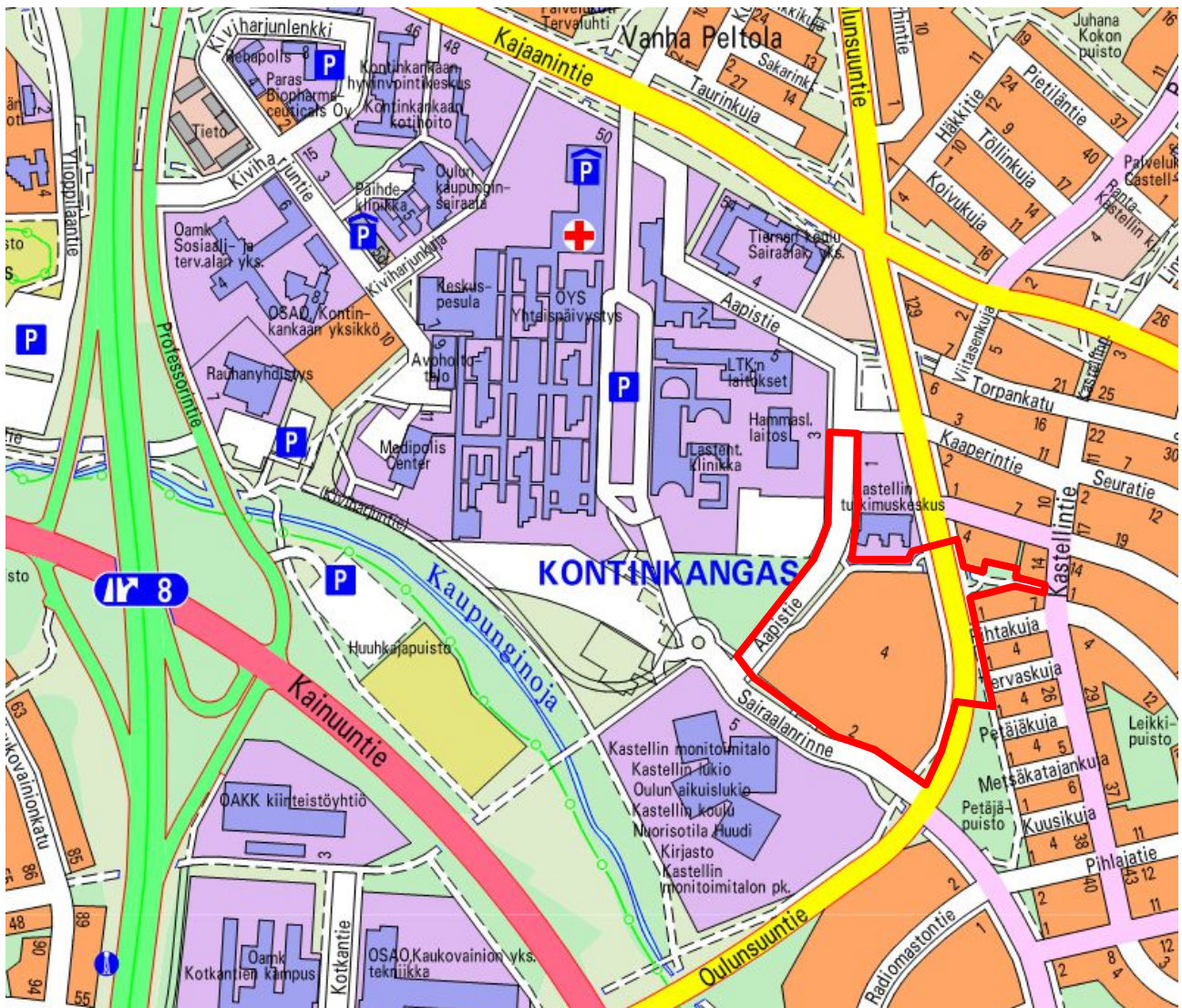


Asemakaavan selostus

25.9.2020 päivättyyn ja 29.3.2021 korjattuun Oulun kaupungin Kontinkankaan (19.) kaupunginosan korttelia 9 ja katualuetta sekä Oulunsuun (22.) kaupunginosan katu- ja puistoaluetta koskevaan asemakaavan muutokseen
(Sairaalanrinteen asuinkerrostalot)

Kaavatunnus 564-2436
Diaarinumero 8548/2019

Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 13.4.2021



Sisältö

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	3
2.	TIIVISTELMÄ	5
3.	LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1	Kaava-alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne	6
3.2	Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset.....	8
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Asemakaavoituksen tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset	12
4.2	Suunnittelutyön organisointi.....	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
4.4	Asemakaavan muutoksen tarkoitus ja tavoitteet.....	13
4.5	Asemakaavaratkaisun suunnittelu.....	13
4.6	Asemakaavan valmisteluaineisto	17
4.7	Asemakaavaehdotus	17
4.8	Ehdotuksia koskeva palaute ja kaavoituksen vastine.....	17
4.9	Kaavaehdotuksen nähtävillälöön jälkeen tehdyt muutokset.....	19
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	20
5.1	Aluevaraukset ja niihin liittyvät määräykset.....	20
5.2	Kaavan keskeiset vaikutukset.....	21
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Kontinkankaan (19.) kaupunginosan korttelia 9 ja katualueita sekä Oulunsuun (22.) kaupunginosan katu- ja puistoaluetta.

Korttelin tonttijakoa ei muuteta kaavan yhteydessä.

Kaavan nimi:	Sairaalanrinteen asuinkerrostalot
Kaavatunnus:	564-2436
Kaavan laatija:	Kaavoitusarkkitehti Antti Määttä Oulun kaupunki / Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI
Kaavan vireille tulo:	Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmia koskevassa lehti-ilmoituksessa 24.4.2020.
Hyväksyminen:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 13.4.2021 § 217.
	Asemakaava on tullut voimaan __.__.20__.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Kontinkankaan ja Oulunsuun kaupunginosissa, noin 2,5 km Oulun keskustasta itään.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutos laaditaan Kontinkankaan korttelin 9 pysäköintivelvoitteen tarkistamiseksi. Kaupunginhallitus on päättänyt 26.3.2018 Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista, ja asemakaava on tarkoitus päivittää päätöksen mukaiseksi. Kaavamuutosta ovat hakeneet 23.8.2019 kiinteistöjen omistajat: Rakennusliike Lapti Oy, Taaleri Tonttirahasto Ky, Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond sekä Medikiinteistöt Oy.

Kaavamuutoksen yhteydessä selkeytetään Kontinkankaan ja Oulunsuun nimistöä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake 29.3.2021
- Asemakaava ja merkintöjen selitykset 25.9.2021, korjattu 29.3.2021

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Pohjois-Pohjanmaan maankuntakaava (mkv 11.6.2018, mkh 5.11.2018)
- Uuden Oulun yleiskaava (kv 18.4.2016 § 25)
- Oulun kaupungin asemakaavat 564-1025 (SM 13.6.1983), 564-1399 (YM 21.9.1992), 564-2057 (kv 10.10.2011), 564-2072 (kv 27.5.2013)
- Maankäytösopimus ja vaihtokirjan esisopimus 16.11.2011 (Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä, Oulun Medikiinteistöt Oy, Oulun kaupunki)
- Kontinkangas: Rakennuskannan ja viheralueiden inventointi 2013-2014 (Oulun kaupunki 2014)
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015: Oulu (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2016)
- Arvokkaita alueita Oulussa 2015: keskeinen kaupunkialue (Oulun kaupunki, kh 27.4.2015 § 185)
- Kaupunginhallituksen päätös 26.3.2018 § 82 Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista (Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle. Oulun kaupunki, Sitowise Oy 28.3.2018)
- Yhdyskuntalautakunnan päätös 27.10.2020 § 507 pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta

- Hakemus asemakaavan muuttamiseksi (Rakennusliike Lapti Oy, Taaleri Tonttirahasto Ky, Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond sekä Medikiinteistöt Oy 23.8.2019)
- Kontinkankaan liikenneverkko- ja ympäristöselvitys (Oulun kaupunki 3.10.2011, päivitetty 24.1.2013)
- Asemakaavan pohjaksi laadittu maisemaselvitys (Rakennusliike Lapti Oy, Linja Arkkitehdit Oy 8.1.2020)
- Asemakaavan pohjaksi laaditut maankäytön suunnitelmakuvat (Rakennusliike Lapti Oy, Linja Arkkitehdit Oy 18.11.2019, 21.2.2020, 19.3.2019)
- Oulun kaupungin meluselvitys vuonna 2017, kansallisten tunnuslukujen mukainen selvitys. Oulun kaupunki.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.3.2020, päivitetty 25.9.2020
- Selvitys Sairaalanrinteen alueen pysäköinnistä (Rakennusliike Lapti Oy, Linja Arkkitehdit Oy 4.12.2020)

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksessa päivitetään Kontinkankaan korttelin 9 pysäköintivelvoite. Lisäksi esitetään määryksiä mm. korttelin kaupunkikuvan ja maiseman parantamiseksi. Kaavamuutoksen yhteydessä selkeytetään Kontinkankaan ja Oulunsuun nimistöä.

Kaavaprosessin vaiheet

Yhdyskuntalautakunta päätti 7.4.2020 § 165, että alueelle ryhdytään laatimaan asemakaavan muutosta. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavamuutoksen valmisteluaineisto olivat nähtävillä 24.4.–25.5.2020.

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.10.2020 § 465 asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Ehdotus oli nähtävillä 23.10.–23.11.2020.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Kaava-alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

Noin 3 km Oulun keskustasta itään sijaitseva kaava-alue käsittää Kontinkankaan (19.) kaupunginosan korttelin 9 sekä tähän liittyviä Kontinkankaan ja Oulunsuun katu- ja puistoalueita. Korttelia rajaavat Oulunsuuntie, Sairaalanrinne, Aapistie sekä Oulunsuuntien ali johtava Sarkapolku. Kaava-alueen pinta-ala on 7,1967 ha, josta korttelia on 4,9592 ha.

Asuinkäytössä olevassa korttelissa on neljä kaksitoistakerroksista asuinpistetaloa ja viisi viisikerroksista asuinlamellitaloa sekä asuinkerrostaloihin liittyviä pysäköinti- ja piha-alueita. Korkeat pistetalot toimivat alueen maisemallisena maamerkinä. Arkkitehti Reino Koivulan suunnittelemat Sairaalanrinteen asuinkerrostalot on rakennettu sairaalan henkilökunnan käyttöön vuosina 1971–1974. Asuintaloissa on lähes 470 asuntoa ja noin 430 asukasta (14.4.2020). Asuintalot on liitetty mm. vesijohto- ja viemäriverkkoon, kaukolämpöön sekä sähköverkkoon.

Asuinkorttelin moreeniselänteellä on kasvaa yhä Kontinkankaalle tunnusomaista männikköä. Rinne viettää etelään kohti Sairaalanrinnettä ja kaupunginosan lounaisreunassa virtaavaa Kaupunginojaa. Entinen metsäinen rinne vaihtuu Sairaalanrinteen kohdalla ja kadun eteläpuolella entiseksi niityksi. Laskua on korttelin matkalla noin 5 metriä. Kankaan täysikasvuisia, varttuneita mäntyjä on säilynyt suurina ryhminä talojen ympärillä ja pihoilla. Viimeisen vuoden aikana puustoa on kuitenkin kaadettu runsaasti korttelin eteläosassa ja talojen välissä mm. pysäköintialueiden laajentamiseksi, ja uudisrakentaminen tulee yhä tulevaisuudessa muokkaamaan voimakkaasti maisemaa. Korttelin eteläosaan ollaan parhaillaan pystyttämässä uutta asuinrakennusta. Alueelle on muodostettu laajasti avointa tilaa työmaa-alueita ja väliaikaista pysäköintiä varten.

Kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat pääosin hyvät. Sarkapolku johtaa Aapistieltä Oulunsuun Kastellintielle. Noin 40 m Kaupunginojan pohjoispuolella kulkee keskustasta Raksilan ja Oulunsuun kautta Maikkulan suuntaan kulkeva kävelyn ja pyöräilyn pääreitti, Plaanaajanpolku, jolta haarautuu yhteyksiä eri suuntiin. Kontinkankaalta on alikulkuyhteydet kaikkiin viereisiin kaupunginosiin: Raksilaan, Kaukovainiolle, Oulunsuuhun ja Peltolaan.

Joukkoliikenteen palvelutarjonta on hyvä: Kontinkangas on yksi kaupunkiseudun merkittävimmistä joukkoliikenteen kohteista. Linjoja kulkee mmm. Oulunsuuntien sekä OYS:n tontin ja Sairaalanrinteen kautta.

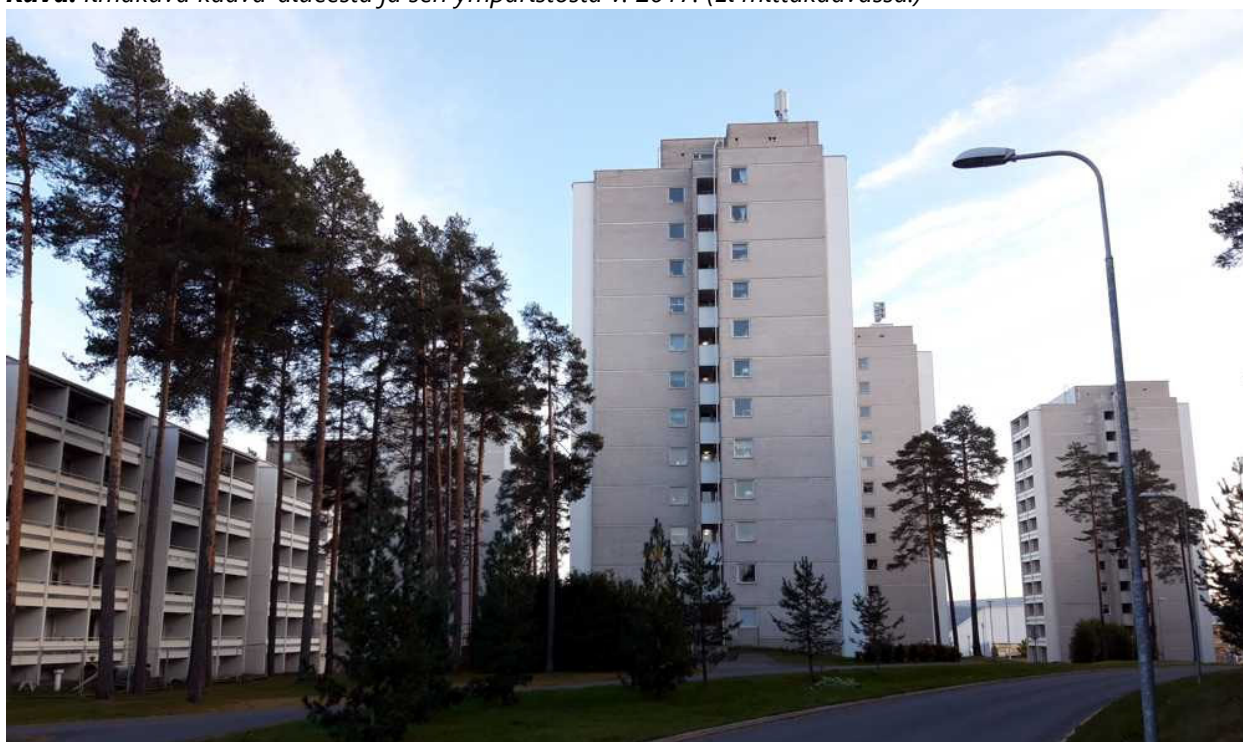
Kaava-alueelle kantautuu jonkin verran liikenteen melua ympäröiviltä väyliltä, erityisesti Oulunsuuntieltä, jonka liikennemäärä on noin 12 000 – 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Valtioneuvoston päätöksen (Vno 993/1992) mukaiset melutason ohjearvot ylittynevät lähinnä päivällä Oulunsuuntietä olevien kerrostalojen itäpuolella. (Oulun kaupungin meluselvitys vuonna 2017.)

Oulunsuun suuralueeseen sisältyvä Kontinkankaan kaupunginosa on merkittävä hyvinvointi- ja terveyspalvelujen, koulutuksen sekä työpaikkojen keskittymä. Työpaikkoja on noin 9 400 (31.12.2014), mistä julkisen sektorin osuus on noin 8 000 työpaikkaa ja Oulun yliopistollisen sairaalan osuus on noin 6 000 työntekijää. Selvästi valtaosa työntekijöistä on naisia. Kaava-alueen lähistöllä ovat mm. Oulun yliopistollinen sairaala (OYS), Oulun yliopiston lääketieteellinen tiedekunta, biokemian ja molekyyli lääketieteen tiedekunta, Oulun kaupungin suunterveydenhuollon ja Oulun ammattikorkeakoulun suuhygienistikoulutuksen tiloja, Kastellin tutkimuskeskus sekä Sairaalanrinteen eteläpuolella entiselle niitylle rakennettu Kastellin monitoimitalo. Aapistien länsipuolella on mäntyvaltainen Sairaalanrinteenpuisto. Kaupunginosassa on vakituisia asukkaita alle 700, joista suurin osa asuu yksin. Lisäksi alueella on huomattava määrä mm. terveydenhuollon asiakkaita sekä opiskelijoita ja koululaisia. Päivittäistavarakauppa on Aapistien pohjoispäässä.

Kontinkankaan pysäköintitarve on kasvanut viime vuosina, ja alueen toimijat potevat kroonista pulaa pysäköintipaikoista. Sairaalan uudistaminen ja kaupungin uuden hyvinvointikeskuksen laajentaminen lisäävät yhä pysäköintitarvetta erityisesti kaupunginosan pohjoisosassa. Kontinkankaan eteläosassa sijaitsevaa Huuhkajapuistoa käytetään osittain sairaalan henkilökunnan pysäköintialueena.



Kuva: Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä v. 2017. (Ei mittakaavassa.)



Kuva: Kankaan täysikasvuisia, varttuneita mäntyjä on säilynyt suurina ryhminä talojen ympärillä. (V. 2020.)



Kuva: Kaava-alueen eteläosan työmaa Sairaalanrinteen varressa alkuvuodesta 2020.



Kuva: Asuinrakennusten piha kesällä 2020.

3.2 Kaava-alueita koskevat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset

3.2.1 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; luonnonvaroja sekä uusiutumiskykyistä energiahuoltoa.

Tavoitteet velvoittavat mm. luomaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen; vahvistamaan yhdyskuntarakenteen eheyttä; edistämään palveluiden, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta sekä edistämään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

3.2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (YM 17.2.2005) asemakaava-alue ja 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 mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Oulun yliopistollinen sairaala,

lääketieteellisen tiedekunnan kampus ja Sairaalarinteen kerrostalot on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

3.2.3 Yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) valtaosa Kontinkankaasta ja koko asemakaava-alue on osoitettu sekoittuneeksi palvelujen ja työpaikkojen alueeksi sekä innovaatiokeskittymäksi (PY/TP). Määräysten mukaan alueelle voi sijoittua monipuolisia julkisia ja yksityisiä palveluita sekä niiden yhteyteen sopivaa yritystoimintaa. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista. Koko Kontinkangas ja Kaupunginojan varsi ovat rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokasta aluetta. Kaupunginojan varsi on osoitettu virkistysalueeksi. Lisäksi Kontinkankaan alueen poikki kulkee Linnanmaalta Kaakkuriin ulottuva kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä.

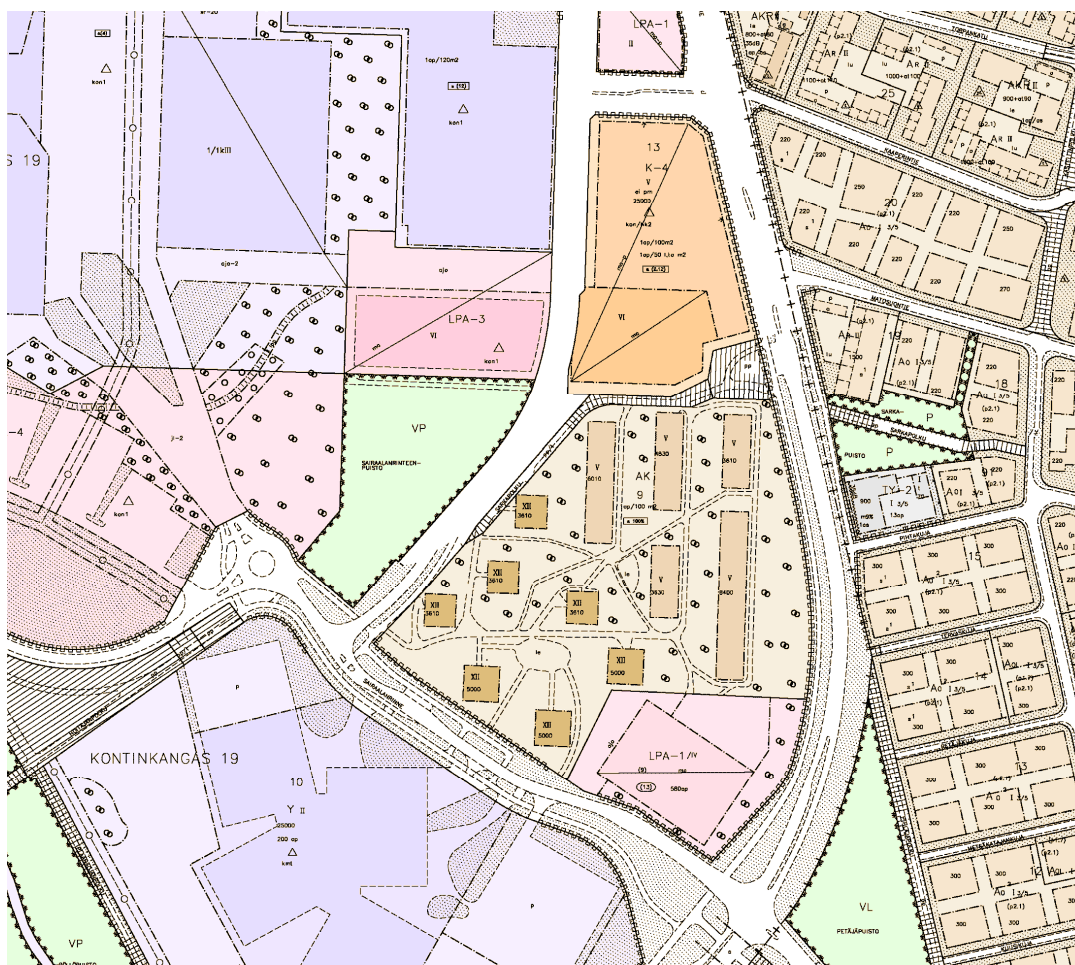


Kuva: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta. (Ei mittakaavassa.)

3.2.4 Asemakaavat

Korttelin 9 alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 10.10.2011 hyväksymä asemakaava 564-2057, jossa pääosa korttelista on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Korttelin kaakkoiskulmassa on autopaikkojen korttelialue. Kortteliin on osoitettu rakennusalat olemassa olevia asuinkerrostaloja, kolmea uutta XII-kerroksista asuinkerrostaloa sekä nelikerroksista pysäköintilaitosta varten. Asuinkerrostalojen korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 55 920 k-m², josta kolmella rakentamattomalla rakennusalalla on yhteensä 15 000 k-m². Kortteliin tulee rakentaa 580 autopaikkaa tai 1 autopaikka jokaista 100 k-m² kohti. Lisäksi kortteliin on osoitettu mm. säilytettävää puustoa.

Katu- ja puistoalueilla ovat lisäksi voimassa kaupunginvaltuuston 27.5.2013 hyväksymä asemakaava (564-2072), ympäristöministeriön 21.9.1992 vahvistama asemakaava (564-1399) sekä sisäasiainministeriön 13.6.1983 vahvistama asemakaava (564-1025).



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta. (Ei mittakaavassa.)

3.2.5 Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella

Kaupunginhallitus on päättänyt 26.3.2018 Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista. Päätös koskee sekä autojen että pyörien pysäköintiä, ja se pohjautuu mm. Oulun yleiskaavan kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteeseen, Oulun keskustavisioon 2040, kaupungin tulevaisuuden liikkumistarpeisiin sekä globaaleihin ympäristötavoitteisiin. Päätöksen mukaan Kontinkangas on pysäköintinormin tiivistämisvyöhykettä. Asuinkerrostaloja varten tarvitaan pääsääntöisesti 1 autopaikka jokaista 180 k-m² kohti sekä lisäksi yksi vierasautopaikka jokaista alkavaa 1000 k-m² kohti. Pyöräpaikkoja tarvitaan 1 jokaista 30 k-m² kohti. Pyöräpaikoista vähintään 50 % toteutetaan esteettömästi saavutettavaan lämpimään sisätilaan, ja osan sisäpaikoista tulee olla runkolukittavia. Kaikki muut pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä. (Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle. Oulun kaupunki, Sitowise Oy 28.3.2018.)

3.2.6 Kontinkankaan liikenneverkko- ja ympäristöselvitys

Kontinkankaan kaupunginosan kehittämiseksi on laadittu liikenneverkko- ja ympäristöselvitys (3.10.2011, päivitetty 24.1.2013). Selvityksen pohjalta on rakennettu uusi katu Kiviharjuntieltä Sairaalanrinteelle.

3.2.7 Kontinkankaan kulttuuriympäristöä ja viheralueita koskevat selvitykset

Maakuntakaavaan liittyvän inventointiraportin (Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Pohjois-Pohjanmaan liitto 2016) mukaan Oulun yliopistollisen sairaalan, Lääketieteellisen tiedekunnan kampuksen ja Sairaalanrinteen asuinkerrostalot muodostavat laajan vaihteittain 1970-luvulla rakennetun yhtenäisen kokonaisuuden, jossa rakennukset sijoittuvat mäntykankaalle loivaan rinnemaastoon. Rinnemaastossa sijaitsevat puiden keskeltä kohoavat tornitalot ovat näyttävä maamerkki maisemassa.

Kontinkangas sisältyy Uuden Oulun yleiskaavan taustaselvitykseen Arvokkaita alueita Oulussa 2015 (kh 27.4.2015 § 185).

Kontinkankaan alueesta on laadittu myös erillinen inventointi (Kontinkangas: Rakennuskannan ja viheralueiden inventointi 2013–2014, Oulun kaupunki 2014). Inventoinnin mukaan Sairaalanrinteen asuinkerrostalot ovat rakennuksina merkittäviä tai osittain merkittäviä. Korttelin viheralueet ovat maisemallisesti ja paikallisidentiteetin kannalta merkittäviä. Lisäksi Oulunsuuntien varressa suoja- tai reunametsää.

3.2.8 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85.

3.2.9 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

3.2.10 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 20.7.2020.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavoituksen tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset

Kaavamuutosta hakivat 23.8.2019 kiinteistöjen omistajat: Rakennusliike Lapti Oy, Taaleri Tonttirahasto Ky, Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond sekä Medikiinteistöt Oy.

Yhdyskuntalautakunta päätti 7.4.2020 § 165 kaavamuutoksen käynnistämisestä.

4.2 Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan on valmistellut Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut (YYP). Asemakaava pohjautuu hakijoiden toimittamiin selvityksiin ja suunnitelmiin.

Kaavamuutoksen aloituskokous järjestettiin 17.10.2019. Siihen osallistuivat:

- | | |
|------------------------|---|
| - Ritva Kuusisto (pj.) | Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus |
| - Johanna Jylhä | Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus |
| - Jukka Kangas | Oulun kaupunki, YYP, maa ja mittaus |
| - Erkki Martikainen | Oulun kaupunki, YYP, katu- ja viherpalvelut |
| - Anita Yli-Suutala | Pohjois-Pohjanmaan museo |
| - Hannu Pihlajaviita | Rakennusliike Lapti Oy |
| - Tanja Pelkonen | Rakennusliike Lapti Oy |
| - Marttiina Vierimaa | Linja Arkkitehdit Oy |
| - Antti Määttä (siht.) | Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus |

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Vireilletulo ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutoksen vireille tulosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 24.4.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhd.ltk 7.4.2020 § 165) oli nähtävillä 24.4.–25.5.2020. Siitä ei saatu mielipidettä.

Vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmissa.

4.3.2 Osalliset

Suunnittelun osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisista, yhteisöistä ja kiinteistöjen haltijoista osallisia ovat muun muassa:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun kaupungin sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun suuren alueen yhteistyöryhmä
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Suomen yliopistokiinteistöt Oy
- Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä
- Liikelaitos Oulun Tilapalvelut
- Kiinteistö Oy Oulun Aapistie 1
- Oulun Pysäköinti Oy
- YIT Talo Oy
- muut lähiympäristön kiinteistöjen omistajat ja -haltijat
- Oulun Vesi, Oulun Energia ja muut johtojen haltijat
- Oulun polkupyöräilijät ry

4.4 Asemakaavan muutoksen tarkoitus ja tavoitteet

Kaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää Kontinkankaan korttelin 9 pysäköintivelvoite kaupunginhallituksen päätöksen 26.3.2018 § 82 mukaisesti. Päätös koskee Oulussa noudatettavia pysäköintinormeja.

Autopaikkojen määrää vähennetään, jolloin autopaikkojen korttelialueelle (LPA) rakennettavan pysäköintitalon pohjapinta-ala pienenee. Kaavassa varaudutaan kuitenkin pysäköintitalon mahdolliseen myöhempään laajentamiseen. Pyöräpysäköintiä on tarkoitus laajentaa. Asuinrakennusten yhteyteen (kellariin, maantasokerrokseen, parvekkeiden alle, erillisiin talusrakennuksiin tai pihalle) rakennetaan uusia pyöräpysäköintipaikkoja. Uusia talusrakennuksia varten tarvitaan rakennusaloja ja rakennusoikeutta.

Asuinrakennusoikeutta ei ole tarkoitus muuttaa: kortteliin rakennetaan voimassa olevan kaavan mukaan kolme uutta asuinkerrostaloa. (Näistä ensimmäistä ollaan parhaillaan pystyttämässä.)

Alue on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Inventoinneissa todetut arvot säilytetään. Korttelin puustoa pyritään varjelemaan, ja männyt otetaan huomioon suunnittelussa.

Sairaalanrinteen ajoliittymä siirretään asemakaavan mukaiseen paikkaan. Erityisesti huoltoliikenteen järjestelyt sekä rakennustöiden aikaiset järjestelyt mietitään huolellisesti.

Kaavamuutoksen yhteydessä selkeytetään Kontinkankaan ja Oulunsuun nimistöä yhdyskuntajaoston päätöksen 14.5.2020 § 8 mukaisesti. Aapistien haara Oulunsuuntien ja Sairaalanrinteen välissä nimetään Hoitajanrinteeksi. Muutos mahdollistaa uudet osoitenumerot Oulunsuuntien liittymän eteläpuolella. (Aapistien nykyinen numerointi kasvaa Oulunlahdentien liittymän kohdalta Aapistietä pohjoisen suuntaan.) Oulunsuuntien alittava Sarkapolku puolestaan nimetään Ylihoitajanpoluksi, koska Sarkapolku-nimi on ennestään käytössä Jäälissä. Nimenmuutos ulottuu Oulunsuun kaupunginosan puolelle, Kastellintiehen asti. Nimettävä jalankulku- ja pyörätie johtaa Kontinkankaan sairaala-alueelta Oulunsuuhun ja on jatkoa Kaukovainiolta Kotkantietä tulevalle Hoitajanpolulle.

4.5 Asemakaavaratkaisun suunnittelu

4.5.1 Asemakaavan pohjaksi laadittu maisemaselvitys

Kaavamuutoksen hakijat ovat laadittaneet asemakaavan pohjaksi maisemaselvityksen (Linja Arkkitehdit Oy 8.1.2020). Selvityksen mukaan alue on maisematilaltaan suurelta osin puoliavointa, hoidettua nurmipintaista piha-aluetta. Lähes puolet korttelista on pysäköinti- tai työmaa-aluetta. Oulunsuuntien varressa on asuinalueita rajaava mäntymetsikkö. Tontin arvokohteet ovat arviolta noin 50-vuotiaat mäntyryhmät olemassa olevien rakennusten välissä sekä tontin reuna-alueilla. Männyt hallitsevat kauko- ja lähinäkyvää sekä liittyvät vahvasti alueen paikallisidentiteettiin. Männyt ovat silmämääräisesti arvioituna hyväkuntoisia. Tontilla on lisäksi muutamia pensasryhmiä, ja mm. tuomipihlajia-alueen männyt on syytä huomioida jatkosuunnittelussa. Oulunsuuntien sekä selvitysalueen välinen mäntymetsävyöhyke rajaa asuinalueita ja muodostaa tärkeän suojaviheralueen sekä lähivirkistyspaikan alueen asukkaille. Selvitysalueelle rakennettavien uusien talojen pihojen suunnittelussa on syytä tukea alueen identiteettiä käyttämällä mäntyä edelleen valtapuuna.



Kuva: Ote maisemaselvityksestä 8.1.2020. (Linja Arkkitehdit Oy. Ei mittakaavassa.)

4.5.2 Asemakaavan pohjaksi laadittu maankäytön suunnitelma

Kaavamutoksen hakijat ovat laadittaneet asemakaavan pohjaksi alustavan suunnitelman korttelin maankäytöstä (21.2.2020). Suunnitelman mukaan kortteliin tarvitaan yhteensä 391 autopaikkaa, joista 291 sijoitetaan pysäköintilaitokseen ja 100 maantasoon.

Olemissa olevien asuinkerrostalojen polkupyöräpysäköintipaikat sijoitetaan rakennusten ensimmäiseen kerrokseen ja kellarisiin. Uudisrakennusten pyöräpaikat sijoitetaan asuinrakennusten maantasokerrokseen tai erillisiin talusrakennuksiin. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset rakennusoikeudet ja kerrosluvut eivät ylitä taloustiloja lukuun ottamatta.

Suunnitelmassa esitetään poikkeuksellisen korkealaatuista viherrakentamista. Kortteliin toteutetaan mahdollisimman laajoja viheralueita, joille istutetaan monipuolisesti erilaisia pensaita. Polkupyörävarastojen katot toteutetaan viherkattoina, jotka lisäävät viihtyisyyttä ja viivyttävät sadevesiä. Lisäksi pysäköintilaitoksen länsi- ja eteläseinät toteutetaan osittain köynnösseininä. Korttelin eteläosan avointa maisematilaa täydennetään istuttamalla yli 60 kookasta metsämännyn taimea.



Kuva: Asemakaavan pohjaksi laadittu maankäytön suunnitelma (asemapiirros). (Linja Arkkitehdit Oy 21.2.2020. Ei mittakaavassa.)



Kuvat: Suunnitelmaa havainnollistavia perspektiivikuvia. Etualalla näkyy Oulunsuuntien ja Sairaalanrinteen risteys. (Linja Arkkitehdit Oy 18.11.2019 ja 19.3.2019.)



Kuva: Uudisrakennukset ympäristössään. (Linja Arkkitehdit Oy 18.11.2019.)

4.6 Asemakaavan valmisteluaineisto

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 24.4.–25.5.2020 osana osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Valmisteluaineisto käsitti hakijoiden laadittaman maisemaselvityksen (8.1.2020) sekä maankäytön suunnitelman (21.2.2020) havainnekuvineen. Valmisteluaineistosta ei saatu mielipiteitä.

4.7 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus (25.9.2020, yhd.ltk 13.10.2020 § 465) oli nähtävillä 23.10.–23.11.2020. Ehdotuksesta saatiin 3 muistutusta.

4.8 Ehdotuksia koskeva palaute ja kaavoituksen vastine

Telia Finland Oyj 11.11.2020

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

As Oy Oulun Sairaalanrinteen Pylväs, As Oy Oulun Sairaalanrinteen Kätilö, As Oy Oulun Sairaalanrinteen Tähti (talot b-d) 17.11.2020

Kaavamuutokseen olisi hyvä tehdä pieni korjaus eli muistutus (ei valitus), joka mahdollistaa autopaikkojen riittävyyden alueella myös jatkossa.

Kaavamuutoksessa muutetaan:

1. autopaikkanormia, 1/100 as kem muuttuu 1/180 as-kem

2. *autopaikkojen sijaintia. Paikat sijoittuvat jatkossa autohalliin (290 kpl) ja pihalle (100)*

Miltä osin kaavamuutosta täytyy täsmentää eli mitä muistutus koskee?

1. *Autopaikkojen sijoittaminen tulee olla jatkossakin mahdollista vanhojen asuyhtöiden pihapiirissä, mikäli autopaikkatilanne niin vaatii. Tältä osin kaavamääräystä tulee muuttaa niin että myös pihapiirit ovat mahdollisia sijoituspaikkoja.*

alla ote kaavaehdotuksen asemakaavamääräyksestä, kohdasta liikenne -ja pysäköintijärjestelyt. Kappaletta tulisi muuttaa seuraavasti: "Asuinkerrostalojen korttelialueelle saa sijoittaa liikuntaesteisille tarkoitettujen autopaikkojen lisäksi myös asuinkerrostalojen autopaikkoja tarvittaessa."

Kaavamuutoksen seurauksena autopaikkapysäköinti on osoitettu autohalliin ja viereiselle piha-alueelle, muutamia inva-paikkoja taloyhtiöiden pihapiiriin.

Mikäli kaavamuutos tällaisenaan etenee, se on merkittävä heikennys alueen autopaikkatilanteeseen. Vanhoissa yhtiöissä on merkittävä määrä isompia asuntoja joiden autopaikkojen riittävydestä tulee pitää huolta.

Asunto Oy Oulun Sairaalanrinteen Helmi, Asunto Oy Oulun Sairaalanrinteen Sairaanhoidaja, Asunto Oy Oulun Sairaalanrinteen Ensihoitaja, Asunto Oy Oulun Sairaalanrinteen Kirurgi, Asunto Oy Oulun Sairaalanrinteen Lääkäri (talot e-i) 17.11.2020

Kaavaehdotuksen asemakaavamääräys, kohta liikenne -ja pysäköintijärjestelyt. Kappaletta tulisi muuttaa seuraavasti:

"Asuinkerrostalojen korttelialueelle saa sijoittaa liikuntaesteisille tarkoitettujen autopaikkojen lisäksi myös asuinkerrostalojen autopaikkoja tarvittaessa."

Kaavoituksen vastine taloyhtiöiden muistutuksiin

Rakennusliike Lapti Oy, Taaleri Tonttirahasto Ky, Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond sekä Medikiinteistöt Oy hakivat 23.8.2019 kaavamuutosta pääasiassa korttelin pysäköintivelvoitteen päivittämiseksi. Hakijat omistivat tontit kaavamuutosta hakiessaan. Hakijoiden tavoitteena oli tuolloin, ettei asuinrakennusten yhteyteen tarvitse toteuttaa tarpeettomia autopaikkoja. Kohteeseen on tarkoitus soveltaa kaupungin uutta pysäköintinormipäätöstä (kh 26.3.2018 § 82).

Kaupungin pysäköintinormipäätös koskee sekä autojen että pyörien pysäköintiä. Se pohjautuu mm. Uuden Oulun yleiskaavassa ilmaistuun kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteeseen, kaupungin tulevaisuuden liikumistarpeisiin sekä globaaleihin ympäristötavoitteisiin.

Kontinkangas on pysäköintinormin tiivistämisvyöhykettä. Kun Sairaalanrinteen asuinkerrostaloihin sovelletaan uutta päätöstä, tarvitaan pysäköintivelvoitteen täyttämiseksi 1 autopaikka jokaista 180 k-m² kohti sekä lisäksi yksi vierasautopaikka jokaista alkavaa 1000 k-m² kohti. Pyöräpaikkoja tarvitaan 1 jokaista 30 k-m² kohti. Pyöräpaikoista vähintään 50 % toteutetaan esteettömästi saavutettavaan sisätilaan, ja osan sisäpaikoista tulee olla runkolukittavia. Kaikki muut pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä. Pysäköintinormipäätös koskee ensisijaisesti uudisrakentamista. Päätöksen soveltamisesta olemassa oleviin kerrostaloihin on toistaiseksi vain vähän kokemusta.

Sairaalanrinteen asuinkerrostalokortteli on osa maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Varttunut havupuusto on tärkeä osa kokonaisuutta ja puustoa pyritään säilyttämään.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan korttelia varten tulee toteuttaa vähintään 580 autopaikkaa, ja kaikki autopaikat tulee rakentaa asuinkerrostalojen korttelialueen ulkopuolelle, erilliselle autopaikkojen korttelialueelle (pysäköintilaitoksen tontille). Oulun Medikiinteistöt Oy on sitoutunut 16.11.2011 allekirjoittamallaan sopimuksella toteuttamaan pysäköintilaitosta varten osoitetulle tontille vähintään puolet voimassa olevan asemakaavan mukaisesta autopaikkamäärästä, kun ensimmäinen uudisrakennus valmistuu. Toteuttamisvelvollisuus siirtyy tontinhaltijan vaihtuessa.

Hakijan suunnitelman mukaan kortteliin toteutetaan yhteensä noin 391 autopaikkaa, joista 291 sijoitetaan korttelin eteläosassa olevaan pysäköintilaitokseen ja 100 maantasoon. Asuinrakennusten yhteyteen toteutetaan vain välttämättömät liikuntaesteisille tarkoitettut autopaikat. Uusien asuinkerrostalojen pyöräpaikat toteutetaan asuintalojen maantasokerrokseen tai talousrakennukseen, mitä varten tarvitaan vähäisesti uutta

rakennusoikeutta. Olemassa olevien kerrostalojen pyöräpaikat toteutetaan asuinrakennusten kellaritiloihin samanaikaisesti muun pysäköintirakentamisen kanssa. Alueen puustoa varjellaan.

Kaavaehdotus on laadittu hakijan suunnitelmien pohjalta. Pysäköintiperiaatteet pohjautuvat kaupungin hallituksen päätökseen. Maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä vaalitaan. Autopaikat sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle. Asuinkerrostalojen korttelialueelle saa sijoittaa vain välttämättömät liikuntaesteisille tarkoitetut autopaikat. Pyörien pysäköintipaikat toteutetaan samanaikaisesti asuntorakentamisen tai muun pysäköintirakentamisen kanssa. Kaavan edellyttämien autopaikkojen vähimmäismäärä pienenee noin 580 autopaikasta noin 370 autopaikkaan. Samalla edellytetään toteutettavaksi noin 1 870 polkupyöräpaikkaa.

Asunto-osakeyhtiöiden muistutusten pohjalta Rakennusliike Lapti Oy teetti selvityksen Sairaalanrinteen alueen pysäköinnistä (Linja Arkkitehdit Oy 4.12.2020), joka lähetettiin tiedoksi taloyhtiöille. Oulun kaupunki kutsui Rakennusliike Lapti Oy:n ja taloyhtiöt (tontinvuokralaiset) yhteiseen keskustelutilaisuuteen 15.2.2021.

Asunto-osakeyhtiöt on muodostettu kaavaprosessin aikana. Medikiinteistöt Oy:n ja asunto-osakeyhtiöiden välinen sopimus osoittaa, että taloyhtiöt ovat olleet tietoisia kaavan tavoitteista ja antaneet suostumuksensa muutokseen.

Oulun kaupungin näkökulmasta on tarkoituksenmukaista, ettei pysäköintipaikkoja tehdä liikaa ja paikkojen käyttö on tehokasta. Paikkojen omistus tai hallinta ei ole kaupungin tai laadittavan kaavan näkökulmasta olennaista; yksityiset voivat sopia keskenään autopaikkojen hallinnoinnista.

4.9 Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavan kon2-määräystä on tarkistettu hakijan (Rakennusliike Lapti Oy) pyynnöstä siten, että polkupyörien pysäköintiä koskevia määräyksiä selkeytetään yhdyskuntalautakunnan 27.10.2020 päättämän pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeen mukaisesti:

Nähtävillä ollut kaavamääräys	Muutettu määräys
<p>... Pyöräpysäköintipaikat sijoitetaan asuinkerrostalojen yhteyteen tai lähelle. Vähintään puolet polkupyörien pysäköintipaikoista sijoitetaan lukittavaan sisätilaan siten, että ne ovat esteettömästi saavutettavissa. Vähintään osan sisällä olevista paikoista tulee olla runkolukittavia. Ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä ja sijoitetaan sisäänkäyntien lähelle.</p> <p>Pyörien pysäköintitilat saavat perustellusti ylittää kaavassa sallitun rakennusoikeuden...</p>	<p>... Pyöräpysäköintipaikat sijoitetaan asuinkerrostalojen yhteyteen tai lähelle. Vähintään puolet polkupyörien pysäköintipaikoista sijoitetaan lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä ja sijoitetaan sisäänkäyntien lähelle.</p> <p>Pyörien pysäköintitilat saavat perustellusti ylittää kaavassa sallitun rakennusoikeuden...</p>

Muutos on vähäinen eikä kaavaa tarvitse sen vuoksi asettaa uudelleen nähtäville. Kaava-alueen taloyhtiöitä on kuultu erikseen muutoksen vuoksi. (Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §.)

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan muutos on valmisteltu asemakaava-aluetta koskevan maankäytön suunnitelman (21.2.2020) pohjalta.

Kaavassa osoitetaan korttelialueet ja niihin liittyvät määräykset.

5.1 Aluevaraukset ja niihin liittyvät määräykset

5.1.1 Korttelialueet

Kontinkankaan korttelin 9 asuinkerrostalojen korttelialue ja autopaikkojen korttelialue säilyvät. Korttelin karttapinta-ala on 49 592 m², josta asuinkerrostalojen korttelialueen osuus on 39 462 m² ja autopaikkojen korttelialueen osuus on 10 130 m². Tonttijakoon ei esitetä muutoksia. Autopaikkojen korttelialueen käyttötarkoitus tarkistetaan siten, että alueen kautta voidaan järjestää ajoyhteys muille tonteille.

Asuinkerrostalojen rakennusalojen rakennusoikeudet ja kerrosluvut eivät muutu. Rakennusaloja laajennetaan korttelin eteläosassa siten, että mm. uudisrakennusten parvekkeet mahtuvat rakennusalalle. Rakennusalojen laajennukset mahdollistavat myös maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n muutoksen (1.1.2017/212) mukaiset laajennukset: kerrosalan saa ylittää myös väestönsuojan tai taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran.

Asuinkerrostaloja varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka jokaista 180 asutokerrosalaneliometriä kohti, vähintään 1 vierasautopaikka jokaista 1000 alkavaa asutokerrosalaneliometriä kohti sekä vähintään 1 polkupyörän pysäköintipaikka jokaista 30 asutokerrosalaneliometriä kohti. Lisäksi tulee järjestää tila yhdelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1 000 asutokerrosalaneliometriä kohti. Tarvitavat pyörien pysäköintipaikat tulee aina toteuttaa samanaikaisesti asutorakentamisen tai muun pysäköintirakentamisen kanssa.

Asuntoihin liittyvien autojen pysäköinti järjestetään pääosin autopaikkojen korttelialueella, jonka rakennusosalassa varaudutaan tarvittavan pysäköintitalon sekä sen mahdollisen laajennuksen toteuttamiseen. Asuinkerrostalojen pyöräpysäköinnin järjestämiseksi osalle tonteista osoitetaan rakennusalat erillisiä talousrakennuksia varten. Kaavamääräysten avulla sallitaan rakennusoikeuden ylittäminen perustellusti, kun rakennetaan pyörien säilytystiloja. Muut pyöräpaikat sijoittuvat asuinkerrostalojen kellareihin, maantasokerrokseen tai pihalle.

Kaavassa esitetään määräyksiä korttelin kaupunkikuvan ja maiseman parantamiseksi. Määräyksissä korostetaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Uudisrakennusten muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sopeutetaan ympäristöön. Uudisrakennukset on toteutettava siten, että ne muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Rakennuksiin tehtävät korjaus- ja muutostyöt on tehtävä siten, että alueen arvot säilyvät.

Korttelialueille tulee jättää ja toteuttaa runsaasti kasvillisuuden peittämiä alueita. Olemassa olevat puut säilytetään, ja toiminnot sijoitetaan siten, ettei vaaranneta puiden säilymistä. Istutettaville alueille, joilla ei ole ennestään puustoa, istutetaan mahdollisimman suurikokoisia metsämäntyjä. Korttelin pohjoisosan ohjeelliset kulkuväylät säilyvät. Korttelin eteläosan kulkuväylät sekä korttelin oleskelu- ja leikkialueet perustuvat hakijan suunnitelmaan.

5.1.2 Yleiset alueet

Kaavamuutoksen yhteydessä selkeytetään Kontinkankaan ja Oulunsuun katualueiden nimistöä yhdyskunta- jaoston päätöksen 14.5.2020 § 8 mukaisesti. (Ks. kohta 4.4 Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet.) Samalla Sarkapuiston keskellä kulkevan Ylihoitajanpolun (ent. Sarkapolun) katualuetta siirretään hiukan, jotta kaavan katualue saadaan vastaamaan rakennettua väylää.

5.1.3 Tekniset verkostot

Asemakaavassa osoitetaan olemassa olevat sähkömuuntamot.

5.2 Kaavan keskeiset vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Kaavamuutos ei vaikuta olennaisesti rakentamisen määrään tai asumiseen.

5.2.2 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Kaava ei vaikuta liikenteen toimivuuteen tai turvallisuuteen.

Kaavamuutos noudattaa kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 pysäköintinormeista. Kaavan edellyttämien autopaikkojen vähimmäismäärä pienenee noin 580 autopaikasta noin 370 autopaikkaan. Samalla edellytetään toteutettavaksi noin 1 870 polkupyöräpaikkaa. Asuinkorttelin autopaikkojen tarjonnan väheneminen voi lisätä pysäköintiä korttelin lähialueilla.

5.2.3 Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön

Asemakaavan määräysten avulla tuetaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä. Määräykset koskevat mm. uudisrakentamista, rakennusten korjaamista ja mäntyvaltaista ympäristöä.

Kun autopaikkojen määrää vähennetään, asuinkerrostaloja varten riittää aiemmin kaavailtua pienempi pysäköintilaitos, mikä vaikuttaa näkyviin korttelin sisällä. Vapautuva osa tontista käytetään maantasopysäköintiin. Pyörien pysäköinti sijoitetaan pääasiassa rakennusten kellareihin ja maantasokerrokseen. Korttelin eteläosaan sallitaan toteutettavan uusia talousrakennuksia.

Kortteliin esitetyt viherrakentamisen toimenpiteet kompensoivat osittain aiemmin tapahtuneita puunkaatoja. Oulunsuuntien varressa säilyy suojapuustoa.

5.2.4 Vaikutukset luontoon ja viheralueisiin

Kaava ei vaikuta luontoon tai viheralueisiin. Sarkapuistoon tai sen keskellä olevaan polkuun ei esitetä muutoksia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttamista varten ei tarvita maankäyttösopimusta.

Alueella tarvittavista vesi-, viemäri-, sähkö-, kaukolämpö- ja puhelinjohtojen siirroista sekä uusien muuntamoiden rakentamisesta sovitaan tarvittaessa erikseen johtojen omistajien kanssa.

Oulussa 25.9.2020

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti

Oulussa 29.3.2021

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	16.04.2021
Kaavan nimi	Kontinkankaan kaupunginosan korttelia 9 ja katualuetta sekä Oulunsuun kaupunginosan katu- ja puistoalueita koskeva asemakaavan muutos.		
Hyväksymispvm	13.04.2021	Ehdotuspvm	29.03.2021
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	24.04.2020
Hyväksymispykälä	217	Kunnan kaavatunnus	564-2436
Generoitu kaavatunnus	564L130421A217		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,1970	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,1970

Ranta-asetakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

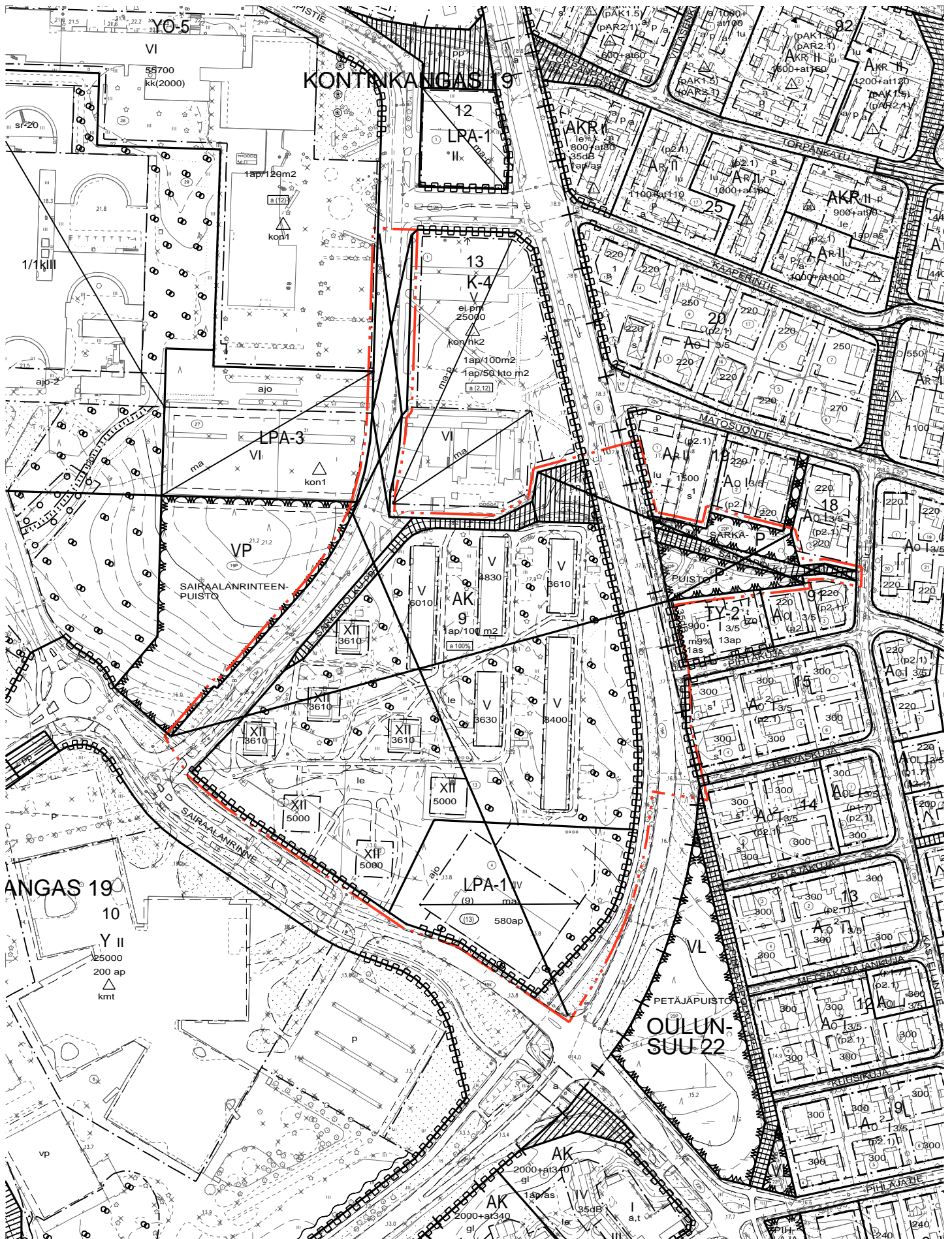
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,1970	100,0	55920	0,78	0,0000	0
A yhteensä	3,0279	42,1	55920	1,85	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2878	4,0			-0,0206	
R yhteensä						
L yhteensä	3,8813	53,9			0,0206	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

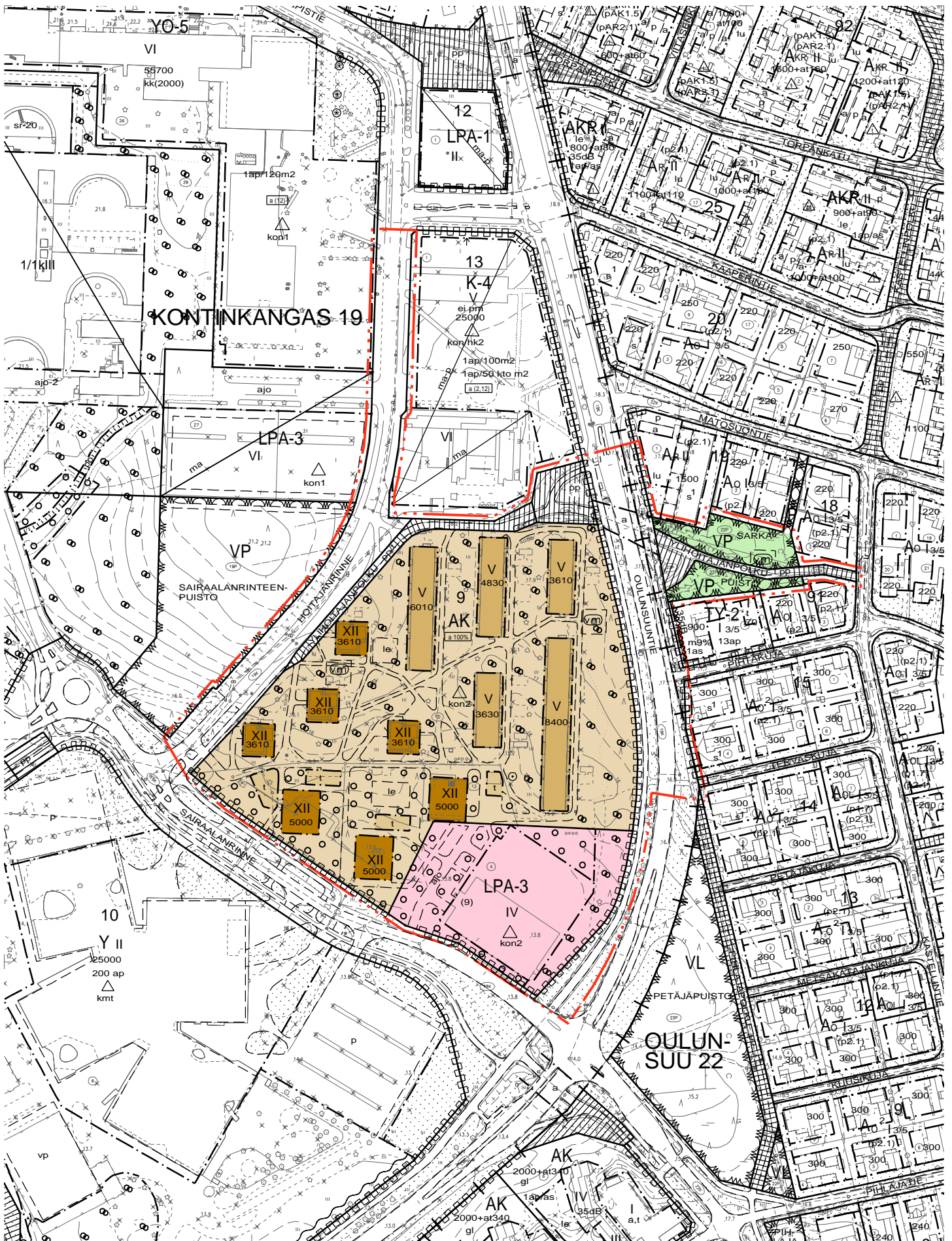
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				



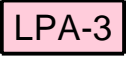








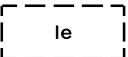
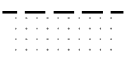

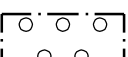
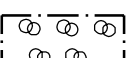


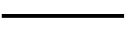
Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,1970	100,0	55920	0,78	0,0000	0
A yhteensä	3,0279	42,1	55920	1,85	0,0000	0
AK	3,0279	100,0	55920	1,85	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2878	4,0			-0,0206	
VP	0,2878	100,0			-0,0206	
R yhteensä						
L yhteensä	3,8813	53,9			0,0206	
Kadut	2,8683	73,9			0,0206	
LPA-1					-1,0130	
LPA-3	1,0130	26,1			1,0130	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

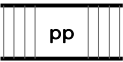
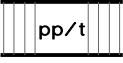
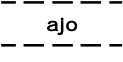
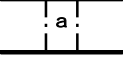
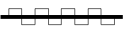
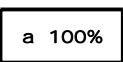
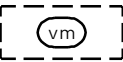





Asemakaavamerkinntät ja -määräykset 25.9.2020 korjattu 29.3.2021

2		Asuinkerrostalojen korttelialue.
33		Puisto.
57-3		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintilaitos. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajojyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	19	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KONTIN	Kaupunginosan nimi.
95	SAIRAALANR	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	5000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	XII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
117		Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-1		Istutettava puurivi.
135-2		Alueen osa, jolle on istutettava puita.
135-3		Säilytettävää puustoa.
135-6		Säilytettävä puu.
135-101		Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita.
136		Katu.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset 25.9.2020 korjattu 29.3.2021

140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
142-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
147-101		Ohjeellinen ajoyhteys.
156-1		Kadun alitus.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
165-2		Korttelialueita varten vaadituista autopaikoista on korttelialueen ulkopuolelle osoitettu prosenttiluvun ilmoittama osa.
168-1	(9)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joita yhteiskäyttöalueen käyttöoikeus koskee.
174-101		Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
200-284		kon2-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

MAISEMA, KAUPUNKIKUVA JA RAKENNUSPERINTÖ

Alue on maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelussa tulee vaalia ympäristön, maiseman, kaupunkikuvan, rakennusperinnön ja rakennettua kulttuuriympäristön arvoja. Uudisrakennusten muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sopeutetaan ympäristöön. Uudisrakennukset on toteutettava siten, että ne muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Rakennuksiin tehtävät korjaus- ja muutostyöt on tehtävä siten, että alueen arvot säilyvät.

Parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Sisäänkäyntikatokset yms. saavat perustellusti ulottua rakennusalan ulkopuolelle, kun ne eivät haittaa alueen käyttöä.

Alueen korkeusolosuhteet pyritään säilyttämään.

LIIKENNE -JA PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYT

Tonteille luodaan jalankulku- ja pyöräilyä tukevat korkeatasoiset reitit ja paikat. Rakennuksien sisäänkäynneiltä, pyöräpysäköintipaikoilta ja ulkoalueilta järjestetään sujuvat, selkeät, viihtyisät ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet kaikkialle ympäristöön.

Asuinkeuhkaloja varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka jokaista 180 asuinkerrosalaneliometriä kohti, vähintään 1 vierasautopaikka jokaista 1000 alkavaa asuinkerrosalaneliometriä kohti sekä vähintään 1 polkupyörän pysäköintipaikka jokaista 30 asuinkerrosalaneliometriä kohti. Lisäksi tulee järjestää tila yhdelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1 000 asuinkerrosalaneliometriä kohti. Kaikki pyöräpysäköintipaikat tulee aina toteuttaa samanaikaisesti asunorakentamisen tai autopysäköintirakentamisen kanssa.

Autopaikat sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle. Asuinkeuhkalojen korttelialueelle saa sijoittaa vain välttämättömät liikuntaesteisille tarkoitetut autopaikat.

Pyöräpysäköintipaikat sijoitetaan asuinkeuhkalojen yhteyteen tai lähelle. Vähintään puolet polkupyöräpysäköintipaikoista sijoitetaan lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä ja sijoitetaan sisäänkäyntien lähelle.

Pyöräpysäköintitilat saavat perustellusti ylittää kaavassa sallitun rakennusoikeuden.

ULKOALUEET JA ISTUTUKSET

Ulko-alueiden suunnittelussa otetaan huomioon mm. jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, pelastusreitit, huoltoyhteydet, oleskelu- ja levähdysalueet, istutettavat alueet, pysäköintialueet, hulevesien hallintajärjestelmät sekä alueen liittyminen ympäristöönsä. Tarvittaessa sovitaan tonttien yhteisistä järjestelyistä.

Korttelialueille tulee jättää ja toteuttaa runsaasti kasvillisuuden peittämiä alueita. Olemassa olevat puut säilytetään, ja toiminnot sijoitetaan siten, ettei vaaranneta puiden säilymistä. Rakennusluvassa esitettävä viherrakentamisen asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutus suunnitelma, joka on toteutettava kokonaisuudessaan rakentamisen yhteydessä. Pihojen käytettävyyden ja viihtyisyyden sekä istutusten kasvuedellytykset ja istutusalueiden riittävyys varmistetaan. Toiminnot sijoitetaan selkeästi. Pih- ja ajoyhteyksiä varten varataan riittävät lumitilat. Käytettävien pih- ja viherrakentamisen materiaalien tulee olla yhteensopivia rakennusten ja ympäröivien alueiden pintamateriaalien kanssa.

Korttelin ympäristöstä parannetaan rakennustöiden yhteydessä. Korttelissa istutetaan kaikki alueet, joita ei käytetä kulkueen, pysäköintiin, oleskeluun, leikkiin tms. ja joilla ei ole ennestään suurikokoisia mäntyjä. Istutettaville alueille, joilla ei ole ennestään puustoa, istutetaan mahdollisimman suurikokoisia metsämäntyjä.

Autopaikkojen korttelialueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen toteutetaan kaksi köynnösseinää.

Tontteja ei saa aidata.

HULEVESIEN VIIVYTTÄMINEN

Korttelialueille suositellaan toteuttavaksi mahdollisimman laajoja vettäläpäiseviä ja -viivyttäviä pintoja: esimerkiksi istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä ja viherkattoja. Vettäläpäisemättömillä pinoilla tulevia hulevesiä viivytetään.

Talourakennuksiin toteutetaan aina viherkatto.