



Vuorovaikutusraportti

564–2612 Maikkulantien varren asemakaavan muutos

Asemakaavan luonnoksesta saadut palautteet ja niihin laaditut vastineet

Päivitetty 23.05.2025



KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

OULU



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 Kaupunginjokaa. 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 kaavasunnitteluun. 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 herkemmälle 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 kaavamerkinnöin ja -määräyksin 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 koskevista 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 hulevesijärjestelmästä 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 Hirosenmetsän 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.