



208 §

**Asemakaava 564-2620, Jäälin kaupunginosa (Jäälinraitti 8),  
HYVÄKSYTTÄVÄKSI****Dno**

OUKA/1619/10.02.03/2025

**Tiivistelmä**

Asemakaavan muutos koskee Jäälin keskuksen korttelin 38 tonttia nro 3 ja sen koillisreunalla sijaitsevaa jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta. Kaupungin ja hakijan tavoitteita toteuttavalla kaavalla pyritään mahdollistamaan palvelujen säilyminen alueella. Kaavassa osoitetaan liikerakennusten korttelialueen sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun aluevaraukset. Alueella on voimassa sitova tonttijako.

**Päätösesitys**

Yhdyskuntalautakunta:  
- hyväksyy vastineen lausuntoon  
- hyväksyy 27.10.2025 päivätyn asemakaavan.

**Päätös**

Päätösesitys hyväksyttiin.

**Esittelyteksti**

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 12.12.2025 – 19.1.2026. Ehdotuksesta esitettiin yksi lausunto, joka ei edellytä toimenpiteitä eikä vaikuta kaavan sisältöön. Lausunto vastineineen on kaavaselostuksen kohdassa 4.5.3.

Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa. Asemakaavan muutoksesta on laadittu yhteistoiminta- sekä toteuttamissopimus (yhdyskuntalautakunta 24.3.2026 § 141).

Hakijan tavoitteena on asemakaava, joka mahdollistaa ravintolatilojen sekä tarvittaessa muiden liiketilojen rakentamisen. Rakentaminen on tarkoitus toteuttaa vaiheittain.

**Asemakaavan muutos 27.10.2025**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa hakijan tarpeita vastaavien liiketilojen rakentaminen sekä tarvittavien palvelujen säilyminen Jäälin keskuksessa. Asemakaava on suunniteltu siten, että se on toteutettavissa muutoinkin kuin hakijan viitesuunnitelman mukaisin keinoin. Kaava toteuttaa Oulun kaupungin ja hakijan tavoitteita.

Kaavassa osoitetaan aluevaraukset liikerakennusten korttelialueelle (KL) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle kadulle (pp). Asemakaava mahdollistaa monipuolisia liiketiloja sekä hyötyjätteen keräyspisteen Jäälin keskuksen korttelissa 38 tontilla nro 3. KL-korttelialueen tehokkuusluku on 0,3, jolla rakennusoikeutta



muodostuu 1 267 k-m<sup>2</sup>. Kaavan kaupunkikuvalliset tavoitteet on täydennetty kaavaehdotuksen jääli5-määräykseen.

Hakijan suunnittelema tontinkäytöstä aiheutuu muutoksia Jäälinraitin katu- ja ympäristösuunnitelmiin. Asemakaava-alue liitetään ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen Jäälinraitin katusuunnitelman mukaisesti. Ajoneuvoliittymät osoitetaan Jäälinraitilta. Hakijan viitesuunnitelman mukaiset ajoneuvoliittymät katkaisevat kadun kuivatuksen, minkä seurauksena hankkeeseen ryhtyvän täytyy kustannuksellaan varmistaa kadun kuivatus sekä liittymien tieltä siirrettävien istutusalueiden vaihtoehtoiset paikat. Katualueen muutossuunnitelmat eivät sisälly asemakaavatyöhön.

Kaava-alueen pohjoislaidalla sijaitseva jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu on mahdollista toteuttaa Jäälinraitin katu- ja ympäristösuunnitelmien mukaisesti. Alueelle varataan ohjeellinen tulvareitti, jolla varmistetaan hulevesien hallittu purku.

Asemakaava-alueella on voimassa sitova tonttijako.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta.

**Toimivallan peruste** Hallintosääntö 16 § yhdyskuntalautakunnan erityiset tehtävät ja toimivalta, kohta 20. (hyväksyy asemakaavat lukuun ottamatta vaikutuksiltaan merkittäviä asemakaavoja, asemakaavoja, jotka koskevat rakentamislain 9 a luvun mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä asemakaavoja, joissa määrätään kehittämisalueiden nimeämisestä).

**Päätöshistoria** Yhdyskuntalautakunta 8.4.2025 § 189, osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Yhdyskuntalautakunta 17.6.2025 § 315, asemakaavaluonnos  
Yhdyskuntalautakunta 25.11.2025 § 479, kaavaehdotus

**Liitteet** 564-2620 asemakaavaehdotuksen selostus 27.10.2025 (Jäälinraitti 8)  
564-2620 asemakaavaehdotuksen kartta 27.10.2025 (Jäälinraitti 8)  
564-2620 hulevesiselvitys 19.5.2025 (Jäälinraitti 8)

**Oheismateriaali** -

**Esittelijä** Kaupunkiympäristöjohtaja Marko Kilpeläinen

**Valmistelijat** Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti  
Tuomas Teppola, p. 040 629 9898



**Täytäntöönpano-  
tiedot**

Valitusosoitus (asemakaavamuutoksen hyväksyminen)

Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan alueidenkäyttölain 200 § 2. momentin mukaisesti. Otteet hakijalle, palautteen antaneille (MRA 94 §), lupa- ja valvontavirastolle sekä maanmittauslaitokselle.



## VALITUSOSOITUS 208

(asemakaavamuutoksen hyväksyminen ja sen yhteydessä tehty tonttijako)

**Valitusaika 12.5.-11.6.2026**

**Kuulutetaan voimaan 15.6.2026.**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

### Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta:

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

### Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Mikäli valituskirjelmä lähetetään postitse, on se jätettävä postiin niin ajoissa, että se ehtii perille Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden aukioloaikana ennen valitusajan päättymistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 3 momentin mukaan kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon samaan aikaan, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa (kuntalaki 140 §).

Pöytäkirja on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon **11.5.2026**.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

### Valitusviranomainen

Valitus liitteineen on toimitettava Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>.



Valituksen voi tehdä myös osoitteella:

Postiosoite: Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, PL 189, 90101 OULU  
Käyntiosoite: Torikatu 34-40, 90100 Oulu, virka-aika arkisin klo 8.00 - 16.15  
Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao(at)oikeus.fi  
Faksinumero: 029 564 2841 Puhelinnumero: 029 564 2800

Valituksen on oltava perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.



### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksujen suuruudesta löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivulta](#).

### Pöytäkirja

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

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

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 - 15.30.