



Asemakaavan selostus

Luonnos 19.3.2026

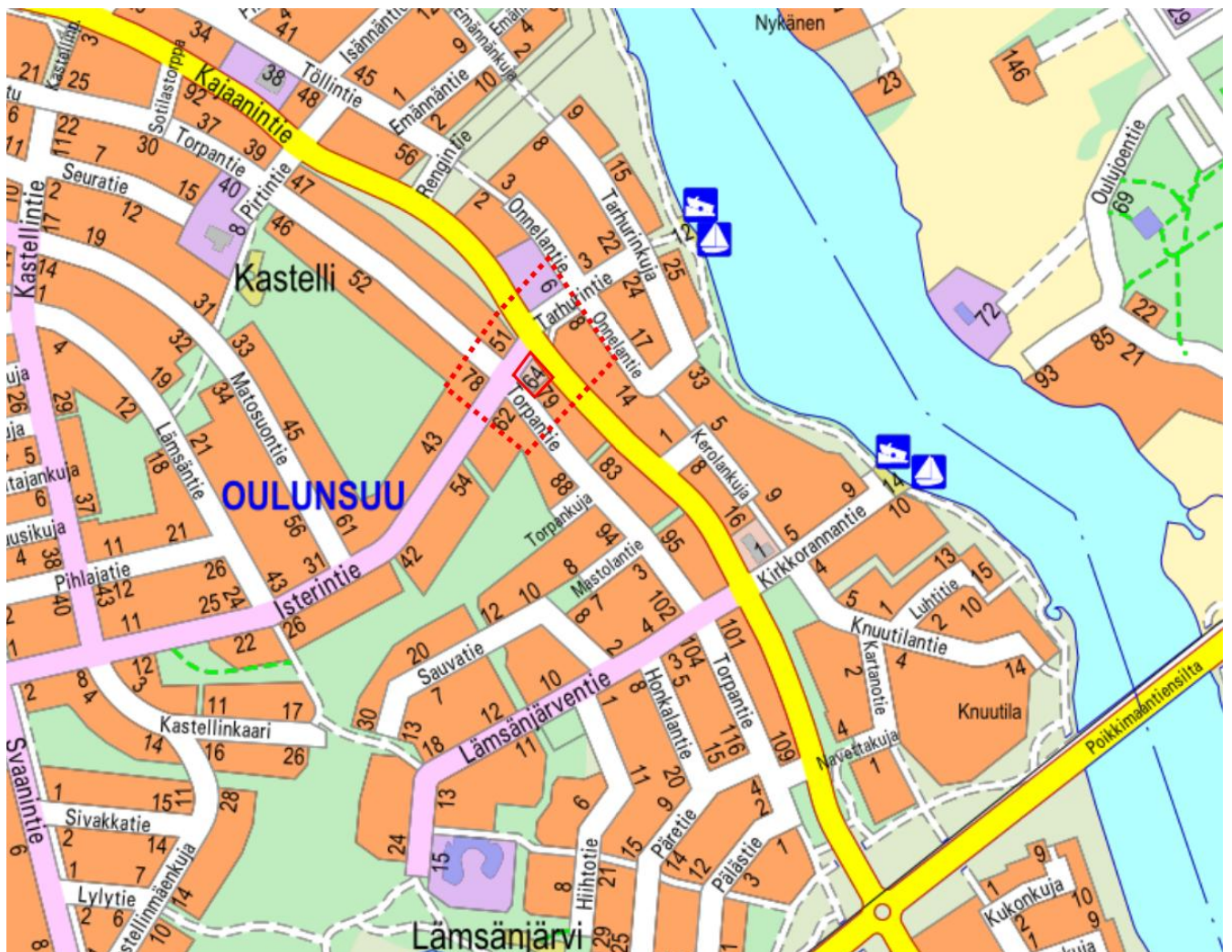
19.3.2026 päivättyyn Oulun kaupungin Oulunsuun kaupunginosan korttelia 89 ja katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen.

Torpantie 77, Isterintie 64

Kaavatunnus 564-2600

Diaarinumero OUKA/11608/2023

Selostus päivitetty 19.3.2026



Kuva 1. Ote opaskartasta

Sisältö

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2.	Tiivistelmä.....	4
2.1	Asemakaavan sisältö.....	4
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.3	Asemakaavan toteutus	4
3.	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	5
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	7
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	9
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.5	Asemakaavaratkaisun mielipiteet ja niiden vaikutukset	16
5.	Asemakaavan kuvaus	16
5.1	Kaavan rakenne.....	16
5.2	Aluevaraukset	17
5.3	Kaavan vaikutukset.....	17
5.4	Ympäristön häiriötekijät	20
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	20
6.	Asemakaavan toteutus	21
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	21
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	23

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Oulunsuun kaupunginosan korttelin 89 tonttia 1 ja katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Oulunsuun kaupunginosan korttelin 89 tontti 5 ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi: Torpantie 77, Isterintie 64

Kaavatunnus: 564-2600

Kaavan laatija: Teemu Jokelainen
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
23.9.2024

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella
1.10.2024

Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan
muutoksen __.__.2026

Asemakaava on tullut voimaan __.__.2026

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Oulunsuun kaupunginosassa, noin 4 km Oulun keskustasta kaakkoon. Kaavamuuotos kohdistuu Kajaanintien läheisyydessä Torpantien ja Isterintien risteyksessä olevaan tonttiin ja katualueeseen.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (ehdostusvaiheessa)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavakartta ja asemakaavamerkinntät ja -määräykset

Liite 4. Viitesuunnitelma

Liite 5. Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma

Liite 6. Meluselvitys

Liite 7. Ympäristösuunnitelma

Liite 8. Viherkerroin

Liite 9. Maisemaselvitys

Liite 10. Maaperän pilaantuneisuustutkimus

2. Tiivistelmä

2.1 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksessa muodostetaan uudelleen korttelin 89 tontti 5 sekä katualuetta. Uuden tontin pinta-ala on 1147 m². Tarkoituksena on kasvattaa tontin rakennustehokkuutta. Tontille mahdollistetaan uuden asuinrakennuksen rakentaminen, jossa on yhteensä kuusi asuntoa kahdessa kerroksessa. Lisäksi tontin alueelle osoitetaan pysäköinti- ja leikkialuetta. Uudeksi rakennus-oikeudeksi muodostuu tontinkäyttösuunnitelman mukaan 470 k-m². Tämä vastaa tehokkuuslukua $e=0,41$.

Osa nykyisestä tontista on osoitettu katualueeksi. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarvittava katualue erotetaan tontista ja liitetään nykyiseen katualueeseen.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto. Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla xx.xx-xx.xx.xxxx. Muutosluonnoksesta esitettiin xxx mielipidettä.

2.3 Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen toteutetaan, kun kaava on saanut lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oulunsuun kaupunginosassa, noin neljä kilometriä kaakkoon Oulun keskustasta. Alue käsittää korttelin 89 tontin 1 osoitteessa Torpantie 77 sekä Isterintien puoleista katualuetta. Alue rajoittuu pohjoisessa Kajaanintiehen, lännessä Isterintiehen, etelässä Torpantiehen ja itäpuolella naapuritonttiin.



Kuva 2. Mapspace -viistoilmakuva alueesta vuodelta 2024.



3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonympäristön arvot

Kaavamuutosta koskeva tontti on ollut asumiskäytössä vuosikymmeniä. Tontilla ei ole luonnontilaista aluetta, vaan ihminen on muokannut pihapiiriä omakotiasumiseen soveltuvaksi kokonaisuudeksi. Lähiympäristössä on yhtenäisiä kaavoitettuja puistoalueita, joiden käyttöön tai olemassaoloon kaavamuutoksella ei ole vaikutusta.

Maisemarakenne

Alue on tavanomaista kaupunkimaista asuinrakentamista. Katualueet ovat asfaltilla päällystettyjä ja valaistu valaisinpylväillä. Katualueita reunustavat nurmipainanteet ja tontteja ympäröi lauta- tai pensasaidat. Piha-alueet ovat hoidettuja nurmipihoja, joiden kulkuväylät on useimmiten pinnoitettu asfaltilla tai kivilaatoituksella. Vanhemmat asuinrakennukset ovat puuverhoiltuja, kun uudemmissa rakennuksissa on kiviverhoilua. Joillakin tonteilla on nähtävissä yksittäisiä vanhempia puita, jotka ovat säilyneet rakentamisesta huolimatta paikoillaan.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Asuminen

Alueella on pääasiassa I-II-kerroksista pientaloasumista. Vanhimmat asuinrakennukset ovat valmistuneet 1940-luvulla. Alue on rakentunut vaihteittain, joten ympäristöstä löytyy rakennuksia jokaiselta vuosikymmeneltä, uusimpien ollessa muutamia vuosia vanhoja. Asuinrakennukset sijaitsevat lähempänä katua, kun piharakennukset on sijoitettu tonttien takaosaan. Oleskelualueet jäävät tonttien keskelle. Tontteja rajaa pääasiassa maalattu puuaita.

Palvelut

Lähiympäristössä ei ole juurikaan palveluita. Kaavamuutosta koskevalla alueella sijaitsee ennen päivittäistavarakauppa, mutta se tuhoutui tulipalossa muutamia vuosia sitten. Kauppa sijaitsee kaavassa merkityllä katualueella. Lähimmät ruokakaupat sijaitsevat noin yhden kilometrin säteellä. Lähin koulu ja päiväkoti sijaitsee myös noin yhden kilometrin päässä.

Liikenne

Kajaanintie toimii alueen pääkatuna. Sitä kautta on järjestetty joukkoliikenteen reitit. Lähimmät bussipysäkit ovat suoraan asemakaavamuutoksen kohdalla Kajaanintien varrella. Pysäkkien kautta kulkee tällä hetkellä neljä eri linjaa.

Torpantien ja Isterintien moottoriajoneuvoliikenne on pääasiassa alueen asukkaiden toimesta tapahtuvaa. Alueen liikennettä on pyritty rajoittamaan, sillä teiden läpiajo on kielletty liikennemerkien ja alueella on 30 km/h nopeusrajoitus. Kaduilla ei ole erillistä jalankululle ja pyöräilylle

tarkoitettua aluetta, vaan kulku tapahtuu samoilla reiteillä moottoriajoneuvoliikenteen kanssa. Torpantie on osa pääpyöräreittiä Oulu-Hiukkavaara.

3.1.4 Maanomistus

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva tontti on Rakennusliike Hjulberg Oy:n omistuksessa. Ympäröivät katualueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

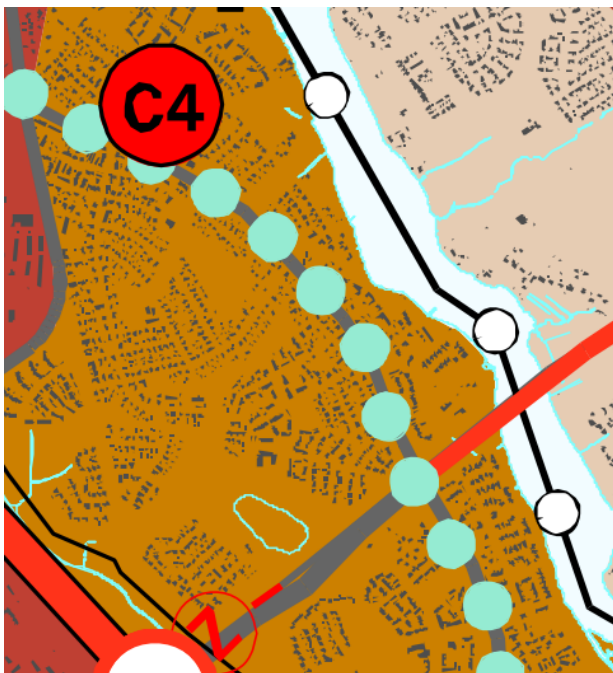
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018) asemakaava-alue ja Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

3.2.2 Yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Vieressä kulkeva Kajaanintie on arvotettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi tieksi.

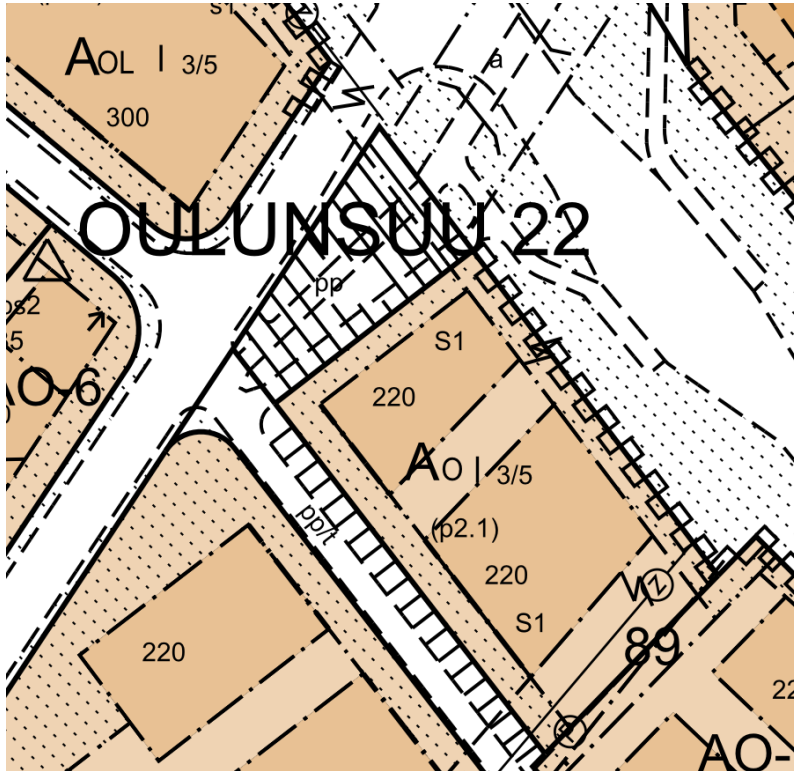


Kuva 3. Ote yleiskaavasta.

3.2.3 Voimassa olevat asemakaavat

Alueella on voimassa sisäasiainministeriön 13.6.1983 vahvistama asemakaava (kaavatunnus 564-1025). Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Asemakaavan mukainen kerrosluku on I 3/5. Rakennusalue on osoitettu määrävänä ja kokonaisrakennusoikeutta on 220 k-m². Tontin reunoille on merkitty istutettavia alueita. Osa tontista on osoitettu jalankulun ja pyöräilyn käyttöön, joka ei ole kuitenkaan sellaisenaan toteutunut. Katualueella

on ollut päivittäistavarakauppa vuoteen 2022 asti, jolloin se tuhoutui tulipalon seurauksena. Lisäksi Kajaanintien kohdalle on merkitty varaus alikulun järjestämiseksi. Alikulku ei ole toteutunut.



Kuva 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan tonttijaon muutos asemakaavan yhteydessä.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.20xx." (Tarkistus ehdotusvaiheeseen)

3.2.7 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojeluun liittyviä päätöksiä.

3.2.8 Maankäyttösopimukset

Asemakaavan muutoksesta laaditaan maankäyttösopimus.

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

Oulun kaupungilla on suunnitelmissa parantaa Isterintien ja Torpantien risteysalueella tapahtuvaa liikumista. Suunnitelmat on otettu huomioon liittämällä osa kaavamuutosalueesta nykyiseen katualueeseen.

3.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset

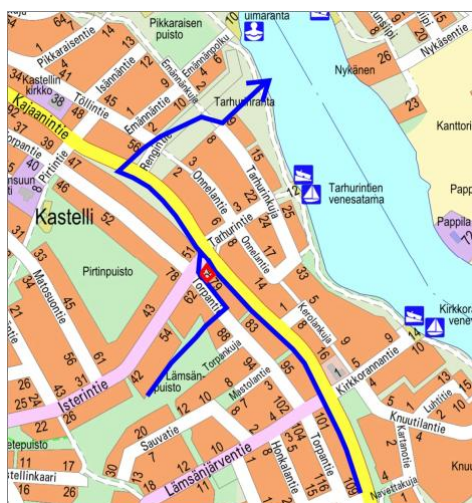
Kaavamuutoksen tueksi hakija on teettänyt eri perusselvityksiä, joiden avulla voidaan tarkastella hankkeen toteuttamisedellytyksiä.

3.3.1 Hulevesiselvitys

AFRY Finland Oy on laatinut hankkeen hulevesiselvityksen.

Selvitysalue sijaitsee Oulunsuun kaupunginosassa ja on pääosin viheraluetta, mutta siellä on myös rakennus ja asfalttipintaa. Alueen pinta-ala on noin 0,13 ha. Alue kuuluu Oulujoen valuma-alueeseen. Vedet kulkeutuvat tulvatilanteessa katuja pitkin kohti koillista ja Oulujokea. Alueen maaperä on karkeaa hietaa, ja se ei kuulu pohjavesialueeseen. Sulfaattimaiden esiintyminen on epätodennäköistä.

Selvitysalueella voi esiintyä ainoastaan hulevesitulvia. Hulevesitulvat syntyvät, kun hulevesiverkosto ei pysty käsittelemään rankkasateen aiheuttamaa vesimäärää tai avo-ojat eivät poista vettä tarpeeksi tehokkaasti. Hulevesitulvien tarkastelussa käytetään harvinaista tulvaa, eli 1/100 vuodessa toistuvaa sadetta. SCALGO Liven mukaan selvitysalueen läpi ei varsinaisesti kulje ulkopuolisia tulvareittejä, mutta Kajaanintien ja Torpantien tulvareitit sivuavat selvitysalueetta. Kajaanintien tulvareittin voi myös aiheuttaa lätäköitymistä selvitysalueen luodenurkkaan. Alueen pihan tason jatkosuunnittelussa on otettava huomioon sivuavat tulvareitit sekä lammikoitumisalue.



Kuva 5. Ote hulevesiselvityksestä. Tulvatilanteessa syntyvien hulevesien virtausreitti selvitysalueen vierestä kohti Oulujokea.

Selvitysalueen vierellä sijaitsee 1986-1997 rakennettu hulevesijärjestelmä, joka ohjaa vedet Torpantien ja Tarhurintien putkistoihin. Selvitysalueella voi esiintyä hulevesitulvia rankkasateiden aikana, mutta alueen läpi ei kulje varsinaisia tulvareittejä. Kajaanintien ja Torpantien tulvareitit siivävat aluetta. Nykyisen hulevesiviemäriin kapasiteetti ylittyy jo nykytilanteessa yhdessä liittospisteessä, mutta selvitysalueen liittospisteeseen kapasiteetti on riittävä.

Selvitysalueelle rakennetaan uusi luhtitalo, autokatokset ja varastot. Myös asfaltti- ja kiveyspintoja lisätään. Rakentaminen lisää vettä läpäisemättömän pinnan määrää, mikä kasvattaa pintavaluntaa. Ottamalla huomioon ilmastonmuutoksen myötä mahdollisesti rankkenevat sadetapahtumat, tontin pintavalunnan arvioidaan kasvavan nykytilanteesta noin 127 %.



Kuva 6. Ote Hulevesiselvityksestä. Pintojen vertailu nykytilanteen (vasen kuva) ja kaavamutoksessa haetun rakentamisen jälkeen (oikea kuva).

Oulun kaupungin suunnitteluohjeen mukaisesti hulevesien hallinnassa noudatetaan prioriteetti-järjestystä.

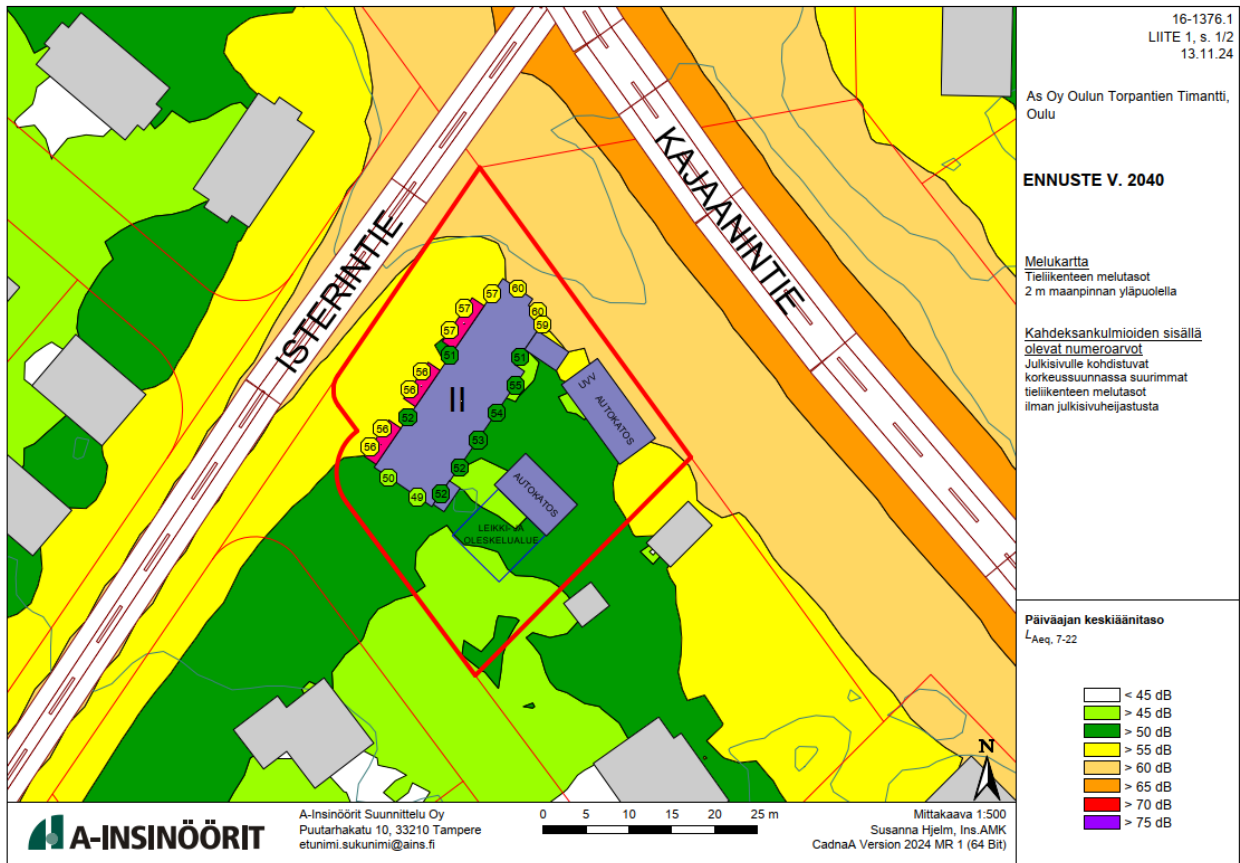
1. Kiinteistöille aiheutuvien haittojen ja vahinkojen estäminen
2. Hulevesien muodostumisen ehkäisy (esim. vettä läpäisevät päällysteet, kasvillisuusrakenteet, viherkatot)

3. Hulevesien käsittely ja hyödyntäminen syntypaikalla (esim. imeytysrakenne, biosuodatusrakenne, kasteluveden otto hulevesialtaista tai –säiliöistä)
4. Hulevesien poisjohtaminen kiinteistöltä viivyttävällä rakenteella (esim. luonnonmukainen hulevesiallas, maanalainen viivytyssäiliö tai –rakenne, viivytyssäiliö)
5. Hulevesien poisjohtaminen yleisille alueille viivytettäväksi ja/tai käsiteltäväksi ennen vesistöön johtamista. (esim. viivyttävä avouoma, hulevesiallas, kosteikko)
6. Hulevesien poisjohtaminen suoraan vastaanottavaan verkostoon tai vesistöön. Hulevesien hallinnan ja -järjestelmien suunnittelussa noudatetaan yllä esitettyä prioriteettijärjestystä. Tavoitteena on, että rakentaminen ei kasvata muodostuvia virtaamia rakentamista edeltäneeseen tilaan verrattuna tai vesistön tai verkoston kapasiteetin yli.

3.3.2 Meluselvitys

Tontille on tehty meluselvitys A-Insinöörit Suunnittelu Oy:n toimesta. Selvityksessä tutkittiin liikenteen aiheuttaman melun päivä- ja yötasot piha-alueilla sekä vaikutukset parvekkeisiin.

Tulosten perusteella oleskelualueiden osalta sallitut meluarvot ylittyvät Isterintien ja Kajaanintien puoleisilla piha-alueilla. Näitä alueita ei voida käyttää ensisijaiseen oleskeluun ilman melun torjuntaa. Hakijan esittämässä suunnitelmassa rakennusten sijoittamisella muodostuu tontille ohjearvot alittava alue, jolla oleskelu ja leikkialue pystytään toteuttamaan ilman lisäsuojauksia. Oleskeluun tarkoitettujen parvekkeiden tulee olla lasitettuja.



Kuva 7. Päiväajan melu. A-Insinöörit 13.11.2024.

3.3.3 Maaperäselvitys

Alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia marraskuussa 2022. Kohde sijaitsee Oulussa Kastellin asuinalueella, eikä se ole pohjavesialueella tai erityisten luontoarvojen läheisyydessä. Lähin luokiteltu pohjavesialue sijaitsee noin 15 km kunnostuskohteesta itään, ja lähin pintavesistö on noin 250 m itään sijaitseva Oulujoki.

Kohteessa otettiin maanäytteitä yhteensä 7 tutkimuspisteestä (EN-KP1 – EN-KP7) keskiraskaalla porakonekairalla. Näytteet otettiin noin 0,5–1,0 metrin kerrospaksuutta edustavina kokoomanäytteinä, ja enimmillään näytteenotto ulotettiin noin 3,0 metrin syvyyteen maanpinnasta. Yhteensä maanäytteitä otettiin 28 kpl.

Kaikista maanäytteistä tehtiin aistinvaraiset havainnot (ulkonäkö, haju) näytteenoton yhteydessä. Kenttähavaintojen perusteella otetuista maanäytteistä valittiin yhteensä 5 maanäytettä laboratorioanalyysiin. Maanäytteistä tehtiin laboratoriomäärityksiä öljyhiilivetyjakeet C10-C40 yhteensä 5 kpl sekä 1 kpl PAH-yhdisteitä. Laboratorioanalyysit tehtiin Eurofins Environment Testing Finland Oy:n akkreditoidussa laboratoriossa. Näytteissä ei todettu laboratorion analyysimenetelmän määrittämissä raja-arvojen (<20 mg/kg) ylittäviä öljyhiilivetyjakeiden summapitoisuuksia. Näytteessä EN KP3/0–1 m todettiin analyysimenetelmän määrittämissä raja-arvojen ylittäviä PAH-16 yhdisteiden summapitoisuus 0,006 mg/kg.

Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin perusteet on määritetty Valtioneuvoston asetuksessa 214/2007 (nk. PIMA-asetus). Asetuksen mukaan maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin tulee perustua arvioon maaperässä olevien haitallisten aineiden aiheuttamasta vaarasta tai haitasta terveydelle ja ympäristölle. Maaperänäytteiden laboratoriinäytteissä ei todettu yhtenkään analysoidun haitta-aineen osalta VNa 214/2007 mukaisen kynnysarvotason ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Kohteen maaperä ei ole pilaantunut, koska kaikkien analysoitujen haitta-aineiden pitoisuudet alittivat asetuksen mukaisen kynnysarvotason.

3.3.4 Ympäristösuunnitelma ja maisemaselvitys

Tontin ympäristösuunnitelman on laatinut A-Insinöörit. Suunnitelman tarkoituksena on ollut esittää alueen erilaisten pinnoitteiden käyttö ja mahdolliset istutettavat alueet. Suuremman rakentamisen vuoksi pinnoitettu alue tulee kasvamaan, joten on tärkeää, että vettä läpäisevää pinnoitetta käytetään niillä alueilla, joilla se on mahdollista käyttötarkoituksen huomioiden. Eri pinnoitteita käyttämällä saadaan myös piha-alueen toimintoja rajattua toisistaan. Autopaikoitus ja ajoväylä on asfaltoitua, mutta jalankululle tarkoitettulla alueella käytetään esimerkiksi kivituhkaa. Myös vieraspaikka voidaan erottaa vettä läpäisevällä nurmikivellä.

Maisemaselvitys on laadittu A-Insinöörien toimesta. Alue on ollut vuosikymmeniä asuinkäytössä ja ihmisen muokkaamaa. Tontilla on muutamia varttuneita koivuja, joista Torpantien puoleiset muodostavat vehreää katunäkymää ja Kajaanintien puoleiset toimivat suojapuustona liikenteen osalta. Näitä puita on suositeltavaa säilyttää osana uutta tontinkäyttöä.

3.3.5 Viherkerroin

Viherkerroin-työkalun käytöllä pyritään tukemaan Oulun kaupungin strategisia linjauksia, Oulun Ympäristöohjelmaa 2026 ja Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelmaa (VILMO) sekä kaupunginjohtajien ilmastopimuksen mukaista Oulun kaupungin kestävän energian ja ilmaston toimintasuunnitelmaa (SECAP). Tavoitteena on lisätä kaupunkivihreää ja luonnon monimuotoisuuttatiivisti rakennetussa ympäristössä, edistää hulevesien luonnonmukaista käsittelyä sekä laadukkaan ja viihtyisän ympäristön muodostumista koko kaupungin alueella. Viherkerroin on kaupunkisuunnitteluviranomaisten viesti toivotusta viher- ja sinuelementtien huomioonotamisesta suunnittelussa. Viherkertoimessa määritellyt vihertehokkuuden tavoitetasot koskevat kaikkia yhden tai kahden asunnon pientaloa suurempia hankkeita sekä julkisella että yksityisellä sektorilla. Suunnittelua ja rakentamista koskevat laatuvaatimukset ovat oleellisesti kehittyneet viime vuosina ja mm. ammattimaisen vihersuunnittelijankäyttö sekä hulevesisuunnitelmien laatiminen on tullut pakolliseksi.

Tontille osoitettu viherkertoimen vähimmäisvaatimus on 0,90. Tavoitteeseen pääsemiseksi tontille tulee osoittaa riittävät viher- ja istutettavat alueet. Kertoimeen vaikuttaa myös hulevesien hallintaan käytettävät ratkaisut. Hakijan esittämän selvityksen mukaan tontilla voidaan saavuttaa 0,94 vihertehokkuus, mikä ylittää tavoitteen.

Tehokkuus saavutetaan pääosin uusien istutettavien puiden ja pensaiden, nurmialueen sekä vettä läpäisevien pinnoitteiden avulla.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavan muutoksessa suunnitellaan alueelle tehokkaampaa rakentamista. Esitetyissä tontinkäyttösuunnitelmissa tontille tulisi luhtitalo, jossa on kuusi asuntoa kahdessa kerroksessa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 17.9.2024 § 427.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- Suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja -haltijat
- Honkala-Lämsänjärven asukasyhdistys ry
- Lupa- ja valvontavirasto
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi
- Oulun Energia/ kaukolämpö
- Oulun Energia/ sähkönsiirto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- DNA Oyj

- Telia Oyj
- Elisa Oyj
- Digita Oy
- Oulun Kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rakennusteollisuus RT Oulun aluetoimisto
- Oulun Yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 1.–15.10.2024. Mielipiteitä ei esitetty. Yksi lausunto tuli Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksella, jossa todettiin, ettei ole huomautettavaa. Pohjois-Pohjanmaan museo ilmoitti ettei ole tarvetta lausua.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __.__.20__ MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ (kpl).

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin __.__.20__.

Asemakaavaehdotus on ollut __ julkisesti nähtävillä __.__.20__ MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl.

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka kokoontuu tarpeen mukaan kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä on ollut hakija edustajien lisäksi edustettuna Oulun kaupungin kaavoitus, kadut, puisto ja liikenne, rakennusvalvonta, ympäristötoimi sekä maa ja mittaus -yksiköt. Lisäksi on Oulun Energia Sähköverkko Oy:n ja Oulun Veden tahot.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet keskittyvät tontin rakennustehokkuuden korottamiseen, jolloin tontille voidaan rakentaa useammasta asunnosta koostuva rakennus. Kaupunkirakenne tiivistyy ja rakentamisessa voidaan hyödyntää nykyistä infraa ja katuyhteyttä.

4.4.2 Oulun kaupunkistrategian tavoitteet

Yhtenä strategisena tavoitteena on kestävä kaupunkirakenne, jonka osana on täydennysrakentamisen osuus asemakaava-alueella. Se on myös yksi tekijä kaupungin hiilineutraaliuden

tavoittelussa. Täydennysrakentaminen tukee nykyisten joukkoliikennereittien käyttöä sekä kävelyä ja pyöräilyä.

4.5 Asemakaavaratkaisun mielipiteet ja niiden vaikutukset

4.5.1 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Mielipiteet referoidaan tai liitetään kokonaisina.

4.5.2 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tarvittaessa tiivistelmä tähän (muistutukset ja vastineet selostuksen lisälehdiksi)

4.5.3 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen...

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 17.9.2024, § 427.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston ____.20__ § __ mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen ____.20__ § __julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan perusrakenne, toimintojen keskinäiset suhteet sekä liittyminen ympäristön yhdyskuntarakenteeseen

Mitoitus

Kerrosalat, laajuustiedot

käyttötarkoitus	asuntomäärä	k-m ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl
AK	6	68	1,5	8	1
yhteensä	6				

Taulukko 1. Mitoitustiedot kaavamuutoksesta.



5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Merkinnällä on osoitettu tontti nro 1. Tontille saa rakentaa yhden rakennuksen, jossa on korkeintaan kuusi asuntoa kahdessa kerroksessa.

5.2.2 Muut alueet

Osa kaavamuutosta koskevasta alueesta liitetään nykyiseen katualueeseen.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla täydennetään ja tiivistetään kaupunkirakennetta, jolloin olemassa olevalle alueelle ja nykyisen infran vaikutusalueelle saadaan lisää asuntoja. Täydennyskohteena oleva tontti on ollut jo asuinkäytössä, jolloin käyttötarkoitus pysyy samana eikä aiheuta muutosta. Suunnittelussa on huomioitu lähialueen nykyinen rakennuskanta, jotta kaavamuutos sopeutuu ympäristöön. Tämä näkyy muun muassa rakennuksen kerrosluvussa sekä rakennusalan sijoittumisessa Isterintien suuntaisesti.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

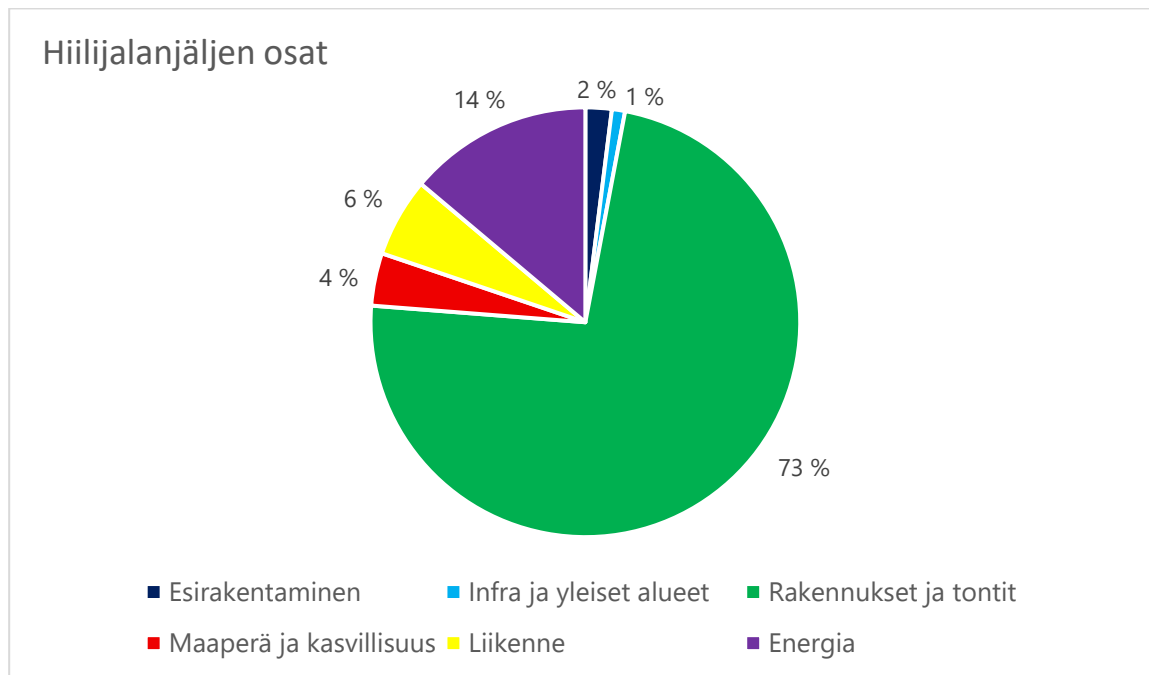
Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on jo ollut asuinkäytössä. Nykyinen asuinrakennus on rakennettu 1960-luvulla ja piha-alue on ollut siitä lähtien ihmisen muokkaamaa. Tontilla ei ole erityisen arvokkaita puita tai muuta luonnontilaista kasvustoa, joka voisi vaikuttaa nykyistä suurempaan rakentamiseen. Rakentamisella ei ole heikentävää vaikutusta lähiympäristön luonnon tilaan.

5.3.3 Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Kaupunkirakenteen tiivistämisellä voidaan vähentää rakentamisesta aiheutuvia vaikutuksia. Uutta luonnontilassa olevaa pinta-alaa ei tarvitse raivata rakentamista varten, vaan hyödynnetään nykyistä käytössä olevaa tonttia tehokkaammin.

Kaavan hiilijalanjälkeä on arvioitu Sitowisen Planect -laskentaohjelmalla. Laskenta on suoritettu 26.2.2026. Kokonaishiilijalanjälki hankkeella on 469 hiilidioksidiekvivalenttonnia. Kerrosalaan suhteutettuna se on 22,9 kg/CO₂e/k-m²/a (kilogrammaa per hiilidioksidiekvivalenttia per kerrosneliometri per vuosi, joka jakautuu alla olevan kuvan mukaisiin osuuksiin. Tuloksien mukaan suurin osa päästöistä kohdistuu rakennuksiin. Maaperän ja kasvillisuuden, esirakentamisen, infran ja yleisten alueiden osuudet jäävät pieniksi, koska kohteena oleva tontti on keskellä olemassa olevaa

asuinaluetta. Ainoastaan tontin sisäiset kulkureitit sekä vesi- viemäri- ja sähköjohdot rakennetaan uusiksi.



Taulukko 2. Hiilijalanjäljen osuudet suhteutettuna kerrosalaan Planect -vähähiilisyiden arviointi laskentaohjelmalla.

Liikenteen osuus alueella kasvaa hieman lisääntyvän rakennusoikeuden myötä. Se koostuu pääasiassa henkilöautoliikenteestä, sillä kaavamuutoksessa mahdollistetaan asumisen lisääminen tontille. Energian osuus koostuu rakennuksen lämmityksen ja sähkön kulutuksesta.

Toisen ilmastovaikutusten arviointityökaluna on käytetty Kilva -nimistä ohjelmaa, joka on kehitetty Pirkanmaan ELY -keskuksen johtaman hankkeen myötä. Työkalun avulla on mahdollista hahmottaa mitkä osa-alueet ovat kaavan vahvuuksia ja heikkouksia.

Arvioinnin perusteella nousi samoja asioita esille kuin mitä Planectin osaltakin tuli. Hyviä asioita oli nykyisen infran hyödyntäminen rakentamisessa ja sijainti olemassa olevassa kaupunkirakenteessa, jolloin nykyisiä liikenneyhteyksiä voidaan käyttää liikkumisessa sekä olemassa olevien palveluiden hyödyntäminen. Suunnitelmassa on pystytty esittämään riittävät toimintatavat hulevesien käsittelyyn ja hallintaan tontilla. Viheralueiden säilyttäminen sekä kasvien istutusalueet lisäävät mahdollisuuksia vesien hallintaan ja erityisesti puiden avulla on mahdollista saada suojaisia alueita auringon paisteelta ja kuumuudelta. Näiden toimintojen avulla varaudutaan samalla mahdollisiin ilmaston muutoksiin, jolloin sadanta ja kuumat jaksot lisääntyvät. Rakennusten sijoittelulla voidaan estää melua, jolloin sisäpihan oleskelualue on viihtyisämpi.

Eniten kehitettävää olisi puolestaan tarkemmassa huomion kiinnittämisessä uusiutuvien materiaalien käytössä rakentamisen osalta. Lisäksi energiatehokkaampien ratkaisujen hyödyntäminen ja kiertotalouden huomioimisessa olisi parantamisen varaa. Samalla pitää kuitenkin muistaa kokonaiskuva siitä, että näin pienialaisessa kaavamuutoksessa ei voida kaikkea toteuttaa. Paljon on kiinni varsinaisen rakentamisen aikaisista ratkaisuista, minkälaisia vaikutuksia muutoksella lopulta on.

5.3.4 Lapsivaikutusten arviointi

Hanketta varten on laadittu suppea lapsivaikutusten arviointi. Kaavamuutoksella on vain vähäisiä tai välillisiä vaikutuksia lapsiin, jolloin suppea arviointi on katsottu riittäväksi. Alueen yhdyskuntarakenne säilyy ennallaan ja palvelee jatkossakin lasten lisäksi muitakin alueen asukkaita.

Turvallisuus, melu

Tontille suunniteltu oleskelupiha on sijoitettu siten, että se tarjoaa mahdollisimman suojaisen alueen Kajaanintieltä tulevalta melulta. Asumisen lisääntyminen kasvattaa hieman henkilöautoliikennettä tontille. Ajoreitit on suunniteltu mahdollisimman selkeiksi ja tontin reunalle, jolloin yhtenäisen pihan muodostaminen onnistuu paremmin eikä autoliikenne risteä oleskelun kanssa.

Kaava-alueen viereisen Isterintien ja Kajaanintien risteysalueen katualueen parannukset ovat erillisen suunnitelman takana. Kaavassa on otettu huomioon rakennusten riittävät etäisyydet katualueeseen, sekä liittämällä osa tontista nykyiseen katualueeseen.

Lapsen hyvinvointi ja vapaa-aika

Kajaanintien kautta kulkee useampi linja-autoyhteys, joilla on mahdollista liikkua keskustaan asioimaan. Pysäkit sijaitsevat aivan kaavamuutoskohteen vieressä, jolloin siirtymä pysäkillä on vain noin 100 metriä. Torpantien suuntaisesti kulkee pyöräilyn pääreitti numero kuusi, joka on opastettu molempiin suuntiin. Reitin talvikunnossapito kuuluu ylimpään luokkaan, joten pyöräily talvisin on helpompaa, kun auraus ja hiekoitus hoidetaan useammin.

Lähialueella on isompia yhtenäisiä metsäisiä puistoalueita. Lämsänjärven uimaranta on etelän suunnassa noin kilometrin päässä kaava-alueesta. Järven vieressä olevan Knuutilankankaan koulun pihalla on lähin liikkumiseen ja urheiluun soveltuva kenttä. Talvisin sitä jäädytetään luistelua varten. Pohjoisen suunnassa Oulunsuun uimaranta on alle kilometrin etäisyydellä.

Koulutus ja varhaiskasvatus

Useampi koulu ja päiväkoti on muutaman kilometrin etäisyydellä. Lähimmät päiväkodit ovat Lämsänjärven, Kastellin ja Kastellin monitoimitalon päiväkodit. Knuutilankankaan koulun Lämsänjärven yksikkö päättyy lukuvuoden 2025-26 päätteeksi ja se yhdistetään Knuutilankankaan kouluun. Koulussa voi käydä luokat 1–6. Kastellin koulussa voi opiskella luokat 1–9, minkä lisäksi alueella sijaitsee Kastellin lukio. Lähimmät ammattikoulut sijaitsevat Kontinkankaalla ja Kaukovainiolla.

Palveluverkon mahdolliset muutokset eivät ole kiinni kaavan toteutumisesta tai sen aikataulusta.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

5.4.1 Melu

Kajaanintien liikenne aiheuttaa melua tien lähimpien tonttien alueelle. Nykyinen liikennemäärä on 7700 ajoneuvoa vuorokaudessa ja ennuste vuodelle 2040 on 9600 ajoneuvoa/ vrk. Kajaanintietä käyttää tällä hetkellä kuusi eri bussiyhteyttä Oulun joukkoliikenteen osalta. Melua pystytään torjumaan rakennusten sijoittelulla, jotta oleskelupihalle saadaan suojaisa alue.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavan muutoksessa on käytetty Oulun kaupungin asemakaavamerkintöjä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen pohjana on ollut hakijan teettämä tontinkäyttösuunnitelma, jonka mukaan hanketta on viety eteenpäin.



Kuva 8. Tontinkäyttösuunnitelma. Arkkitehtuuritoimisto Leo Tervaluoto 20.2.2026.



Kuva 9. Havainnekuva Kajaanintien ja Isterintien risteyksen suunnasta. Arkkitehtuuritoimisto Leo Tervaluoto 16.9.2025.



Kuva 10. Havainnekuva Isterintien länsipuolelta. Arkkitehtuuritoimisto Leo Tervaluoto 16.9.2025.



Kuva 11. Havainnekuva Isterintien suunnasta. Arkkitehtuuritoimisto Leo Tervaluoto 16.9.2025.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava-alueen toteutus on hakijan päätettävissä.

Oulussa __. päivänä ____kuuta 2026

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Teemu Jokelainen
kaavasunnittelija



LIITE 1.

Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)