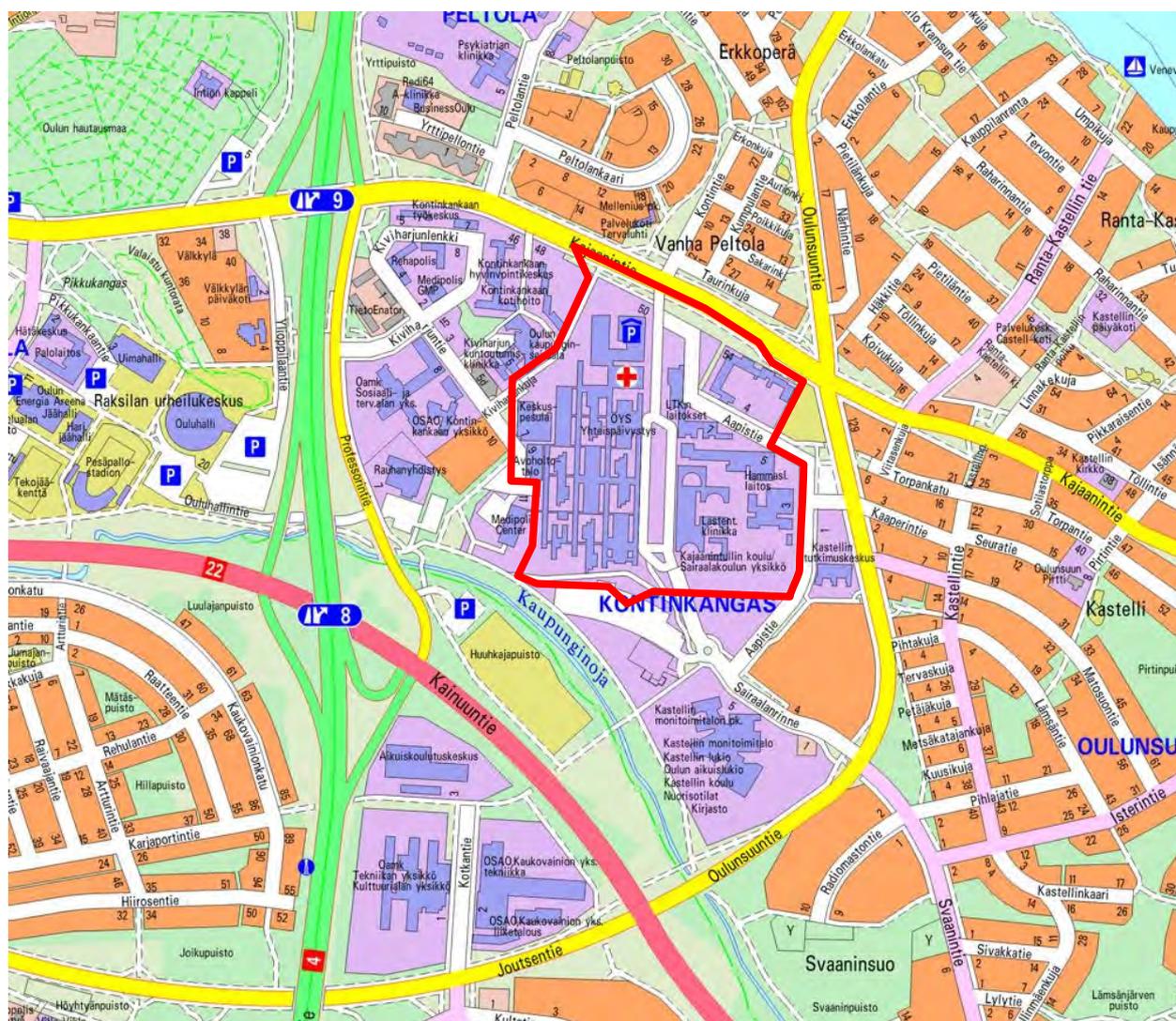


# Asemakaavan selostus

## LUONNOS

12.2.2021 päivättyyn Oulun kaupungin Kontinkankaan (19.) kaupunginosan kortteliä 1, korttelin 2 tontteja 29–31, sekä katu- ja puistoalueita koskevaan asemakaavan muutokseen (Oulun yliopistollinen sairaala, Kontinkankaan kampus ja Aapistie 4)

Kaavatunnus 564-2433  
Diaarinumero 8268/2019



## 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 Kontinkankaan kaupunginosa.....	6
3.2 Kaava-alueen kuvaus.....	6
3.3 Kaava-alueen lähiympäristö.....	7
3.4 Liikenne- ja pysäköintijärjestelyt .....	10
3.5 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset .....	11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	22
4.1 Asemakaavan muutoksen tarve sekä suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset ja sopimukset.....	22
4.2 Suunnittelutyön organisointi .....	22
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	23
4.4 Asemakaavan muutoksen tarkoitus ja tavoitteet .....	24
4.5 Asemakaavaratkaisun suunnittelu.....	27
4.6 Asemakaavan luonnos.....	35
4.7 Asemakaavaehdotus .....	35
4.8 Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset.....	35
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	36
5.1 Aluevaraukset ja niihin liittyvät määräykset .....	36
5.2 Kaavan keskeiset vaikutukset .....	38
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	47

## 1. PERUS- JA TUNNISETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Kontinkankaan (19.) kaupunginosan kortteliä 1, korttelin 2 tontteja 29–31, sekä katu- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksen avulla muodostuvat Oulun kaupungin Kontinkankaan (19.) kaupunginosan kortteli 1, korttelin 2 tontit 33–38, sekä katu- ja puistoalueet. Kaavassa esitetään sitova tonttijako.

Kaavan nimi:	Oulun yliopistollinen sairaala, Kontinkankaan kampus ja Aapistie 4
Kaavatunnus:	564-2433
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 arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 14.4.2020.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen _____.20____. Asemakaava on tullut voimaan _____.20____.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Kontinkankaan kaupunginosassa, noin 2,5 km Oulun keskustasta itään.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan uuden pysäköintitalon ja potilashotellin rakentaminen Oulun yliopistollisen sairaalan lähelle ja uusien toimitilojen rakentaminen mm. entisen Kastellin koulukeskuksen kortteliin sekä tuetaan yliopistokampuksen kehittämistä monipuoliseksi toimintakokonaisuudeksi. Samalla järjestellään uudelleen kaupunginosan liikennettä Aapistien ja Kajaanintien ympäristössä.

Sairaalaan koskevat tarpeet pohjautuvat Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän Tulevaisuuden sairaala 2030 -uudistamisohjelmaan. Kaavamuutosta ovat hakeneet Suomen Yliopistokiinteistöt Oy (15.8.2019) sekä Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä (30.8.2019), ja hakijoiden tarkoituksena on tehdä keskinäisiä maanvaihtoja laadittavan kaavan toteuttamiseksi.

Kastellin entisen koulukiinteistön käyttö perustuu kaupungin omaan tarkasteluun.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 12.2.2021 (Oulun yliopistollinen sairaala, Kontinkankaan kampus ja Aapistie 4)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmien palaute ja kaavoituksen vastineet
- Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet
- Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet
- Asemakaava ja merkintöjen selitykset, luonnos 12.2.2021
- Tonttijaon muutokset \_\_\_\_\_

### 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (valtioneuvosto 14.12.2017)
- Pohjois-Pohjanmaan maankuntakaava (mkv 11.6.2018, mkh 5.11.2018)

- Uuden Oulun yleiskaava (kv 18.4.2016 § 25)
- Oulun kaupungin asemakaavat 564-903 (SM 19.9.1980), 564-1399 (YM 21.9.1992), 564-1561 (tekn.ltk 27.5.1997), 564-1835 (kv 17.5.2004), 564-2072 (kv 27.5.2013) ja 564-2263 (kv 12.11.2018)
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015: Oulu (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2016)
- Arvokkaita alueita Oulussa 2015: keskeinen kaupunkialue (Oulun kaupunki, kh 27.4.2015 § 185)
- Oulunsuun kansakoulu - rakennushistoriaselvitys (Oulun kaupunki, Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy 2008)
- Oulun yliopistollisen sairaalan ja Oulun yliopiston Kontinkankaan kampuksen rakennushistoriaselvitys 2014 (PPSHP, SYK Oy, Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy)
- Kontinkangas: Rakennuskannan ja viheralueiden inventointi 2013-2014 (Oulun kaupunki 2014)
- Oulun yliopistollisen sairaalan tontin maisemakuvaselvitys 6.2.2018 (PPSHP, Ramboll Finland Oy)
- Aapistien maisemakuvaselvitys 8.5.2020 (PPSHP, Ramboll Finland Oy)
- Oulun sairaala-alueen (Aapistien) luontoselvitys 19.8.2020 (PPSHP, Ramboll Finland Oy)
- Oulun kaupungin meluselvitys vuonna 2017. Kansallisten tunnuslukujen mukainen selvitys.
- Oulun pyöräilyn baanaverkko 2030 (yhdyskuntalautakunta 10.12.2019 § 657)
- Kontinkankaan liikenneverkko- ja ympäristöselvitys 3.10.2011, päivitetty 24.1.2013 (Oulun kaupunki)
- Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin liikkumissuunnitelma 2016. PPSHP, Mobinet Oy.
- Aapistien liittymä, simulointiin pohjautuva tarkastelu (PPSHP, Ramboll Finland Oy 9.3.2020)
- Hakemus asemakaavan muuttamiseksi, Suomen Yliopistokiinteistöt Oy (15.8.2019)
- Hakemus asemakaavan muuttamiseksi, Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä (30.8.2019)
- Hakemus asemakaavan muuttamiseksi, KK-Verve Oy (20.11.2019)
- Yhteistoimintasopimus, Oulun kaupunki, Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä ja Oulun Keskuspesula Oy, yhdyskuntalautakunta 7.4.2020 § 177 (allekirjoitettu 20.5., 18.6. ja 25.6.2020)
- Suunnitteluvaraushakemus, KK-Verve Oy ja Oulun Diakonissalaitoksen Säätiö sr. 13.2.2019
- Sairaalan yleissuunnitelma 22.12.2020 (PPSHP, Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy, Tiernaryhmä)
- Kaava-alueen liikenneverkkosuunnitelma 22.12.2020 (PPSHP, Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy, Tiernaryhmä, Ramboll Finland Oy)
- Kontinkankaan kampusalueen tontinkäyttösuunnitelma 2.10.2020 (Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, Lukkaroinen Arkkitehdit Oy)
- Kontinkankaan korttelin 1 maankäytön vaihtoehdot 25.9.2020 (Oulun kaupunki)
- Aapistien kaavamuuotosalueen hulevesien hallintasuunnitelma 25.6.2020 (PPSHP, Ramboll Finland Oy)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.3.2020 (OYS ja Kontinkankaan kampus, yhdyskuntalautakunta 7.4.2020 § 164)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.2.2020 (Aapistie 4, yhdyskuntalautakunta 25.2.2020 § 106)

## 2. TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan sisältö

Kaavamuuotos mahdollistaa uutta toimitila- ja pysäköintirakentamista Kontinkankaan kaupunginosan kortteleissa 1 ja 2 sekä liikennejärjestelyjen muuttamisen Kajaanintien ja Aapistien ympäristössä. Asemakaavassa osoitetaan korttelialueet ja niihin liittyvät määräykset alueen toteuttamiseksi.

### Kaavaprosessin vaiheet

Yhdyskuntalautakunta päätti 7.4.2020 § 164 OYS:n ja Kontinkankaan kampuksen kaavamuuoksen käynnistämisestä. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.4.–14.5.2020.

Yhdyskuntalautakunta päätti 25.2.2020 § 106 Kontinkankaan korttelin 1 (Aapistie 4) kaavamuuoksen käynnistämisestä. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.3.–2.4.2020.

Yhdyskuntalautakunta päätti \_\_\_\_\_ asemakaavan luonnoksen asettamisesta nähtäville. Kaavaluonnos oli nähtävillä \_\_\_\_\_.

Yhdyskuntalautakunta päätti \_\_\_\_\_ asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Ehdotus oli nähtävillä \_\_\_\_\_.

### Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttamista varten laaditaan maankäyttösopimus hakijoiden (Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä ja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy) kanssa.

Aapistien pohjoispuolella olevan korttelin 1 tontinluovutuksesta päätetään erikseen.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Kontinkankaan kaupunginosa

Oulun 19. kaupunginosa, Kontinkangas, sijaitsee noin 2 km Oulun keskustasta itään ja on osa Oulunsuun suuraluetta. Kontinkangas on vahva hyvinvointi- ja terveyspalvelujen, koulutuksen ja työpaikkojen keskittymä. Alueella toimivat muun muassa Oulun yliopistollinen sairaala (OYS), Oulun yliopiston lääketieteellinen tiedekunta sekä biokemian ja molekyyllilääketieteen tiedekunta, Oulun ammattikorkeakoulun Professorintien kampus, kaupungin hyvinvointikeskus sekä Kastellin monitoimitalo. Työpaikkoja Kontinkankaalla on noin 9 400 (31.12.2014), mistä julkisen sektorin osuus on noin 8 000 työpaikkaa. Oulun yliopistollisessa sairaalassa on noin 6 700 työntekijää, joista naisten osuus on noin 80 %. Kaupunginosassa on vakituksia asukkaita vain alle 700, joista suurin osa asuu yksin. Lisäksi alueella vierailee huomattava määrä mm. terveydenhuollon asiakkaita ja opiskelijoita.

Kontinkankaan pohjoisosa muodostuu moreeniselänteestä, joka on aiemmin ollut kuivaa kangasmetsää. Maasto viettää lounaaseen kohti Kaupunginojaa sekä pohjoiseen kohti Oulujokea. Alimmillaan maasto on Kaupunginojan kohdalla. Ojaa reunustavat entiset peltoalueet, joita käytetään nykyään pääasiassa maantasopysäköintiin. Ylempänä kankaalla on yhä jonkin verran metsäisiä alueita, varttuneita mäntyryhmiä sekä muita havu- ja lehtipuita, mutta alueen puusto on vähentynyt jatkuvasti rakentamisen myötä.



**Kuvat:** Kontinkangas v. 1965, 1981 ja 1989. (Maanmittauslaitoksen vanhat painetut kartat.)

#### 3.2 Kaava-alueen kuvaus

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Kontinkankaan (19.) kaupunginosan korttella 1, korttelin 2 tontteja 29–31, sekä näiden lähellä olevia katu- ja puistoalueita. Kaava-alue on esitetty yleispiirteisesti selostuksen kansilehdellä. Alueen pinta-ala on noin 27,9976 ha.

Kortteli 1 käsittää Kastellin entisen koulukiinteistön (tontti 2). Kiinteistön omistaa Oulun kaupunki. Olemassa olevien rakennusten kerrosala on yhteensä noin 9 300 k-m<sup>2</sup> (kerrosalaneliömetriä) ja tontin pinta-ala on 19 072 m<sup>2</sup>. Oulunsuun vanha kansakoulu on valmistunut vuonna 1955 ja koulun laajennukset pääosin 1960-luvun puolivälissä. Vanhin rakennus on toiminut erilaisissa tilapäisissä käytöissä Kastellin monitoimitalon valmistuttua vuonna 2014. Korttelin 1 länsipuolella on mäntyvaltainen Häkinpuisto.

Korttelin 2 tontin 29 omistaa Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä (PPSHP). Tontin pinta-ala on 180 998 m<sup>2</sup>. Tontilla ovat Oulun yliopistollisen sairaalan (OYS) keskeiset rakennukset, joiden laajuus on yhteensä yli 160 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset sijoittuvat loivalle selänteelle, Kaupunginojan laakson yläpuolelle. Laajan sairaalan vanhimmat osat ovat valmistuneet vuosina 1970–1973. Tontin länsireunalla oleva pesularakennus on valmistunut vuosina 1991, ja tämän eteläpuolella oleva avohoitotalo on valmistunut vuonna 2010. Sairaalan eteläosaan on rakennettu uusi välinehuollon siipi ja jäteasema. Sairaalan rakennuskantaa ollaan parhaillaan uudistamassa Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän Tulevaisuuden sairaala 2030 -uudistamisohjelman pohjalta. Rakennustyöt sekä näihin liittyvät erilaiset liikenteen, pysäköinnin ja huollon järjestelyt näkyvät voimakkaasti ympäristössä ja maisemassa sekä vaikuttavat alueiden käyttöön ja yhteyksiin. Järjestelyt ovat osin tilapäisiä. Sairaalan pohjoisosaan on valmistumassa uusi kymmenkerroksinen uudisosa, jonka

laajuus on yli 80 000 k-m<sup>2</sup>. Tontin muiden osien rakennustyöt jatkuvat vielä pitkään tämän jälkeen.

Korttelin 2 tonttien 30–31 maapohjan omistaa Suomen Yliopistokiinteistöt Oy. Tontteja ei ole lohkottu uusimman (12.11.2018 hyväksytyn) tonttijaon mukaisesti, vaan tonttien alueella ovat nykyään yhä tontit 26 ja 27, jotka perustuvat aiempaan (27.5.2013 hyväksytyyn) tonttijakoon. Tontin 26 pinta-ala on 50 453 m<sup>2</sup> ja tontin 27 pinta-ala on 3 782 m<sup>2</sup>. (Tontin 30 pinta-ala on 44 034 m<sup>2</sup> ja tontin 31 pinta-ala on 10 202 m<sup>2</sup>.) Tontilla 26 on Oulun yliopiston lääketieteellisen tiedekunnan sekä biokemian ja molekyyliäätieteen tiedekunnan, Oulun kaupungin suunterveydenhuollon sekä Oulun ammattikorkeakoulun suuhygienistikoulutuksen käyttämiä tiloja kolmessa rakennuksessa yhteensä noin 37 300 k-m<sup>2</sup>. Pohjoisin rakennus on valmistunut v. 1971. Keskimäinen rakennus on valmistunut v. 1972 ja siihen liittyvä uudisosa, Kieppi, on valmistunut v. 2004. Eteläisin rakennus, Dentopolis, on valmistunut v. 2016. Tonttia 27 ja tontin 26 eteläosaa käytetään maantasopysäköintiin.

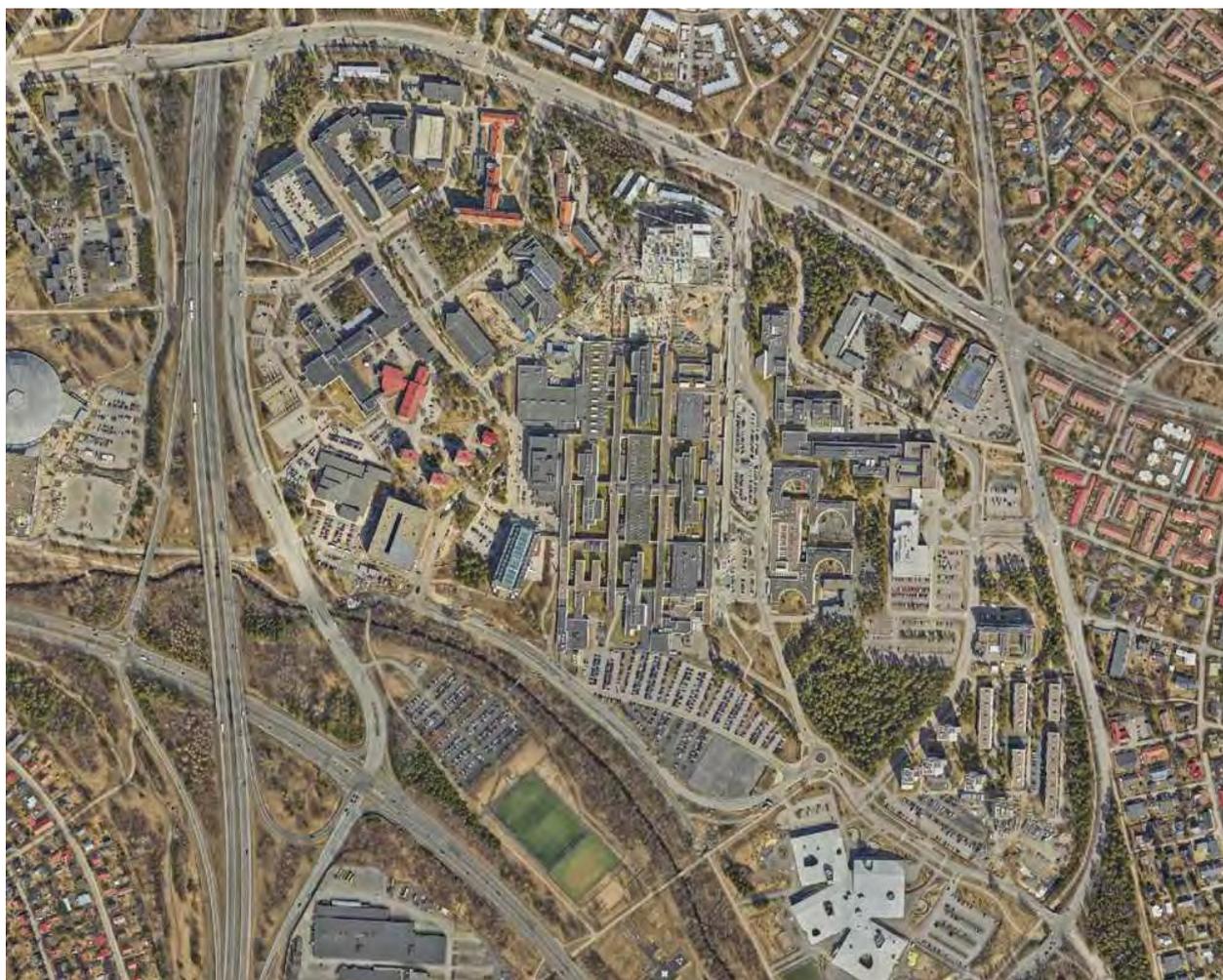
**Taulukko:** Kaava-alueen tontit.

Kortteli - Osoite tontti	Rakennukset	Maapohjan omistaja
1 – 2	Aapistie 4	Opetuksen rakennuksia
2 – 29	Kajaanintie 50 sekä Kiviharjuntie 7 ja 9	Hoitoalan rakennuksia (OYS)
2 – 26 (2 - 30)	Aapistie 3, 5 ja 7	Opetuksen ja hoitoalan rakennuksia
2 – 27 (2 - 31)	Aapistie 3b	(Maantasopysäköintiä)
		Oulun kaupunki
		Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä
		Suomen Yliopistokiinteistöt Oy
		Suomen Yliopistokiinteistöt Oy

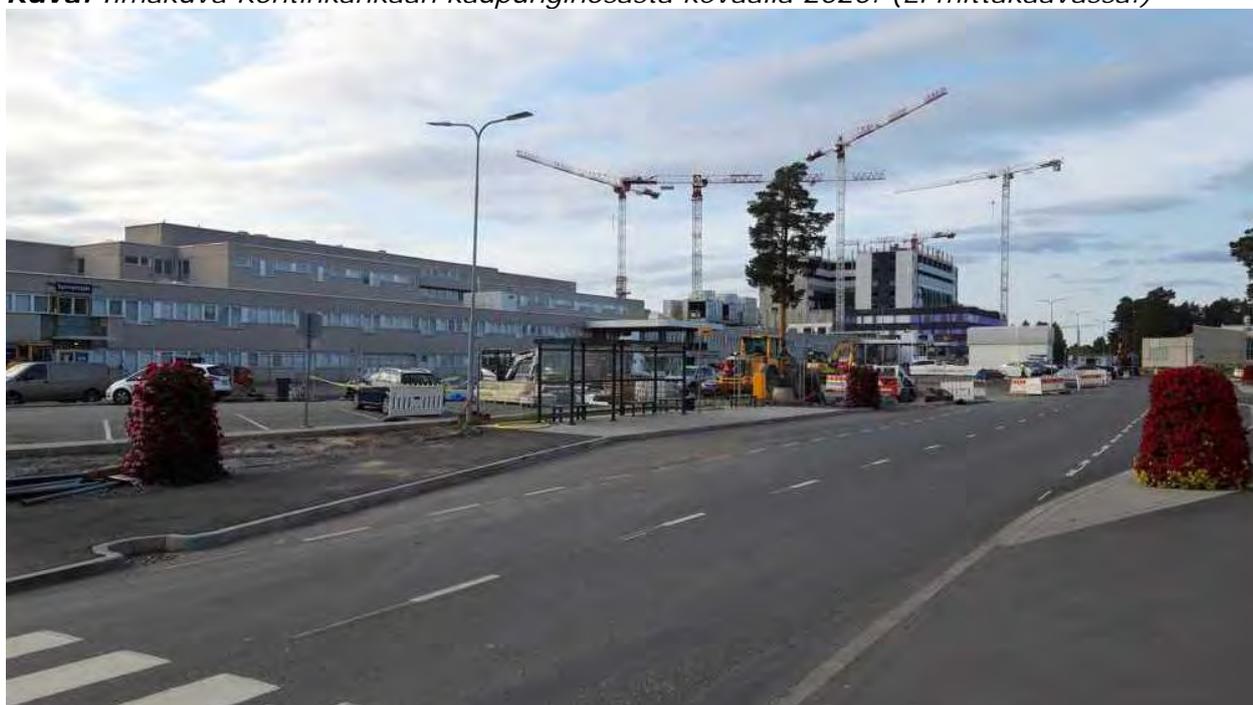
Kaava-alue on liitetty vesijohto- ja viemäriverkkoon, kaukolämpöön sekä sähköverkkoon. Alueen luoteisosassa on Ruskoon liittyviä kaasujohtoja. Tonteilla on useita mm. runkovesijohtoja, viemäreitä, hulevesiviemäreitä, sähköverkon keskijännitekaapeleita ja kaukolämpöjohtoja. Osia johdoista on siirretty viime vuosina. Kaava-alueen eteläosan hulevedet johtuvat Kaupunginojaan, kun taas kaava-alueen pohjois- ja luoteisosan hulevedet johtuvat Värtön (Erkkolan) pumppaamon kautta Oulujokeen.

### 3.3 Kaava-alueen lähiympäristö

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Kajaanintiehen, koillisessa Aapispolkuun, idässä Aapistiehen, kaakossa Sairaalanrinteen puistoon, etelässä korttelin 2 tonttiin 32, lounaassa korttelin 2 tonttiin 28, lännessä Kiviharjuntiehen sekä luoteessa Kiviharjunkujaan ja Kontinkankaanpolkuun. Korttelin 2 tontti 32 on kokonaan sairaalan pysäköinnin ja huollon käytössä. Tontilla 28 on vuonna 1992 valmistunut toimitilarakennus, Medipolis Center, joka toimii nykyään sairaalan väistötiloina. Ympäröivissä muissa kortteleissa ovat mm. sairaalan pysäköintilaitos (4-18), ammattikorkeakoulun käytössä oleva oppilaitoskiinteistö (4-15), Otokylä ry:n asuinkiinteistö (4-17), Oulun kaupunginsairaala (4-23), Kontinkankaan hyvinvointikeskus (7-19), Osuuskauppa Arinan liikekiinteistö (11-1), Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n maantasopysäköintialue (12-1), Kastellin tutkimuskeskus (13-1), Sairaalanrinteen asuinkiinteistöt (9-10, 9-11, 9-12, 9-13) sekä Kastellin monitoimitalo (10-6). Kontinkankaan eteläosassa olevaa Huuhkajapuistoa käytetään palloilukenttänä, sairaalan tilapäisenä pysäköintialueena sekä lääkärihelikopterin laskeutumipaikkana. Kontinkankaanpolun luoteispuolella olevaa Lääkäripuistoa käytetään suurelta osin sairaalan työmaa-alueena ainakin vuoden 2024 loppuun saakka.



**Kuva:** Ilmakuva Kontinkankaan kaupunginosasta keväällä 2020. (Ei mittakaavassa.)



**Kuva:** Sairaalan tontin keskialue ja tontin läpi kulkevan ajoyhteys v. 2020.



**Kuvat:** Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n Dentopolis -uudisrakennus (2016) Aapistien varrella v. 2020.



**Kuva:** Oulunsuun koulu (1955) v. 2020.



*Kuva: Aapistien pohjoispään männikköä v. 2020.*

### 3.4 Liikenne- ja pysäköintijärjestelyt

Kontinkankaan alue on yksi seudun merkittävimmistä joukkoliikenteen kohteista. Palvelutarjonta on hyvä. Linjoja kulkee Professorintien, Kajaanintien, Oulunsuuntien, Kainuuntien sekä OYS:n tontin ja Sairaalanrinteen kautta. Lisäksi Kiviharjunttiellä on citybussin päätepysäkki.

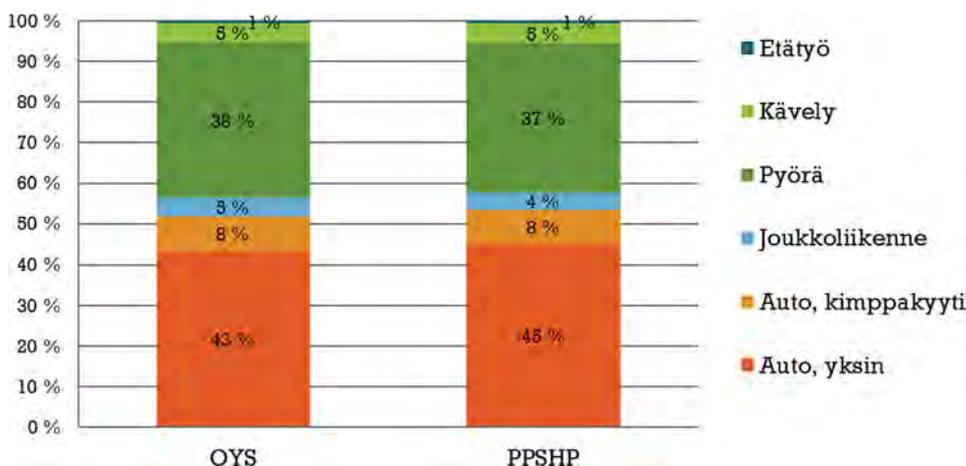
Kävelyn ja pyöräilyn pääreitit kulkevat Kajaanintien, Professorintien, Oulunsuuntien ja Kiviharjuntien varressa ja yhteydet myös viereisille alueille ovat pääosin hyvät. Kaupunginosan sisällä yhteydet ovat osittain mutkaisia, ja väyläkapasiteetti on paikoin käyttöön nähden vaatimatonta. Yhteys- ja kehittämistarpeita on erityisesti Kontinkankaan keskiosissa, kaava-alueen kohdalla. Sairaalan uudistamisohjelmaan pohjautuvat rakennustyöt vaikuttavat voimakkaasti jalankulkuun ja pyöräilyyn, ja mm. yhteys Kaupunginojan laakson Plaanaojanpolulta Kiviharjuntien ja Kontinkankaanpolun kautta Kajaanintiehen on katkennut työmaajärjestelyjen vuoksi.

Kontinkankaan kaupunginosaa ympäröiviä autoliikenteen väyliä ovat Kainuuntie (valtatie 22), Oulunsuuntie, Kajaanintie, Pohjantie (valtatie 4) ja Professorintie. Alueen sisällä henkilöautoilua palvelevan katuverkon muodostavat lännessä Kiviharjuntie, Kiviharjunlenkki ja Kiviharjunkuja sekä idässä Aapistie ja Sairaalanrinne. Sairaalan tontin (2-29) halkaisee sairaalan pääsaapumisreitteinä ja bussireitteinä toimiva ajoväylä, joka liittyy pohjoisessa Aapistien kautta Kajaanintiehen ja etelässä Sairaalanrinteen kautta Oulunsuuntielle. Ruuhkautumista on esiintynyt erityisesti Aapistien ja Kajaanintien liittymässä. Alkujaan Kontinkankaan sisäinen henkilöautoliikenne on ollut vähäistä; ympäryskohdalta on ajettu suoraan haluttuun kohteeseen ja kohteiden väliset yhteydet ovat usein kulkeneet kaupunginosaa ympäröivän pääkatuverkon kautta. Professorintiehen liittyvän Kiviharjuntien liikenteellinen merkitys on kasvanut Kontinkankaan länsiosan maankäytön tehostuttua (mm. avohoitotalon valmistuttua), ja vuonna 2020 Kiviharjuntietä on jatkettu Kaupunginojan varressa itään Sairaalanrinteelle. Aapistie on liitetty Sairaalanrinteeseen viisi vuotta aiemmin. Sairaalan uudistamisohjelmaan pohjautuvat rakennustyöt vaikuttavat vähän henkilöautoiluliikenteeseen mm. Aapistien pohjoispäässä.

Henkilöautoja varten Kontinkankaalla on nykyään yhteensä reilusti yli 5 000 pysäköintipaikkaa, joista kaava-alueeseen arvioidaan liittyvän yli 3000 paikkaa. Valtaosa pysäköintipaikoista on sairaalan käytössä ja osa näistä on poistuvia. (Poistuvia pysäköintipaikkoja on eniten kaava-alueen ulkopuolella, mm. Kaupunginon eteläpuolella Huuhkajapuistossa ja Kaupunginon pohjoispuolella olevalla tontilla.) Vuonna 2016 sairaalan käytössä oli noin 2500 pysäköintipaikkaa ja vuonna 2018 noin 2400 autopaikkaa. (Lukuun sisältyvät sopimusten avulla sairaalan käytössä olevat autopaikat Medipoliksens tontilla ja Oulun Rauhanyhdistys ry:n tontilla.) Viime vuosien muutosten jälkeen ja sairaalan uusimman pysäköintilaitoksen (Rauhaparkki) valmistuttua syksyllä 2020 sairaalan käytössä olevien paikkojen määrä on kasvanut yli 2800:aan. Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n tonteilla on noin 400 autopaikkaa maantasossa kaava-alueella ja noin 90 autopaikkaa Aapistien itäpuolella (korttelissa 12). Pysäköintipaikkojen kysyntä näyttäisi kasvaneen viime vuosina. Työpaikkavaltaisella alueella kysyntä on suurimmillaan työvuorojen vaihtuessa. Sairaalan uudistamisen arvioidaan yhä lisäävän kysyntää erityisesti Kontinkankaan pohjoisosassa.

Kontinkankaan kaupunginosan pyörätelinepaikkojen määräksi on arvioitu vuonna 2018 noin 5 000 – 6 000. Sairaalan käytössä on noin 2500 paikkaa. Telineiden sijoitus ei täysin vastaa tarvetta, ja pyöriä säilytetään runsaasti telineiden ulkopuolella erityisesti oppilaitosten läheisyydessä. Kaava-alueella telineitä on ollut riittämättömästi erityisesti lääketieteellisen tiedekunnan sisäänkäyntien yhteydessä. Myös sairaalan pyöräpaikkoja on haluttu lisätä.

Sairaalaan suuntautuvista työmatkoista noin 5 % tehdään linja-autolla, 5 % kävellen, 38 % pyörällä ja reilu 50 % henkilöautolla. (Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin liikkumissuunnitelma 2016. PPSHP, Mobinet Oy.)



**Kuva:** Kodin ja työpaikan välisten matkojen kulkutapajakauma. (PPSHP, Mobinet Oy 2016.)

### 3.5 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

#### 3.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

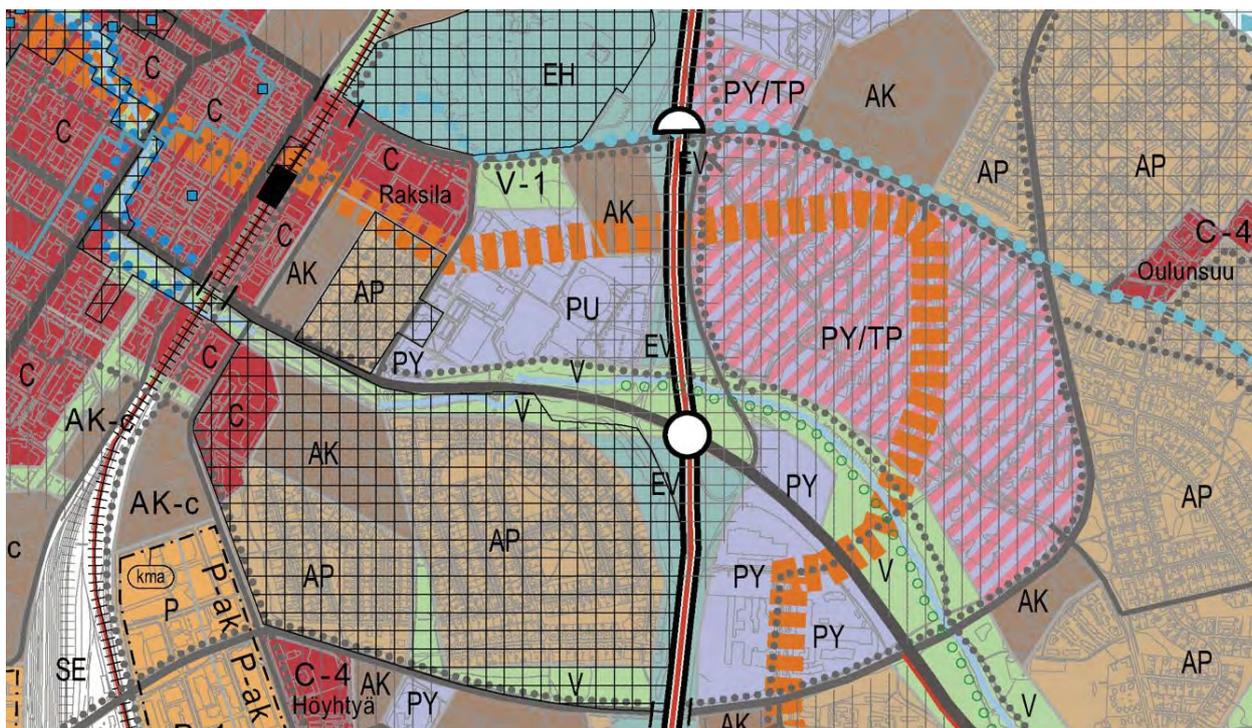
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumisesta; tehokasta liikennejärjestelmää; terveellistä ja turvallista elinympäristöä; elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä; luonnonvaroja sekä uusiutumiskykyistä energiahuoltoa. Tavoitteet velvoittavat mm. luomaan edellytykset vähähiiliselä 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.

#### 3.5.2 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018, mkh 5.11.2018) 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 ja lääketieteen kampus on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

### 3.5.3 Yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) valtaosa Kontinkankaasta 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 on rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokasta aluetta. Kaupunginon varsi on osoitettu myös virkistysalueeksi, jonka pohjoisreunassa kulkee kevyen liikenteen pääreitti. (Kaupungin tärkeimpiin viheryhteyksiin lukeutuva virkistysalue ulottuu Kaakkurin liikunta-alueelta Hiironen ulkoilualueen kautta keskustaan.) Ojan eteläreunassa kulkee ohjeellinen ulkoilun pääreitti. Lisäksi Kontinkankaan alueen poikki kulkee Linnanmaalta Kaakkuriin ulottuva kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä.



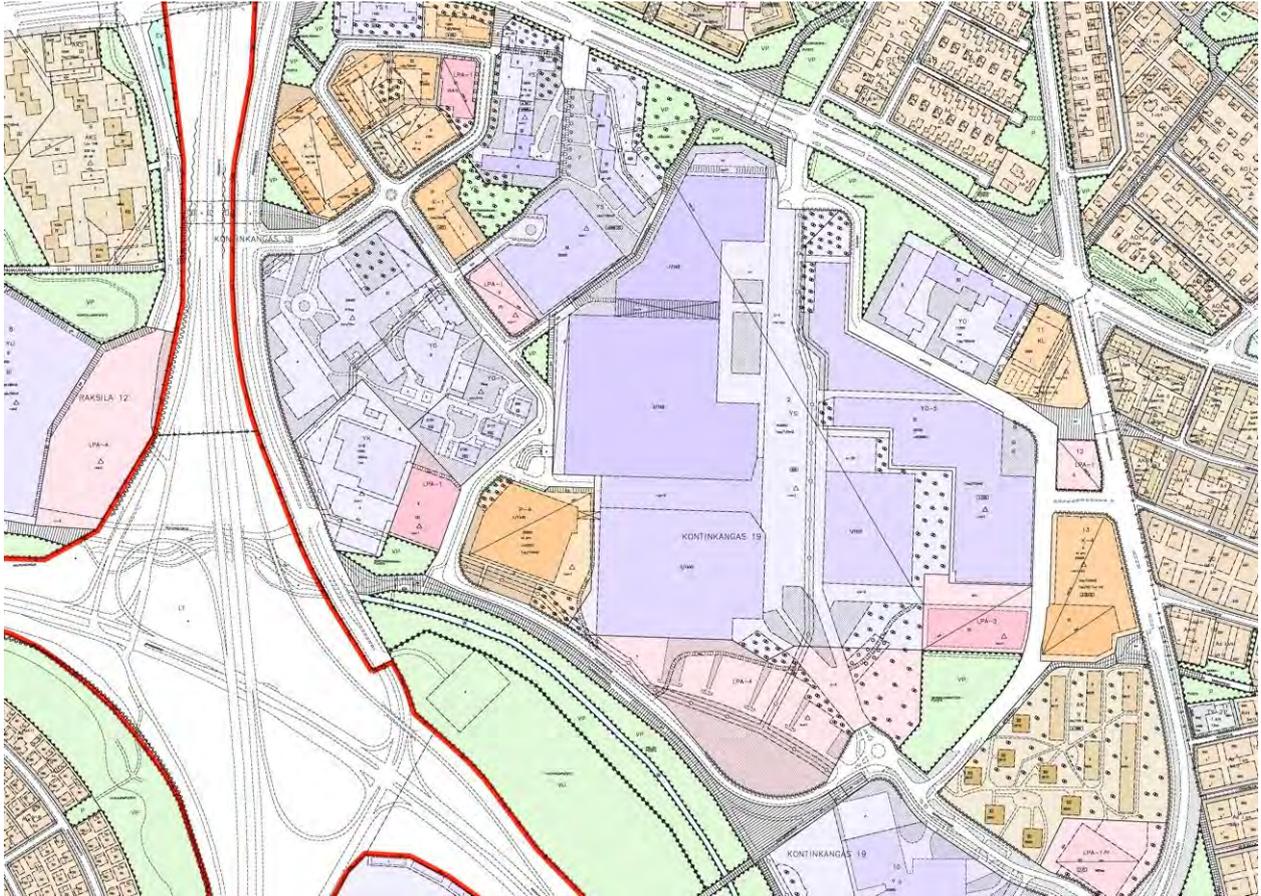
**Kuva:** Ote Uuden Oulun yleiskaavasta. (Ei mittakaavassa.)

### 3.5.4 Asemakaavat

Korttelissa 2, Aapistien pohjoispäässä, Lääkärintuustossa ja Häkinpuistossa on voimassa kaupunginvaltuuston 12.11.2018 hyväksymä asemakaava (564-2263), jossa sairaalan tontti 29 on osoitettu sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS), jonka rakennusoikeus on 400 000 k-m<sup>2</sup>. Tontti 30 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-5), jonka rakennusoikeus on 55 700 k-m<sup>2</sup>. Tontti 31 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA-3).

Korttelin 1 kohdalla on voimassa ympäristöministeriön 21.9.1992 vahvistama asemakaava (564-1399), jossa alue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), jonka rakennusoikeus on 11 200 k-m<sup>2</sup>. Osalla Aapistietä on voimassa kaupunginvaltuuston 27.5.2013 hyväksymä asemakaava (564-2072). Kajaanintien katualueella on voimassa myös muita asemakaavoja (564-903, 564-1561, 564-1399 ja 564-1835).

Lähikortteleihin on vireillä joitakin kaavamuutoksia. Kaava-alueen vieressä olevan korttelin 4 tontille 17 (Kiviharjuntie 10) on ollut vireillä v. 2012 lähtien Otokylä ry:n hakema kaavamuutos 564-2080. Kortteliin 9 (Sairaalanrinteen pohjoispuoli) on vireillä kaavamuutos 564-2436.



**Kuva:** Ote ajantasa-asemakaavayhdelmästä. (Ei mittakaavassa.)

### 3.5.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85.

### 3.5.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

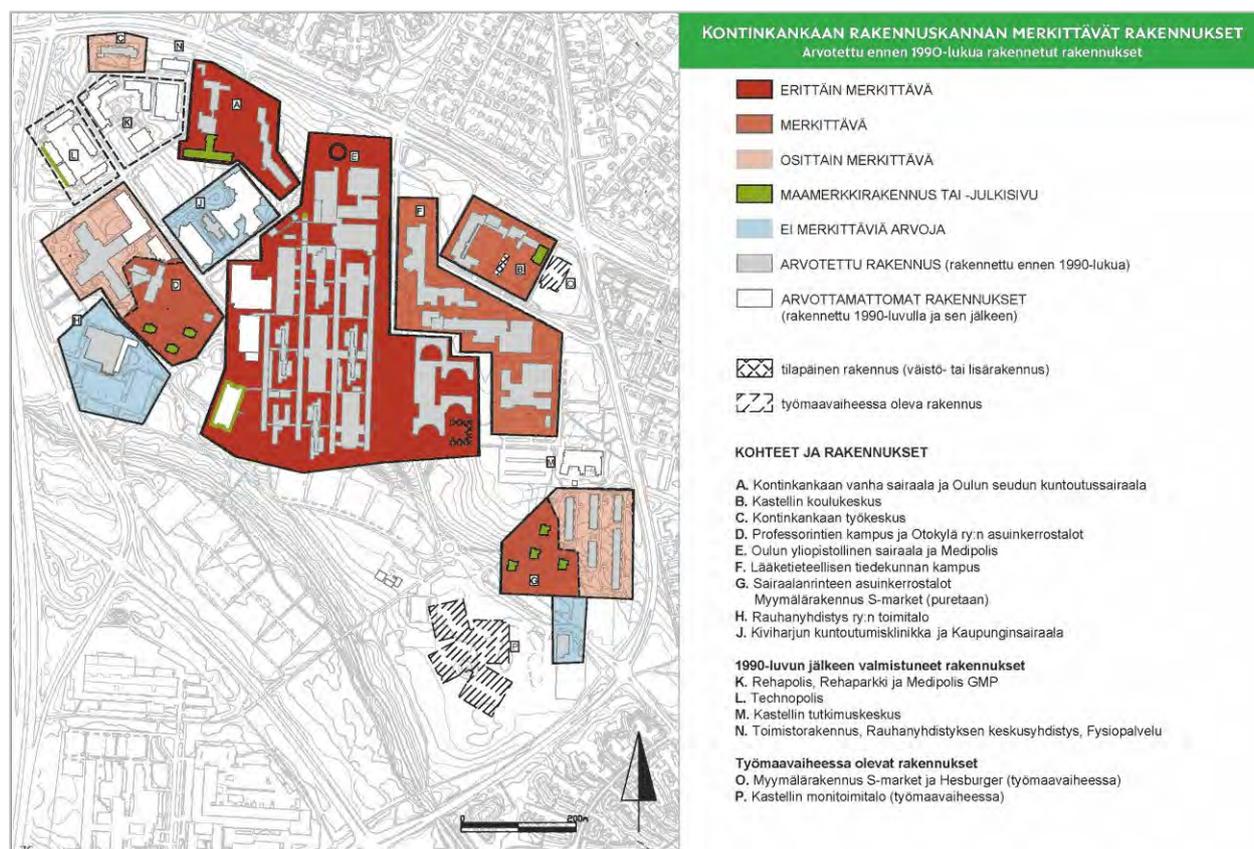
Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

### 3.5.7 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 9.6.2018.

### 3.5.8 Kulttuuriympäristöä koskevat selvitykset

Oulun yliopistollinen sairaala ja Lääketieteellisen tiedekunnan kampus sisältyvät Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -inventointiin (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2016). Oulun yliopistollisesta sairaalasta ja Oulun yliopiston Kontinkankaan kampukselta on laadittu myös erillinen rakennushistoriaselvitys. (PPSHP, SYK Oy, Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy 2014.) Oulun yliopistollinen sairaala ja koko Kontinkangas sisältyvät Arvokkaita alueita Oulussa 2015 -selvitykseen (kh 27.4.2015 § 185). Koko Kontinkankaan alueesta on laadittu myös rakennuskannan ja viheralueiden inventointi vuosina 2013–2014 (Oulun kaupunki 2014).



**Kuva:** Ote Kontinkankaan rakennuskannan ja viheralueiden inventoinnista 2013-2014 (Oulun kaupunki 2014).



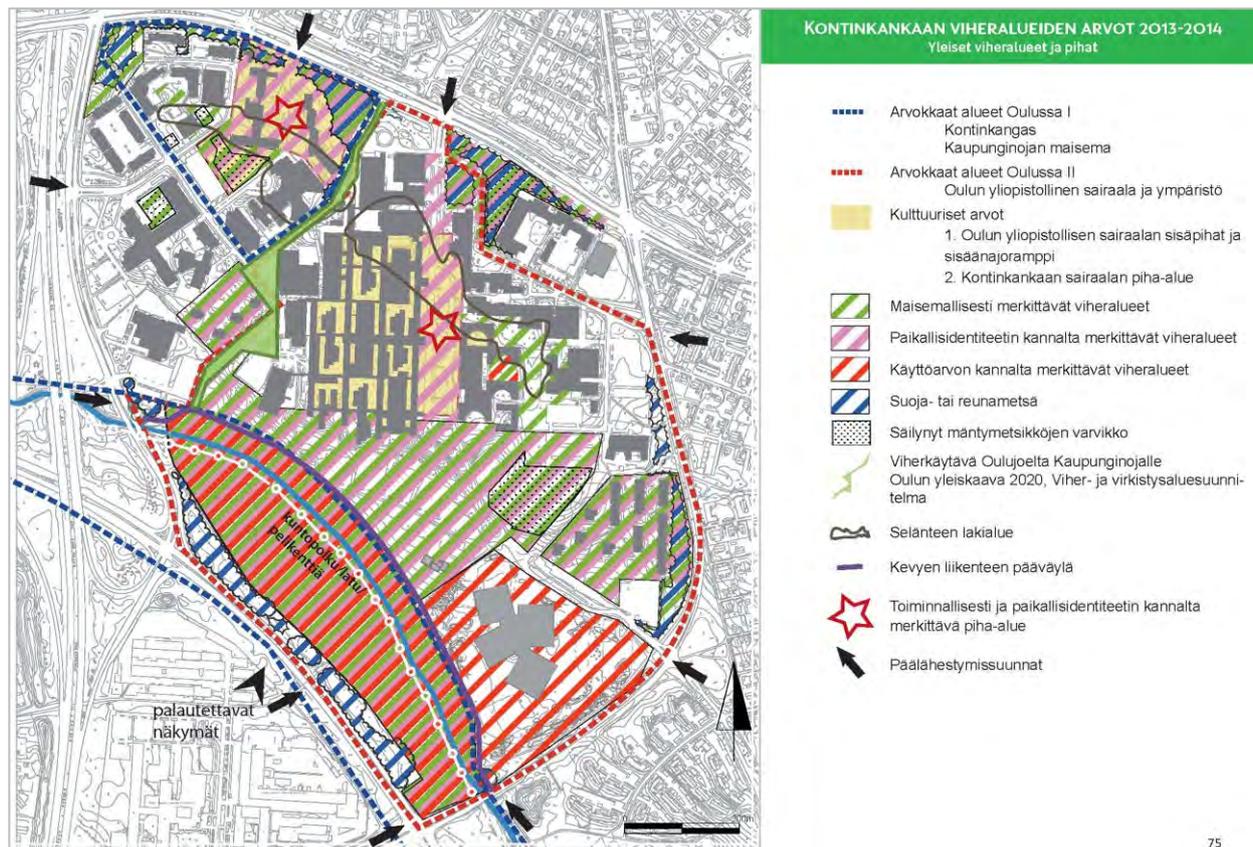
**Kuva:** Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2016.)

Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -inventoinnin mukaan Oulun yliopistollinen sairaala ja Lääketieteellisen tiedekunnan kampus ovat maakunnallisesti arvokas laitospäristö. Suunnittelukilpailun voittoon pohjautuva yliopistollisen sairaalan alue asuinrakennuksineen on yhtenäinen ja edustava kokonaisuus, jota ympäröivä maisema kehystää. Rakennukset ja laaja vihervyöhyke niiden eteläpuolella muodostavat vaikuttavan vastakohdattarin. Kaupunginojan laakson pohjoispuolella vaaleat rakennukset kohoavat loivassa rinteessä ja polveilevat taitavasti maastonmuotojen mukaan. Rakennukset ja luonto reunustavat arvokkaalla tavalla laakson maisemaa. Sairaala-alueen suunnittelu on pohjautunut funktionalistiseen ajatukseen luonnon, maiseman ja valon tervehdyttävästä vaikutuksesta. Luonto työntyä myös sairaalan sisäpihoille.

Oulunsuun vanhaa koulua koskee erillinen Oulun kansakoulun rakennushistoriaselvitys (Oulun kaupunki, Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy 2008). Arkkitehti Martti Heikuran suunnittelema koulu on historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas maamerkkirakennus. Rakennus on paikallisesti merkittävä

## 3.5.9 Maisema- ja luontoselvitykset

Oulun yliopistollinen sairaala ja Kontinkangas sisältyvät Arvokkaita alueita Oulussa 2015 -selvitykseen (kh 27.4.2015 § 185). Koko Kontinkankaan alueesta on laadittu myös rakennuskannan ja viheralueiden inventointi vuosina 2013–2014 (Oulun kaupunki 2014). Näiden selvitysten mukaan Oulun yliopistollisen sairaalan rakennukset ja laaja avoin vihervyöhyke niiden eteläpuolella muodostavat vaikuttavan kokonaisuuden. Sairaalan ympäristössä on useita merkittäviä viheralueita sekä Oulujoelta Peltolan kautta Kaupunginojalle johtava viherkäytävä.



**Kuva:** Ote Kontinkankaan Kontinkankaan rakennuskannan ja viheralueiden inventoinnista 2013-2014 (Oulun kaupunki 2014).

Kaava-alueen länsiosassa olevasta Oulun yliopistollisen sairaalan tontista on teetetty aiempaa kaavamuutosta (564-2263) varten maisemakuvaselvitys vuonna 2018. (PPSHP, Ramboll Finland Oy.) Tuolloin maisemallisesti merkittäviä kokonaisuuksia on ollut jäljellä mm. Kaupunginojan varressa, Kaupunginojalta Oulujoelle johtavan viherkäytävän (Kontinkankaanpolun) varressa sekä Kajaanintien varressa ja Aapistien pohjoispäässä. Männiköt ja mäntyryhmät ovat vähentyneet mm. sairaalan toiminnallisesti tärkeällä keskialueella. Arvokkaiden kokonaisuuksien väheneminen on korostanut viimeisten puiden, puuryhmien, avoimien viheralueiden ja viheryhteyksien säilyttämisen tärkeyttä.

Vuonna 2020 kaavamuutosta varten laadittu uusi maisemakuvaselvitys kattaa kaava-alueen keski- ja itäosan Aapistien ympäristössä. (PPSHP, Ramboll Finland Oy 8.5.2020). Selvityksen mukaan merkittäviä metsäalueita tai puuryhmiä on yhä säilynyt mm. Sairaalanrinteen puiston ympäristössä, lastenklinikan eteläpuolella, Kastellin tutkimuskeskuksen pohjoispuolella, Aapistien pohjoispäässä, sairaalan eteläosassa sekä Lääketieteellisen tiedekunnan rakennusten ympärillä. Puuryhmät ovat osittain kulttuurivaikutteisia. Alueen näkymät ovat pirstaleisia, ja suhteettoman suuret pysäköintialueet tekevät maisemakuvasta epäviihtyisän. Aapistielle avautuu tärkeitä näkymiä mm. Kajaanintieltä ja Oulunsuuntia. Sairaalan eteläpuolella avautuu hienoja näkymiä kaupunginojaa kohti, mutta aluetta hallitsevat rakennustyömaat. Maisemakuvaselvityksen maankäytön suosituksissa todetaan:

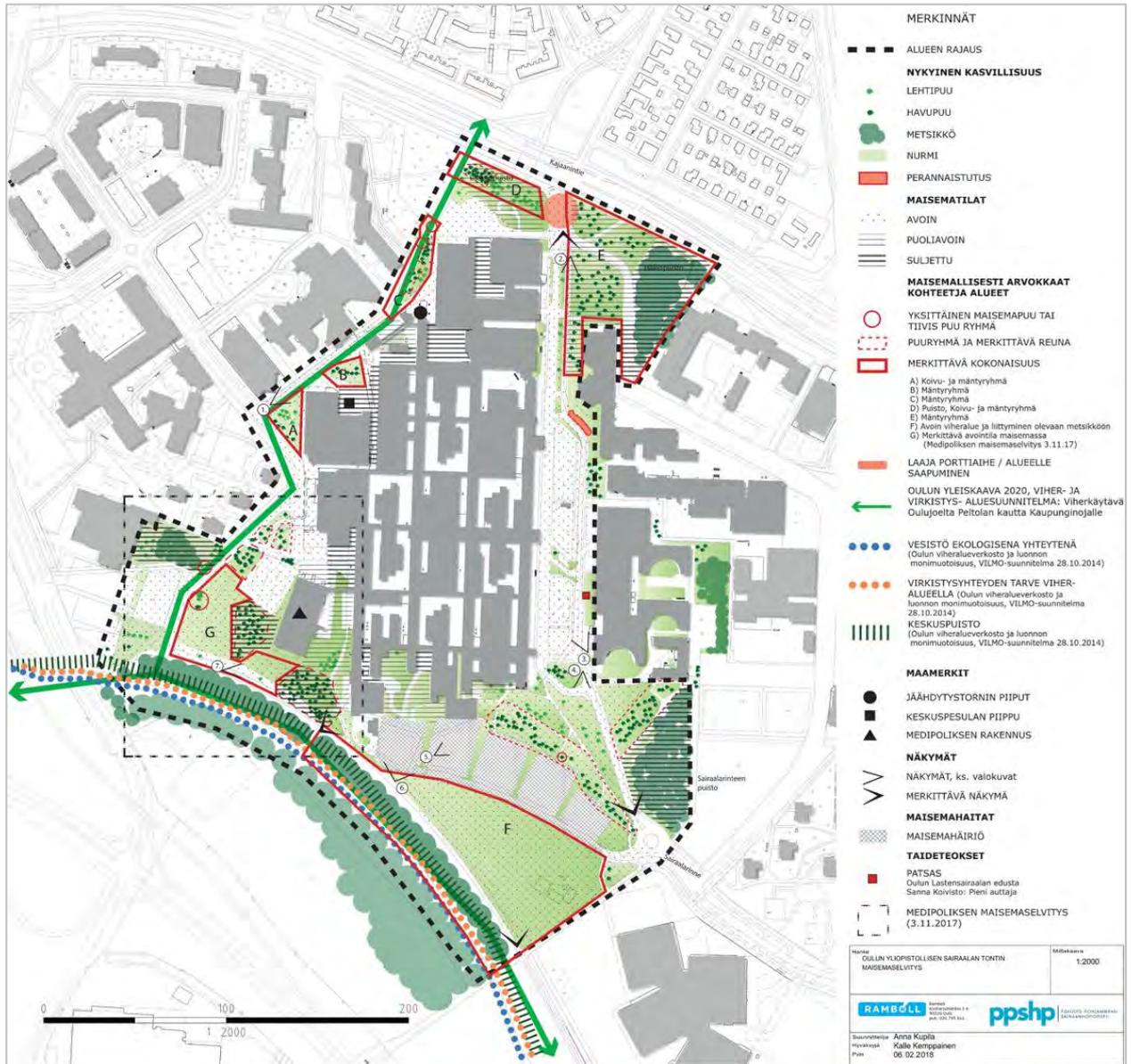
*Kontinkankaan kulttuuriympäristöön ja maisemaan kuuluvat olennaisesti metsäalueet ja puuryhmät. Rakentaminen on jo syönyt huomattavan määrän alueen puustoa, minkä*

*vuoksi näitä vähäisiä säilyneitä metsäalueita ja puuryhmiä on syytä suojella jatkorakentamisen yhteydessä. [...] Maankäytön muutoksia suositellaan ositettavaksi jo muokatuille tai rakennetuille alueille.*

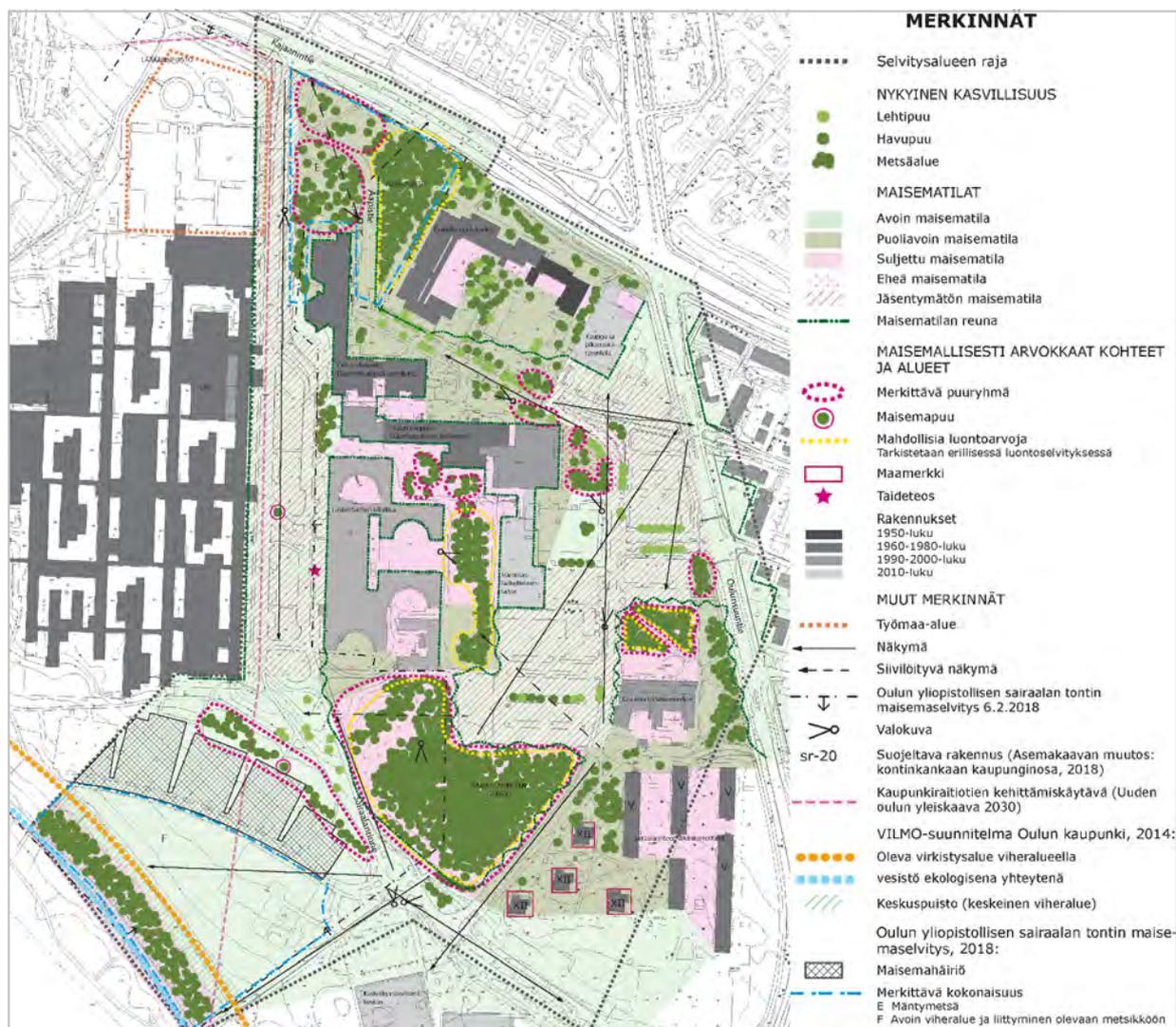
*Katuympäristöä hallitsee Aapistien alueella laajat pysäköintialueet, joissa on verrattain vähän katuvihreää esillä. Alueen jatkokehityksen kannalta on olennaista tarkastella kiinteistöjen ja katuympäristön yhteensovittamista niin, että alueelle syntyy laajempia viheralueita, joilla voidaan taata istutettavan puuston menestyminen. Aapistien katu ympäristöä voidaan kehittää harkituilla katuistutuksilla ja jäsentämällä laajoja pysäköintialueita.*

*Kiinteistöjen julkisivujen maisemallinen arvo on alueella merkittävä, sillä moni maisematiloista rajautuu rakennuksiin. Rakennuksia suunniteltaessa on syytä ottaa huomioon alueen maisemakuva, ja miten rakennusten julkisivut avautuvat katunäkymään.*

Sairaala-alueen ja Aapistien varren luontoarvot on selvitetty kesällä 2020 ja esitetty Aapistien luontoselvityksessä (PPSHP, Rambll Finland Oy 19.8.2020). Alueen linnusto ja direktiivilajien esiintymistä on arvioitu niiden elinympäristövaatimusten perusteella. Selvitysalueella ei ole havaittu uhanalaisia tai suojeltuja kasvilajeja tai luontotyyppejä. Alueella ei myöskään arvioida esiintyvän suojelullisesti arvokasta linnustolajistoa eikä luontodirektiivin liitteen IV(a) mukaisia lajeja. Erikoisuutena ovat sairaala-alueen vanhat männyt. Yli 100-vuotiaita mäntyjä on etenkin sairaalan pohjois- ja eteläpuolella, Aapistien pohjoispään ympäristössä sekä Kastellin koulun, S-marketin ja Lääketieteellisen tiedekunnan piholla ja ympäristössä. Osa männyistä voi olla yli 200-vuotiaita. Selvityksen mukaan vanhat, suuret männyt ovat harvinaisia Oulun alueella, minkä vuoksi suositellaan, että mahdollisimman suuri osa niistä säilytetään.



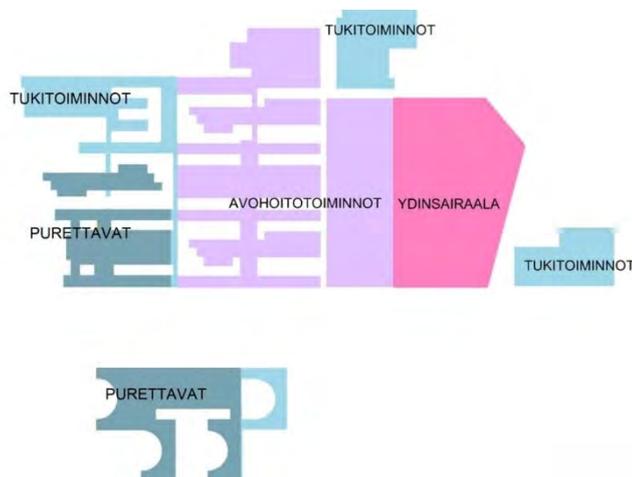
**Kuva:** Ote yliopistollisen sairaalan maisemakuvaselvityksestä 2018 (PPSHP, Ramboll Finland Oy).



**Kuvat:** Ote Aapistien maisemakuvaselvityksestä 2020 (PPSHP, Ramboll Finland Oy) sekä ote luontoselvityksestä (PPSHP, Ramboll Finland Oy 2020).

### 3.5.10 Sairaalan uudistamiseen tähtäävät suunnitelmat

Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri käynnisti vuonna 2012 Tulevaisuuden sairaala 2030 -uudistamisohjelman, jonka tavoitteena on uudistaa sairaalan toimintamalleja ja rakenteita, parantaa toiminnan tuottavuutta ja kehittää hoidon laatua sekä peruskorjata tai uudistaa ikääntyneet kiinteistöt. Uudistamisohjelma pohjautuu sosiaali- ja terveystalouden muutokseen. Väestön ikääntyminen, asiakkaiden kasvavat odotukset, toimintaympäristön ja toiminnan muutokset ja tarve hillitä kustannusten kasvua pakottavat etsimään uusia keinoja tuottavuuden parantamiseksi.



**Kuva:** Sairaalan Master Plan -yleissuunnitelman (2016) mukaiset vyöhykkeet.

Keväällä 2014 käynnistyi ohjelmakokonaisuuteen liittyvä Master Plan -suunnittelu, joka rajattiin OYS:n tilatarpeiden ja -ratkaisujen tarkasteluun. Suunnittelussa ja toiminnassa korostuivat mm. potilaslähtöisyys, tuottavuuden parantaminen, resurssien joustava käyttö, tehokkaat logistiset ratkaisut, tilojen viihtyisyys ja monikäyttöisyys, energiatehokkuus ja uusiutuvien energialähteiden käyttö sekä toimintojen ja henkilö-, tila- ja laiteresurssien keskittäminen. Master Plan -yleissuunnitelman (Sairaanhoitopiirin valtuusto mm. 15.12.2014, 8.6.2015, 6.6.2016, 4.6.2018) mukaan sairaalan rakennuskanta uudistetaan nykyisellä paikallaan vaiheittain ja valtaosa olemassa olevasta 1970-luvun rakennuskannasta puretaan. Potilasliikennettä keskitetään voimakkaasti tontin pohjoisosiin, kun taas logistiikkatoiminnot siirtyvät vähintään tilapäisesti olemassa olevan sairaalan eteläpään. Muodostuva sairaala jäsentyy vyöhykkeisiin: ydinsairaala, avohoitotoiminnot ja tukitoiminnot. Uusi sairaala on kompakti ja tehokas, jolloin se mahdollistaa synergian ja tuottavuuden kasvun. Tarkoituksena on, että toiminnalliset kokonaisuudet sijoitetaan tiiviisti yhteen lähelle toisiaan asiakasnäkökulman, toiminnan sujuvuuden ja tuottavuuden parantamiseksi. Keskittäminen mahdollistaa laajempien toiminnallisten kokonaisuuksien muodostamisen, tilojen ja laitteiden tehokkaamman yhteiskäytön, vähentää siirtymiä ja potilassiirtoja sekä selkeyttää ja parantaa potilaiden ohjausta sairaalan sisällä. Lisäksi se helpottaa logistiikan ja tukipalveluiden organisoitumista ydintoimintojen tueksi. Tukitoimintojen on ajateltu sijoittuvan erityisesti OYS:n eteläpään, mikä korostaa huoltoliikenteen järjestämistarvetta Kontinkankaan eteläosissa. Vuonna 2018 terveydenhuoltolakiin pohjautuvien säädösten muutokset sekä sote- ja maakuntauudistus aiheuttivat tarpeen tarkistaa aiemmin päätettyjä ratkaisuja. Muutokset pohjautuivat erikoissairaanhoidon keskittämiseen yhä voimakkaammin suuriin sairaaloihin, ja leikkausvolyymiin kasvattamiseen. Haettiin isompia kokonaisuuksia sekä väistöjen ja muiden haittojen minimointia. Toteutusvaiheita päätettiin vähentää ja aiempia reunaehtoja poistettiin. Rakentamista pyrittiin keskittämään entistä voimakkaammin tontin pohjoisosaan.

Sairaalan toteutusta on suunniteltu rinnan Sairaalan Master Plan -yleissuunnitelman kanssa. Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän pääkonsulttina on toiminut Arkkitehti-toimisto Tähti-Set Oy osana sairaalan suunnittelusta vastaavaa Tiernaryhmää. Suunnitelman mukaan kokonaisuus on tarkoitus toteuttaa kahdessa päävaiheessa vuosina 2019–2022 sekä 2024–2027. Vuoden 2023 aikana toteutuvan ensimmäisen rakennusvaiheen (reilu 80 000 k-m<sup>2</sup>) myötä Oulun yliopistollisen sairaalan kerrosala kasvaa noin 250 000 k-m<sup>2</sup>:iin. Rakennuksen korkeimmat osat ovat 10-kerroksisia. Uudisrakennuksen yhteydessä varaudutaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen, josta osa toteutetaan ensimmäisessä vaiheessa. Aapistien pohjoispään liittymäaluetta kehitetään sekä logistiikka- ja tukipalveluita laajennetaan Kiviharjun tien varressa. Vuonna 2024 käynnistyy toinen rakennusvaihe (noin 120 000 k-m<sup>2</sup>). Toisen

vaiheen valmistuttua sairaalan vanha rakennuskanta puretaan lähes kokonaan, jolloin alueet vapautuvat muuhun käyttöön. Vapautuvia alueita pyritään hyödyntämään joustavasti ja monipuolisesti esimerkiksi uusina rakennuspaikkoina. Tontin eteläosan tulevasta käytöstä ei ole vielä tietoa, mutta alueet soveltunevat esimerkiksi opetuksen, tutkimuksen, hyvinvointi- ja terveyspalveluiden tms. käyttöön.

#### 3.5.11 Kontinkanaan konseptisuunnitelma

Business Oulu on laatinut Kontinkanaan konseptisuunnitelman kesällä 2019. Toimenpidesuosituksen mukaan Tulevaisuuden sairaala -projekti voidaan valjastaa innovaatioalustaksi: alueelle voidaan toteuttaa yritysysteistyö sekä testaus-, kokeilu- ja pilottiympäristöjä. Sairaalan tontin kolmas rakennusvaihe voidaan suunnitella Kontinkanaan toiminnalliseksi ytimeksi yhteistyössä alueen toimijoiden kesken.

#### 3.5.12 Liikenteet ja pysäköinnin kehittämistavoitteet

Kontinkanaan kaupunginosan kehittämiseksi on laadittu Kontinkanaan liikenneverkko- ja ympäristöselvitys (3.10.2011, päivitetty 24.1.2013). Selvityksessä on esitetty kaupunginosan pitkän aikavälin maankäytön ja liikenneverkon kehittämistavoitteet. Tavoitteista on keskusteltu Kontinkanaan neuvottelukunnassa, jossa on ollut kutsuttuna alueen toimijoiden edustajia. Selvitystä on tarkoitettu hyödyntää pohjana tulevissa asemakaavoissa ja kiinteistöjä koskevissa hankkeissa.

Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin liikkumissuunnitelman (Mobinet Oy 2016) avulla pyritään vaikuttamaan työmatkaliikenteeseen. Raportin mukaan sairaalan käytössä oli vuonna 2016 yhteensä noin 2500 henkilöautojen pysäköintipaikkaa, joista keskimäärin 200 oli jatkuvasti vapaana. Pysäköintipaikkojen kysynnän hillitsemiseksi suositellaan työntekijöiden pysäköintipaikkojen muuttamista maksullisiksi. Pyöräpysäköintipaikkojen kokonaismäärää esitetään nostettavan 2600 paikasta 3000 paikkaan, ja pyörätelineet suositellaan toteutettavaksi pääosin katettuina. Lisäksi esitetään mm. työsuhdematkalippua.

Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri on laatimassa OYS:n kestävän liikkumisen suunnitelmaa ja pysäköintistrategiaa. Hanke on alkanut vuonna 2020 ja valmistuu kevään 2021 aikana. Se on saanut Liikkumisen ohjauksen valtioneuvostusta (Liikenne- ja viestintäministeriö Traficom). Selvityksessä todetaan, että noin 60 % työntekijöistä asuu alle puolen tunnin pyörämatkan päässä työpaikastaan. OYS:n saavutettavuus kaikilla liikkumismuodoilla on hyvä, lukuun ottamatta joukkoliikenteellä liikkumista yli 10 kilometrin etäisyydeltä erityisesti iltaisin ja viikonloppuisin. Selvityksen avulla nostetaan esiin etenkin pyöräliikenteen tarpeita niin väylien, pysäköinnin kuin rakennusten sisätilojenkin (sosiaalitalat) osalta. Työn avulla halutaan erityisesti varmistaa, että uudisrakentamisessa huomioidaan kestävän liikkumisen hyvät edellytykset.



**Kuva:** Ote Kontinkankaan liikenneverkko- ja ympäristöselvityksestä (Oulun kaupunki, Ramboll Finland Oy, päivitetty 24.1.2013.)

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan muutoksen tarve sekä suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset ja sopimukset

Asemakaavamuutoksen käynnistäminen perustuu pääasiassa Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n sekä Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän hakemuksiin:

- Suomen Yliopistokiinteistöt Oy haki 15.8.2019 asemakaavan muutosta kehittääkseen yliopistokampusta monipuoliseksi toimintakokonaisuudeksi yhteistyössä kampuksien toimijoiden kanssa sekä tukeakseen Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kehittämishanketta.
- Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä haki 30.8.2019 asemakaavan muutosta uuden pysäköintitalon ja potilashotellin rakentamisen mahdollistamiseksi. Rakennushankkeet ovat osa Tulevaisuuden sairaala 2030 -uudistamisohjelmaa.
- Yhdyskuntalautakunta päätti 7.4.2020 § 164 OYS:n ja Kontinkankaan kampuksen kaavamuutoksen käynnistämisestä.
- Yhdyskuntalautakunta päätti 7.4.2020 § 177 Oulun kaupungin, Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän sekä Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n välisestä kaavoituksesta koskevasta yhteistoimintamenettelystä: mm. asemakaavatyöhön osallistuvien osapuolten keskinäisestä työnjaosta. Päätöksen pohjalta on solmittu sopimus yhteistoiminnasta.

Kastellin vanha koulukiinteistö (Kontinkankaan kortteli 1 osoitteessa Aapistie 4) on sisällytetty kaava-alueeseen liikennejärjestelyjen vuoksi, katualueiden laajentamiseksi korttelin alueelle. Samalla pyritään mahdollistamaan alueen toimitilarakentaminen. Korttelia koskevat aiemmat vaiheet ja päätökset:

- KK-Verve Oy ja Oulun Diakonissalaitoksen Säätiö sr. hakivat 13.2.2019 suunnitteluvarausta korttelin 1 tontille 2.
- Yhdyskuntalautakunta myönsi 16.4.2019 suunnitteluvarauksen KK-Verve Oy:lle ja Oulun Diakonissalaitoksen Säätiö sr:lle korttelin länsiosaan kohdistuvaa rakennushanketta varten.
- KK-Verve Oy haki 20.11.2019 kaavamuutosta. Samalla Oulun Diakonissalaitoksen Säätiön ilmoitettiin luopuvan varauksestaan.
- Yhdyskuntalautakunta päätti 25.2.2020 § 106 korttelin kaavamuutoksen käynnistämisestä. (Päätöksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrottiin kaupungin toimivan korttelin itäosan kehittäjänä.)
- Yhdyskuntalautakunta päätti korttelia koskevasta Oulun kaupungin ja KK-Verve Oy:n välisestä yhteistoimintasopimuksesta 25.2.2020 § 113. Sopimusta ei kuitenkaan ole allekirjoitettu.

### 4.2 Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan valmistelee Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Asemakaava pohjautuu suurelta osin hakijoiden tilaamiin selvityksiin ja suunnitelmiin.

OYS:n ja OY:n Kontinkankaan kampuksen kaavamuutoksen ohjausryhmä on kokoontunut 11.11.2019, 11.3.2020 ja 17.6.2020. Ohjausryhmän kokouksiin ovat prosessin aikana osallistuneet mm.

- |                      |   |
|----------------------|---|
| - Kari Nykänen (pj.) | YYP, kaavoitus                                    |
| - Virpi Rajala       | YYP, kaavoitus                                    |
| - Kaija Puhakka      | YYP, maa ja mittaus                               |
| - Jukka Kangas       | YYP, maa ja mittaus                               |
| - Erkki Martikainen  | YYP, katu- ja viherpalvelut                       |
| - Reijo Lammasniemi  | YYP, rakennusvalvonta                             |
| - Kari-Pekka Tampio  | Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä |
| - Juha Mäkelä        | Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri kuntayhtymä  |
| - Jukka Lindholm     | Suomen Yliopistokiinteistöt Oy                    |
| - Elina Hulkkonen    | Suomen Yliopistokiinteistöt Oy                    |
| - Arto Haverinen     | Oulun yliopisto                                   |
| - Juha Kaisanlahti   | Oulun Tilapalvelut -liikelaitos                   |
| - Anita Yli-Suutala  | Pohjois-Pohjanmaan museo                          |

- |                        |  |
|------------------------|--|
| - Veli-Matti Hyyrynen  | Oulun vesi                                   |
| - Otto Honkasalo       | Oulun energia, sähköverkko                   |
| - Jussi Kyrö           | Oulun energia, kaukolämpö                    |
| - Toni Väisänen        | Tiernaryhmä, Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy |
| - Erkki Sarjanoja      | Ramboll Finland Oy                           |
| - Kalle Kempainen      | Ramboll Finland Oy                           |
| - Vesa Laine           | Sitowise Oy                                  |
| - Antti Määttä (siht.) | YYP, kaavoitus                               |

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n konsulttina ovat toimineet myös mm. Satu Fors ja Merja Pesonen Lukkaroinen Arkkitehdit Oy:stä.

Korttelin 1 (Aapistie 4) kaavamuutoksen aloituskokous on järjestetty 20.1.2020. Ohjausryhmä ei ole kokoontunut tämän jälkeen. Kaupunki on tarkastellut korttelin käyttöä omana työnään.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Vireilletulo ja vuorovaikutusmenettelyt

Vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Yhdyskuntalautakunnan päätöksen 7.4.2020 § 164 (564-2433, OYS ja Oulun yliopiston Kontinkankaan kampus) mukainen kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (23.3.2020) oli nähtävillä 14.4.–14.5.2020. Kaavamuutoksen vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 14.4.2020. Siitä saatiin 2 mielipidettä. Mielipiteen antoivat Pohjois-Pohjanmaan museo ja Koulutus kuntayhtymä OSAO. Mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat liitteenä.

Yhdyskuntalautakunnan päätöksen 25.2.2020 § 106 (564-2431, Aapistie 4) mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (13.2.2020) oli nähtävillä 3.3.–2.4.2020. Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 3.3.2020. Siitä saatiin 2 mielipidettä. Mielipiteen antoivat Pohjois-Pohjanmaan museo ja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy. Mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat liitteenä.

Kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen palaute kuvataan kohdissa 4.6 ja 4.7.

#### 4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle, Pohjois-Pohjanmaan liitolle sekä Pohjois-Pohjanmaan museolle. Viranomaisneuvottelun tarve arvioidaan kaavaluonnoksen oltua nähtävillä.

#### 4.3.3 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. Osallisia ovat mm:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun kaupungin hyvinvointipalvelut
- Oulun kaupungin sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Kastellin omat vaikuttajat / lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- BusinessOulu
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi, Oulun Energia ja muut johtojen haltijat
- Oulun polkupyöräilijät ry

- Oulun Pysäköinti Oy
- Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä, Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, Oulun Tilapalvelut -liikelaitos sekä muut lähiympäristön kiinteistöjen omistajat ja -haltijat

#### 4.4 Asemakaavan muutoksen tarkoitus ja tavoitteet

Kaavamutoksen avulla mahdollistetaan uuden pysäköintitalon ja potilashotellin rakentaminen Oulun yliopistollisen sairaalan lähelle ja uusien toimitilojen rakentaminen mm. entisen Kastellin koulukeskuksen kortteliin sekä tuetaan yliopistokampuksen kehittämistä monipuoliseksi toimintakokonaisuudeksi. Samalla järjestellään uudelleen kaupunginosan liikennettä Aapistien ja Kajaanintien ympäristössä.

##### 4.4.1 Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän tavoitteet

Sairaalaa koskevat tavoitteet pohjautuvat pääosin Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän Tulevaisuuden sairaala 2030 -uudistamisohjelmaan, jonka pohjalta pyritään toteuttamaan potilashotelli sekä noin 550 autopaikan pysäköintitalo. Uudisrakennukset muodostavat kaupunkikuvassa näkyvän kokonaisuuden ja toimivat tiiviinä porttina Kontinkanalle saavuttaessa.

Potilashotellilla tarkoitetaan sairaalan välittömässä läheisyydessä olevaa hotellia, jonka asiakkaista valtaosa on sairaalan potilaita tai heidän omaisiaan. Hotellin avulla tavoitellaan toiminnan tehostamista, sairaansijojen vähentämistä ja palvelutason parantamista. Kuntayhtymän omistaman alueen kokonaisrakennusoikeuden (400 000 k-m<sup>2</sup>) ei odoteta muuttuvan, vaan osa sairaalan rakennusoikeudesta siirretään hotellin käyttöön.

Kuntayhtymä pyrkii lisäämään sairaalan pysäköintipaikkoja siten, että sairaalan ja siihen välittömästi liittyviä palveluiden käytössä on tulevaisuudessa yhteensä noin 3500 autopaikkaa. Uuden pysäköintitalon avulla tuetaan samalla sekä autopaikkojen määrän lisäystä että tilapäisistä pysäköintialueista luopumista. Uusi pysäköintilaitos pyritään sijoittamaan lähelle sairaalan pohjoispäätä, jolloin se palvelee parhaimmin uudistuvan sairaalan käyttöä. Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri ja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy ovat neuvotelleet etukäteen maanvaihdosta siten, että kuntayhtymä saa Aapistien pohjoispään läheltä käyttöönsä osan yliopistokiinteistöjen alueesta, kun taas kuntayhtymä luovuttaa vastaavasti yliopistokiinteistöille maa-alueita nykyisen lastenklinikan ja Dentopoliksen välissä olevasta alueesta.

Rakennusten toteuttamista ja operointia on tarkoitus ryhtyä kilpailuttamaan siten, että rakennukset ovat käytössä mahdollisimman pian sairaalan ensimmäisen rakennusvaiheen valmistuttua.

Lisäksi Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän tavoitteena on mm. rakennuskannan energiankäytön vähentäminen. Potentiaali on huomattava.

##### 4.4.2 Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n tavoitteet

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy kehittää yliopistokampusta. Kehittämisen ja uudisrakentamisen edistämiseksi hakija tavoittelee omistamiensa alueiden käyttötarkoituksen tarkistamista nykyistä väljemmäksi, rakennusalojen laajentamista sekä suurimman sallitun kerrosluvun lisäämistä siten, että mahdollistetaan tulevaisuudessa joustavasti erilaisia toimitilahankkeita. Hakija tavoittelee rakennusalan laajentamista puustoiselle alueelle siten, että hakija voi hyödyntää rakentamiseen maanvaihdon kautta kuntayhtymältä saatavaa aluetta sekä toteuttaa uudisrakennuksia luopumatta maantasopysäköinnistä tai rakentamatta kallista pysäköintilaitosta. Hakija ei ole juuri nyt käynnistämässä ajankohtaista rakentamiseen tähtäävää hanketta eikä hakija tavoittele rakennusoikeus lisäystä. Hakija toivoo, ettei Aapistien läpiajoa estetä ainakaan kaikelta liikenteeltä. Lisäksi Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n tavoitteena on mm. rakennusten energiankäytön vähentäminen.

##### 4.4.3 Oulun yliopiston tavoitteita

Oulun yliopisto ei toimi kaavamutoksen hakijana, mutta yliopisto osallistuu kaavan ohjaukseen ja arvioi kaavan vaikutuksia omalla kohdallaan. Yliopisto on huolissaan Aapistien mahdollisen katkaisun vaikutuksista ja toivoo, ettei läpiajoa Kajaanintielle estetä ainakaan

kaikelta liikenteeltä. Lisäksi yliopisto toivoo alueelle mm. laadukkaita pyöräpysäköintipaikkoja. Kampusalueen keskialueen poikki ei toivota uusia kävely- ja pyöräilyreittejä, sillä läpikulkuun vaikeuttavat mm. koeläinten ja vainajien kuljetusreitit.

#### 4.4.4 Kastellin entistä koulukiinteistöä koskevat Oulun kaupungin tavoitteet

Kastellin entisen koulukiinteistön (korttelin 1) tavoitteet pohjautuvat maankäytön toteuttamishjelmaan (kv 27.1.2020 § 2), jonka mukaan kortteli kaavoitetaan työpaikkarakentamiseen.

Vanhin koulurakennus pyritään säilyttämään ja sen toivotaan jatkossakin näkyvän ympäristössään. Rakennusta voidaan käyttää esimerkiksi erityisryhmien kuntouttavaan työpaja- ja työkokeilutoimintaan, jolloin kohde saattaa säilyä kaupungin omistuksessa. Sen sijaan korttelin länsireunan rakennukset on arvioitu huonokuntoisiksi, ja ne voidaan purkaa kaavaprosessin aikana. Uudisrakentamisessa tavoitellaan riittävän tehokasta maankäyttöä, mikä tukee pysäköintipaikkojen toteuttamista maan alle tai erilliseen pysäköintitaloon.

Korttelin toimintaa, pysäköintiä ja liikennettä voidaan tarkastella yhteistyössä naapureiden kanssa. Mahdollista sisäyhteyttä sairaalaan tarkastellaan korttelin toiminnan ja hoitoketjun pohjalta: jos korttelia käytetään kuntoutukseen, sisäyhteys sairaalasta korttelin suuntaan voi aikaistaa sairaalasta kuntoutukseen siirtymistä.

#### 4.4.5 Muut tavoitteet

Kaupunki pyrkii kehittämään Kontinkangasta yleiskaavan mukaisesti innovaatiokeskittymänä sekä palveluiden ja yritystoiminnan alueena. Toimintojen monipuolisuuteen rohkaistaan. Julkisten ja yksityisten palveluiden toiminnan ja kehittämisen edellytykset turvataan.

Kaupungin tavoitteena on myös, että laaditut selvitykset otetaan huomioon suunnittelussa. Kaavan vaikutusten kuvaamiseksi voidaan hyödyntää ja täydentää aiemmin laadittuja selvityksiä. Muutokset sovitetaan yhteen alueen kulttuurihistoriallisten, kaupunkikuvallisten ja maisemallisten arvojen kanssa. Kontinkankaan vähäisten säilyneiden metsäalueiden ja puuryhmien säilymistä tuetaan. Huomioidaan myös alueen puuston vuorovaikutus rakennusten kanssa.

Kestävien kulkutapojen olosuhteita parannetaan, ja joukkoliikenteen sujuvuutta Kajaanintien ja Sairaalanrinteen välillä edistetään. Julkisen liikenteen odotetaan kulkevat jatkossakin sairaalan tontin poikki, ja joukkoliikenteen kehittämiseen varaudutaan yleiskaavan mukaisesti. Kontinkankaan joukkoliikennepotentiaali nähdään merkittäväksi. Joukkoliikenteen ja pyöräilyn viihtyisyyttä edistetään, jotta autoliikenne ja -pysäköintikapasiteettiä vapautuu kauempaa saapuvien käyttöön. Alueella liikutaan runsaasti pyörällä ja jalan, mikä edellyttää erityistä väylä- ja pysäköintisuunnittelua. Maantasossa kulkevien kävely- ja pyöräilyreittien risteämät sairaalan läpi kulkevan joukkoliikennereitin kanssa suunnitellaan toimiviksi ja turvallisiksi. Katetun pyöräpysäköinnin rakentamista edistetään.

Kontinkankaanpuisto ja Kontinkankaanpolku säilytetään. Kontinkankaanpolku on tärkeä osa Kaupungin ja Oulujoen välistä kävely-, pyöräily- ja viheryhteyttä. Reitin varren viherrakentamista havainnollistetaan suunnitelmissa.

Hälytysajoneuvojen ja muun kiireellisen liikenteen toimivuus turvataan.

Henkilöautoliikennettä ja pysäköintitarvetta pyritään vähentämään. Pysäköintialueiden ja -laitosten yhteiskäyttöä pyritään edistämään. Aapistien läpiajoa Kajaanintieltä Oulun suuntaan rajoitetaan tarvittaessa, sillä autoliikenteen läpiajo Aapistien kautta voi ruuhkauttaa liittymiä ja heikentää alueen liikenneturvallisuutta. Aapistien ajoyhteyttä Kajaanintiehen ei tarvita, ja ainakin henkilöautojen läpiajon rajoittaminen voi liikenteen näkökulmasta olla välttämätöntä. Aapistietä voidaan kehittää kävely- ja pyöräilypainotteisena katuna. Kävelijöille osoitetaan kadun varteen tasokasta tilaa ja pyöräliikenne säilyy ajoradalla. Pyöräilyn viihtyisyys paraneekin autoliikenteen vähentyessä. Kadulla sallitaan jatkossakin huolto- ja pysäköintiliikennettä. Aapistien katualueen rajausta voidaan tarvittaessa tarkistaa.

Kaavassa määritellyt pysäköintivelvoitteet säilyvät pääosin voimassa olevan kaavan mukaisina. Hotellin ja muiden uusien liike- ja toimistorakennusten pysäköinti esitetään kaupungin yleisen pysäköintinormiohjeen (kh 26.3.2018) mukaisesti.

Kaava-alueella on runsaasti johtoja (esim. vesi-, viemäri-, hulevesi- ja kaukolämpöjohtoja sekä keskijännitekaapeleita), jotka tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Sairaalan tontilla ja Kajaanintien varressa on mm. suuria vesijohtoja ja risteyskaivo. Entisen koulukiinteistön pohjoisreunan lähellä kulkee myös vesi- ja kaukolämpöjohtoja, joiden siirtäminen on vaikeaa. Väistyvän rakennuksen kellarissa on kaukolämmön pumppaamo, joka aiotaan ohittaa ja purkaa. Alueella on Oulun energia siirto ja jakelu Oy:n omistamia muuntamoita sekä keskijännitekaapeleita.

Koko kaava-alueen hulevesien hallintaa tehostetaan ja hulevesiä viivytetään.

Energiankäytön ja hiilidioksidipäästöjen vähentämistä on mahdollista tarkastella energijärjestelmän, tuotannon, kulutuksen ja taseen näkökulmasta. Kontinkankaan energiankäyttöä voidaan tarkastella kokonaisuutena, ja energiankäytön vähentämispotentiaali on suuri. Alueelliset verkostot tai varastot eivät vaikuttane kaavaan. Entisen koulukiinteistön vieressä olevan kaupan jäädytyksestä syntyvää lämpöä voi olla mahdollista siirtää kaukolämpöverkostoon.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun suunnittelu

### 4.5.1 Hakijoiden alustavat esitykset

Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä ja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy esittävät hakemuksissaan (15.8.2019, 30.8.2019) hotelli- ja toimistorakennuksen sekä pysäköintilaitoksen rakentamista Aapistien pohjoispäähän, yliopiston kiinteistön, Häkinpuiston ja sairaalan sisääntulotien rajaamalla alueelle. Osa Aapistien katualueesta on esitetty liitettävän tontteihin, jolloin kadun läpiajajoyhteys sairaalan pääliittymän kautta Kajaanintielle katkeaa. Lisäksi Aapistien olemassa olevien rakennusten ympäristöön on hahmoteltu kolme pienialaista uudisrakennusta ja Lastenklinikan sekä Dentopoliksen välissä olevaan männikköön esitetään pysäköintialuetta.



**Kuvat:** Otteita hakemuksista. (Ei mittakaavassa.)

### 4.5.2 Liikenteen simulointi

Uudisrakentamisen vaikutuksia Kontinkankaan autoliikenteeseen on tarkasteltu simuloinnin avulla. (PPSHP, Ramboll Finland Oy 9.3.2020). Tarkastelun perusteella Kajaanintien liittymässä, Aapistien pohjoispäädssä sekä Oulunsuuntien liittymässä voi esiintyä ruuhkautumista, mutta ambulanssilienne saadaan toimimaan kaikissa olosuhteissa. Henkilöautoliikenteen läpiajoa sairaalan tontilla on kuitenkin välttämätöntä rajoittaa liittymien toimivuuden varmistamiseksi. Toimenpide-esitysten mukaan läpiajo Kajaanintieltä Aapistien kautta Oulunsuuntielle sekä Kajaanintieltä Sairaalarinteelle sallitaan vain joukkoliikenteelle, takseille ja välttämättömälle huoltoliikenteelle. Liittymien toimivuutta ja turvallisuutta parannetaan myös korvaamalla Kajaanintien liittymän valo-ohjattu suojatie alikululla sekä ohjaamalla jalankulkijat ja pyöräilijät vaihtoehtoisille reiteille nykyisen Aapistien keskeiseltä liittymäalueelta (uuden sairaalarakennuksen koilliskulmalta). Lisäksi Aapistien pysäköintiä suositellaan keskittäväksi mahdollisimman paljon uuteen pysäköintilaitokseen.

### 4.5.3 Maankäytön yleissuunnitelma

Hakemusten ja liikenteen simuloinnin pohjalta laaditussa maankäytön yleissuunnitelmassa (PPSHP, Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy, Tiernaryhmä 22.10.2020) sairaalan tontille esitetään

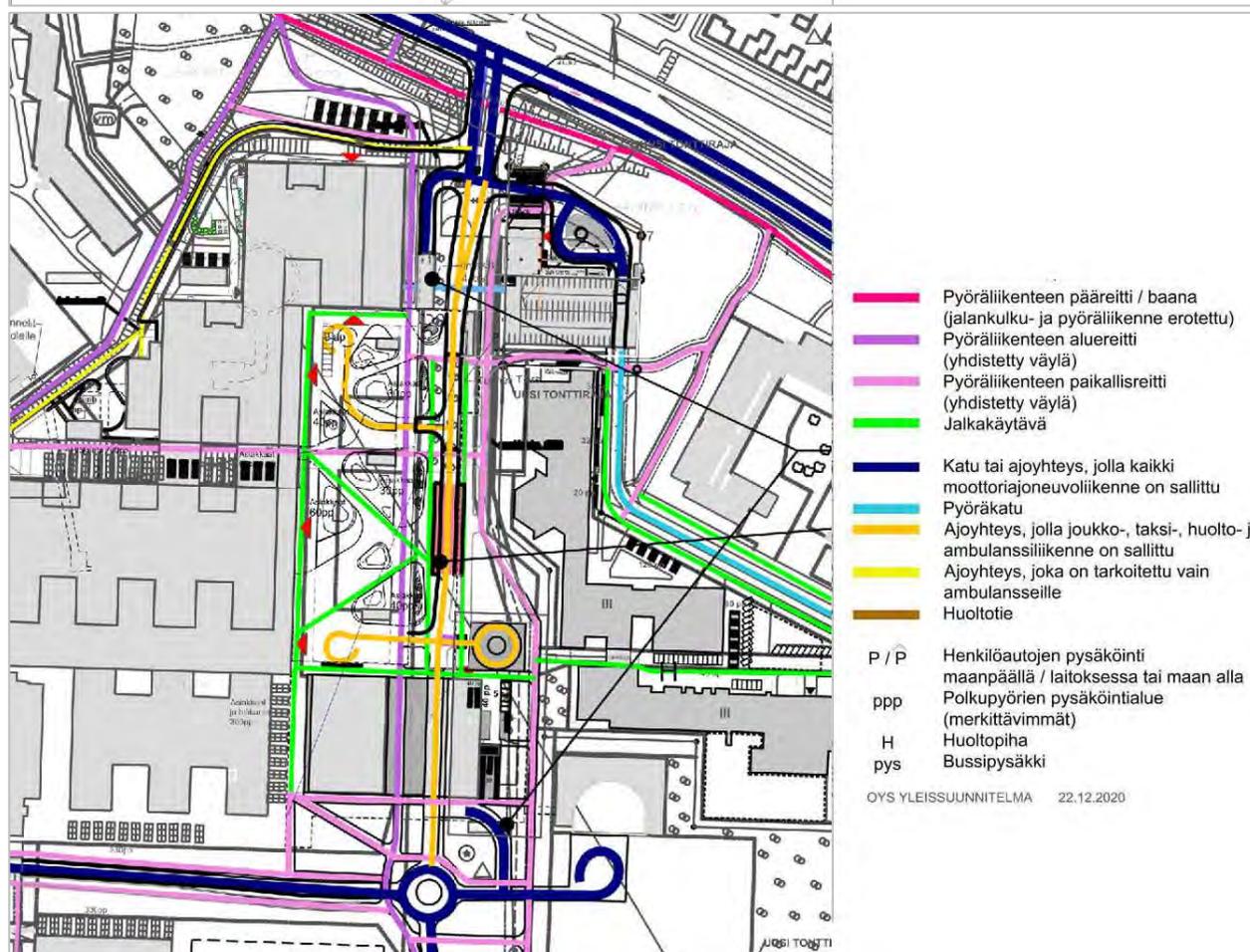
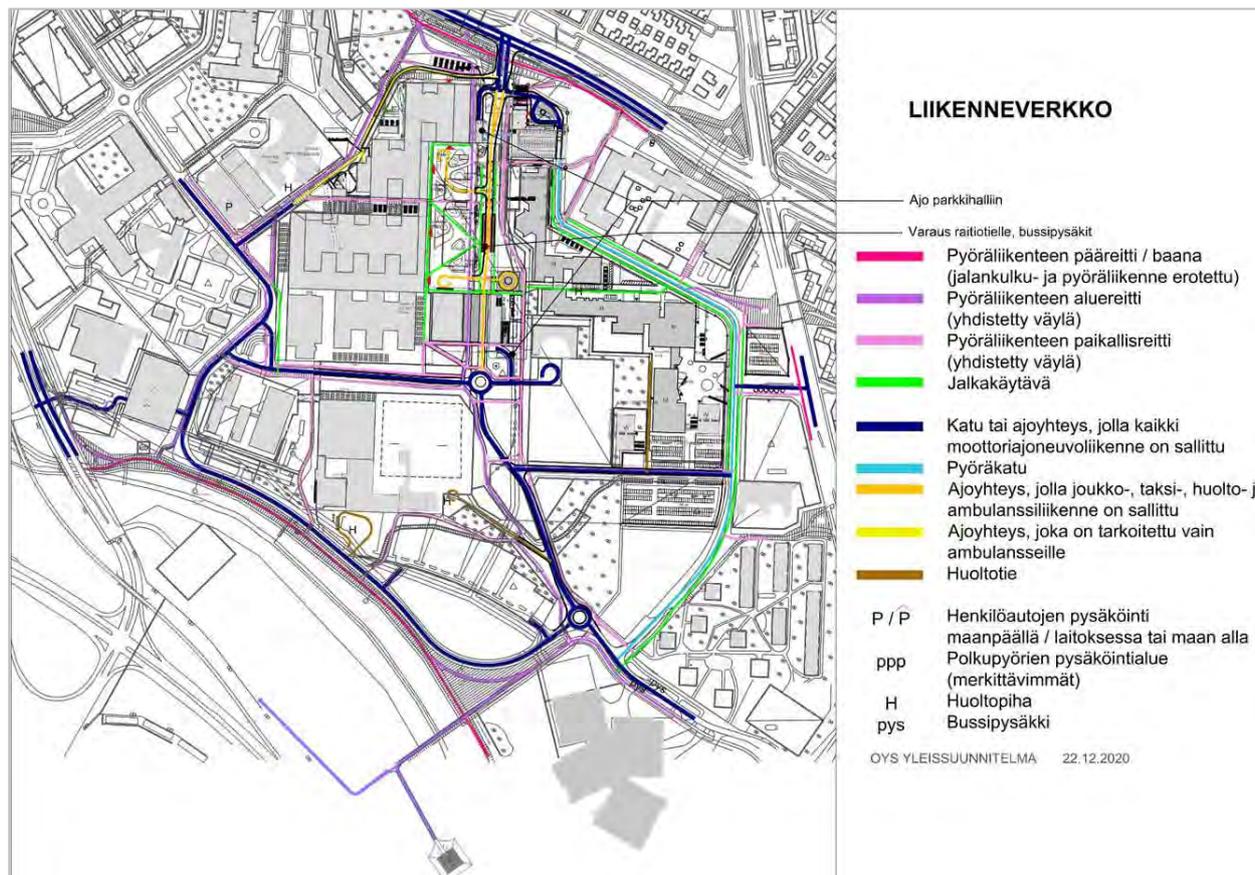
kahta uutta vaihtoehtoista hotellivarausta, joista ensimmäinen sijoittuu Aapistien pohjoispäähän ja toinen sairaalan keskialueelle. Toinen varauksista voi toteutua hotellina, ja ylijäävää varausta voidaan hyödyntää esimerkiksi sairaalan hallintotiloja varten. Hotellivarausten kerros-luku on 10–11 ja niiden laajuus on 9000...10 000 k-m<sup>2</sup>. Hotellirakennukseen arvioidaan sisältyvän noin 105...120 potilaspaikkaa. Yleissuunnitelman mukaan uudisrakennukset sijoituvat osin Aapistien päälle. Mahdollinen ajoyhteys Aapistieltä Kajaanintielle kulkee hotellirakennuksen ali ja pysäköintitalon läpi.

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n omistaman alueen eteläosaan esitetään kahta uutta 4–6-kerroksista uudisrakennusta. Olemassa olevat maantasopysäköinnin alueet säilyvät pääosin.



**Kuva:** Sairaalan yleissuunnitelma 22.12.2020. (PPSHP, Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy, Tier-naryhmä. Ei mittakaavassa.)



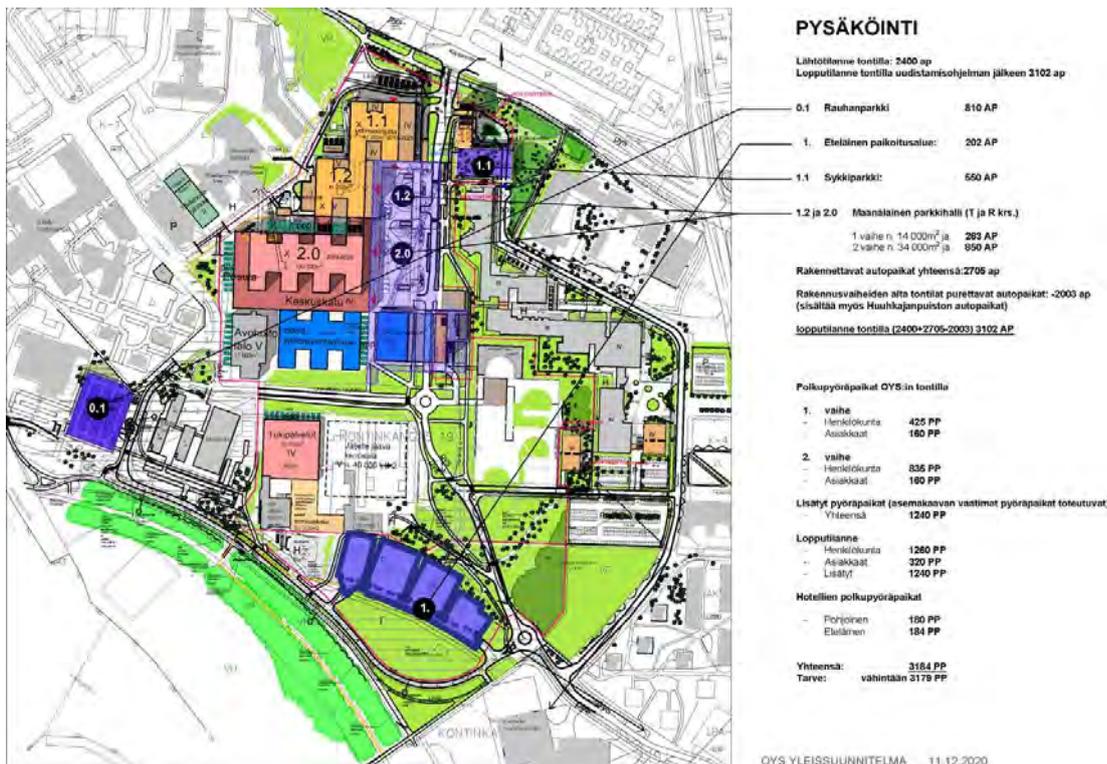


**Kuvat:** Kaava-alueen liikenneverkkosuunnitelma 22.12.2020. (PPSHP, Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy, Tiernaryhmä, Ramboll Finland Oy. Ei mittakaavassa.)



**Kuvat:** Aikukujärjestelyt 4.9.2020. (Ramboll Finland Oy. Ei mittakaavassa.)

Sairaalan uuteen pysäköintilaitokseen suunnitellaan sijoitettavan 550 autopaikkaa. Lopputilanteessa pysäköintipaikkoja on myös uuden sairaalan maanalaisessa pysäköintilaitoksessa (1113 ap), Kiviharjuntien länsipuolella (Rauhanparkki 810 ap), sairaalan tontin eteläosassa (202 ap), avohoitotalon maanalaisessa tilassa (150 ap). Yhteensä sairaalan käytössä tulee olemaan noin 2825 autopaikkaa.



**Kuva:** Sairaalan pysäköinti 14.12.2020. (PPSHP, Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy, Tier-naryhmä, Ei mittakaavassa.)



**Kuvat:** Uudisrakentamista havainnollistavia esityksiä. Kajaanintien ja Oulunsuuntien risteys näkyy kuvissa oikealla. (PPSHP, Tähti-Set Oy 2020.)

#### 4.5.6 Kampuksen suunnittelu

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n tontinkäyttösuunnitelmassa (2.10.2020) esitetään Dentopoliin viereen kahta uudisrakennusta. Alueen kokonaisrakennusoikeutta ei lisätä. Kulkuyhteydet ja maantasopysäköinnin alueet säilyvät suurelta osin nykyisen kaltaisina.



**Kuva:** Ote Kontinkankaan kampusalueen käyttösuunnitelmasta 2.10.2020. (Suomen Yliopistokiinteistöt Oy. Lukkaroinen Arkkitehdit Oy. Ei mittakaavassa.)

#### 4.5.7 Korttelin 1 suunnittelu

Kastellin entisen kouluksiinteistön käyttösuunnitelma perustuu kaupungin omaan tarkasteluun. Kortteliin tavoitellaan toimitilarakennuksia, ja olemassa olevaa puustoa pyritään säilyttämään. Korttelin pysäköinti voidaan sijoittaa pihakannen alle tai pysäköintitaloon.



**Kuvat:** Kontinkankaan korttelin 1 maankäytön vaihtoehdot. (Oulun kaupunki 25.9.2020. Ei mittakaavassa.)



#### **4.6 Asemakaavan luonnos**

Yhdyskuntalautakunta päätti \_\_\_\_\_ asettaa asemakaavan luonnoksen nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.

Kaavaluonnos oli nähtävillä \_\_\_\_\_. Luonnoksesta saatiin lausuntoja ja mielipiteitä yhteensä \_\_\_\_ osalliselta. Lausunnot, mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä \_\_\_\_\_.

#### **4.7 Asemakaavaehdotus**

Yhdyskuntalautakunta päätti \_\_\_\_\_ asettaa asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotus oli nähtävillä \_\_\_\_\_. Ehdotuksesta saatiin yhteensä \_\_\_\_ lausuntoa tai muistutusta. Lausunnot, muistutukset ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä \_\_\_\_\_.

#### **4.8 Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset**

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan muutos on valmisteltu asemakaava-aluetta koskevien viitesuunnitelmien pohjalta. Kaavamuutos mahdollistaa uutta toimitila- ja pysäköintirakentamista Kontinkankaan kaupunginosan kortteleissa 1 ja 2 sekä liikennejärjestelyjen muuttamisen Kajaanintien ja Aapistien ympäristössä. Asemakaavassa osoitetaan korttelialueet ja niihin liittyvät määräykset alueen toteuttamiseksi.

### 5.1 Aluevaraukset ja niihin liittyvät määräykset

#### 5.1.1 Korttelialueet

Asemakaavan muutoksen avulla muodostuvat Oulun kaupungin Kontinkankaan (19.) kaupunginosan kortteli 1, korttelin 2 tontit 33–38 sekä katu- ja puistoalueet. Kaavassa esitetään sitova tonttijako.

Kortteli 1 osoitetaan palvelurakennusten korttelialueeksi (P-4), jolla sallitaan monimuotoiset julkiset ja yksityiset hyvinvointipalvelut ja majoituspalvelut sekä muu toimistokäyttö. Korttelissa sallitaan yhteensä 20 500 k-m<sup>2</sup> toimitilaa. Uudisrakennusoikeus on 16 000 k-m<sup>2</sup>, josta myymälätiloja voi olla korkeintaan 640 k-m<sup>2</sup> (4 % rakennusoikeudesta). Suurin sallittu kerrosluku on VI (kuusi). Entinen kansakoulu osoitetaan suojelluksi rakennukseksi (sr-20), jonka rakennusoikeus on 4 500 k-m<sup>2</sup>. Rakennusalat kiertävät korttelin keskellä olevaa säilytettävää puustoa. Säilytettäviä puita on myös korttelin reunoilla. Aapistien, Aapistipolun sekä uuden Häkinpuistonpolun varsi istutetaan.

Oulun yliopistollisen sairaalan päärakennuksen tontti (korttelin 2 tontti 33) säilyy sosiaalityötä ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena (YS). Tontilla on rakennusaloja, joiden suurin sallittu kerrosluku vaihtelee kolmesta (III) yhteentoista (XI). Korkein rakentaminen painottuu tontin pohjois- ja keskiosaan. Kokonaisrakennusoikeudeksi osoitetaan 381 000 k-m<sup>2</sup>. Peruskorjattu osa (sairaalan L4-kaari) tontin itäosassa on suojeltava rakennus (sr-20). Tontin keskellä on joukkoliikenteelle, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (jl-2), jonka kautta voidaan tarvittaessa järjestää myös muu ajo- tai huoltoyhteys. Yhteys palvelee Kajaanintieltä Sairaalanrinteelle kulkevaa joukkoliikennettä, taksi- ja ambulanssiliikennettä, pyöräilyä ja kävelyä sekä tontin sisäistä henkilöauto- ja huoltoliikennettä. Siihen liittyvät lännessä ja idässä kadunomaiset ajoyhteydet (ajo-2), jotka johtavat Medipoliuksen pohjoispuolella Kiviharjuntielle ja entisen lastenklinikan eteläpuolelta Aapistielle sekä yhdistävät eri pysäköintialueiden ja -laitosten sisäänajoja. Lähes koko tontin alueella sallitaan kaksi kellarikerrosta, mikä mahdollistaa esimerkiksi pysäköinti- ja huoltotilojen sijoittamisen rakennusten tai pihakansien alle.

Tontin luoteisosassa on Aapistien ja Kiviharjunkujan välinen huoltoliikenneyhteys ambulansseja varten. Tontin pohjoispään jalankulku- ja pyöräily-yhteydet suunnataan uudelleen Kajaanintien suuntaisen alikulun toteuttamiseksi.

Aapistien pohjoispäähän muodostetaan uusi autopaikkojen korttelialue (LPA-3), jonka tontille voidaan rakentaa enintään kuusikerroksinen pysäköintilaitos. Tontin eteläreuna varataan jalankulkua, pyöräilyä ja huoltoliikennettä varten. Jalankulku- ja pyöräily-yhteys palvelee Aapistien, uuden Häkinpuistonpolun sekä sairaalan tontin välistä liikennettä. Autopaikkojen korttelialueelta voidaan järjestää maantasokerroksen yläpuolella oleva jalankulkuyhteys (jky) sairaalaan. Lisäksi korttelialueen pysäköintitilat voidaan liittää kellarin kautta sairaalan tontin pihakannen alle rakennettavaan pysäköintitilaan.

Sairaalan pysäköintiä on kaava-alueen ulkopuolella mm. Medipoliuksen länsipuolella olevalla korttelialueella (LPA-1, korttelin 4 tontti 18) sekä päärakennuksen tontin eteläpuolella olevalla autopaikkojen korttelialueella (LPA-4, korttelin 2 tontti 32), jota käytetään myös sairaalan huoltoalueena.

Kortteliin 2 muodostetaan kaksi uutta liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), jotka molemmat käsittävät yhden tontin. Rakennusoikeudet ovat 9 000 k-m<sup>2</sup> ja 10 000 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on yksitoista (XI). Liikenteen olosuhteiden vuoksi myymälätiloja ei sallita. Tonteille osoitetaan rakennusala sekä katoksen rakennusala.

- Kajaanintietä lähempänä olevan liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) ajoyhteys voidaan järjestää viereisen autopaikkojen korttelialueen (LPA-3) kautta.

Tontin rakennusalueella on kulkuaukko, joka mahdollistaa jalankulku-, pyöräily ja saattoliikenteen tontille sairaalan suunnasta. Tontille voidaan järjestää jalankulku- ja pyöräily-yhteys myös Häkinpuiston läpi Kajaanintieltä. Kajaanintietä lähempänä olevalla tontilla on myös säilytettäviä puita.

- Eteläisemmän liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) rakennusala liittyy suoraan sairaalan päärakennuksen tontin rakennusalaan, mikä mahdollistaa tonttien välisen sisäyhteyden.

Korttelin 2 itäosan (kampusalueen) tonttijakoa muutetaan ja rakennusaloja yhdistetään: alueesta muodostuvat korttelin 2 tontit 36 ja 38. Tontti 36 käsittää opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YO-6). Alue varataan opetus-, tutkimus- ja kehitystoiminnan sekä terveys- ja hyvinvointipalveluiden käyttöön. Tonttia laajennetaan lounaaseen ja etelään, mutta kokonaisrakennusoikeus (55 700 k- m<sup>2</sup>) säilyy muuttumattomana. Rakennusala muotoillaan uudelleen: rakennusala laajennetaan erityisesti lounaaseen, mutta tontin keskialueella arvokkain puusto säilyy. Pysäköintiä on autopaikkojen korttelialueella (LPA-3), tontilla 38. Osa tonttia 36 palvelevasta pysäköinnistä on kaava-alueen ulkopuolella, korttelissa 12.

Korttelialueiden pysäköintiä koskevia normit perustuvat kaava-alueen ja sen ympäristön voimassa oleviin kaavoihin sekä kaupunginhallituksen päätökseen 26.3.2018 Oulussa käytettävistä pysäköintinormeista. Kaavassa määrätään vain henkilöauto- ja pyöräpysäköintipaikkojen vähimmäismäärä. Enimmäismäärää ei ole määritetty. Pyöräpysäköintipaikat sijoitetaan lähelle pyöräväyliä ja rakennusten sisäänkäyntejä sekä varustetaan runkolukittavilla telineillä. Vähintään 30 % pyöräpaikoista katetaan. Normit kuvataan alla näkyvässä taulukossa.

**Taulukko:** Korttelialueet ja niihin liittyvät pysäköintinormit.

Kortteli ja tontti	Tontin käyttötarkoitus kaavassa	Todennäköinen käyttö	Autopaikat vähintään	Pyöräpaikat vähintään
1 – 3	P-4	Toimitilarakennuksia	1 ap / 100 m <sup>2</sup>	1 pp / 50 m <sup>2</sup>
2 – 33	YS	Hoitoalan rakennuksia (OYS)	1 ap / 120 m <sup>2</sup>	1 pp / 120 m <sup>2</sup>
2 – 34	K	Hotelli tai muu toimitilarakennus	1 ap / 100 m <sup>2</sup>	1 pp / 50 m <sup>2</sup>
2 – 35	LPA-3	Pysäköintilaitos	–	–
2 – 36	YO-6	Opetuksen ja hoitoalan rakennuksia	1 ap / 120 m <sup>2</sup>	1 pp / 80 m <sup>2</sup>
2 – 37	K	Hotelli tai muu toimitilarakennus	1 ap / 100 m <sup>2</sup>	1 pp / 50 m <sup>2</sup>
2 – 38	LPA-3	Pysäköintilaitos tai maantasopysäköintialue	–	–

Kortteleissa 1 ja 2 osa olemassa olevasta maisemakuvan kannalta merkittävästä puustosta sekä maisemallisesti merkittäviä yksittäispuita esitetään säilytettäväksi. Yleismääräyksen mukaan kaava-alueen kaikki olemassa oleva puusto säilytetään, ellei puiden kaataminen ole välttämätöntä kaavan toteuttamiseksi. Puita ei saa kaataa maantasopysäköinnin laajentamiseksi. Lisäksi tonteille tulee toteuttaa uusia kasvillisuuden peittämiä alueita muun rakentamisen yhteydessä.

Palvelutilat ja niihin liittyvät lähialueet rakennetaan yleensä esteettömyyden erikoistason mukaisiksi. Suunnittelussa on huolehdittava, että erityisesti sisäänkäynnit, asiakastilat, kulkuyhteydet, liittymiset ympäröiviin alueisiin, pihat, pysäkit sekä asiakkaiden käytössä olevat pysäköintialueet ovat turvallisia ja helposti käytettäviä. Liikkumisen lisäksi tulee kiinnittää erityistä huomiota esimerkiksi näkemiseen, kuulemiseen ja selkeyteen liittyviin asioihin. Erikoistaso voi tarkoittaa myös jollekin käyttäjäryhmälle räätälöityjä tiloja tai alueita.

Laaditun hulevesitarkastelun pohjalta suositellaan toteutettavaksi vettä läpäiseviä pintoja, jotka mahdollistavat sadeveden imeytymisen maaperään. Lisäksi määrätään, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Hulevesien viivytystarve arvioidaan hankkeen laajuuden pohjalta. Vanhojen pysäköintialueiden ei katsota muodostavan uutta läpäisemätöntä pintaa ellei niihin tehdä olennaisia muutoksia. Tavoitteena kuitenkin on, että viivytyksen osuus vähitellen lisääntyy koko alueella.

### 5.1.2 Yleiset alueet

Voimassa olevan asemakaavan mukainen katualue Kajaanintieltä Aapistie katkaistaan. Kajaanintien liittymän katualue päättyy sairaalan tonttiin. Aapistien pohjoispäässä katualue rajataan siten, että se päättyy autopaikkojen korttelialueeseen (LPA-3), ja kadun pohjoispäähän varataan tilaa autojen kääntymistä varten. Lisäksi Aapistien katualuetta levennetään entisen koulukiinteistön kohdalla.

Kajaanintien varteen osoitetaan uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu katu. Kajaanintien varressa varaudutaan uuden kävelyn ja pyöräilyn alikulun toteuttamiseen osoittamalla liittymän kohdalle kadun alitus

Häkinpuisto rajataan nykyistä pienemmäksi, ja puiston itäreunaan osoitetaan uusi kävelyn ja pyöräilyn väylä, Häkinpuistonpolku. (Yhdyskuntajaosto on päättänyt väylän nimestä 15.10.2020 § 20.)

### 5.1.3 Tekniset verkostot

Asemakaavassa esitetään sairaalan tontin tärkeimmät johtokäytävät.

Asemakaavassa osoitetaan muuntamovaroja liike- ja toimistorakennusten korttelialueille (K) sekä palvelurakennusten korttelialueelle (P-4). Muuntamoiden tarkat paikat tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

## 5.2 Kaavan keskeiset vaikutukset

Kaavan välittömät ympäristövaikutukset painottuvat Kontinkankaan kaupunginosan pohjoisosaan. Erityisesti liikenteen vaikutukset heijastuvat myös laajemmalle alueelle.

### 5.2.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maankäyttöön

Kaavamuuotos tukee Oulun yliopistollisen sairaalan uudistamista, Kastellin vanhan koulukorttelin käyttämistä toimitilarakentamiseen sekä yliopistokampuksen kehittämistä opetus-, tutkimus- ja kehitystoiminnan sekä terveys- ja hyvinvointipalveluiden alueena. Muutos vahvistaa Kontinkankaan kaupunginosaa yleiskaavan mukaisena innovaatiokeskittymänä sekä palveluiden ja yritystoiminnan alueena.

Korttelin 1 rakennusoikeus kasvaa 9 300 k-m<sup>2</sup> voimassa olevaan asemakaavan rakennusoikeuteen verrattuna. Kaavan sallima rakennuskannan nettolisäys nykytilanteeseen verrattuna on noin 11 200 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin 2 kokonaisrakennusoikeus ei muutu. Asemakaava mahdollistaa joka tapauksessa huomattavan lisärakentamisen ja yhdyskuntarakenteen täydentämisen, sillä kaavan sallima rakennuskannan nettolisäys vuoden 2018 lähtötilanteeseen verrattuna on noin 260 000 k-m<sup>2</sup>. Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän omistamalla sairaala-alueella (YS) on yhä sairaalan uudisrakennustöiden käynnistyttyä yli 200 000 k-m<sup>2</sup> käyttämätöntä rakennusoikeutta, ja rakennusoikeutta tulee vapautumaan olemassa olevan rakennuskannan purkautuessa. Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n omistamalla opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO-6) on käyttämätöntä rakennusoikeutta yli 18 000 k-m<sup>2</sup>. Osa sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) rakennusoikeudesta siirretään nyt muodostettaville liike- ja toimistorakennusten (K) korttelialueille.

### 5.2.2 Vaikutukset palveluihin

Kaavamuuotos mahdollistaa uuden noin 550 paikkaisen pysäköintitalon ja potilashotellin rakentamisen Oulun yliopistollisen sairaalan pohjoispään lähelle. Pysäköintitalo tukee palveluiden saavutettavuutta henkilöautolla. Pysäköintitaloa ja potilashotellia voivat käyttää mm. uudistuvan sairaalan potilaat tai heidän omaisensa. Hotellin avulla voidaan tehostaa sairaalan toimintaa, vähentää sairaansijoja ja parantaa palvelutasoa. Kompakti toiminnallinen kokonaisuus tukee palveluiden kehittämistä ja tuottavuuden kasvua.

Sairaalan vanhaa rakennuskantaa hyödynnetään aluksi väistötiloina. Sairaalan toisen vaiheen valmistuttua sairaalan tontin etelä- ja itäosissa vapautuu purkujen myötä laajoja alueita, joihin voidaan sijoittaa terveydenhuoltoon liittyviä palveluita ja muita toimintoja. On

mahdollista, että tulevaisuudessa tontin palvelutarjonta muuttuu. Vapautuvan rakennusoi-  
keuden käyttöä ei ole toistaiseksi suunniteltu.

Yliopistokampuksen palvelut voivat muuttua. Aluetta voidaan suunnata monipuolisten ter-  
veys- ja hyvinvointipalveluiden käyttöön. Yliopiston tai muiden palveluiden osuutta toimiti-  
loista ei ole kaavassa määritely.

Kaavamuutos mahdollistaa uusien toimitilojen toteuttamisen entisen Kastellin vanhaan kou-  
lukortteliin. Kortteliin muodostuvia toimintoja voivat olla esimerkiksi hotelli, hoiva-asuminen,  
apteekki, kuntoutus- ja terveydenhuoltopalvelut sekä tutkimus- ja kehitystoiminta.

### 5.2.3 Vaikutukset rakennusperintöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan

Oulun yliopistollisen sairaalan rakennustyöt ja siihen liittyvät järjestelyt ovat muuttaneet ja  
tulevat yhä muuttamaan voimakkaasti Kontinkankaan maakunnallisesti arvokasta kulttuu-  
riympäristöä. Kaupunginjojan laakso on jo menettänyt puistomaista luonnettaan, kun rinteen  
alla ollut niitty on rakennettu. Kaupunginjojan laakson avoimen ja puistomaiseman takana  
kohonneesta sairaalasta suuri osa on jäänyt huoltorakennusten, huoltopihojen sekä pysäköin-  
tialueiden taakse.

Uusi pysäköintitalo ja potilashotelli muodostavat yhdessä uuden sairaalan kanssa kaupunki-  
kuvassa näkyvän kokonaisuuden. Rakennukset toimivat tiiviinä porttina saavuttaessa sairaa-  
laan Kajaanintieltä.

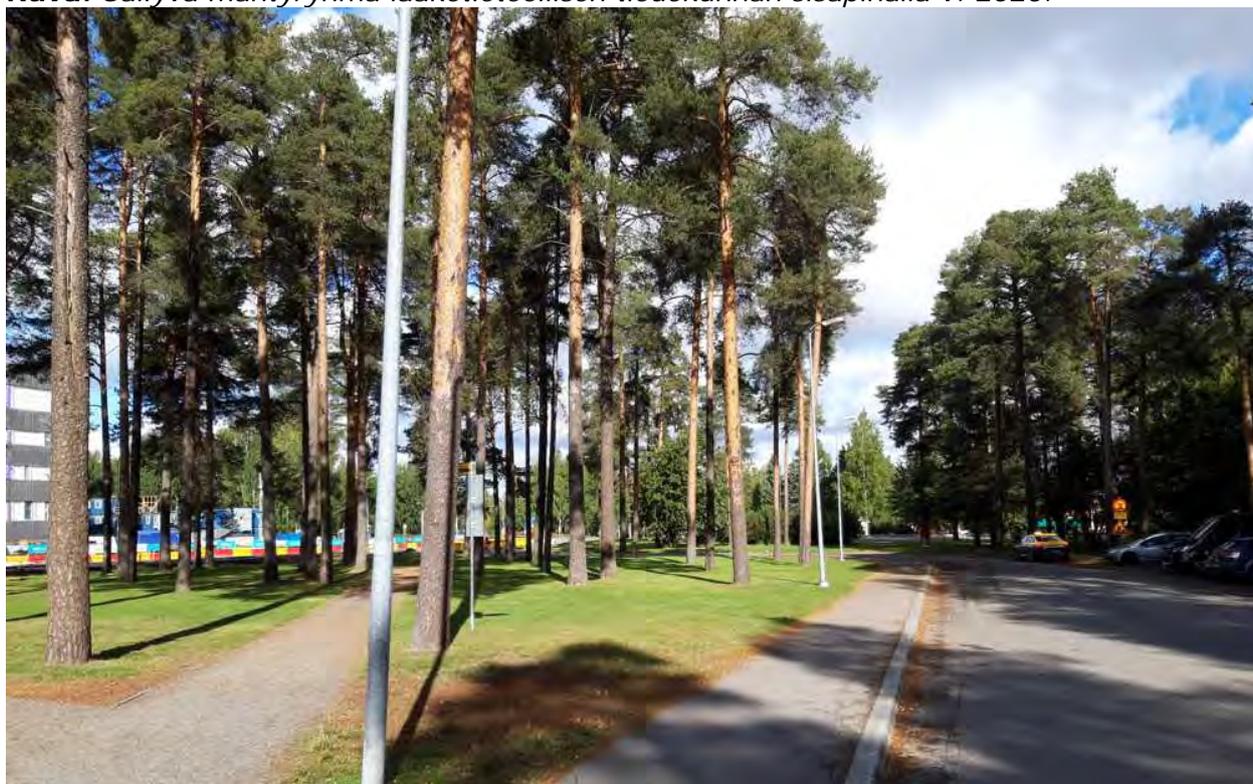
Sairaalan pohjoispään uudisrakennuksen valmistuttua vanhan sairaalan purku- ja rakennus-  
työt laajenevat sairaalan keskiosiin. Maakunnallisesti arvokkaasta laitospäristöstä säilyy  
varmuudella vain sairaalan peruskorjattu L4-osa. Voimassa oleva asemakaava (564-2263, kv  
12.11.2018) mahdollistaa lähes koko rakennuskannan purkamisen, eikä kaavamuutos vai-  
kuta säilymisen edellytyksiin. Yliopistokampuksen rakennuskanta voi säilyä tai uusiutua. Sai-  
raalan rakennuskanta säilyy väistötiloina ainakin 2020-luvun puoliväliin asti, mutta purkutyöt  
laajenevat merkittävästi toisen rakennusvaiheen yhteydessä ja sen valmistuttua. Rakennus-  
ten purkamisen myötä rakennusperinnön arvot häviävät. Sairaala nähdään käyttörakennuk-  
sena, jossa ei viivytä, ja jossa ympäristön arvot ovat toissijaisia. Rakennusperinnöltään ar-  
vokkaat osat puretaan, koska niiden korjaaminen on sairaalan toiminnan näkökulmasta epä-  
tarkoituksenmukaista. Menetys tiedostetaan ja on hyväksytty vuonna 2018 laaditussa ase-  
makaavassa. Pohjois-Pohjanmaan ja koko Pohjois-Suomen sairaanhoidon kehittäminen ja  
turvaaminen on arvioitu väistyviä perintöarvoja tärkeämmäksi.

Kontinkankaan kulttuuriympäristöön ja maisemaan kuuluvat rakennusten lisäksi metsäalueet  
ja puuryhmät. Sairaalan viimeaikainen rakentaminen on vähentänyt puustoa voimakkaasti.  
Laadittujen maisemakuvaselvitysten sekä voimassa olevan asemakaavan viranomaispalaut-  
teen perusteella maisemallisesti arvokkaiden kokonaisuuksien väheneminen on korostanut  
viimeisten puiden, puuryhmien, avoimien viheralueiden ja viheryhteyksien säilyttämisen tär-  
keyttä.

Mäntyryhmiä on tarkoitus säilyttää lähinnä Häkinpuistossa ja sen ympäristössä, Kastellin van-  
hassa koulukorttelissa, Aapistien varressa ja lääketieteellisen tiedekunnan ympäristössä sekä  
sairaalan tontin eteläosassa. Muut mäntyryhmät tulevat väistymään rakentamisen laajentu-  
essa ennestään rakentamattomille alueille. Aapistien pohjoispäähän muodostettavilta ton-  
teilta (K, LPA-3) poistuu arviolta noin viisitoista yli 100-vuotiasta mäntyä sekä kymmenittäin  
 muita suuria mäntyjä. Suuria puita poistuu myös Kajaanintien varresta, uuden alikulun ja  
pyöräilyväylän ympäriltä, Häkinpuistosta, sekä Dentopoliksen ja vanhan lastenklinikan väli-  
seltä alueelta. Työmaa-aikaiset järjestelyt vaikuttavat nekin puuston säilymiseen. Sairaalan  
työmaa on jo levinnyt kaava-alueen ulkopuolelle, mm. Lääkäripuistoon. Uusi kasvillisuus tulee  
täysikasvuisiksi vasta vuosikymmenten kuluessa. Kaadetut männiköt eivät palaudu.



*Kuva: Säilyvä mäntyryhmä lääketieteellisen tiedekunnan sisäpihalla v. 2020.*



*Kuva: Poistuva mäntyryhmä Aapistien pohjoispäässä v. 2020.*



**Kuva:** Olennaisesti harveneva mäntyryhmä Kajaanintien varressa v. 2020.

Aapistien pohjoispäähän sijoittuva pysäköintilaitos voi tukea maantasopysäköintialueiden vähentämistä sekä mahdollistaa tilapäisten pysäköintialueiden purkamisen Kaupunginajan ympäristöstä, kaava-alueen eteläpuolelta (Sairaalan eteläpuolelta ja Huuhkajapuistosta). Aapistien laajat maantasopysäköintialueet eivät Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n suunnitelman mukaan olennaisesti vähene.

Kastellin vanhan koulukiinteistön paikallisesti arvokas koulurakennus säilyy ja näkyy jatkosakin Kajaanintieltä. Korttelin uudisrakennukset voi peittää näkymiä Aapistieltä rakennukseen.



**Kuva:** Kastellin vanha koulukiinteistö kuvattuna Kajaanintieltä v. 2020.

### 5.2.5 Vaikutukset autoliikenteeseen ja pysäköintiin

Sairaalan uudistamisen myötä sairaalan toiminnallinen ja liikenteellinen painopiste siirtyy nykyistä pohjoisemmaksi. Alueen tiivistyminen lisää autoliikennettä sekä pysäköintipaikkojen ja -alueiden tarvetta Kontinkankaan pohjoisosassa. Liikenteen ja pysäköinnin järjestämiseen kohdistuvat paineet ovat suuria, etenkin sairaalan rakennustöiden aikana, jolloin tarvitaan huomattavia tilapäisiä liikenteen ja pysäköinnin järjestelyjä.

Kaupunginosan liikennettä järjestellään uudelleen Aapistien ja Kajaanintien ympäristössä. Toimenpiteitä ovat mm. Kajaanintien valo-ohjatun suojatien korvaaminen alikululla, henkilöautojen läpiajoliikenteen rajoittaminen Kajaanintieltä Aapistielle ja Kajaanintieltä Sairaalanrinteelle sekä kävely- ja pyöräilyreittien ohjaaminen kiertämään sairaalan sisääntulon keskeisen liittymäalue.

Sairaalan pääliittymän läpiajoliikenteen rajoittaminen vähentää liittymän ruuhkaisuutta, mikä tukee hälytysajojen ja joukkoliikenteen sujuvuutta sekä sairaalan muun liikenteen toimivuutta. Uusi potilashotelli tai toimistorakennus lisää jonkin verran risteävää liikennettä sairaalan pääliittymään johtavan ajoyhteyden varrella, mutta haitta arvioidaan vähäiseksi.

Aapistie katkaistaan, ja kadun kaikki autoliikenne ohjataan pääkatuverkkoon Oulunsuuntien liittymien kautta. Aapistien varrella olevat toiminnot ovat hyvin saavutettavissa Oulunsuuntien suunnasta. Iltapäiväruuhka Aapistien ja Oulunsuuntien liittymässä voi vähän kasvaa, mutta muutos on pieni ja hallittavissa. Kontinkankaan itäosasta on järjestettävissä vaihtoehtoisia ajoyhteyksiä pääkatuverkolle, jos Oulunsuuntien yhteys on poikki liikenteen häiriön takia. Kaupungin ja yliopistokampuksen tonteilla tapahtuva lisärakentaminen ei vaikuta olennaisesti katuverkon kehittämistarpeisiin.

Sairaalan tontin läpiajoliikenteen rajoittaminen edellyttää Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin toimenpiteitä. Kuntayhtymä huolehtii liikenteen toimivuudesta tontillaan. Sairaalan jatkosuunnittelussa on syytä varmistaa läpiajoliikenteen rajoittaminen. Jos alueen tontinhaltijat luovuttavat tontteja ulkopuolisille, tulee tarvittavat rasitteet ja liikennejärjestelyjen toimivuus varmistaa luovutuksen yhteydessä.

Kajaanintien ja Aapistien välillä voidaan sallia hotellitontin ja pysäköintilaitoksen läpi kulkeva välttämätön huolto- tai taksiliikenne. Sairaanhoitopiirin suunnitelman mukaan alikulkukorkeus on hotellin kohdalla riittävä kaikille tavanomaisille ajoneuvoille. Pysäköintitalon läpi mahtuvat kulkemaan henkilöautojen lisäksi ambulanssit, pakettiautot, pienet kuorma-autot ja pikkubussit. Tontinhaltijat voivat sopia keskenään järjestelyistä.

Uuden pysäköintitalon avulla tuetaan samalla sekä autopaikkojen määrän lisäystä että tilapäisistä pysäköintialueista luopumista. Kun sairaalan toinen suuri rakennusvaihe maanalaisine pysäköintitiloineen (noin 1150 autopaikkaa) on toteutettu ja tilapäiset pysäköintialueet on purettu sairaalan eteläpuolelta ja Huuhkajapuistosta, on sairaalan käytössä Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän arvion mukaan yhteensä noin 3100 autopaikkaa, mikä on noin 400 paikkaa vähemmän kuin kuntayhtymän tavoite, 3500 autopaikkaa. (Lukuun sisältyvät sopimusten avulla sairaalan käytössä olevat autopaikat Medipoliksen tontilla ja Oulun Rauhanyhdistys ry:n tontilla.) Toisaalta käytössä on noin 700 paikkaa enemmän kuin paikkoja oli sairaalan uudistamisen lähtötilanteessa vuonna 2018. Paikkoja on myös noin 600 enemmän kuin paikkoja oli vuonna 2016, jolloin sairaalan käytössä oli noin 2500 autopaikkaa ja keskimäärin 200 paikkaa oli jatkuvasti vapaana. (Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin liikkumissuunnitelma 2016. PPSHP, Mobinet Oy.)

Sairaalan pysäköinti tapahtuu pääosin pysäköintilaitoksissa, mikä tukee pysäköinnin ohjausta. Liikenteen toimivuutta ja turvallisuutta on jatkossakin syytä tukea hyvän opastuksen ja ohjauksen avulla. Pysäköintilaitosten toteuttaminen vähentää maanpäällisten autopaikkojen tarvetta ja helpottaa muun muassa vuorottaispysäköintiä. Sairaalan piha-alueen kohdalla henkilöautojen pysäköinti keskitetään kannen alle. Pysäköintikannen ja Aapistien päähän sijoittuvan uuden pysäköintitalon välille on mahdollista järjestää maanalainen ajoyhteys, mikä helpottaa pysäköinnin hallintaa ja vähentää maanpäällistä ajoa.

Sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella (YS, sairaala) sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO-6, yliopistokampus) pysäköintivelvoite säilyy pääosin voimassa olevan kaavan mukaisena. Palvelurakennusten korttelialueelle (P-4) sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueille (K) sovelletaan kaupungin yleistä

pysäköintinormiohjetta (kh 26.3.2018). Kaavassa todetaan vain autopaikkojen vähimmäismäärä. Kaava ei estä toteuttamasta autopaikkoja tätä enemmän: Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän ja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n käytössä on tällä hetkellä 60...100 % enemmän autopaikkoja kuin voimassa oleva kaava edellyttää. Autopaikkojen enimmäismäärää on teknisesti vaikea rajoittaa kaavamuutosten avulla, sillä autopaikkojen rajoittaminen yhdellä osa-alueella voi johtaa paikkojen lisäämiseen toisella osa-alueella.

Alueen liikenteen simulointi ja esitetyt liikenneverkon kehittämistoimenpiteet pohjautuvat oletukseen pysäköintikapasiteetin kohtuullisesta lisäyksestä. Alueen toimijat voivat vaikuttaa työmatkaliikenteen määrään ja pysäköintitarpeeseen mm. autopaikkojen hinnoittelun avulla, ja toimijoita kannustetaan perimään maksu kaikista autopaikoista. Henkilöautoilun ja pysäköintitarpeen vähentämispotentiaalia on eniten alueen työmatka- ja opiskelijaliikenteessä. Asiakasliikenteen vähentäminen on haastavaa, koska sairaalaan saapuu potilaita ympäri Pohjois-Pohjanmaata ja Pohjois-Suomea. Kestävien kulkutapojen olosuhteiden parantaminen ja viihtyisyyden edistäminen vapauttaa autoliikenteen ja -pysäköinnin kapasiteettia kauempaa saapuvien käyttöön.

#### 5.2.6 Vaikutukset joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn

Tiivistyvän maankäytön aiheuttamaan kasvavaan liikenteeseen voidaan vastata tehokkaimmin kehittämällä joukkoliikenteen ja pyöräliikenteen pääreittejä. Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn potentiaali Kontinkankaalla on merkittävä. Sairaalan sijainti ja saavutettavuus mahdollistavat kestävien kulkumuoto-osuuksien kasvattamisen. Alueen tiivistyessä potentiaali nousee entisestään, ja kestävien kulkumuotojen kilpailukyky suhteessa henkilöautoiluun kasvaa. Kestävien kulkutapojen kilpailukykyyn lisäämistä erityisesti työmatkaliikenteessä on tarkasteltu aiemmin mm. Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin liikkumissuunnitelmassa (2016).

Sairaalan tontin poikki kulkeva joukkoliikenteen pääreitti säilyy nykyisen kaltaisena, ja joukkoliikenteen kehittämiseen varaudutaan yleiskaavan mukaisesti. Kaava mahdollistaa Linnanmaalta Kaakkuriin ulottuvan kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävän toteuttamisen.

Kajaanintien varteen varataan entistä leveämpi katualue kävelyä ja pyöräilyä varten, mikä tukee Oulun pyöräilyn baanaverkon 2030 (yhdyskuntalautakunta 10.12.2019 § 657) mukaisen leveän pyöräilyväylän toteuttamista. Kajaanintien valo-ohjatun suojatien korvaaminen alikululla parantaa jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta ja sujuvuutta Kajaanintien suunnassa. Baanayhteyden laadulliset tavoitteet ovat saavutettavissa, jos väylän pituuskaltevuus saadaan tehtyä riittävän loivaksi.

Sairaalan ja Kajaanintien väylän välille voidaan järjestää kohtuullisen toimiva jalankulku- ja pyöräily-yhteys. Yhteydet Kajaanintien pysäkeiltä sairaalan pihalle ovat kuitenkin melko pitkiä ja mutkaisia. Häkinpuiston ja Kastellin vanhan koulukiinteistön välissä kulkeva reitti Kajaanintieltä Aapistielle toteutuu osin mutkaisena vanhan puuston säilyttämiseksi.

Sairaalan pihakannen alle toteutettava pysäköintitila rauhoittaa maanpäällistä ajoneuvoliikennettä. Maantasossa kulkevien kävely- ja pyöräilyreittien risteämät sairaalan läpi kulkevan joukkoliikennereitin kanssa pystytään suunnittelemaan toimiviksi ja turvallisiksi. Sairaalan jatkosuunnittelussa on kuitenkin syytä kiinnittää huomiota, etteivät joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn tilanvaraukset supistu.

Kastellin kouluun kulkevat oppilaat on syytä jatkossakin ohjata kiertämään sairaalan piha-alue. Peltolan ja Sairalaanrinteen välinen jalankulku- ja pyöräilyliikenne kulkee turvallisimmin Aapistien kautta. Aapistien läpiajon rajoittaminen rauhoittaa liikennettä ja mahdollistaa väylän kehittämisen kävely- ja pyöräilypainotteiseksi kaduksi, jossa pyöräily tapahtuu ajoradalla. Yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet voidaan muuttaa jalkakäytäviksi, joilla saavat pyöräillä vain alle 12-vuotiaat. Kadun viihtyisyys paranee autoliikenteen rauhoittuessa. Kadulla on kuitenkin jatkossakin huolto- ja pysäköintiliikennettä. Sairaalan uuden pysäköintitalon ja Kastellin vanhan koulukiinteistön rakentaminen lisäävät pysäköintiliikennettä.

Pyöräpysäköinnin olosuhteet paranevat vähitellen, kun alueelle toteutetaan katettuja pyöräpaikkoja. Pyöräpaikkojen kokonaismäärä kasvaa nykyisestä.

Rakennustöiden vuoksi kävely- ja pyöräily-yhteyksiä on katkennut alueen eri osissa. Yhteyksien odotetaan palautuvan rakennustöiden päätyttyä.

### 5.2.7 Vaikutukset luontoon ja virkistykseen

Vanhon mäntymetsän vähenemistä on kuvattu kohdassa 5.2.3 (Vaikutukset rakennusperintöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan).

Kaavan muut vaikutukset luontoon ovat vähäiset. Virkistykseen ja ulkoilun olosuhteet säilyvät nykyisen kaltaisina. Kontinkankaanpuisto ja Kontinkankaanpolku säilyvät. Kontinkankaanpolku on tärkeä osa Kaupunginon ja Oulujoen välistä kävely-, pyöräily- ja viheryhteyttä. Reitien varren viherrakentamista on havainnollistettu suunnitelmissa. Nykyään Kontinkankaanpolku on katkaistu tilapäisesti sairaalan työmaan vuoksi. Viheryhteyden odotetaan palautuvan rakennustöiden päätyttyä.

### 5.2.8 Vaikutukset energiankäyttöön

Hyvien liikenneyhteyksien ja yhdyskuntateknisten verkostojen läheisyydessä sijaitsevan alueen rakentaminen on energiatehokkaampaa kuin täysin uuden alueen ottaminen rakentamisen piiriin.

Rakennuksen hiilijalanjälki muodostuu pääasiassa rakennusmateriaalien valmistuksesta, kuljetuksesta, rakentamisesta, rakennuksen käytöstä ja ylläpidosta sekä purkamisesta. Valtaosan hiilijalanjäljestä ajatellaan aiheutuvan käytönaikaisesta kulutuksesta. Vanhaan rakennuskantaan kohdistuvilla toimenpiteillä on suuri merkitys energiankulutuksen vähentämisessä. Kun tulevaisuudessa uusiutuvan energian osuus kulutuksesta kasvaa, esim. kaukolämmön tuotannon muuttuessa, korostuu rakentamisen ja purkamisen merkitys koko rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljessä.

Käytönaikaisten hiilidioksidipäästöjen vähentämistä on mahdollista tarkastella energijärjestelmän, tuotannon, kulutuksen ja taseen näkökulmasta. Kokonaisuutena Kontinkankaan energiankäytön vähentämispotentiaali on suuri. Sairaalassa on suuren osan aikaa vuodesta sekä lämmitys- että jäähdytyskuormia. Energiankäyttöä voidaan vähentää, jos jäähdytyksestä saatavaa lämpöä siirretään lämmitykseen. Lämmön talteenoton kannattavuutta on mahdollista laajentaa lämmön ja kylmän varastoinnin avulla. Kaukolämmön avulla voidaan lämmittää varastoa tai suoraan rakennusta. Lämpöpumppujen ja kaukolämmön käytön suhdetta on mahdollista säätää hukkalämpöjen saatavuuden, sähkön hinnan, voimalaitosten ajo-tilanteen, verkon kuormituksen, kelin yms. muuttujien mukaan. Kaukolämmön paluulämmön talteenotto lämpöpumpulla voi myös olla kannattava.

Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän tavoitteena on sairaalan energiankäytön vähentäminen. Potentiaali on arvioitu huomattavaksi. Sairaala-alueen kaukolämpöverkosto tullaan toteuttamaan sairaala-alueen sisäisellä rengasverkostolla. Rakennuksiin on myöskin tulossa rakennuksen toiminnasta syntyvien oheislämpöjen talteenottojärjestelmä, josta saatavaa lämpöä hyödynnetään rakennuksen ja tuloilman lämmityksessä. Lisäksi Tulevaisuuden sairaala 2030 -hankkeen yhteydessä varaudutaan myöhemmin toteutettavaan aluekieltojärjestelmään.

Entisen koulukiinteistön vieressä olevan kaupan jäähdytyksestä syntyvää lämpöä voi olla mahdollista hyödyntää viereisissä rakennuksissa esimerkiksi kaukolämpöverkoston kautta.

### 5.2.9 Tekninen huolto ja hulevesien hallinta

Kajaanintien varressa, Kastellin entisen koulukorttelin pohjoispuolella sekä sairaalan tontin keskialueella on runsaasti johtoja ja laitteita (vesi-, viemäri-, hulevesi- ja kaukolämpöjohtoja, keskijännitekaapeleita ja muuntamoita). Osa johdoista ja laitteista voi säilyä nykyisellä paikallaan. Osa niistä voidaan purkaa ja siirtää. Osa väistetään yksityiskohtaisessa rakennussuunnittelussa. Merkittäviä johtoihin ja laitteisiin kohdistuvia toimenpiteitä tarvitaan mm. sairaalan keskialueen pihan alapuolelle suunniteltujen kellaritilojen rakentamiseksi, Kajaanintien suuntaisen alikulun toteuttamiseksi sekä Kastellin koulukiinteistön väistyvien rakennusten purkamiseksi.

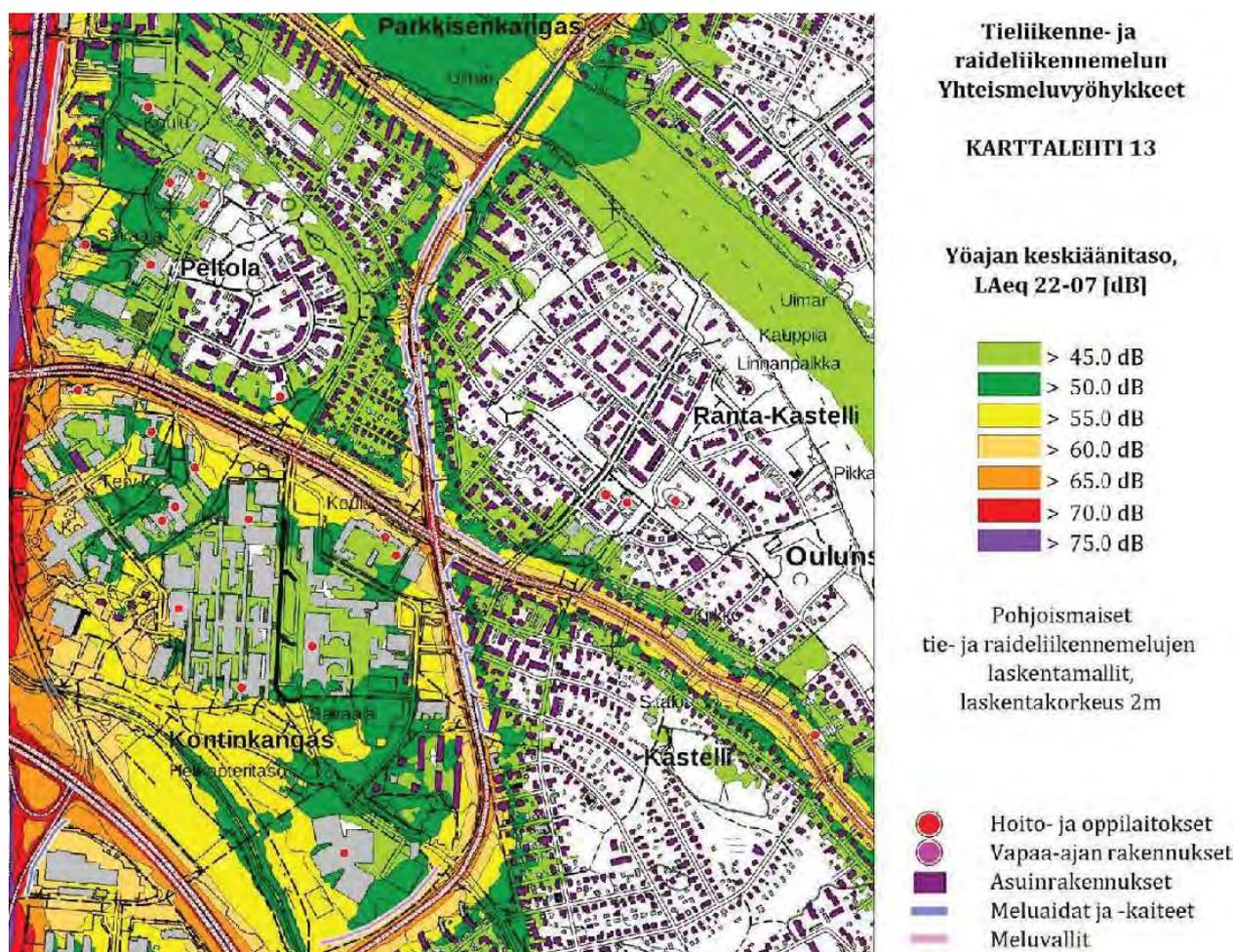
Kaikki uudet rakennukset ovat liitettävissä vesi-, viemäri-, sähkö- ja kaukolämpöverkostoihin.

Pääosa kaava-alueen hulevesistä johdetaan Kaupunginon laskeviin hulevesiviemäriin. Kajaanintien varsi, Aapistien pohjoisosan ympäristö ja osa sairaalan tontin pohjoisosaa kuivatetaan Oulujoen suuntaan: hulevedet pumpataan joken Erkkolan pumppaamon kautta.

Kaavamuutos lisää jonkin verran verkoston kuormitusta. Rakentamisen vaikutuksia hulevesiin on arvioitu, ja kaavassa on esitetty toimenpiteitä hulevesien viivyttämiseksi. Kastellin vanhan koulukiinteistön vaikutuksia ei ole vielä arvioitu.

### 5.2.10 Liikenteen melu

Kontinkangasta ympäröiviltä autoliikenteen väyliltä kantautuu melua kaupunginosan sisäosiin. Erityisesti Kajaanintien melu voi vaikuttaa kaava-alueen korttelialueisiin. Päiväajan keskiäänitaso (LAeq) voi osalla aluetta ylittää 55 dB ja yöajan keskiäänitaso voi ylittää 45 dB, mikä on syytä ottaa huomioon mahdollisten majoitus- ja potilastilojen suunnittelussa. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992) toteutunee sisällä tavanomaisella rakentamisella. Mahdolliset pihat on syytä suojata melulta. Kaavaa varten ei ole laadittu meluselvitystä eikä kaavassa määrätä melulta suojautumista.



**Kuva:** Ote Oulun kaupungin meluselvityksestä vuonna 2017. (Kansallisten tunnuslukujen mukainen selvitys.) Kuvassa näkyvät tieliikenne- ja raideliikennemelun yhteismeluvyöhykkeet.

### 5.2.11 Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiskustannuksia tai kaupungin ja muiden toimijoiden osuuksia kustannuksista ei ole arvioitu.

Kaavasta aiheutuvat sopimuskorvaukset määritellään maankäyttösopimuksessa.

### 5.2.12 Muita vaikutuksia

Kaavamuutoksen yhteydessä ei arvioida rakennusten sisäisten järjestelyjen toimivuutta. Korttelissa 2 kaavamuutos perustuu hakijoiden esitykseen.

Kaavan tonttijako edellyttää joidenkin tonttien ajoyhteyksien järjestämistä toisen tontin kautta. Maanvaihtojen lisäksi tulee sopia tarvittavista yhteisistä järjestelyistä.

Tontinhaltijoiden toimiva yhteistyö edistää kaavan toteutumista. Jos maa-alueita luovutetaan ulkopuoliselle, on syytä tiedostaa luovutuksen aiheuttamat rajoitukset alueen tulevaan kehittämiseen.

Sairaalan nykyisestä tontista muodostettavalle eteläiselle liike- ja toimistorakennusten tontille (K) kuljetaan sairaalan tontin (YS) kautta. Sairaalan tontin maanalaiseen pysäköintitilaan puolestaan kuljetaan liike- ja toimistorakennusten tontin kautta. Osa tärkeistä jalankulku- ja pyöräily-yhteyksistä kulkee usean tontin kautta. Yleiskaavan mukainen joukkoliikenteen pääreitti (kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä) sivuaa sekin useaa tonttia.

Kajaanintietä lähempänä olevan liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) ajoyhteys voidaan järjestää viereisen autopaikkojen korttelialueen (LPA-3) kautta. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen yhteys sairaalan tonttiin (YS) on sen sijaan tonttijaon näkökulmasta tarpeeton. Sairaalan liittymien toimivuuden varmistamiseksi Kajaanintieltä Oulunsuuntielle kulkevaa henkilöautojen läpiajoliikennettä tulee voida rajoittaa.

Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä on suunnitellut pelastushelikopterin laskeutuvan sairaalan pohjoispäähän, 10-kerroksisen rakennuksen katolle. Lentosektorin ajatellaan suuntautuvan lännen ja koillisen välille siten, että helikopteri lentää mm. Kontinkankaan hyvinvointikeskuksen ja Peltolan päältä. Laskeutumista ei osoiteta kaavassa eikä kaavan avulla varmisteta laskeutumista toteutettavuutta. Kaavaa varten ei ole selvitetty esimerkiksi lentosektoreiden esteettömyyttä, lentomelun vaikutusta ympäristöön tai melulta suojautumista. Helikopterin toiminta edellyttää ympäristölupaa, jonka yhteydessä selvitetään toiminnan ympäristövaikutukset.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttamista varten laaditaan maankäyttösopimus hakijoiden (Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä ja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy) kanssa. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanluovutuksista, yhdyskuntarakentamiseen liittyvistä sopimuskorvauksista, toteuttamiseen liittyvistä tehtävistä ja toteuttamisaikataulusta. Hakijoiden tarkoituksena on tehdä keskinäisiä maanvaihtoja kaavan toteuttamiseksi. Samalla on syytä sopia muista yhteisistä järjestelyistä.

Kajaanintien liittymän toimivuuden varmistamiseksi on jatkosuunnittelussa syytä edellyttää suunnitteluratkaisuja, jotka mahdollistavat henkilöautoliikenteen läpiajon rajoittamisen sairaalan päärakennuksen tontilla: tontin läpiajota tulee rajoittaa Kajaanintien ja Sairaalanrinteen sekä Kajaanintien ja Aapistien / Oulunsuuntien välillä. Tontinhaltijoiden on syytä osaltaan varmistaa alueen sisäisen liikenteen toimivuus sekä huomioida alueen yleiset tarpeet tonttien lohkomisen sekä mahdollisen tontinluovutuksen yhteydessä.

Alueen toimijat voivat vaikuttaa henkilöautoliikenteeseen ja pysäköintitarpeeseen mm. työntekijöiden ja opiskelijoiden autopaikkojen hinnoittelun avulla. Toimijoita kannustetaan perimään maksua kaikista autopaikoista.

Kaupunki päättää Aapistien pohjoispuolella olevan korttelin 1 tontinluovutuksesta.

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

Sitova tonttijako osoitetaan kaavassa.

Oulussa 12. päivänä helmikuuta 2021

Kari Nykänen  
asemakaavapäällikkö

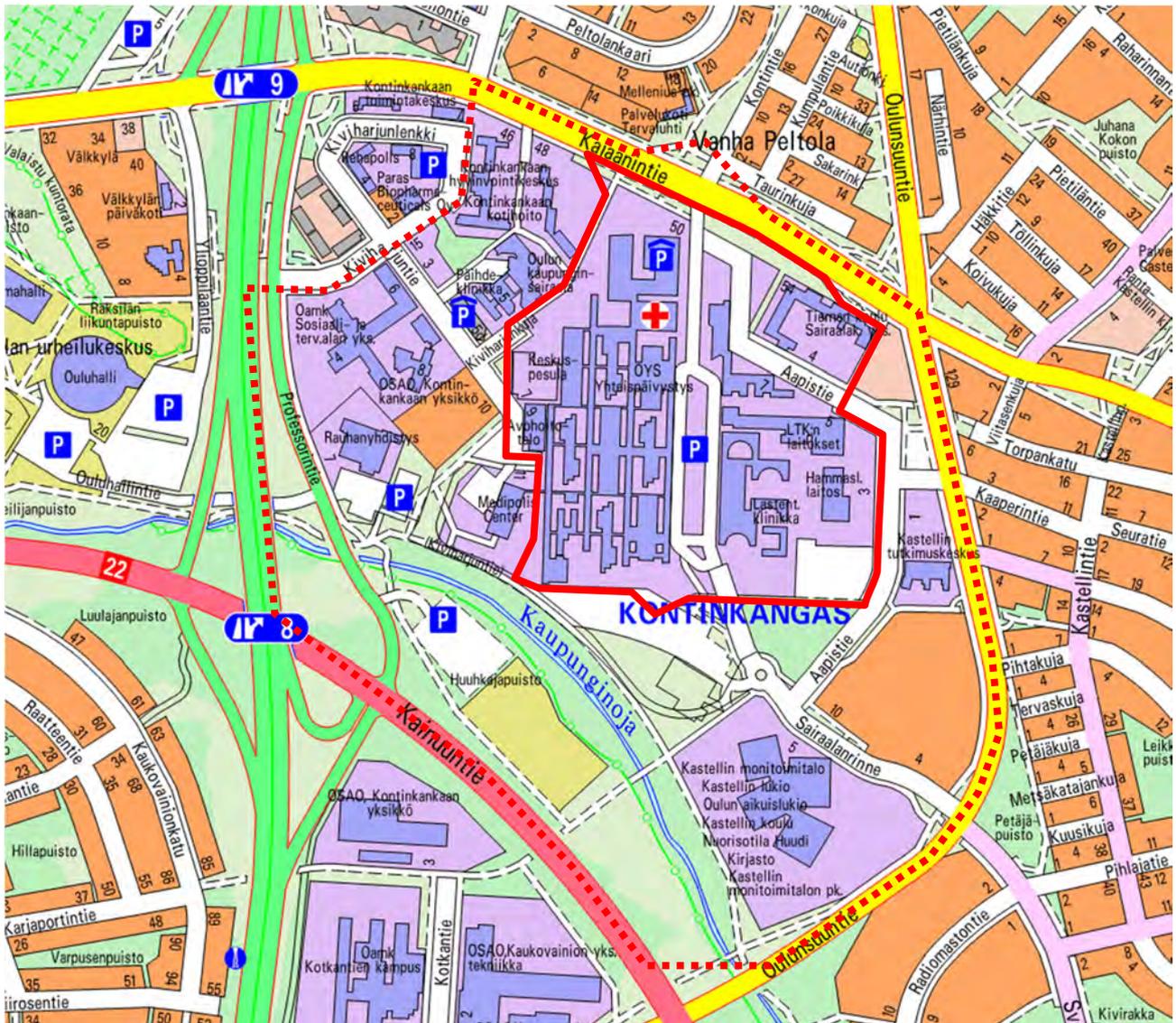
Antti Määttä  
kaavoitusarkkitehti

# Oulun yliopistollinen sairaala, Kontinkankaan kampus ja Aapistie 4

## Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun Kontinkankaan kaupunginosassa on vireillä asemakaavan muutos.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman avulla tiedotetaan suunnittelun vuorovaikutus- ja arviointimenettelyistä. Kiinteistöjen isännöitsijöiden on syytä toimittaa tämä suunnitelma tiedoksi kiinteistön omistajille ja käyttäjille. Suunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana.



 Alustava asemakaavan muutosalue

 Tiedotusalue

Hanketta voit seurata osoitteessa:

[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2433**

## Asemakaava-alue

Etusivun kartalle on rajattu alustava asemakaavan muutosalue. Alue käsittää Kontinkankaan kaupunginosan korttelin 1 tontin 2, korttelin 2 tontit 29–31 sekä ympäröiviä katu- ja puistoalueita.

## Kaavamuutoksen tarkoitus

Kaavamuutos perustuu suurelta osin kahteen hakemukseen:

1. Suomen Yliopistokiinteistöt Oy on hakenut 15.8.2019 asemakaavan muutosta kehittääkseen yliopistokampusta monipuoliseksi toimintakokonaisuudeksi yhteistyössä kampuksien toimijoiden kanssa.
2. Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri on hakenut 30.8.2019 asemakaavan muutosta uuden pysäköintitalon ja potilashotellin rakentamisen mahdollistamiseksi. Rakennushankkeet ovat osa Tulevaisuuden sairaala 2030 -uudistamisohjelmaa.

Hakijoiden tavoitteena on toteuttaa myöhemmin keskinäisiä maanvaihtoja laadittavan kaavan pohjalta.

Kaavamuutoksen yhteydessä sallitaan uusien toimitilojen rakentaminen mm. entisen Oulun suun koulun kortteliin sekä järjestellään uudelleen kaupunginosan liikennettä. Entisen koulukiinteistön käyttö perustuu kaupungin omaan tarkasteluun.

## Kaava-alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

Kontinkankaan kaupunginosa on merkittävä hyvinvointi- ja terveystalvöpalvelujen sekä koulutuksen keskittymä. Alueella toimivat mm. Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri, Oulun yliopisto, Oulun ammattikorkeakoulu sekä Oulun kaupunki.

Korttelin 2 tontin 29 omistaa Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri. Tontilla (Kajaanintie 50) on tiloja, joissa toimii Pohjois-Pohjanmaan erikoissairaanhoidosta huolehtiva Oulun yliopistollinen sairaala (OYS). Rakennuskantaa ollaan parhaillaan uudistamassa Tulevaisuuden sairaala 2030 -uudistamisohjelman pohjalta. Sairaalan pysäköinti on nykyään suurelta osin tontin ulkopuolella.

Korttelin itäosan 2 tontit 30 ja 31 omistaa Suomen Yliopistokiinteistöt Oy. (Uusimman tonttijaon mukaisia tontteja ei ole vielä lohkottu.) Tontilla 30 on kolmessa rakennuksessa (Aapistie 3, 5, 7) tiloja, joita käyttävät mm. Oulun yliopiston lääketieteellinen tiedekunta, biokemian ja molekyyllääketieteen tiedekunta, Oulun kaupungin suunterveydenhuolto sekä Oulun ammattikorkeakoulun suuhygienistikoulutus. Korttelin kaakkoisosa käytetään suurelta osin maantasopysäköintiin.

Korttelin 1 tontilla 2 on Oulun kaupungin omistama Kastellin entinen koulukiinteistö. Oulun suun vanha kansakoulu on valmistunut vuonna 1955 ja koulun laajennukset pääosin 1960-luvun puolivälissä. Vanhin rakennus on toiminut erilaisissa tilapäisissä käytöissä Kastellin monitoimitalon valmistuttua vuonna 2014.

Kaava-alueen puistoja ovat Lääkäripuisto ja Häkinpuisto kaava-alueen pohjoispäässä.

Kortteleita ympäröivät mm. Kajaanintie, Aapistie, Sairaalanrinne, Kiviharjuntie, Kiviharjunkuja ja Kontinkankaanpolku. Lisäksi sairaalan tontin (29) halkaisee sairaalan pääsaapumisreitillä ja bussireitillä toimiva ajoväylä, jonka kautta tontti liittyy etelässä Sairaalanrinteeseen ja pohjoisessa Aapistien kautta Kajaanintiehen.



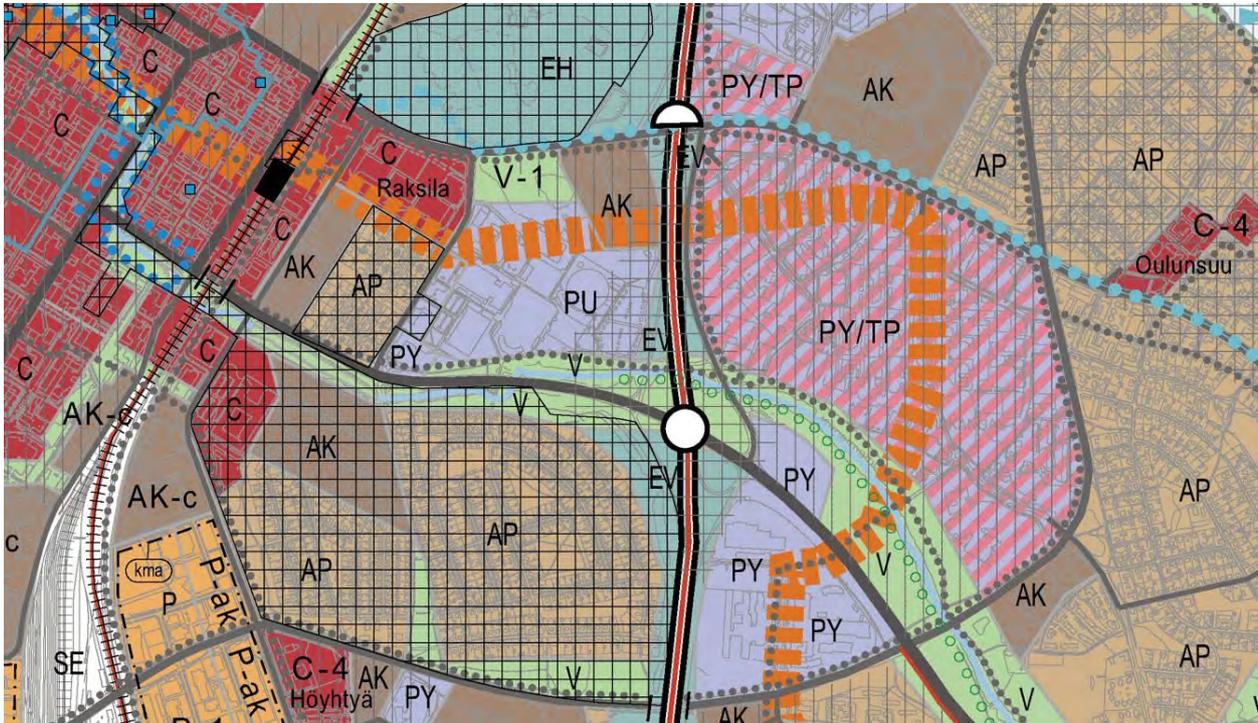
Kuva: Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä v. 2018. (Ei mittakaavassa.)

## Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

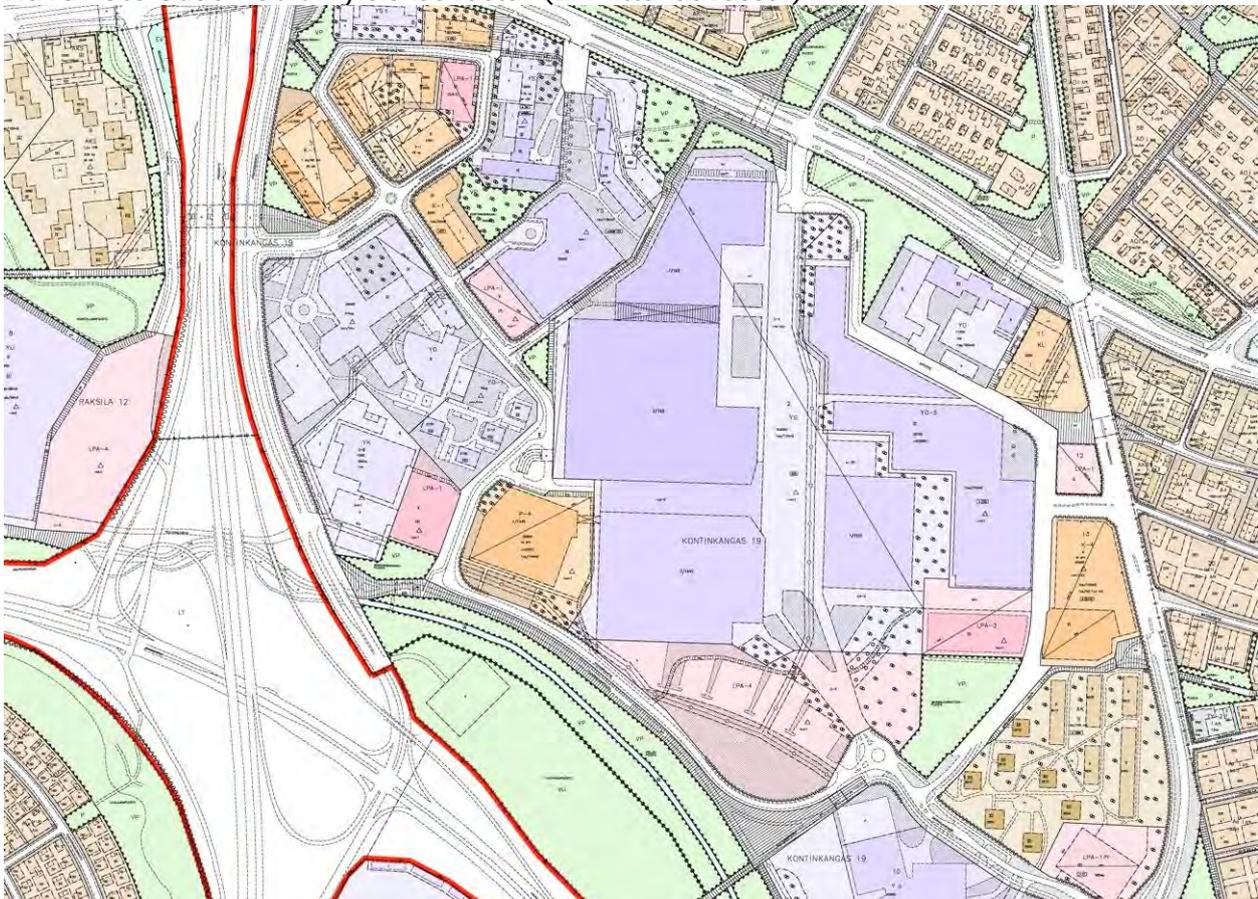
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018, mkh 5.11.2018) asemakaava-alue ja Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jolla tulee kiinnittää huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin sekä edistää mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Oulun yliopistollinen sairaala ja lääketieteen kampus on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) valtaosa Kontinkankaasta ja koko asemakaava-alue on osoitettu sekoittuneeksi palvelujen ja työpaikkojen alueeksi sekä innovaa-tiokeskittymäksi (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, jonka pohjoisreunassa kulkee

kevyen liikenteen pääreitti. Lisäksi Kontinkankaan alueen poikki kulkee Linnanmaalta Kaakkuriin ulottuva kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä.



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



**Kuva:** Ote ajantasa-asemakaavayhdelmästä. (Ei mittakaavassa.)

Kaava-alueen kortteleiden kohdalla on voimassa kaupunginvaltuuston 12.11.2018 hyväksymä asemakaava (564-2263), jossa sairaalan tontti 29 on osoitettu

sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS) ja tontti 30 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-5) ja. Tontti 31 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA-3). Lisäksi Kajaanintien katualueella on voimassa useita muita asemakaavoja.

Yhdyskuntalautakunta on myöntänyt 16.4.2019 § 227 suunnitteluvarauksen Kastellin vanhan koulukeskuksen tontille (korttelin 1 tontille 2) KK-Verve Oy:n ja Oulun Diakonissalaitoksen Säätiö sr:n rakennushanketta varten.

Oulun yliopistollinen sairaala ja Lääketieteellisen tiedekunnan kampus sisältyvät Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -inventointiin (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2016). Oulun yliopistollisesta sairaalasta on laadittu erillinen rakennushistoriaselvitys. (Oulun yliopistollisen sairaalan ja Oulun yliopiston Kontinkankaan kampuksen rakennushistoriaselvitys 2014; PPSHP, SYK OY.) Oulun yliopistollinen sairaala ja Kontinkangas sisältyvät Arvokkaita alueita Oulussa 2015 -selvitykseen (kh 27.4.2015 § 185). Lisäksi koko Kontinkankaan alueesta on laadittu kulttuuriympäristön ja viheralueiden inventointi ja arvottaminen (Kontinkangas: Rakennuskannan ja viheralueiden inventointi 2013-2014, Oulun kaupunki 2014). Sairaalan alue sisältyy myös Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiriin teettämään maisemakuvaselvitykseen (2016, päivitetty 2018).

Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri käynnisti vuonna 2012 Tulevaisuuden sairaala 2030 -uudistamisohjelman, jonka tavoitteena on uudistaa sairaalan toimintamalleja ja rakenteita, parantaa toiminnan tuottavuutta ja kehittää hoidon laatua sekä peruskorjata tai uudistaa ikääntyneet kiinteistöt. Osana uudistamisohjelmaa on laadittu yleissuunnitelmia sairaala-alueen käytöstä. Sairaalan toimintoja tiivistetään ja keskitetään sekä kulkua ja ohjausta selkeytetään.

## **Vaikutusten selvittäminen**

Suunnittelutyön aikana selvitetään asemakaavan muutoksen vaikutuksia mm. Kontinkankaan maisema- ja kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, toimintoihin sekä liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen.

Vaikutukset kuvataan asemakaavan selostuksessa.

## **Organisointi ja sopimusmenettelyt**

Asemakaavan muutoksen valmistelee Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Kaavamuutoksen hakijat, Suomen Yliopistokiinteistöt Oy ja Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri, hankkivat asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Asemakaavan muutosta ohjaa ohjausryhmä.

Asemakaavoitusta varten Oulun kaupunki sekä hakijat ovat solmineet yhteistoimintasopimuksen, jossa on määritelty asemakaavatyöhön osallistuvien osapuolten keskinäinen työnjako. Kaavaluonnoksen oltua nähtävillä maanomistajien / hakijoiden kanssa solmitaan maankäyttö- tai toteuttamissopimus.

## **Osalliset ja vuorovaikutus**

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. Viranomaisista ja yhteisöistä osallisia ovat muun muassa:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun kaupungin hyvinvointipalvelut
- Oulun kaupungin sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Kastellin omat vaikuttajat / lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- BusinessOulu
- Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Pohjanmaan piiri ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi, Oulun Energia ja muut johtojen haltijat
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun Pysäköinti Oy
- Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä, Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, Oulun Tilapalvelut -liikelaitos sekä muut lähiympäristön kiinteistöjen omistajat ja -haltijat

## Valmistelun vaiheet ja tavoiteaikataulu

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille hakemusten pohjalta.

### Käynnistysvaihe

Kaavoituksen käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on kuulutettu kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen lähiympäristön kiinteistönomistajille / isännöitsijöille on tiedotettu kirjeitse. Viranomaisille ja yhteisöille on tiedotettu sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana osallisten on ollut mahdollista ottaa kantaa esitettyihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin.

### Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto (luonnos) asetetaan nähtäville noin 4 viikon ajan. Nähtävilläoloaikana osalliset ja kunnan jäsenet voivat ottaa kantaa aineistoon ja esittää muutoksia. Asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

### Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu kesällä 2021, ja se asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Lisäksi kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja -haltijoille. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa.

### Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Päätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa

kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

### **Tiedottaminen, asiakirjoihin tutustuminen ja palautteen antaminen**

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

Suunnittelun edetessä julkaistaviin keskeisiin asiakirjoihin voi tutustua kaupungin internet-sivuilla <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet>. (Hankkeen löytää kirjoittamalla hakukenttään esim. kaavatunnuksen 564-2433.)

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10) tai paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä. Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää nähtävilläolon aikana Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan suunnitelman nähtävilläoloaikana postiosoitteeseen: **KIRJAAMO, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI**, käyntiosoite: Kansankatu 55A tai sähköpostilla osoitteeseen: [kirjaamo@ouka.fi](mailto:kirjaamo@ouka.fi). Palautteessa pyydetään mainitsemaan kaavatunnus 564-2433.

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

### **Yhteystiedot**

#### **Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut**

Kirjaamo, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, Oulu)  
asiakaspalvelu: p. 050 316 6850, 050 316 6849  
[kirjaamo\(at\)ouka.fi](mailto:kirjaamo(at)ouka.fi), [asemakaavoitus\(at\)ouka.fi](mailto:asemakaavoitus(at)ouka.fi)

Kaavoitusarkkitehti Antti Määttä, p. 044 703 2428, [antti.m.maatta\(at\)ouka.fi](mailto:antti.m.maatta(at)ouka.fi)

## **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 23.3.2020 koskeva palaute ja kaavoituksen vastineet, OYS ja OY:n Kontinkankaan kampus (564-2433)**

### **Pohjois-Pohjanmaan museo 12.5.2020**

*Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Kontinkankaan kaupungin osassa osoitteessa Kajaanintie 50, korttelin 2 tontteja 29-32 koskeva asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Hanke kantaa nimeä 'OYS ja Kontinkankaan kampus' (kaavatunnus 564-2433), joka perustuu kahteen hakemukseen: Suomen Yliopistokiinteistöt Oy: muutokseen yliopistokampuksen kehittämiseksi monipuoliseksi toimintakokonaisuudeksi ja tukeakseen Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin (PPSHP) kehittämishanketta; toisena PPSH:n hanketta uuden pysäköintitalon ja potilashotellin rakentamiseksi, jotka ovat osa Tulevaisuuden sairaala 2030 -uudistusohjelmaa. Kaavamutoksen yhteydessä tarkastellaan Kontinkankaan liikennejärjestelyjä sekä yhteyttä Aapistieltä Kajaanintielle. Kaavamutosalueen kokonaisala on n. 32ha.*

*Kontinkankaan sairaala-alueen rakennuskanta ollut jatkuvien kehitystarpeiden muovaamaa. Sen rakentuminen alkoi v.1970-73 Oulun yliopistollisen keskussairaalan valmistuttua ja uusin rakennus, Avohoitotalo valmistui länsipuolelle pääsairaalan yhteyteen v.2010. Alueen rakennuskantaa ollaan parhaillaan uudistamassa Tulevaisuuden sairaala 2030 -hankkeen yleissuunnitelmien pohjalta. Suomen Yliopistokiinteistön Oy:n rakennuksista vanhimmat on rakennettu OYS:n rakentamisen myötä v.1971-72 sairaala-aluetta halkovan liikennealueen itäpuolelle Aapistien varteen. Uusin rakennus valmistui v. 2016. Muutos Kontinkankaan alueella on ollut jatkuvaa.*

*Kontinkankaan alueella on vireillä useita samanaikaisia asemakaavamuutoksia. Maakunnallisesti arvokas Kontinkankaan alue ja Kaupunginjojan varsi ovat kaupunkikuvan kannalta arvokasta aluetta. Alueen pysäköintiä on toteutettu sekä maantasossa että rakenteellisena maanalaisena ja pysäköintitaloissa. Jatkossa on tavoitteena tiivistää sairaalan ja kampuksen toimintoja, selkeyttää kulkua alueella eri käyttäjäryhmille. Muutoksessa tulee ottaa huomioon alueen kaupunkikuvallinen arvo ja tavoitteena pitää aluekokonaisuuden eheyttä. Pohjois-Pohjanmaan*

*museolla ei ole huomauttamista OYS ja Kontinkankaan kampuksen asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.*

### **Kaavoituksen vastine**

Alueen suunnittelussa pyritään huomioimaan alueen arvot.

### **Koulutuskuntayhtymä OSAO 14.5.2020**

*Koulutuskuntayhtymä OSAO omistaa otsikossa mainitun hankkeen välittömässä läheisyydessä omalla tontillaan koulukiinteistöjä katuosoiteissa Kiviharjuntie 4, 6 ja 8. Koulukiinteistöjen pääasiallisena käyttäjänä on OSAO sekä OSAOn vuokralaisena oleva Oulun Ammattikorkeakoulu Oy.*

*OSAO on käynnistänyt helmikuussa 2020 OSAO OULU KAMPUS -selvitystyön, jossa selvitetään OSAOn koulutustoimintojen tulevaisuuden sijoittumista OSAOn Kontinkankaan ja Kaukovainion kampuksilla. Selvitystyötä ohjaa työryhmä, jossa on edustajia OSAOn sekä Oulun kaupungin luottamushenkilöistä ja viranhaltijoista. Selvitystyön on tarkoitus valmistua marraskuussa 2020 ja sen pohjalta on tarkoitus päättää OSAOn kampusten tulevaisuuden sijoittumispaikoista ja jatkosuunnittelun käynnistämisestä.*

*Käynnistyneessä asemakaavan muutoksessa suunnitellaan samanlaisia kampus- ja pysäköintiratkaisuja kuin OSAO OULU KAMPUS työssä, joten olisi ensiarvoisen tärkeää koko Kontinkankaan alueen tulevaisuuden kehittämisen näkökulmasta, että osapuolet tekevät tiivistä yhteistyötä. Asemakaavan muutos tarjoaa tähän oivallisen mahdollisuuden.*

*Koulutuskuntayhtymä OSAO esittää, että tarkasteltavan asemakaavan muutoksen rajaus voitaisiin laajentaa koskemaan myös OSAOn omistamaa kiinteistöä. Tällä mahdollistetaan Kontinkankaan alueen tulevaisuuden koulutus- sekä liikenne- ja pysäköintitoimintojen parempi yhteensovittaminen ja lisätään mahdollisuuksia asemakaavan muutoksessa esitetyille tarpeille. Olemme valmiit osallistumaan syntyviin kaavoituskustannuksiin sekä myös siihen liittyvään valmistelutyöhön.*

*Olemme halukkaita käymään tarkentavia keskusteluja roolistamme ja asemakaavan muutosalueen laajentamiseen liittyvistä asioista. Yhteyshenkilömme asiassa on [...]*



**Kuva:** OSAOn omistamat kiinteistöt ja tonttialue Kiviharjuntielle.

### **Kaavoituksen vastine**

Kaupunki kannustaa alueen toimijoita tiiviiseen yhteistyöhön mm. alueen liikenteen ja pysäköinnin järjestämiseksi. Yksittäistä korttelia tai muuta aluetta koskevissa tarkasteluissa ja selvityksissä on aina syytä huomioida lähialueita koskevat kehittämissajatukset.

Koulutuskuntayhtymä voi halutessaan hakea kaavamuutosta. Hakemuksen pohjalta kaupunki päättää muutokseen ryhtymisestä. Samalla harkitaan, valmistellaanko asiaa erikseen vai yhdessä jonkin muun kaavamuutoksen kanssa.

## **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 13.2.2020 koskeva palaute ja kaavoituksen vastineet, Aapistie 4 (564-2431)**

### **Pohjois-Pohjanmaan museo 2.4.2020**

[...]

*Kajaanintien varressa sijaitseva kaupungin-arkkitehti Martti Heikuran suunnittelema Oulunsuun kansakoulu valmistui 1955. DI Eino Niemelän suunnittelema Oulunsuun keskikoulu rakennettiin samaan yhteyteen 1964, ja rakennuskompleksi laajennettiin lukiota varten 1969 arkkitehti A.E. Talvisaran suunnitelmien mukaan. Viimeisin laajennus rakennettiin v.1982. Vanhin, alkuperäisyytensä hyvin säilyttänyt Martti Heikuran kansakoulurakennus on kolmiosainen: 5-kerroksinen luokkaosa, matalampi liikuntasaliosa sekä 1-kerroksinen pieni siipiosa. Vanha koulurakennus peruskorjattiin. Koulun itäpuolen pallokenttä muutettiin v.2014 päivittäistavara-kaupan käyttöön. Itäpäädyn 1950-luvun ovat nykyisin sairaalakoulun käytössä, länsipään rakennukset ovat poistuneet käytöstä. Vanhimmat koulurakennukset on arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi rakennushistoriallisin, maisemallisin ja säilyneisyyden perustein. Koulut eivät ole suojeluja. Kontinkankaan alue on kokonaisuudessaan arvotettu paikallisesti arvokkaaksi alueeksi, johon myös koulukortteli kuuluu., sairaala-alueella on ollut maakunnallinen status.*

*Lähialueella toimii merkittävä hyvinvointi- ja terveyspalvelujen /-koulutuksen keskittymä. Sairaanhoidopiiriin alue on voimakkaasti uudistumassa lähivuosina laajasti, uudistukset ovat käynnistyneet. Koulukorttelin kaavamuutoksessa on tarkoitus säilyttää korttelin vanhimmat, Heikuran suunnitelmat koulun osat. Uudemmat, käytöstä poistetut osat, on tarkoitus korvata uudisrakennuksilla, jotka tulevat kuntoutus- ja tutkimustoiminnan käyttöön. Kaavamuutos on linjassa Kontinkankaan alueen muutoksen kanssa, joka tukee alueen muuta käyttöä. Koulukorttelin muutoksessa tulee kuitenkin huomioida alkuperäinen, säilynyt rakennuksen jälleenrakennuskauden avoin henki, sijoittelussa tulee jättää riittävästi väljyyttä uudisrakennukseen päin. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomauttamista Aapistie 4 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan rakennetun kulttuuriympäristön osalta."*

### **Kaavoituksen vastine**

Koulukorttelin suunnittelussa pyritään huomioimaan suojeltava koulurakennus sekä alueen arvokas vanha puusto.

### **Suomen Yliopistokiinteistöt Oy 2.4.2020**

*Yleistä [...]*

*Mielipide*

*Haluamme, että asemakaavan muutoksessa huomioidaan seuraavat näkökulmat:*

*- Aapistien liikenne Kajaanintieltä on tällä hetkellä katkaistu. Liikenne Aapistie 5 ja 7 -kiinteistöihin on mahdollistettava kaikissa tilanteissa ylläpito- ja huoltotoiminta huomioiden.*

*- Mikäli pysäköintinormi muuttuu asemakaavan muutoksen yhteydessä, muutos on otettava huomioon Aapistien ja alueen liittymien mitoituksessa.*

*- Kun uudisrakentaminen realisoituu ja rakentaminen alkaa, on huomioitava kampusalueen ja laboratorioiden tärinäherkät toiminnot.*

### **Kaavoituksen vastine**

Aapistien yhteys Kajaanintiehen esitetään kaavaluonnoksessa katkaistavaksi.

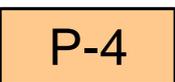
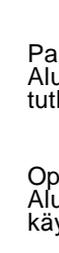
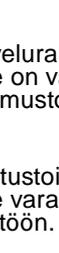
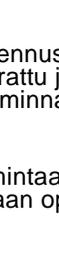
Alueen pysäköintinormit säilyvät pääosin nykyisen kaltaisina.

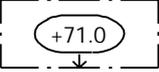
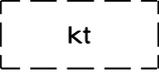
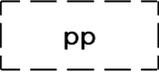
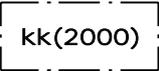
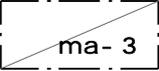
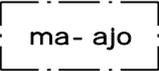
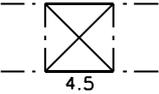
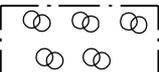
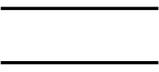
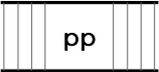
Tärinäherkkiä toimintoja ei ole erityisesti huomioitu kaavaluonnoksessa. Tarvittaessa hakija voi esittää näistä tarkemmat vaatimukset huomioitavaksi esim. alueen toteuttamista koskevissa sopimuksissa.

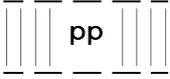
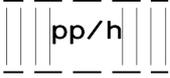
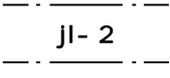
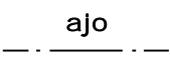
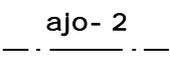
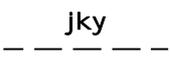
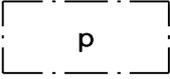
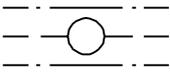
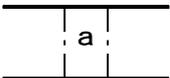
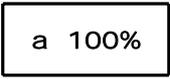
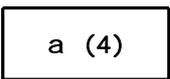
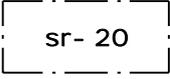
Hakija on osallistunut tiiviisti kaavamuutoksen ohjaukseen ja voi ottaa kantaa kaavaluonnoksen sisältöön sen ollessa nähtävillä.





9-4		Palvelurakennusten korttelialue. Alue on varattu julkisten ja yksityisten terveys- ja hyvinvointipalveluiden, majoituspalveluiden ja tutkimustoiminnan tiloille sekä toimistotiloille.
15-6		Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alue varataan opetus-, tutkimus- ja kehitystoiminnan sekä terveys- ja hyvinvointipalveluiden käyttöön.
16		Sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
22		Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
33		Puisto.
57-3		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintilaitos. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
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	KONTI	Kaupunginosan nimi.
93	2	Korttelin numero.
95	AAPISTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	9000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
99	m 4%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslupa-alueelta saadaan käyttää myymälätiloja varten.

100	VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
101	2/1 k III	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
109-2		Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Korkeusjärjestelmä N2000.
113		Rakennusala.
113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
113-103		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
113-106		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa polkupyöräkatoksen tai -varaston.
120		Maanalainen tila.
120-1		Kellarikerros, johon saadaan sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa. Suluissa oleva luku ilmoittaa siinä sallitun kerrosalan neliömetreinä.
120-2		Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta.
124-1		Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
127		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
127-2		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Luku osoittaa kulkuaukon vähimmäiskorkeuden metreinä.
134		Istutettava alueen osa.
135-3		Säilytettävää puustoa.
135-6		Säilytettävä puu.
136		Katu.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

140-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
141-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
144-3		Joukkoliikenteelle, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Alueen kautta voidaan tarvittaessa järjestää myös muu ajo- tai huoltoyhteys.
147		Ajoyhteys.
147-4		Kadunomainen ajoyhteys, jonka sijainti on ohjeellinen.
149-102		Maantasokerroksen yläpuolella oleva rakennusten välinen jalankulkuyhteys, jonka sijainti on ohjeellinen.
151		Pysäköimispaikka.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
156-1		Kadun alitus.
163	<b>1ap/120m<sup>2</sup></b>	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-15	<b>1pp/50m<sup>2</sup></b>	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
165-2		Korttelialuetta varten vaadituista autopaikoista on korttelialueen ulkopuolelle osoitettu prosenttiluvun ilmoittama osa.
165-3		Suluissa autopaikkamääräyksen yhteydessä oleva merkintä osoittaa korttelin, johon alueen autopaikkoja on osoitettu.
171-20		Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto.
174-2		Muuntaja.

200-292



kon3-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

#### ALUEIDEN KÄYTTÖTARKOITUS

Korttelialueille saa sijoittaa vähäisiä myymälöitä tai muita liiketiloja. Kaupalliset palvelut eivät kuitenkaan saa lisätä pysäköintitarvetta tai vaikuttaa alueen muihin liikennejärjestelyihin.

#### MAISEMA JA KAUPUNKIKUVA

Alueen maiseman, kaupunkikuvan, kulttuuriperinnön ja rakennustaiteen ominaispiirteitä ja arvoja vaalitaan. Suunnittelussa otetaan huomioon korttelialueiden liittyminen viheralueisiin sekä väyliin. Suunnittelussa tulee edistää rakennuksista ja niiden ympäristöstä muodostuvan kokonaisuuden korkeaa laatua, yhtenäisyyttä, kauneutta ja viihtyisyyttä.

Rakennusten julkisivujen tulee pääsääntöisesti olla valkoista kiviainespintaa. Osa julkisivuista voi olla värillisiä. Julkisivujen sommittelussa ja aukotuksessa korostetaan vaakasuuntaisuutta.

#### ULKOALUEET

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

Kaava-alueen kaikki olemassa oleva puusto säilytetään, ellei puiden kaataminen ole välttämätöntä kaavan toteuttamiseksi. Puita ei saa kaataa maantasopysäköinnin laajentamiseksi. Lisäksi tonteille tulee toteuttaa uusia kasvillisuuden peittämiä alueita muun rakentamisen yhteydessä.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma. Pihojen käytettävyys ja viihtyisyys sekä istutusten kasvuedellytykset ja istutusalueiden riittävyys varmistetaan. Toiminnot sijoitetaan selkeästi. Piha- ja ajoyhteyksiä varten varataan riittävät lumitilat. Käytettävien piha- ja viherrakentamisen materiaalien tulee olla yhteensopivia rakennusten ja ympäröivien alueiden pintamateriaalien kanssa. Kansipihuille istutetaan puita ja pensaita. Kasvillisuuden, kasvualustan sekä kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve otetaan huomioon rakenteiden mitoituksessa.

YS-korttelialueelle toteutetaan visuaalisesti eheä ja osittain katettu piha-alue, johon ympäröivien rakennusten tärkeimmät sisäänkäynnit avautuvat. Erityistä huomiota kiinnitetään jalankulkijan näkökulmaan. Katoksen rakennuslalle saa sijoittaa vähäisiä maanalaisiin tiloihin liittyviä tiloja ja rakenteita.

Kontinkankaanpolkua reunustavien rakennusten välille saa toteuttaa tunneleita sekä enintään 6 m leveän Kontinkankaanpolun ylittävän jalankululle tarkoitettua tilaa, jota ei lueta kerrosalaan. Tilan rakenteet eivät saa häiritä Kontinkankaanpolun liikennettä tai huoltoa.

#### LIIKENNE- JA PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYT

Tonttien sisäisen liikenteen suunnittelussa painotetaan kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteita. Tonteille luodaan jalankulkua ja pyöräilyä tukevat korkeatasoiset reitit ja paikat. Huomiota kiinnitetään jalankulku- ja pyöräily-ympäristön toiminnalliseen, visuaaliseen ja akustiseen viihtyisyyteen, joukkoliikenteen toimivuuteen ja käytön viihtyisyyteen sekä pyöräväylien liittymiseen pyöräpysäköinnin tiloihin ja alueisiin. Rakennuksien sisäänkäynneiltä, pyöräpysäköintipaikoilta ja ulkoalueilta järjestetään sujuvat, selkeät, viihtyisät ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet kaikkialle ympäristöön.

Pyörien pysäköintipaikat sijoitetaan lähelle pyöräväyliä ja rakennusten sisäänkäyntejä sekä varustetaan runkolukittavilla telineillä. Vähintään 30 % pyöräpaikoista katetaan. Katettuja paikkoja voidaan toteuttaa kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle tai rakennuksen kulkuaukkoon, kun säilyttäminen ei muodosta esteitä jalankululle tai pyöräilylle eikä heikennä alueen viihtyisyyttä tai kauneutta.

Autojen pysäköintitarvetta pyritään vähentämään. Pysäköintitilat ja -alueet sijoitetaan siten, että ne eivät kuormita kohtuuttomasti liikenneverkkoa. Lisäksi varmistetaan, ettei muodostu tarpeetonta jalankulun tai pyöräilyn olosuhteita heikentävää liikennettä. Maantasopysäköintialueet sijoitetaan siten, etteivät ne heikennä alueen kaupunkikuvaa tai maisemaa. Pysäköintialueet jäsennetään viheralueiden ja istutusten avulla.

YS-korttelialueen j1-2 -alueelle toteutetaan väylä, joka palvelee mm. Kajaanintien ja Sairaalanrinteen välistä joukkoliikennettä sekä alueen jalankulkua ja pyöräilyä. Väylää voivat käyttää sekä linja-autot että raitiovaunut sekä tarvittaessa muutkin ajoneuvot. Suunnittelussa painotetaan voimakkaasti jalankulku- ja pyöräily-ympäristön toimivuutta, visuaalista ja akustista viihtyisyyttä sekä joukkoliikenteen toimivuutta ja käytön viihtyisyyttä. Huomioita kiinnitetään myös pyöräväylien liittymiseen pyöräpysäköinnin tiloihin ja alueisiin.

Korttelialueiden kautta kulkevaa henkilöautoliikenteen läpiajoa rajoitetaan Kajaanintieltä Sairaalanrinteelle ja Kajaanintieltä Aapistielle. Läpiajo voidaan sallia joukkoliikenteen lisäksi ambulanssi-, taksi- ja huolto liikenteelle.

### ESTEETTÖMYYS

Toimintojen tulee olla helposti ja selkeästi saavutettavissa ja hahmotettavissa. Palvelutilat sekä näihin liittyvät sisäänkäynnit, keskeiset piha-alueet ja liittymiset ympäröiviin alueisiin rakennetaan esteettömyyden erikoistason mukaisiksi. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota liikkumisen lisäksi näkemisen, kuulemisen ja hahmottamisen selkeyteen.

### HULEVESIEN VIIVYTTÄMINEN

Korttelialueille suositellaan toteuttavaksi mahdollisimman laajoja vettäläpäiseviä ja -viivyttäviä pintoja; esimerkiksi istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä ja viherkattoja. Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Niiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täytymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

### TONTTIJAKOMERKINNÄT:

33.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.