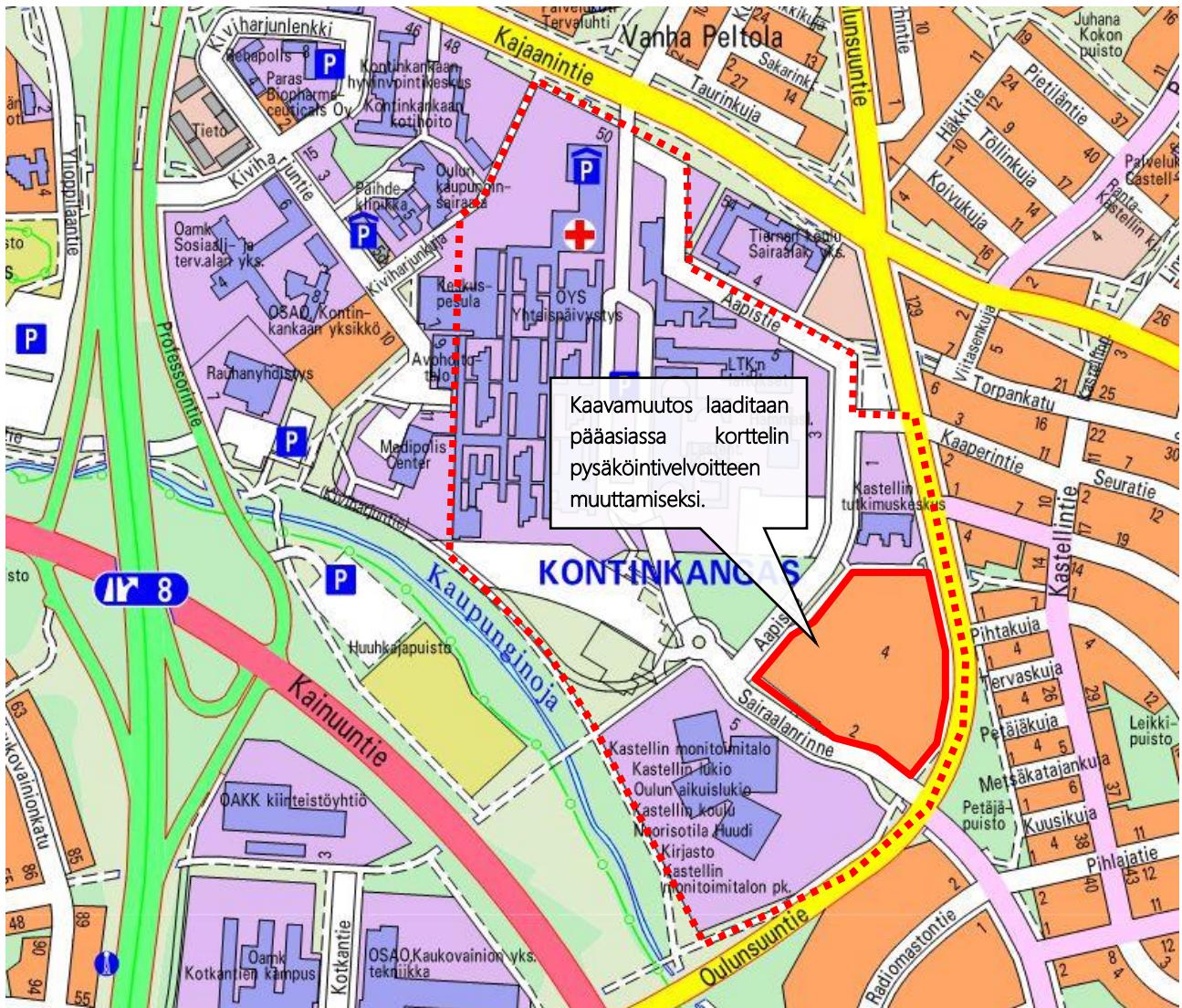


Sairaalanrinteen asuinkerrostalot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuutoksen valmisteluaineisto

Oulun Kontinkankaan kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos. Kaavoituksen alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava maankäytön suunnitelma. Kiinteistöjen isännöitsijöiden on syytä tiedottaa näistä kiinteistön omistajille ja käyttäjille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana 24.4.2020 - 25.5.2020. Ohje palautteen antamiseen esitetään jäljempänä.



 Alustava asemakaavan muutosalue

 Tiedotusalue

Hanketta voit seurata osoitteessa:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella 564-2436

Kaavamuutoksen lähtökohtia

Asemakaava-alue

Etusivun kartalle on rajattu alustava asemakaavan muutosalue. Alue käsittää Kontinkankaan kaupunginosan korttelin 9. Kaava-alueen pinta-ala on noin 5,0 ha.

Kaavamuutoksen tarkoitus

Rakennusliike Lapti Oy, Taaleri Tonttirahasto Ky, Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond sekä Medikiinteistöt Oy ovat hakeneet 23.8.2019 kaavamuutosta pääasiassa korttelin pysäköintivelvoitteen päivittämiseksi. Kaupunginhallitus on päättänyt 26.3.2018 Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista, ja asemakaava on tarkoitus päivittää päätöksen mukaiseksi.

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

Kaava-alue on asuinkäytössä: korttelissa on neljä kaksitoistakerroksista asuinpistetaloa ja viisi viisikerroksista asuinlamellitaloa sekä asuinkerrostaloihin liittyviä pysäköinti- ja piha-alueita. Arkkitehti Reino Koivulan suunnittelemat Sairaalanrinteen asuinkerrostalot on rakennettu sairaalan henkilökunnan käyttöön vuosina 1971–1974. Rakennukset sijaitsevat mäntyvaltaisella moreeniselänteellä. Kankaan täysikasvuisia mäntyjä on säilynyt hyvin talojen ympärillä, ja korkeat asuinkerrostalot toimivat alueen maamerkinä. Korttelin eteläosaan ollaan parhaillaan pystyttämässä uutta asuinrakennusta. Puustoa on kaadettu työmaa-alueen ja väliaikaisen pysäköinnin alueelta.

Korttelia rajaavat Oulunsuuntie, Sairaalanrinne, Aapistie sekä Oulunsuuntien ali johtava Sarkapolku. Kaava-alueelle kantautuu jonkin verran liikenteen melua ympäröiviltä väyliltä, erityisesti Oulunsuuntieltä. Aapistien länsipuolella on Sairaalanrinteenpuisto ja Sairaalanrinteen eteläpuolella Kastellin monitoimitalo.

Kontinkankaan kaupunginosa on merkittävä hyvinvointi- ja terveyspalvelujen sekä koulutuksen keskittymä. Alueella toimivat mm. Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri, Oulun yliopisto, Oulun ammattikorkeakoulu sekä Oulun kaupunki. Kaava-alueen lähistöllä ovat mm. Oulun yliopistollinen sairaala (OYS), Oulun yliopiston lääketieteellinen tiedekunta, biokemian ja molekyyliäketieteen tiedekunta, Oulun kaupungin suunterveydenhuollon ja Oulun ammattikorkeakoulun suuhygienistikoulutuksen tiloja sekä Kastellin tutkimuskeskus. Kaupunginoja virtaa kaupunginosan lounaisreunassa.



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

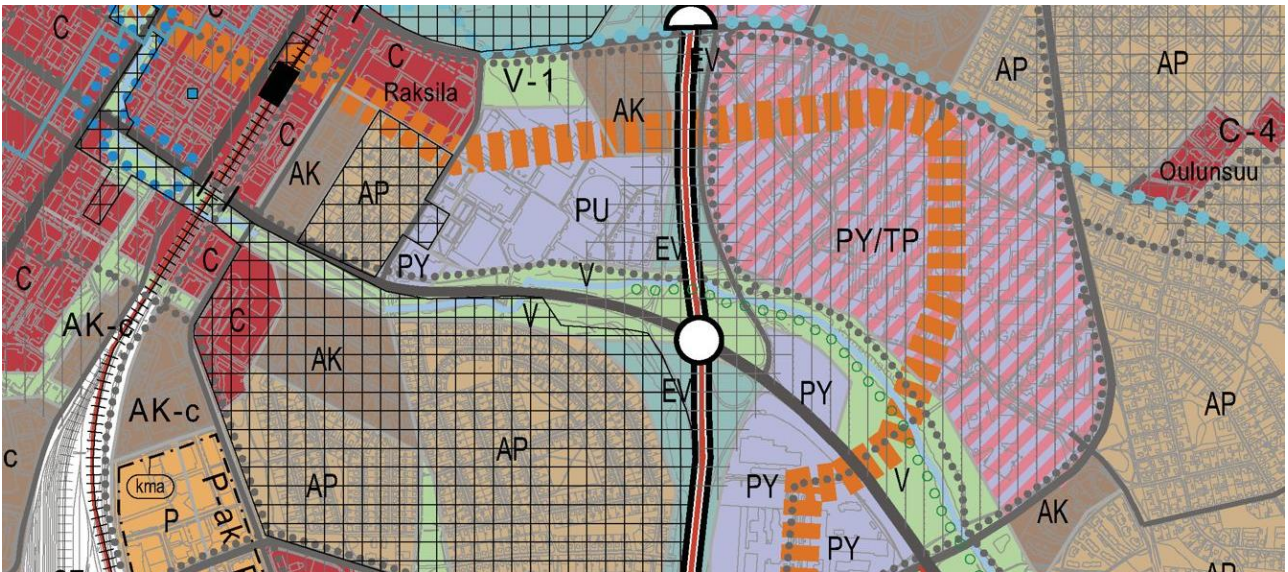


Kuva: Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä v. 2017. (Ei mittakaavassa.)

Aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

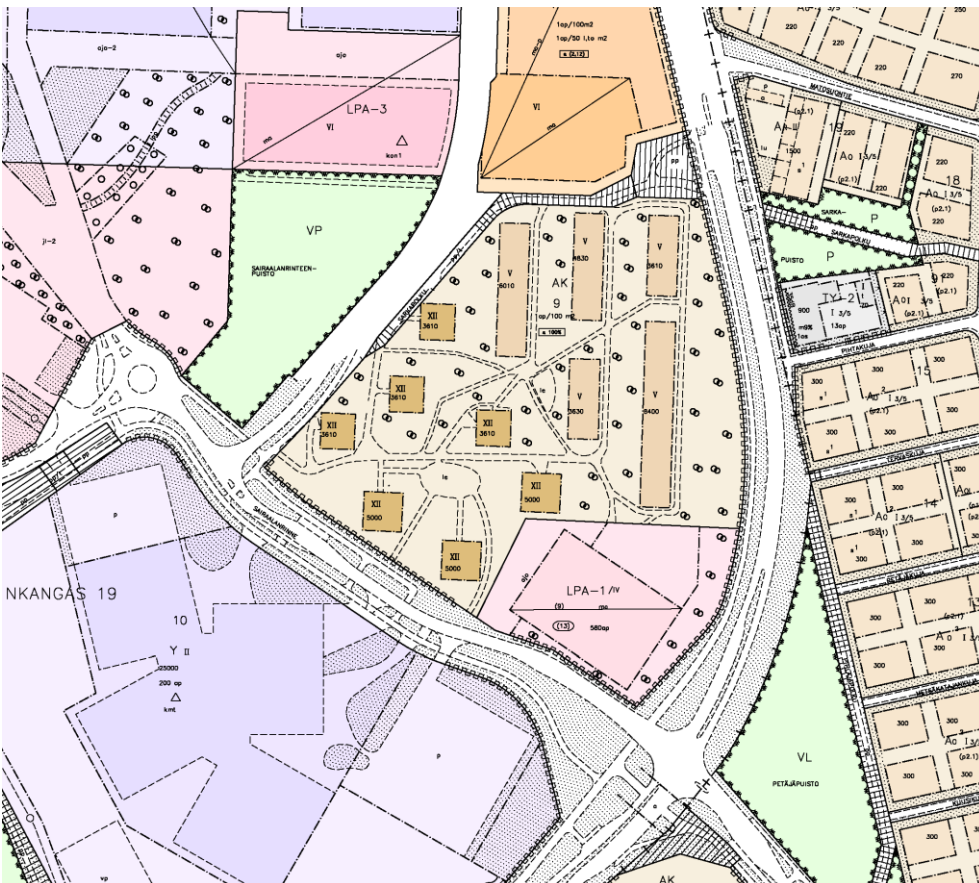
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018, mkh 5.11.2018) Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jolla tulee kiinnittää huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin sekä edistää mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Lisäksi Oulun yliopistollinen sairaala, lääketieteellisen tiedekunnan kampus ja Sairaalarinteen kerrostalot 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 innovaatiokeskittymäksi (PY/TP). Määräysten mukaan alueelle voi sijoittua monipuolisia julkisia ja yksityisiä palveluita sekä niiden yhteyteen sopivaa yritystoimintaa. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista. Koko Kontinkangas ja Kaupunginojan varsi ovat rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokasta aluetta. Kaupunginojan varsi on osoitettu virkistysalueeksi. Lisäksi Kontinkankaan alueen poikki kulkee Linnanmaalta Kaakkuriin ulottuva kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä.



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

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



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

Kontinkankaan kaupunginosan kehittämiseksi on laadittu liikenneverkko- ja ympäristöselvitys (3.10.2011, päivitetty 24.1.2013). Selvityksen pohjalta Sairaalanrinteeltä tullaan toteuttamaan uusi ajoyhteys Kiviharjuntien kautta Professorintielle.

Sairaalanrinteen kerrostalot sisältyvät Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 - inventointiin (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2016). Inventoinnin mukaan Oulun yliopistollisen sairaalan, Lääketieteellisen tiedekunnan kampuksen ja Sairaalanrinteen asuinkerrostalot muodostavat laajan vaiheittain 1970-luvulla rakennetun yhtenäisen kokonaisuuden, jossa rakennukset sijoittuvat mäntykankaalle loivaan rinnemaaston. Rinnemaastossa sijaitsevat puiden keskeltä kohoavat tornitalot ovat näyttävät maamerkki maisemassa.

Koko Kontinkankaan alueesta on laadittu kulttuuriympäristön ja viheralueiden inventointi ja arvottaminen (Kontinkangas: Rakennuskannan ja viheralueiden inventointi 2013–2014, Oulun kaupunki 2014). Kontinkangas sisältyy myös Arvokkaita alueita Oulussa 2015 -selvitykseen (kh 27.4.2015 § 185).

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

Kaavamuutoksen suunnittelu

Organisointi

Asemakaavan muutoksen valmistelee Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Kaavamuutoksen hakijat hankkivat asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat.

Asemakaavaa varten laadittu maisemaselvitys

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



Kuva: Ote maisemaselvityksestä 8.1.2020. Linja Arkkitehdit Oy.

Alustava maankäytön suunnitelma

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

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

Hakijan suunnitelmassa esitetään poikkeuksellisen korkealaatuista viherrakentamista. Kortteliin toteutetaan mahdollisimman paljon istutettavia viheralueita. Pysäköintilaitoksen julkisivuun istutetaan köynnöksiä, ja kahteen talousrakennukseen rakennetaan viherkatto. Lisäksi kortteliin istutetaan yli 60 metsämännyn taimea.



Kuva: Uudisrakennukset ympäristössään. Linja Arkkitehdit Oy 18.11.2019.



Kuva: Alustava suunnitelma korttelin maankäytöstä (asemapiirros). Linja Arkkitehdit Oy 21.2.2020.

Vaikutusten selvittäminen

Suunnittelutyön aikana selvitetään asemakaavan muutoksen vaikutukset mm. Kontinkankaan maisema- ja kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, toimintoihin sekä liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen. Vaikutukset kuvataan asemakaavan selostuksessa.

Muutoksen vaikutuksia kuvataan alustavasti seuraavasti:

- Asuinrakentaminen noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa.
- Oulunsuuntien varressa olevaa suojapuustoa säilyy. Lisäksi esitetyt viherrakentamisen toimenpiteet kompensoivat korttelin eteläosan puuston vähenemistä.
- Pysäköintivelvoitteen muutos ei vaikuta merkittävästi ympäristöön. Kun autopaikkojen määrää vähennetään, asuinrakentamiseksi varten riittää aiemmin kaavailtua pienempi pysäköintilaitos, mikä vaikuttaa näkyviin korttelin sisällä. Vapautuva osa tontista käytetään maantasopysäköintiin. Pyörien pysäköinti sijoitetaan pääasiassa rakennusten kellareihin ja maantasokerroksiin.



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

Vuorovaikutuksen järjestäminen

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, yhteisöistä ja kiinteistöjen haltijoista osallisia ovat muun muassa:

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

Tiedottaminen ja asiakirjoihin tutustuminen

Kuulutukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman, valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa 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 564-2436.)

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.

Palautteen antaminen

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

Asemakaavan suunnittelun vaiheet ja tavoiteaikataulu

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille hakemuksesta.

Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä siihen sisältyvä kaavan valmisteluaineisto (maisemaselvitys ja alustava maankäytön suunnitelma) tulevat nähtäville keväällä 2020 vähintään kolmen viikon ajaksi. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen lähiympäristön kiinteistönomistajille / isännöitsijöille tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse. Nähtävilläoloaikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa esitettyihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin, selvityksiin ja suunnitelmiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa tarkistetaan tarvittaessa kaavaprosessin kuluessa.

Ehdotusvaihe

Tavoiteaikataulun mukaan kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2020, 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 kaavaehdotuksesta tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää yhdyskuntalautakunta. Päätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Yhteystiedot

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

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

Kaavoitus

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