



391 §

**Asemakaavan ja tonttijaon muutos 564-2263,
Kontinkankaan kaupunginosa, EHDOTUS**

Dno

OUKA/6356/10.02.03/2015

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 21.01.2014 § 36; OAS (Huuhkajapuiston keskuspaloasema)
Yhdyskuntalautakunta 29.09.2015 § 409; OAS (OYS ja Huuhkajapuisto)
Yhdyskuntalautakunta 13.10.2015 § 455; yhteistoimintasopimus
Yhdyskuntalautakunta 12.12.2017 § 644; luonnos

Tiivistelmä

Kontinkankaan kaupunginosaa koskevan kaavamuutoksen avulla pyritään mahdollistamaan sairaalan rakennusten ja toimintojen pitkän tähtäimen muutokset, jotka pohjautuvat PPSHP:n (Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän) Tulevaisuuden sairaala 2030 -uudistamisohjelmaan. Samalla luodaan edellytykset Kaupungin suuntaisen uuden kadun toteuttamiselle sairaalan eteläpuolelle Kontinkankaan liikenneverkko- ja ympäristöselvityksen (3.10.2011, 24.1.2013) mukaisesti sekä tuetaan Technopolis Kiinteistöt Oulu Oy:n omistaman Medipoliksien tontin ja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n omistamien tonttien tarkoituksenmukaista käyttöä.

Kaavamuutosta ovat hakeneet PPSHP (29.6.2015), Technopolis Kiinteistöt Oulu Oy (19.6.2017) sekä Suomen Yliopistokiinteistöt Oy (21.2.2018). Kaavamuutosta varten Oulun kaupunki ja PPSHP ovat solmineet yhteistoimintasopimuksen (yhdyskuntalautakunta 13.10.2015 § 455). Kaava perustuu hakijoiden ja Oulun kaupungin laatimiin suunnitelmiin alueen maankäytön ja liikenteen järjestämisestä.

Esittelyteksti

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 5.1.–5.2.2018. Luonnoksesta saatiin lausuntoja ja mielipiteitä yhteensä 6 osalliselta. Lausunnot, mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmien nähtävilläolon aikana annettuihin kaavan sisältöä koskeviin mielipiteisiin (yhteensä 6 kpl) on vastattu samalla kaavaselostuksen liitteessä 3.

PPSHP:n ja Technopolis Kiinteistöt Oulu Oy:n lisäksi myös Suomen Yliopistokiinteistöt Oy on hakenut asemakaavan muutosta (21.2.2018) ja esittänyt muutoksia alueelleen.

Asemakaava-alueita koskeva päivitetty yleissuunnitelma (14.8.2018) esitetään kaavaselostuksessa. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen PPSHP on tarkistanut kauttaaltaan



suunnitelmiaan. Tarkistusten avulla pyritään mm. varautumaan leikkaustoiminnan keskittämiseen, varmistamaan sairaalan häiriötön toiminta, vähentämään kalliita väistöjä sekä nopeuttamaan uuden sairaalan valmistumista. Kokonaisuus on tarkoitus toteuttaa kahdessa päävaiheessa. Rakennuksen korkeimmat osat voivat olla 10-kerroksisia. Rakentaminen pyritään aloittamaan vuoden 2019 vaihteessa siten, että ensimmäinen vaihe valmistuu v. 2022–2023. Toisen vaiheen toteuttaminen on ajankohtaista v. 2024–2027. Sairaalan uudistamishankkeen kokonaiskustannusten suuruusluokaksi arvioidaan noin 1 mrd. Yleissuunnitelmaan sisältyy ajatus, että olemassa oleva rakennuskanta puretaan vaiheittain lähes kokonaan.

Asemakaava on laadittu päivitetyn yleissuunnitelman pohjalta. PPSHP:n alueen kokonaisrakennusoikeudeksi esitetään 400 000 k-m², mikä mahdollistaa noin 240 000 k-m²:n lisärakentamisen.

Kaava tukee alueen toiminnan, palveluiden ja liikenteen kehittämistä. Liikenteen ja pysäköinnin järjestämiseen kohdistuvat paineet ovat kuitenkin niin suuret, etenkin rakennustöiden aikana, että kaavan tarkistaminen tulee uudelleen ajankohtaiseksi pian kaavamuutoksen valmistuttua.

Alueen kulttuuriympäristön arvot ovat maakunnallisesti merkittäviä. Sairaalan rakennusten purkamisen myötä rakennusperinnön arvot häviävät. Menetykset tiedostetaan ja voidaan hyväksyä. Pohjois-Pohjanmaan ja koko Pohjois-Suomen sairaanhoidon kehittäminen ja turvaaminen arvioidaan väistyviä perintöarvoja tärkeämmäksi.

Kontinkankaan maisemallisesti arvokkaita osia ovat mm. Kaupunginojan laakson avoin niittymäinen maisematila sekä kaupunginosalle tyypilliset männiköt. Sairaalan viimeaikainen rakentaminen on syrjäyttänyt maisemallisia arvoja erityisesti sairaalan tontin etelä- ja keskiosissa, ja asemakaavan toteutuessa rakentamiseen käytettävät alueet laajentuvat entisestään. Laaditun maisemakuvaselvityksen ja viranomaispalautteen perusteella arvokkaiden kokonaisuuksien väheneminen korostaa viimeisten puiden, puuryhmien, avoimien viheralueiden ja viheryhteyksien säilyttämisen tärkeyttä. Kaupunginojan varressa pyritään säilyttämään alueen maisemallisia arvoja eikä maantasopysäköintiä olla laajentamassa.

PPSHP:n kanssa solmitaan maankäyttösopimus. Technopoliksen kanssa solmitaan maanluovutuksen esisopimus.



Sitova tonttijako osoitetaan kaavassa lukuun ottamatta korttelin 4 tonttia 8, jonka kohdalla voimassa oleva tonttijako säilyy.

Asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Liitteet

564-2263 Asemakaavan selostus ja kartat 20.8.2018

Oheismateriaali**Esittelijä**

Asemakaavapäällikkö Kari Nykänen

Päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta

- hyväksyy kaavoituksen laatimat vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin
- asettaa 20.8.2018 päivätyt asemakaavan ja tonttijaon muutokset julkisesti nähtäville MRL 65 §:n perusteella
- mikäli kaava-asiakirjojen muuttamista vaativia muistutuksia tai lausuntoja ei jätetä, esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että 20.8.2018 päivätyt asemakaavan ja tonttijaon muutokset hyväksytään.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Merkittiin, että jäsen Latékoé Lawson Hellu poistui jäävinä asian käsittelyn ajaksi.

Tähän asiaan valittiin pöytäkirjan tarkastajaksi Vaili Jämsä-Uusitalo.

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Antti Määttä, p. 044 703 2428

Täytäntöönpanotiedot

Nähtäville. Ei muutoksenhakuoikeutta.