KAUPUNKIYMPÄRISTÖPALVELUT

Kaavatunnus 564-2650
Diaarinumero OUKA/13006/2026
20.11.2026

Päivitetty __.__.2020

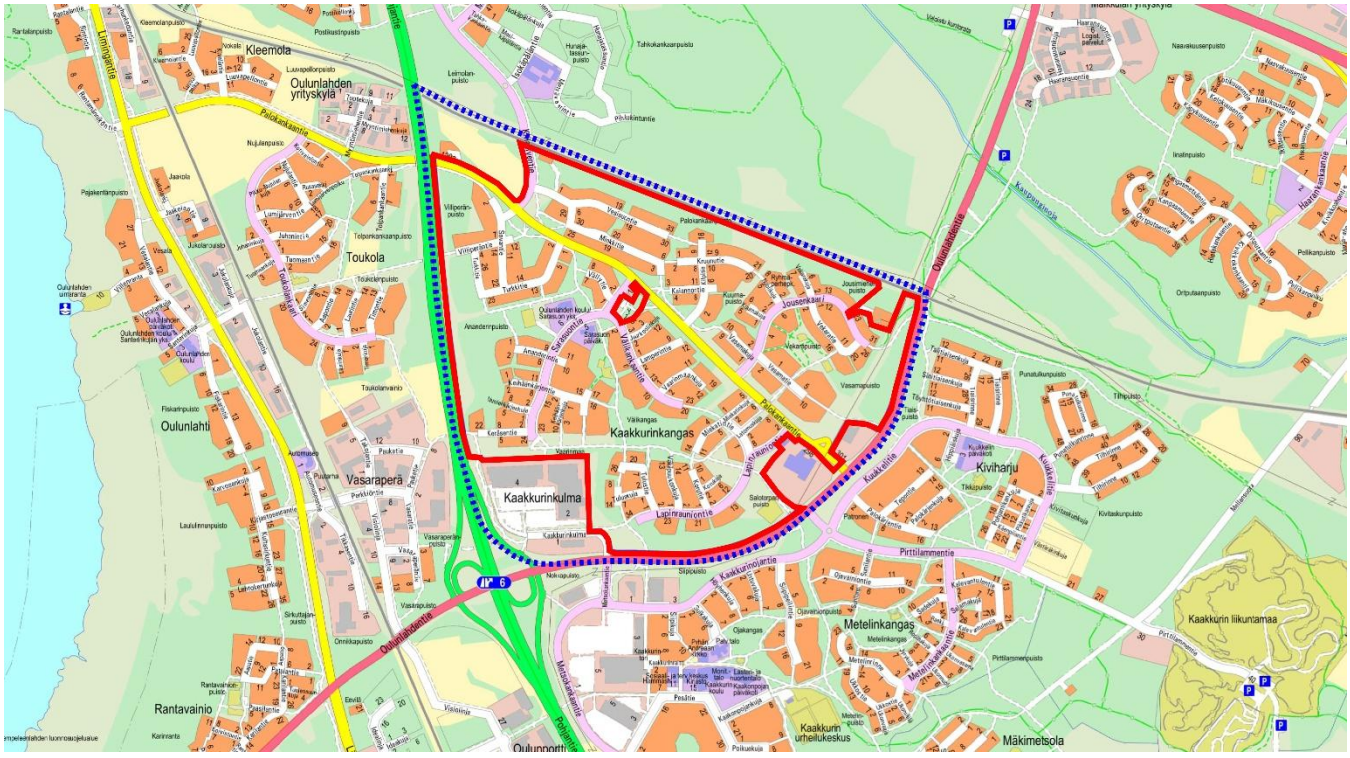
Kaakkurinkankaan täydennysrakentaminen

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaakkurin kaupunginosassa Kaakkurinkankaan pientaloalueella on tullut vireille asemakaavan muutoksen laatiminen. Tavoitteena on tunnistaa alueelta täydennysrakentamiseen sopivat paikat ja laatia alueelle asemakaavan muutos tai useampia pieniä asemakaavan muutoksia täydennysrakentamista varten. Työ pohjautuu Oulun maankäytön toteuttamisohjelmaan (Väli-MATO 2026–2030, hyväksytty: kaupunginhallitus 22.4.2025 § 102 ja kaupunginvaltuusto 28.4.2025 § 25) sekä Oulun kaupungin täydennys- ja tiivistämisrakentamisen projektiin (TÄTI-projekti, käynnistämispäätös: yhdyskuntalautakunta 14.5.2024 § 265). TÄTI-projektin tavoitteena on monipuolistaa Oulun vanhojen pientaloalueiden rakennus- ja asuntokantaa ja väestörakennetta, tukea paikallisten ja alueellisten palvelujen säilymistä sekä vahvistaa vanhojen asuinalueiden vetovoimaa. Tavoitteena on myös vähentää kaupunkirakenteen levittäytymistä uusille, luonnonvaraisille alueille.

Tarkastelualueen sisällä selvitetään yhteistyössä asukkaiden, maanomistajien ja vuokratonttien haltijoiden kanssa, mille alueille asemakaavan muutos tullaan lopulta laatimaan. Asemakaavan muutoksen aluerajaus voi siis muuttua tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä tarkastelualueen rajauksesta. Asemakaavan muutoksen valmistumisen tavoiteaikataulu on vuonna 2028.

Tarkastelualueella on Oulun kaupungin maanomistuksen lisäksi yksityisiä maanomistajia. Hankkeessa laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia.



Kuva 1. Opaskartalle on rajattu punaisella viivalla asemakaavan muutoksen tarkastelualue sekä sinisellä katkoviivalla alue, jonka asukkaita ja toimijoita tiedotetaan erikseen suunnittelutyön käynnistymisestä.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavamuutostyöstä, siihen liittyvästä vaikutusten arvioinnista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteensä nähtävilläoloaikana. Ohjeet palautteen antamiseen on kerrottu tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivuilla 8–9. Oman tai vuokratonttinsa täydennysrakentamisesta kiinnostuneet voivat kertoa kiinnostuksestaan jättämällä palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Palaute ei sido mihinkään, vaan mahdollistaa keskustelun aloittamisen täydennysrakentamisesta.

Kaavatöitä koskevat aineistot ovat esillä kaupungin verkkosivulla osoitteessa: **https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet**. Tähän kaavatyöhön liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2650**.

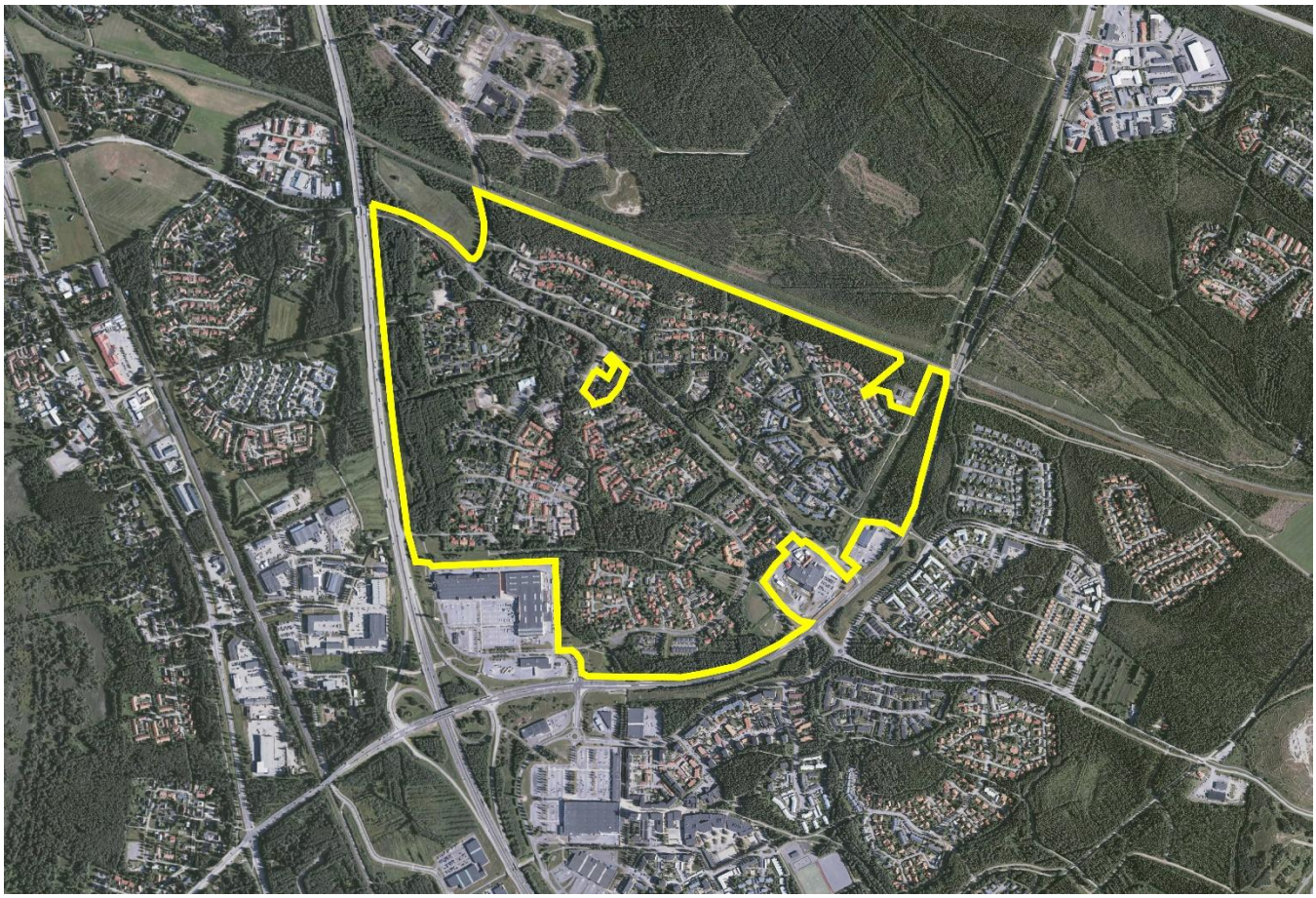
Kuulutukset kaavatyön käynnistymisestä, osallistumis- ja arviointisuunnitelman, valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä asemakaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivulla: **www.ouka.fi/kuulutukset**.

Suunnittelun lähtökohdat

Tarkastelualue ja lähiympäristö

Kaavamuutoksen tarkastelualueena on Kaakkurin kaupunginosassa sijaitseva Kaakkurinkankaan pientaloalue. Tarkastelualueen pinta-ala on noin 167 ha. Tarkastelualue rajautuu lännessä Pohjantiehen, pohjoisessa peltoalueeseen, koillisessa Kontiomäen rautatiehen ja kaakossa ja etelässä Oulunlahdentiehen, teollisuusrakennusten korttelialueeseen (Hätälä Oy), liikerakennusten korttelialueeseen (S-market Kaakkuri) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeseen (sähköasema). Luoteessa tarkastelualue rajautuu liikerakennusten korttelialueeseen (Kaakkurinkulma).

Tarkastelualueella on noin 2045 asukasta ja 975 asuntoa. Alueen rakennuskanta koostuu pääosin omakoti- ja rivitaloista. Kaakkurinkankaan keskuksessa Sarasuontien varrella sijaitsevat Sarasuon päiväkoti, Oulunlahden koulun Sarasuon yksikkö sekä Sarasuon kentät. Palveluverkkopäätösten mukaan Oulunlahden koulun Sarasuon yksikkö lakkautetaan vuonna 2030. Kaakkurinkankaan keskuksessa sijaitsevat myös palvelurakennusten ja liikerakennusten korttelialueet, joihin on vireillä asemakaavan muutos palveluasumisen yksikköä varten (kaavatunnus 564-2584). Tarkastelualueella on metsäisiä puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueita, kaksi leikkipaikkaa ja koirapuisto. Tarkastelualueen kaakkoisreunalla kulkee voimalinja. Alueen lähiympäristössä, Oulunlahdentien eteläpuolella sijaitsee Kaakkurin keskus, jossa on kaupallisia palveluita, kirjasto, koulu, terveyskeskus sekä kerros- ja rivitaloja.



Kuva 2. Ote ortoilmakuvasta 2026. Asemakaavan muutoksen tarkastelualue on rajattu keltaisella viivalla.

Suunnitteluun vaikuttavat lähtötiedot ja laadittavat selvitykset

Kaavatyössä otetaan huomioon tarkastelualuetta koskevat strategiat, päätökset, kaavat, selvitykset ja suunnitelmat. Lisäksi kaavatyötä varten tehdään tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat suunnittelun edetessä. Kaavatyön yhteydessä tehdään mm. maisemaselvitys, luontoselvityksiä, hulevesiselvitys ja -suunnitelma, liikenneselvitys, toteutettavuus- ja kunnallistekniikkaselvitys, ympäristömeluselvitys, maankäytön-, liikenteen- ja ympäristön yleissuunnitelmat sekä hiilijalanjälkilaskelma.

Kaupunkistrategia

Oulun kaupunkistrategian Pohjoisen loiste! – Oulu 2035 päätavoitteena on kestävä kasvu. Kaupunki kasvaa tavalla, joka vahvistaa ihmisten hyvinvointia ja ympäröivää luontoa. Tiivistyvä kaupunkirakenne ja kestävä rakentaminen tukevat kaupungin kehitystä ja kasvua. Oulu on sitoutunut kansalliseen tavoitteeseen saavuttaa hiilineutraalius vuoteen 2035 mennessä. Kaavoituksessa ja kunnallistekniikan rakentamisessa varaudutaan monipuoliseen asuintonttitarjontaan täydennysrakentamista suosien.

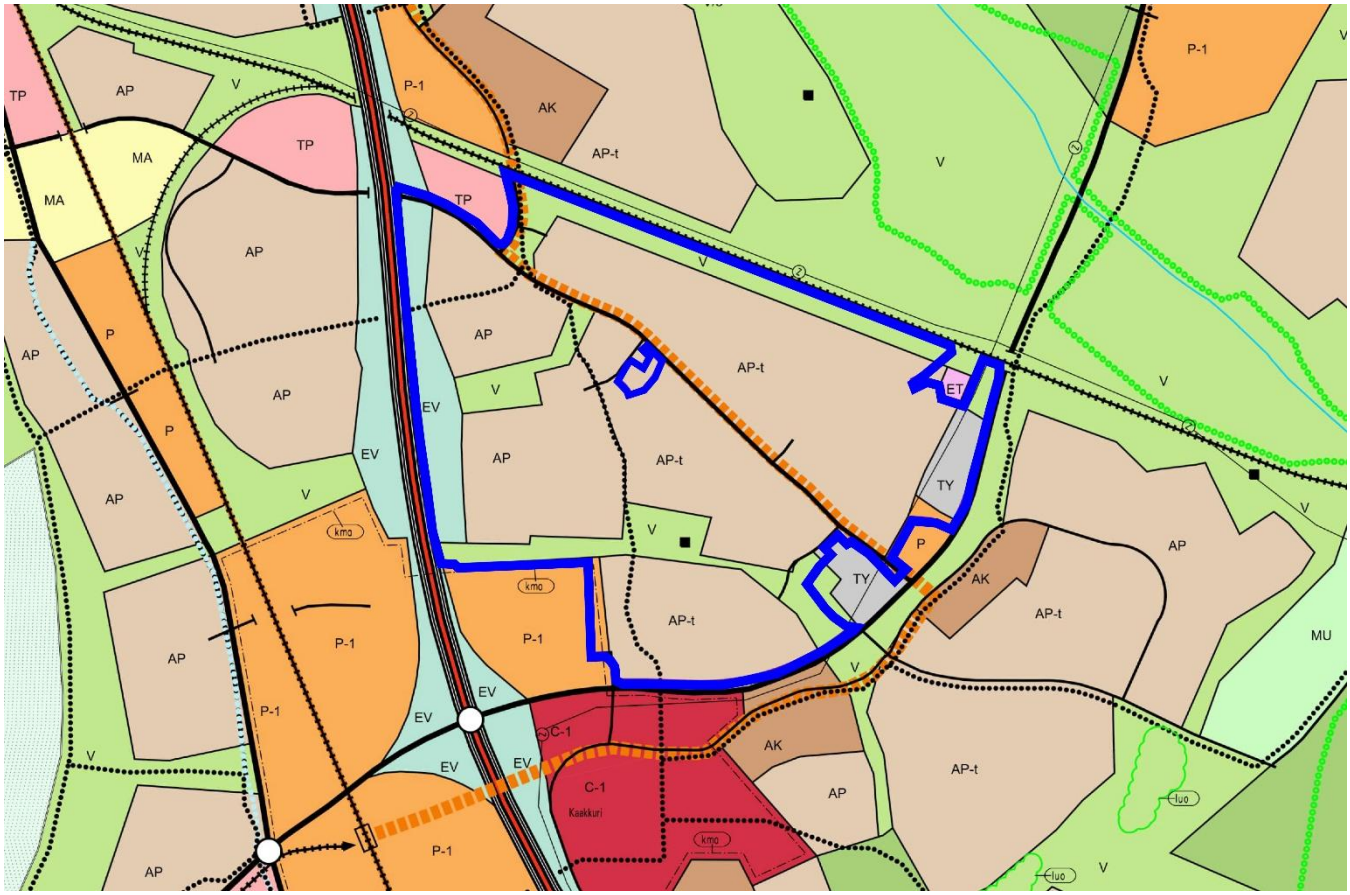
Maankäytön toteuttamisohjelma

Oulun maankäytön toteuttamisohjelman 2026–2030 mukaan vanhojen pientaloalueiden täydennysrakentamista edistetään. Väestönkasvun hidastuessa, lasten määrän ja osuuden vähentyessä sekä väestön ikääntyessä erityisesti 1980- ja 1990-lukujen omakotitaloalueilta tulee vapautumaan huomattava määrä omakotitaloja myyntiin vuoteen 2040 mennessä. Vanhojen alueiden elinvoiman kannalta on edullista, että jatkossa omakotirakentamisesta huomattavasti suurempi osa kohdentuu täydennysrakentamisena

vanhoille asuinalueille. Tämä tukee vanhojen asuinalueiden väestörakenteen monipuolisuutta, palvelujen säilymistä ja siten myös vanhojen asuinalueiden houkuttelevuutta ja asuntojen arvon säilymistä. Täydennysrakentaminen tukee myös olemassa olevien verkostojen ja kunnallistekniikan tehokkaampaa käyttöä. Samalla se vähentää kaupunkirakenteen levittäytymistä uusille, luonnonvaraisille alueille ja tukee Oulun tavoitetta olla hiilineutraali vuonna 2035.

Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartassa 2 (kuva 3) Kaakkurinkangas on osoitettu pääosin tiiviiksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-t), sekä pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Tarkastelualueen pohjoisreunalla sijaitsevalle peltoalueelle on yleiskaavassa osoitettu työpaikka-alue (TP). Alueen kaakkoisreunalla Palokankaantien ja Oulunlahdentien risteyksen tuntumassa on palvelujen, hallinnon ja kaupan alue (P) sekä teollisuusalueet (TY), joista ei saa aiheutua ympäristöhäiriötä. Alueen itänurkassa on yhdyskuntateknisen huollon alue (ET). Alueella on myös kolme V-merkinnällä osoitettua virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitettua aluetta. Alueen halki kulkee kaksi jalankulun ja pyöräilyn pääreittiä, jotka on merkitty pisteviivalla. Palokankaantielle on osoitettu kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitotien toteuttamismahdollisuuksia.

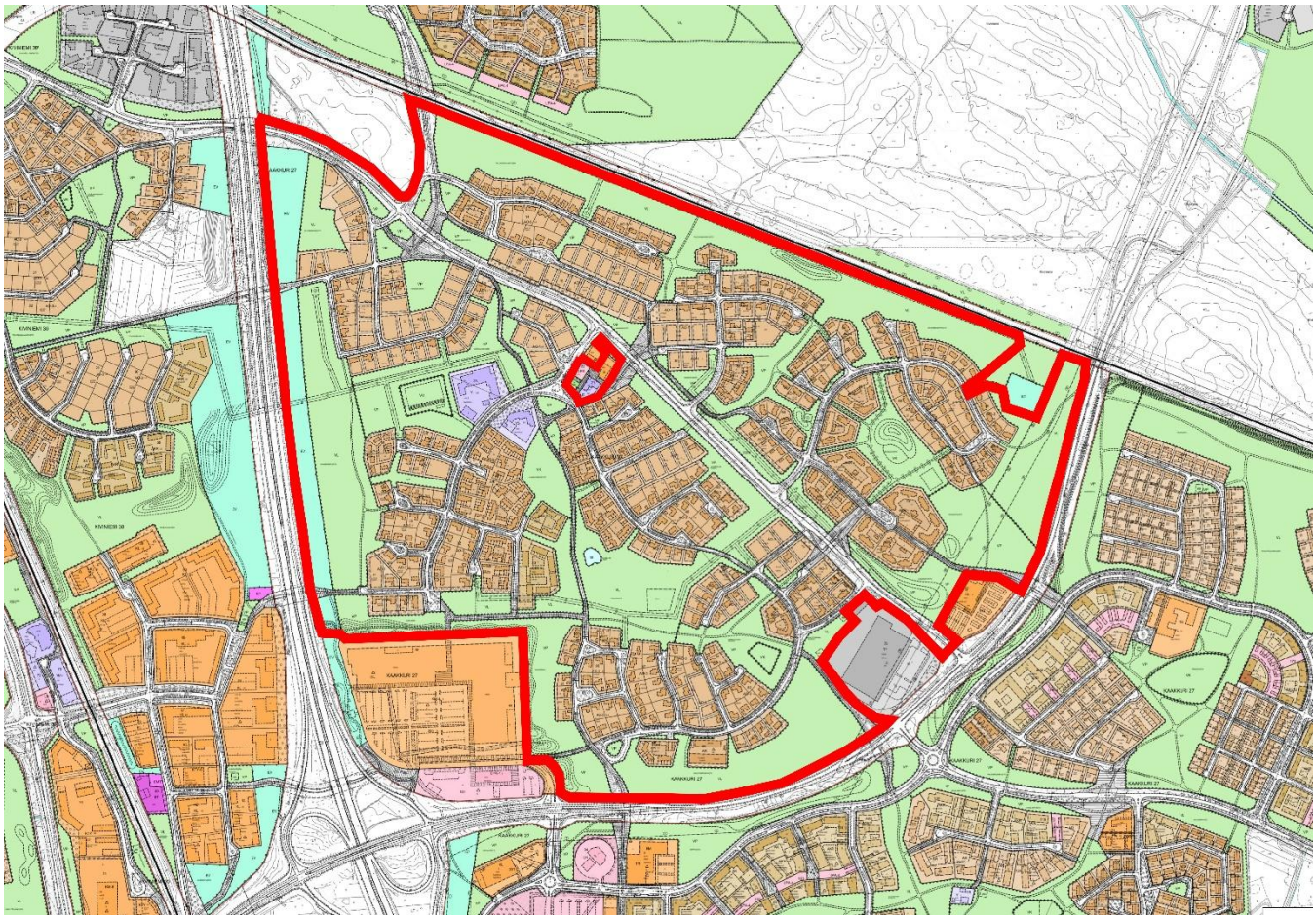


Kuva 3. Ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 2. Asemakaavan muutoksen tarkastelualue rajattu sinisellä viivalla.

Asemakaava

Kaakkurinkankaan ensimmäinen asemakaava on pääosin vuodelta 1989 (kaavatunnus 564-1222). Tämän asemakaavan yleisimmät tehokkuusluvut asuintonteille ovat 0,20–0,25. Kerrosluku alueen pientalo- rivitalo-

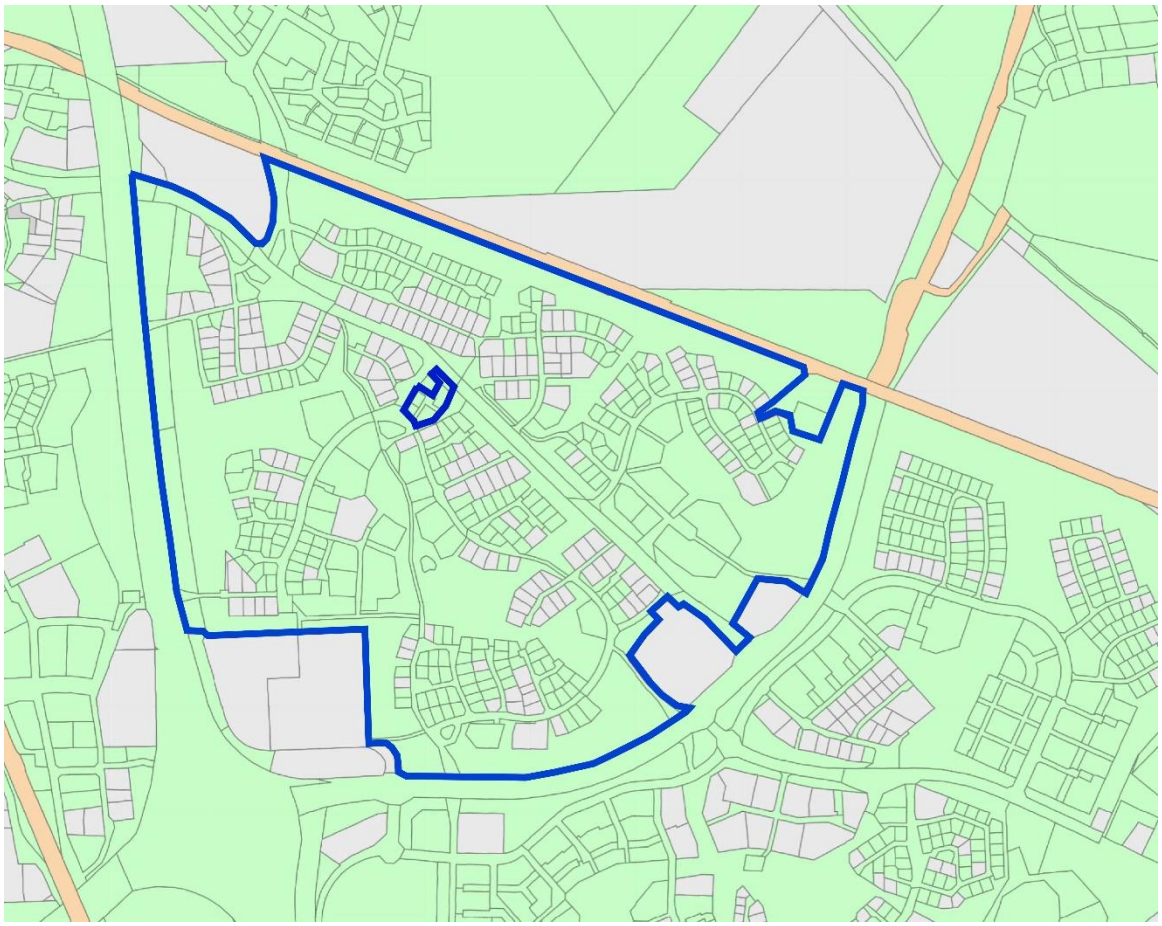
ja pienkerrostalokortteleissa on I-II. Vuoden 1989 asemakaavan jälkeen alueelle on tehty asemakaavan muutoksia. Alueen itäosan korttelit Jousenkaaren ja Vasamapuiston ympäristössä on kaavoitettu uudelleen vuonna 1991 (kaavatunnus 564-1370). Lisäksi alueella on tehty lukuisia pienempiä tonttikohtaisia, pääasiassa täydennysrakentamiseen ja palvelujen kehittämiseen liittyviä asemakaavan muutoksia. Paikalliskeskukseen on vireillä asemakaavan muutos palveluasumisen yksikölle (kaavatunnus 564-2584). Alueen kaakkoisnurkassa on vireillä asemakaavan muutos energiavaraston rakentamista varten (kaavatunnus 564-2622). Tarkastelualueen pohjoisreunalla sijaitseva peltoalue on asemakaavoittamaton.



Kuva 4. Ote asemakaavayhdistelmästä. Asemakaavan muutoksen tarkastelualue rajattu punaisella viivalla.

Maanomistus

Asemakaavoitettava alue on osin Oulun kaupungin omistuksessa ja osin yksityisessä omistuksessa. Kuvassa 5 Oulun kaupungin maanomistus on esitetty vihreällä, yksityinen maanomistus harmaalla ja valtion maanomistus oranssilla. Hanke on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.



Kuva 5. Ote maanomistuskartasta. Oulun kaupungin maanomistus on esitetty vihreällä, yksityinen maanomistus harmaalla ja valtion maanomistus oranssilla. Asemakaavan muutoksen tarkastelualue rajattu sinisellä viivalla.

Suunnittelun tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on:

- tunnistaa Kaakkurinkankaalta täydennysrakentamiseen sopivat paikat ja laatia alueelle asemakaavan muutos täydennysrakentamista varten
- monipuolistaa alueen rakennus- ja asuntokantaa ja väestörakennetta, tukea paikallisten ja alueellisten palvelujen säilymistä sekä vahvistaa Kaakkurinkankaan vetovoimaa suhteessa uusiin pientaloalueisiin
- kehittää viher- ja virkistysalueita sekä lähiliikunnan ja lähiluonnon olosuhteita
- ohjata täydennysrakentamisen laatua alueen ominaispiirteisiin sopivaksi.

Tarkastelualueen sisällä selvitetään yhteistyössä asukkaiden, maanomistajien ja vuokratonttien haltijoiden kanssa, mille alueille asemakaavan muutos tullaan lopulta laatimaan. Täydennysrakennettavien alueiden valintaan vaikuttavat muun muassa alueen ominaispiirteet ja olemassa oleva kaupunkirakenne, tarkastelualueelle laadittavat selvitykset sekä täydennysrakentamisen kuntataloudelliset vaikutukset. Täydennysrakennettavien alueiden valinnassa lähtökohtana on maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Kaikille alueen kiinteistöille ei kuitenkaan voida tarjota rakennusoikeutta yhtäläisesti, sillä eri kiinteistöillä on erilaiset lähtökohdat täydennysrakentamiseen.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavamuutoksen mukainen toteuttaminen voi aiheuttaa tarkastelualueella ja sen lähiympäristössä. Suunnittelutyön aikana arvioidaan vaikutuksia mm. kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan, liikenteeseen, kestävien liikkumismuotojen edistämiseen, viherrakenteeseen, kulttuuriperintöön, ilmastoon, kestävään kehitykseen ja energiatehokkuuteen, kuntatalouteen, kunnallistekniikkaan sekä ihmisten, erityisesti lasten, elinoloihin ja elinympäristöön. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Osallistuminen

Alueidenkäyttölain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia ovat myös kaavan vaikutusalueen maanomistajat. 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:

- Alueellinen lasten ja nuorten osallisuusryhmä KuN, Kaakkurin unohtumattomat Nuoret
- Digita Towers Oy
- DNA Oyj
- DNA Towers Finland Oy
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Kaakkurin suuralueen asukasyhdistys ry
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Olana Energy Oy
- Oulun Energia, sähköverkko ja kaukolämpö
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun kaupungin esteettömyysvaliokunta
- Oulun Museo- ja tiedekeskus
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun yrittäjät ry
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan Yrittäjät ry
- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus (EVK)
- Rakennusteollisuus RT
- Sivistys ja kulttuuripalvelut: liikuntatoimi, nuorisotoimi, kulttuuriasiainkeskus, opetustoimi
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Pohjanmaan piiri ry
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Telia Finland
- Telia Towers Finland Oy
- Väylävirasto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

Vuorovaikutus

Kaavatyön eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet työn eri vaiheissa on kuvattu tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 9.

Oulun kaupungin sähköinen ilmoitustaulu on osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset. Kaavatyötä koskeva aineisto on esillä kaupungin verkkosivulla: https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet. Kuulutukset julkaistaan kaupungin verkkosivulla: www.ouka.fi/kuulutukset. Tarvittaessa lisätietoja saa kaavatyön yhteyshenkilöiltä, joiden yhteystiedot on kerrottu tämän sivun alalaidassa.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan valmisteluaineistosta sekä kirjalliset muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postitse osoitteeseen: **Kirjaamo, PL 71, 90015 Oulun kaupunki (käyntiosoite: Kansankatu 55 A) tai** sähköpostitse osoitteeseen: **kirjaamo@ouka.fi**. **Palautteessa on mainittava tämän kaavatyön diaarinumero: OUKA/13006/2026.**

Lisätietoja

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus (käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, Oulu)

Kaavoitusarkkitehti Hanna Kosunen, puh. 040 5136 106, sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavoitusarkkitehti Suvi Jänkälä, puh. 040 5884 857, sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavoitusassistentti Emma Nevalainen, puh. 040 6612 447, sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavatyön vaiheet ja osallistumismahdollisuudet

Käynnistysvaihe (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)

Kaavan muuttaminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta vuonna 2026. Kaavatyön alkuvaiheessa on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jota tarvittaessa täydennetään suunnittelutyön aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä seitsemän viikon ajan. Työn käynnistymisestä, nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kirjeillä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana järjestetään kaikille avoin yleisötilaisuus ja asukaskysely. Osallisilla on myös mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä nähtävilläoloaikana Oulun kaupungin kirjaamoon.

Oman tai vuokratonttinsa täydennysrakentamisesta kiinnostuneet voivat kertoa kiinnostuksestaan jättämällä kirjallisen palautteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta Oulun kaupungin kirjaamoon tai vastaamalla asukaskyselyyn. Palaute ei sido mihinkään, vaan mahdollistaa keskustelun aloittamisen täydennysrakentamisesta.

Nähtävilläolon jälkeen palautteet huomioidaan jatkosuunnittelussa ja täydennysrakentamisesta kiinnostuneisiin ollaan yhteydessä tarvittaessa.

Valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

Tavoitteena on, että kaavamuutoksen valmisteluaineisto (kaavaluonnos) pidetään nähtävillä neljän viikon ajan syksyllä 2027. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Tieto nähtävilläolosta toimitetaan sähköpostilla tai kirjeenä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteensä käynnistysvaiheessa. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana järjestetään kaikille avoin yleisötilaisuus. Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä nähtävilläoloaikana.

Kaavaluonnosvaiheessa jatketaan keskusteluja täydennysrakentamisesta kiinnostuneiden kanssa.

Ehdotusvaihe (kaavaehdotus)

Suunnittelutyö etenee kaavaehdotuksen laatimiseen, jossa valmisteluvaiheessa saatu palaute otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi syksyllä 2028. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Tieto nähtävilläolosta toimitetaan sähköpostilla tai kirjeenä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteensä valmisteluvaiheessa. Lisäksi nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeillä niitä kaavamuutosalueen maanomistajia ja -haltijoita, joiden kotikunta ei ole Oulu. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana järjestetään kaikille avoin yleisötilaisuus. Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen muistutuksensa nähtävilläoloaikana.

Hyväksymisvaihe

Tavoitteena on, että asemakaavan muutos hyväksytään kaupunginvaltuustossa loppuvuodesta 2028. Asemakaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevasta päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen (alueidenkäyttölaki 191 § ja kuntalaki 137 §). Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa, mikäli korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla valitusajan päätyttyä.