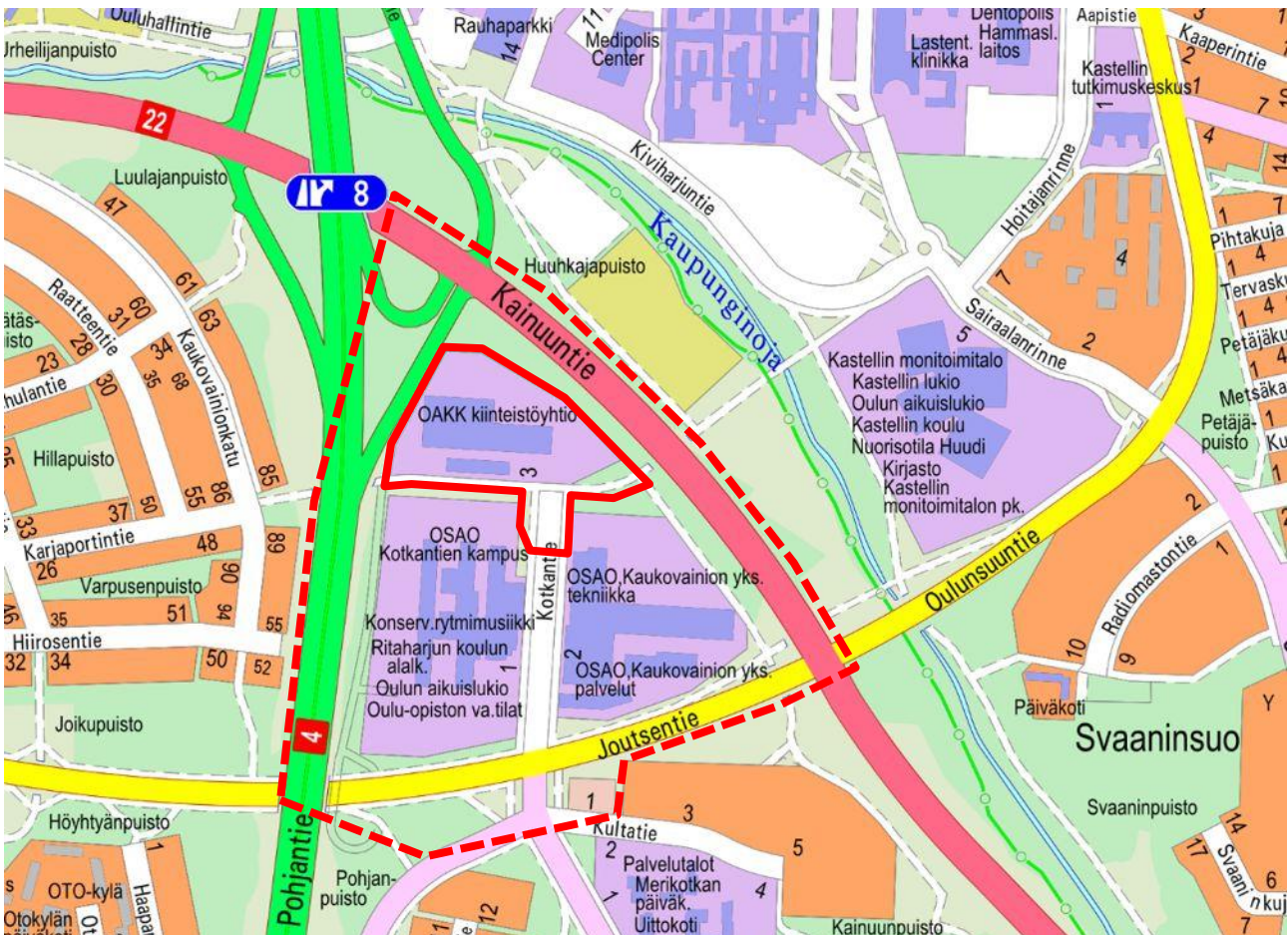


## Kotkantie 3

### Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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



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

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

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

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

Ne löytyvät kaavatunnuksella **564-2566**.

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

## Kaava-alue ja kaavamuutoksen tarkoitus

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

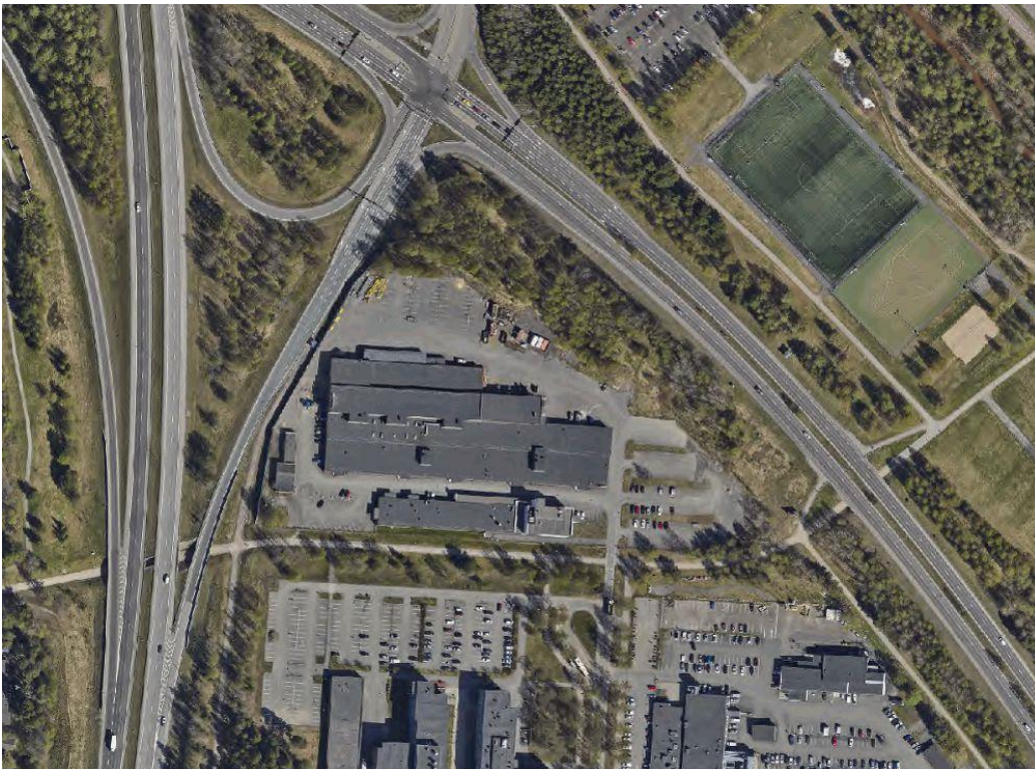
Kaavamuutos perustuu kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätökseen (12.6.2023 § 173) sekä yksityiseen kaavamuutoshakemukseen (16.6.2023). Suunnitteluvarauspäätöksen mukaan kortteliin laaditaan toimitilarakentamiseen tähtäävä kaavamuutos, ja osa korttelista varataan perustettavan yksityisen kiinteistöosakeyhtiön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

## Alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

Kaavamuutoksen 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. Oulun kaupunki omistaa tontin ja sitä ympäröivien alueiden maapohjan. Tontti on vuokrattu Oulun kaupungin omistamalle Potential Toimitilat Oy:lle.

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

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



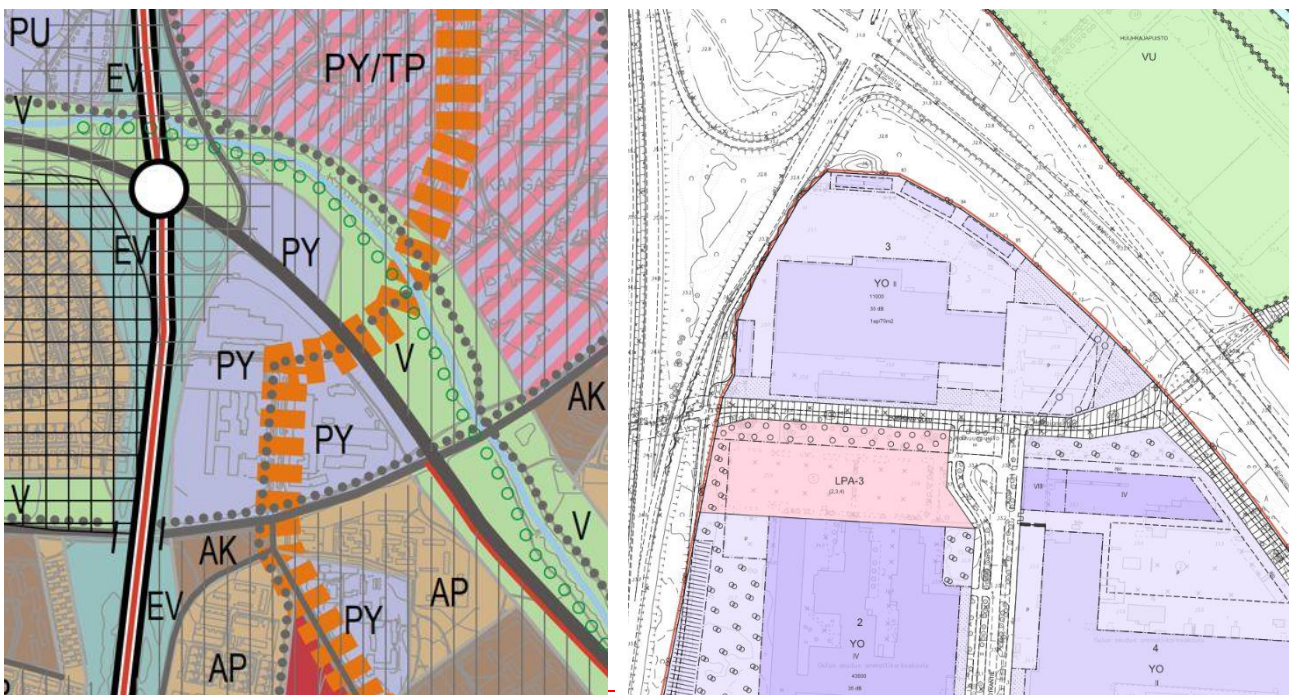
**Kuva:** Ilmakuva vuodelta 2022. (Ei mittakaavassa. © Oulun kaupunki.)

## Aluetta koskevat kaavat ja muut suunnitelmat

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018) Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jolla tulee kiinnittää huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin sekä edistää muun muassa yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Pohjantie Kontinkankaan eteläpuolelta Laanilaan on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Tiehen tukeutuva kaupunkirakenne on Oulun seudun laatukäytävää, johon sisältyy yhdyskuntarakenteen, maankäytön, liikenteen, logistiikan, kaupunkikuvan ja maiseman kehittämistavoitteita.

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

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



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

## Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

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

Kaava-alueen toteuttamista koskeva sopimus neuvotellaan kaavaluonnoksen oltua nähtävillä.

## Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Kaavan tulee perustua vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin selvityksiin. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman vaikutuksia kaava-alueeseen ja sen ympäristöön. Vaikutukset voivat kohdistua esimerkiksi kaupunkikuvaan, maisemaan, luonnonympäristöön, elinkeinoihin, palveluihin, asumiseen tai liikenteen järjestelyihin. Vaikutuksia tullaan kuvaamaan asemakaavan selostuksessa.

## Osalliset

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

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi, Oulun Energia Oy (kaukolämpö), Oulun Energia Sähköverkko Oy, DNA Oy, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, Suomen Yhteisverkko Oy
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Naapurikiinteistöjen haltijat ja käyttäjät

## Osallistuminen

Suunnittelun edetessä julkaistaviin keskeisiin asiakirjoihin voi tutustua Oulun kaupungin internet-sivuilla <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet>. (Hankkeen löytää kirjoittamalla hakukenttään esimerkiksi kaavatunnuksen 564-2566.) Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista. Yhteystiedot ovat viimeisellä sivulla.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan suunnitelman nähtävilläoloaikana postiosoitteeseen: **Kirjaamo, PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi**. Palautteessa pyydetään mainitsemaan kaavatunnus 564-2566.

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



## Suunnittelun eteneminen ja tavoiteaikataulu

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

### Valmisteluvaihe

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

### Ehdotusvaihe

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

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

### Hyväksymisvaihe

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

## Yhteystiedot

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

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