



3 §

**Asemakaava ja tonttijako 564-2567, Maikkulan kaupunginosa (Riihiraitti 1 ja 3)****Dno**

OUKA/6680/10.02.03/2023

**Tiivistelmä**

Maikkulan kaupunginosaa koskevan asemaakaavan ja tonttijaon muutoksen avulla mahdollistetaan uuden päivittäistavarakaupan ja polttonesteiden jakeluaseman rakentaminen Riihiraitin itäpäähän, Kainuuntien ja Maikkulantien risteyskseen lähelle.

**Kaupunginhallituksen päätösehdotus**

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 15.8.2025 päivätyn ja 17.10.2025 korjatun asemakaavan ja 15.8.2025 päivätyn tonttijaon.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.

**Esittelyteksti****Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavan muutos koskee Maikkulan kaupunginosan korttelin 62 tontteja 1 ja 2 sekä yleisiä alueita. Tonttien osoitteet ovat Riihiraitti 1 ja 3.

Osuuskauppa Arina haki 28.11.2023 Kiinteistö Oy Oulun Riihitie 1:n ja Kiinteistö Oy Maikkulan Liiketalon valtuuttamana asemakaavan muutosta toteuttaakseen Riihiraitin itäpäähän uuden päivittäistavarakaupan ja polttonesteiden jakeluaseman.

Hakijan suunnitelmaan pohjautuva asemakaavaluonnos oli nähtävillä 25.4. – 26.5.2025. Kaavaehdotus oli nähtävillä 9.9. – 9.10.2025.

Kaavan sisältö

Kaavamuutoksen avulla muodostuu korttelin 62 tontti 5 sekä yleistä aluetta. Muodostuva tontti osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jonka rakennusoikeus on 2300+ah200. (Jälkimmäinen luku osoittaa talous- ja huoltotilojen enimmäiskerrosalan.) Polttoaineen jakelu sallitaan tontin eteläosassa. Valtatien eritasoliittymää varten varattava alue osoitetaan erityisviheralueeksi (EV), jonka puusto säilytetään. Riihiraitin, Maikkulantien ja Talopojanpuiston ohjeelliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet sekä alueiden käyttötarkoituserämerkinnät tarkistetaan.



### Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

Uusi kauppapaikka on saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Asemakaavan muutokselle ei ole liikenteellistä estettä eikä kaavamuutoksella ole olennaista vaikutusta liikenneverkkoon. Valtatien liittymä toimii hyvin lukuun ottamatta Oulunlahdentien tulosuuntaa, johon hankkeella ei ole merkittävää vaikutusta. Henkilöautoliikenne ja huoltoliikenne kasvavat Riihiraitin itäosassa, mutta Riihiraitin ja Kangaskontiontien risteykset toimivat hyvin arvioitua suuremmillakin liikennemäärillä. Kaavamuutos ei myöskään estä valtatie tulevaa kehittämistä.

Muutos vahvistaa kaupunginosan kaupallista vetovoimaa sekä tukee päivittäistavarakaupan palveluiden ja myymäverkon kehittämistä. Entistä nykyaikaisempi ja laajempi myymälä monipuolistaa palveluiden tarjontaa, lujittaa asukkaiden päivittäistä asiointia alueella sekä vähentää kaupunginosan ostovoiman ulosvirtausta. Valtatie varteen muodostuva kauppapaikka palvelee hyvin autoilijoita ja on ohikulkuliikenteen näkökulmasta helposti saavutettavissa. Toisaalta uusi kauppa sijoittuu Maikkulan keskuksen ulkopuolelle, jossa se on irrallaan muista palveluista. Jalankulun ja pyöräilyn risteämät autoliikenteen kanssa lisääntyvät, ja kauppapalveluiden saavutettavuus jalan ja pyörällä vaikeutuu.

Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuuden parantamiseksi Maikkulantien, Riihiraitin ja Kangaskontiontien suojatiesaarekkeita tulee leventää, ja Riihiraitin ylityspaikka tulee siirtää nykyistä lähemmäksi Maikkulantien liittymäaluetta. Maikkulantien ja Riihiraitin risteyskaarta tulee levittää huoltoliikennettä varten. Yleisiin alueisiin kohdistuvien toimenpiteiden kustannusarvio on yli 100 000 euroa.

Polttoaineen jakelu tukee palveluiden monipuolisuutta. Toimijoiden kilpailu kiristyy.

Maikkulantien varren maisemallisesti tärkeät männiköt ja valtatie varren suojaava puusto säilyvät pääosin.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen korttelialuetta koskevaa mai3 -kaavamääräystä on täydennetty (17.10.2025). Määräykseen on lisätty lause: "Tontin ajoneuvoliittymässä sallitaan pelastus- ja huoltoliikennettä varten välttämätön levitys."



Täydennys vastaa laadittua liikenneselvitystä ja viitesuunnitelmaa, joiden mukaan muodostettavan tontin ajoliittymään tarvitaan pelastus- ja huoltoliikennettä varten liittymäkaaren levitys, joka voidaan toteuttaa esimerkiksi yliajettavalla kivellä. Levitys tarvitaan, koska Riihiraitti on vain noin 12 metriä leveä, eikä suurten autojen kääntyminen tontille ole mahdollista ilman levitystä. Määräyksen täydennyksen ei arvioida vaikuttavan naapureihin tai muihin kaavan osallisiin.

Asemakaavan toteuttamista koskeva sopimus on allekirjoitettu 19.9.2025. (Yhdyskuntalautakunta 26.8.2025 § 366.)

Kaavassa osoitetaan sitova tonttijako.

Asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä  
 Kaupunginjohtaja Ari Alatossava

Päätösesitys  
 Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 15.8.2025 päivätty ja 17.10.2025 korjattu asemakaava ja 15.8.2025 päivätty tonttijako hyväksytään.

Päätös  
 Päätösesitys hyväksyttiin.

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

## Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 12.12.2023 § 606, käynnistäminen  
 Yhdyskuntalautakunta 15.4.2025 § 202, luonnos  
 Yhdyskuntalautakunta 26.8.2025 § 365, ehdotus  
 Yhdyskuntalautakunta 26.8.2025 § 366, toteuttamissopimus  
 Yhdyskuntalautakunta 12.11.2025 § 458, hyväksyttäväksi  
 Kaupunginhallitus 1.12.2025 § 284

## Liitteet

564–2567 Asemakaava 15.8.2025, korjattu 17.10.2025  
 564–2567 Asemakaavan selostus 15.8.2025, korjattu 17.10.2025

## Oheismateriaali

-



**Esittelijä** -

**Valmistelijat** Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / kaavoitus, kaavoitusarkkitehti  
Antti Määttä, p. 044 703 2428

**Täytäntöönpano-  
tiedot** Ote: Pohjois-Suomen elinvoimakeskus, Lupa- ja valvontavirasto,  
maanmittauslaitos, palautteen antaneet ja hakija  
Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.



Päivämäärä  
26.01.2026

## VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

### Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta:

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

### Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

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

### Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

### Valitusviranomainen

Valitus liitteineen on toimitettava Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>.



Valituksen voi tehdä myös osoitteella:

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

Valituksen on oltava perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

**Valituksen muoto ja sisältö**

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:

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

**Oikeudenkäyntimaksu**

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

**Pöytäkirja**

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

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

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 – 15.30.

Pöytäkirja on 30.1.2026 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

*Asianosaiselle lähetettävään valitusosoitukseen merkitään lähettämispäivä:*

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 30.1.2026.