

**27 § Asemakaava ja tonttijako 564-2548, Knuutilan ja Maikkulan kaupunginosat (Maikkulan täydennysrakentaminen)****Dno** OUKA/13318/10.02.03/2022

Tiivistelmä Asemakaavan muutos koskee Knuutilan ja Maikkulan kaupunginosissa sijaitsevaa Ellinsuon aluetta, jonka pinta-ala on noin 30 ha. Kaavamuutos on käynnistynyt Oulun kaupungin aloitteesta, ja alue on kaupungin omistuksessa. Kaavamuutoksella osoitetaan Ellinsuolle täydentävää asuinrakentamista Oulun maankäytön toteuttamisohjelman 2024–2028 mukaisesti.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Knuutilan kaupunginosan korttelit 49–54 ja lähivirkistys-, suojaviher-, vesi- ja katualueet sekä Maikkulan kaupunginosan lähivirkistys-, puisto-, suojaviher- ja katualueet. Kaavamuutoksella muodostetaan 23 asuintonttia. Alueelle voi sijoittua arviolta 55 asuntoa ja 162 asukasta. Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös kuntoradan ja pyöräilyn pääreitit toteuttaminen alueelle.

Asemakaava hyväksyttäväksi kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustoon.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että 31.10.2024 päivätty ja 14.03.2025 korjattu asemakaavan muutos ja 31.10.2024 päivätty tonttijako hyväksytään.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.**Esittelyteksti****Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.11.2024–07.01.2025. Ehdotusvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 11.12.2024. Ehdotuksesta saatiin kuusi lausuntoa ja kolme muistutusta. Lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet on koostettu kaavaselostuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin. Kaavaehdotusta ei ole olennaisesti muutettu sen julkisesti nähtäville asettamisen jälkeen, joten uudelleen nähtäville asettaminen ei ole tarpeen.



Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaava on jaettu Ellinsuon, Svaaninsuon ja Maikkulantien varren asemakaavoihin. Ellinsuon alue jatkaa Maikkulan täydennysrakentamisen (564–2548) asemakaavanimen ja -tunnuksen alla. Jatkossa Svaaninsuon kaavatunnus on 564–2611 ja Maikkulantien varren 564–2612.

Yleiskaava ja voimassa oleva asemakaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuuntoalueeksi (AP) ja virkistysalueeksi (V). Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja leikkikentäksi (VK).

Perusselvitykset

Kaavamuutosta varten on laadittu luonto- ja maisemaselvityksiä, liikenne- ja meluselvitys, rakennettavuusselvitys, sulfidimaaselvitys ja hulevesiselvitys.

Asemakaavan muutos 31.10.2024, korjattu 14.03.2025

Nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotusta muutettiin seuraavasti:

- Kaavakartalle laajennettiin luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo-10) rajausta ja tarkennettiin sen selitettä. Kaavaselistukseen täydennettiin luo-10-alueen hoito- ja käsittelyohjeet.
- Kaavakartalle tarkennettiin Kajaanintien maakunnallisesti arvokkaan tielinjauksen selitettä.
- Kaavaselistukseen lisättiin muinaisjäännöksen nimi.
- Kaavaselistukseen täydennettiin vaikutusten arviointi koskien uhanlaisia ja huomionarvoisia luontotyypppejä ja kasvilajeja.

Kaavaselistus liitteineen on päivitetty vastaamaan asemakaavaan kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehtyjä muutoksia.

Asemakaavalla muodostuvat Knuutilan kaupunginosan korttelit 49–54 ja lähivirkistys-, suojaviher-, vesi- ja katualueet sekä Maikkulan kaupunginosan lähivirkistys-, puisto-, suojaviher- ja katualueet.

Kaavamuutoksella osoitetaan Ellinsuolle yhteensä 23 asuintonttia. Asuinpientaloille (AP) on osoitettu 6 tonttia ja erillispientaloille (AO ja AO-7) 17 tonttia. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 9460 k-m². Alueelle tulee arviolta noin 55 asuntoa ja 162 asukasta. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 2 kerrosta (II).



Kaavassa osoitetaan suojaviheraluetta (EV) Poikkimaantien ja Kainuuntien varsille. Knuutilankankaanpuiston EV-alueelle on rajattu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-10). Knuutilankankaanpuistoon ja Maasälvanpuistoon on osoitettu Knuutilan kuntorata (ur). Knuutilankankaanpolulle on merkitty kävelyn ja pyöräilyn yhteys, joka mahdollistaa pyöräilyn pääreitit toteuttamisen alueelle. Kaavassa osoitetaan yhteysvaraus lounaaseen Saunamaan alueelle.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu kolmiomääräys ma1, joka sisältää määräyksiä kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, hulevesistä, happamista sulfaattimaista, melusta ja pysäköinnistä. Kaavahankkeen yhteydessä on arvioitu kaavan vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen, lapsiin, liikenteen turvallisuuteen ja ilmastoon.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

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

Toimivallan peruste:

Hallintosäätö 6.1. § kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta, kohta 27. (vastaa maapolitiikan toteuttamisesta kaupunkistrategian mukaisesti sekä maapoliittisen ohjelman ja maankäytön toteuttamisohjelman valmistelusta).

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Ari Alatossava

Päätösesitys

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 31.10.2024 päivätty ja 14.03.2025 korjattu asemakaavan muutos ja 31.10.2024 päivätty tonttijako hyväksytään.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.



Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 28.02.2023 § 95, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntalautakunta 22.08.2023 § 369, kaavaluonnos
Yhdyskuntalautakunta 13.11.2024 § 510, kaavaehdotus
Yhdyskuntalautakunta 25.03.2025 § 169, hyväksyttäväksi (asia jätettiin pöydälle)
Yhdyskuntalautakunta 08.04.2025 § 191, hyväksyttäväksi
Kaupunginhallitus 22.4.2025 § 100

Liitteet

564–2548 Asemakaavan selostus 31.10.2024, korjattu 14.03.2025 (Maikkulan täydennysrakentaminen)
564–2548 Asemakaavakartta 31.10.2024, korjattu 14.03.2025 (Maikkulan täydennysrakentaminen)
564–2548 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.02.2023, täydennetty 16.09.2024 (Maikkulan täydennysrakentaminen)
564–2548 Vuorovaikutusraportti 21.06.2024 (Maikkulan täydennysrakentaminen)
564–2548 Vuorovaikutusraportti 24.10.2024, täydennetty 12.03.2025 (Maikkulan täydennysrakentaminen)
564–2548 Lapsivaikutusten arviointi 25.10.2024 (Maikkulan täydennysrakentaminen)
564–2548 Luontovaikutusten arviointi 23.09.2024 (Maikkulan täydennysrakentaminen)
564–2548 Maikkulan Ellinsuon luonto- ja maisemaselvitys 11.12.2020 (Maikkulan täydennysrakentaminen)
564–2548 Ellinsuon luonto- ja maisemaselvitys 01.12.2023 (Maikkulan täydennysrakentaminen)
564–2548 Ellinsuon liito-oravaselvitys 16.09.2024 (Maikkulan täydennysrakentaminen)
564–2548 Ellinsuon kasvillisuustarkistus 19.09.2024 (Maikkulan täydennysrakentaminen)
564–2548 Maikkulan lisäselvitykset, lepakot ja linnut 23.09.2024 (Maikkulan täydennysrakentaminen)
564–2548 Rakennettavuusselvitys: Knuutila, Maikkula ja Heikkilänkangas ja rakennettavuuskartat 25.2.2021 (Maikkulan täydennysrakentaminen)
564–2548 Sulfidimaaselvitys: Kaijonharjun keskus ja siihen liittyvät asemakaavat sekä Knuutilan, Maikkulan ja Heikkilänkankaan täydennysrakentaminen 25.2.2021 (Maikkulan täydennysrakentaminen)
564–2548 Hulevesiselvitys: Maikkulan, Knuutilan ja Heikkilänkankaan täydennysrakentaminen 17.3.2021 (Maikkulan täydennysrakentaminen)
564–2548 Ellinsuon liikenne- ja meluselvitys 31.10.2024 (Maikkulan täydennysrakentaminen)



564-2548 Ellinsuon maankäytön viitesuunnitelma 29.11.2023
(Maikkulan täydennysrakentaminen)
564-2548 Ellinsuon ympäristön yleissuunnitelma 08.12.2023
(Maikkulan täydennysrakentaminen)
564-2548 Ellinsuon hulevesisuunnitelma 05.12.2023 (Maikkulan
täydennysrakentaminen)
564-2548 Ellinsuon liikenteen ja katujen yleissuunnitelma
28.10.2024 (Maikkulan täydennysrakentaminen)

Oheismateriaali -

Esittelijä -

Valmistelijat Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus,
asemakaava-arkkitehti Eini Vasu, p. 044 703 2402 ja
kaavoitusarkkitehti Aino Valtavaara, p. 040 823 1229

**Täytäntöönpano-
tiedot** Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle, maanmittauslaitokselle,
lausuntojen ja muistutusten jättäneille sekä kaavoitukselle.
Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

Päivämäärä
28.04.2025**VALITUSOSOITUS § 27**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta:

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettamisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettamisestä. *Asianosaisen* katsotaan saaneen tiedoksi viranomaisen edustajan tai muun *asianosaiselle* henkilökohtaisesti luovuttaman päätöksen luovutuspäivänä.

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

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

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

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

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

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>.

**Valituksen muoto ja sisältö**

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:

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

Oikeudenkäyntimaksu

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

Pöytäkirja

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

Postiosoite:	Oulun kaupungin kirjaamo, PL 71, 90015 Oulun kaupunki
Käyntiosoite:	Kansankatu 55 A, 90100 Oulu
Sähköpostiosoite:	kirjaamo(at)ouka.fi
Faksinumero:	08 882 1822
Puhelinnumero:	08 558 40636

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 – 15.30.

Pöytäkirja on **2.5.2025** viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty **2.5.2025**.