

# Toteuttajan haku Koiteliin

Hakuohje

2.5. – 31.8.2023

## Sisällys

Toteuttajan haku Koiteliin .....	0
1. Hakumenettely .....	2
1.1. Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus.....	2
1.2. Aikataulu.....	4
1.3. Hakemusten jättäminen.....	4
1.4. Hakemusten arviointi .....	4
1.5. Hakumenettelyn hyväksyminen.....	4
2. Hakumenettelyn tavoitteet .....	5
2.1. Matkailustrategia.....	5
2.2. Kulttuuri- ja rakennushistorialliset tavoitteet sekä suojelutarpeet .....	5
2.3. Alueen kehittämisen tavoitteet .....	6
3. Tontin luovutusperusteet .....	7
4. Valintakriteerit.....	8
5. Kilpailutekniset tiedot .....	8
5.1 Oheismateriaali .....	8
5.2 Alueeseen tutustuminen .....	8
5.3 Hakumenettelyä koskevat kysymykset .....	8
5.4 Varauksen tekeminen.....	8
5.5 Jatkotoimenpiteet varauksen jälkeen.....	8
6. Kilpailualue.....	9
6.1 Asemakaava .....	9
6.2 Koiteli.....	9
6.3 Tiestö ja kunnallistekniikka.....	10
7. Hakemusten laadintaohjeet.....	10
7. Yhteystiedot.....	11
8. Liite ELY-keskuksen lausunto .....	11

# 1. Hakumenettely

## 1.1. Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

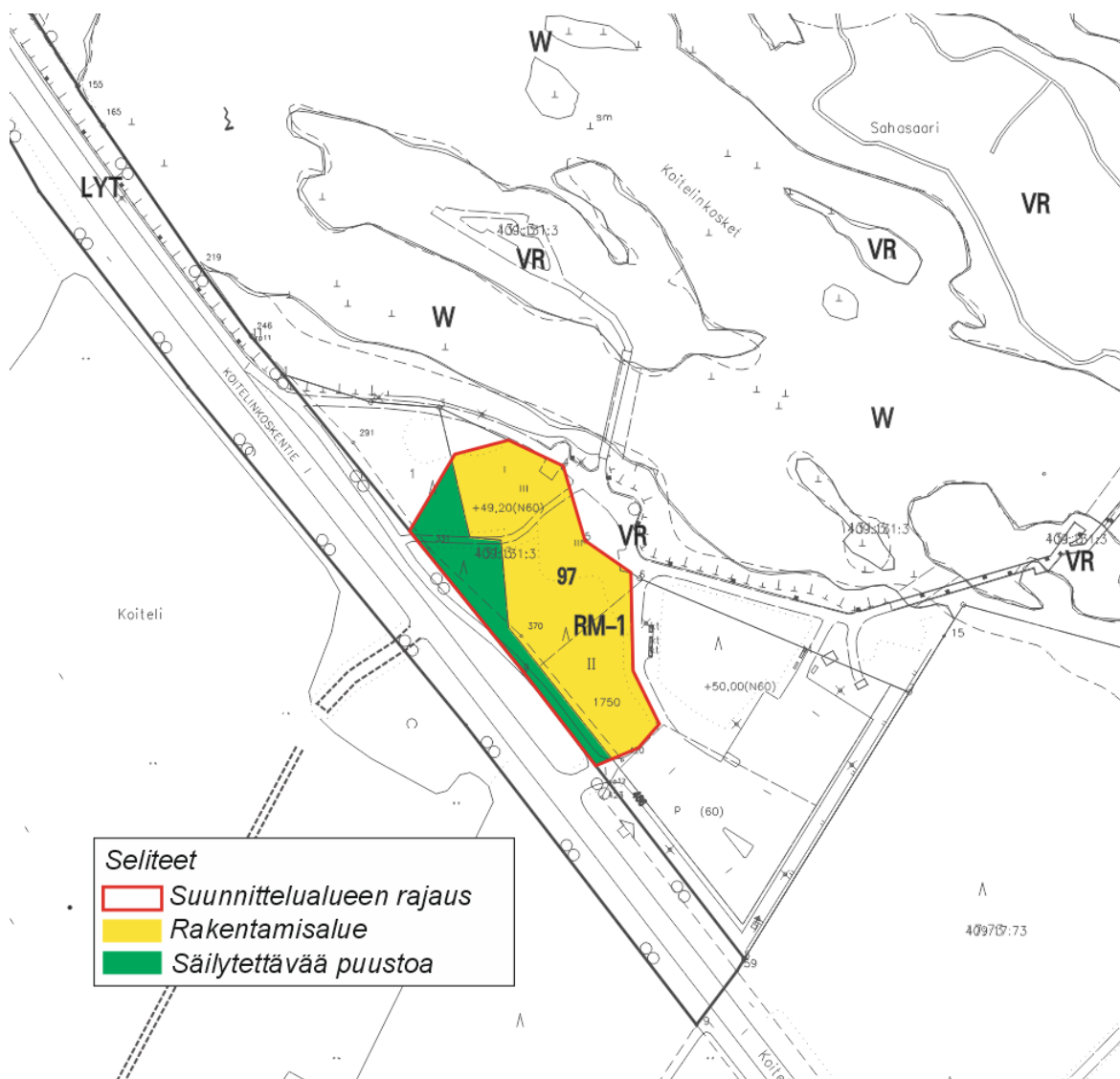
Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut asettaa uudelleen haettavaksi avoimen toteuttajan hakumenettelyn Koitelin matkailualueen kehittäjän ja toteuttajan valitsemiseksi.



Kuva 1. Koitelin alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kiimingissä Koitelinkoskien matkailualueella noin 4 km etelään Kiimingin keskustasta. Ajoyhteys Oulun keskustasta on Kuusamontietä pitkin Kiimingin keskustan kautta noin 24 km. Oulusta Koiteliiin on myös hyvät jalankulku- ja pyöräilyyhteydet.





Kuva 2. Suunnittelalueen rajaus

Suunnittelalueen laajuus on noin 3875 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta suunnittelalueella on noin 636 kerrosneliometriä (k-m<sup>2</sup>). Suunnittelalueesta noin 946 m<sup>2</sup> on säilytettävää puustoa.

Hakumenettelyn tavoitteena on saada kyseiselle niin kutsutulle Koitelikeskuksen alueelle toteuttaja. Hakijan on mahdollista hakea hankkeen toteuttajaksi myös vain osalle aluetta.

Koiteli on maakunnallisesti arvokas matkailunähtävyys, jolla on myös kulttuurihistoriallinen arvonsa. Sen maiseman erityisarvot perustuvat jokiuomien, koskien, saarien, rantojen ja luonnon erityispiirteisiin. Koitelissa vierailee vuosittain jo noin 80 000-100 000 kävijää. Koitelissa voi tarkkailla luontoa, retkeillä, uida, kalastaa, viettää vapaa-aikaa rantakalliolla ja nauttia piknikkiä taukopaikoilla. Kohisevat kosket antavat elämyksiä eritasoisille melojille.

Kesäaikaan mantereen puolella palvelee jäätelökioski ja Sahasaassa kahvila Koitelin Tunnelmatupa. Lisäksi kaupunki kunnostaa tänä vuonna Sahasaaren reitin esteettömäksi ja alueelle

tulee uusia nuotiopaikkoja. Koitelissa on tällä hetkellä seitsemän vapaasti käytettävissä olevaa nuotiopaikkaa. Polttopuita on tarjolla saaren etelänpuoleisen parkkipaikan liepeillä olevassa puuvajassa. Alueen yleisö-WC:t ovat pääparkkialueen tuntumassa Tunnelmatuvan aukioloaikoina.

Koitelin alueen toimijoita on muun muassa: Koiteli elää ry, joka on perustettu elävöittämään Koitelin alueen kulttuuritoimintaa. Yhdistyksen merkittävin tapahtuma on kesällä järjestettävä Koiteli Elää #suomenkauneinfestivaali. Go Artic Oy on puolestaan ohjelmapalveluyritys, joka järjestää Koitelissa koskenlaskua, koskiuintia, työhyvinvointipäiviä sekä muita ohjelmapalveluja ja pyörittää lisäksi Sahasaaren kesäkahvilaa. Koitelin Residenssissä voi järjestää kokouksia, juhlia, saunoa ja siellä on muutama majoituspaikka. Kiiminkijoen ja Koitelin alueella toimii myös muun muassa ohjelmapalveluyritys Backwood Action. Kiiminkijoki ry puolestaan on jokivarren kuntien ja yritysten yhteisö, joka kehittää Kiiminkijoen tapahtumia ja matkailutoimintaa. Kiimingin-Jäälin vesienhoitoyhdistys ja Jäälin asukasyhdistys ry ylläpitävät Jääli-Koiteli vaellusreittiä ja erämaalatua.

## 1.2. Aikataulu

Toteuttajan haun aikataulu:

- Hakumenettely alkaa ti 2.5.2023
- Alueen tutustumisen ajankohdan sopiminen ti 9.5.2023 klo 15.00 mennessä
- Kysymysten jättö viimeistään su 28.5.2023
- Vastaukset kysymyksiin pe 16.6.2023
- Hakumenettely päättyy to 31.8.2023
- Arvioitu valintapäätös 10/2023

## 1.3. Hakemusten jättäminen

Haku aika päättyy torstaina 31.8.2023 klo 15, johon mennessä hakemukset tulee jättää osoitteeseen: Oulun kaupungin kirjaamo, PL 27, Torikatu 10 A, 90015 Oulun kaupunki tai jätettävä todistettavasti postin tai muun kuljetuslaitoksen toimitettavaksi saman päivän aikana. Kuoreen merkintä "OUKA/3098/2023: Toteuttajan haku Koitelin alueelle". Myöhästyneitä hakemuksia ei oteta huomioon.

## 1.4. Hakemusten arviointi

Hakemusten arviointi tehdään yhdessä Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden sekä BusinessOulun asiantuntijoiden kanssa.

## 1.5. Hakumenettelyn hyväksyminen

Hakuohje liitteineen on maksuton. Se on ladattavissa Oulun kaupungin internetsivuilta <https://www.ouka.fi/oulu/asuminen-ja-rakentaminen/koiteli>. Verkkosivujen välityksellä

jaetaan kaikki hakuun liittyvä tieto. Hakuohjeen voi myös hakea Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta osoitteesta Solistinkatu 2.

Hakuohje liitteineen on järjestäjätahon hyväksymä. Hakumenettelyssä noudatetaan ohjeen mukaisia sääntöjä, jotka hakija osoittaa hyväksyvänsä osallistuessaan kilpailuun. Haun järjestäjä pidättää oikeuden olla hyväksymättä yhtään hakemusta.

## 2. Hakumenettelyn tavoitteet

### 2.1. Matkailustrategia

Viimeisimmän Oulun kaupunkistrategian 2030 yhtenä strategisena toimenpiteenä on panostaminen Oulun lähiluonto ja retkeilykohteisiin. Tavoitteena on kehittää luontokohteiden ja reitistöjen houkuttelevuutta ja saavutettavuutta. Oulun lähikohteiden ja vesistöjen äärellä olevien kohteiden kehittäminen vahvistaa matkailuvetovoimaa. Matkailun kasvuun tavoitellaan myös kulttuuripääkaupunkiohjelman avulla jopa 20 % kasvua ja noin 1 milj. maksullista yöpymistä vuodelle 2027. Kansainvälisen kasvun mahdollistajina nähdään arktisen teeman sisältöjen vahvistaminen erityisesti talvikauden osalta. Oulu on noussut myös kansainvälisesti kiinnostavana kansainvälisten koulutus-, yritys- ja toimialavierailujen kohteena.

Vuoden 2017 matkailututkimuksen mukaan Oulussa suosituin matkailijoiden käyntikohte lähialueen luonto- ja retkeilykohteista oli Koiteli. Kaikista kyselyyn vastanneista matkailijoista 7,6 prosenttia vieraili Koitelinkoskella. Vuonna 2020 tehdyn kävijälaskennan mukaan Koitelissa vieraili yli 100 000 kävijää.

Suurin kävijäsesonki ajoittuu kesä-heinä-elokuulle, mutta myös kevättalvi ja jäidenlähdon aika ovat hyvin vilkasta aikaa. Koitelin kävijämäärät ovatkin ympärivuotisia, koska kohde on helposti saavutettavissa ja vierailtavissa myös sydäntalven aikaan. Kaupungin tavoitteena on edelleen ylläpitää tasokasta retkeilyinfraa Koitelissa sekä edistää Koitelin alueen matkailupalvelujen kehitystä ja yksityisiä matkailuinvestointeja.

### 2.2. Kulttuuri- ja rakennushistorialliset tavoitteet sekä suojelutarpeet

Koitelinkosken alue on Pohjois-Pohjanmaan liiton vuonna 2013–2015 laatiman maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventoinnin mukaan maakunnallisesti arvokas alue sekä maisemallisesti että matkailullisesti. Alueella on monipuolista kulttuuri- ja elinkeinohistoriaa. Alueen virkistystoimintaan liittyvät rakennelmat ovat luonteva osa historiallisesti kerroksellista kulttuuriympäristöä.

Vanhin kerrostuma alueella on Kiiminkijoen itärannalla sijaitseva kivikautinen asuinpaikka. Alueelle vakiintui pysyvää asutusta historiallisella ajalla 1500-luvun puolivälin jälkeen, jolloin Mylly- ja Tulisarta käytettiin hautausmaana. Koitelin alueella on ollut tervanpoltto, saha- ja uittotoimintaa ja alueelle on kokoonnuttu säännöllisesti juhannuksen viettoon 1700-

luvulta lähtien. Retkeilyalueena sekä lavatanssien pitopaikkana alue on toiminut varsinkin 1950-luvulta lähtien, jolloin Pikkusaareen ja Sahasaareen rakennettiin riippusillat.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa Koitelin alue on merkitty seudullisesti merkittäväksi virkistys- ja matkailupalvelujen kehittämiskohteeksi, jolle on viherysteystarpeet Jäälin, Kiimingin, Sanginjoen, Juuvanjärven ja Ylikiimingin suunnista. Koitelin alue on osoitettu maisemakallioalueeksi. Maakuntakaavassa Kiiminkijokivarsi on maaseudun kehittämisen kohdealuetta, jonka yksityiskohtaisessa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota Kiiminkijoen luonnontilaisen jokivesistön koko valuma-alueen vedenlaadun turvaamiseen. Kiiminkijoen vesistö on suojeltu koskiensuojelulailla ja se kuuluu myös Natura 2000-ohjelmaan.

Koitelin yleiskaavaan on osoitettu Pikku-, Tuli-, ja Myllysaarissa sekä joen itärannalla Purontien varressa sijaitsevat muinaismuistot. Purontien varressa sijaitsee myös tervahauta ja toinen tervahauta sijaitsee niin ikään joen itärannalla Koitelinkoskelta alajuoksulle päin. Alueen asemakaavaan on merkitty samat muinaismuistokohteet lukuun ottamatta niitä joiden alueelle asemakaava ei ulotu.

Varsinaisella hakumenettelyn suunnittelualueella ei sijaitse säilytettäviä rakennuksia, rakennelmia tai suojeltavia muinaismuistoja. Alueen maasto on kulutusherkkää, joten asemakaavan selostuksessa esitetään, että rakentamisella voitaisiin parantaa jo kuluneita alueita sekä estää kulku esimerkiksi kevyin aitauksin kulutusherkille alueille. Rantapuusto tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.

### 2.3. Alueen kehittämisen tavoitteet

Koitelikeskuksella tavoitellaan kokonaisuutta, joka palvelisi niin alueen yksittäisiä päiväkävijöitä, retkeilijöitä ja luonnontarkkailijoita kuin erilaisia ryhmiä, yritysasiakkaita ja tapahtumia. Pitkän tähtäimen tavoitteena on luoda Koitelista matkailukeskus, jota etelärannalla toimivan Koitelikeskuksen lisäksi täydentävät pohjoisrannan Ruusulaakson alueen majoituspalvelut.

Koitelikeskus tulisi toimimaan alueen sydämenä, josta vierailijat saavat palvelujen lisäksi tietoa Koitelin alueen luonnosta ja historiasta. Tilat voivat sisältää esimerkiksi opastus- ja ravintolatiloja, koulutus- ja saunatiloja, liiketiloja tai majoitustiloja (esim. B&B).

Kahvila- ja ravintolatilat palvelisivat yksittäisten vieraiden lisäksi erilaisia juhlien, kokousten ja muiden tapahtumien järjestäjiä. Alueella on tarve nykyistä suuremmille kokoontumistiloille. Terassien ja puolilämpimien tilojen avulla tilojen käyttö mahdollisesti olla laajennettavissa toukokuusta syyskuuhun, jolloin kysyntäkin on suurimmillaan. Mahdolliset saunatilat ja hyvinvointipalvelut voivat täydentää niin kotimaisten kuin kansainvälisten asiakasryhmien palveluja.

Koitelikeskus tulisi palvelemaan myös alueen tapahtumajärjestäjiä. Se mahdollistaisi lisää ympärivuotista tapahtumatarjontaa sekä tarjoaisi kaivattuja sisätiloja ja sosiaalityötiloja

yleisölle, tapahtumakävijöille ja -järjestäjille. Koitelissa järjestetään muutamia massatapahtumia, joissa vieraillee useita satoja, enimmillään jopa 1500 ihmistä. Suosituin tapahtuma on Koiteli elää-festivaali, joka järjestetään taas elokuussa 2023. Lisäksi alueella järjestetään vuoden mittaan lukuisia pienempiä tapahtumia kuten lauluiltoja ja konsertteja yleisesti käytössä olevalla esiintymislavalla sekä saarella sijaitsevassa Tunnelmatuvassa.

Koitelissa on myös aktiivista ohjelmanpalvelutoimintaa, erityisesti keväällä koskenlaskun aikaan. Tavoitteena on kehittää Koitelin ohjelmanpalveluista ympärivuotisia elämyksiä, joihin alueen luonto tarjoaa mahdollisuuksia myös syksyllä ruska-aikaan, marras-tammikuussa kaamoksen ja revontulien aikaan sekä kevättalven parhaimpina talvipäivinä. Ohjelmanpalvelujen tarvitsemat tilat ja tarpeet tulee ottaa konseptin suunnittelussa huomioon.

Kiiminkijoki noin 170 km pituisena luonnontilaisena erämaajokena on myös virkistyskalastajien suosiossa. Merkittävä etu Kiiminkijoen kalastukselle on yhteisviihdelupa, joka oikeuttaa kalastamaan perholla ja uistimella kaikkia kalalajeja Puolangan Kivarinjärvestä Haukiputaan jokisuulle asti.

Suunnitelmassa on mahdollista esittää lisäksi näkemyksiä, miten Ruusulaakson aluetta voitaisiin hyödyntää matkailullisesti ja kuinka Koitelikeskus ja Ruusulaakson palvelut täydentäisivät toisiaan. Ruusulaakson alue on Metsähallituksen omistuksessa ja sen osalta neuvottelut ja alueen luovutus päätökset tekee Metsähallitus. Yhteyshenkilöinä Metsähallituksessa toimivat Tapio Ojala, p. 0400 386 476, sähköposti tapio.ojala@metsa.fi ja Kari Männistö p. p. 0400 180 063, kari.mannist@metsa.fi.

### 3. Tontin luovutusperusteet

Valittavalla toimijalla on mahdollisuus vuokrata joko koko suunnittelualue tai käyttösuunnitelmansa mukainen rajatumpi alue. Kortteliin tullaan tekemään tonttijako suunnitelman pohjalta.

Kaupunki vuokraa haettavana olevan tontin varauksen saajalle seuraavin perustein:

- vuokra-aika on 40 vuotta
- vuosivuokra on 1,96 €/k-m<sup>2</sup> (vuoden 2023 taso), mikä vastaa perusvuokrana 0,091 €/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksin 1951 pisteluvulla 100
- vuokrasopimukseen kirjataan kahden vuoden rakentamisvelvoiteaika ensimmäiselle vaiheelle. Hanke on mahdollista vaiheistaa.
- vuokrasopimukseen kirjataan käyttösuunnitelman mukaiset rasitteet muun muassa pysäköinnin ja kulkuoikeuksien osalta



- muilta osin sovelletaan kaupunginhallituksen hyväksymän teollisuustontin mukaisia vuokrausehtoja

#### 4. Valintakriteerit

- Toteuttajan valinnassa kiinnitetään huomiota seuraaviin kriteereihin:
- Toiminnallisen konseptin suhde kaupungin tavoitteisiin
- Maankäytön suunnitelman soveltuvuus alueelle
- Toteuttamistapa, vaiheistus ja aikataulu
- Hankkeen matkailullisen liiketoimintasuunnitelman realistisuus ja investoinnin toteuttamisvarmuus

#### 5. Kilpailutekniset tiedot

##### 5.1 Oheismateriaali

Hakuohjelma ja muu oheismateriaali ovat ladattavissa osoitteesta <https://www.ouka.fi/oulu/asuminen-ja-rakentaminen/koiteli>.

##### 5.2 Alueeseen tutustuminen

Alueen tutustumisen ajankohdan sopimiseksi yhteydenotot ti 9.5.2023 klo 15.00 mennessä [pirjo.siermala@ouka.fi](mailto:pirjo.siermala@ouka.fi).

##### 5.3 Hakumenettelyä koskevat kysymykset

Hakumenettelyyn osallistuja voi esittää kysymyksiä hakuun liittyen. Kysymykset lähetetään sähköpostilla su 28.5.2023 mennessä osoitteeseen [pirjo.siermala@ouka.fi](mailto:pirjo.siermala@ouka.fi).

Vastaukset kaikkiin kysymyksiin annetaan pe 16.6.2023 hakumenettelyn internetsivuilla <https://www.ouka.fi/oulu/asuminen-ja-rakentaminen/koiteli>

##### 5.4 Varauksen tekeminen

Kaupunki arvioi ehdotukset. Arviointi sisältää kirjallisen yleisarvion, hakijoiden tiedot ja hakemuskohtaisen arvion. Numeerista arviointia ei tehdä.

Kaupunki tekee varausesityksen yhteistyökumppanista yhdyskuntalautakunnalle, joka tekee varauspäätöksen.

##### 5.5 Jatkotoimenpiteet varauksen jälkeen

Varauksen jälkeen varauksensaaja tekee alueelle käyttösuunnitelman ja hyväksyttää sen kaupungin rakennusvalvonnassa. Suunnitelman mukaan tehdään tarvittava tonttijako ja lohkotaan hankkeen edellyttämä tontti. Tämän jälkeen tontti vuokrataan varauksen saajalle.

## 6. Kilpailualue

### 6.1 Asemakaava

Alueella on voimassa 21.12.1998 hyväksytty asemakaava (255-Ak1998/3 KIIMINKI, KOITELIN RAKENNUSKAAVA). Asemakaavassa hakumenettelyn suunnittelualue on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM-1), jolle kaavaselostuksessa on visioitu alueen sisääntulon yhteyteen luontokeskus, joka voisi sisältää mm. opastus- ja ravintolatiloja, majoitusta, koulutus- ja saunatilaa, liiketilaa sekä hallintotilaa. Keskukseen keskittyvät alueen palvelut ja siitä muodostuu kävijälle käsitys koko alueen laatutasosta. Rakennusten päämateriaalina tulisi olla puu, mutta ”moderniin” paviljonkimaiseen tapaan toteutettuna. Suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennusoikeutta koko alueelle on osoitettu 1750 k-m<sup>2</sup>, josta tämän hakumenettelyn käyttöön on varattu noin 636 k-m<sup>2</sup>. Käynti kortteliin ja suunnittelualueelle Koitelinkoskentieltä on osoitettu asemakaavassa likimääräisesti ohjeellisen pysäköintialueen kohdalta. Koitelinkoskentien puoleiselle sivulle rakennuspaikkaa on osoitettu kiilamainen istutettava alueen osa, jolla sijaitsee tällä hetkellä puustoa. RM-1 korttelia reunustaa pohjoispuolella alue, joka on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). ELY-keskus on lausunut 21.2.2022 alimmasta rakennuskorkeudesta suunnittelualueella (liite 1), mutta asemakaavassa on osoitettu vesivahingoille alttiiden rakennusosien alin korkeustaso, jotka ovat kaupungin nykyisin käyttämässä N2000-järjestelmässä noin +49,60 ja +50,40 metriä merenpinnan yläpuolella (mmpy). Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavassa osoitettuja korkeuksia.

Lisäksi Koitelin osayleiskaavassa (255-Y1999\_1) suunnittelualueella kulkee 55 dB(A):n melualue.

### 6.2 Koiteli

Koiteli-nimen voidaan sanoa kohtuullisella varmuudella olevan saamelaisperää ja tarkoittavan keskellä olevaa. Koitelin historiassa nousevat esiin eri aikakausina kukoistaneet teollisuus, matkustaminen, kauppa sekä ihmisen perimmäinen vietti kokoontua yhteen. Noin 5 000 vuotta sitten meren laineet huuhtelivat Koitelin rantoja paikassa, jossa Kiiminkijoki tuolloin purkautui mereen. Rantaviiva oli varsin mutkikas ja pieniä saaria tai luotoja oli runsaasti. Saaret ja luodot olivat oivia paikkoja kalojen kutuun ja hylkeille; nuo ryhmät taas olivat sen ajan ihmisen ravintolähteitä metsän riistan ohella. Ei siis ihme, että ensimmäiset merkit ihmisten oleskelusta Kiimingissä liittyvät Koitelin rantamiin. Lähes koko 1800-luvun Koitelin koskien voima oli valjastettu sahan käyttöön. Sahauksen loputtua Koiteliin suunniteltiin voimalaitosta. Koiteli on aina ollut paikkakuntalaisten virkistytymispaikka. 1950-luvulta lähtien virkistyskäyttöä on kehitetty rakentamalla muun muassa saaria yhdistäviä siltoja.

Koiteli oli 1950-luvulta lähtien Oulu Oy:n henkilökunnan virkistyspaikkana. Alueelle suunniteltiin useamman kymmenen majoitusmökkin lomakylää sekä lento-, jalkapallo- ja leikkikenttiä, mutta nämä laajemman virkistyskeskuksen suunnitelmat jäivät toteuttamatta. Vuonna 1995 Metsähallitus hankki pääosan Koitelin alueesta omistukseensa ja alueen kehittämiseksi laadittiin Koiteli-visio, jossa esitetään Koitelin kehittämistä Oulun seudun luontomatkailun keskuksesi. Vision toteuttamiseksi alueelle laadittiin asema- ja yleiskaavat, jotka vahvistettiin vuonna 1997.

Metsähallitus ja Kiimingin kunta päätyivät vaihtamaan maaomistuksiaan vuonna 2004 niin, että Kiiminki sai Koitelin saaret ja länsirannan ja Metsähallitukselle tuli silloin Kiimingin omistuksessa olleet alueet Koitelin itärannalta. Koitelin itärannalle suunniteltiin Metsähallitukselle ryhmäpuutarha-alue Ruusulaakso, jonka asemakaava vahvistui vuonna 2008. Alue on jäänyt toistaiseksi odottamaan toteutumista.

Saatuaan Koitelin keskeiset alueet hallintaansa Kiimingin kunta laati alueelle kehittämissuunnitelman. Aluetta on tämän jälkeen maisemoitu sekä palveluita, nuotiopaikkoja, reitistöjä, valaistusta ja siltayhteyksiä sekä alueen toiminnallisuutta ja tapahtumia kehitetty suunnitelman mukaisesti kymmenen vuoden ajan. Suunnitelmissa visioitu suurin rakennuskokonaisuus, Koiteli- tai luontokeskus kosken läntiselle törmälle on vielä toistaiseksi toteuttamatta. Asemakaavallinen valmius hankkeen toteuttamiselle on olemassa.

### 6.3 Tiestö ja kunnallistekniikka

Suunnittelualue sijaitsee Koitelinkoskentien (mt 848) varrella. Alueella kulkee pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä, jotka tulee ottaa huomioon alueen suunnitelmia laadittaessa. Lisäksi ELY-keskuksen tuore suunnitelma sisältää uuden pyörätieyhteyden Koitelinkoskentien varteen välille Koiteli-huttukylä sekä uuden joukkoliikenteen pysäkkiparit Koitelin kohdalle. Nämä ja muut suunnittelualueen läheisyydessä olevat rakennelmat ja toiminnot tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Vesijohto kulkee Koitelinkoskentien suuntaisesti ja alueelle tulee vesijohtoliittymä. Paineviemäri kulkee Koitelinkoskentien toisella puolella ja siitä ei ole liittymää suunnittelualueelle. Paineviemäriin liittyminen tapahtuu oman pumppaamon kautta.

## 7. Hakemusten laadintaohjeet

Hakemukseen tulee liittää mukaan seuraavat dokumentit:

- Kirjallinen esitys toiminta- ja palvelukonseptista
- Kilpailualueen käyttösuunnitelma (1:1000 koko alue, 1:200 rakennukset ja lähiympäristö) ja rakentamisen vaikutuksia Koitelin alueeseen havainnollistavat mallinnuskuvat eri suunnista

- Rahoitus- ja liiketoimintasuunnitelma
- Kilpailuun osallistuvan (palveluntuottajat ja investorit) tiedot ja kuvaus, mahdolliset referenssit (yritysten/yhdistysten/henkilöiden nimet, yhteyshenkilön nimi, y-tunnus, osoite, puh. nro, sähköpostiosoite ja yhteistyökumppanit)

## 7. Yhteystiedot

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut  
Solistinkatu 2  
PL 32, 90015 Oulun kaupunki

### Hakumenettely

Pirjo Siermala  
pirjo.siermala@ouka.fi  
p. 040 575 8082

Pia Kangaskorte  
pia.kangaskorte@ouka.fi  
p. 044 703 2224

### Asemakaavoitus

Tuomas Teppola  
tuomas.teppola@ouka.fi  
p. 040 629 9898

### BusinessOulu

Jyrki Kemppainen  
jyrki.kemppainen@businessoulu.com  
p. 044 499 329

## 8. Liite ELY-keskuksen lausunto

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto alimmasta rakentamiskorkeudesta  
Kiiminkijoella, Koitelinkoski





