



## Kiilakivenkuja 2

### Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun Hiironen kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos, joka tähtää uuden päivittäistavaramyymälän ja polttoaineiden jakeluaseman toteuttamiseen.



**Kuva:** Muutosalueen likimääräinen sijainti opaskartalla.

Suunnittelun alkuvaiheessa on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kerrotaan kaavahankkeesta, vaikutusten arvioinnista sekä vuorovaikutusmenettelyistä.

**Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa suunnitelmasta kiinteistöjen haltijoille ja käyttäjille.**

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

Kaava-aineistot ovat nähtävillä Oulun kaupungin verkkosivulla:

<https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet>.

Ne löytyvät kaavatunnuksella 564-2644.

Kuulutukset julkaistaan kaupungin verkkosivulla: [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).



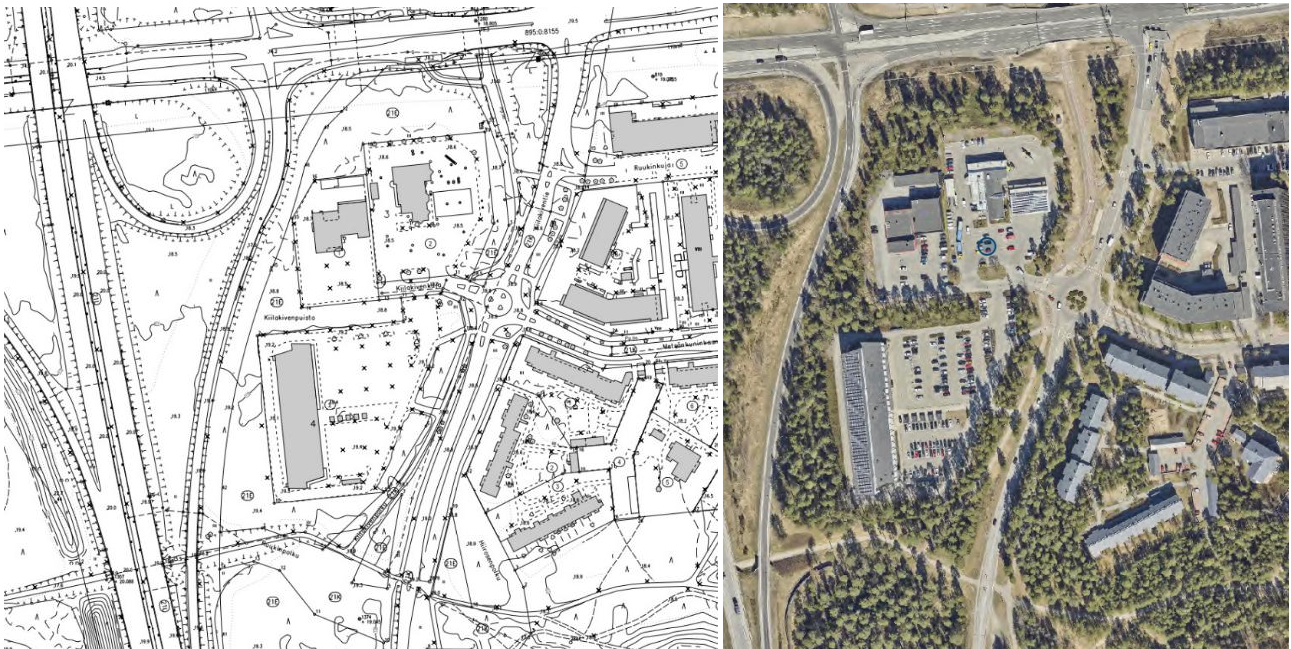
## Kaava-alue ja kaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavan muutoksen kohteena on Hiiosen kaupunginosan korttelin 3 tontti 2 sekä tonttiin liittyviä yleisiä alueita. Tontin osoite on Kiilakivenkuja 2.

Kaavamuutos perustuu yksityiseen hakemukseen. Tontin vuokraoikeuden haltija, PJS Kiinteistöt Oy, on hakenut (24.2.2026) asemakaavan muutosta toteuttaakseen paikalle päivittäistavarakaupan, jonka laajuus on noin 2 000 k-m<sup>2</sup> (kerrosalaneliometriä), sekä polttoaineiden jakeluaseman. Tontilla oleva rakennus ja siihen liittyvät rakenteet on tarkoitus purkaa. Asemakaava pyritään muuttamaan vastaamaan suunniteltua myymälätoimintaa.

## Alueen ja lähiympäristön nykytilanne

Kaavamuutosalue sijaitsee Kiilakiventien varressa, Pohjantien (valtatie 4) rampin ja Poikkimaantien (yhdystie 8155) risteuksen kaakkoispuolella. Kaavamuutoksen kohteena olevalla tontilla on vuonna 1989 rakennettu huoltoasema mittarikenttineen ja liikennealueineen. Tontin pinta-ala on 7 810 m<sup>2</sup>, ja huoltoasemarakennuksen laajuus on reilu 800 k-m<sup>2</sup>. Tontin eteläpuolella oleva Kiilakivenkuja liittyy idässä kiertoliittymän kautta Kiilakiventiehen. Kiilakivenkujan naapuritonteilla ovat vuonna 2012 valmistunut katsastusasema ja vuonna 2017 valmistunut yksityinen sairaala. Kiilakiventien itäpuolella ovat muun muassa vuonna 2005 valmistunut Lidl-päivittäistavarakauppa, vuonna 1981 valmistunut Kiila Business Park -toimistorakennus, joka toimi aikoinaan Rautaruukki Oy:n pääkonttorina, sekä 2000-luvulla rakennettu Hiiosen laaja kerrostalovaltainen asuinalue. Erityisviheralueet, lähivirkistysalueet ja kaupunkimetsiköt reunustavat alueita.



**Kuvat:** Vasemmalla ote kantakartasta ja oikealla ote ortoilmakuvasta (2025). Otteet eivät ole mittakaavassa.

Hiiosen kaupunginosan läpi kulkeva Pohjantien suuntainen Kiilakiventie liittyy pohjoisessa valo-ohjatun liittymän kautta Poikkimaantiehen ja etelässä Kaakkurin Palokankaantiehen. Kiilakiventien ja Kiilakivenkujan tonttien välissä on Kiilakivenpolku, joka johtaa pohjoisessa Poikkimaantien ali Kaukovainiolle ja etelässä Pohjantien alittavalle Ruukinpolulle. Poikkimaantien varressa on 110 kV:n voimajohto.



Korttelin 3 ja yleisten alueiden maapohjan omistaa Oulun kaupunki. Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti on vuokrattu hakijalle vuoden 2037 loppuun saakka. Lähialueen muiden kortteleiden maapohja on yksityisessä omistuksessa.

## Aluetta koskevat kaavat ja 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. Pohjantiehen 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) kaavamuutosalue on osoitettu palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan alueeksi (P-1), jolle saa sijoittaa pienimuotoisen muuhun palveluntarjontaan liittyvän päivittäistavarakaupan myymälän. Kiilakiventietä pitkin kulkee tavoitteellinen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä.

Korttelin 3 tontin 2 kohdalla on voimassa sisäasiainministeriön 26.3.1981 vahvistama asemakaava (654-925), jossa tontti on osoitettu huoltorakennusten korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 2 000 k-m<sup>2</sup>. Kiilakiventien ja Kiilakivenpolun kohdalla sekä Kiilakiventien varren erityisviheralueella on voimassa kaupunginvaltuuston 29.6.1998 hyväksymä asemakaava (564-1602), joka käsittää Hiironen asutuksen pohjoisosan. Korttelin 3 tontilla 1 ja korttelin 4 tontilla 2 sekä näihin liittyvillä erityisviheralueilla on voimassa kaupunginvaltuuston 15.12.2014 hyväksymä asemakaava (564-2154). Pohjantien ja Poikkimaantien liittymäalueen kohdalla sekä Poikkimaantien varren erityisviheralueella on voimassa kaupunginvaltuuston 26.1.2015 hyväksymä asemakaava (564-2146).



**Kuvat:** Vasemmalla ote yleiskaavasta ja oikealla ote asemakaavayhdistelmästä. Otteet eivät ole mittakaavassa.



## Suunnittelun organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen valmistelee Oulun kaupunki. Hakija hankkii asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, ja kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua. Hakijan kumppanina toimii Osuuskauppa Arina.

Hankittavia selvityksiä voivat olla esimerkiksi liikenneselvitys, luonto- ja maisemaselvitys, hulevesiselvitys sekä meluselvitys. Asemakaavan pohjaksi tarvitaan myös viitesuunnitelma, joka esittää kaavamutoksen kohteena olevan alueen suunnitellun käytön ja liittymisen ympäristöönsä. Viitesuunnitelmaan sisältyy yleensä myös havainnollistavia piirroksia tai valokuvauspotuksia.

Kaavaluonnos laaditaan hakijan hankkimien asiakirjojen pohjalta. Kaava-alueen toteuttamista koskeva sopimus neuvotellaan kaavaluonnoksen oltua nähtävillä.

## Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Kaavamutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavamutoksen mukainen toteuttaminen voi aiheuttaa kaava-alueella ja sen ympäristössä. Suunnittelutyön aikana voidaan arvioida vaikutuksia muun muassa:

- maankäyttöön, kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan
- yritystoimintaan, elinkeinoin, kaupallisiin palveluihin sekä palveluverkkoon
- liikenteeseen (esimerkiksi liittymien liikennemääriin, Kiilakiventien liittymäjärjestelyihin, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toimivuuteen ja turvallisuuteen, joukkoliikenteen saavutettavuuteen, pysäköintijärjestelyihin, raskaan liikenteen vaikutuksiin sekä kulkumuotojakaumaan ja kestävien liikennemuotojen edistämiseen)
- maisemaan, luonnonympäristöön, viherrakenteeseen ja viheralueisiin
- hulevesien hallintaan ja kuormitukseen
- asukkaisiin (erityisesti lapsiin) ja lähiympäristöön (elinoloihin, elinympäristöön, arjen sujuvuuteen, asumisviihtyvyyteen, turvallisuuteen sekä sosiaaliseen ympäristöön ja identiteettiin)
- talouteen, kestäväyyteen, energiatehokkuuteen ja kasvihuonekaasupäästöihin.

Vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa.

## 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. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Osallisia ovat muun muassa:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi, Oulun Energia Oy ja muut johtojen haltijat
- Oulun kaupungin yhteisötoiminta



- Lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä (Kaukovainio)
- 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

Oulun kaupungin sähköinen ilmoitustaulu on osoitteessa [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset). 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 564-2644.) 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 nähtävilläolonaikana postiosoitteeseen: **Kirjaamo, PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi**. Palautteessa pyydetään mainitsemaan kaavatunnus 564-2644.

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

## Suunnittelun eteneminen ja tavoiteaikataulu

### Käynnistysvaihe (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)

Kaavaluonnos on nähtävillä vähintään neljän viikon ajan, arviolta alkuvuodesta 2027. Kaavatyötä koskeva tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestetään kaavaluonnoksen nähtävilläolonaikana. 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)

Kaavaehdotus laaditaan, kun kaavaluonnos on ollut nähtävillä ja toteuttamista koskeva sopimus on neuvoteltu. Ehdotus asetetaan nähtävillä vähintään 30 päivän ajaksi, arviolta kesällä 2027.



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

### **Hyväksymisvaihe**

Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää 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.

### **Lisätietoja**

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