

Asemakaavan selostus

Luonnos 7.4.2026

26.3.2026 päivättyyn Oulun kaupungin Kaakkurin kaupunginosan kortteleita 202–205 sekä lähi-
virkistys-, puisto-, suojaviher-, maantie- ja katualuetta koskevaan asemakaavaan.

KAAKKURIN KESKUKSEN ETELÄOSAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 564-2581

Diaarinumero OUKA/10401/2023

Selostus päivitetty 7.4.2026



Kuva 1. Kartalle on rajattu punaisella ehjällä viivalla asemakaavan muutosalue. Kartalle on rajattu punaisella katkoviivalla asemakaavan vaikutusalue.

Sisältö

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2.	Tiivistelmä.....	6
2.1	Asemakaavan sisältö.....	6
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.3	Asemakaavan toteutus	6
3.	Lähtökohdat	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Liikenne	8
3.1.5	Ympäristöhäiriöt	8
3.1.6	Maanomistus.....	9
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	10
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
3.2.2	Maakuntakaava	10
3.2.3	Yleiskaava	11
3.2.4	VISU-suunnitelma	12
3.2.5	Oulun maankäytön toteuttamishjelma.....	13
3.2.6	Oulunportin yleissuunnitelma.....	13
3.2.7	Voimassa olevat asemakaavat	14
3.2.8	Rakennusjärjestys.....	14
3.2.9	Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	14
3.2.10	Pohjakartta	14
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	15
3.3.1	Maisemaselvitys.....	15
3.3.2	Luontoselvitys.....	17
3.3.3	Liikenne- ja meluselvitys	18
3.3.4	Liikenteen toimivuustarkastelut	19
3.3.5	Hulevesiselvitys	21
3.3.6	Rakennettavuusselvitys.....	22
3.3.7	Ympäristösuunnitelma	23
3.3.8	Maankäytön yleissuunnitelma	24
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	25
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	25
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	25
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	26
4.3.1	Osalliset	26
4.3.2	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	27
4.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	28
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	28
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet.....	28
4.4.2	Oulun kaupunkistrategian tavoitteet	28
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen	29
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	29
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	29
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	31
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta.....	32
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	33
4.5.5	Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen	33

4.5.6	Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen.....	33
4.5.7	Suunnitelmiin nähtävillöolon jälkeen tehdyt muutokset.....	33
4.5.8	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	33
5.	Asemakaavan kuvaus	34
5.1	Kaavan rakenne.....	34
5.2	Laajuustiedot ja mitoitus.....	36
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	36
5.4	Aluevaraukset	36
5.4.1	Korttelialueet.....	36
5.4.2	Muut alueet	36
5.5	Kaavan vaikutukset.....	37
5.5.1	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön.....	37
5.5.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	37
5.5.3	Vaikutukset virkistys- ja viheralueisiin sekä maisemaan.....	38
5.5.4	Vaikutukset hulevesien hallintaan.....	38
5.5.5	Vaikutukset liikenteeseen	38
5.5.6	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen.....	39
5.5.7	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin.....	39
5.5.8	Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen	40
5.5.9	Yritysvaikutukset.....	42
5.5.10	Muut vaikutukset.....	43
5.6	Ympäristön häiriötekijät.....	43
5.7	Kaavamerkinät ja määräykset.....	43
5.7.1	Korttelialueet.....	43
5.7.2	Puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueet	43
5.7.3	Kolmiomääräys.....	44
5.7.4	Yleismääräys.....	47
5.8	Nimistö.....	49
6.	Asemakaavan toteutus	50

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Kaakkurin kaupunginosan lähivirkistys-, puisto-, suojaviher-, maantie- ja katualuetta. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Kaakkurin kaupunginosan korttelit 202–205 sekä lähivirkistys-, puisto -, suojaviher-, maantie- ja katualueet. Tonttijako hyväksytään kortteleiden 203–205 alueella asemakaavan yhteydessä. Korttelin 202 tonttijako esitetään asemakaavassa ohjeellisena.

Kaavan nimi: Kaakkurin keskuksen eteläosan asemakaavan muutos

Kaavatunnus: 564-2581

Kaavan laatija: Aino Valtavaara
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
11.12.2024

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella
20.12.2024

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

Asemakaava on tullut voimaan __.__.2026

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee n. 6 km Oulun keskustasta kaakkoon valtatie 4, Oulunportintien sekä Metsokankaantie ja peltoalueiden rajaamalla alueella.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (täydentyy ehdotusvaiheessa)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan eri vaiheista saadut palautteet ja niihin laaditut vastineet

Liite 4. Maankäytön yleissuunnitelma

Liite 5. Ympäristön yleissuunnitelma

Liite 6. Liikenteen yleissuunnitelma

Liite 7. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 8. Kaakkurin keskuksen eteläosa, maisemaselvitys, Oulun kaupunki 2023

Liite 9. Kaakkurin keskuksen luontoselvitys, Aallokas, Natans Oy ja Plaana Oy 2023

Liite 10. Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma Kaakkurin keskuksen eteläosa, Oulun kaupunkiympäristö 2025

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Oulunportin maankäytön, liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut 2018

Oulunportin toiminnallinen kehittämissuunnitelma, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut 2018

Oulunportin asemakaava-alueen rakennettavuusselvitys, Geobotnia 2018

Viherrakenneselvitys ja -yleissuunnitelma (VISU), Oulun kaupunki 2024–2025

Oulun meluselvitys 2022, ympäristömeludirektiivin mukainen selvitys, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut 2022

2. Tiivistelmä

2.1 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutosalueena on Kaakkurin keskuksen eteläosa, jonka pinta-ala on noin 10,8 ha. Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana on ollut Oulun kaupungin maankäytön toteuttamishjelma 2026–2030 (MATO).

Kaava-alue on rakentamatonta peltoaluetta, jonka poikki kulkee Virtaoja. Alueella sijaitsee Kaakkurin palstaviljelyalue. Lähiympäristössä on työpaikkarakentamista, palveluita, kerrostalo- ja omakotiasuntoja ja peltoalueita. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen osoittaminen liikerakennusten korttelialueiksi sekä lähivirkistysalueeksi. Suunnittelussa huomioidaan Virtaojan säilyttäminen ja osoitetaan siihen liittyvät alueet hulevesien hallintaa varten.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan kaava-alueelle Metsokankaankujan uusi katualue, neljä liikerakennusten korttelialuetta, joille viisi tonttia ja rakennusoikeutta yhteensä 9000 k-m². Liikerakennusten korttelialueiden mitoitustaulukko on esitetty kohdassa 5.2.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Suunnittelualue kuuluu maankäytön toteuttamishjelmaan 2026–2030 (MATO).

Asemakaavan suunnittelua on ohjannut asemakaavoituksen ohjausryhmä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Yhdyskuntalautakunta päätti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville laittamisesta 10.12.2024 (§ 557), ja asetti sen julkisesti nähtäville 20.12.2024 - 20.1.2025 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausuntoa. Palautteet ja niihin annetut vastineet ovat selostuksen liitteenä 3.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto oli yhdyskuntalautakunnan päätöksestä (___.2025 § __) nähtävillä, alueidenkäyttölain 62. §:n mukaisesti MRA:n 30. §:ssä säädetyllä tavalla, __. __. __.202__ mielipiteiden esittämistä varten. Asemakaavaluonnoksesta esitettiin _ lausuntoa ja _ mielipidettä.

Kaavaehdotus oli yhdyskuntalautakunnan päätöksestä (___.2025 § __) nähtävillä, alueidenkäyttölain 62. §:n mukaisesti MRA:n 30. §:ssä säädetyllä tavalla, __. __. __.202__ mielipiteiden esittämistä varten. Asemakaavaluonnoksesta esitettiin _ lausuntoa ja _ mielipidettä.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaava laaditaan alueidenkäyttölakia (5.2.1999/132) noudattaen. Asemakaavan muutoksella mahdollistettu rakentaminen voidaan toteuttaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kaakkurin kaupunginosassa Kaakkurin keskuksen eteläpuolella valtatie 4 varrella n. 6 km Oulun keskustasta kaakkoon. Alueen pinta-ala on noin 10,8 ha. Aluetta rajaavat lounaasta Pohjantie (vt 4), luoteesta Oulunportintie, koillisesta Metsokankaantie ja kaakosta peltoalueet. Alue on rakentamatonta avointa peltoaluetta, jonka poikki kulkee Virtaoja. Alueella sijaitsee Kaakkurin palstaviljelyalue. Alueella ei sijaitse inventoituja maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Lähiympäristössä on työpaikkarakentamista, palveluita, kerrostalo- ja omakotiasuntoja ja peltoalueita.



Kuva 2. Ilmakuvaan on rajattu punaisella ehjällä viivalla asemakaavan muutosalue.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kulttuurivaikutteista maanviljelykäytössä olevaa entistä ja nykyistä peltoa. Suunnittelualueen poikki kulkee Virtaojan uoma, jota on aiemmin siirretty. Virtaojan ympäristö on puuston ympäröimä ja tiiviisti pusikoitunut. Peltoalue rajautuu Virtaojan puustoiseen vyöhykkeeseen. Virtaojan eteläpuolella on umpeenkasvanutta vanhaa peltoa. Suunnittelualueen maasto on pääosin tasaista entistä peltoaluetta.

Suunnittelualue on nykyisin lähialueensa ainoita rakentamattomia avoimia peltoalueita Pohjantien itäpuolella. Maisemaa hallitsee valtatie.

Suunnittelualueen maisema ja ympäristö on kuvattu tarkemmin selostuksen kohdassa "3.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset"

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Kaakkurin aluekeskus. Aluekeskuksen pohjois- ja itäpuolella sijaitsee Kaakkurinkankaan, Kiviharjun ja Metelinkankaan asuinalueet. Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsee Metsokankaan asuinalue. Pientaloalueilla sijaitsee valtaosin 1-kerroksisia omakotitaloja ja rivitaloja. Lähempänä Kaakkurin keskustaa rakentaminen muuttuu kerrostalovaltaisemmaksi.

Valtatien toiselle puolella on Oulunportin työpaikka-alue, jossa on tilaa vievän kaupan tiloja. Keskeyttäminen liittyy toiminnallisesti ja liikenteellisesti Kaakkurin keskukseen, vaikka moottoritie erottaa-kin alueet toisistaan.

Kaakkurin aluekeskuksessa sijaitsevat alueen keskeisimmät kaupalliset palvelut, Kaakkurin yhteiskoulu, terveysasema, kirjasto, monitoimitalo ja kirkko. Yrityksiä alueella toimii runsaasti, muun muassa K-Citymarket, Lidl, Rusta ja Lager 157. Aluekeskuksen pohjoispuolella on Kaakkurinkulman kaupallinen alue, jossa toimii rakennustarvikeliike Bauhaus sekä useita muita paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälöitä. Valtatien länsipuolella Ouluportissa sijaitsee suurempia autokauppaan liittyviä erikoiskaupan myymälöitä.

3.1.4 Liikenne

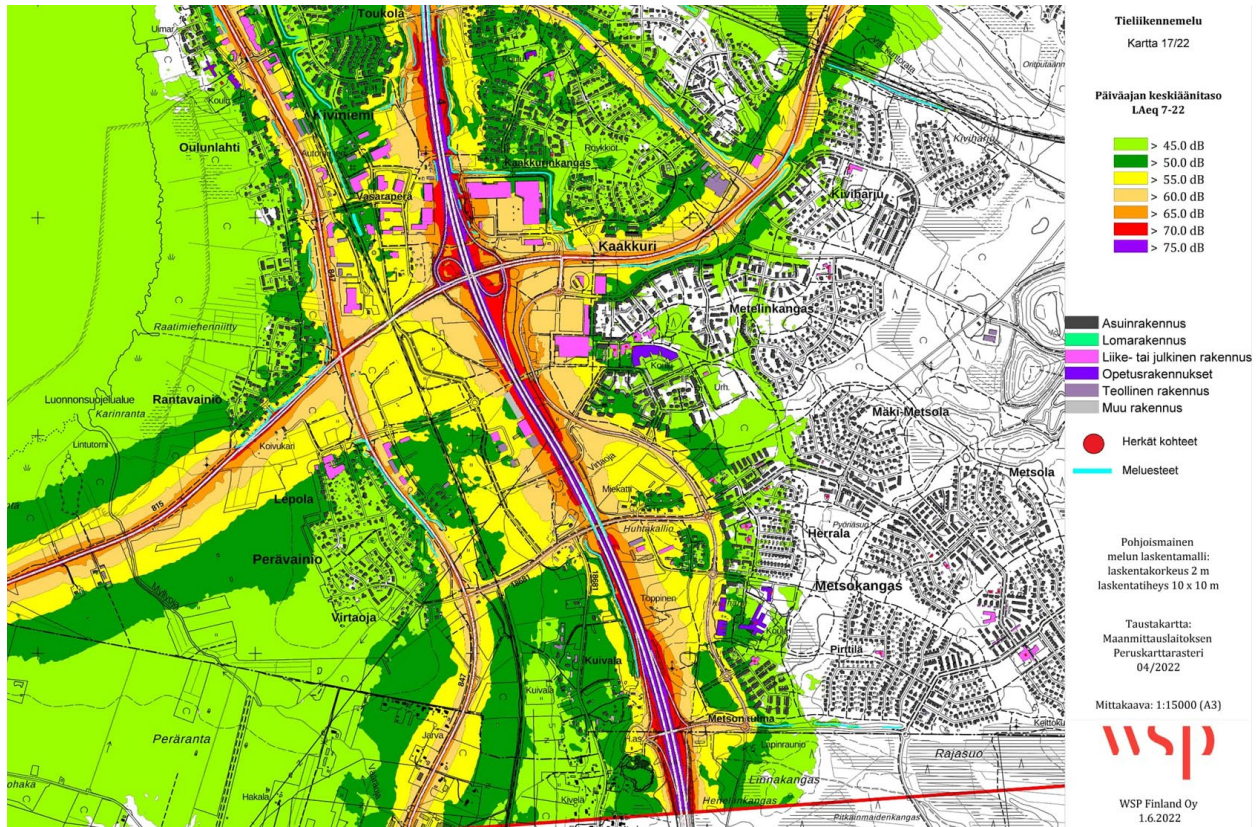
Suunnittelualueen lounaispuolella kulkee Pohjantie, johon viitataan selostuksessa myös termeillä moottoritie ja valtatie 4. Suunnittelualue on valtatievarrella näkyvällä paikalla ja liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Metsokankaantiehen, joka on alueellinen kokoojakatu. Metsokankaantie liittyy pohjoisempana Oulunlahdentiehen, joka taas risteää eritasoliittymänä valtatievarrella. Suunnittelualueen luoteispuolella kulkee Oulunportintie, joka liittyy Metsokankaantiehen ja johtaa valtatievarren ali Oulunportin alueelle. Metsokankaantien ja Oulunportintien varrella on jalankulun ja pyöräilyn väylät.

Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Metsokankaantiellä, lähellä itäisempää Pesätien risteystä. Risteyksestä johtaa myös suojatie ja polku suunnittelualueelle.

Ainoa liittymä Metsokankaantieltä suunnittelualueelle on palstaviljelyalueelle. Palstaviljelyalueelle saavutaan suunnittelualueen itäpäästä.

3.1.5 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle melua aiheuttaa valtatievarren 4 liikenne. Oulun kaupungin meluselvityksen 2022 mukaan koko suunnittelualueelle ulottuu päivällä 55–60 dB liikennemelua.



Kuva 1. Valtatien 4 aiheuttama tieliikennemelu. (Oulun kaupungin meluselvitys, 2022)

Raide- ja kumipyöräliikenteestä saattaa aiheutua tärinää suunnittelualueelle.

Suunnittelualueelle ei aiheudu merkittävää häiriövaloa. Suunnittelualueella lähellä olevat tiet on valaistu, mutta valaistus on suunnattu kohti tienpintaa.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa pilaantuneiden maiden alueita.

3.1.6 Maanomistus

Alue on Oulun kaupungin omistuksessa. Korttelia ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat myös Oulun kaupungin omistuksessa. Maantien alueen omistaa valtio.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallisuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto

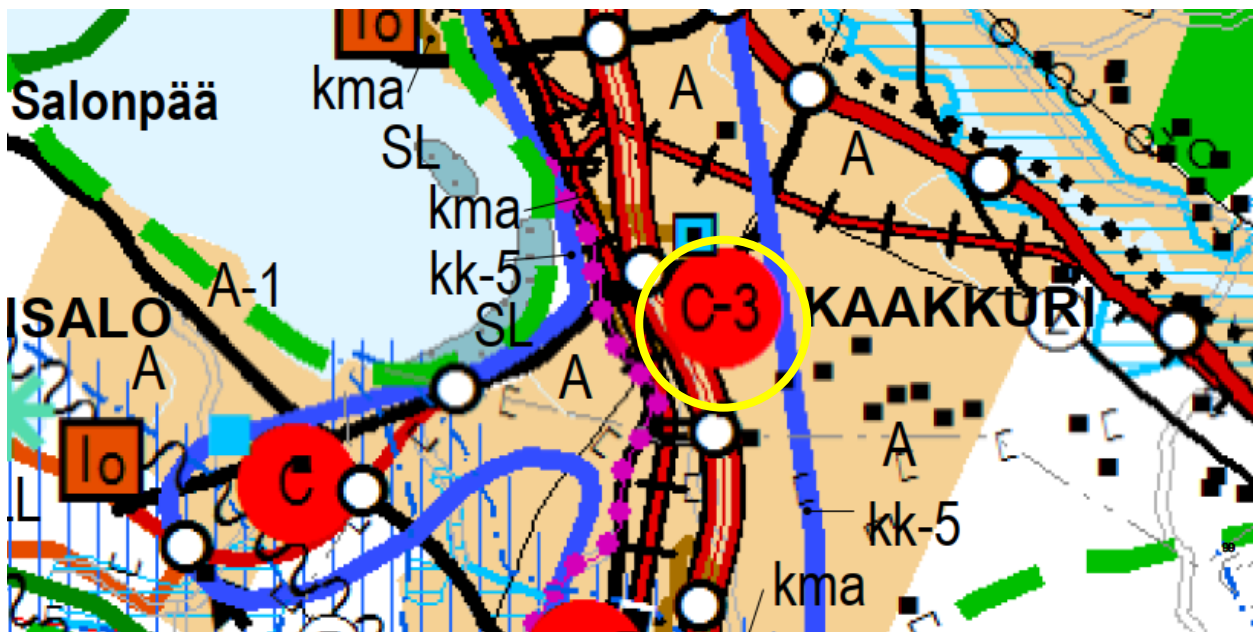
Tässä kaavassa korostuu erityisesti toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen sekä tehokas liikennejärjestelmä. Alueesta on tarkoitus muodostaa kaupungin eteläosan merkittävä työpaikkojen, palveluiden ja erikoistavarakaupan keskittymä, joka liittyy toiminnallisesti ja liikenteellisesti Kaakkurin keskukseen.

3.2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaalla on voimassa 1.–3. vaihemaakuntakaavat. 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015 (YM1/5222/2014), lainvoimaiseksi kaava tuli 3.3.2017 (KHO). 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja se sai lainvoiman 2.2.2017. 3. vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrättiin voimaan maakuntahallituksen päätöksellä MRL § 232 nojalla 5.11.2018 ja sai lainvoimainen 17.1.2022 KHO:n hylättyä viimeisen valistuksen.

Maakuntakaavojen yhdistelmässä kaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Lisäksi alue on osoitettu Oulun aluekeskuksen keskustatoimintojen alueeksi (C-3), jolla osoitetaan Oulun kaupungin suuralueen tai useamman kaupunginosan keskusalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa asemakaavan muutosalue kuuluu Oulun seudun laatuikäytävään (kk-5). Kyseisellä merkinnällä osoitetaan Oulun lentoaseman, kaupungin keskustan, yliopiston ja muiden Oulun kaupunkiseudun suurten työpaikka- ja palvelualueiden välinen, kaupunkimaisesti rakennettava tie- ja yritys ympäristön vyöhyke.



Kuva 2. Asemakaavan muutosalueen likimääräinen sijainti osoitettu keltaisella ympärillä.

3.2.3 Yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (hyväksytty 18.4.2016) suunnittelualueelle on osoitettu merkinnät työpaikka-alueesta (TP) ja virkistysalueesta (V). Lisäksi Uuden Oulun yleiskaavassa on osoitettu suunnittelualueen pohjoisosaan kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK) ja pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).

Yleiskaavan mukaan työpaikka-alue (TP) varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, palveluille ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.

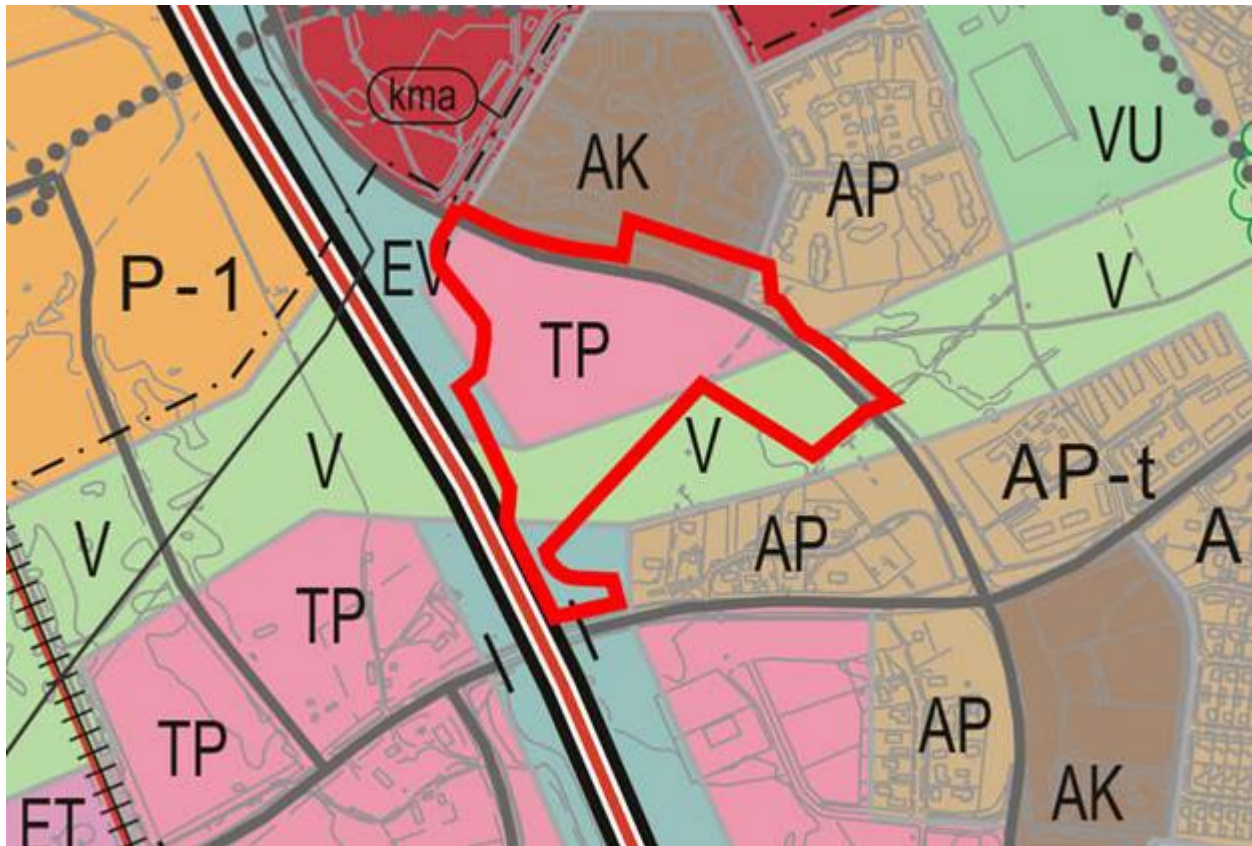
Yleiskaavan mukaan virkistysalue (V) varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyöluupa.

Yleiskaavan mukaan kerrostalovaltainen asuntoalue (AK) varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Yleiskaavan mukaan pientalovaltainen asuntoalue (AP) varataan asuinpientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue kuuluu kaupunkikehittämisen laajentumisvyöhykkeeseen (kake-4), joka muodostuu alhaisen tehokkuuden maankäyttömuodoista. Vyöhykettä kehitetään alueellisesti toiminnoiltaan sekoittuneena, erityisesti tilaa vaativien palvelujen ja työpaikkatoimintojen sekä pientalovaltaisen asumisen kaupunkiympäristönä. Laajentumisvyöhykkeen

suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota keskusten kaupunkikuvan parantamiseen, maankäytön tehostamiseen joukkoliikenteen pysäkkien ja keskusten läheisyydessä sekä yhtenäiseen viher- ja virkistysalueverkkoon.

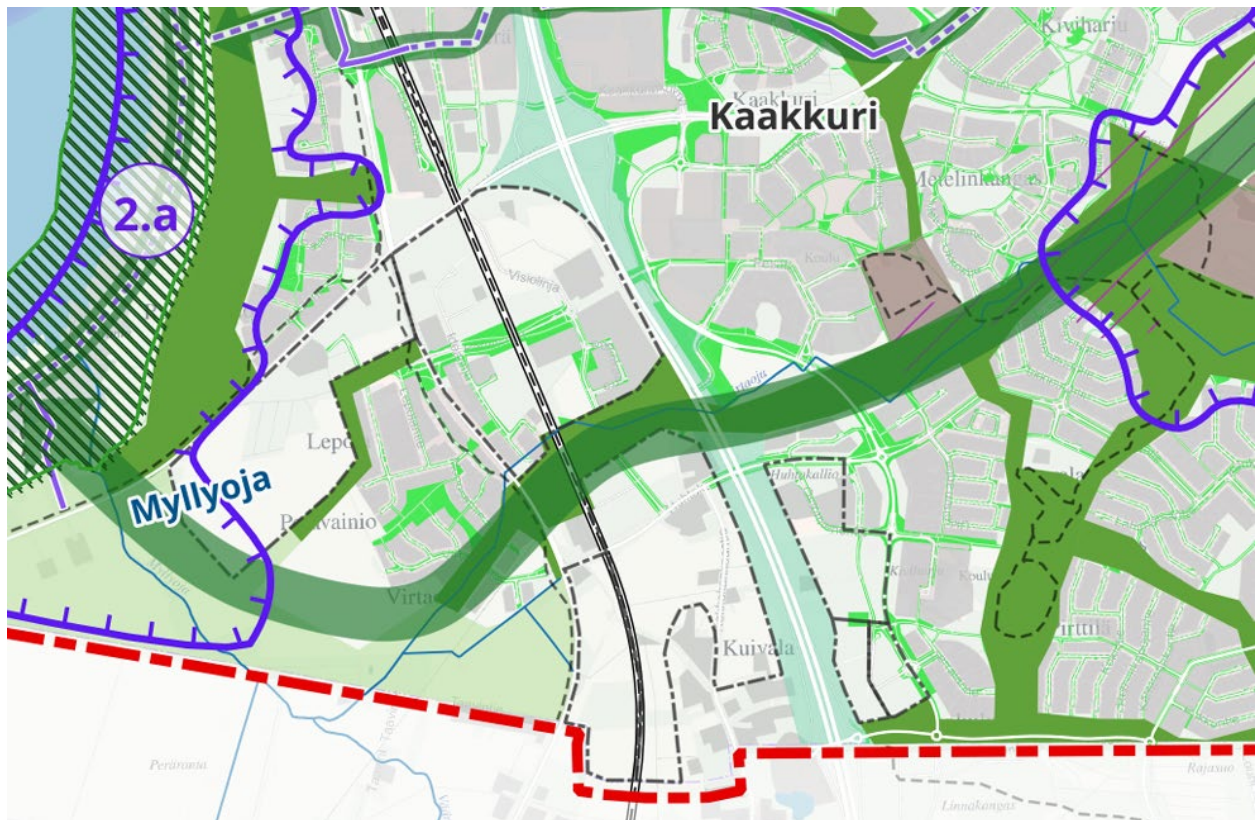


Kuva 5. Uuden Oulun yleiskaavaotteen päälle on punaisella viivalla rajattu asemakaavan muutosalue.

3.2.4 VISU-suunnitelma

Viherrakenneselvitys ja -yleissuunnitelma (VISU) on laadittu selvitykseksi liittyen Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavaan. Selvitys on laadittu 2024–2025. VISU-suunnitelma päivittää aiempaa VILMO-suunnitelmaa ja siinä tarkastellaan mm. maisemarakenne, hulevedet, luontoselvitykset, luontotyypit, ekosysteemipalvelut, alueellinen vihertehokkuus, hiilinielut, merenrannat ym.

Oulun Viherrakenneselvitys ja -yleissuunnitelmassa (VISU) suunnittelualan eteläosassa kulkee viherkehä (ulkokehä), mikä on osa säilytettävää ja kehitettävää viheralueverkostoa. Eteläosa on lisäksi osoitettu virkistysalueeksi (V), jotka ovat muita tärkeitä viheralueita ja -yhteyksiä. Pohjantien viereinen viherkaistale on osoitettu suojaviheralueeksi (EV) ja Metsokankaantien ympäristö katu- ja puistoalueiden kasvullisiksi pinnoiksi. Virtaoja on metsä- ja siniverkostossa osa uomaverkostoa.



Kuva 3. Viheralue- ja virkistysverkoston tavoitetila vuonna 2040 ja suositukset maankäytölle (VISU, 2025).

3.2.5 Oulun maankäytön toteuttamishjelma

Oulun kaupungin maankäytön toteuttamishjelmassa esitetään suunnitelma neljän vuoden asuntotuotannosta ja työpaikkarakentamisesta. Maankäytön toteuttamishjelman taustalla on Oulun kaupunkistrategia. Maankäytön toteuttamishjelmaa ohjaavat mm. kaupunkistrategian linjaukset kestävästä kasvusta ja monipuolisista asumisen mahdollisuuksista.

Oulun maankäytön toteuttamishjelma päivitys 2026–2030 (MATO) on hyväksytty Oulun kaupunginvaltuustossa 28.4.2025 § 25. Oulunportin alue lukeutuu MATO-ohjelmassa Oulun keskeisimpiin työpaikka-alueisiin. MATO-ohjelmassa Kaakkurin keskuksen eteläosan asemakaavoitus on ajoitettu alkavaksi vuonna 2024. MATO-ohjelman mukaan Kaakkurin keskuksen eteläosa soveltuu monipuoliseen työpaikkarakentamiseen, kuten toimistoille ja muille toimitiloille sekä palveluille.

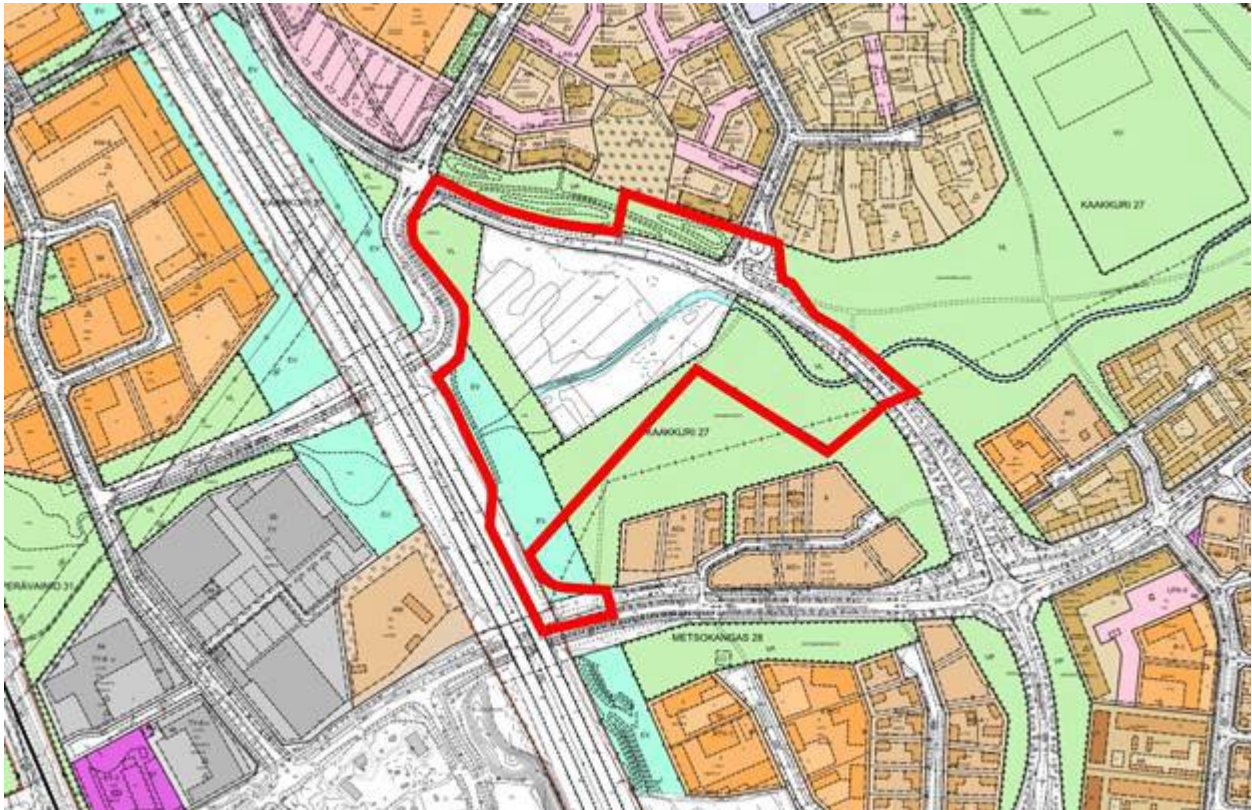
3.2.6 Oulunportin yleissuunnitelma

Perämainion ja Kaakkurin kaupunginosien alueille on laadittu Oulunportin maankäytön, liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma, joka on valmistunut vuonna 2018. Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt sen kokouksessaan 26.06.2018 § 330. Yleissuunnitelmassa kaava-alueelle on sijoitettu korttelialue, joka voidaan asemakaavoittaa esimerkiksi toimistokäyttöön. Yleissuunnitelmassa kaava-alueen eteläosassa on säilytetty alueen läpi kulkeva viheryhteys ja sillä virtaava Virtaoja. Rakennusoikeutta on esitetty korttelialueelle 18 600 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta $e=1.18$.

Korttelialueella rakennusten kerrosluvuksi on esitetty 3–8 kerrosta. Toimistorakentamisen auto-paikkavelvoitteena on käytetty 1 ap/70 k-m².

3.2.7 Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat 564-1759, 564-1851, 564-2375 ja 564-1650, joissa alueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta VL-merkinnällä, puistoa VP-merkinnällä ja suojaviheraluetta EV-merkinnällä. Metsokankaantie ja Huhtakalliontie ovat katualuetta. Muuten alue on asemakaavoittamatonta.



Kuva 8. Kaavarajaus on esitetty punaisella ehjällä viivalla voimassa olevien asemakaavojen päällä.

3.2.8 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.9 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

3.2.10 Pohjakartta

Pohjakartta on alueidenkäyttölain 54 a § mukainen ja vastaa olosuhteita 26.3.2026.

3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat selvitykset ja suunnitelmat ovat mm.:

- Kaakkurin keskuksen eteläosan maankäytön yleissuunnitelma, A-Insinöörit 2026
- Kaakkurin keskuksen eteläosan ympäristön yleissuunnitelma, A-Insinöörit 2026
- Kaakkurin keskuksen eteläosan liikenneselvitys ja katujen yleissuunnitelma, AFRY Finland Oy, 2026
- Kaakkurin keskuksen eteläosan meluselvitys, AFRY Finland Oy, 2026
- Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma Kaakkurin keskuksen eteläosa, Oulun kaupunkiympäristö 2026
- Kaakkurin alueen liikenteen toimivuustarkastelut, AFRY Finland Oy, 2024
- Kaakkurin keskuksen eteläosa, maisemaselvitys, Oulun kaupunki 2023
- Kaakkurin keskuksen luontoselvitys, Aallokas, Natans Oy ja Plaana Oy 2023
- Oulun meluselvitys 2022, ympäristömeludirektiivin mukainen selvitys, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut 2022
- Oulunportin maankäytön, liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut 2018
- Oulunportin toiminnallinen kehittämissuunnitelma, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut 2018
- Oulunportin asemakaava-alueen rakennettavuusselvitys, Geobotnia 2018

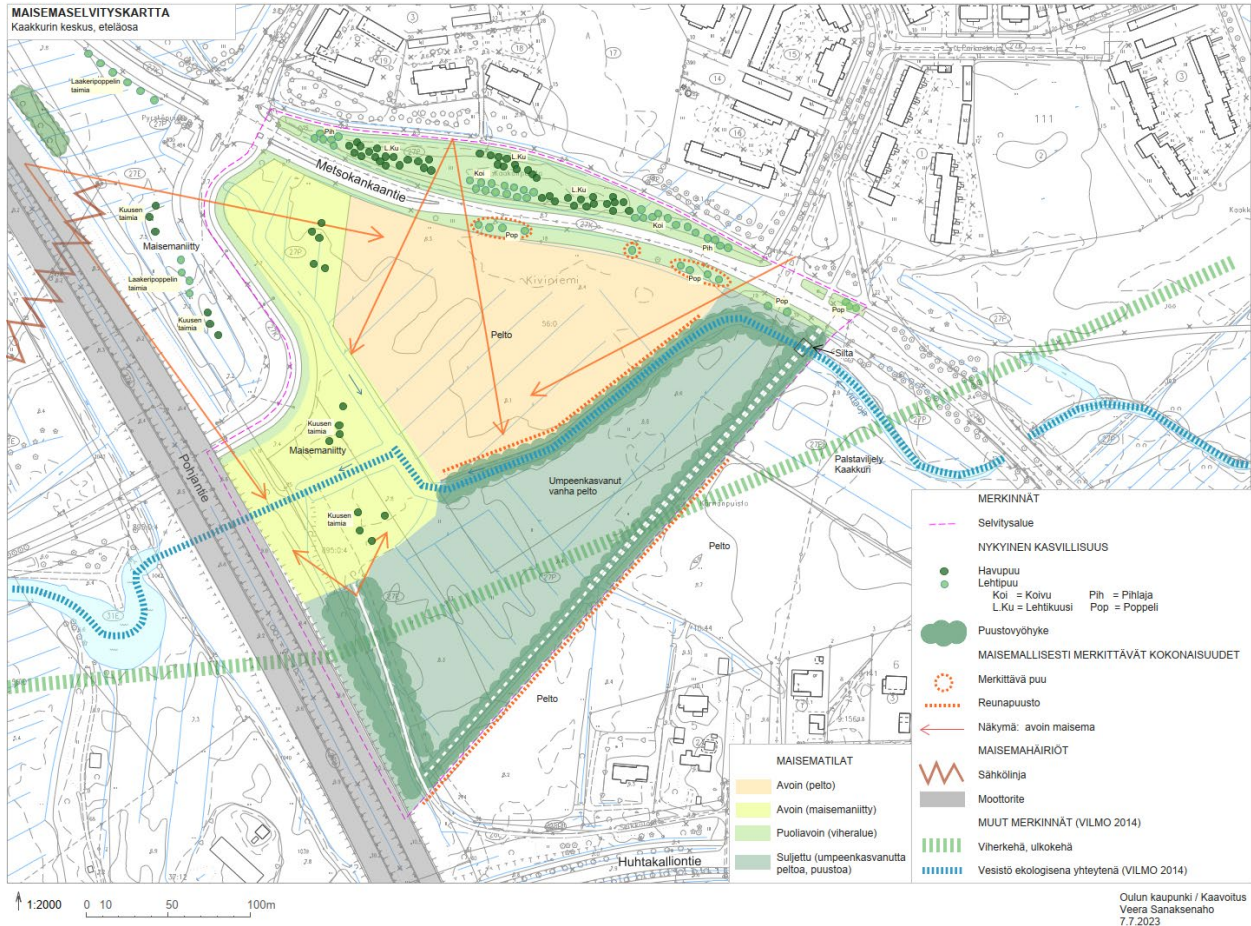
3.3.1 Maisemaselvitys

Asemakaavan muutosta varten on laadittu maisemaselvitys, Kaakkurin keskuksen eteläosa, maisemaselvitys (Oulun kaupunki, Kaavoitus, 2023), jossa on esitetty maiseman kehitys, nykytila ja annettu suositukset maankäytölle.

Selvityksen mukaan selvitysalue sijaitsee Virtaojan uomalaaksossa, jossa maasto on pääosin tasaista, korkeuden vaihdellessa 7,8–9,0 metrin välillä. Korkeammat selännealueet nousevat selvitysalueen itäpuolella. Virtaoja virtaa peltojen halki ja laskee Kempeleen puolella Myllyjoaan, joka edelleen laskee Kempeleenlahteen. Virtaojan linjausta on muutettu Metsokankaantien rakentamisen yhteydessä 2000-luvun alussa hiukan ja toisen kerran Oulunportintien jatkeen rakentamisen yhteydessä vuonna 2021. (Kaakkurin keskuksen eteläosa, maisemaselvitys, 2023)

Kaakkurin keskuksen alueella on sijainnut aiemmin paljon peltoalueita ja maatiloja. Rataverkko Ouluun on valmistunut v.1886, jonka jälkeen selvitysalueen peltomaisema on säilynyt sadan vuoden ajan melko lailla muuttumattomana. Valtatie 4:n (Pohjantie) rakentaminen 1980-luvun lopulla

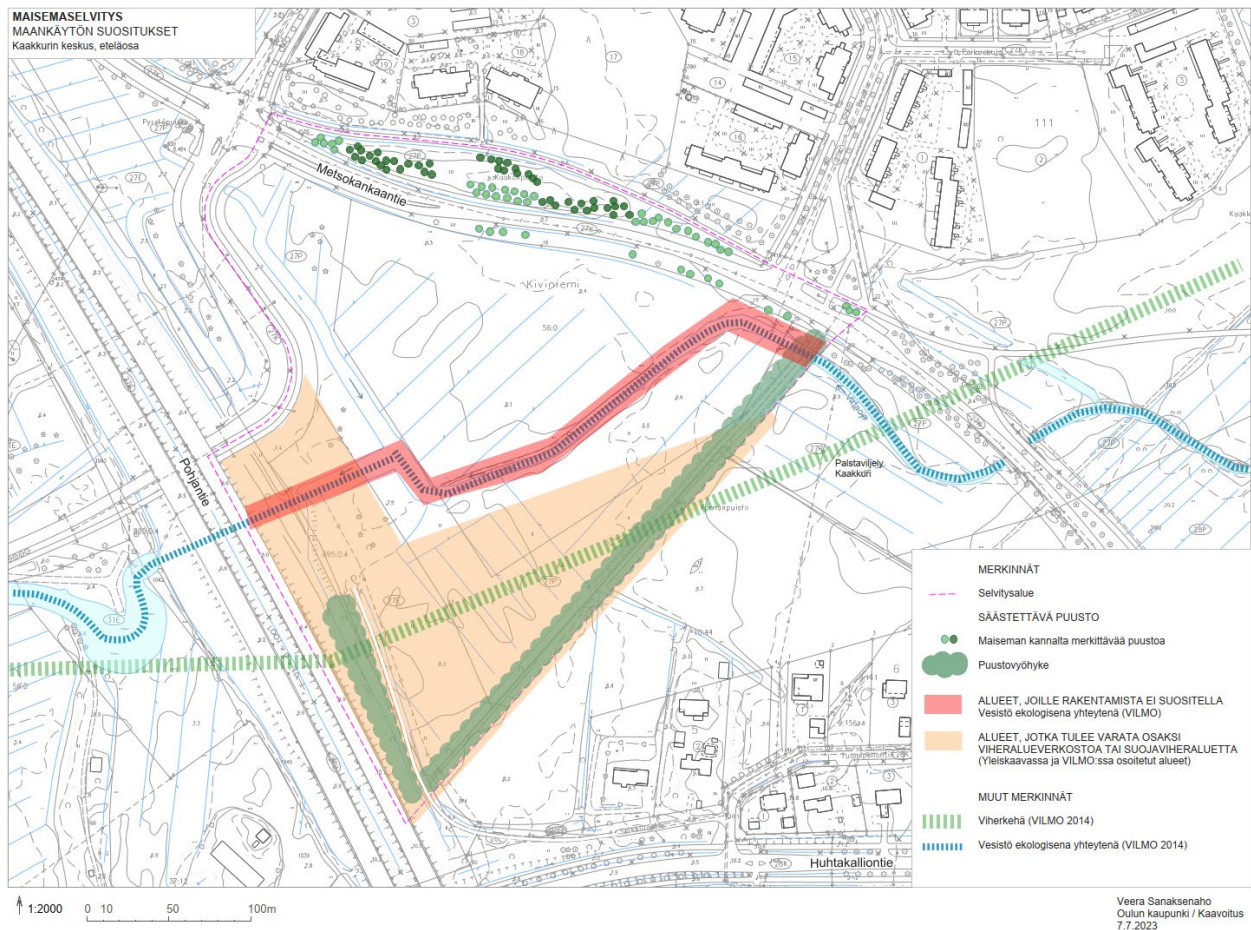
muutti maisemaa merkittävästi ja katkoi peltoalueita. Sen jälkeen on kaupunkirakenne alkanut hiljalleen levittäytyä keskustan suunnasta Kaakkurin alueelle saakka. 2000-luvun alussa Kaakkurin keskuksen rakentaminen palveluineen vauhditti alueen kehitystä. Selvitysalue on nykyisin lähialueensa ainoita rakentamattomia avoimia peltoalueita Pohjantien itäpuolella. (Kaakkurin keskuksen eteläosa, maisemaselvitys, 2023)



Kuva 4. Maisemaselvityksen maisemaselvityskartta, jossa on esitetty maiseman nykytilanne. (Oulun kaupunki, 2023)

Maankäyttösuositusten perusteella alueen eteläosa tulisi säilyttää rakentamattomana ja jättää osaksi laajempaa vihervaluverkostoa yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön, kuten yleiskaavassa ja VISU-suunnitelmassa on esitetty. Selvitysalueen läpi kulkee Oulun uloin viherkehä. Pohjantien viereinen viherkaistale olisi hyvä säilyttää suojaviheralueena. Virtaoja, joka kulkee alueen halki, on merkitty VISU-suunnitelmassa metsä- ja siniverkostossa osaksi uomaverkostoa.

Maisemaselvityksessä merkityt maisemapuut ja reunapuusto tulisi säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Jatkosuunnittelussa olisi tärkeää säilyttää pitkät näkymät, avoimet vihervalualueet ja vanhat oja- ja virtaojat, jotka kertovat alueen aiemmasta maankäytöstä ja kulttuurihistoriasta.



Kuva 5. Maisemaselvityksen kartta maankäytönsuosituksista. (Oulun kaupunki, 2023)

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita, eikä myöskään maisemallisesti arvokkaita kohteita. Alueella ei myöskään ole tunnistettuja arkeologisia kohteita tai rakennettua kulttuuriperintöä.

3.3.2 Luontoselvitys

Asemakaavan muutosta varten on laadittu Kaakkurin keskuksen luontoselvitys 2023, jossa Virtaojan varrelle tehtiin kasvillisuus- ja luontoselvitys sekä selvitettiin pesimä- ja muuttolinnuston esiintyminen peltolohkolta ja pensaikkoalueelta. Samalla havainnointiin viitasammakoita.

Luontoselvityksessä (2023) kartoitettiin alueen luontotyytit. Alue jakaantuu luontotyyppien mukaan maisemaniittyn ja peltolohkoon sekä kahteen villiintyneeseen lohkoon. Virtaoja on puuston ympäröimä ja tiiviisti pusikoitunut. Ojan suojavyöhyke on kapea, jossa kasveja on lähinnä ojan kaltevalla pientareella. Ojan varrella on tiheästi kiiltopajua, koivua, pihlajaa, harmaaleppää ja horsmaa, vadelmaa, nokkosta ja mesiangervoa. Luontotyypeissä on ojan lisäksi vain yksi kasvillisuuslohko, joka täyttyy lähinnä mesiangervoniityistä, hieskoivu- ja kiiltopajupensaikoista.

Selvityksen mukaan alueella ei ole uhanalaisia tai lailla suojeltuja luontotyyppisiä, eikä uhanalaisia kasvilajeja.

Tehdyn selvityksen perusteella alueella ei ole havaittu uhanalaisia lintulajeja. Havaituista lajeista kuovi ja harakka ovat silmälläpidettäviä lajeja. Kaakkurissa Virtaojan varren selvitysalueella pesii pelto- ja pensaikkolajistoa. Pesiviksi tulkittuja lintuja laskettiin selvityksessä yhteensä 14 paria (215 paria / km²) ja lintulajeja 10. Linnuston tiheys on taajama-alueelle tavanomainen. Selvitysalue kokonaisuudessaan on silmälläpidettävien lajien elinympäristöä, joten se voitaisiin tulkita luontoselvitysoppaan (Mäkelä & Salo 2021) mukaiseksi luonnon monimuotoisuutta tukevaksi alueeksi.

Alueella merkittäviä määriä levähtäviä tai ruokailevia lintuja ei havaittu. Pesimälinnustoon kuulumattomia lajeja havaittiin 7. Näistä huomionarvoisimpia ovat silmälläpidettäviksi luokiteltavat punajalkaviklo ja västäräkki. Alueen merkitys lintujen levähdys- ja ruokailualueena on vähäinen.

Havaintoja viitasammakoista tai niiden kudusta ei tehty alueella laaditussa selvityksessä.

3.3.3 Liikenne- ja meluselvitys

Liikenneselvityksen on laatinut AFRY Finland Oy 2026. Selvitys on selostuksen liitteenä. Tässä luvussa on esitetty selvityksen tiivistelmä.

Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle tontteja työpaikoille ja palveluille Uuden Oulun yleiskaavan ja Oulun maankäytön toteuttamisohjelman 2024–2028 mukaisesti. Liikenteellisesti kaavamuutoksen merkittävimpiä seikkoja ovat Metsokankaantien ja Pesätien itäisen liittymän muuttaminen liikennevalo-ohjatuksi kanavoiduksi nelihaaraliittymäksi, linja-autopysäkin lisäys ja toisaalta siirto liittymässä, uusi kokoojakatu (Metsokankaankuja) liittymästä kaava-alueelle ja uusi pyöräilyreitti Huhtakalliontieltä Metsokankaankujaa pitkin Metsokankaantielle. Kaavamuutosalue on hyvin saavutettavissa kestävin kulkumuodoin.

Metsokankaantien ja Pesätien itäiseen liittymään lisätään Metsokankaantielle ajokaista vasemmalle kääntyville kummastakin saapumissuunnasta. Suoraan ajaville ja oikealle kääntyville osoitetaan yhteinen ajokaista. Pesätiellä ja Metsokankaankujalla oikealle kääntyville osoitetaan oma ajokaistansa, suoraan ajaville ja vasemmalle kääntyville yhteinen ajokaista.

Metsokankaantien linjausta loivennetaan Oulunportintien liittymästä itään. Loivennuksen vuoksi tien eteläpuolelta on poistettava nykyistä puustoa ja siirrettävä valaisinpylväitä. Poistettavan puuston tilalle istutetaan uusia puita.

Nykyinen saarekkeellinen suojatie ja pyörätien jatke yli Pesätien säilytetään. Metsokankaantien ylittävä saarekkeellinen suojatie säilytetään siirtäen sitä hieman itään.

Metsokankaantietä länteen suuntaavien linja-autojen pysäkki liittymän itäpuolelta siirretään Pesätielle nykyisen kääntöpaikan tilalle. Lisäksi länteen suuntaaville linja-autoille rakennetaan uusi pysäkki liittymän länsipuolelle ja sen yhteyteen pyörätelineitä. Itään suuntaavien linja-autojen pysäkki säilytetään siirtäen sitä hieman etelään kohti Virtaojaa. Linja-autopysäkit mitoitetaan yhdelle telibussille.

Metsokankaankuja on päättävä katu, jonka päässä on henkilöautoille ja kahdeksan metrin kuorma-autoille mitoitettu kääntöpaikka. Ajoradan leveys on kuusi metriä. Kullekin kadunvarren tontille osoitetaan kaavamuutoksessa yksi tonttiliittymä.

Kadun varrella kulkee ajoradasta nelimetrisellä välikaistalla erotettu päällysteeltään 3,5 metriä leveä yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Jalankulkijoille ja pyöräilijöille osoitetaan suojatie kadun ylittämiseen noin kadun puoliväliin. Yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä jatkuu Oulunportintien liittymään läpi kaava-alueen ja toisaalta etelään Huhtakalliontielle.

Kaavamuutosalueella pysäköintipaikat osoitetaan tonteille. Metsokankaankujan varrelle ei osoiteta pysäköintipaikkoja. Tonteilla pysäköintipaikkoja on yksi kappale 50 kerrosneliömetriä kohti Oulun kaupungin pysäköintinormin mukaisesti.

Tonttien huoltoliikenne on mitoitettu 12-metriselle jakeluautolle. Huoltoliikenteelle voidaan rakentaa kullakin tontilla oma liittymänsä kaavamuutoksessa esitetyn liittymän lisäksi.

Metsokankaankujan poikkileikkaukseen varataan lumitilaa vähintään kaksi metriä kadun reunoille. Tonteilla määritetään omat lumitilansa niille kertyville lumille.

Melumallinnuksen perusteella tonttien 202 ja 205 kiinteistöjen julkisivuilta vaaditaan vähintään 30 desibelin ääneneristys tieliikennemelua vastaan Ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen ääniympäristöstä (360/2019) mukaisesti. Uudet rakennukset eivät muodosta merkittäviä haitallisia heijastevaikutuksia alueen ääniympäristöön. Alueen ääniympäristön äänitasojen nousu on 0–1 desibeliä teiden välittömässä läheisyydessä johtuen liikennemäärien kasvusta. Liikenteen aiheuttama tärinävaikutus on tavanomainen, eikä sen oleteta aiheuttavan merkittävää tärinää tonteille.

3.3.4 Liikenteen toimivuustarkastelut

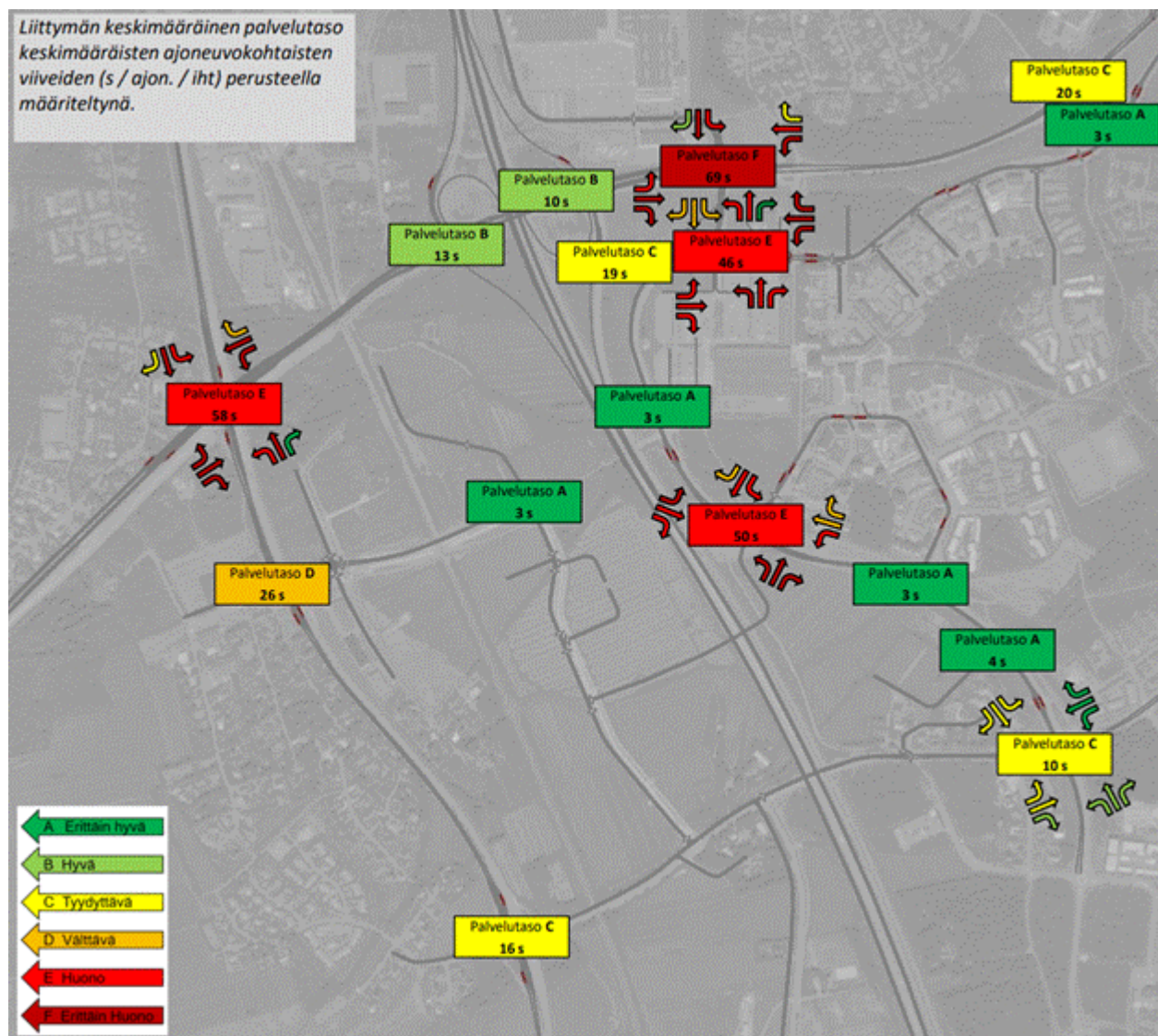
Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu liikenteellinen toimivuustarkastelu (Kaakkurin alueen liikenteen toimivuustarkastelut (AFRY Finland Oy 2024)), jossa selvitettiin alueen liikenneverkon toimivuutta laajemmin ja huomioitiin myös kaavamuutosalue. Työssä tarkasteltiin Kaakkurin alueen liikenteellistä toimivuutta illan ruuhka-aipeputunnin aikana sekä 2024 että vuonna 2040. Työn osana tarkasteltiin myös vuoden 2040 iltahuippu-tunnin tilannetta, jossa Virtaojan peltoalueelle on sijoittunut uutta maankäyttöä.

Selvityksen perusteella vuonna 2024 alueen liikenneverkko toimi hyvin illan ruuhka-aipeputuntina. Keskimääräiset jonopituudet pysyivät liittymissä lyhyinä ja hetkellisesti muodostuneet pidemmät ajoneuvojonot pääsivät purkautumaan tehokkaasti. Vuonna 2040 iltahuippu-tunnin liikennemäärä alueella on kuitenkin selvästi suurempi, kuin vuonna 2024. Tarkasteluissa vuoden 2024 mukaisen liikenneverkon välityskyky ei riittänyt vuoden 2040 iltahuippu-tunnin liikenne-ennusteen mukaisille liikennemäärille.

Toimivuustarkastelun yhtenä tavoitteena oli selvittää, missä laajuudessa Virtaojan peltoalueelle voitaisiin sijoittaa uutta maankäyttöä. Reunaehtona uuden maankäytön laajuudelle pidettiin

työssä sitä, että alueen liikenneverkon toimivuus säilyy, vaikka liikennemäärät alueella kasvavatkin.

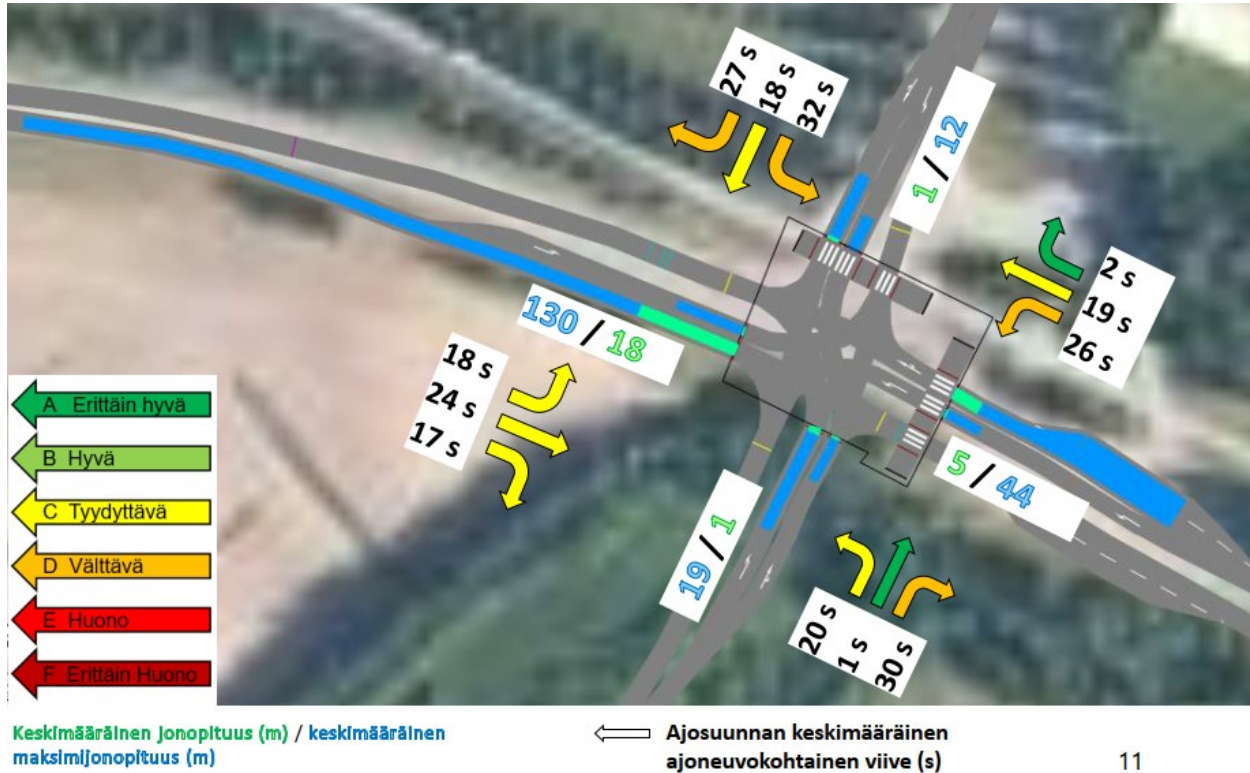
Tehtyjen tarkastelujen perusteella todettiin, että mikäli Kaakkurin alueen liikennemäärät kehittyvät vuoden 2040 iltahuipputunnille laaditun liikenne-ennusteen mukaisiksi, Metsokankaantien liikenneympyrä toimii välityskykynsä ääri rajoilla. Metsokankaantien liikenneympyrän lisäksi myös Metsokankaantien ja Oulunlahdentien liittymä vaatisi raskaampia muutoksia, jotta kummankin liittymän välityskyky riittäisi kasvaville liikennemäärille, mikäli tavoitteena on taata sujuva ajoneuvoliikenne alueella myös vuorokauden ruuhkaisimpina tunteina. Kuva 11 esittää tarkastelun liittymien keskimääräiset liikenteelliset palvelutasot keskimääräisten ajoneuvokohtaisten viiveiden perusteella.



Kuva 6. Liittymien keskimääräinen palvelutaso vuoden 2040 iltahuipputunnin tilanteessa, jossa suunnittelualueelle on sijoittunut uutta maankäyttöä. (AFRY Finland Oy 2024)

Kaavamutoksen liikenteen toimivuustarkastelun on laatinut AFRY Finland Oy xx.xx.2026. Toimivuustarkastelu on selostuksen liitteenä.

Kaavamuutosalueen työpaikkojen ja palveluiden arvioidaan tuottavan Metsokankaankujalle henkilöautoliikennettä iltahuipputuntina vuonna 2040 86 ajoneuvoa (43 saapuvaa ja 43 poistuvaa) ja keskimääräisenä vuorokautena yhteensä 430 ajoneuvoa. Metsokankaantien, Pesätien ja Metsokankaankujan välinen liittymä toimii vuonna 2040 iltahuipputuntina tyydyttävästi (kuva 12).



Kuva 7. Metsokankaantien, Pesätien ja Metsokankaankujan liittymän keskimääräiset jonopituudet ja keskimääräiset ajoneuvokohtaiset viiveet vuonna 2040 iltahuipputuntina. (AFRY Finland Oy 2026)

Metsokankaantiellä liittymästä länteen jono ulottuu ajoittain enimmillään 130 metrin päähän liittymästä. Jonopituus on kyseisellä suunnalla kuitenkin keskimäärin 18 metriä.

3.3.5 Hulevesiselvitys

Kaakkurin keskuksen eteläosan asemakaavamuutosalueelle laadittiin hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma kaupungin hulevesiohjelman prioriteettijärjestyksen mukaisesti.

Nykytilassa suunnittelualueelle kulkeutuu vesiä yläpuolisilta valuma-alueilta viemäri- ja ojaverkoston kautta. Vedet virtaavat pääosin Virtaojan ja Myllyojan kautta Kempeleenlahteen. Nykytilan kuivatusratkaisut käsittävät pääosin pellon ja metsäalueen oja. Asemakaavaprosessin aikana tarkasteltiin myös Virtaojan uoman siirtämistä. Uoma päätettiin kuitenkin jättää koskemattomaksi, jotta nykyinen viheryhteys säilyy muuttumattomana.

Tulevassa tilanteessa asemakaava-alueen työpaikka- ja palvelurakentaminen tulee lisäämään läpäisemättömän pinnan määrää ja siten alueella muodostuva valunta ja virtaamat tulevat kasvaamaan. Asemakaava-alueen katuvesien johtaminen ja laadullinen hallinta perustuvat tulevassa

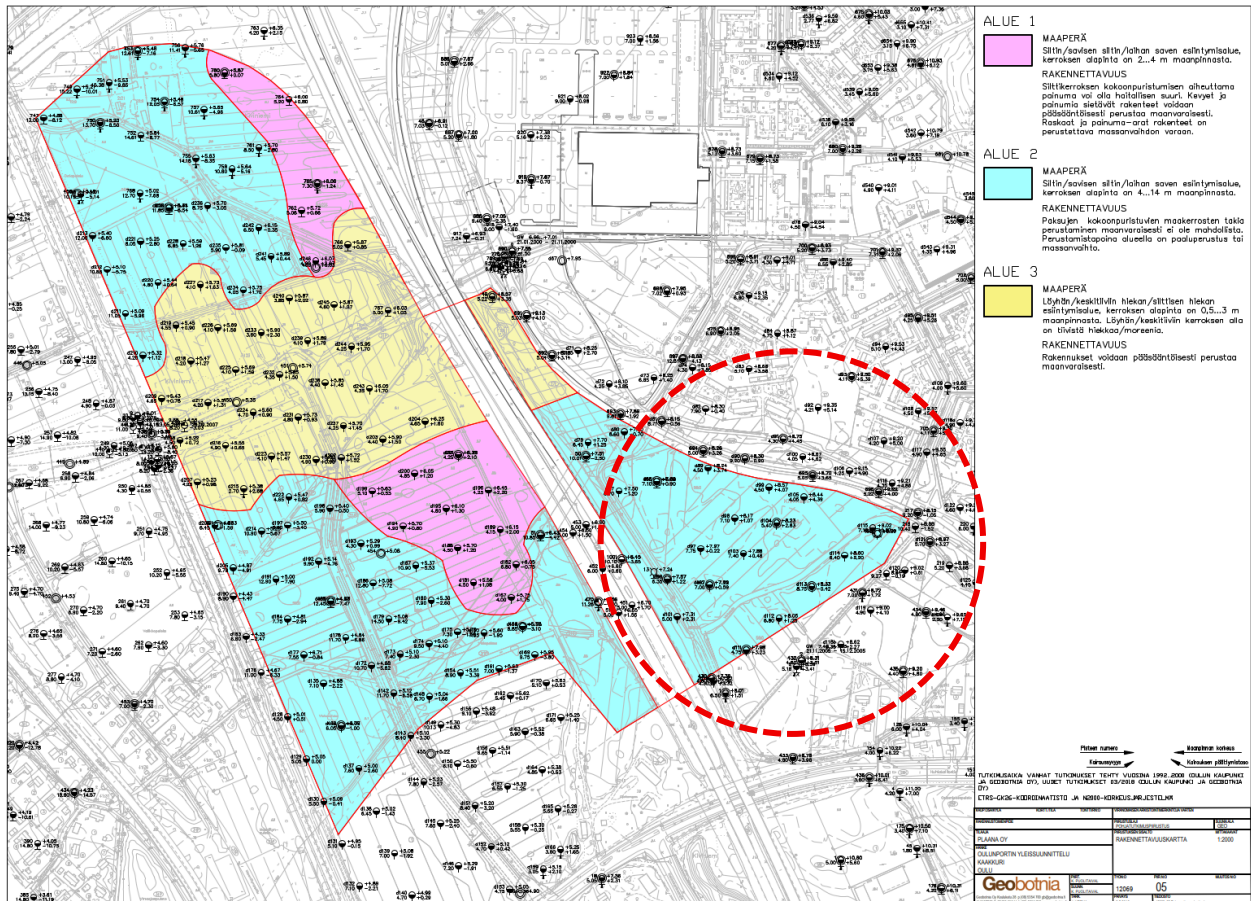
tilanteessa vettä viivytäviin imeytyspainanteisiin. Käsittelyrakenteista hulevedet voidaan kerätä hulevesiviemäriin, jota pitkin vedet johdetaan Virtaojaan. Tonttien hulevedet hallitaan tonttien sisäisillä vesiä viivytävillä laadunhallinnan rakenteilla. Hulevesien hallinnan suunnitelmassa on osoitettu aluevaraus keskitetylle tulva-alueelle, jolla voidaan tehostaa Virtaojan valuma-alueen tulvariskien hallintaa. Alueen hulevesien johtamisreittejä rakennettaessa tulee huomioida alueen toimivuus ekologisena yhteytenä sekä mahdollinen sulfaattisaven esiintyminen ja sen hapettumisen ehkäisy.

3.3.6 Rakennettavuusselvitys

Asemakaavan laatimista varten alueella on tehty rakennettavuusselvitys, Oulunportin asemakaava-alueen rakennettavuusselvitys, Geobotnia Oy 2018. Geobotnia Oy:n toteuttaman pohjatutkimuksen mukaan suunnittelualueella esiintyy kerros pehmeää laihaa savea ja löyhää savista silttiä. Pehmeän maakerroksen alapinta on 4,0...14 metriä maanpinnasta.

GTK:n potentiaalisten hienorakeisten sulfaattimaiden esiintymisalueiden luokittelumallin perusteella on erittäin todennäköistä tai todennäköistä, että suunnittelualueella esiintyy hienorakeista sulfaattimaata. Pohjatutkimuksen perusteella alueella on kohtalainen riski happamien sulfaattimaiden esiintymiselle, eikä alueelle suositella rakennushankkeita, joissa lasketaan pohjaveden pintaa tai kaivetaan savista silttikerrosta. Tällöin kyseinen potentiaalinen sulfaattimaa ei pääse hapettumaan rakennustöiden seurauksena ja aiheuttamaan happamia valumia ympäristöön.

Suunnittelualueella suositeltavana perustamistapana on ensisijaisesti paalutus.



Kuva 8. Selvityksen rakennettavuusakartta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä. (Geobotnia Oy, 2018)

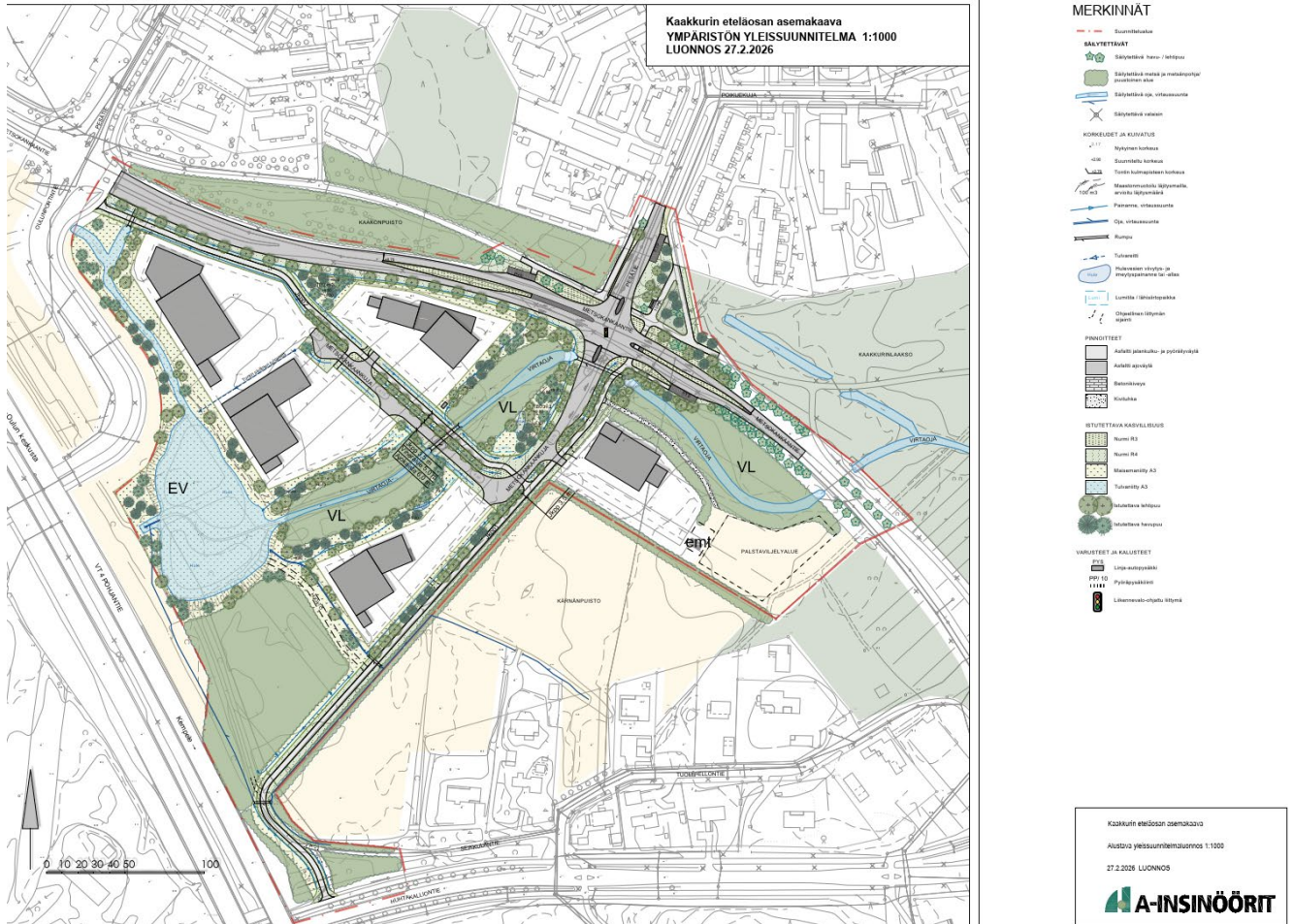
3.3.7 Ympäristösuunnitelma

Kaava-alueen halki kulkevan Virtaojan vihervyöhyke säilytetään ehyenä kahta ylityskohtaa lukuun ottamatta. Virtaojan ylityskohdat rakennetaan rumpurakenteilla ja rakennettu katualue maise- moidaan alueelle luontaisella, monilajisella ja kerroksellisella kasvillisuudella. Rakennettavien yli- tyskohtien luiskat sekä maanpinta muotoillaan ja niiden pintarakenteet tehdään luonnonmukai- siksi sekä suunnitellaan rakentamisen aikainen veden käsittely.

Virtaojan vihervyöhykettä laajennetaan molemmiin puolin ja sitä kehitetään suosimalla alueelle luontaista, luonnon monimuotoista ja pieneliöstön ja lintujen elinolosuhteita tukevaa kasvilli- suutta. Kärnänpuiston peltoalueen reunustava merkittävä puustovyöhyke ja sen ojanvarsikasvilli- suus sekä eteläosan viherkaista säilytetään.

Kaava-alueen lounaispuolella kiinteistöjen taustalla on puoliavoin kukkiva niittyalue puuryhmi- neen ja hulevesialtainen. Hulevesialtaan lounaispuolelle moottoritien puolelle istutetaan suoja- vaa havukasvillisuutta. Katualueiden välikaistoilla on nurmipintaiset hulevesiä viivyttävät painan- teet ja lehtipuustutukset. Metsokankaantien eteläreunan poistettavien katupuiden tilalle istute- taan uusi katupuuvivistö.

Alueen kasvilajistossa suositetaan alueelle luontaisia lajeja ja istutukset ovat monimuotoisia ja kerroksellisia. Alueen korkeus- ja kuivatussuunnittelussa pyritään alueen pellonreunuskasvillisuuden ja Virtaojan monimuotoisuuden ja kasvuolosuhteiden säilymiseen ja kehittymiseen. Virtaojan suojavyöhykkeen pinnanmuotoilussa hyödynnetään alueen leikkausmaita. Huhtakalliontien ja Metsokankaantien välisen pyörätien ja rakennettavan liiketonttien välille istutetaan virkistysreitit viihtyisyyttä parantavaa puustoa.



Kuva 9. Ote ympäristön yleissuunnitelmasta. (A-Insinöörit Oy, 2026)

3.3.8 Maankäytön yleissuunnitelma

Maankäytön yleissuunnitelman on laatinut A-Insinöörit Suunnittelu Oy. Maankäytön yleissuunnitelmassa alueelle on osoitettu uusi tonttikatu, Metsokankaankuja, jonka molemmiin puoliin sijoituu tontteja. Alueen poikki kulkeva Virtaoja säilyy nykyisellä paikallaan ja uusi tonttikatu ylittää sen kahdessa kohdassa.

Yleissuunnitelmassa alueelle osoitetaan viisi rakennuspaikkaa liikerakennuksille. Tonteista kolme sijoittuu valtatie 4 varrelle (rakennusoikeudet 1600, 2 000 ja 2 400 k-m²). Lisäksi uuden katuliittymän molemmilla puolilla on pienemmät tontit (rakennusoikeudet 1400 ja 1600 k-m²) Metsokankaantien varressa. Tonttien pysäköintialueet on sijoitettu pääasiassa Metsokankaankujan puolelle.

Viherkehä toteutuu Virtaojaa seuraavana alueen läpi kulkevana vihervyöhykkeenä, jonka leveys on 30–40 metriä. Uusi kävelyn ja pyöräilyn yhteys (pp) kulkee Virtaojan varressa alueen läpi Huhtakalliontieltä Metsokankaankujalle ja siitä osana katualuetta Pesätien tulevaan valo-ohjattuun liittymään. Alueen itäosassa palstaviljelyalueesta säilyy noin puolet.



Kuva 10. Ote maankäytön yleissuunnitelman kartasta. (A-Insinöörit Oy, 2026)

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Alue kuuluu Oulun kaupungin maankäytön toteuttamisohjelmaan 2026–2030 (MATO). Tavoitteena on laatia asemakaava maankäytön, liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelman mukaisesti ja muodostaa alueesta kaupungin eteläosan liikerakennusten keskittymä, joka liittyy toiminnallisesti ja liikenteellisesti Kaakkurin keskuksen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava ja asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 10.12.2024 § 557.

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:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun Kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rakennusteollisuus RT Oulun aluetoimisto
- Pohjois-Pohjanmaan Yrittäjät ry
- Oulun Yrittäjät ry
- Caruna Oy
- Digita Towers Oy
- DNA Oyj
- DNA Towers Finland Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
- Maatilayhtymä Junttila

- Kaakkurin suuralueen yhteistyöryhmä
- Kaakkurin suuralueen asukasyhdistys ry
- Kaakkurin, Metsokankaan ja Oulunlahden lasten ja nuorten osallisuusryhmä KuN, Kaakkurin unohtumattomat Nuoret
- Kaakkurin palstaviljelijät
- Kempeleen kunta

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 20.12.2024 - 20.1.2025. Lausuntoja esitettiin yksi kpl.

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

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

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

Työtä ohjaa ohjausryhmä, jonka on perustanut kaupunkiympäristöjohtaja Marko Kilpeläinen työryhmän asettamispäätöksellä 24.09.2024 § 158. Ohjausryhmä on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä on ollut edustettuna seuraavat tahot:

- Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
 - Eini Vasu, puheenjohtaja
 - Aino Valtavaara
 - Katri Nuutinen
- Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kadut ja liikenne
 - Anne Herranen
- Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, maa ja mittaus
 - Pia Kangaskorte
 - Jukka Kangas
- Rakennusvalvonta
 - Anna-Leena Salo
- Oulun seudun ympäristötoimi

- Heidi Autio
- Oulun Vesi
 - Hanna Sandqvist
- Oulun Energia
 - kaukolämmön edustajana Jussi Kyrö
 - sähköverkon edustajana Otto Honkasalo
- BusinessOulu
 - Seija Haapalainen
 - Jyrki Kempainen

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana on ollut Oulun kaupungin maankäytön toteuttamishjelma 2026–2030 (MATO), jossa Kaakkurin keskuksen eteläosa on esitetty yhtenä tärkeimmistä uusien työpaikka-alueiden kaavoituskohteista. Asemakaava noudattaa Uuden Oulun yleiskaavan tavoitteita. Alue on yleiskaavassa työpaikka-alueiden korttelialuetta (TP).

Asemakaavassa suunnitellaan Kaakkurin kaupunginosaan uusi työpaikka-alueiden korttelialue ja kehitetään alueen viheryhteyksiä ja virkistysmahdollisuuksia huomioiden alueen luonto- ja maisema-arvot. Viheralueiden suunnittelussa lähtökohtana on Virtaaja ja sen säilyttäminen ekologisenä yhteytenä.

4.4.2 Oulun kaupunkistrategian tavoitteet

Kaupunkistrategiassa Oulu 2030 esitetään, miten kaupunkia halutaan kehittää vuoteen 2030 mennessä. Strategisina painopisteinä ovat mm. Oulu on Suomen yritysmuotoisin kansainvälinen kasvukeskus, Oulu 2026 vahvistaa veto- ja pitovoimaa sekä Oulu on hiilineutraali 2035.

Oulun kaupungin strategisia tavoitteita ovat mm. yritysten kilpailukyvyyn varmistaminen ja uudistuminen, parantaminen kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä sekä mahdollistaa kestävä kasvua tiivistyvä kaupunkirakenteella ja olla luonnonläheinen kaupunki. Maankäytön suunnittelussa huomioidaan mm. luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen ja riittävät viheralueet.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Tavoitteita tarkennetaan tarvittaessa arvioiden kaavatyön aikana saatuja palautteita.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Maankäytön yleissuunnitelman on laatinut A-Insinöörit Suunnittelu Oy. Maankäytön yleissuunnitelmaa laadittaessa tutkittiin kahta erilaista vaihtoehtoa, joista ensimmäisessä Virtaoja säilyy nykyisellä paikallaan ja rakennuspaikat sijoittuvat eri puolille kaava-alueella ja toisessa rakentaminen keskittyy alueen länsiosaan ja Virtaojaa siirretään uuden katuliittymän kohdalla.

Vaihtoehdossa 1 alueelle osoitetaan neljä rakennuspaikkaa liikerakennuksille. Suurimmat tontit (rakennusoikeus 5 000 k-m² ja 3 000 k-m²) sijoittuvat Vt 4 varrelle. Lisäksi uuden katuliittymän molemmilla puolilla on pienemmät tontit (rakennusoikeus 2 000 k-m²) Metsokankaantien varressa. Virtaojaa ei siirretä, vaan uusi tonttikatu ylittää sen kahdessa kohdassa. Ylityspaikat ovat Metsokankaantien varressa ja alueen länsiosassa. Viherkehä toteutuu Virtaojaa seuraavana alueen läpi kulkevana vihervyöhykkeenä, jonka leveys on 30–40 metriä. Uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys (pp) Huhtakalliontieltä alueen läpi Pesätien tulevaan valo-ohjattuun liittymään kulkee Virtaojan varressa ja osana uutta katuyhteyttä. Rakentamisen sijoittaminen alueen itäosaan edellyttää alueen halki kulkevan viettoviemärin siirtoa. Palstaviljelyalueesta säilyy noin puolet.

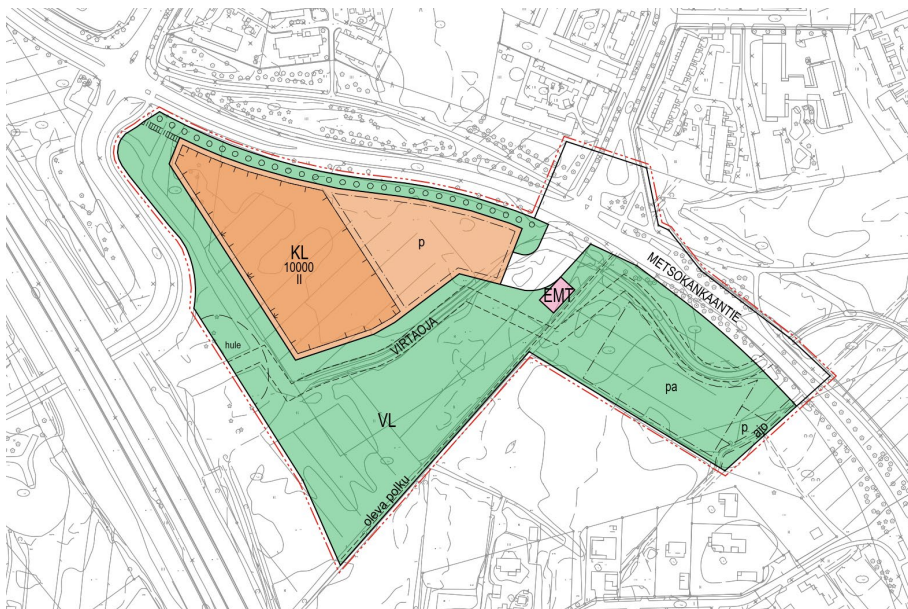


Kuva 11. Ote maankäyttökaavion vaihtoehdosta 1.



Kuva 12. Vaihtoehto 1 (A-Insinöörit Suunnittelu Oy)

Vaihtoehdossa 2 alueen länsiosaan nykyisen pellon alueelle osoitetaan yksi tontti noin 10 000 k-m² suuruiselle kauppakeskukselle. Kauppakeskus voidaan toteuttaa esimerkiksi osittain kaksikerroksisena tai yksikerroksisena siten, että jokaiseen liikkeeseen on oma sisäänkäynti. Vaihtoehtoisesti tontille voidaan rakentaa kahdesta tai kolmesta erillisestä liikerakennuksesta muodostuva kokonaisuus. Katuyhteyden toteuttaminen edellyttää Virtaojan siirtoa noin 140 metrin matkalla. Kärnänpuisto ja palstaviljelyalue säilyvät rakentamattomina. Palstaviljelyalue pienenee Virtaojan siirtoon varattavalla osuudella. Kärnänpuiston laidalla olemassa oleva polku säilyy.



Kuva 13. Ote maankäyttökaavion vaihtoehdosta 2.



Kuva 14. Vaihtoehto 2 (A-Insinöörit Suunnittelu Oy)

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehdot eroavat toisistaan mm. rakennuspaikkojen määrän, maankäytön tehokkuuden sekä katuverkon osalta. Vaihtoehdossa 1 korttelialueiden pinta-ala on yhteensä noin 30 000 m². Kolmelle erilliselle korttelialueelle on osoitettu yhteensä 12 000 k-m² rakennusoikeutta. Vaihtoehdossa 2 kaikki rakennusoikeus 10 000 k-m² on osoitettu yhdelle korttelialueelle, jonka pinta-ala on noin 20 000 m². Vaihtoehtojen olennaisin ero on, että VE 2:ssa rakentaminen on keskitetty pienemmälle alueelle suuremmalla tehokkuudella.

Kaava-alueen liittyminen Metsokankaantiehen tapahtuu molemmissa vaihtoehdoissa itäisen Pesätien liittymän kohdalla, jolloin nykyinen kolmihaarainen liittymä muuttuu nelihaaraiseksi. Liittymä on tarkoitus muuttaa liikennevaloliittymäksi. Vaihtoehdossa 1 alueelle on esitetty uusi tonttikatu, jonka molemmin puolin tontit sijoittuvat. Vaihtoehdossa 2 on lyhyt tonttikatu, joka johtaa alueen ainoalle tontille.

Vaihtoehtojen välillä ei ole merkittävää eroa niiden aiheuttaman liikennemäärän lisäyksen osalta. VE1:ssä liikennemääräennuste on 1422 ajon/vrk + kuorma-autoja 24 kpl, mikä lisää liittymän liikennemäärää 48 ajoneuvolla. VE2:ssa liikennemääräennuste on 1184 ajon/vrk + kuorma-autoja 20 kpl, mikä lisää liittymän liikennemäärää 40 ajoneuvolla.

Katujen ja kunnallistekniikan rakentamisen kustannusarviot ovat vaihtoehdoissa samaa suuruusluokkaa. Vaihtoehdossa 1 katu rakennetaan hieman enemmän ja vaihtoehdon 2 mukainen katulinjaus edellyttää Virtaojan siirtoa. Meluvaikutusten ei arvioida olevan kummassakaan vaihtoehdossa merkittäviä.

Vaihtoehdossa 1 Virtaoja säilyy nykyisellä paikallaan, jolloin myös sen ympärillä oleva kasvillisuus on mahdollista säilyttää suurelta osin. Eteläisin korttelialue sijoittuu yleiskaavassa ja VISU:ssa

viherverkostolle varatulle alueelle. Virtaojan molemmin puolin osoitetaan viheraluetta. Vaihtoehdossa 2 Virtaojaa siirretään uuden katuliittymän alueella. Yleiskaavassa ja VISU:ssa osoitetut alueet jäävät rakentamisen ulkopuolelle.

Suunnittelualueen eteläosa on osa laajempaa viheralueverkostoa ja se on osoitettu yleiskaavassa ja VISU:ssa yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Vaihtoehdossa 1 on osoitettu rakentamista myös umpeen kasvaneelle pellolle sekä osalle palstaviljelyalueelle. Vaihtoehdossa viherkehä kapenee ja sen painopiste siirtyy alueen eteläosan sijaan Virtaojan ympäristöön. Myös palstaviljelyalue pienenee. Vaihtoehdossa 2 alueen eteläosa ja siten myös palstaviljelyalue sekä viherkehä säilyvät ennallaan.

VE2:ssa rakentaminen keskittyy pienemmälle alueelle, jolloin alueen eteläosa säilyy lähes ennallaan. Tämä mahdollistaa maisemaselvityksessä merkattujen ja säilytettäväksi suositeltujen maisemapuiden ja reunapuuston säilymisen. Maisemaselvityksessä suositeltiin säilyttämään pitkiä näkymiä ja avoimia viheralueita sekä vanhoja ojalinjoi, muistuttamaan alueen aiemmasta maankäytöstä ja kulttuurihistoriasta. Peltoalue muuttuu molemmissa vaihtoehdoiksi rakennetuksi ympäristöksi, jolloin näkymät osittain heikkenevät ja osa ojista joudutaan siirtämään.

Molemmat vaihtoehdot ovat sähköverkon sekä kaukolämmön kannalta toteuttamiskelpoisia. VE1:ssa rakentamista on osoitettu myös Kärnänpuistoon, mikä edellyttää alueen halki kulkevan viettoviemäriin siirtoa.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehtojen vertailu	VE 1	VE 2
Käyttötarkoitus	KL, liikerakennusten korttelialue	KM, liikerakennusten korttelialue (suuryksikkö)
Korttelialueen pinta-ala	30 000 m ²	20 000 m ²
Rakennuspaikkojen määrä	4	1
Yksikkökoko	2 000 – 5 000 km ²	8 000 – 10 000 km ²
Rakennusoikeus yhteensä, tonttitehokkuus	12 000 k-m ² , e = 0.4	10 000 k-m ² , e = 0.50
Elinkeinotoiminta	Myymälätilat Palvelut	Kauppakeskus Myymälätilat Tilaa vaativa kauppa
Virtaojan siirto, hulevedet	Ei tarvetta siirtää Virtaojaa, katu ylittää ojan kahdessa kohdassa. Hulevesien viivytysrakenne lähellä valtatieä.	Virtaojan siirto n. 140 metrin matkalta. Hulevesien viivytysrakenne lähellä valtatieä.

	Tonttien hulevesien käsittely tonteilla.	Tonttien hulevesien käsittely tonteilla.
Maisema- ja luontoarvot	Virtaoja säilyy ennallaan. Viherkehä kapenee ja kulkee Virtaojan ympäristössä, leveys 30–40 m	Virtaoja siirtyy 140 m osuudella toiseen sijaintiin. Viherkehä ja viheralueverkosto säilyy ennallaan.
Palstaviljely	Alue pienenee, n. 24 pals- taa säilyy.	Alue pienenee hieman Virtaojan siirtoon varattavalla osuudella. Alueella on nykyisellään 47 pals- taa.
Liikenneverkko	Tonttikatu alueen keskellä tonttien välissä.	Lyhyt osuus tonttikatua

Taulukko 1. Alustavien vaihtoehtojen vertailu.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Jatkosuunnitteluun päätettiin valita VE1. Useamman pienemmän liiketoimijan tontti vastaa paremmin tonttikysyntään. Vaihtoehdossa ei tarvitse siirtää tai muokata Virtaojaa. Ojan siirtotyö aiheuttaa ympäristökuormitusta ja sillä on pitkäaikaisia vaikutuksia.

4.5.5 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

4.5.6 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

4.5.7 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

4.5.8 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 10.12.2024 § 557.

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

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen __.20__ § julkisesti nähtäville alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaava noudattaa rakenteeltaan alueelle laadittua maankäytön yleissuunnitelmaa (7.4.2026).

Kaavaluonnoksessa Metsokankaantieltä on osoitettu uusi liittymä itäisen Pesätien liittymän kohdalla, jolloin nykyinen kolmihaarainen liittymä muuttuu nelihaaraiseksi. Liittymä on tarkoitus muuttaa liikennevaloliittymäksi. Alueelle on esitetty uusi tonttikatu, Metsokankaankuja, jonka molemmin puolin tontit sijoittuvat.

Asemakaavassa korttelit osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa lisäksi sijoittaa rakennusalalle sallitusta kerrosalasta 30 prosenttia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotanto-, korjaamo- ja muita vastaavia tiloja. Asemakaava-alueelle voi sijoittua esimerkiksi erikois- ja tukkukauppatoimintoja, erikoistavara kauppaa ja BtoB- sekä kuluttajapalveluita tarjoavia yrityksiä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaran myymälää. Lisäksi toiminta ei saa aiheuttaa paljon asiakas- ja työpaikkaliikennettä.

Valtatien 4 varteen näkyvimmälle paikalle kortteliin 202 sijoittuu kaksi tonttia (ohjeellinen tonttijako), jotka on mahdollista yhdistää yhdeksi isommaksi tontiksi. Samalla valtatie varteen sijoittuvat uudet rakennukset suojaavat aluetta valtatie liikennemelulta. Valtatie varrella, Virtaojan eteläpuolella sijaitsee lisäksi korttelissa 205 kolmas tontti hieman piilossa puustoisien alueen takana. Kortteli 203 sijoittuu Metsokankaantien varteen ja toinen pienempi kortteli 204 Virtaojan eteläpuolelle. Tonteille voidaan osoittaa liittymä suoraan Metsokankaankujalta liikenteen yleissuunnitelman mukaisista liittymäpaikoista.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu uusia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä alueelle. Huhtakalliontieltä alueen läpi Pesätien tulevaan valo-ohjattuun liittymään on osoitettu uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys (pp), joka kulkee Virtaojan varressa ja pohjoisessa osana uutta katualuetta. Korttelialueiden välissä kulkee lisäksi kaakkois-luodesuuntainen yhteys Metsokankaankujalla kohti Kaakkurin keskustaa.

Valtatien varteen osoitetaan suojaviheralue ja muulta osin Virtaojan ympäristö on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Kaava-alueen itäosassa säilyy laajempi viheralue (Kärnänpuisto), jossa sijaitsee myös palstaviljelyalue. Palstaviljelyalue pienenee nykyisestä. Kaava-alueen poikki kulkeva Virtaoja säilyy nykyisellä paikallaan ja uusi tonttikatu ylittää sen kahdessa kohdassa. Virtaojan varteen osoitetaan painanne hulevesien viivytystä varten, joka palvelee kaava-aluetta laajempaa aluetta, ei pelkästään kaava-alueen rakentamista. Lisäksi kaava-alueen pohjoisosassa oleva Kaakonpuisto säilyy puistoalueena.

Kaavaluonnoksessa osoitetun itäisimmän korttelialueen tontin poikki on osoitettu ajoyhteys telemastoa ja siihen liittyviä tukiasematiloja varten varatulle alueelle.



Kuva 15. Viistoilmakuvasovitus suunnittelualueelle. (A-Insinöörit, 2026)



Kuva 16. Katunäkymä suunnittelualueelta. (A-Insinöörit, 2026)

5.2 Laajuustiedot ja mitoitus

Koko kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 10,8 ha, josta liikerakennusten korttelialueita (KL) on noin 2,5 ha. Asemakaavassa alueelle on osoitettu yhteensä viisi tonttia. Alueelle osoitettujen tonttien pinta-alat vaihtelevat itäosan n. 3650 m²:n tontista länsiosan n. 6600 m²:n tonttiin. Rakennusoikeutta kaava-alueen KL-korttelialueille osoitetaan yhteensä 9000 m². Tonteittain rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuuslukua $e=0.35..0.38$. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi kerrosta (II).

Taulukko 1. Taulukossa on esitetty suunnitelman laajuustiedot.

Käyttötarkoitus	Kortteli / tontti	Tontin pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Vastaa tehokkuutta
KL	202 / 1	6 600	2400	0.36
KL	202 / 2	5 710	2000	0.35
KL	203	4 470	1600	0.36
KL	204	3 650	1400	0.38
KL	205	4 590	1600	0.35
yhteensä		25 020	9 000	

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan lk -kolmiomääräyksessä edellytetään, että koska korttelialue kuuluu Oulun seudun laatu-käytävään, tulee alueen suunnittelun ja rakentamisen olla erityisen laadukasta.

kaa5-kolmiomääräys sisältää ympäristön laatua koskevia määräyksiä koskien mm. kaupunkikuvaa ja arkkitehtuuria, piha-alueen viihtyisyyttä ja laadukkuutta, huoltojärjestelyä, hulevesien viivytystä tonteilla, happamia sulfaattimaita ja melua.

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen muodostaa moottoritien suuntaan edustavan julkisivun. Rakentaminen ohjataan sijoittamaan moottoritien puoleisilla tonteilla yhtenäiseen linjaan. Lisäksi alueen viherympäristö pehmentää maisemavaikutuksia.

Kaavassa on myös osoitettu Virtaojan varteen hulevesien viivytysallas, joka palvelee myös suunnittelualueetta laajempaa aluetta.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

KL Liikerakennusten korttelialue

Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

5.4.2 Muut alueet

VP Puisto.

Puistoksi on kaavassa osoitettu pienialainen viheralue (Kaakonpuisto) kaava-alueen pohjoisosassa.

VL Lähivirkistysalue.

Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen itäosan laajempi yhtenäinen viheralue (Kärnänpuisto), jossa sijaitsee myös palstaviljelyalue, Virtaojaa ympäröiviä viheralueita sekä kävely- ja pyöräilyreitit (pp) ympäristöä.

LT Maantien alue.

Merkinnällä on osoitettu valtatie 4 alue. Alue on mukana uuden jalankulun ja pyöräilyn yhteyden takia.

EV Suojaviheralue.

Merkinnällä on osoitettu valtatie varren suojaviheralueet.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuuos muuttaa alueen nykyistä maisemarakennetta, kun avoin peltomaisema muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Metsokankaantien ja VT4 välinen avoin peltomaisema Oulunportintien itäpuolella muuttuu puoliavoimeksi ja kaava-alueen nykyinen avoin näkymäakseli VT4 yli länteen sulkeutuu rakennusten ja istutettavan kasvillisuuden vuoksi.

Kaava-alue sijaitsee näkyvällä paikalla valtatie varrella. Kaava-alueen rakentuminen kytkeytyy toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti valtatie varrella sijaitsevaan jo olemassa olevaan toimitilarakentamiseen. Asemakaavan mahdollistama rakentaminen muodostaa moottoritien suuntaan edustavan julkisivun. Rakentaminen ohjataan sijoittamaan moottoritien puoleisilla tonteilla yhtenäiseen linjaan.

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee kerrostalorakentamista. Metsokankaantien varrella asemakaavassa osoitettu rakentamisen mittakaava on pienempi.

Telemasto on sijoitettu alueelle siten, ettei sen rooli alueen rakennetussa kokonaisuudessa muodostu keskeiseksi ja toisaalta etäisyys olemassa olevaan pientaloasutukseen on riittävä.

5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueen halki kulkevan Virtaojan suojavyöhyke sekä VISU:ssa osoitettu ekologinen yhteys kaava-alueen pohjoispuoleiseen Kaakkurinlaaksoon säilyy nykyisenä kahta ylityskohtaa lukuun ottamatta. Virtaojan suojavyöhykkeen laajennukselle on varattu tilaa ja sitä kehitetään suosimalla alueelle luontaista, luonnon monimuotoista ja pieneliöstön ja lintujen elinolosuhteita tukevaa kasvillisuutta. Kärnänpuiston peltoalueen reunustava merkittävä puustovyöhyke ja sen arvokas ja pieneliöstön elinolosuhteille tärkeä kerroksellinen ojanvarsikasvillisuus säilytetään ennallaan.

Kaava-alueen eteläosassa Kärnänpuiston nykyinen metsittynyt peltoalue säilyy kehittyvänä suoja-viheralueena.

5.5.3 Vaikutukset virkistys- ja viheralueisiin sekä maisemaan

Kaava-alueen jäsentelyssä ja maankäytössä on tähdätty viheryhteyksien sekä nykyisen kasvillisuudeltaan kehittyneen ja kerroksellisen Virtaojan viherkaistan virkistysarvojen säilyttämiseen. Säilytettävät vihervyöhykkeet jakavat kaava-aluetta viihtyisämmäksi ja suojaisemmaksi ja ne yhtyvät kaava-aluetta ympäröiviin viheralueisiin. Huhtakalliontieltä pohjoiseen Kaakkurin keskukseen joltava jalankulun ja pyöräilyn aluereitti sijoittuu suojaavan puustovyöhykkeen viereen. Vanhojen peltojen ojanvarsien puustovyöhykkeet ja niiden kerroksellinen reunakasvillisuus ovat merkittäviä myös kaukomaisemassa.

5.5.4 Vaikutukset hulevesien hallintaan

Asemakaavamuutoksen myötä suunnittelualueen maankäyttö tulee tiivistymään nykyisestä. Alue sijoittuu nykyiselle rakentamattomalle pelto- ja lehtimetsäalueelle. Nykytilassa alueen hulevesien johtaminen ja hallinta perustuu avo-ojiin. Rakentuvan alueen kuivatuksen takaamiseksi on joitakin virtausreittejä muutettava. Tulevassa tilanteessa rakennettavien katualueiden hulevesien johtamiseen tullaan hyödyntämään imeyttäviä ja viivyttäviä painanteita sekä hulevesiviemäreitä. Lisäksi tonttien ja liikennöityjen alueiden hulevedet tullaan käsittelemään laadullisesti ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin ja edelleen Virtaojaan. Alueen lisärakentaminen vaikuttaa hulevesien laatuun heikentävästi, mutta vaikutuksia ympäristöön voidaan hillitä hyvällä hulevesien hallinnalla. Samalla rakentaminen voi vähentää peltomaankäyttöön liittyvää hajakuormitusta.

5.5.5 Vaikutukset liikenteeseen

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on kestävästi kasvava, hyvin saavutettava ja ilmastotavoitteita tukeva liikennejärjestelmä, joka tukee kaupungin elinvoimaa ja arjen sujuvuutta. Kaavamuutoksen liikenneverkko edistää kestävästä liikkumista tuomalla uuden pyöräilyreitit Huhtakalliontieltä Metsokankaantielle. Kaavoitettava alue on myös hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä.

Moottoriajoneuvoliikenteen suoritetta kaavoitettava alue lisää vain vähäisissä määrin, sillä sen liikennetuotos ei ole merkittävä. Liikennetuotos voi olla jopa arvioitua pienempi, jos alueelle rakentuu esimerkiksi raskaiden koneiden kauppaa. Metsokankaantien ja Pesätien itäisen liittymän muuttaminen liikennevaloliittymäksi lisää paikallisia pakokaasupäästöjä vähäisesti mahdollisissa ruuhkatilanteissa.

Liikenneturvallisuutta kaavamuutoksen liikenneverkko parantaa Metsokankaantiellä saarekkeellisen suojatien siirtyessä liikennevalo-ohjauksen piiriin. Suojatien käyttäjämäärät lisääntyvät selvästi nykyiseen verrattuna, joten liikennevalo-ohjaus on tärkeä parannus. Liikenneturvallisuutta edistää myös lännen suuntaan liikennöivien linja-autojen pysäkin siirto Metsokankaantien, Pesätien ja tulevan Metsokankaankujan välisen liittymän itäpuolelta Pesätielle.

Liittymän länsipuolelle suunniteltu kokonaan uusi pysäkki parantaa liittymäalueen liikenneturvallisuutta. Pysäkin sijainti liikennevaloliittymän jälkeen parantaa myös joukkoliikenne-etuksien toimivuutta liikennevalo-ohjauksessa.

Kaava-alueen liikenneverkon toteuttamisella ei ole näköpiirissä olevia merkittäviä vaikutuksia tärinään. Kaava-alueen toteuttamisella ei ole myöskään erityistä melua lisäävää vaikutusta. Vesienhallintaan liittyvät vaikutukset on huomioitu kaavamuutoksen hulevesiselvityksessä (Sitowise Oy 2026).

Katujen osalta rakentamisen kustannukset ovat 1,1 miljoonaa euroa.

5.5.6 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaava mahdollistaa uusien jalankulun- ja pyöräilyn yhteyksien toteuttamisen alueen läpi pohjois-etelä- ja itä-länsisuunnassa. Uudet yhteydet täydentävät ja sujuvoittavat olemassa olevaa jalankulun ja pyöräilyn verkostoa. Tämä parantaa arkiliikunnan mahdollisuuksia lähialueella. Asemakaavaa laadittaessa on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet kaikille tonteille. Tämä parantaa alueen tulevien työntekijöiden ja asiakkaiden arkiliikunnan mahdollisuuksia.

5.5.7 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Asemakaavaa laadittaessa on tehty suppea lapsivaikutusten arviointi.

Asemakaavan mahdollistaa uusien jalankulun- ja pyöräilyn yhteyksien toteuttamisen alueen läpi pohjois-etelä- ja itä-länsisuunnassa. Uudet yhteydet, erityisesti yhteys etelästä Kaakkurin keskuksen, täydentävät ja sujuvoittavat olemassa olevaa jalankulun ja pyöräilyn verkostoa sekä parantavat liikenneturvallisuutta. Alueelle on lisäksi suunniteltu kaksi uutta joukkoliikenteen pysäkkiä. Tämä kaikki parantaa lasten itsenäisen liikkumisen edellytyksiä lähialueella.

Kaavalla on vaikutuksia lapsiperheiden asumiseen alueella siten, että se lisää työpaikkojen määrää alueella ja vahvistaa alueen palvelutasoa. Kaavalla ei ole suoraa vaikutuksia lasten ja nuorten vapaa-aikaan, sillä toiminnan luonteen takia alue on toteutuessaan suurelta osin pysäköintiin ja yritysten toimintaan varattua piha-alueita, joka ei siten sovellu lasten vapaa-ajan viettoon. Asemakaavassa edellytetään kuitenkin ympäristön laatuun ja viihtyisyyteen panostamista. Kolmiomääräyksissä edellytetään piha-alueilta mm. erilaisia pintamateriaaleja jäsentelemään piha-alueen toimintoja, esteettömyyttä ja jalankulkijoille tarkoitettujen reittien ja alueiden erottamista muusta piha-alueesta. Alueen läpi kulkeminen erillisiä jalankulun ja pyöräilyn reittejä pitkin on siis esteetöntä ja turvallista.

Asemakaavassa osoitetaan lähivirkistysalueita olemassa olevan Virtaojan varrelle sekä palstaviljelyalueen yhteyteen. Nämä alueet soveltuvat myös lasten vapaa-ajan viettoon. Palstaviljelyalueilla on monenlaisia myönteisiä vaikutuksia lapsiperheisiin. Perheen kesken harjoittama viljely lisää hyvinvointia ja ulkoilua, vahvistaa terveellisiä elämäntapoja, lisää oppimiskokemuksia ja vahvistaa luontosuhdetta. Lisäksi lapsi oppii, mistä ruoka tulee. Palstaviljelyalue pienenee kaavan myötä

nykyisestä, mutta kaikki palstat eivät ole olleet käytössä tähänkään asti, joten halukkailla on jatkossakin mahdollisuus viljelyyn. Moottoritietä lähinnä olevat alueet ovat alttiita liikenteen melulle, eikä siten viihtyisää ympäristöä virkistymiseen muodostu.

5.5.8 Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Asemakaavan ilmastovaikutusten arvioinnissa on käytetty apuna KILVA-työkalua. Maankäytön muutosten vaikutusta hiilipäästöihin on puolestaan arvioitu Planect-työkalulla.

Kaava-alue on rakentamatonta peltoaluetta. Toteutuessaan alue täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja kytkeytyy tarkoituksenmukaisesti osaksi sitä. Alueen kaavoitus on luonteeltaan täydennysrakentamista, jonka tarkoituksena on lisätä alueen työpaikka- ja palvelutarjontaa. Kaava on pyritty tekemään joustavaksi siten, että se mahdollistaa tonttien erilaisen käytön käyttötarkoituksimerkinnän puitteissa.

Suunnittelualue on tasainen, joten tarvetta suurille massansiirroille ei ole. Suunnittelussa on otettu huomioon rakennettavuus, korkeusasemat, maaperä ja mahdolliset happamat sulfaattimaat. Suunnittelun lähtökohtana on ollut nykyisen maanpinnan taso. Tonttien korot sovitetaan ympäristön, katujen ja muiden yleisten alueiden sekä viereisten tonttien korkoon.

Rakentaminen sijoittuu pääasiassa puuttomalle peltoalueelle, mutta osittain myös puustoiselle alueelle, jolloin viherpinta-alaa ja samalla hiilinielua menetetään jonkin verran. Suunnittelualueen eteläosassa kulkeva viherkehä haarautuu suunnittelualueen kohdalla kahteen osaan. Alueen halki kulkeva Virtaoja säilyy nykyisellä paikallaan, jolloin myös sen ympärillä oleva kasvillisuus on mahdollista säilyttää suurelta osin. Viherkehä toteutuu ekologisena yhteytenä toimivan Virtaojan ympäristössä ja suunnittelualueen eteläpuolella. Suunnittelualueelle on laadittu ympäristön yleisuunnitelma, jossa alueelle on esitetty täydentävää kasvillisuutta ja ympäristön laatua parantavia toimenpiteitä. Kaavassa osoitetaan istutettavat puurivit Metsokankaantien sekä Metsokankaankujan varsille. Kaavassa osoitetaan lisäksi Metsokankaantien varrelle ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita. Alueella sijaitsee palstaviljelyalue, joka säilyy osittain. Palstaviljelyalue mahdollistaa lähiviljelyn.

Vaikutusta hiilinielujen vähenemiseen lievennetään kaavan kolmiomääräyksillä, joissa ohjataan tulevan rakenteen viherpinta-alaa ja hiilen sitomista. Kolmiomääräyksessä ohjataan, että tonteille on rakentamisluvan yhteydessä esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien johtamissuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Tonttien vihertehokkuusluvun tulee täyttää Oulun vihertehokkuuden vähimmäiskertoimien vaatimukset. Lisäksi laajat pysäköintialueet tulee jakaa istutuksilla pienempiin osiin. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajoteinä, huoltopihana tai pysäköintiin, on istutettava kasvuolosuhteisiin sopivia ja monipuolisia paikallisia lajeja suosien. Istutettaville alueen osille tulee muun kasvillisuuden lisäksi istuttaa myös puita.

Liikenteen syöttö suunnittelualueelle tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon. Suunnittelualueen sisäisen rakenteen jäsentelyssä on pyritty optimoimaan katuverkoston pituus suhteessa alueeseen ja sen tontteihin. Kaavan liikenneselvityksessä on arvioitu, että kaavan ratkaisut lisäävät alueen autoliikennettä jonkin verran.

Kaava-alue sijaitsee joukkoliikennereittien vieressä ja pyöräreittien varrella. Kaavassa esitetyt maankäytön ratkaisut mahdollistavat kävelyn ja pyöräilyn valitsemisen kulkutapana, ja lisäksi kaavalla mahdollistetaan pyöräilyn pääreitit toteuttaminen alueelle. Alueen toiminnot ovat kuitenkin sellaisia, että asiakkaat saapuvat alueelle luultavasti henkilöautolla.

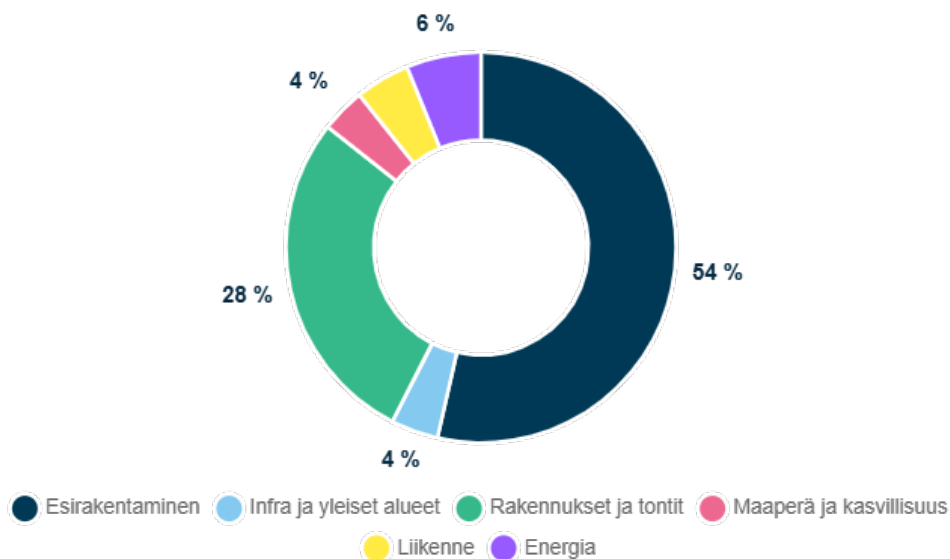
Kaavan esittämä maankäyttö lisää energiankulutusta. Kaavassa ei oteta kantaa uusiutuvien energiamuotojen käyttöön. Kaava mahdollistaa aurinkopaneelien käytön.

Alue on kaukolämpöverkoston piirissä. Kaukolämpöä voidaan pitää ympäristöystävällisenä ja energiatehokkaana lämmitysmuotona, joka hyödyntää yhä enemmän uusiutuvia energialähteitä, hukkalämpöä ja bioenergiaa.

Kaavan hulevesien hallinnan suunnitelmassa on varauduttu ilmastonmuutoksesta johtuvaan sademäärien kasvuun. Suunnittelualueelle laaditussa hulevesien hallinnan suunnitelmassa (Sitowise, 2026) alueelle on esitetty aluevaraus keskitetylle tulva-alueelle, jolla voidaan tehostaa Virtaojan valuma-alueen tulvariskien hallintaa tulevaisuudessa. Alueen viherrakennetta on hyödynnetty hulevesien hallinnassa muun muassa siten, että viheralueille on osoitettu tilavarauksia viivytyksaltaan lisäksi tulvareiteille. Suunnittelussa on huomioitu myös tarvittavat lumitilat.

Planect-hiililaskentatyökalun tulosten mukaan 50 vuoden elinkaarelle lasketut hiilipäästöt olisivat 24 018 hiilidioksidiekvivalenttitonnia, josta suurin päästömäärä 54 % aiheutuu alueen esirakentamisesta. Suhteutettuna alueen kerrosalaan päästöt ovat 52,2 kg CO₂/k-m²/vuodessa.

Hiilijalanjäljen osat



Kuva 17. Kuvassa on esitetty kaavahankkeen hiilijalanjäljen osat Planect-työkalun mukaan.

5.5.9 Yritysvaikutukset

Yleiskaavassa alue on osoitettu TP-merkinnällä työpaikkojen alueeksi. Asemakaava on yleiskaavan ja Oulun maankäytön toteuttamisohjelman tavoitteiden mukainen. Kaavan tavoitteena on osoittaa alueelle tontteja työpaikoille ja palveluille. Kaavalla muodostetaan viisi uutta yritystonttia, jotka sijoittuvat näkyville paikoille hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Alueelle arvioidaan soveltuvan tukku- ja vähittäiskauppa sekä muu palvelutoiminta, ei kuitenkaan päivittäistavarakauppa. Kaavan myötä alueen nykyisenä elinkeinotoimintana ollut maanviljely alueella päättyy.

Asemakaava mahdollistaa yritystoiminnan viidellä tontilla. Yritystonteilla on rakennusoikeutta 1 400 m², 1 600 m² (2 tonttia), 2 000 m² ja 2 400 m², yhteensä 9 000 m². Tonttikoko mahdollistaa yhden tai useamman käyttäjän keskikokoisia hankkeita. Tonttitarjonta ei vastaa isojen jättihallien sijoittumistarpeisiin, mutta tontit sopivat tietyn kokoisille liike- ja palveluyrityksille tai hybridiratkaisuihin. Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelikohtaisesti erilaisia tontinkäyttötapoja.

Asemakaava-alueelle voi sijoittua esimerkiksi erikois- ja tukkukauppatoimintoja, erikoistavara-kauppaa ja BtoB- sekä kuluttajapalveluita tarjoavia yrityksiä. Alue mahdollistaa uusien työpaikkojen syntymisen. Työpaikkojen määrä on riippuvainen toiminnan luonteesta ja toimialasta. Tukku-kaupassa toiminta on pääosin logistiikka-, varastointi- ja jakelupainotteista, jolloin iso osa tilasta on korkeita varastohalleja, trukkiliikennettä, hyllystöjä ja isommissa kohteissa automaatiota. Tällöin myymälätyypistä asiakaspalvelua tai jatkuvaa hyllyttämistä ei tarvita samalla tavalla kuin päivittäistavarakaupassa. Varastopainotteiseen tukkukauppaan keskittyvät toimijat voisivat työllistää 30–65 työntekijää, tilaa vaativa ja erikoistunut tukkukauppa 40–90. Erikoistavara-kaupassa työntekijämäärä neliometriä kohden vaihtelee merkittävästi myymälän tyyppin, koon, ketjun ja toimialan mukaan – enemmän kuin päivittäistavarakaupassa tai tukkutoiminnassa. Erikoistavaramyymälät työllistäisivät alueella arviolta 80–200 työntekijää. Tilaa vaativissa erikoiskaupoissa työntekijämäärä jäisi pienemmäksi, muissa palveluissa työntekijämäärät ovat toimialariippuvaisia. Kaakkurin eteläosan kaava-alueelle tulee todennäköisesti sijoittumaan erilaisia toimintoja. Kaavan valmisteluvaiheessa ei ole tietoa tontin tulevista käyttäjistä ja käyttötarkoituksista. Asemakaava mahdollistaa noin 50–150 uuden työpaikan syntymisen alueelle.

Kaakkurin eteläinen alue mahdollistaa yrityksille näkyvän sijainnin, ja on täten kaupallisesti houkutteleva. Tontit ovat hyvin saavutettavissa ja uusien katujen mitoituksessa on huomioitu tavaraliikenteen tilavaraukset. Myös tonttien rakennusoikeus ja rakennusalojen mitoitus luovat hyvät edellytykset tavaraliikenteen järjestämiselle. Kaakkurin liikenneverkon rajallisen kapasiteetin takia tontinluovutuksessa on kuitenkin arvioitava merkittävästi liikennöintiä lisäävien toimintojen soveltuutta alueelle.

Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Joukkoliikenteen pysäkit ovat Metsokankaantien sekä Pesätien varrella. Metsokankaan ja Pesätien joukkoliikennepysäkit mahdollistavat myös työntekijöiden pääsyn busseilla lähelle uutta työpaikka-aluetta. Kaakkurin eteläosaan, kuten

muuallekin Kaakkurin kaupallisessa keskittymässä, monet työntekijät saapuvat myös henkilöautoilla. Alueelle sijoittuvat yritykset tulevat tarvitsemaan myös asiakaspysäköintiä. Kiinteistösjoiittajan näkökulmasta kohteen paikoitustilojen määrä täytyy mitoittaa sellaiseksi, että se riittää myös mahdollisen seuraavan yrityskäyttäjän tarpeisiin.

Kaavalla on positiiviset vaikutukset alueen muuhun yritystoimintaan. Asemakaava täydentää Kaakkurin ja ympäristön yritysalueiden palveluverkkoa. Sijoittuvat uudet yritykset lisäävät b-to-b-palveluiden kysyntää, kuten kiinteistöhuollon palveluita. Alueen työntekijät lisäävät ympäristön kaupallisten ja muiden palveluiden kysyntää.

5.5.10 Muut vaikutukset

Alueella sijaitsee palstaviljelyalue, joka pienenee kaavan myötä nykyisestä 47 palstasta noin 24 palstaan. Jäljelle jäävät viljelypaikat ovat nykyisen palstaviljelyalueen rajauksen sisällä, joten viljelypalstojen rakentamisesta tai maanmuokkauksesta ei aiheudu kustannuksia Oulun kaupungille. Kaikki palstat eivät ole olleet käytössä tähän asti, joten halukkailla on jatkossakin mahdollisuus viljelyyn. Palstaviljelyalueelle osoitetaan viiden autopaikan pysäköintialue ja tämän pysäköintialueen toteutuksen kustannukset ovat noin 4 000 € / autopaikka eli yhteensä noin 20 000 €.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Valtatien 4 liikennemelu on huomioitu kaa5-merkinnässä.

5.7 Kaavamerkinnot ja määräykset

5.7.1 Korttelialueet

Asemakaavassa Kaakkurin keskuksen eteläosan kaavamuutosalueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). KL-korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta 30 prosenttia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotanto-, korjaamo- ja muita vastaavia tiloja varten. KL-korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat paljon asiakas- ja työpaikkaliikennettä.

Kortteliin 204 on osoitettu rasitteena ajoyhteys VL-alueella sijaitsevalle rakennusalueelle, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja.

5.7.2 Puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueet

Valtatien 4 varrelle osoitetaan kaavassa suojaviheraluetta (EV). Kaavassa osoitetaan lähivirkistysalueita (VL) Virtaojan ympäristöön ja Kärnänpuistoon. Puistoaluetta (VP) on Kaakonpuistossa Metsokankaantien pohjoispuolella.

Kärnänpuiston lähivirkistysalueelle on esitetty rp-merkinnällä palstaviljelyalueeksi varatun alueen osa. Palstaviljelyalueen yhteyteen on osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka (p). Palstaviljelyalueen länsipuolelle on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä

tukiasematiloja. Virtaojan ympäristön lähivirkistysalueelle on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.

5.7.3 Kolmiomääräys

Asemakaavan yhteydessä on valmisteltu kolmiomääräys (kaa5), joka sisältää määräyksiä kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, piha-alueista, hulevesistä, happamista sulfaattimaista, melusta, autojen pysäköinnistä ja polkupyörien pysäköinnistä. Kolmiomääräys koskee korttelialueita ja sen sisältö on kuvattu tekstissä seuraavaksi.

KAUPUNKIKUVA JA ARKKITEHTUURI

Rakennuksen ja katokset yhteenlaskettuina saavat peittää tontin pinta-alasta enintään 35 %. Rajoitus voidaan ylittää katosten osalta, mikäli katos toteutetaan kasvikattona.

Kortteleissa 202 ja 205 tontin rakennusten päämassan tulee sijoittua moottoritien varteen. Rakennuksen päämassan julkisivu tulee rakentaa merkittävältä osalta kiinni (vähintään 50 %) moottoritien puoleiseen rakennusalan rajaan ja tämän julkisivunosan korkeuden tulee olla vähintään 9 m maan pinnasta. Rakennusten tulee muodostaa edustava ja yhtenäinen julkisivupinta moottoritielle päin. Rakennusten suurten julkisivupintojen tulee olla vaaleita. Korostusvärejä voidaan käyttää pienemmissä julkisivun osissa, kuten sisäänkäyntien yhteydessä.

Korttelissa 202 moottoritielle suuntautuvasta julkisivusta tulee vähintään 30 % olla lasipintaa. Jos julkisivun yhtenäinen pituus moottoritien puolella ylittää 60 metriä, tulee julkisivu jakaa osiin esim. sisäänvedetyllä julkisivun osalla, aukotuksella tai vaihtelevalla julkisivukäsittelyllä.

Korttelissa 203 rakennuksen tai rakennusten päämassan tulee sijoittua Metsokankaantien varteen. Rakennuksen julkisivu tulee rakentaa merkittävältä osalta kiinni (vähintään 50 %) Metsokankaantien puoleiseen rakennusalan rajaan. Rakennuksen tulee muodostaa Metsokankaantien suuntaan miellyttävää ja vaihtelevaa kaupunkikuvaa. Jos julkisivun yhtenäinen pituus Metsokankaantien suuntaan ylittää 40 metriä, tulee julkisivu jakaa osiin esim. sisäänvedetyllä julkisivun osalla, aukotuksella tai vaihtelevalla julkisivukäsittelyllä.

Korttelin 202 tontilla 1 ja korttelissa 205 yleisen jalankulku- ja pyöräilyreitien varrelle sijoittuvan julkisivun jäsentelyssä tulee huomioida jalankulkijan näkökulma muodostamalla miellyttävää ja vaihtelevaa kaupunkikuvaa.

Ilmanvaihtokonehuoneet sekä muut tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Rakennusten katoille tai julkisivuihin suunniteltavat aurinkoenergian keräämiseen tai tuottamiseen liittyvät laitteet ja rakenteet tulee sovittaa osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Julkisivuun kiinnitettävien mainoslaitteiden tulee olla yhtenäisesti ja laadukkaasti toteutettuja. Jos rakennukseen sijoittuu useita yrityksiä, tulee niiden mahdolliset mainokset koota julkisivussa yhteen kohtaan.

SISÄÄNKÄYNNIT

Rakennuksissa tulee olla selkeät ja katetut sisäänkäynnit sisääntuloalueineen, joissa tulee käyttää istutuksia sekä laadukkaita pintamateriaaleja. Rakennuksen sisäänkäyntejä tulee korostaa esimerkiksi sisäänkäyntikatoksin. Myymälätilojen sisäänkäynnit on sijoitettava asiakaspihan suuntaan.

MAINOSTORNIT JA -LAITTEET

Tontille saa rakentaa yhden enintään 20 m korkean mainostornin.

Rakennusten julkisivuihin tai tonteille sijoitettavat mainoskyltit, -laitteet, -rakenteet ja -tornit eivät saa heikentää liikenneturvallisuutta tai vaikeuttaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja laadukkaan ympäristön toteutumista. Mainoslaitteiden sijainti, koko, malli ja kirkkaus tulee sovittaa rakennuksiin ja ympäristöön, eikä niistä saa aiheutua häiriötä tai haittaa ympäristöön.

Rakennusalan ulkopuolelle saa perustellusti sijoittaa enintään 5 m korkeita ja 4 m leveitä mainoskylttejä, -laitteita tai -rakenteita.

HUOLTOJÄRJESTELYT

Huoltopihat tulee toteuttaa osana tontin rakennettua kokonaisuutta. Jätehuoltotilat on sijoitettava huoltopihan yhteyteen. Huoltopihat eivät saa avautua kaupunkikuvallisesti merkittävään suuntaan, kuten moottoritille tai saapumissuuntaan. Kulkuaukot suljetaan julkisivuun sopivilla porteilla, ovilla tai vastaavilla. Huoltopihalla syntyvän melun ja hajun leviäminen ympäristöön on eslettävä rakenteilla ja muilla tarvittavilla toimenpiteillä.

Ennen rakentamisluvan myöntämistä luvan hakijan tulee esittää erillinen suunnitelma ja selvitys huoltoliikenteen, tavarankuljetuksen ja vastaanottoaikojen, kuormaustilojen sekä jätehuollon järjestelyistä, niiden sijainnista ja riittävydestä.

Aitaamaton ja kattamaton ulkovarastointi on kielletty. Vähittäiskaupan tavarankuljetus, esimerkiksi kausituotteiden lyhytkestoinen ja rajatulla piha-alueella tapahtuva, ulkovarastointi ja kauppa on sallittu rakennusluvassa osoitetulla alueella.

Korttelialueelle saa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia tarpeellisia katoksia ja varastoja. Katosten ja varastojen tulee olla alisteisia suhteessa päärakennukseen ja mukailla päärakennuksen arkkitehtuuria soveltuvin osin. Katoksia ei ole sallittua rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

AUTOPAIKKAVELVOITTEET

paljon tilaa vaativan erikoistavarankuljetuksen kauppa 1 ap / 50 k-m²

muut vähittäiskaupan tilat 1 ap / 25 k-m²

muut liiketilat 1 ap / 50 k-m²

toimistot ja tukkukauppa 1 ap / 70 k-m²

tuotanto-, korjaamo- ja muut vastaavat tilat 1 ap / 100 k-m²

Liikkumisesteisten autopaikkoja tulee toteuttaa yksi kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.

PYÖRÄPAIKKAVELVOITTEET

liiketilat 1 pp/150 km²

toimistotilat 1 pp/80 km²

Pyöräpysäköintipaikat tulee toteuttaa sisäänkäyntien yhteyteen. Pyöräpysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia ja sääsuojattuja.

PIHA-ALUEET

Tonteille on rakentamisluvan yhteydessä esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien johtamissuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Tonttien vihertehokkuusluvun tulee täyttää Oulun vihertehokkuuden vähimmäiskertoimien vaatimukset.

Kortteleiden tulee olla ilmeeltään kaupunkimaisia ja laadukkaita.

Erilaisia pintamateriaaleja tulee käyttää jäsentelemään piha-alueen toimintoja. Liikennejärjestelyt kuten asiakaspysäköinti, henkilökunnan pysäköinti, jalankulkualueet ja huoltoliikenne tulee jäsenellä eri pintamateriaalein, istutuksin ja rakennelmin siten, että alueet erottuvat toistaan. Erityisesti jalankulkijoille tarkoitetut reitit ja alueet on syytä erottaa muusta piha-alueesta. Sisäänkäynneiltä on järjestettävä esteettömät ja turvalliset kulkuyhteydet pysäköintialueelle ja yleisille jalankulun väylille.

Laajat pysäköintialueet tulee jakaa istutuksilla pienempiin osiin.

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajoteinä, huoltopihana tai pysäköintiin, on istutettava kasvuolosuhteisiin sopivia ja monipuolisia paikallisia lajeja suosien.

Istutettaville alueen osille tulee muun kasvillisuuden lisäksi istuttaa myös puita.

Rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida ilmastonmuutoksen myötä äärevöityvät sade-, tuuli- ja lämpötilavaikutukset. Tonteilla tulee osoittaa riittävät lumitilat, jotka eivät voi sijaita tulvareittien päällä.

Tontit tulee aidata.

HULEVEDET

Tonteilla tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita sekä suosia vettä läpäiseviä tai puoli-läpäiseviä pintoja. Tonteilla on pyrittävä johtamaan kattovedet sadepuutarhoihin tai painanteisiin ja suosittava kasvikattoja.

Ajoteiden, pysäköintialueiden ja huoltopihojen hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista on purku hulevesiverkostoon.

Tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla. Viivytyrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla ylivuoto.

Hulevesien laatua ja määrää tulee hallita rakentamisen aikana siten, ettei hulevesien määrä kasva ja laatu huonone alueen nykytilaan verraten.

HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitteluratkaisuihin.

Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnitteluissa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvyydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellareita.

MELU

Liikenneväylien melu ja siitä aiheutuva ääneneristystarve tulee huomioida suunniteltavan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan. Ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuvan melutason sisällä tulee alittaa melun keskiäänitason päiväohjearvo, joka on opetus- ja kokoontumistiloissa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa 45 dB.

5.7.4 Yleismääräys

Kaavatyön yhteydessä on laadittu yleismääräys, joka koskee asemakaava-alueen katu-, puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueita. Näillä alueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

VIHERALUEET

Lähivirkistys- ja suojaviheralueilla tulee pyrkiä säilyttämään olemassa olevaa kasvillisuutta.

Virtaojan uoma ja sen varrella oleva kasvillisuus säilytetään niiltä osin, kun niihin ei kohdistu hulevesialtaiden rakentamisen vaikutuksia.

KATUALUEET

Metsokankaantien ajoradan eteläpuolelle tulee istuttaa katualueelle puita. Metsokankaantien katualueeseen kuuluva vihertasku tulee toteuttaa puistomaisena.

Metsokankaankujalle sekä alueen eteläosaan sijoittuvan jalankulkua ja pyöräilyä varten varatun reitin varrelle tulee istuttaa puita.

Katualueiden hulevedet tulee pyrkiä käsittelemään laadullisesti ennen purkua hulevesiverkoston johtamalla ne viherpainanteisiin, joista on purku hulevesiverkoston.

Hulevesien laatua ja määrää tulee hallita rakentamisen aikana siten, ettei hulevesien määrä kasva ja laatu huonone alueen nykytilaan verraten.

KUNNALLISTEKNIikka

Kunnallistekniikan rakennukset ja laitteet eivät saa korostua merkittävästi ympäristössä.

MAAPERÄ JA HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitteluratkaisuihin.

Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnitteluissa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvytydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

MAANLÄJITYS

EV-alueita voidaan käyttää alueen rakentamisessa syntyvien ylijäämämaiden läjittämiseen. Läjityksessä on huomioitava potentiaalinen hapan sulfaattimaa happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi sekä luonto- ja maisema-arvot. Läjittämisestä tulee laatia ohjeellinen suunnitelma, jossa otetaan kantaa tulevaan virkistyskäyttöön, maisemointiin ja happamien valumavesien hallintaan. Happamien sulfaattimaiden läjittäminen edellyttää ympäristölupaa. Muiden maamassojen osalta lupatarve on selvitettävä erikseen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

VALAISTUS

Yleisten alueiden valaistuksen tulee olla energiatehokasta, eikä se saa muodostaa häiriövaloa.

MELU

EV- ja VL-alueille, joilla ulkomelun yöajan keskiäänitaso ylittää 50 dB, ei saa rakentaa oleskelu- ja virkistystoimintoja, kuten leikkipuistoja ja ulkokuntosaleja. Alueiden läpi saa kulkea reittejä.

5.8 Nimistö

Nimistötoimikunta on päättänyt kaava-alueen uuden kadun nimestä kokouksessaan 14.11.2025 § 19. Uuden asemakaava-alueen kadun nimeksi tulee Metsokankaankuja. Esityksen mukainen nimi viedään kaavakartalle, ja siitä voi antaa palautetta kaavan nähtävilläolojen aikana. Nimi hyväksytään asemakaavan hyväksymiskäsittelyssä.

6. Asemakaavan toteutus

Alue toteutetaan Oulun kaupungin maankäytön toteuttamisohjelman mukaisesti. Asemakaavan mukainen rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan tultua voimaan.

Oulussa 7. päivänä huhtikuuta 2026

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Aino Valtavaara
kaavoitusarkkitehti



LIITE 1.

Kaakkurin keskuksen eteläosan maankäytön suunnittelu

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaakkurin kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on osoittaa alueelle tontteja työpaikoille ja palveluille. Maankäytön suunnittelussa noudatetaan Uuden Oulun yleiskaavan maankäytön periaatteita sekä hyödynnetään Perävainion ja Kaakkurin kaupunginosien alueille laadittua Oulunportin maankäytön, liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelmaa vuodelta 2018. Asemakaava on Oulun maankäytön toteuttamishjelman tavoitteiden mukainen. Tarkoitus on, että asemakaava on vahvistettu vuonna 2027.



Kuva 1. Kartalle on rajattu punaisella ehjällä viivalla asemakaavan muutosalue. Kartalle on rajattu punaisella katkoviivalla asemakaavan vaikutusalue.

Tämä asiakirja on osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antamiseen löytyy myöhemmin tästä asiakirjasta.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä Oulun kaupungin verkkosivulla osoitteessa: <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet>

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564–2581**

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kaakkurin kaupunginosassa Kaakkurin keskuksen eteläpuolella moottoritien varrella. Alueen pinta-ala on noin 11 ha. Aluetta rajaavat lounaasta Pohjantie, luoteesta Oulunportintie, koillisesta Metsokankaantie ja kaakosta peltoalueet. Alue on rakentamatonta avointa peltoaluetta, jonka poikki kulkee Virtaoja. Alueella sijaitsee Kaakkurin palstaviljelyalue. Lähiympäristössä on työpaikkarakentamista, palveluita, kerrostalo- ja omakotiasuntoja ja peltoalueita.

Tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa työpaikka- ja palvelurakentamisen alueelle. Tarkoituksena on, että alue yhdistää Oulunportin ja Kaakkurin keskuksen alueet toiminnallisesti toisiinsa. Kaupunkikuvan korkea laatu on alueen suunnittelussa keskeistä, sillä alue sijaitsee näkyvällä paikalla moottoritieltä saavuttaessa. Hanke on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.



Kuva 2. Ilmakuvaan on rajattu punaisella ehjällä viivalla asemakaavan muutosalue.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana ovat muun muassa kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, yrityksiin sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan maisemaselvitys, luontoselvitys, liikenne- ja meluselvitys, hulevesiselvitys ja tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat



Asemakaavoitettava alue on Oulun kaupungin omistuksessa. Korttelia ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 2.12.2013), Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 7.12.2016) ja Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 11.6.2018).

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa asemakaavan muutosalue kuuluu Oulun seudun laatukäytävään (kk-5). Kyseisellä merkinnällä osoitetaan Oulun lentoaseman, kaupungin keskustan, yliopiston ja muiden Oulun kaupunkiseudun suurten työpaikka- ja palvelualueiden välistä, kaupunkimaisesti rakennettavaa tie- ja yritys ympäristön vyöhykettä.

Uuden Oulun yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (hyväksytty 18.4.2016) suunnittelualueelle on osoitettu merkinnät työpaikka-alueesta (TP), virkistysalueesta (V) ja suojaviheralueesta (EV). Lisäksi Uuden Oulun yleiskaavassa on osoitettu suunnittelualueen pohjoisosaan kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK) ja pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).

Yleiskaavan mukaan työpaikka-alue (TP) varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, palveluille ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.

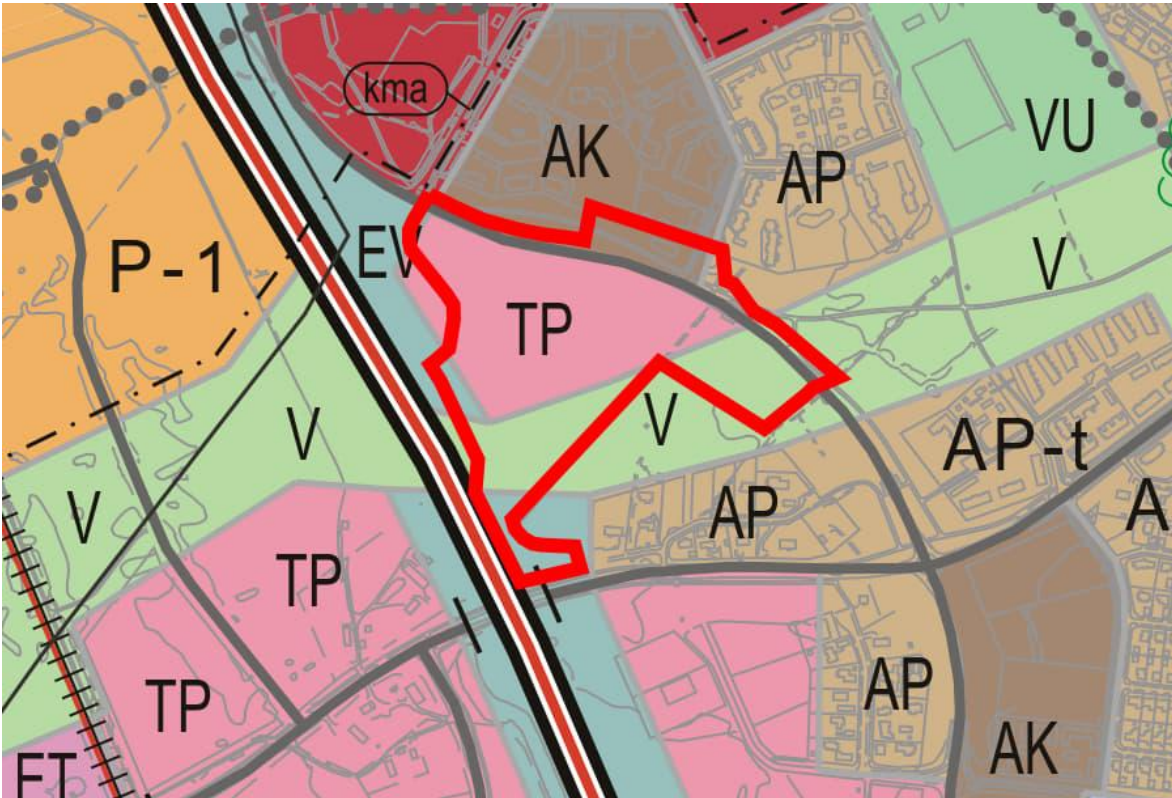
Yleiskaavan mukaan virkistysalue (V) varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyöluupa.

Yleiskaavan mukaan suojaviheralueelle (EV) saa sijoittaa meluvalleja, meluaitoja ja muita rakenteita ja istutuksia, jotka suojaavat viereisiä alueita liikenteen tai muun toiminnan aiheuttamilta haitoilta.

Yleiskaavan mukaan kerrostalovaltainen asuntoalue (AK) varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Yleiskaavan mukaan pientalovaltainen asuntoalue (AP) varataan asuinpientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue kuuluu kaupunkikehittämisen laajentumisvyöhykkeeseen (kake-4), joka muodostuu alhaisen tehokkuuden maankäyttömuodoista. Vyöhykettä kehitetään alueellisesti toiminnoiltaan sekoittuneena, erityisesti tilaa vaativien palvelujen ja työpaikkatoimintojen sekä pientalovaltaisen asumisen kaupunkiympäristönä. Laajentumisvyöhykkeen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota keskusten kaupunkikuvan parantamiseen, maankäytön tehostamiseen joukkoliikenteen pysäkkien ja keskusten läheisyydessä sekä yhtenäiseen viher- ja virkistysalueverkkoon.



Kuva 3. Uuden Oulun yleiskaavaotteen päälle on punaisella viivalla rajattu asemakaavan muutosalue.

Viherrakenneselvitys ja yleissuunnitelma

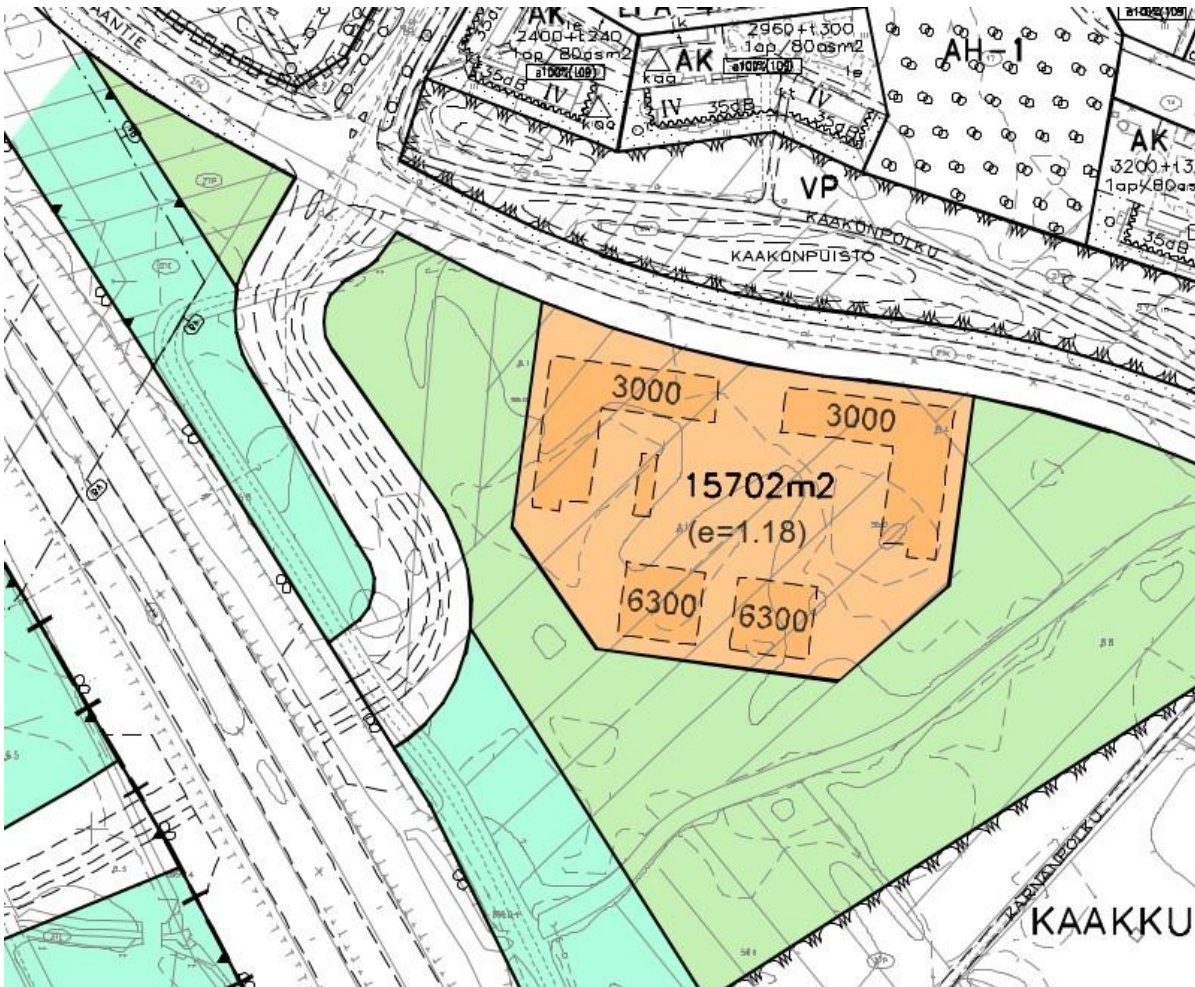
Oulun kaupungin viherrakenneselvitys ja yleissuunnitelma (VISU) on valmistunut vuonna 2025. VISU-suunnitelmassa suunnittelualueen kautta on osoitettu Oulun eteläisimmän viherkehän linjaus. Suunnittelualueen läpi virtaava Virtaaja on esitetty VISU-suunnitelmassa osana uomaverkostoa.

Oulun maankäytön toteuttamishjelma

Oulun maankäytön toteuttamishjelman päivitys vuosille 2026–2030 (MATO) on hyväksytty Oulun kaupunginvaltuustossa 28.4.2025 § 25. MATO-ohjelman mukaan Kaakkurin keskuksen eteläosa soveltuu työpaikkarakentamiseen, kuten toimitiloille ja palveluille, jotka eivät lisää merkittävästi alueen liikennemääriä.

Oulunportin yleissuunnitelma

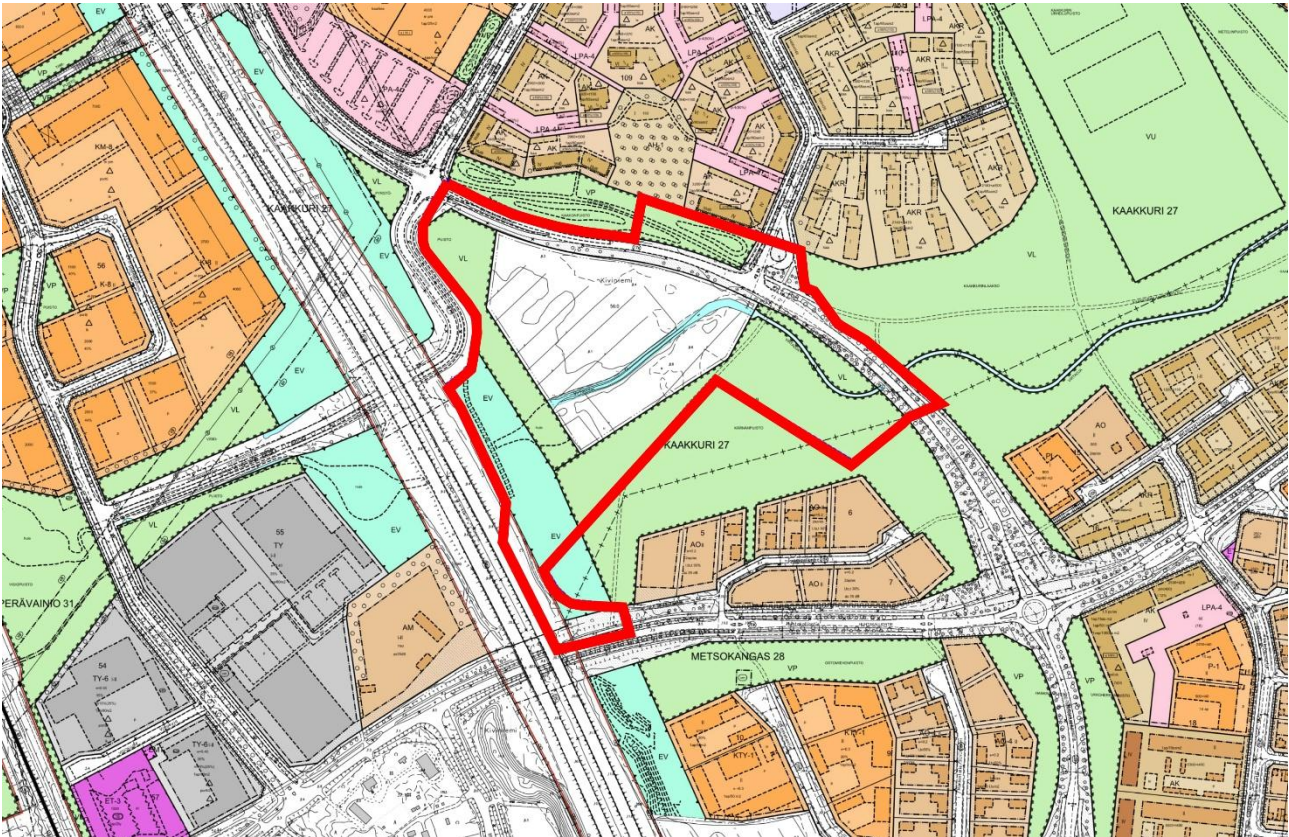
Perävainion ja Kaakkurin kaupunginosien alueille on laadittu Oulunportin maankäytön, liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma, joka on valmistunut vuonna 2018. Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt sen kokouksessaan 26.06.2018 § 330. Yleissuunnitelmassa kaava-alueelle on sijoitettu korttelialue, joka voidaan asemakaavoittaa esimerkiksi toimistokäyttöön. Yleissuunnitelmassa kaava-alueen eteläosassa on säilytetty alueen läpi kulkeva viheryhteys ja sillä virtaava Virtaaja. Rakennusoikeutta on esitetty korttelialueelle 18 600 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta e=1.18. Korttelialueella rakennusten kerrosluvuksi on esitetty 3–8 kerrosta. Toimistorakentamisen autopaikkavelvoitteena on käytetty 1 ap/70 k-m².



Kuva 4. Kuvassa on ote Oulunportin yleissuunnitelman maankäyttökaaviosta vuodelta 2018.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat 564–1650, 564–1759, 564–1851 ja 564–2375. Voimassa olevissa asemakaavoissa on osoitettu suunnittelualueen länsi- ja itäosiin lähivirkistysaluetta (VL) ja pohjoisosaan puistoa (VP). Lisäksi voimassa olevissa asemakaavoissa on osoitettu Pohjantien varteen yleisen tien alue (LT) ja suojaviheralue (EV). Muuten alue on asemakaavoittamatonta.



Kuva 5. Kaavarajaus on esitetty punaisella ehjällä viivalla voimassa olevien asemakaavojen päällä.

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/10401/2023.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 -asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman lopussa on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan

valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun Kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rakennusteollisuus RT Oulun aluetoimisto
- Pohjois-Pohjanmaan Yrittäjät ry
- Oulun Yrittäjät ry
- Caruna Oy
- Digita Towers Oy
- DNA Oyj
- DNA Towers Finland Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Pohjanmaan piiri ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
- Maatilayhtymä Junntila
- Kaakkurin suuralueen yhteistyöryhmä
- Kaakkurin suuralueen asukasyhdistys ry
- Kaakkurin, Metsokankaan ja Oulunlahden lasten ja nuorten osallisuusryhmä KuN, Kaakkurin unohtumattomat Nuoret
- Kaakkurin palstaviljelijät
- Kempeleen kunta

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta 2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen käynnistettiin lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 20.12.2024-20.01.2025. Tänä aikana osallisten oli mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

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

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan keväällä 2026. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu loppuvuodesta 2026, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (alueidenkäyttölaki 191 § ja kuntalaki 137 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.



Lisätietoja suunnittelijoilta:

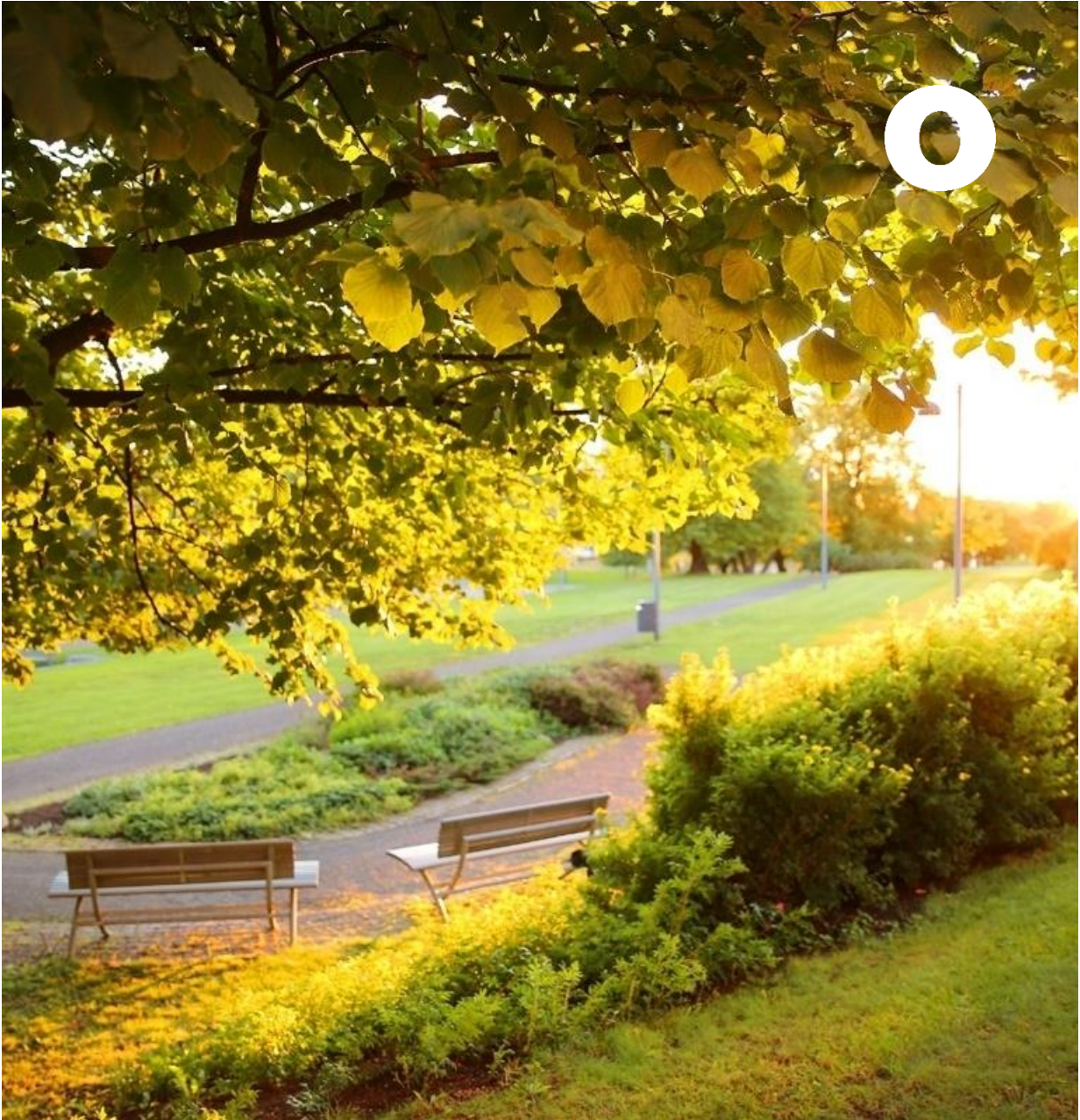
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus:

Kaavoitusarkkitehti Aino Valtavaara (puh. 040 823 1229)

Kaavoitusassistentti Emma Nevalainen (puh. 040 661 2447)

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi



Vuorovaikutusraportti

564–2581 Kaakkurin keskuksen eteläosa

Asemakaavasta annetut palautteet ja niihin laaditut vastineet

Päivitetty 30.01.2026

Sisällys

Vuorovaikutusraportti.....	0
Johdanto	2
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet ja vastineet.....	2
DNA Tower Finland Oy:n palaute.....	2
Kaavoituksen vastine DNA Tower Finland Oy:n palautteeseen	2



Johdanto

Tähän vuorovaikutusraporttiin on koostettu Kaakkurin keskuksen eteläosan asemakaavasta annetut palautteet ja niihin laaditut vastineet. Raportin on koostanut Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoitusyksikkö.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet ja vastineet

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 10.12.2024 § 557 mielipiteiden jättämistä varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.12.2024-20.1.2025. Palautteita saapui 1 kpl, joka on kuvattu tekstissä seuraavaksi.

DNA Tower Finland Oy:n palaute

DNA Tower näkee tarpeelliseksi huomioida mobiiliverkkojen tarpeisiin soveltuvan tukiasemamaston ja laittilan sijoittamisen mahdollistaminen vireillä olevaan asemakaavan EMT-alueena. Tukiasemalle ja laittilalle tulisi varata noin 100–150 m² alue. Tämän tyyppiselle alueelle tukiaseman korkeuden vaatimuksena on noin 40–50 m ja laittilan koko n. 10–15 m². Laittilamme palvelee tarvittaessa myös kiinteän verkon tarpeisiin.

Kaavoituksen vastine DNA Tower Finland Oy:n palautteeseen

Asemakaavatyön yhteydessä tutkitaan sopivaa paikkaa tukiasemamastolle ja laittilalle.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

- 23. KL Liikerakennusten korttelialue.
- 33. VP Puisto.
- 34. VL Lähivirkistysalue.
- 46. LT Maantien alue.
- 68. EV Suojaviheralue.
- 82. 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- 84. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- 89-1. Ohjeellinen tontin raja.
- 93. **205** Korttelin numero.
- 94-1. **1** Ohjeellisen tontin numero.
- 95. **METSOKANKAAN** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 96. **2400** Rakennusoikeus kerrosalanelometriini.
- 99-7. **tu, ko 30%** Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalle sallittua kerrosalasta saadaan käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto-, korjaamo- ja muita vastaavia tiloja varten.
- 100. **II** Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 113. Rakennusala.
- 113-101. Ohjeellinen rakennusala.
- 113-7. emt Rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja.
- 113-17. et Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevia rakennuksia.
- 129. ↓ Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- 130-1. ei pm Merkintä osoittaa korttelialueen, johon ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.
- 135-1. Istutettava puurivi.
- 135-101. Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puuta.
- 136. Katu.
- 140-101. Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- 147. Ajoyhteys.
- 147-101. Ohjeellinen ajoyhteys.
- 151-101. Ohjeellinen pysäköimispaikka.
- 159. Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoiluttamää.
- 190-34. Paistaviljelyalueeksi varattu alueen osa.
- 190-113. Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
- 200-57. lk Merkinnällä varustettu korttelialue kuuluu Oulun seudun laatuikäytävään. Alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee olla erityisen laadukasta.
- 200-xx. kaa5 Merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: KL-tonteilla toiminta ei saa aiheuttaa paljon asiaksien ja työpaikkaliikennettä.

KAUPUNKIKUVUA JA ARKKITEHTUURI
Rakennuksen ja katokset yhteensä koostuvat saavat peittää tontin pinta-alasta enintään 35 %. Rajat voidaan ylittää katosten osalta, mikäli katot toteutetaan kasvikkatona.

Korttelissa 202 ja 205 tontin rakennusten päämassan tulee sijoittua moottorin varteen. Rakennuksen päämassan julkisivu tulee rakentaa merkittäväällä osalla (vähintään 50 %) kiinni moottorin puoleiseen rakennusalan rajaan. Rakennuksen tulee muodostaa Metsokankaantien suuntaan miellyttävää ja vaihtelevaa kaupunkikuvaa. Jos julkisivun yhtenäinen pituus Metsokankaantien suuntaan ylittää 40 metriä, tulee julkisivu jakaa osiin esim. sisäänvedetyillä julkisivun osalla, aukotuksella tai vaihtelevalla julkisivukäsitteilyllä.

ILMANVAIKOTUKSET
Ilmanvaihtokonehuoneet sekä muut tekniset tilat ja laitteet tulee suodattaa osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Rakennusten katolle tai julkisivuihin suunniteltavat aurinkoenergian keräämiseen tai tuottamiseen liittyvät laitteet ja rakenteet tulee sovitaa osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Julkisivun kiinnitettävien mainoslaiteiden tulee olla yhtenäisesti ja laadukkaasti toteutettuja. Jos rakennukseen sijoituu useita yrityksiä, tulee niiden mahdolliset mainokset koota julkisivussa yhteen kohtaan.

SISÄÄNKÄYNNIT
Rakennuksissa tulee olla selkeät ja katutut sisäänkäynnit sisäänulotuoliineen, joissa tulee käyttää istutuksia sekä laadukkaita pintamateriaaleja. Rakennuksen sisäänkäyntiä tulee korostaa esimerkiksi sisäänkäyntikatoksiin. Myymälätilojen sisäänkäynnit on sijoitettava asiakaspihan suuntaan.

MAINOSTORNIT JA -LAITTEET
Tontille saa rakentaa yhden enintään 20 m korkean mainostornin.

Rakennusten julkisivuihin tai tontille sijoitettavat mainoskyltit, -laitteet, -rakenteet ja -tornit eivät saa heikentää liikenneturvallisuutta tai vaikeuttaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja laadukkaan ympäristön toteutumista. Mainoslaiteiden sijainti, koko, malli ja kirkkuus tulee sovitaa rakennuksiin ja ympäristöön, eikä niistä saa aiheutua häiriötä tai häiritä ympäristöön.

Rakennusalan ulkopuolelle saa perustellusti sijoittaa enintään 5 m korkeita ja 4 m leveitä mainoskylttejä, -laitteita tai -rakenteita.

HUOLTOAJARJESTELUT
Huoltopihat tulee toteuttaa osana tontin rakennettua kokonaisuutta. Jätehuoltotilat on sijoitettava huoltopihan yhteyteen. Huoltopihat eivät saa avautua kaupunkikuvallisesti merkittävään suuntaan, kuten moottoritielle tai saapumis-suuntaan. Kulkukaivot suljetaan julkisivun sopivilla portteilla, ovilla tai vastaavilla. Huoltopihalla syntyvän melun ja hajun leviämisen ympäristöön on sijoitettava rakenteilla ja muilla tarvittavilla toimenpiteillä.

Ennen rakentamisluvan myöntämistä luvan hakijan tulee esittää erillinen suunnitelma ja selvitys huoltoliikenteen, tavaran lastaus- ja vastaanottoaika- ja vastuuohjelmien, kuormausliikkeen ja jätteenhoiton järjestelystä, niiden sijainnista ja riittävästä.

Aitaamaton ja kattamaton ulkoverasto on kielletty. Vähittäiskaupan tavaran perustelu, esimerkiksi kaustiloitteen yhteyteen ja rajatulla pihalla tapahtuva, ulkoverasto on kielletty ja kauppa on sallittu rakennusluvassa osoitetulla alueella.

Korttelialueella saa rakentaa käyttökäytössä palvelevia tarpeellisia katoksia ja varastoja. Katosten ja varastojen tulee olla esteettisiä suhteissa päärakennukseen ja muulla päärakennuksen arkkitehtuuria soveltuvin osin. Katoksia ei ole sallittu rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

AUTOPAIKKAVELVOITTEET
pajon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa 1 ap / 50 k-m²
muut vähittäiskaupan tilat 1 ap / 25 k-m²
muut liikkeet 1 ap / 50 k-m²
tornit ja tukka-kauppa 1 ap / 70 k-m²
tuotanto-, korjaamo- ja muut vastaavat tilat 1 ap / 100 k-m²

Liikkuemiseisten autopaiikkoja tulee toteuttaa yksi kutakin alkavaa 50 autopaiikkaa kohti.

PYÖRÄPAIKKAVELVOITTEET
liikkeet 1 pp/150 km²
toimistotilat 1 pp/80 km²

Pyöräpysäköintipaikat tulee toteuttaa sisäänkäyntien yhteyteen. Pyöräpysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia ja sääsuojujattuja.

PIHA-ALUEET
Tontille on rakentamisluvan yhteydessä esitettävä vihersuunnitelun asiantuntijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien johtamissuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Tonttien vihertehokkuusluvun tulee täyttää Oulun vihertehokkuuden vähimmäiskertoimen vaatimukset.

Korttelien tulee olla ilmeittäin kaupunkimaisia ja laadukkaita.

Eriaisia pintamateriaaleja tulee käyttää jäsentelemään pihan alueen toimintoja. Liikennejärjestelyt kuten asiakaspysäköinti, henkilökunnan pysäköinti, jalankulualueet ja huoltoliikenne tulee jäsentellä eri pintamateriaalein, istutuksin ja rakennelmin siten, että alueet erottuvat toisistaan. Erityisesti jalankulkijalle tarkoitettui reitit ja alueet on syytä erottaa muusta pihan-alueesta. Sisäänkäyntiä on järjestettävä esteettömästi ja turvaliset kulkuyhteydet pysäköintialueille ja yleisille jalankulun väylille.

Laajat pysäköintialueet tulee jakaa istutuksia pienempiin osiin.

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajotein, huoltopihana tai pysäköintiin, on istutettava kasvuolosuhteisiin sopivia ja monipuolisia paikallisia lajeja suosien.

Istutettaville alueen osille tulee muun kasvillisuuden lisäksi istuttaa myös puuta.

Rakennusten ja pihan-alueiden suunnittelussa tulee huomioida ilmastomuutoksen myötä säätötyylit sade-, tuuli- ja lämpötilavaikutukset. Tonteilla tulee osoittaa riittävät lumitilat, jotka eivät voi sijaita tulvareittien päällä.

TONTIT TULEE AIDATA.

HULEVEDEET
Tontilla tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheraluetta sekä suosia vettä läpäiseviä tai puoli-läpäiseviä pintoja. Tonteilla on pyrittävä johtamaan kattovedet sadeputkarihoihin tai painanteisiin ja suositava kasvikkatoja.

Ajoteiden, pysäköintialueiden ja huoltopihojen hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista on purku hulevesiverkostoon.

Tontin vettä läpäisemättömillä pinoilla tulevia hulevesiä tulee viivytellä tontilla. Viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemättömät pinta. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla ylivuoto.

Hulevesien laatua ja määrää tulee hallita rakentamisen aikana siten, ettei hulevesien määrä kasva ja laatu huonone alueen nykytilaan verraten.

HAPPAMAT SULFAATTIMAT
Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintymisen ja niiden vaikutus suunniteltuihin. Happamuusriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaldoissa ja maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatusyhteydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamuusriskien ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellareita.

Korttelissa 202 moottorille suuntautavasta julkisivusta tulee vähintään 30 % olla lasipintaa. Jos julkisivun yhtenäinen pituus moottorin puolelta ylittää 60 metriä, tulee julkisivu jakaa osiin esim. sisäänvedetyillä julkisivun osalla, aukotuksella tai vaihtelevalla julkisivukäsitteilyllä.

Korttelissa 203 rakennuksen tai rakennusten päämassan tulee sijoittua Metsokankaantien varteen. Rakennuksen julkisivu tulee rakentaa merkittäväällä osalla (vähintään 50 %) kiinni Metsokankaantien puoleiseen rakennusalan rajaan. Rakennuksen tulee muodostaa Metsokankaantien suuntaan miellyttävää ja vaihtelevaa kaupunkikuvaa. Jos julkisivun yhtenäinen pituus Metsokankaantien suuntaan ylittää 40 metriä, tulee julkisivu jakaa osiin esim. sisäänvedetyillä julkisivun osalla, aukotuksella tai vaihtelevalla julkisivukäsitteilyllä.

Korttelin 202 tontilla 1 ja korttelissa 205 yleisen jalankulku- ja pyöräilyreitien varrella sijoitettavien julkisivun jäsentelyssä tulee huomioida jalankulun näkökulma muodostamalla miellyttävää ja vaihtelevaa kaupunkikuvaa.

Ilmanvaihtokonehuoneet sekä muut tekniset tilat ja laitteet tulee suodattaa osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Rakennusten katolle tai julkisivuihin suunniteltavat aurinkoenergian keräämiseen tai tuottamiseen liittyvät laitteet ja rakenteet tulee sovitaa osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Julkisivun kiinnitettävien mainoslaiteiden tulee olla yhtenäisesti ja laadukkaasti toteutettuja. Jos rakennukseen sijoituu useita yrityksiä, tulee niiden mahdolliset mainokset koota julkisivussa yhteen kohtaan.

SISÄÄNKÄYNNIT
Rakennuksissa tulee olla selkeät ja katutut sisäänkäynnit sisäänulotuoliineen, joissa tulee käyttää istutuksia sekä laadukkaita pintamateriaaleja. Rakennuksen sisäänkäyntiä tulee korostaa esimerkiksi sisäänkäyntikatoksiin. Myymälätilojen sisäänkäynnit on sijoitettava asiakaspihan suuntaan.

MAINOSTORNIT JA -LAITTEET
Tontille saa rakentaa yhden enintään 20 m korkean mainostornin.

Rakennusten julkisivuihin tai tontille sijoitettavat mainoskyltit, -laitteet, -rakenteet ja -tornit eivät saa heikentää liikenneturvallisuutta tai vaikeuttaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja laadukkaan ympäristön toteutumista. Mainoslaiteiden sijainti, koko, malli ja kirkkuus tulee sovitaa rakennuksiin ja ympäristöön, eikä niistä saa aiheutua häiriötä tai häiritä ympäristöön.

Rakennusalan ulkopuolelle saa perustellusti sijoittaa enintään 5 m korkeita ja 4 m leveitä mainoskylttejä, -laitteita tai -rakenteita.

HUOLTOAJARJESTELUT
Huoltopihat tulee toteuttaa osana tontin rakennettua kokonaisuutta. Jätehuoltotilat on sijoitettava huoltopihan yhteyteen. Huoltopihat eivät saa avautua kaupunkikuvallisesti merkittävään suuntaan, kuten moottoritielle tai saapumis-suuntaan. Kulkukaivot suljetaan julkisivun sopivilla portteilla, ovilla tai vastaavilla. Huoltopihalla syntyvän melun ja hajun leviämisen ympäristöön on sijoitettava rakenteilla ja muilla tarvittavilla toimenpiteillä.

Ennen rakentamisluvan myöntämistä luvan hakijan tulee esittää erillinen suunnitelma ja selvitys huoltoliikenteen, tavaran lastaus- ja vastaanottoaika- ja vastuuohjelmien, kuormausliikkeen ja jätteenhoiton järjestelystä, niiden sijainnista ja riittävästä.

Aitaamaton ja kattamaton ulkoverasto on kielletty. Vähittäiskaupan tavaran perustelu, esimerkiksi kaustiloitteen yhteyteen ja rajatulla pihalla tapahtuva, ulkoverasto on kielletty ja kauppa on sallittu rakennusluvassa osoitetulla alueella.

Korttelialueella saa rakentaa käyttökäytössä palvelevia tarpeellisia katoksia ja varastoja. Katosten ja varastojen tulee olla esteettisiä suhteissa päärakennukseen ja muulla päärakennuksen arkkitehtuuria soveltuvin osin. Katoksia ei ole sallittu rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

AUTOPAIKKAVELVOITTEET
pajon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa 1 ap / 50 k-m²
muut vähittäiskaupan tilat 1 ap / 25 k-m²
muut liikkeet 1 ap / 50 k-m²
tornit ja tukka-kauppa 1 ap / 70 k-m²
tuotanto-, korjaamo- ja muut vastaavat tilat 1 ap / 100 k-m²

Liikkuemiseisten autopaiikkoja tulee toteuttaa yksi kutakin alkavaa 50 autopaiikkaa kohti.

PYÖRÄPAIKKAVELVOITTEET
liikkeet 1 pp/150 km²
toimistotilat 1 pp/80 km²

Pyöräpysäköintipaikat tulee toteuttaa sisäänkäyntien yhteyteen. Pyöräpysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia ja sääsuojujattuja.

PIHA-ALUEET
Tontille on rakentamisluvan yhteydessä esitettävä vihersuunnitelun asiantuntijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien johtamissuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Tonttien vihertehokkuusluvun tulee täyttää Oulun vihertehokkuuden vähimmäiskertoimen vaatimukset.

Korttelien tulee olla ilmeittäin kaupunkimaisia ja laadukkaita.

Eriaisia pintamateriaaleja tulee käyttää jäsentelemään pihan alueen toimintoja. Liikennejärjestelyt kuten asiakaspysäköinti, henkilökunnan pysäköinti, jalankulualueet ja huoltoliikenne tulee jäsentellä eri pintamateriaalein, istutuksin ja rakennelmin siten, että alueet erottuvat toisistaan. Erityisesti jalankulkijalle tarkoitettui reitit ja alueet on syytä erottaa muusta pihan-alueesta. Sisäänkäyntiä on järjestettävä esteettömästi ja turvaliset kulkuyhteydet pysäköintialueille ja yleisille jalankulun väylille.

Laajat pysäköintialueet tulee jakaa istutuksia pienempiin osiin.

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajotein, huoltopihana tai pysäköintiin, on istutettava kasvuolosuhteisiin sopivia ja monipuolisia paikallisia lajeja suosien.

Istutettaville alueen osille tulee muun kasvillisuuden lisäksi istuttaa myös puuta.

Rakennusten ja pihan-alueiden suunnittelussa tulee huomioida ilmastomuutoksen myötä säätötyylit sade-, tuuli- ja lämpötilavaikutukset. Tonteilla tulee osoittaa riittävät lumitilat, jotka eivät voi sijaita tulvareittien päällä.

TONTIT TULEE AIDATA.

HULEVEDEET
Tontilla tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheraluetta sekä suosia vettä läpäiseviä tai puoli-läpäiseviä pintoja. Tonteilla on pyrittävä johtamaan kattovedet sadeputkarihoihin tai painanteisiin ja suositava kasvikkatoja.

Ajoteiden, pysäköintialueiden ja huoltopihojen hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista on purku hulevesiverkostoon.

Tontin vettä läpäisemättömillä pinoilla tulevia hulevesiä tulee viivytellä tontilla. Viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemättömät pinta. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla ylivuoto.

Hulevesien laatua ja määrää tulee hallita rakentamisen aikana siten, ettei hulevesien määrä kasva ja laatu huonone alueen nykytilaan verraten.

HAPPAMAT SULFAATTIMAT
Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintymisen ja niiden vaikutus suunniteltuihin. Happamuusriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaldoissa ja maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatusyhteydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamuusriskien ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellareita.

MELU
Likenneyävien melu ja siitä aiheutuva äänenergiatavara tulee huomioida suunniteltavan rakennuksen käyttöolosuhteiden mukaan. Ulkoisesta melusta aiheutuvaan melutasoon sisällä tulee alittaa melun keskiäänitaso päiväohjearvo, joka on opetus- ja kokoustilastoissa 35 dB sekä liike- ja toimistotilastoissa 45 dB.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

VIHERALUEET
Lähivirkistys- ja suojaviheralueilla tulee pyrkiä säilyttämään olemassa olevaa kasvillisuutta.

Virtaajan uoma ja sen varrella oleva kasvillisuus säilytettävä niillä osin, kun niihin ei kohdistu hulevesialueiden rakentamisen vaikutuksia.

KATUALUEET
Metsokankaantien ajoradan eteläpuolelle tulee istuttaa katualueelle puuta. Metsokankaantien katualueeseen kuuluva vihertusta tulee toteuttaa puistomaisena.

Metsokankaankujalle sekä alueen eteläosan sijoitettavien jalankulkua ja pyöräilyä varten varatun reitin varrella tulee istuttaa puuta.

Katualueiden hulevedet tulee pyrkiä käsittelemään laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne viherpainanteisiin, joista on purku hulevesiverkostoon.

Hulevesien laatua ja määrää tulee hallita rakentamisen aikana siten, ettei hulevesien määrä kasva ja laatu huonone alueen nykytilaan verraten.

KUNNALLISTEKNIikka
Kunnallistekniikan rakennukset ja laitteet eivät saa korostua merkittävästi ympäristössä.

MAAPERÄ JA HAPPAMAT SULFAATTIMAT
Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintymisen ja niiden vaikutus suunniteltuihin. Happamuusriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaldoissa ja maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatusyhteydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamuusriskien ennaltaehkäisemiseksi.

MAANLÄJITYS
EV-alueita voidaan käyttää alueen rakentamisessa syntyvien ylijäämämuiden läjittämiseen. Läjityksessä on huomioitava potentiaalisten hapen sulfaattimaita happamien sulfaattimaiden esiintymisen ja niiden vaikutus suunniteltuihin. Lajittamisesta tulee laatia ohjeellinen suunnitelma, jossa otetaan kantaa tulevaan virkistyskäyttöön, maisemointiin ja happamien valumavesien hallintaan. Happamien sulfaattimaiden läjittäminen edellyttää ympäristösuojaa. Muiden maamassojen osalta lupatavat on selvitettävä erikseen ennen toimennesteisiin ryhtymistä.

VALAISTUS
Yleisten alueiden valaistuksen tulee olla energiatehokasta, eikä se saa muodostaa häiriövaloa.

MELU
EV- ja VL-alueilla, joilla ulkomelun yöajan keskiäänitaso ylittää 50 dB, ei saa rakentaa oleskelu- ja virkistystoimintoja, kuten leikkipuita ja ulkokuulosaleja. Alueiden läpi saa kulkea reittejä, ja virkistystoimintoja, kuten leikkipuita ja ulkokuulosaleja.

OULUN KAUPUNKI

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAUKKURIN KAUPUNGINOSA
KORTTELIT 202, 203, 204 JA 205, PUISTO-, LÄHIVIRKISTYS-, MAANTIE-, SUOJAVIHER- JA KATUALUEET.

KORTTELEIDEN 203, 204 JA 205 TONTEILLE OSOITETAAN SITOVA TONTTIJAKO.



POHJAKARTTA ON ALUEIDENKÄYTTÖLAIN 54a § MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHTEITA

MITTAKAAVA	1:1000				
POIST.MERK.	1:2000				

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2581 10401/2023	7.4.2026				
SUUNNITTEILIA	KAAVOTOIMITUSKÄSITTELY		PIIRTAJÄ		
N.N.	M.M.		M.M.		
	KAAVOTOIMITTAJA KARI NYKANEN			M.M.	