



Asemakaavan selostus

LUONNOS

10.9.2026 päivättyyn Oulun kaupungin Kaakkurin kaupunginosan korttelin 20 tonttia 3, kortteleita 21 ja 22 sekä ympäröiviä katu- ja puistoalueita koskevaan asemakaavan muutokseen

Sarasuontie 3

Kaavatunnus 564-2584

Diaarinumero OUKA/11288/2023



Sisältö

1. Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Asemakaavan tarkoitus.....	3
1.4 Selostuksen liiteasiakirjat.....	3
1.5 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä	3
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Kaava-alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne.....	5
2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	8
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	11
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset	11
3.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt.....	11
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
3.4 Asemakaavan tavoitteet.....	13
3.5 Kaavamuutoksen pohjaksi laaditut selvitykset ja suunnitelmat.....	14
4. Asemakaavan kuvaus	17
4.1 Kaavakartta määräyksineen	17
4.2 Kaavan vaikutukset.....	18
5. Asemakaavan toteutus	21

Kansikuva: Asemakaavan likimääräinen muutosalue esitettynä opaskartalla.

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava-alue käsittää Kaakkurin kaupunginosan korttelin 20 tontin 3, korttelit 21 ja 22 sekä katu- ja puistoalueita. Tonttien osoitteet ovat Sarasuontie 3, Välikankaantie 1 ja Sarasuontie 3b.

Kaavamuutoksen avulla muodostuvat korttelin 20 tontit 4 ja 5 viereisine katu- ja viheralueineen. Asemakaavassa osoitetaan sitova tonttijako.

Kaavan nimi:	Sarasuontie 3
Kaavatunnus:	564-2584
Kaavan laatija:	Antti Määttä Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Kaavan vireilletulo:	Kaavan vireilletulosta on tiedotettu lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 28.5.2024.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto / yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.202__. Asemakaava on tullut voimaan __.__.202__.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee reilu 5 km Oulun keskustasta kaakkoon.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan uuden asumispalveluyksikön toteuttaminen Palokankaantien, Sarasuontien, Välikankaantien ja Palokankaanpolun väliselle alueelle. Kaavamuutos perustuu yhdyskuntalautakunnan suunnitteluvarauspäätöksiin (9.5.2023 § 238 ja 9.12.2025 § 521) sekä yksityiseen kaavamuutoshakemukseen (14.11.2023).

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

- ~~— Asemakaavan seurantalomake~~
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmien palaute ja kaavoituksen vastineet
- Täti-projektin tiedotus- ja keskustelutilaisuuden 10.6.2024 muistio
- ~~— Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet~~
- ~~— Kaavan yleisötilaisuuden __.__.202__ muistio~~
- ~~— Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet~~
- Asemakaavakartta sekä siihen liittyvät merkinnät selityksineen, luonnos 10.9.2026

1.5 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä

- Pohjois-Pohjanmaan maankuntakaava (maakuntavaltuusto 11.6.2018)
- Uuden Oulun yleiskaava (kaupunginvaltuusto 18.4.2016 § 25)

- Oulun kaupungin asemakaavat 564-1222 (ympäristöministeriö 7.3.1989) ja 564-1424 (kaupunginhallitus 11.5.1992)
- Oulun kaupungin rakennusjärjestys (kaupunginvaltuusto 10.10.2016 § 85)
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 (Pohjois-Pohjanmaan liitto)
- Oulun kaupunkistrategia 2035 (kaupunginvaltuusto 30.3.2026 § 13)
- Oulun ympäristöohjelma 2026 (kaupunginhallitus 26.6.2023 § 202)
- Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle (Oulun kaupunki, Sitowise Oy 28.3.2018), päätös Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista (kaupunginhallitus 26.3.2018 § 82), päätös pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta (yhdyskuntalautakunta 27.10.2020 § 507), päätös pysäköintinormin tarkistamisesta (kaupunginhallitus 16.6.2025 § 179), päätös pysäköintinormin käytöstä (yhdyskuntalautakunta 2.12.2026 § 495)
- Vihertehokkuuden vähimmäiskertoimet Oulussa (yhdyskuntalautakunta 24.1.2023 § 30)
- Oulun meluselvitys (Oulun kaupunki, Väylävirasto, WSP Finland Oy 2022)
- Suunnitteluvarauspäätökset (yhdyskuntalautakunta 9.5.2023 § 238 ja 9.12.2025 § 521)
- Asemakaavan muutoshakemus 14.11.2023
- Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto (Vestera Oy, Morena Oy 30.9.2024)
- Luonto- ja maisemaselvitys (Vestera Oy, Kosteikkomaailma 1.10.2024)
- Liikenneselvitys (Vestera Oy, A-Insinöörit Oy 25.3.2026)
- Viherkerroinlaskelmat (25.6.2026, 17.8.2026)
- Hulevesiselvitys (Vestera Oy, Morena Oy 25.8.2026)
- Maankäytön viitesuunnitelma havainnekuvineen (Vestera Oy, Archo Architecture Company Oy 25.8.2026)

2. Lähtökohdat

2.1 Kaava-alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

Asemakaava-alue käsittää Kaakkurin kaupunginosan korttelin 20 tontin 3, korttelin 21 tontin 1, korttelin 22 tontin 1 sekä ympäröiviä katu- ja puistoalueita. Tonttien osoitteita ovat Sarasuontie 3, Välinkankaantie 1 sekä Sarasuontie 3b. Kaava-alueen pinta-ala on 7 927 m².

Korttelit 20–22 tontteineen ja rakennuksineen on esitetty alla olevassa taulukossa ja seuraavalla sivulla olevalla kartalla. Korttelin 20 tontti 3 (Sarasuontie 3) ja korttelin 21 tontti 1 (Välinkankaantie 1) ovat rakentamattomia. Korttelin 22 tontilla 1 (Sarasuontie 3b) on pysäköintialuetta. Kortteleiden välissä on kortteleihin johtavia jalankulun ja pyöräilyn väyliä. Kaava-alueen vieressä, korttelin 20 tontilla 2 (Sarasuontie 1), on 326 k-m²:n laajuinen myymälärakennus, jota käytetään varastona. Päivittäistavarakaupan toiminta päättyi vuonna 2022. (Nykyään kaava-alueen lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin kilometrin päässä, Oulunlahdentien varressa, osoitteessa Palokankaantie 301.)

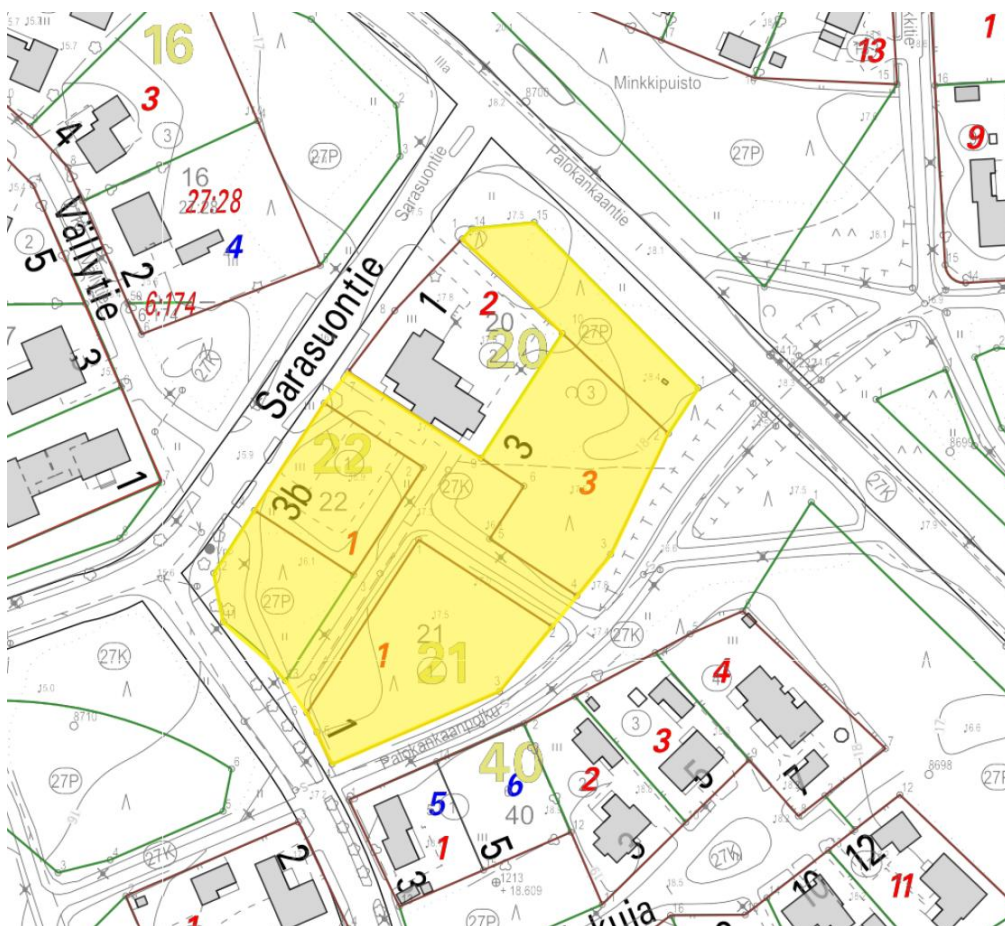
Kortteleiden ympärillä on yleisiä alueita. Kortteleiden länsipuolella risteää kaksi kokoojakatua, Sarasuontie ja Välinkankaantie. Sarasuonttiellä kulkee noin 2 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Sarasuontien koillispuolella liittyy Kaakkurin läpi kulkevaan pääkatuun, Palokankaantiehen, jolla kulkee noin 4 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Palokankaantien ja kortteleiden välissä on puistoaluetta. Etelässä ja kaakossa kaava-aluetta reunustaa Palokankaanpolku-niminen jalankulun ja pyöräilyn väylä, joka alittaa Palokankaantien. Vajaa 100 metriä kaava-alueen länsipuolella Sarasuontie risteää Sarasuonpolun ja Kaakkurinpolun muodostaman yhteyden, joka on Oulun keskustasta Zepeliniin sekä Kontinkankaalta Kaakkuriin johtava pyöräilyn pääreitti. Katualueiden ympärillä on puistoalueita.

Kaava-alueen kortteleiden rakentamattomat osat sekä katuja ja kortteleita ympäröivät viheralueet ovat suurelta osin mäntyvaltaista kangasmetsää.

Oulun kaupunki omistaa kaava-alueen. Viereinen myymälärakennuksen tontti (20-2) on vuokrattu Kiinteistö Oy Pikkukoskelle vuoden 2045 loppuun saakka. Osa myymälärakennuksen autopai-koista on sijoitettu kaava-alueella olevalle pysäköintitontille (22-1).

Taulukko: Korttelit 20–22 tontteineen ja rakennuksineen.

Kort-teli	Tontti	Osoite	Tontin pinta-ala [m ²]	Käyttö	Rakennettu kerrosala [m ²]	Sisältyy kaava-alueeseen
20	3	Sarasuontie 3	1 759	Rakentamaton	-	Kyllä
21	1	Välinkankaantie 1	1 751	Rakentamaton	-	Kyllä
22	1	Sarasuontie 3b	952	Pysäköinti	-	Kyllä
20	2	Sarasuontie 1	1 562	Myymlärakennus	326	Ei



Kuva: Korttelit ja tontit osoitenumeroineen. (Ei mittakaavassa.)



Kuva: Ilmakuva vuodelta 2020. (Ei mittakaavassa. © Oulun kaupunki.)



Kuva: Näkymä Sarasuontieltä pysäköintialueelle ja myymälärakennukseen.



Kuvat: Näkymä Palokankaanpolulta Palokankaantien alikulkuun.

2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

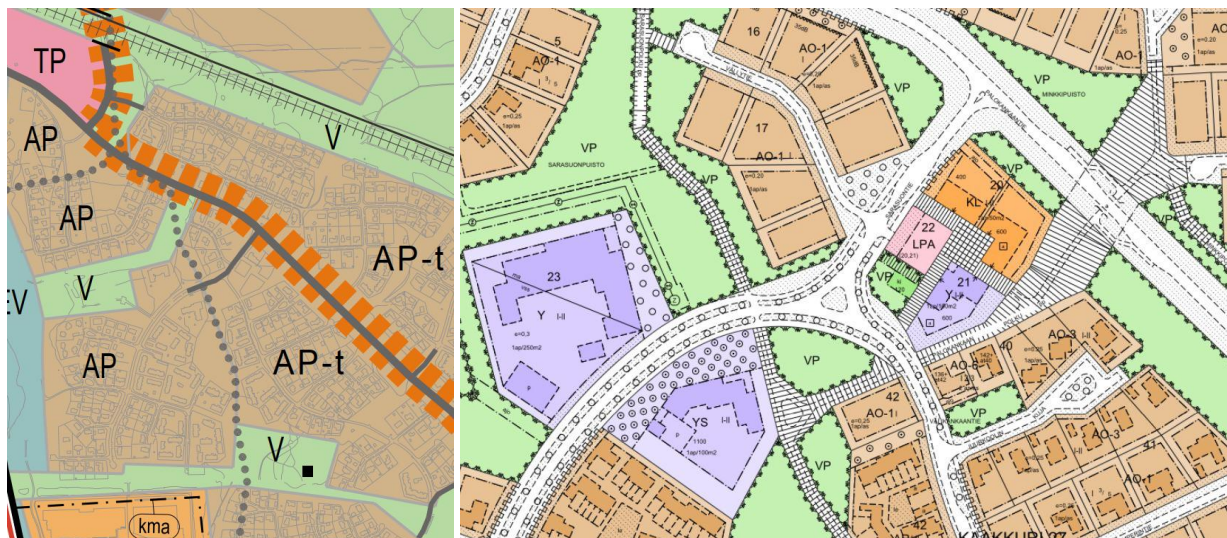
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat toimivia yhdyskuntia ja kestäväää liikkumista; tehokasta liikennejärjestelmää; terveellistä ja turvallista elinympäristöä; elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä; luonnonvaroja sekä uusiutumiskykyistä energiahuoltoa.

2.2.2 Voimassa olevat kaavat

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018) Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jolla tulee kiinnittää huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin sekä edistää muun muassa yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.

Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu tiiviiksi pientalovaltaiseksi alueeksi (AP-t), jota sivuavat alueellinen pääväylä (Palokankaantie), tärkeä kokoojakatu (Sarasuontie) sekä keskustasta Kontinkankaan kautta Kaakkuriin suuntautuva kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä (Sarasuontien kohdalla). Kaava-alueen länsipuolella on kevyen liikenteen pääreitti (Sarasuonpolku). Yleiskaavan tarkistaminen on vireillä.

Pääosassa kaava-aluetta on voimassa ympäristöministeriön 7.3.1989 vahvistama asemakaava (564-1222). Korttelin 20 kohdalla on voimassa kaupunginhallituksen 11.5.1992 hyväksymä asemakaavan muutos (564-1425). Kortteli 20 on liikerakennusten korttelialuetta (KL), joka muodostuu kahdesta tontista. Tontin 2 rakennusoikeus 400 k-m² ja tontin 3 rakennusoikeus on 600 k-m². Tontin 3 ajoyhteys kulkee tontin 2 kautta. Kortteli 21 on yleisten palveluiden korttelialuetta (Y), jonka rakennusoikeus on 600 k-m². Kortteli 22 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Kortteleiden suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Katualueet ja puistot ympäröivät kortteleita.



Kuvat: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta ja ote ajantasa-asemakaavayhdelmästä. (Ei mittakaavassa.)

2.2.3 Oulun kaupunkistrategia

Oulun kaupunkistrategian 2035 (kaupunginvaltuusto 30.3.2026 § 13) mukaan Oulu on välittävä, yhteisöllinen ja yritysystävällinen kaupunki, jossa tarjotaan laadukkaita palveluita

ratkaisukeskeisesti ja ihmislähtöisesti. Kaupungin kestävää kasvua edistetään, kaupunkirakennetta tiivistetään, ja liikkuminen on sujuvaa kaikilla liikennemuodoilla. Tontteja tuotetaan kysyntälähtöisesti.

2.2.4 Pysäköintinormit

Kaupunginhallitus on päättänyt 26.3.2018 Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista, ja yhdyskuntalautakunta on päättänyt 27.10.2020 pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta. Kaupunginhallituksen päätös koskee sekä autojen että pyörien pysäköintiä, ja se pohjautuu mm. Oulun yleiskaavan kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteeseen, Oulun keskustavisioon 2040, kaupungin tulevaisuuden liikkumistarpeisiin sekä globaaleihin ympäristötavoitteisiin.

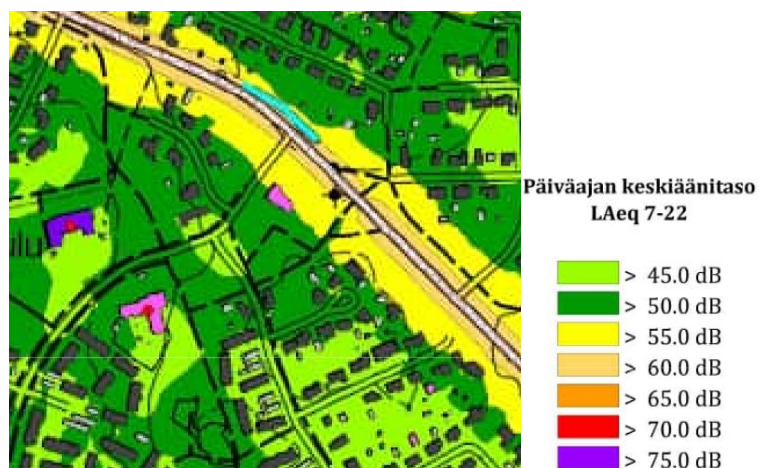
Kaupunginhallitus on päättänyt pysäköintinormin tarkistamisesta 16.6.2025. Valmistelutekstin mukaan uusi normi (2025) otetaan käyttöön vain niissä hankkeissa, joiden osallistumis- ja arviointisuunnitelma tulee yhdyskuntalautakuntaan uuden normin voimaantulon jälkeen. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt 2.12.2025 tarkistetun pysäköintinormin soveltamisesta. Yhdyskuntalautakunnan uusimman päätöksen mukaan hakija saa yleensä valita noudatetaanko ennen kaupunginhallituksen uusinta päätöstä vireillä olleessa kaavamuutoksessa kaupunginhallituksen päätöstä vuodelta 2018 vai 2025.

2.2.5 Täydennys- ja tiivistämiskäytöksen toteuttamiseen tähtäävä TÄTI-projekti

Oulun maankäytön toteutusohjelman 2024–2028 tavoitteiden pohjalta Oulun kaupunki on käynnistänyt vanhenevien pientaloalueiden täydentämiseen ja tiivistämiseen tähtäävän TÄTI-projektin, jonka avulla alueille tavoitellaan elinvoimaa, asukkaita ja palveluita. Asuntokannan ja väestön homogeenisen ikärakenteen vuoksi Kaakkurinkangas on valikoitunut hankkeen yhdeksi kohdealueeksi.

2.2.6 Meluselvitys

Palokankaantien autoliikenne aiheuttaa melua. Oulun kaupungin kansallisen meluselvityksen perusteella päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB vyöhykkeellä, joka ulottuu useiden kymmenien metrien päähän Palokankaantien keskilinjasta.



Kuva: Päiväajan keskiäänitaso. Ote Oulun (kaupungin kansallisesta) meluselvityksestä. (Oulun kaupunki, Väylävirasto, WSP Finland Oy 2022.)

2.2.7 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on vireillä.

2.2.8 Kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

~~2.2.9 Pohjakartta~~

~~Pohjakartta on alueidenkäyttölain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita __.__.202__.~~

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset

Kaavamuuotos perustuu yhdyskuntalautakunnan suunnitteluvarauspäätöksiin (9.5.2023 § 238 ja 9.12.2025 § 521) sekä Vestera Oy:n kaavamuuotoshakemukseen (14.11.2023). Yhdyskuntalautakunta päätti kaavamuuotoksen käynnistämisestä 14.5.2024 § 267.

Suunnitteluvarauspäätösten mukaan Sarasuontien, Välikankaantien, Palokankaanpolun ja Palokankaantien väliin muodostetaan uusi palvelukiinteistö, jolle on tarkoitus rakentaa palveluasumisen yksikkö erityisryhmiä varten. Kaava-alueen korttelijakoa muutetaan.

Alkuperäisen suunnitteluvarauspäätöksen (9.5.2023) mukaan hakijan oli tarkoitus toteuttaa kaava-alueelle kehitysvammaisille tarkoitettu, noin 1 050 k-m²:n (kerrosalaneliömetrin) laajuinen palveluasumisen yksikkö, joka korvaa Rinnekodit Oy:n Oulunsalossa sijaitsevan Rinnekodit Luotsi -asumisyksikön. Alkuperäinen kaavahanke kuitenkin keskeytyi marraskuussa 2024 Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen (Pohde) muuttuneiden linjausten myötä. Tarkistetun suunnitteluvarauspäätöksen (9.12.2025) mukaan alue kaavoitetaan yleisesti palveluasumisen käyttöön. Muodostettava tontti vuokrataan hakijalle, jos hakijan ja Pohteen välille syntyy sopimus palveluasumisen sijoittamisesta kaava-alueelle. Palveluasumisen tarkkaa sisältöä tai palveluiden tuottajaa ei tässä vaiheessa vielä tiedetä.



Kuva: Vestera Oy:n alustava esitys uudisrakennuksen sijoittamisesta. (Suunnitteluvarauspäätöksen 9.5.2023 liite.)

3.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen valmistelee Oulun kaupunki. Hakija hankkii asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, ja kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua.

Kaava-alueen toteuttamista koskeva sopimus neuvotellaan kaavaluonnoksen oltua nähtävillä.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia ovat muun muassa:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Johtojen ja laitteiden haltijat: Oulun Vesi, Oulun Energia Oy (kaukolämpö), Oulun Energia Sähköverkko Oy, DNA Oy, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, Suomen Yhteisverkko Oy
- Oulun kaupungin esteettömyysvaliokunta
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Lasten ja nuorten alueelliset osallisuusryhmät
- Kaakkurin suuralueen asukasyhdistys ry
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Oulun Kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun Yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät
- Rakennusteollisuus RT, Oulun aluetoimisto
- Kaava-alueen kiinteistöjen ja naapurikiinteistöjen haltijat ja käyttäjät

3.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 28.5.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdyskuntalautakunta 14.5.2024 § 267) oli nähtävillä 28.5. – 27.6.2024, jolloin siitä saatiin yhteensä neljä lausuntoa tai mielipidettä. Lisäksi kaavamuutoksen lähtökohtia esiteltiin Täti-projektin tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa 10.6.2024. Mielipiteet ja kaavoituksen vastineet sekä tilaisuuden muistio ovat selostuksen liitteenä.

Kaavaluonnos (___..202___ yhd.ltk ___..202_ § ___) oli nähtävillä (___ – ___..202___. Kaavaluonnoksesta saatiin ___ kirjallista lausuntoa tai mielipidettä. Mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä. Lisäksi kaavamuutoksen lähtökohtia ja valmisteluaineistoa esiteltiin tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa ___..202___. Muistio on selostuksen liitteenä.

Kaavaehdotus (___..202___ yhd.ltk ___..202_ § ___) oli nähtävillä ___ – ___..20___. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin ___ kpl. Muistutukset ja kaavoituksen vastineet ovat liitteenä.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavam muutoksen tavoitteista ja selvitystarpeista on keskusteltu muun muassa seuraavaa:

- Kaava-alueelle tavoitellaan ympärivuorokautista palveluasumista tai yhteisöllistä asu-
mista. Muodostuvaa kiinteistöä voidaan hyödyntää mihin tahansa Pohteen tarjoamaan
palvelumuotoon, mille tahansa kohderyhmälle.
- Kaavam muutoksen pohjaksi hankitaan tiivis luonto- ja maisemaselvitys, joka käsittää aina-
kin kasvillisuuden, linnuston, direktiivilajit sekä puustokartoituksen. Yhdyskuntalauta-
kunta on päättänyt (24.1.2023 § 30) tonttien käyttöön pohjautuvista vihertehokkuuden
vähimmäiskertoimista.
- Liikennejärjestelyt suunnitellaan toimiviksi ja turvallisiksi. Liikenneselvityksessä esitetään
mm. huolto-, pelastus- ja saattoliikenne, pysäköinti sekä lumitilat. Ulkoalueilta järjeste-
tään sujuvat, selkeät, viihtyisät ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet kaikkialle ym-
päristöön. Katuverkkoon liittyttäessä otetaan huomioon Välikankaantien varressa oleva
pyörätie. Palokankaanpolkua käyttävät mm. koululaiset. Myös yksikön asukkaiden itse-
näinen liikkuminen huomioidaan. Kaupunginhallitus on päättänyt Oulussa noudatetta-
vista pysäköintinormeista.
- Koko kaupungin kattava meluselvitys antaa yleispiirteisen kuvan rakennuspaikan me-
lusta. Asuinpiha voidaan suojata melulta esimerkiksi rakennusten avulla. Erillistä melusel-
vitystä ei edellytetä, jos on selvää, että valtioneuvoston päättämät melutason ohjearvot
alittuvat.
- Hulevesiolosuhteet selvitetään ja hulevesien hallinta suunnitellaan alustavasti.
- Kaavaa varten selvitetään tarvittaessa maaperän rakennettavuus ja happamat sulfaatti-
maat (erityisesti jos rakentaminen voi vaikuttaa pohjaveteen).
- Suunnittelussa tavoitellaan hyvää kaupunkikuvaa ja viihtyisää, vihreää asuinympäristöä.
- Korttelialueita on mahdollista muotoilla uudelleen. Suunnittelussa huomioidaan mm.
vanhoihin sopimuksiin perustuvat pysäköintipaikat: kaava-alueen viereisellä liiketontilla
(korttelin 20 tontilla 2) on 7 autopaikkaa kaava-alueella, autopaikkojen korttelialueella
(korttelin 22 tontilla 1).
- Naapuritontilla (20-2) oleva myymälärakennus on liitetty kaukolämpöverkkoon. Myös uu-
det rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöön, mutta alueen yhteistilaustehoa voidaan
rajoittaa. Alueen länsipuolella on keskijännitekaapeli. Kaava-alueella on jakokaappi ja
useita pienjännitekaapeleita. Muuntamoiden tarve arvioidaan myöhemmin. Aiheuttaja
vastaa johtojen ja laitteiden siirroista aiheutuvista kustannuksista.
- Kaavan viitesuunnitelma esitetään riittävän laajalta alueelta, jotta nähdään uudisrakenta-
misen suhde ympäristöönsä. Selvitykset ja suunnitelma esitetään pohjakartalla. Mahdolli-
nen arvokas puusto mitataan, ja pohjakartta tarkistetaan tarvittaessa.
- Kaava-alueen vieressä olevan liiketontin (korttelin 20 tontti 2, osoitteessa Sarasuontie 1)
haltija ei ole ollut kiinnostunut osallistumaan kaavam muutokseen.

3.5 Kaavamuutoksen pohjaksi laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Hakija, Vestera Oy, on hankkinut kaavamuutosta varten seuraavat yksityiskohtaiset selvitykset tai suunnitelmat:

- Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto (Vestera Oy, Morena Oy 30.9.2024)
- Luonto- ja maisemaselvitys (Vestera Oy, Kosteikkomaailma 1.10.2024)
- Liikenneselvitys (Vestera Oy, A-Insinöörit Oy 25.3.2026)
- Viherkerroinlaskelmat (25.6.2026, 17.8.2026)
- Hulevesiselvitys (Vestera Oy, Morena Oy 25.8.2026)
- Maankäytön viitesuunnitelma havainnekuvineen (Vestera Oy, Archo Architecture Company Oy 25.8.2026)

Pohjatutkimusten ja perustamistapalausunnon mukaan puurakenteisen asumispalveluyksikön kantavat rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti. Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on pieni.

Luonto ja maisemaselvityksen mukaan kaava-alue on pääosin kuivahkoa kangasta, jonka puusto on varttunutta männikköä. Alueella ei ole huomioitavia luontotyyppejä tai erityisiä luontoarvoja, jotka pitäisi ehdottomasti säilyttää. Vieraslajeja, uhanalaisia kasvilajeja tai metsälain 10 §:n tarkoittamia erityisen arvokkaita elinympäristöjä ei ole havaittu. Linnusto on tavanomaista. Alueella ei myöskään ole liito-oravia tai viitasammakoita. Suurimpien mäntyjen ryhmät nähdään maiseman kannalta arvokkaiksi ja suositellaan säilyttämään.



Kuva: Ote luonto- ja maisemaselvityksestä: säilytettäväksi suositellut mäntyryhmät on esitetty keltaisella rajauksella. (Vestera Oy, Kosteikkomaailma 1.10.2024.)

Liikenneselvityksessä on esitetty mm. alueen sijainti, liikenneverkko, autoliikenteen järjestelyt, kävelyn ja pyöräilyn yhteydet, joukkoliikenteen pysäkit sekä suunnitellun uudisrakennuksen pysäköintijärjestelyt, huolto- ja pelastusliikenteen järjestelyt, lumitilat sekä kaavamuutoksen vaikutus autoliikenteen määrään. Selvityksen mukaan alue on helposti ja turvallisesti saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Esitetyt pysäköinti-, huolto- ja pelastusjärjestelyt arvioidaan toimiviksi ja turvallisiksi. Myös lumitilojen arvioidaan riittävän.

Viherkerroinlaskelmien avulla on osoitettu, että suunnitelman mukainen rakentaminen toteuttaa Oulun kaupungin määrittämät vihertehokkuuden vähimmäiskertoimet.

Hulevesiselvityksen mukaan alueen hulevesiviemärin arvioitu kapasiteetti on ylitetty. Hulevesiviemärit ja tulvareitit johtavat Pohjantien varteen, josta vedet kulkeutuvat avo-ojien kautta edelleen Kempeleenlahden luonnonsuojelualueelle. Hulevesiä tulee viivyttaa painanteiden, altaiden tai säiliöiden avulla. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.

Maankäytön viitesuunnitelmassa Sarasuontien, Välikankaantien, Palokankaanpolun ja Palokankaantien väliselle alueelle esitetään yhtä korttelia, joka jäsennetään kolmeksi tontiksi. Uuden kaksikerroksisen asumispalvelurakennuksen laajuudeksi esitetään 2 700 k-m² (kerrosalaneliömetriä). Aukkaiden oleskelupiha suunnataan etelään siten, että se on suojassa liikenteen melulta. Olemassa olevan myymälärakennuksen tontti (20-2) ei muutu, mutta tämän tontin kautta järjestetään voimassa olevan asemakaavan mukainen ajoyhteys uudisrakennuksen tontin (20-4) pohjoispuolella olevalle pysäköinti- ja huoltopihalle. Sarasuontien pysäkin eteläpuolelta liitytään myymälärakennuksen tontin sekä asumispalveluyksikön tontin yhteiselle pysäköintitontille (20-5), jonka autopaikoista seitsemän varataan myymälärakennuksen käyttöön. Uusia katuja ei tarvitse rakentaa. Muodostuvaan kortteliin liitetään katu- ja puistoalueita: Välikankaantien varressa oleva pieni puisto liitetään osin kortteliin ja osittain katuun sekä nykyisten kortteleiden 20, 21 ja 22 välissä olevat jalankulku- ja pyöräilyväylät liitetään muodostettaviin tontteihin.



Kuva: Ote hakijan esittämästä viitesuunnitelmasta. (Vestera Oy, Arco Architecture Company Oy 25.8.2026.)



Kuvat: Otteita hakijan viitesuunnitelman havainnekuvista. (Vestera Oy, Arco Architecture Company Oy 25.8.2026.)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavakartta määräyksineen

Asemakaavan muutos on valmisteltu hakijan uudisrakentamiseen tähtäävän viitesuunnitelman sekä selvitysten pohjalta. Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan uuden palvelukiinteistön toteuttaminen.

Kaavamuutoksen avulla muodostuvat korttelin 20 tontit 4 ja 5 viereisine katu- ja viheralueineen. Kaavassa osoitetaan sitova tonttijako. Kaavamuutoksen myötä kaava-alueen korttelit yhdistyvät ja korttelinumerot 21 ja 22 poistuvat. Korttelin 20 tontin 2 asemakaavaa tai tonttijakoa ei muuteta.

Korttelin 20 tontti 4 osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi, jonka kautta saadaan järjestää ajo-yhteys siihen rajoittuville korttelialueille (LPA-4). Tontin pinta-ala on 2 301 m². Tontille on tarkoitus sijoittaa tonttien 2 ja 5 autopaikkoja.

Korttelin 20 tontti 5 osoitetaan palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (PA-3). Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia lähipalveluita, sosiaalihoitolain mukaista yhteisöllistä asumista ja ympärivuorokautista palveluasumista sekä edellisiin liittyvää liike- ja toimistotilaa. Tontin pinta-ala on 4 085 m². Rakennusoikeus on 2 700 k-m², ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Tontin reunat istutetaan, ja tontin lounaispään osoitetaan säilytettävän puuston aluetta. Palokankaanpolkua vasten voidaan sijoittaa talousrakennus.

Korttelin 20 tontin 5 rakennusalan Palokankaantien puoleiselle sivulle esitetään merkintä, joka osoittaa rakennusalan, jolla tulevaa varmistaa melun ohjearvojen toteutuminen. Yhdelle rakennusalan sivulle esitetty merkintä ei ole aivan yhdenmukainen koko rakennusalaan kohdistuvan merkinnän sisällön kanssa. Käytännössä merkinnän on tarkoitus vain muistuttaa meluselvitys- ja -suojaustarpeesta. Koko korttelialueeseen kohdistuu yleismääräys (ns. kolmiomääräys) kaa6, joka velvoittaa noudattamaan valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista (993/1992). Oleskelu- ja leikkialueet sekä parvekkeet suunnataan pois melusta tai suojataan rakennusten tai rakenteiden avulla siten, että ohjearvot toteutuvat.

Rakennukset ulkoalueineen suunnitellaan esteettömiksi.

Autojen ja pyörien pysäköinnistä määrätään kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätöksen mukaisesti. Pyöräpysäköinnin laadusta määrätään yhdyskuntalautakunnan päättämän soveltamisohjeen mukaisesti.

Korttelialueelle rakennetaan autopaikkoja vähintään seuraavasti:

- 1 autopaikka jokaista 300 ympärivuorokautisen palveluasumisen asuntokerrosalaneliömetriä kohti
- 1 autopaikka jokaista 160 palveluasumisen asuntokerrosalaneliömetriä kohti
- 1 autopaikka jokaista 50 muuta kerrosalaneliömetriä kohti
- Edellisten lisäksi 2 esteetöntä autopaikkaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen 1 esteetön autopaikka jokaista alkavaa 50 autopaikkaa kohti.

Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti, ja paikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 jokaista 50 kerrosalaneliömetriä kohti. Lisäksi asuin- ja liikennealueisiin ulkoiluvälinevarastoon tulee toteuttaa 1 paikka erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1000 asuntokerrosalaneliömetriä kohti. Sovellettavat yksityiskohtaiset pysäköintimääräykset riippuvat toteutettavasta uudisrakennuksesta, joka voidaan tulkita asuinrakennukseksi tai palvelurakennukseksi.

Tonttien tasaukset muotoillaan siten, etteivät hulevedet aiheuta haittaa rakenteille tai ympäristölle. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevedet puhdistetaan.

Palokankaantien varressa oleva kapea puistoalue (VP), joka on alttiina liikenteen melulle, muutetaan erityisviheralueeksi (EV). Maston vuokra-alueen kohdalle osoitetaan ohjeellinen rakennusala yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia varten. Rakennusosalalle osoitetaan ohjeellinen ajoyhteys Palokankaantieltä.

4.2 Kaavan vaikutukset

4.2.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maankäyttöön

Kaavamuuos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa, Oulun kaupunkistrategiaa ja Oulun ympäristöohjelmaa: olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään ja täydennetään kysyntä- ja markkina- lähtöisesti. Maankäytön tehostaminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa sekä edistää ympäristöystävällistä liikkumista.

4.2.2 Vaikutukset asumiseen

Kaava mahdollistaa uuden kaksikerroksisen palvelukiinteistön toteuttamisen Kaakkurinkankaan keskukseen. Palveluasumisen tarkkaa sisältöä tai palveluiden tuottajaa ei vielä tiedetä. Arvioidaan, että asumispalveluyksikköön voi muuttaa noin 40–50 uutta asukasta. Uusi yksikkö tukee toteutuessaan Oulun kaupungin ja Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen erityisasumista koskevia tavoitteita.

Olemassa olevien asuinpaikkojen näkymät ja olosuhteet muuttuvat jonkin verran. Toteutettava uudisrakennus sijoittuu noin 30 metrin päähän lähimmistä olemassa olevista asuinrakennuksista ja reilun 20 metrin päähän lähimmistä olemassa olevista asuinpihoista. Kaava-alueen puuston vähentyminen avaa maisemaa ja lisää valoisuutta, mikä vaikuttaa kasvuolosuhteisiin, viihtyisyyteen ja ympäristöön. Myös uusille asukkaille on mahdollista muodostaa valoisa ja viihtyisä piha.

Liikenteen melua ei ole selvitetty kaavoituksen yhteydessä. Kaavamääräykset kuitenkin velvoittavat noudattamaan valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista (993/1992). Ääniympäristöasetuksen mukainen julkisivujen äänitasoeron vähimmäisvaatimus on 30 dB. Lähimpänä Palokankaantietä olevaan julkisivuun arvioidaan kohdistuvan päivällä suurimmillaan 55–60 dB:n keskiäänitaso, jolloin asuinrakennuksen sisätiloissa keskiäänitason päiväajan ohjearvo, 35 dB(A), toteutuu tavanomaisella julkisivurakenteella. Palokankaantietä lähimmäksi on tarkoitus sijoittaa huollon ja henkilökunnan tiloja. Asuinpiha sijoitetaan etäälle Palokankaantiestä ja suojataan uudisrakennuksen avulla. Uudisrakennus ei vaikuta olennaisesti liikennemelun heijastuksiin, eikä rakennuksen toiminta vaikuta olemassa olevan asuin ympäristön melutasoon.

4.2.3 Vaikutukset kulttuuriperintöön, kaupunkikuvaan, maisemaan ja luontoon

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriperintöön. Kaakkurinkankaan vajaasti rakentunut keskus täydentyy. Rakentamattomat korttelialueet hyödynnetään.

Havainnekuvien perusteella uudisrakennus muodostaa näyttävän maamerkin pientalovaltaiselle asuinalueelle. Rakennuksen ilmettä on tarkasteltu kaavamuutoksen yhteydessä vasta alustavasti.

Kaava-alueen puustoisuus vähenee ja maisema avartuu. On oletettavaa, että ulkoalueiden tasausten muutokset vaikeuttavat olemassa olevan puuston säilymistä, ja kaava-alueen varttuneesta

männiköstä säilyy vain vähäisiä osia. Luonto- ja maisemaselvityksessä säilytettäväksi suositellut suurimpien mäntyjien ryhmät säilynevät pääosin. Kaava-alueen keskellä olevalle johtoalueelle ei käytännössä voida istuttaa uusia puita tai pensaita.

Alueella ei ole huomioitavia luontotyypppejä tai erityisiä luontoarvoja, jotka pitäisi ehdottomasti säilyttää.

4.2.4 Vaikutukset liikenteeseen, pysäköintiin ja huoltoon

Liikenneselvityksen perusteella kaavamuutoksen mukainen rakentaminen ei vaikuta olennaisesti liikennemääriin tai liikenteen turvallisuuteen. Liikennejärjestelyt ovat riittävät.

Kaavamuutos noudattaa kaupunginhallituksen päätöstä pysäköintinormeista. Kaikki muodostuvaa korttelia varten tarvittavat auto- ja pyöräpysäköintipaikat mahtuvat kortteliin.

4.2.5 Hulevesien hallinta ja kunnallistekniset järjestelyt

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tarvitaan tavanomaisia kunnallisteknisiä toimenpiteitä. Uusista liittymistä sovitaan erikseen. Kaavamuutos ei aiheuta olennaisia muutoksia vesi-, sähkö- tai kaukolämpöverkostoihin. Uudet rakennukset ovat liitettävissä olemassa oleviin verkostoihin. Poistuvilla yleisillä alueilla, jotka muuttuvat korttelialueiksi, on johtoja ja laitteita. Säilyviä johtoja ja laitteita varten on syytä perustaa rasitteet.

Olemassa olevan hulevesiverkoston kapasiteetti on ylitetty. Verkoston kuormitus ei kasva olennaisesti nykyisestä, sillä kaavassa annetaan tarpeelliset määräykset hulevesien viivyttämiseksi tai imeyttämiseksi. Tonteille satava lumi hallitaan tonteilla.

4.2.6 Vaikutukset energiankäyttöön ja hiilidioksidipäästöihin

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen aiheuttaa yleensä vähemmän päästöjä kuin uudisalueiden rakentaminen. Lisäksi kaupunkialueen täydennysrakentaminen kasvattaa yleisesti ympäristöystävällisen liikkumisen potentiaalia.

Uudisrakentaminen ja materiaalien valmistus kuluttavat aina paljon energiaa ja aiheuttavat merkittäviä välittömiä hiilidioksidipäästöjä. Päästövaikutusten diskonttaus nykyhetkeen korostaa uudisrakentamisen kielteisiä vaikutuksia. Päästöjä voidaan jonkin verran vähentää edullisten materiaalivalintojen avulla. Rakentamisesta aiheutuvien päästöjen vähentäminen on tärkeää, sillä kasvihuonekaasupäästöjä koskevien sopimusvelvoitteiden toteuttamiseksi päästövähennykset tulee toteuttaa lähitulevaisuudessa.

Uudisrakennus eristää hyvin lämpöä, minkä vuoksi se kuluttaa lämmitysenergiaa rakennuksen tilavuutta kohden vähemmän kuin vanhat rakennukset. Rakennuskannan tilavuuden kasvu kuitenkin lisää energian kokonaiskulutusta. Lämmityksen merkitys tulee vähentymään kaukolämmön tuotannon muuttuessa lähitulevaisuudessa vähäpäästöiseksi. Päästövaikutusten diskonttaus nykyhetkeen vähentää sekin lämmitysenergian kulutuksen merkitystä. Rakennusten energiankulutuksella on vain vähäinen merkitys päästöjä koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi.

4.2.7 Laskennallinen arvio hiilipäästöistä

Kaavan toteuttamisen ilmastopäästöjä on arvioitu laskennallisesti Sitowise Oy:n kehittämän yleispiirteisen Planect-työkalun avulla. Hiilijalanjäljeksi arvioidaan 50 vuoden aikana vajaa 3 800 tCO₂e (hiilidioksidiekvivalenttitonnia), mikä vastaa noin 28 kgCO₂e (hiilidioksidiekvivalenttikiloa)

kerrosalaneliömetriä kohden vuodessa. Hiilikädenjälki on noin n. -1,4 kgCO₂e kerrosalaneliömetriä kohden vuodessa. (Ympäristöministeriön ohjeen mukaisesti hiilijalanjälki ilmoitetaan positiivisena lukuna ja hiilikädenjälki negatiivisena lukuna.) Päästölähteistä suurimmat ovat rakennusten ja tonttien rakentaminen (noin 2 400 tCO₂e), rakennusten energiankulutus (noin 550 tCO₂e) ja liikenne (325 tCO₂e).

4.2.8 Taloudelliset vaikutukset

Uudisrakennus ja siihen liittyvät alueet on tarkoitus toteuttaa lähes kokonaan yksityisenä investointina. Oulun kaupunki hyötyy maanarvonnoususta. Tontinluovutuksesta sovitaan erikseen.

5. Asemakaavan toteutus

Kaavan toteuttamisesta sovitaan erikseen.

Oulussa 10. päivänä syyskuuta 2026

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmien palaute ja kaavoituksen vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdltk. 14.5.2024 § 267) oli nähtävillä 28.5. – 27.6.2024, jolloin siitä saatiin yhteensä neljä lausuntoa tai mielipidettä.

Yksityishenkilö 22.6.2024

Kuka haluaa omakotitalonsa naapuriksi hoitolaitoksen?

Kaakkurinkankaan keskuksen asemakaavamuutosta ei pidä hyväksyä eikä muutoksen suunnittelua esitettyyn hoitolaitostarkoitukseen saa jatkaa. Kaavoituksen yhtenä tarkoituksena on tuoda ennakoitavuutta alueiden käyttöön ja omakotialueelle talonsa rakentava omakotiasuja tietää silloin minkälaiseksi hänen asumisympäristönsä ajan saatossa muotoutuu. On täysin järjetön ajatus alkaa suunnittelemaankaan keskelle rauhallista omakotialuetta muuta toimintaa kuin pientaloasumista. Hoitolaitosten paikka ei ole omakotialueen keskellä. Oulun kaupungissa on kaupungin hallinnassa lukuisia paikkoja, joihin hoitolaitosten sijoittaminen soveltuu paremmin. Esimerkiksi Tahkokankaan alue, jolta äskettäin on purettu vastaavaa hoitolaitostoimintaa, olisi soveltuva paikka. Sitä aluetta ei ole vielä rakennettu uudelleen ja silloin sinne sijoittuvat voisivat ottaa huomioon alueen luonteen jo sinne hakeutuessaan. Toinen käyttämätön alue on Pohjantien ja Kiilakiventien välinen alue, miksi esim. sitä ei käytettäisi tuollaiseen hoitolaitostoimintaan.

Hyvinvointialueella ei ole mitään tarvetta sijoittaa hoitolaitostoimintaa Kaakkurinkankaan keskukseen. Hyvinvointialueelta löytyy varmasti jo nyt tyhjä hoitolaitos tai vastaavaa tilaa ilman uudisrakentamistakin. Hyvinvointialue on antanut kaavamuutoshankkeesta lausuntonsa, jossa se käytännössä toteaa, että ihan kiva, kun rakennatte, mutta me emme

sitoudu ostamaan teiltä palveluja, joita varten olette suunnittelemassa kaavamuutosta. No eipä hätää mitään, jos ei hyvinvointialue tarvitse tuollaista paikkaa ja hoitolaitospalvelua niin sijoitetaanpa sinne sitten vaikka narkomaanien yhteisölliset hoitopaikat tai piikityshuoneet tai alkoholistien yömajatilat. Siis, jos asemakaava sallii hoitolaitostoiminnan, se toiminta voi käytännössä olla mitä tahansa.

Hoitolaitostoiminta omakotialueen keskellä häiritsee ympärillään olevaa asutusta. Hoidokit eivät kuitenkaan viihdy laitoksessaan, vaikka se olisi kuinka yhteisöllinen ja viihtyisä, vaan harhailevat ympäristössä häiriten naapurien kotirauhaa. Lisääntyvä liikenne ja paikoitustarpeet aiheuttavat myös häiriötä ympäristöön.

Väistämätön seuraus tuollaisesta hoitolaitoksesta olisi, että se huonontaa alueen houkuttelevuutta sen alkuperäiseen tarkoitukseen pientaloasumiseen. Ja siitä aiheutuisi välittömästi naapureille taloudellistakin vahinkoa. Tuollaista vahinkoa ei varmastikaan hankkeen ajajat tunnusta puhumattakaan, että olisivat halukkaita korvaamaan aiheuttamaansa vahinkoa vahingonkärsijöille naapureilleen.

Ainut hyväksyttävä lähtökohta Oulun pientalovaltaisten asuinalueiden täydennys- ja tiivistämisprojektille on alueen asukkaiden ja tontin omistajien tarpeet. Jos joku haluaa rakentaa isolle tontilleen toisen talon se sallittakoon pientaloasumiseen, mutta ei muihin käyttötarkoituksiin. Kaavoitettuja puistoja ei saa rakentaa.

Kalevasta saimme lukea, että kaupunki haluaa tiivistää ja elävöittää vanhoja väljästi rakennettuja asuinalueita. Kaakkurinkankaalla on päiväkotia ja koulu, joten tänne olisi hyvä rakentaa uutta asuintuotantoa rivi- ja omakotitaloja lapsiperheitä varten. Myös Kaakkurin muut kattavat palvelut ovat lähietäisyydellä.

Kaavoituksen vastine 10.9.2026

Kaavamuutos perustuu yhdyskuntalautakunnan suunnitteluvarauspäätöksiin sekä

yksityiseen kaavamuutoshakemukseen. Yhdyskuntalautakunta päätti kaavamuutoksen käynnistämisestä 14.5.2024 § 267.

Kaavamuutos edistää yleiskaavan ja kaupunkistrategian toteutumista. Strategian mukaan Oulu on välittävä, yhteisöllinen ja yritysystävällinen kaupunki, jossa tarjotaan laadukkaita palveluita ihmislähtöisesti ja tuotetaan tontteja kysyntälähtöisesti.

Alue kaavoitetaan yleisesti palvelusasumisen käyttöön. Muodostettava tontti vuokrataan hakijalle, jos hakijan ja Pohteen välille syntyy sopimus palvelusasumisen sijoittamisesta kaava-alueelle. Palvelusasumisen tarkkaa sisältöä tai palveluiden tuottajaa ei tässä vaiheessa vielä tiedetä, mutta arvioidaan, että asumispalveluyksikköön voi muuttaa noin 40–50 uutta asukasta. Uusi yksikkö tukee toteutuessaan Oulun kaupungin ja Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen erityisasumista koskevia tavoitteita.

Lähimpien olemassa olevien asuinpaikkojen näkymät ja olosuhteet muuttuvat jonkin verran. Toteutettava uudisrakennus sijoittuu reilun 20 metrin päähän lähimmästä olemassa olevasta asuintontista.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
27.5.2024

Oulun Kaakkurin kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos, joka tähtää Kaakkurinkankaan palvelukeskuksen täydennysrakentamiseen. Muutosalue käsittää Kaakkurin (27.) kaupunginosan korttelit 20–22 sekä ympäröiviä katu- ja puistoalueita. Kortteleiden osoitteita ovat Sarasuontie 1, 3 ja 3b sekä Välikankaantie 1.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut esillä olevaan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, eikä siitä ole huomautettavaa.

Pelastuslaitos antaa pyydettyessä lausunnon asemakaavan muutoksen seuraavista vaiheista (valmistelu- / ehdotusvaihe).

Telia Finland Oyj 4.6.2024

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Alueella on Telia Finland Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Teliaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa: [...]

Telian kaapelikartat ja kaapeliennäytöt maastoon voi tilata osoitteesta [...].

Telia Towers Finland Oy 26.6.2024

Telia Towers Finland Oy on kaava-asiassa osallisena, asemakaavan muutosalueella sijaitsee Telia Towers Finland Oy:n matkaviestintukiasema Ananderinpuisto. Masto on rakenteeltaan pylväs, korkeudeltaan 25 metriä, laitetilana on kaappi. Matkaviestintukiaseman nimi / tunnus on Ananderinpuisto (ID: 0856407238).

Alla on esitetty asemakaavan muutosalue:

[Kuva kaava-alueesta.]

Matkapuhelintukiasema sijaitsee Oulun kaupungin kiinteistöllä 27P, 564-27-9903-0 (Kaakkurin puistot), kaavassa alue merkitty VP-alueeksi (virkistysalue). Matkapuhelintukiasema-alueesta on vuokrasopimus Oulun kaupungin ja Telia Towers Finland Oy:n välillä (alkaen 13.10.1999 ja vuokrasopimusta on jatkettu, viimeksi 9.10.2018). Nykyinen vuokrasopimus on voimassa 31.12.2028 saakka (jonka jälkeen on taas tarve jatkaa vuokrasopimusta edelleen). Vuokrasopimuksen voimassaolosta todistuksena otteet jatkosopimuksesta sekä rasisutodistuksesta:

[Ote vuokrasopimuksesta ja ote rasisutodistuksesta.]

Telia Towers Finland Oy omistaa, hallinnoi, ylläpitää ja rakentaa uusia matkaviestintukiasemia (tele)operaattoreiden käyttöön luoden tärkeitä ja arvokasta palvelua mm. kaava-alueille. Kuten tässä Ananderinpuiston tukiasemassa Telia Towers Finland Oy omistaa ja hallinnoi mastoa, laitetilaa ja vuokra-alueita.

Telia Towers Finland Oy toivoo, että Oulun kaupunki / kaavoitus ottaa alueen kaava-suunnitelmissaan huomioon tukiasema-alueen (masto, laitetila, tukiasemalle tulevat kaapelit sekä kulun tukiasemalle). Telia Towers Finland Oy ehdottaakin tukiasema-alueen / vuokra-alueen merkitsemistä kaavaan ET- tai EMT-alueeksi.

Alustava asemakaavan muutosalue käsittää Kaakkurin (27.) kaupunginosan korttelit 20–22 sekä ympäröiviä katu- ja puistoalueita. Kortteleiden osoitteita ovat Sarasuontie 1, 3 ja 3b sekä Välikankaantie 1. Suunnitteluvarauspäätöksen mukaan kaava-alueen korttelijakoa muutetaan: Sarasuontien, Välikankaantien, Palokankaanpolun ja Palokankaantien väliin muodostetaan uusi palveluasumisen tontti. Alla kartta hahmottamaan edellä mainittua asemakaavan muutosaluetta (karttaan lisätty tukiaseman sijainti):

[Kuvia tukiaseman sijainnista]

Kulusta tukiasemalle vuokrasopimuksessa on määritetty, että vuokralaisella on oikeus kulkea vuokra-alueelle Palokankaantieltä käsin. Kuitenkaan pysyvää kulkutietä vuokrasopimuksen mukaan vuokra-alueelle ei saa rakentaa. Telia Towers toivookin, että kaavamuutoksen yhteydessä reitti kulku- / huoltotielle tukiasemalle voitaisiin mahdollistaa. Huoltotie / -reitti on tärkeä jo tukiaseman huollon- ja ylläpidon kannalta, mutta varsinkin jos / kun tulee eteen laitetilaa ja / tai maston vaihto. Nykyinen 25-metrinen pylväk ei riitä korkeutensa ja kapasiteettinsa puolesta palvelemaan useampia teleoperaattoreita, samoin kaappi laitetilana käy pieneksi useammalle operaattorille (jo 8,5 m² laitesuoja

riittäisi useamman operaattorin tarpeeseen). Alla ote vuokrasopimuksen liitteestä, jossa on esitetty Telia Towersin tukiaseman (Ananderinpuisto) vuokra-alue:

[Ote vuokrasopimuksen liitteestä.]

Ja alla valokuvia tukiasemapaikasta (huomaa huoltopolku Palokankaantieltä tukiasemalle):

[Kuvia tukiasemapaikasta.]

Lisäksi alla suuntaa antava kartta Telian kuitukaapelireitistä (tukiasemalle tulevan sähkönsyöttökaapelin reitti selviää paikalliselta sähköverkkoyhtiöltä tiedustelemalla), kaapelit hyvä huomioida kaavoituksessa:

[Kuva kaapelireitistä.]

Telia Towers Finland Oy:n matkaviestintukiasemat tukevat olemassa olollaan ja palveluillaan alueen / alueitten toimintaa, kehitystä ja palveluita sekä näin ollen osaltaan tukevat myös asemakaavan muutoksen tavoitteiden toteutumista. Telia Towersin tukiasemat palvelevat myös kaikkia (tele)operaattoreita. Nykyiset ja uudet kaava(muutos)-alueet asukkaineen, toimintoineen ja palveluineen tarvitsevat hyvät ja nopeat siirto- ja langattomat yhteydet.

Matkaviestintukiasemilla on tärkeä tehtävä huolehtia kaava-alueen palveluista: Kaava-suunnitelmissa on hyvä tiedostaa / varautua, että televerkot (puhelin, dataliikenne ja siirtoyhteydet) tarvitsevat nykyistä matkaviestintukiasemaa ja tarvittaessa uusia matkaviestintukiasemia lähialueille. Näin taataan alueen käyttäjille, asukkaille, palveluille, liikenneväylille liikkuville, yrittäjille, sekä muille alueella toimiville riittävät tele- / datapalvelut ja edellytykset toimia. Kaavan laadinnassa kannattaa tele- / matkaviestinverkonkin osalta huomioida, että etätyöt ovat lisääntyneet huomattavasti, tämä vaatii nopeita ja hyviä langattomia yhteyksiä.

Matkaviestintukiasemat ovat tärkeitä myös turvallisuuskulmat huomioiden. Toimivat langattomat tele- ja datayhteydet

takaavat nopeamman avun hätätilanteissa. Toimivat, nopeat ja kapasiteetiltaan riittävät data- ja teleyhteydet (4G- ja 5G-tekniikka) mahdollistavat nykypäivän työnteon (etätyönkin), opiskelun, yrittämisen, palvelut ja asumisen alueella. Tukiasemat ovat osa alueen nykyaikaista infraa.

Uskomme, että Oulun kaupunki haluaa turvata ja kehittää myös alueiden langattoman matkaviestinverkon toimintaa / palvelua niin Kaakkurinkankaan alueella kuin muuallakin Oulun kaupungin alueilla.

Telia Towers Finland Oy (vuokralaisena / alueella toimivana yrityksenä / alueen palveluiden tuottajana) haluaakin tuoda esiin, että alueen kaavasuunnittelussa / tulevassa kaavamuutoksessa huomioitaisiin nykyinen Telia Towers Finland Oy:n matkapuhelintukiasema (Ananderinpuisto), kuten myös tukiasemaverkon tulevaisuuden tarpeet.

Yleisesti asemakaavamuutoksista ja uusista, suunnitteilla olevista asema(/osayleis)kaava-alueista: Asema(/osayleis)kaavamuutokset ja uudet kaava-alueet tulevat aina toteutuksaan lisäämään alueen langattoman data-viestinnän määrää voimakkaasti, joten on hyvä ottaa aina huomioon tukiasematarpeet uusissa kaavahankkeissa sekä tarvittaessa kaavamuutoksissa.

Asiaa hoitaa Telia Towers Finland Oy:n osalta ja tarvittaessa antaa lisätietoja: [...]

Kaavoituksen vastine 10.9.2026

Palokankaantien varressa oleva puistokaista osoitetaan asemakaavassa erityisviheralueeksi (EV). Maston vuokra-alueen kohdalle osoitetaan ohjeellinen rakennusala yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia varten. Rakennusosalalle osoitetaan ohjeellinen ajoyhteys Palokankaantielta.



Muistio

Kaavatunnus 564-2570, 564-2584

25.6.2024

MUISTIO

**TÄTI-projekti: Kaakkurinkankaan osallisuusryhmän ensimmäinen kokoontuminen +
Kaakkurinkankaan keskuksen OAS:n tiedotus- ja keskustelutilaisuus**

Aika: 10.6.2024 klo 17–18.30

Paikka: Oulunlahden koulun Sarasuontien yksikkö, Sarasuontie 6

Osallistujat:	Suvi Jänkälä	kaavoitusarkkitehti, YYP
	Antti Määttä	kaavoitusarkkitehti, YYP
	Pauliina Sutela	vuorovaikutussuunnittelija, YYP
	Pirjo Siermala	maanmittausinsinööri, YYP
	Aatu Jämsä	diplomityöntekijä
	Pasi Karsikas	Vestera Oy
	Kristiina Leppänen	Rinnekodit
	20 yksityishenkilöä	

Esittelyt

Tilaisuus oli TÄTI-projektin ja Kaakkurinkankaan keskuksen asemakaavamuutoshankkeen yhteinen. Tilaisuudessa esiteltiin sekä TÄTI-projektia, alueelle tehtävää diplomityötä, että Kaakkurinkankaan keskuksen asemakaavamuutosta. Tilaisuuden puheenjohtajana toimi kaavoitusarkkitehti Suvi Jänkälä. Jänkälä esitteli aluksi TÄTI-projektia. Kaavoitusarkkitehti Antti Määttä esitteli Kaakkurinkankaan keskuksen (Sarasuontie) asemakaavamuutoksen lähtökohtia. Paikalla olivat kysymyksiin vastaamassa myös Pasi Karsikas Vestera Oy:ltä ja Kristiina Leppänen Rinnekodeilta. Arkkitehtiylöppilas Aatu Jämsä esitteli aluetta käsittelevää diplomityötään. Lopuksi asukkaat osallistuivat työpajatyöskentelyyn. Vuorovaikutussuunnittelija Pauliina Sutela kirjasi muistion.

Keskustelu ja kysymykset Kaakkurinkankaan OAS:sta

Kommentti 1: Puisto on alueen asukkaille rakas.

Kommentti 2: Tukeeko hanke tämän alueen väestökehitystä?

Vastaus 2: Suunnitteluvarauspäätos on tehty jo ennen projektia, mutta synergioita voi löytyä.

Kommentti 3: Oliko osa tontista jo Y-merkinnällä kaavassa?

Vastaus 3: Kyllä.

Kommentti 4: Vaikka alue on nyt puistona, se on kaavassa osoitettu rakentamiseen. Tontti on vain aikanaan jäänyt rakentumatta.

Kommentti 5: Myös Välikankaantie 2:n viereisen puistoalueen saisi kaavoittaa.

Vastaus 5: TÄTI-projektin puitteissa käyttöä voi miettiä.



Muistio

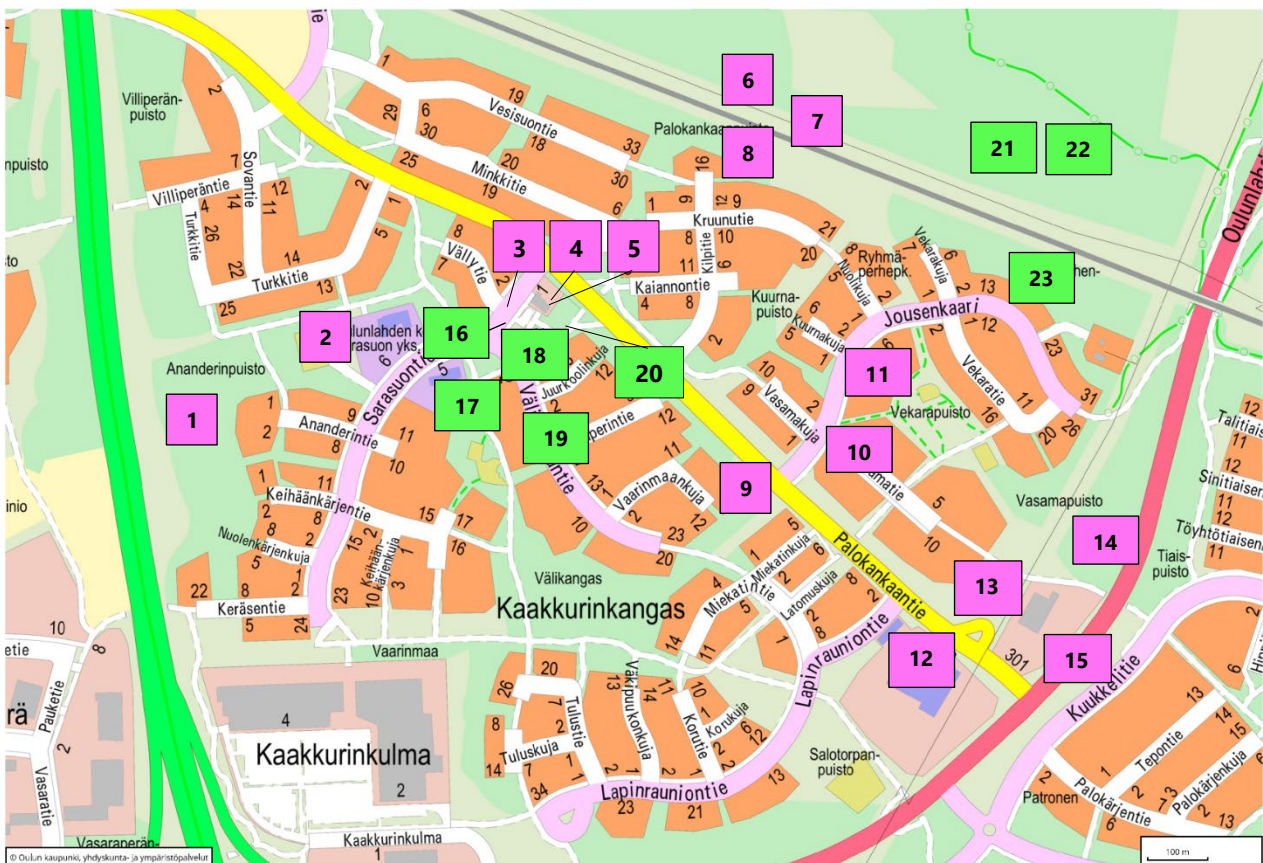
Kaavatunnus 564-2570, 564-2584

25.6.2024

Karttatyöpajatyöskentelyn tulokset

Työpajatyöskentelyssä asukkaat jakaantuivat kolmeen ryhmään. Asukkaat saivat merkitä tulostettuihin ilmakuvakarttoihin post-it -lapuilla kahdenlaisia kohteita:

- Vihreä lappu: Toimiva kohde.
 - Mikä toimii?
 - Missä viihtyy?
 - Mitä pitää ehdottomasti säilyttää tai korostaa?
- Punainen lappu: Kehitettävä kohde.
 - Mitä puuttuu?
 - Onko paikka epäviihtyisä?
 - Täytyisikö jotakin korjata tai muuttaa?



Kuva 1. Karttatyöskentelyssä kerätyt kommentit koostettuna kartalle.



Muistio

Kaavatunnus 564-2570, 564-2584

25.6.2024

Punaiset laput:

1	Sarasuon koulun "pikkukenttä" -Talvijäädytys on lopetettu, vain iso kenttä jäädytetään -Voisiko muuttaa kesäkäyttöön tenniskentäksi? Ei roudi vaikka on vanha. Rakenteet kunnossa
2	Koulun leikki/liikuntapaikkoja saa kehittää
3	Vällytien ja Sarasuontien risteys, kevyt liikenne oikoo + tien kaadot perseelleen
4	Kauppakiinteistö pitäisi saada järkevään käyttöön
5	Vanha kauppa epäviihtyisä
6	Hiihtolatuysteys linatin reitille "keskuksesta"
7	Radan alitus! Tarvitaan kuntoradalle pääsemiseksi! Hirosen asukkaat tarvitsevat sen myöskin!
8	Tarvitaan kevyen liikenteen alikulku tai ylikulku jotta ihmiset pääsevät turvallisesti pururadalle
9	Palokankaantie vaarallinen, kevyen liikenteen tie tien varteen
10	Sivakan asunnot ovat surkean näköisiä, voisiko aluetta tehdä viihtyisämmäksi?
11	Yhteisöllistä tekemistä tai toimintaa tai muuta vastaavaa alueella ei ole. Voisi olla ulkokuntopuisto
12	Vain kevyt liikenne koirapuistoon
13	Kevyt liikenne Palokankaantielle: pääsy S-marketiin
14	Hiihtoreitti saisi tulla Kaakkurinkankaalle asti Ananderintielle ja Sarasuon koululle
15	S-kaupan käynti vaarallinen jalankulkijoille

Vihreät laput:

16	Yhtenäinen vihreä vyöhyke + lähimetsät on tärkeä säilyttää, biodiversiteetistä on tärkeä huolehtia
17	Puisto säilytettävä! Välikankaantie – pyörätien väli
18	Rakennettu puisto penkkeineen tarvitaan Välikankaantien ja Sarasuontien kulmaan
19	Kaavoitettuja ja rakentumattomia tontteja ei saisi olla -> slummiutuu ja epätoivottuja ilmiöitä
20	Alueen vehreys säästettävä



Muistio

Kaavatunnus 564-2570, 564-2584

25.6.2024

21	Mukava ulkoilualue
22	Hienoa, että koulu ja päiväkotiki löytyy vielä! 60+ vuotiaina mietimme itse poismuuttoa kodistamme. Olemme huolissamme juuri alueen ikärakenteesta
23	Metsä- ja puistoalueiden säilyttäminen mahdollisimman laajasti

Lisäksi asukkaat saivat kertoa post it -lapulla, mikä Kaakkurinkankaalla on parasta. Tähän kysymykseen vastattiin seuraavasti:

Rauha, luonto
Koulu ja kenttä
Kuin maalla keskellä kaupunkia
Väljää ja luonto lähellä

Keskustelu ja karttatyöskentelyn purku

Lopuksi asukkaat saivat keskustella yhteisesti seuraavista teemoista ja jakaa muille osallistujille karttatyöskentelyssä jättämiään huomioita:

- Mikä on parasta Kaakkurinkankaalla nyt?
- Mikä olisi tärkein viihtyisyyttä ja toimivuutta parantava tai säilyttävä toimenpide Kaakkurinkankaan alueella?
- Mitä mukavaa toimintaa alueella jo on?
- Mikä voisi olla Kaakkurinkankaan yhteisöllinen kulttuurikohde? Mieti avoimin mielin. Voisiko se olla tapahtuma, jotakin yhdessä rakennettua, yhteistä toimintaa?

Kommentti 1: Palokankaantiellä, S-marketin kohdalla, ei ole kevyenliikenteen väylää. Ihmiset kuitenkin kulkevat siinä, mutta kulkeminen ei ole turvallista.

Kommentti 2: Hiihtolatuja toivotaan jatkettavaksi lähemmäksi nelostietä.

Kommentti 3: Kaupunki on lopettanut pienen luistelukentän jäädyttämisen. Voisiko kentän muuttua esimerkiksi tenniskentäksi?

Kommentti 4: Yhteys radan ali kuntoradalle Hirosen puolelle. Nyt ihmiset kulkevat radan yli.



Muistio

Kaavatunnus 564-2570, 564-2584

25.6.2024

Kommentti 5: Alueella hyvää ovat rauha ja luonto. Alueella on myös peltoaluetta. Miksi ei rakenneta peltoalueelle, josta ei tarvitsisi kaataa puita?

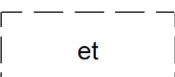
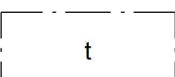
Kommentti 6: Sortunut lato on nyt kunnostettu, ja se on hieno ympäristöteko.

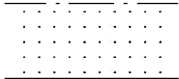
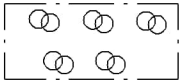
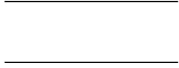
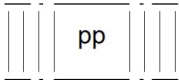
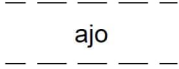
Kommentti 7: Tämä on kuin maalla keskellä kaupunkia. Tämä on Kaakkurinkankaan paras puoli.

Kommentti 8: Alueella ei tällä hetkellä ole aktiivista yhteisöllistä toimintaa. Tällaista voisi olla.

Kommentti 9: 30 vuotta sitten alueella oli aktiivinen kyläyhdistys, ja tällöin alueelle saatiin koulu ja päiväkot. Nyt tarvittaisiin lisää lapsiperheitä alueelle.

Puheenjohtaja päätti tilaisuuden 18.30 kiittämällä esittelijöitä ja kaikkia mukana olleita aktiivisesta keskustelusta.

9-9		Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia lähipalveluita, sosiaalihuoltolain mukaista yhteisöllistä asumista ja ympärivuorokautista palveluasumista sekä edellisiin liittyvää liike- ja toimistotilaa.
57-4		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
68		Suojaviheralue.
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.
91-1	27	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KAARK	Kaupunginosan nimi.
93	20	Korttelin numero.
95	SARASUONTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	2700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-102		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.
117		Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

132-7		Merkintä osoittaa alueen tai rakennusalan, jolla meluselvityksin tulee varmistaa melun ohjearvojen toteutuminen ennen rakennusluvan myöntämistä.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-3		Säilytettävää puustoa.
136		Katu.
140-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147-101		Ohjeellinen ajoyhteys.
165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.

200-411



kaa6 -merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

RAKENNUSTEN JA RAKENTEIDEN SIJOITUS

Rakennukset ja rakenteet sijoitetaan etäälle säilytettävistä puista.

Vähäiset talousrakennukset ja katokset saavat ylittää rakennusalan, jos ylitys ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta puuston säilyttämistä, kaavan toteuttamista tai aluetta varten tarvittavia järjestelyjä.

MELUNTORJUNTA

Ympäristön väylien autoliikenne aiheuttaa melua, joka voi heikentää alueen viihtyisyyttä ja rajoittaa alueen käyttöä. Suunnittelussa noudatetaan valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista (993/1992). Oleskelu- ja leikkialueet sekä parvekkeet suunnitellaan pois melusta tai suojataan rakennusten tai rakenteiden avulla siten, että ohjearvot toteutuvat.

Rakennuksen tekniset järjestelmät suunnitellaan siten, etteivät ne aiheuta häiritsevää melua.

YHTEISET JÄRJESTELYT

Korttelin yhteisistä järjestelyistä tulee sopia. Rakentamisen pohjaksi tarvitaan suunnitelma, jossa esitetään kaikki tarvittavat rasitteet ja yhteisjärjestelyt: jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, ajoyhteydet näkemiseen, pelastusreitit, huoltoyhteydet, pysäköintijärjestelyt, hulevesien ja lumien hallinta, johdot, istutettavat alueet sekä korttelin liittyminen ympäristöönsä.

LIIKENNE-, PYSÄKÖINTI- PELASTUSJÄRJESTELYT

Rakennusten sisäänkäynneiltä, pyöräpysäköintipaikoilta ja ulkoalueilta järjestetään sujuvat, selkeät, viihtyisät ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet Sarasuontielle ja Välikankaantielle. Rakennukset ulkoalueineen suunnitellaan esteettömiksi.

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään seuraavasti:

- 1 autopaikka jokaista 300 ympärivuorokautisen palveluasumisen asuntokerrosalaneliometriä kohti
- 1 autopaikka jokaista 160 palveluasumisen asuntokerrosalaneliometriä kohti
- 1 autopaikka jokaista 50 muuta kerrosalaneliometriä kohti
- Edellisten lisäksi 2 esteetöntä autopaikkaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen 1 esteetön autopaikka jokaista alkavaa 50 autopaikkaa kohti.

Rakennusten yhteyteen tulee toteuttaa vähintään 1 pyöräpaikka jokaista 50 kerrosalaneliometriä kohti. Lisäksi ulkoiluvälinevarastoon tulee toteuttaa 1 paikka erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikunnan apuvälineelle jokaista alkavaa 1000 asuntokerrosalaneliometriä kohti.

Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti. Vähintään 30 % toimisto- ja palvelurakennusten pyöräpaikoista katetaan. Asumisen pyöräpaikoista vähintään puolet sijoitetaan ulko-oven läheisyyteen, lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissä tai seinätelineissä. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä. Toimitilarakennuksiin toteutetaan aina työmatkapyöräilyä tukevat tilat.

Taloustiloihin, huoltotiloihin ja asuntojen yhteistiloihin ei kohdistu pysäköintivelvoitteita.

Pelastamista varten tarvittavat reitit ja nostopaikat sijoitetaan aina korttelialueille. Nostopaikat eivät saa vaikeuttaa puuston säilyttämistä.

KAUPUNKIKUVA JA MAISEMA

Uudisrakennus sovitetaan ympäröivään kaupunkikuvaan ja maisemaan.

Ausinpiha aidataan puu- ja/tai pensasaidan avulla. Aidan linjaus sovitetaan ympäristöön. Pysäköinti- ja huoltoalueet rajataan esimerkiksi kasvillisuuden, reunakivien tai aitojen avulla siten, ettei tontin toiminta leviä yleisille alueille.

PIHA- JA VIHERSUUNNITTELU

Rakentamisluvan yhteydessä esitetään viherkerroinlaskelma sekä viheralan asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma. Vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun vähimmäiskertoimien vaatimukset.

Olemassa olevaa puustoa ja muuta kasvillisuutta, metsänpohjaa ja muuta kasvualustaa vaalitaan. Puustoisilla alueilla vältetään maanpinnan muotoilua ja pengertämistä, ja tarvittaessa käytetään tukimuureja. Uusia puita ja pensaita istutetaan runsaasti. Pihojen käytettävyys ja viihtyisyys sekä istutusten kasvuedellytykset ja istutusalueiden riittävyys varmistetaan. Toiminnot sijoitetaan selkeästi. Käytettävien piha- ja viherrakentamisen materiaalien tulee olla yhteensopivia rakennusten ja ympäröivien alueiden pintamateriaalien kanssa.

Talousrakennuksiin ja katoksiin rakennetaan kasvikatto.

HULEVESIEN HALLINTA

Rakentamisluvan yhteydessä esitetään hulevesien käsittelysuunnitelma ja lumitilojen riittävyyden osoittava laskelma. Lumitilojen sijoittelu ei saa estää hulevesien pääsyä käsittelyrakenteisiin tai kuivatusrakenteisiin.

Korttelialueille suositellaan toteuttavaksi mahdollisimman laajoja pintoja, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä tai kasvikattoja. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään. Viivytystilavuutta tarvitaan vähintään yksi kuutiometri jokaista vettä läpäisemätöntä 100 pinta-alaneliometriä kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä tasaisesti viimeistään 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevedet puhdistetaan.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

4.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.