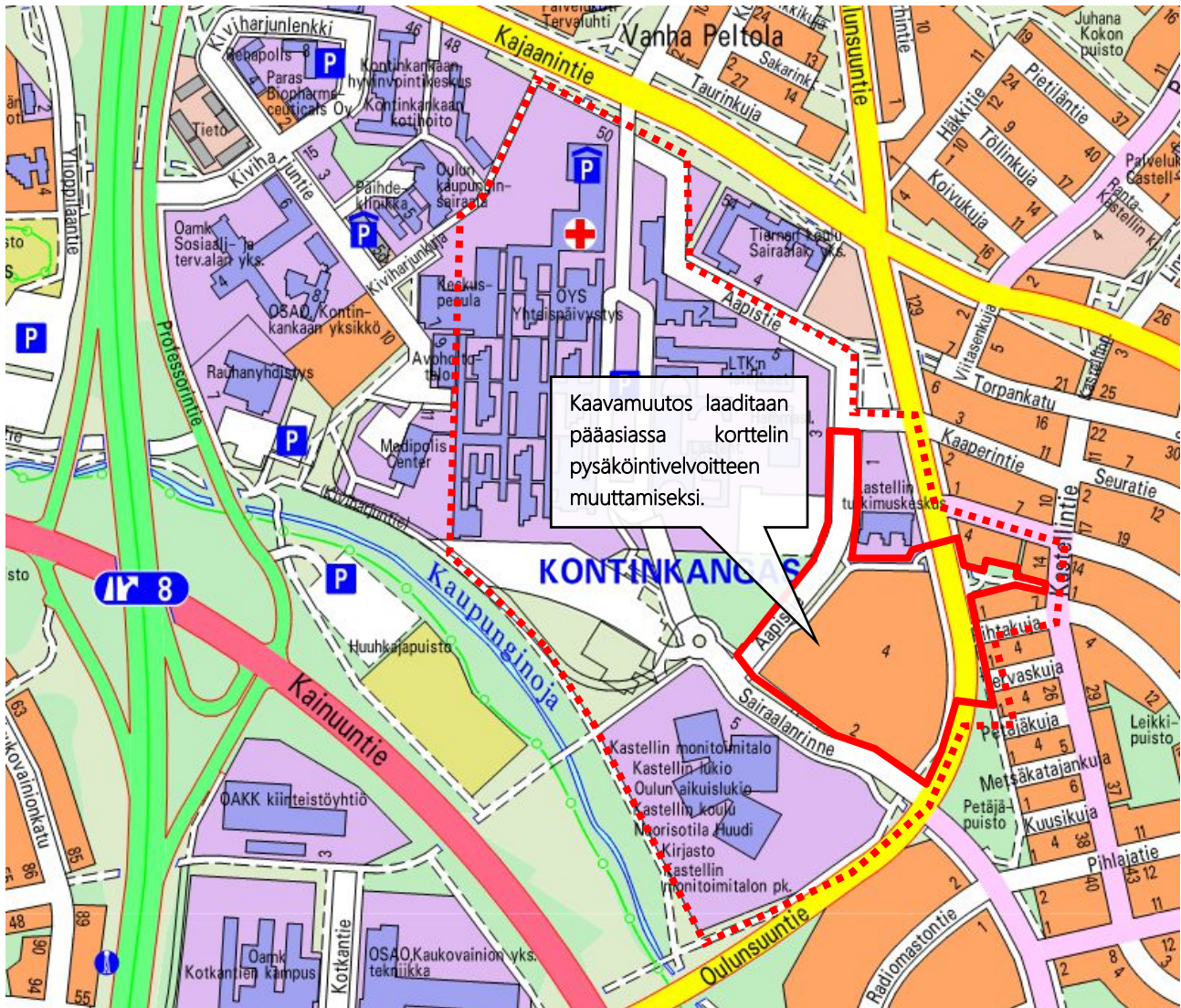


## Sairaalanrinteen asuinkerrostalot

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuutoksen valmisteluaineisto

Oulun Kontinkankaan ja Oulunsuun kaupunginosissa on vireillä asemakaavan muutos. Kaavamuutosta varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, alustava maankäytön suunnitelma sekä kaavaehdotus. Kiinteistöjen isännöitsijöiden on syytä tiedottaa näistä kiinteistön omistajille ja käyttäjille.

Ohje palautteen antamiseen esitetään jäljempänä.



Tarkistettu asemakaavan muutosalue ja



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 564-2436

## Kaavamuutoksen lähtökohtia

### Asemakaava-alue

Etusivun kartalle on rajattu alustava asemakaavan muutosalue. Alue käsittää Kontinkankaan kaupunginosan korttelin 9 sekä ympäröiviä katu- ja puistoalueita Kontinkankaan ja Oulunsuun kaupunginosissa. Kaava-alueen pinta-ala on noin 7,2 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. Samalla muutetaan lähialueen nimestä.

### 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 terveystalouden 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 molekyyli- ja lääketieteen 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.

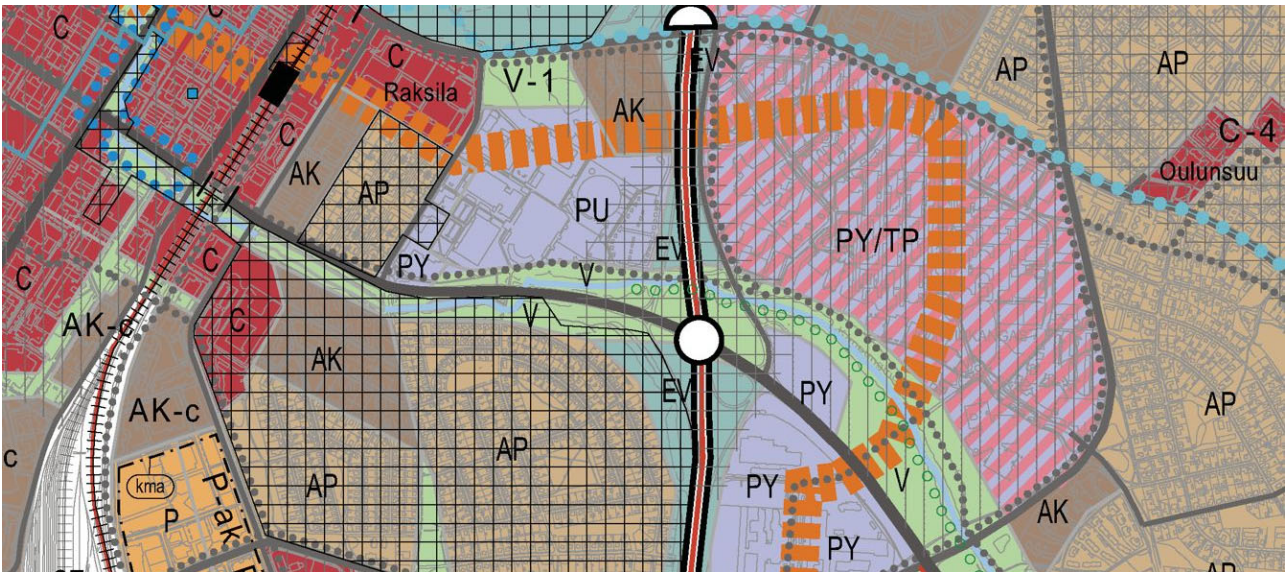


Kuva: Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä v. 2017. (Ei mittakaavassa.)

### 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.

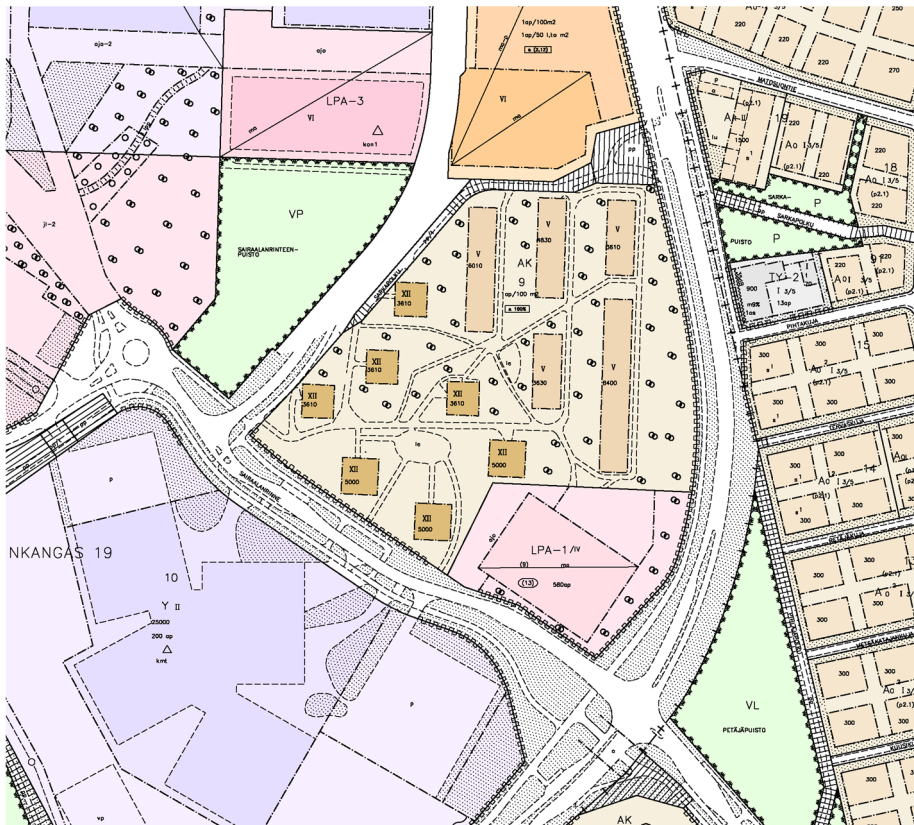
Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) valtaosa Kontinkankaasta ja koko asemakaava-alue on osoitettu sekoittuneeksi palvelujen ja työpaikkojen alueeksi sekä innovaatiokeskittymäksi (PY/TP). Määräysten mukaan alueelle voi sijoittua monipuolisia julkisia ja yksityisiä palveluita 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.)

Kontinkankaan korttelissa 9 on voimassa kaupunginvaltuuston 10.10.2011 hyväksymä asemakaava (564-2057), jossa pääosa korttelista on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Korttelin kaakkoiskulmassa on autopaikkojen korttelialue. Kortteliin on osoitettu rakennusalat olemassa olevia asuinkerrostaloja, kolme uutta XII-kerroksista asuinkerrostaloa sekä nelikerroksista pysäköintilaitosta varten. Asuinkerrostalojen korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 55 920 k-m<sup>2</sup>, josta kolmella rakentamattomalla rakennusalalla on yhteensä 15 000 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä kortteliin tulee rakentaa 580 autopaikkaa tai 1 autopaikka jokaista 100 k-m<sup>2</sup> kohti. Lisäksi kortteliin on osoitettu mm. säilytettävää puustoa.

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



Kuva: Ote ajantasa-  
asemakaavayhdelmästä. (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 keskustavision 2040, kaupungin tulevaisuuden liikkumistarpeisiin sekä globaaleihin ympäristötavoitteisiin. Päätöksen mukaan Kontinkangas on pysäköintinormin tiivistämisvyöhykettä. Asuinkerrostaloja varten tarvitaan pääsääntöisesti 1 autopaikka jokaista 180 k-m<sup>2</sup> kohti sekä lisäksi yksi vierasautopaikka jokaista alkavaa 1000 k-m<sup>2</sup> kohti. Pyöräpaikkoja tarvitaan 1 jokaista 30 k-m<sup>2</sup> 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 asuinalueita rajaava mäntymetsikkö. Tontin arvokohteet ovat arviolta noin 50 vuotiaat mäntyryhmät olemassa olevien rakennusten välissä sekä tontin reuna-alueilla. Männyt hallitsevat kauko - ja lähinäkyä sekä liittyvät vahvasti alueen paikallisidentiteettiin. Männyt ovat silmämääräisesti arvioituna hyväkuntoisia. Tontilla on lisäksi muutamia pensasryhmiä, ja mm. tuomipihlajia-alueen männyt on syytä huomioida jatkosuunnittelussa. Oulunsuuntien sekä selvitysalueen välinen mäntymetsävyöhyke rajaa asuinalueita ja muodostaa tärkeän suojaviheralueen sekä lähivirkistyspaikan alueen asukkaille. Selvitysalueelle rakennettavien uusien talojen pihojen suunnittelussa on syytä tukea alueen identiteettiä käyttämällä mäntyä edelleen valtapuuna.



Kuva: Ote maisemaselvityksestä 8.1.2020. Linja Arkkitehdit Oy.

## 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 ylity taloustilojen 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 taimia.



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, asuinkeuhkoja varten riittää aiemmin kaavailtua pienempi pysäköintilaitos, mikä vaikuttaa näkyymiin 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 Arkkitechdit 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
- Oulun Tilapalvelut -liikelaitos
- 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](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 564-2436.)

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](mailto: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 olivat nähtävillä 24.4.–25.5.2020 (yhd.ltk 7.4.2020 § 165). Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutettiin kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kontinkankaan korttelin 9 lähiympäristön kiinteistönomistajille / isännöitsijöille tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotettiin sähköpostitse. Nähtävilläoloaikana osallisten oli mahdollista ottaa kantaa esitettyihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin, selvityksiin ja suunnitelmiin.

### Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2020, ja se asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeitse koko kaava-alueen ja sen lähiympäristön maanomistajille ja -haltijoille / isännöitsijöille. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse. 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