



15 §

**Asemakaava ja tonttijako 564-2612, Maikkulan kaupunginosa (Maikkulantien varsi)****Dno**

OUKA/5752/10.02.03/2024

**Tiivistelmä**

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Talonpojanpuistossa Maikkulan kaupunginosassa. Kaavamuutos on käynnistynyt Oulun kaupungin aloitteesta, ja suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa Maikkulantien varteen täydentävää asuinrakentamista Oulun maankäytön toteuttamisohjelman mukaisesti.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Maikkulan kaupunginosan kortteli 174 tontteineen sekä puisto-, suojaviher- ja katualueet. Alueelle voi sijoittua arviolta noin 90 asuntoa ja 130 asukasta. Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös pyöräilyn pääreitit toteuttaminen alueelle.

Asemakaava hyväksyttäväksi kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustoon.

**Kaupunginhallituksen päätösehdotus**

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 23.05.2025 päivätyn ja 11.12.2025 korjatun asemakaavan muutoksen ja 23.05.2025 päivätyn tonttijaon.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.

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

Asemakaavan muutos ehdotus oli julkisesti nähtävillä 1.7.-29.8.2025. Ehdotusvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 14.8.2025. Ehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnot ja muistutus sekä niihin annetut vastineet on koostettu kaavaselostuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin. Kaavaehdotusta ei ole olennaisesti muutettu sen julkisesti nähtäville asettamisen jälkeen, joten uudelleen nähtäville asettaminen ei ole tarpeen.

Luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaava jaettiin Ellinsuon, Svaaninsuon ja Maikkulantien varren asemakaavoihin. Ellinsuon alueen kaavoitus jatkui Maikkulan täydennysrakentamisen (564-2548) asemakaavanimen ja -tunnuksen alla. Svaaninsuon kaavatunnukseksi tuli 564-2611 ja Maikkulantien varren 564-2612.



## Yleiskaava ja voimassa oleva asemakaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osoitettu puistoksi (VP).

## Perusselvitykset

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

Asemakaavan muutos 23.05.2025, korjattu 11.12.2025

Nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotusta muutettiin seuraavasti:

- tehty ajouratarkastelu, pysäköintikartoitus ja lumitilalaskelma
- tarkistettu pysäköintipaikkojen, talousrakennusten, katosten sekä leikki- ja oleskelualueiden ohjeellisia rajoja kaavakartalla
- täydennetty kolmiomääräystä kattosammutuspaikkojen ja autopysäköintipaikkojen osalta
- täydennetty ilmastovaikutusten arviointia hiililaskennalla
- lisätty osallisiin Oulun Yrittäjät ry ja Pohjois-Pohjanmaan Yrittäjät ry

Ajouratarkastelu, pysäköintikartoitus ja lumitilatarkastelu on täydennetty liikenteen yleissuunnitelmaan. Kaavaselostus liitteineen on päivitetty vastaamaan asemakaavaan kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehtyjä muutoksia.

Asemakaavalla muodostuvat Maikkulan kaupunginosan kortteli 174 tontteineen sekä puisto-, suojaviher- ja katualueet. Alueelle on sijoitettu kaksi tonttia asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta varten (AKR) ja yksi tontti palveluasumiselle (PA-2), joka voidaan vaihtoehtoisesti toteuttaa asuinkerrostalojen korttelialueena. Tontteja yhdistää autopaikkojen korttelialue (LPA-4), jolle voi osoittaa AKR- ja PA-2-tonttien autopaikkoja. Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 7560 k-m<sup>2</sup>. Alueelle tulee arviolta noin 90 asuntoa ja 130 asukasta.

Maikkulantien varten on osoitettu suojaviheraluetta (EV).

Talonpojanpuisto on merkitty puistoalueeksi (VP).

Knuutilankankaanpolulle on osoitettu kävelyn ja pyöräilyn yhteys (pp), mikä mahdollistaa pyöräilyn pääreitit toteuttamisen alueelle.



Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu kolmiomääräys mai2, joka sisältää määräyksiä kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, hulevesistä, maaperästä ja happamista sulfaattimaista, melusta ja pysäköinnistä. Kaavahankkeen yhteydessä on arvioitu kaavan vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen, lapsiin, liikenteen turvallisuuteen ja ilmastoon.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

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

Esittelijä  
Kaupunginjohtaja Ari Alatossava

Päätösesitys  
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 23.05.2025 päivätty ja 11.12.2025 korjattu asemakaavan muutos ja 23.05.2025 päivätty tonttijako hyväksytään.

Päätös  
Päätösesitys hyväksyttiin.

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

## **Päätöshistoria**

Yhdyskuntalautakunta 28.02.2023 § 95, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Yhdyskuntalautakunta 22.08.2023 § 369, asemakaavaluonnos

Yhdyskuntalautakunta 17.06.2025 § 320, asemakaavaehdotus

Yhdyskuntalautakunta 13.01.2026 § 5, hyväksyttäväksi

Kaupunginhallitus 9.2.2026 § 27

**Liitteet**

564-2612 Asemakaavan selostus 23.05.2025, korjattu 11.12.2025 (Maikkulantien varsi)  
564-2612 Asemakaavakartta 23.05.2025, korjattu 11.12.2025 (Maikkulantien varsi)  
564-2612 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.02.2023, päivitetty 23.05.2025 (Maikkulantien varsi)

564-2612 Vuorovaikutusraportti 21.6.2023 (Maikkulantien varsi)  
564-2612 Vuorovaikutusraportti 23.05.2025, täydennetty 14.10.2025 (Maikkulantien varsi)  
564-2612 Lapsivaikutusten arviointi 11.02.2025 (Maikkulantien varsi)  
564-2612 Luontovaikutusten arviointi 23.09.2024 (Maikkulantien varsi)  
564-2612 Rakennettavuusselvitys ja rakennettavuuskartat 25.2.2021 (Maikkulantien varsi)  
564-2612 Sulfidimaaselvitys 25.2.2021 (Maikkulantien varsi)  
564-2612 Hulevesiselvitys 17.3.2021 (Maikkulantien varsi)  
564-2612 Maikkulantien luonto- ja maisemaselvitys 11.12.2020 (Maikkulantien varsi)  
564-2612 Maikkulan lisäselvitykset, lepakot ja linnut 23.09.2024 (Maikkulantien varsi)  
564-2612 Talonpojanpuiston liito-oravaselvitys 13.11.2024 (Maikkulantien varsi)  
564-2612 Liikenne- ja meluselvitys 30.04.2025 (Maikkulantien varsi)  
564-2612 Maankäytön viitesuunnitelma ja alueleikkaukset 19.05.2025 (Maikkulantien varsi)  
564-2612 Ympäristön yleissuunnitelma 08.12.2023 (Maikkulantien varsi)  
564-2612 Hulevesisuunnitelma 05.12.2023 (Maikkulantien varsi)  
564-2612 Liikenteen ja katujen yleissuunnitelma 20.03.2025, täydennetty 27.11.2025 (Maikkulantien varsi)

**Oheismateriaali**

-

**Esittelijä**

-

**Valmistelijat**

Kaupunkiympäristöpalvelut, kaavoitus: kaavoitusjohtaja Kari Nykänen p. 040 663 7760, asemakaava-arkkitehti Eini Vasu p. 044 703 2402, kaavoitusarkkitehti Aino Valtavaara, p. 040 823 1229

**Täytäntöönpano-  
tiedot**

Ote: Lupa- ja valvontavirasto, maanmittauslaitos, lausuntoja ja muistutuksia jättäneet sekä kaavoitus Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

Päivämäärä  
30.03.2026**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 lähettämisestä. 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 viranomaislainen 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 [tuomioistuinnmaksulaissa \(1455/2015\)](#) 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 2.4.2026 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 2.4.2026.