

Asemakaavan selostus

LUONNOS

12.2.2026 päivättyyn Oulun kaupungin Kaukovainion kaupunginosan korttelia 3 ja katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen

KOTKANTIE 3

Kaavatunnus 564-2566

Diaarinumero OUKA/6921/2023



Sisältö

1. Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Asemakaavan tarkoitus.....	3
1.4 Selostuksen liiteasiakirjat.....	3
1.5 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä	3
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Kaava-alue.....	5
2.2 Kaava-alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne.....	5
2.3 Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	7
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	12
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset	12
3.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt.....	13
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
3.4 Asemakaavan tavoitteet.....	14
3.5 Kaavamuutoksen tueksi esitetyt suunnitelmat ja selvitykset	16
4. Asemakaavan kuvaus	23
4.1 Kaavakartta määräyksineen	23
4.2 Kaavan vaikutukset.....	23
5. Asemakaavan toteutus	27

Kansikuva: Uudisrakentamista havainnollistava perspektiivinen näkymä. Kaavamuutoksen kohteena oleva kortteli kuvataan tässä ylhäältä, koillisesta. (Koy Oulu Office Tower, Uuleo Arkkitehdit Oy 9.2.2026.)

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee osaa Oulun kaupungin Kaukovainion (20.) kaupunginosan korttelia 3 ja katualuetta. Kaavamuutoksen avulla muodostuu kortteli 3 viereisine katualueineen. Kaavassa osoitetaan sitova tonttijako.

Kaavan nimi:	Kotkantie 3
Kaavatunnus:	564-2566
Kaavan laatija:	Antti Määttä Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Kaavan vireilletulo:	Kaavan vireilletulosta on tiedotettu lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 24.10.2023.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto / yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.202__. Asemakaava on tullut voimaan __.__.202__.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Kaukovainion kaupunginosan pohjoisosassa, noin 2 km Oulun keskustasta kaakkoon.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan uusien toimitilarakennusten ja pysäköintirakennusten sekä näihin liittyvien piha-alueiden rakentaminen valtateiden risteyksen lähelle. Kaavamuutos perustuu kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätökseen (12.6.2023) ja yksityiseen hakemukseen (16.6.2023).

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

- ~~— Asemakaavan seurantalomake~~
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 12.2.2026
- ~~— Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet~~
- ~~— Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet~~
- Asemakaavakartta sekä siihen liittyvät merkinnät selityksineen, luonnos 12.2.2026

1.5 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä

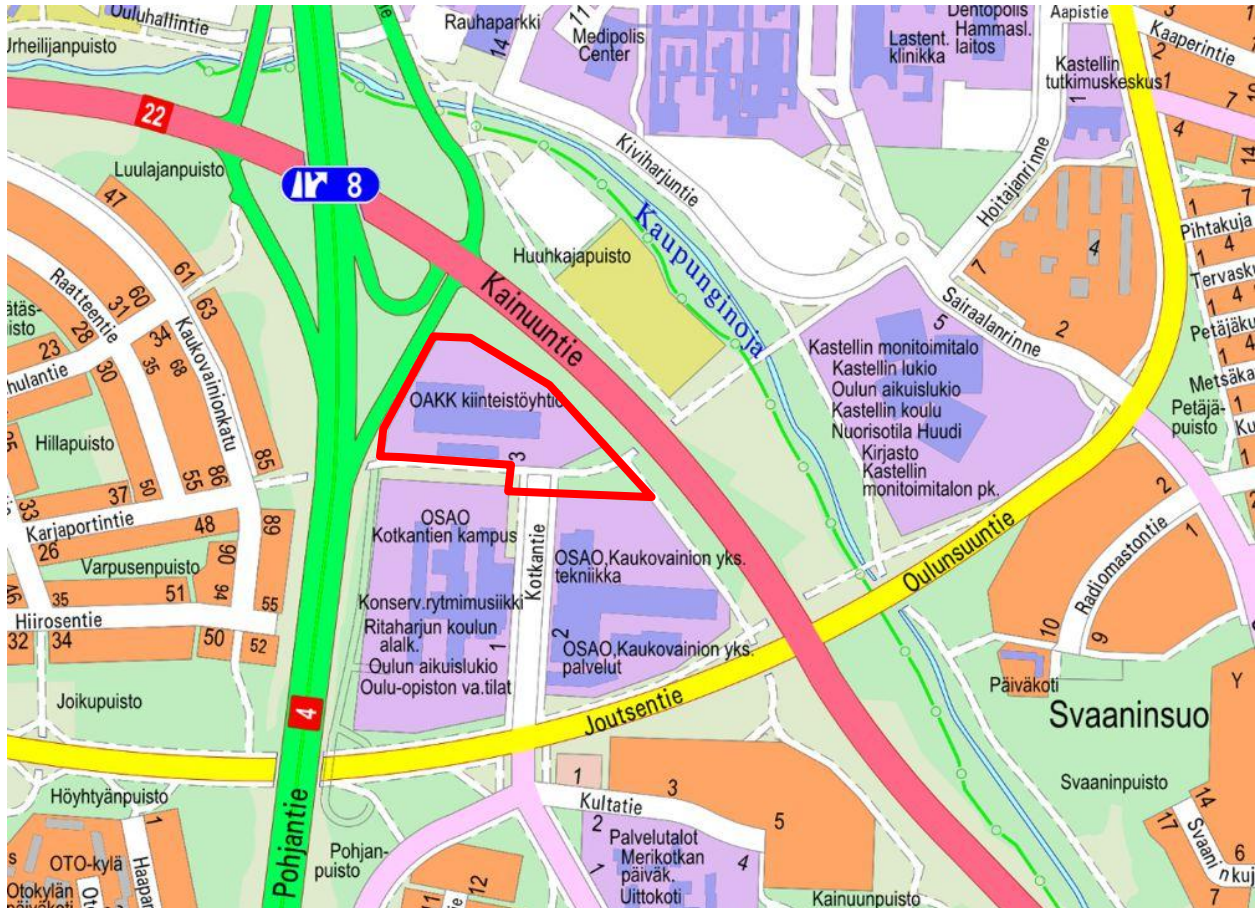
- Pohjois-Pohjanmaan maankuntakaava (maakuntavaltuusto 11.6.2018)
- Uuden Oulun yleiskaava (kaupunginvaltuusto 18.4.2016 § 25)
- Oulun kaupungin asemakaavat 564-1467 (YM 16.12.1994), 564-2097 (kv 10.10.2011)
- Oulun kaupungin rakennusjärjestys (kaupunginvaltuusto 10.10.2016 § 85)

- Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla: Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2013–2015 (Pohjois-Pohjanmaan liitto)
- Valtatien 4 parantaminen välillä Ouluntulli–Raitotie, Oulu: kehittämissuunnitelma. (Tiehallinto 2003.)
- Valtatien 4 parantaminen välillä Kempele–Kello, Kempele, Oulu, Haukipudas: yleissuunnitelma (Tiehallinto 2008.)
- Valtatien 4 tiesuunnitelma (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 2012)
- Joutsentien ja Kotkantien liittymän pitkän tähtäimen suunnitelmaluonnos (Oulun kaupunki, Plaana Oy 2013)
- Oulun pyöräilyn baanaverkkosuunnitelma 2030 (yhdyskuntalautakunta 10.12.2019 § 657)
- Kaupunkistrategia Oulu 2030 (kaupunginvaltuusto 29.4.2024 § 35)
- Oulun ympäristöohjelma 2026 (kaupunginhallitus 26.6.2023 § 202)
- Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle (Oulun kaupunki, Sitowise Oy 28.3.2018), päätös Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista (kaupunginhallitus 26.3.2018 § 82), päätös pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta (yhdyskuntalautakunta 27.10.2020 § 507), päätös pysäköintinormin tarkistamisesta (kaupunginhallitus 16.6.2025 § 179), päätös pysäköintinormin käytöstä (yhdyskuntalautakunta 2.12.2026 § 495)
- Päätös vihertehokkuuden vähimmäiskertoimista Oulussa (yhdyskuntalautakunta 24.1.2023 § 30)
- Suunnitteluvarauspäätös (Kaupunginhallitus 12.6.2023 § 173)
- Asemakaavan muutoshakemus 16.6.2023 (Perustettava KOy Office Tower)
- Yhteistoimintasopimus (Yhdyskuntalautakunta 10.10.2023 § 464)
- OSAO Kampus 2030 -hankesuunnitelma (19.5.2025, OSAO:n yhtymäkokous 2.6.2025 § 17)
- Kotkantie 3, liikenneselvitys (Oulun kaupunki, AFRY Finland Oy 2024)
- Ympäristötekkinen maaperätutkimus (Kotkantie 3, Oulu, raportti) (Oulun kaupunki, FCG Rakennettu Ympäristö Oy 19.9.2025)
- Luonto- ja maisemaselvitys (Koy Oulu Office Tower, Sweco Finland Oy 29.8.2024, 18.9.2024)
- Viitesuunnitelma ja vaiheistussuunnitelma (Koy Oulu Office Tower, Uuleo Arkkitehdit Oy 29.12.2025)
- Pysäköinnin vaiheistussuunnitelma (Koy Oulu Office Tower, Uuleo Arkkitehdit Oy 23.1.2026)
- Viherkerroinlaskelmat ja viheristutusten periaatekaaviot (Uuleo Arkkitehdit Oy 27.1.2026)
- Hulevesiselvitys (Koy Oulu Office Tower, A-Insinöörit Oy 11.2.2026)
- Liikenneselvitys (Koy Oulu Office Tower, A-Insinöörit Oy 11.2.2026)
- Havainnekuvat (Koy Oulu Office Tower, Uuleo Arkkitehdit Oy 9.2.2026 ja 12.2.2026)

2. Lähtökohdat

2.1 Kaava-alue

Asemakaavan muutosalue käsittää Kaukovainion (20.) kaupunginosan korttelin 3 ja katualuetta. Kaava-alueen sijainti on esitetty alla olevalla kartalla. Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,7875 ha.



Kuva: Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla.

2.2 Kaava-alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

Kaavamuutoksen kohteena olevassa korttelissa on yksi tontti (3-2), jonka pinta-ala on 34 903 m². Tontti on aiemmin ollut vuonna 2017 toimintansa päättäneen Oulun Aikuiskoulutuskeskus Oy:n (OAKK) käytössä. Tontin eteläosassa on 1–2-kerroksinen ja yli 2 000 k-m²:n (kerrosalaneliömetrin) laajuinen entinen oppilaitosrakennus, joka on valmistunut pääosin vuosina 1981 ja 2016. Tontin keskiosasta on vuosina 2024–2025 purettu yli 10 000 k-m²:n laajuinen hallirakennus. Tontin reunoilla on vähäistä kasvillisuutta. Oulun kaupunki omistaa tontin ja sitä ympäröivien alueiden maapohjan. Oulun kaupungin omistama Potential Toimitilat Oy:lle on myynyt rakennuksen kaavamuu-
toksen hakijayhtiölle. Maapohja on vuokrattu uudelle yhtiölle marraskuussa 2025.

Kortteli rajautuu etelässä Hoitajanpolkuun, joka alittaa lännessä Pohjantien (valtatie 4) ja idässä Kainuuntien (valtatie 22). Jalankulku- ja pyöräilyväylän eteläpuolella on Koulutuskuntayhtymä OSAO:n omistamia oppilaitostontteja. OSAO tarjoaa Kaukovainion toimipisteessä monipuolista ammatillista koulutusta. Oulun ammattikorkeakoulu on muuttanut syksyllä 2020 Linnanmaalle.

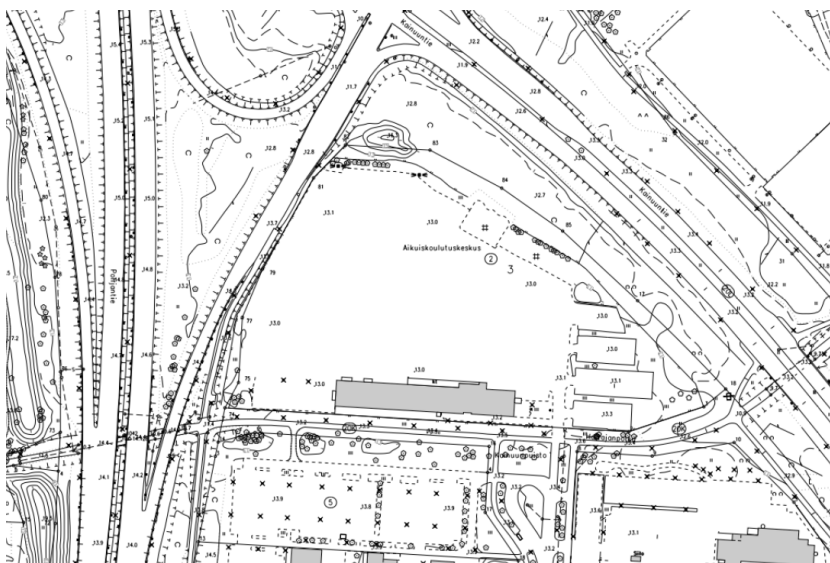
Kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva Joutsentien, Merikotkantien, Kotkantien ja Maakotkantien risteysalue on merkittävä solmukohta Kotkantielle ja Kaukovainion asuinalueelle saavuttaessa. Joutsentie liittyy idässä Kainuuntiehen.

Pohjantie ja Kainuuntie risteävät kaava-alueen pohjoispuolella. Oulun liikennemallin mukaan Pohjantiellä kulkee Kaukovainion kohdalla keskimäärin lähes 50 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja nopeusrajoitus on yleensä 80 – 100 km/h. Kainuuntien keskimääräinen liikennemäärä on Pohjantien ja Joutsentien välillä noin 20 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja nopeusrajoitus on 60 km/h. Teiden liikenteen melu leviää voimakkaana kaava-alueelle.

Kainuuntien pohjoispuolella, Huuhkajapuiston itäosassa, on pelastushelikopterin lentopaikka, joka toimii Oulun yliopistollisen sairaalan uuden kattopaikan varapaikkana.



Kuva: Ilmakuva vuodelta 2025. (Ei mittakaavassa. © Oulun kaupunki.)



Kuva: Ote kantakartasta 17.6.2025. (Ei mittakaavassa. © Oulun kaupunki.)

2.3 Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

2.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

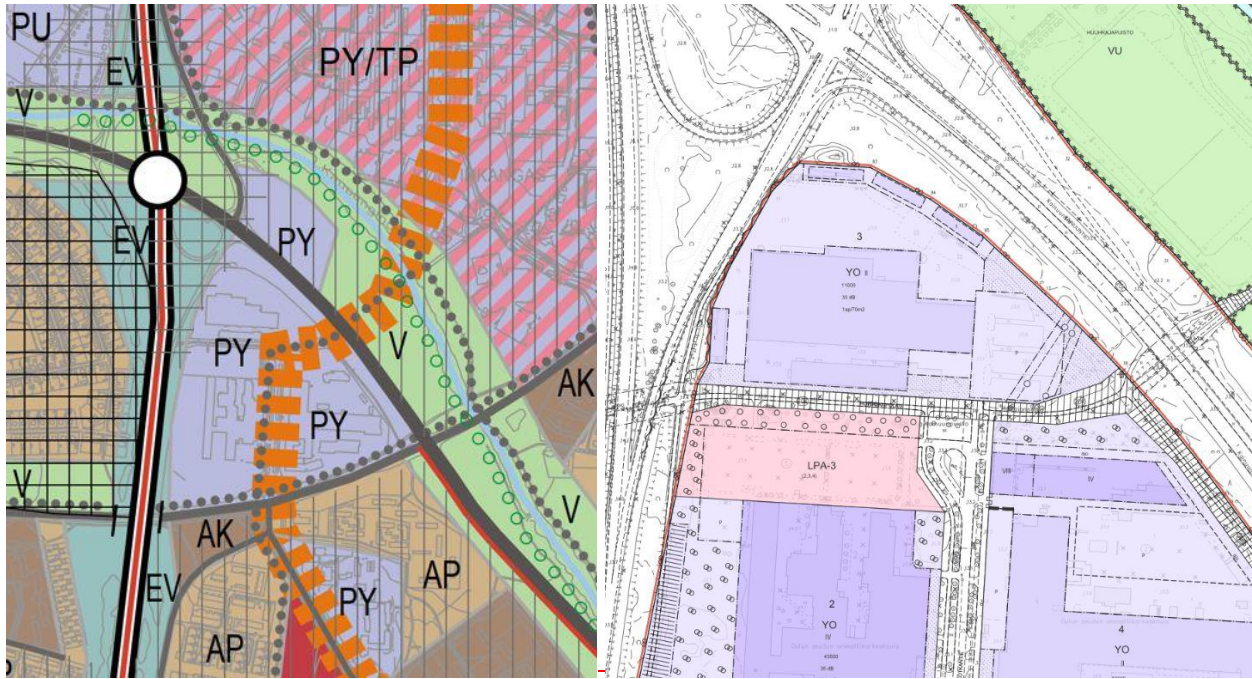
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat toimivia yhdyskuntia ja kestäväää liikkumista; tehokasta liikennejärjestelmää; terveellistä ja turvallista elinympäristöä; elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä; luonnonvaroja sekä uusiutumiskykyistä energiahuoltoa.

2.3.2 Kaavat

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (maakuntavaltuusto 11.6.2018) Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jolla tulee kiinnittää huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin sekä edistää muun muassa yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Pohjantie on moottoritie ja Kainuuntie on valtatie. Pohjantiehen tukeutuva kaupunkirakenne on Oulun seudun laatuikäytävää, johon sisältyy yhdyskuntarakenteen, maankäytön, liikenteen, logistiikan, kaupunkikuvan ja maiseman kehittämistavoitteita. Pohjantien varsi Kontinkankaan eteläpuolelta Laanilaan on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Tietä ympäröivät mm. puistomaiset viheralueet ja tiemaisemassa erottuvat maamerkkirakennukset. Kaupungin halki kulkevalta tieltä avautuva monimuotoinen, kerroksellinen ja vaihteleva tiemaisema kertoo Oulun kaupungin pitkästä historiasta elinvoimaisena keskuksena.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 18.4.2016) asemakaava-alueita sivuavat kevyen liikenteen pääreitti ja keskustasta Kontinkankaan kautta etelään suuntautuva kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Asemakaava-alue on osoitettu julkisten palveluiden alueeksi (PY). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan luonteeltaan julkisille palveluille. Alueelle saa sijoittaa palvelujen yhteyteen soveltuvia työpaikkatoimintoja ja vähäisessä määrin myös asumista.

Kaava-alueeseen sisältyvän korttelin kohdalla on voimassa ympäristöministeriön 16.12.1994 vahvistama asemakaavan muutos (564-1465), jossa kortteli on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Katualueiden (Hoitajanpolun ja Kotkantien kohdalla) on voimassa kaupunginvaltuuston 10.10.2011 hyväksymä asemakaavan muutos (564-2097).



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

2.3.3 Oulun kaupunkistrategia

Oulun kaupunkistrategian 2030 mukaan Oulun yhtensä strategisena painopisteenä on olla Suomen yritysmyönteisin kansainvälinen kasvukeskus, jossa parannetaan valmiuksia vastata kysyntälähtöiseen yritystontti- ja toimitilakysyntään. Yrittäjiä kuullaan ja yritysten tarpeet huomioidaan. Osana pito- ja vetovoiman vahvistamista luodaan keskusta ja lähialueille kohtauspaikkoja ja edellytyksiä yritysten uusien toimitilojen kysynnälle. Lisäksi tavoitellaan hiilineutraaliutta ja painotetaan kestävästä kaupunkirakennetta ja liikkumista.

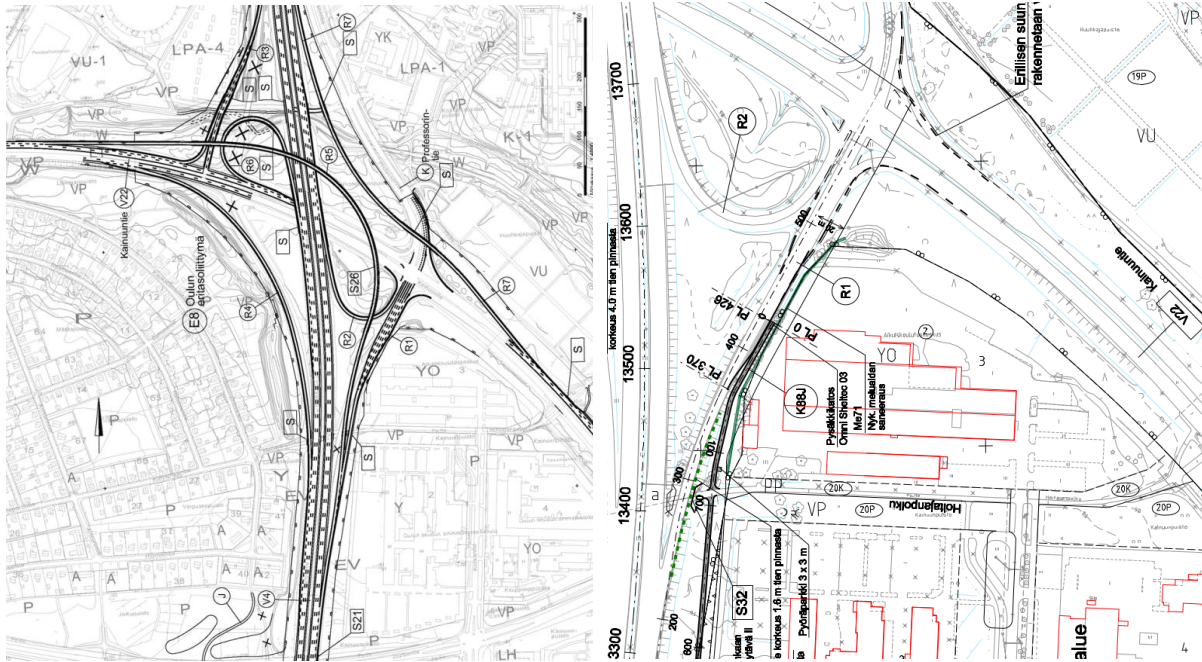
2.3.4 OSAO Kampus 2030 -hankesuunnitelma

Koulutuskuntayhtymä OSAO on uudistamassa rakennuksiaan ja keskittämässä Kaukovainiolla ja Kontinkankaalla sijaitsevat toimintonsa Kaukovainiolle. OSAO Kampus 2030 -hankesuunnitelman (19.5.2025, yhtymäkokous 2.6.2025) mukaan noin 5 000 opiskelijan ja 500 työntekijän kampus rakennetaan osoitteeseen Kotkantie 1 (Kaukovainion kortteliin 2), ja Kontinkankaan noin 2 000 opiskelijaa siirtyvät alueelle. Kampuksen arvioidaan valmistuvan 2030-luvun alussa. Kampushanketta (yhteensä noin 50 000 k-m²) on tarkoitus rahoittaa myymällä käytöstä poistuvat kiinteistöt Kaukovainiolla ja Kontinkankaalla.

2.3.5 Liikennettä ja katuja koskevat suunnitelmat

Pohjantien pitkän tähtäimen tilanvaraukset on esitetty muun muassa valtatie 4 kehittämissuunnitelmassa vuodelta 2003 ja yleissuunnitelmassa vuodelta 2008 (Tiehallinto 2003 ja 2008.)

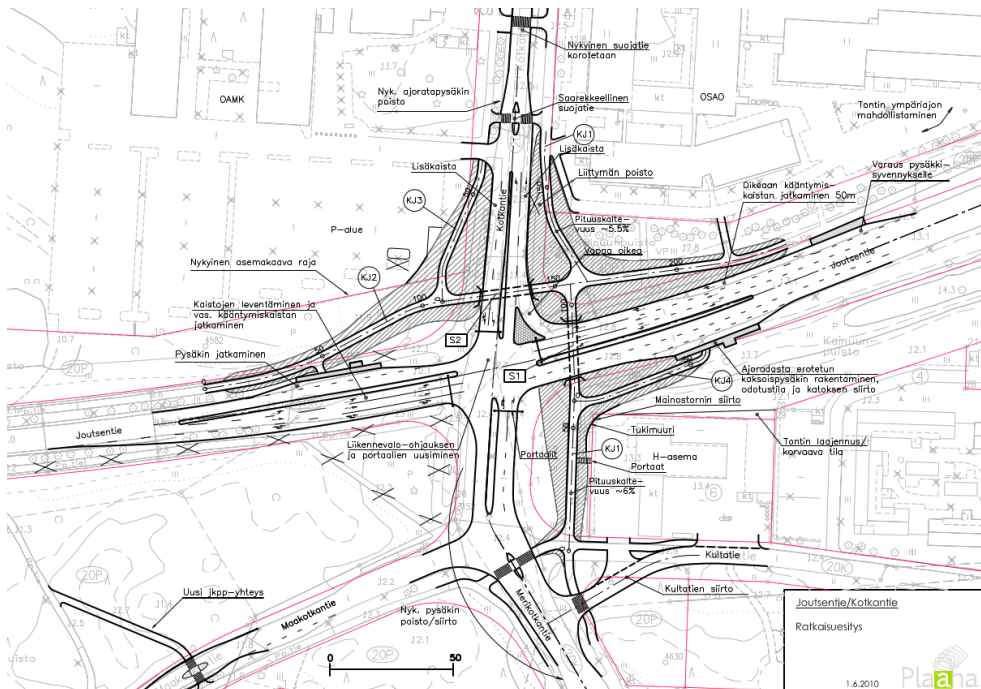
Pohjantien nykytilanne pysäkkeineen ja melusuojuuksineen perustuu tiesuunnitelmaan. (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 2012.)



Kuva vasemmalla: Ote Oulun eritasoliittymän pitkän tähtäyksen tilanvarauksesta. (Valtatien 4 parantamisen välillä Kempele–Kello, Kempele, Oulu, Haukipudas: yleissuunnitelma. Tiehallinto 2008.)

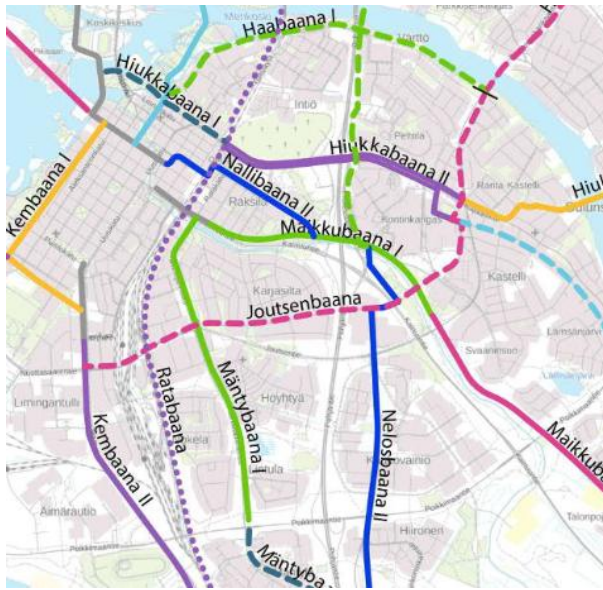
Kuva oikealla: Ote valtatie eritasoliittymän tiesuunnitelmasta. (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 2012.)

Joutsentien ja Kotkantien / Merikotkantien risteyksen on havaittu ruuhkautuvan. Liittymän toimivuuden ja turvallisuuden parantamiseksi on laadittu vuonna 2010 alustava pitkän tähtäimen suunnitelmaluonnos. Luonnos on kuitenkin arvioitu jalankulun ja pyöräilyn näkökulmasta puutteelliseksi, eikä liittymän parantaminen ole enää ollut välittömästi ajankohtaista ammattikorkeakoulun muutettua Linnanmaalle.



Kuva: Ote Joutsentien ja Kotkantien liittymän pitkän tähtäimen suunnitelmaluonnoksesta. (Oulun kaupunki, Plaana Oy 2013. Ei mittakaavassa.)

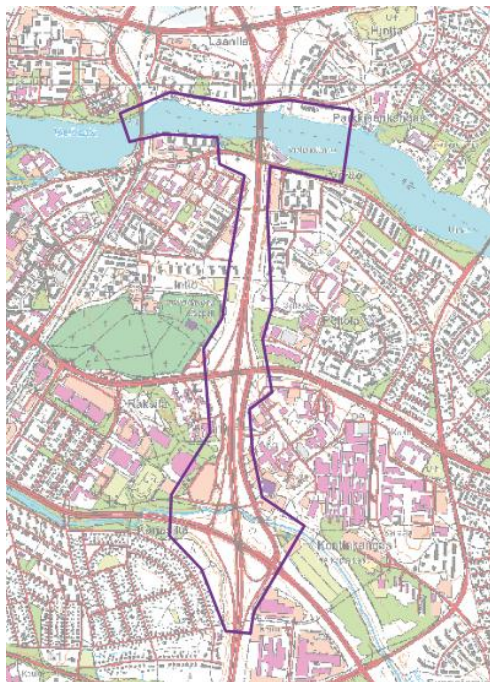
Pyörävylien laatutason parantamiseksi Ouluun on suunniteltu toteutettavan useita pyöräilyn laatuikäytäviä eli niin kutsuttuja baanoja, jotka on esitetty Oulun pyöräilyn baanaverkkosuunnitelmassa 2030 (yhdyksuntalautakunta 10.12.2019). Laatuikäytävät sivuavat kaava-aluetta.



Kuva: Ote baanaverkkosuunnitelmasta 2030.

2.3.6 Kulttuuriympäristöä koskevat inventoinnit

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan ja sen pohjana olevan Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla -inventoinnin (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2013–2015) mukaan Pohjantien varsi Kontinkankaalta ja Kainuuntien liittymäalueelta Laanilaan on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Arvokas maisema-alue käsittää kaavamuutoksen kohteena olevan korttelin länsireunan.



Kuva: Maakunnallisesti arvokas maisema-alue. (Ote Pohjois-Pohjanmaan liiton inventoinnista 2013–2015.)

Pohjantien länsipuolella sijaitseva Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).

2.3.7 Pysäköintinormit

Kaupunginhallitus on päättänyt Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista 26.3.2018 ja pysäköintinormien tarkistamisesta 16.6.2025. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta 27.10.2020 ja tarkistettujen pysäköintinormien soveltamisesta 2.12.2025. Autojen ja pyörien pysäköintiä koskevat päätökset pohjautuvat mm. Oulun yleiskaavan kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteeseen, Oulun keskustavisioon 2040, kaupungin tulevaisuuden liikkumistarpeisiin sekä globaaleihin ympäristötavoitteisiin.

2.3.8 Vihertehokkuuden vähimmäiskertoimet

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt 24.1.2023 vihertehokkuuden vähimmäiskertoimista, joita noudatetaan 1.3.2023 jälkeen käynnistyvissä kaavahankkeissa. Päätöksen avulla pyritään turvaamaan riittävä viherpinta-ala tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Vähimmäiskertoimet riippuvat maankäytöstä.

2.3.9 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016. Rakennusjärjestyksen tarkistaminen on vireillä.

2.3.10 Kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

~~2.3.11 Pohjakartta~~

~~Pohjakartta on alueidenkäyttölain 54a 5:n mukainen ja vastaa olosuhteita __. __. 202__.~~

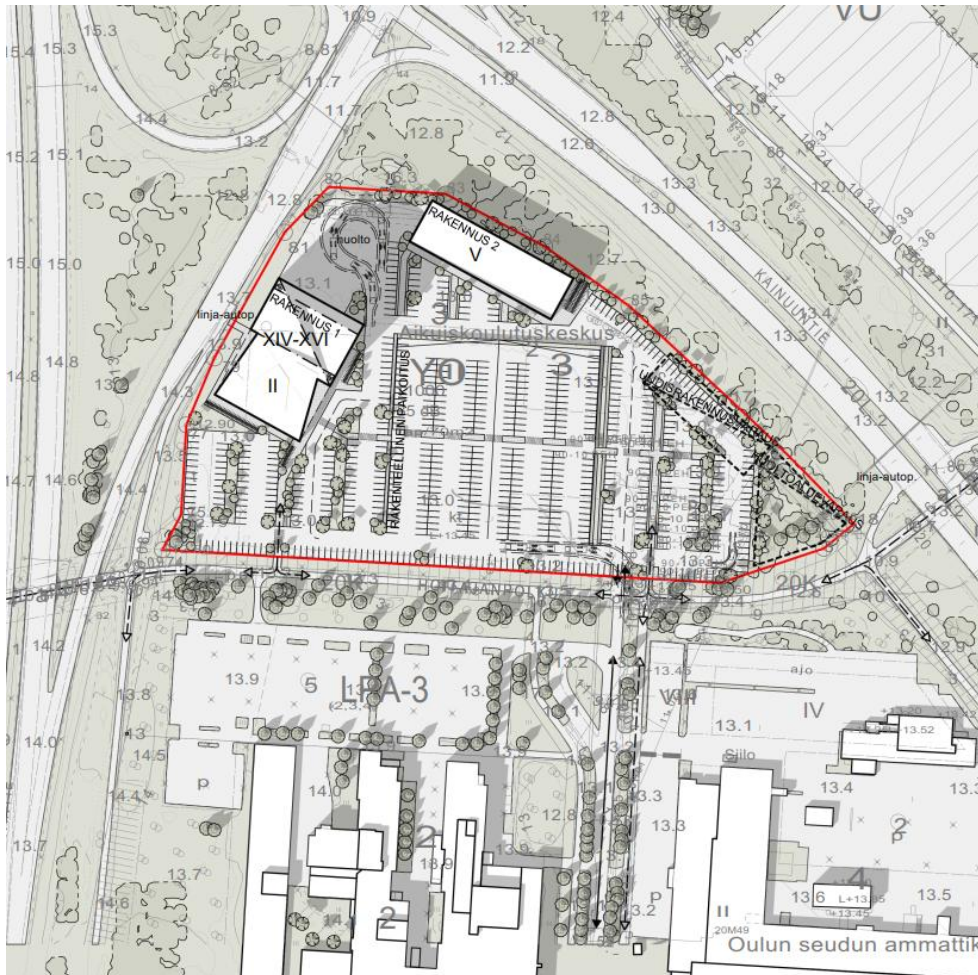
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus myönsi 12.6.2023 § 173 ns. suunnitteluvarauksen yksityishenkilön edustamalle perustettavalle kiinteistösaakeyhtiölle. (Suunnitteluvaraus on kaupungin tarjoama menettely maa-alueen varaamiseksi yksityiselle toimijalle ennen kaavoitusta. Varauspäättös ei perustu alueidenkäyttölakiin. Se ei velvoita kaupunkia muuttamaan kaavaa, eikä se sido kaavan sisältöä.)

Varaushakemuksen mukaan hakijan tarkoituksena on toteuttaa kahdessa rakennusvaiheessa 16- ja 5-kerroksiset toimistotalot sekä reilu 900 autopaikkaa. Varauspäättöksen mukaan tontille laaditaan kaavamuutos, jonka yhteydessä kaupungille varataan mahdollisuus osoittaa alueelle hakijan rakennusvaiheiden lisäksi myös muuta toimitilarakentamista. Hankkeen toteuttamisedellytykset ja toimitilojen määrä tarkentuvat asemakaavaprosessin aikana.

Suunnitteluvarauksen haltija haki asemakaavan muutosta 16.6.2023. Yhdyskuntalautakunta päätti kaavamuutoksen käynnistämisestä 10.10.2023 § 456.



Kuva: Ote suunnitteluvaraukshakemuksesta. (Hakija: perustettava kiinteistösaakeyhtiö; suunnittelija: Sweco Finland Oy 10.5.5023.)

3.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen valmistelee Oulun kaupunki. Kaavan laatiminen perustuu Oulun kaupungin ja hakijan sopimaan yhteistoimintaan.

29.11.2023 allekirjoitetun yhteistoimintasopimuksen (yhdyskuntalautakunta 10.10.2023 § 464) mukaan Oulun kaupunki hankkii kaava-alueen ympäristöä koskevan liikenneselvityksen. Hakija hankkii kaava-aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat, ja kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua.

Kaava-alueen toteuttamista koskeva sopimus neuvotellaan kaavaluonnoksen oltua nähtävillä. Oulun kaupungin sopimuskumppanina on vuonna 2024 perustettu Koy Oulu Office Tower.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 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:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi, Oulun Energia Oy ja muut johtojen haltijat
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun jalankulkijat ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät
- Rakennusteollisuus RT
- Naapurikiinteistöjen haltijat ja käyttäjät

3.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdyskuntalautakunta 10.10.2023 § 456) oli nähtävillä 24.10. – 23.11.2023. Siitä saatiin Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto. Palaute ja vastine siihen ovat kaavaselostuksen liitteinä.

Kaavaluonnos (___/___/202___, yhd.ltk ___/___/202___ § ___) oli nähtävillä (___/___/___/202___). Kaavaluonnoksesta saatiin ___ kirjallista lausuntoa tai mielipidettä. Mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteinä. Lisäksi kaavamuutoksen lähtökohtia ja valmisteluaineistoa esiteltiin tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa ___/___/202___. Muistio on selostuksen liitteinä.

Kaavaehdotus (—, —, 202—, yhd.ltk —, —, 202— § —) oli nähtävillä —, —, —, 20—. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin — kpl. Muistutukset ja kaavoituksen vastineet ovat liitteenä.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet koskevat muun muassa Kotkantien varteen muodostuvaa toimintaa, maankäyttöä, kaupunkikuvaa, pysäköintiä ja liikennettä:

- Oulun kaupunkistrategiassa painotetaan yritysmyönteisyyttä. Kaavamuutoksen avulla pyritään luomaan edellytyksiä toimitilarakentamiselle. Oulussa on tarvetta nykyaikaisille, monikäyttöisille toimitiloille, ja uudet toimistotilat ovat täyttyneet nopeasti. Oulun kaupunki haluaa vastata toimitilojen kysyntään luomalla tonttivarantoa.
- Vuonna 2024 perustettu Kiinteistö Oy Oulu Office Tower toimii kehityshankkeen operaattorina ja rakennuttaa taseeseensa. Yhtiö tavoittelee muun muassa 16-kerroksisen toimitotalon ja laajan maantasopysäköintialueen rakentamista näkyvälle paikalle, Pohjantien ja Kainuuntien liittymän lähelle. Toimistojen lisäksi tavoitellaan tukitoimintoja ja pienimuotoisia palveluita.
- Asemakaavassa varaudutaan ensimmäisen rakennusvaiheen jälkeiseen toimitilojen laajentamiseen. Kehittäjäyhtiö tavoittelee koko korttelin kaikkien rakennusvaiheiden hallinnointia.
- Kotkantiellä yhdistyvät tulevaisuudessa koulutus ja elinkeinoelämä. Koulutuskuntayhtymä OSAO on uudistamassa rakennuksiaan ja keskittämässä toimintojaan Kotkantien länsipuolelle, osoitteeseen Kotkantie 1. Kotkantien itäpuolella oppilaitoksen käyttöön jää Joutsentietä lähinnä oleva rakennus. Oppilaitoksen pysäköintialueet liittymineen säilyvät entisen kaltaisina. Purkutyöt alkavat syksyllä 2026 ja rakentaminen jatkuu 2030-luvulle. Kotkantien itäpuolelta, osoitteesta Kotkantie 2, vapautuu tulevaisuudessa aluetta muuhun käyttöön, esimerkiksi uusille toimitiloille.
- Oulun alueelle on kaavoitettu ja toteutettu monenlaisia toimitilarakennusten korttelialueita. Eri puolella kaupunkia sijaitsevien yritysalueiden tehokkuudet ja pysäköintiratkaisut vaihtelevat suuresti. Kotkantien päässä sijaitseva alue toivotaan hyödynnettävän tehokkaan maankäytön avulla. Pysäköintitarvetta ja pysäköintimuotoa tarkastellaan.
- Valtateiden risteysalueen lähellä sijaitsevan paikan nähdään soveltuvan hyvin toimisto- ja maamerkkirakentamiseen. Korkeakaan rakennus tuskin haittaa ympäristöään, ja kaavassa voidaan antaa väljyyttä rakennuksen lopulliseen sijoittumiseen. Maamerkin toivotaan antavan myönteisen viestin. Myös rakennusten ympärille muodostettavan ulkotilan toivotaan olevan edustavaa ja viihtyisää. Pysäköinnin sijoittaminen pysäköintitaloon voi parantaa pihan ilmettä ja kaupunkiympäristöä. Ympäröivän liikenteen aiheuttama melu voi heikentää avoimen ulkotilan viihtyisyyttä, mutta paikalle ei tavoiteltane melulle herkkiä toimintoja (esimerkiksi päiväkotia), eikä kaavaa varten tarvita meluselvitystä.
- Alueen liikennejärjestelyt nähdään haastaviksi, etenkin jos Kotkantielle saavutaan ja sieltä poistutaan lyhyen ajan sisällä henkilöautolla. Kotkantie on herkkä ruuhkautumaan. Nykyiset risteysjärjestelyt muodostavat pullonkaulan liikenteen ja pysäköinnin lisäämiselle. Risteyksen kapasiteetin kasvattaminen uusien kaistojen ja alikulkusiltojen avulla on vähintään kallista, eritasojärjestelyt ovat jalankulun ja pyöräilyn näkökulmasta vaikeita, eikä risteyksen kapasiteettia voida mittavienkaan toimenpiteiden avulla kasvattaa paljoa. Kaupunki vastaa yleisistä liikennetarkasteluista, jotka kohdistuvat kaavamuutoksen kohteena olevan korttelin ulkopuolelle. Liikennettä simuloidaan kaavamuutoksen vaikutusten arvioimiseksi. Kotkantien kokonaisuus on tärkeä, ja autoliikenteen järjestämiseen toivotaan ratkaisuja. On toivottavaa, että alueen toimijat pyrkivät rajoittamaan pysäköintiä ja

tasoittamaan liikenteen ruuhkahuippuja. Alueen toimijoiden on syytä tiedostaa keskinäiset riippuvuussuhteensa. Nyt tehtävät Kotkantie 3:n ratkaisut vaikuttavat tulevaisuudessa Koulutuskuntayhtymä OSAO:n omistamien kiinteistöjen kehittämiseen.

- Hakija muistuttaa, että kehittäjän ja operoijan näkökulmasta tilojen vuokrattavuus ja työntekijöiden arki edellyttävät, että työpaikalle voidaan saapua henkilöautolla. Asiantuntijatehtävissä toimivat ihmiset asuvat usein kaupunkiseudun reuna-alueilla, ja 60–70 % työntekijöistä saapuu töihin autolla. Yksityisautoilun ei nähdä vähenevän nopeasti, vaan tarvitaan runsaasti edullista pysäköintitilaa maantasossa. Rakennusoikeus tulee sovittaa edullisten maantasopysäköintipaikkojen tarjontaan. Kiinteistöliiketoiminnan tulee olla kannattavaa, ja pysäköintitalo voi nostaa kohtuuttomasti rakentamiskustannuksia ja toimitilojen vuokratasoa. Tavoitellussa toimistokohteessa julkisen liikenteen käyttö on vähäistä. Vuokralaiset kaikkoon, työntekijät vaihtavat työpaikkaa ja kadunvarret täyttyvät autoista, jos edullista pysäköintiä ei järjestetä. Liukuvan työajan avulla vähennetään ruuhkautumista. Hakija arvioi autopaikkojen tarvetta alustavasti suunnitteluvaraushakemuksessaan. Hakemuksen mukaan kahden ensimmäisen rakennusvaiheen toteututtua autopaikkoja olisi rakennettu yli 900 (1 autopaikka / 25 k-m²), mikä on noin neljä kertaa enemmän kuin kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätös (2018) edellyttää (1 autopaikka / 100 k-m²).
- Kaupunkistrategiassa korostetaan yritysmuonaisuuden lisäksi kestävää maankäyttöä ja liikkumista. Uuden Oulun yleiskaavan mukaan Kotkantie sijaitsee tehokkaan joukkoliikennereitin varrella, ja alue on hyvin saavutettavissa jalan ja pyöräillen. Kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätöksen pohjalta edellytetään vähintään 1 pyöräpaikka / 50 k-m², ja lisäksi määrätään pyöräpysäköinnin laatuvaatimuksista. Laadukas pyöräpysäköinti nähdään tärkeäksi vetovoimatekijäksi. Kaupunkiympäristöpalveluiden näkökulmasta alue voi tulevaisuudessa olla vetovoimainen ja tehokas yritysalue, jossa autojen pysäköinnistä ollaan valmiita maksamaan nykyistä enemmän. On syytä varautua vaiheittaiseen etenemiseen ja maankäytön tiivistämiseen. Varaudutaan myös pysäköintitalon toteuttamiseen ja myöhemmin sen korottamiseen, vaikka pysäköintilaitos ei toteutuisikaan ensimmäisessä rakennusvaiheessa.
- Kohteessa noudatetaan Oulun vihertehokkuuden vähimmäiskertoimia (yhdyskuntalautakunta 24.1.2023), mikä voi olla haastavaa sijoittamatta pysäköintitiloja kerroksiin. Olemassa olevia viheralueita ja puustoa on syytä säilyttää.
- Alueella voi olla arvokkaita eliölajeja.
- Oulun kaupungin yhtiö, Potential Toimitilat Oy, vastaa mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistuksesta.
- Kovilta pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään ja pysäköintialueiden hulevesiä puhdistetaan. Happamat sulfaattimaat selvitetään etukäteen, jotta vältetään viivytyksiltä rakentamisvaiheessa.
- Nykyisen tontin itäosan poikki kulkee runkojohto, joka on tarkoitus säilyttää nykyisellä paikallaan. Vahinkojen rajaamiseksi rakennukset sijoitetaan riittävän etäälle johdosta.
- Alueella sijaitsee asiakasmuuntamo ja useita keskijännitekaapeleita. Alueelle tulee sijoittaa vähintään yksi sähköverkkoyhtiön muuntamo, jos asiakasmuuntamon käytöstä luovutaan.

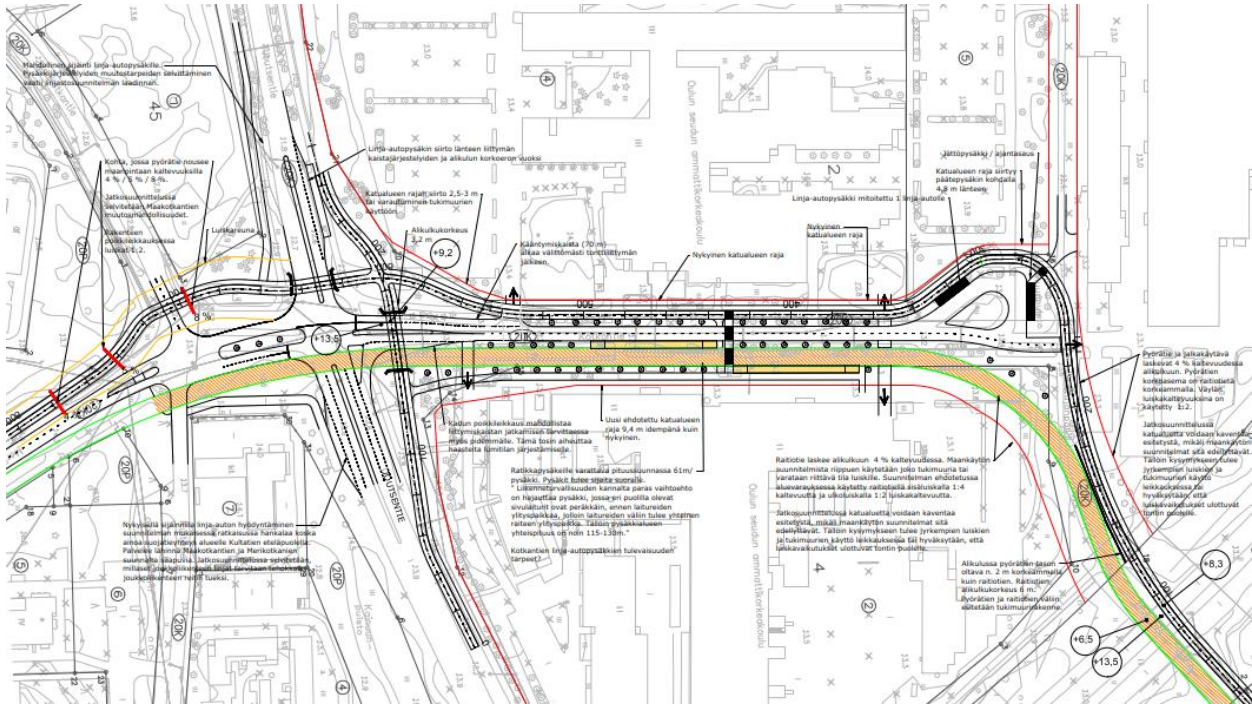
3.5 Kaavamuutoksen tueksi esitetyt suunnitelmat ja selvitykset

3.5.1 Kotkantien liikenneselvitys

Oulun kaupunki on hankkinut Kotkantien liikenneselvityksen (AFRY Finland Oy 2024), joka käsittää liikenteen simuloinnin ja toimivuustarkastelun sekä tehokkaan joukkoliikenteen aluevaraustarkastelun.

Selvityksen simulointiverkko käsittää Joutsentien, Kotkantien ja Merikotkantien risteyksen lisäksi muun muassa Kainuuntien ja Oulunsuuntien risteyksen. Toimivuustarkastelun perusteella Joutsentien ja Kotkantien liittymä kestää noin 50 000 k-m²:n laajuisen oppilaitoksen (Kotkantie 1) sekä kahden noin 33 000 k-m²:n laajuisen toimistokokonaisuuden (Kotkantie 2 ja 3) aiheuttaman liikenteen, jos risteystä parannetaan mm. uusien alikulkujen ja kaistajärjestelyjen avulla. Kotkantie on osa tehokkaan joukkoliikenteen reittiä, joka voi kulkea Kontinkankaan Huuhkajapuistosta Kotkantien kautta Kaukovainiolle. Joukkoliikenteen palvelutason varmistamiseksi Kotkantien henkilöautoliikenne ei saa estää joukkoliikennettä. Kontinkankaan ja Kaukovainion välille ei ole mahdollista avata uutta yksityisautoilun yhteyttä, koska uusi autoliikenne vaikeuttaisi joukkoliikenteen järjestämistä sekä aiheuttaisi turhaa läpiajoliikennettä Kastellin monitoimitalon ja sairaalan lähellä. Joutsentien ja Kotkantien risteykseen voidaan kohtuullisin kustannuksin tehdä pieniä parannuksia, mutta Joutsentien, Merikotkantien ja erityisesti Kainuuntien liikenne priorisoidaan. Joutsentie on kehäliikenteen pääväylä ja Merikotkantie on tärkeä joukkoliikenteen reitti. Kainuuntie on puolestaan valtion hallinnoima Oulun sisääntuloväylä, jonka liittymän toimivuus tulee varmistaa pelastusliikenteenkin takia. Olennaista on, että Joutsentien ja Kotkantien risteyksen välityskyky voi olla riittämätön liikenteen kasvaessa, henkilöautoilu voi haitata joukkoliikennettä, eikä ongelmia voida ratkaista liikenneverkon avulla. Käytännössä koko Kotkantie voi jonoutua ruuhkahuipun hetkellä. Alueen toimijat voivat vähentää jonoutumista rajoittamalla henkilöautojen pysäköintiä ja tasoittamalla ruuhkahuippuja (toiminnan ajoituksen avulla).

Aluevaraustarkastelun mukaan Kotkantien maankäytössä on syytä varautua tehokkaan joukkoliikenteen järjestelyihin. Kotkantie säilyy pääosin nykyisellä paikallaan. Kadun leventämiseen varaudutaan. Kadun liittymiä tarkennetaan jatkosuunnittelussa. Joutsentien alittavan pyöräilyn ja jalan kulun yhteyden sekä kunnallistekniikan sovittaminen risteykseen on vaikeaa.



Kuva: Ote kaupungin hankkiman liikenneselvityksen aluevaraussuunnitelmasta. Tehokkaan joukkoliikenteen yhteys näkyy kuvassa keltaisella. (Oulun kaupunki, AFRY Finland Oy 2024. Ei mittakaavassa.)

Liikenteen toimivuustarkastelun pohjalta Koulutuskuntayhtymä OSAO, Koy Oulu Office Tower ja Oulun kaupunki ovat käyneet keskustelua alueen liikenteen järjestämisestä. Kotkantien varren toimijat kiirehtivät Joutsentien ja Kotkantien liittymän sekä jalankulun ja pyöräilyn alikulkujen toteuttamista. Lisäksi toimijat toivovat uuden liittymän avaamista Kainuuntielle. Toiveen pohjalta uuden liittymän mahdollisuutta on tiedusteltu Pohjois-Pohjanmaan ELY:ltä. Vastauksen (13.3.2025) mukaan Kainuuntieltä ei ole mahdollista saada uutta liittymää tai suuntaisliittymää Kotkantielle, vaan liikenne alueelle tulee järjestää nykyisen liittymän kautta Joutsentien suunnasta. Kainuuntien (valtatie 22) liittymäratkaisut kuuluvat valtiohallinnon toimivaltaan. Kainuuntie säilyy jatkossakin maantienä Pohjantien (valtatie 4) ramppien itäpuolella, eikä tie ole tulevaisuudessa muuttumassa kaduksi. Kainuuntie kuuluu Euroopan TEN-T liikenneverkkoon (Trans-European Transport Network). Väylä on liikenteellisesti merkittävä sekä Oulun kaupungin sisällä että myös Pohjois-Pohjanmaan ja Kainuun maakuntakeskusten välillä.

3.5.2 Ympäristötekkinen maaperätutkimus

Oulun kaupunki on hankkinut ympäristötekkinen maaperätutkimuksen. (Kotkantie 3, Oulu, raportti. Oulun kaupunki, FCG Rakennettu Ympäristö Oy 19.9.2025.) Tutkimusta varten hakemuksen kohteena olevalle alueelle kaivettiin 17 koekuoppaa, joiden syvyys oli noin 2 metriä. Yhdessä kaivuupisteessä havaittiin kynnysarvon ylittävä pitoisuus raskaita hiilivetyjä, jotka eivät kulkeudu hyvin maaperässä eivätkä haihdu. Alueelle suositellaan tehtäväksi tarkentavia tutkimuksia haitta-ainepitoisuuden alueen rajaamiseksi.

3.5.3 Hakijan hankkimat selvitykset ja suunnitelmat

Hakija on hankkinut kaavamutosta varten seuraavat asiakirjat:

- Luonto- ja maisemaselvitys (Sweco Finland Oy 29.8.2024, 18.9.2024)
- Viitesuunnitelma ja vaiheistussuunnitelma (Uuleo Arkkitehdit Oy 29.12.2025)

- Pysäköinnin vaiheistus suunnitelma (Koy Oulu Office Tower, Uuleo Arkkitehdit Oy 23.1.2026)
- Viherkerroinlaskelmat ja viheristutusten periaatekaaviot (Uuleo Arkkitehdit Oy 27.1.2026)
- Hulevesiselvitys (A-Insinöörit Oy 11.2.2026)
- Liikenneselvitys (A-Insinöörit Oy 11.2.2026)
- Havainnekuvat (Uuleo Arkkitehdit Oy 9.2.2026 ja 12.2.2026)

Luonto- ja maisemaselvitys kattaa korttelin lähiympäristöineen. Selvityksen mukaan kaava-alue on aiemmin ollut viljeltyä peltoaluetta, jonka halki on kulkenut kärrytie. Kortteli on rakentunut 1980-lukuun mennessä, ja nykyään alue on suurelta osin rakennusten pohjaa tai päällystettyä liikennetai varastointialuetta. Selvityksessä suositellaan Kainuuntien reunapuuston, korttelin pohjoisreunassa sijaitsevien koivujen sekä korttelin koillisreunassa sijaitsevan valkovuokkojen kasvupaikan säilyttämistä. Tontin liittyminen Pohjantien arvokkaaseen maisema-alueeseen tulee huomioida jatkosuunnittelussa. Purkutyöt tulee aloittaa lintujen pesimäkauden ulkopuolella. Lepakoiden pii-lopaikat suositellaan tarkastettavan purettavista rakennuksista.

Viitesuunnitelmassa alueelle esitetään 16-kerroksista tornitaloa kaksikerroksisine jalustoineen (15 000 k-m²), neljää 6-kerroksista toimistotaloa ja kahta pysäköintitaloa. Toimitilojen yhteenlaskettu kerrosala on 39 000 k-m². Lopputilanteessa alueella on noin 550 autopaikkaa, joista 375 on pysäköintitaloissa.

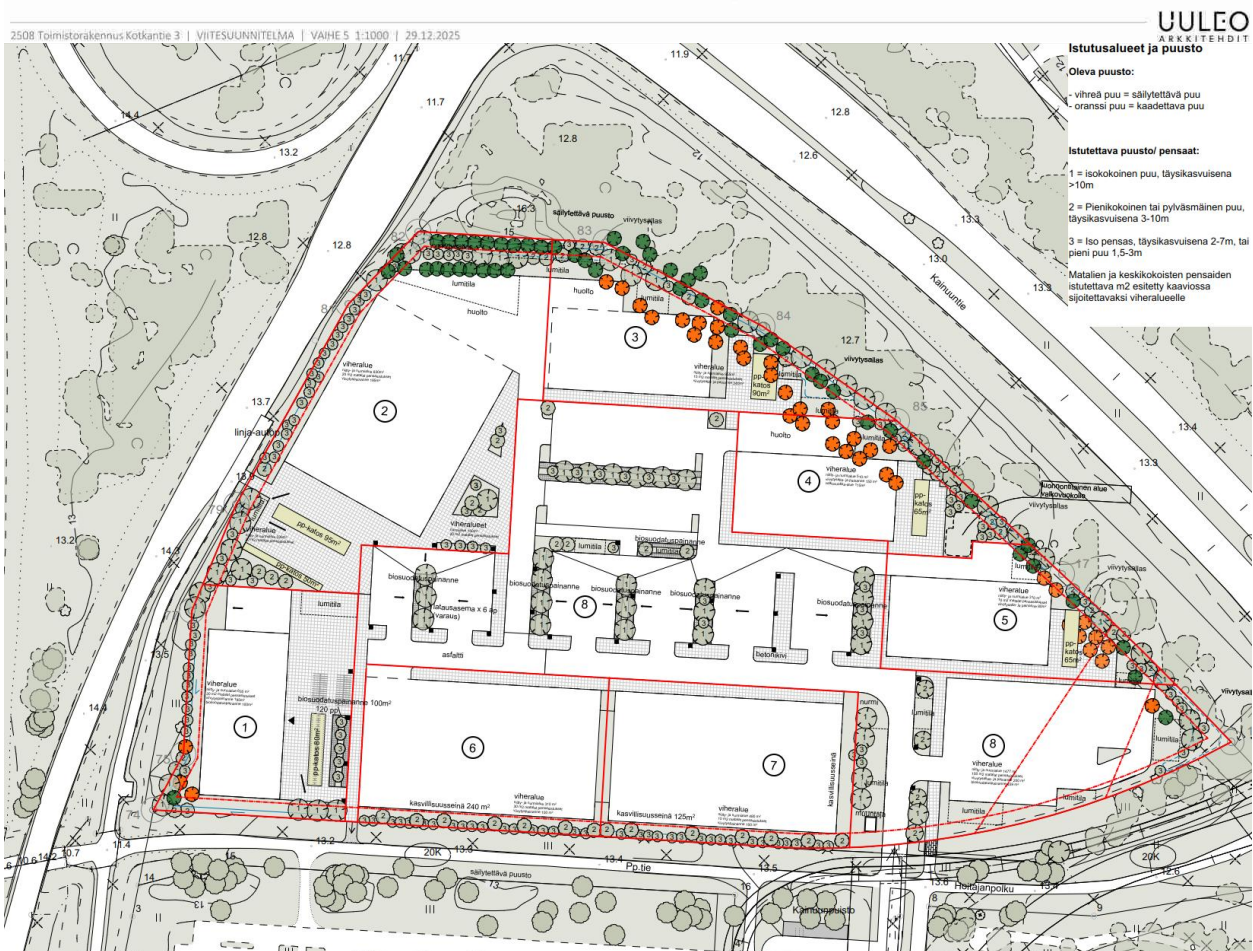
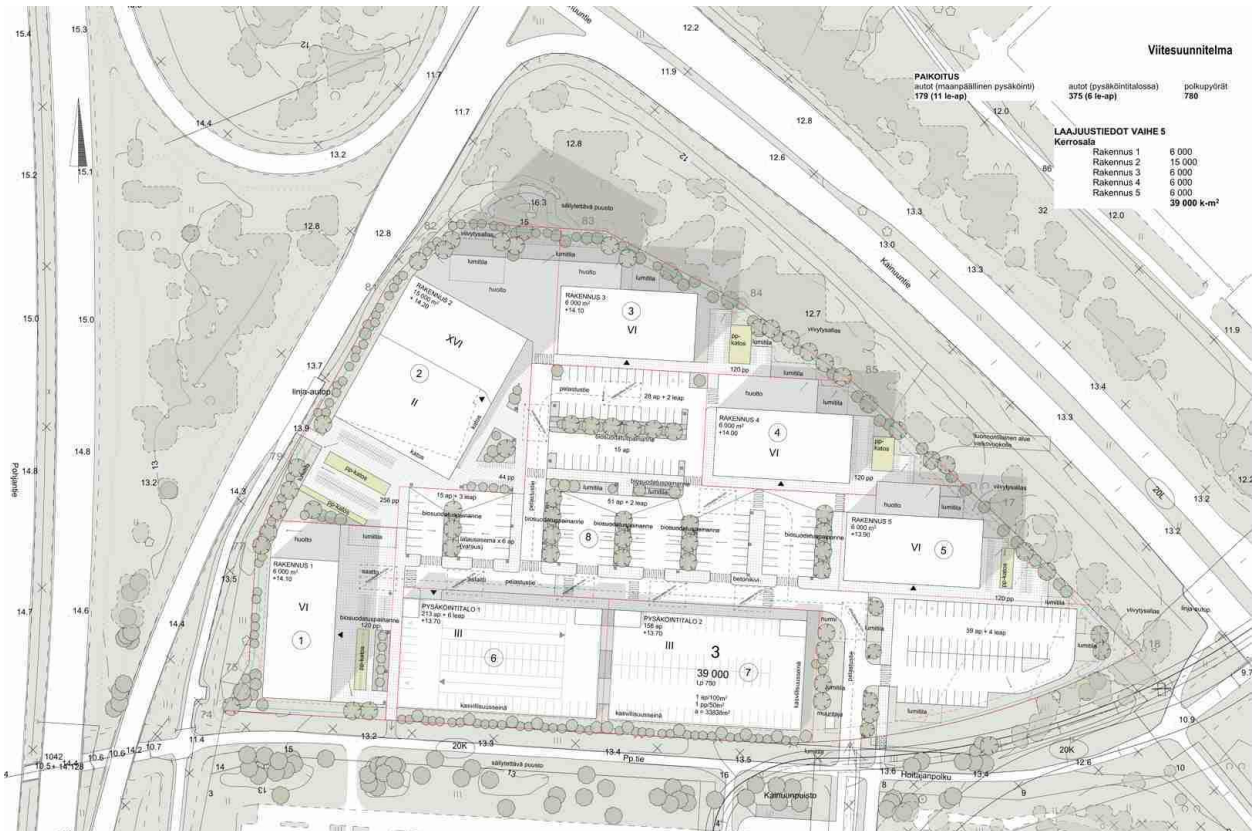
Vaiheistus suunnitelman mukaan kortteli toteutuu viidessä vaiheessa. Ensimmäiset uudisrakennukset rakennetaan korttelin länsireunaan. Tornitalo rakennetaan toisessa rakennusvaiheessa. Keskenäisen korttelin rakentamattomia tontteja hyödynnetään maantasopysäköintiin, ja tilapäisiä pysäköintikenttiä puretaan kolmannesta vaiheesta lähtien. Hoitajanpolun varteen vuonna 1981 pystytetty entinen OAKK:n oppilaitosrakennus puretaan neljännessä vaiheessa. Pysäköintitalot toteutuvat kahdessa viimeisessä vaiheessa.

Viherkerroinlaskelmien ja viheristutusten periaatekaavion avulla pyritään varmistamaan, että yhdyskuntalautakunnan 24.1.2023 päättämät vihertehokkuuden vähimmäiskertoimet ovat toteutettavissa kaava-alueella.

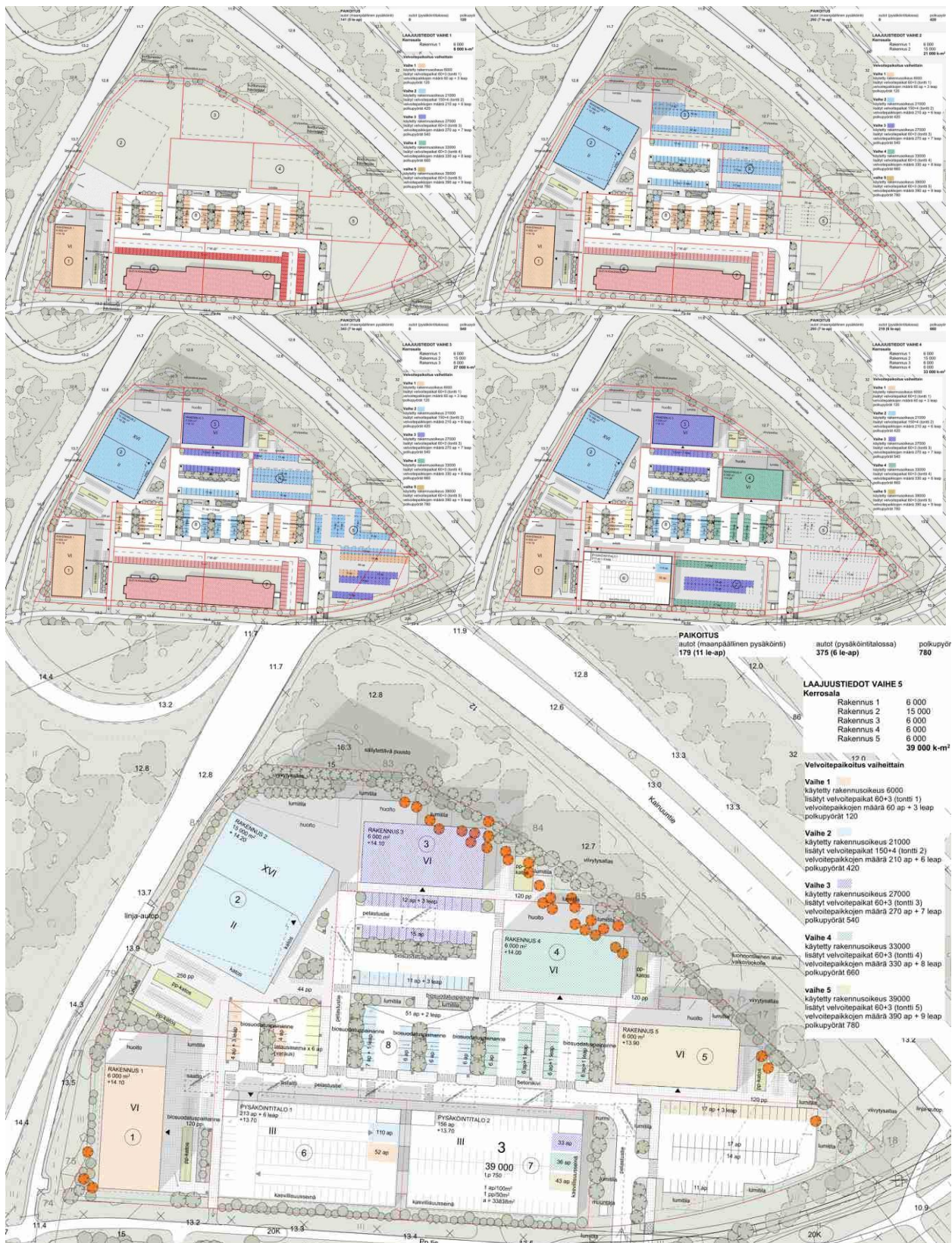
Hulevesiselvityksen mukaan kaavamuutoksen kohteena olevan korttelin hulevedet ohjautuvat nykyään pintavaluntana useaan suuntaan. Kainuuntie on alempana kuin Kotkantie. Kaivoihin päätyvät hulevedet laskevat Kotkantielle, mistä ne kulkeutuvat Kotkantien eteläpäähän ja Kainuuntien ali Kaupinginojaan. Purkureitin kapasiteetti on täynnä. Tonteilla syntyviä hulevesiä tulee viivyttaa, ja viivytystilavuutta tarvitaan vähintään yksi kuutiometri jokaista vettä läpäisemätöntä pinta-alaneliometriä kohti. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta ja mahdollisia muita haitta-aineita. Harvinaisen rankan sateen aikana tapahtuva hulevesiverkoston tulviminen tulee ottaa huomioon pinnantasauksen suunnittelussa.

Liikenneselvityksen mukaan kaava-alueelta on hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet joka suuntaan. Joukkoliikenteen palvelutarjonta on toimitusajana hyvä (6–7 vuoroa tunnissa), mutta viikonloppuisin vuoroja ei ole. Kortteliin saadaan järjestettyä tarvittavat kävely-, pyöräily-, autoilu- ja pelastusyhteydet, pysäköintipaikat, lumitilat ja näkemät. Asemakaava-alue tukee kestävästä liikunnasta. Henkilöautoliikenteen kasvu voi aiheuttaa viivytyksiä joukkoliikenteelle ja vaikeuttaa joukkoliikenteen järjestämistä.

Havainnekuvien avulla pyritään lisäämään suunnitelman luottavuutta sekä tukemaan kaavamuutoksen vuorovaikutusprosessia, vaikutusten arviointia ja päätöksentekoa.



Kuva: Ote uudisrakentamiseen tähtäävästä viitesuunnitelmaluonnoksesta ja viheristutusten periaatekaavio-
osta. (Koy Oulu Office Tower, Uuleo Arkkitehdit Oy 29.12.2025 ja 27.1.2026. Ei mittakaavassa.)



Kuvat: Otteita pysäköinnin vaiheistussuunnitelmasta: rakennusvaiheet 1–5. (Koy Oulu Office Tower, Uuleo Arkkitehdit Oy 23.1.2026.)



Kuva: Uudisrakentamista havainnollistavia perspektiivisiä näkymiä. Kaavamuutoksen kohteena oleva kortteli kuvataan näissä ylhäältä, lounaasta ja luoteesta. (Koy Oulu Office Tower, Uuleo Arkkitehdit Oy 9.2.2026.)



Kuvat: Uudisrakentamista havainnollistavia perspektiivisiä näkymiä. Kaavamuutoksen kohteena oleva kortteli kuvataan näissä korttelin sisältä ja Pohjantieltä, saavuttaessa Ouluun etelästä. (Koy Oulu Office Tower, Uuleo Arkkitehdit Oy 9.2.2026.)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavakartta määräyksineen

Asemakaavan muutos on valmisteltu hakijan viitesuunnitelman sekä kaavaa varten laadittujen selvitysten pohjalta. Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan uusien toimitilarakennusten rakentaminen.

Kaavan pohjalta muodostetaan Kaukovainion kaupunginosan kortteli 3, jonka pinta-ala on 33 858 m². Korttelin länsi-, pohjois- ja koillisosat muodostavat toimitilarakennusten korttelialueen (KTY), jonka pinta-ala on 16 328 m². Korttelin keski-, etelä- ja kaakkoisosat muodostavat autopaikkojen korttelialueen (LPA-3), jolla sallitaan pysäköintilaitoksen rakentaminen. Autopaikkojen korttelialueen pinta-ala on 17 530 m². Tonttijaon pohjalta korttelialueet jäsentyvät tonteiksi 3–10.

Toimitilarakennusten korttelialueelle osoitetaan rakennusalat viittä erillistä toimitilarakennusta varten. Yhdellä rakennusalalla, korttelin luoteisosassa, sallitaan kuusitoistakerroksinen rakennus, jonka yhteyteen saa rakentaa kaksikerroksisen siiven. Muiden toimitilarakennusten suurin sallittu kerrosluku on kuusi. Autopaikkojen korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on kolme. Korttelin keskiosissa, tontilla 3, autopaikkoja saa sijoittaa vain maantasoon ja kellariin.

Toimitilarakennusten korttelialueen rakennusalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 39 000 k-m² (kerrosalaneliömetriä). Lisäksi sallitaan yksikerroksisia talousrakennuksia.

Autojen ja pyörien pysäköinnistä määrätään kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätöksen 26.3.2018 mukaisesti. Korttelialueelle rakennetaan autopaikkoja vähintään seuraavasti:

- 1 autopaikka jokaista 100 kerrosalaneliömetriä kohti
- edellisten lisäksi 2 esteetöntä autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi esteetön autopaikka jokaista alkavaa 50 autopaikkaa kohti.

Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti. Jokaista 50 kerrosalaneliömetriä kohti tarvitaan vähintään 1 pyöräpaikka.

Autosuojat, talous- ja huoltotilat, tekniset tilat, yhteiset tilat tai muut edellisiin rinnastuvat tilat eivät tarvitse auto- tai pyöräpaikkoja.

Tonttialueet muotoillaan siten, etteivät hulevedet aiheuta haittaa rakenteille tai ympäristölle. Tonteille suositellaan toteuttavaksi mahdollisimman laajoja pintoja, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä tai viherkattoja. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevedet puhdistetaan.

Julkisivujen materiaalia ei määrätä.

Valkovuokkojen alue osoitetaan luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun kasvilajin kasvupaikaksi. Rajausta on tarkoitus tarkentaa ehdotusvaiheessa.

4.2 Kaavan vaikutukset

4.2.1 Vaikutukset elinkeinoelämään, kaupunkirakenteeseen ja maankäyttöön

Kaavamuutos luo edellytyksiä Oulun kiinteistöliiketoiminnalle ja toimistorakentamiselle sekä yritysten sijoittumiselle tai laajentumiselle kahden merkittävän valtatie, Pohjantien ja Kainuuntien, lähelle. Parhaimmillaan teiden risteyksen tuntumaan voi muodostua näyttävä ja edustava

maamerkki elinkeinoelämälle. Uudiskortteli korostaa valtateitä reunustavan alueen maankäyttöä sekä vahvistaa Kaukovainion ja Kontinkankaan kaupunginosien sekä Kotkantien näkyvyyttä yksityisten ja julkisten toimintojen keskuksena.

Kaavamuutos tukee kaava-alueen, Kotkantien, Kaukovainion ja Kontinkankaan kehittämistä ja uudistumista. Olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta täydennetään, ja rakennetun infrastruktuurin käyttöä tuetaan. Kaava-aluetta hyödynnetään toimistorakentamiseen ja pysäköintiin. Asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden suhdetta korttelin pinta-alaan (noin 1,15) voidaan pitää alueen sijaintiin nähden kohtuullisena. Kahdessa ensimmäisessä vaiheessa voidaan toteuttaa yli 20 000 k-m² rakennuksia, joihin arvioidaan muuttavan yhteensä yli tuhat työntekijää. Jos kaikki rakennusvaiheet valmistuvat, tulee alueelle toteutumaan lähes 40 000 k-m² rakennuksia, joihin mahtuu noin 2 000 työntekijää.

Ensimmäiset rakennusvaiheet yhdistävät tilojen toimivuuden, tehokkuuden, joustavuuden ja muunneltavuuden sekä hyvän maantasopysäköintipaikkojen tarjonnan. Tehokkaat tilat ja edullinen pysäköinti mahdollistavat huokean vuokratason, mikä tukee toimitilojen vetovoimaa ja kilpailukykyä. Ensimmäisten vaiheiden toteutuksessa varaudutaan huomattavasti suurempaan pysäköintipaikkojen tarjontaan kuin kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätös edellyttää. Viimeisissä vaiheissa puretaan tilapäisiä järjestelyjä ja kohotetaan maankäytön tehokkuutta pysäköintitalojen avulla.

Korttelin viimeisten vaiheiden toteutuminen on epävarmaa. Toteutumista voidaan edistää toteutamissopimuksen avulla.

4.2.2 Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan ja luonnonympäristöön

Valtateiden risteyksen lähelle toteutuva toimitilakortteli muodostaa uuden kerrostuman ja maamerkin maakunnallisesti arvokkaaseen Pohjantien maisemaan. Korttelin luoteisosaan toteutuva uusi maamerkkirakennus nivoo korttelin visuaalisesti yhteen Kontinkankaan ja Raksilan kaupunginosissa sijaitsevien rakennusten ja toimintojen kanssa.

Korkeaa rakennusta on toistaiseksi suunniteltu pääasiassa sen sisältä käsin, kun taas rakennuksen ilmettä ja ulkoarkkitehtuuria on tarkasteltu kaavamuutoksen yhteydessä vasta alustavasti. Tornitalon mittasuhteet ja runkosyvyys seuraavat tavoitellusta tilankäytöstä. Valtateiden varressa kauas näkyvän korkean uudisrakennuksen toivotaan muodostuvan edustavaksi ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuiseksi. Tornitalon ulkoarkkitehtuuria, liittymistä ympäristöön, miljööön laatua ja kaupunkikuvaa on joissakin kohteissa, muun muassa Raksilan Vällkylässä, pyritty kehittämään suunnittelukilpailun avulla.

Huomattavaa osaa korttelista on tarkoitus käyttää pysäköintiin, ja tilapäiset maantasopysäköintialueet korostuvat erityisesti ensimmäisissä rakennusvaiheissa. Pysäköintialueet avautuvat korttelin sisällä liikkuvalla ja ne vaikuttavat myös rakennuksista avautuviin näkymiin. Korttelin pysäköintivaltaisia pihatiloja on toistaiseksi suunniteltu niukasti. Jakosuunnittelussa on syytä kehittää rakennusten edustoilla olevien ulkoalueiden edustavuutta, viihtyisyyttä ja vetovoimaisuutta. Viitesuunnitelman mukaan piha-alueita jäsenetään puurivien ja viheralueiden avulla. Myös kasvikatot parantavat jonkin verran näkymiä. Myöhemmissä rakennusvaiheissa osa laajoista ja avoimista pysäköintialueista on tarkoitus korvata toimisto- ja pysäköintitaloilla. Koska alueen valmistuminen voi kestää pitkään, on ensimmäisten vaiheiden suunnittelussa syytä kehittää keinoja keskeneräisyyden häivyttämiseksi ja pyrkiä alusta saakka huoliteltuun toteutukseen. Oulun kaupungin vihertehokkuuden tavoitekertoimet on mahdollista saavuttaa tonteilla.

Viitesuunnitelman pohjalta laadittujen havainnekuvien perusteella kaavamuutos ei vaikuta merkittävästi ympäröiviin valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Ympäröiviltä valtateiltä kantautuva melu heikentää alueen viihtyisyyttä, ja se voi rajoittaa melulle herkkien toimintojen sijoittamista alueelle.

Valkovuokkojen esiintymän sijainti on tarkoitus mitata keväällä 2026. Esiintymä voi rajoittaa korttelin itäosan käyttöä.

4.2.3 Vaikutukset liikenteeseen, pysäköintiin ja huoltoon

Kotkantien varren ja sen ympäristön maankäytön ja liikenteen ennustaminen kauas tulevaisuuteen on vaikeaa ja epävarmaa. Kadun liikennemäärä riippuu muun muassa tilojen laajuudesta, käytöstä, pysäköintipaikkojen tarjonnasta, asiointiliikenteen määrästä sekä valtateiden liikennevalo-ohjauksesta. Valtateiden ja pääteiden liikenne priorisoidaan Kotkantien liikenteen ohi. Kotkantien ongelmat nousevat esille pitkällä viiveellä ympäröivien väylien liikenteen lisääntyessä.

Oulun kaupungin hankkiman liikenneselvityksen mukaan Kotkantien autoliikenteen kasvu aiheuttaa ruuhkautumista. Uudet alikulut, lisäkaistat ja reitit edellyttävät kalliita investointeja. Joutsentien alittavan pyöräilyn ja jalankulun yhteyden sekä kunnallistekniikan sovittaminen risteykseen on sitenkin vaikeaa. Joutsentien ja Kotkantien risteyksen välityskyky voi loppua kesken mittavien ja kalliiden parannusten jälkeen, eikä ongelmia voida enää ratkaista liikenneverkon avulla. Käytännössä koko Kotkantie voi jonoutua, eivätkä ajoneuvot välttämättä pääse poistumaan huipputunnin aikana. Ruuhkautuminen voi rajoittaa Kotkantien toimijoiden mahdollisuuksia alueensa hyödyntämiseen ja vähentää alueen vetovoimaa.

Joukkoliikenteen toimivuudesta on syytä huolehtia. Alue sijaitsee yleiskaavaan perustuvan tehokkaan joukkoliikenteen reitin varrella. Tehokas maankäyttö ja liikenteen ruuhkautuminen kannustavat kaupunkia investoimaan alueelle, ja tehokkaan joukkoliikenteen toteuttaminen voi puolestaan vähentää pysäköintitarvetta ja autoilua. Kaavamuutos ei estä tehokkaan joukkoliikenteen järjestämistä, mutta muutos ei myöskään vielä mahdollista sitä, vaan yhteyden järjestäminen edellyttää erillistä kaavamuutosta tai useita kaavamuutoksia useissa kaupunginosissa, mm. keskustassa, Raksilassa, Kontinkankaalla ja Kaukovainiolla.

Autoliikenteen ruuhkautuminen voi yhtäältä tukea kestävien liikennemuotojen suhteellista kilpailukykyä: se voi edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikenteen käyttöä. Toisaalta autoliikenteen hidastuminen voi heikentää Kotkantien joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä, vaikeuttaa joukkoliikenteen järjestämistä ja lisätä tuntuvasti liikennöinnin kustannuksia. Kustannuksia voidaan vähentää joukkoliikenne-etuuksien avulla.

Alueen toimijoiden on mahdollista vaikuttaa autoliikenteen määrään. Autoliikenteen ruuhkautumista ja jonoutumista voidaan vähentää rajoittamalla pysäköintiä ja tasoittamalla ruuhkahuippuja työaikajousten avulla. Kotkantien varren kiinteistöjen käyttäjiä on syytä kannustaa keskinäiseen yhteistyöhön alueen toiminnan suunnittelemiseksi.

Hakijan suunnittelija on tarkastellut korttelin sisäiset järjestelyt: yhteydet, näkemät sekä autojen ja pyörien pysäköinnin, huollon, pelastuksen järjestelyt. Kaavamuutoksen pohjana olevassa viitesuunnitelmassa on esitetty riittävästi autopaikkoja. Rakennukset ovat hyvin saavutettavissa Kotkantieltä ja Hoitajanpolulta, ja korttelin sisäiset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet todetaan riittäviksi.

4.2.4 Kunnallistekniset järjestelyt ja hulevesien hallinta

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tarvitaan välittömästi tavanomaisia kunnallisteknisiä toimenpiteitä. Uusista liittymistä sovitaan erikseen.

Olemassa olevan hulevesiverkoston kapasiteetti on ylitetty. Verkoston kuormitus ei kasva olennaisesti nykyisestä, sillä kaavassa annetaan tarpeelliset määräykset hulevesien viivyttämiseksi tai imeyttämiseksi. Tonteille satava lumi hallitaan korttelissa. Hakijan suunnitelman mukaan hulevesien ja lumien hallinta edellyttää yhteisjärjestelyjä.

Happamien sulfaattimaiden esiintymistä on tarkoitus selvittää myöhemmin.

4.2.5 Vaikutukset energiankäyttöön ja hiilidioksidipäästöihin

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen aiheuttaa yleensä vähemmän päästöjä kuin uudisalueiden rakentaminen. Lisäksi kaupunkialueen täydennysrakentaminen kasvattaa yleisesti ympäristöystävällisen liikkumisen potentiaalia.

Uudisrakentaminen ja materiaalien valmistus kuluttavat energiaa ja aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Päästövaikutusten diskonttaus korostaa merkittävästi uudisrakentamisen kielteisiä vaikutuksia. Päästöjä voidaan jonkin verran vähentää edullisten materiaalivalintojen avulla.

Uudisrakennukset eristävät hyvin lämpöä, minkä vuoksi ne kuluttavat lämmitysenergiaa vähemmän kuin vanhat rakennukset. Rakennuskannan tilavuuden kasvu kuitenkin lisää energian kokonaiskulutusta. Lämmityksen merkitys tulee vähentymään kaukolämmöntuotannon muuttuessa lähitulevaisuudessa vähäpäästöiseksi. Päästövaikutusten diskonttaus vähentää sekin lämmitysenergian kulutuksen merkitystä.

Kaavan toteuttamisen ilmastopäästöjä on arvioitu pelkistetysti Sitowise Oy:n kehittämän Planect-työkalun avulla. Hiilijalanjälki on 50 vuoden aikana noin 55 000 tCO₂e (hiilidioksidiekvivalenttitonnia), mikä vastaa noin 28 kgCO₂e/k·m²/v (hiilidioksidiekvivalenttikiloa/kerrosala/vuosi). Rakennusten ja tonttien rakentamisesta aiheutuvat päästöt ovat noin 45 000 tCO₂e, josta pysäköintitalojen osuus on yli 7 000 tCO₂e. Liikenteen päästöt ovat noin 4 500 tCO₂e, ja rakennusten energiankulutuksen päästöt ovat noin 3 000 tCO₂e. Olemassa olevan rakennuksen purkamisen vaikutus sisältyy laskelmaan.

4.2.6 Vaikutukset julkiseen talouteen

Oulun kaupunki hyötyy maan arvonnoususta. Tontinluovutuksesta sovitaan kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen neuvoteltavassa toteuttamissopimuksessa. Kortteli on tarkoitus toteuttaa yksityisinä investointeina.

4.2.7 Muut vaikutukset

Korttelin rakentaminen ei vaikuttane pelastushelikopteritoimintaan. Huuhkajapuiston lentopaikan lentosektorit suuntautuvat korttelin ulkopuolelle. Lentopaikan maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2028 saakka.

5. Asemakaavan toteutus

Kaavamuutoksen toteuttamisesta sovitaan neuvoteltavassa toteuttamissopimuksessa.

Alustavasti arvioidaan, että korttelin kaksi tai kolme ensimmäistä rakennusvaihetta ovat kohtuudella toteutettavissa, ja hakijakin on sitoutunut ensimmäisten vaiheiden toteuttamiseen. Investointikustannukset ja pysäköintipaikkojen tarjonta muodostavat kynnyksen korttelin viimeisten vaiheiden valmistumiselle. Vaiheistussuunnitelman pohjalta jo kolmannen vaiheen toteuttaminen edellyttäne tilapäisen maantasopysäköintikentän purkamista. Viimeisten rakennusvaiheiden toteuttaminen edellyttää olemassa olevan rakennuksen ja maantasopysäköintikenttien purkamista sekä pysäköintitalojen rakentamista. Kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätöksen (12.6.2023) pohjalta kaupungille varattavat alueet eivät välttämättä ole toteuttamiskelpoisia. Viitessuunnitelman ja vaiheistussuunnitelman muuttamista on tarkoitus harkita ennen kaavaehdotuksen valmistelua.

Kaavamääräyksen ja alueidenkäyttölain 60 §:n mukaan korttelin tulee olla merkittävältä osin valmis viimeistään 20 vuoden kuluessa, jotta kaavan ajanmukaisuutta ei tarvitse arvioida uudelleen ennen viimeisten rakennusvaiheiden valmistumista.

Oulussa 12. päivänä helmikuuta 2026

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavam muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (21.9.2023, yhdyskuntalautakunta 10.10.2023 § 456) oli nähtävillä 24.10. – 23.11.2023. Siitä saatiin yksi lausunto.

Pohjois-Pohjanmaan museo 22.11.2023

Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Oulun Kaukovainion kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos, joka tähtää yksityiseen toimitilarakentamiseen. Alustava asemakaavan muutosalue käsittää Kaukovainion (20.) kaupunginosan korttelin 3 sekä siihen liittyvää katualuetta osoitteessa Kotkantie 3. Kortteli rajautuu lännessä valtatiehen 4 (Pohjantie) ja koillisessa valtatiehen 22 (Kainuuntie). Kortteli rajautuu etelässä Hoitajanpolkuun, joka alittaa lännessä Pohjantien ja idässä Kainuuntien. Jalankulku- ja pyöräilyväylän eteläpuolella on Koulutuskuntayhtymä OSAO:n omistamia oppilaitostontteja.

Kaavam muutoksen kohteena olevassa korttelissa on yksi tontti (n:o 2), jonka pinta-ala on 34 903 m². Tontilla on nykyään kaksi 1–2-kerroksista rakennusta sekä päällystettyjä liikennealueita. Hallirakennuksen laajuus on 10 120 k-m² (kerrosalaneliömetriä), ja oppilaitosrakennuksen laajuus on 2 215 k-m². Tontin pohjoisreunalla on vähäistä puustoa. Kaavamuuotos perustuu kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätökseen (12.6.2023 § 173) sekä yksityiseen kaavamuuotoshakemukseen (16.6.2023). Suunnitteluvarauspäätöksen mukaan kortteliin laaditaan toimitilarakentamiseen tähtäävä kaavamuuotos, ja osa korttelista varataan perustettavan yksityisen kiinteistöosakeyhtiön (Koy Office Tower) uutta korkeaa toimistorakennusta varten. Korttelin olemassa olevat rakennukset on tarkoitus purkaa.

Asemakaavan muutosalue ei sijaitse arvokkaaksi määritellyllä rakennetun kulttuuriympäristön alueella, eivätkä alueen rakennukset ole suojeltuja tai arvokkaiksi määriteltyjä. Pohjois-Pohjanmaan museo katsoo, että asemakaavan muutosalueen olemassa olevista rakennuksista ei ole välttämätöntä laatia rakennushistoria- (RHS) tai rakennuksen ominaispiirteiden selvitystä (ROS). Rakennuksiin liittyy kuitenkin niiden käytön ja elinkaaren puolesta kulttuurihistoriaa, jota olisi hyvä saada tallennettua. Purettaviksi suunnitellut rakennukset olisi toivottavaa saada dokumentoitua vähintään valokuvaamalla, mutta myös rakennusten purkuvaiheen dokumentointi vähintään valokuvoin olisi erittäin arvokasta rakennusten elinkaarihistoriaan ja purkamisen syihin liittyen.

Asemakaavan muutosalueen länsipuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristö, Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue (RKY 2009), joka pitää ottaa huomioon asemakaavan muutoksen suunnittelussa. Asemakaavan muutos ei saa heikentää Karjasillan asuinalueen arvoja. Pohjantie, Kontinkangas–Laanila, on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ja lisäksi asemakaavan muutosaluetta ympäröi myös pohjoisen, idän ja etelän suunnilta maakunnallisia ja paikallisia arvoja sisältävät rakennetun kulttuuriympäristön aluekokonaisuudet, Kontinkankaan sairaala-alue sekä Kaukovainion asuinalue. Asemakaavan muutoksen vaikutuksia myös näihin maisema- ja rakennetun kulttuuriympäristön alueisiin on otettava suunnittelussa huomioon.

Kaavoituksen vastine 12.2.2026

Pohjantien tukeutuva kaupunkirakenne on Oulun seudun laatuikäntävää, ja kaava-alueen länsireuna sisältyy Pohjantien maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Valtateiden risteuksen lähelle toteutuva toimitilakortteli muodostaa uuden kerrostuman ja maamerkin maakunnallisesti arvokkaaseen Pohjantien maisemaan.

Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Kontinkankaan sairaala-alue ja Kaukovainion moderni metsälähiö ovat maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä, joihin sisältyy maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaita kohteita. Lisäksi koko Kontinkangas on paikallisesti arvokasta aluetta.

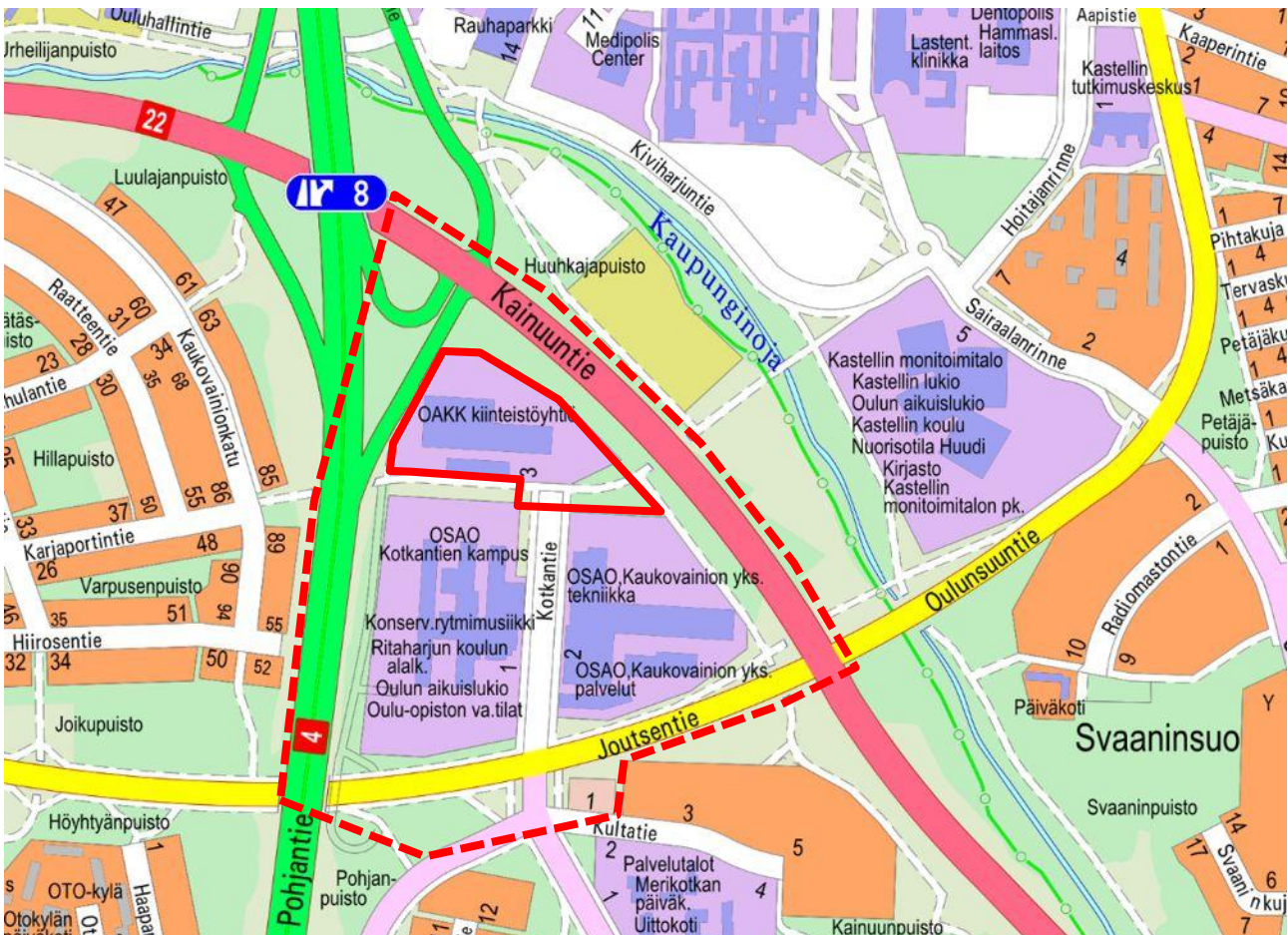
Kaavamuutoksen mukaista rakentamista on havainnollistettu valokuvaupotusten avulla. Vaikutuksia arvokkaisiin alueisiin on tarkasteltu erityisesti 12.2.2026 päivätyssä kuvaosteessa. Kuvien perusteella kaavamuutos ei vaikuta olennaisesti ympäröiviin kaupunginosaan.

Hakija dokumentoi purettavat hallirakennukset.

Kotkantie 3

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun Kaukovainion kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos, joka tähtää yksityiseen toimitilarakentamiseen.



Kuva: Alustava asemakaavan muutosalue ja sen lähiympäristö (katkoviiva). Lähiympäristön kiinteistöjen haltijoille lähetetään tieto kaavamuutoksen vireilletulosta.

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.

Ne löytyvät kaavatunnuksella **564-2566**.

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

Kaava-alue ja kaavamuutoksen tarkoitus

Etusivun kartalle on rajattu alustava asemakaavan muutosalue, joka käsittää Kaukovainion (20.) kaupunginosan korttelin 3 sekä siihen liittyvää katualuetta. Korttelin osoite on Kotkantie 3.

Kaavamuutos perustuu kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätökseen (12.6.2023 § 173) sekä yksityiseen kaavamuutoshakemukseen (16.6.2023). Suunnitteluvarauspäätöksen mukaan kortteliin laaditaan toimitilarakentamiseen tähtäävä kaavamuutos, ja osa korttelista varataan perustettavan yksityisen kiinteistöosakeyhtiön uutta korkeaa toimistorakennusta varten. Korttelin olemassa olevat rakennukset on tarkoitus purkaa. Koy Oulu Office Tower on perustettu vuonna 2024.

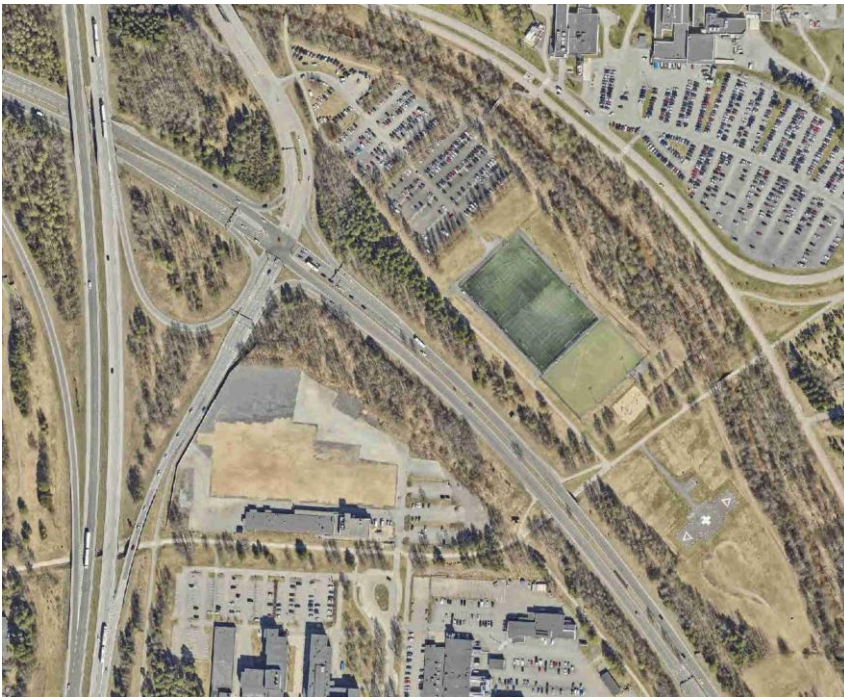
Alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

Kaavamuutoksen kohteena olevassa korttelissa on yksi tontti (3-2), jonka pinta-ala on 34 903 m². Tontti on aiemmin ollut vuonna 2017 toimintansa päättäneen Oulun Aikuiskoulutuskeskus Oy:n (OAKK) käytössä. Tontin eteläosassa on 1–2-kerroksinen ja yli 2 000 k-m²:n (kerrosalaneliömetrin) laajuinen entinen oppilaitosrakennus, joka on valmistunut pääosin vuosina 1981 ja 2016. Tontin keskiosasta on vuosina 2024–2025 purettu yli 10 000 k-m²:n laajuinen hallirakennus. Tontin reunoilla on vähäistä kasvillisuutta. Oulun kaupunki omistaa tontin ja sitä ympäröivien alueiden maapohjan. Rakennus on myyty kaavamuutoksen hakijayhtiölle.

Kortteli rajautuu lännessä valtatiehen 4 (Pohjantie) ja koillisessa valtatiehen 22 (Kainuuntiehen). Valtateillä liikkuu päivittäin kymmeniä tuhansia autoja, ja liikenteen melu ulottuu kaava-alueelle.

Kortteli rajautuu etelässä Hoitajanpolkuun, joka alittaa lännessä Pohjantien ja idässä Kainuuntien. Jalankulku- ja pyöräilyväylän eteläpuolella on Koulutuskuntayhtymä OSAO:n omistamia oppilaitostontteja.

Kainuuntien pohjoispuolella, Huuhkajapuiston itäosassa, on pelastushelikopterin lentopaikka.



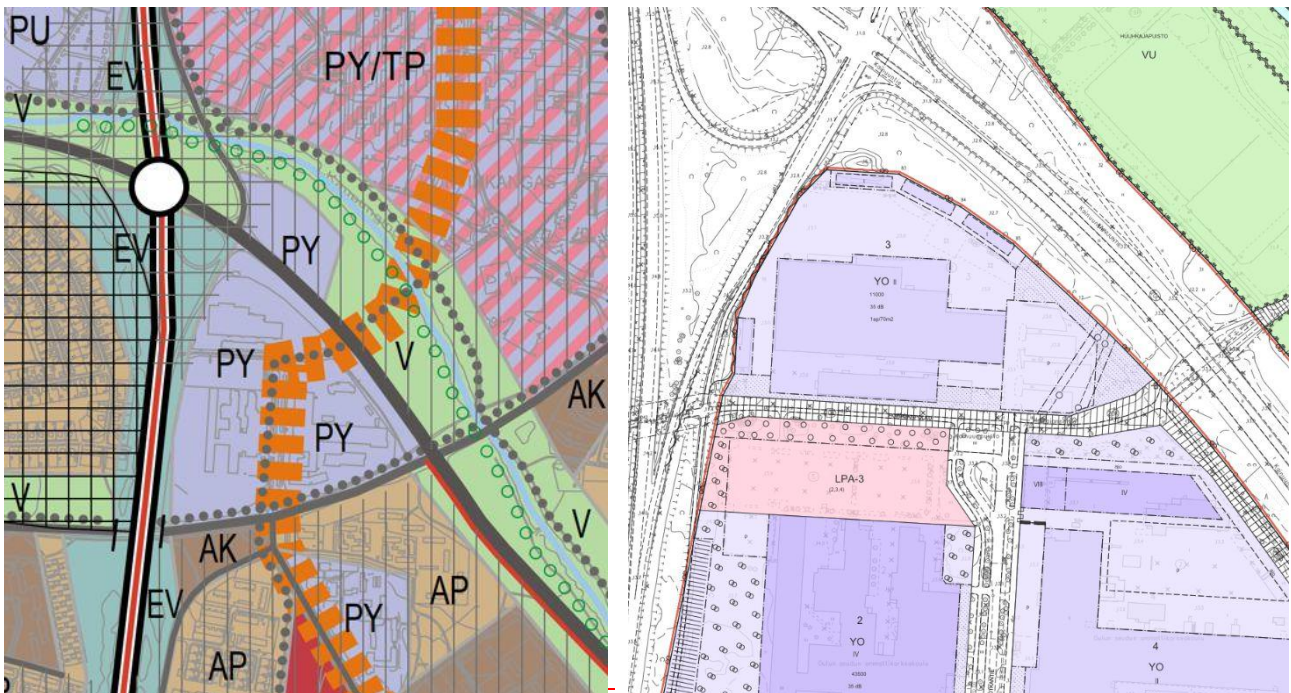
Kuva: Ilmakuva vuodelta 2025. (Ei mittakaavassa. © Oulun kaupunki.)

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. Pohjantie Kontinkankaan eteläpuolelta Laanilaan on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Tiehen tukeutuva kaupunkirakenne on Oulun seudun laatukäytävää, johon sisältyy yhdyskuntarakenteen, maankäytön, liikenteen, logistiikan, kaupunkikuvan ja maiseman kehittämistavoitteita.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu julkisten palveluiden alueeksi (PY), jota sivuavat kevyen liikenteen pääreitti ja keskustasta Kontinkankaan kautta etelään suuntautuva kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä.

Kaava-alueeseen sisältyvän korttelin kohdalla on voimassa ympäristöministeriön 16.12.1994 vahvistama asemakaavan muutos (564-1465), jossa kortteli on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Katualueiden (Hoitajanpolun ja Kotkantien kohdalla) on voimassa kaupunginvaltuuston 10.10.2011 hyväksymä asemakaavan muutos (564-2097).



Kuvat: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta ja ote ajantasa-asetus-asetuksesta. (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 kaupunkikuvaan, maisemaan, luonnonympäristöön, elinkeinoihin, palveluihin, asumiseen tai liikenteen järjestelyihin. 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:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi, Oulun Energia Oy ja muut johtojen haltijat
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun jalankulkijat ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät
- Rakennusteollisuus RT
- 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 564-2566.) 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 564-2566.

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. Suunnittelualan lähiympäristön tontinhaltijoille (isännöitsijöille) tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä noin neljän viikon ajan, jolloin siitä voi antaa mielipiteitä.

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos on nähtävillä noin neljän viikon ajan keväällä 2026. 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 kaavaluonnos on ollut nähtävillä ja toteuttamista koskeva sopimus on neuvoteltu. 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.

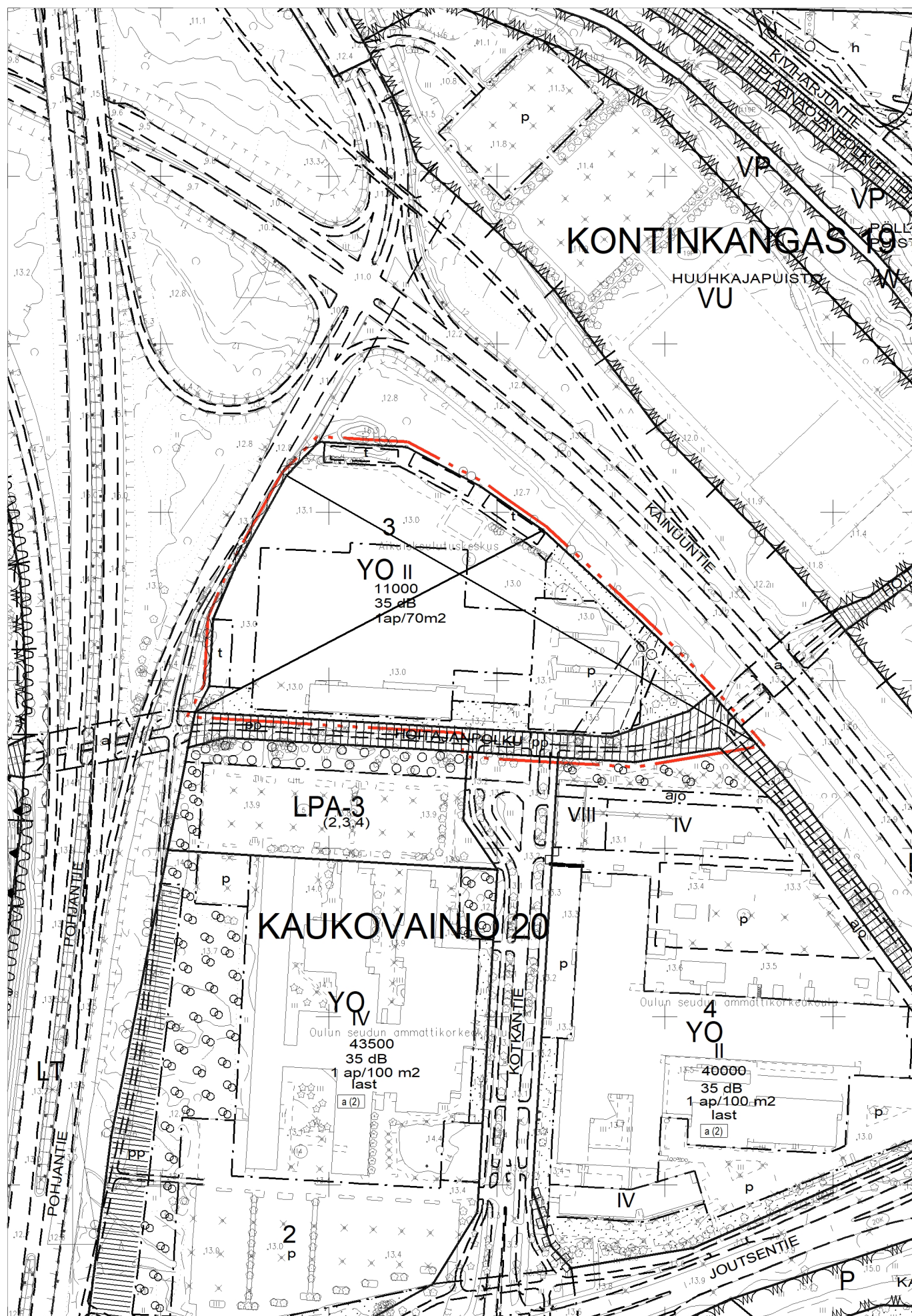
Hyväksymisvaihe

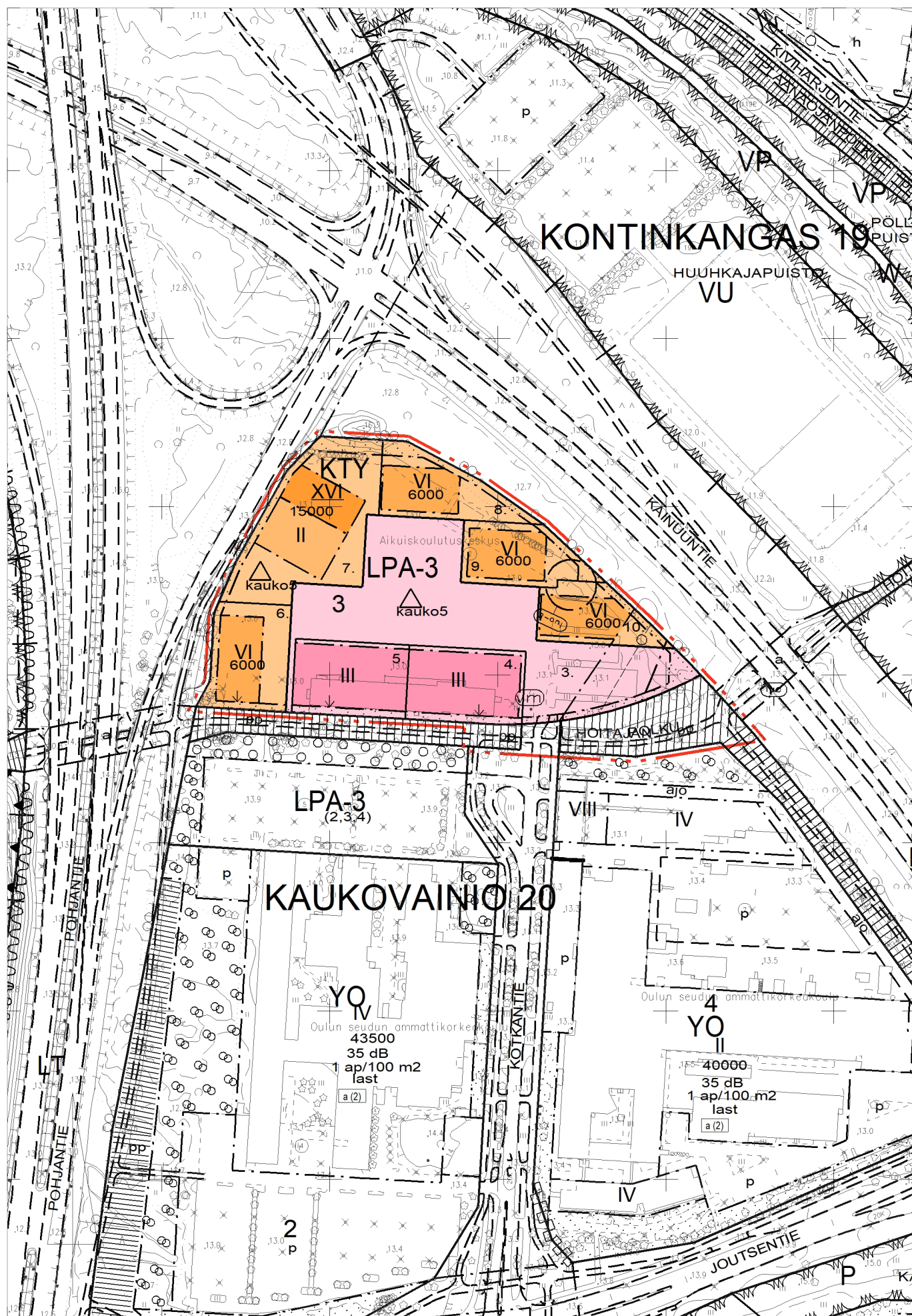
Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää yhdyskuntalautakunta tai kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (alueidenkäyttölaki 191 § ja kuntalaki 137 §). Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

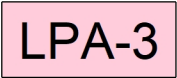
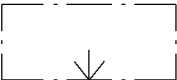
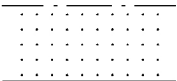
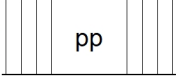
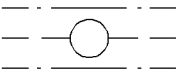
Yhteystiedot

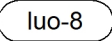
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
Kirjaamo, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)
asiakaspalvelu: p. 050 316 6850
[kirjaamo\(at\)ouka.fi](mailto:kirjaamo(at)ouka.fi), [asemakaavoitus\(at\)ouka.fi](mailto:asemakaavoitus(at)ouka.fi)

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti
p. 044 703 2428
[antti.m.maatta\(at\)ouka.fi](mailto:antti.m.maatta(at)ouka.fi)





26		Toimitilarakennusten korttelialue.
57-3		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintilaitos. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
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.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
93	3	Korttelin numero.
95	HOITAJANPOLKU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	6000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
112	XVI	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
134		Istutettava alueen osa.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

174-2		Muuntaja.
189-9		Alueella on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun kasvilajin kasvupaikka. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa kasvin esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.
200-407		kauko5-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä: TOIMINNOT Toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY) saadaan rakentaa toimistorakennuksia sekä toimistokäyttöön liittyviä tukitiloja ja vähäisiä palvelutiloja, joiden käyttö ei lisää Kotkantien liikenteen ruuhkautumista. Ympäröivän liikenteen melu voi heikentää alueen viihtyisyyttä ja rajoittaa alueen käyttöä. Alueen käytössä noudatetaan valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista (993/1992). YHTEISET JÄRJESTELYT Korttelin yhteisistä järjestelyistä tulee sopia. Rakentamisen pohjaksi tarvitaan korttelisuunnitelma, jossa esitetään kaikki tarvittavat rasitteet ja yhteisjärjestelyt, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, ajoyhteydet, pelastusreitit, huoltoyhteydet, näkemät, pysäköintijärjestelyt, hulevesien ja lumien hallintajärjestelyt, istutettavat alueet sekä korttelin liittyminen ympäristöönsä. KAUPUNKIKUVA Rakennukset suunnitellaan arkkitehtuuriltaan korkeatasoisiksi. Korttelin luoteisosaan rakennetaan näkyvä, arkkitehtuuriltaan poikkeuksellisen korkealaatuinen maamerkkirakennus. Rakennusten lähiympäristö suunnitellaan edustavaksi ja viihtyisäksi. RAKENNUSOIKEUS JA RAKENNUSALA Kaavassa osoitettujen rakennusoikeuksien ja rakennusalojen rajoittamatta saadaan rakentaa sellaisia maanalaisia tiloja sekä yksikerroksisia talousrakennuksia ja katoksia, jotka eivät vaikeuta naapuritontin käyttöä tai olemassa olevan kasvillisuuden säilyttämistä. Kaavassa osoitetulle johtoalueelle ei saa sijoittaa rakennuksia tai katoksia, eikä johtoalueen lähelle saa sijoittaa rakenteita, joihin johto voi vaikuttaa. Tarvittaessa toimenpiteistä pyydetään johdonhaltijan lausunto. LIIKENTEEN JA PYSÄKÖINNIN JÄRJESTELYT Alueen käytössä pyritään tukeutumaan kestäviin liikennemuotoihin. Henkilöautoliikenteen kasvaessa Kotkantien ja Joutsentien risteyksen välityskyky voi ylittyä ja autoliikenne voi ruuhkautua. Liikenteen ruuhkautumista voidaan vähentää tukeutumalla kestäviin liikennemuotoihin, rajoittamalla pysäköintiä sekä porrastamalla työmatkaliikennettä siten, että liikenteen ruuhkahuiput tasoittuvat. Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti, ja pyöräpaikat sijoitetaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä. Vähintään kolmasosa pyöräpaikoista katetaan. Rakennusten sisäänkäynneiltä ja pyöräpysäköintipaikoilta järjestetään sujuvat, selkeät, viihtyisät ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet ympäristöön. Rakennukset pihoineen ja ympäristöineen rakennetaan vähintään esteettömyyden perustason mukaisiksi. Toimitilarakennusten käyttöä varten toteutetaan vähintään 1 autopaikka jokaista 100 kerrosalaneliömetriä kohti ja vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 50 kerrosalaneliömetriä kohti. Edellisten lisäksi toteutetaan vähintään 2 esteetöntä autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi esteetön autopaikka jokaista alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Toimitilarakennuksiin toteutetaan aina työmatkapyöräilyä tukevat tilat. Talous- ja huoltotiloihin ei kohdistu pysäköintivelvoitteita. PIHA- JA VIHERSUUNNITTELU Rakennusluvan yhteydessä esitetään viherkerroinlaskelma sekä viheralan asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma. Vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun vähimmäiskertoimien vaatimukset.

Olemassa olevaa kasvillisuutta ja kasvualustaa vaalitaan, ja arvokas kasvillisuus säilytetään. Uutta kasvillisuutta istutetaan runsaasti erityisesti korttelin reunoille sekä liikenne- ja pysäköintialueille. Pihojen käytettävyys ja viihtyisyys sekä istutusten kasvuedellytykset ja istutusalojen riittävyys varmistetaan. Toiminnot sijoitetaan selkeästi. Rakennukset ja rakenteet sijoitetaan riittävän etäälle säilytettävistä puista. Käytettävien piha- ja viherkentämisen materiaalien tulee olla yhteensopivia rakennusten ja ympäröivien alueiden pintamateriaalien kanssa. Talousrakennuksiin ja katoksiin rakennetaan yleensä kasvikatot. Hoitajapolkua vasten oleviin pysäköintirakennusten katujulkisivuihin toteutetaan kasviseinä.

HULEVESIEN HALLINTA

Rakennusluvan yhteydessä esitetään hulevesien käsittelysuunnitelma ja lumitilalaskelma. Lumitiloja varataan riittävästi.

Korttelialueen maanpinta muotoillaan siten, että korttelialueelta ja sitä ympäröiviltä alueilta tulevat hulevedet johtuvat tulvatilanteessa esteettömästi painanteiden, kourujen tai putkien kautta yleisille alueille eikä tulviva hulevesi tai vesien poisjohtaminen aiheuta haittaa ympäristölle. Harvinaisen rankan sateen aikana tapahtuva hulevesiverkoston tulviminen tulee ottaa huomioon pinnantasauksen suunnittelussa.

Kortteliin suositellaan toteuttavaksi mahdollisimman laajoja pintoja, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä tai kasvikatot. Suoraan hulevesiverkoston johdettavia hulevesiä viivytetään. Hulevesien viivytystilavuutta tarvitaan vähintään yksi kuutiometri jokaista vettä läpäisemätöntä 100 pinta-alaneliometriä kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä tasaisesti 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevedet puhdistetaan.

SÄHKÖNJAKELU

Alueelle toteutetaan vähintään yksi muuntamo, joka sijoitetaan ja toteutetaan sähkönjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

ASEMAKAAVAN AJANMUKAISUUS

Kaavan ajanmukaisuutta ei tarvitse arvioida ennen kuin kaava on ollut voimassa 20 vuotta. Ennen määräajan umpeutumista voidaan rakentamislupa myöntää alueidenkäyttölain 60 §:n estämättä.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

3.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.