

## Asemakaavan selostus

18.6.2026 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.....                                                   | 13 |
| 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset ..... | 13 |
| 3.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt.....                                 | 13 |
| 3.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....                                                      | 14 |
| 3.4 Asemakaavan tavoitteet.....                                                            | 15 |
| 3.5 Kaavamuutoksen tueksi esitetyt suunnitelmat ja selvitykset .....                       | 17 |
| 3.6 Kaavaluonnos.....                                                                      | 24 |
| 4. Asemakaavan kuvaus .....                                                                | 25 |
| 4.1 Kaavakartta määräyksineen .....                                                        | 25 |
| 4.2 Kaavan vaikutukset.....                                                                | 26 |
| 5. Asemakaavan toteutus .....                                                              | 31 |

**Kansikuva:** Uudisrakentamista havainnollistava perspektiivinen näkymä. Kaavamuutoksen kohteena oleva kortteli kuvataan tässä yläviistosta, koillisesta. (Koy Oulu Office Tower, Uuleo Arkkitehdit Oy 15.5.2026.)

# 1. Perus ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

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

---

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

---

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

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

## 1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan uuden toimitilakeskittymän rakentaminen valtateiden solmukohtaan, Pohjantien ja Kainuuntien risteyksen lähelle. Kaavamuutos perustuu kaupungin hallituksen suunnitteluvarauspäätökseen (12.6.2023) ja yksityiseen hakemukseen (16.6.2023).

## 1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

- Asemakaavan seurantalomake 18.6.2026
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet
- Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet
- ~~— Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet~~
- Asemakaavakartta sekä siihen liittyvät merkinnät selityksineen 18.6.2026
- Tonttijako 18.6.2026

## 1.5 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä

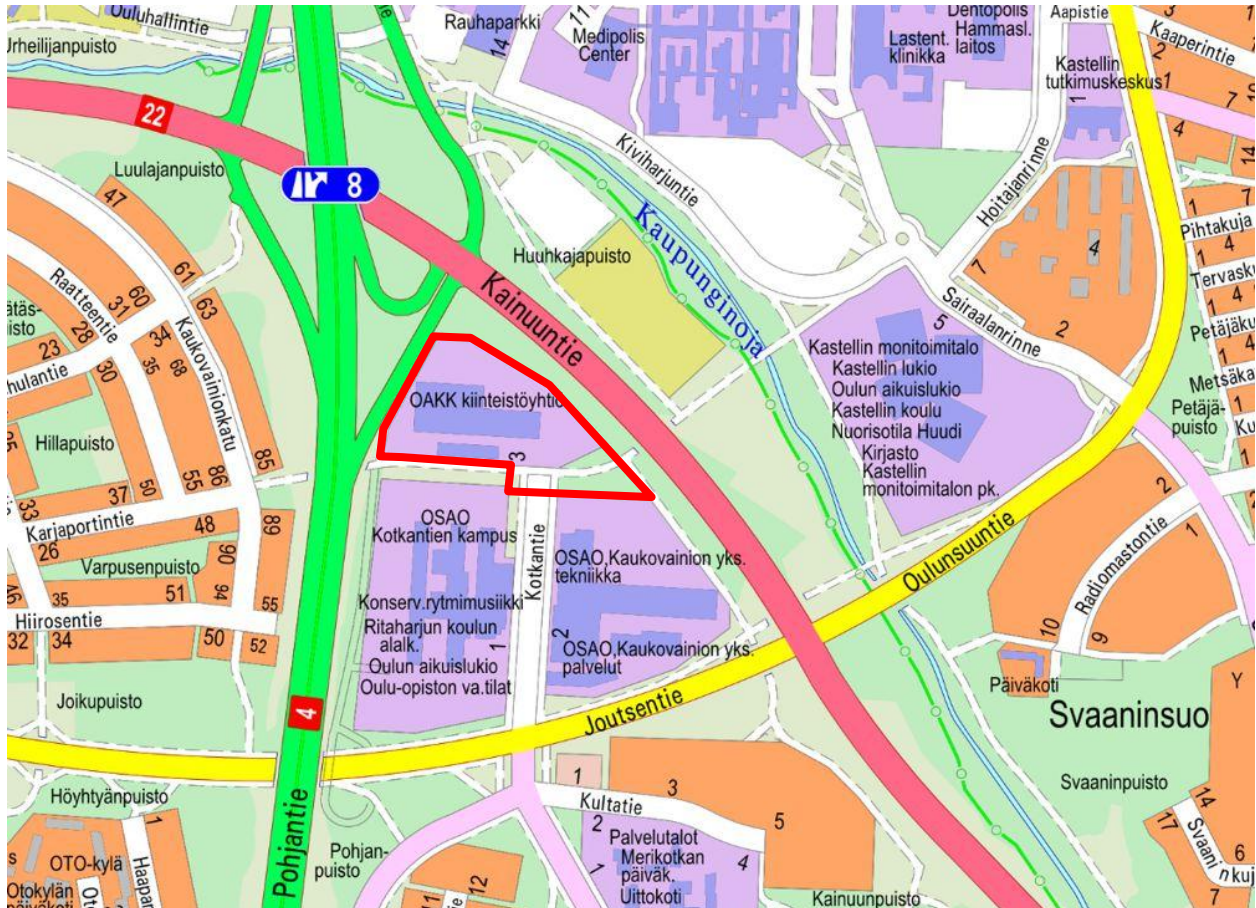
- Pohjois-Pohjanmaan maankuntakaava (maakuntavaltuusto 11.6.2018)
- Uuden Oulun yleiskaava (kaupunginvaltuusto 18.4.2016 § 25)
- Oulun kaupungin asemakaavat 564-1467 (YM 16.12.1994), 564-2097 (kv 10.10.2011)
- Oulun kaupungin rakennusjärjestys (kaupunginvaltuusto 10.10.2016 § 85)
- Valtioneuvoston päätös RKY 2009 (22.12.2009)

- Museoviraston esitys valtakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi (12.3.2009)
- Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla: Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2013–2015 (Pohjois-Pohjanmaan liitto)
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015. (Pohjois-Pohjanmaan liitto)
- Arvokkaita alueita Oulussa 2015. (Oulun kaupunki.)
- 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)
- Oulun kaupunkistrategia 2035 (kaupunginvaltuusto 30.3.2026 § 13)
- 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)
- Oulun meluselvitys (Oulun kaupunki, Väylävirasto, WSP Finland Oy 2022)
- 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)
- 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)
- Pysäköinnin vaiheistussuunnitelma (Koy Oulu Office Tower, Uuleo Arkkitehdit Oy 23.1.2026)
- Viherkerroinlaskelmat (Uuleo Arkkitehdit Oy 27.1.2026, 5.5.2026)
- Sulfaattimaaselvitys (Koy Oulu Office Tower, Geobotnia Oy 15.5.2026)
- Hulevesiselvitykset (Koy Oulu Office Tower, A-Insinöörit Oy 11.2.2026, 19.5.2026)
- Liikenneselvitykset (Koy Oulu Office Tower, A-Insinöörit Oy 11.2.2026, 24.6.2026)
- Viitesuunnitelmat vaiheistuksineen ja havainnekuvineen (Koy Oulu Office Tower, Uuleo Arkkitehdit Oy 29.12.2025, 9.2.2026, 12.2.2026, 15.5.2026, 22.5.2026)

## 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 3,7869 ha.



**Kuva:** Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla.

### 2.2 Kaava-alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

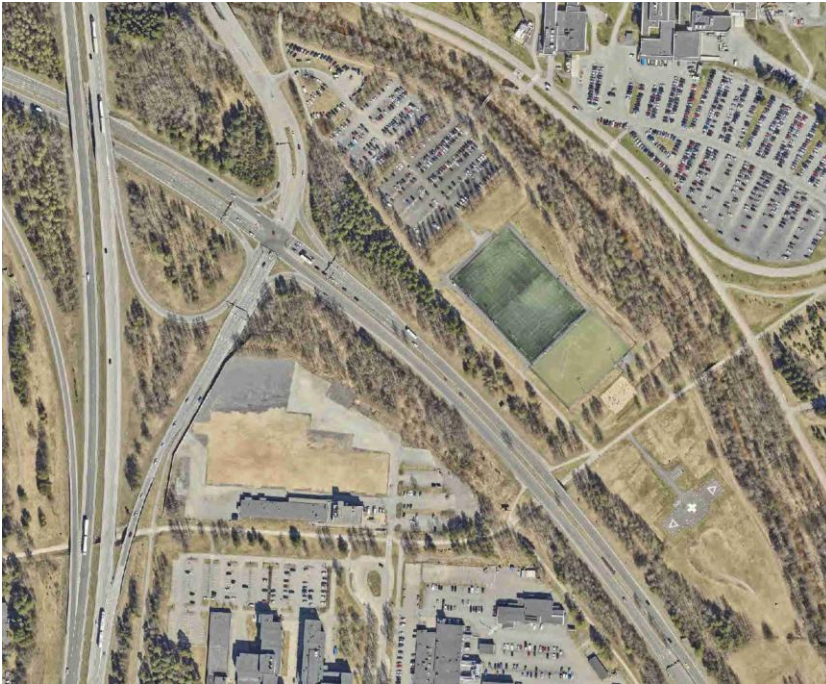
Kaavamuutoksen kohteena olevassa korttelissa on yksi tontti (3-2), jonka pinta-ala on 34 903 m<sup>2</sup>. Tontti on aiemmin ollut vuonna 2017 toimintansa päättäneen Oulun Aikuiskoulutuskeskus Oy:n (OAKK) käytössä. Tontin eteläosassa on 1–2-kerroksinen ja yli 2 000 k-m<sup>2</sup>:n (kerrosalaneliömetrin)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

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

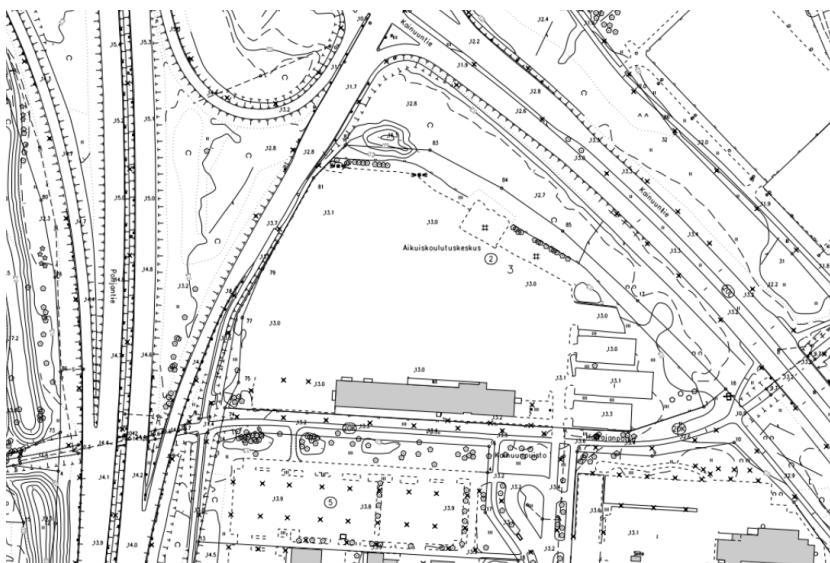
Kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva Joutsentien, Merikotkantien, Kotkantien ja Maakotkantien risteysalue on merkittävä solmukohta Kotkantielle ja Kaukovainion asuinalueelle saavuttaessa. Joutsentie liittyy idässä Kainuuntiehen.

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

Kainuuntien koillispuolella, 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

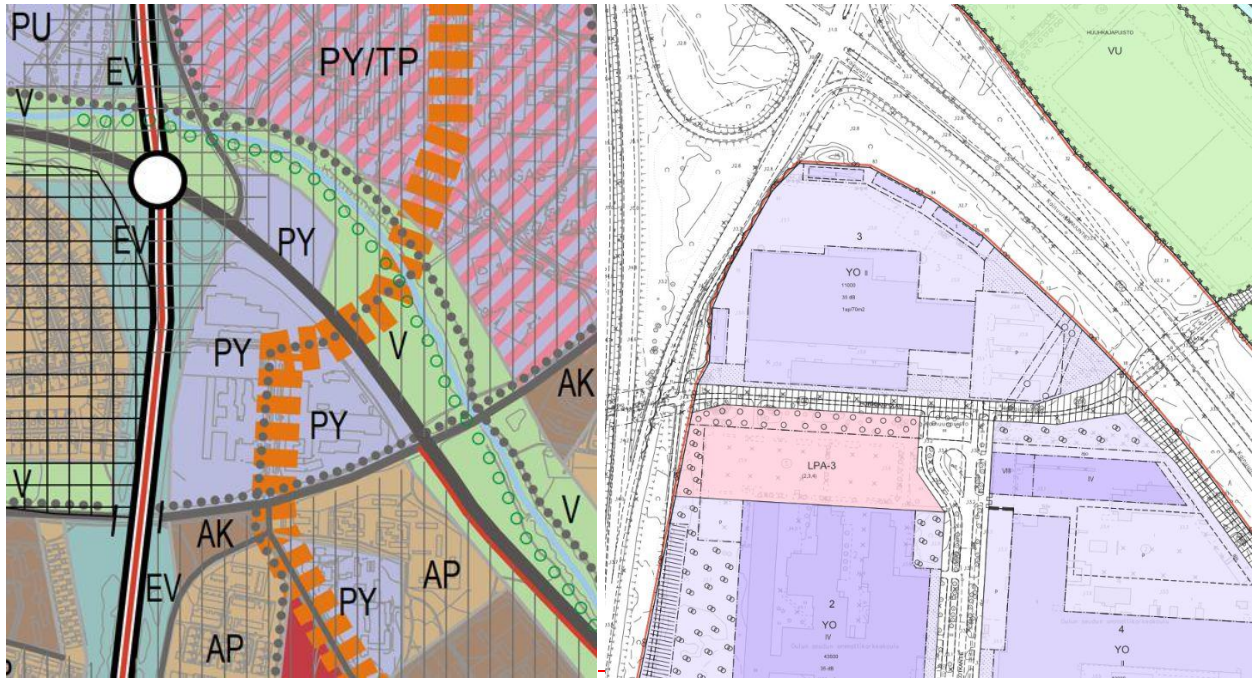
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumisesta; tehokasta liikennejärjestelmää; terveellistä ja turvallista elinympäristöä; elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä; luonnonvarojen 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. Pohjantien tukeutuva kaupunkirakenne on Oulun seudun laatuikästä, johon sisältyy yhdyskuntarakenteen, maankäytön, liikenteen, logistiikan, kaupunkikuvan ja maiseman kehittämistavoitteita. Pohjantien varsi Kontinkankaan eteläpuolelta Laanilaan on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Tietä ympäröivät muun muassa 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-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. Asemakaava-aluetta sivuavat kevyen liikenteen pääreitit (Hoitajanpolku), keskustasta Kontinkankaan kautta etelään suuntautuva kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä sekä valtatie eritasoliittymineen. Yleiskaavan tarkistaminen on vireillä.

Kaava-alueeseen sisältyvän korttelin kohdalla sekä osassa Kainuuntietä on voimassa ympäristöministeriön 16.12.1994 vahvistama asemakaavan muutos (564-1465), joka on laadittu valtatie 4 parantamiseksi ja jossa kortteli on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Katualueiden (Hoitajanpolun ja Kotkantien kohdalla) on voimassa kaupunginvaltuuston 10.10.2011 hyväksymä asemakaavan muutos (564-2097). Pohjantien alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 26.1.2015 hyväksymä asemakaavan muutos (564-2146).



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

### 2.3.3 Oulun kaupunkistrategia

Oulun kaupunkistrategian 2035 mukaan Oulu on yritysystävällinen ja kasvuhakuinen. Kaavoituksen avulla varaudutaan kysyntälähtöiseen yritystonttituotantoon. Lisäksi tavoitellaan hiilineutraaliutta, tiivistyvää kaupunkirakennetta ja sujuvaa liikkumista kaikilla kulkutavoilla.

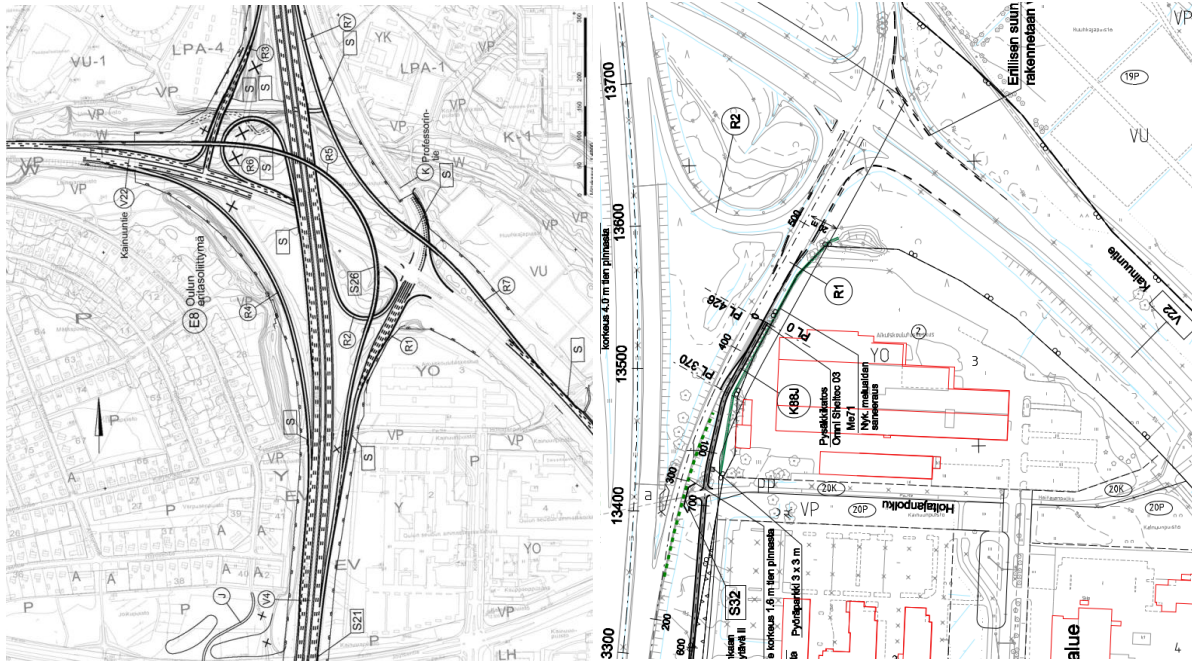
### 2.3.4 OSAO Kampus 2030 -hankesuunnitelma

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-m<sup>2</sup>) on tarkoitus rahoittaa myymällä käytöstä poistuvat kiinteistöt Kaukovainiolla ja Kontinkankaalla.

### 2.3.5 Liikennettä ja väyliä koskevat suunnitelmat

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

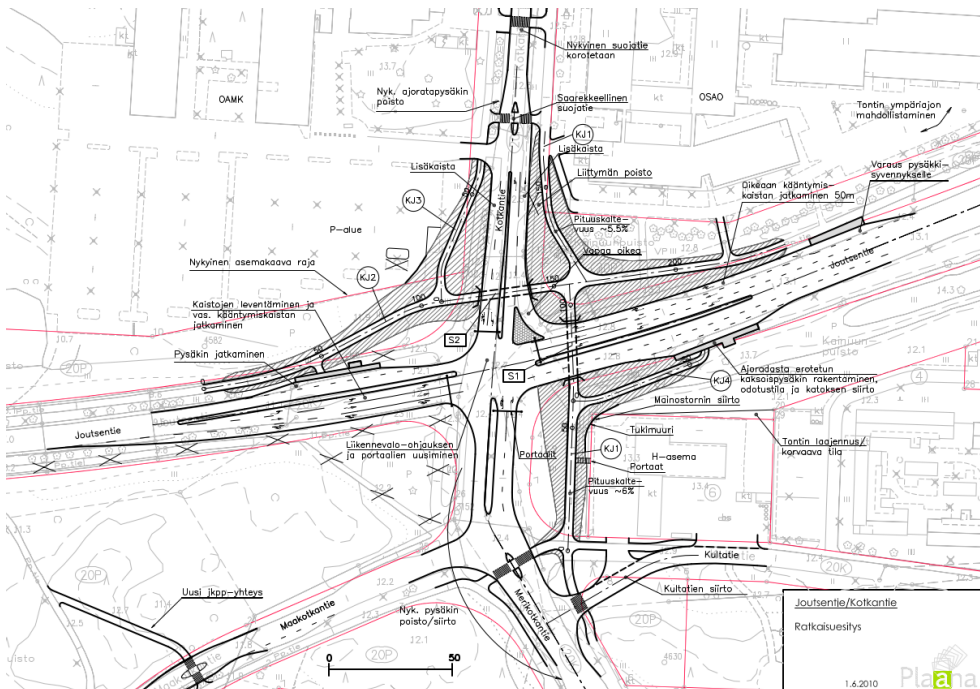
Pohjantien nykytilanne pysäkkeineen ja melusuojuuksineen perustuu tiesuunnitelmaan. (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 2012.) Kaavamuutoksen kohteena olevan korttelin länsireunassa on meluseinä.



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

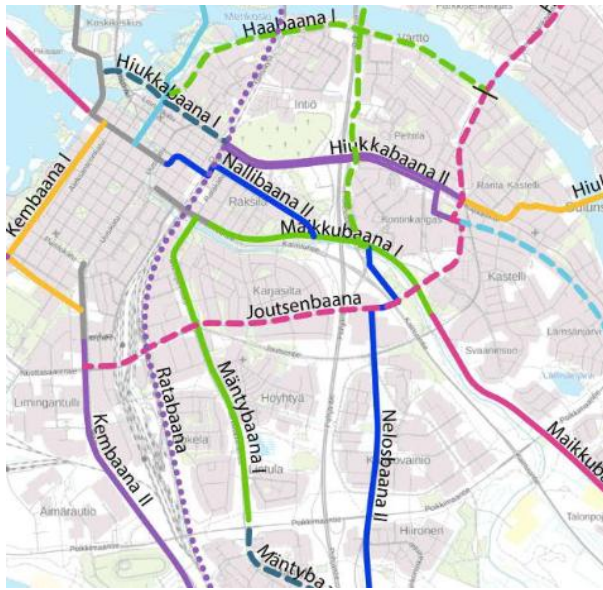
**Kuva oikealla:** Ote valtatie eritasoliittymän tiesuunnitelmasta. (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 2012.)

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.)

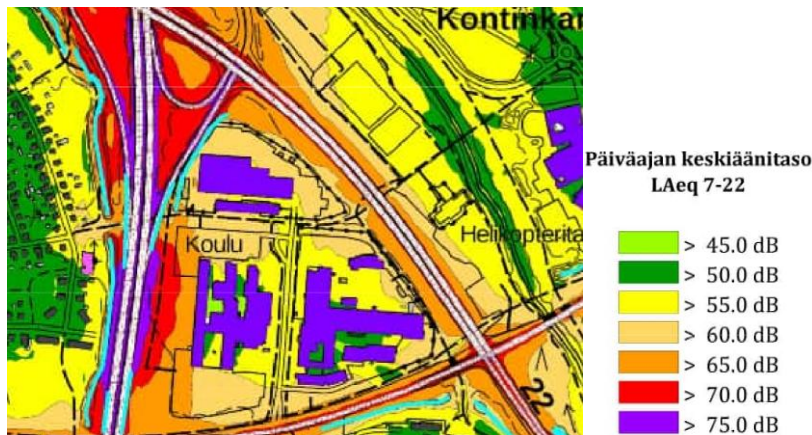
Pyöräilyliikenteen laatuolosuhteiden parantamiseksi Ouluun on suunniteltu toteutettavan useita pyöräilylaatuolosuhteiden parantamiseksi eli niin kutsuttuja baanoja, jotka on esitetty Oulun pyöräilybaanaverkkosuunnitelmassa 2030 (yhdyshenkilöaluetaloutta 10.12.2019). Laatuolosuhteiden parantavat sijoittuvat kaava-alueelle.



**Kuva:** Ote baanaverkkosuunnitelmasta 2030.

### 2.3.6 Meluselvitys

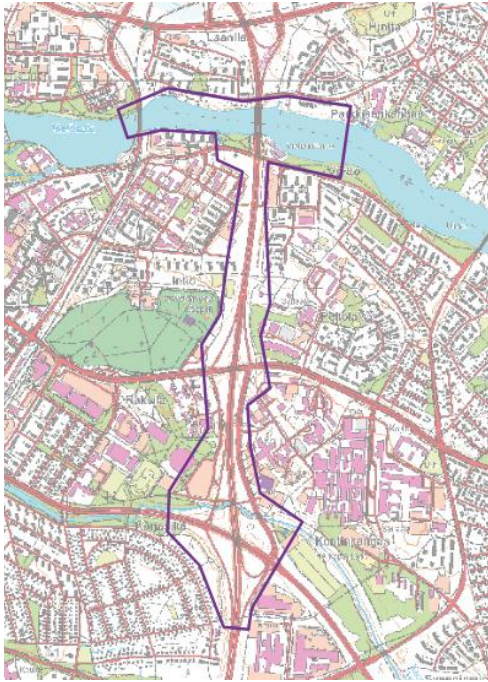
Pohjantien ja Kainuuntien liikenne aiheuttaa selvästi häiritsevää melua. Oulun kaupungin kansallisen meluselvityksen perusteella päiväajan keskiäänitaso ylittää 60 dB lähes koko kaava-alueella.



**Kuva:** Päiväajan keskiäänitaso. Ote Oulun (kaupungin kansallisesta) meluselvityksestä. (Oulun kaupunki, Väylävirasto, WSP Finland Oy 2022.)

### 2.3.7 Kulttuuriympäristöä koskevat tiedot

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-alueita. 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. (Valtioneuvoston päätös RKY 2009. Museoviraston esitys valtakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi 12.3.2009.)

Kontinkankaan sairaala-alue ja Kaukovainion moderni metsälähiö ovat maakuntakaavassa osoitettuja maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä, joihin sisältyy maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaita kohteita. (Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015. Pohjois-Pohjanmaan liitto.) Lisäksi koko Kontinkangas on paikallisesti arvokasta aluetta. (Arvokkaita alueita Oulussa 2015. Oulun kaupunki.)

#### 2.3.8 Muinaisjäännoiksiä koskevat tiedot

Muinaisjäännosrekisterin mukaan kaava-alueella ei ole muinaisjäännoiksiä. (Tiedot on katsottu 8.5.2026.)

#### 2.3.9 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 muun muassa Oulun yleiskaavan kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteeseen, Oulun keskustavisioon 2040, kaupungin tulevaisuuden liikkumistarpeisiin sekä globaaleihin ympäristötavoitteisiin.

#### 2.3.10 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.

### 2.3.11 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016. Rakennusjärjestyksen tarkistaminen on vireillä.

### 2.3.12 Kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

### 2.3.13 Pohjakartta

Pohjakartta on alueidenkäyttölain 54a §:n mukainen ja vastaa olosuhteita 19.5.2026.

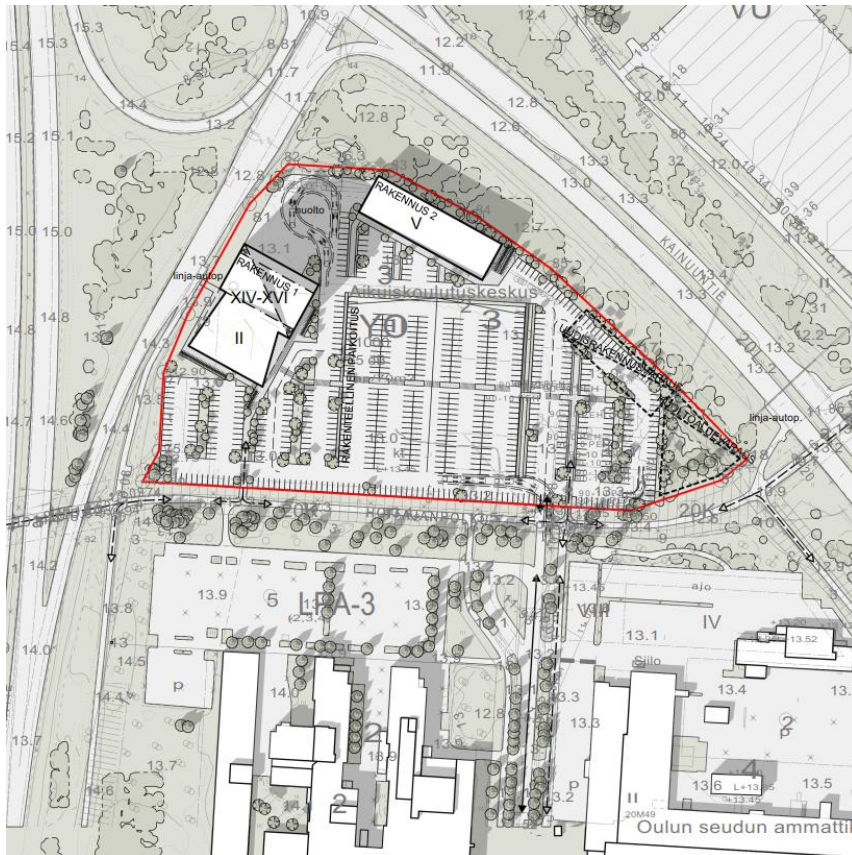
### 3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

#### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus myönsi 12.6.2023 § 173 ns. suunnitteluvarauksen yksityishenkilön edustamalle perustettavalle kiinteistöosakeyhtiölle. (Suunnitteluvaraus on kaupungin tarjoama menettely maa-alueen varaamiseksi yksityiselle toimijalle ennen kaavoitusta. Varauspäätös 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. Varauspäätöksen 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 suunnitteluvaraushakemuksesta. (Hakija: perustettava kiinteistöosakeyhtiö; 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 toteuttamisesta on neuvoteltu sopimus. 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
- Lapin 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, Oulun aluetoimisto
- Naapurikiinteistöjen haltijat ja käyttäjät

#### 3.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamutoksen 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.

Valmisteluaineisto (yhdyskuntalautakunta 24.2.2026 § 68) oli nähtävillä 6.3. – 7.4.2026. Valmisteluaineisto käsitti kaavaluonnoksen (12.2.2026), kaava-alueen ympäristöä koskevan liikenneselvityksen (2024), luonto- ja maisemaselvityksen (18.9.2024), viitesuunnitelman ja vaiheistussuunnitelman (29.12.2025), pysäköinnin vaiheistussuunnitelman (23.1.2026), hulevesiselvityksen (11.2.2026), liikenne- ja pysäköintiselvityksen (11.2.2026) sekä havainnekuvat (9.2.2026 ja 12.2.2026). Valmisteluaineistosta saatiin 6 kirjallista lausuntoa tai mielipidettä. Lausunnot, mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteinä.

~~Kaavaehdotus (\_\_\_..202\_\_\_, yhd.ltk \_\_\_..202\_\_\_ § \_\_\_) sekä siihen liittyvä täydennetty valmisteluaineisto olivat nähtävillä \_\_\_..\_\_\_..20\_\_\_. Uusi valmisteluaineisto käsitti viitesuunnitelman (15.5.2026,~~

22.5.2026), sulfaattimaaselvityksen 15.5.2026, hulevesiselvityksen (19.5.2026) sekä liikenneselvityksen (24.6.2026). 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.
- Kotkantiella 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 maa-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. Risteyskapasiteetin kasvattaminen uusien kaistojen ja alikulkusiltojen avulla on vähintään kallista, eritasojärjestelyt ovat jalankulun ja pyöräilyn näkökulmasta vaikeita, eikä risteyskapasiteettia 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 kaikkoavat, 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-m<sup>2</sup>), mikä on noin neljä kertaa enemmän kuin kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätös (2018) edellyttää (1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup>).
- Kaavamuutoksen käynnistyessä kaupunkistrategiassa korostettiin yritysmyönteisyyden lisäksi kestäväää maankäyttöä ja liikkumista. Uuden Oulun yleiskaavan mukaan Kotkantie sijaitsee kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävän varrella, ja alue on hyvin saavutettavissa jalan ja pyöräillen. Kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätöksen pohjalta edellytetään vähintään 1 pyöräpaikka / 50 k-m<sup>2</sup>, 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.
- Pohjantien varressa on meluseinä, johon mahdollisesti kohdistuvista toimenpiteistä tulee neuvotella valtiohallinnon kanssa.

### 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 kaava-alueen ympäristön liikenteen simuloinnin ja toimivuustarkastelun sekä joukkoliikenteen aluevaraustarkastelun.

Selvityksen simulointiverkko käsittää Joutsentien, Kotkantien ja Merikotkantien risteyksen lisäksi muun muassa Kainuuntien ja Oulunsuuntien risteyksen. Simuloinnin avulla on tarkasteltu suunnitellun maankäytön ja ympäröivien väylien autoliikenteen vaikutusta Joutsentien, Kotkantien ja Merikotkantien sekä Kainuuntien, Joutsentien ja Oulunsuuntien liittymien toimivuuteen.

Kaavamuutoksesta riippumatta tapahtuva liikennemäärien yleinen kasvu vaikuttaa Kainuuntien, Joutsentien ja Oulunsuuntien liittymän jonopituuksiin, erityisesti vasemmalle kääntyäessä. Vuodelle 2040 ennustettu liikenteen kasvu heijastuu kaava-alueelle ja Kotkantien liittymän toimivuuteen.

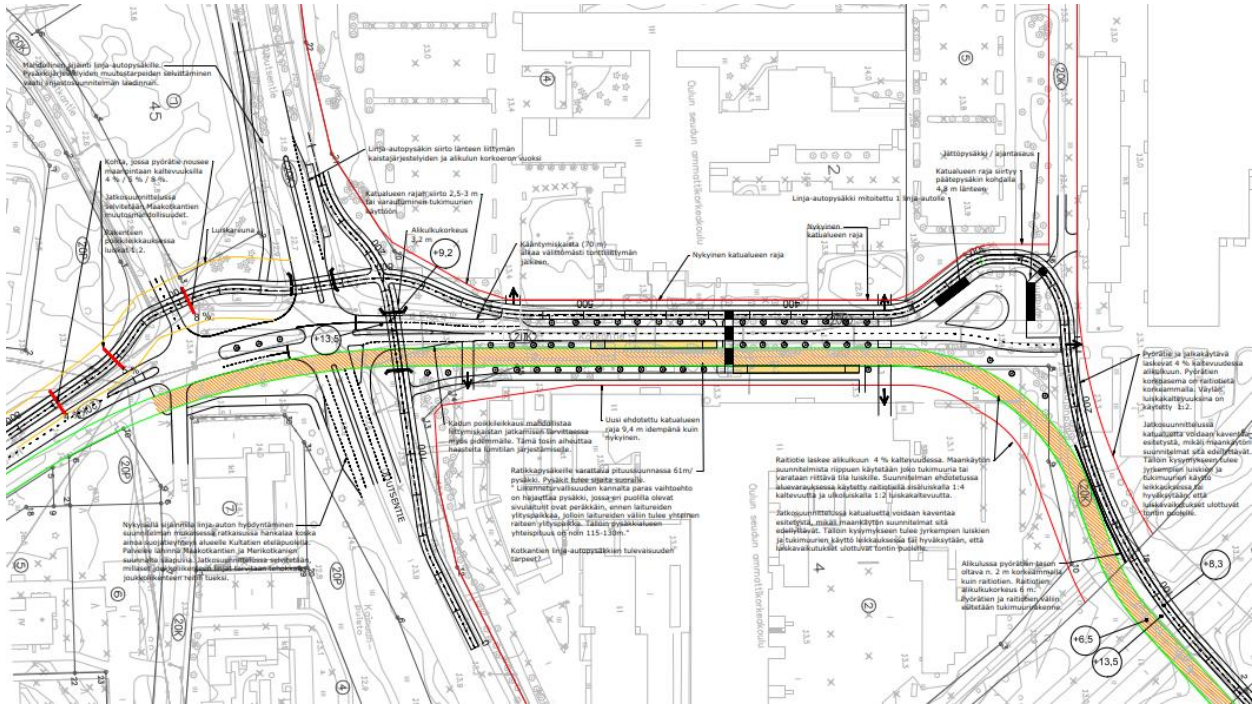
Kaavamuutos lisää Kotkantien autoliikennettä ja vaikuttaa Joutsentien, Merikotkantien ja Kotkantien liittymään. Toimivuustarkastelun perusteella liittymä kestää noin 50 000 k-m<sup>2</sup>:n laajuisen opilaitoksen (Kotkantie 1) sekä kahden noin 33 000 k-m<sup>2</sup>:n laajuisen toimistokokonaisuuden (Kotkantie 2 ja 3) aiheuttaman liikenteen, jos risteystä parannetaan muun muassa uusien alikulkujen ja kaistajärjestelyjen avulla.

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 voitaneen 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 autoliikenteen 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).

Kotkantie on osa joukkoliikenteen reittiä, joka voi kulkea Kontinkankaan Huuhkajapuistosta Kotkantien kautta Kaukovainiolle. Aluevaraustarkastelun mukaan Kotkantien maankäytössä on syytä ja mahdollista varautua joukkoliikenteen järjestelyihin. Kotkantie säilyy pääosin nykyisellä paikallaan. Kadun levittämiseen varaudutaan. Kadun liittymiä tarkennetaan jatkosuunnittelussa. Joutsentien alittavan pyöräilyn ja jalankulun yhteyden sekä kunnallistekniikan sovittaminen risteykseen on vaikeaa.



**Kuva:** Ote kaupungin hankkiman liikenneselvityksen aluevaraussuunnitelmasta. Uusi 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 parannusten sekä jalankulun ja pyöräilyn alkukulkujen 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 valtiorhallinnon 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 rajaamiseksi.

### 3.5.3 Hakijan hankkimat selvitykset ja suunnitelmat

Hakija on hankkinut kaavaluonnosta 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 vaiheistussuunnitelma (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)

Selvityksiä ja suunnitelmia on päivitetty kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

Hakija on hankkinut kaavaehdotusta varten seuraavat asiakirjat tai mittaukset:

- Viherkerroinlaskelmat (Uuleo Arkkitehdit Oy 5.5.2026)
- Sulfaattimaaselvitys (Koy Oulu Office Tower, Geobotnia Oy 15.5.2026)
- Hulevesiselvitys (Koy Oulu Office Tower, A-Insinöörit Oy 19.5.2026)
- Liikenneselvitys (Koy Oulu Office Tower, A-Insinöörit Oy 24.6.2026)
- Valkovuokkoesiintymän sijainti (22.5.2026)
- Viitesuunnitelma vaiheistuksineen ja havainnekuvineen (Koy Oulu Office Tower, Uuleo Arkkitehdit Oy 15.5.2026, 22.5.2026)

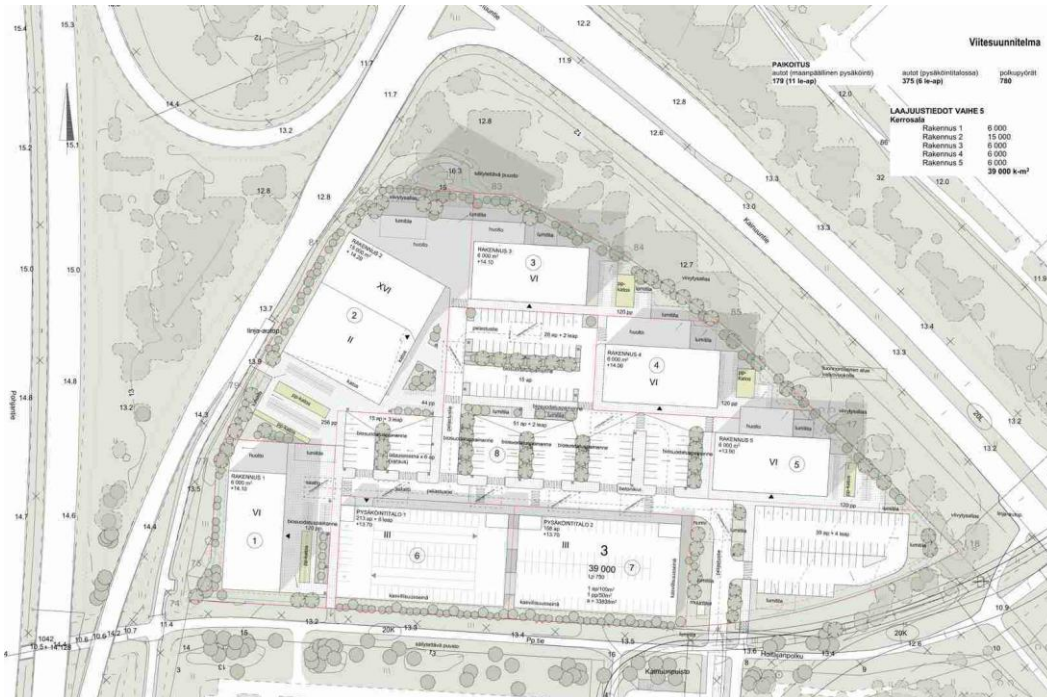
Luonto- ja maisemaselvitys kattaa korttelin lähiympäristöineen. Selvityksen mukaan kaava-alue on aiemmin ollut viljeltyä peltoaluetta, jonka halki on kulkenut kärrytie. Kortteli on rakentunut 1980-lukuun mennessä, ja nykyään alue on suurelta osin rakennusten pohjaa tai päällystettyä liikennetai varastointialuetta. 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 piilopaikat suositellaan tarkastettavan purettavista rakennuksista. Alueella kasvaa myös kurttureusua, joka on haitallinen vieraslaji ja täytyy poistaa.

Sulfaattimaaselvityksen mukaan alueella ei todennäköisesti esiinny happamia sulfaattimaita. Selvitystä varten on otettu maanäytteitä viidestä pisteestä.

Kaavaluonnoksen pohjaksi hankitussa viitesuunnitelmassa alueelle esitettiin 16-kerroksista toimistotaloa kaksikerroksisine jalustoineen (yhteensä 15 000 k-m<sup>2</sup>), neljää 6-kerroksista toimistotaloa ja kahta pysäköintitaloa. Toimitilojen yhteenlaskettu kerrosala olisi 39 000 k-m<sup>2</sup>. Lopputilanteessa alueelle tavoiteltiin noin 550 autopaikkaa, joista 375 olisi pysäköintitaloissa. Kortteli olisi toteutettu viidessä vaiheessa. Ensimmäiset uudisrakennukset olisi rakennettu korttelin länsireunaan. Korkein toimistotalo olisi rakennettu toisessa rakennusvaiheessa. Ensimmäisten vaiheiden toteutuksessa varauduttiin huomattavasti suurempaan pysäköintipaikkojen tarjontaan kuin kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätös edellytti. Viimeisissä vaiheissa purettaisiin tilapäisiä järjestelyjä ja kohotettaisiin maankäytön tehokkuutta pysäköintitalojen avulla. Keskeneräisen korttelin rakentamattomia tontteja hyödynnettäisiin aluksi maantasopysäköintiin, ja tilapäisiä pysäköintikenttiä purettaisiin kolmannelta vaiheesta lähtien. Hoitajanpolun varten vuonna 1981 pystytetty entinen OAKK:n oppilaitosrakennus purettaisiin neljännessä vaiheessa. Pysäköintitalot toteutuisivat kahdessa viimeisessä vaiheessa.



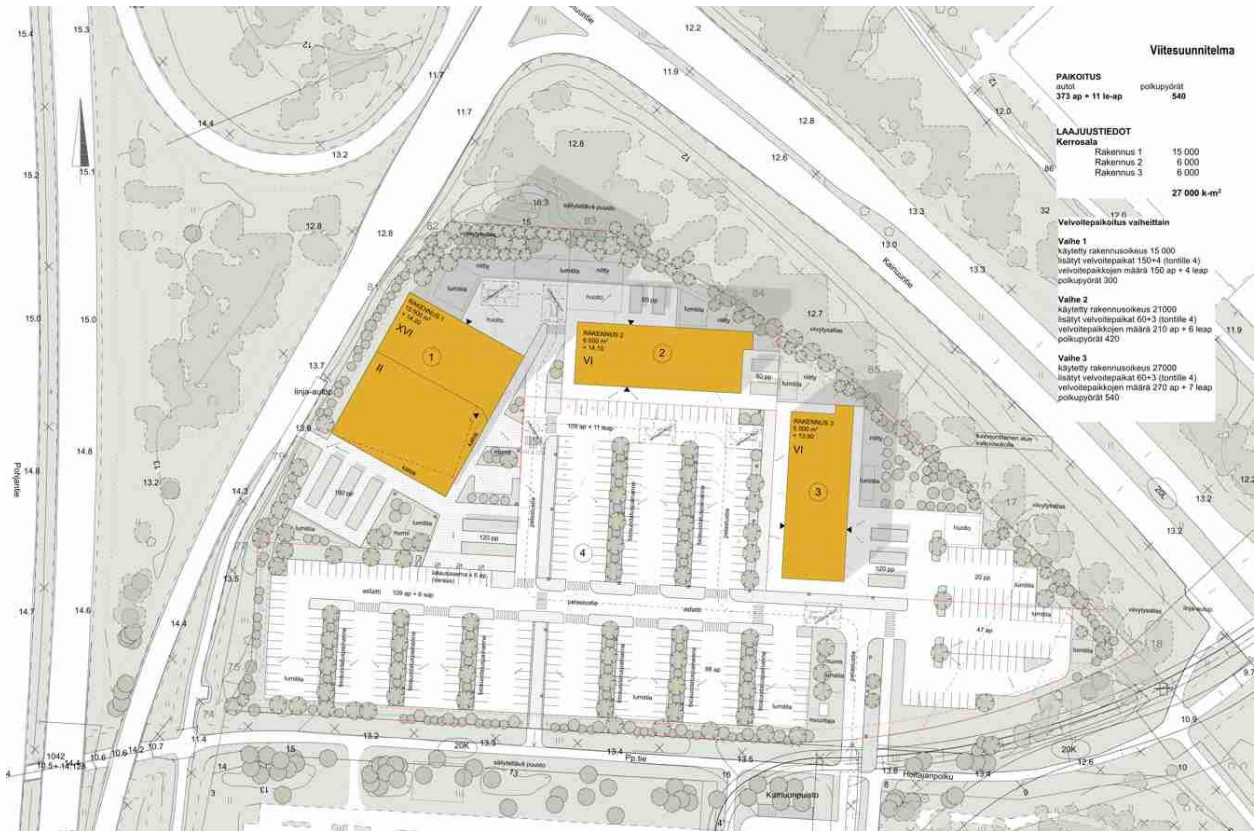
**Kuvat:** Kaavaluonnoksen mukaista viisivaiheista uudisrakentamista havainnollistavia perspektiivisiä näkymiä. Kortteli esitetään kuvissa yläviistosta: lounaasta, luoteesta ja koillisesta. (Koy Oulu Office Tower, Uuleo Arkkitehdit Oy 9.2.2026.)



**Kuva:** Ote kaavaluonnosta varten hankitusta viitesuunnitelmasta. (Koy Oulu Office Tower, Uuleo Arkkitehdit Oy 29.12.2025. Ei mittakaavassa.)

Alueen toteuttamista koskeissa sopimusneuvotteluissa viitesuunnitelman toteuttaminen osoittautui mahdottomaksi. Pysäköintirakentamisen investointikustannuksia ja pysäköintipaikkojen tarjontaa ei pystynyt vaiheistamaan tarkoituksenmukaisesti.

Kaavaehdotuksen pohjaksi hankittu viitesuunnitelma on laadittu siten, että kaikki autopaikat sijoitetaan maantasoon ja vältetään pysäköintirakennusten toteuttaminen. Toimitilojen kerrosalaa on vähennetty kaavaluonnoksesta: alueelle tavoitellaan 27 000 k-m<sup>2</sup> toimitilaa ja noin 384 maantasossa olevaa autopaikkaa. 16-kerroksisen toimistotalon lisäksi esitetään kahta 6-kerroksista toimistotaloa. Kortteli toteutuu kolmessa vaiheessa. Korkein toimistotalo rakennetaan ensimmäisessä tai toisessa rakennusvaiheessa. Viimeisessä vaiheessa pystytetään itäisin uudisrakennus sekä puretaan Hoitajanpolun varressa oleva entinen oppilaitosrakennus.



**Kuva:** Ote kaavaehdotusta varten hankitusta viitesuunnitelmasta. (Koy Oulu Office Tower, Uuleo Arkkitehdit Oy 22.5.2026. Ei mittakaavassa.)

Viharkerroinlaskelmien ja viheristutusten periaatekaavioiden avulla varmistetaan, että yhdyskuntalautakunnan 24.1.2023 päättämät vihertehokkuuden vähimmäiskertoimet ovat toteutettavissa kaava-alueella.

Valkovuokkoesiintymän sijainti on mitattu 22.5.2026 ja esitetty viitesuunnitelmassa. Pienialaisen esiintymän laajuus on noin  $0,6 \times 0,6 \text{ m}^2$ .

Hulevesiselvityksen mukaan kaavam muutoksen kohteena olevan korttelin hulevedet ohjautuvat nykyään pintavaluntana useaan suuntaan. Kainuuntie on alempana kuin Kotkantie. Kaivoihin päätyvät hulevedet laskevat Kotkantielle, mistä ne kulkeutuvat Kotkantien eteläpään ja Kainuuntien ali Kaupinginojaan. Purkureitin kapasiteetti on täynnä. Tonteilla syntyviä hulevesiä tulee viivyttää, ja viivytystilavuutta tarvitaan vähintään yksi kuutiometri jokaista vettä läpäisemätöntä pintalaneliometriä 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.

Korttelia koskevan liikenneselvityksen mukaan kaava-alueelta on hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet joka suuntaan. Joukkoliikenteen palvelutarjonta on toimistotyöaikana 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 liikkumisesta. Henkilöautoliikenteen kasvu voi aiheuttaa viivytyksiä joukkoliikenteelle ja vaikeuttaa joukkoliikenteen järjestämistä.

Suunnittelun eri vaiheissa hankittujen havainnekuvi avulla pyritään lisäämään suunnitelman luottavuutta sekä tukemaan kaavam muutoksen vuorovaikutusprosessia, vaikutusten arviointia ja päätöksentekoa.



**Kuva:** Kaavan mukaista kolmivaiheista uudisrakentamista havainnollistavia perspektiivisiä näkymiä. Kaavamuutoksen kohteena oleva kortteli kuvataan näissä yläviistosta: lounaasta ja luoteesta. (Koy Oulu Office Tower, Uuleo Arkkitehdit Oy 15.5.2026.)



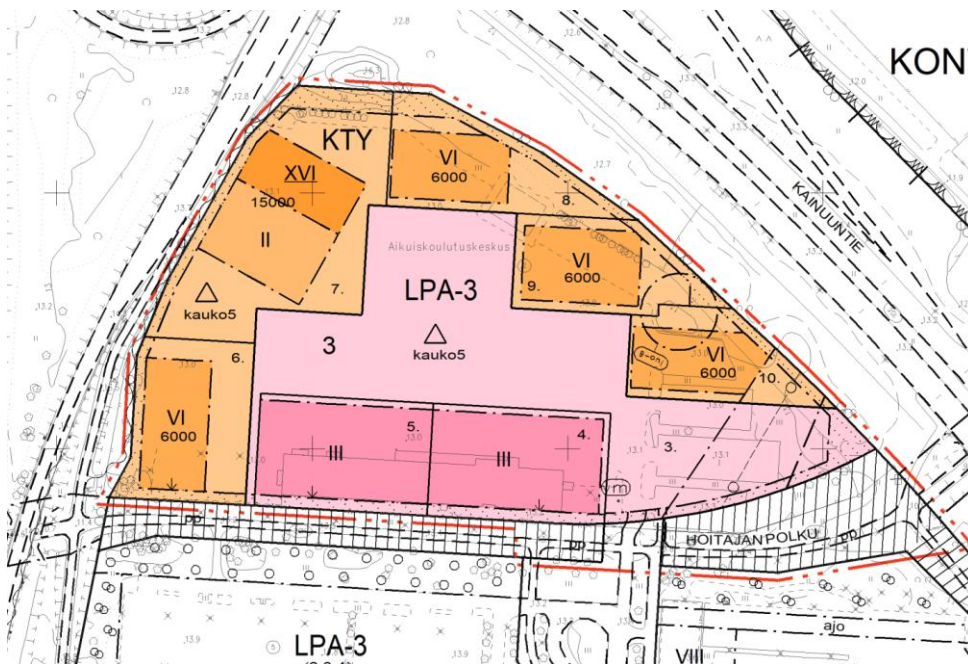
**Kuvat:** Kaavan mukaista uudisrakentamista havainnollistavia perspektiivisiä näkymiä. Kaavamuutoksen kohteena oleva kortteli kuvataan näissä korttelin sisältä ja Pohjantieltä, saavuttaessa Ouluun etelästä. (Koy Oulu Office Tower, Uuleo Arkkitehdit Oy 15.5.2026.)

### 3.6 Kaavaluonnos

6.3. – 7.4.2026 nähtävillä ollut kaavaluonnos (12.2.2026, yhdyskuntalautakunta 24.2.2026 § 68) pohjautui hakijan kaavaluonnosta varten hankkimaan viitesuunnitelmaan (29.12.2025) sekä kaavaluonnosta varten hankittuihin selvityksiin.

Luonnoksessa kortteli esitettiin jäsennettävän kahdeksaksi tontiksi. Toimitilarakennusten kortteli-alueen (KTY) pinta-alaksi esitettiin 16 328 m<sup>2</sup>, ja autopaikkojen korttelialueen pinta-alaksi esitettiin 17 530 m<sup>2</sup>. Toimitilarakennusten korttelialueelle osoitettiin rakennusalat viittä erillistä toimitilarakennusta varten. Rakennusoikeutta esitettiin yhteensä 39 000 k-m<sup>2</sup> (kerrosalaneliömetriä).

Alueen toteuttamista koskevissa sopimusneuvotteluissa kaavaluonnoksen toteuttaminen osoitautui mahdottomaksi. Pysäköintirakentamisen investointikustannuksia ja pysäköintipaikkojen tarjontaa ei pystynyt vaiheistamaan tarkoituksenmukaisesti. (Ks. kohta 3.5.3.)



**Kuva:** Ote kaavaluonnoksesta.

## 4. Asemakaavan kuvaus

### 4.1 Kaavakartta määräyksineen

Asemakaavan muutos perustuu hakijan uusimpaan viitesuunnitelmaan (22.5.2026) sekä kaavaa varten laadittuihin selvityksiin. Kaavamutoksen avulla mahdollistetaan uusien toimitilarakennusten rakentaminen.

Kaavamutoksen pohjalta muodostuu Kaukovainion kaupunginosan kortteli 3, jonka pinta-ala on 33 858 m<sup>2</sup>. Korttelin luoteis-, pohjois- ja koillisosat muodostavat toimitilarakennusten korttelialueen (KTY), jonka tonttien 3–5 yhteenlaskettu pinta-ala on noin 15 446 m<sup>2</sup>. Korttelin etelä- ja keskiosat muodostavat autopaikkojen korttelialueen (LPA-4), jonka kautta saadaan järjestää ajoysteys siihen rajoittuville korttelialueille. Autopaikkojen korttelialueella olevan tontin 6 pinta-ala on noin 18 413 m<sup>2</sup>.

Kullekin kolmelle toimitilatontille osoitetaan rakennusala toimitilarakennusta varten. Yhdellä rakennusallalla, korttelin luoteisosassa, sallitaan kuusitoistakerroksinen rakennus, jonka yhteyteen saa rakentaa kaksikerroksisen siiven. Kahden muun toimitilarakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kuusi. Korttelin kolmen rakennusalan yhteenlaskettu rakennusoikeus on 27 000 k-m<sup>2</sup> (kerrosalaneliömetriä). Tonteilla sallitaan lisäksi yksikerroksisia talousrakennuksia.

Melulle herkkien toimintojen sijoittamista kaava-alueelle rajoitetaan. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka edellyttävät oleskelu- tai leikkiäpihaa.

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. Tontteille 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.

Kaavamääräysten mukaan rakennukset suunnitellaan arkkitehtuuriltaan korkeatasoisiksi ja sopeutetaan ympäristössä oleviin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaisiin alueisiin. Julkisivumateriaalien tulee olla kestäviä ja helppohoitoisia sekä teknisesti ja esteettisesti korkealaatuisia.

Valkovuokkojen alue osoitetaan luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun kasvilajin kasvupaikaksi, joka tulee suojata.

## 4.2 Kaavan vaikutukset

### 4.2.1 Vaikutukset elinkeinoelämään, kaupunkirakenteeseen ja maankäyttöön

Kaavamuutos mahdollistaa näkyvän uuden toimitilakeskittymän rakentamisen valtateiden solmu-kohtaan. Pohjantien ja Kainuuntien risteyksen lähelle toteutuva uudiskortteli korostaa valtateitä reunustavan alueen maankäyttöä. Parhaimmillaan teiden risteyksen tuntumaan voi muodostua näyttävä ja edustava maamerkki elinkeinoelämälle.

Muutos tukee kaava-alueen, Kotkantien, Kaukovainion ja Kontinkankaan kehittämistä ja uudistumista sekä vahvistaa Kaukovainion ja Kontinkankaan kaupunginosien sekä Kotkantien näkyvyyttä yksityisten ja julkisten toimintojen keskuksena. Muutos tukee Oulun tavoitetta kehittää yritysmäinen ja elinvoimainen työpaikkavyöhyke, joka kytkeytyy OSAO:n ja Kontinkankaan kampuksiin.

Olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta täydennetään, ja rakennetun infrastruktuurin käyttöä tuetaan. Vajaalla käytöllä oleva kaava-alue hyödynnetään toimistorakentamiseen ja pysäköintiin. Alueelle voidaan toteuttaa kolmessa vaiheessa 27 000 k-m<sup>2</sup> rakennuksia, joihin arvioidaan mahtuvan yhteensä noin 1 500 työntekijää. Asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden suhdetta korttelin pinta-alan (noin 0,80) voidaan pitää alueen sijaintiin nähden kohtuullisena.

Muutos luo edellytyksiä kiinteistöliiketoiminnalle ja toimistorakentamiselle sekä yritysten sijoittumiselle tai laajentumiselle. Uudiskorttelissa yhdistyvät tilojen toimivuus, tehokkuus, joustavuus ja muunneltavuus sekä hyvä maantasopysäköintipaikkojen tarjonta. Tehokkaat tilat ja edullinen pysäköinti mahdollistavat huokean vuokratason, mikä tukee toimitilojen vetovoimaa ja kilpailukykyä. Toteutuksessa varaudutaan suurempaan pysäköintipaikkojen tarjontaan kuin asemakaava tai kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätös edellyttävät: viitesuunnitelmassa esitetään lähes 400 autopaikkaa, kun taas asemakaava edellyttää vain noin 280 autopaikkaa.

Ympäröiviltä valtateiltä kantautuva melu heikentää piha-alueiden viihtyisyyttä. Kaava ei salli melulle herkkien (oleskelu- tai leikkipihaa edellyttävien) toimintojen sijoittamista alueelle.

### 4.2.2 Vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan

Korkea rakennus sijoittuu liikenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin näkyvään ympäristöön, valtateiden solmukohtaan, jossa maamerkkirakentamista pidetään perusteltuna. Väylien risteyksen lähelle toteutuva toimitilakortteli muodostaa uuden kerrostuman ja maamerkin maakunnallisesti arvokkaaseen Pohjantien maisemaan. Korttelin luoteisosaan toteutuva uusi suuri rakennus liittyy korttelin visuaalisesti tieympäristöön, jota kehystävät ennestään muun muassa Kontinkankaan ja Raksilan kaupunginosissa sijaitsevat kookkaat rakennukset, arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt sekä Oulujoen rannoille avautuvat näkymät.

Korkeaa rakennusta on toistaiseksi suunniteltu pääasiassa sen sisältä käsin, kun taas rakennuksen ilmettä ja ulkoarkkitehtuuria on tarkasteltu kaavamuutoksen yhteydessä vasta alustavasti. Korkeimman toimistotalon mittasuhteet ja runkosyvyys seuraavat tavoitellusta tilankäytöstä. Viitesuunnitelman mukaisen korkean rakennuksen pohja muistuttaa suurehkoa suorakaidetta, jonka lyhimmän sivun suhde korkeuteen on noin 1:3. Saavuttaessa Ouluun Pohjantietä pitkin etelästä nähdään pitkä sivu, jonka suhde rakennuksen korkeuteen on noin 2:3. Valtateiden varressa kauas näkyvän korkean uudisrakennuksen toivotaan muodostuvan edustavaksi ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuiseksi. Rakennuksen ulkoarkkitehtuuria, liittymistä ympäristöön, miljööseen laatua ja

kaupunkikuvaa on joissakin kohteissa, muun muassa Raksilan Väkylässä, pyritty kehittämään suunnittelukilpailun avulla.

Valtaosaa korttelista on tarkoitus hyödyntää maantasopysäköintiin. Laajat pysäköintikentät korostuvat rakennusten lähellä: ne avautuvat korttelin sisällä liikkuvalla ja vaikuttavat myös rakennuksista avautuviin näkymiin. Korttelin pysäköintivaltaisia pihatiloja on toistaiseksi suunniteltu melko niukasti. Jakosuunnittelussa on syytä kehittää rakennusten edustoilla olevien ulkoalueiden edustavuutta, viihtyisyyttä ja vetovoimaisuutta. Viitesuunnitelman mukaan piha-alueita jäsennetään puurivien ja viheralueiden avulla. Myös kasvikatot parantavat näkymiä ja tuovat luonnon rakennusten kerroksissa työskentelevien lähelle. Pysäköintiin käytettävän alueen laajuus ja avoimuus korostunevat ensimmäisissä rakennusvaiheissa. Jos alueen valmistuminen voi kestää pitkään, on ensimmäisten vaiheiden suunnittelussa syytä kehittää keinoja keskeneräisyyden häivyttämiseksi ja pyrkiä alusta saakka huoliteltuun toteutukseen. Oulun kaupungin vihertehokkuuden tavoitekeinoimet on mahdollista saavuttaa tonteilla.

Kaavamuutos ei vaikuta merkittävästi ympäröiviin valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Karjasillan pientaloalueelta katsottuna korkein uudisrakennus peittyy yleensä asuintalojen ja puuston taakse. Korkein rakennus voi näkyä juuri ja juuri muun muassa Raatteentien pohjoispäästä, Karjaportintien ja Kaukovainionkadun risteyksen läheltä tai Kaukovainionkadun keskivaiheilta. (Viitesuunnitelman pohjalta laadituissa havainnekuville on esitetty näkymä Raatteentien pohjoispäästä.) Vaikka rakennus näkyisi Karjasillalle, se ei millään muotoa uhkaa Karjasillan valtakunnallisia arvoja.



**Kuva:** Ote havainnekuvasta Raatteentien pohjoispäästä. (Koy Oulu Office Tower, Uuleo Arkkitehdit Oy 12.2.2026.) Uudisrakennuksen yläosa näkyy kuvan keskellä, kuusen takana, toisen valopylvään oikealla puolella.

#### 4.2.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutos ei vaikuta olennaisesti luonnonympäristöön. Keväällä 2026 mitattu valkovuokkojen esiintymä on tarkoitus säilyttää. Kurttulehtiruusu tulee hävittää. Ennen rakennuskannan purkamista on syytä tehdä lepakkoselvitys. Lisäksi purkutyöt on syytä ajoittaa lintujen pesimäkauden (1.5.-31.7.) ulkopuolelle.

#### 4.2.4 Vaikutukset liikenteeseen, pysäköintiin ja huoltoon

Liikenteen ennustaminen kauas tulevaisuuteen on vaikeaa ja epävarmaa. Kotkantien liikenne riippuu muun muassa suunnittelusta maankäytöstä, toteutuneiden tilojen laajuudesta ja käytöstä, pysäköintipaikkojen tarjonnasta, asiointiliikenteen määrästä, ympäröivästä liikenteestä ja liikennevalo-ohjauksesta.

Kaavamuutoksesta riippumatta ympäröivän autoliikenteen ennustetaan tihenevän. Joutsentien, Kainuuntien ja Oulunsuuntien liittymässä jonopituudet kasvavat, erityisesti vasemmalle kääntyville. Kaavamuutoksen aiheuttama liikenne kohdistuu katuverkolle ja lisää katuihin kohdistuvaa kuormaa. Myös valtateiden liikenteen yleinen kasvu tulee heijastumaan katuverkolle. Oulun kaupungin hankkiman liikenneselvityksen mukaan autoliikenteen kasvu ja Kotkantien varren tiivistyvä maankäyttö aiheuttavat riskin Kotkantien ruuhkautumiselle, jos Joutsentien, Merikotkantien ja Kotkantien liittymän välityskyky osoittautuu riittämättömäksi. Käytännössä koko Kotkantie voi joutua ajoneuvot välttämättä pääse poistumaan huipputunnin aikana. Ruuhkautuminen voi rajoittaa Kotkantien toimijoiden mahdollisuuksia alueensa hyödyntämiseen ja vähentää alueen vetovoimaa. Kotkantien liikenteen mahdolliset ongelmat nousevat esille pitkällä viiveellä ympäröivien väylien liikenteen lisääntyessä. Valtateiden ja pääteiden liikenne priorisoidaan Kotkantien liikenteen ohi.

Liikenteen toimivuustarkastelun perusteella Joutsentien ja Kotkantien liittymä kestää vuonna 2040 noin 50 000 k-m<sup>2</sup>:n laajuisen oppilaitoksen (Kotkantie 1) sekä kahden noin 33 000 k-m<sup>2</sup>:n laajuisen toimistokokonaisuuden (Kotkantie 2 ja 3) aiheuttaman liikenteen, jos risteystä parannetaan muun muassa uusien alikulkujen ja kaistajärjestelyjen avulla. Kaavamuutoksessa osoitettavan rakennusoikeuden (27 000 k-m<sup>2</sup>) määrä on hyvin linjassa tarkastelun johtopäätösten kanssa. Koko Kotkantien arvioitua liikennekapasiteettia ei lukita yhden korttelin käyttöön, vaan Koulutuskuntayhtymä OSAO:n kehittämistarpeet on huomioitu.

Kotkantien ja sen risteuksen parantamista on syytä tavoitella. Uudet alikulut, lisäkaistat ja reitit edellyttävät kuitenkin kalliita investointeja. Joutsentien alittavan pyöräilyn ja jalankulun yhteyden sekä kunnallistekniikan sovittaminen risteykseen on sittenkin vaikeaa. Kotkantie ei sisälly kaavaan. Kadun jalankulku- ja pyöräilyliikenne on vilkasta. Jalankulun ja pyöräilyn alikulkujen lopullinen geometria ja pituuskaltevuudet ratkaistaan jatkosuunnittelussa, eikä kaikkia vaikutuksia jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin ole vielä voitu tarkastella. Joutsentien ja Kotkantien risteuksen välityskyky voi loppua kesken mittavien ja kalliiden parannusten jälkeen, eikä ongelmia voida enää ratkaista liikenneverkon avulla.

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, haitata aikatauluvarmuutta ja lisätä tuntuvasti liikennöinnin kustannuksia. Kustannuksia voidaan vähentää joukkoliikenne-etuuksien avulla. Joukkoliikenteen palvelutasoon liittyvistä ratkaisuista (etuudet, pysäkkien sijoittelut, linjastomuutostarpeet) ei päätetä kaavan yhteydessä.

Joukkoliikenteen toimivuudesta on syytä huolehtia. Alue sijaitsee yleiskaavaan perustuvan tärkeän joukkoliikenteen kehittämiskäytävän varrella. Yleiskaavan mukaisen uuden käytävän toteuttaminen voi vähentää pysäköintitarvetta ja autoilua. Kaavamuutos ei estä yhteyden järjestämistä, mutta muutos ei myöskään yksinään vielä mahdollista sitä. Uuden yhteyden järjestäminen on haastavaa ja edellyttää erillistä kaavamuutosta tai useita kaavamuutoksia useissa kaupunginosissa, muun

muassa keskustassa, Raksilassa, Kontinkankaalla ja Kaukovainiolla. Tiivistyvä maankäyttö ja liikenteen ruuhkautuminen voivat korostaa joukkoliikenteen investointitarpeita.

Alueen toimijoiden on mahdollista vaikuttaa autoliikenteen määrään. Autoliikenteen ruuhkautumista ja jonoutumista voidaan vähentää rajoittamalla pysäköintiä ja tasoittamalla ruuhka-aipepuja työaikajoustojen 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 viite-suunnitelmassa on esitetty riittävästi autopaikkoja. Rakennukset ovat hyvin saavutettavissa Kotkantietä ja Hoitajanpolulta, ja korttelin sisäiset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet todetaan riittäviksi.

#### 4.2.5 Kunnallistekniset järjestelyt, hulevesien hallinta ja happamat sulfaattimaat

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. Hulevesiratkaisujen yksityiskohtainen mitoitus ja rakenteellinen soveltuvuus tarkentuvat rakentamislupavaiheessa.

Alueella ei todennäköisesti esiinny happamia sulfaattimaita.

#### 4.2.6 Vaikutukset energiankäyttöön ja hiilidioksidipäästöihin

Kestävän kaupunkirakenteen logiikan mukaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen aiheuttavat yleensä vähemmän päästöjä kuin uusien alueiden rakentaminen. Lisäksi täydennysrakentaminen kasvattaa ympäristöystävällisen liikkumisen potentiaalia ja vähentää autoriippuvuutta kaupunkialueella.

Uudisrakentaminen ja materiaalien valmistus kuluttavat energiaa ja aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Päästövaikutusten diskonttaus korostaa uudisrakentamisen ilmastohaittaa, sillä rakentamisen suuret hiilipäästöt syntyvät välittömästi, kun taas tulevaisuuden säästöjen merkitys laskee. Nykyhetken päästöt ovat kriittisiä, koska kansainväliset ilmastopöimukset painottavat päästöjen nopeaa vähentämistarvetta. Rakentamisen välittömiä päästöjä voidaan vähentää jonkin verran edullisten materiaalivalintojen avulla.

Vaikka uudisrakennukset eristävät hyvin lämpöä ja kuluttavat vähemmän lämmitysenergiaa kuin vanhat rakennukset, rakennuskannan kokonaistilavuuden kasvu lisää energian kokonaiskulutusta. Lämmityksen päästömerkitys on vähentynyt kaukolämmöntuotannon muuttuessa vähäpäästöiseksi. Päästövaikutusten diskonttaus vähentää sekin lämmitysenergian kulutuksen merkitystä. Ilmastopöimukseen perustuvien nopeiden vähennysten näkökulmasta käytön aikaisen energiankulutuksen merkitys on marginaalinen.

#### 4.2.7 Laskennallinen arvio hiilipäästöistä

Kaavan toteuttamisen ilmastopäästöjä on arvioitu laskennallisesti Sitowise Oy:n kehittämän paikakatietopohjaisen Planect-ohjelman avulla. Kaavamuutoksen hiilijalanjälki on 50 vuoden aikana noin 33 000 tCO<sub>2</sub>e (hiilidioksidiekvivalenttitonnia), mikä vastaa noin 24 kgCO<sub>2</sub>e

(hiilidioksidiekvivalenttikiloa) kerrosalaneliometriä kohden vuodessa. Hiilikädenjälki on noin n. - 2,3 kgCO<sub>2</sub>e kerrosalaneliometriä kohden vuodessa. (Ympäristöministeriön ohjeen mukaisesti hiilijalanjälki ilmoitetaan positiivisena lukuna ja hiilikädenjälki negatiivisena lukuna.) Päästölähteistä suurimmat ovat rakennusten ja tonttien rakentaminen (noin 19 000 tCO<sub>2</sub>e), liikenne (vajaa 3 000 tCO<sub>2</sub>e) sekä rakennusten energiankulutus (noin 1 500 tCO<sub>2</sub>e). Olemassa olevan rakennuksen purkaminen sisältyy laskelmaan: toimintojen loppuminen vähentää liikenteen ja energiankulutuksen laskennallisia päästöjä, mutta purkaminen aiheuttaa myös kertapäästön. Kaava-alueen arvioidut päästöt ovat vähentyneet kaavan luonnosvaiheesta, koska rakennusoikeutta on vähennetty ja autopaikat on sijoitettu pysäköintitalojen sijaan maantasoon.

Hankkeen hiilijalanjälki on kerrosalaan suhteutettuna noin 13 prosenttia keskimääräisen hankkeen hiilijalanjälkeä pienempi. Osa-alueittain tarkasteltuna hankkeen hiilijalanjälki on keskimääräistä pienempi liikenteen, esirakentamisen sekä maaperän ja kasvillisuuden osalta, mutta keskimääräistä suurempi energiankulutuksen osalta. (Keskimääräinen hanke tarkoittaa laskennallista vertailukohdetta, joka on muodostettu kansallisesta aineistosta käyttäen samaa rakennustyyppijakaumaa kuin tarkasteltava hanke. Keskiarvo perustuu kaikkien Planectin tuotantoympäristön virallisten asemakaavalaskelmien päästöihin, jotka on normalisoitu kerrosalaa kohden (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) ja keskiarvoistettu rakennustyypeittäin ja osa-alueittain. Keskimääräisen hankkeen päästöt eivät siis ole kiinteät, vaan ne on räätälöity tarkasteltavan hankkeen rakennustyyppijakaumaan. Vertailu on aina hankekohtainen. Keskiarvot lasketaan rakennustyypeille, joista on olemassa vähintään kymmenen esimerkkihanketta.)

Ohjelman tuloksia tulkittaessa on syytä huomata laskentamallin rajallisuus: malli kuvaa kaava-alueen määrittämää suljettua systeemiä, johon kestävän kaupunkirakenteen logiikka ei ulotu. Se esittää staattisista päästölähdettä eikä ympäristöönsä liittyvää dynaamista solmua. Malli ei tunnista hiilivuotoa (päästöjen siirtymistä), korvautuvuutta (kaava-alueen rakentamisen ja käytön vaikutusta muiden alueiden rakentamispaineeseen ja käyttöön) tai muodostuvan ympäristön tai sen laadun vaikutusta liikennetarpeeseen tai kulkumuotojakaumaan. Laskentamallin liikenne ei perustu pysäköintipaikkojen tarjontaan, vaan liikenteen päästöt mallinnetaan kaavamaisesti maankäytön tyyppin ja alueen sijainnin perusteella, ja nämä päästöt käsittävät vain käyttövaiheen liikkumisen. Piharakentamisen päästöjä ei arvioida pihan laadun tai päällystettävän pinta-alan pohjalta vaan rakennustyyppin ja kerrosalan mukaan. Katu- ja infrarakentamisesta aiheutuvat päästöt huomioidaan vain kaava-alueen sisäpuolella.

#### 4.2.8 Vaikutukset julkiseen talouteen

Oulun kaupunki hyötyy maan arvonnoususta. Tontinluovutuksesta ja siihen liittyvästä vuokrasta sovitaan toteuttamissopimuksessa. Kortteli on tarkoitus toteuttaa yksityisinä investointeina.

#### 4.2.9 Muut vaikutukset

Korttelin rakentaminen ei vaikuttane pelastushelikopteritoimintaan. Huuhkajapuiston lentopaikan maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2028 saakka.

## 5. Asemakaavan toteutus

Kaavamuutoksen toteuttamisesta sovitaan toteuttamissopimuksessa. Rakennusvaiheiden arvioidaan olevan kohtuudella toteutettavissa.

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 18. päivänä kesäkuuta 2026

Kari Nykänen  
kaavoitusjohtaja

Antti Määttä  
kaavoitusarkkitehti

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                                                                                  |                                      |            |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | Oulu                                                                             | Täyttämispvm                         | 18.6.2026  |
| Kaavan nimi                         | Kaukovainion kaupunginosan korttelia 3 ja katualuetta koskeva asemakaavan muutos |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |                                                                                  | Ehdotuspvm                           | 18.6.2026  |
| Hyväksyjä                           |                                                                                  | Vireilletulosta ilm. pvm             | 24.10.2023 |
| Pysyvä kaavatunnus                  |                                                                                  | Kunnan kaavatunnus                   | 564-2566   |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 3,7869                                                                           | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                                                                                  | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 3,7869     |

|                          |                         |                 |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| Ranta-asemakaava         | Rantaviivan pituus [km] |                 |
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---------------|----------------|---------------|------------------|---------------|-------------------------|---------------------------|
| Yhteensä      | 3,7869         | 100,00        | 27000            | 0,71          | 0,0000                  | 16000                     |
| A yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| P yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| Y yhteensä    | 0,0000         | 0,0           | 0                |               | -3,4898                 | -11000                    |
| C yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| K yhteensä    | 1,5446         | 40,8          | 27000            | 1,75          | 1,5446                  | 27000                     |
| T yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| V yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| R yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| L yhteensä    | 2,2423         | 59,2          | 0                | 0,00          | 1,9452                  | 0                         |
| E yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| S yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| M yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| W yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|-------------------|----------------|---------------|------------------|-------------------------|---------------------------|
| Yhteensä          | 0,0000         | 0,00          | 0                | 0,0000                  | 0                         |

| Rakennussuojelut | Suojellut rakennukset |        | Suojeltujen rakennusten muutos |          |
|------------------|-----------------------|--------|--------------------------------|----------|
|                  | [lkm]                 | [k-m²] | [lkm ±]                        | [k-m² ±] |
| Yhteensä         | 0                     | 0      | 0                              | 0        |

# Alamääräykset tai -merkinnät

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha ±] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> ±] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>3,7869</b>     | <b>100,00</b>    | <b>27000</b>                     | <b>0,71</b>      | <b>0,0000</b>              | <b>16000</b>                             |
| <b>A yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>Y yhteensä</b> | 0,0000            | 0,0              | 0                                |                  | -3,4898                    | -11000                                   |
| YO                | 0,0000            | 0,0              | 0                                |                  | -3,4898                    | -11000                                   |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>K yhteensä</b> | 1,5446            | 40,8             | 27000                            | 1,75             | 1,5446                     | 27000                                    |
| KTY               | 1,5446            | 100,0            | 27000                            | 1,75             | 1,5446                     | 27000                                    |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>V yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>L yhteensä</b> | 2,2423            | 59,2             | 0                                | 0,00             | 1,9452                     | 0                                        |
| Katuauk,/torit    | 0,4010            | 17,9             | 0                                | 0,00             | 0,1039                     | 0                                        |
| LPA-4             | 1,8413            | 82,1             | 0                                | 0,00             | 1,8413                     | 0                                        |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |

## 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 m<sup>2</sup>. Tontilla on nykyään kaksi 1–2-kerroksista rakennusta sekä päällystettyjä liikennealueita. Hallirakennuksen laajuus on 10 120 k-m<sup>2</sup> (kerrosalaneliömetriä), ja oppilaitosrakennuksen laajuus on 2 215 k-m<sup>2</sup>. 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

*Pohjantiehen 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.

## Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavaluonnos (12.2.2026, yhdyskuntalautakunta 24.2.2026 § 68) oli nähtävillä 6.3. – 7.4.2026. Kaavaluonnoksesta saatiin 6 kirjallista lausuntoa tai mielipidettä.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos  
25.3.2026

*Asemakaava-alue sijaitsee Kaukovainion kaupunginosan pohjoisosassa, noin 2 km Oulun keskustasta kaakkoon. Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan uusien toimitilarakennusten ja pysäköintirakennusten sekä näihin liittyvien piha-alueiden rakentaminen valteiden risteyksen lähelle.*

*Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut esillä olevaan asemakaavan muutosluonnoksen aineistoihin*

*Asemaavan muutosluonnoksen suunnitelmien mukaan rakennettavat rakennukset olisivat toimitilarakennuksia sekä pysäköintirakennuksia, jotka eivät sinällään edellytä henkilöiden pelastamista pelastuslaitoksen toimenpitein (poistumisjärjestelyt tukevat oma-toimista poistumista). Sammutustoimintaa varten nostolavayksikölle tulee suunnitella pelastustie ja nostopaikka yli kaksikerroksissa rakennuksissa (pelastustoimen linjaus 1/2026, kirjattu pelastustieohjeeseen). Nostopaikka tulee sijoittaa siten, että rakennuksen vesikatto on tavoitettavissa.*

*Em. asiat huomioiden pelastuslain asettamat vaatimukset alueen saavutettavuuden ja pelastustoiminnan mahdollistamiseksi toteutuvat. Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.*

Kaavoituksen vastine 18.6.2026

Pelastuksen järjestelyt esitetään hakijan hankkimassa liikenneselvityksessä. Asemakaava mahdollistaa pelastusteiden ja

nostopaikkojen toteuttamisen. Toteuttaminen varmistetaan rakentamisluvan yhteydessä.

Oulun museo- ja tiedekeskus 30.3.2026

*Ouluun on tullut nähtäville asemakaavan muutos, joka koskee Kaukovainion kaupunginosan korttelia kolme ja katualuetta. Kaavaluonnos on nähtävillä 6.3.-7.4.2026 välisen ajan. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä ja arvokkaita maisema-alueita.*

*Asemakaava-alue sijaitsee Kaukovainion kaupunginosan pohjoisosassa, noin 2 km Oulun keskustasta kaakkoon. Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan uusien toimitilarakennusten ja pysäköintirakennusten sekä näihin liittyvien piha-alueiden rakentaminen valteiden risteyksen lähelle. Kaavamuutos perustuu kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätökseen (12.6.2023) ja yksityiseen hakemukseen (16.6.2023).*

*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. Tontin eteläosassa on 1–2-kerroksinen ja yli 2 000 k-m<sup>2</sup>:n (kerrosalaneliömetrin) laajuinen entinen oppilaitosrakennus, joka on valmistunut pääosin vuosina 1981 ja 2016, ja joka on tarkoitus purkaa uuden rakentamisen tieltä. Tontin keskiosasta on vuosina 2024–2025 purettu yli 10 000 k-m<sup>2</sup>:n laajuinen hallirakennus. Oulun museo- ja tiedekeskus pitää valitettavana, ettei olemassa olevien rakennusten peruskorjaamista ja hyödyntämistä uusiokäyttöön ole selvitetty, sillä purkavan uudisrakentamisen tiedetään tutkitusti aiheuttavan suuremman hiilijalanjäljen kuin korjaus- ja täydennysrakentamisen (Purkaa vai korjata?, YM 2021).*

*Asemakaavan muutosalueen länsipuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä*

*rakennettu kulttuuriympäristö, Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue (RKY 2009). Pohjantie, Kontinkangas–Laanila, on maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita ja lisäksi asemakaavan muutosalueita ympäröi myös pohjoisen, idän ja etelän suunnilta maakunnallisia ja paikallisia arvoja sisältävät rakennetun kulttuuriympäristön aluekokonaisuudet, Kontinkankaan sairaala-alue sekä Kaukovainion asuinalue. Kaava-alueelle suunnitellusta korkeasta rakentamisesta on tehty havainnekuvia kaava-aineiston liitteeksi vaikutusten arvioimiseksi lähialueen arvoalueille. Havainnekuvien perusteella korkea rakentaminen näkyy niin lähi- kuin kaukomaisemassa. Museon näkemyksen mukaan korkea rakentaminen soveltuu montaa muuta sijaintia paremmin kaava-alueen urbaaniin ympäristöön, joka rajautuu valtateihin. Koska kaavalla tavoitellaan maamerkkirakentamista, tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää korostetusti huomiota arkkitehtuurin korkeatasoisuuteen ja sopeutumiseen ympäristöönsä. Kaavakarttaluonnoksen kolmiomääräyksessä kauko5 määrätään kaupunkikuvasta seuraavasti: "Rakennukset suunnitellaan arkkitehtuuriltaan korkeatasoisiksi. Korttelin luoteisosaan rakennetaan näkyvä, arkkitehtuuriltaan poikkeuksellisen korkealaatuinen maamerkkirakennus." Museo pitää määräystä oikeasuuntaisena, mutta toivoo siihen lisättävän maininnan rakennusten sopeuttamisesta lähialueiden valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Edelleen, koska kaavamuutosalue sijaitsee hyvin näkyvällä paikalla, tulee kolmiomääräys ulottaa koko korttelin alueelle.*

#### Kaavoituksen vastine 18.6.2026

Kaavahanke perustuu kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätökseen ja yksityiseen hakemukseen. Hankkeen tavoitteiden näkökulmasta purettavien rakennusten hyödyntäminen ei ole mahdollista.

Korkea rakennus sijoittuu liikenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin näkyvään ympäristöön, valtateiden solmukohtaan, jossa maamerkkirakentaminen on perusteltua. Vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan on tarkasteltu havainnekuvien avulla. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on täydennetty.

Kauko5-merkintä kohdistuu Kaukovainion korttelin 3 molempiin korttelialueisiin (KTY ja LPA-3) ja sitä noudatetaan koko korttelin alueella. Kaavaehdotuksessa määräystä on täydennetty siten, että uudisrakennukset veloitetaan sopeuttamaan lähistöllä oleviin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaisiin alueisiin.

#### Koulutuskuntayhtymä OSAO 30.3.2026

*Olemme tutustuneet Kaukovainion kaupunginosan Kotkantie 3 asemakaavan muutosluonnokseen ja suhtaudumme myönteisesti alueen kehittämiseen.*

*Haluamme kuitenkin lausua, että nykyisillä liikennejärjestelyillä rakentamisen laajuutta alueella ei voi merkittävästi kasvattaa. Alueen kehittäminen edellyttää liikenneverkon parantamista, kuten alikulkujen toteuttamista jalankulkijoille ja pyöräilijöille, kaistajärjestelyjen uudistamista sekä valo-ohjauksen optimointia. Kaupungin tulee sitoutua näiden liikennejärjestelyjen toteuttamiseen, jotta liikenne alueella sujuu turvallisesti ja tehokkaasti myös ruuhka-aikoina.*

*Liikennesuunnittelussa tulee erityisesti varmistaa turvallinen ja laadukas liikkuminen Kotkantie 1:n kampukselle, jossa opiskelee myös alaikäisiä. Jalankulun ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen yhteydet kampukselle on toteutettava siten, että ne palvelevat kaikkia käyttäjiä ja tukevat kestävästä liikkumisesta sekä kampuksen ja toimitilojen saavutettavuutta.*

*Kaavaselostuksessa viitataan siihen, että ratkaisut vaikuttavat tulevaisuudessa myös Koulutuskuntayhtymä OSAOn omistamien kiinteistöjen kehittämiseen. Tästä syystä*

*liikennejärjestelyjen suunnittelussa tulee huomioida kaikkien kiinteistöjen tasapuolinen kohtelu ja kehittämismahdollisuudet. Kaavamuutoksen toteutuksessa on varmistettava, ettei Kotkantie 2:n jatkokehittäminen vaaranna sen seurauksena, että liikennemäärät tulevat täyteen jo Kotkantie 3:n kaavamuutoksen vuoksi. Kaavan tulee mahdollistaa tasapuolinen kehitys kaikille Kotkantiellä oleville kiinteistöille, eikä liikennekapasiteettia voi kohdentaa yksittäiselle kiinteistölle muiden kiinteistöjen kehittämismahdollisuuksien kustannuksella.*

*Pyydämme, että nämä näkökohdat huomioidaan kaavan jatkosuunnittelussa ja päätöksenteossa, jotta Kotkantien alueen kehitys on tasapuolista, turvallista ja kestävä.*

Kaavoituksen vastine 18.6.2026

Kaavan liikennevaikutuksia on selvitetty muun muassa Oulun kaupungin hankkiman liikenneselvityksen avulla. Kotkantien liikennekapasiteettia ei ole lukittu vain yhden kiinteistön käyttöön, vaan selvityksessä on huomioitu koulutuskuntayhtymän omistaman tyhjenevän kiinteistön (Kotkantie 2) kehittäminen.

Kotkantien varren ja sen ympäristön maankäytön ja liikenteen ennustaminen kauas tulevaisuuteen on vaikeaa ja epävarmaa. Kotkantien 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.

Alueen liikennejärjestelyt tukeutuvat Joutsentien liittymään, eikä valtatielle ole mahdollista avata uusia liittymiä.

Kotkantien autoliikenteen kasvu aiheuttaa ruuhkautumista. Joutsentien ja Kotkantien risteyksen välityskyky voi loppua kesken mitavien 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. Alueen toimijoiden on kuitenkin 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.

Oulun kaupungin hankkima Kotkantien liikenneselvitys (AFRY Finland Oy 2024) käsittelee liikenteen simuloinnin ja toimivuustarkastelun sekä joukkoliikenteen aluevaraustarkastelun. Liikenteen toimivuustarkastelun perusteella Joutsentien ja Kotkantien liittymä sekä ympäröivä liikenneverkko kestää noin 50 000 k-m<sup>2</sup>:n laajuisen oppilaitoksen (Kotkantie 1) sekä kahden noin 33 000 k-m<sup>2</sup>:n laajuisen toimistokokonaisuuden (Kotkantie 2 ja 3) aiheuttaman liikenteen, jos risteystä parannetaan muun muassa uusien alikulujen ja kaistajärjestelyjen avulla.

Kaavaehdotuksessa alueelle osoitetaan rakennusoikeutta vähemmän (27 000 k-m<sup>2</sup>) kuin kaavaluonnoksessa (39 000 k-m<sup>2</sup>). Rakennusoikeuden rajoittaminen vähentää liikennetuotosta, mikä parantaa moottoriajoneuvoliikenteen sujuvuutta.

Pohjois-Suomen elinvoimakeskus  
2.4.2026

*Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut pyytää lausuntoa Kaukovainio, Kotkantie 3 asemakaavan muutosluonnoksesta. Asemakaavan muutosalue käsittää Kaukovainion kaupunginosan korttelin 3 ja katualuetta. Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan uusien toimitilarakennusten ja pysäköintirakennusten sekä näihin liittyvien piha-alueiden*

rakentaminen valtateiden 4 ja 22 liittymän lähelle.

Pohjois-Suomen elinvoimakeskus lausuu kaavaluonnoksesta seuraavaa.

Liikenneosasto näkee tärkeänä, että kaavatyön yhteydessä on laadittu useampikin liikenneselvitys (AFRY Finland Oy 2024 ja A-Insinöörit 11.2.2026). Kaavaselistuksessa todetaan, että kaupunki vastaa yleisistä liikennetarkasteluista, jotka kohdistuvat kaavamuu-  
toksen kohteena olevan korttelin ulkopuolelle. Liikennettä simuloidaan kaavamuu-  
toksen vaikutusten arvioimiseksi. Alueen liikennejärjestelyt nähdään haastaviksi, etenkin jos Kotkantielle saavutaan ja sieltä poistutaan lyhyen ajan sisällä henkilöautolla. Nykyiset liittymä-  
järjestelyt muodostavat pullonkaulan liikenteen ja pysäköinnin lisäämiselle. Haasteita on tunnistettu erityisesti Kotkantien ja Joutsentien liittymän osalta, jotka ovat katuverkkoa.

Kotkantien liikenneselvitys (AFRY Finland Oy 2024) käsittää liikenteen simuloinnin ja toimivuustarkastelun sekä tehokkaan joukkoliikenteen aluevaraustarkastelun. Selvityksen simulointiverkko käsittää Joutsentien, Kotkantien ja Merikotkantien liittymän lisäksi muun muassa Kainuuntien ja Oulunsuuntien liittymän. Elinvoimakeskuksen liikenneosasto pitää tärkeänä, että kaavahankkeen vaikutuksia arvioidaan myös Kainuuntien (vt 22) ja Joutsentien/Oulunsuuntien liittymän osalta.

Kaavaselistuksessa mainitaan, että liikenteen toimivuustarkastelun pohjalta Koulutuskuntayhtymä OSAO, Koy Oulu Office Tower ja Oulun kaupunki ovat käyneet keskustelua alueen liikenteen järjestämisestä. Toimijat toivovat mm. uuden liittymän avaamista Kainuuntielle (vt 22). Kaavaselistuksessa mainitaan, että toiveen pohjalta uuden liittymän mahdollisuutta on tiedusteltu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta (nykyinen Pohjois-Suomen elinvoimakeskus). 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 (vt 22) liittymäratkaisut kuuluvat valtiorhallinnon toimivaltaan. Kainuuntie säilyy jatkossakin maantienä Pohjantien (vt 4) ramppien itäpuolella, eikä tie ole tulevaisuudessa muuttumassa kaduksi. Kainuuntie kuuluu TEN-T kattavaan verkkoon. Väylä on liikenteellisesti merkittävä sekä Oulun kaupungin sisällä että myös Pohjois-Pohjanmaan ja Kainuun maakuntakeskusten välillä.

Elinvoimakeskuksen liikenneosasto toteaa, että liikenne kaava-alueelle tulee järjestää Joutsentieltä Kotkantien kautta. Liikenneosasto pitää tärkeänä kaavaselistuksessa olevaa mainintaa siitä, että valtateiden ja pääteiden liikenne priorisoidaan Kotkantien liikenteen ohi. Liikenneosasto huomauttaa kuitenkin, että kaavaselistuksesta ei löydy mainintaa, kuinka kaavahanke vaikuttaa Joutsentie/Kainuuntie/Oulunsuuntien liittymän toimivuuteen ja nykyisten liikennejärjestelyiden riittävyyteen. Kaavaehdotusvaiheen kaavaselistuksessa tulee käydä tarkemmin ilmi, kuinka paljon liikennettä uuden maankäytön arvioidaan synnyttävän ja kuinka se suuntautuu alueella. Lisäksi kaavaselistuksessa on tuotava esille, aiheuttaako liikennemäärän lisäys Joutsentie/Kainuuntie/Oulunsuuntien liittymässä muutostarpeita nykyisiin liikennejärjestelyihin ja jos, niin millaisia. Elinvoimakeskus muistuttaa, että lähtökohtaisesti kaupunki vastaa maankäytön maanteille aiheuttamien muutostarpeiden suunnittelusta ja toteutuksesta, toimien yhteistyössä Pohjois-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosaston kanssa.

Liikenneosasto näkee tärkeänä, että kaava-alueelta on hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet joka suuntaan. Ajoneuvoliikenteen mahdollinen ruuhkautuminen on kiinni paljon myös kestävien kulkumuotojen mahdollistamisesta ja hyvistä yhteyksistä. Kaavaselistuksessa todetaan, että autoliikenteen ruuhkautuminen voi yhtäältä tukea kestävien

liikennemuotojen suhteellista kilpailukykyä: se voi edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikenteen käyttöä. Toisaalta kaavaselistuksessa tuodaan kuitenkin esille, että autoliikenteen hidastuminen voi heikentää Kotkantien joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä, vaikeuttaa joukkoliikenteen järjestämistä ja lisätä tuntuvasti liikennöinnin kustannuksia. Liikenneosaston näkemyksen mukaan kaavaratkaisussa tuleekin huolellisesti pohtia sitä, kuinka alueen kehittäminen taataan ilman, että kestävän liikkumisen mahdollisuuksia heikennetään.

Kaavaselistuksen mukaan kaava-alueen ympäröivän liikenteen aiheuttama melu voi heikentää avoimen ulkotilan viihtyisyyttä, mutta paikalle ei tavoiteltane melulle herkkiä toimintoja (esimerkiksi päiväkotia), eikä kaavaa varten tarvita meluselvitystä. Lisäksi kaavaselistuksessa todetaan, että ympäröiviltä valtaiteilta kantautuva melu heikentää alueen viihtyisyyttä, ja se voi rajoittaa melulle herkien toimintojen sijoittamista alueelle. Elinvoimakeskus huomauttaa, että asiassa jää tältä osin epävarmuus herkkien toimintojen sijoittamisen osalta. Mikäli alueelle on edes teoreettinen mahdollisuus, että alueelle sijoitetaisiin myöhemmin herkkiä toimintoja, on meluselvityksen laatiminen tarpeen. Liikenneosasto muistuttaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä tarvittaessa omalla kustannuksellaan tarkemmat melumittaukset ja suunnitella tulosten pohjalta mahdollisesti tarvittavat melusuojuukset. Elinvoimakeskus ei ota kuitenkaan kantaa siihen, miten melusuojaus toteutetaan, vaan kiinteistön omistajan on keskusteltava asiasta kaupungin rakennusvalvonnan kanssa. Elinvoimakeskus ei osallistu yksittäisten kiinteistöjen osalta melumittauksen eikä melusuojuuksen kustannuksiin tai toteuttamiseen. Mahdollinen meluaita tai muu melusuojarakenne tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan maantien suoja-alueen ulkopuolelle. Mikäli melusuojausrakenteita sijoitetaan suoja-alueelle, tulee niihin

hakea maantien suoja-alueelle rakentamisen poikkeuslupa elinvoimakeskukselta.

Asemakaavaselistuksessa mainitaan, että kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tarvitaan välittömästi tavanomaisia kunnallisteknisiä toimenpiteitä ja että olemassa olevan hulevesiverkoston kapasiteetti on ylitetty. Viivytyksillä ja imeytyksillä hillitään verkoston kuormituksen kasvua. Oulun kaupungin hulevesien hallinnan suunniteluohjeen mukaan toteutettuna kaavan mukainen ratkaisu ei tulisi lisäämään hulevesien määrää maantien kuivatusrakenteissa, joten on tärkeää, että rakentaminen tehdään ohjeistuksen mukaisena.

Elinvoimakeskus suhtautuu kielteisesti hulevesien suoraan johtamiseen maantien sivuosiin. Mikäli hulevesiä kuitenkin joudutaan johtamaan maanteiden (vt4 ja vt22) kuivatusrakenteisiin, tulee rakentamisen aikana laadittavat alueen kuivatussuunnitelmat hyväksyttää Pohjois-Suomen elinvoimakeskuksella. Hulevesien viivytyksessä tulee huomioida myös Karjaportintielle johtava alikulku, jolle ei tule suoraa johtaa vesiä. Mikäli kaavan mukainen tilanne aiheuttaa tarvetta uusien valtielten rumpuja tai muita rakenteita, tulee toimijan tai kaupungin kustannuksellaan suunnitella ja toteuttaa tarvittavat muutostyöt.

Kaavoituksen vastine 18.6.2026

Oulun kaupungin hankkima Kotkantien liikenneselvitys (AFRY Finland Oy 2024) käsittelee liikenteen simuloinnin ja toimivuustarkastelun sekä joukkoliikenteen aluevaraustarkastelun. Simuloinnin avulla on tarkasteltu suunnitellun maankäytön ja ympäröivien väylien autoliikenteen vaikutusta Joutsentien, Kotkantien ja Merikotkantien sekä Joutsentien, Kainuuntien ja Oulunsuuntien liittymien toimivuuteen. Vuodelle 2040 ennustettujen liikennemäärien kasvu vaikuttaa Joutsentien, Kainuuntien ja Oulunsuuntien liittymän jono-putuuksiin, erityisesti vasemmalle kääntyville. Kaavamutoksen aiheuttama liikenteellinen

kuorma kohdistuu katuverkolle, eikä valtateihin, mutta valtateiden liikenteen yleinen kasvu tulee heijastumaan katuverkolle ja kaava-alueelle. Kaavamuutos vaikuttaa erityisesti Joutsentien, Merikotkantien ja Kotkantien liittymään. Kotkantie voi jonoutua ruuhkahuipun hetkellä, kun valtateiden ja pääteiden liikenne priorisoidaan. Kotkantien ruuhkautumista voidaan vähentää rajoittamalla pysäköintiä ja tasoittamalla ruuhkahippuja työaikajoustojen avulla.

Liikenteen toimivuustarkastelun perusteella Joutsentien ja Kotkantien liittymä sekä ympäröivä liikenneverkko kestävät noin 50 000 k-m<sup>2</sup>:n laajuisen oppilaitoksen (Kotkantie 1) sekä kahden noin 33 000 k-m<sup>2</sup>:n laajuisen toimistokokonaisuuden (Kotkantie 2 ja 3) aiheuttaman liikenteen, jos risteystä parannetaan muun muassa uusien alikulkujen ja kais-tajärjestelyjen avulla.

Kaavaehdotuksessa alueelle osoitetaan rakennusoikeutta vähemmän (27 000 k-m<sup>2</sup>) kuin kaavaluonnoksessa (39 000 k-m<sup>2</sup>). Rakennusoikeuden rajoittaminen vähentää liikennetuotosta, mikä parantaa moottoriajoneuvoliikenteen sujuvuutta.

Melulle herkkien toimintojen sijoittamista kaava-alueelle rajoitetaan. Kaavaan on lisätty määräys, ettei alueelle saa sijoittaa toimintoja, jotka edellyttävät oleskelu- tai leikkipihaa. Kaavaselostukseen on lisätty ote Oulun kaupungin kansallisesta meluselvityksestä.

Hulevesiratkaisut toteutetaan Oulun kaupungin hulevesiohjeen mukaisesti. Hulevesien johtamista maanteiden kuivatusrakenteisiin vältetään.

Lupa- ja valvontavirasto 7.4.2026

*Kaavamenettely*

*Oulun kaupunki on toimittanut Lupa- ja valvontavirastolle (LVV) kaavakuulutuksen Kotkantie 3:n asemakaavamuutoksen valmistelu-aineistosta, joka on nähtävillä 7.4.2026 saakka. Mm. hulevesien määrällisissä asioissa*

*vastuullinen viranomainen on Lapin elinvoimakeskus, joka tulee lisätä kaavan osallisiin ja pyytää heiltä lausunto.*

*Melu*

*Lupa- ja valvontavirasto tuo esille, että toimittarakennusten korttelialueen KTY-kaavamerkintä sallii palvelutoimitilojen sijoittamisen alueelle, mikäli ne ovat luonteeltaan korttelin muun toiminnan yhteyteen sopivia. Kaavamuutosalue sijaitsee sekä Pohjantien (vt 4) että Kainuuntien (vt 22) melualueella, lisäksi OYS:n lääkintähelikopterin varalaskupaikka sijaitsee Kainuuntien toisella puolella. Kaava-aineistosta puuttuvat muiden suunnitelmien yhteydessä tehtyjen meluselvitysten tulokset, joihin on vain viitattu hyvin yleisellä tasolla. Kaava-aineistoa tulee täydentää tältä osin ja lisätä esim. kaavaselostukseen olevien melu-aineistojen yksityiskohtaisia tuloksia (mm. melualuekarttoja). Samoin olevat, tarkemmat melutiedot tulee huomioida vaikutusten arvioinnissa. Kaavoituksen yhteydessä ei ole tehty erillistä meluselvitystä. LVV katsoo, että mikäli meluselvitystä ei laadita, tulee kaavamääräyksillä (esim. kauko5-kolmiomääräyksen täydennyksellä) poissulkea melulle herkkien toimintojen sijoittaminen kaava-alueelle. KTY-korttelin mahdollisten kokous- ja toimistotilojen ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava tilan käyttötarkoitus huomioon ottaen siten, että niissä saavutetaan toimintaa vastaava riittävän hyvä ääniympäristö. VNP (993/1992) mukaan: Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB. Kaavassa voitaisiin siis esim. antaa määräys: Liike- ja toimistohuoneissa melutason tulee alittaa A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvo (klo 07–22) 45 dB. Lisäksi julkisivujen ääneneristävyyydestä voidaan antaa yksityiskohtaisempia määräyksiä (katso Ympäristöministeriön julkaisu (2023:28) Melun- ja tärinäntorjuntaratkaisut sekä niiden vaikutukset kaavoituksessa), mutta ne vaativat riittävän*

meluselvityksen laatimista. Kaavaluonnosratkaisussa melulta suojaisimmat alueet on osoitettu pysäköinnille. Viihtyvyyden kannalta on suositeltavaa, että oleskeluun tarkoitetut ulkoalueet olisivat melulta suojassa. Vaatimukset eivät kuitenkaan ole yhtä tiukkoja kuin asumiseen tai oppilaitoksiin liittyvien ulko-oleskelualueiden osalta, joihin sovelletaan VNP (993/1992) melutason ohjearvoja.

#### Luonnonympäristö

Kaavamuuotosalueelle sijoittuu luonnonsuojelulain rauhoittaman kasvin (valkovuokko) esiintymä, jonka laajuus tarkistetaan maastokaudella 2026. Kaavaluonnoksessa esiintymän alustava sijainti on osoitettu informatiivisella luo-8-merkinnällä, joka menee osin päällekkäin rakennusalan kanssa. Lähtökohteisesti esiintymälle ei tule osoittaa uutta rakentamista. Valkovuokko on Pohjois-Pohjanmaalla LSL 69 §:n nojalla rauhoitettu kasvilaji, jonka hävittäminen on LSL 74§ mukaisesti kielletty. Rakentamistoimet on suunniteltava siten, ettei rauhoitettua lajia vahingoiteta. Muussa tapauksessa on haettava LSL 83 §:n mukainen lupa rauhoitusmääräyksistä poikkeamiseen. LVV ottaa kantaa valkovuokko-esiintymän rajaukseen, luontoselvityksiin ja kaavaratkaisun luontovaikutusten arviointiin kaavaehdotuslausunnossa. Tehdyt luontoselvitykset ja niiden täydennykset tulee toimittaa LVV:n kirjaamoon. Valtion aluehallintouudistuksesta johtuen luo-8-kaavamääräykseen tulee muuttaa ELY-keskuksen tilalle Lupa- ja valvontavirasto. Ennen alueella vielä olevan rakennuskannan purkamista tulee rakennuksessa tehdä luontoselvityksen suositusten mukainen lepakkoselvitys (ts. selvittää yhdyskunnat ja päiväpiilot välikatoilta), koska rakennusten ullakotilat voivat soveltua lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi. Lisäksi purkutyöt tulisi ajoittaa lintujen pesimäkauden (1.5.-31.7.) ulkopuolelle.

#### Maakunnallisesti arvokas maisema-alue

Maakunnallisesti arvokas Pohjantie, Kontinkangas-Laanila -maisema-alue sijaitsee

osittain kaavamuuotosalueen länsireunalla jatkuen Kuusamontien liittymään saakka. Lisäksi moottorien toisella puolella sijaitseva Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). LVV katsoo, että kauko5-kolmiomääräyksellä tulee ohjata kaavaluonnosta tarkemmin korttelialueen julkisivujen toteuttamista ja väritystä, jotta valtakunnalliset ja maakunnalliset arvot säilyvät. Maisemavaikutusten arviointia tulee myös täydentää tältä osin.

#### Arkeologinen kulttuuriperintö

Asemakaavamuuotosalueen muinaisjäännöstiedot on tarkistettava muinaisjäännösrekisteristä ja lisättävä tarkistusajankohta kaavaselostukseen.

#### Liikennejärjestelmä

Pohjois-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneasemalta tulee pyytää lausunto ja varmistaa, ettei asemakaavamuutoksella vaaranneta Pohjantien ja Kainuuntien tulevaisuuden kehittämistä.

#### Jatkotoimenpiteet

Asemakaava-aineistoa tulee täydentää edellä kuvastusti ja asemakaavamuutosehdotuksesta tulee pyytää LVV:n lausunto. Koska Lupa- ja valvontaviraston kirjaamo ei voi avata aineistoja linkkien kautta, tulee kaavalausumisen kannalta keskeiset selvitykset (esim. luontoselvitykset, liikenneselvitykset ja meluselvitys) toimittaa muun kaavaehdotusaineiston kanssa suoraan kirjaamoon.

#### Kaavoituksen vastine 18.6.2026

Melulle herkkien toimintojen sijoittamista kaava-alueelle rajoitetaan. Kaavassa määrään, että alueen käytössä noudatetaan valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista (993/1992). Kaavaehdotukseen on lisätty määräys, ettei alueelle saa sijoittaa toimintoja, jotka edellyttävät oleskelu- tai leikkipihää. Kaavaselostukseen on lisätty ote

Oulun kaupungin kansallisesta meluselvityksestä.

syytä suojata purku- ja rakennustöiden yhteydessä.

Valkovuokon esiintymä on mitattu kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen (22.5.2026). Esiintymä on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Lepakot ja pesimälinnusto huomioidaan purkutöiden yhteydessä.

Luo-8-kaavamääräys on korvattu ehdotuksessa luo-11 -määräyksellä, jossa ELY-keskus on korvattu Lupa- ja valvontavirastolla.

Kaavaan on lisätty määräys, joka velvoittaa sopeuttamaan uudisrakennukset lähistöllä oleviin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaisiin alueisiin.

Muinaisjäännösrekisterin mukaan kaava-alueella ei ole muinaisjäännöksiä. Tiedot on katsottu 8.5.2026.

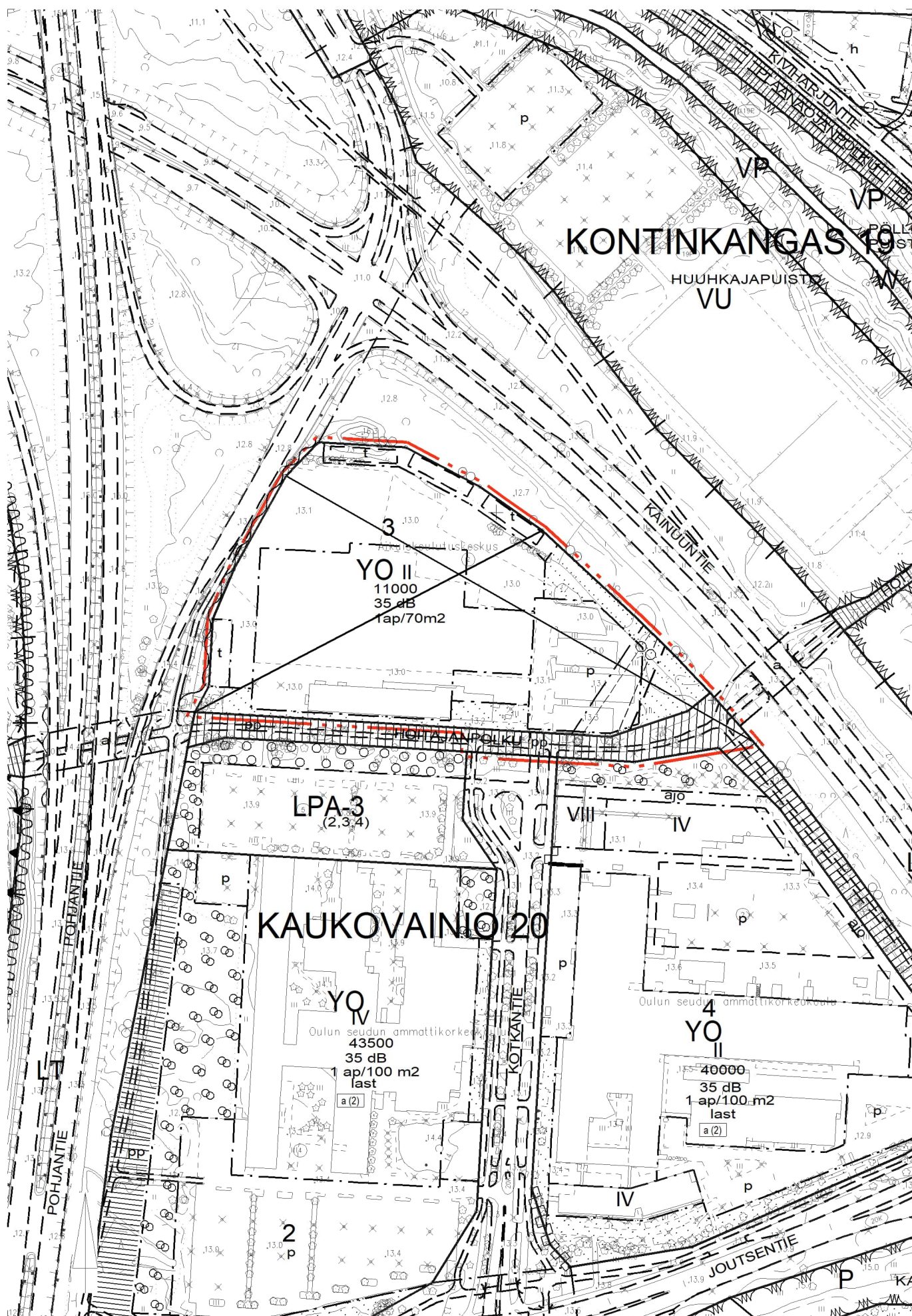
Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry 7.4.2026

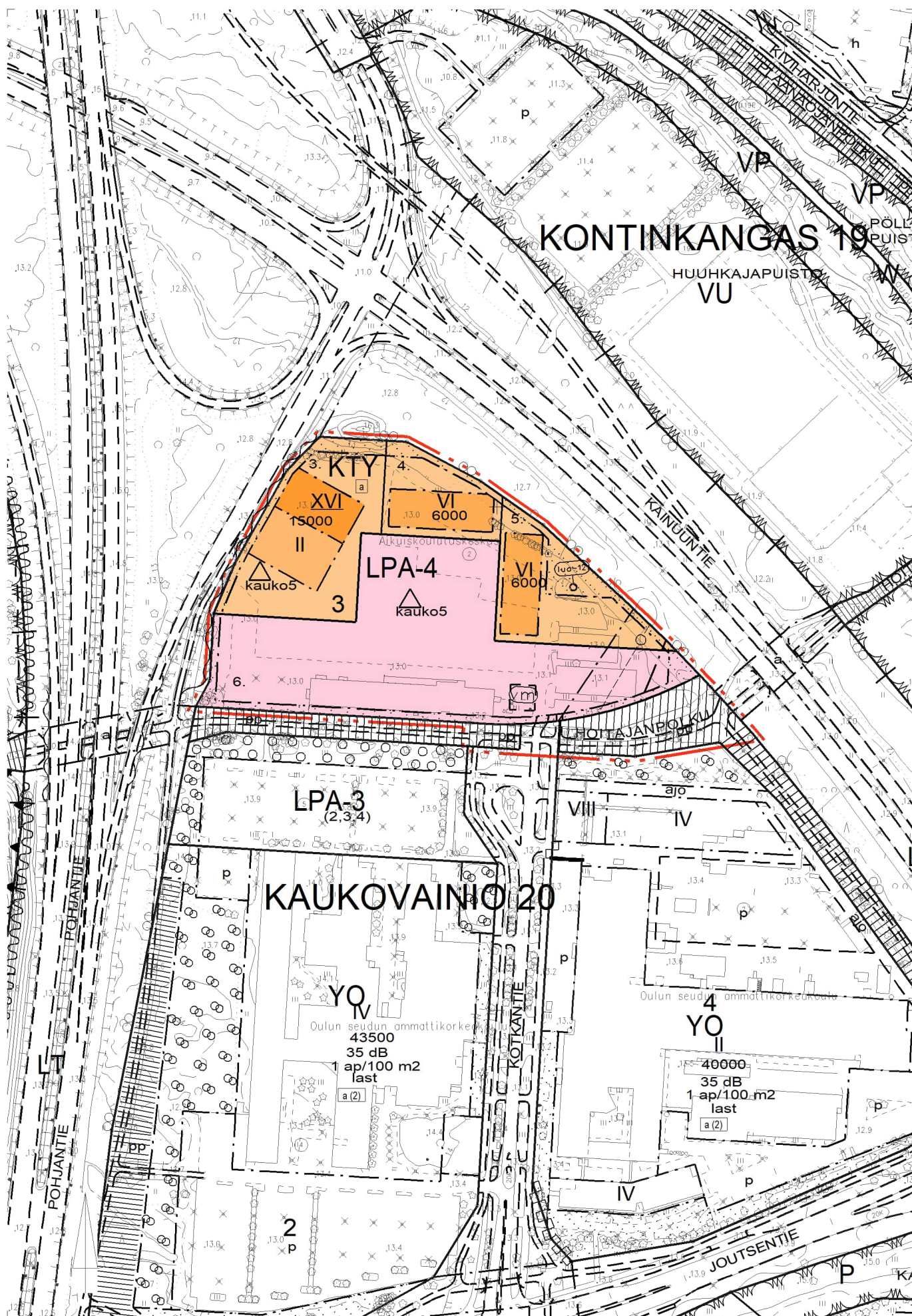
*Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys haluaa kiinnittää hankkeessa huomiota seuraavaan asiaan: Luontoselvityksen mukaan alueella kasvaa huomattavan paljon kurttu-lehtiruusua, joka on haitallinen vieraslaji ja täytyy poistaa, ja toisaalta sieltä löytyy myös suojellun valkovuokon esiintymä. Näitä esiintymiä ei mainita kaavaselostuksessa. Rakennusten purkaminen on tarkoitus aloittaa ja tänä vuonna mutta uudisrakentaminen tapahtuu myöhemmin ja tulee jatkumaan pitkään. Niinpä esitämme, että kaavaehdotuksessa erikseen vaaditaan, että vieraslajit poistetaan ja valkovuokon kasvupaikka suojataan heti purkutöiden alkuvaiheessa.*

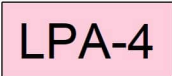
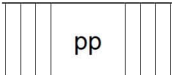
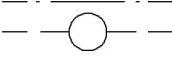
Kaavoituksen vastine 18.6.2026

Kaavaselostukseen lisätään maininta vieraslajista. Maanhaltija on vastuussa vieraslajin torjunnasta alueellaan.

Valkovuokon esiintymä on mitattu kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen, ja se on huomioitu kaavaehdotuksessa. Esiintymä on





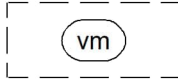
|       |                                                                                     |                                                                                                                                    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 26    |    | Toimitilarakennusten korttelialue.                                                                                                 |
| 57-4  |    | Autopaikkojen korttelialue. 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 asemakaavamerkinnät 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.                                                                                                           |
| 91-1  | 20                                                                                  | Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.                                                                                            |
| 92-1  | KAUK                                                                                | Kaupunginosan nimi.                                                                                                                |
| 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. |
| 134   |  | Istutettava alueen osa.                                                                                                            |
| 140-1 |  | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.                                                                                     |
| 154-1 |  | Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.                                                                                      |

165-1



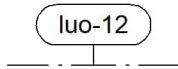
Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.

174-101



Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.

189-13



Alueella on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun kasvilajin kasvupaikka. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa kasvin esiintymään, on pyydettävä Lupa- ja valvontaviraston 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 Kotkantiin liikenteen ruuhkautumista.

Ympäröivän liikenteen melu voi heikentää alueen viihtyisyyttä ja rajoittaa alueen käyttöä. Alueen käytössä noudatetaan valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista (993/1992). Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka edellyttävät oleskelu- tai leikkipihaa.

#### YHTEISET JÄRJESTELYT

Korttelin yhteisistä järjestelyistä tulee sopia. Rakentamisen pohjaksi tarvitaan vaiheittain päivitettävä 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 ja sopeutetaan ympäristössä oleviin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaisiin alueisiin. Julkisivujen ja materiaalien tulee olla kestäviä ja helppohoitoisia sekä teknisesti ja esteettisesti laadukkaita.

Korttelin luoteisosaan rakennetaan arkkitehtuuriltaan poikkeuksellisen korkealaatuinen maamerkkirakennus. Korkean rakennuksen ja siihen liittyvän jalustaosan kaikilla sivuilla tulee olla ikkunoita. Ylimmän kerroksen vesikattolinjan yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä tiloja, valomainoksia tai telemastoja. Välttämättömät tekniset laitteet ja aurinkopaneelit sovitetaan rakennuksen arkkitehtuuriin.

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 rakennuskohteita, 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 Kotkantiin ja Joutsentien risteyskyky voi ylittyä ja autoliikenne voi ruuhkautua. Liikenteen ruuhkautumista voidaan vähentää tukeutumalla kestäviin liikennemuotoihin, rajoittamalla pysäköintiä sekä porrastamalla työmatkaliikennettä siten, että liikenteen ruuhkauput 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 tonttikohteisesti vähintään 1 autopaikka jokaista 100 kerrosalaneliometriä kohti ja vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 50 kerrosalaneliometriä 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 istutusalustojen riittävyys varmistetaan. Toiminnot sijoitetaan selkeästi. Rakennukset ja rakenteet sijoitetaan riittävän etäälle säilytettävistä puista. Käytettävien piha- ja viherrakentamisen materiaalien tulee olla yhteensopivia rakennusten ja ympäröivien alueiden pintamateriaalien kanssa. Talousrakennuksiin ja katoksiin rakennetaan kasvikatto. Rauhoitetun kasvilajin kasvupaikan ympärille jätetään riittävä suojavyöhyke ja alkuperäistä kasvillisuutta. Suojavyöhyke erotetaan muusta ympäristöstä informaatiokilvellä varustetulla suoja-aidalla.

### HULEVESIEN HALLINTA

Rakennusluvan yhteydessä esitetään hulevesien käsittelysuunnitelma ja lumitilojen riittävyyden osoittava laskelma.

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 kasvikattoja. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään. Hulevesien viivytystilavuutta tarvitaan vähintään yksi kuutiometri jokaista vettä läpäisemätöntä 100 pinta-alaneliometriä kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 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 sähköjakeluverkon 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.

|                         |  |     |  |                                      |  |                                    |  |
|-------------------------|--|-----|--|--------------------------------------|--|------------------------------------|--|
| TONTTIJAON MUUTOS       |  |     |  | 1:1000                               |  | OULU                               |  |
| ASEMAKAAVA<br>564-2566  |  |     |  | HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU               |  | TJNRO 5647302                      |  |
|                         |  |     |  |                                      |  | EDELLINEN TONTTIJAKO<br>31.07.1995 |  |
| POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA |  |     |  | TONTTIJAON LAATI                     |  | 18.06.2026                         |  |
| LASKI                   |  | ALK |  | KIINTEISTÖINSINÖÖRIN<br>MÄÄRÄYKSESTÄ |  | KAUP. OSA 20                       |  |
| PIIRSI                  |  | JS  |  |                                      |  | KORTTELI 3                         |  |
| TARK                    |  | PM  |  |                                      |  | TONTIT 3-6                         |  |
|                         |  |     |  | Anna-Liisa Kylätie                   |  | MUUTT. TONTIT 564-20-3-2           |  |
| HYVÄKSYTTY              |  |     |  |                                      |  |                                    |  |
| VOIMAANTULO             |  |     |  |                                      |  |                                    |  |

KOORDINAATTILUETTELO

| N:o | X           | Y          |
|-----|-------------|------------|
| 17  | 7211646.711 | 477073.466 |
| 19  | 7211599.969 | 477120.608 |
| 20  | 7211570.953 | 476991.203 |
| 21  | 7211739.601 | 476934.235 |
| 22  | 7211706.354 | 477003.312 |
| 23  | 7211614.156 | 477106.952 |
| 24  | 7211631.504 | 476915.908 |
| 25  | 7211684.451 | 476918.929 |
| 26  | 7211683.766 | 476930.935 |
| 27  | 7211679.723 | 477001.792 |
| 28  | 7211620.350 | 476998.405 |
| 74  | 7211581.061 | 476820.460 |
| 75  | 7211596.594 | 476828.802 |
| 77  | 7211636.521 | 476831.165 |
| 79  | 7211666.041 | 476843.510 |
| 81  | 7211721.870 | 476874.792 |
| 82  | 7211741.966 | 476894.285 |
| 83  | 7211738.894 | 476946.190 |
| 84  | 7211715.593 | 476990.174 |
| 85  | 7211689.321 | 477027.536 |

MUODOSTUMINEN

| TONTTI     | P-ALA | OSAP-ALA | KIINTEISTÖ | M-ALA |
|------------|-------|----------|------------|-------|
| 564-20-3-3 | 7332  | 7332     | 564-20-3-2 |       |
| 564-20-3-4 | 3154  | 3154     | 564-20-3-2 |       |
| 564-20-3-5 | 4960  | 4960     | 564-20-3-2 |       |
| 564-20-3-6 | 18413 | 18413    | 564-20-3-2 |       |

