

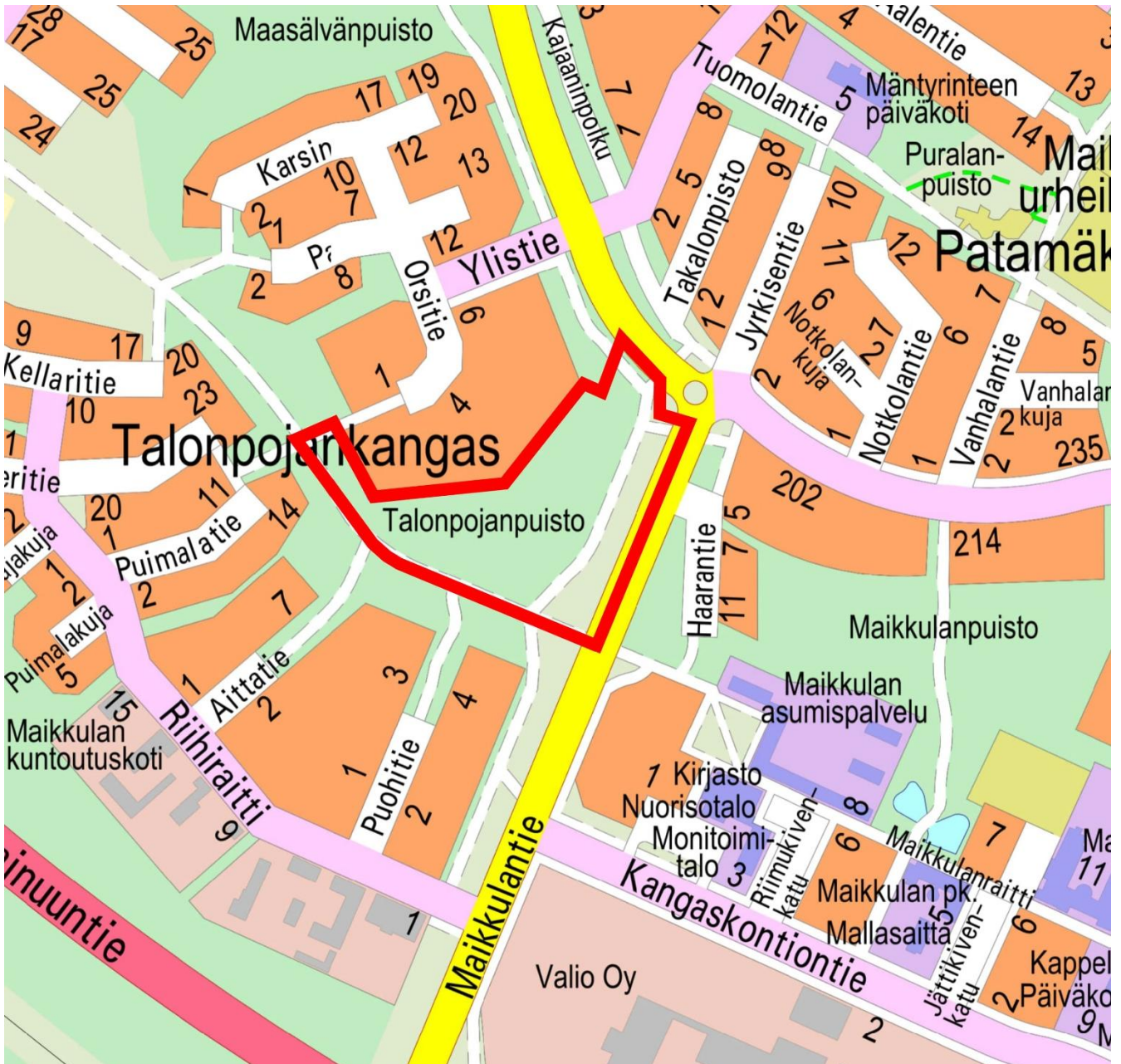
Asemakaavan selostus

23.05.2025 päivättyyn Oulun kaupungin Maikkulan kaupunginosan puisto- ja katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen

MAIKKULANTIEN VARSII

Kaavatunnus 564-2612

Diaarinumero OUKA/5752/2024



Kuva 1. Kaavamuutosalue on rajattu opaskartalle punaisella viivalla.

Sisällysluettelo

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	4
1.1.	Tunnistetiedot	4
1.2.	Kaava-alueen sijainti	5
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.4.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2.	Tiivistelmä.....	7
2.1.	Asemakaavan sisältö.....	7
2.2.	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.3.	Asemakaavan toteutus	8
3.	Lähtökohdat ja alueita koskevat selvitykset.....	9
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
3.2.1.	Alueen yleiskuvaus.....	9
3.1.1	Rakennettu ympäristö	10
3.1.2	Tekninen huolto	10
3.1.3	Maanomistus.....	10
3.2	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	10
3.2.1	Luonto- ja maisemaselvitys.....	10
3.2.2	Maikkulan lisäselvitykset, lepakot ja linnut.....	12
3.2.3	Liito-oravaselvitys.....	14
3.2.4	Liikenne- ja meluselvitys	15
3.2.2.	Oulun tehtaan meluselvitys	16
3.2.3.	Hulevesiselvitys	18
3.2.5	Rakennettavuus- ja sulfidimaaselvitys.....	19
3.3	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	20
3.3.1	Maakuntakaava	20
3.3.2	Yleiskaava	20
3.3.3	Voimassa olevat asemakaavat	21
3.3.4	Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelma	23
3.3.5	Maankäytön toteuttamisohjelma	24
3.3.6	Baanaverkkosuunnitelma 2030.....	24
3.3.7	Maastoliikuntaverkkosuunnitelma	25
3.3.8	Oulun kaupungin leikkipuistojen kehittämissuunnitelma 2014–2032	26
3.3.9	Rakennusjärjestys	27
3.3.10	Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	27
3.3.11	Pohjakartta.....	27
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	28
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	28
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	28
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	28
4.3.1.	Osalliset	28
4.3.2.	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	29
4.4.	Asemakaavan tavoitteet.....	30
4.5	Asemakaavaratkaisu.....	31
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja vertailu.....	31
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	33
4.5.3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitetyt palautteet ja niiden huomioon ottaminen	35
4.5.4	Kaavaluonnoksesta esitetyt palautteet ja niiden huomioon ottaminen	35
4.5.5	Suunnitelmiin kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset	35
4.5.6	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	36
5.	Asemakaavan kuvaus.....	37
5.1	Kaavan rakenne.....	37
5.2	Laajuustiedot ja mitoitus.....	38

5.3	Aluevaraukset, merkinnät ja määräykset.....	39
5.3.1	Korttelialueet.....	39
5.3.2	Viher- ja suojaviheralueet.....	39
5.3.3	Kolmiomääräys.....	40
5.3.4	Yleismääräys.....	42
5.3.5	Ympäristön yleissuunnitelma.....	43
5.3.6	Hulevesisuunnitelma.....	43
5.3.7	Liikenteen ja katujen yleissuunnitelma.....	44
5.3.8	Melumallinnus.....	45
5.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	47
5.5	Nimistö.....	47
5.6	Kaavan vaikutukset.....	48
5.6.1	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen.....	48
5.6.2	Vaikutukset asumiseen, väestönkehitykseen ja sosiaalisiin oloihin.....	48
5.6.3	Vaikutukset ilmastoon.....	48
5.6.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön.....	49
5.6.5	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan.....	49
5.6.6	Vaikutukset liikenteeseen.....	49
6	Asemakaavan toteutus.....	51

1. Perus- ja tunnistetiedot

Tässä luvussa kuvataan asemakaavan perustiedot. Aluksi kerrotaan asemakaavan yksilölliset tunnistetiedot. Tämän jälkeen kuvaillaan kaava-alueen sijainti. Luvun loppuun on koostettu luettelot selostuksen liiteasiakirjoista ja muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde-
materiaalista.

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Maikkulan kaupunginosan puisto- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Maikkulan kaupunginosan kortteli 174 sekä puisto-, suojaviher- ja katualueet. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi: Maikkulantien varsi

Kaavatunnus: 564-2612

Kaavan laatija: Asemakaava-arkkitehti Eini Vasu, puh. 044 703 2402
Kaavoitusarkkitehti Aino Valtavaara, puh. 040 823 1229
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä
8.3.2023.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella sanomalehti
Kalevassa 17.3.2023.

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan
muutoksen __.__.2020

Asemakaava on tullut voimaan __.__.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Maikkulan suuralueella Maikkulan kaupunginosassa. Muutosalue on pääosin rakentamatonta aluetta, joka on voimassa olevissa asemakaavoissa puistoa (VP). Alue sijaitsee noin 5,5 km päässä Oulun kaupungin keskustasta kaakkoon.

Suunnittelualue liittyy kiinteästi olevaan kaupunkirakenteeseen. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kajaanintiehen ja idässä Maikkulantiehen. Etelässä suunnittelualue rajautuu Talonpojanpuistossa kulkevaan kävelyn ja pyöräilyn väylään. Lännessä suunnittelualue rajautuu Orsitien varren asuinrakennuksiin. Pohjoisessa noin kilometrin päässä virtaa Oulujoki. Suunnittelualueella on olemassa olevia polkureittejä, jotka liittyvät lähialueiden liikuntareitistöihin.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake 23.05.2025

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.02.2023, päivitetty 23.05.2025

Liite 3. Kaavakartta ja kaavamerkinnot selityksineen 23.05.2025

Liite 4. Vuorovaikutusraportti 21.06.2023 (osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja vastineet)

Liite 5. Vuorovaikutusraportti 23.05.2025 (luonnoksesta saatu palaute ja vastineet)

Liite 6. Lapsivaikutusten arviointi 11.02.2025

Liite 7. Luontovaikutusten arviointi 23.09.2024

Liite 8. Tonttijakokartat 23.05.2025

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Asemakaavaa varten laaditut selvitykset löytyvät Oulun kaupungin verkkosivuilta Maikkulantien varren hankekortilta. Selvityksien tiivistelmät on esitelty selostuksen luvussa 3.

Asemakaavaa varten laaditut selvitykset:

- Maikkulan Maikkulantien luonto- ja maisemaselvitys (2020) maankäyttösuosituksineen, Maisema-arkkitehtitoimisto Väyrynen, Natans Oy ja Kosteikkomaailma
- Rakennettavuusselvitys: Knuutilan, Maikkulan ja Heikkilänkankaan täydennysrakentaminen (2021) ja rakennettavuuskartat, Oulun kaupunki ja Ramboll Oy
- Sulfidimaaselvitys liitteineen: Knuutilan, Maikkulan ja Heikkilänkankaan täydennysrakentaminen (2021), Oulun kaupunki ja Ramboll Oy

- Hulevesiselvitys liitteineen: Knuutilan, Maikkulan ja Heikkilänkankaan täydennysrakentaminen (2021), Oulun kaupunki ja Ramboll Oy
- Maikkulantien varren liikenne- ja meluselvitys (2025), AFRY Finland Oy
- Talonpojanpuiston liito-oravaselvitys (2024), Oulun kaupunki
- Maikkulan täydennysrakentamisen kaavamuutokseen liittyvät lisäselvitykset, lepakot ja linnut (2024), Aallokas Oy, Albus Luontopalvelut Oy, A-Insinöörit Oy

Asemakaavan viite- ja yleissuunnitelmat:

- Maankäytön viitesuunnitelma ja alueleikkaukset 19.05.2025, Luo arkkitehdit Oy
- Ympäristön yleissuunnitelma 08.12.2023, Inaro Oy
- Hulevesisuunnitelma 05.12.2023, Ramboll Finland Oy
- Liikenteen ja katujen yleissuunnitelma 20.03.2025, AFRY Finland Oy

Muut asiakirjat:

- Oulun maankäytön toteuttamisohjelma 2024–2028 (2024), Oulun kaupunki
- Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelma raportti (2019), viitesuunnitelmat Ellinsuon ja Maikkulantien varren alueille, Oulun kaupunki ja Linja-arkkitehdit Oy
- Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelma, Luonnoksesta saatu palaute (2019), Oulun kaupunki
- Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelma, Yhteenveto kyselystä ja suunnittelutapahtumasta (2018), Oulun kaupunki
- Oulun tehtaan meluselvitys (2018), Ramboll
- Baanaverkkosuunnitelma 2030, Oulun kaupunki
- Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus VILMO-suunnitelma, 2014
- Maastoliikuntaverkkosuunnitelma (2021), Oulun kaupunki
- Oulun kaupungin leikkipuistojen kehittämissuunnitelma 2014–2032
- Rakentamisohjeet Talonpojankangas (1983), Oulun kaupunki

2. Tiivistelmä

2.1. Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutosalueena on Maikkulan suuralueella sijaitseva Maikkulantien varren alue, jonka pinta-ala on noin 3,4 ha. Maankäytön suunnittelun lähtökohtana on ollut Oulun kaupungin maankäytön toteuttamisohjelma 2024–2028 (MATO).

Suunnittelualue on rakentamatonta metsäaluetta. Alueen pohjoisosassa metsä on nuorempaa umpeen kasvaneen kentän alueella. Lähiympäristössä on omakotitaloja, rivitaloja ja kerrostaloja. Maikkulantien varren asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakentamisen korttelialueiksi sekä puistoalueeksi.

Asemakaavan muutoksella rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 7560 k-m². Maikkulantien varteen arvioidaan rakentuvan 90 asuntoa, asuintontteja alueelle muodostuu 3 kappaletta sekä yksi tontti pysäköinnille. Asuntomäärien mitoitusaulukko on esitetty selostuksen kohdassa 5.2.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Maikkulantien varren asemakaavan muutos käynnistyi osana Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaavan muutosta (564–2548) keväällä 2023, kun yhdyskuntalautakunta asetti kokouksessaan 28.2.2023 § 95 asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 17.3.-

17.4.2023. Maikkulan täydennysrakentamisen kaavamuutokseen kuuluivat kaavan käynnistämisen vaiheessa Maikkulantien varren lisäksi Ellinsuon ja Svaaninsuon alueet. Kaavamuutos käynnistettiin Oulun kaupungin aloitteesta.

Kaavaluonnos nähtävillä 5.9.-5.10.2023 (yhdyskuntalautakunta 22.8.2023 § 369). Luonnoksen nähtävilläolonaikana järjestettiin kaksi tiedotus- ja keskustelutilaisuutta. Tilaisuuksista tiedotettiin erityisesti koulujen oppilaiden vanhempia, jotta saataisiin lasten huoltajia paikalle. Kaavaluonnoksen nähtävilläolonaikana järjestettiin Oulunsuussa Svaanin päiväkodilla kaksi kaavakävelyä päiväkodin neljä-viisivuotiaille päiväkotilaisille ja tämän jälkeen keskustelutilaisuus päiväkodin työntekijöille.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaava jaettiin Ellinsuon, Svaaninsuon ja Maikkulantien varren asemakaavoihin. Ellinsuon alue pysyi Maikkulan täydennysrakentamisen (564–2548) asemakaavanimen ja -tunnuksen alla. Svaaninsuon asemakaavatunnukseksi tuli 564–2611 ja Maikkulantien varren 564–2612.

Maikkulantien varren kaavaehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville kesällä 2025, jolloin järjestetään yksi tiedotus- ja keskustelutilaisuus. Asemakaavan suunnittelua on ohjannut asemakaavoituksen ohjausryhmä. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

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

2.3. Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen toteutetaan Oulun maankäytön toteuttamisohjelman mukaisesti. Maankäytön suunnittelussa hyödynnetään Maikkulan suuralueelle laadittua täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelmaa (2019). Tavoitteena on, että asemakaava on vahvistettu vuonna 2025.

Rakentamista ohjataan asemakaavamääräyksillä, tontinluovutuksella ja asemakaavan tueksi laaditulla havainneaineistolla. Viheralueiden ja yleisten alueiden toteuttamista varten laaditaan katujen, ympäristön, hulevesien, kaukolämmön, sähköverkon ja vesihuollon suunnitelmat.

3. Lähtökohdat ja alueita koskevat selvitykset

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.2.1. Alueen yleiskuvaus

Maikkulantien varren suunnittelualue sijaitsee Maikkulan kaupunginosassa noin viiden kilometrin päässä Oulun keskustasta, Talonpojankankaan itäpuolella Maikkulantien ja Kajaanintien kulmassa. Suunnittelualueen eteläreunalla kulkee nykyinen pyöräilyn pääreitti. Alueen länsireunalla sijaitsee rivitalokortteli. Oulun keskustan ja Maikkulan keskustan läheisyys takaa suunnittelualueelle hyvän palvelutason ja joukkoliikenneyhteydet. Maikkulan keskus palveluineen sijaitsee heti Maikkulantien itäpuolella.

Suunnittelualue Maikkulantien varressa on metsäistä ja rakentamatonta. Alue on tärkeä kaupungin viherverkostojen ja niiden yhtenäisyyden ja saavutettavuuden kannalta, ja Kajaanintien varren vihervyöhyke ulottuu suunnittelualueen pohjoisosaan. Alueen lähiympäristössä kulkee suosittuja maastoliikuntareittejä: Hiironen virkistysalueet ja linatin hiihtoladut ja lenkipolut sijaitsevat lähellä. Alueen sisälle on muodostunut polkuyhteyksiä. Suunnittelualueelta on noin kilometrin matka Maikkulan uimarannalle.



Kuva 2. Suunnittelualue on rajattu ilmakehuvaan punaisella viivalla.

3.1.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristössä on monipuolisesti eri asumisen muotoja. Alueen länsipuolella sijaitsee 1–2-kerroksisten rivitalojen tiivis kortteli. Kajaanintien pohjoispuolella on pääosin 1–2-kerroksisia pientaloja ja rivitaloja. Maikkulantien itäpuolella sijaitsee muutamia pientaloja. Etelässä jalankulun ja pyöräilyn väylän toisella puolella on 3-kerroksisia luhti- ja kerrostaloja.

Alue sijaitsee Maikkulan keskustan välittömässä läheisyydessä, ja päivittäistavarakauppa on noin puolen kilometrin päässä. Sekä Oulun keskustan että Maikkulan keskustan läheisyys takaa alueelle hyvin palvelutason. Lähiympäristössä sijaitsee runsaasti palvelu- ja tuotantoalojen yrityksiä. Maikkulan ala- ja yläaste ja useat päiväkodit, Maikkulan kappeli ja seurakuntakoti sekä Maikkulan urheilukeskus ja leikkipuistot sijaitsevat aivan suunnittelualueen vieressä.

3.1.2 Tekninen huolto

Alueelta on poistettu vanha Maikkulantien suuntainen voimalinja.

3.1.3 Maanomistus

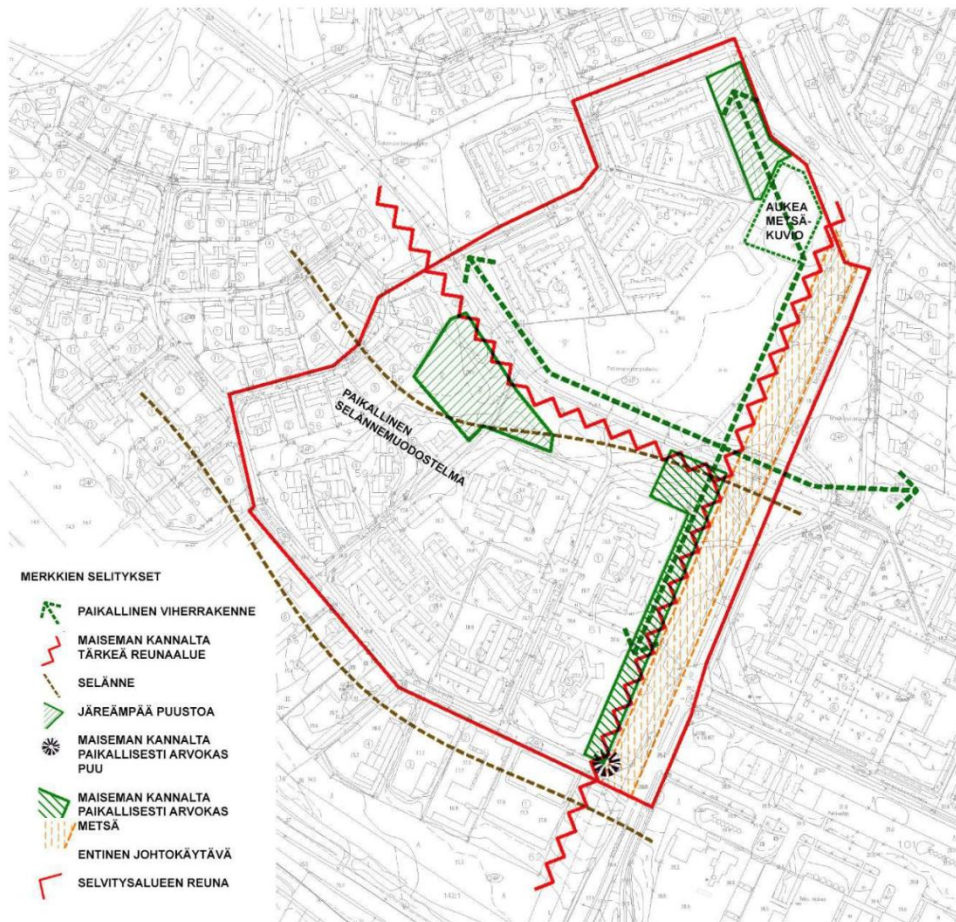
Alue on Oulun kaupungin omistuksessa.

3.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

3.2.1 Luonto- ja maisemaselvitys

Maikkulantien alueelle on laadittu luonto- ja maisemaselvitys 11.12.2020 (Maisema-arkkitehtitoimisto Väyrynen Oy, Natans Oy, Kosteikkomaailma). Maisemaselvitys on tehty olemassa olevien selvitysten, maanmittauslaitoksen ja kaupungin lähtötietoihin ja karttamateriaaliin sekä maastokäynteihin pohjautuen. Työssä on selvitetty alueen luontotyyppit ja tehty linnusto- ja lepakkokartoitus. Kasvillisuustyypit, uhanalaiset kasvilajit, potentiaaliset liito-orava- ja viitasammakkohabitatit ja vieraslajit arvioitiin maastokäynneillä. Tavoitteena on selvityksen pohjalta ollut ottaa maankäytön suunnittelussa huomioon alueen arvokkaat elinympäristöt, topografialtaan ja maisemaltaan edustavimmat alueet sekä kaupungin viheralueverkostolle tärkeät yhteydet.

Selvitysalue jakautuu maisemallisesti kolmeen erilaiseen alueeseen, pientalovaltaisiin asuinalueisiin, viheralueisiin ja Maikkulantien tiealueeseen. Alue on suurimmaksi osaksi kuusivaltaista tuorehkoa kangasmetsää. Alueella on runsaasti myös käytöstä syntyviä polkuja. Maikkulantien vieressä länsipuolella sijainneen voimajohdon johtokäytävä on nykyisin pääosin maisemallisesti avoin. Maisemallisesti arvokkaimmat alueet ovat Kajaanintien ja Maikkulantien reunavyöhykkeessä sekä seudullisen kevyenliikenteen tien reuna-alueessa. Maaperä on alueella hiekkamoreenia ja karkeaa hietaa, ympäröivät rakennukset sijaitsevat pääosin moreenilla ja pyörätie kosteammalla karkealla hiedalla.



Kuva 3. Luonto- ja maisemaselvityksen analyysin yhdistelmäkartta Maikkulantien alueelta. Lähde: Maisema-arkkitehtitoimisto Väyrynen Oy ym., 2020.

Alueella ei ole luonnontilaisia luontotyyppejä. Alueen vallitseva tyyppi on kuusivaltainen kangas. Alueen pohjoisosassa Kajaanintien varressa on vanhempaa kuivaa mäntykangasta ja entisen hiekkakentän alueen vallannutta nuorta pensaikkoa. Puusto on pääosin kuusikkoa ja valtavar-puna on mustikka, mutta joukossa on myös nuorehkoja mänty- ja hieskoivuvaltaisia laikkuja. Maikkulantien rinnalla kulkevan pyörätien varressa on raitaa (*Salix caprea*), virpajua (*Salix au-rita*) ja muutama haapa. Alueella ei ole havaittu luonnonsuojelu- tai vesilain tarkoittamia suojel-tavia tai uhanalaisia luontotyyppejä. Alueella on joitain puutarhakarkulaisia, joita ei luetella hai-tallisiksi, kuten idänvirpiangervo (*Spiraea chamaedryfolia*) ja tuoksuvatukka (*Rubus odoratus*).



Kuva 4. Maikkulantien selvitysalueen luontotyypit sekä huomionarvoiset kohteet. Lähde: Maisema-arkkitehtitoimisto Väyrynen Oy ym., 2020.

Linnustokartoituksessa alueen lajimäärä oli kahden kartoituksen perusteella 14. Pesiviä pareja havaittiin 23. Selvitysalueella todettiin pesivän västäräkki, joka on luokiteltu silmälläpidettäväksi lajiksi. Selvitysalueen muu linnusto on tyypillistä rakennettujen alueiden, puistojen, metsäsaarekoiden ja reunametsien varpuslinnustoa.

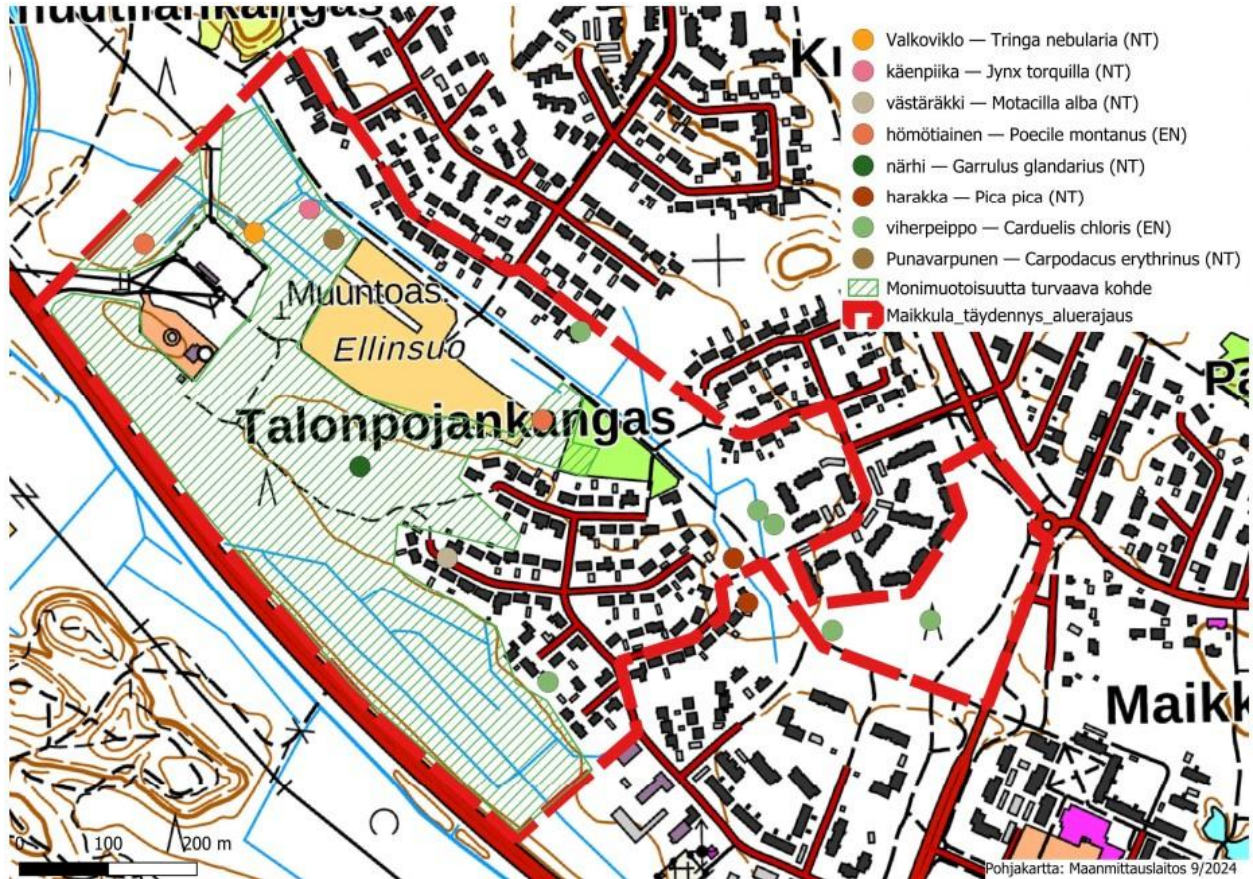
Alueella ei arvioida esiintyvän liito-oravaa tai viitasammakkoa sopivien elinympäristöjen puuttuessa. Kartoituksessa ei myöskään havaittu lepakkoja.

Selvitysalueen merkittävin elinympäristön linnuston kannalta on itäosan havumetsä, joka sijaitsee pyöräteiden välittömässä läheisyydessä. Havumetsä kytkeytyy osaksi alueellista ekologista käytävää Ellinsuon suuntaan sekä Kajaanintien varren viherkäytävään. Täydennysrakentamisalueella tulee huomioida riittävän leveän reunaviheralueen säilyminen. Rakentamisen vuoksi alueen linnustoarvot menetetään, joten lähistölle tulee jättää tai ennallistaa mahdollisimman luonnontilaista metsää turvaamaan lintu- ja nisäkäslajiston monimuotoisuuden säilyminen.

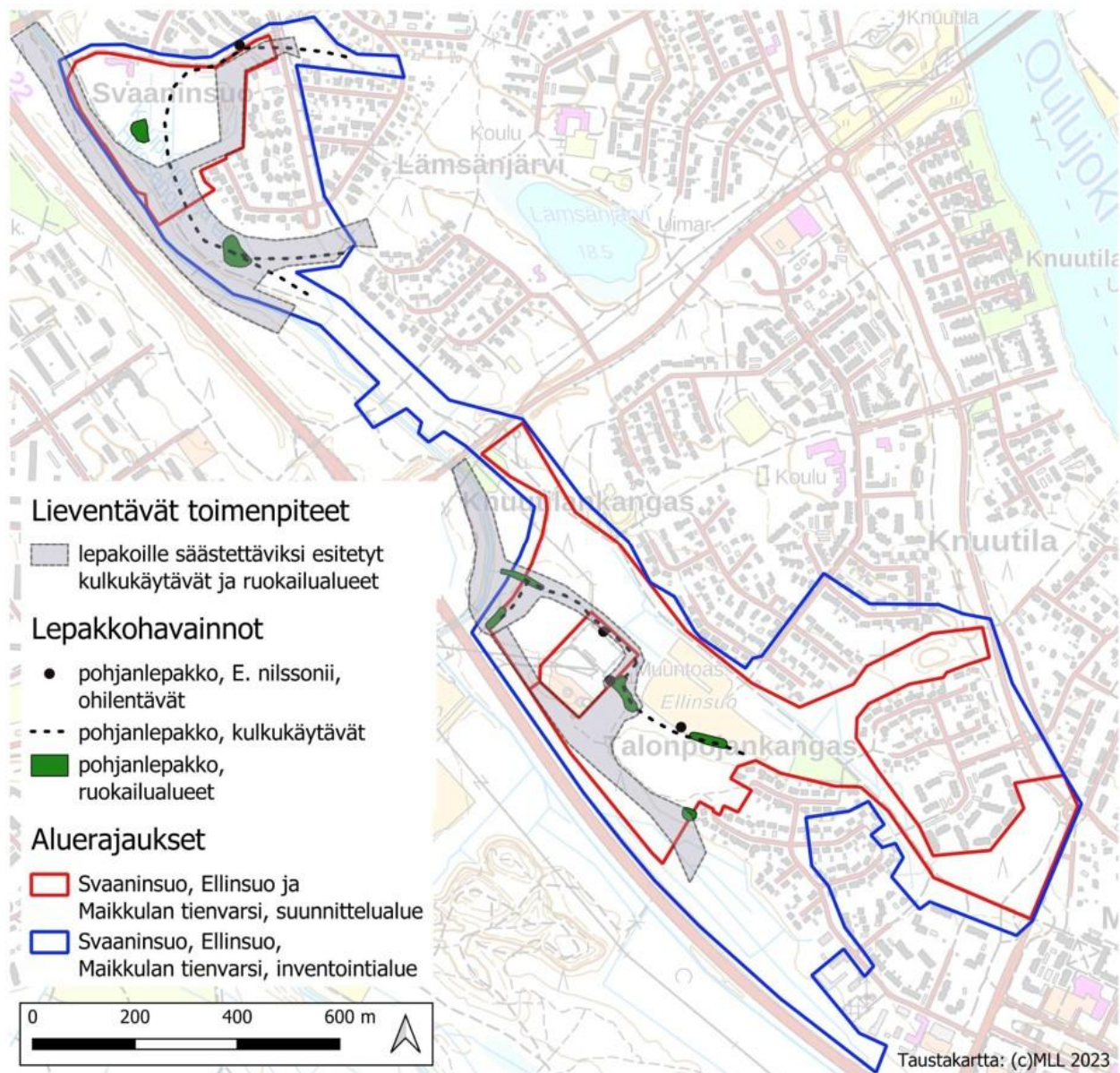
3.2.2 Maikkulan lisäselvitykset, lepakot ja linnut

Maikkulantien varren suunnittelualueelle on valmistunut vuonna 2024 pesimälinnustoselvitys sekä lepakoiden potentiaalisten elinympäristöjen ja esiintymisalueiden kartoitus (A-Insinöörit Oy, Aallokas Oy, Albus Luontopalvelut Oy). Maikkulantien varren selvitysalueella pesii erittäin uhanalainen viherpeippo, joka on ihmisen seuralaisena viihtyvä laji. Maikkulantien varressa tai sen

lähiympäristössä ei havaittu yhtään lepakkoa lepakkokartoituksissa, jotka toistettiin kolme kertaa kesällä 2024 hyvissä olosuhteissa. Pohjanlepakon näkökulmasta Talonpojanpuisto näyttäytyy merkityksettömältä, minkä perusteella pohjanlepakko ei aiheuta rajoitteita Maikkulantien varren kaavasuunnittelulle.



Kuva 5. Selvityksen karttaotteessa on esitetty uhanalaisten ja silmälläpidettävien lintulajien havaintopaikat sekä aluerajaukset luonnon monimuotoisuutta turvaaville kohteille. Lähde: A-Insiöörit Oy ym., 2024.



Kuva 6. Selvityksen karttaotteessa on esitetty sinisellä rajauksella lepakoiden inventointialue, tehdyt lepakkohavainnot vuonna 2024 sekä alueiden kaavoituksessa nykymuotoisina turvattavaksi esitetyt alueet. Lähde: A-Insinöörit Oy ym., 2024.

3.2.3 Liito-oravaselvitys

Suunnittelualueelle on tehty liito-oravaselvitys (Oulun kaupunki, 2024), jonka maastokartoitukset tehtiin 7.5.2024. Maastokartoitus keskitettiin vuoden 2020 luontoselvityksessä liito-oravalle potentiaalisiksi tunnistetulle alueelle Talonpojanpuistoon. Liito-oravaselvitys tehtiin papanakartoitusten menetelmän ohjeistuksen mukaisesti. Selvitysalueelta ei löydetty merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Alueella ei havaittu liito-oravan papanoita eikä liito-oravalle soveltuvia risupesäiä tai pönttöjä. Alueella ei myöskään ollut varsinaisia kolopuita.



Kuva 7. Vuoden 2024 liito-oravaselvityksen maastokartoitusalueet on rajattu kartalle mustalla viivalla. Taustalla on Maikkulantien varren luontotyytit. Taustakartta: Maisema-arkkitehtitoimisto Väyrynen Oy ym., 2020.

3.2.4 Liikenne- ja meluselvitys

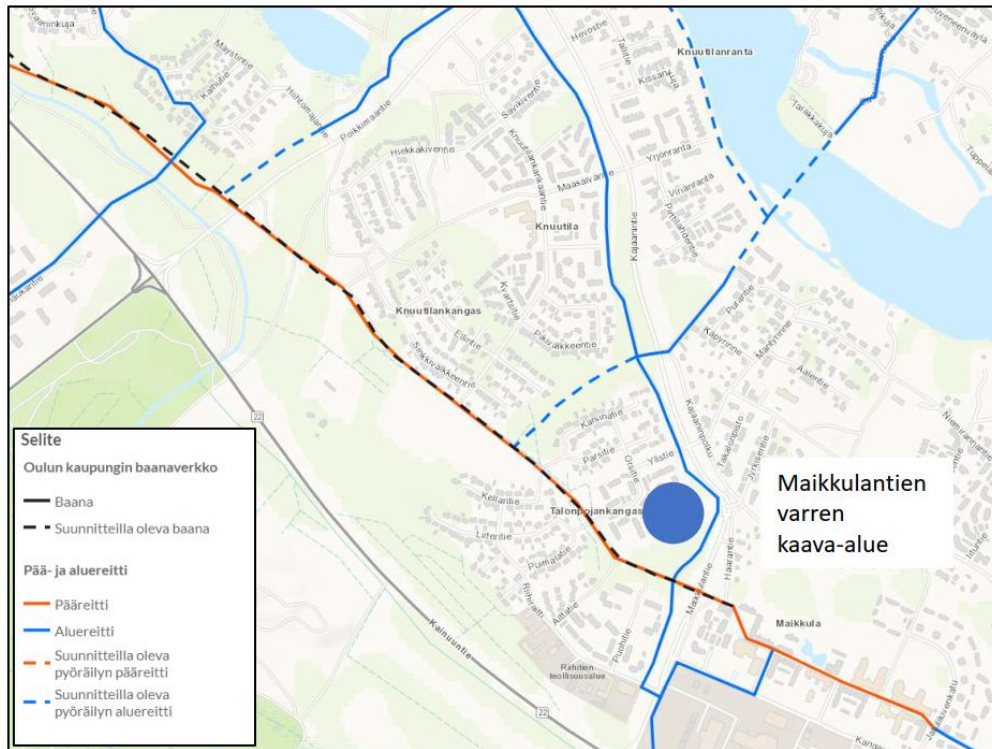
Suunnittelualueelle on tehty liikenne- ja meluselvitys 30.04.2025 (AFRY Finland Oy). Maikkulantien varsi sijaitsee noin 5,8 kilometrin päässä Oulun keskustasta. Maikkulantien varsi sijaitsee Oulun kaupungin yhdyskuntarakenteessa liikenteellisiltä lähtökohdiltaan keskustaajaman joukkoliikennevyöhykkeellä.

Alueella on hyvät jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet. Kävellessä keskustaan pääsee noin tunnissa ja pyöräillen noin 20 minuutissa. Suunnittelualueen eteläreunalla kulkee pyöräliikenteen pääreitti, joka on osa lähivuosina rakentuvaa Maikkubaana II:sta. Lisäksi Kajaanintien ja Maikkulantien suuntaisesti kulkee pyöräliikenteen aluereitti.

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Nykyiset bussilinjat kulkevat Kajaanintiellä ja Maikkulantien varrella, ja bussipysäkit ovat aivan alueen vieressä noin 150 metrin päässä. Linja-automatka keskustaan kestää noin 24 minuuttia.

Alue sijaitsee alueellisten kokoojaväylien, Kajaanintien ja Maikkulantien, välittömässä läheisyydessä. Maikkulantie kulkee alueen itäpuolelta ja Kajaanintie pohjoispuolelta. Maikkulantien

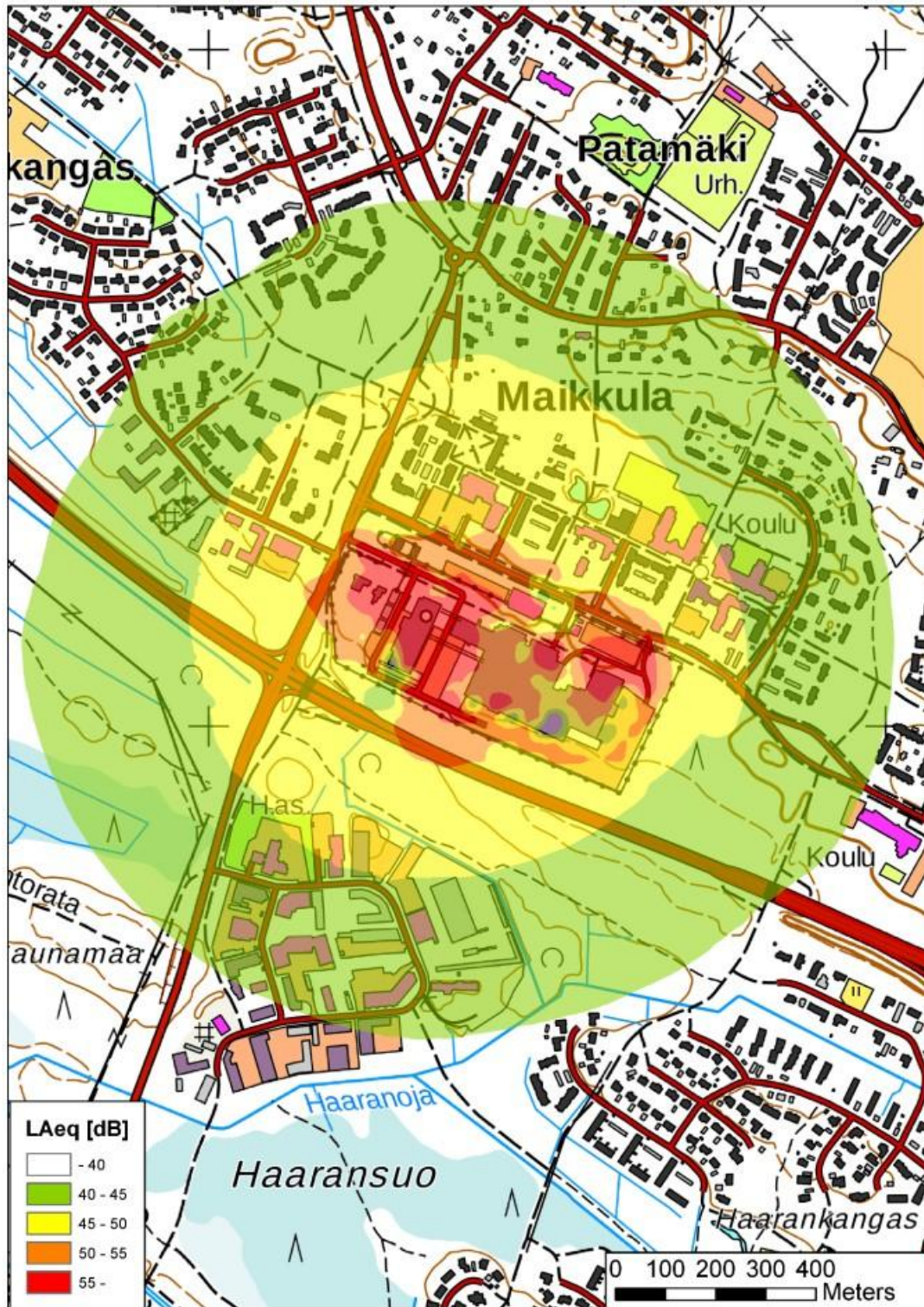
nopeusrajoitus on alueen eteläreunalla 50 km/h ja liikenneympyrän tuntumassa 40 km/h. Kajaanintien nopeusrajoitus alueen kohdalla on 40 km/h. Maikkulantien liikennemäärä on nykyisin noin 6000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Henkilöautolla keskustaan pääsee noin 11 minuutissa.



Kuva 8. Liikenne- ja meluselvityksen karttaotteessa on esitettyä Oulun pääpyöräreittisuunnitelmaa.

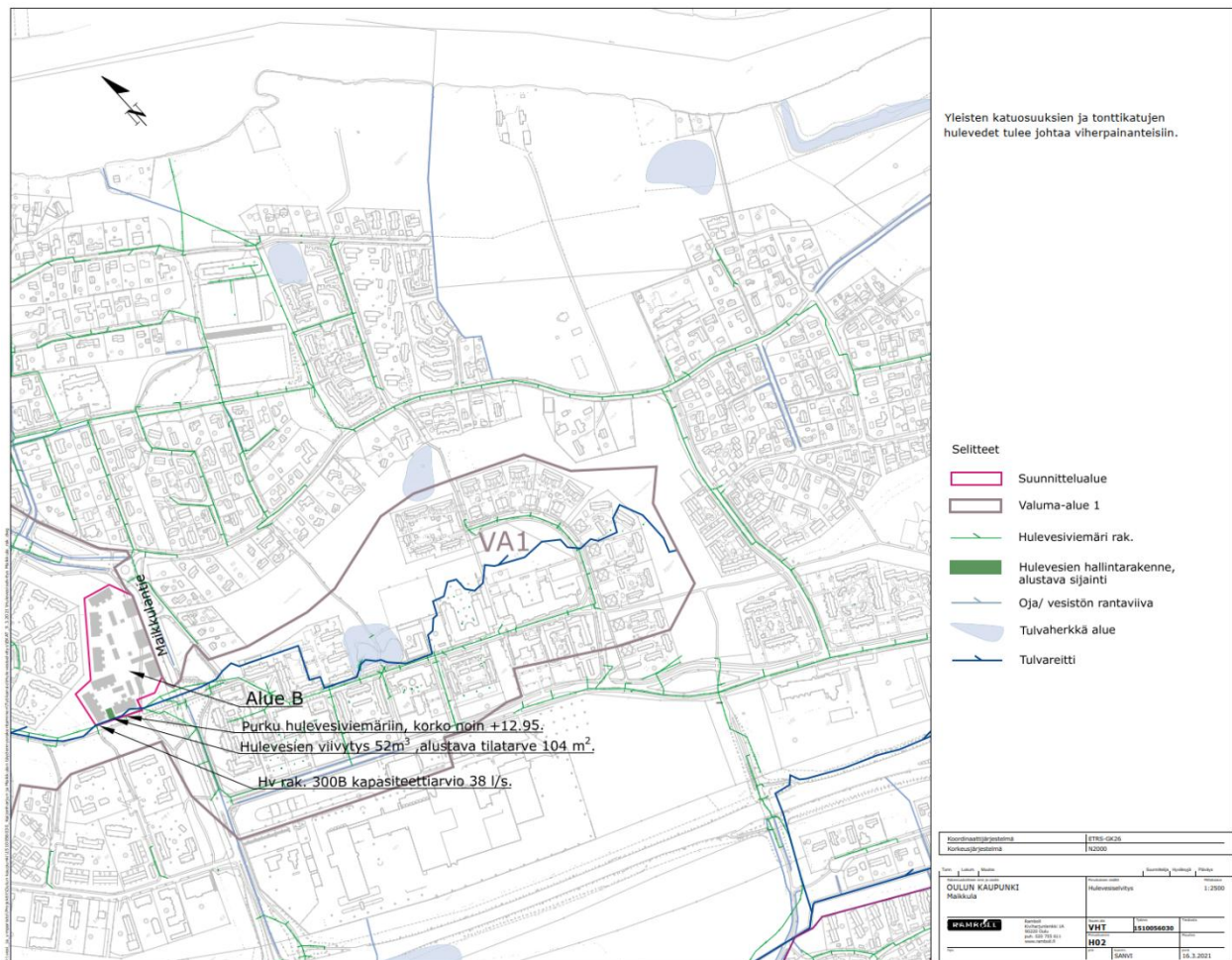
3.2.2. Oulun tehtaan meluselvitys

Alueen lähiympäristöön on tehty meluselvitys (Ramboll, 2018). Sen tavoitteena oli arvioida Valio Oy:n Oulun tehtaan ja Adven Oy:n Maikkulan kiinteän polttoaineen kattilalaitoksen aiheuttamia vaikutuksia ympäristön melutasoihin. Tehdas ja kattilalaitos sijaitsevat Oulun kaupungissa Maikkulan kaupunginosassa osoitteessa Kangaskontiontie 2. Tehdasalueen lähiympäristössä sijaitsee asuinalueita ja koulu. Lähimmät asuinrakennukset ovat noin 200 m etäisyydellä tehdasrakennuksista. Laskentojen ja mittausten perusteella Valio Oy:n Oulun tehtaan ja Adven Oy:n Maikkulan kiinteän polttoaineen kattilalaitoksen aiheuttamat päivä- ja yöaikaiset keskiäänitasot eivät ylitä ympäristöluvan raja-arvoa lähimpien melulle alttiiden kohteiden kohdalla.



Kuva 9. Meluselvityksen päivä- ja yöaikaiset melualueet.

3.2.3. Hulevesiselvitys



Kuva 10. Karttaote hulevesiselvityksestä Maikkulantien kohdalla.

Hulevesiselvitys on laadittu 17.3.2021 (Ramboll Finland Oy). Suunnittelualueella ei ole nykytilassa viemäroity, vaan nykytilassa vedet valuvat pintavaluntana lähiojiin ja edelleen Kaupunginojaan. Asemakaava-alueilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja ja säilyttää viheralueita mahdollisimman paljon.

3.2.5 Rakennettavuus- ja sulfidimaaselvitys



Kuva 11. Maikkulantien rakennettavuuskartta.

Maikkulantien varren suunnittelualueelle on laadittu 25.2.2021 rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy). Selvityksessä käytetyn luokituksen mukaan suunnittelualue voidaan jakaa rakennettavuusluokaltaan kolmeen erilaiseen alueeseen, jotka ovat helposti rakennettava, normaalisti rakennettava ja vaikeasti rakennettava alue.

Maikkulantien varren pohjoisosa on helposti rakennettavaa aluetta, joka on esitetty rakennettavuuskartalla tummanvihreällä värillä. Tällaisella alueella on kantava pohjamaa sekä tasainen maasto, jonka kaltevuus on alle 10 %. Rakennusten maanvarainen perustamissyvyys alle 1 m.

Suurin osa Maikkulantien varresta on normaalisti rakennettavaa aluetta, jonka väri rakennettavuuskartalla on vaaleanvihreä. Tällaisella alueella kantava pohjamaa on alle 2 metrin syvyydessä. Rakennusten maanvarainen perustamissyvyys on alle 2 metriä.

Maikkulantien varren lounaiskulma on vaikeasti rakennettavaa aluetta, joka on esitetty rakennettavuuskartalla sinisellä värillä. Tällaisella alueella on löyhää hiekkaa ja savista silttiä 5,6 metriä maanpinnasta. Rakennusten perustaminen tapahtuu paaluilla kantavaan maahan.

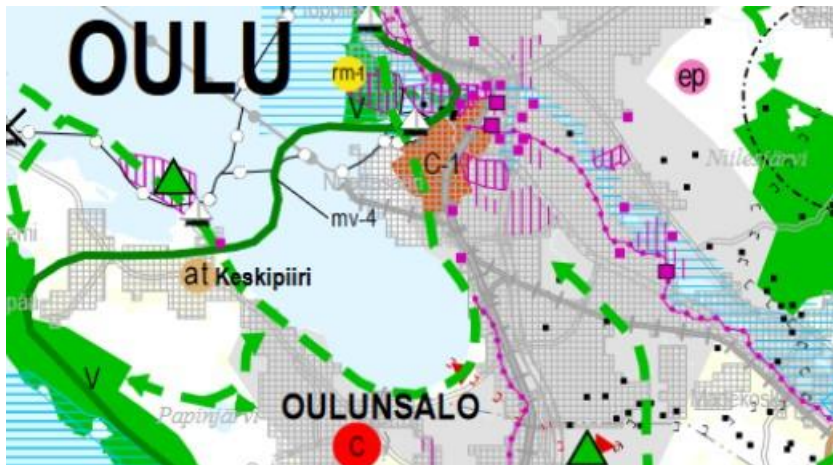
Alueelle tulee tehdä rakennussuunnitteluvaiheessa täydentäviä pohjatutkimuksia perustamisolosuhteiden varmistamiseksi ja vaadittavan pohjanvahvistuksen määrittämistä varten.

Maikkulantien varresta on laadittu sulfidimaaselvitys 25.2.2021 (Ramboll Finland Oy). Alueella ei todettu potentiaalisia happamia sulfaattimaita.

3.3 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.3.1 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan 7.12.2016 § 20, ja kaava on saanut lainvoiman 2.2.2017. Maikkulantien varren suunnittelualue on merkitty 2. vaihemaakuntakaavaan taajamavyöhykkeenä. Suunnittelualueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai rakennettuja kulttuuriympäristöjä.



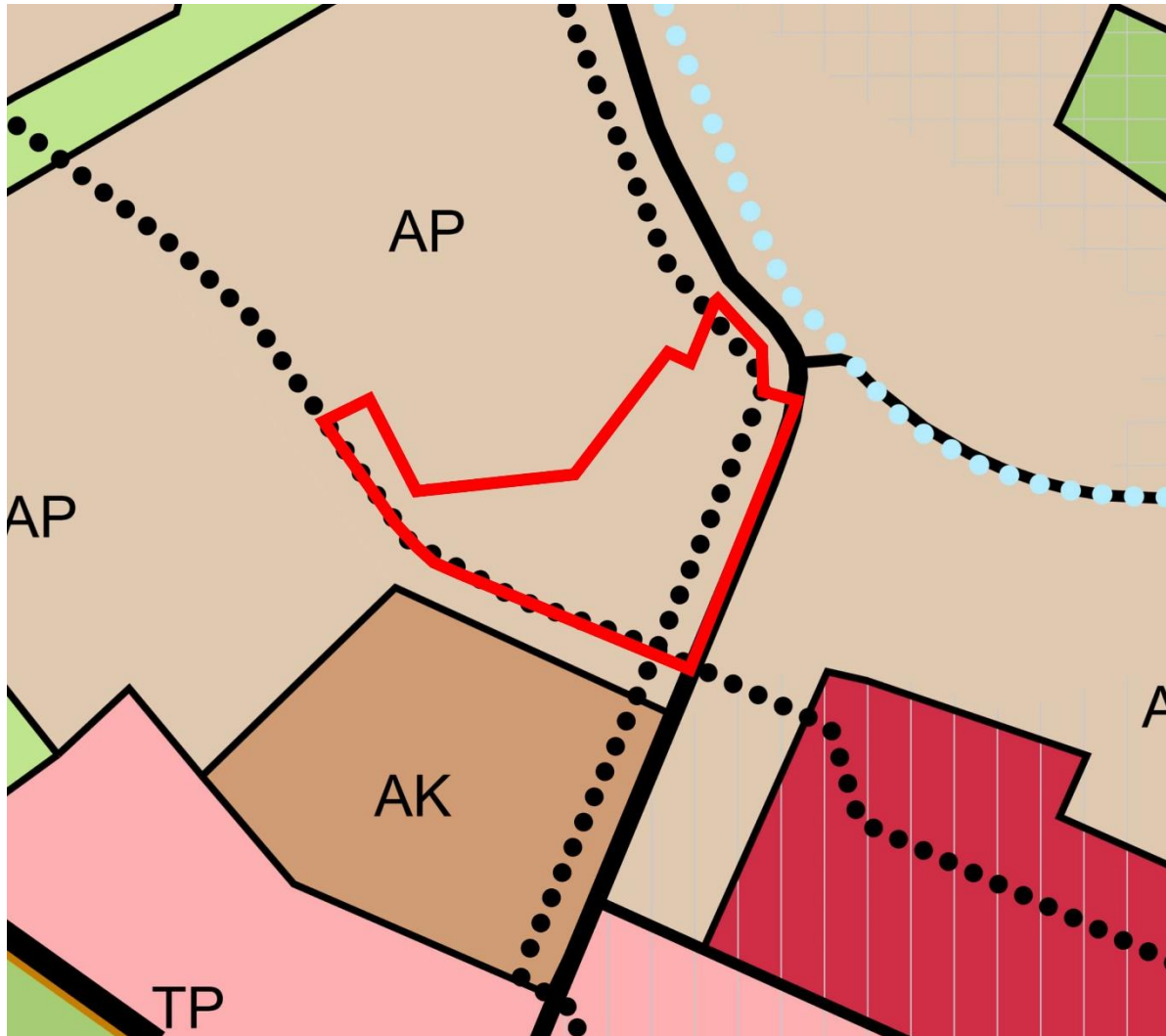
Kuva 12. Ote maakuntakaavasta.

3.3.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa uuden Oulun yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa vuonna 2016. Se on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2019. Yleiskaavan keskeinen tavoite kestävästä kehittämisestä on toteutettu kehittämisvyöhykkein ja niille laadituin suunnitelmamääräyksin. Maikkulan suuralue kuuluu kaupunkikehän kaupunkikehittämisvyöhykkeeseen (kake-3), jonka tavoitteisiin kuuluvat mm. asukasluvun kasvattaminen, rakennettujen alueiden täydentäminen, monipuolinen asuntorakentaminen, hyvät pyöräyhteydet keskuksiin ja joukkoliikenteen runkoreiteille sekä kaupunkikuvan ja ympäristön parantaminen.

Tämän asemakaavan suunnittelualueilla on yleiskaavassa käytetty AP-merkintää. AP-alueet ovat pientalovaltaisia asuntoalueita. Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Lisäksi suunnittelualueelle on yleiskaavassa merkitty kaksi kevyen liikenteen pääreittiä mustalla palloviivalla. Niistä ensimmäinen kulkee pohjois-eteläsuuntaisesti Maikkulantien varressa ja toinen itä-länsisuuntaisesti Talonpojanpuistossa.



Kuva 13. Yleiskaavaote Maikkulantien varresta. Suunnittelualue on rajattu karttaan punaisella viivalla.

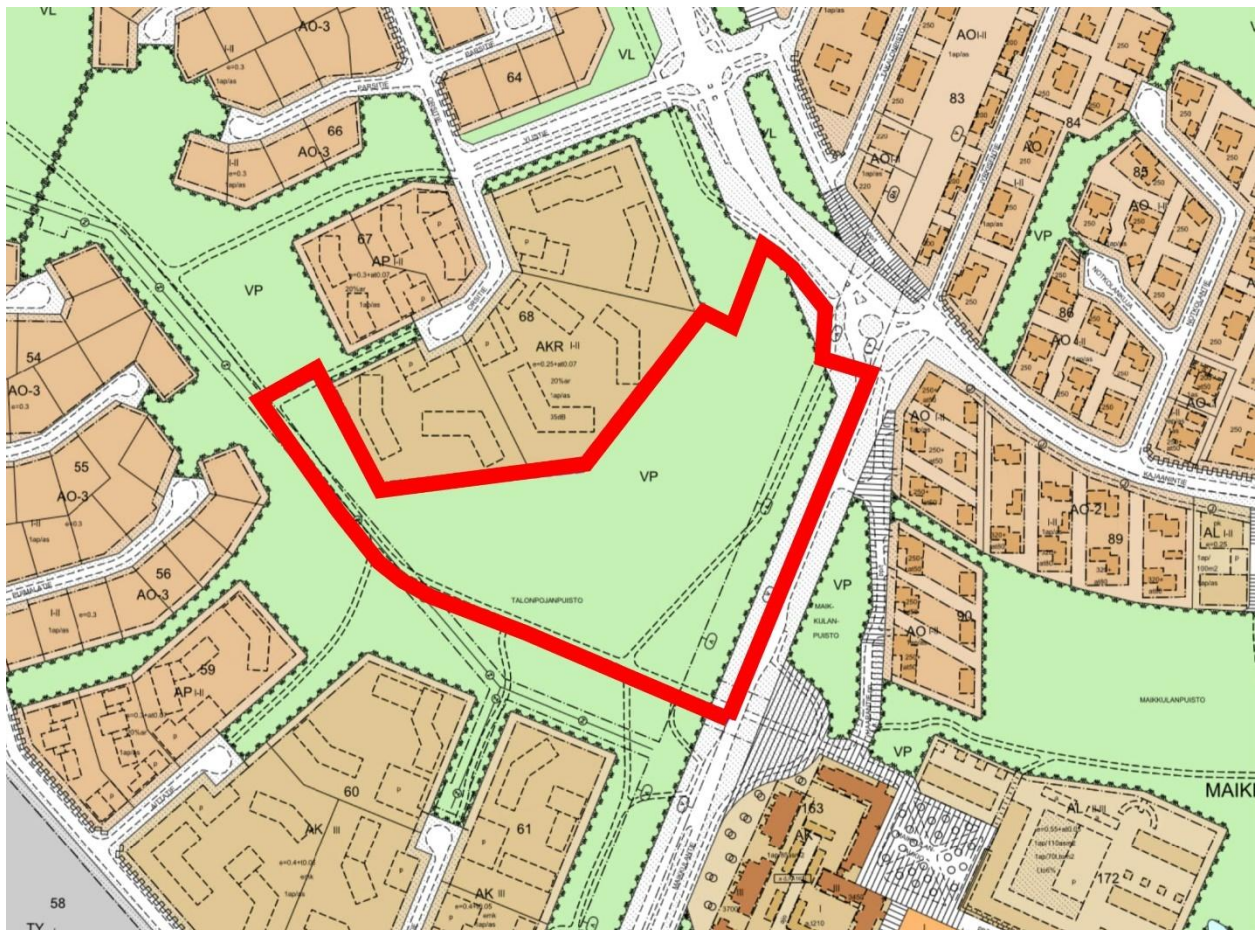
3.3.3 Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1983 ja 1999, joiden tiedot on koostettu oheiseen taulukkoon. Asemakaavat ovat jo melko vanhoja, joten niiden ajantasaistaminen on paikallaan.

Kaavatunnus	Kaavan nimi	Voimaantulo
564-1011	Maikkulan kaupunginosan korttelit 50–68 sekä niihin liittyvät katu- ja virkistysalueet	09.05.1983
564-1613	Maikkulan kaupunginosan kortteleita 90, 101, 161–163 sekä katu-, tori-, puisto- ja lähivirkistys-alueita koskeva asemakaavanmuutos	02.03.1999

Taulukko 1. Yhteenvedo alueen voimassa olevista asemakaavoista.

Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa oleva asemakaava (564-1011) vuodelta 1983, jossa Talonpojanpuisto on osoitettu VP-merkinnällä puistoksi. Muualla suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava (564-1613) vuodelta 1999, jossa Maikkulantien varressa sijaitseva Talonpojanpuisto on osoitettu puistoksi VP-merkinnällä.



Kuva 14. Voimassa olevien asemakaavojen karttaotteeseen on rajattu punaisella yhtenäisellä viivalla asemakaavan muutosalue.

3.3.4 Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelma

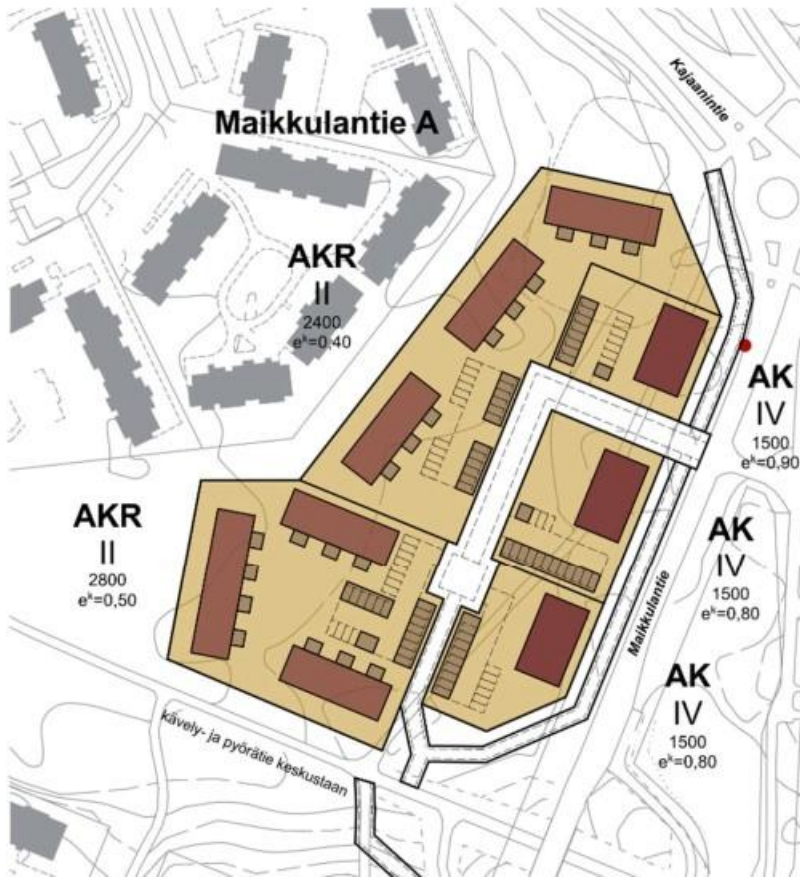
Täydennysrakentaminen tarkoittaa rakentamista olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai sen välittömään läheisyyteen. Täydennysrakentamisessa hyödynnetään olemassa olevia verkkoja, kuten katuja. Tavoitteena on, että täydennysrakentamisen avulla asukkaiden määrä lähellä palveluita kasvaa ja vastaavasti investointi- ja käyttökustannusten kasvua voidaan hillitä.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelman 10.9.2019. Tavoitesuunnitelma laadittiin Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluissa, ja sen laatimiseen osallistui eri yksiköiden asiantuntijoista koostunut työryhmä. Tavoitesuunnitelman viitesuunnitelmat laati Linja Arkkitehdit Oy. Tavoitesuunnitelma laadittiin vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden ja muiden osallisten kanssa.

Tavoitesuunnitelmassa on tarkasteltu 18 alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia Knuutilan, Maikkulan, linatin ja Heikkilänkankaan kaupunginosissa. Maikkulan suuralueen väestörakenne on muuttunut 2000-luvulla. Erityisesti alle 6-vuotiaiden ja aikuisväestön määrä on vähentynyt ja asutokuntien keskikoko alentunut. Nykyisin alueen asutokunnista 70 prosenttia on yhden tai kahden henkilön asutokuntia, kun vuonna 2000 vastaava osuus oli 54 prosenttia.

Maikkulantien varren asemakaavan muutosalue on esitetty tavoitesuunnitelmassa nimellä Maikkulantie A. Noin 1,87 hehtaarin kokoiselle alueelle on tarkasteltu AK- ja AKR-tonttien sijoittamista. AK-merkintä tarkoittaa asuinkerrostalojen korttelialuetta ja AKR-merkintä asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta. Tavoitesuunnitelmassa asuinkerrostalojen korttelialueen rakennukset ovat nelikerroksisia asuinkerrostaloja. Tavoitesuunnitelmassa asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueen rakennukset ovat yksi- tai kaksikerroksisia pienkerrostaloja tai rivitaloja.

Tavoitesuunnitelmassa alueen rakennusoikeudeksi arvioitiin 9700 k-m² ja aluetehokkuudeksi 0,5. Tavoitesuunnitelman mukaisella maankäytöllä asukasmääräksi arvioitiin 200 henkeä. Tavoitesuunnitelman suosituksen mukaan Maikkulantie A soveltuu täydennysrakentamiseen.



Kuva 15. Ote Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelmasta Maikkulantien varren kohdalta.

3.3.5 Maankäytön toteuttamisohjelma

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Oulun maankäytön toteuttamisohjelman (MATO) 2024–2028 kokouksessaan 29.1.2024 § 2. Maankäytön toteuttamisohjelmassa esitetään suunnitelma Oulun asuntotuotannosta ja työpaikkarakentamisesta seuraavaksi viideksi vuodeksi. Tätä kaavahanketta koskettaa ohjelmassa asuntorakentamiselle asetetut tavoitteet.

Toteuttamisohjelmassa Maikkula on listattu asuntotuotannon kannalta merkittävimpien täydennysrakentamisalueiden joukkoon. Toteuttamisohjelmassa linjataan, että asuntorakentamisen painopiste on täydennysrakentamisessa. Ohjelman mukaan täydennysrakentamista edistetään voimakkaasti ja sillä ohjataan väestökehitystä positiiviseen suuntaan väestömäärältään vähenevissä lähiöissä ja keskuksissa. Tavoitteena on, että näin voidaan turvata alueen palveluiden säilyminen.

3.3.6 Baanaverkkosuunnitelma 2030

Baana tarkoittaa tietyt laatuvaatimukset täyttävää jalankulun ja pyöräilyn käytävää, jossa jalankulku ja pyöräily on eroteltu toisistaan. Baanassa ajoradan ja jalkakäytävien päällysteet toteutetaan asfalttipäällysteisinä. Kaksisuuntaisen pyörätien osuudella käytetään punaista asfalttia ja jalkakäytävällä mustaa asfalttia. Pyörätien leveys suunnitellaan tapauskohtaisesti.

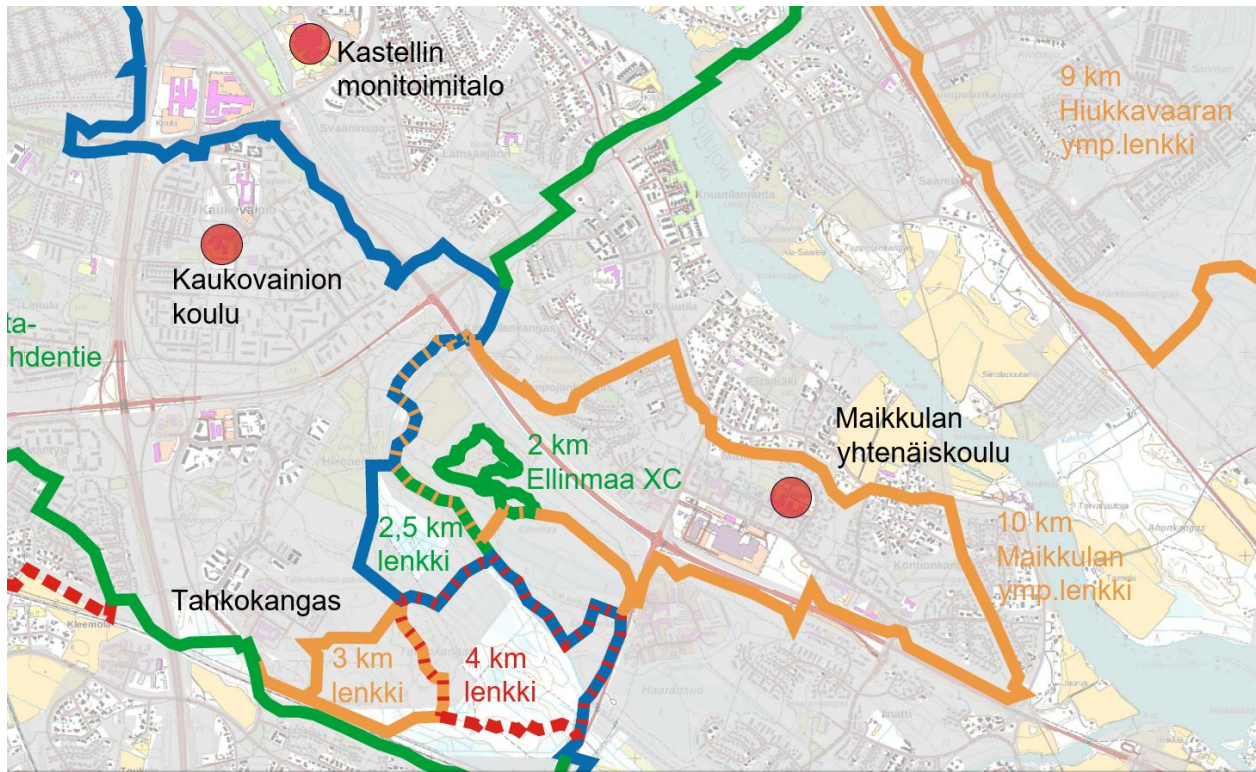
Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt Baanaverkkosuunnitelman 2030 kokouksessaan 10.12.2019 § 657. Baanaverkkosuunnitelma 2030 on verkkotason yleissuunnitelma, joka toimii työkaluna tarkemmassa suunnittelussa. Kyseisen suunnitelman tavoitteena on, että vuoteen 2030 mennessä Ouluun on toteutettu 11 baanan muodostama verkosto, jonka yhteispituus on 76 kilometriä.

Kyseinen suunnitelma koskettaa asemakaavan muutosaluetta siltä osin, että se esittää baanaverkoston jatkamista Knuutilasta Maikkulaan. Tähän osuuteen on viitattu baanaverkkosuunnitelmassa nimellä Maikkubaana II ja sen ohjeellinen toteutussuunnittelu ajoittuu vuoteen 2024. Tällä hetkellä Oulunsuussa kulkee suunnitelman mukaisesti vuonna 2021 valmistunut baana, johon viitataan baanaverkkosuunnitelmassa nimellä Maikkubaana I.

Tässä asemakaavatyössä mahdollistetaan baanan toteuttaminen siten, että kaavakartalla esitetään baanaväylälle riittävä tilanvaraus, soveltuva kaavamerkintä sekä väylästä suunnittelualueella käytettävät nimet. Varsinainen baanakohtainen toteutussuunnittelu tapahtuu asemakaavatyöstä erillisenä hankkeena. Kun baanakohtainen toteutussuunnittelu on ajankohtaista, yhdyskuntalautakunta asettaa toteutussuunnitelman julkisesti nähtäville.

3.3.7 Maastoliikuntaverkkosuunnitelma

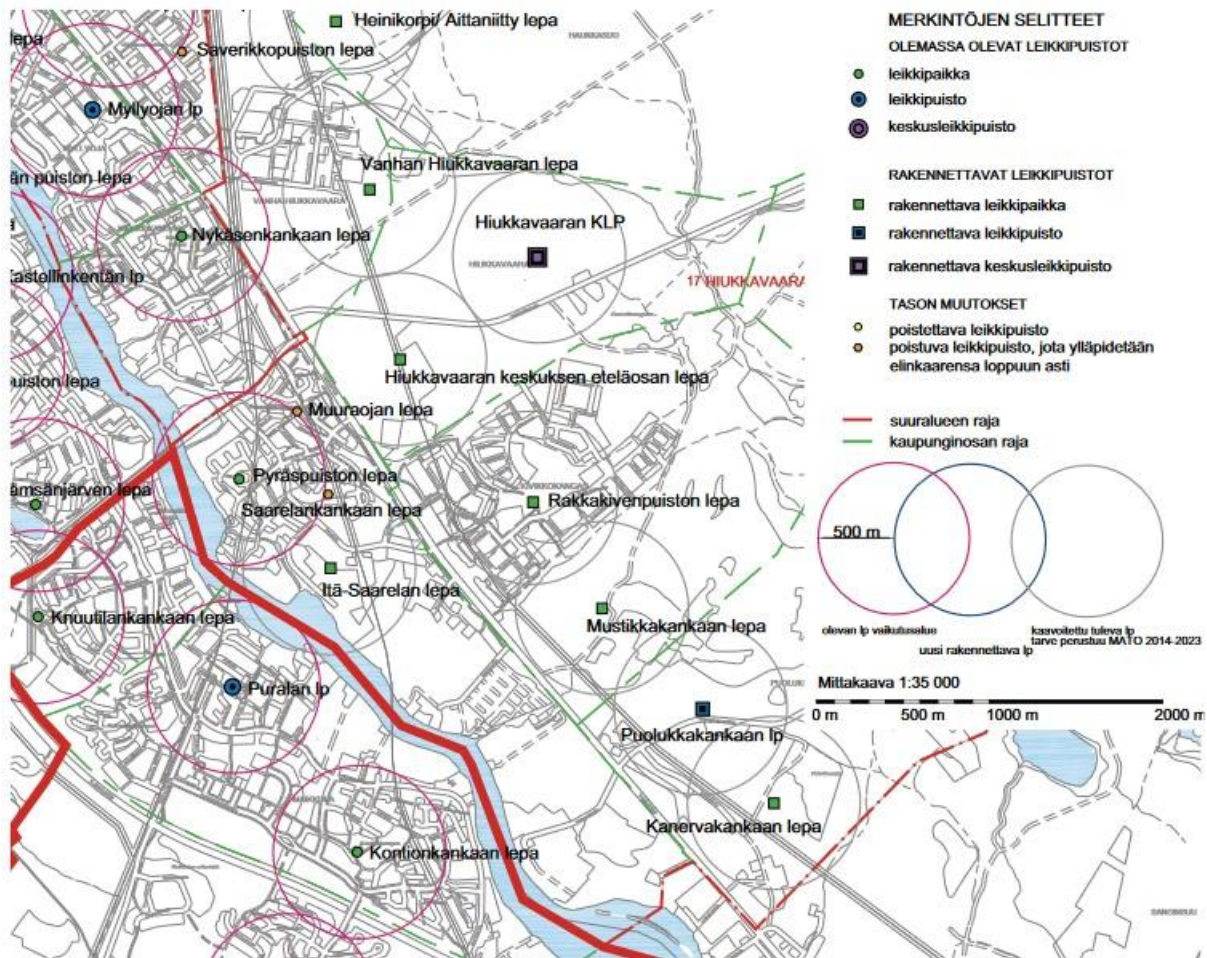
Oulun kaupungin maastoliikuntaverkkosuunnitelman yleispiirustuksessa 8.2.2021 asemakaavan muutosalueen pohjoisosan läpi kulkee maastoliikuntareitistö. Suunnitelman tavoitteena on rakentaa yhteensä noin 400 kilometriä pitkä opastettu reitistö muun muassa kävelijöiden, maastopyöräilijöiden ja polkujuoksijoiden käyttöön vuoteen 2030 mennessä. Reitistön rakentamisessa hyödynnetään mahdollisimman paljon jo olemassa olevaa polkuverkostoa ja kaupunkimetsiä. Yleispiirustuksessa esitetyt reittien linjaukset ovat viitteelliset, ja niiden linjaukset tarkentuvat toteutussuunnitteluvaiheessa.



Kuva 16. Ote maastoliikuntareitistön yleispiirustuksesta.

3.3.8 Oulun kaupungin leikkipuistojen kehittämissuunnitelma 2014–2032

Oulun kaupungin leikkipuistojen kehittämissuunnitelman tarkoituksena on aikaansaada tasapuolisesti palveleva ja laadukas leikkipuistoverkosto. Kaupungin katu- ja viherpalvelut vastaa leikkipuistojen suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta asemakaavoitetulla alueella. Leikkipuistoverkosto on suurimpia ympäristörakentamisen investointeja. Lisäksi leikkipuistot vaativat jatkuvaa ylläpitoa ja säännöllisiä turvatarkastuksia. Kehittämissuunnitelma on hyväksytty Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnassa 18.2.2014 § 110. Oulun kaupungin leikkipuistoverkosto kattaa hyvin uuden asuinalueen, sillä Puralan leikkipaikka palvelee Maikkulantien varren asuinaluetta.



Kuva 17. Ote leikkipuistojen kehittämissuunnitelmasta. Kuvassa on esitetty Maikkulan suuralueen tavoite 2013.

3.3.9 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.3.10 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

3.3.11 Pohjakartta

Pohjakartta on alueidenkäyttölain 54 a § mukainen ja vastaa olosuhteita 10.02.2025.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksessa suunnitellaan Maikkulan kaupunginosaan täydennysrakentamista Maikkulantien varteen. Alue kuuluu Oulun kaupungin maankäytön toteuttamisohjelmaan 2024–2028.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 28.02.2023 § 95.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee. Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen pelastustoimi
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Suomen Yhteisverkko Oy

- Digita Oy
- Tukes
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Maikkulan suuralueen asukasyhdistys ry
- Maikka, Maikkula-Kaukovainion alueellinen lasten ja nuorten osallisuusryhmä

4.3.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 17.03.–17.04.2023. Palautteita annettiin 14 kpl.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 5.9.–5.10.2023 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Palautteita annettiin 18 kpl.

Luonnosvaiheen suunnitelmista järjestettiin kaksi tiedotus- ja keskustelutilaisuutta syksyllä 2023. Ensimmäisessä tilaisuudessa 14.9.2023 esiteltiin Ellinsuon ja Maikkulantien varren suunnitelmia. Toisessa tilaisuudessa 28.9.2023 esiteltiin Svaaninsuon suunnitelmia. Tiedotustilaisuuksissa esitetyt Maikkulantien vartta koskevat kysymykset ja niihin annetut vastaukset on tiivistetty asemakaavan selostuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin.

Asemakaavaehdotus on ollut __ julkisesti nähtävillä __.–___.20__ MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl.

Työtä ohjaa ohjausryhmä, jonka on perustanut kaupunkiympäristöjohtaja Marko Kilpeläinen työryhmän asettamispäätöksellä 01.02.2023 § 11. Ohjausryhmä on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä on ollut edustettuna seuraavat tahot:

- Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
 - Sisko Repola, puheenjohtaja
 - Eini Vasu
 - Aino Valtavaara
 - Johanna Jylhä (30.06.2023 asti), Veera Sanaksenaho (01.07.2023 alkaen)
 - Paula Paajanen

- Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kadut ja liikenne
 - Minna Koukkula
 - Merja Talvitie
- Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, maa ja mittaus
 - Pia Kangaskorte
- Rakennusvalvonta
 - Kari Kämäräinen
- Oulun seudun ympäristötoimi
 - Maarit Kaakinen (30.04.2023 asti), Katja Polojärvi (01.05.2023 alkaen)
- Oulun Vesi
 - Hanna Sandqvist
 - Jukka Heinonen
- Oulun Energia
 - kaukolämmön edustajana Jussi Kyrö
 - sähköverkon edustajana Otto Honkasalo
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut, liikuntapalvelut
 - Mika Puolitaival

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana on ollut Oulun kaupungin maankäytön toteuttamisohjelma 2024–2028 (MATO). Asemakaava noudattaa Uuden Oulun yleiskaavan tavoitteita. Asemakaavan tavoitteena on laatia Maikkulantien varteen täydentävää asuinrakentamista mahdollistava sekä puistoalueita sisältävä asemakaava. Suunnitelmien asukas- ja pysäköintimäärien laskennassa on käytetty taulukon 2 arvoja.

Käyttötarkoitus	k-m ² /asunto	hlö/asunto	Pysäköintinormi tiivistämisyö.	Pysäköintinormi muut alueet
AK	75	1,5	1/180 ap/k-m ²	1/120 ap/k-m ²
AKR	90	1,9	1 ap/as	1,5 ap/as
AR	90	1,9	1 ap/as	1,5 ap/as

AP	110	2,5	1 ap/as	1,5 ap/as
AO-7	75-140	4	1 ap/as	1,5 ap/as
AO	110-250	4	1 ap/as	2 ap/as
PA-2			1/270 ap/k-m ²	1/160 ap/k-m ²

Taulukko 2. Asukasmäärien keskiarvot ja pysäköintinormit käyttötarkoituksen mukaisesti.

4.5 Asemakaavaratkaisu

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja vertailu

Maankäytön suunnitelmia on ollut laatimassa Luo arkkitehdit Oy. Suunnittelu alkoi kahden erilaisen maankäytön vaihtoehdon tutkimisella, joiden työniminä oli VE1 ja VE2. Molemmissa maankäyttövaihtoehdoissa alueelle tarkasteltiin 2- ja 4-kerroksista rakentamista. VE1:ssä rakentaminen on ryhmitelty suorakulmisiin kortteleihin, jotka suojaavat sisäpihoja melulta. VE2:ssa hallitseva teema on kaarevasti Maikkulantietä rajaava rakentaminen, joka ottaa vaikutteita vanhan Maikkulan kaareutuvista kaduista.



Kuva 18. Maankäytön suunnitelmavaihtoehto VE1.



Kuva 19. Maankäytön suunnitelmavaihtoehto VE2.

Suunnittelualue sijoittuu Talonpojanpuistoon, joka on pääosin metsää. Metsäisen alueen määrä vähenee molemmissa vaihtoehdoissa yhtä paljon. Molemmissa vaihtoehdoissa uuden maankäytön ja Orsitien rivitalokorttelin välissä säilytetään metsäinen viherkäytävä, jossa voi kulkea polku-yhteys.

VE1:ssä Maikkulantieltä rakennetaan alueelle vain katuliittymä, joka johtaa suoraan LPA-alueelle. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys säilytetään mahdollisimman pitkältä matkalta nykyisellä sijainnillaan. VE2:ssa tonttikatu rakennetaan suunnittelualueen läpi, mikä helpottaa alueen jakamista pienempiin korttelialueisiin. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys linjataan alikululle johtavalle raitille asti uudelleen niin, että asuntorakentamiselle jää enemmän tilaa. Velvoiteautopaikkojen määrä määritetään muiden alueiden mukaisesti. Velvoiteautopaikat sijoitetaan tonteille.

Molemmissa vaihtoehdoissa täydennysrakentamisen myötä lisääntyvä asukasmäärä tukee lähi-palveluiden, kuten koulun ja kaupan säilymistä väestöltään vanhenevan Maikkulan alueella. VE1:ssä alueelle on sijoitettu palveluasumisen yksikkö, joka voisi parantaa esimerkiksi vanhuspalveluiden määrää alueella.

VE1:n massoittelua pidettiin luontevana. VE2:n massoittelua pidettiin selkeänä, mutta mielenkiinnostomampana. VE1:ssä esitettyä palvelutonttia pidettiin tarpeellisena. VE1:n ajoyhteys LPA-

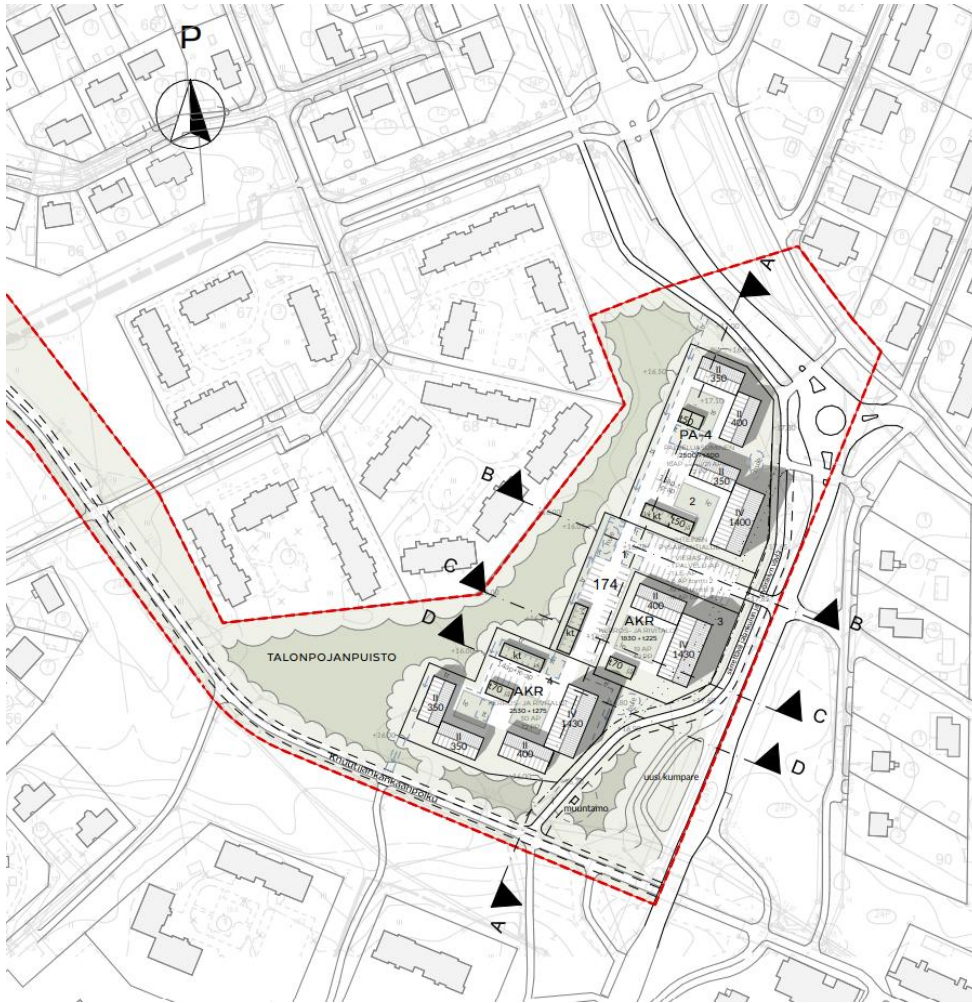
alueen läpi tonteille on hallinnollisesti monimutkaisempi kuin VE2:n katuyhteys, mutta mahdollistaa kevyemmän liikenneinfran rakentamisen ja metsäisen näkymän saavuttaessa alueelle. VE1:n pysäköintialuetta pidettiin rakenteellisesti miellyttävämpänä kuin VE2:ssa, koska pysäköinti rakentuu pienemmistä kokonaisuuksista. VE2:ssa pysäköintialue irrottaa asuinrakentamisen puistoalueesta. Metsävyöhyke kapenee suunnitelmavaihtoehdoissa liiaksi.

Vaihtoehtojen vertailu	VE1	VE2
Kerrosala yhteensä (k-m ²)	9 200	9 500
Pääkäyttötarkoitus	AKR + PA-2	AKR + AR
Tonttien määrä	2	4
Tonttien koko (m ²)	5100–8700	2000–3700
Asukasmäärä yhteensä (hlö)	n. 175	n. 185
Autopaikkamäärä alueella (kpl)	93	103

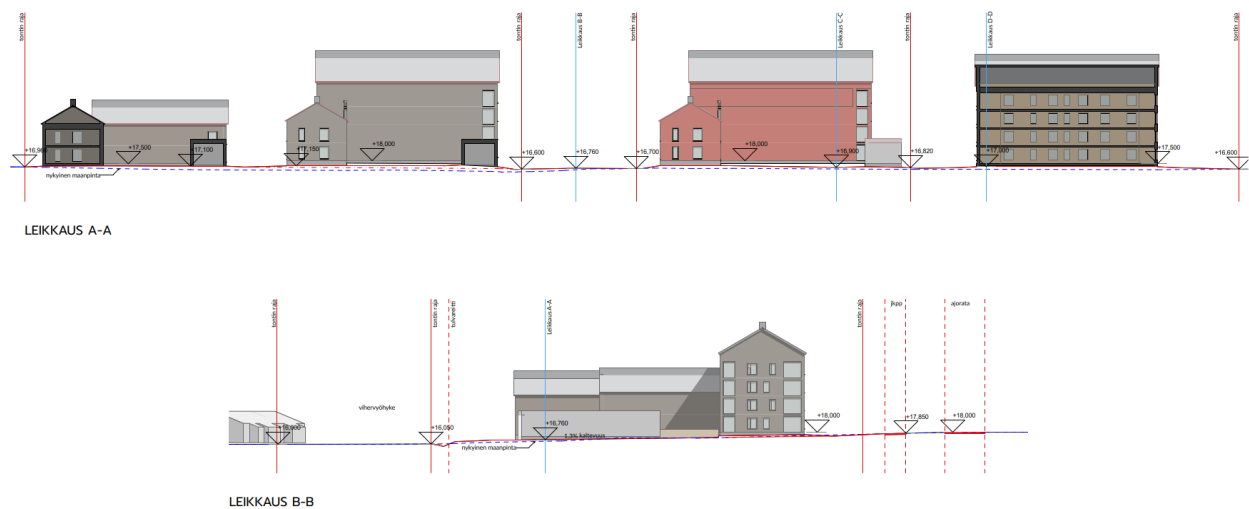
Taulukko 3. Maikkulantien varren vaihtoehtojen VE1 ja VE2 vertailu.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

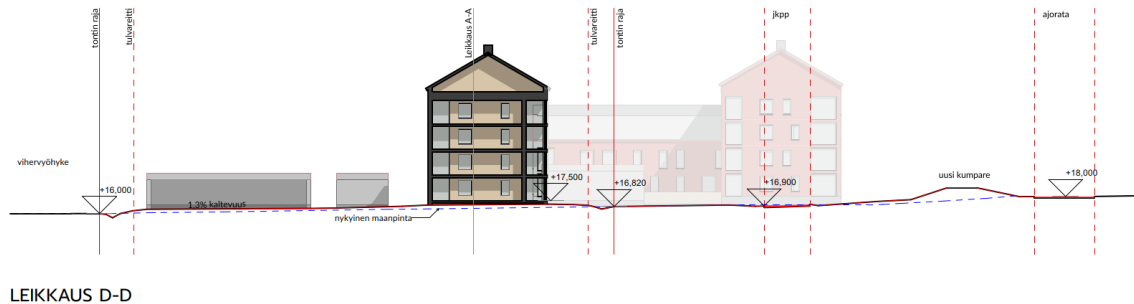
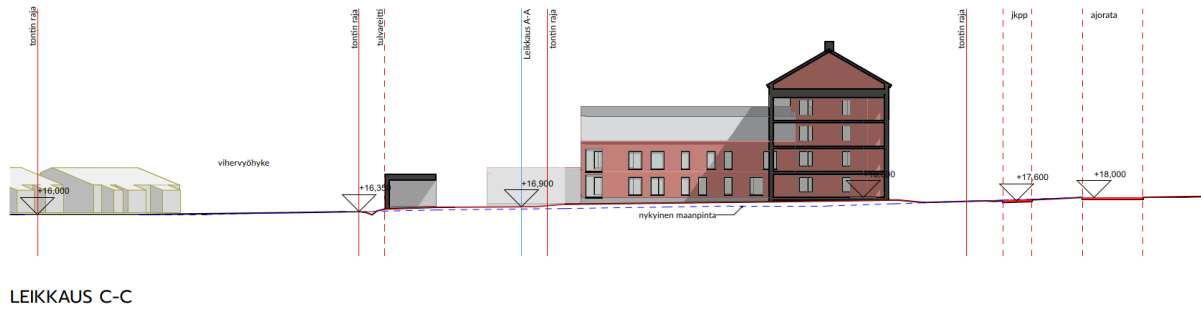
Jatkosuunnitteluun päätettiin valita Maikkulantien varren VE1. Palveluasumisen kokonaisuutta kehitetään, ja sen sijoitusta tutkitaan lähemmäksi Maikkulantien liittymää. LPA-aluetta laajennetaan. Vihervyöhykkeen leveydeksi pyritään saamaan 20 metriä. Rakennusten etäisyyttä itäpuolen kävelyn ja pyöräilyn väylään tarkennetaan.



Kuva 20. Ehdotusvaiheen maankäytön viitesuunnitelma (Luo arkkitehdit Oy, 2025), joka on valittu asemakaavan pohjaksi. Viitesuunnitelmaan on merkitty myös alueleikkausten A-A, B-B, C-C ja D-D kohdat.



Kuva 21. Ylempänä on pohjois-eteläsuuntainen alueleikkaus A-A Maikkulantien suuntaan. Alempana on länsi-itäsuuntainen alueleikkaus B-B Kajaanintien suuntaan (Luo arkkitehdit Oy, 2025).



Kuva 22. Ylempänä on alueleikkaus C-C ja alempana alueleikkaus D-D. Molemmat leikkauskohdat on esitetty länsi-itäsuuntaisesti kohti Kajaanintietä (Luo arkkitehdit Oy, 2025).

4.5.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitetyt palautteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 14 palautetta, joista 5 kpl liittyi Maikkulantien varren alueeseen. Palautteet koskivat vuorovaikutusta ja kulttuuriympäristöä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut palautteet ja niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa (liite 4).

4.5.4 Kaavaluonnoksesta esitetyt palautteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan luonnoksesta esitettiin 18 palautetta, joista 5 kpl liittyi Maikkulantien varren alueeseen. Palautteissa otettiin kantaa kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön. Maikkulantien vartta koskevat luonnosvaiheen palautteet ja niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa (liite 5).

4.5.5 Suunnitelmiin kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaava jaettiin Ellinsuon, Svaansuon ja Maikkulantien varren asemakaavoihin. Ellinsuon alueen kaavoitusta jatkettiin Maikkulan täydennysrakentamisen (564–2548) asemakaavanimen ja -tunnuksen alla. Svaansuon asemakaavatunnukseksi tuli 564–2611 ja Maikkulantien varren 564–2612.

Maikkulantien varren kaava-alueen rajausta on päivitetty luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen. Asemakaavan selostusta on täydennetty vaikutusten arvioinnin osalta. Kaavakartalle on tarkennettu rakennusalojen ja tonttien rajoja, päivitetty infran merkintöjä, tarkennettu kolmiomääräystä ma2 sekä lisätty yleismääräys puisto-, suojaviher- ja katualueille. Lisäksi kaavakarttaan on tehty pieniä teknisluonteisia tarkistuksia.

4.5.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta 28.2.2023 § 95.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston 22.8.2023 § 369 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen __.__.20__ § __julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan rakenne täydentää Maikkulan kaupunginosan olemassa olevaa asuinalueetta. Maikkulantien pohjois-eteläsuuntaisesti kulkeva jalankulun ja pyöräilyn väylä siirretään lähemmäs Maikkulantietä, jolloin muodostuu tilaa uudelle asuinrakentamiselle. Alueelle saavutaan uuden Maikkulantien varrelle sijoittuvan ajoliittymän kautta. Liittymä johtaa korttelin yhteiselle pysäköintialueelle, jonka kautta liitytään tonteille.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevien rivitalojen ja uuden rakentamisen väliin jää metsäinen viheryhteys. Uusi rakentaminen on 2- ja 4-kerroksisia taloja. Heti Maikkulantien liittymän pohjoispuolella on palveluasumiselle osoitettu tontti. Muu rakentaminen alueella on asuinkerrostaloja ja rivitaloja. Rakennukset on sijoiteltu suorakulmaisia pihapiirejä muodostaen. Pihat suojautuvat Maikkulantien liikenteen melulta. Maikkulantien puolen julkisivuilla tulee huomioida meluntorjunnan vaatimukset lasittamalla parvekkeet ja terassit.

Suunnittelualueelle osoitetaan uusi palveluasumisen korttelialue. Sekä julkisten että kaupallisten palveluiden osalta alue tukeutuu läheisen Maikkulan keskuksen oleviin palveluihin. Palveluiden saavutettavuus on hyvä niin joukkoliikenteellä kuin kävellen ja pyöräillenkin.

Rakennusten väreillä ja materiaaleilla haetaan yhteyttä Maikkulan keskustan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen. Harjakattojen vaalean harmaa sävy liittyy uuden Maikkulantien varren alueen Maikkulan keskustaan, kuten myös rakennusten pääasiallinen rakennusmateriaali punatiili. Enintään 2-kerroksisissa rakennuksissa voidaan käyttää myös puuverhousta punaisen sävyissä.



Kuva 23. Näkymä Maikkulantieltä kohti Maikkulantien varren uutta asuinaluetta. Havainnekuva: Luo arkkitehdit Oy, 05.12.2023.



Kuva 24. Näkymä Kajaanintieltä kohti Maikkulantien varren uutta asuinaluetta. Havainnekuva: Luo arkkitehdit Oy, 05.12.2023.

5.2 Laajuustiedot ja mitoitus

Maikkulantien varren kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3,4 ha. Kaavamuutoksella alueelle osoitetaan 4 tonttia. Alueelle osoitetaan 1 tontti palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi

(PA-2), 2 tonttia asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR) ja 1 tontti autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-4). PA-2-tontilla on rakennusoikeutta 2800 k-m². AKR-tontilla nro 3 on rakennusoikeutta 1980 k-m². AKR-tontilla nro 4 on rakennusoikeutta 2780 k-m². Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 7560 k-m². Alueelle tulee arviolta noin 90 asuntoa ja 130 asukasta.

käyttötarkoitus	asuinrakennusoikeus (k-m ²)	autosuojien, talous- ja huoltotilojen rakennusoikeus (k-m ²)
AKR	4360	400
PA-2	2500	300
yhteensä	6860	700

Taulukko 4. Suunnitelman laajuustiedot.

käyttötarkoitus	asuntomäärä	k-m ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja (kpl)
AKR	48	90	1,9	92	2
PA-2	42	60	1	42	1
yhteensä	90			134	3

Taulukko 5. Arvio asuntojen ja asukkaiden määrästä.

5.3 Aluevaraukset, merkinnät ja määräykset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR) ja palveluasumisen korttelialueeksi (PA-2). PA-2-alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja. Pysäköinti ja tonttiliittymät on järjestetty autopaikkojen korttelialueella (LPA-4).

5.3.2 Viher- ja suojaviheralueet

Kaavalla osoitetaan puistoaluetta (VP) suunnittelualueen länsiosaan Talonpojanpuistoon. Suoja- viheraluetta (EV) osoitetaan Maikkulantien ja Kajaanintien varsille.

5.3.3 Kolmiomääräys

Kaavatyön yhteydessä on laadittu kolmiomääräys (mai2), jolla määrätään kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, hulevesistä, maaperästä ja happamista sulfaattimaista, melusta sekä autojen ja polkupyörien pysäköinnistä. Kolmiomääräys koskee korttelialueita ja sen sisältö on kuvattuna tekstissä seuraavaksi.

YLEISMÄÄRÄYKSET

AKR- ja PA-2-tonteilta tulee rakentamisluvan yhteydessä esittää viheralan ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus-, hulevesien käsittelysuunnitelma ja lumitilalaskelma sekä viherkerroinlaskelma. Vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun vähimmäiskertoimien vaatimukset.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus, joka arkkitehtuuriltaan sovittautuu ympäröivään rakentamiseen. Yhtäjaksoisen rakentamisen alueella rakennukset voidaan liittää toisiinsa meluesteen muodostavalla rakenteella. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili. 1–2-kerroksisissa rakennuksissa voidaan käyttää puunasävyistä puuverhousta. Rakennusten kattomuoto on harjakatto. Rakennusten katemateriaali on pelti, sävy vaalea harmaa. Autopaikoista vähintään 30 % tulee toteuttaa viherkattoisiin autokatoksiin. Tonteilla ei sallita kellareita. Tonttien valaistuksen tulee olla energiatehokasta, eikä se saa muodostaa häiriövaloa.

Palveluasumisen asuntojen tulee avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan.

Rakentamisen ohjaamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota asukkaiden mahdollisuuksiin suojautua rakennuksen sisään ja estää kaasupilven leviäminen sisätiloihin ilmanvaihdon pysäyttämällä. Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa.

HULEVEDET

Alueella tulee viivyttää hulevesiä $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niistä tulee olla ylivuoto hulevesiviemäriin. Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita sekä suosia vettä läpäiseviä pintoja ja vesiaiheita sekä johtaa kattovedet sadepuutarhoihin tai painanteisiin. Pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista purku hulevesiverkostoon.

Tonttien 1 ja 2 länsireunaan sekä tontin 4 länsi- ja itäreunaan tulee toteuttaa rajapainanne, joka toimii tulvareittinä. Vedenkulkua ei saa estää rajalinjalla, rakenteilla eikä sitä saa käyttää lumitilana. Hulevesiä ei saa ohjata länteen Talonpojanpuistoon.

RAKENTAMISEN AIKAISTEN HULEVESIEN HALLINTA

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaa-aikaiset vedet tulee käsitellä Oulun kaupungin "Työmaaavesiohjeen" mukaisesti puhdistavissa rakenteissa ennen hulevesiverkostoon johtamista.

MAAPERÄ JA HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

Alueen rakennustöiden yhteydessä tulee selvittää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella. Happamoitumisriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdossa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvyyydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

MELU

Maikkulantien puolelle avautuvat asuinrakennusten parvekkeet ja terassit tulee lasittaa siten, että lasitusratkaisujen ääneneristävyys liikennemelua vastaan on vähintään 9 dB. Maikkulantien vartta vasten olevat rakennukset pitää rakentaa ensin. Rakennuksien tulee suojata pihapiirit melulta.

AUTOJEN PYSÄKÖINTI

Velvoiteautopaikkamäärä on mitoitettu Oulun pysäköintinormin muiden alueiden mukaisesti.

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Asuinkerrostalot: 1 ap/120 k-m²
- Rivitalo ja kytketty pientalo: 1,5 ap/asunto
- Palveluasuminen: 1 ap/160 k-m²
- Lisäksi tulee yhtiömuotoisesti rakennettujen asuinrakennusten osalta rakentaa yksi vieraspaikka/ 1000 k-m². Liikuntaesteisten autopaikkoja tulee olla kaksi 50 autopaikkaa kohden ja tämän jälkeen yksi 50 autopaikkaa kohden.

Tonteilla tulee rakentaa vähintään yksi kotihoitoa ja lyhytaikaista huoltopysäköintiä palveleva autopaikka. LPA-4-tontille voidaan rakentaa viereisten AKR- ja PA-2-tonttien autopaikkoja. Pihoilta tulee toteuttaa erillinen jalankulkuyhteys Maikkulantien suuntaiselle jalankulun ja pyöräilyn väylälle.

POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTI

Pyöräpaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Asuinkerrostalot: 1 pp/40 k-m² tai vähintään 1 pp/asunto
- Rivitalot ja kytketyt pientalot: 3 pp/asunto
- Palveluasuminen: 1 pp/50 k-m² tai 1 pp/asunto.

Asuinkerrostaloissa pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä.

5.3.4 Yleismääräys

Kaavatyön yhteydessä on laadittu yleismääräys, joka koskee asemakaava-alueen puisto-, suojaviher- ja katualueita. Näillä alueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

HULEVEDET:

Liikennöidyiltä kaduilta ja yleisiltä alueilta syntyvät hulevedet tulee johtaa viivytys- tai suodatusrakenteiden kautta ennen purkua. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alueella tulee suosia vettä osittain tai kokonaan läpäiseviä päällysteitä, hulevesipainanteita, vesiaiheita ja kosteikkoja. Tulvareitit on turvattava. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niin, etteivät ne huononna vastaanottavan vesistön kuntoa.

RAKENTAMISEN AIKAISTEN HULEVESIEN HALLINTA:

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaa-aikaiset vedet tulee käsitellä Oulun kaupungin "Työmaaavesiohjeen" mukaisesti puhdistavissa rakenteissa ennen hulevesiverkostoon johtamista.

KASVILLISUUS JA PUUSTO:

Olevia puita tulee pyrkiä säilyttämään rakentamisalueiden läheisyydessä. Säilytettävien puiden ympärillä oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana aidalla, eikä aluetta saa käyttää varastointiin. Säilytettävien puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa. Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista. Kyseistä aluetta ei saa käyttää lumitilana.

MAAPERÄ JA HAPPAMAT SULFAATTIMAAT:

Alueen rakennustöiden yhteydessä tulee selvittää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella. Happamoitumisriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdossa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvytyksessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

MAANLÄJITYS:

EV- ja VP-alueita voidaan käyttää alueen rakentamisessa syntyvien ylijäämämaiden läjittämiseen. Läjityksessä on huomioitava potentiaalinen hapan sulfaattimaa happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi sekä luonto- ja maisema-arvot. Läjittämisestä tulee laatia ohjeellinen suunnitelma, jossa otetaan kantaa tulevaan virkistyskäyttöön, maisemointiin ja happamien valumavesien hallintaan. Happamien sulfaattimaiden läjittäminen edellyttää ympäristölupaa. Muiden maamassojen osalta lupatarve on selvitettävä erikseen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

MUUNTAMOT:

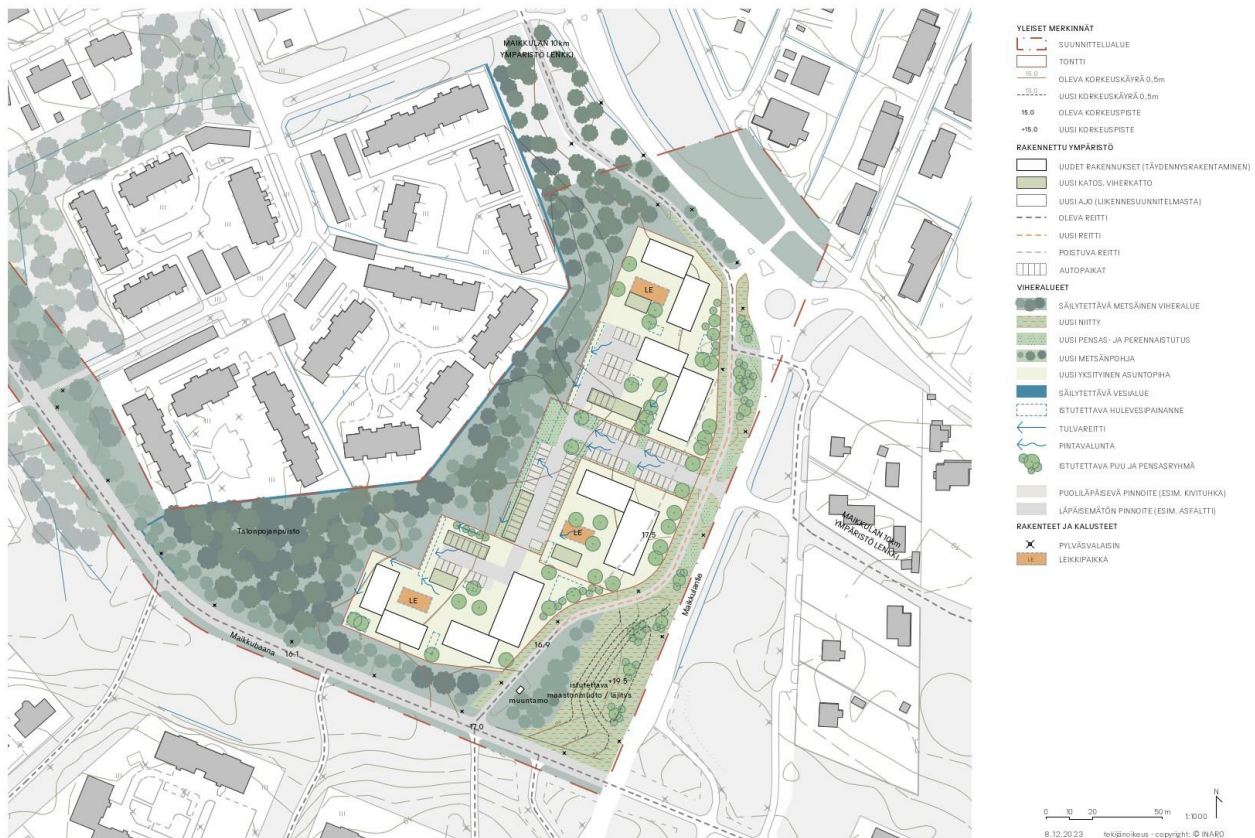
Muuntamorakennusten etäisyys naapuritonttien rakennusalan rajasta tulee olla vähintään 8 metriä.

VALAISTUS:

Yleisten alueiden valaistuksen tulee olla energiatehokasta, eikä se saa muodostaa häiriövaloa.

5.3.5 Ympäristön yleissuunnitelma

Kaavatyön yhteydessä alueelle on laadittu ympäristön yleissuunnitelma (Inaro Oy, 2023). Uusi rakentaminen kaventaa nykyistä Talonpojanpuistoa, josta säilyy puustoinen vihervyöhyke nykyisten tonttien itäpuolella. Kapealle metsäkaistaleelle ei osoiteta rakennettua reittiä, ja alueen ilme säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisena. Maikkulantien varressa jalankulun ja pyöräilyn väylä linjataan osittain uudelleen. Reitin ympäristöä hoidetaan puistomaisena puoliavoimena tilana, jonne vaihtelua tuovat pienet maastokumpareet sekä vapaasti sijoitellut puu- ja pensasryhmät. Pieni osa nykyistä puustoa säilyy myös jalankulun ja pyöräilyn väylän itäpuolella.



Kuva 25. Maikkulantien varren ympäristön yleissuunnitelma. Lähde: Inaro Oy, 2023.

5.3.6 Hulevesisuunnitelma

Kaavatyössä Maikkulantien varren alueelle on tehty hulevesisuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2023). Alueella tulee viivyttaa hulevesiä $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Alueelta suurin sallittu purkuvirtaama on hulevesiviemärin laskennallinen kapasiteetti 16 l/s. Hulevesien

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

- Tontin raja / suunnitteluvuoron raja
- ← Tulvareitti
- Pitävälaitteen virtausmuoto
- Hulevesiviemäri, suuri
- Hulevesiviemäri, rak.
- Hulevesiviemäri, suuri

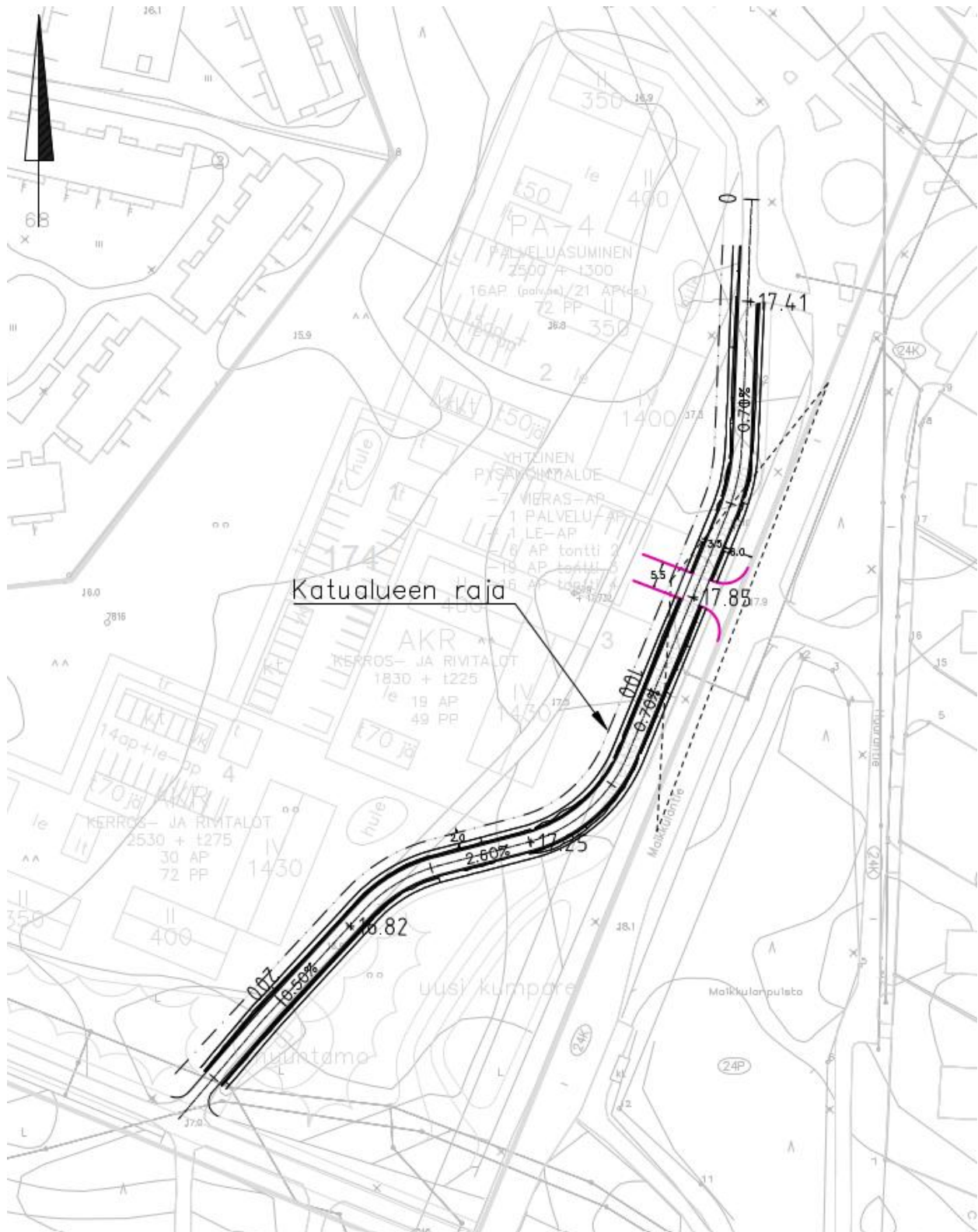
Ehdotus kaavaääräyksiksi:

Aleussa tulee viivyttää hulevettä $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemättömällä pinnalla kokonaan vähintään 36 m³. Viivytyksen aikana tulee tyhjentää 12-24 tunnin kuluessa ja niistä tulee olla viivasto hulevesiviemäriin. Alueella tulee sallia mahdollisimman paljon viheraluetta sekä suoria vettä läpäiseviä tai poistavia pintoja ja vesialueita sekä pyrkä johtamaan katkovien sadeputkien tai parantamisen. Pyyköintilaitosten hulevedet tulee pyrkiä käsittelemään laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon jättämällä ne biodegradatuille tai viherparantamiseen, josta purku hulevesiviemäriverkostoon.

Virtaama nykyään: 29 l/s
Virtaama tulevaisuudessa: 150 l/s

Kertymä nykyään: 9 m³
Kertymä tulevaisuudessa: 45 m³

Kaavatyön yhteydessä alueelle on laadittu liikenteen ja katujen yleissuunnitelma (AFRY Finland Oy, 2025). Maikkulantielle toteutetaan uusi asuinalueelle johtava tonttiliittymä Haaratien kohdalle. Tontin ajoyhteyden leveys on 5,5 metriä. Alueen lännen puolta sivuavan jalankulku- ja pyöräväylän linjausta muutetaan asuinalueen rakentumisen myötä. Jalankulku- ja pyöräväylän tasauksessa tulee huomioida baanin pituuskaltevuus, sillä väylä yhdistyy lähivuosina rakentuvaan Maikkubaanaan etelässä.



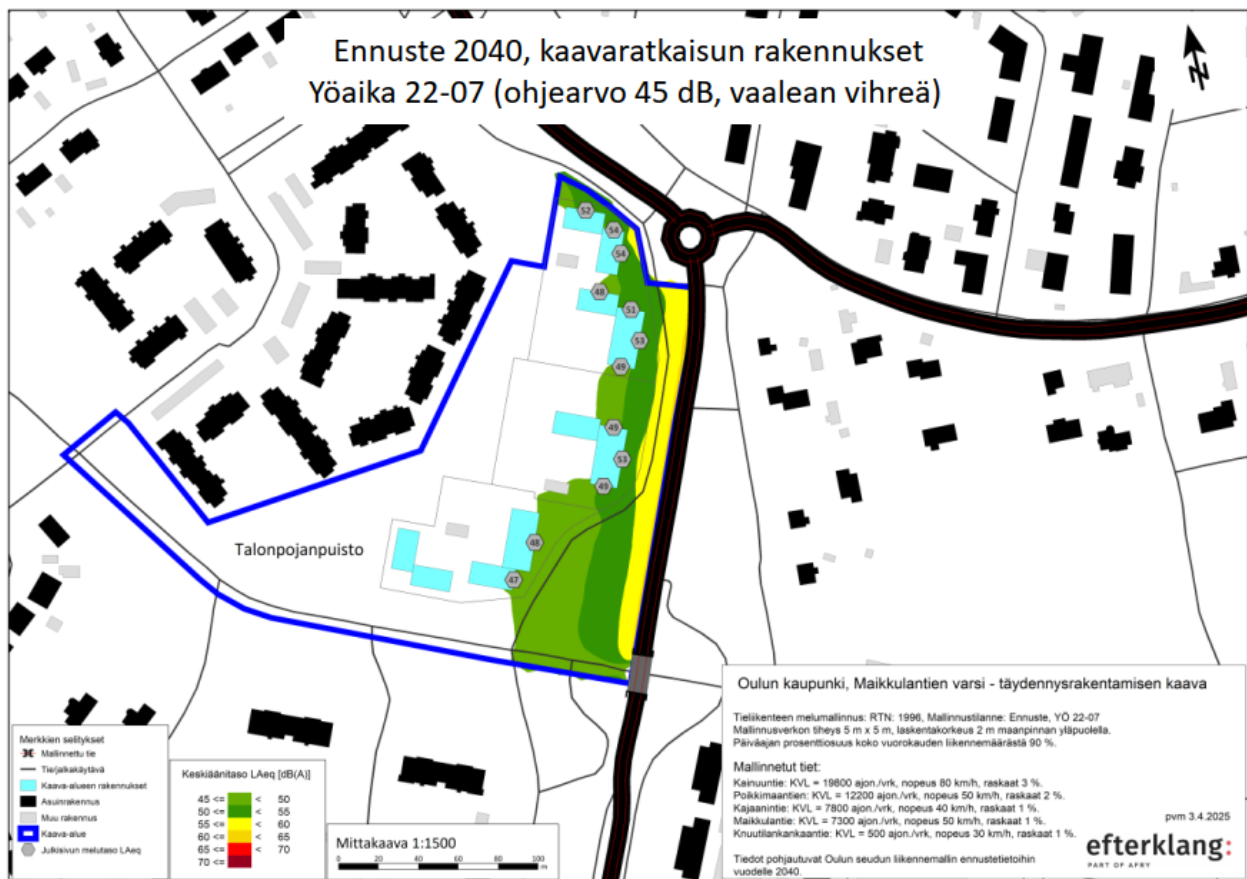
Kuva 27. Liikenteen ja katujen yleissuunnitelma. Lähde: AFRY Finland Oy, 2025.

5.3.8 Melumallinnus

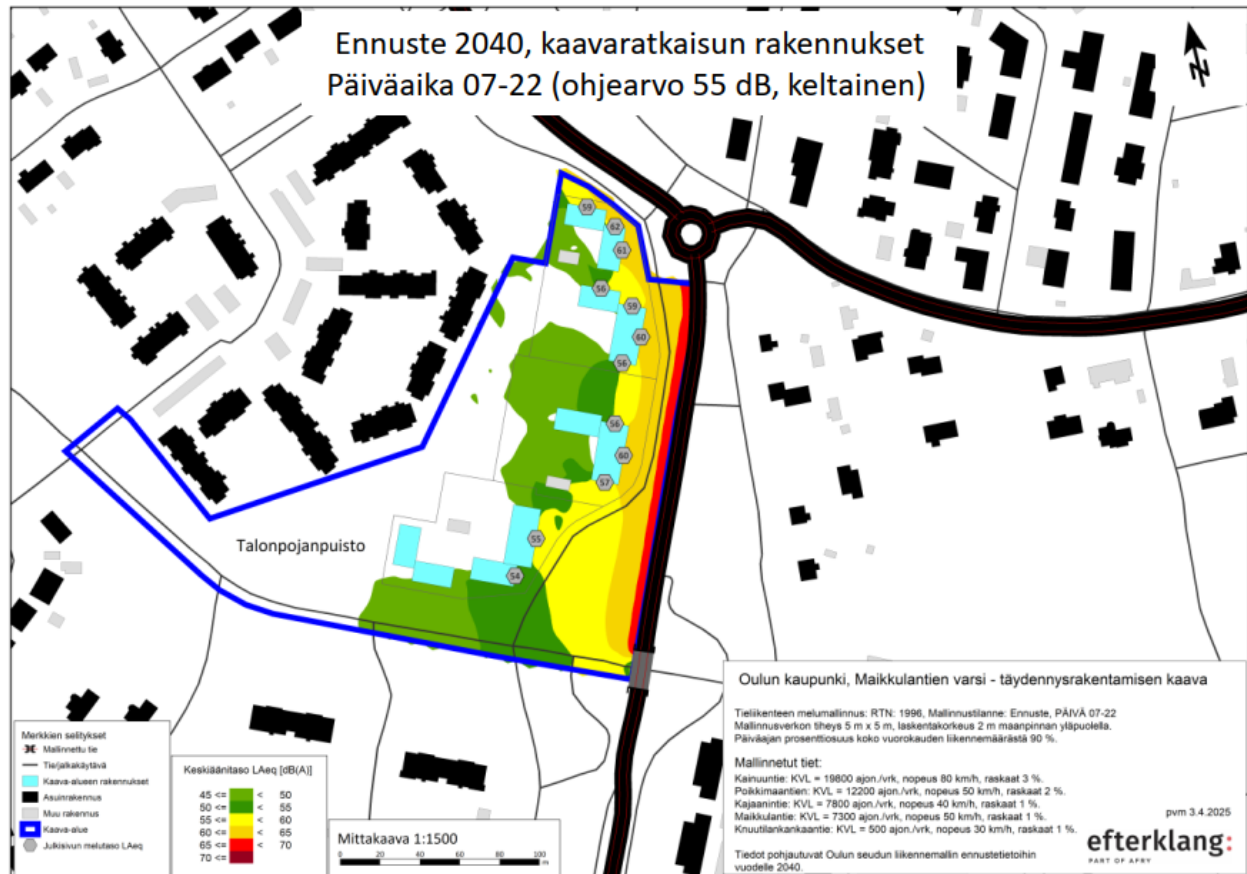
Kaava-alueella toteutuva tieliikenteen melun keskiäänitaso määritettiin melumallinnuksen avulla. Melumallinnus on tehty osana liikenne- ja meluselvitystä (AFRY Finland Oy, 2025). Mallinnuksessa käytettiin yhteispohjoismaista tieliikennemelun laskentastandardia (RTN:1996).

Mallinnuksessa on huomioitu ennustevuoden 2040 liikennemäärät Oulun seudun liikennemallin mukaisesti. Alueelle sovellettavat ympäristömelun ohjearvot (VnP 993/1992) ovat ulkona sijaitsevien oleskelualueiden keskiäänitasolle päiväaikaan (klo 07–22) 55 dB ja yöaikaan (klo 22–07) 45 dB (uusi asuinalue).

Mallinnusten tulosten perusteella yöajan 45 dB mukainen melualue leviää laajemmalle alueelle kuin päiväajan 55 dB mukainen melualue, joten tieliikenteen yöaikainen melu on alueella mitoittava asuinrakennusten osalta. Kaavaratkaisun mukaisella asuinrakennusten sijoittelulla saavutetaan tilanne, jossa asuinrakennusten oleskelualueilla sisäpihojen puolella ohjearvot alitetaan. Rakennuksien korkeuksilla ei ole käytännön vaikutusta ohjearvojen mukaisten melualueiden leviämiseen. Melualueet, niin päivä- kuin yöaikaan, sivuavat rakennusten Maikkulantien puoleisia julkisivuja, joten Maikkulantien puolelle sijoittuvilta parvekkeilta ja terasseilta vaaditaan lasitusratkaisuja, joiden avulla 45 dB saavutetaan yöaikaan.



Kuva 28. Maikkulantien varren asemakaava-alueen yöajan meluennuste vuodelle 2040.



Kuva 29. Maikkulantien varren asemakaava-alueen päiväajan meluennuste vuodelle 2040.

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on otettu huomioon maisemaselvityksessä esitetyt lähtökohdat ja tavoitteet alueen ympäristösuunnittelulle. Käytöstä poistetun Maikkulantien suuntaisen voimalinjan suoja-alueen täydennysrakentaminen mahdollistaa Maikkulantien katu- ja kaupunkikuvan laadullisen parantamisen. Täydennysrakentamisen soveltuvuutta ympäristöön on tutkittu myös 3d-mallilla.

5.5 Nimistö

Nimistötoimikunta on päättänyt kaava-alueen katujen nimistä kokouksessaan 16.06.2023 § 12. Maikkulantien varren kaavamuutosalueelle valmisteltiin yksi uusi kadunnimi siltä varalta, että suunnitelmiin tulee muutoksia suunnittelun edetessä. Maikkulantien varren kaavamuutosalueen kadunnimeksi hyväksyttiin Maikkulankuja.

Maikkubaana tulee kulkemaan Maikkulantien varren kaavamuutosalueen kautta. Baana on tietyt laatuvaatimukset täyttävä pyörätie. Maikkubaanan nimeksi Maikkulan kaupunginosassa hyväksyttiin Knuutilankankaanpolku.

Kaavamuutosalueen säilyvään nimistöön kuuluvat Talonsjojanpuisto ja Maikkulantie. Nimet hyväksytään asemakaavan hyväksymiskäsittelyssä.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Maikkulan täydennysrakentamisella voi olla positiivisia vaikutuksia kaupungin strategian mukaiseen liikunnallisen ja terveen elämäntavan vahvistumiseen sekä arkiliikunnan mahdollisuuksiin. Kaava-alue sijoittuu pyöräilyn pääreitin varrelle. Rakentamisen painottaminen ja asukasmäärän lisääminen pyöräilyn pääreitin varrella mahdollistaa kestävästä arkiliikkumisen ympäri vuoden ja pyöräilyn kulkutapaosuuden kasvattamisen. Täydennysrakentaminen ja lisääntyvä asukasluku tukevat lähipalveluiden säilymistä Maikkulassa.

5.6.2 Vaikutukset asumiseen, väestönkehitykseen ja sosiaalisiin oloihin

Asemakaavalla mahdollistetaan uusien rivitalo- ja kerrostaloasuntojen rakentaminen alueelle, mikä voi lisätä lapsiperheiden määrää alueella. Alueen täydennysrakentaminen on suhteellisen matalaa, 2–4-kerroksista rakentamista, joka sopii hyvin lapsiperheiden asumiseen. Palveluasumisen korttelialueet monipuolistavat alueen asuntotarjontaa. Lisäksi kaavahankkeen yhteydessä on laadittu erillinen lapsivaikutusten arviointi, jonka raportti on kaavaselostuksen liitteessä 6.

5.6.3 Vaikutukset ilmastoon

Asemakaavahankkeessa on tehty ilmastovaikutusten arviointi KILVA-arviointityökalun avulla. Kaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueen kaavoitus on täydennysrakentamista, jonka tarkoituksena on tukea lähialueen palveluiden säilymistä. Kaavan tavoitteena on luoda asumisen tontteja, jotta alueelle voisi muuttaa uusia lapsiperheitä. Näin lähialueen kouluihin saataisiin riittävästi oppilaita tulevaisuudessakin. Olemassa olevien koulujen hyödyntäminen pienentää tarvetta rakentaa uusia kouluja muualle kaupunkirakenteeseen.

Kaavalla on vaikutusta viherrakenteen määrään. Kaavan maankäytön ratkaisu pienentää hiilinieluja, sillä täydennysrakentamista osoitetaan puustoisille puistoalueille. Puustoa joudutaan kaatamaan uusien asuntojen ja pysäköintialueen vuoksi. Asemakaavan esittämä maankäyttö lisää asuntojen määrää Maikkulan kaupunginosassa, ja uudet asunnot lisäävät puolestaan asumisen kokonaisenergiankulutusta.

Suunnittelualueen sijainti pyöräilyn pääreitin varrella on erinomainen ilmastokestävän liikkumisen näkökulmasta, ja siten asemakaavalla on vaikutusta liikkumismuotojen valintaan. Pyöräilyn valitsemista on tuettu myös asemakaavan kolmiomääräyksillä, jotka ohjaavat polkupyörien pysäköintipaikkojen määrästä.

Ilmastonmuutos lisää säiden ääri-ilmiöitä. Maankäytön suunnitelmien pohjalta on laadittu hulevesisuunnitelma, jossa on huomioitu lisääntyvien rankkasateiden vaikutus. Alueen rakentamisesta syntyviä ylijäämämaita pyritään hyödyntämään mahdollisimman lähellä syntymispaikkoja, mikä vähentää kuljetuksesta syntyviä päästöjä.

5.6.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevat alueet ovat rakentuneet 1980- ja 1990-luvuilla suhteellisen lyhyen ajanjakson kuluessa, ja ne ovat kaupunkikuvaltaan varsin yhtenäisiä. Maikkulantien varren täydennysrakennusalue on lähellä Maikkulan keskustaa, joka on 1980-luvun regionalismia edustava, maakunnallisesti arvokas kokonaisuus. Maikkulantien varren rakentaminen sijoittuu käytöstä poistetun Maikkulantien suuntaisen voimalinjan suoja-alueelle, joka on pusikoitunut. Täydennysrakentaminen muuttaa Maikkulantien varren katutilan rajatummaksi.

5.6.5 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Maikkulantien länsipuolen pienehkö metsäinen alue muuttuu lähes kauttaaltaan rakennetuksi. Alueen länsireunassa säilyy kapea puustoinen kaistale, joka erottaa uudisalueen nykyisestä pientaloalueesta. Valon lisääntyminen lisää pensaita ja reunavyöhykkeen lajistoa. Rakentaminen muuttaa näkymiä useista suunnista, pohjois- ja itäpuoleisilta kaduilta sekä eteläpuolen kevyen liikenteen raiteilta. Maikkulantien väljästi rakennettu ympäristö muuttuu tällä kohtaa selvästi rakennetummaksi ja kadun reuna-alueet puistomaisemmin istutetuiksi. Olemassa olevaa puustoa poistuu, mutta väljähköillä korttelipihoilla on hyvin tilaa istutuksille ja myös suurikokoisille puille.

Kaavatyössä on tehty erillinen vaikutusten arviointi linnuston ja lepakoiden osalta vuonna 2024 (Aallokas Oy, Albus Luontopalvelut Oy, A-Insinöörit Oy). Se on kaavaselostuksen liitteessä 7.

Maikkulantien varren alue näyttäytyy merkityksettömältä pohjalepakkoyhteisön näkökulmasta, minkä perusteella pohjanlepakko ei aiheuta rajoitteita Maikkulantien varren kaavasunnittelulle. Uudella rakentamisella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta viherpeipolle, joka viihtyy ihmisasutuksen läheisyydessä. Ihmisen seurana viihtyvät lintulajit saattavat jopa hieman hyötyä lisärakentamisesta.

Kaava-alueelle laadittiin vuonna 2024 liito-oravaselvitys, jossa ei tehty havaintoja liito-oravan tiukasti suojelluista lisääntymis- ja levähdyspaikoista, tai yleensäkkään liito-oravan esiintymisestä kaava-alueella. Kaavahankkeesta ei tämän perusteella aiheudu vaikutuksia liito-oravalle.

Luontoselvityksissä ei ole todettu hankealueelta viitasammakon potentiaalisia elinympäristöjä ja näin ollen kaavahankkeella ei ole arvioitu olevan vaikutuksia viitasammakon elinympäristöihin. Kaavahankkeessa ei myöskään ole osoitettu sellaisten kosteikkojen rakentamista, jotka soveltuisivat viitasammakolle.

5.6.6 Vaikutukset liikenteeseen

Suunnittelualue sijaitsee Oulun kaupungin yhdyskuntarakenteessa liikenteellisiltä lähtökohdiltaan keskustaaajaman joukkoliikennevyöhykkeellä. Maikkulan palvelut ovat saavutettavissa selvästi alle kilometrin päässä ja keskustaan suuntaavan linja-auton pysäkki on vain noin 150 metrin päässä. Palvelut ovat saavutettavissa hyvin kestävillä kulkumuodoilla. Uusi asemakaava-

alue tiivistää nykyistä maankäyttöä tukeutuen pitkälti nykyiseen liikenneverkkoon ja olemassa oleviin yhteyksiin.

Asemakaavan muutos tuottaa lisää liikennettä noin 192 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärä tulee lisääntymään Maikkulantiella 3,2 %, millä ei ole vaikutusta kadun sujuvuuteen tai turvallisuuteen. Pyörätien ja tonttiliittymän kustannukset ovat 0,6 miljoonaa euroa.

6 Asemakaavan toteutus

Alue toteutetaan Oulun kaupungin maankäytön toteuttamisohjelman mukaisesti. Asemakaavan mukainen rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan tultua voimaan.

Oulussa 23. päivänä toukokuuta 2025

Kari Nykänen

kaavoitusjohtaja

Eini Vasu

asemakaava-arkkitehti

Aino Valtavaara

kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Oulu	Täyttämispvm	4.6.2025
Kaavan nimi	Maikkulan kaupunginosan puisto- ja katualuetta koskeva asemakaavan muutos		23.5.2025
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.3.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	564-2612
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,3584	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,3584

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	3,3584	100,00	7560	0,23	0,0000	7560
A yhteensä	0,6307	18,8	4760	0,75	0,6307	4760
P yhteensä	0,4406	13,1	2800	0,64	0,4406	2800
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,3565	40,4			-1,7217	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5230	15,6			0,2428	
E yhteensä	0,4076	12,1			0,4076	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	3,3584	100,00	7560	0,23	0,0000	7560
A yhteensä	0,6307	18,8	4760	0,75	0,6307	4760
AKR	0,6307	100,0	4760	0,75	0,6307	4760
P yhteensä	0,4406	13,1	2800	0,64	0,4406	2800
PA-2	0,4406	100,0	2800	0,64	0,4406	2800
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,3565	40,4			-1,7217	
VP	1,3565	100,0			-1,7217	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5230	15,6			0,2428	
LPA-4	0,2350	44,9			0,2350	
Kadut	0,2880	55,1			0,0078	
E yhteensä	0,4076	12,1			0,4076	
EV	0,4076	100,0			0,4076	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maikkulantien varren maankäytön suunnittelu

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maikkulan kaupunginosassa sijaitsevan Maikkulantien varren alueella on käynnissä asemakaavan muutos. Tavoitteena on laatia alueelle täydentävää asuinrakentamista mahdollistava sekä puisto- ja lähivirkistysalueita sisältävä asemakaava. Maankäytön suunnittelussa noudatetaan Uuden Oulun yleiskaavan maankäytön periaatteita sekä hyödynnetään Maikkulan alueelle laadittua täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelmaa vuodelta 2019. Tarkoituksena on, että asemakaava on vahvistettu vuonna 2025.

Maikkulantien varren asemakaavan muutos käynnistyi vuonna 2023 osana Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaavaa (564–2548), johon kuului myös Svaaninsuon ja Ellinsuon kaavamuutosalueet. Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaava jaettiin Maikkulantien varren (564–2612), Ellinsuon (564–2548) ja Svaaninsuon (564–2611) asemakaavoihin.



Kuva 1. Opaskartalle on rajattu punaisella Maikkulantien varren asemakaavan muutosalue.

Tämä asiakirja on kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeeseen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antamiseen löytyy myöhemmin tästä asiakirjasta.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä Oulun kaupungin verkkosivulla: www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564–2612**

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

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

Suunnittelualue ja kaavamutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Maikkulan kaupunginosassa sijaitseva Maikkulantien varren alue, jonka pinta-ala on noin 3,4 ha. Alue on rakentamatonta metsäaluetta. Alueen pohjoisosassa metsä on nuorempaa umpeen kasvaneen kentän alueella. Lähiympäristössä on omakotitaloja, rivitaloja ja kerrostaloja. Maikkulantien varren asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakentamisen korttelialueiksi sekä puistoalueeksi.



Kuva 2. Ilmakuvaan on rajattu punaisella Maikkulantien varren asemakaavan muutosalue.

Vaikutusten arviointi ja selvitykset

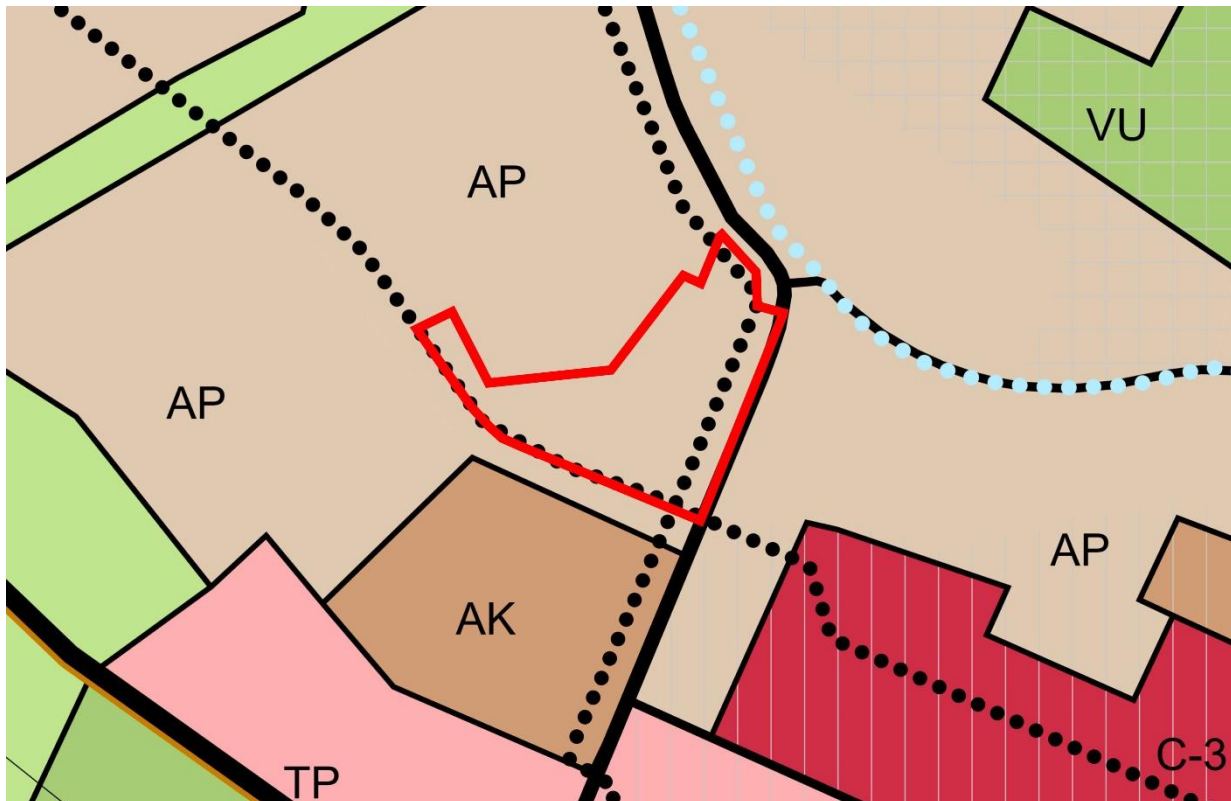
Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana ovat muun muassa kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen, lapsiin, liikenteen turvallisuuteen sekä ilmastoon kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan luonto- ja maisemaselvitys, rakennettavuus- ja sulfidimaaselvitys, hulevesiselvitys, liikenne- ja meluselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavoitettavan alueen omistaa Oulun kaupunki. Kortteleita ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

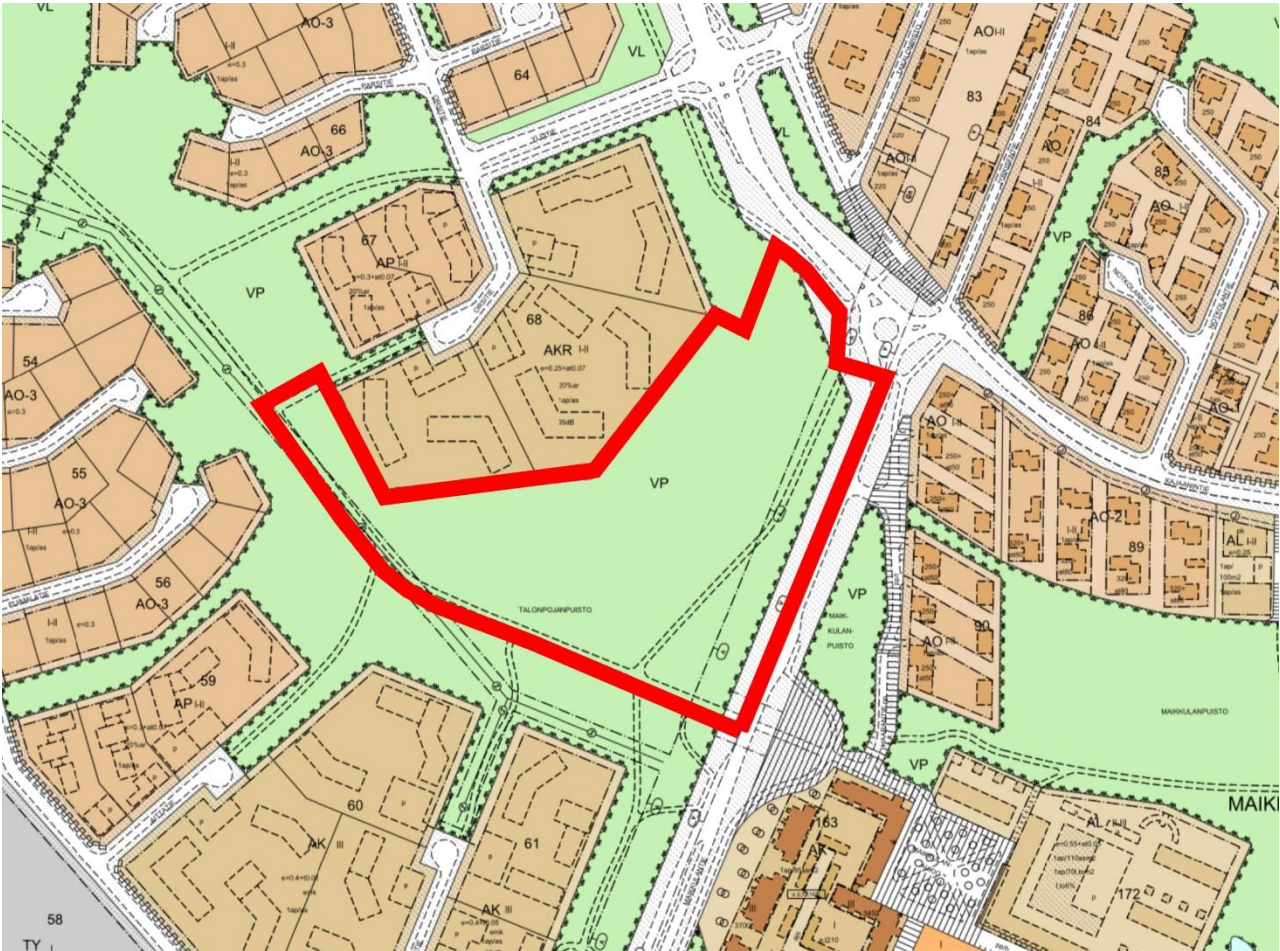
Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa on osoitettu Maikkulantien varteen AP-merkintä, joka tarkoittaa pientalovaltaista asuntoaluetta. Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisäksi yleiskaavassa alueelle on osoitettu mustalla palloviivalla kevyen liikenteen pääreitit varaukset.



Kuva 3. Yleiskaavakarttaan on rajattu punaisella Maikkulantien varren asemakaavan muutosalue.

Suunnittelualueella on voimassa yhteensä kaksi asemakaavaa vuosilta 1983–1999, joiden kaavatunnukset ovat 564–1011 ja 564–1613. Voimassa olevissa asemakaavoissa muutettava alue on osoitettu puistoksi (VP).

Oulun kaupungin maankäytön toteuttamishjelmassa 2024–2028 Maikkula on listattu asuntotuotannon merkittävimpien täydennysrakentamisalueiden joukkoon. Maikkulaan on laadittu täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelma, joka on valmistunut 2019.



Kuva 4. Voimassa olevien asemakaavojen karttaotteeseen on rajattu punaisella yhtenäisellä viivalla asemakaavan muutosalue.

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA 5752/2024.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 -asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat muun muassa seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen pelastustoimi
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Digita Oy
- Tukes
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Maikkulan suuralueen asukasyhdistys ry
- Maikka, Maikkula-Kaukovainion alueellinen lasten ja nuorten osallisuusryhmä

Miten kaavatyö etenee?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maikkulantien varren asemakaavan muutos käynnistyi 2023 osana Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaavaa (564-2548), johon kuului myös Svaaninsuon ja Ellinsuon kaavamuuotosalueet. Kaavan laatiminen käynnistettiin lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 17.03-17.04.2023. Tänä aikana osallisten oli mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 05.09.-05.10.2023. Tänä aikana osallisten oli mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse ja kuulutettiin kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Kaavaluonnosta sekä siihen liittyviä selvityksiä ja viitesuunnitelmia esiteltiin kaikille avoimissa keskustelu- ja tiedotustilaisuuksissa syksyllä 2023. Ellinsuon ja Maikkulantien varren kaavaluonnoksien keskustelu- ja tiedotustilaisuus pidettiin 14.9.2023 Maikkulan monitoimitalolla (Kangaskontiontie 3, 90240 Oulu). Svaaninsuon kaavaluonnoksen keskustelu- ja tiedotustilaisuus pidettiin 28.9.2023 Ympäristötalolla (Solistinkatu 2, 90140 Oulu).

Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaava on jaettu Maikkulantien varren (564-2612), Ellinsuon (564-2548) ja Svaaninsuon (564-2611) asemakaavoihin.

Tavoitteena on, että Maikkulantien varren kaavaehdotus valmistuu ja asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi kesällä 2025. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Maikkulantien varren kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana järjestetään kaikille avoin tiedotus- ja keskustelutilaisuus, jossa esitellään Maikkulantien varren kaavaehdotusta sekä siihen liittyviä selvityksiä ja viitesuunnitelmia. Maikkulantien varren ehdotusvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ajankohta ilmoitetaan asemakaavan hankekortilla kaupungin verkkosivulla.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (alueidenkäyttölaki 191 § ja kuntalaki 137 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Asemakaava-arkkitehti Eini Vasu, puh. 044 703 2402

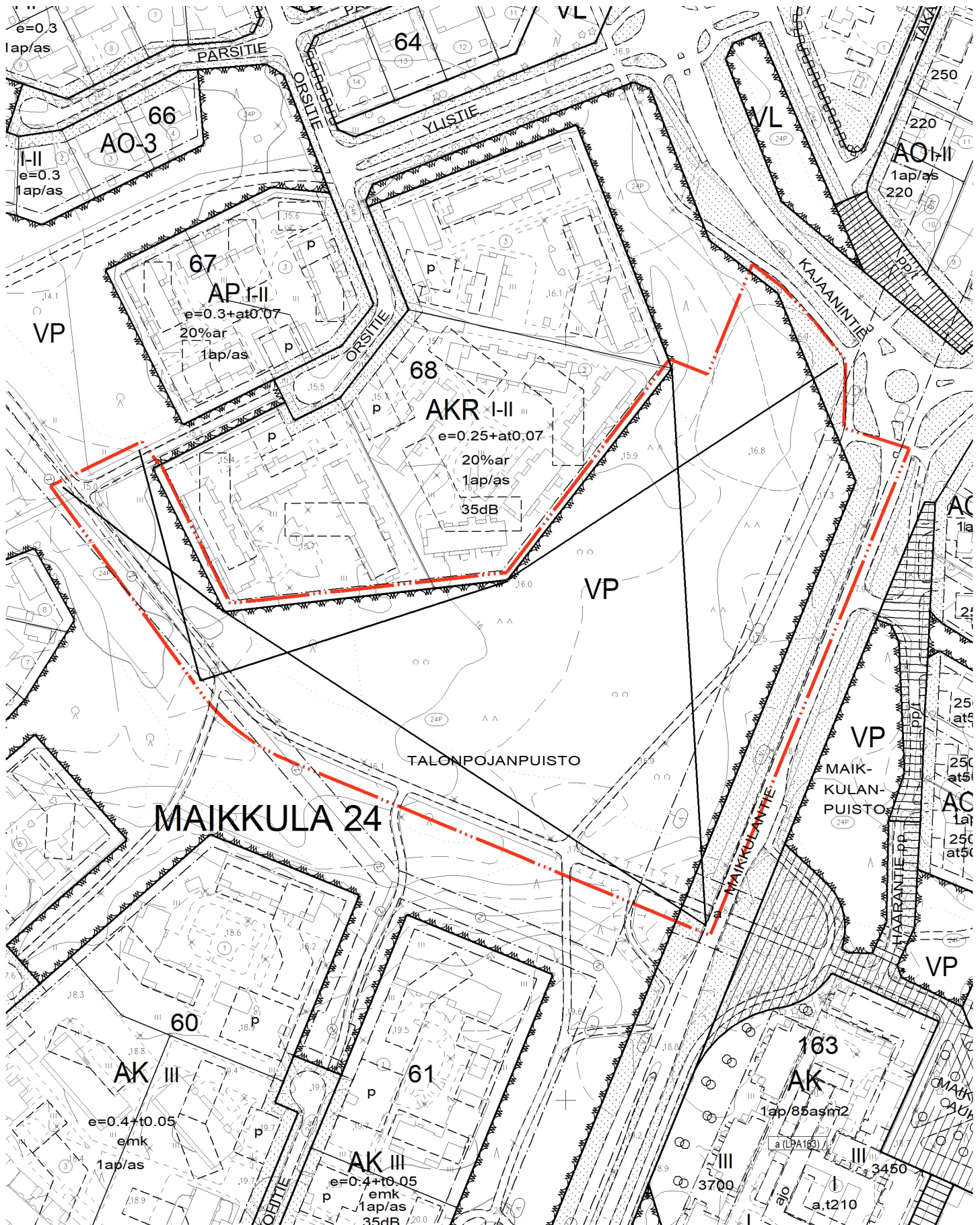
Kaavoitusarkkitehti Aino Valtavaara, puh. 040 823 1229

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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

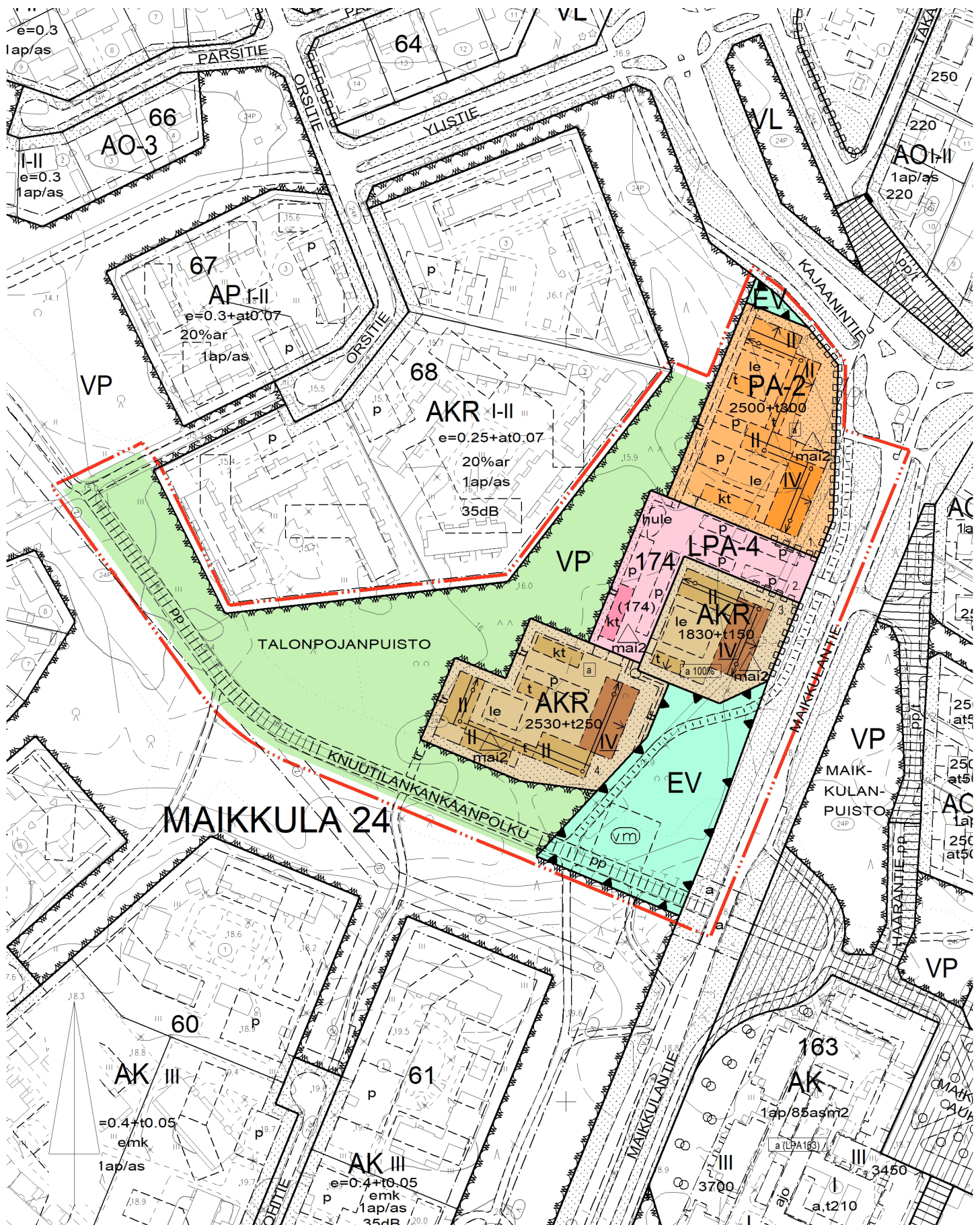
564-2612

Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:2000, 23.5.2025



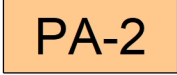
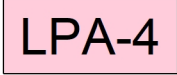
564-2612

Ote asemakaavasta ja tonttijaosta 1:2000, 23.5.2025



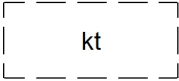
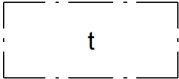
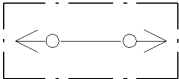
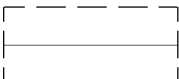
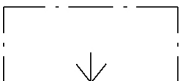
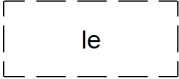
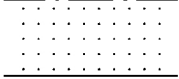
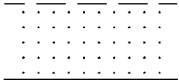
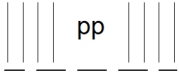
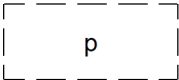
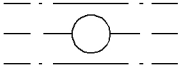
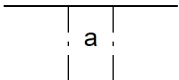
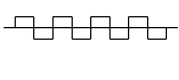
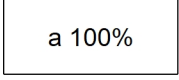
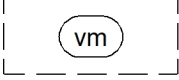
564-2612

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 23.5.2025

2-1		Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.
9-8		Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja.
33		Puisto.
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	174	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	MAIK	Kaupunginosan nimi.
93	12	Korttelin numero.
95	TALONPOJANPUISTO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-1	2500+1300	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerroslalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerroslalan neliömetreissä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
112	IV	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.

564-2612

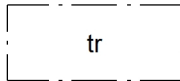
Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 23.5.2025

113-103		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
117		Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
126-1		Rakennusosalalla oleva nuoliviiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.
126-101		Ohjeellinen rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
150-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
156-1		Kadun alitus.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
165	(174)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
165-2		Korttelialuetta varten vaadituista autopaikoista on korttelialueen ulkopuolelle osoitettu prosenttiluvun ilmoittama osa.
174-101		Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.

564-2612

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 23.5.2025

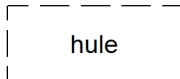
190-40



Tulvareitti.

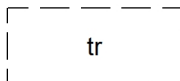
Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.

190-113



Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.

190-118



Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen.

Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.

200-398



mai2-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

YLEISMÄÄRÄYKSET

AKR- ja PA-2-tonteilta tulee rakentamisluvan yhteydessä esittää viheralan ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus-, hulevesien käsittelysuunnitelma ja lumitilalaskelma sekä viherkerroinlaskelma. Vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun vähimmäiskertoimien vaatimukset.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus, joka arkkitehtuuriltaan sovittautuu ympäröivään rakentamiseen. Yhtäjaksoisen rakentamisen alueella rakennukset voidaan liittää toisiinsa meluesteen muodostavalla rakenteella. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili. 1–2-kerroksisissa rakennuksissa voidaan käyttää punasävyistä puuverhousta. Rakennusten kattomuoto on harjakatto. Rakennusten katemateriaali on pelti, sävy vaalea harmaa. Autopaikoista vähintään 30 % tulee toteuttaa viherkattoisiin autokatoksiin. Tonteilla ei sallita kellareita. Tonttien valaistuksen tulee olla energiatehokasta, eikä se saa muodostaa häiriövaloa.

Palveluasumisen asuntojen tulee avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan.

Rakentamisen ohjaamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota asukkaiden mahdollisuuksiin suojautua rakennuksen sisään ja estää kaasupilven leviäminen sisätiloihin ilmanvaihdon pysäyttämällä. Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa.

HULEVEDET

Alueella tulee viivyttää hulevesiä 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niistä tulee olla ylivuoto hulevesiviemäriin. Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheraluetta sekä suosia vettä läpäiseviä pintoja ja vesiaihteita sekä johtaa kattovedet sadepuutarhoihin tai painanteisiin. Pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista purku hulevesiverkostoon.

564-2612

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 23.5.2025

Tonttien 1 ja 2 länsireunaan sekä tontin 4 länsi- ja itäreunaan tulee toteuttaa rajapainanne, joka toimii tulvareittinä. Vedenkulkua ei saa estää rajalinjalla, rakenteilla eikä sitä saa käyttää lumitilana. Hulevesiä ei saa ohjata länteen Talonpojanpuistoon.

RAKENTAMISEN AIKAISTEN HULEVESIEN HALLINTA

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaa-aikaiset vedet tulee käsitellä Oulun kaupungin "Työmaavesiohjeen" mukaisesti puhdistavissa rakenteissa ennen hulevesiverkostoon johtamista.

MAAPERÄ JA HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

Alueen rakennustöiden yhteydessä tulee selvittää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella. Happamoitumisriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdossa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvytydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

MELU

Maikkulantien puolelle avautuvat asuinrakennusten parvekkeet ja terassit tulee lasittaa siten, että lasitusratkaisujen ääneneristävyys liikennemelua vastaan on vähintään 9 dB. Maikkulantien vartta vasten olevat rakennukset pitää rakentaa ensin. Rakennuksien tulee suojata pihapiirit melulta.

AUTOJEN PYSÄKÖINTI

Velvoiteautopaikkamäärä on mitoitettu Oulun pysäköintinormin muiden alueiden mukaisesti.

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Asuinkerrostalot: 1 ap/120 k-m²
- Rivitalo ja kytketty pientalo: 1,5 ap/asunto
- Palveluasuminen: 1 ap/160 k-m²
- Lisäksi tulee yhtiömuotoisesti rakennettujen asuinrakennusten osalta rakentaa yksi vieraspaikka/ 1000 k-m². Liikuntaesteisten autopaikkoja tulee olla kaksi 50 autopaikkaa kohden ja tämän jälkeen yksi 50 autopaikkaa kohden.

Tonteilla tulee rakentaa vähintään yksi kotihoitoa ja lyhytaikaista huoltopysäköintiä palveleva autopaikka. LPA-4-tontille voidaan rakentaa viereisten AKR- ja PA-2-tonttien autopaikkoja. Pihoilta tulee toteuttaa erillinen jalankulkuyhteys Maikkulantien suuntaiselle jalankulun ja pyöräilyn väylälle.

POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTI

Pyöräpaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Asuinkerrostalot: 1 pp/40 k-m² tai vähintään 1 pp/asunto
- Rivitalot ja kytketyt pientalot: 3 pp/asunto
- Palveluasuminen: 1 pp/50 k-m² tai 1 pp/asunto.

Asuinkerrostaloissa pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä.

Maikkulantien varren asemakaavan puisto-, suojaviher- ja katualueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

564-2612

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 23.5.2025

HULEVEDET

Liikennöidyiltä kaduilta ja yleisiltä alueilta syntyvät hulevedet tulee johtaa viivytys- tai suodatusrakenteiden kautta ennen purkua. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alueella tulee suosia vettä osittain tai kokonaan läpäiseviä päällysteitä, hulevesipainanteita, vesiaiheita ja kosteikkoja. Tulvareitit on turvattava. Rakentamisen aikaisten hulevedet tulee käsitellä niin, etteivät ne huononna vastaanottavan vesistön kuntoa.

RAKENTAMISEN AIKAISTEN HULEVESIEN HALLINTA

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaa-aikaisten vedet tulee käsitellä Oulun kaupungin "Työmaavesiohjeen" mukaisesti puhdistavissa rakenteissa ennen hulevesiverkostoon johtamista.

KASVILLISUUS JA PUUSTO

Olevia puita tulee pyrkiä säilyttämään rakentamisalueiden läheisyydessä. Säilytettävien puiden ympärillä oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana aidalla, eikä aluetta saa käyttää varastointiin. Säilytettävien puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa. Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista. Kyseistä aluetta ei saa käyttää lumitilana.

MAAPERÄ JA HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

Alueen rakennustöiden yhteydessä tulee selvittää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella. Happamoitumisriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdossa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvyydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

MAANLÄJITYS

EV- ja VP-alueita voidaan käyttää alueen rakentamisessa syntyvien ylijäämämaiden läjittämiseen. Läjityksessä on huomioitava potentiaalinen hapan sulfaattimaa happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi sekä luonto- ja maisema-arvot. Läjittämisestä tulee laatia ohjeellinen suunnitelma, jossa otetaan kantaa tulevaan virkistyskäyttöön, maisemointiin ja happamien valumavesien hallintaan. Happamien sulfaattimaiden läjittäminen edellyttää ympäristölupaa. Muiden maamassojen osalta lupatarve on selvitettävä erikseen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

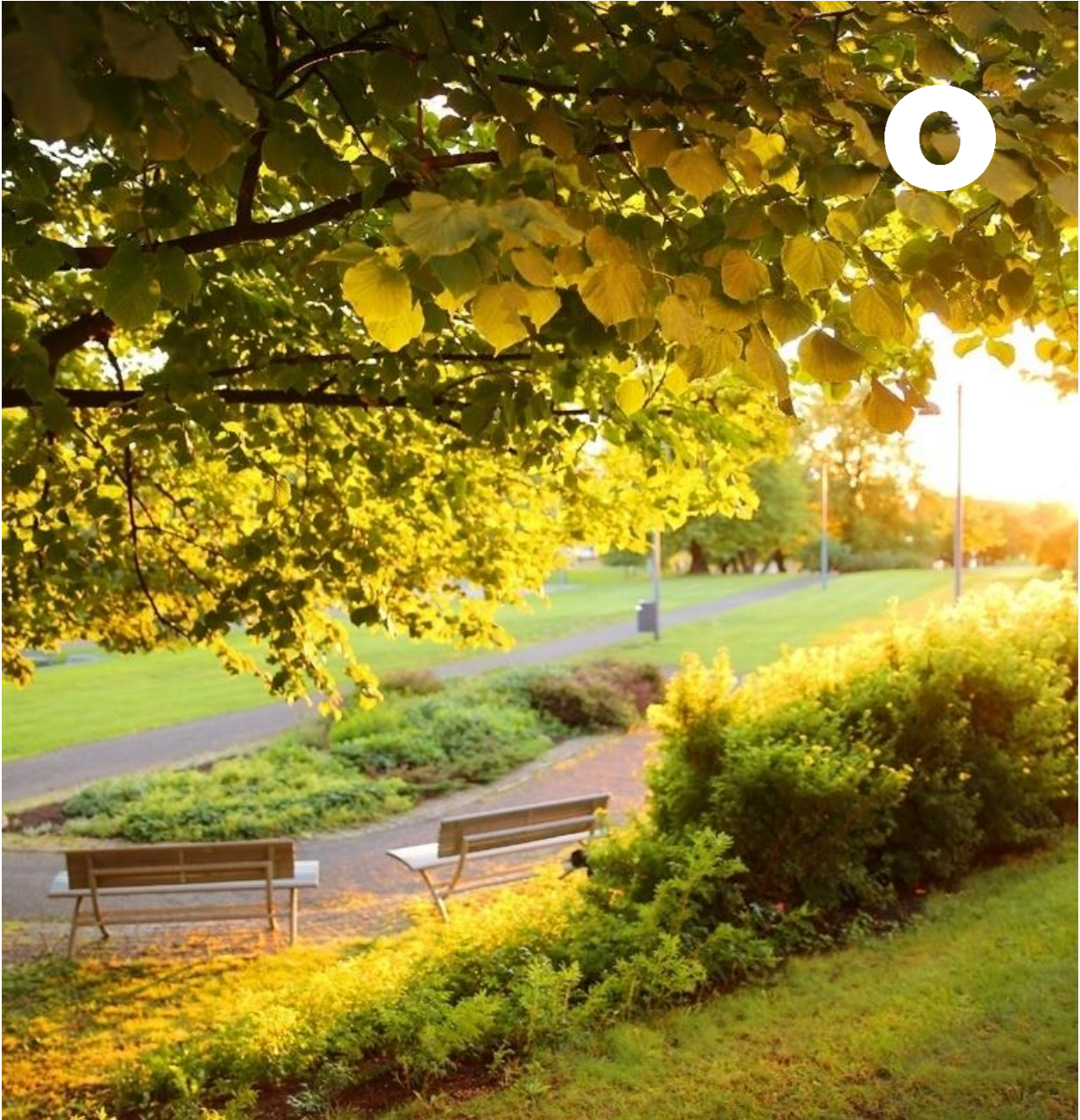
MUUNTAMOT

Muuntamorakennusten etäisyys naapuritonttien rakennusalan rajasta tulee olla vähintään 8 metriä.

VALAISTUS

Yleisten alueiden valaistuksen tulee olla energiatehokasta, eikä se saa muodostaa häiriövaloa.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:



Vuorovaikutusraportti

564–2548 Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaavan muutos

Päivitetty 21.06.2023



KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

OULU

Sisällys

Vuorovaikutusraportti.....	0
Johdanto	2
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet ja vastineet.....	2
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)	2
Kaavoituksen vastine Tukesin lausuntoon	2
Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos	2
Kaavoitus- sekä kadut ja liikenne -yksiköiden vastine Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausuntoon.....	2
Digita Oy.....	2
Kaavoituksen vastine Digita Oy:n lausuntoon.....	3
Rejlers Finland Oy	3
Kaavoituksen vastine Rejlers Oy:n lausuntoon.....	3
Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry	3
Kaavoituksen vastine Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry:n lausuntoon	3
As Oy Svaaninpuisto	4
Kaavoituksen vastine As Oy Svaaninpuiston mielipiteeseen	4
Yksityishenkilö 1	4
Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 1 mielipiteeseen	5
Yksityishenkilö 2	5
Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 2 mielipiteeseen	5
Yksityishenkilö 3	6
Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 3 mielipiteeseen:	6
Yksityishenkilöt 4.....	6
Kaavoitus- sekä kadut ja liikenne -yksiköiden vastine yksityishenkilöiden 4 mielipiteeseen.....	7
Yksityishenkilöt 5.....	7
Kaavoitus- ja kadut ja liikenne -yksiköiden vastine yksityishenkilöiden 5 mielipiteeseen	7
Yksityishenkilöt 6.....	7
Kaavoituksen vastine yksityishenkilöiden 6 mielipiteeseen	8
Yksityishenkilö 7	8
Kaavoitus- sekä kadut ja liikenne -yksiköiden vastine yksityishenkilön 7 mielipiteeseen.....	8

Johdanto

Tähän vuorovaikutusraporttiin on koostettu Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaavan muutoksesta annetut palautteet ja niihin laaditut vastineet. Raportin on laatinut Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoitusyksikkö.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet ja vastineet

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 28.02.2023 § 95. Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 17.03.-17.04.2023. Palautteita saatiin 14 kpl, jotka vastineineen on kuvattu tekstissä seuraavaksi. Palautteita jättäneisiin yksityishenkilöihin viitataan numeroin.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Maikkulantien varren kaavamuuotosalue sijaitsee lähimmillään noin 320–350 metrin etäisyydellä Valio Oy:n Oulun meijerin toisesta ammoniakkikylmälaitoksesta, missä suurimmat ja vakavimmat vuototapaukset voisivat syntyä. Tukesin käsityksen mukaan tyypillisesti ammoniakkikylmälaitoksilla syntyvien vuotojen vakavimmat seuraukset rajoittuvat noin 300 metrin etäisyydelle vuotolähteestä.

Koska kaava-alue sijaitsee tämän merkittävän vaara-alueen (300 m) ulkopuolella, niin alueen asuinrakentaminen on mahdollista ehdotetulla pientalovaltaisella tavalla. Korkeiden tai muuten hyvin tiiviisti rakennettujen alueiden ei katsota soveltuvan konsultointivyyöhykkeelle.

Kaavoituksen vastine Tukesin lausuntoon

Lausunto ei aiheuta muutostarvetta asemakaavan sisältöön.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos ilmoittaa, ettei sillä ole lausuttavaa asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos muistuttaa huomioimaan kaavamuutoksessa, että katualueilla on riittävästi vedenottoaikoja pelastuslaitoksen käyttöön.

Kaavoitus- sekä kadut ja liikenne -yksiköiden vastine Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausuntoon

Lausunnolla ei ole vaikutusta kaavamuutokseen. Vedenottoaikat määritellään katujen rakennussuunnitteluvaiheessa.

Digita Oy

Digita Oy:n mukaan on hyvä, että kaupunkirakennetta kehitetään ja asuntorakentamista mahdollistetaan tiivistämällä nykyistä yhdyskuntarakennetta. Digita Oy nostaa esille, että Svaaninsuolle ja Ellinsuolle tulisi tehdä tilavaraukset telecom-mastolle ja laitetilalle.

Kaavoituksen vastine Digita Oy:n lausuntoon

Palaute on huomioitu. Kaavaluonnoksessa osoitetaan mastoille ja laitetoille sijoituspaikat Svaaninsuolle ja Ellinsuolle.

Rejlers Finland Oy

Rejlers Finland Oy muistuttaa, että Ellinsuon kaavarajauksen alueella sijaitsee Kajaanintien suuntaisesti kevyen liikenteen väylä, jota pitkin kuljetaan Telia Towersin Knuutilan mobiilitukiasemalle. Itse tukiasema sijaitsee kaavamuuotosalueen ulkopuolella. Rejlers Finland Oy pyytää huomioimaan, että tukiasemalle pitää jatkossakin pystyä kulkemaan pakettiautolla ja kuorma-autoalustaisella nostolava-autolla. Rejlers Finland Oy pyytää huomioimaan asemakaavan muutoksen suunnittelussa kohteen kuituyhteydet ja mahdolliset sähkösyöttökaapelit, jotka kulkevat Kajaanintieltä edellä mainittua kevyen liikenteen väylää pitkin tukiasemalle.

Kaavoituksen vastine Rejlers Oy:n lausuntoon

Palaute on huomioitu. Kulku Knuutilan mobiilitukiasemalle on edelleen osoitettu kaavaluonnoksessa.

Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry

Yhdistys viittaa vuonna 2019 antamaansa lausuntoon Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelmasta. Yhdistyksen mukaan uusista alueista eli tavoitesuunnitelman jälkeen lisätyistä alueista puuttuu asukkaiden kanssa käyty vuorovaikutus.

Yhdistys kannattaa periaatteessa täydennysrakentamista ja kaupunkirakenteen tiivistämistä liikkumisen kehittämisen ja laajempien yhtenäisten luontoalueiden säästämisen takia. Yhdistys tuo esille, että luontoalueet kaupunkirakenteen sisällä ovat tärkeitä asukasviihtyisyyden, luontosuhteen ja ympäristön terveellisyyden vuoksi. Yhdistys korostaa metsien olevan hiilinieluja ja -varastoja.

Yhdistys tuo esille huomioita Ellinsuosta. Ellinsuolle tarvitaan meluvalli Kainuuntien aiheuttaman melun vuoksi. Suojametsä menetetään suojavallin alle, mitä tulisi kompensoida jotenkin muualla. Alueen länsiosan kuusikko tulisi säilyttää. VILMO-suunnitelmassa alue on merkitty keskuspuistoksi eli keskeiseksi virkistysalueeksi. Viherkäytäväyhteys pohjoiseen Kajaanintielle ja siitä edelleen Kokkosaarenpolun alueen kautta Oulujoelle tulee säilyttää.

Yhdistys nostaa esille Svaaninsuosta, että vanha alava peltoalue voi olla osittain haasteellinen rakentamisen kannalta. Alueen sisällä tulisi säilyttää riittävästi luonnonmukaisesti hoidettavia puistovyöhykkeitä. Päiväkodilta Svaanintielle nousevan pyörätien vieressä oleva mäntyvaltainen sekametsä tulisi säästää rakentamiselta.

Yhdistys esittää Maikkulantien varresta, että varttuneempia puita ja luonnonmukaista metsäpohjaa tulee säilyttää.

Kaavoituksen vastine Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry:n lausuntoon

Palaute on huomioitu. Kaavamuuotosprosessiin kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen vuorovaikutus. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), kaavaluonnos- ja

kaavaehdotusvaiheessa suunnitelmat ovat julkisesti nähtävillä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Lisäksi esittelemme kaavaluonnosta sekä siihen liittyviä selvityksiä ja viitesuunnitelmia kaikille avoimessa keskustelu- ja tiedotustilaisuudessa syksyllä 2023.

Suunnittelualueille on laadittu luonto- ja maisema-, melu- ja hulevesiselvitykset suunnittelun lähtötiedoiksi. Kaavatyössä huomioidaan Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus - suunnitelman (VILMO) tavoitteet. Ellinsuolla tavoitteena on säilyttää viherkäytäväyhteys pohjoiseen Kajaanintielle. Maankäytön suunnitteluasiat tarkentuvat kaavaluonnosvaiheessa.

As Oy Svaaninpuisto

Palaute on kohdennettu Oulunsuun alueen asemakaavan muutokseen. Asunto Oy Svaaninpuisto sijaitsee Oulunsuun kaupunginosassa korttelissa 95 tontilla 9. As Oy Svaaninsuon mielestä asuinrakentamisen osoittaminen voimassa olevan asemakaavan urheilu- ja virkistyspalvelualueelle muuttaisi merkittävästi asuinalueen luonnetta ja ympäristöä.

As Oy Svaaninpuisto on huolissaan, hankaloittaako asemakaavan muuttaminen ja uudisrakentaminen hulevesien poistoa heidän tonteiltaan. Asuntoalueen rakennuksia on rakennettu painopenkereen päälle. Alueen salaojat ja hulevesien poisto on rakennettu niin, että hulevedet valuvat kaupungin kaivaman kuivatusojan kautta kaupunginojaan.

As Oy Svaaninpuisto kuvailee alueen lajistoa monipuolisena. As Oy Svaaninpuiston mukaan asemakaavan muuttaminen ja alueen muokkaaminen heikentäisi alueen ekosysteemiä ja edistäisi luontokatoa.

As Oy Svaaninpuisto esittää asemakaavan muutoksesta luopumista. Asemakaavan muutoksen jatkuessa As Oy Svaaninpuisto esittää, että monimuotoista luontoa tulee säästää mahdollisimman paljon ja että uudisrakentaminen ei saa muodostaa näköestettä heidän tonteilleen.

Kaavoituksen vastine As Oy Svaaninpuiston mielipiteeseen

Palaute on huomioitu. Suunnittelualueille on laadittu luonto- ja maisema-, liikenne-, melu-, hulevesi- ja maaperäselvitykset suunnittelun lähtötiedoiksi. Maankäytön suunnitteluasiat tarkentuvat kaavaluonnosvaiheessa. Suunnittelua jatketaan yhdyskuntalautakunnan antaman asemakaavoituksen käynnistämispäätöksen pohjalta.

Yksityishenkilö 1

Henkilö jätti kaksi mielipidettä kuntorataliittymästä Knuutilankankaalta Hiironen ulkoilureitistöön. Hänen mukaansa paras reittiratkaisu olisi Kajaanintien tuntumasta Knuutilankankaan ja Talonpojankankaan välistä Kainuuntien ali linatin reitistölle entisten maankaatopaikkojen alueelle. Henkilö esittää, että reittiä varten rakennettaisiin alikulut Kainuuntien ali. Henkilö nostaa esille, että Kainuuntien pohjoispuolella oleva Laanaojan silta on vaarallinen.

Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 1 mielipiteeseen

Palaute on huomioitu. Maankäytön suunnitteluasiat sekä kuntoradan reittilinjaukset tarkentuvat kaavaluonnosvaiheessa.

Yksityishenkilö 2

Henkilö viittaa Maikkulan täydennyssuunnitelman aikaisiin keskusteluihin. Hänelle on jäänyt käsitys, ettei Talonpojanpuistoon rakenneta sen soisen maaperän vuoksi. Mielipiteen jättäjä toivoo kirjallista kokouskutsua suunnitelman esittelytilaisuuksiin.

Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 2 mielipiteeseen

Palaute on huomioitu. Kaavamuutosprosessiin kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen vuorovaikutus. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa suunnitelmat ovat julkisesti nähtävillä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Lisäksi esittelemme kaavaluonnosta sekä siihen liittyviä selvityksiä ja viitesuunnitelmia kaikille avoimessa keskustelu- ja tiedotustilaisuudessa syksyllä 2023.

Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelmaa (hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 10.9.2019) laadittaessa järjestettiin osallistumistilaisuuksia. Maikkulan täydennysrakentamisesta toteutettiin karttapohjainen kysely sekä järjestettiin suunnittelutapahtuma touko-kesäkuussa 2018. Kyselyyn ja suunnittelutapahtuman yhteenvedoon voi tutustua verkkosivuilta, [tässä linkki \(pdf\)](#). Tilaisuudesta tiedotettiin kaupungin verkkosivuilla ja Kalevassa.

Tavoitesuunnitelman luonnoksesta järjestettiin esittely- ja keskustelutilaisuus Maikkulan koululla 12.4.2019. Tavoitesuunnitelman luonnoksen nähtävilläolosta tiedotettiin Oulun kaupungin internet-sivuilla sekä ilmoituksena sanomalehti Kalevassa. Esittely- ja keskustelutilaisuuden jälkeen tavoitesuunnitelmasta jaettiin ilmaisjakelun yhteydessä tiedote kaikkiin suunnittelualueen kotitalouksiin.

Tavoitesuunnitelman luonnos oli nähtävillä 29.3-30.4.2019 välisen ajan. Palautetta suunnitelmasta kerättiin mm. internet-kyselyn avulla. Luonnoksesta saatu palaute (esittely- ja keskustelutilaisuudesta saatu palaute sekä kirjallisesti saatu palaute) on koottu yhteenvedoksi, [tässä linkki yhteenvedoon \(pdf\)](#).

Täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 10.9.2019. Tavoitesuunnitelma ja siinä esitetyt suositukset hyväksyttiin asemakaavoituksen ja muun jatkosuunnittelun lähtökohdiksi. [Tässä verkkosivulinkki Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelmaan \(pdf\)](#).

Nyt vireillä olevasta asemakaavan muutoshankkeesta (564-2548) luonnossuunnitelmamateriaalit tulevat nähtäville syksyllä 2023 ja pidämme tuolloin myös keskustelu- ja tiedotustilaisuuden, jossa esitellään ja keskustellaan laadittujen suunnitelmien sisällöistä ja mihin suuntaan niitä pitäisi viedä.

Lähetämme kirjeet suunnittelualueen vieressä asuville asukkaille. Yhtiömuotoisesti asuville kirje menee isännöitsijän kautta, eli on isännöitsijän vastuulla tiedottaa asukkaita. Kaikille, jotka ovat jättäneet mielipiteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa, lähetetään tieto seuraavan vaiheen kuulutuksesta ja tilaisuuksista suoraan sähköpostiin tai osoitteeseen, jonka on jättänyt mielipiteen yhteydessä.

Yksityishenkilö 3

Mielipiteen jättäjän mielestä Vanhalantiella on isoja tontteja, joille voitaisiin rakentaa lisää, vaikka rakennusoikeus on ylitetty. Henkilön mukaan asemakaavan muutoksen myötä moneen asiaan tulisi vaikuttavuutta, kuten autokatoksen varustamista ovella. Hän kuvaa kaavamuutoksen tuovan muitakin merkittäviä asumisviihtyisyyttä lisääviä elementtejä, kuten kerrosalan lisäämisellä. Hän toivoo, että kaavamuutoksella ajettaisiin myös nykyaikaista rakentamista lisääviä seikkoja.

Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 3 mielipiteeseen:

Palaute ei aiheuta muutoksia suunnitelmaan, koska Vanhalantien alue sijoittuu suunnittelualueen ulkopuolelle. Tontin lisärakentaminen on Rakennusvalvonnan rakennuslupa-asia.

Yksityishenkilöt 4

Mielipiteen on jättänyt neljä yksityishenkilöä, joiden mielestä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esitelty hyvin ja kattavasti, ja se antaa selkeän mahdollisuuden tuoda esille osallisten mielipiteitä muun muassa liikennejärjestelyiden osalta. Henkilöt viittaavat vuonna 2019 Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelmasta antamaansa muistioon.

Mielipiteen jättävät korostavat, että suunnittelussa tulee erityisesti huomioida turvallisen ja sujuvan liikennejärjestelyn luominen koko alueelle. Henkilöt pyytävät kehittämään Poikkimaantien ja Knuutilankankaantien risteyksen liikennejärjestelyitä esimerkiksi liikennevaloilla. Henkilöt kuvaavat, että sujuva siirtyminen kyseisessä risteyksestä Knuutilankankaantieltä Poikkimaantielle on haastavaa kasvavan liikennevirran vuoksi. Henkilöt arvioivat Poikkimaantientien ja Knuutilankankaantien risteysalueelle sijoittuvan uuden kauppakiinteistön pahentavan tilannetta. Itse kauppaliikettä he kuvaavat tervetulleena.

Henkilöt kuvaavat liikennemäärän kasvua Knuutilankankaantiella merkittävänä. He kuvaavat, että pääseminen Knuutilankankaantiehen liittyviltä poikkikaduilta Knuutilankankaantielle on vaarallista tiellä ajettavien ylinopeuksien vuoksi. Heidän mukaansa Knuutilankankaantien etuajo-oikeuden poistuminen muutama vuosi sitten ei ole helpottanut tilannetta. He nostavat esille, että Hiekkakiventiellä sekä lapsiperheiden että liikenteen määrät ovat kasvaneet. Henkilöt nostavat esille Hiekkakiventien kapeuden, jota tien talviauraukseen liittyvät haasteet pahentavat.

Henkilöt pitävät yleissuunnittelua uuden kuntoradan osalta Knuutilankankaalle liittyen linatin kuntoverkkoon erittäin tervetulleena ja kannatettavana. Henkilöiden mielestä paras liikenneliittymä uuteen Knuutilan kaava-alueeseen olisi Kajaanintieltä.

Kaavoitus- sekä kadut ja liikenne -yksiköiden vastine yksityishenkilöiden 4 mielipiteeseen

Palaute on huomioitu. Suunnittelualueille on laadittu luonto- ja maisema-, liikenne-, melu-, hulevesi- ja maaperäselvitykset suunnittelun lähtötiedoiksi. Maankäytön ja liikenteen suunnitteluasiat tarkentuvat kaavaluonnosvaiheessa.

Jo aikaisemmin on tunnistettu, että Poikkimaantien ja Knuutilankankaan liittymää pitää kehittää turvallisemmaksi ja liittymän sujuvuutta parantaa. Liittymään rakennetaan liikennevalot kesällä 2023.

Knuutilankankaantien liikennemäärien lisääntymisen vaikutukset arvioidaan osana suunnittelua kaavaluonnosvaiheessa. Nyt jo voidaan todeta, että etuajo-oikeusjärjestelyitä ei tulla muuttamaan. Katujen etuajo-oikeus vaikuttaa ylinopeuksiin negatiivisesti eli nyt jo esittämämme huoli ylinopeuksien aiheuttamista vaaratilanteista lisääntyisi.

Kajaanintieltä ei voida ottaa Ellinsuolle uutta katuliittymää, koska Maasälvanpuisto ja Knuutilankankaanpuisto muodostavat tärkeän viher- ja virkistysyhteyden. Tämä viheryhteys on merkitty Uuden Oulun yleiskaavaan sekä Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelmaan (VILMO).

Yksityishenkilöt 5

Kaksi yksityishenkilöä on jättänyt mielipiteensä Ellinsuon asemakaavan muutoksesta. Heidän mukaansa itse täydennysrakentaminen on suotavaa. Henkilöiden mielestä tielinjaus uudelle täydennysrakennusalueelle Knuutilankankaantietä pitkin ei ole toteuttamiskelpoinen ratkaisu. Henkilöt toivovat, että tielinjaus uudelle täydennysrakennusalueelle kulkisi Knuutilankankaan ja Talonpojankankaan välistä Kajaanantielle.

Kaavoitus- ja kadut ja liikenne -yksiköiden vastine yksityishenkilöiden 5 mielipiteeseen

Palautteella liittyen uuteen katulinjaukseen Kajaanintieltä Ellinsuolle ei ole vaikutusta suunnitteluun. Kajaanintieltä ei voida ottaa Ellinsuolle uutta katuliittymää, koska Maasälvanpuisto ja Knuutilankankaanpuisto muodostavat tärkeän viher- ja virkistysyhteyden. Tämä viheryhteys on merkitty Uuden Oulun yleiskaavaan sekä Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelmaan (VILMO).

Yksityishenkilöt 6

Kaksi yksityishenkilöä Svaaninsuolta on antanut mielipiteensä liikenneturvallisuudesta, luontoarvoista, lumenkasauksesta ja maaperäriskeistä. Henkilöt toteavat Svaaninkujan olevan umpikuja ilman läpikulkua. He kokevat, että jos liikennevirta kasvaa läpiajon myötä, liikenneturvallisuus lisääntyvät.

Henkilöt esittävät, että metsien vähentäminen kaupunkiluonnosta ei tue hiilineutraaliuden tavoitteen saavuttamista vuoteen 2035 mennessä. He kuvaavat, että Svaaninkujan päässä olevassa metsikössä luonnon monimuotoisuus on hyvin edustettuna. Henkilöt nostavat esille, että

käyntöpaikan takaosa on toiminut talvisin lumenkasauspaikkana. Heitä huolettaa, minne lumet kuljetettaisiin, jos tämä lumenkasausmahdollisuus poistuu.

Henkilöt kuvaavat Svaaninsuota on suoalueena, jossa taloja on rakennettu savipatjan päällä olevalle hiekkapedille. Heidän mukaansa lisärakentaminen, mahdollinen paaluttamien ja maaperän kuivatus voivat aiheuttaa ongelmia olemassa oleville taloille. Henkilöt pohtivat sulfaattimaiden osalta, vaikuttaako maaperän kuivattaminen vesistöjen happamuuteen.

Kaavoituksen vastine yksityishenkilöiden 6 mielipiteeseen

Palaute on huomioitu. Suunnittelualueille on laadittu luonto- ja maisema-, liikenne-, melu-, hulevesi- ja maaperäselvitykset suunnittelun lähtötiedoiksi. Maankäytön suunnitteluasiat tarkentuvat kaavaluonnosvaiheessa.

Yksityishenkilö 7

Yksityishenkilön jättämä mielipide kohdistuu Ellinsuon alueeseen. Hänen palautteensa koskee hulevesien hallintaa, liikennejärjestelyitä ja kaupunkikuvaa. Henkilön mukaan hulevesien poisto tontilta on ongelmallista. Hän pyytää huomioimaan suunnittelussa alueen alavuuden, kosteushaittojen torjunnan ja hulevesiviemäröinnin kapasiteetin.

Henkilö esittää, että Knuutilankankaantien ja Poikkimaantien risteystä tulee kehittää turvallisemmaksi. Suunnittelussa tulee hänen mukaansa huomioida, että lähelle risteystä tuleva uusi kauppa lisää liikennettä. Henkilö kuvaa Knuutilankankaantien liikennettä vilkkaana, eikä sinne tulisi hänen mukaansa ohjata lisää liikennekuormaa.

Mielipiteen jättäjän mielestä kulku uudelle Ellinsuon alueelle tuo lisää ongelmia Knuutilankankaantien liikenneturvallisuudelle, joten olisi hyvä pohtia vaihtoehtoisia kulkureittejä. Hän pohtii, voiko kulku Ellinsuon alueelle tulla Kainuuntieltä olemassa olevan liittymän kautta tai Kajaanintieltä Talonpojankankaan ja Knuutilan alueiden välistä. Hän korostaa, että on kiinnitettävä huomiota Maikkulan baanin ja uuden Ellinsuon alueen tien risteyskohdan turvallisuuteen.

Henkilö kannattaa ulkoilureitin varausta Kajaanintieltä aina Hirosenojan ja Kainuuntien risteyskohdan. Hän tuo esille, että Kainuuntien liikenteen meluhaitta tulee huomioida puuston ja mahdollisen äänivallin avulla. Henkilö esittää, että on rakennettava turvallinen ylitys Hirosenojaan, sillä nykyinen Kainuuntien sillan vieressä oleva silta on vaarallinen.

Henkilö esittää, että lähinnä pyörätietä tulisi suunnitella 1–2-kerroksisia pientaloja. Hänen mukaansa lähinnä pyörätietä olevaan asuinkiinteistöryhmiin tulee sallia vain yksikerroksisia rakennuksia. Henkilö tuo esille, että asuinkiinteistöt tulee sijoittaa riittävän etäälle sähköasemasta ja -linjoista. Hän esittää puutarhapalstojen kunnostamista sähkölinjan alle jäävälle alueelle.

Kaavoitus- sekä kadut ja liikenne -yksiköiden vastine yksityishenkilön 7 mielipiteeseen

Palaute on huomioitu. Suunnittelualueille on laadittu luonto- ja maisema-, liikenne-, melu-, hulevesi- ja maaperäselvitykset suunnittelun lähtötiedoiksi. Maankäytön suunnitteluasiat tarkentuvat kaavaluonnosvaiheessa.

Liikennejärjestelyiden turvallisuus huomioidaan osana kaavaluonnoksen suunnittelua. Kainuuntien liikenteen aiheuttama meluhaitta tullaan huomioimaan ja kaavatyössä suunnitellaan alueelle riittävä meluntorjunta. Knuutilankankaantien liikennemäärien lisääntymisen vaikutukset arvioidaan osana suunnittelua kaavaluonnosvaiheessa.

Jo aikaisemmin on tunnistettu, että Poikkimaantien ja Knuutilankankaan liittymää pitää kehittää turvallisemmaksi ja liittymän sujuvuutta parantaa. Liittymään rakennetaan liikennevalot kesällä 2023.

Vaihtoehtoisia kulkureittejä Ellinsuon alueelle kuin Knuutilankankaantien kautta ei ole. Kainuuntieltä ei voida osoittaa uutta katuliittymää Ellinsuolle. Kainuuntie on valtion maantie, johon ei saada liittyä uudella katuyhteydellä. Uusi liittymä olisi myös melun kannalta ongelmallinen. Liittymän takia melurakenteisiin tulisi aukko, jonka kautta liikenteen melu lisääntyisi niin uudella kuin vanhallaakin asuinalueella.

Kajaanintieltä ei voida ottaa Ellinsuolle uutta katuliittymää, koska Maasälvanpuisto ja Knuutilankankaanpuisto muodostavat tärkeän viher- ja virkistysyhteyden. Tämä viheryhteys on merkitty Uuden Oulun yleiskaavaan sekä Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelmaan (VILMO).

Hiirosenojan ylittävän jalankulun ja pyöräilyn sillan paikka tutkitaan kaavaluonnosvaiheessa. Sillan rakennussuunnittelu ei kuulu kaavavaiheeseen, vaan se tehdään myöhemmin.



Yhteystiedot:

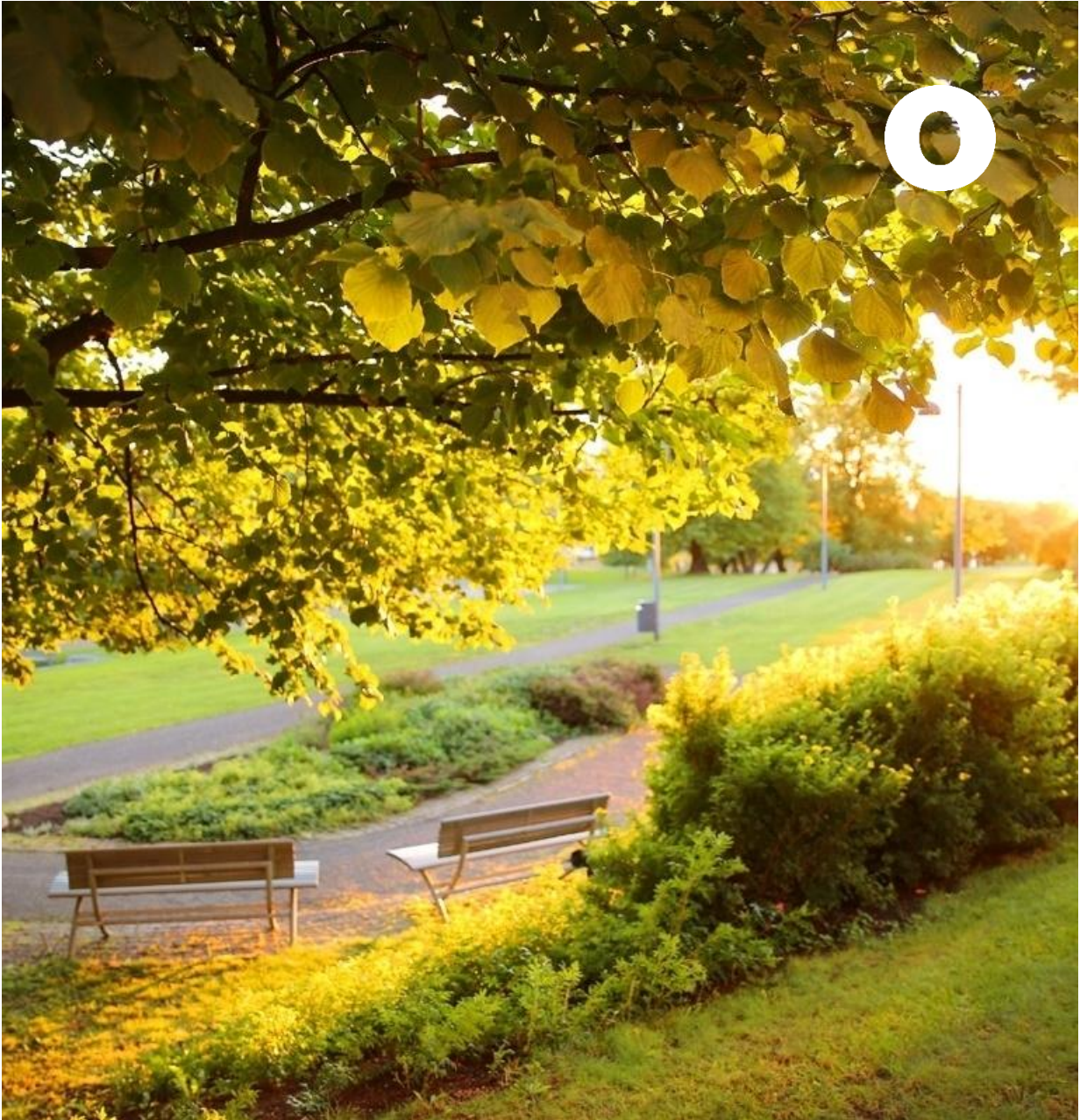
Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Asemakaava-arkkitehti Eini Vasu, puh. 044 703 2402

Kaavoitusarkkitehti Aino Valtavaara, puh. 040 823 1229

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi@ouka.fi



Vuorovaikutusraportti

564–2612 Maikkulantien varren asemakaavan muutos

Asemakaavan luonnoksesta saadut palautteet ja niihin laaditut vastineet

Päivitetty 23.05.2025



Sisällys

Vuorovaikutusraportti.....	0
Johdanto	2
Kaavaluonnoksen palautteet ja vastineet	2
Ellinsuon ja Maikkulantien varren suunnitelmien keskustelu- ja tiedotustilaisuus	2
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)	4
Kaavoituksen vastine Tukesin lausuntoon	5
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (POPELY)	5
Kaavoitus- ja kadut ja liikenne -yksiköiden vastineet Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen (POPELY) lausuntoon	6
Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö.....	7
Kaavoituksen vastine Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoon rakennetusta kulttuuriympäristöstä..	7
Yksityishenkilö 1	7
Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 1 mielipiteeseen	7
Yksityishenkilö 2	8
Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 2 mielipiteeseen	8



Johdanto

Tähän vuorovaikutusraporttiin on koostettu Maikkulantien varren asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen suunnitelmista annetut palautteet ja niihin laaditut vastineet. Raportin on laatinut Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoitusyksikkö.

Maikkulantien varren asemakaavan muutos käynnistyi vuonna 2023 osana Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaavaa (564–2548), johon kuuluivat myös Ellinsuon kaava-alue Maikkulan suuralueelta ja Svaaninsuon kaava-alue Oulunsuon suuralueelta.

Kaavaluonnosaineisto asetettiin nähtäville syksyllä 2023. Luonnoksen nähtävilläolon jälkeen Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaava jaettiin Ellinsuon, Svaaninsuon ja Maikkulantien varren asemakaavoihin. Ellinsuon alueen suunnittelu jatkui Maikkulan täydennysrakentamisen (564–2548) asemakaavanimen ja -tunnuksen alla. Svaaninsuon asemakaavatunnukseksi tuli 564–2611 ja Maikkulantien varren 564–2612.

Kaavaluonnoksen palautteet ja vastineet

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavan muutoksen luonnosaineiston nähtäville 22.8.2023 § 369 mielipiteiden jättämistä varten. Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaika oli 5.9.2023–5.10.2023. Palautteita saapui 18 kpl. Asemakaavan muutoksen luonnosta esiteltiin syyskuussa 2023 kahdessa eri keskustelu- ja tiedotustilaisuudessa. Ensimmäisessä tilaisuudessa esiteltiin Ellinsuon ja Maikkulantien varren suunnitelmia ja toisessa Svaaninsuon suunnitelmia. Tilaisuuksissa osallistujilla oli mahdollisuus täyttää palautekaavake.

Ellinsuon ja Maikkulantien varren suunnitelmien keskustelu- ja tiedotustilaisuus

Tilaisuus pidettiin 14.9.2023 klo 17.00–19.05 Maikkulan monitoimitalolla osoitteessa Kangaskontiontie 3. Kaikille avoimeen tilaisuuteen saapui 37 ihmistä, joista 19 osallistujaa palautti palautekaavakkeen. Yhdyskuntalautakunnan jäsen Ville Luotola toimi tilaisuuden puheenjohtajana. Tilaisuuden nauhoitti ja muistion kirjasi vuorovaikutussuunnittelija Sirkku Kianto. Yleisön kysymyksiin vastasivat asemakaava-arkkitehti Eini Vasu, kaavoitusarkkitehti Aino Valtavaara, vs. maisema-arkkitehti Veera Sanaksenaho ja liikenneinsinööri Minna Koukkula.

Tilaisuudessa ja palautekaavakkeissa esitetyt mielipiteet kohdistuivat täydennysrakentamiseen, kaupunkikuvaan, hulevesien käsittelyyn ja liikennejärjestelyihin. Lisäksi palautekaavakkeissa toivottiin alueelle leikkipuistoa.

Osallistujat kysyivät täydennysrakentamisesta, miksi puistoista tehdään asuntoalueita, miksi Maikkulan Talonpojanpuisto on valikoitunut täydennysrakentamiskohteeksi ja voiko kaupunki uudisrakentamisen sijasta panostaa olemassa olevien asuinalueiden parantamiseen. Kaupunkikuvaan liittyen osallistujat esittivät, voiko Maikkulantien varteen tutkia matalampaa rakentamista ja viherkaistan leventämistä.



Hulevesien käsittelyyn liittyen osallistujat kysyivät, miten maan nostaminen ja hulevesien käsittely vaikuttavat Talonpojankankaan olemassa oleviin tontteihin ja rakennuksiin. Lisäksi osallistujat tiedustelivat, korvaako kaupunki aiemmalle rakennuskannalle hulevesistöä aiheutuneita ongelmia. Osallistujat kysyivät liikennejärjestelyistä, onko Maikkulantietä tarkoitus leventää.

Kaavoituksen vastine täydennysrakentamiseen

Asemakaavan muutoksen tavoitteet pohjautuvat Uuden Oulun yleiskaavaan, joka on hyväksytty Oulun kaupunginvaltuustossa 18.4.2016. Uuden Oulun yleiskaavassa Maikkulantien varren asemakaavan muutosalueelle on osoitettu rakentamista AP-merkinnällä, joka tarkoittaa pientalovaltaista asuntoaluetta. Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Asemakaavahankkeen taustalla on Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelma (2019), jossa on tutkittu täydennysrakentamisen mahdollisuuksia 18 alueelle Knuutilan, Maikkulan, linatin ja Heikkilänkankaan kaupunginosissa. Näistä alueista Maikkulantien varsi on valikoitunut asemakaavoituksen muutoskohteeksi, koska se on aikataulutettu Oulun maankäytön toteuttamisohjelmaan 2024–2028 (MATO), joka on hyväksytty Oulun kaupunginvaltuustossa 29.1.2024 § 2. MATO-ohjelman mukaan Maikkulantien varren kaavoitus alkaa vuonna 2023.

Myös olemassa olevat asuinalueet ovat tärkeitä viihtyvyyden kannalta. MATO-ohjelman mukaan Oulun asuntorakentamisen painopiste on täydennysrakentamisessa, jolla ohjataan väestönkehitystä positiiviseen suuntaan väestömäärältään pienenevissä lähiöissä ja keskuksissa. Tarkoituksena on, että tällä kaavamuutoksella saadaan turvattua palveluiden kuten koulujen säilyminen Maikkulan suuralueella. Lisäksi kaavamuutos monipuolistaa Maikkulan suuralueen virkistysmahdollisuuksia, sillä kaavamuutos mahdollistaa pyöräilyn pääreitien toteuttamisen alueelle.

Kaavoituksen vastine kaupunkikuvaan

Luonnosvaiheen kaavakartalla lähimmäksi Maikkulantietä sijoitettujen rakennusten suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on esitetty neljää kerrosta. Toteutuessaan kaava mahdollistaisi näiden rakennusten kohdalla uuden rakentamisen neljään kerrokseen, muttei pakottaisi siihen. Rakennuttajat voivat halutessaan rakentaa asunnot yhteen kerrokseen. Tällä kerroslukuratkaisulla on pyritty tuomaan joustavuutta alueen toteutukseen.

Viherkäytävän säilyttäminen olemassa olevan ja uuden asuinalueen välillä on ollut tärkeä lähtökohta maankäytön suunnittelussa. Viherkäytävän leveyttä on tarkasteltu asemakaavahankkeen alusta lähtien, jolloin vertailussa olivat maankäytön vaihtoehdot VE1 ja VE2. Molemmassa tutkituissa maankäytön vaihtoehdoissa metsäisen alueen määrä väheni yhtä paljon. Asemakaavan selostuksen kohdassa 4.5 on kuvattu tarkemmin kyseisten vaihtoehtojen vertailu.

Kadut ja liikenne -yksikön vastine hulevesien käsittelyyn

Tilaisuudessa esitetyistä suunnitelmista poiketen Maikkulantien varren kohteen hulevesiviemäri rakennetaan uuden rakentamisen ja Maikkulantien väliin, jalankulun ja polkupyöräilyn väylän



yhteyteen. Eli normaalitilanteen mitoitussateen aikana kaikki ylimääräiset vedet johdetaan tätä reittiä pitkin eteenpäin, kun ne puretaan viivytyksrakenteista tontilta. Maikkulantien varren uuden rakentamisen ja Talonpojan kangasta vasten jäävän metsän väliin muotoillaan tulvareitti, joka johtaa pintoja pitkin valuvat tulvavedet kohti Maikkubaanan reunaojaa ja sitä pitkin lopulta kohti Kaupunginojaa. Eli Maikkulantien uuden alueen vedet eivät johdu kohti Talonpojankangasta.

Hulevesivahingoista vastaamisesta säädellään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Joissain tapauksissa myös kunta on korvausvelvollinen. Oulussa on korvattu joitakin hulevesivahinkoja myös kaupungin toimesta. Valtaosa hulevesivahingoista on kuitenkin ollut kiinteistönomistajan vastuulla ja niissä korvaus on tullut kiinteistön vakuutuksesta.

Kadut ja liikenne -yksiköiden vastine liikenteeseen

Maikkulantietä ei ole tarkoitus leventää. Maikkulantien varsi toteutettaisiin tavallisella nelihaaraliittymällä.

Kaavoituksen vastine leikkipuistoihin

Leikkipuistojen sijoittamisessa ja suunnittelussa noudatetaan Oulun kaupungin leikkipuistojen kehittämissuunnitelmaa (<https://www.ouka.fi/media/6153/download>), jossa on tarkasteltu leikkipuistojen kattavuutta Oulun kaupungissa maantieteellisesti sekä asukasmääriin perustuen. Uusien leikkipuistojen rakentamisen tarveharkinnassa tarkastellaan myös arvioidut tulevat asukasmäärät. Kaavahankkeen myötä syntyvän asukasmäärän tai maantieteellisen kattavuuden perusteella ei ole tarvetta uudelle leikkipuistolle Maikkulan suuralueella.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on antanut lausunnon Oulun Maikkulan meijerin kemikaalilaitosten konsultointiväyöhykkeen vaikutuksista Maikkulantien varren kaavasuunnitteluun. Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä aikaisemmassa lausunnossa todetuista syistä eli Valio Oy:n mahdollisten ammoniakivuotojen ei arvioida aiheuttavan hengenvaarallisia tai pysyviä terveysvaikutuksia kaava-alueella, joka sijaitsee yli 300 m etäisyydellä vuotokohdasta.

Asemakaavaluonnoksessa on ehdotettu myös palveluasumisyksikön rakentamista. Myöskään tällaiselle onnettomuustilanteessa herkemälle tai haavoittuvammalle asumiselle ei nähdä estettä yhtenä osana muuta asuinrakentamista. Onnettomuusvaaran kannalta on kuitenkin edullista, että palveluasumisyksikkö sijoitetaan suunnitelman mukaisesti kaava-alueen pohjoisosaan, jolloin etäisyyttä vuotokohtaan tulee lähes 500 m.

Tukes edelleen suosittelee, että rakentamisen ohjaamisessa kiinnitetään huomioita asukkaiden mahdollisuuksiin suojautua rakennuksen sisään ja estää kaasupilven leviäminen sisätiloihin esim. ilmanvaihdon pysäyttämällä. Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa.



Kaavoituksen vastine Tukesin lausuntoon

Lausunto ei aiheuta muutostarvetta asemakaavan sisältöön.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (POPELY)

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) on antanut asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnon.

Luonto- ja alueidenkäyttö -yksikkö, Alueidenkäyttöryhmä:

Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien sekä ulkoilureittien jatkuvuus sekä niiden liittyminen suunnittelualueeseen rajautuviin asemakaavoihin olisi hyvä ottaa huomioon suunnittelussa sekä osoittaa tarpeen mukaan kaavassa. Myös jalankulun ja pyöräilyn yhteystarpeet ja niiden liittyminen oleviin tai rajautuvissa kaavoissa osoitettuihin yhteyksiin olisi hyvä tarkistaa.

Asemakaavaluonnoksessa on tunnistettu joitakin ilmastovaikutuksia, mutta kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia ei ole arvioitu. Ilmastovaikutusten arviointi tukee hyvää kaavatyötä ja auttaa tunnistamaan mahdollisuuksia haitallisten vaikutusten lieventämiseen sekä hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen. Ilmastovaikutusten tunnistamisessa voidaan hyödyntää KILVA työkalua. ELY-keskus suosittelee erilaisten kaavamääräysten käyttöä päästöjen vähentämiseksi. Esimerkiksi kaavamääräyksillä voidaan edellyttää kiertotalous- ja muiden vähähiilisten materiaalien käyttöä rakentamisessa. Kaavamääräyksillä voidaan myös tehdä energiaan liittyviä ratkaisuja ilmastovaikutusten vähentämiseksi.

Luonto- ja alueidenkäyttö -yksikkö, Luonnonsuojeluryhmä:

Maikkulantien varren linnustoselvitykset on tehty vain kesäkuun lopulla kiertolaskentana, joten pesimälinnustokartoitusta ei voi pitää kattavana. Uhanalaisten lajien reviierejä ei ole merkitty kartalle. Linnuston kannalta merkittävät elinympäristöt on kuitenkin tunnistettu ja osoitettu kartalla.

Lepakkokartoitukset on Maikkulantien varressa tehty kolmena iltana elokuun lopulla, joten ne eivät siten vastaa Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen ohjeistusta. Vaikutusarvioinnissa pitää kuitenkin esittää perusteltu arvio kaavan mahdollisista vaikutuksista lepakoitten lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin tai lepakoille tärkeisiin elinympäristöihin. Sama koskee myös muita luontodirektiivin tiukasti suojeltuja eläinlajeja (liitteen IV(a) lajit).

Vaikutusarvioinnissa tulee kaikilla osa-alueilla tarkastella yksilöidymmin kaavaratkaisun vaikutuksia ekologisiin yhteyksiin ja luontoselvityksissä mainittuihin erityispiirteisiin (esim. linnusto).

Ympäristönsuojeluyksikkö:

Kaava-aineistoon sisältyy liikenne- ja meluselvitys 21.6.2023 (diaesitys). Ympäristönsuojeluyksikkö toteaa, että kaavatyön yhteydessä tulee laatia asemakaavan meluselvitys. Asemakaavan meluselvityksen perusteella kaavassa tulee kaavamerkinnoin ja -määräyksiin esittää riittävät toimenpiteet, joilla päästään alle melun ohjearvojen. Kaavassa tulee antaa yksityiskohtaisia määräyksiä toimintojen ja rakennusmassojen sijoittelusta, meluesteistä ja melulle herkkien



kohteiden suojaamisesta. Lisäksi tulee käyttää ajoitusmääräystä, joka velvoittaa rakentamaan meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön. Laadittu asemakaavan meluselvitys tulee esittää kaavaselostuksen liiteaineistona. Kaavatyön yhteydessä on tärkeää huomioida, että meluohjeavot koskevat myös virkistysalueita.

Vesistöyksikkö:

Asemakaavaluonnoksen selostuksessa mainitaan, ettei Maikkulantien varren alueella ole hulevesiviemäriä, mutta aluetta koskevissa kaavamääräyksissä esitetään, että hulevesienpidätysrakenteista tulee olla ylivuoto hulevesiviemäriin. Kaava-aineiston mukaan Maikkulantien alue on liitettävissä hulevesiviemäriin.

Kaavoitus- ja kadut ja liikenne -yksiköiden vastineet Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen (POPELY) lausuntoon

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto käsitteli Maikkulantien varren lisäksi Ellinsuota ja Svaaninsuota. Kaavoitus antaa vastineet Ellinsuota ja Svaaninsuota koskeviin huomioihin näiden kaavojen ehdotusvaiheissa.

Kaavoituksen ja kadut ja liikenne -yksikön vastine POPELYn Luonto- ja alueidenkäyttöyksikön Alueidenkäyttöryhmälle:

Lausunnossa kehoitetaan tarkistamaan jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien ja ulkoilureittien jatkuvuus. Kaavatyön aikana on tarkistettu reittien suunnitelmia niin, että reitit yhdistyvät olemassa oleviin tai suunnittelussa oleviin reitteihin ja ovat toteuttavissa. Kaavan ehdotusvaiheen selostusta on täydennetty ilmastovaikutusten arvioinnilla.

Kaavoituksen vastine POPELYn Luonto- ja alueidenkäyttö -yksikön Luonnonsuojeluryhmälle:

Maikkulantien varrelle on laadittu kesällä 2024 Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen kartoitusohjeen (2023) mukaiset lepakkoselvitykset. Kaavan vaikutukset lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin tai lepakoille tärkeisiin elinympäristöihin arvioidaan selvitystulosten perusteella. Perusteltu vaikutusarviointi esitetään myös liito-oravan ja viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen osalta. Vaikutusarvioinnissa tarkastellaan myös tarkemmin kaavaratkaisujen vaikutuksia ekologisiin yhteyksiin ja alueella havaittuihin luontoarvoihin.

Kadut ja liikenne -yksikön vastine POPELYn Ympäristösuojeluyksikölle:

Lausunnossa ELY-keskuksen Ympäristösuojeluyksikkö toteaa, että kaavatyön yhteydessä tulee laatia asemakaavan meluselvitys. Oulun kaupunki on laadittanut kaavatyön aikana liikenne- ja meluselvityksen, jonka raportointitapa on PowerPoint-kalvosarja. Selvityksen sisältöä on tarkennettu. Meluselvityksen tulokset on huomioitu kaavassa mm. rakennusmassojen sijoittelussa.

Kadut ja liikenne -yksikön vastine POPELYn Vesistöyksikölle:



Kohteiden katualueille rakennetaan hulevesiviemärit, joihin tonttien hulevesijärjestelmistä on mahdollistettava ylivuoto, jotteivät ne ensisijaisesti tulvi kadulle. Maikkulantien alue voidaan liittää nykyisin olemassa olevaan, mutta täydennettävään hulevesiverkostoon ja johtaa sitä myöten vedet eteenpäin. Alueella kertyy vettä pääosin tonteilla ja niiden sisällä on viivytyksvaatimus lisääntyvälle vedelle.

Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta. Suunnittelualueelle ei sijoitu arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai maisema-alueita. Alueelle sijoittuu yksi maakunnallisesti arvokas kohde, Knuutinkangas, joka on vanha hirttopaikka.

Kaavamuutoksen vaikutukset alueelle ovat suuret. Alue tiivistyy ja urbanisoituu, kun pelto- ja metsäalueita otetaan rakennuskäyttöön. Vaikutukset on kuvattu kaavaselostuksessa riittävällä tavalla. Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia lähialueiden arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin tai maisema-alueisiin.

Kaavoituksen vastine Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoon rakennetusta kulttuuriympäristöstä

Lausunto ei aiheuta muutostarvetta asemakaavan sisältöön.

Yksityishenkilö 1

Yksityishenkilö toivoo koirapuistoa Knuutilankankaan läheisyyteen. Hän ehdottaa koira-aitauksen sijoittamista esimerkiksi Ellinsuon puolelle Knuutilankankaanpuistoon tai Maikkulan puolelle Talonpojanpuistoon.

Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 1 mielipiteeseen

Palaute ei aiheuta muutostarpeita Maikkulantien varren kaavasuunnitelmaan, sillä Oulun kaupungin koirapalveluiden kehittämissuunnitelmassa ei ole osoitettu koira-aitauksen tarvetta Maikkulantien varren alueelle. Koira-aitausten sijoittamisessa ja suunnittelussa noudatetaan Oulun kaupungin koirapalveluiden kehittämissuunnitelmaa (<https://www.ouka.fi/media/6155/download>), jossa on tarkasteltu koirapalveluiden kattavuutta alueellisesti asukasmääriin perustuen.

Koira-aitausten tarveharkinnassa Oulun kaupungissa käytetään ensisijaisena mittarina suuralueiden asuntokuntien lukumäärää ja siitä johdettua koirien määrää sekä asukasmäärän kasvuun perustuvaa ennustetta alueella. Kehittämissuunnitelman mukaisesti Maikkulantien varren kaava-alueen läheisyyteen rakennetaan tulevana vuosina Hiironenmetsän koira-aitaus ja Naavakuusenpuiston koira-aitaus. Kehittämissuunnitelmassa koira-aitausten sijainnit ja nimet ovat alustavia. Suunnittelusta vastaa Oulun Infra -liikelaitos. Naavakuusenpuiston koira-aitaus on tällä hetkellä suunnittelussa ja rakentamisen alustava arvio olisi vuonna 2024.



Yksityishenkilö 2

Yksityishenkilön mielipide koskee Maikkulantien vartta. Hänen mukaansa Maikkulantien varren metsä on tärkeä alueen viihtyvyyden kannalta. Hän kuvailee, että metsä tarjoaa polkuja ulkoiluun, asuinpaikan eläimille ja näkösuojaa. Hän on huolissaan rauhallisuuden ja viihtyvyyden katoamisesta, jos alueelle rakennetaan kerros- ja rivitaloja. Yksityishenkilön mielestä suunnitelmissa esitetty viherkäytävä ei tarjoa riittävää näkösuojaa Orsitien asukkaille. Hänen mukaansa tulevat suunnitelmat vaikuttaisivat negatiivisesti Orsitien asuntojen arvoon. Hän esittää, että erityisesti kerrostalojen rakentamisesta tulee luopua.

Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 2 mielipiteeseen

Maikkulantien varren kaavoitus perustuu maankäytön toteuttamisohjelmaan, jonka Oulun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 29.1.2024 § 2. Oulun maankäytön toteuttamisohjelman mukaan asuntorakentamisen painopiste on täydennysrakentamisessa. Maankäytön toteuttamisohjelma linjaa, että uudisrakentamisella pyritään kääntämään alueiden väestökehitys positiivisemmaksi ja turvaamaan alueiden palveluja. Maikkulantien varsi on kirjattu Oulun maankäytön toteuttamisohjelmaan 2024–2028 täydennysrakentamisen kaavoituskohteena, jonka kaavoitus alkaa vuonna 2023.

Maankäytön toteuttamisohjelman lisäksi Uuden Oulun yleiskaavan merkinnät ja määräykset ohjaavat asemakaavan muutoksen tavoitteita. Uuden Oulun yleiskaava on hyväksytty Oulun kaupunginvaltuustossa 18.4.2016. Yleiskaavassa Maikkulantien varren asemakaavan muutosalueelle on osoitettu AP-merkintä, joka tarkoittaa pientalovaltaista asuntoaluetta. Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja.

Asemakaavan suunnittelun taustalla on myös Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelma (2019), jonka yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt kokouksessaan 10.9.2019 § 473. Tavoitesuunnitelmassa on tarkasteltu täydennysrakentamisen mahdollisuuksia sekä Maikkulantien varteen että 17 muulle osa-alueelle Knuutilan, Maikkulan, linatin ja Heikkilänkankaan kaupunginosissa. Tavoitesuunnitelmassa kaikista kohdealueista on laadittu viitesuunnitelmat, joissa on esitetty suunnittelun keskeiset lähtökohdat, alueen maankäytön ratkaisu sekä suunnitelman mukaiset mitoitus tiedot.

Maikkulantien varren kaavamuutosalueeseen viitataan tavoitesuunnitelmassa nimellä Maikkulantie A, jonne on tavoitesuunnitelmassa esitetty AK- ja AKR-tonttien sijoittamista. AK-merkintä tarkoittaa asuinkerrostalojen korttelialuetta ja AKR-merkintä asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta. Tavoitesuunnitelmassa asuinkerrostalojen korttelialueen rakennukset ovat nelikerroksisia asuinkerrostaloja. Tavoitesuunnitelmassa asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueen rakennukset ovat yksi- tai kaksikerroksisia pienkerrostaloja tai rivitaloja. Tavoitesuunnitelman perusteella Maikkulantien varsi on niitä harvoja viimeisiä paikkoja tavoitesuunnitelman tarkastelualueella, jonne 4-kerroksista kerrostaloasumista voidaan enää osoittaa.



Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelmassa Maikkulantie A:n osa-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta noin 10 000 k-m². Alueen rakentamisen mitoitusta on tutkittu asemakaavaprosessin aikana. Asemakaavahankkeen aluksi on tehty maankäytön vaihtoehtojen vertailu, joka on esitetty asemakaavan selostuksessa. Asemakaavan ehdotuksessa alueelle esitetään rakennusoikeutta noin 7000 k-m², joka on siis maltillisempi kuin mitä tavoitesuunnitelmassa on esitetty.

Asemakaavan muutoksessa 4-kerroksinen kerrostalorakentaminen on osoitettu Maikkulantien varteen. Kerrostalot rajaavat katutilaa ja muodostavat porttiaiheen katumiljööseen. Asemakaavan muutoksessa esitetään, että rakennuskorkeudet madaltuvat länttä kohti. Orsitietä lähimmäksi osoitetut 2-kerroksiset rakennukset voivat toteutua myös matalampina 1-kerroksisina, sillä asemakaavakartalla niiden kerroskorkeutta ei ole osoitettu määräävänä. Kerrostaloasuntojen lisääminen monipuolistaa asuntokantaa Maikkulan suuralueella ja tuo alueen nykyisille omakotitaloasujille mahdollisuuden jatkaa alueella asumista kerrostalossa, jos omakotitalossa asuminen ei ole heille enää mahdollista.

Palautteen perusteella asemakaava-alueesta on tehty alueleikkaukset. Alueleikkausten avulla on tarkasteltu edelleen, miten asemakaava-alue suhteutuu lähialueen maastonmuotoihin ja kaupunkikuvaan. Kaavamuutoksessa on sama materiaali- ja värimaailma kuin Maikkulan keskustassa. Kaavamuutosalue on Maikkulanraitin läheisyydessä, joka on maakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Maikkulanraitille on omaleimaista punatiilen käyttö ja harjakatot. Asemakaavan ehdotusvaiheen kolmiomääräyksissä määrätään, että uusien rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili ja että rakennusten harjamuoto on harjakatto. Julkisivuja ja kattomuotoja koskevilla kolmiomääräyksillä tuetaan Maikkulantien varren asemakaava-alueen liittymistä osaksi olemassa olevaa rakennettua kulttuuriympäristöä.

Asemakaavassa esitetty maankäytön ratkaisu muuttaa Maikkulantien varren rakennetuksi ja kaupunkimaiseksi. Viherkäytävän säilyttäminen olemassa olevan ja uuden asuinalueen välillä on ollut tärkeä lähtökohta maankäytön suunnittelussa. Kaavatyössä on tunnistettu, että alueen puuston määrä vähenee täydennysrakentamisen myötä. Palautteen perusteella asemakaavan ehdotusvaiheen selostusta on täydennetty ilmastovaikutusten arvioinnilla.

Täydennysrakentaminen ei pääsääntöisesti ole laskenut kiinteistöjen arvoa Oulussa. Luonnollisten virkistysalueiden poistumisella voi kuitenkin olla myös laskeva vaikutus kiinteistöjen ja olemassa olevien asuntojen arvoon. Vaikutus kiinteistöjen ja asuntojen arvoon voidaan luotettavasti ja puolueettomasti todeta vain osaavan kiinteistöarvioitsijan toimesta.



564-2612 Maikkulantien varsi

Laaja lapsivaikutusten arviointi

Päivitetty 11.02.2025



**YHDYSKUNTA- JA
YMPÄRISTÖPALVELUT**

OULU



1. Laaja lapsivaikutusten arviointi asemakaavahankkeessa

Asemakaavahankkeen aikana arvioidaan kaavan olennaisia vaikutuksia. Laaja lapsivaikutusten arviointi tehdään aina hankkeissa, joilla tunnistetaan olevan merkittäviä, suoria vaikutuksia lapsiin ryhmänä. Laaja lapsivaikutusten arviointi voidaan tehdä vaikutusten määrittämiseksi ja arvioimiseksi missä tahansa hankkeessa, jolla tunnistetaan olevan mahdollisia vaikutuksia lapsiin ryhmänä. Tilanteissa, joissa vaikutukset lapsiin ovat vähäisiä tai välillisiä, voidaan valita myös suppeampi lapsivaikutusten arviointi osana muuta kaavan vaikutustenarviointia.

Lapsivaikutusten arvioinnin eli LaVan tarkoitus on tunnistaa ja tarkemmin arvioida hankkeen vaikutuksia lapsiin ja lapsiperheisiin. Suunnitteluprosessin aikana tunnistettuja kielteisiä vaikutuksia pyritään hillitsemään tai poistamaan jatkosuunnittelussa. Lapsivaikutusten arviointia voidaan täydentää suunnittelun edetessä.

Arviointimenettely on käytössä Oulun kaupungin kaikilla toimialoilla kaupunginhallituksen linjauksen mukaisesti (KH 20.12.2021 § 417).

2. Kaavan valmistelija ja muut lapsivaikutusten arviointiin osallistuvat

Kaavoittaja laatii asemakaavan vaikutustenarvioinnit yhdessä tarpeellisten asiantuntijoiden kanssa. Lapsivaikutusten arvioinnin on laatinut Oulun kaupungin kaavoitusyksikön kaavoitusarkkitehti Aino Valtavaara. Arviointiin on osallistunut myös kaavoitusarkkitehti Suvi Jänkälä. Arviointi on esitelty hankkeen ohjausryhmälle.

3. Hankkeen tiedot

Asemakaavan tavoite ja tarkoitus

Asemakaavan muutosalueena on Maikkulantien varren alue, joka sijaitsee Oulun kaupungissa Maikkulan suuralueella. Tavoitteena on laatia alueelle täydentävää asuinrakentamista mahdollistava sekä lähivirkistysalueita sisältävä asemakaava. Kaavatyö on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.

Maikkulan suuralue kuuluu Oulun maankäytön toteuttamishjelmiaan 2024–2028 (MATO), jonka Oulun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 29.01.2024 § 2. Ohjelman mukaan Oulun asuntorakentamisen painopiste on täydennysrakentamisessa, jolla ohjataan väestönkehitystä positiiviseen suuntaan väestömäärältään pienenevissä lähiöissä ja keskuksissa. Tarkoituksena on, että Maikkulantien varren uudella asutuksella saadaan turvattua Maikkulan suuralueen palveluiden säilyminen MATO-ohjelman mukaisesti.

Kaavahankkeen aikataulu ja osallistumismenettelyt

Kaavan osallistumis- ja arvointisuunnitelma oli nähtävillä 17.03.-17.04.2023 (yhdyskuntalautakunta 28.02.2023 § 95). Osallistumis- ja arvointisuunnitelmasta esitettiin 14 palautetta. Kaavaluonnos oli nähtävillä 05.09.-05.10.2023 (yhdyskuntalautakunta 22.08.2023 § 369), johon saatiin 18 palautetta. Luonnoksen nähtävilläoloaikana järjestettiin kaksi tiedotus- ja keskustelutilaisuutta.

Maikkulantien varren kaavaehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville vuonna 2025, jolloin järjestetään yksi tiedotus- ja keskustelutilaisuus. Asemakaavan suunnittelua on ohjannut asemakaavoituksen ohjausryhmä. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty asemakaavan selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arvointisuunnitelman mukaisesti.

Nykytilan kuvaus

Asemakaavan muutosalueena on Maikkulan kaupunginosassa sijaitseva Maikkulantien varren alue, jonka pinta-ala on noin 4,0 ha. Alue on rakentamatonta



metsäaluetta. Alueen pohjoisosassa metsä on nuorempaa umpeen kasvaneen kentän alueella. Lähiympäristössä on asumista, kouluja ja päiväkoteja.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotuksessa Maikkulantien varteen osoitetaan kaksi tonttia asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueiksi (AKR). Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialuetta varten (PA-2) on osoitettu yksi tontti. PA-2-merkitylle alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja. Kulku tonteille on järjestetty autopaikkojen korttelialueen (LPA-4) kautta, jonka liittymä otetaan Maikkulantieltä.

4. Lapsivaikutusten arvioinnin tarve ja menetelmä

Tässä kaavahankkeessa on tehty laaja lapsivaikutusten arviointi. Arviointi tehdään, koska kaavalla on vaikutusta lapsiperheiden asumiseen. Lapsiin ja ja lapsiperhesiin kohdistuvien vaikutusten arviointia on tehty koko kaavaprosessin ajan, ja tämä raportti on kirjoitettu kaavan ehdotusvaiheessa.

Tämän asemakaavan vaikutukset koskevat kaikkia lapsia ja lapsiperheitä, jotka asuvat asemakaavan vaikutusalueella. Vaikutukset koskevat myös suunnittelualueelle muuttavia lapsia ja lapsiperheitä. Vaikutukset koskevat myös lähikoulujen oppilaita, lähipäiväkotien lapsia sekä heidän huoltajiaan.

Haavoittuvassa asemaassa olevat lapset voivat olla mitä tahansa edellisistä, joita koskee lisäksi esimerkiksi perheen köyhyys, vammaisuus tai sairaus, vähemmistöön kuuluminen tai sijoitus kodin ulkopuolelle. Haavoittuvassa asemassa olevia lapsia voi asua suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä tai muuttaa uudelle asuinalueelle.

Arviointimenetelmä

Lapsivaikutuksia arvioidaan suhteessa Yleissopimukseen lapsen oikeuksista. Asemakaavoilla on tunnistettu olevan mahdollisesti vaikutuksia koskien seuraavia aihealueita ja artikloja:

- Lapsen hyvinvointi, vapaa-aika ja arki (LOS 26 art., 27 art., 31 art.)
- Huolenpito, suojaaminen ja turvallisuus (LOS 6 art., 16 art., 19 art., 33 art., 34 art., 36 art., 37 art.)
- Ihmissuhteet, identiteetti ja haavoittuva asema (LOS 2 art., 8 art., 14 art., 30 art., 9 art., 10 art., 15 art., 22 art., 23 art., 30 art.)
- Terveys (LOS 24 art.)
- Koulutus ja varhaiskasvatus (28 art., 29 art.)

Arviointimenetelmä on laadittu Oulun kaupungin kaupunkiympäristöpalvelujen käyttöön ja perustuu Oulun kaupungin lapsivaikutusten arvioinnin malliin sekä Unicefin ja MLL:n lapsivaikutusten arviointityökaluihin ja aineistoihin.

Kuvaus tiedonkeruusta ja kuulemisista ml. lasten kuuleminen ja lasten näkemykset

Lapset ja nuoret ovat olleet kaavamuutoksessa tiedottamisen kohteena. Alueellinen lasten ja nuorten osallisuusryhmä kuuluu kaavan osallisiin. Kaavaluonnoksen tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista tiedotettiin erityisesti koulujen oppilaiden vanhempia, jotta saataisiin lasten huoltajia paikalle. Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana järjestettiin Oulunsuussa Svaanin päiväkodilla kaksi kaavakävelyä päiväkodin neljä-viisivuotiaille lapsille ja tämän jälkeen keskustelutilaisuus päiväkodin työntekijöille.

5. Asemakaavan lapsivaikutukset

Asemakaavan muutoksella on suoria vaikutuksia **lapsiperheiden asumiseen**. Kaava luo uutta asuintonttitarjontaa maankäytön toteuttamisohjelman tavoitteiden mukaisesti, jotta alueelle voi muuttaa lapsiperheitä. Uudella asuinrakentamisella pyritään siihen, että lähialueen kouluille riittää vielä tulevaisuudessakin oppilaita.



Asemakaavalla voi olla vaikutusta **varhaiskasvatuksen saavutettavuuteen**, sillä asemakaavan PA-2-merkintä mahdollistaa myös päiväkodin sijoittamisen alueelle. Tämän lisäksi asemakaavalla voi olla vaikutusta **erityisen haavoittuvassa asemassa oleviin lapsiin**, sillä PA-2-merkintä sallii palveluasumisen ja ja ympärivuorokautisen hoivan sijoittamisen alueelle. Asumisen palveluita voivat tarvita esimerkiksi vammaiset tai kodin ulkopuolelle sijoitetut lapset.

Asemakaavalla on vaikutusta lasten **leikkiin ja vapaa-aikaan**. Kaavamuutoksen myötä puistoalueiden pinta-ala pienenee nykyisestä, mikä vähentää lasten mahdollisuuksia omaehtoiseen leikkiin puustoisilla alueilla. Toisaalta PA-2-kaavamerkintä mahdollistaa harrastetilojen sijoittamisen alueelle. Jos PA-2-alueelle rakennetaan harrastustiloja, se parantaisi lasten harrastusmahdollisuuksia.

Asemakaavalla on myös vaikutusta lasten **turvallisuuteen**. Kaavaratkaisussa kulku asuintonteille tapahtuu autojen pysäköintialueen kautta, mutta pysäköintialueella ei ole eroteltu jalankulkua ja pyöräilyä autoliikenteestä. Lisäksi pysäköintialueelle osoitetut lumitilat voivat houkutella lapsia leikkimään pysäköintialueella.

Yhteenveto ja kokonaisarvio

Kaiken kaikkiaan asemakaavan merkittävimmät suorat vaikutukset koskevat lapsiperheiden asumista. Kaavalla on myös merkittäviä suoria vaikutuksia lasten vapaa-aikaan ja turvallisuuteen. Asemakaavan merkittävimmät välilliset vaikutukset koskevat palveluiden saatavuutta ja säilymistä Maikkulan suuralueella.

6. Johtopäätös ja suositus jatkotoimenpiteiksi

Kokonaisarvion perusteella asemakaavan tunnistetut vaikutukset lapsiin ja perheisiin ovat hyväksyttäviä suhteessa asemakaavan tavoitteisiin. Suosituksena on, että jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota etenkin pysäköintialueen lumitilojen suunnitteluun, jotta niitä ei osoiteta pysäköintialueen näkemäalueille.

Maikkulan täydennysrakentaminen luontovaikutusten arviointi

23.9.2024

Sisällys

1 TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT	2
2 LÄHTÖAINEISTO	3
3 ALUEEN NYKYTILA	4
3.1 Lepakot	4
3.2 Linnusto	5
4 POHJANLEPAKKOON KOHDISTUVIEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	5
6 SUOSITUKSIA KOHTEIDEN MONIMUOTOISUUDEN TUKEMISEKSI	9
LÄHTEET	10

1 TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT

Työn tavoitteena on arvioida asemakaavan toteutumisen vaikutuksia suhteessa alueen nykytilaan. Svaaninsuon, Ellinsuon ja Maikkulantien länsipuolen käsittävän kaavasuunnittelualuekokonaisuuden ja sen lähiympäristön luontoarvojen merkittävyyden tarkastelu toteutettiin Mäkelän ja Salon (2023) esittämien linjausten mukaisesti. Vaikutusten arviointi perustuu kokemuseräiseen arvioon lajeille sopivista elinympäristöistä sekä kohteessa maastotöiden yhteydessä tehtyihin havaintoihin. Varsinaista tutkimustietoon perustuvaa aineistoa elinympäristön muutosten vaikutuksista linnustoon on tässä arviossa käytetty vain erittäin uhanalaisen hömötiaisen kohdalla (Kumpula ym. 2023).

Vaikutusten arvioinnin lepakoiden osalta on tehnyt FT Panu Välimäki Albus Luontopalvelut Oy:stä. Linnustovaikutusten arvioinnin on tehnyt FT Esa Aalto Aallokas Oy:stä. A-Insinöörit Oy:ssä työtä on koordinoanut Jonna Varrio hortonomi AMK.

Tilaaajan yhteyshenkilönä on toiminut maisema-arkkitehti Veera Sanaksenaho Oulun kaupungin kaavoituksesta. Työtä on ohjannut lisäksi kaavoitusarkkitehti Eini Vasu ja suunnittelubiologi Sari Ylitulkkila asemakaavoituksesta.

2 LÄHTÖAINEISTO

Luonto- ja maisemavaikutusten arviointi on laadittu Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaavaluonnoksen (564–2548) aikana laadittuun selvitys- ja suunnitelma-aineistoon pohjautuen. Käytettävissä oleva aineisto on ollut:

- Maikkulan Ellinsuon luonto- ja maisemaselvitys 2020
- Svaaninsuon linnustoseelvitys 2022
- Ellinsuon linnusto- ja viitasammakkoseelvityksen täydennys 2023
- Maikkulan täydennysrakentamisen pesimälinnustoseelvityksen täydennys 2024
- Ellinsuon viitesuunnitelma 1–3500 29.11.2023
- Ellinsuo viitesuunnitelma 29.11.2023
- Ellinsuo asemapiirustus 27.2.2024
- Maikkulantien varsi viitesuunnitelma 5.12.2023
- Svaaninsuo alueleikkaus 15.2.2024
- Svaaninsuo viitesuunnitelma 15.2.2024



Kuva 1. Asemakaavamuutosalueet ilmakuvassa. Oulun karttapalvelu.

3 ALUEEN NYKYTILA

3.1 Lepakot

Oulun kaupunki on käynnistänyt Svaaninsuon, Ellinsuon ja Maikkulantien varren alueilla asemakaavamuutoksen. Muutoksen tavoitteena on osoittaa täydentävää asuinrakentamista sekä kehittää virkistysalueita ja kuntorataverkostoa riittävät viheryhteydet säilyttäen.

Svaaninsuon metsäisen ja rakentamattoman kaavamuutosalueen pinta-ala on 7,8 ha. Alue on aiemmin todettu tärkeäksi kaupungin viherverkostojen ja niiden yhtenäisyyden kannalta. Ellinsuon kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 24 ha. Kaavamuutosalue on rakentamatonta metsä- ja peltoaluetta. Suunnittelualueen sisäpuolelle sijoittuu Oulunsuun sähköasema, mikä on alueen viitesuunnitelmassa rajattu kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Maikkulantien varren kaavamuutosalueen pinta-ala on 4,3 ha. Kaavamuutosalue on rakentamatonta metsäaluetta. Alueen pohjoisosan umpeen kasvaneen aiemman kentän alueella metsä on muuta aluetta nuorempaa.

Suunnittelualueen lähiympäristöstä tunnetaan vanhastaan EU:n luontodirektiivin (1992/43/ETY) liitteen IV(a) lajeihin lukeutuvan pohjanlepakon mahdollinen esiintymä. Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien esiintymis-, lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sekä kulkureittien hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain (LSL 5.1.2023/9) mukaan kiellettyä. Kaavoitustyön edellyttämän luontoselvityksen yhteydessä laji havaittiin vuonna 2020 Ellinsuon suunnittelualueelta (Maisema-arkkitehtitoimisto Väyrynen Oy 2020). Kaavamuutosalueiden aiempia lepakkoinventointeja täydennettiin Suomen Lepakkotieteellinen yhdistys ry:n laatimien kartoitusohjeiden (SLTY 2023) mukaisesti vuonna 2024 (A-insinöörit Oy 2024). Lepakoille tärkeiden alueiden määrittämisessä ja rajaamisessa sovellettiin SLTY:n laatimaa luokittelua [Luokka I: lisääntymis- ja levähdyspaikka (heikentäminen luonnonsuojelulaissa kielletty); Luokka II: tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti (EUROBATS-sopimuksen mukaisesti maankäytössä huomioitava lepakkoalue); Luokka III: muu lepakoiden käyttämä alue (maankäytössä mahdollisuuksien mukaan huomioitava lepakkoalue)].

Maikkulantien länsipuolen osakohteella (Talonpojanpuisto) tai sen lähiympäristössä ei ole tunnistettavissa pohjanlepakolle soveltuvia pesä-, lepo- tai ruokailupaikkoja eikä laji tiettävästi esiinny kohteella. Suunnittelualueen Ellinsuon ja Svaaninsuon osa-alueet muodostavat havaintojen perusteella yhdessä alueellisesti merkittävän pohjanlepakon esiintymisaluekokonaisuuden. Ellinsuon lähiympäristössä on viisi pohjanlepakon aktiivikäytössä olevaa ruokailualueita, joista kolme sijoittuu kaavamuutosalueen ulkopuolisen Oulunsuun sähköaseman kaakkois- ja kaksi aseman luoteispuolelle Kaupunginojaa seuraavaan kuusimetsään. Ruokailualueiden välillä on lepakoiden aktiivisesti käyttämiä siirtymäreittejä. Ellinsuon pohjanlepakoiden potentiaalisimmat pesä- ja päivälepopaikat sijoittuvat Oulunsuun sähköaseman rakennuksiin. Svaaninsuon lähiympäristössä on kaksi pohjanlepakon aktiivikäytössä olevaa ruokailualueita, joista toinen sijoittuu varsinaiselle kaavamuutosalueelle ja toinen Kaupunginojan ja Svaaninsuon nykyisen pientaloalueen väliselle avoimelle / puoliavoimelle vihervyöhykkeelle. Svaaninsuon lepakot käyttävät alueen laidasta Lämsänjärven suuntaan jatkuvaa mäntyvaltaista metsäkaistaletta siirtymäreittinään.

3.2 Linnusto

Viitesuunnitelmissa suunnitellaan puistometsiin, niitylle ja pienviljelyalueelle sijoittuvaa pientalovaltaista täydennysrakentamista. Osa Ellinsuon laajemmasta metsäalueesta olisi jäämässä metsäiseksi vihervyöhykkeeksi. Metsiä on tähän asti hoidettu harvennuksin puistometsinä. Tässä arvioissa tarkasteltavan nykytilan oletuksena on, että metsiä hoidettaisiin edelleen harvennuksin, ja viljelyalue pysyisi nykyisessä käytössään.

Viitesuunnitelmien toteutuminen vähentäisi metsien pinta-alaa suunnittelualueella noin puoleen nykyisestä, millä olisi väistämättä vaikutusta myös alueen pesimälintuihin. Niitty ja pienviljelyalue katoaisivat kokonaan. Tässä vaikutusten arvioinnissa vertailukohtana käytetty linnuston nykytilan kuvaus perustuu vuosina 2022, 2023 ja 2024 kahden käyntikerran kartoituslaskentana tehtyihin linnustoselvityksiin (Aalto 2022, 2023 ja 2024).

Alueen linnusto on sekoitus metsien ja pihamaiden lintuja. Linnustoselvityksissä kaavamuutosalueella havaittuja uhanlaisia lajeja ovat erittäin uhanalaiset hömötiainen ja viherpeippo. Pääosa hömötiaisen pesimämetsästä on rakennettavaksi suunnitellun alueen ulkopuolella. Silmälläpidettävistä lajeista alueella esiintyvät valkoviklo, käenpiika, västäräkki, närhi, harakka ja punavarpuen.

4 POHJANLEPAKKOON KOHDISTUVIEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Suunnittelualueen Ellinsuon ja Svaaninsuon osa-alueet muodostavat havaintojen perusteella yhdessä alueellisesti merkittävän EU:n luontodirektiivin (1992/43/ETY) liitteessä IV(a) mainitun pohjanlepakon esiintymisaluekokonaisuuden. Luontoarvojen merkittävyyden tarkastelussa lainsäädännöllä turvattavien kohteiden ryhmään sisältyvät poikkeuksetta huomioitavat lepakkojen lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä vähintään yksityiskohtaisessa suunnittelussa huomioitavat tärkeät kulkuyhteydet ja siirtymäreitit (Arvoluokka I), joiden säilyminen on turvattava (Mäkelä & Salo 2023). Lisäksi lepakkojen ruokailupaikat, kuten myös paikallisesti tärkeät siirtymäreitit, sisältyvät vähintään yksityiskohtaisessa suunnittelussa huomioitaviin paikallisesti tärkeisiin kohteisiin (Arvoluokka II) (Mäkelä & Salo 2023).

Suunnittelualueen pohjanleppakoyhteisön näkökulmasta Maikkulantien länsipuoleiset Maikkulan ja Raksilan välisen kevyenliikenteen väylän idänpuoleiset osa-alueet (kerros- ja rivitaloasumiselle varattu Talonpojanpuisto sekä sen luoteenpuoleinen Talonpojankankaan ja Knuutilan välinen metsäkaista) näyttäytyvät merkityksettömiltä, minkä perusteella pohjanlepakko ei aiheuta rajoitteita näiden osa-alueiden kaavasunnittelulle.

Ellinsuon peltoalueen eteläpuolinen Talonpojankangas, Oulunsuun sähköaseman alue sekä sen luoteispuolelle sijoittuva metsäkuvio muodostavat pohjanlepakon näkökulmasta suunnittelualueen merkittävimmän esiintymisaluekokonaisuuden (Arvoluokka 1–2). Ellinsuon alueen viitesuunnitelman mukaiselle kaavamuutosalueelle tai sen välittömään läheisyyteen sijoittuu vähintään viisi erillistä pohjanlepakon käyttämää ruokailualluetta (Arvoluokka 2) sekä ruokailualueiden välinen Ellinsuon peltoalueen etelälaitaa, sähköaseman koillislaitaa ja siitä luoteen suuntaan Kaupunginojaan laskevaa

suurempaa ojaa seuraava siirtymäreitti (Arvoluokka 1). Alueen todennäköisin paikallisten pohjanlepakoiden käyttämä lepo- ja lisääntymispaikka (Oulunsuon sähköasema; Arvoluokka 1) on rajattu viitesuunnitelmassa kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Vastaavasti sähköaseman luoteispuoleisen, ja tästä Kaupunginojaa luoteensuuntaan jatkuvan metsäkuvion alueelle ei ole osoitettu muutostarpeita. Kaavasuunnitelmassa esitetty Ellinsuon pientalojen ja omakotitalojen muodostama asuinalue tulee toteutuessaan katkaisemaan pohjanlepakon käyttämän Ellinsuon etelälaitaa seuraavan ruokailualueiden välisen siirtymäreitin ja hävittämään Ellinsuon etelälaitaan sijoittuvan ruokailualuekuvion. Viitesuunnitelmassa Ellinsuon pien- ja omakotitaloalueen länsi- ja etelälaitaan säästettäväksi merkitty metsäinen vihervyöhyke tarjoaa lepakoille vaihtoehtoisen siirtymäreitin idän- ja kaakonsuuntaan, minkä perusteella nykyisen siirtymäreitin katkeaminen on tulkittavissa merkityksettömäksi. Kaavan toteuttamisen tuottama Ellinsuon etelälaidan ruokailualueen menettäminen heijastuu lepakkoyhteiskunnan näkökulmasta vähintään lievänä haitallisena vaikutuksena. Toisaalta Ellinsuon kaavasuunnittelualue ja sen lähiympäristö sisältävät jo nykyisellään useampia kaavamuutoksen haitallisten vaikutuksen ulkopuolelle jääviä pohjanlepakon ruokailualueita, minkä lisäksi suunnitelmassa asuinalueita rajaavan metsäisen vihervyöhykkeen läpi kulkevaksi esitetty Knuutilan kuntorata tuottaa pieniä puustoisten alueiden suojaisia aukkoja suosivalle pohjanlepakolle mahdollisesti soveltuvia korvaavia ruokailualueita.

Svaaninsuon kaavasuunnittelualueelle ei sijoitu lepakoille merkityksellisiä päivälepo- ja lisääntymispaikkoja, mistä huolimatta alue muodostaa itsessään, tai vähintään edellä käsitellyn Ellinsuon ympäristön kanssa yhdessä, pohjanlepakon näkökulmasta merkittävän kokonaisuuden (Arvoluokka 2). Svaaninsuon kaavamuutosalueelle tai sen välittömään läheisyyteen sijoittuu kaksi pohjanlepakon käyttämää ruokailualueita (Arvoluokka 2) sekä ruokailualueilta metsäkangasta myöten idän suuntaan kohti Lämsänjärveä johtava siirtymäreitti (Arvoluokka 1). Svaaninsuon kaavasuunnitelman toteuttaminen tulee rajaamaan Lämsänjärven suuntaan jatkuvan siirtymäreitin kaavamuutosalueen etelä- ja itälaitaan, mutta ei muuta jo nykytilanteessa suunnittelualueen koillisosassa ja siitä eteenpäin kapeana mäntymetsäjaksona jatkuvan siirtymäreitin laajuutta kauttaaltaan. Tässä yhteydessä todetun siirtymäreitin lisäksi Svaaninsuon kaavamuutosalueen eteläpuolelta johtaa edellä käsiteltyä siirtymäreittiä leveämpi ja pohjanlepakoiden siirtymäreitiksi soveltuva puustokuvio Lämsänjärven suuntaan. Svaaninsuon viitesuunnitelman mukaiselle kerrostalo-, rivitalo- ja palveluasumisalueen sisälle suunnitellun Svaaninpuiston alueelle sijoittuva pohjanlepakon ruokailualue tulee häviämään kaavan toteuttamisen yhteydessä. Aktiivisen ruokailualueen menettäminen heijastuu alueen pohjanlepakkoyhteisöön vähintään lievänä haitallisena vaikutuksena. Toisaalta pohjanlepakoiden kaavamuutosalueen ulkopuolinen ruokailualue sijoittuu muutosalueella todetun ruokailualueen välittömään läheisyyteen, minkä lisäksi nykyiset ruokailualueet ja niitä yhdistävä joutomaakuvio on tulkittavissa yhtenä kokonaisuutena pohjanlepakolle soveltuvaksi n. 500 metrin pituiseksi, pinta-alaltaan n. 1,8 hehtaarin ruokailualueeksi. Tällä katsannolla kaavan toteuttaminen johtaa korkeintaan n. 50 % menetykseen pohjanlepakolle soveltuvan paikallisen ruokailualueen pinta-alassa.

Svaaninsuon, Ellinsuon ja Maikkulantien länsilaitaan sijoittuvan inventointialueen lepakkoyhteisöön ei tulkita kohdistuvan yhdessä ko. alueen kaavoituksen kanssa heijastuvia yhdysvaikutuksia. Suunnittelualueen eteläpuolisen Kainuuntien eteläpuolelle on suunnitteilla Saunamaan

urheilukeskus (564-2489). Urheilukeskuksen toteuttaminen ei pohjanlepakkoyhteisön näkökulmasta heikennä tässä yhteydessä inventoidun alueen saavutettavuutta. Pohjanlepakoiden kulkukäytävinä suosimaa metsää sijoittuu kauttaaltaan Kainuuntien eteläpuoliselle alueelle ja Kaupunginojan varteen Saunamaan kaava-suunnitelman etenemisestä huolimatta.

5 LINNUSTOVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Täydennysrakentaminen vähentäisi metsälintujen elinympäristöjä selvästi nykyisestä, mutta suurin osa metsälajistosta säilyisi metsäisillä lähivirkistysalueilla. Pellonreunan lajisto mahdollisesti kärsisi eniten, sillä tämä ympäristö katoaisi kokonaan. Muutamat ihmisen seurana viihtyvät lintulajit saattaisivat jopa hieman hyötyä lisärakentamisesta.

Suunnitelman toteutumisen myötä arvioidaan metsissä pesivien lintujen parimäärien vähenevän selvästi nykyisestä, mutta runsaimmat lajit tuskin häviäisivät alueelta kokonaan. Yksinkertaisesti metsäpinta-alan pieneneminen vähentäisi metsälajeille sopivien reviirien lukumäärää. Erittäin uhanalaisen hömötiaisen pesimäpaikka on rakennettavaksi suunnitellun alueen ulkopuolella, mutta metsän pieneneminen kuitenkin heikentäisi myös hömötiaisen reviirin laatua. Ihmisen seuralaisena viihtyviin lajeihin kuten erittäin uhanalaiseen viherpeippoon ei rakentamisella todennäköisesti ole merkittävää vaikutusta. Ellinsuon ojan varressa pesivät valkoviklo ja sinisorsat luultavasti häviäisivät alueen linnustosta kuten myös viljelyaluetta ravinnonhankinnassaan käyttävät närhi ja keltasirkku.

Mahdollisesti runsastuvia pesimälajeja voisivat olla esimerkiksi pihamailla ruokailevat linnut kuten västäräkki ja pikkusarpunen. Lajikohtaisia vaikutuksia on arvioitu taulukossa. Selvitysalueen ulkopuoliseen pesimälinnustoon ei arvioida kohdistuvan merkittäviä vaikutuksia.

Tässä linnustovaikutusarvioinnissa on useita epävarmuustekijöitä. Arvio perustuu laatijansa kokemusperäiseen arvioon lintulajeille sopivista elinympäristöistä ja maastotyökokemukseen tutkitulta alueelta. Lintujen todellinen käyttäytyminen saattaa poiketa arvioidusta, ja elinympäristön laatu voi olla lintujen näkökulmasta erilainen, kuin miltä se ihmissilmin näyttää. Varsinaista tutkimustietoon perustuvaa aineistoa elinympäristön muutosten vaikutuksista linnustoon on tässä arviossa käytetty vain erittäin uhanalaisen hömötiaisen kohdalla (Kumpula ym. 2023).

Taulukko 1. Viitesuunnitelmien toteutumisen arvioidut vaikutukset Svaaninsuon, Ellinsuon ja Maikkulantien varren pesimälinnustoihin. Uhanalaisuudet: EN = erittäin uhanalainen, NT = silmälläpidettävä. Vaikutukset: E = laji todennäköisesti häviää alueelta, - = laji vähenee tai sen esiintymistodennäköisyys pienenee, 0 = ei vaikutusta, + = laji runsastuu. Tyhjä solu tarkoittaa, että laji ei esiinny viitesuunnitelman alueella.

Laji (uhanalaisuus)	vaikutus Svaaninsuo	vaikutus Ellinsuo	vaikutus Maikkulantie
Sinisorsa		E	
Fasaani		-	
Valkoviklo		E	
Lehtokurppa	-	-	
Sepelkyyhky	-	-	
Käenpiika (NT)		-	
Käpytikka	-	-	-
Västäräkki (NT)	+	0	+
Metsäkirvinen		-	
Rautiainen		0	
Punarinta	-	-	-
Mustarastas		0	
Räkättirastas	-	-	-
Laulurastas		-	
Punakylkirastas	-	-	-
Hernekerttu	-	-	
Lehtokerttu	-	-	
Mustapääkerttu	-		
Tiltalti	-	0	
Pajulintu	-	-	-
Hippiäinen		-	
Harmaasieppo		0	0
Kirjosieppo	0	0	0
Sinitiainen	0	0	0
Talitiainen	0	0	0
Kuusitiainen		0	
Hömötiainen (EN)		-	
Puukiipijä		-	
Närhi (NT)		E	
Harakka (NT)		0	
Varis		0	
Pikkuvarpunen		+	+
Peippo	-	-	-
Viherpeippo (EN)		0	0
Vihervarpunen	-	-	-
Pikkukäpylintu		-	
Punavarpunen (NT)		-	
Punatulkku		-	
Keltasirkku		E	

6 SUOSITUKSIA KOHTEIDEN MONIMUOTOISUUDEN TUKEMISEKSI

Suunnittelualueen Ellinsuon ja Svaaninsuon osa-alueet muodostavat havaintojen perusteella yhdessä alueellisesti merkittävän EU:n luontodirektiivin (1992/43/ETY) liitteessä IV(a) mainitun pohjanlepakon esiintymisaluekokonaisuuden. Kaavasuunnitelmassa esitetty Ellinsuon pientalojen ja omakotitalojen muodostama asuinalue tulee toteutuessaan katkaisemaan pohjanlepakon käyttämän Ellinsuon etelälaitaa seuraavan ruokailualueiden välisen siirtymäreitin ja hävittämään Ellinsuon etelälaitaan sijoittuvan, vähintään vaihtoehtoisen ruokailualueen sisältämän ruokailualuekuvion. Pohjanlepakon ruokailualueen menetys ei ole luotettavasti korvattavissa kohdennetulla kompensatiomenettelyllä. Viitesuunnitelmassa Ellinsuon pien- ja omakotitaloalueen länsi- ja etelälaitaan säästettäväksi merkitty metsäinen vihervyöhyke tarjoaa lepakoille vaihtoehtoisen siirtymäreitin idän- ja kaakonsuuntaan, minkä perusteella nykyisen siirtymäreitin katkeaminen on tulkittavissa merkityksettömäksi. Pien- ja omakotitaloalueen ympäröivä viheralue suositellaan rajattavaksi yhtenäisenä suunnittelualueen kaavaan.

Svaaninsuon viitesuunnitelman mukaiselle kerrostalo-, rivitalo- ja palveluasumisalueen sisälle suunnitellun Svaanipuiston alueelle sijoittuva pohjanlepakon ruokailualue tulee häviämään kaavasuunnitelman toteuttamisen yhteydessä. Kaavasuunnitelman toteuttamisen mahdollisesti aiheuttamien haitallisten vaikutusten kompensoiminen on perusteltua. Kompensatiotoimena suunnittelualueen eteläpuolinen pohjanlepakon ruokailualueeksi soveltuva vähintään puoliavoin kuvio, kyseiseltä kuviolta Lämsänjärven suuntaan suuntautuva mahdollinen siirtymäreitti sekä kaava-alueen länsilaita ja siihen yhdistyvä Kaupunkiojan reunusmetsä suositellaan rajattavaksi luonnonympäristöä muuttavien toimintojen ulkopuolelle säilytettäväksi viheralueeksi.

Virkistysmetsän hoidolla on iso vaikutus linnustoon. Oulussa on tapana melko voimakkaasti harventaa lähivirkistysmetsiä. Metsän harvennukset ja mahdollinen ojien perkaaminen lähivirkistysalueella pienentäisivät linnuston tiheyttä ja vaikuttaisivat haitallisesti etenkin uhanalaisiin metsälajeihin. Toisaalta täydennysrakentamisesta johtuvia linnustoon kohdistuvia haitallisia vaikutuksia voitaisiin lieventää, jos rakentamatta jäävää metsäaluetta hoidettaisiin sen luonnontilaisuutta parantamalla esimerkiksi ennallistamistoimin.

LÄHTEET

Aalto EA: 2022: Svaaninsuon linnustoselvitys – Aallokas Oy & Plaana Oy.

Aalto EA: 2023: Ellinsuon linnusto- ja viitasammakkoselvityksen täydennys – Aallokas Oy & Plaana Oy.

Aalto EA: 2024: Maikkulan täydennysrakentamisen pesimälinnustoselvityksen täydennys – Aallokas Oy & Plaana Oy.

Hyvärinen E, Juslén A, Kemppainen E, Uddström A & Liukko U-M: 2019: Suomen lintujen uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. – Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus, Helsinki.

Kumpula S, Vatka E, Orell M, Rytkönen S: 2023: Effects of forest management on the spatial distribution of the willow tit (*Poecile montanus*) – Forest Ecology and Management 529 (2023) 120694

Maisema-arkkitehtitoimisto Väyrynen Oy 2020: Maikkulan Ellinsuon luonto- ja maisemaselvitys. Raportti Oulun kaupungille 11.12.2020.

Suomen lepakkotieteellinen yhdistys ry. 2023: Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen suosituksia lepakkokartoitusten tekijöille, tilaajille ja kartoitustietoja käyttäville viranomaisille. s. 1–63 (https://lepakko.fi/lepakot/Aineistot/SLTY_lepakkokartoitusohjeet_2023.pdf).

TONTTIJAKO		1:1000	OULU	
ASEMAKAAVA 564-2612		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5647205
				EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		23.05.2025	KAUP. OSA	24
			MAIKKULA	
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI	KORTTELI	174
PIIRSI	PM		TONTIT	1-4
TARK	ET		MUUTT. TONTIT	
Anna-Liisa Kylätie				
HYVÄKSYTTY				
VOIMAANTULO				

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7209914.205	479470.660
2	7209904.171	479495.322
3	7209889.726	479506.904
4	7209829.103	479504.941
5	7209813.668	479498.848
6	7209796.069	479491.688
7	7209765.402	479479.254
8	7209756.543	479460.144
9	7209764.551	479440.460
10	7209743.397	479431.853
11	7209722.208	479412.168
12	7209726.091	479381.764
13	7209742.354	479342.781
14	7209774.540	479356.209
15	7209766.392	479376.235
16	7209790.012	479385.845
17	7209780.682	479408.775
18	7209840.426	479433.083
19	7209837.788	479439.567
20	7209814.536	479446.301
21	7209772.391	479429.153
22	7209769.612	479428.022

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
564-24-174-1	4407	320	564-24-9901-0	
		4087	564-24-9903-0	
564-24-174-2	2350	2350	564-24-9903-0	
564-24-174-3	2267	2267	564-24-9903-0	
564-24-174-4	4040	4040	564-24-9903-0	

