



Asemakaavan selostus

13.11.2025 päivättyyn ja 26.2.2026 korjattuun Oulun kaupungin Kaijonharjun kaupunginosan korttelia 20 koskevaan asemakaavan muutokseen

(Kalevalantie 5, 7, 9, 11 ja 13)

LÄHIMMÄISKORTTELI

Kaavatunnus 564-2536

Diaarinumero OUKA/6518/10.02.03/2022



Kuva 1. Ilmakuvaote suunnittelualueesta.

Sisältö

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.	Tiivistelmä.....	6
2.1	Asemakaavan sisältö.....	6
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.3	Asemakaavan toteutus	8
3.	Lähtökohdat	9
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	10
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	16
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	26
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	26
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	26
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	26
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	28
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	29
5.	Asemakaavan kuvaus	37
5.1	Kaavan rakenne.....	37
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	39
5.3	Kaavan vaikutukset.....	39
5.4	Ympäristön häiriötekijät	46
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	46
5.6	Nimistö	46
6.	Asemakaavan toteutus	47
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	47
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	47
6.3	Toteutuksen seuranta.....	47

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Kaijonharjun kaupunginosan korttelin 20 tontteja 1, 2, 3, 5 ja 6 sekä katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Kaijonharjun kaupunginosan korttelin 20 tontit 7–13. Tonttijako hyväksytään asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavan nimi:	Lähimmäiskortteli
Kaavatunnus:	564-2536
Kaavan laatija:	Leena Soudunsaari, kaavoitusarkkitehti 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 8.6.2023

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 20.6.2023

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 30.3.2026

Asemakaava on tullut voimaan 13.5.2026

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

Asemakaavamuutoksen tueksi teetetyt selvitykset ja suunnitelmat löytyvät kokonaisuudessaan hankkeen nettisivuilta osoitteesta:

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/lahimmaisikortteli>

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kaijonharjun kaupunginosassa noin viisi kilometriä Oulun keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kaijonraittiin, idässä Ilmarinpolkuun, etelässä Kalevalantiehen ja lännessä Kaijontoriin. Asemakaavan muutosalueen koko on noin 3,5 ha.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 26.2.2026

Liite 3. Asemakaavan muutoksen eri vaiheissa saadut palautteet ja niihin laaditut vastineet

Liite 4. Maankäytön viitesuunnitelmat

Liite 5. Hulevesisuunnitelma

Liite 6. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Tonttijako

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Aiemmin laaditut selvitykset:

- Kaijonharjun keskuksen luontoselvitys, Sitowise Oy, 29.11.2021
- Kaijonharjun monitoimitalon rakennushistoriaselvitys, Adegate Oy, 13.1.2020

Asemakaavan laatimisen yhteydessä tehdyt selvitykset ja suunnitelmat:

- Ympäristöselvitys, Kosteikkomaailma, 20.3.2025
- Puustokartoitus, Morena Oy, 9.5.2025

- Perustamistapalausunto, Morena Oy, 21.2.2023
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Morena Oy, 18.3.2025
- Liikenneselvitys, A-Insinöörit Oy, 12.3.2025
- Melutarkastelu, Promethor Oy, 20.1.2025
- Hömötiaisen elinympäristömallinnus, Oulun yliopisto, 2025
- Viherkerrointarkastelu, ARCO Architecture Company, 13.3.2025
- Lapsivaikutusten arviointi, Oulun kaupunki, 2.5.2025

Listaus muista suunnittelutyötä koskevista lähtötiedoista:

- Kaupunkistrategia Oulu 2030, Oulu, 2024
- Uuden Oulun yleiskaava
- Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma, Oulu, 2014
- Oulun kaupungin ympäristöohjelma 2026, Oulu, 2023
- Linnanmaa-Kaijonharjun kaavaraportti 11.6.2019 ja kaavarunko (564-2360), 26.8.2018
- Lähiöohjelma 2020–2022, ympäristöministeriö
- Tontinluovutuskilpailu 2021, Oulun kaupunki

2. Tiivistelmä

2.1 Asemakaavan sisältö

Asemakaavassa muutetaan korttelin 20 käyttötarkoitusta niin, että se mahdollistaa lähimmäiskorttelin rakentamisen. Samassa yhteydessä tarkistetaan tonttien 3, 5 ja 6 kaavamääräykset. Alueen kehittäminen tukee Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon toteuttamista.

Asemakaavan muutoksen taustalla on Oulun kaupungin vuonna 2021 järjestämä lähimmäiskorttelin tontinluovutuskilpailu, jonka voittanut ehdotus Havas on suunnittelun lähtökohtana. Tontinluovutuskilpailussa haettiin arkkitehtonista ideaa ja toiminnallista sisältöä sekä toimijoiden yhteenliittymää korttelin 20 toteuttamiseen lähimmäiskortteliksi, eli erilaisten toimintojen ja asumisen sisältöjen hybridi-, palvelu- ja sukupolvikortteliksi.

Suunnittelualueen länsiosassa on monitoimitalo, jossa toimii tällä hetkellä Kaijonharjun kirjasto, nuorisotila ja iltapäiväkerho. Monitoimitalon jatkeena olevassa rakennuksessa on aiemmin toiminut Kaijonharjun terveyskeskus, joka on poistunut tiloista 2019. Terveyskeskuksen rakennus tulaaan purkamaan. Alueen täydennysrakentaminen mahdollistaa monitoimitalon alkuperäisen osan säilymisen. Kaupungin toiminnot tulevat siirtymään uuteen lähimmäiskortteliin. Kaupunki luopuu monitoimitalon omistuksesta ja tiloille haetaan uutta käyttöä, joka tukee lähimmäiskorttelin toimintakonseptia.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 20 tontit 7–13. Suunnittelualueen länsiosan tontilla 12 oleva monitoimitalo on osoitettu asemakaavan muutoksessa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-10), jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä lähipalveluita, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä kokoontumistiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja eikä asumista tai asumispalvelutoimintaa. Monitoimitalo on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi merkinnällä sr-20. Alueen kerrosala on 2500 kerrosalaneliömetriä.

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

Tontit 8, 9, 10 ja 11 on osoitettu asemakaavan muutoksessa palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (PA-2), jolle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja. Alueen kerrosala on yhteensä 13 700 kerrosalaneliömetriä, jonka lisäksi on varattu 440 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta talous- ja huoltotiloille. Rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää yhteensä 670 kerrosalaneliömetriä liiketiloihin. Tonteille osoitetaan monipuolista asumista sekä erilaisia palvelu-, liike-

ja yhteisöllisiä tiloja. Tavoitteena on edistää eri-ikäisten ja -taustaisten ihmisten asumista yhdessä, sosiaalisia kohtaamisia ja yhteisöllisyyttä koko korttelissa. Kortteli tarjoaa myös lähialueen asukkailla monenlaisia lähipalveluita, kuten kirjaston, nuorisotilat, liikuntasalin, saunan, korttelivers-taan, kahvion ja vuokrattavat toimisto- ja neuvottelutilat. Lisäksi korttelin maantasokerroksen lii- ketiloihin voi sijoittua erilaisia palveluntarjoajia.

Tontti 7 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi, jolle voidaan rakentaa pysäköintilaitos (LPA-1). Pysäköintilaitokselle on varattu 870 kerrosalaneliometriä rakennusoikeutta. Tontti 13 on osoi- tettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-4).

Suunnittelussa on huomioitu korttelin liittyminen ympäröiviin alueisiin, katuihin, reitistöihin ja pal- veluihin. Uutta rakennusoikeutta on osoitettu alueelle kokonaisuudessaan 15 010 kerros- alaneliometriä. Asemakaavan muutosalueelle voi sijoittua yhteensä noin 125 asuntoa ja 60 tehos- tettua palveluasumisyksikköä, noin 250 asukasta. Kaavalaskennallisena mitoitusperusteena on käytetty uuden asuntorakentamisen kerrosalaa 6 900 k-m², 45 k-m²/asunto ja 1,5 asukasta/asunto sekä tehostetun palveluasumisen kerrosalaa 4 100.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arvioin- tisuunnitelman mukaisesti. Yhdyskuntalautakunta päätti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville laittamisesta 6.6.2023 § 285 ja asetti sen julkisesti nähtäville 20.6.–31.8.2023 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto ja kaksi mielipidettä. Palaut- teet ja niihin annetut vastineet ovat selostuksen liitteessä 3.

Asemakaavaluonnos on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 10.6.–29.8.2025 (yhdy- skuntalautakunta 27.5.2025 § 260). Kaavaluonnoksesta esitettiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide. Yhteen lausuntoon saatiin tarkennus nähtävilläoloajan jälkeen. Palautteet ja niihin annetut vasti- neet ovat selostuksen liitteessä 3.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 7.8.2025.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 12.12.2025–19.1.2026 (yhdltk 25.11.2025 § 481). Asemakaavaehdotuksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja kaksi muistutusta. Palautteet ja niihin an- netut vastineet ovat selostuksen liitteessä 3.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty muutoksia. Muutokset eivät ole olen- naisia, jolloin kaavan uudelleen julkisesti nähtäville asettaminen ei ole tarpeen (MRA 32 §). Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty osallisten ja aikataulun osalta.

2.3 Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan tultua lainvoimaiseksi. Alueen tarkemmasta toteuttamisesta sovitaan asemakaavan ehdotusvaiheessa laadittavissa yhteistoimintasopimuksessa ja toteuttamissopimuksessa. Alue toteutetaan vaiheittain.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kaijonharjun keskuksen lähiympäristössä. Alueen läheisyydessä on Oulun yliopiston ja Oulun ammattikorkeakoulun kampukset sekä Oulun normaalikoulun ala- ja yläkoulu sekä lukio. Oulun keskustaan on alueelta matkaa noin viisi kilometriä.

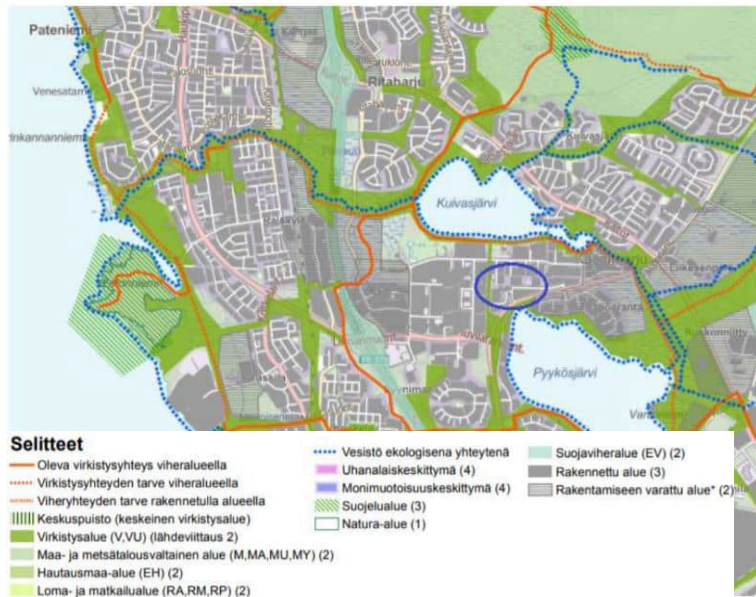
Suunnittelualueella on Kaijonharjun monitoimitalo, jossa toimivat kirjasto, nuorisotilat ja iltapäiväkerho sekä niihin rajautuvia pysäköintialueita. Monitoimitalon jatkeena olevassa rakennuksessa on toiminut terveyskeskus, joka on poistunut tiloista 2019. Monitoimitalon itäpuolella on rakentamaton metsäalue sekä Kaijonharjun päiväkotit ja Kalevalan päiväkotit. Alueen pohjois- ja eteläpuolella on asuinkerrostaloja. Idässä suunnittelualue rajautuu Ilmarisenpuistoon ja lännessä Kaijontoriin.

3.1.2 Luonnonympäristö ja viherverkosto

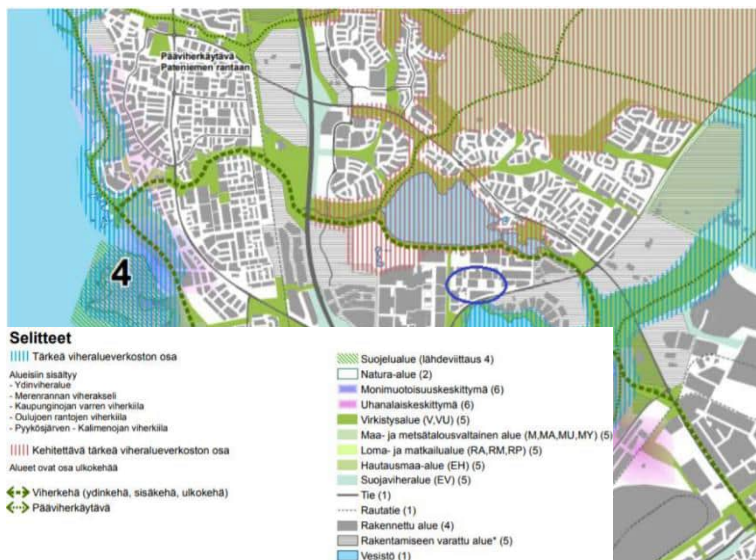
Suunnittelualue on pääosin harventamatonta, kenttäkerrokseltaan muuttunutta, kulttuurivaikutteista lehtomaista kangasta ja tuoretta kangasta ylisäntyneen. Alue on luonteeltaan rehevöitynyttä kaupunkimetsää. Alue sijoittuu vanhojen karttatietojen perusteella alueella aiemmin sijainneelle, pienelle harjumaiselle muodostelmalle (Kaijunharju).

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelmassa (VILMO) Kaijonharjun keskuksen alue sijoittuu rakennetun ympäristön alueelle, jonka pohjoispuolella sijaitsee Kuivasjärven ranta-alueillekin sijoittuva ekologinen yhteys. Kauempana asemakaavan muutosalueen länsipuolella oleva Tapionpuiston lähivirkistysalue on tärkeä pohjois-eteläsuuntainen viheryhteys Linnanmaa-Kaijonharjun alueella.

Maankäytön suositusten osalta alue sijoittuu niin ikään rakennettuun ympäristöön, kaupunkialueen toiseksi sisimmän viherkehän eli ns. sisäkehän eteläpuolelle. Sisäkehään kuuluvat mm. Pyykösjärvi ja Kuivasjärvi. Pyykösjärvi kuuluu viherverkoston tärkeisiin osiin ja Kuivasjärvi kehitettäviin osiin.



Kuva 3. Ote VILMO-suunnitelman liitekartasta Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus – Viheralueverkosto. Suunnittelualue on merkitty sinisellä ympyrällä.



Kuva 4. Ote VILMO-suunnitelman liitekartasta Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus – Luonnon ja maiseman suositukset maankäytölle.

3.1.3 Maanomistus

Alue on Oulun kaupungin omistuksessa.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Yleiskaava

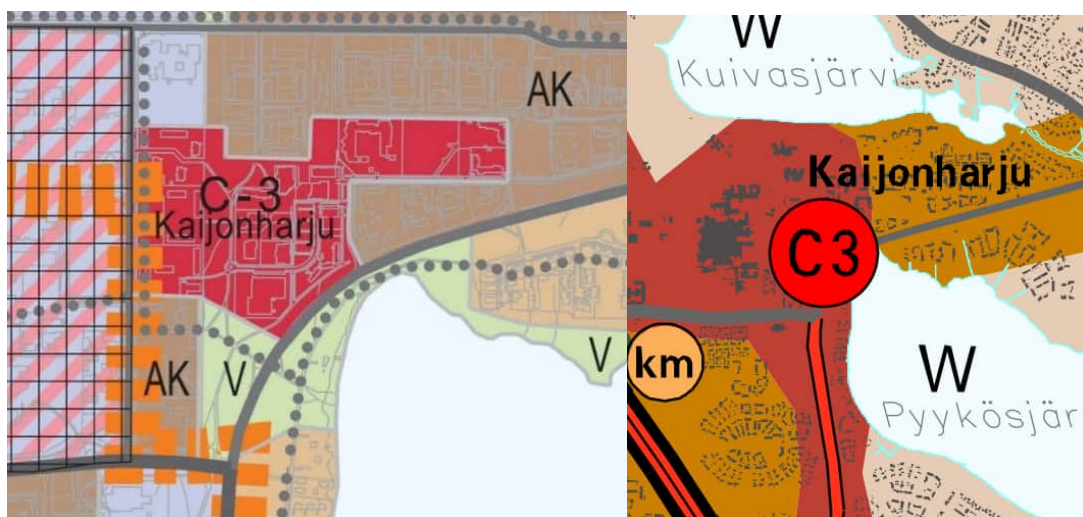
Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavaan kaavakartassa 2 suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C-3, paikalliskeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan suuralueen asukkaiden käyttämille kaupallisille ja muille yksityisille palveluille, julkisille palveluille, asumiselle sekä

ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa enintään 5 000 kerrosneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön.

Suunnittelualueen lähistöllä kulkee kehittämistavoitteita kuvaava merkintä kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinnällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia. Kaupunkiraitiotien linjaus on ohjeellinen ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Alue sisältyy kaavakartan 1 mukaisiin merkintöihin kaupunkikehittämisyöhyke 2, kaupunkikäytävät ja kaupunkikehittämisyöhyke 3, kaupunkikehä.

Kaupunkikäytävät muodostuvat olevien ja rakentuvien aluekeskusten (C1) ja suurimpien paikalliskeskusten (C2) keskeisistä alueista sekä aluekeskusten ja kaupunkikeskustan välisistä pääliikenneväylien ympäristöistä. Vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuiseen kävely- ja pyöräilyympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä.



Kuvat 5 ja 6. Vasemmalla ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 1 ja oikealla ote kaavakartasta 2.

Kaupunkikehä muodostuu kaupunkikeskustaa ympäröivistä tehokkaasti rakennetuista alueista. Vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolistuvana, tiivistyvän maankäytön sekä erityisesti joukkoliikenteeseen ja pyöräilyyn perustuvana kaupunkiympäristönä sekä asumisen yhteyteen sopivien työpaikkojen ja palvelujen ympäristönä.

Kaupunkikehän suunnittelumääräykset: Vyöhykettä tulee kehittää alueiden erityispiirteitä vaalien sekä vesistöjen läheisyyttä hyödyntäen ja rantojen yleistä käyttöä kehittäen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan parantamiseen, keskusten toimintojen monipuolistamiseen, täydennysrakentamiseen ja vyöhykkeen asukasmäärän merkittävään lisäämiseen erityisesti joukkoliikenteen pysäkkien ja keskusten läheisyydessä, monipuoliseen asuntotarjontaan sekä

viheralueiden laadun kehittämiseen. Vyöhykkeellä tulee varautua kaupunkiraideliikenteeseen tiivistyvillä alueilla.

3.2.2 Voimassa olevat asemakaavat

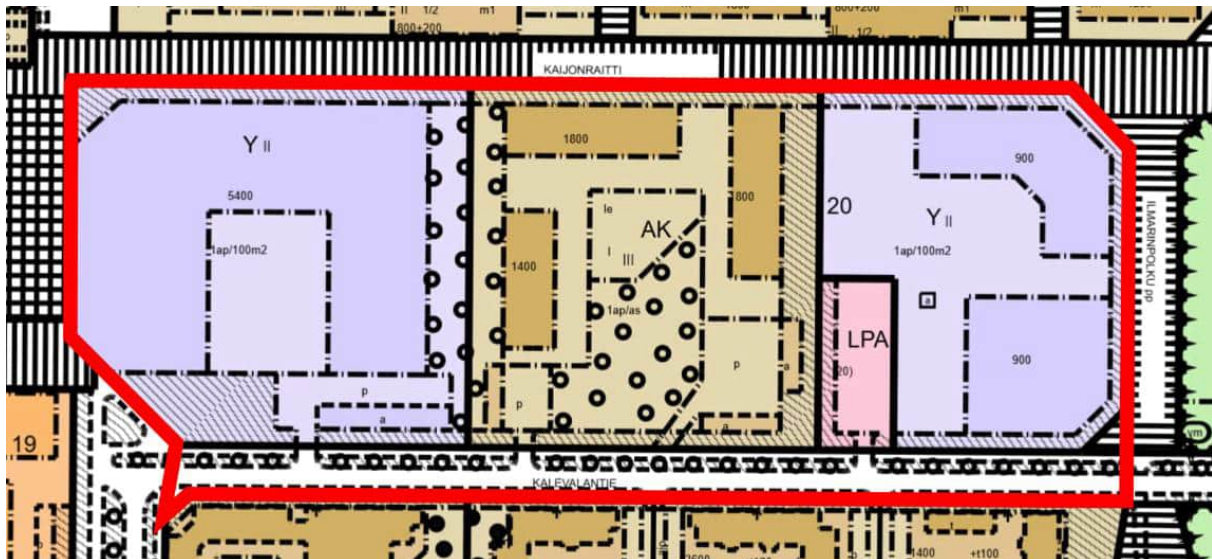
Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 15.6.1983 vahvistama asemakaava ak1023 ja ympäristöministeriön 28.5.1993 hyväksymä asemakaava ak1311.

Länsipuolella oleva tontti 1 on voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) ja sillä sijaitsee Kaijonharjun monitoimitalo. Tontin pinta-ala on 11 700 m² ja sillä on rakennusoikeutta 5 400 kerrosalaneliömetriä. Tonttia varten on varattava 1 ap/100 m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Tontti 2 asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontin pinta-ala on 10 710 m² ja sen rakennusoikeus on 5 000 kerrosalaneliömetriä. Autopaikkoja tulee varata 1 ap/asunto. Suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Tontti on nykyisellään rakentamaton.

Itäpuolella oleva tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), johon on tehty tonttijako 17.7.2013 (pohjoinen osa tontti 5 ja eteläinen osa tontti 6). Tontin pohjoisosassa sijaitsee Kaijonharjun päiväkotikoti ja eteläosassa Kalevalan päiväkotikoti. Tontin 5 pinta-ala on 4 643 m² ja rakennusoikeus on 900 kerrosalaneliömetriä. Tontin 6 pinta-ala on 3 477 m² ja rakennusoikeus on 900 kerrosalaneliömetriä. Suurin sallittu kerrosluku molemmilla tonteilla on kaksi (II).

Tontti 3 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jolle saa sijoittaa päiväkotien autopaikat.



Kuva 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

3.2.3 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Asemakaavan muutosalueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä. Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Tonttien 3, 5 ja 6 tonttijako ei muutu.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on alueidenkäyttölain 54 a § mukainen ja vastaa olosuhteita 20.8.2025.

3.2.6 Sopimusmenettelyt

Hankkeen yhteydessä on laadittu yhteistoimintasopimus Vestera Oy:n ja MVH-Kiinteistönhallinnointi Oy:n kanssa (yhdyskuntalautakunta 6.6.2023 § 294). Hankkeesta laaditaan toteuttamissopimus.

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

Kaupunkistrategia Oulu 2030

Oulun kaupunkistrategian 2030 strategisina painopisteinä ovat muun muassa: Oulu on Suomen yritysmuotoisen kansainvälinen kasvukeskus, Oulu 2026 vahvistaa veto- ja pitovoimaa, sekä Oulu on hiilineutraali 2035.

Oulun kaupungin strategisia tavoitteita ovat muun muassa: varmistamme yritysten kilpailukykyyn ja uudistumisen sekä parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Täydennysrakentamisen osuus asemakaava-alueiden asuntotuotannosta kasvaa, mahdollistamme kestävä kasvun tiivistyvällä kaupunkirakenteella ja olemme luonnonläheinen kaupunki.

Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko 564-2360

Oulun kaupunginhallitus hyväksyi 26.8.2019 § 268 Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon ohjeellisesti noudatettavaksi. Kaavarungossa ja sen yhteydessä laadituissa yleissuunnitelmissa on suunniteltu maankäytön, liikenteen ja ympäristön rakenne sekä verkostot yleisellä tasolla. Kaavarungossa suunnittelualueen läheisyydessä lounaassa on keskusta-alue (C), jonka läpi kulkee tehokkaan joukkoliikenteen reitti. Suunnittelualueen länsi- ja itäosa ovat yleisten rakennusten kortteli-alue (Y-7) ja keskiosa merkinnällä AK-2, uusia asuinkortteleita, joissa on tontti- tai korttelikohdainen rakenteellinen pysäköintiratkaisu. Suunnittelualueen lähiympäristöön on osoitettu asuimisen ja kaupan kortteleita (AKL) ja täydennysrakennettavaa asuinkorttelialuetta (AK-1).



Kuvat 8 ja 9. Ote Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon havainnekuvasta ja maankäyttökaaviosta.

Lähiöohjelma 2020–2022

Oulun kaupunki on ollut mukana ympäristöministeriön koordinoimassa Lähiöohjelmassa 2020–2022 Kestävä Kaijonharju-hankekokonaisuudella. Lähiöohjelman tavoitteena on asuinalueiden myönteinen pitkän aikavälin kehitys, joka tuottaa asukkaille hyvinvointia ja alueille elinvoimaisuutta. Lähiöohjelmassa ovat mukana myös sosiaali- ja terveysministeriö, opetus- ja kulttuuriministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, sisäministeriö sekä oikeusministeriö.

Kestävä Kaijonharju-hankekokonaisuus perustui Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkoon. Kaijonharjussa vahvistettiin kaupungin, asukkaiden ja muiden toimijoiden yhteistyötä sekä suunniteltiin ympäristöä, tiloja ja toimintoja yhdessä eri toimijoiden kesken. Tavoitteena oli elävöittää kaupunginosaa ja ehkäistä sen toiminnallista köyhtymistä ja segregatiota, edistää yhteisöllisyyttä sekä houkuttaa uusia asukkaita. Asukkaiden osallistumista ja tasa-arvoa edistäviä toimintatapoja tuettiin ja kehitettiin osana sosiaalisesti kestävästä kaupungin tavoitteesta.

Hankkeessa hyödynnettiin alueen sijaintia kahden järven välisellä kannaksella. Rantojen virkistysreitit olivat olleet pitkään alueen asukkaiden toivelistan kärjessä. Keskukseen uudistamisen suunnittelua jatketaan. Tavoitteena on yhdistää kampus ja keskuksen kaupalliset palvelut paremmin toisiinsa. Täydennysrakentamisella pyritään asukasjakauman ja asuntokannan monipuolistamiseen. Asumisen kärkihankkeena on keskukseen sijoittuva sekoittuneen asumisen lähimmäiskortteli.

Lähiöohjelman näkyvimpiä toimenpiteitä olivat alueen fyysiseen ympäristöön kohdistuneet investoinnit ja parannukset, joita Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA tuki 35 %:n suuruisella lähiöavustuksella. Hankekokonaisuuteen kuului myös joukko muita toimenpiteitä, joilla pyrittiin elävöittämään aluetta mm. tapahtumilla ja kulttuurilla. Tärkeä osa hanketta oli asukkaiden osallistaminen mukaan suunnitteluun ja kehittämiseen.

Tontinluovutuskilpailu

Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut järjesti lähimmäiskorttelin tontinluovutuskilpailun 1.7.–1.11.2021. Hausassa etsittiin sisältöä ja toteuttajaa Kaijonharjun keskuksessa sijaitsevalle lähimmäiskorttelille.

Tontinluovutuskilpailun lähtökohtana oli, että nykyisen monitoimitalon alkuperäinen länsiosa säilyy ja sille haetaan uutta käyttöä, joka tukee lähimmäiskorttelin toimintakonseptia. Monitoimitalon jatkeena oleva uudempi itäosa, jossa on aiemmin toiminut terveysasema, tullaan purkamaan. Vapautuvaa aluetta kehitetään monipuoliseksi ja tehokkaaksi osaksi tontinluovutuskilpailun aluetta. Terveysaseman tilojen muutos muuhun käyttötarkoitukseen on hankalaa. Lisäksi rakennuksessa on havaittu mikrobivaurioita.

Monitoimitalon itäosan purkamiseen haettiin purkamislupa vuonna 2020 ennen tontinluovutuskilpailun käynnistämistä. Hankkeesta saatiin Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto. Museo näki alueen kehittämisen mahdolliseksi, jossa monitoimitalon alkuperäinen rakennuskokonaisuus on osa kehitettävää lähimmäiskortteliteemaa. Terveysaseman purkamiselle Pohjois-Pohjanmaan museo ei nähnyt estettä.

Tontinluovutuskilpailuun saatiin kolme kilpailuehdotusta. Hakemuksia arvioimaan perustettiin arviointityöryhmä, jossa oli jäseniä yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista, hyvinvointipalveluista, sivistys- ja kulttuuripalveluista, rakennusvalvonnasta sekä Oulun Tilapalveluista. Kuntalaispalautetta varten kilpailutyöt olivat nähtävillä kaupungin internetsivuilla 8.–30.11.2021. Lisäksi työt olivat nähtävillä Ympäristötalolla ja Kaijonharjun yhteisötilassa. Arviointityöryhmä arvioi työt suhteessa kilpailun tavoitteisiin, arviointikriteereihin ja muuhun kilpailuohjelman sisältöön. Työryhmä valmisti esityksen yhteistyökumppanin valinnasta. Kuntalaisilla ja arviointityöryhmällä oli sama voittajasuosikki.

Yhdyskuntalautakunta päätti 22.3.2022 § 198 kokouksessa valita arviointityöryhmän esityksen pohjalta lähimmäiskorttelin tontinluovutuskilpailun voittajaksi kilpailutyön Havas sekä tehdä suunnitteluvarauksen asemakaavamuutostyötä varten voittaneen kilpailuehdotuksen jättäneille Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy:lle (myöhemmin Vestera Oy) sekä MVH-Asunnot Oy:lle. Kilpailutyö Havas on kaavatyön jatkokehittämisen pohjana.

Lähimmäiskorttelissa on tiloja monenlaisiin elämyksiin, työntekoon ja arjen kohtaamisiin. Kortteli koostuu neljästä lamellitalosta sekä osaan niiden kivijalkaan muodostuvista yhteiskäyttötiloista. Nämä julkiset tai puolijulkiset tilat muodostavat monipuolisen ja mielenkiintoisen esteettömän tilojen sarjan, jotka yhdistävät kyläraitin tavoin korttelin toiminnot ja rakennukset toisiinsa.

Kokonaisuuden sydämenä toimii Kalevalantien varteen sijoittuva yhteinen, korkeatasoinen kortteliolohuone Havas, jonka yhteyteen on keskitetty suuri osa korttelin lähipalveluista, kuten kirjasto-, liikunta- ja nuorisotilat. Havas-kortteliolohuoneen päälle sijoittuu sauna ja kattoterassi, josta on yhteys myös palvelutaloon.

Lähimmäiskortteli tarjoaa asumista koko elinkaarelle erityisasumisesta normaaliin asumiseen. Asuinratkaisujen lähtökohtana on asuintilojen muunneltavuus ja asukaslähtöinen lähestymistapa. Asuntojen jousto tapahtuu innovatiivisin suunnitteluratkaisuin, jotka mahdollistavat asuntojakauman muunneltavuuden rakennusten käyttöiän aikana.

Korttelin asukkaiden käytössä on korttelin keskelle sijoittuva hyvinvointimetsä, jossa kohtaaminen on tehty helpoksi ja esteettömäksi. Hyvinvointimetsä edistää matalan kynnyksen yhteisöllisyyttä ja vahvistaa kortteliyhteisön muodostumista. Hyvinvointimetsä ulottuu kaikkien tonttien 1–4 alueelle ja sen käytöstä ja ylläpidosta korttelin tontit sopivat yhteisjärjestelysopimuksin.

3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Asemakaavan laatimista varten on tehty tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat suunnittelutyön aikana. Lisäksi on hyödynnetty aiemmin laadittua Kaijonharjun keskuksen luontoselvitystä (Sitowise Oy 2021).

Asemakaavaan liittyvät selvitykset löytyvät kokonaisuudessaan hankkeen nettisivuilta osoitteesta: <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/lahimmais Kortteli>

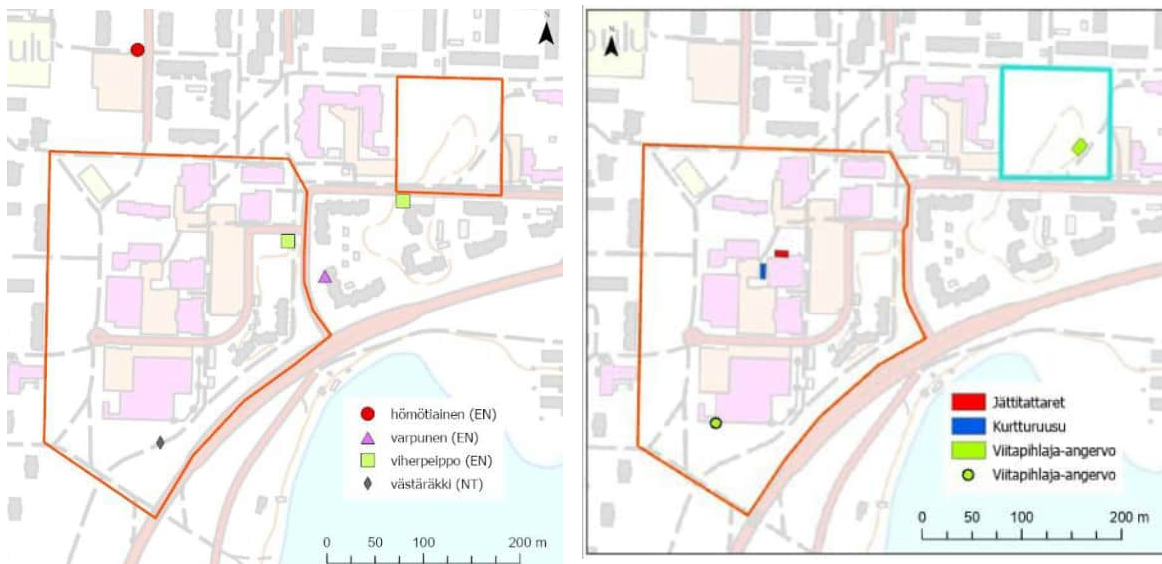
Aiemmin laaditut selvitykset

3.3.1 Kaijonharjun keskuksen luontoselvitys

Kaijonharjun keskuksen luontoselvityksen on laatinut Sitowise Oy 29.11.2021. Selvityksessä on tarkasteltu kahta aluetta: Kaijonharjun keskusta ja Lähimmäiskorttelin metsäaluetta.

Selvitys käsittää linnustokartoituksen, yleispiirteisen luontoselvityksen sekä arvioinnin alueen soveltuvuudesta luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeille. Lähimmäiskorttelin alueella ei esiinny huomiolarvoisia lintulajeja eikä ole tiedossa havaintoja luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeista. Tarkastelualueilla ei havaittu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi hyvin soveltuvia rakennuksia.

Hoidettuina ja osin kasvillisuudeltaan muuttuneina kaupunkimetsiköinä selvitysalueen metsiköiden edustavuus ja rakenteellinen monimuotoisuus on melko heikko. Lähimmäiskorttelin alueella kulkee useita polkuja ja se on luonteeltaan rehevöitynyttä kaupunkimetsää. Metsikön ylispuina ovat männyt ja alikasvoksessa koivu ja alueella hyvin runsas pihlaja. Etenkin pyöreäiden ja polkujen varsilla sekä alueen avoimissa ympäristöissä vallitsee kulttuurilajisto. Alueen länsireunalla on muuta osa-aluetta avoimempaa ympäristöä. Kohde on puustoltaan yksi-ikäistä mäntyvaltaista muuttunutta ja heinittynyttä kangasta. Alueen keski- ja itäosa on alikasvokseltaan melko tiheää, harventamatonta kulttuurivaikutteista kangasta. Jonkinasteisina luontoarvoina voi nähdä alueen iäkkäät ylispuina.



Kuvat 10 ja 11. Vasemmalla huomionarvoisten lintulajien havaintopaikat ja reviirit. Oikealla luontoselvityksessä havaitut pistemäiset ja alueaiset vieraslajihavainnot (Sitowise Oy 2021).

Vieraslajeista Lähimmäiskorttelin alueella kasvaa viitapihlaja-angervoja ja isotuomipihlajantaimia. Alueella ei havaittu maankäytössä erityisesti huomioitavia kohteita. Vieraslajien esiintymät tulee poistaa ja lajien leviäminen estää ennen alueelle rakentamista.

3.3.2 Rakennushistoriaselvitys Kaijonharjun monitoimitalo

Kaijonharjun monitoimitalon rakennushistoriaselvityksen on laatinut Adegate Oy 13.1.2020. Selvitys on laadittu lähtötietoaineistoksi tontinluovutuskilpailuun.

Kaijonharjun monitoimitalo on rakennettu kahdessa vaiheessa 1984 ja 1987. Uudisrakennuksen molemmat vaiheet suunnitteli Arkton Suunnitteluryhmä Oy. Ensimmäisen vaiheen valmistuttua tiloissa toimivat kirjasto, nuorisotila ja neuvola. Toisen vaiheen valmistuttua toimintansa aloittivat myös terveysasema ja hammashoitola. Myöhemmin osassa nuorisotilaa alkoi lasten päiväkerhotoiminta.

Rakennukseen on sittemmin tehty lukuisia pieniä täydennyksiä ja korjauksia. Mittavin on 2010 valmistunut peruskorjaus. Rakennus on edelleen osittain käytössä: kirjasto- ja nuorisotilat toimivat alkuperäisissä käyttötarkoituksissaan, sen sijaan terveysaseman tilat ovat tyhjiillään.

Yleisesti ottaen voidaan sanoa, että arkkitehtuuriltaan rakennus on säilynyt varsin hyvin alkuperäisen kaltaisena, ja pinnat ovat suurimmalta osin ehjiä ja siistejä. Rakennukseen on tehty lukuisia kuntotarkastuksia, -arvioita ja -tutkimuksia. Viimeisin laajin raportti on 2018 tehty kuntoarvio, jonka mukaan rakenteet, pinnat ja tekniikka tarvitsevat jo lähitulevaisuudessa laajoja korjauksia.



Kuva 12. Ote Kaijoharjun monitoimitalon rakennushistoriaselvityksen kuvituksesta (Adegate Oy 2020).

Vaikka monitoimitalo on alueellinen merkkirakennus, ja toiminnallisesti merkittävä kaupunkilaisten kohtaamispaikka, sitä ei ole määritelty maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi ympäristöksi. Sen sijaan kolme lähistöllä sijaitsevaa Oulun koulun arkkitehtuuria edustavaa rakennusta on tuon aseman saanut. Näistä normaalikoulun rakennukset ovat tyyllisesti monitoimitalon lähisukulaisia.

Ulkoisesti tarkastellen monitoimitalo muodostaa arkkitehtuuriltaan eheän kokonaisuuden. Silti ensimmäisen ja toisen vaiheen toteutuksissa on havaittavissa hienoinen ero: toinen vaihe on massoitteeltaan yksinkertaisempi ja siitä puuttuvat ilottelevat katokset ja rimaseinämät, jotka luovat ensimmäisen vaiheen rakennukselle tunnistettavuutta.

Lisäksi käyttötarkoitusten erilaisuus on tuonut myös sisätilojen järjestelyyn selvän eroavaisuuden: itäinen terveyskeskuksen puoli perustuu vahvasti käytävien varsille sijoittuviin pieniin huoneisiin, kun taas läntinen "kulttuuripuoli" on tiloiltaan monipuolisempi ja torimaisiin yhteistiloihin tukeutuva.

Kaijoharjun monitoimitalon arvo perustuu ennen kaikkea kahteen seikkaan: toiminnalliseen luonteeseensa asukkaiden kohtaamispaikkana sekä arkkitehtoniseen tunnistettavuuteensa keskeisellä paikalla. Se on kaupunkikuvassa yksi kaupunginosansa merkkirakennuksia, mutta merkittävä myös Oulun koulun arkkitehtuurin edustajana.

Asemakaavan suunnittelutyön yhteydessä laaditut selvitykset

3.3.3 Ympäristöselvitys

Suunnittelualueelle on tehty ympäristöselvitys 20.3.2025, jonka laatinut Kosteikkomaailma.

Selvityksen perusteella alueella ei ole sellaisia merkittäviä luontoarvoja, joita pitäisi säästää. Luontoarvoja voidaan säilyttää hyvinvointimetsässä, vaikka se onkin pinta-alaltaan melko pieni. Se kuitenkin soveltuu esimerkiksi lapsille lähiluontokohteeksi ja siellä voi tutustua kasvistoon ja myös eläimistöön jossain määrin. Isoimmat säilytettävät puut ovat lähimaiseman kiinnekohtia. Puiden eri-ikäisyys luo perustaa sille, että alueella on jatkossakin tulossa isoja puita sitä mukaa, kun nykyiset isot puut joskus kuolevat tai ne joudutaan kenties jostain muusta syystä kaatamaan.

Hyvinvointimetsään voidaan jättää maapuita lahoamaan. Ne lisäävät pieneltä osin luonnon monimuotoisuutta ja ovat lähimaisemassa myös kiinnekohtia, varsinkin jos ovat isompia runkoja. Hyvinvointimetsän ympärille on merkitty useita lumitiloja lumenkeräystä varten. Lumitilat suositellaan pohjustettavaksi ja niissä olisi hyvä olla matalakasvuista ruohoa tai paljasta maata, josta voi tarvittaessa ottaa helposti murskeen pois koneellisesti. Jos lumenkeräys tapahtuu kasvillisuuden päälle, on syytä valita alle jokin erittäin kestävä, ruohovartinen luonnonkasvi. Niitylle osoitettuun lumenkeräyspaikkaan kannattaa valita jokin vahva luonnonlaji, sillä kaikki niitylajit eivät välttämättä kestä paikalla. Myös tavanomaiset siemenseokset, joissa on kestävää matalakasvuista lajistoa ja yksi laji, on suositeltavaa.

Hyvinvointimetsä on myös osa luonnon monimuotoisuutta. Se voi yhdessä nuotiopaikan kanssa tukea yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia tuomalla asukkaille kohtaamispaikkoja, virkistyskäyttöä ja kannustamalla kosketukseen luonnon kanssa. Asuinalueille kestävä kehitys, kuten ekologisuuksi voidaan tukea viheraluesuunnittelun kautta esimerkiksi vaikuttamalla mikroilmastoon eli säilyttämällä kasvipeitteisyyttä ja varjostavaa puustoa. Ekologisuuksi voidaan tukea huomioimalla istutettavaa kasvistoa ja tukemalla nykyistä luonnon monimuotoisuutta. Ekologisuuksi sisältyy myös minimoimalla hoitovaatimuksia ja -töitä, kuten kattaa yksittäispensaat joko puunkuorikatteella tai matalilla maanpeitepensasryhmillä.

Katuvihreän alueet ovat suurimmaksi osaksi aika kapeita alueita. Rakennusten ja katujen välisiin viherkaistoihin olisi eduksi jättää nykyisiä lehti- ja havupuita. Ne nykyiset puut, jotka ovat sijainniltaan sopivia ja kasvukuntoisia, kannattaa säästää monin paikkoihin.

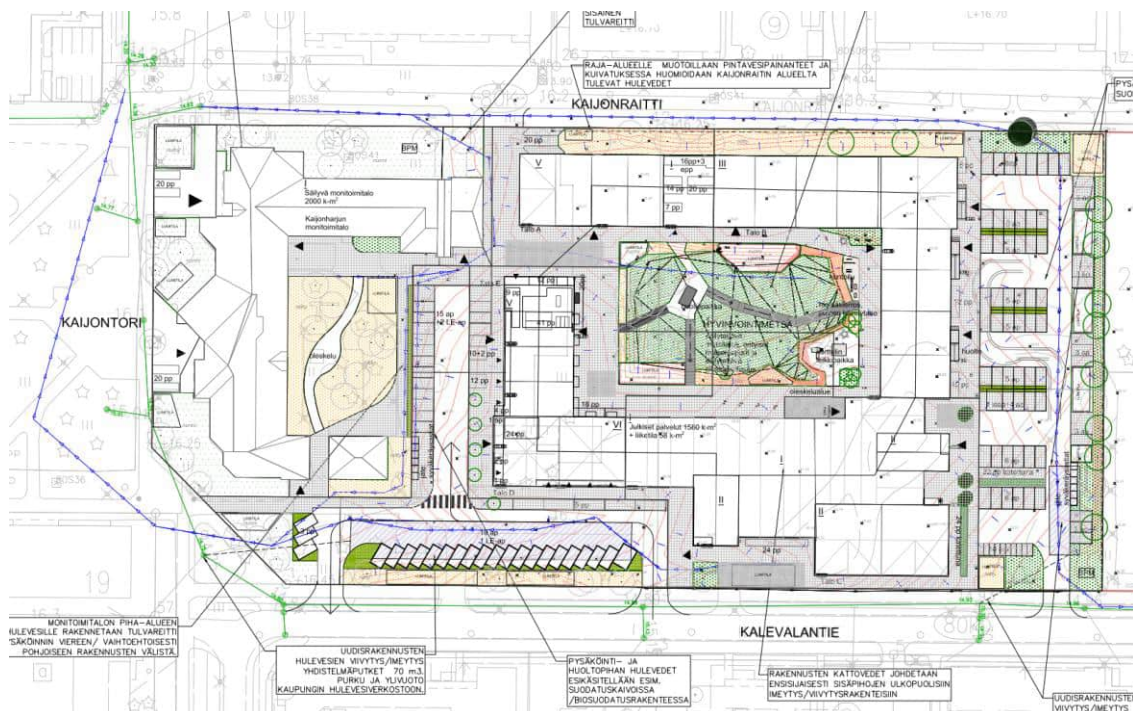
Selvityksen kohteena olevalle tontille on laadittu viitesuunnitelma, jonka pohjalta on tarkasteltu tulevan maankäytön vaikutuksia hulevesiin. Alueen sisäiset hulevesimäärät ja virtaamat on arvioitu käyttämällä mitoitussateen kestona 10 minuuttia ja sateen intensiteettinä 180 l/s*ha. Mitoitussateessa on huomioitu ilmastonmuutoksen ennakoitu vaikutus Kuntaliiton hulevesioppaan mukaan.

Suunnitellun rakentamisen seurauksena alueen maankäyttö tiivistyy ja läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa, mikä kasvattaa alueella syntyvää hulevesimäärää. Lisäksi alueelle rakennettavat pairoitusalueet, rakentamistyö ja maankäytön muutokset aiheuttavat laadullisia vaikutuksia hulevesiin.

Laskennan perusteella olevan hulevesiviemärin kapasiteetti ei riitä 1/5 vuodessa tapahtuvalla mitoitussateella. Kiinteistöllä tulee varautua hulevesiviemärin padotukseen ja kiinteistön alueella tulee lisäksi olla myös maanpäälliset tulvareitit. Maanpinnat tulee muotoilla siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät aiheuta haittaa lähialueen kiinteistöille tai rakenteille.

Tulvakarttojen perusteella suunnittelualueen nykyisen monitoimitalon sisäpihalla voi olla riski hulevesistä johtuvaan rakenteiden kastumiseen. Alueen suunnittelussa on huomioitava maanpäälliset tulvareitit Tellervontien suuntaan.

Kiinteistölle suositellaan hulevesien määrällistä hallintaa kaavamääräyksellä: Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ jokaista 100 vettäläpäisemättömää pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.



Kuva 14. Ote hulevesisuunnitelmasta (Morena Oy 2025).

3.3.7 Liikenneselvitys, A-insinöörit Oy, 12.3.2025

Suunnittelualueelle on tehty liikenneselvitys 12.3.2025, jonka on laatinut A-insinöörit Oy.

Kaijonharjun alueen kadut ovat toiminnalliselta luokituksestaan liityntäväyliä. Suunnittelukohdeesta on hyvä ja lyhyt autoliikenteen yhteys Alakyläntien pääväylään Kalevalantien kautta. Suunnittelualueelta on hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet kaikkiin ilmansuuntiin sekä pyöräilyn pää- ja aluereitteihin.

Suunnittelukohde on helposti saavutettavissa moottoriajoneuvoliikenteellä. Kohteeseen saadaan sijoitettua riittävä määrä maantason autopaikkoja huomioiden esteettömät autopaikat sekä sähköautopaikat (109 ap ja 4 leap). Suunniteltujen toimintojen autopaikkamäärät eivät vaadi kansipysäköintiratkaisua. Kansipysäköinti tarvittaisiin, mikäli tehostettu palveluasuminen muuttuisi palveluasumiseksi, jolloin myös pyöräpaikkojen tarve lisääntyisi. Arvion mukaan aurattavien alueiden määrä ei kovin paljon poikkeaisi kansipysäköintiratkaisussa, mutta lumitiloja mahtuisi alueelle arviolta vähemmän kuin maantasopysäköinnissä.

Uuden maankäytön autoliikenteen matkatuotos Kalevalantien länsipäässä (molemmat ajosuunnat) on yhteensä noin 1 700 ajon/arki-vrk, jolloin kadun liikennemäärä hankkeen valmistuttua olisi keskimäärin noin 2 800 ajon/arki-vrk. Tällöin uusi autoliikennetuotos olisi kadun tulevasta kokonaisliikenteestä hankkeen toteuduttua noin 61 % (1 700 / 2 800). Uusi maankäyttö ei lisää läpiajoliikennettä, koska Kalevalantie on päätyvä katu. Huoltoliikenteen määrä on arviolta 5 käyntiä/vrk. Huoltoliikenne on kuorma-auto- ja pakettiautoliikennettä. Huoltoliikenne saadaan järjestettyä kohteessa toimivaksi ja turvalliseksi.

Kohteeseen saadaan järjestettyä toimivat ja turvalliset pelastustiet. Suunnitelmassa pyritään ensisijaisesti omatoimipelastautumiseen ja tarvittaessa tikasautolla parvekkeiden kautta pelastautumiseen. Osa rakennusten seinälinjoista/mahdollisista parvekkeista jää tikasauton ulottumattomiin, jolloin vähintään niiden osalta pelastautuminen tulee tapahtua omatoimisesti esim. parvekkeiden kautta. Ambulanssilla päästään rakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen.

Kohde on saavutettavissa hyvin kestävin liikkumistavoin (kävely, pyöräily ja joukkoliikenne). Alueelle on järjestetty kävely- ja pyöräily-yhteydet ja riittävä määrä laadukasta pyöräpysäköintiä. Lähimmät linja-autopysäkit ovat saavutettavissa hyvin jalankulkijoille. Kävelymatka Kaitoväylän lähimmille pysäkeille on 250...300 m ja Yliopistokadun lähimmille pysäkeille noin 550 m. Pysäkkien vuorotarjonta on hyvä yliopiston läheisyydestä johtuen.

Kohteeseen ei saada järjestettyä riittäviä lumitiloja. Lunta joudutaan ajamaan talven aikana pois alueelta.

Suunnittelussa huomioidaan riittävät näkemät ajoneuvojen sekä kävelyn ja pyöräilyn osalta. Näkemäalueille ei esitetä varusteita, laitteita tai istutuksia, jotka voivat aiheuttaa näkemäesteen.

Näkemien osalta tulee myös varmistaa, ettei Kalevalantien nykyiset katupuut estä ajoneuvoliikenteen näkemiä liittymissä. Lumitiloja ei myöskään tule esittää näkemäalueille.

Alueella on jatkossa kaksi ajoneuvoliittymää nykyistä enemmän (yksi nykyinen liittymä poistuu). Liittymissä varmistetaan riittävä mitoitus myös pelastus- ja huoltoliikenteelle. Liittymissä varmistetaan ajoneuvo- sekä kävely- ja pyöräliikenteen osalta riittävät näkemät.

3.3.8 Melutarkastelu, Promethor Oy, 20.1.2025

Suunnittelualueelle on tehty melutarkastelu 20.1.2025, jonka on laatinut Promethor Oy.

Melutason ohjearvot meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992.

Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB.

Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7–22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22–7) 30 dB.

Oulun kaupungin kansallisen meluselvityksen 2022 tieliikennemelutietojen perusteella tarkastelu-kohteeseen kohdistuu Alakyläntien tieliikenteestä aiheutuva alle 50 dB(A) päiväaikainen keskiäänitaso. Yöaikaisen keskiäänitason arvioidaan olevan tieliikenteen vuorokausijakaumasta johtuen alle 45 dB(A).

Oulun kaupungin kansallisen meluselvityksen 2022 tieliikenteen aiheuttamat melutasot, Alakyläntien liikennemäärän kasvun ennuste, Kalevalantien ja Kaitoväylän ennusteliikennemäärät sekä liikennetuotos huomioiden voidaan arvioida, että asemakaavan muutosalueella tieliikennemelu alittaa ohjearvopäätöksen päivä- ja yöajan keskiäänitason ohjearvot Kalevalantien välitöntä läheisyyttä lukuun ottamatta. Asia tarkastettiin alustavalla melumallinnuksella (CadnaA 2025 -ohjelmalla) edellä esitettyjä lähtötietoja käyttäen.



Kuva 15. Ote melutarkastelusta. Kuvakaappaus alustavan melumallinnuksen melukartasta (päiväajan keskiäänitaso LAeq klo 7–22) (Promethor Oy 2025).

Tehdyn tarkastelun ja alustavan melumallinnuksen perusteella asemakaavan muutosalueen asuinrakennukset eivät sijaitse melualueella, ja ohjearvopäätöksen ulkomelun ohjearvot alittuvat käytännössä koko korttelialueella Kalevalantien välitöntä läheisyyttä lukuun ottamatta. Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetut ulkoalueet voidaan melun näkökulmasta sijoittaa vapaasti tonteille. Parvekkeiden sijoittumiselle tai meluntorjunnalle ei ole tarpeen määrittää vaatimuksia. Ulkovaipan ääneristävyydelle ei ole tarpeen määrittää vaatimusta, ja ohjearvopäätöksen sisämelun ohjearvot päivällä ja yöllä voidaan saavuttaa tavanomaisella rakentamisella ja tyypillisillä rakenteilla.

Asemakaavan muutosalueen julkisten palvelujen rakennus sijoittuu Kalevalantien puoleisen julkisivun osuudelta melualueelle. Kohdistuva päiväajan keskiäänitason arvioidaan alittavan 65 dB(A) selvästi, jolloin toimintaa vastaavat riittävät ääniolosuhteet saavutetaan tavanomaisella rakentamisella ja tyypillisillä rakenteilla. Säilytettävään monitoimitaloon kohdistuviin äänitasoihin asemakaavan vaikutus on vähäinen.

3.3.9 Yhdyskuntatekninen huolto, sähkö, vesi, kaukolämpö

Aleen yhdyskuntatekninen huolto suunnitellaan Oulun Energian ja Oulun Veden toimesta.

Suunnittelualueelle on tarve sijoittaa kaksi muuntamoaa, jotta voidaan varautua suunnittelualueen ja viereisten kortteleiden sähkötarpeeseen.

Vesihuollon runkolinjat menevät Kalevalantiellä ja Kaijonraitilla. Suunnittelualueelle toteutetaan vesijohto ja jätevesijohto kullekin tontille.

Alueen kaikki nykyiset rakennukset on liitetty kaukolämpöverkkoon. Uudet rakennukset on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.

3.3.10 Hömötiaisen elinympäristömallinnus, Oulun yliopisto, 2025

Oulun keskeiselle kaupunkialueelle on laadittu hömötiaisen elinympäristömallinnus, mutta sen mukaan hömötiaiselle soveltuvia elinympäristöjä ei kaava-alueella ole. Linnustoselvityksen tulokset tukevat tätä mallinnusta: hömötiaisia ei havaittu.

3.3.11 Viherkerrointarkastelu, ARCO Architecture Company, 13.3.2025

Maankäytön suunnitelmasta on laskettu vihertehokkuuden toteutuminen. Tavoitetehtokkuus 0,8 on määritelty korttelikohtaisessa tarkastelussa pinta-alapainotetun keskiarvon mukaan, jossa LPA-tonttien tavoitetehtokkuus on 0,5 ja muun maankäytön 0,9. LPA-tonttien pinta-alaosuus on noin 25 % ja muun maankäytön noin 75 %. Hulevesien käsittely on esitetty hulevesisuunnitelman mukaisin ratkaisuin.

Tavoitetehtokkuus on saavutettu ja vihertehokkuus on 0,81. Lopullinen vihertehokkuus lasketaan rakennuslupavaiheessa. Sitova tavoitetehtokkuus on 0,8. Vihertehokkuudesta määrätään myös kolmiomerkinissä.



Kuva 16. Vihertehokkuuden laskennassa käytetty pihasuunnitelma (ARCO Architecture Company 2025).

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksen taustalla on tontinluovutuskilpailu, jonka voittanut ehdotus on kaavatyön jatkokehittämisen pohjana. Tontinluovutuskilpailussa haettiin fyysistä hahmoa ja toiminnallista sisältöä sekä toimijoiden yhteenliittymää Kaijonharjun kaupunginosan korttelin 20 toteuttamiseen lähimmäiskortteliksi, ts. erilaisten toimintojen ja asumisen sisältöjen hybridi-, palvelu- ja sukupolvikortteliksi. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan tonttien 3, 5 ja 6 kaavamääräykset.

Asemakaavan muutoksen tavoitteen on alueen asemakaavan muuttaminen siten, että alueelle mahdollistetaan palvelu- ja asuinrakennusten (PA-2), liike- ja toimistorakennusten (K-10), yleisten rakennusten (Y) ja autopaikkojen (LPA-1, LPA-4) korttelialueiden rakentaminen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös toteuttaa kaupunginhallituksen 26.8.2019 ohjeellisena asiakirjana hyväksymää Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkoa. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan muun muassa alueen liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, aukioihin sekä puisto- ja lähivirkistysalueisiin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 6.6.2023 § 285.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja -haltijat
- asukkaat (kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isännöitsijän toimesta)

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- Maa ja mittaus
- Kadut ja liikenne
- Rakennusvalvonta
- Oulun Tilapalvelut -liikelaitos

- Hyvinvointipalvelut
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Digita Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Oulun Vesi
- Oulun Energia / kaukolämpö
- Oulun Energia / sähkösiirto
- Telia Towers Finland Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Kaijonharjun suuralueen yhteistyöryhmä
- Kuivasjärven pienkiinteistöyhdistys ry
- POF, Pohjoisen Oulun Fiksut
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Oulun yliopisto
- Oulun ammattikorkeakoulu
- Suomen yliopistokiinteistöt Oy
- Senaatti-kiinteistöt
- TA-asumisoikeus Oy
- Sivakka-yhtymä Oy
- Rakennusteollisuus RT
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 20.6.–31.8.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto ja kaksi mielipidettä, joilla ei ollut vaikutusta asemakaavan sisältöön. Saatu palaute ja annetut vastineet ovat selostuksen liitteenä 3.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty kaavoituksessa sovellettavan lain, kaavarajauksen, kuvien, aikataulun, osallisten, nettisivuosoitteiden, suunnitelman kuvauksen ja kaavoituksen yhteystietojen osalta.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 10.6.–29.8.2025 alueidenkäyttölain 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Kaavaluonnoksesta esitettiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide. Yhteen lausuntoon saatiin tarkennus nähtävilläoloajan jälkeen.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 7.8.2025.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 12.12.2025–19.1.2026 alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja kaksi muistutusta. Saatu palaute ja palautteeseen annetut vastineet ovat selostuksen liitteenä 3.

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

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutostyö on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen asemakaavan muuttaminen siten, että alueelle mahdollistetaan lähimmäiskorttelin, ts. erilaisten toimintojen ja asumisen hybridi-, palvelu- ja sukupolvikorttelin toteuttaminen. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan myös tonttien 3, 5 ja 6 kaavamääräykset.

Kortteliin on tavoitteena osoittaa monipuolista asumista, erilaisia palvelutiloja sekä julkisia ja yhteisöllisiä tiloja. Kortteliin pyritään osoittamaan tuettua asumista/palveluasumista, ARA-

säänneltyä ja ARA-rajoituksista vapaata vuokra-asumista sekä omistusasuntoja. Vuokra- ja omistusasumisen lisäksi kortteliin tulee asumista ikääntyneille sekä ympärivuorokautista palveluasumista.

Sivistys- ja kulttuuripalveluiden hallinnoima kortteliolohuone Havas tarjoaa korttelin ja lähialueen asukkaille monenlaisia lähipalveluita, kuten esimerkiksi kirjaston, liikuntasalin, saunan, korttelivers- taan, nuorisotilan, kahvion ja vuokrattavat toimisto- ja neuvottelutilat. Lisäksi korttelin kivijalkaan muodostuviin liiketiloihin voi sijoittua erilaisia palveluntarjoajia.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös toteuttaa kaupunginhallituksen 26.8.2019 ohjeel- lisenä asiakirjana hyväksymää Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkoa. Suunnittelun yhteydessä tut- kitaan muun muassa alueen liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, auki- oihin sekä puisto- ja lähivirkistysalueisiin. Kortteliolohuone Havaksessa ja ikääntyvien palveluta- lossa suunnittelu toteutetaan erityistason esteettömyys huomioiden.

4.4.2 Hakijan asettamat tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tarjota lähimmäiskorttelissa asuntojen ohella tiloja monenlaisiin elämyk- siin, työntekoon ja arjen kohtaamisiin. Lähimmäiskortteli kannustaa kokoontumaan yhteisten ak- tivateettien pariin oman kodin ulkopuolelle. Korttelin sydämenä toimii Kalevalantien varteen ra- kentuva yhteistila, jossa ovat korttelin monipuoliset lähipalvelut.

Lähimmäiskorttelin asuntotarjonnasta pyritään tekemään joustava ja monipuolinen. Tavoitteena on sisällyttää kortteliin vapaarahoitteista asumista, vuokra-asumista ja ikääntyvien palveluasun- toja.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutosalueelle on laadittu viitesuunnitelma maankäytöstä. Hankkeen alussa suun- nittelusta vastasi Sweco arkkitehdit Oy ja hankkeen luonnosvaiheessa ARCO Architecture Com- pany.

4.5.1 Alustavan vaihtoehdon kuvaus

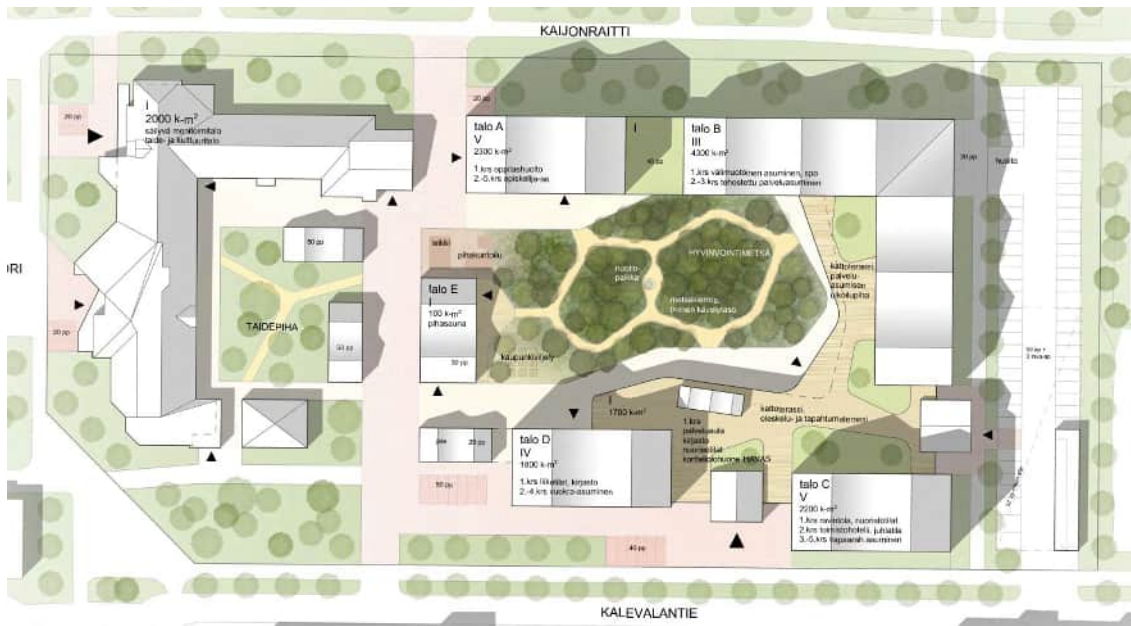
Asemakaavan muutoksen taustalla on Oulun kaupungin vuonna 2021 järjestämä lähimmäiskort- telin tontinluovutuskilpailu, jonka voittanut ehdotus Havas on ollut suunnittelun lähtökohtana.

Suunnittelun alkuvaiheessa tutkittiin vaihtoehtoa, jossa rakentamisen määrä oli noin 12 400 ker- rosaneliömetriä ja kerrosluvut vaihtelivat I-V välillä. Suunnitelmassa alueelle esitettiin asumisen ja palveluiden sekoittumista sekä yhteistiloja.

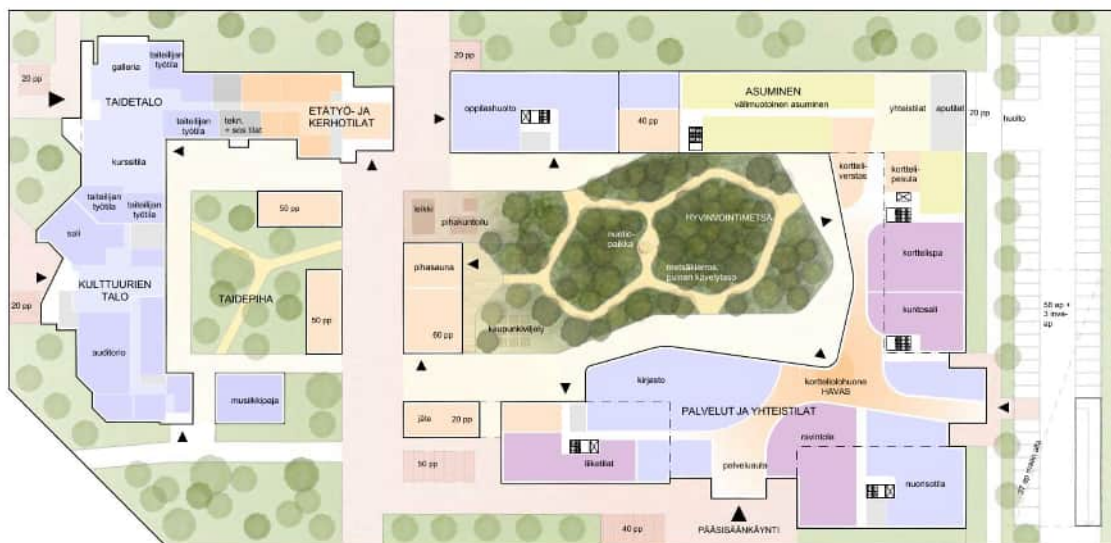
Massoittelulla ja korttelirakenteella pyritään sopeutumaan ympäristöön sekä liittämään olemassa oleva ja uusi rakentaminen toisiinsa. Korttelialueen keskelle esitetään säästettävän havupuumetsä, nk. hyvinvointimetsä. Toimintojen painopiste on korttelin kaakkoiskulmassa. Pysäköinti on keski- tetty korttelin itäreunaan.



Kuva 17. Havainnekuva lähimmäiskorttelista (Sweco arkkitehdit 2021).



Kuva 18. Korttelisuunnitelma (Sweco arkkitehdit 2021).



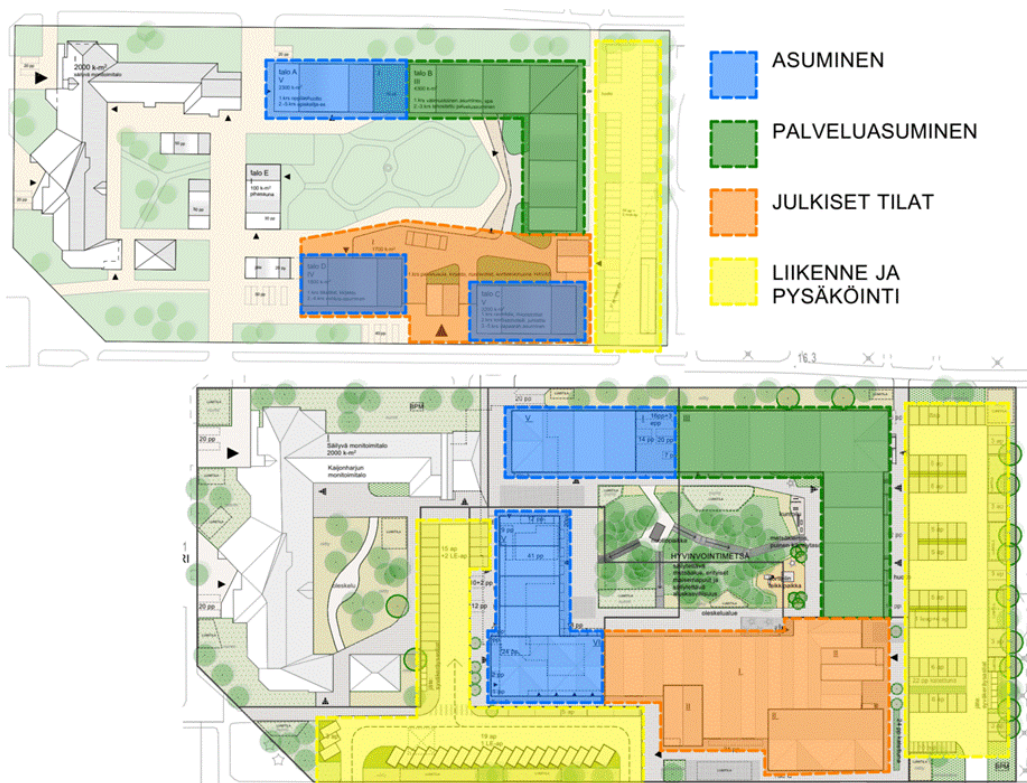
Kuva 19. Toimintojen sijoittuminen (Sweco arkkitehdit 2021).

4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Suunnitelmaa on jatkotyöstetty ja sitä on ohjattu projektiryhmän kokouksissa. Jatkosuunnittelussa toimintojen sijoittumista on hiottu tonttijaon ja kiinteistönhallinnan kysymysten selkeyttämiseksi mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla. Kortteli tarjoaa samat toiminnot ja palvelut kuin kilpailuvaiheessa, mutta toimintoja keskitetään: hoivarakennus sijoittuu koillisnurkalle, julkinen rakennus kaakkoisnurkalle sekä asuin- ja liikerakennukset läntiselle sivustalle. Jako selkeyttää kokonaisuuden toteutussuunnittelua, vaiheittaista rakentamista ja kiinteistöjen tulevaa ylläpitoa. Hyvinvointimetsän säilyttäminen korttelin sydämenä on pysynyt keskeisenä prioriteettina.

Pysäköintipaikkoja on jaettu kilpailuvaihetta tasapuolisemmin korttelissa, jotta pysäköinti sijoittuu toiminnallisesti sujuvalla tavalla lähelle toimintoja, joita se palvelee. Pysäköinti pyritään ensisijaisesti sijoittamaan maantasoon. Ratkaisu jättää myös option pysäköintikapasiteetin lisäämiseen, mikäli myöhemmin käyttötarkoitusten muutosten myötä pysäköintitarpeet kasvaisivat. Liikenneväylien tarkennus palvelee jokapäiväisen liikenteen lisäksi tarvittaessa pelastustoiminnan sujuvuutta. Polkupyörien paikoitusta on jaettu tonteittain siten, että lämpimät, katetut ja avoimet polkupyöräpaikat jakaantuvat käyttäjämäärien mukaisesti.

Kilpailuvaiheen arkkitehtoninen ilme säilyy aaltoilevissa katoissa, julkisivujen selkeydessä ja rakennusmassojen mittasuhteissa. Suunnittelun edetessä korttelin nurkat ovat jämäköityneet ja korkeusvaihtelua on harmonisoitu kohoamaan pienestä kirjaston sisäänkäyntiosasta kohti korkeinta asuin- ja liikerakennusta.

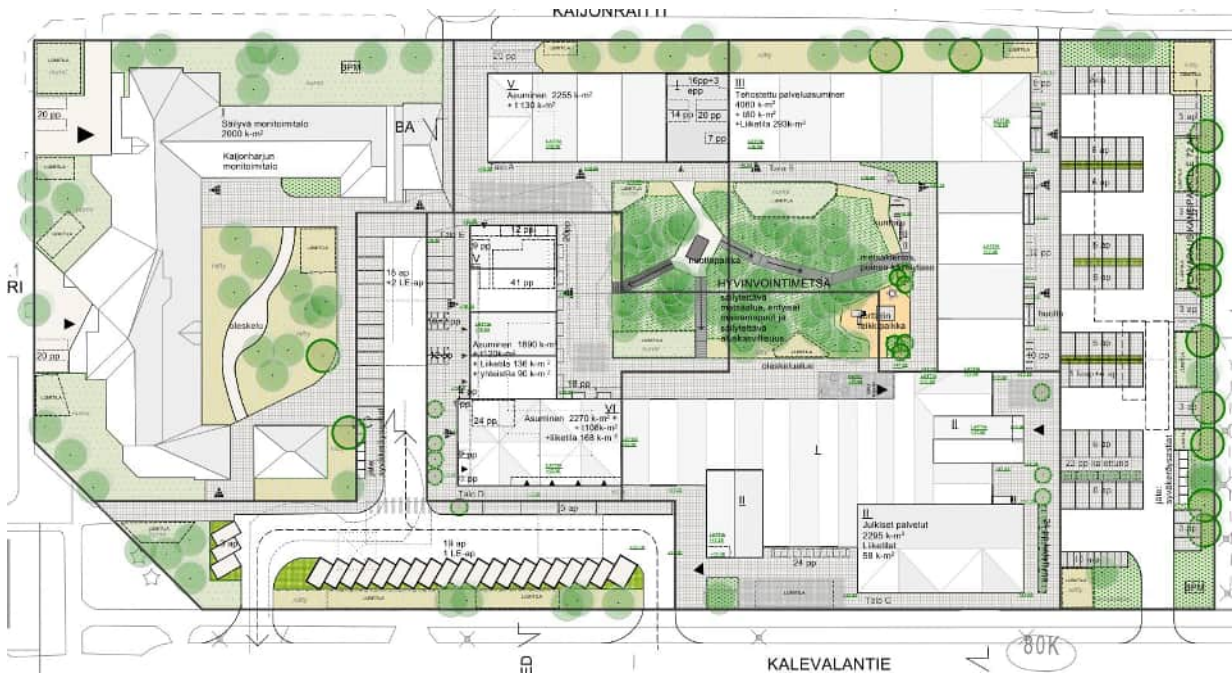


Kuva 20. Toimintojen sijoittuminen kilpailuvaiheessa (ylempi kaavio) ja viitesuunnitelmassa (alempi kaavio) (ARCO Architecture Company 2025).



Kuva 21. Kilpailuvaihe (ylempi kaavio) ja viitesuunnitelma (alempi kaavio) (ARCO Architecture Company 2025).

Kalevalantien varteen, korttelin kaakkoiskulmaan on suunniteltu julkisten palveluiden rakennus, johon tulee sijoittumaan mm. kirjasto- ja liikuntatiloja. Kaijonraitin varrella ja vanhan monitoimitalon puolelle rakentuvat asuinkerrostalot. Kulkuväylille avautuu ohikulkijoita palvelevat toiminnot. Rauhallisemmalle Kaijonraitin puoleiselle reunalle painottuu asumisen eri muodot, palvelutalo mukaan lukien. Rakennukset rajaavat korttelin keskelle jäävää hyvinvointimetsäksi nimitettyä metsäpihaa.



Kuva 22. Asemapiirustus (ARCO Architecture Company 2025).

Rakennusten arkkitehtuuri on modernia ja selväpiirteistä. Korttelin ilme on yhtenäinen. Rakennusten omaleimainen ilme muodostuu harjakatoilla ja spiraalimaisesti nousevalla kerrosluvulla. Korkein rakennus näkyy saapumissuunnasta ensimmäisenä ja toimii tavallaan alueen maamerkinä.



Kuva 23. Näkymä lännestä (ARCO Architecture Company 2025).

Julkisten palveluiden rakennuksen ikkuna-aukotus on vapaampi, mutta rakennuksen yleisilme on yhtenäinen muuhun korttelin rakentamiseen verrattuna.



Kuva 24. Näkymä idästä (ARCO Architecture Company 2025).

Kaavan viitesuunnitelman tavoite on säilyttää kilpailuehdotuksen tärkeimmät elementit: yhteisöllisyys, erilaisten ihmisten kohtaamisen mahdollistaminen, monipuolinen palvelutarjonta ja vahva luontoelementti.

Lähimmäiskorttelin asukkaat kokoaa yhteen uusi monitoimitalo, johon sijoittuu monipuolisesti palveluita, kuten lähikirjasto kahviloineen, nuorisotilat, iltapäiväkerho, liikuntatilat ja saunatilat. Rakennusten maantasoon sijoittuu korttelin palvelutarjontaa entisestään monipuolistavia liiketiloja.

Suunnitelma tarjoaa erilaisia asumismuotoja – palveluasumista, opiskelija- ja vuokra-asuntoja, omistusasuntoja – pienistä yksiöistä perheasuntoihin.

Kilpailuvoiton jälkeen on muodostettu yhteinen projekti- ja työryhmä, jonka jäseninä toimivat asiantuntijat ja tulevat käyttäjät. Yhteistyössä on sovitettu yhteen eri tahojen tarpeet ja tavoitteet, jonka pohjalta on onnistuttu muodostamaan kunnianhimoinen kaikkia palveleva korttelikonsepti. Hankkeen myötä vajaakäytöllä oleva alue täydentyy, kiinteistökanta uudistuu ja palvelutarjonta monipuolistuu.

4.5.3 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 20.6.–31.8.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto ja kaksi mielipidettä. Saatu palaute ja annetut vastineet ovat selostuksen liitteenä 3. Saatu palaute ei antanut aihetta muuttaa asemakaavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty nähtävilläolon jälkeen kaavoituksessa sovellet-tavan lain, kaavarajauksen, kuvien, aikataulun, osallisten, nettisivuosoitteiden, suunnitelman ku-vauksen ja kaavoituksen yhteystietojen osalta.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 10.6.–29.8.2025. Nähtävilläoloaikana kaavaluonnok-sesta esitettiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide. Yhteen lausuntoon saatiin tarkennus nähtävillä-oloajan jälkeen. Palautteet ja niihin annetut vastineet ovat selostuksen liitteessä 3.

4.5.4 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 12.12.2025–19.1.2026 alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja kaksi muistutusta. Saatu palaute ja palautteeseen annetut vastineet ovat selostuksen liitteessä 3.

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

4.5.5 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan on tehty seuraavat muutok-set:

- Lisätty LPA-1-alueen itäiselle tontinrajalle merkintä, jonka osoittamalle paikalle on tehtävä aita.

Lisäksi on päivitetty asemakaavamääräyksiä täydentävää kolmiomerkintää (kai4).

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan on tehty seuraavat muutok-set:

- Lisätty kaavakartalle suojelumerkintä (sr-20) tontilla 12 olevalle nykyiselle monitoi-mitalolle ja tarkennettu sitä koskevaa kirjausta kolmiomerkinnässä (kai4).
- Tarkennettu kaavakartalla monitoimitalon läheisyydessä olevaa säilytettävän puus-ton merkintää siten, että kaavakartalla osoitetaan yksittäiset säilytettävät puut.

Tehdyillä teknisuonteisilla muutoksilla on vastattu Oulun museo- ja tiedekeskuksen lausuntoon selkeyttämällä monitoimitalorakennuksen suojelumerkintää.

4.5.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitel-masta 6.6.2023 § 285.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston 27.5.2025 § 260 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville alueidenkäyttölain 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 25.11.2025 § 481 julkisesti nähtäville alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 20 tontit 7–13. Tontit 3, 5 ja 6 säilyvät ennallaan.

Tontit 8–11 on osoitettu asemakaavassa palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (PA-2). Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja. Tonteilla on kerrosalaa yhteensä 13 700 kerrosalaneliometriä, jonka lisäksi on varattu 440 kerrosalaneliometriä rakennusoikeutta talous- ja huoltiloille. Tonteilla 8, 9 ja 10 rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää yhteensä 670 kerrosalaneliometriä liiketiloihin. PA-2-korttelin kerrosluvut vaihtelevat välillä I–VI. Tonteilla 8 ja 9 noudatetaan erikoistason esteettömyyttä. Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta. Korttelialueen keskellä on asemakaavassa osoitettu säilytettävän puuston alue.

Tontti 12 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-10). Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä lähipalveluita, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä kokoontumistiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja eikä asumista tai asumispalvelutoimintaa. Tontilla on kerrosalaa 2 500 kerrosalaneliometriä. Kerrosluku on I–II. Sataa kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta. Tontin pohjoisosaan on osoitettu varaus muuntajaa varten. Korttelialueen pohjois- ja länsisivuilla on osoitettu säilytettävät puut. Tontilla sijaitseva monitoimitalo on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi merkinnällä sr-20. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Tontit 5 ja 6 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tonteilla on kerrosalaa yhteensä 2 100 kerrosalaneliometriä. Kerrosluku on II. Sataa kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.

Tontti 7 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1), jolle voidaan osoittaa autopaikkoja korttelin 20 tonteilta 8, 9, 10 ja 11. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintilaitos, jolle on varattu 870 kerrosalaneliometriä rakennusoikeutta. Tontin eteläosaan on osoitettu varaus muuntajaa varten ja LPA-alueelle tulee varata tila jätteiden yhteiskeräysastioille.

Tontit 3 ja 13 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-4). Korttelialueiden kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille. Tontille 3 voidaan osoittaa autopaikkoja

korttelin 20 tonteilta 5 ja 6. Tontille 13 voidaan osoittaa autopaikkoja korttelin 20 tonteilta 9, 10, 11 ja 12. Tontin 13 LPA-alueelle tulee varata tila jätteiden yhteiskeräysastiaille.

Asemakaavamerkintöjä täydentävässä kolmiomääräyksessä (kaavamerkintä kai4) määrätään kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, rakennussuojelusta, parvekkeista, piha-alueista ja hulevesistä, pysäköinnistä, pysäköintilaitoksesta, polkupyörien pysäköinnistä, teknisistä laitteista ja tiloista, jätehuollosta sekä maaperän pilaantuneisuuden tarkkailusta.



Kuva 25. Havainnekuva lähimmäiskorttelista (ARCO Architecture Company 2025).

Mitoitus

Asemakaavan muutoksessa alueelle esitetään 19 610 rakennusoikeutta, josta uutta rakennusoikeutta on kokonaisuudessaan 15 010 kerrosalaneliometriä. Uudesta rakennusoikeudesta palvelu- ja asuinrakennusten rakennusoikeutta on 13 700 kerrosalaneliometriä, talous- ja huoltotilojen rakennusoikeutta 440 kerrosalaneliometriä ja pysäköintilaitoksen rakennusoikeutta 870 kerrosalaneliometriä.

Alueelle muodostuu kaavalaskennallisesti yhteensä noin 125 asuntoa noin 190 asukkaalle. Kaavalaskennallisena mitoitusperusteena on käytetty uuden asuntorakentamisen kerrosalaa 6 900 k-m², noin 45 k-m²/asunto ja 1,5 asukasta/asunto. Tehostetulle palveluasumiselle on osoitettu 4 400 k-m², noin 60 asukasta. Tavoitteena on toteuttaa alue 5–10-vuoden aikana vaiheittain rakentaen alkaen julkisista palveluista.

Taulukko 1. Eri asumismuotojen käyttötarkoitukseen on osoitettu (asunnot + tehostettu palveluasuminen):

käyttötarkoitus	asuntomäärä	k-m ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl
PA-2	125 + 60	45	1,5	190 + 60	4
yhteensä	195			250	

5.1.1 Palvelut

Alue tukeutuu Kaijonharjun keskuksen palveluihin ja täydentää sen palvelutarjontaa merkittävästi. Suunnitelmassa alueelle on esitetty säilyvälle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle rakennusoikeutta 2 500 kerrosalaneliometriä sekä uudelle palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueelle rakennusoikeutta 13 700 kerrosalaneliometriä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnitelma toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon tavoitteita. Asemakaavan muutos uudistaa Kaijonharjun kaupunginosan korttelin 20 kokonaisvaltaisesti ja muuttaa alueen ilmettä kaupunkimaiseksi. Alueen sisäiset järjestelyt rakentamisen alueiden ja liikennejärjestelyiden osalta uudistuvat. Monitoimitalon rakennus alueen länsipäässä säilyy suurimmaksi osaksi, kuten myös alueen itäpuolella olevat päiväkodit kokonaisuudessaan. Säilyvä monitoimitalon osa on suojeltu sr-20-merkinnällä.

Suunnittelualan täydennysrakentaminen jatkaa Kaijonharjun keskuksen uudistamista ja muodostaa lähiympäristön mittakaavaan sopivan, mutta omanlaisensa kokonaisuuden, joka vahvistaa Kalevalantien asemaa kaupunkikuvallisesti. Suunnitelma huomioi ympäröivät alueet ja liittyy luontevasti ympäröivään liikenne- ja viheralueverkostoon. Kävely- ja pyöräily-yhteydet on suunnitelmassa huomioitu kattavasti.

Suunnitelmassa on otettu huomioon luonto- ja ympäristöselvityksissä esiin nostettuja arvoja, joiden pohjalta on osoitettu korttelipiha nk. hyvinvointimetsäksi, jossa olevaa puustoa ja metsänpohjaa säilytetään. Lisäksi puustoa säilytetään olemassa olevan monitoimitalon pohjois- ja länsiosissa. Rakentamisen vuoksi osa puustosta poistuu.

Ympäristöä, kaupunkikuvaa ja rakentamistapaa koskevien laatutavoitteiden toteutuminen on pyritty varmistamaan asemakaavamääräyksiä täydentävässä kolmiomerkinissä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkoa.

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, tiivistäminen ja täydennysrakentaminen esiintyvät tavoitteina ja keinoina mm. alueidenkäytön suunnittelua ohjaavissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteisissa, Oulun kaupunkistrategiassa sekä Uuden Oulun yleiskaavassa. Olemassa olevan lähiökeskuksen kehittäminen ja asuinalueen täydennysrakentaminen edistävät infrastruktuurin ja palveluiden hyödyntämistä sekä energiankäytön vähentämistä. Täydennysrakentaminen myös tukee mm. yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja taloudellisuutta, toimintojen saavutettavuutta, joukkoliikenteen, sekä kävelyn ja pyöräilyn kilpailukykyä liikkumismuotoina.

Monitoimitalorakennuksen suojeleminen asemakaavassa tukee Kaijonharjun alueen identiteetin säilymistä. Monitoimitalon arvo perustuu sen toiminnalliseen luonteeseensa asukkaiden kohtauspaikkana sekä arkkitehtoniseen tunnistettavuuteensa keskeisellä paikalla. Monitoimitalo on kaupunkikuvassa yksi kaupunginosansa merkkirakennuksia, ja merkittävä Oulun koulun arkkitehtuurin edustaja.

Suunnitellut uudet rakennukset ovat I-VI kerroksisia ja ne liittyvät luontevasti lähiympäristön rakennusten korkeuteen. Lähiympäristön rakennukset ovat eri-ikäisiä ja pääosin asuinkäytössä. Asemakaavan muutokseen liittyvässä suunnitelmassa on esitetty monipuolinen kokonaisuus, joka sisältää erityyppistä asumista ja palveluita. Alueen uudistaminen voidaan toteuttaa vaiheittain.

Alueen pohjoisosan asuinrakennukset muodostavat Kaijonraitin varrelle kaupunkikuvallisen reunan. Alueen itäpuolella rakentamista rajaa pysäköintialue, joka voi olla rakennetun ympäristön viihtyisyyttä heikentävä elementti. Pysäköintialue tulee jäsentää istutuksin ja puuistutuksin / olemassa olevaa puustoa säilyttäen. Lännessä suunnitelma tukeutuu luontevasti olemassa olevaan monitoimitaloon. Alueen läpi on kulkuyhteydet Kaijonraitille.

Kalevalantien varressa kaupunkikuvaa jäsentää pääsisäänkäynti julkisiin palveluihin. Maantasokerosten liiketilat myös elävöittävät Kalevalantien puoleista kaupunkikuvaa. Julkisivumassoittelu on polveilevaa ja kattomaailma on spiraalimaisesti nouseva harjakatto. Kalevalantien varteen sijoitettava toinen pysäköintialue tulee myös jäsentää istutuksin ja puuistutuksin / olemassa olevaa puustoa säilyttäen.

Suunnitelman keskeisenä ideana on korttelin sisäpuolelle muodostuva nk. hyvinvointimetsä, jossa säilytetään olemassa olevaa puustoa ja metsänpohjaa.



Kuva 26. Havainnekuva lähimmäiskorttelin sisäpihalta hyvinvointimetsästä (ARCO Architecture Company, 2025).

5.3.2 Vaikutukset luontoon, maisemaan ja luonnonympäristöön

Suunnitelmassa on otettu huomioon luonto- ja ympäristöselvityksissä esiin nostettuja arvoja siten, että maisemallisesti arvokkaita mäntyjä koko alueella pyritään säästämään. Kaavakartalla on osoitettu säilytettävää puustoa alueen länsiosassa olemassa olevan monitoimitalon ympärillä sekä uuden rakentamisen keskelle jäävällä korttelipihaalla, nk. hyvinvointimetsän alueella. Asemakaavamuutoksen yhteydessä osa alueella kasvavasta puustosta poistuu. Alueen pohjois-, itä- ja eteläosissa on kaavakartalla esitetty säilytettävän ja täydennettävän puuston merkinnät.

Hyvinvointimetsän tulee säilyä metsäisenä, eikä sen nykyistä korkomaailmaa saa muuttaa. Metsänpohja tulee säilyttää. Hyvinvointimetsän reunoille osoitettuja istutettavia alueita voidaan käyttää lumitiloina.

Täydennysrakennettavan alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee esittää vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Hyvinvointimetsän alueelle tulee laatia käyttö- ja hoitosuunnitelma. Koko korttelialueelle laaditaan viherkerroinlaskelma, jonka tulee täyttää Oulun viherkertoimen tavoiteluku.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu alustava pihasuunnitelma, jossa on esitetty yleispiirteiset periaatteet alueen ympäristösuunnittelulle.

5.3.3 Vaikutukset asumiseen ja elinoloihin

Suunnitelmalla on vaikutusta lähiympäristön asuinrakennuksiin siten, että suunniteltu rakentaminen muuttaa näkymiä asunnoista. Rakentaminen on pyritty sijoittamaan siten, että rakennusten väliin jää riittävästi tilaa. Suunnitelma lisää uusien asukkaiden myötä palveluiden käyttäjiä, millä on merkitystä alueen palveluiden kehittymiselle laajemmin.

Kortteliin osoitetaan toteuttamissopimuksen mukaan monipuolista rakentamista, johon kuuluu tuettua asumista/palveluasumista, ARA-säänneltyä sekä ARA-rajoituksista vapaata vuokra-asumista, omistusasuntoja, erilaisia palvelutiloja sekä yhteisöllisiä tiloja.

Esteettömyyden korkeatasoinen toteutus on periaatteena julkisia palveluja käsittävässä rakennuksessa (tontti 9) ja ikääntyvien palvelutalossa (tontti 8).

Korttelissa edistetään eri-ikäisten ja -taustaisten ihmisten kohtaamisia ja asumista yhdessä. Tavoitteena on luoda digitaalinen asumisportaali, joka toimii korttelin asukkaille tiedonvaihdon kanavana, mm. ilmoitustauluna sekä naapuriavun ja sosiaalisten kohtaamisten mahdollistajana.

5.3.4 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Suunnittelualue sijaitsee hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä sekä palveluiden ja virkistysalueiden lähellä, mikä tukee kestävien kulkumuotojen käyttämistä ja arkiliikuntaa.

5.3.5 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen pysäköintipaikkamäärä lisääntyy uuden rakentamisen myötä. Nykytilanteessa asemakaavan muutosalueen pysäköinti on keskitetty tonteilla 1 ja 3 sijaitseville pysäköintialueille.

Suunnitelmassa on esitetty, että korttelissa 20 autojen pysäköinti toteutetaan korttelikohtaisilla LPA-1- ja kahdella LPA-4-alueella. Pysäköinti on laskettu Oulun kaupungin pysäköintinormin mukaan. Paikoitusta on yhteensä 113 autopaikkaa (109 ap ja 4 leap), josta asumiseen 45 ap, tehostettuun palveluasumiseen 11 ap, julkisiin palveluihin 23 ap, säilyvän monitoimitalon osalta 20 ap, liiketilat 10 ap ja liikuntaesteisten paikat 4 ap.

Korttelin 20 tonttien 8, 9, 10 ja 11 velvoiteautopaikat on osoitettu toteutettavaksi LPA-1-alueelle. LPA-1-alueen autopaikkamäärä on yhteensä 67 ap + 1 leap. Lisäksi alueelle on osoitettu 10 moottoripyöräpaikkaa. Korttelin 20 tonttien 9, 10 ja 11 sekä tontin 12 velvoiteautopaikkoja on osoitettu toteutettavaksi myös LPA-4-alueelle (tontti 13). LPA-4-alueen autopaikkamäärä on yhteensä 42 ap + 3 leap. Tontilla 3 sijaitseva LPA-4-alue on osoitettu tonttien 5 ja 6 käyttöön.

Kohteeseen saadaan sijoitettua riittävä määrä maantason autopaikkoja huomioiden esteettömät autopaikat sekä sähköautopaikat (109 ap ja 4 leap). Suunniteltujen toimintojen autopaikkamäärät eivät vaadi kansipysäköintiratkaisua. Kansipysäköinti tarvittaisiin, mikäli tehostettu palveluasuminen muuttuisi palveluasumiseksi, jolloin myös pyöräpaikkojen tarve lisääntyisi. Viitesuunnitelmassa on esitetty yksi esimerkki mahdollisesta pysäköintijärjestelystä. Pysäköintijärjestelyt

tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Alueella on jatkossa kaksi ajoneuvoliittymää nykyistä enemmän (yksi nykyinen liittymä poistuu).

Suunnitelmassa on esitetty muutoksia Kaijonraitin suunnalta tuleviin kävely- ja pyöräily-yhteyksiin. Kaijonraitilta on osoitettu kaksi yhteyttä alueelle, alueen keski- ja itäosiin. Kalevalantien yhteydet säilyvät ennallaan.



Kuva 27. Havainnekuva lähimmäiskorttelista (ARCO Architecture Company 2025).

5.3.6 Kestävien kulkumuotojen edistäminen

Suunnittelualue sijaitsee hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennedyhteyksien äärellä sekä lähellä palveluita. Lähimmät joukkoliikennepysäkit sijaitsevat Yliopistokadun ja Kaitoväylän varrella. Suunnitelmassa on osoitettu pysäköintinormin mukaiset riittävät pyöräpysäköintipaikat. Kolmiomerkinnässä on määrätty tarkemmin polkupyöräpysäköinnin laatutekijät.

5.3.7 Vaikutukset lapsiin ja nuoriin

Kaavatyössä on laadittu 2.5.2025 laaja lapsivaikutusten arviointi, joka on luettavissa kokonaisuudessaan hankkeen nettisivuilla. Selvityksen tarkoituksena on tunnistaa ja arvioida asemakaava-muutoksen vaikutuksia lapsiin, nuoriin ja lapsiperheisiin. Lapsivaikutusten arviointia täydennetään suunnittelun edetessä. Tähän kappaleeseen on koostettu selvityksen tärkeimmät huomiot.

Hankkeella on merkittäviä, suoria ja välillisiä vaikutuksia lapsen hyvinvointiin, vapaa-aikaan ja arkeen. Hanke tarjoaa uudet terveelliset tilat leikkiin, vapaa-aikaan, harrastuksiin ja liikuntaan. Tilat ovat turvallisesti saavutettavissa. Aukioloajoilla voidaan vaikuttaa siihen, miten tilat palvelevat lapsia ja nuoria. Tämä on hyvä huomioida esimerkiksi liikuntavuorojen suunnittelussa. Lapsilla ja nuorilla on lyhyet ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn reitit. Palvelujen saavutettavuus Kaijonraitin

puolelta paranee. Jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin kiinnittää huomiota päiväkotien turvalliseen saavutettavuuteen Kaijoraitin puolelta. Suunnitelmassa on tällä hetkellä esitetty läpikulkua pysäköintialueen kautta. Hankkeella voi olla vaikutuksia perheiden taloudelliseen tilanteeseen, toimeentuloon ja riittävään elintasoon. Alueelle voi muodostua uusia työpaikkoja ja hanke tarjoaa mahdollisuuden uuteen yritystoimintaan.

Hankkeella on suoria ja välillisiä vaikutuksia huolenpitoon, suojaamiseen ja turvallisuuteen. Lasten kasvu- ja toimintaympäristön kannalta lähimmäiskortteli tarjoaa turvalliset puitteet. Kortteliin tavoitellaan monipuolista asuntotuotantoa, jolloin esimerkiksi lapsiperheet ja isovanhemmat voivat asua samassa korttelissa. Liikenneturvallisuudessa on huomioitu ja eritelty eri liikennemuodot, pihat ja reitit ovat valaistuja. Julkisilla paikoilla toteutuu vertaisvalvonta, kortteli luo viihtyisää ympäristöä ja viihtyisiä tiloja. Sosiaaliset kohtaamiset eri-ikäisten ja -taustaisten kanssa toteutuu luontevasti.

Hankkeella on suoria ja välillisiä vaikutuksia ihmissuhteisiin, identiteettiin ja haavoittuvassa asemassa oleviin lapsiin. Lähipalvelut ovat saavutettavissa omalla asuinalueella, aikuisten läsnäolo julkisissa palveluissa ja sosiaaliset kohtaamiset lähimmäiskorttelin asukkaiden kanssa tukevat lapsen ihmissuhteita. Aikuisten läsnäololla ja vertaisvalvonnalla on tärkeä merkitys. Julkisissa palveluissa on huomioitu erityistason esteettömyyden toteuttaminen. Palveluntarjonnassa, mm. liikuntavuorojen jakamisessa huomioidaan myös erityisryhmät. Maksuttomia harrastus- ja vapaa-ajan tapahtumia tulee järjestää. Lasten osallisuutta ja vaikuttamismahdollisuuksia voidaan mahdollistaa lasten ja nuorten huomioon ottamisella suunnittelussa. Esimerkiksi nuorisotiloissa nuoret saava vaikuttaa tilojen käyttöön. Julkiset tilat mahdollistavat myös esimerkiksi eri alueilla asuvien kavereiden tapaamisen.

Hanke tarjoaa turvalliset ja terveelliset tilat esimerkiksi liikuntaharrastuksiin ja kirjaston käyttöön myös opetusmielessä. Alueen palveluntarjonta mm. päiväkotien osalta on todennäköisesti riittävä, vaikka asuminen alueella lisääntyisikin. Päiväkodit tarjoavat toimintaa esikouluun asti, ala- ja yläkoulu sijaitsevat kävelymatkan päässä.

5.3.8 Vaikutukset yritystoimintaan

Alueelle sijoittuu palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue (PA-2), jolle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja. Kortteli tarjoaa monenlaisia lähipalveluita, kuten kirjaston, nuorisotilat, liikuntasalin, saunan, kortteliverstaan, kahvion ja vuokrattavat toimisto- ja neuvottelutilat. Lisäksi korttelin maantasokerroksen liiketiloihin voi sijoittua erilaisia palveluntarjoajia.

Alueelle osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-10), jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä lähipalveluita, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä kokoontumistiloja.

Alueelle sijoittuvat PA-2- ja K-10-korttelialueet täydentävät ja tukevat Kaijonharjun alueen yritys-toimintaa ja sen kasvua. Kaava on kaupungin strategisten linjausten mukainen.

5.3.9 Taloudelliset vaikutukset

Alueelle muodostetaan uusia tontteja, joista kaupunki saa vuokratuloja. Suunnitelman toteutuminen mahdollistaa Kaijonharjun keskuksen lähialueen asumisen lisäämisen sekä palveluiden täydentämisen, mikä mahdollistaa liiketoiminnan lisääntymisen alueella. Rakentamisella on työllistävä vaikutus. Alueen arvo kasvaa asemakaavamuutoksen ansiosta.

5.3.10 Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

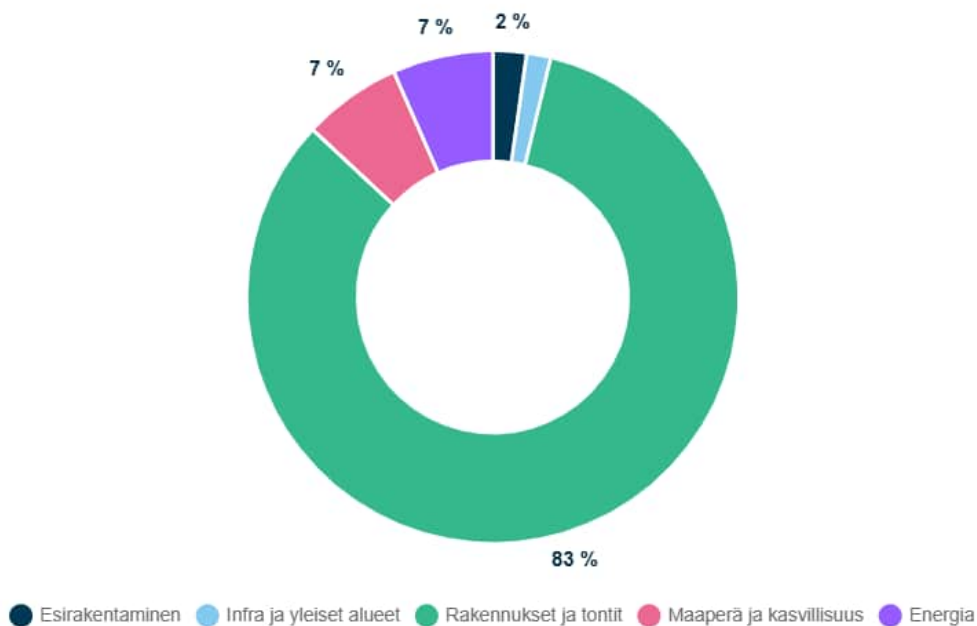
Asemakaavahanke huomioi ja pyrkii toteuttamaan Oulun kaupungin ilmastotyön tavoitteita. Kaavan toteuttamisen ilmastovaikutuksia on arvioitu KILVA-työkalun avulla ja alueesta on tehty hiilijalanjälkilaskelma Planect-hiililaskentatyökalun avulla.

KILVA-työkalun ilmastovaikutusten arviointiraportin mukaan kaavan vahvuuksia ovat kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi ja kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja ellettävyyden edistäminen. Kaavan heikkouksina voidaan pitää sitä, ettei se erityisesti edistä metsien hiilinielujen ja hiivarastojen turvaamista tai lisäämistä, hiilen säilymistä tulevassa rakenteessa, liikumisen tarpeen vähentämistä, alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittämistä, alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistamista tai äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistamista.

Alueella on varauduttu sateen, lumen, pakkasen, auringon ym. sääilmiöiden aiheuttamiseen rasitteisiin liikenne- ja asuinympäristön suunnittelussa rakentamisen ja ylläpidon suhteen. Suunnittelussa on huomioitu hulevedet ja alueella lasketaan viherkerroin.

Planect-hiililaskentatyökalun suuntaa-antavien tulosten mukaan 50 vuoden elinkaarelle lasketut hiilipäästöt olisivat 8 234 hiilidioksidiekvivalenttonnia, joista suurin päästömäärä 83 % aiheutuu rakennusten ja tonttien rakentamisesta. Kerrosalaan suhteutettuna päästöt ovat 12,3 kg CO₂e/k-m² vuodessa.

Hiilijalanjäljen osat



Kuva 28. Planect-hiilijalanjälkilaskennan tulos (Oulun kaupunki, 2025).

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole havaittu erityisiä ympäristön häiriötekijöitä. Asemakaavan yhteydessä ei ole nähty tarpeelliseksi osoittaa hankkeelle ääneneritystasovaatimuksia. Kaikki parvekkeet lukuun ottamatta ranskalaisia parvekkeita tulee lasittaa, mikä parantaa asuntojen viihtyisyyttä.

5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät noudattavat Oulun kaupungin käytössä olevia asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä (kai4). Erillisiä rakentamistapaohjeita ei laadita.

5.6 Nimistö

Alueella ei esitetä uusia katujen tai aukoiden nimiä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Liitteenä viitesuunnitelmat.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan asemakaavan saatua lainvoiman. Alueen tarkemmasta toteuttamisesta sovitaan asemakaavan ehdotusvaiheessa laadittavissa yhteistoimintasopimuksessa ja toteuttamissopimuksessa. Alue toteutetaan vaiheittain.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään rakennuslupavaiheessa.

Oulussa 13. päivänä marraskuuta 2025

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Leena Soudunsaari
kaavoitusarkkitehti

Oulussa 26. päivänä helmikuuta 2026

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Leena Soudunsaari
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Oulu	Täyttämispvm	1.4.2026
Kaavan nimi	Kaijonharjun kaupunginosan korttelia 20 koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	30.3.2026	Ehdotuspvm	26.2.2026
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	20.6.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	564-2536
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,5896	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,5896

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	3,5895	100,00	19610	0,55	0,0000	8410
A yhteensä					-1,0708	-4000
P yhteensä	1,1211	31,2	14140	1,26	1,1211	14140
Y yhteensä	0,8119	22,6	2100	0,26	-1,1698	-5100
C yhteensä						
K yhteensä	0,5570	15,5	2500	0,45	0,5570	2500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,0995	30,6	870	0,08	0,5625	870
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	2500	1	2500

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	3,5895	100,00	19610	0,55	0,0000	8410
A yhteensä					-1,0708	-4000
AK					-1,0708	-4000
P yhteensä	1,1211	31,2	14140	1,26	1,1211	14140
PA-2	1,1211	100,0	14140	1,26	1,1211	14140
Y yhteensä	0,8119	22,6	2100	0,26	-1,1698	-5100
Y	0,8119	100,0	2100	0,26	-1,1698	-5100
C yhteensä						
K yhteensä	0,5570	15,5	2500	0,45	0,5570	2500
K-10	0,5570	100,0	2500	0,45	0,5570	2500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,0995	30,6	870	0,08	0,5625	870
LPA					-0,1100	
Kadut	0,4186	38,1			0,0000	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,0084	0,8			0,0000	
LPA-1	0,2991	27,2	870	0,29	0,2991	870
LPA-4	0,3734	34,0			0,3734	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	2500	1	2500
Asemakaava	1	2500	1	2500

Päivitetty 26.2.2026

Kalevalantie 5, 7, 9, 11 ja 13, Lähimmäiskortteli

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaijonharjun kaupunginosassa, osoitteessa Kalevalantie 5, 7, 9, 11 ja 13 on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa korttelin 20 tonttien 1 ja 2 käyttötarkoitusta niin, että se mahdollistaa lähimmäiskorttelin rakentamisen. Samassa yhteydessä tarkistetaan tonttien 3, 5 ja 6 kaavamääräykset. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2025 loppuun mennessä. Kaavoitus on aloitettu maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Vuoden 2025 alusta maankäyttö- ja rakennuslaki on muutettu alueidenkäyttölaki. Kaavoituksessa sovelletaan alueidenkäyttölakia.



Kuva 1. Ote opaskartasta, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla ja vaikutusalue punaisella katkoviivalla.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty 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 antoon on sivulla 7.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet>

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2536**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen taustalla on Oulun kaupungin järjestämä tontinluovutuskilpailu, jonka voittanut ehdotus on kaavatyön jatkokehittämisen pohjana. Tontinluovutuskilpailussa haettiin fyysistä hahmoa ja toiminnallista sisältöä sekä toimijoiden yhteenliittymää Kaijonharjun kaupunginosan korttelin 20 osan tontista nro 1 ja koko tontin nro 2 muodostaman alueen toteuttamiseen lähimmäiskortteliksi, ts. erilaisten toimintojen ja asumisen sisältöjen hybridi-, palvelu- ja sukupolvikortteliksi. Lähimmäiskortteli tukee Kestävä Kaijonharju -lähiöohjelman mukaista alueen kehittämistä. Asemakaavan muutosalueena ovat korttelin 20 tontit 1, 2, 3, 5 ja 6 kokonaisuudessaan.



Kuva 2. Ilmakuva alueesta, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

Vaikutusten arviointi sekä laaditut ja laadittavat selvitykset

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu muun muassa Kaijonharjun keskuksen ympäristön yleissuunnitelma, Kaijonharjun puustokartoitus, linnustaselvitys sekä luonto- ja maisemaselvitys.

Suunnittelualueelle laaditaan hulevesi-, liikenne- ja meluselvitykset sekä rakennettavuus- ja sulfidimaaselvitys. Lisäksi laaditaan liikenteen yleissuunnitelma ja tarvittaessa muita selvityksiä. Selvitysalueiden tarkka rajaus päätetään erikseen. Alueen suunnittelussa tullaan hyödyntämään myös viherkerrointa.

Suunnittelun lähtökohdat

Korttelin 20 kaikki tontit omistaa Oulun kaupunki, joka on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta.

Hankkeesta laaditaan yhteistoimintasopimus ja toteuttamissopimus tontinluovutuskilpailun voittajayritysten Vestera Oy:n (aiemmin Tikakoski Oy) ja MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy:n kanssa.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Uuden Oulun yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavaan kaavakartassa 2 suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C-3, paikalliskeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan suuralueen asukkaiden käyttämille kaupallisille ja muille yksityisille palveluille, julkisille palveluille, asumiselle sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa enintään 5 000 kerrosneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön.

Suunnittelualueen lähistöllä kulkee kehittämistavoitteita kuvaava merkintä kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinnällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia. Kaupunkiraitiotien linjaus on ohjeellinen ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Alue sisältyy kaavakartan 1 mukaisiin merkintöihin kaupunkikehittämisyöhyke 2, kaupunkikäytävät ja kaupunkikehittämisyöhyke 3, kaupunkikehä.



Kuvat 3 ja 4. Ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 2 (vasemmalla) ja kaavakartasta 1 (oikealla).

Kaupunkikäytävät muodostuvat olevien ja rakentuvien aluekeskusten (C1) ja suurimpien paikalliskeskusten (C2) keskeisistä alueista sekä aluekeskusten ja kaupunkikeskustan välisistä pääliikenneväylien ympäristöistä. Vyöhykettä kehitetään toimintoiltaan monipuolisena,

kaupunkikuvaltaan urbaanina, vihreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuiseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä.

Kaupunkikehä muodostuu kaupunkikeskustaa ympäröivistä tehokkaasti rakennetuista alueista. Vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolistuvana, tiivistyvän maankäytön sekä erityisesti joukkoliikenteeseen ja pyöräilyyn perustuvana kaupunkiympäristönä sekä asumisen yhteyteen sopivien työpaikkojen ja palvelujen ympäristönä.

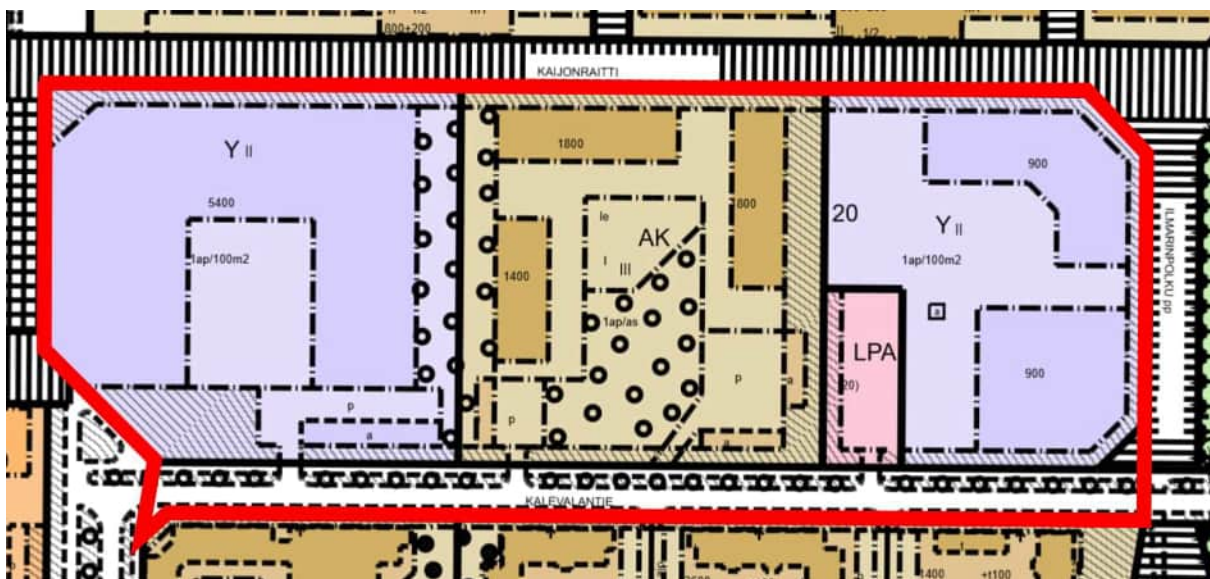
Kaupunkikehän suunnittelumääräykset:

Vyöhykettä tulee kehittää alueiden erityispiirteitä vaalien sekä vesistöjen läheisyyttä hyödyntäen ja rantojen yleistä käyttöä kehittäen. Erytystä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan parantamiseen, keskusten toimintojen monipuolistamiseen, täydennysrakentamiseen ja vyöhykkeen asukasmäärän merkittävään lisäämiseen erityisesti joukkoliikenteen pysäkkien ja keskusten läheisyydessä, monipuoliseen asuntotarjontaan sekä viheralueiden laadun kehittämiseen. Vyöhykkeellä tulee varautua kaupunkiraideliikenteeseen tiivistyville alueilla.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 15.6.1983 vahvistama asemakaava ak1023. Tontti nro 1 on voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), ja sillä sijaitsevaan rakennukseen ovat aiemmin sijoittuneet mm. Kaijonharjun nuorisotila, terveyskeskus ja kirjasto. Terveyskeskus on poistunut tiloista 2019. Sivistys- ja kulttuuripalveluiden toiminnot ovat jatkaneet rakennuksessa. Kaupunki luopuu monitoimitalon omistuksesta ja tiloille haetaan uutta käyttöä.

Tontti nro 2 asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontin pinta-ala on 10 710 m² ja sen rakennusoikeus on 5 000 k-m². Tontti on nykyisellään rakentamaton. Tontit nro 5 ja 6 ovat yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tontilla 5 on aiemmin sijainnut Kaijonharjun päiväkotito, joka on vastikään purettu. Tilalle rakennetaan uusi päiväkotirakennus. Tontin rakennusoikeus on 900 k-m². Tontilla 6 sijaitsee Kalevalan päiväkotito. Tontti 3 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jolle on sijoitettu tonttien 5 ja 6 autopaikat.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Tontti nro 1 (Y) vasemmalla, tontti nro 2 (AK) keskellä, tontti nro 3 (LPA) oikealla ja tontit nrot 5 ja 6 (Y) oikealla.

Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko

Oulun kaupunginhallitus hyväksyi 26.8.2019 § 268 Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon ohjeellisesti noudatettavaksi. Kaavarungossa ja sen yhteydessä laadituissa yleissuunnitelmissa on suunniteltu maankäytön, liikenteen ja ympäristön rakenne sekä verkostot yleisellä tasolla. Kaavarungossa suunnittelualan läheisyydessä lounaassa on keskusta-alue (C), jonka läpi kulkee tehokkaan joukkoliikenteen reitti. Suunnittelualan länsi- ja itäosa ovat yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-7) ja keskiosa merkinnällä AK-2, uusia asuinkortteleita, joissa on tontti- tai korttelikohtainen rakenteellinen pysäköintiratkaisu. Suunnittelualan lähiympäristöön on osoitettu asumisen ja kaupan kortteleita (AKL) ja täydennysrakennettavaa asuinkorttelialuetta (AK-1).



Kuvat 6 ja 7. Ote Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon havainnekuvasta ja maankäyttökaaviosta.

Lähiöohjelma 2020–2022

Oulun kaupunki on ollut mukana ympäristöministeriön koordinoimassa Lähiöohjelmassa 2020–2022 Kestävä Kaijonharju-hankekokonaisuudella. Lähiöohjelman tavoitteena on asuinalueiden myönteinen pitkän aikavälin kehitys, joka tuottaa asukkaille hyvinvointia ja alueille elinvoimaisuutta. Lähiöohjelmassa ovat mukana myös sosiaali- ja terveysministeriö, opetus- ja kulttuuriministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, sisäministeriö sekä oikeusministeriö.

Kestävä Kaijonharju-hankekokonaisuus perustui Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkoon. Kaijonharjussa vahvistettiin kaupungin, asukkaiden ja muiden toimijoiden yhteistyötä sekä suunniteltiin ympäristöä, tiloja ja toimintoja yhdessä eri toimijoiden kesken. Tavoitteena oli elävöittää kaupunginosaa ja ehkäistä sen toiminnallista köyhtymistä ja segregatiota, edistää yhteisöllisyyttä sekä houkutella uusia asukkaita. Asukkaiden osallistumista ja tasa-arvoa edistäviä toimintatapoja tuettiin ja kehitettiin osana sosiaalisesti kestävästä kaupungin tavoitteesta.

Hankeessa hyödynnettiin alueen sijaintia kahden järven välisellä kannaksella. Rantojen virkistysreitit olivat pitkään alueen asukkaiden toivelistan kärjessä. Keskuksen uudistamisen suunnittelua jatketaan. Tavoitteena on yhdistää kampus ja keskuksen kaupalliset palvelut paremmin toisiinsa. Täydennysrakentamisella pyritään asukasjakautaman ja asuntokannan monipuolistamiseen. Asumisen kärkihankkeena on keskukseen sijoittuva sekoittuneen asumisen lähimmäiskortteli.

Lähiöohjelman näkyvimpiä toimenpiteitä olivat alueen fyysiseen ympäristöön kohdistuneet investoinnit ja parannukset, joita Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA tuki 35 %:n suuruisella lähiöavustuksella. Hankekokonaisuuteen kuului myös joukko muita toimenpiteitä, joilla

pyrittiin elävöittämään aluetta mm. tapahtumilla ja kulttuurilla. Tärkeä osa hanketta oli asukkaiden osallistaminen mukaan suunnitteluun ja kehittämiseen.

Tontinluovutuskilpailu

Yhdyskuntalautakunta päätti 22.3.2022 kokouksessa valita arviointiryhmän esityksen pohjalta lähimmäiskorttelin tontinluovutuskilpailun voittajaksi kilpailutyön "Havas", joka on kaavatyön jatkokehittämisen pohjana.

Lähimmäiskorttelissa on tiloja monenlaisiin elämyksiin, työntekoon ja arjen kohtaamisiin. Kortteli koostuu neljästä lamellitalosta sekä niiden kivijalkaan muodostuvista yhteiskäyttötiloista. Nämä julkiset tai puolijulkiset tilat muodostavat monipuolisen ja mielenkiintoisen esteettömän tilojen sarjan, jotka yhdistävät kyläraitin tavoin korttelin toiminnot ja rakennukset toisiinsa. Kokonaisuuden sydämenä toimii Kalevalantien varteen sijoittuva yhteinen, korkeatasoinen kortteliolohuone Havas.

Havaksen yhteyteen on keskitetty suuri osa korttelin lähipalveluista, kuten kirjasto-, liikunta- ja nuorisotilat. Havas-kortteliolohuoneen päälle sijoittuu sauna ja kattoterassi.

Kortteli tarjoaa asumista koko elinkaarelle, erityisasumisesta normaaliin asumiseen. Asuinratkaisujen lähtökohtana on asuintilojen muunneltavuus ja asukaslähtöinen lähestymistapa. Asuntojen jousto tapahtuu innovatiivisin suunnitteluratkaisuina, jotka mahdollistavat asuntojakauman muunneltavuuden rakennusten käyttöä aikana. Korttelin asukkaiden käytössä on korttelin keskelle sijoittuva hyvinvointimetsä, jossa kohtaaminen on tehty helpoksi ja esteettömäksi. Hyvinvointimetsä edistää matalan kynnyksen yhteisöllisyyttä ja vahvistaa kortteliyhteisön muodostumista.



Kuva 8. Ote tontinluovutuskilpailun voittaneesta työstä "Havas", joka on asemakaavamuutoksen lähtökohtana.

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/6518/10.02.03/2022.**

Oulun kaupungin sähköinen ilmoitustaulu on osoitteessa https://asiakirjat.ouka.fi/ktwebscr/kuullist_tweb.htm. Kaavaa koskeva aineisto on ollut esillä myös verkkosivulla: <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet>. 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 viimeisellä sivulla 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:

- Maa ja mittaus
- Kadut ja liikenne
- Rakennusvalvonta
- Oulun Tilapalvelut -liikelaitos
- Hyvinvointipalvelut
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Digita Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Kajonharjun suuralueen yhteistyöryhmä
- Kuivasjärven pienkiinteistöyhdistys ry
- POF, Pohjoisen Oulun Fiksut
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Oulun yliopisto
- Oulun ammattikorkeakoulu
- Suomen yliopistokiinteistöt Oy
- Senaatti-kiinteistöt
- TA-asumisoikeus Oy
- Sivakka-yhtymä Oy
- Rakennusteollisuus RT
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille Oulun kaupungin hakemuksesta toukokuussa 2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä neljän viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto, asemakaavaluonnos, on ollut nähtävillä neljän viikon ajan kesällä 2025. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 12.12.2025–19.1.2026. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutettiin kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitettiin nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotettiin sähköpostitse.

Kirjallisen 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

Kaavoitusjohtaja Kari Nykänen, puh. 040 663 7760

Kaavoitusarkkitehti Leena Soudunsaari, puh. 040 480 4479

Kaavoitusassistentti Taru Välimaa, puh. 040 6128277

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

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Asemakaavan muutoksen eri vaiheissa saadut palautteet ja niihin laaditut vastineet

Kaijonharjun kaupunginosan korttelin 20 tontteja 1, 2, 3, 5 ja 6 koskevaan asemakaavan muutokseen (Lähimmäiskortteli).

Kaavatunnus 564-2536

Diaarinumero OUKA/6518/10.02.03/2022

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.6.–31.8.2023 (yhdyskuntalautakunta 6.6.2023 § 285)
- Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 10.6.–29.8.2025 (yhdyskuntalautakunta 27.5.2025 § 260)
- Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 12.12.2025–19.1.2026 (yhdyskuntalautakunta 25.11.2025 § 481)

Sisällys

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja vastineet.....	3
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto ja kaksi mielipidettä.....	3
Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan museo.....	3
Mielipide 1.....	3
Vastine mielipiteeseen 1.....	3
Mielipide 2.....	3
Vastine mielipiteeseen 2.....	4
Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet.....	5
Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos.....	5
Vastine Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos.....	5
Lausunto 2, Oulun museo- ja tiedekeskus.....	5
Oulun museo- ja tiedekeskuksen tarkennus antamaansa asemakaavan muutosluonnoksen lausuntoon.....	7
Vastine Oulun museo- ja tiedekeskus.....	7
Lausunto 3, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus.....	8
Vastine Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus.....	8
Mielipide 1.....	8
Vastine mielipiteeseen 1.....	9
Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet.....	10
Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos.....	10

Vastine Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos.....	10
Lausunto 2, Oulun museo- ja tiedekeskus	10
Vastine Oulun museo- ja tiedekeskus	11
Muistutus 1, Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry.....	11
Vastine muistutukseen 1.....	12
Muistutus 2	12
Vastine muistutukseen 2.....	13

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto ja kaksi mielipidettä.

Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan museo

Hankeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museo anna tätä koskevaa erillistä lausuntoa.

Mielipide 1

Kannatamme erittäin lämpimästi täydennysrakentamista Linnanmaa-Kaijonharjun seudulla. Haluamme kuitenkin tuoda ilmi jo tässä vaiheessa, että toivomme kaupungilta ja tontin kehittäjältä merkittävästi nykyistä kunnianhimoisempaa otetta rakennusten korkeuteen ja alueen tiheyteen.

Tulevina vuosina Linnanmaa-Kaijonharjun merkitys paikallisena keskuksena kasvaa uusien merkittävien työpaikkakeskittymien myötä. Tämä tavoite on ollut myöskin ilmeinen Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungossa ja Uuden Oulun yleiskaavassa.

Toivomme, että näitä tavoitteita edistetään ja siten kaavoitettavien rakennusten korkeus, kerrosneliömetrit ja asuntojen määrät ovat mahdollisimman suuret kyseiselle tontille.

Vastine mielipiteeseen 1

Asemakaavan muutoksella monipuolistetaan Kaijonharjun keskuksen lähialueen maankäyttöä ja toimintoja. Laadukkaan ympäristön ja riittävän pysäköintimäärän saavuttamiseksi asemakaavan muutoksessa esitetään, korttelialueen koko huomioiden, maksimaalinen rakentamisen määrä. Lisäksi suunnittelussa huomioidaan alueen lähiympäristö siten, että uuden rakentamisen kerrosluvut sovitetaan olemassa olevan rakennuskannan korkeuteen.

Mielipide 2

Haluaisin antaa palautetta asemakaavan muutoksesta 564-2536 (Kaijonharjun lähimmäiskortteli). Eryteisesti olen huolissani korttelin keskiosan muutoksesta, joka on nykyisellään rakentamaton. Alue on pieni, mutta tärkeä elinalue esimerkiksi linnuille ja eri eliöille.

Mielestäni Oulun kaupungin tulee tehdä osansa luonnon monimuotoisuuden ja ilmaston suojelemisessa sekä luontokadon pysähtymisessä eikä tulisi tuhota viimeisiäkin luontoalueita Kaijonharjussa. Koteja ihmisille on Kaijonharjun ja Linnanmaan kaupunginosiin jo todella paljon rakennettu viimeisinä vuosina, joten kaikki nyt vielä olemassa olevat metsiköt tulisi säilyttää muiden lajien kotina sellaisina kuin ne nyt ovat. Tänäkin kesänä katosi Kaijonharjusta suuria määriä puita ja metsäalueita, vieläpä lintujen pesimäaikana. Juuri linnut ovat nykyään todella ahtaalla luontoalueiden kadon takia. Tämä koskee myös aiemmin aivan tavallisia lajeja, joiden kannat taantuvat jatkuvasti elinalueiden tuhoamisen takia.

On päivänselvää, että ilman luontoa ihminenkään ei pärjää. Luonnon välttämättömyyden takia aidosti kestävä kaupunki vaalisi luontoa ja siten myös ihmisasukkaiden viihtyvyyttä ja terveyttä.

Aidot luontoalueet ovat ihmisten jaksamiselle ja mielenterveydelle erittäin tärkeitä. Tuhottua metsää ja sen ylläpitämää elämää saada takaisin, kun se kerran on tuhottu ja rakennettu sen päälle. Meidän pitää antaa luonnon elpyä nyt, kun se on vielä mahdollista ja tehdä kaikkemme, jotta elämää olisi myös tulevaisuudessa. Kyseessä oleva metsikkö voi tuntua yhdentekevältä suuressa maailmassa, mutta siellä jo asuvien eliöiden kannalta se on heidän koko maailma ja koti. Meillä ei ole enää varaa menettää yhtäkään luontoaluetta ja kaikki sen ylläpitämää elämää.

Toivoisin, että luonto otettaisiin tulevaisuudessa Oulun kaupungin kaavoituksessa yleisestikin paremmin huomioon. Ainakin minulle (ja varmasti monille muille) on erittäin raskasta nähdä, kuinka luontoalue luontoalueen jälkeen katoaa täältä. Tuntuu, että paitsi muunlajisten elämiä, huomioon ei myöskään oteta lainkaan sitä, kuinka paljon se aiheuttaa ahdistusta, turvattomuutta ja toivottomuutta myös ihmisissä, kun rakasta lähimetsää uhkaa tuho. Mitä vähemmän luontoa, sitä enemmän myös ihmisten aiheuttamaa meteliä. Pelkäänkin pahasti, että Kaijonharju jossain vaiheessa hiljenee luonnon äänistä ja vain tuo meteli jää jäljelle. Täynnä rakennetuilla alueilla eivät viihdy paitsi luonnoneläimet myöskään ihmiset.

Vastine mielipiteeseen 2

Asemakaavan muutoksessa suunniteltu maankäyttö pohjautuu yleiskaavaan, kaavarunkoon, tontinluovutuskilpailuun ja tehtyihin selvityksiin, ml. luonto- ja maisemaselvitys. Rakentumaton metsäalue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Selvityksissä ei ole todettu sellaisia arvoja, jotka voitaisiin katsoa estävän alueen kehittämisen palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi. Metsäaluetta on pyrkimys säästää mahdollisimman paljon osana korttelipihaa. Lisäksi puustoa esitetään säilytettäväksi ja täydennettäväksi useassa paikassa suunnittelualueella.

Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet

Kaavaluonnoksesta esitettiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide. Yhteen lausuntoon saatiin tarkennus nähtävilläoloajan jälkeen.

Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos

Suunnittelualue sijaitsee Kaijonharjun kaupunginosassa noin viisi kilometriä Oulun keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kaijonraittiin, idässä Ilmarinpolkuun, etelässä Kalevalantiehen ja lännessä Kaijontoriin. Asemakaavan muutosalueen koko on noin 3,5 ha. Asemakaavassa muutetaan korttelin 20 käyttötarkoitusta niin, että se mahdollistaa lähimmäiskorttelin (erilaisten toimintojen ja asumisen sisältöjen hybridi-, palvelu- ja sukupolvikortteliksi) rakentamisen. Samassa yhteydessä tarkistetaan tonttien 3, 5 ja 6 kaavamääräykset.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut esillä olevaan asemakaavan muutosluonnoksen aineistoihin.

Kaavaselostuksessa on maininta, että suunnitelmassa pyritään ensisijaisesti omatoimiseen pelastautumiseen ja tarvittaessa tikasautolla parvekkeiden kautta pelastamiseen. Pelastuslaitos näkee erittäin tärkeänä, että suunnitteluratkaisut mahdollistavat omatoimisen pelastautumisen rakennusten käyttötavoista riippumatta. Kokoontumis- ja liiketilojen sekä hoito- ja hoivalaitosten rakentamisessa tämä tulee luonnollisesti ratkaistuksi jo rakentamista koskevien säädösten pohjalta, mutta asia tulisi huomioida myös mahdollisessa asuntorakentamisessa.

Em. asiat huomioiden pelastuslain asettamat vaatimukset alueen saavutettavuuden ja pelastustoiminnan mahdollistamiseksi toteutuvat. Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Vastine Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos

Palaute ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto 2, Oulun museo- ja tiedekeskus

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan alueellisena vastuumuseona toimivalta Oulun museo- ja tiedekeskukselta lausuntoa Kaijonharjun kaupunginosan korttelia 20 (Lähimmäiskortteli, Kalevalantie 5, 7, 9, 11 ja 13) koskevasta asemakaavan muutoksesta. Kaavaluonnos on nähtävillä 10.6.-29.8.2025. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualue sijaitsee Kaijonharjun kaupunginosassa noin viisi kilometriä Oulun keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kaijonraittiin, idässä Ilmarinpolkuun, etelässä Kalevalantiehen ja lännessä Kaijontoriin. Asemakaavan muutosalueen koko on noin 3,5 ha.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen asemakaavan muuttaminen siten, että alueelle mahdollistetaan palvelu- ja asuinrakennusten (PA-2), liike- ja toimistorakennusten (K-10), yleisten rakennusten (Y) ja autopaikkojen (LPA-1, LPA-4) korttelialueiden rakentaminen. Asemakaavan muutoksessa alueelle esitetään rakennusoikeutta 19 610 km², josta uutta rakennusoikeutta on kokonaisuudessaan 15 010 kerrosalaneliömetriä.

Suunnittelualueen länsiosassa on monitoimitalo, jossa toimii tällä hetkellä Kaijonharjun kirjasto, nuorisotila ja iltapäiväkerho. Monitoimitalon lisärakennuksessa on aiemmin toiminut Kaijonharjun terveyskeskus, joka on poistunut tiloista 2019. Asemakaavaselostuksen mukaan terveyskeskuksen rakennus tullaan purkamaan. Alueen täydennysrakentaminen mahdollistaa monitoimitalon vanhemman osan säilymisen. Kaupungin toiminnot tulevat siirtymään uuteen lähimmäiskortteliin. Kaupunki luopuu monitoimitalon omistuksesta ja tiloille haetaan uutta käyttöä, joka tukee lähimmäiskorttelitoimintakonseptia. Suunnittelualueen länsiosan tontilla 12 oleva monitoimitalo on osoitettu asemakaavan muutoksessa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-10), jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä lähipalveluita, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä kokoontumistiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja eikä asumista tai asumispalvelutoimintaa.

Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan kokonismaakuntakaava sekä 1., 2. ja 3. vaihemaakuntakaava, jossa Kaijonharjun monitoimitaloa ei ole määritelty maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Uuden Oulun yleiskaavassa 2050 (2016) alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi / paikalliskeskukseksi (C-3). Linnanmaan – Kaijonharjun alueelle on valmistunut kesällä 2019 kaavarunkosuunnitelma, jossa monitoimitalon kortteli määritellään erittäin merkitykselliseksi kulttuuriympäristökohteeksi. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö Oulun yliopisto (RKY 2009) sekä maakunnallisesti arvokas Linnanmaan kampusalue.

Kaupunki on teettänyt Kaijonharjun monitoimitalosta rakennushistoriallisen selvityksen (valmistunut 13.1.2020). Rakennus on valmistunut kahdessa vaiheessa 1984 ja 1987 (terveyskeskus). Molemmat vaiheet suunnitteli Arcton Suunnitteluryhmä Oy. Selvityksessä monitoimitaloa ja terveyskeskusrakennusta käsitellään kokonaisuutena, jonka ne muodostavat niin arkkitehtonisesti kuin maisemallisesti. Selvityksen mukaan Kaijonharjun monitoimitalo on Oulun koulun paikallisuudesta ammentavan regionalistisen arkkitehtuurin edustava edustaja. Inventoinnissa Oulun koulun kohteista Oulussa (2020) Kaijonharjun monipalvelukeskus on nostettu inventointikriteerejä parhaiten edustavaksi kohteeksi, "helmeksi". Arkkitehtuuriltaan rakennus on säilynyt varsin hyvin alkuperäisen kaltaisena. Myös sisätiloissa on säilynyt runsaasti alkuperäisiä yksityiskohtia. Museo perustaa näkemyksensä näihin selvityksiin.

Vaikka monitoimitaloa ei ole maakuntakaavassa ja yleiskaavassa arvotettu, tehdyt inventoinnit tuovat kiistattomasti esille rakennuksen rakennushistoriallisen, kulttuurihistoriallisen ja maisemallisen arvon. Kaavaluonnoksen kolmiomääräyksissä (kai4) on huomioitu arkkitehtonisesti laadukas ja kaupunkikuvallisesti yhtenäinen rakentaminen. Museon kanta on, että kyseinen määräys ei riittävällä tavalla suojaa arkkitehtonisesti arvokkaan rakennuksen säilymistä, vaan monitoimitalon suojelusta tulisi antaa erillinen suojelumääräys alueidenkäyttölain 57 §:n mukaan. Suojelumerkinnällä tulisi määrätä myös keskeisten sisätilojen ja arkkitehtonisten yksityiskohtien suojelusta ja mahdollisuuksien mukaan myös rakennuksen edustalla olevan kivetyksen säilyttämisestä. Jos rakennuksen alkuperäistä vastaavan käytön jatkaminen ei ole mahdollista, tulisi kaavassa määrätä rakennuksen kulttuurihistorialliseen arvoon sopivista käyttötavoista, jotka tukisivat rakennuksen yhteisöllisen käytön jatkumista. Museon näkemyksen mukaan ensisijaisena vaihtoehtona tulisi selvittää koko rakennuksen säilyminen (AKL 50 §, RakL 5§, Oulun kaupunkistrategia hiilineutraaliudesta). Museo edellyttää vähintäänkin perustelut monitoimitalon toisen vaiheen rakennusosan purkamiselle.

Kaavaselostuksen vaikutuksista rakennettuun kulttuuriympäristöön tulisi tuoda esille kaavamutoksen vaikutus olemassa olevaan rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä miten rakennushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan yhteisöllisen rakennuksen osan purkaminen vaikuttaa ympäristöön, maisemaan, ihmisten elinympäristöön ja viihtyvyyteen.

Monitoimitalon ohella suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat valtakunnallisesti arvokas Oulun yliopisto ja maakunnallisesti arvokas Linnanmaan kampusalue. Lähiympäristössä sijaitsee kolme muuta Oulun koulun asennetta edustavaa kohdetta (Pyhän Luukkaan kappeli, normaalikoulun yläaste ja lukio sekä ala-aste. Samaa arkkitehtonista tyyliä edustaneen Kaijonharjun päiväkodin kaupunki purki 2020-luvulla. Kai4 kolmiomerkinnässä tulisi edellyttää uudisrakennusten sopeuttaminen olemassa olevaan rakennuskantaan ja niin, ettei monitoimitalon merkitys alueellisena ja toiminnallisena merkkirakennuksena vaarannu.

Oulun museo- ja tiedekeskuksella ei ole muuta huomautettavaa Kaijonharjun Lähimmäiskorttelin asemakaavan muutosluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Oulun museo- ja tiedekeskuksen tarkennus antamaansa asemakaavan muutosluonnoksen lausuntoon

Oulun museo- ja tiedekeskus antoi 15.7.2025 lausunnon Kaijonharjun kaupunginosan korttelia 20 (Lähimmäiskortteli, Kalevalantie 5, 7, 9, 11 ja 13) koskevasta asemakaavan muutosluonnoksesta.

Asemakaavan muutoksen suunnittelualueen länsiosassa sijaitse monitoimitalo, jossa toimii tällä hetkellä Kaijonharjun kirjasto, nuorisotila ja iltapäiväkerho. Monitoimitalon lisärakennuksessa on aiemmin toiminut Kaijonharjun terveyskeskus, joka on poistunut tiloista 2019.

Asemakaavaselostuksen mukaan terveyskeskuksen rakennus tullaan purkamaan.

Selostuksessa ei ollut mainittu, että rakennuksen lisäosalle, missä terveyskeskus on sijainnut, on haettu purkamislupaa jo vuonna 2020 perusteena rakennuksessa havaitut mikrobivauriot. Purkamisesta oli pyydetty lausunto Pohjois-Pohjanmaan museolta. Museo oli antanut 15.12.2020 myönteisen lausunnon Kaijonharjun terveyskeskuksen purkamislupahakemuksesta. Purkamislupa-asia on kirjattu Oulun kaupungin asianhallintajärjestelmään (LOOTA) eri diaarinumerolla kuin asemakaavan muutoshanke. Museolla asiaa käsitelleet viranomaiset ovat viiden vuoden aikana vaihtuneet. Näistä syistä johtuen museon lausuntoa valmistelevat tutkijat eivät valitettavasti huomanneet museon aiemmin annettua lausuntoa.

Näistä syistä johtuen Oulun museo- ja tiedekeskus haluaa tarkentaa 15.7.2025 antamaansa lausuntoa Kaijonharjun monitoimitalon toisen vaiheen eli terveyskeskuksen osan osalta: Oulun museo- ja tiedekeskus ei edellytä Kaijonharjun monitoimitalon toisen vaiheen eli terveyskeskuksen säilyttämistä asemakaavoituksen yhteydessä. Perustelut sen purkamisessa on esitetty jo vuonna 2020 purkamislupahakemuksen yhteydessä.

Vastine Oulun museo- ja tiedekeskus

Palautteen pohjalta on tarkennettu kaavan kolmiomerkintää monitoimitalon länsiosan ulkoarkkitehtuurin arvojen säilyttämiseksi. Lisäksi kaavaselostukseen on lisätty tieto monitoimitalon itäosaa koskevasta purkamisluvasta, joka on haettu vuonna 2020.

Lausunto 3, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on tutustunut otsikon mukaisen asemakaavan valmisteluaineistoon ja katsoo, että sillä ei ole lausuttavaa aineistosta.

Vastine Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

Palaute ei anna aiheutta muututtaa asemakaavaa.

Mielipide 1

Haluaisin antaa palautetta asemakaavan muutoksesta 564-2536 (Kaijonharjun lähimmäiskortteli). Erityisesti olen huolissani lähimmäiskorttelin vaikutuksista monitoimitalon itäpuolella sijaitsevaan rakentamattomaan metsäalueeseen, joka on asemakaavan mukaan osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaupunki puhuu täydennysrakennuksen yhteydessä paljon ”kestävästä Kaijonharjusta”, mutta tosiasiaa näyttää pahasti siltä, että ollaan tuhoamassa Kaijonharjun viimeisiä luontoalueita. Kyseinen metsä on todella monille nykyisille ihmisasukkaille lähin luontoalue, ja huoli sen häviämisestä on puhuttanut paljon naapurustossa. On selvää, että mitä lähempänä luontopaikka sijaitsee, sitä todennäköisemmin siellä käydäänkin. Onkin jo paljon tutkimustietoa siitä, kuinka tärkeä luonto on ihmisen fyysiseen ja psyykkiseen terveyteen ja hyvinvointiin. Erityisesti aidot luontoalueet ovat ihmisten jaksamiselle ja mielenterveydelle erittäin tärkeitä. Asemakaavasta käy ilmi, että pieni luontoalue (niin sanottu ”hyvinvointimetsä”) aiotaan säilyttää, mutta sekin näyttäisi ahdistavasti hukkuvan kerrostalojen ja muiden rakennuksien varjoon nykyisessä suunnitelmassa, eikä metsänasukkaille kuten linnuille jäisi enää paljon tilaa elää siellä. Huomion arvoista on myös havainto, että metsikössä on kesällä 2024 yrittänyt pesiä jalohaikarapari. Vaikka pesintä epäonnistui, suuri pesä on edelleen paikallaan, ja yksittäinen jalohaikara on tänäkin kesänä havaittu siellä monta kertaa. Tämäkin osoittaa, että alue on luonnolle hyvin tärkeä, ja luontohavainnoista on ihmisillekin paljon iloa.

Oulu on sitoutunut pysäyttämään luontokadon vuoteen 2030 mennessä ja kääntämään kehityksen sen jälkeen luontopositiiviseksi. Tämä ei onnistu, jos yhäkin vähennetään aina vain lisää luontoalueita. Ilmasto- ja luontokatokriisien aikana ei kannata raivata enää metsää rakennusten tieltä. Ilmaston kannalta kannattaa muistaa, että tiheästi rakennetuilla alueilla asfaltin ja betonin runsas käyttö aiheuttaa niin sanotun lämpösaarekeilmion, mikä nostaa varsinkin yölämpötiloja. Erityisen alttiita kuumuudelle ovat mm. vanhukset, lapset ja pitkäaikaissairaat. Metsät parantavat myös alueiden ilmanlaatua sekä ovat tärkeässä asemassa hulevesien hallinnassa erityisesti ilmastonmuutoksen aiheuttamien sään ääri-ilmiöiden kuten tulvien yhteydessä.

Rakentaminen tulisi osoittaa nykyisen kaupunkirakenteen sisälle esimerkiksi sillä tavalla, että vanhaa ja huonokuntoista puretaan ja uutta rakennetaan tilalle tehokkaammin. Tämä toimisi erinomaisesti tälläkin alueella: entinen terveyskeskus tullaan purkamaan ja sen tilalle voisi rakentaa jotain uutta, joka palvelisi Kaijonharjun asukkaita. Luontoalueille sen sijaan ei kannata enää rakentaa tässä ajassa.

Asemakaavan selvityksissä mainitaan, että ”hankkeella on merkittäviä vaikutuksia lapsiin ja nuoriin”. Tämä on täysin totta. Lähimmäiskorttelin suunnitelma-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kaksi päiväkotia, Kaijonharjun päiväkotia ja Kalevalan päiväkotia. Metsä on tärkeä paikka lasten ympäristökasvatukselle, ja siellä voidaan helposti vierailla päiväkotiryhmien kanssa. Kaavan ”hyvinvointimetsä” sen sijaan on suunniteltu niin, että ihmiset eivät enää kävelisi metsänpohjalla, vaan katsoisivat sitä rakennetusta kävelyreitistä käsin. Toisaalta se säästäisi metsänpohjaa

kulumiselta, mikä on tietenkin luonnon kannalta hyvä. Toisaalta on vaikea nähdä, miten lapset voisivat kehittää terveen luontoyhteyden, jos metsä on ikään kuin museokohde. Terveen luontoyhteyden muodostamiseen tarvitaan suora kosketus luontoon ja tilaa metsäleikkiin, jotta ymmärrys siitä, että ihminen on osa luontoa, voi kehittyä.

Uudessa lähimmäiskorttelissa halutaan rakentaa paikkoja asukkaiden yhteisöllisyydelle, mikä on minusta erittäin tervetullut ajatus. Toivoisin, että jokaiselle asukkaalle löytyisi mahdollisuus viettää aikaa muiden kanssa hänen varallisuudestaan riippumatta. Eli toivoisin sellaisia toimintamahdollisuuksia, jotka eivät jää kiinni rahasta, esim. yhteisviljelyä, kulttuurillista ilmaistoimintaa ja vaikka yhteisiä metsäkävelyitä ihmetellen luonnon rikkautta, ehkä keräillen metsiköstä vadelmia ja mustikoita.

Vastine mielipiteeseen 1

Asemakaavan muutoksessa suunniteltu maankäyttö pohjautuu yleiskaavaan, kaavarunkoon, tontinluovutuskilpailuun ja tehtyihin selvityksiin, ml. luonto- ja maisemaselvitys. Rakentumaton metsäalue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), joka täydentää Kaijonharjun palveluja. Kaavan lähtötiedoiksi on laadittu monipuolisesti selvityksiä. Selvityksissä ei ole todettu sellaisia arvoja, jotka voitaisiin katsoa estävän alueen kehittämisen palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi. Selvityksissä on myös annettu maankäytön suosituksia ja ohjeistettu monimuotoisuutta tukevan ympäristön luomiseen.

Metsäaluetta on pyrkimys säästää mahdollisimman paljon osana korttelipihaa. Lisäksi puustoa esitetään säilytettäväksi ja täydennettäväksi useassa paikassa suunnittelualueella.

Tontinluovutuskilpailussa tunnustettiin korttelin vehreys sen etuna, joten yhtenä kilpailuehtona oli vihertehokkuustyökalun käyttö, ja suunnittelualueella vihertehokkuuden vähimmäiskerros on myös sitova. Koko suunnittelualueelta tarkastellaan vihertehokkuus ja sen myötä toimijan tulee määritellä jo kaavavaiheessa yleissuunnitelmatasoa tarkemmin mm. kasvillisuus, joka alueelle jää, sekä se kasvillisuus, joka sinne aiotaan istuttaa.

Asemakaavan muutosalueen ympärillä on laaja viheralueverkosto. Lähistölle on valmistunut esimerkiksi uusia virkistysreittejä, jotka yhtyvät Pyykösjärven itäpuoliseen reitistöön. Alueelta on lyhyt matka myös Kuivasjärven virkistysympäristöön.

Palaute ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet

Kaavaehdotuksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja kaksi muistutusta.

Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos

Suunnittelualue sijaitsee Kaijonharjun kaupunginosassa noin viisi kilometriä Oulun keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kaijonraittiin, idässä Ilmarinpolkuun, etelässä Kalevalantiehen ja lännessä Kaijontoriin. Asemakaavan muutosalueen koko on noin 3,5 ha. Asemakaavassa muutetaan korttelin 20 käyttötarkoitusta niin, että se mahdollistaa lähimmäiskorttelin rakentamisen. Samassa yhteydessä tarkistetaan tonttien 3, 5 ja kaavamääräykset.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut esillä olevaan asemakaavaehdotuksen aineistoihin, josta ei ole lausuttavaa.

Vastine Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos

Palaute ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto 2, Oulun museo- ja tiedekeskus

Oulun kaupunki on asettanut nähtäville Kaijonharjun Lähimmäiskorttelin asemakaavan muutosehdotuksen. Kaavaehdotus on nähtävillä 12.12.2025-19.1.2026 välisen ajan. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualue sijaitsee Kaijonharjun kaupunginosassa noin viisi kilometriä Oulun keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kaijonraittiin, idässä Ilmarinpolkuun, etelässä Kalevalantiehen ja lännessä Kaijontoriin. Asemakaavan muutosalueen koko on noin 3,5 ha. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen asemakaavan muuttaminen siten, että alueelle mahdollistetaan palvelu- ja asuinrakennusten (PA-2), liike- ja toimistorakennusten (K-10), yleisten rakennusten (Y) ja autopaikkojen (LPA-1, LPA-4) korttelialueiden rakentaminen. Asemakaavan muutoksessa alueelle esitetään rakennusoikeutta 19 610 km², josta uutta rakennusoikeutta on kokonaisuudessaan 15 010 kerrosalaneliömetriä.

Oulun museo- ja tiedekeskus on lausunut kaavaluonnoksesta 15.7.2025 ja täydentänyt lausuntoaan 7.11.2025. Lausunnessaan museo edellytti Kaijonharjun monitoimitalolle erillistä suojelumerkintää, jossa määrättäisiin arkkitehtonisten ominaispiirteiden ja myös keskeisten sisätilojen suojelusta. Kaavaehdotuksen karttaan ei ole lisätty suojelumerkintää, mutta määräystä kai4 on tarkennettu määräyksellä rakennuksen korjaus- ja muutostöissä tulee vaalia sen julkisivujen alkuperäistä tyyliä ja väriä sekä säilyttää ikkunajako. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai alkuperäistä vastaavia materiaaleja. Julkisivuissa tehtävät muutokset eivät saa vaarantaa rakennuksen arvoa tai rakennuksen arkkitehtonista omaleimaisuutta. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Museon kanta on, että kyseinen määräys ei riittävällä tavalla suojaa arkkitehtonisesti arvokkaan rakennuksen säilymistä, vaan monitoimitalon suojelusta tulee antaa erillinen suojelumääräys alueidenkäyttölain 57 §:n mukaan. Suojelumerkinnällä tulisi huomioida myös keskeisten sisätilojen ja arkkitehtonisten yksityiskohtien suojelusta. Museo perustaa näkemyksensä inventointiin Oulun koulun kohteet ja Kaijonharjun monitoimitalosta tehtyyn rakennushistorialliseen selvitykseen. Inventoinnissa Oulun koulun kohteet Kaijonharjun

monitoimitalo on nostettu "helmeksi", rakennukseksi, joka edustaa parhaiten inventointikriteerejä (kaupunkikuvallinen merkitys, arkkitehtoniset arvot, säilyneisyys, symbolikohde).

Rakennushistoriallisessa selvityksessä tuodaan esille myös rakennuksen sisätilojen säilyneisyys ja arkkitehtoniset arvot.

Museo esitti aiemmassa lausunnossaan myös monitoimirakennuksen edustalla olevan kiveyksen säilyttämistä osana kokonaisuutta. Tätä ei ole huomioitu kaavamerkinnöissä.

Kaavakarttaehdotuksessa rakennuksen edustan puusto määrätään säilytettäväksi, mitä museo pitää hyvänä. Oulun museo- ja tiedekeskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine Oulun museo- ja tiedekeskus

Palautteen pohjalta monitoimitalolle on osoitettu suojelumerkintä (sr-20) kaavakartalla. Lisäksi kolmiomääräykseen on lisätty uusi kappale Rakennussuojelu, jossa tarkennetaan monitoimitalon suojelua. Määräykset mahdollistavat monitoimitalon huomioimisen kokonaisuutena, käsittäen piha-alueen sekä rakennuksen sisätiloineen, mahdollisia korjaus- ja muutostöitä koskevissa arvioinneissa.

Muistutus 1, Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry

Kaijonharjun Lähimmäisenkortteli -hanke on osa Kaijonharjun lähiökeskuksen täydennysrakentamista, jossa pyritään hyödyntämään osittain jo olemassa olevaa infraa sekä tiivistämään lähiökustaa. Olemassa olevien lähiöiden täydennysrakentaminen vähentää tarvetta rakentaa asumista aina vain uusille luonnontilaisille alueille.

Hyvinvointimetsään ollaan jättämässä alueelta kaadettavia puita maapuiksi, mikä tukee virkistysalueiden monimuotoisuuden kehittymistä lahopuuta lisäämällä. Myös puuston säilyttäminen katuvihreällä mahdollisuuksien mukaan tukee alueen hulevesihallintaa ja asukkaiden hyvinvointia.

Kuitenkin, yliopiston päätös siirtää toimintonsa tulevaisuudessa kokonaan Kontinkankaalle vähentää tarvetta kasvattaa asuntojen määrää Kaijonharjun-Linnanmaan alueella. Oulun kaupungin strategiassa luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen on myös keskeinen tavoite. Siksi kehotamme vielä harkitsemaan tarvetta hävittää kaava-alueella sijaitseva asukkaiden virkistysmetsä suunnitellussa laajuudessaan rakentamisen tieltä. Korttelissa sijaitsevan metsän laaja-alaisempi säilyttäminen voisi palvella alueen kaikkia asukkaita, ei vain korttelissa asuvia, paremmin. Vähintäänkin tulisi miettiä rakennusten sisäpihalle jäävän hyvinvointimetsän sisäänkäynnin mahdollistamista myös itäsuunnasta ulkoteitse. Korttelissa oleva metsikkö säilyisi tällöin paremmin myös viheryhteytenä Pyykösjärven ja Kuivasjärven välillä.

Kaijonharjun asuinrakentamista on kehitetty joukkoliikenteen 2040 vision näkökulmasta, jossa Kaijonharjusta pääsisi jatkossa keskustaan myös kaupunkiraitiotietä pitkin. Joukkoliikenteen lisäämisen näkökulmasta parkkitalon rakentaminen alueelle vaikuttaa ristiriitaiselta eikä tue kaupungin ilmastotavoitteita. Metsän kaataminen parkkitalon tieltä ei myöskään ole kaupungin hiilineutraaliustavoitteiden näkökulmasta kestävä tai järkevä ratkaisu ja sen todetaan heikentävän myös alueen viihtyisyyttä.

Vastine muistutukseen 1

Kaijonharjua kehitetään ja täydennysrakennetaan monipuolisesti, jotta se säilyy elinvoimaisena ja viihtyisenä elinympäristönä myös tulevaisuudessa. Asemakaavan muutoksessa suunniteltu maankäyttö pohjautuu yleiskaavaan, kaavarunkoon, tontinluovutuskilpailuun ja tehtyihin selvityksiin, ml. luonto- ja maisemaselvitys. Rakentumaton metsäalue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), joka täydentää Kaijonharjun palveluja.

Kaavan lähtötiedoiksi on laadittu monipuolisesti selvityksiä. Selvityksissä ei ole todettu sellaisia arvoja, jotka voitaisiin katsoa estävän alueen kehittämisen palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi. Selvityksissä on myös annettu maankäytön suosituksia ja ohjeistettu monimuotoisuutta tukevan ympäristön luomiseen. Metsäaluetta on pyrkimys säästää mahdollisimman paljon osana korttelipihaa, jonne on sisäänkäynti myös itäpuolelta.

Suunniteltujen toimintojen autopaikkamäärät saadaan sijoitettua maantasoon, eivätkä ne vaadi kansipysäköintiratkaisua. Kansipysäköinti tarvittaisiin, mikäli tehostettu palveluasuminen muuttuisi palveluasumiseksi. Kansipysäköinnin vaatimukset on tutkittu jo kaavassa, jotta se voidaan tarvittaessa toteuttaa.

Palaute ei anna aiheutta muuttoa asemakaavaa.

Muistutus 2

Haluaisin antaa palautetta asemakaavan muutoksesta 564-2536 (Kaijonharjun lähimmäiskortteli). Kaijonharjussa asuvana olen huolissani lähimmäiskorttelin vaikutuksista monitoimitalon itäpuolelle sijaitsevaan rakentamattomaan metsäalueeseen.

Metsikkö on asemakaavan mukaan osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, vaikka se on todella monille nykyisille ihmisasukkaille lähin luontoalue. On selvää, että mitä lähempänä luontopaikka sijaitsee, sitä todennäköisemmin siellä käydäänkin. Huonojalkaiset eivät välttämättä edes pääse helposti muille luontoalueille, kuten Pyykösjärvelle tai Kuivasjärvelle.

Paljon on tutkimustietoa siitä, kuinka tärkeä luonto on ihmisen fyysiseen ja psyykkiseen terveyteen ja hyvinvointiin. Erityisesti aidot luontoalueet ovat ihmisten jaksamiselle ja mielenterveydelle erittäin tärkeitä. Asemakaavasta käy ilmi, että muutama puu (niin sanottu "hyvinvointimetsä") aiotaan säilyttää, mutta se ei voi korvata nykyistä metsikköä. Myöskään metsänasukkaille kuten linnulle ei jäisi enää paljon tilaa elää siellä. Luonnon seuraamista on ihmisillekin paljon iloa.

Metsä on myös tärkeä paikka lasten ympäristökasvatukselle. Lähimmäiskorttelin suunnitelma-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kaksi päiväkotia, Kaijonharjun päiväkotia ja Kalevalan päiväkotia. Metsikössä voidaan helposti vieraila päiväkotiryhmien kanssa.

Viimeistään nyt kun yliopiston poismuutosta Linnanmaalta on päätetty, kaikkien uusien asuinalueiden rakentamista Kaijonharjun ja Linnanmaan luontoalueille on arvioitava uudelleen. Olisi lyhytnäköistä nyt raivata metsää ja kaikenlaista lähiluontoa, kun koko alue tulee lähivuosina muuttamaan suuresti. Tämä muutos tulee todennäköisesti rajusti vähentämään uusien asuntojen tarvetta Linnanmaan, Kaijonharjun ja Kuivasjärven alueilla, kun opiskelijat ja yliopiston työntekijät keskittyvät jo muutamien vuosien päästä uuden yliopiston alueelle. Yliopiston rakennusten lisäksi

myös suuria jo asfaltoituja kenttiä, eli nykyiset yliopiston parkkipaikat, jäävät tyhjiksi. Eikö sinne voisi rakentaa, jos siihen koetaan tarvetta?

Oulu on sitoutunut pysäyttämään luontokadon vuoteen 2030 mennessä ja kääntämään kehityksen sen jälkeen luontoposiitiviseksi. Tämän lisäksi ilmastokriisi pahenee päivä päivältä. Pitäisi olla täysin selvä, että vielä olemassa oleville luontoalueille ei enää rakenneta tässä ajassa.

Vastine muistutukseen 2

Asemakaavan muutoksessa suunniteltu maankäyttö pohjautuu yleiskaavaan, kaavarunkoon, tontinluovutuskilpailuun ja tehtyihin selvityksiin, ml. luonto- ja maisemaselvitys. Rakentumaton metsäalue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), joka täydentää Kaijonharjun palveluja. Kaavan lähtötiedoiksi on laadittu monipuolisesti selvityksiä. Selvityksissä ei ole todettu sellaisia arvoja, jotka voitaisiin katsoa estävän alueen kehittämisen palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi. Selvityksissä on myös annettu maankäytön suosituksia ja ohjeistettu monimuotoisuutta tukevan ympäristön luomiseen.

Metsäaluetta on pyrkimys säästää mahdollisimman paljon osana korttelipihaa. Lisäksi puustoa esitetään säilytettäväksi ja täydennettäväksi useassa paikassa suunnittelualueella.

Tontinluovutuskilpailussa tunnustettiin korttelin vehreys sen etuna, joten yhtenä kilpailuehtona oli vihertehokkuustyökalun käyttö, ja suunnittelualueella vihertehokkuuden vähimmäiskerros on myös sitova. Koko suunnittelualueelta tarkastellaan vihertehokkuus ja sen myötä toimijan tulee määritellä jo kaavavaiheessa yleissuunnitelmatasoa tarkemmin mm. kasvillisuus, joka alueelle jää, sekä se kasvillisuus, joka sinne aiotaan istuttaa.

Asemakaavan muutosalueen ympärillä on laaja viheralueverkosto. Lähistölle on valmistunut esimerkiksi uusia virkistysreittejä, jotka yhtyvät Pyykösjärven itäpuoliseen reitistöön. Alueelta on lyhyt matka myös Kuivasjärven virkistysympäristöön. Lisäksi päiväkotien itäpuolella sijaitsee metsäinen Ilmarisenpuisto, jossa on leikkialue ja kenttä esim. pallopeleihin. Talvella kentällä voi luistella.

Kaijonharjua kehitetään ja täydennysrakennetaan monipuolisesti, jotta se säilyy elinvoimaisena ja viihtyisenä elinympäristönä myös tulevaisuudessa.

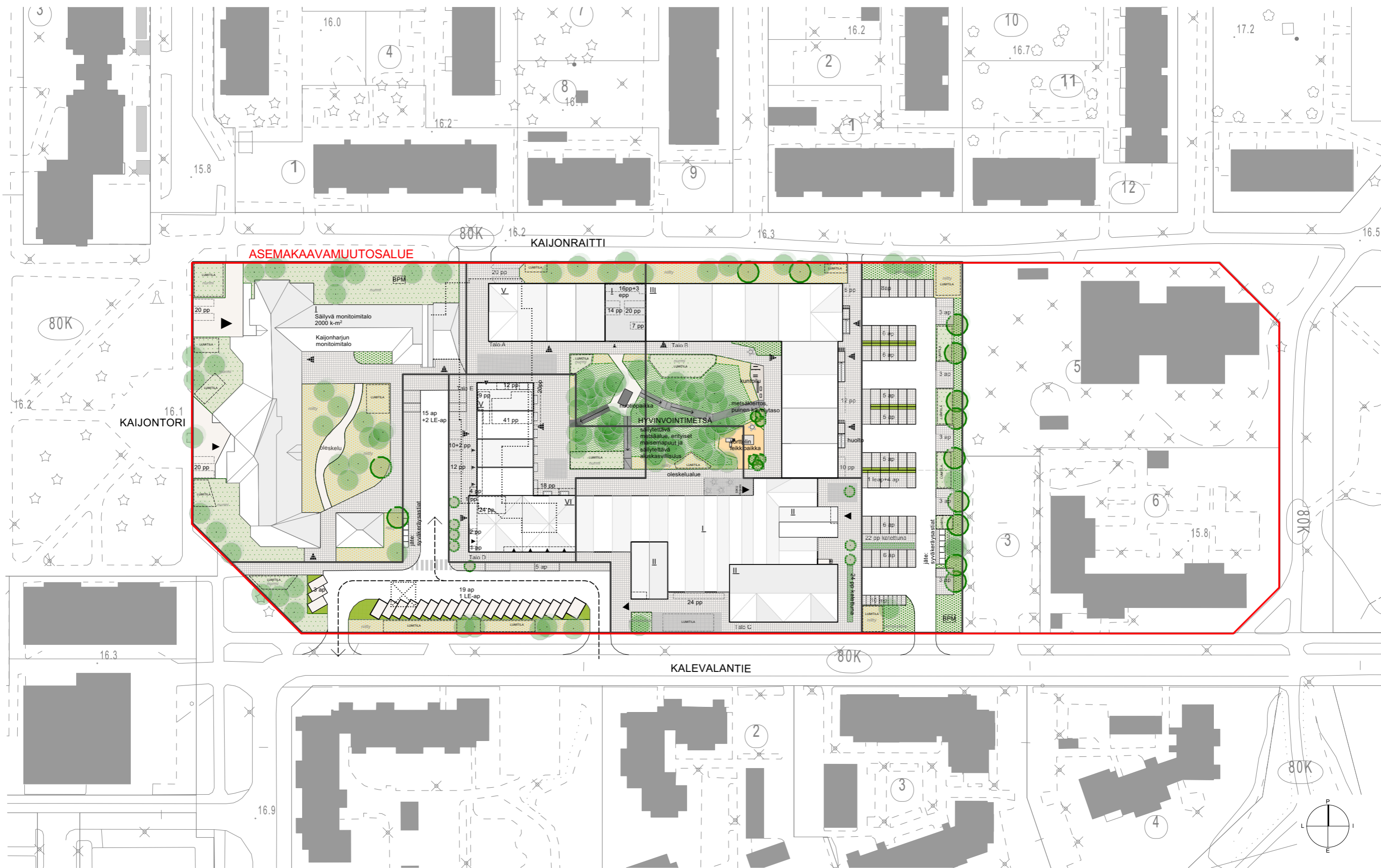
Palaute ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

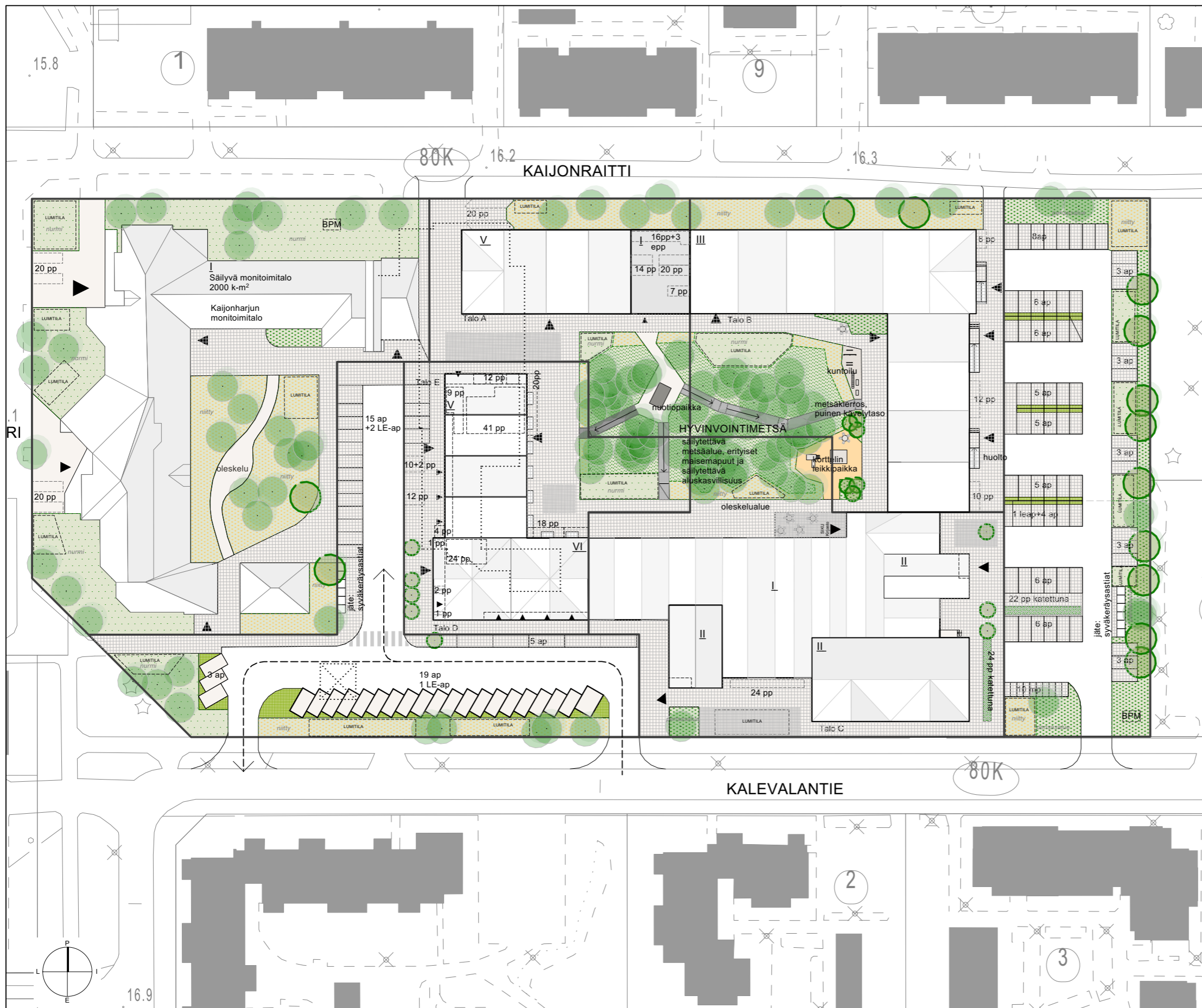


Kaijonharjun lähimmäiskortteli VIITESUUNNITELMA

13.3.2025







LAAJUUSTIEDOT JA PYSÄKÖINTI

KERROSALA

Säilyvä rakennus	2000 k-m ²
Uusi rakentaminen	13600k-m ² t400
Asuinrakentaminen, talo A, D ja E	6505 k-m ²
Tehostettu palveluasuminen, talo B	4080 k-m ²
Julkiset palvelut, jalusta ja talo C	2295 k-m ²
Liiketilat, talo B, C, D ja E	655 k-m ²

AUTOPAIKAT

Säilyvä rakennus (1ap/100k-m ²)	20 ap
Uusi rakentaminen	
Asuinrakentaminen, talo A, D ja E (1ap/180 k-m ² + 1 vap/ alk. 1000 k-m ²)	45ap
Tehostettu palveluasuminen, talo B (1 ap/400 k-m ² / alk. 1000 k-m ²)	11ap
Julkiset palvelut, jalusta ja talo C (1ap/100k-m ²)	23ap
Liiketilat, talo B, C, D ja E (1ap/75k-m ²)	10ap
Yhteensä	109 ap

YHTEENSÄ
LE-autopaikkoja (joka alk. 30 ap)

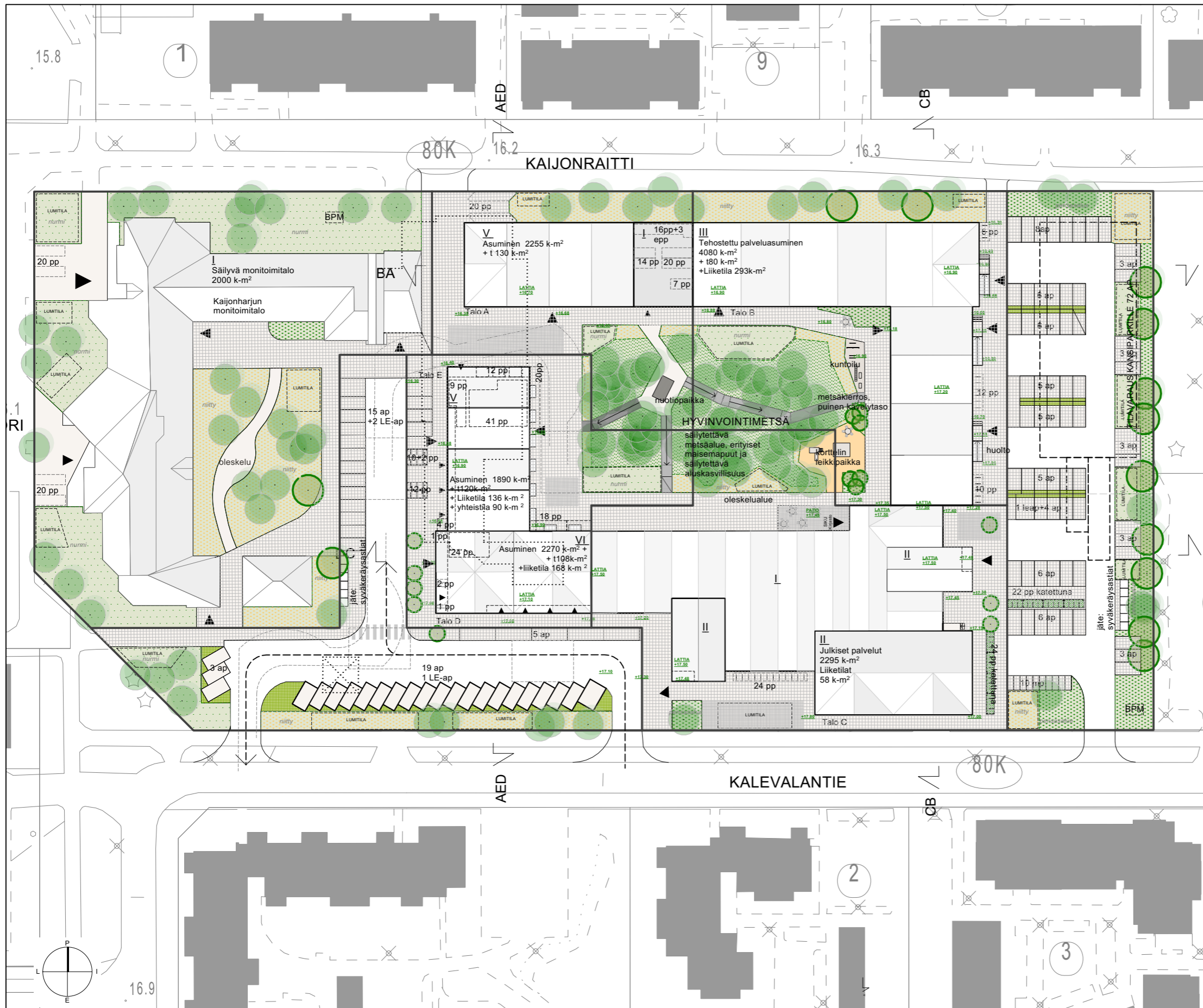
Suunnitelmassa: 109 ap + 4 LE-ap

PYÖRÄPAIKAT

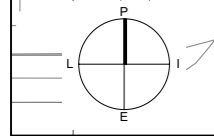
Säilyvä rakennus (1pp/50k-m ²)	40 pp
Uusi rakentaminen	
Asuinrakentaminen, talo A, D ja E (1pp/30k-m ² + 1erik. pp/ alk. 1000 k-m ²)	226pp
Tehostettu palveluasuminen, talo B (1pp/100k-m ²)	40pp
Julkiset palvelut, jalusta ja talo C (1pp/50k-m ²)	46 pp
Liiketilat, talo B, C, D ja E (1pp/40k-m ²)	19 pp
Yhteensä	371pp

lämpimässä tilassa 114pp
katetussa tilassa 34pp

Suunnitelmassa:
lämpimässä tilassa 374pp
katetussa tilassa 86pp



- Säilytettävä mittauksen mukainen puu
- Säilytettävä aluskasvillisuus
- Istutettava suuri puu
- Istutettava pieni puu
- Niitty/ keto
- Maanpeitepensaat
- Nurmi
- Viherkatto
- Nurmisaamattu kiveys
- Kevyen liikenteen alue (kivetty)
- BPM
- Betoninen puistomuuntamo



1:800



Katujulkisivu etelään



Katujulkisivu länteen



Korttelileikkaus A-A

1:500



Katujulkisivu pohjoiseen



Katujulkisivu itään













ARCO Architecture Company Oy
arco.fi

Kauppurienkatu 24 A 2
FI-90100 Oulu

Teemu Leppänen
etunimi.sukunimi@arco.fi
+358 44 567 0097

ALUEEN VETTÄLÄPÄISEMÄTTÖMILTÄ PINNOILTA SYNTYVÄT HULEVEDET VIIVYTETÄÄN/IMEYTYTÄÄN TONTILLA LVI-SUUNNITELMAN MUKAAN.
ALUEELLA VETTÄLÄPÄISEMÄTÖNTÄ PINTAA ~ 3000 m³ VAADITTU IMEYTYYS/VIIVYTYSILAVUUS 30 m³

SISÄPIHAN HULEVEDET VOIDAAN IMEYTTÄÄ HYVINVOINTIMETSÄSSÄ LAMMKOITUMISTILAVUUS PADOTUSKORKEUDELLA +16,20 = ~200 m³ YLIVUOTO REUNA-ALUEIDEN SADEVESIKAIVOSTO KAUPUNGIN HULEVESIEMÄRIIN

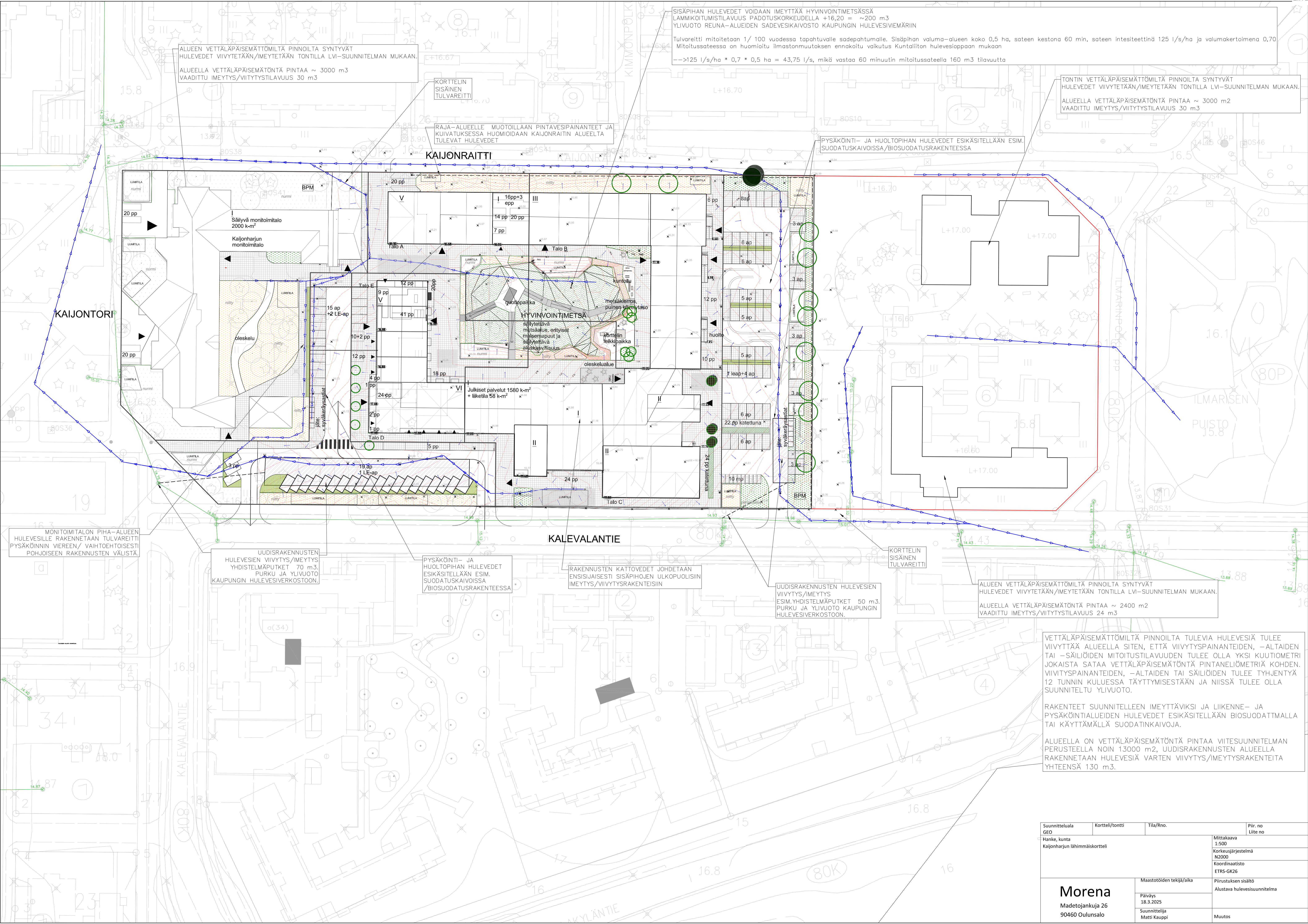
Tulvareitti määritetään 1/100 vuodessa tapahtuvalle sadeahtumalle. Sisäpihan valuma-alueen koko 0,5 ha, sateen kestona 60 min, sateen intensiteetillä 125 l/s/ha ja valumakertoimena 0,70. Mitoitussateesta on huomioitu ilmastomuutoksen ennakoitu vaikutus Kuntaliiton hulevesioppaan mukaan
-->125 l/s/ha * 0,7 * 0,5 ha = 43,75 l/s, mikä vastaa 60 minuutin mitoituksella 160 m³ tilavuutta

TONTIN VETTÄLÄPÄISEMÄTTÖMILTÄ PINNOILTA SYNTYVÄT HULEVEDET VIIVYTETÄÄN/IMEYTYTÄÄN TONTILLA LVI-SUUNNITELMAN MUKAAN.
ALUEELLA VETTÄLÄPÄISEMÄTÖNTÄ PINTAA ~ 3000 m² VAADITTU IMEYTYYS/VIIVYTYSILAVUUS 30 m³

PYSÄKÖINTI- JA HUOLTOPIHAN HULEVEDET ESİKÄSITELLÄÄN ESIM. SUODATUSKAIVOISSA/BIOSUODATUSRAKENTEISSA

RAJA-ALUEELLE MUOTOILLAAN PINTAVESIPAINANTEET JA KUIVATUKSESSA HUOMIOIDAAN KAIJONRAITIN ALUEELTA TULEVAT HULEVEDET

KAIJONRAITTI



MONITOIMITALON PIHA-ALUEEN HULEVESILLE RAKENNETAAN TULVAREITTI PYSÄKÖINNIN VIEREEN/VAIHTOEHTOISESTI POHJOISEN RAKENNUSTEN VÄLISÄ.

UUDISRAKENNUSTEN HULEVESIEN VIIVYTYS/IMEYTYYS YHDISTELMÄPUTKET 70 m³. PURKU JA YLIVUOTO KAUPUNGIN HULEVESIVERKOSTOON.

PYSÄKÖINTI- JA HUOLTOPIHAN HULEVEDET ESİKÄSITELLÄÄN ESIM. SUODATUSKAIVOISSA /BIOSUODATUSRAKENTEISSA

RAKENNUSTEN KATTOVEDET JOHDETAAN ENSISIJAISESTI SISÄPIHOJEN ULKOPUOLISIIN IMEYTYYS/VIIVYTYSRAKENTEISIIN

UUDISRAKENNUSTEN HULEVESIEN VIIVYTYS/IMEYTYYS ESIM. YHDISTELMÄPUTKET 50 m³. PURKU JA YLIVUOTO KAUPUNGIN HULEVESIVERKOSTOON.

ALUEEN VETTÄLÄPÄISEMÄTTÖMILTÄ PINNOILTA SYNTYVÄT HULEVEDET VIIVYTETÄÄN/IMEYTYTÄÄN TONTILLA LVI-SUUNNITELMAN MUKAAN.
ALUEELLA VETTÄLÄPÄISEMÄTÖNTÄ PINTAA ~ 2400 m² VAADITTU IMEYTYYS/VIIVYTYSILAVUUS 24 m³

VETTÄLÄPÄISEMÄTTÖMILTÄ PINNOILTA TULEVIA HULEVESIÄ TULEE VIIVYTÄÄ ALUEELLA SITEN, ETTÄ VIIVYTYSPIAINANTEIDEN, -ALTAIDEN TAI -SÄILIÖIDEN MITOITUSTILAVUUDEN TULEE OLLA YKSI KUUTIOMETRI JOKAISTA SATAA VETTÄLÄPÄISEMÄTÖNTÄ PINTANELIÖMETRIÄ KOHDEN. VIIVYTYSPIAINANTEIDEN, -ALTAIDEN TAI SÄILIÖIDEN TULEE TYHJENTYÄ 12 TUNNIN KULUESSA TÄYTTYMISESTÄÄN JA NIISSÄ TULEE OLLA SUUNNITELTU YLIVUOTO.













RAKENTEET SUUNNITELLEN IMEYTTÄVİKSI JA LIIKENNE- JA PYSÄKÖINTIALUEIDEN HULEVEDET ESİKÄSITELLÄÄN ESIM. SUODATTAMALLA TAI KÄYTTÄMÄLLÄ SUODATINKAIVOJA.

ALUEELLA ON VETTÄLÄPÄISEMÄTÖNTÄ PINTAA VIITESUUNNITELMAN PERUSTEELLA NOIN 13000 m², UUDISRAKENNUSTEN ALUEELLA RAKENNETAAN HULEVESIÄ VARTEN VIIVYTYS/IMEYTYSRAKENTEITA YHTEENSÄ 130 m³.

Suunnitteluala GEO	Kortteli/tontti	Tila/Rno.	Piir. no Lite no
Hanke, kunta Kaijoharjun lähimmäiskortteli	Mittakaava 1:500 Korkeusjärjestelmä N2000 Koordinaatisto ETRS-GK26		Piirustuksen sisältö Alustava hulevesisuunnitelma
Morena Madetojankuja 26 90460 Oulunsalo	Maastotöiden tekijä/aika Päiväys 18.3.2025 Suunnittelija Matti Kauppi		Muutos





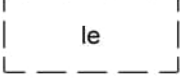
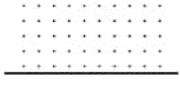


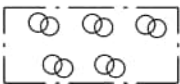

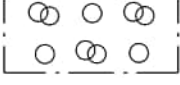

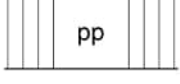
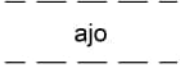
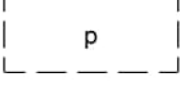

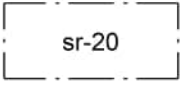

564-2536

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset 13.11.2025, korjattu 26.2.2026

9-8		Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja.
12		Yleisten rakennusten korttelialue.
22-9		Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä lähipalveluita, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä kokoontumistiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.
57-1		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintilaitos.
57-4		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoituville korttelialueelle.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	80	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KAIJ	Kaupunginosan nimi.
93	20	Korttelin numero.
95	KALEVALANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	900	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	4400+t80	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
96-18	I(300)	Rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää liiketiloihin enintään suluissa olevan kerrosalaneliömetrimäärän verran.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.


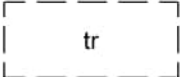
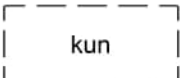

564-2536

Asemakaavamerkinntät ja -määräykset 13.11.2025, korjattu 26.2.2026

113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-103		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
113-107		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-1		Istutettava puurivi.
135-3		Säilytettävää puustoa.
135-6		Säilytettävä puu.
135-7		Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
136		Katu.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
147-101		Ohjeellinen ajoyhteys.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
163	1ap/100m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
165-9	(20-5,6)	Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
171-23		Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
174-2		Muuntaja.

564-2536

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset 13.11.2025, korjattu 26.2.2026

190-1		Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on tehtävä aita.
190-84	EE	EE-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: Alueen osa tai rakennusala jolla on noudatettava erikoistason esteettömyyttä. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota liikkumisen lisäksi näkemiseen, kuulemiseen ja hahmottamiseen liittyviin seikkoihin. Esteettömyyden toteutuminen on osoitettava riittävän kattavan esteettömyyselvityksen avulla.
190-118		Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. Väyliä ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
190-122		Ohjeellinen kuntoilualueeksi varattu alueen osa.
200-394		kai4-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas ja kaupunkikuvallisesti yhtenäinen korttelikokonaisuus. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan. Maantasokerroksessa julkisten-, liike- ja yhteistilojen julkisivuissa on oltava vähintään puolet ikkunapintaa, harrastus-, työtilojen ja muiden aputilojen julkisivuissa vähintään kolmasosa. Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja kattomuodoiltaan yhtenäisiä. Mikäli käytetään elementtirakennetta, tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen pintakäsittelyyn, saumojen suunnitteluun, sommitteluun, sijaintiin ja detaljeihin. Rakennuksissa tulee olla korttelissa muodoltaan spiraalimaisesti nouseva harjakatto, jonka kaltevuus on pääosin 1:4. Piharakennuksille ja -katoksille voidaan rakentaa kasvikatto. Tontilla nro 10 tulee käyttää maantasokerroksessa rakennusalan asuntokerrosalaan osoitettavasta kerrosalasta vähintään 80 kerrosalaneliometriä yhteistiloiksi. RAKENNUSSUOJELU Tontilla nro 12 sijaitsevan sr-20-merkinnällä osoitetun rakennuksen korjaus- ja muutostöissä tulee vaalia sen julkisivujen alkuperäistä tyyliä ja väritystä sekä säilyttää ikkunajako. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai alkuperäistä vastaavia materiaaleja. Julkisivuissa ja ulkoarkkitehtuurissa tehtävät muutokset eivät saa vaarantaa rakennuksen arvoa tai rakennuksen arkkitehtonista omaleimaisuutta. Rakennuksen sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia huomioiden rakennuksen arkkitehtoniset arvot. Sr-20-merkinnällä osoitettuun rakennukseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä lähipalveluita, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä kokoontumistiloja. Rakennukseen ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja eikä asumista tai asumispalvelutoimintaa. PARVEKKEET Parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä, julkisivunomaisina parvekekenttinä ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Rakennusten kappalemäinen ilme tulee säilyä. Sisäpihan puoleisia parvekkeita voidaan toteuttaa myös rungon ulkopuolisina ja ulottuen rakennusalan ulkopuolelle. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava lukuun ottamatta ranskalaisia parvekkeita. PIHA-ALUEET JA HULEVEDET Korttelin ensimmäisen rakennushankkeen rakentamisluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Suunnitelmassa tulee ottaa huomioon asemakaavakartassa osoitetut hyvinvointimetsän, säilytettävän puuston sekä säilytettävän ja täydennettävän puuston alueet. Puusto ja metsänpohja tulee säilyttää. Metsänpohjaa ei saa käyttää lumitilana. Hyvinvointimetsän tulee säilyä metsäisenä, eikä sen nykyistä korkomaailmaa saa muuttaa. Tarvittaessa metsä tulee suojata tukimuurilla, pengerryksellä tms. rakenteella korkoerojen huomioimisessa. Hyvinvointimetsän reunoille osoitettuja istutettavia alueita voidaan käyttää lumitilana. Hyvinvointimetsän alueelle tulee laatia käyttö- ja hoitosuunnitelma. Säilytettävän puuston alueet tulee suojata rakentamisen aikana eikä alueita saa käyttää varastointiin. Säilytettävän puuston kohdalla maanpinnan muotoiluun tulee välttää. Tulee myös varmistaa, että säilytettävästä puustosta on riittävästi etäisyyttä rakennettavaan pintaan. Koko korttelialueelle laaditaan viherkerroinlaskelma. Vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun viherkertoimen tavoiteluku. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin sekä hulevesien viivytykselle ja mahdolliselle imeytykselle. Pihojen oleskelualueita tulee suojata pensaille ja puilla. LPA-alueet tulee jäsentää istutuksin. Maantasoon toteutettavat pysäköintialueet tulee erotella selkeästi kävely- ja pyöräilyalueista. Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.

PYSÄKÖINTI

Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asuinkerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- kerrostalot: 1 pysäköintipaikka 180 asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohden
- opiskelija-asuminen: 1 pysäköintipaikka 300 asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohden
- palveluasunnot: 1 pysäköintipaikka 270 asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohden
- tehostettu palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka 400 asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohden
- toimistotilat ja muut palvelut: 1 pysäköintipaikka 100 kerrosalaneliometriä kohden
- liiketilat: 1 pysäköintipaikka 75 kerrosalaneliometriä kohden

Korttelin asunnoille tulee varata yksi vieraspaikka alkavaa 1000 asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohden.

Veloittepaikkamäärän lisäksi tulee toteuttaa kaksi esteetöntä pysäköintipaikkaa pysäköintialueen 50 pysäköintipaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteetön pysäköintipaikka kutakin alkavaa 50 pysäköintipaikkaa kohti. Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti.

PYSÄKÖINTILAITOS

Tontille nro 7 on mahdollista rakentaa pysäköintilaitos, johon sijoitetaan korttelin 20 tonttien nro 8, 9, 10 ja 11. Autopaikkojen sähköistämiseen tulee varautua. Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti julkisivumaisella tavalla ja sovittaa korttelin asuintalojen arkkitehtuuriin.

POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTI

Alueelle on osoitettava pyöräpysäköintipaikkoja vähintään seuraavasti:

- kerrostalot: 1 pyöräpaikka 30 asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohden
- opiskelija-asuminen: 1 pyöräpaikka 20 asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohden
- palveluasunnot: 1 pyöräpaikka 40 asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohden
- tehostetun palveluasumisen osalta on osoitettava pyöräpaikat vain työntekijöitä ja vierailijoita varten
- toimistotilat ja muut palvelut: 1 pyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohden
- liiketilat: 1 pyöräpaikka 40 kerrosalaneliometriä kohden

Asuntojen ja palvelurakennusten polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa lukittavaan lämpimään sisätilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muille toiminnoille, kuten liiketoille, varattavista polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 30 % osoitetaan katettuun tilaan. Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1 000 asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohden. Muut pyöräpysäköintipaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä. Pyöräpysäköintipaikat on sijoitettava helposti saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevien telineiden tulee olla runkolukittavia.

TEKNISET LAITTEET JA TILAT

Välttämättömät tekniset laitteet eivät saa sijaita vesikaton yläpuolella, vaan ne on sovittava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Muuntamot tulee sijoittaa alueen sähköjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamot on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa. Muuntamoiden seinäpinnat tulee sovittaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaaleihin ja värisävyihin.

JÄTEHUOLTO

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksiin, piha-alueelle rakennettaviin talousrakennuksiin tai katoksiin tai toteuttaa syväkeräyksenä. Tavoitteena on jätehuollon toteuttaminen korttelin 20 tonttien nro 8, 9, 10, 11 ja 12 yhteisenä.

MAAPERÄN PILAANTUNEISUUS

Alueella tulee tarkkailla maarakennustöiden yhteydessä maaperän laatua ja tarvittaessa tehdä tarkentavia tutkimuksia. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Happpaomitusriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdossa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvytydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happpaomituslaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 564-2536		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		13.11.2025	KAUP. OSA 80 KAIJONHARJU
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ	
PIIRSI	JS	PAIKKATIETOINSINÖÖRI	
TARK	PM	Anna-Liisa Kylätie	
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
564-80-20-7	2991	2991	564-80-20-2	
564-80-20-8	3339	3339	564-80-20-2	
564-80-20-9	3759	179	564-80-20-1	
		3580	564-80-20-2	
564-80-20-10	2207	2026	564-80-20-1	
		181	564-80-20-2	
564-80-20-11	1906	1334	564-80-20-1	
		572	564-80-20-2	
564-80-20-12	5570	5570	564-80-20-1	
564-80-20-13	2635	2589	564-80-20-1	
		46	564-80-20-2	



KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7218173.477	475573.890
2	7218204.714	475543.134
3	7218278.706	475543.709
11	7218277.012	475761.685
14	7218172.024	475760.869
17	7218172.245	475732.385
18	7218172.798	475661.202
19	7218193.608	475554.069
20	7218278.104	475621.204
21	7218277.709	475671.987
22	7218277.233	475733.201
23	7218216.046	475732.725
24	7218216.306	475699.211
25	7218230.995	475699.326
26	7218231.211	475671.626
27	7218216.521	475671.512
28	7218216.675	475651.713
29	7218192.851	475651.528
30	7218192.774	475661.361
31	7218193.130	475615.529
32	7218246.344	475615.942
33	7218246.305	475620.957
34	7218246.064	475651.941
35	7218231.364	475651.827
36	7218246.445	475602.957
37	7218193.231	475602.544

