsee Kaijonharjun päiväkotikoti ja tontilla 6 Kalevalan päiväkotikoti, sekä tontilla 3 autopaikkojen korttelialue (LPA-4), jolle sijoittuu tonttien 5 ja 6 autopaikat. Asemakaavassa muuttuvat tontilla 5 rakennusoikeuden määrä ja rakennusalan raja, sekä tontilla 6 rakennusalan raja vastaamaan paremmin toteutunutta rakentamista.

Tontit 8, 9, 10 ja 11 on osoitettu asemakaavan muutoksessa palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (PA-2), jolle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja. Tonteille osoitetaan monipuolista asumista sekä erilaisia palvelu-, liike- ja yhteisöllisiä tiloja. Tavoitteena on edistää eri-ikäisten ja -taustaisten ihmisten asumista yhdessä, sosiaalisia kohtaamisia ja yhteisöllisyyttä koko korttelissa. Kortteli tarjoaa myös lähialueen asukkaille monenlaisia lähipalveluita, kuten kirjaston, nuorisotilat, liikuntasalin, saunan, kortteliverstaan, kahvion ja vuokrattavat toimisto- ja neuvottelutilat. Lisäksi korttelin maantasokerroksen liiketiloihin voi sijoittua erilaisia palveluntarjoajia.

Tontti 7 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi, jolle voidaan rakentaa pysäköintilaitos (LPA-1). Tontti 13 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-4).

Asemakaavan muutoksessa alueelle esitetään uutta rakennusoikeutta 15 010 kerrosalaneliömetriä, josta osoitetaan palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueelle 13 700 kerrosalaneliömetriä.

Alueelle muodostuu kaavalaskennallisesti yhteensä noin 125 asuntoa noin 190 asukkaalle. Tehostetulle palveluasumiselle on osoitettu noin 60 asukasta. Tavoitteena on toteuttaa alue 5–10-vuoden aikana vaihteittain rakentaen alkaen julkisista palveluista.

Hankkeesta on laadittu yhteistoimintasopimus ja toteuttamissopimus.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa. Tontit 3, 5 ja 6 säilyvät ennallaan.

Asemakaavan ja tonttijaon hyväksyy kaupunginvaltuusto.



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

Esittelijä  
Kaupunginjohtaja Ari Alatossava

Päätösesitys  
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 13.11.2025 päivätty ja 26.2.2026 korjattu asemakaavan muutos ja 13.11.2025 päivätty tonttijako hyväksytään.

Päätös  
Päätösesitys hyväksyttiin.

Toimivallan peruste: 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."

**Päätöshistoria**

Yhdyskuntalautakunta 6.6.2023 § 285, osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Yhdyskuntalautakunta 27.5.2025 § 260, kaavaluonnos  
Yhdyskuntalautakunta 25.11.2025 § 481, kaavaehdotus  
Yhdyskuntalautakunta 10.3.2026 § 86, hyväksyttäväksi  
Kaupunginhallitus 23.3.2026 § 61

**Liitteet**

564-2536 Asemakaavan selostus 13.11.2025 korjattu 26.2.2026 (Lähimmäiskortteli)  
564-2536 Asemakaavan kartta 13.11.2025 korjattu 26.2.2026 (Lähimmäiskortteli)  
564-2536 Ympäristöselvitys 20.3.2025 (Lähimmäiskortteli)  
564-2536 Puustokartoitus 9.5.2025 (Lähimmäiskortteli)  
564-2536 Perustamistapalausunto 21.2.2023 (Lähimmäiskortteli)  
564-2536 Hulevesiselvitys 18.3.2025 (Lähimmäiskortteli)  
564-2536 Liikenneselvitys 12.3.2025 (Lähimmäiskortteli)  
564-2536 Melutarkastelu 20.1.2025 (Lähimmäiskortteli)  
564-2536 Viherkerrointarkastelu 13.3.2025 (Lähimmäiskortteli)  
564-2536 Lapsivaikutusten arviointi 2.5.2025 (Lähimmäiskortteli)



**Oheismateriaali** -

**Esittelijä** -

**Valmistelijat** Kaupunkiympäristöpalvelut, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti  
Leena Soudunsaari p. 040 480 4479

**Täytäntöönpano-  
tiedot** Ote: Lupa- ja valvontavirasto, maanmittauslaitos, palautteen  
antaneet ja hakija  
Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

Päivämäärä  
30.03.2026**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 viranomaislainen 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.

**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 [tuomioistuinnaksulaissa \(1455/2015\)](#) 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
Puhelinnumero:	08 558 40636

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 – 15.30.

Pöytäkirja on 2.4.2026 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 2.4.2026.