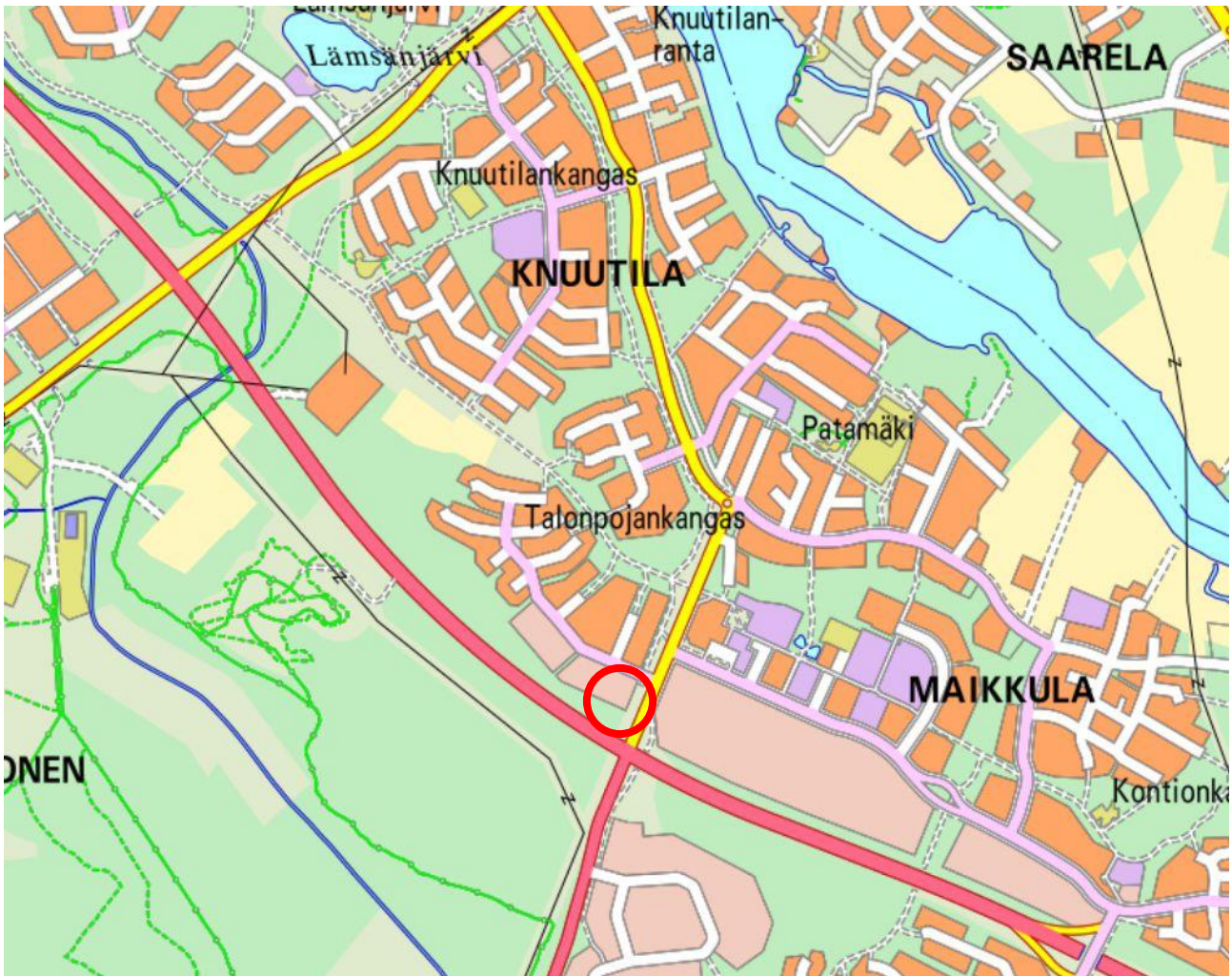


## Riihiraitti 1 ja 3

### Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun Maikkulan kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos, joka tähtää uuden kauppapaikan toteuttamiseen.



Kuva: Muutosalueen sijainti opaskartalla.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvästä vaikutusten arvioinnista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kiinteistöjen haltijoille ja käyttäjille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä sen nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antamiseen on jäljempänä.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä Oulun kaupungin verkkosivulla:  
[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet).  
Ne löytyvät kaavatunnuksella **564-2567**.

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

## Kaava-alue ja kaavamuutoksen tarkoitus

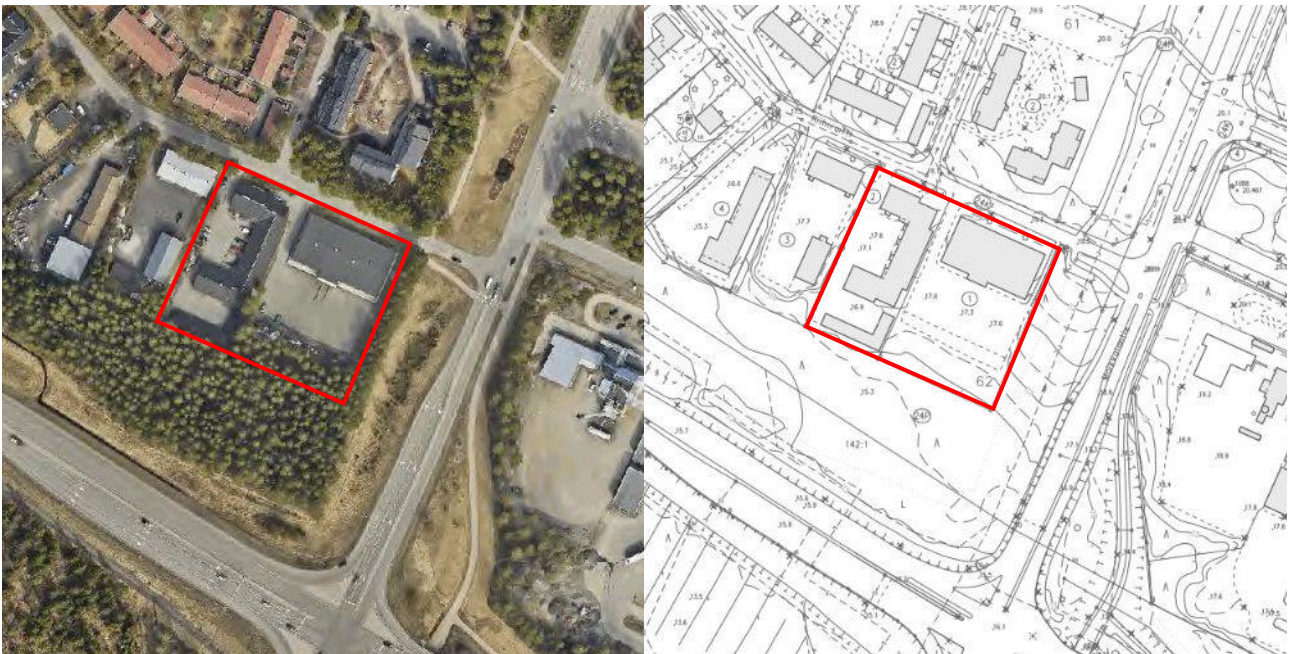
Alustava asemakaavan muutosalue käsittää Maikkulan (24.) kaupunginosan korttelin 62 tontit 1 ja 2 sekä niihin liittyvää yleistä aluetta (katualuetta ja lähivirkistysaluetta). Tonttien osoitteet ovat Riihiraitti 1 ja 3.

Kaavamuutos perustuu yksityiseen kaavamuutoshakemukseen (28.11.2023). Osuuskauppa Arina on hakenut Kiinteistö Oy Oulun Riihitie 1:n ja Kiinteistö Oy Maikkulan Liiketalon valtuuttamana asemakaavan muutosta. Hakija tavoittelee uuden päivittäistavarakaupan ja polttonesteiden jakeluaseman toteuttamista. Päivittäistavarakaupan laajuudeksi esitetään reilu 2 000 k-m<sup>2</sup>.

## Alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

Kaavamuutoksen kohteena olevat tontit sijaitsevat Kainuuntien (valtatie 22) ja Maikkulantien risteyksen luoteispuolella. Kainuuntien molemmin puolin on toimitilatontteja, ja Kainuuntien eteläpuolella on polttonesteiden jakeluasema.

Kohdetonttien pinta-alat ovat 5 000 m<sup>2</sup> ja 3 329 m<sup>2</sup>. Korttelin itäpäässä olevalla tontilla 1 on yksikerroksinen vuonna 1984 valmistunut varastorakennus, jonka laajuus on 1 315 k-m<sup>2</sup> (kerrosalaneliömetriä). Tontilla 2 on yksikerroksinen toimistorakennus, jonka laajuus on 1 004 k-m<sup>2</sup>. Tontin 1 eteläosassa sekä tonttien itä- ja eteläpuolella olevilla viheralueilla on männikköä. Oulun kaupunki omistaa tonttien ja ympäröivien alueiden maapohjan. Tontit on vuokrattu Kiinteistö Oy Oulun Riihitie 1:lle ja Kiinteistö Oy Maikkulan Liiketalolle vuoden 2030 loppuun saakka.



**Kuva:** Ilmakuva vuodelta 2020 ja kantakarttaote. (Tontit on esitetty punaisella viivalla. Kuvat eivät ole mittakaavassa. © Oulun kaupunki.)

## Aluetta koskevat kaavat ja muut suunnitelmat

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018) Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jolla tulee kiinnittää huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin sekä edistää muun muassa yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.

Maakuntakaavassa on osoitettu myös mm. Kainuuntien (valtatie) ja Oulunlahdentien / Maikkulantien eritasoliittymä.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) valtatie pohjoispuolella on nauhamaista työpaikka-alue (TP). Yleiskaavassa on esitetty myös valtatie eritasoliittymineen ja Maikkulantie; palvelujen, hallinnon ja kaupan alue valtatie eteläpuolella (P-1, Maikkulan yrityskylä) sekä palveluille varattu paikalliskeskus (C-3) Maikkulantien itäpuolella.

Kaava-alueen kohdalla on voimassa sisäasiainministeriön 9.5.1983 vahvistama asemakaavan (564-1011), jossa kortteli on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY). Korttelia rajaavat Riihiraitin katualue sekä Knuutilankankaanpuiston lähivirkistysalue (VL). Valtatiellä tai Oulunlahdentien liittymän alueella ei ole asemakaavaa.

Valtatie 22 kehittämisselvityksessä (Tiehallinto 2008) esitetään, että Kainuuntien ja Oulunlahdentien risteykseen rakennetaan eritasoliittymä. Valtatie risteävä jalankulku- ja pyöräilyliikenne siirretään kulkemaan valtatie ylittävälle sillalle.



**Kuvat:** Ote Uuden Oulun yleiskaavasta ja ote ajantasa-asemakaavayhdelmästä. (Ei mittakaavassa.)

## Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen valmistelee Oulun kaupunki. Hakija hankkii asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, ja kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua.

Kaava-alueen toteuttamista koskeva sopimus neuvotellaan kaavaluonnoksen oltua nähtävillä.

## Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Kaavan tulee perustua vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin selvityksiin. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman vaikutuksia kaava-alueeseen ja sen ympäristöön. Vaikutukset voivat kohdistua esimerkiksi Maikkulan kaupunginosan tai valtatie varren palveluihin ja niiden saavutettavuuteen, elinkeinoihin, kaupunkikuvaan, maisemaan, luonnonympäristöön, asumiseen, liikenteen eri kulkumuotoihin sekä valtatie liikenteen järjestelyihin. Kaavamuutoksen vaikutuksia tullaan kuvaamaan asemakaavan selostuksessa.

## Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia ovat muun muassa:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (alueidenkäyttö ja liikenne)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Johtojen ja laitteiden haltijat: Oulun Vesi, Oulun Energia Oy (kaukolämpö), Oulun Energia Sähköverkko Oy, DNA Oy, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, Suomen Yhteisverkko Oy
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä
- Oulun kaupungin Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Naapurikiinteistöjen haltijat ja käyttäjät

## Osallistuminen

Suunnittelun edetessä julkaistaviin keskeisiin asiakirjoihin voi tutustua Oulun kaupungin internet-sivuilla <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet>. (Hankkeen löytää kirjoittamalla hakukenttään esimerkiksi kaavatunnuksen 564-2567.) Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista. Yhteystiedot ovat viimeisellä sivulla.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan suunnitelman nähtävilläoloaikana postiosoitteeseen: **Kirjaamo, PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi**. Palautteessa pyydetään mainitsemaan kaavatunnus 564-2567.

Mielipiteen tai muistutuksen jättäneille annetaan vastine, mikäli he ovat toimittaneet kirjaamoon osoitteensa.

## Suunnittelun eteneminen ja tavoiteaikataulu

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutetaan lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kaupungin verkkosivulla [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset). Suunnittelualueen lähiympäristön tontinhaltijoille (isännöitsijöille) tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä vähintään neljän viikon ajan, jolloin siitä voi antaa mielipiteitä.

### Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos valmistuu tavoiteaikataulun mukaan kesällä 2024, jolloin se on nähtävillä noin neljän viikon ajan. Osalliset ja muut kunnan jäsenet voivat ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse.

### Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus laaditaan, kun valmisteluaineisto on ollut nähtävillä ja siitä on saatu mielipiteet. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu vuoden 2024 aikana. Ehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse kaavamuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse.

Muistutuksiin vastataan kaavan hyväksymisvaiheessa. Muistutukset vastauksineen liitetään kaavaselostukseen.

### Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, sekä kunnan jäsenille, jotka ovat pyytäneet tietoa kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

## Yhteystiedot

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut  
Kirjaamo, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)  
asiakaspalvelu: p. 050 316 6850  
kirjaamo(at)ouka.fi, asemakaavoitus(at)ouka.fi

Antti Määttä  
kaavoitusarkkitehti  
p. 044 703 2428  
antti.m.maatta(at)ouka.fi