

Asemakaavan selostus

21.10.2022 päivättyyn Oulun kaupungin Kontinkankaan kaupunginosan korttelia 1 ja katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen

AAPISTIE 4

Kaavatunnus 564-2431

Diari numero OUKA/11405/10.02.03/2019

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 6.2.2023

Asemakaava on tullut voimaan 22.3.2023



Sisältö

1. Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Asemakaavan tarkoitus.....	3
1.4 Selostuksen liiteasiakirjat.....	3
1.6 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö.....	5
2.3 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	8
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
3.1 Suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset ja sopimukset	16
3.3 Suunnittelutyön organisointi.....	17
3.4 Osallistuminen ja yhteistyö	17
3.5 Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	18
3.6 Asemakaavaratkaisun suunnittelu.....	20
5. Asemakaavan kuvaus	23
5.1 Aluevaraukset ja niihin liittyvät määräykset.....	23
5.2 Kaavan keskeiset vaikutukset.....	24
7. Asemakaavan toteutus	28

Kansikuva: Korttelin uudisrakentamista havainnollistava esitys. (Oulun kaupunki, Arkkitehdit MY Oy 2022.)

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Kontinkankaan kaupunginosan korttelia 1 ja kaualuetta. Asemakaavan muutoksen avulla muodostuvat Oulun kaupungin Kontinkankaan kaupunginosan kortteli 1 sekä viereinen kaualue. Kaavassa esitetään sitova tonttijako.

Kaavan nimi:	Aapistie 4
Kaavatunnus:	564-2431
Kaavan laatija:	Antti Määttä Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Kaavan vireilletulo:	Kaavan vireilletulosta on tiedotettu lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 3.3.2020.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 6.2.2023 § 5. Asemakaava on tullut voimaan 22.3.2023.

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on korttelin kehittäminen terveys- ja hyvinvointipalveluiden sekä muiden työpaikkojen käyttöön. Muutoksen avulla mahdollistetaan uusien toimitilojen rakentaminen.

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman 13.2.2020 palaute ja kaavoituksen vastineet, Aapistie 4:n kaavamuutos (564-2431)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman 23.3.2020 palaute ja kaavoituksen vastineet, OYS:n ja OY:n Kontinkankaan kampuksen kaavamuutos (564-2433)
- Kaavaluonnoksen 12.2.2021 palaute ja kaavoituksen vastineet, OYS:n ja OY:n Kontinkankaan kampuksen kaavamuutos (564-2433)
- Viranomaisneuvottelun 19.9.2022 muistio
- Kaavaehdotuksen 21.10.2022 palaute ja kaavoituksen vastineet, Aapistie 4:n kaavamuutos (564-2431)
- Asemakaavakartta sekä siihen liittyvät merkinnät selityksineen 21.10.2022
- Tonttijako 21.10.2021

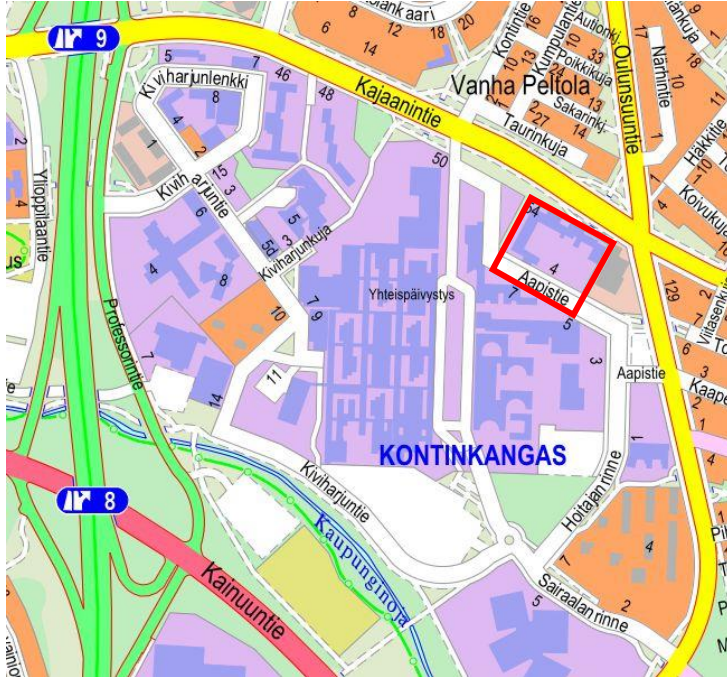
1.6 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä

- Pohjois-Pohjanmaan maankuntakaava (mkv 11.6.2018)
- Uuden Oulun yleiskaava (kv 18.4.2016 § 25)
- Oulun kaupungin asemakaavat 564-1399 (SM 21.9.1992) ja 564-2072 (kv 27.5.2013)
- Arvokkaita alueita Oulussa 2015: Keskeinen kaupunkialue (Oulun kaupunki 2015, kh 27.4.2015 § 185)
- Kontinkangas: Rakennuskannan ja viheralueiden inventointi 2013–2014 (Oulun kaupunki, Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy, Ramboll Finland Oy 2014)
- Oulunsuun kansakoulu - rakennushistoriaselvitys (Oulun kaupunki, Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy 2008)
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2016)
- Kaupunginhallituksen päätös 26.3.2018 § 82 Oulussa noudatettavista pysäköinti-normeista (Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle. Oulun kaupunki, Sitowise Oy 28.3.2018)
- Oulun pyöräilyn baanaverkko 2030 (yhd.ltk 10.12.2019 § 657)
- Aapistien maisemaselvitys (PPSHP, Ramboll Finland Oy 2020)
- Oulun sairaala-alueen (Aapistien) luontoselvitys (PPSHP, Ramboll Finland Oy 2020)
- Oulun kaupungin meluselvitys vuonna 2017. (Kansallisten tunnuslukujen mukainen selvitys.)
- Kontinkankaan liikenneverkko- ja ympäristöselvitys (Oulun kaupunki 2011, päivitetty 2013)
- Aapistien liittymä, simulointiin pohjautuva tarkastelu (PPSHP, Ramboll Finland Oy 2020)
- Sairaalan ja sen ympäristön liikenneverkkosuunnitelma (PPSHP, Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy, Tiernaryhmä, Ramboll Finland Oy 2020.)
- Suunnitteluvaraushakemus (KK-Verve Oy ja Oulun Diakonissalaitoksen Säätiö sr. 13.2.2019)
- Suunnitteluvarauspäätös (yhd.ltk 16.4.2019)
- Hakemus asemakaavan muuttamiseksi (KK-Verve Oy 20.11.2019)
- Aapistie 4: Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma (Oulun kaupunki, Ramboll Finland Oy 2021)
- Kontinkankaan korttelin 1 maankäytön vaihtoehdot (Oulun kaupunki 2020–2022)
- Korttelin 1 uudisrakentamista havainnollistavia esityksiä (Oulun kaupunki, Arkkitehdit MY Oy 2022.)
- 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. Lähtökohdat

2.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Kontinkankaan (19.) kaupunginosan korttelia 1 sekä sen viereistä katualuetta. Kaava-alue on esitetty alla näkyvällä kartalla. Kaava-alueen pinta-ala on 2,2357 ha.



Kuva: Asemakaava-alue.

2.1.1 Ympäristön nykytilanne

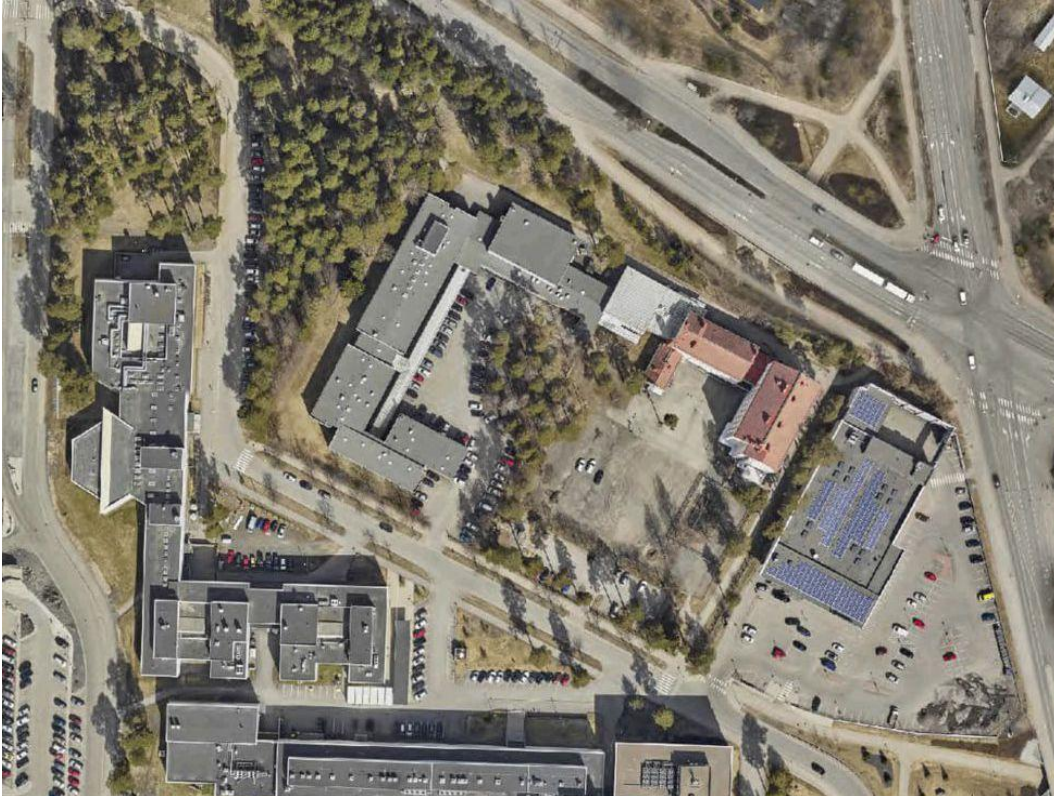
Kaavamutoksen kohteena oleva kortteli käsittää Oulun kaupungin omistaman Kastellin vanhan koulukiinteistön. Korttelissa on yksi tontti (n:o 2), jonka pinta-ala on 19 072 m². Tontin itäosassa sijaitseva Oulunsuun entinen kansakoulu (Kajaanintie 56) on valmistunut vuonna 1955. Pienen koulupihan ympärille kiertyvä u-kirjaimen muotoinen rakennus on laajuudeltaan noin 4 200 k-m². Rakennus on toiminut erilaisissa tilapäisissä käytöissä Kastellin monitoimitalon valmistuttua (vuonna 2014). Syksyllä 2022 tontin länsiosasta purettiin 5 000 k-m² laajuinen yläkoulu- ja lukio-rakennus (Kajaanintie 54), joka oli valmistunut 1960-luvun puolivälissä kahdessa vaiheessa. Entisen kansakoulun ja puretun rakennuksen välissä on vuonna 1984 valmistunut 660 k-m² laajuinen rakennus, joka käsittää muun muassa koulun keittiön. Tontin keskelle on kesällä 2022 pystytetty tilapäiseksi tarkoitettu elementtikoulu, jonka laajuus on reilu 500 k-m².

Kontinkankaan kaupunginosa on vahva hyvinvointi- ja terveystalouden, koulutuksen ja työpaikkojen keskittymä. Kaava-alue sijaitsee kaupunginosan koilliskulmassa, Oulun yliopistollisen sairaalan (OYS) ja Oulun yliopiston Kontinkankaan kampuksen läheisyydessä. Korttelin länsi- ja luoteispuolella on Häkinpuisto, eteläpuolella on Aapistie ja itäpuolella on Aapispolku. Aapistien eteläpuolella olevan korttelin 2 tontin 30 omistaa Suomen Yliopistokiinteistöt Oy ja sitä käyttävät mm. Oulun yliopiston lääketieteellinen tiedekunta, biokemian ja molekyyli lääketieteen tiedekunta, Oulun kaupungin suunterveydenhuolto sekä Oulun ammattikorkeakoulun suuhygienistikoulutus. Tontin 30 länsipuolella on Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän omistama korttelin 2 tontti 29, jolla yliopistollinen sairaala toimii. Laajaa sairaalaa ollaan parhaillaan

uudistamassa voimakkaasti, ja tontin pohjoisosaan on valmistumassa uudisrakennuksia. Aapistolun itäpuolella olevan korttelissa 11 on Arinan Kiinteistöt Oy:n omistama päivittäistavarakauppa.

Kontinkankaan pohjoisosa muodostuu moreeniselänteestä, joka on aiemmin ollut kuivaa kangasmetsää. Maasto viettää yhtäältä lounaaseen kohti Kaupunginojaa sekä toisaalta pohjoiseen kohti Oulujokea. Kaupunginosassa on yhä jonkin verran metsäisiä alueita, varttuneita mäntyryhmiä sekä muita havu- ja lehtipuita, mutta alueen puusto on vähentynyt rakentamisen myötä.

Kaava-alue on liitetty vesijohto- ja viemäriverkkoon, kaukolämpöön sekä sähköverkkoon. Kaava-alueen hulevedet johtuvat Värtön (Erkkolan) pumppaamon kautta Oulujokeen.



Kuva: Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä vuonna 2020.



Kuva: Oulunsuun entinen kansakoulu (1955) vuonna 2020.

2.1.2 Liikenne- ja pysäköintijärjestelyt

Kontinkangas on kaupunkiseudun tärkeimpiä joukkoliikenteen kohteita. Palvelutarjonta on hyvä. Linjoja kulkee muun muassa Kajaanintien, Oulunsuuntien sekä OYS:n tontin ja Sairaalanrinteen kautta. Kaava-aluetta lähinnä olevat bussipysäkit sijaitsevat Kajaanintiellä (korttelin 1 pohjoispuolella) sekä sairaalan tontilla (korttelissa 2).

Kaava-aluetta lähimmät kävelyn ja pyöräilyn pääreitit kulkevat Kajaanintien, Aapistien ja Oulunsuuntien varressa sekä Aapispolulla. Yhteydet viereisiin kaupunginosiin ovat pääosin hyvät. Kaupunginosan sisällä yhteydet ovat osittain mutkaisia, ja väyläkapasiteetti on paikoin käyttöön nähdessä vaatimatonta. Yhteys- ja kehittämistarpeita on erityisesti Kontinkankaan keskiosien kortteli-alueilla. Lisäksi sairaalan uudistamisohjelmaan pohjautuvat rakennustyöt vaikeuttavat tilapäisesti jalankulkua ja pyöräilyä. Kontinkankaan pyörätelinepaikkojen määräksi on arvioitu vuonna 2018 noin 5 000 – 6 000. Aapistien varrella telinepaikkoja on usein liian vähän.

Aapistien henkilöautoliikenne liittyy pohjoisessa Kajaanintiehen, idässä Oulunsuuntiehen ja etelässä Hoitajanrinteen kautta Sairaalanrinteeseen ja Kiviharjuntiehen. Henkilöautoja varten Kontinkankaalla on nykyään yhteensä reilusti yli 5 000 pysäköintipaikkaa, mutta Kontinkankaan pohjoisosassa paikkatarjonta koetaan niukaksi. Kaava-alueen korttelia on hyödynnetty tilapäisenä pysäköintialueena.

Kontinkankaalle saapuvat työntekijät ja opiskelijat liikkuvat pääosin pyörällä tai henkilöautolla. Linja-autolla tai jalan liikutaan vain vähän.

2.3 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

2.3.1 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.

2.3.2 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018) 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. Oulunsuun alakoulu on todettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Rakennukseen kohdistuu velvoittava suunnittelumääräys, jonka mukaan maakunnallisten arvojen säilymistä tulee edistää.

2.3.3 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. Kontinkankaan poikki kulkee Linnanmaalta Kaakkuriin ulottuva kaupunkiraitiotien kehittämisskäytävä.



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

2.3.4 Asemakaavat

Kaavamuutoksen kohteena olevassa korttelissa 1 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-m². Aapistien katualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 27.5.2013 hyväksymä asemakaava (564-2072).



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

Oulun yliopistollisen sairaalan ja Oulun yliopiston Kontinkankaan kampuksen alueelle sekä Häkinpuistoon ja Kajaanintien varteen on vireillä kaavamuutos (564-2433), jonka pohjaksi on laadittu yleissuunnitelma.



Kuva: Oulun yliopistollisen sairaalan ja Oulun yliopiston Kontinkankaan kampuksen kaavaluonnoksen (564-2433) pohjaksi laadittu yleissuunnitelma. (PPSHP, Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy, Tiernaryhmä 2020. Ei mittakaavassa.)

2.3.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85.

2.3.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

2.3.7 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 10.10.2022.

2.3.8 Baanaverkkosuunnitelma

Pyöräväylien laatutason parantamiseksi Ouluun on suunniteltu toteutettavan useita pyöräilyn laatuikäytäviä eli niin kutsuttuja baanoja. Oulun pyöräilyn baanaverkkosuunnitelmassa 2030 (yhdyskuntalautakunta 10.12.2019 § 657) Kajaanintien varteen ja Aapistielle on esitetty toteutettavaksi keskustan ja Hiukkavaaran välinen yhteys ("Hiukkabaana"). Aapispolun kohdalle on puolestaan esitetty Limingantullin ja Erkkolansillan välinen kehäyhteys ("Joutsenbaana").



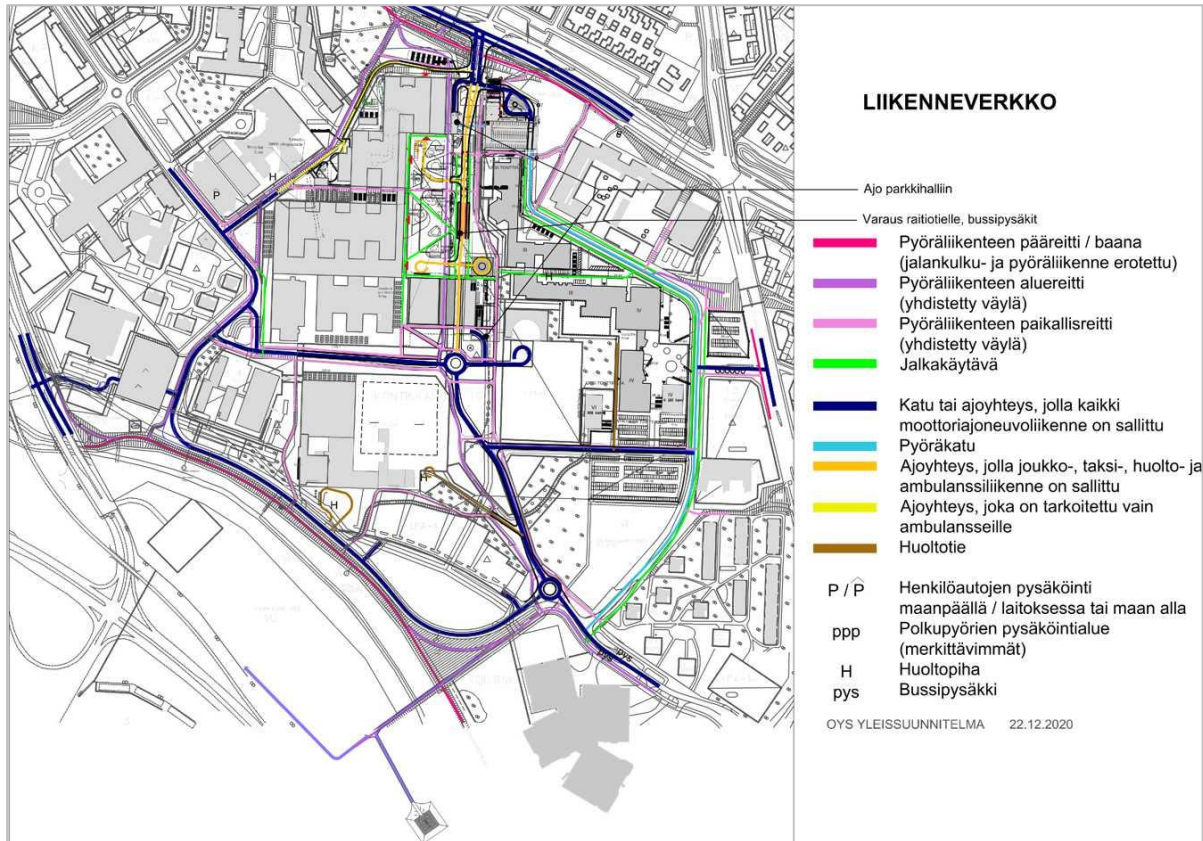
Kuva: Ote baanaverkkosuunnitelmasta 2030. (Ei mittakaavassa.)

2.3.9 Kontinkankaan liikenteen mallintaminen ja liikenneverkon suunnittelu

Kontinkankaan toimitilahankkeiden vaikutuksia autoliikenteeseen on tarkasteltu simuloinnin avulla. (PPSHP, Ramboll Finland Oy 9.3.2020). Tarkastelun perusteella Kajaanintien liittymässä, Aapistien pohjoispäässä sekä Oulunsuuntien liittymässä voi esiintyä ruuhkautumista. Henkilöautoliikenteen läpiajoa sairaalan tontilla tulee 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 pysäköintilaitokseen.

Sairaalan alueen kaavamuutosta varten Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä on teettänyt Kontinkankaan keskiosia koskevan liikenneverkkosuunnitelman (Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy, Tiernaryhmä, Ramboll Finland Oy 22.12.2020). Suunnitelman mukaan ajoyhteys Aapistieltä Kajaanintielle katkaistaan. Kajaanintien suunnassa kulkevat jalankulkijat ja pyöräilijät ohjataan sairaalan päälliittymään toteutettavaan uuteen alikulkuun ja nykyinen Aapistien ylittävä valo-ohjattu suojatie poistetaan. Lisäksi Aapistie muutetaan pyöräkaduksi. Jalankulkijat ja pyöräilijät voivat saapua Aapistielle muun muassa Häkinpuiston kautta.

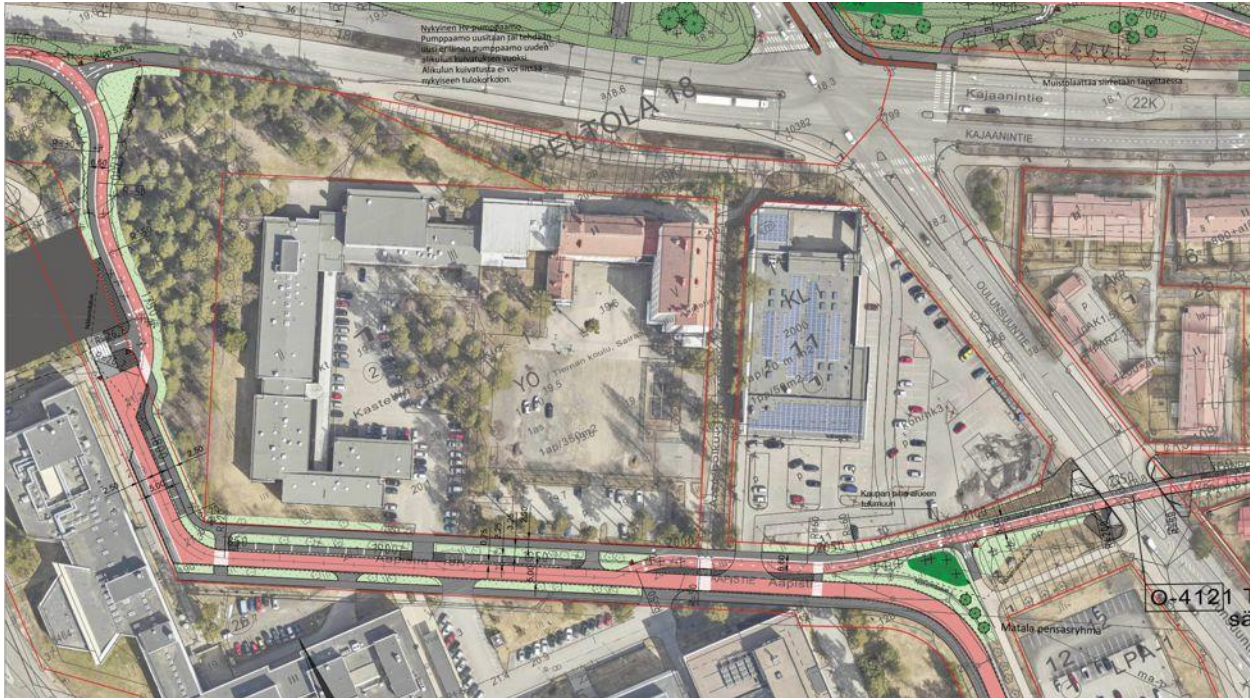
Häkinpuiston poikki kulkevasta jalankulku- ja pyöräily-yhteydestä on esitetty erilaisia vaihtoehtoja. Viimeisimmässä suunnitelmassa Hiukkabaanan pääsuunta kääntyy Kajaanintien alikulusta Aapistielle.



Kuva: Sairaalan ja sen ympäristön liikenneverkkosuunnitelma. (PPSHP, Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy, Tiernaryhmä, Ramboll Finland Oy 2020. Ei mittakaavassa.)



Kuva: Sairaalan ja Oulun yliopiston Kontinkankaan kampuksen kaavaluonnoksen (564-2433) pohjaksi laadittu Aapistien pohjoispään yleissuunnitelma alikulkujärjestelyineen. (PPSHP, Ramboll Finland Oy 2020. Ei mittakaavassa.) Suunnitelma on Häkinpuiston kohdalla vanhentunut.



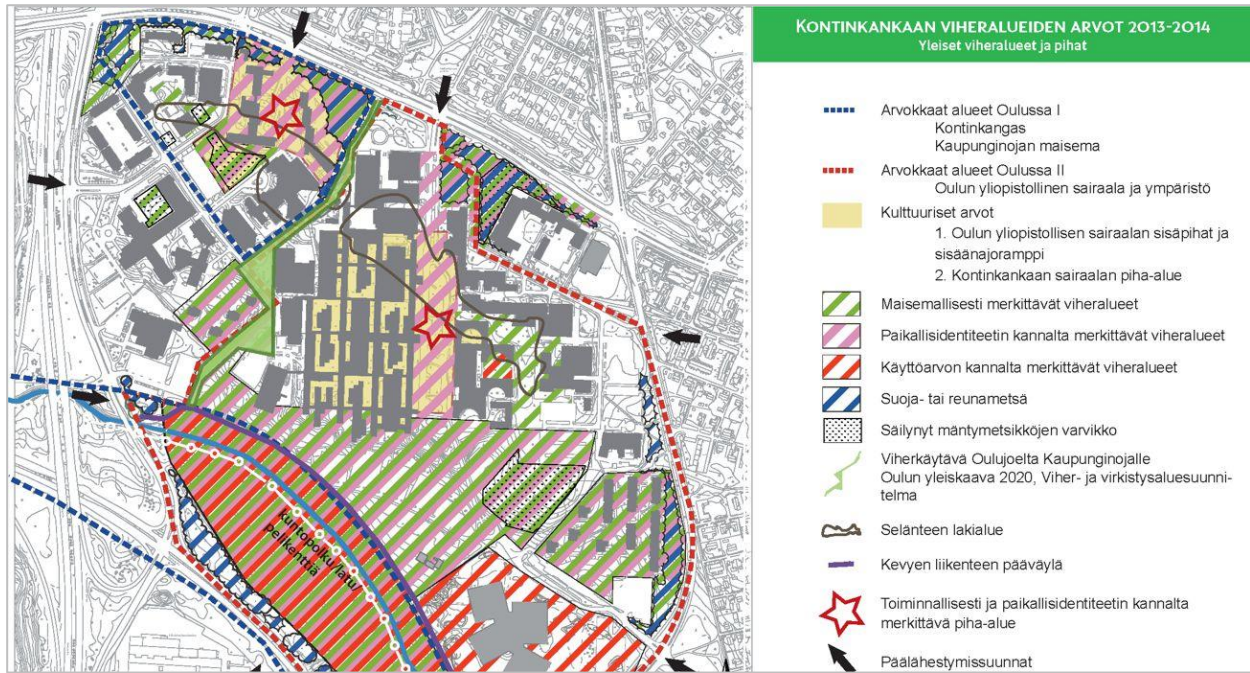
Kuva: Hiukkabaanan yleissuunnitelma. (Oulun kaupunki, Ramboll Finland Oy 30.5.2022. Ei mittakaavassa.)

2.3.10 Kulttuuriympäristöä koskevat selvitykset

Kaava-alueella sijaitseva, arkkitehti Martti Heikuran suunnittelema Oulunsuun vanha koulurakennus (Oulunsuun alakoulu) on historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas maamerkkirakennus. Se sisältyy maakunnallisesti merkittävänä kohteena Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -inventointiin (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2016). Oulunsuun kansakoulusta on laadittu myös erillinen rakennushistoriaselvitys. (Oulun kaupunki, Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy 2008.) Kontinkangasta koskevat myös Arvokkaita alueita Oulussa 2015 -selvitys (kh 27.4.2015 § 185) sekä Kontinkankaan rakennuskannan ja viheralueiden inventointi 2013–2014 (Oulun kaupunki, Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy, Ramboll Finland Oy 2014).

2.3.11 Maisema- ja luontoselvitykset

Koko Kontinkankaan alueesta on laadittu rakennuskannan ja viheralueiden inventointi vuosina 2013–2014 (Oulun kaupunki 2014). Selvityksen mukaan kaavamuutoksen kohteena olevaa korttelia reunustava Häkinpuisto on maisemallisesti ja paikallisidentiteetin kannalta merkittävä viheralue, joka toimii suoja- tai reunametsänä.



Kuva: Ote Kontinkankaan Kontinkankaan rakennuskannan ja vihervaluiden inventoinnista 2013–2014 (Oulun kaupunki 2014).

Vuonna 2020 sairaalan kaavamuutosta varten laadittu maisemakuvaselvitys kattaa Aapistien ympäristön. (PPSHP, Ramboll Finland Oy 8.5.2020). Selvityksen mukaan Kontinkankaan arvokkaiden kokonaisuuksien väheneminen on korostanut viimeisten puiden, puuryhmien, avoimien vihervaluiden ja viheryhteyksien säilyttämisen tärkeyttä. Aapistien näkymät ovat pirstaleisia, ja suhteettoman suuret pysäköintialueet tekevät maisemakuvasta epävihiyisän. Maankäytön muutokset suositellaan ositettavaksi jo muokatuille tai rakennetuille alueille. Merkittäviä metsäalueita tai puuryhmiä on säilynyt muun muassa Aapistien pohjoispäässä. Puuryhmät ovat osittain kulttuurivaihteluisia. Aapistielle avautuu tärkeitä näkymiä mm. Kajaanintieltä ja Oulunsuuntieltä. Aapistien katu ympäristöä voidaan kehittää harkituilla katuistutuksilla ja jäsentämällä laajoja pysäköintialueita. Rakennuksia suunniteltaessa on syytä ottaa huomioon alueen maisemakuva sekä rakennusten julkisivujen avautuminen katunäkymään.

Aapistien varren luontoarvot on selvitetty kesällä 2020. Selvityksessä (PPSHP, Ramboll Finland Oy 19.8.2020) alueen linnustoa ja direktiivilajien esiintymistä on arvioitu niiden elinympäristövaatimusten perusteella. Selvitysalueella ei ole havaittu uhanalaisia tai suojeltuja kasvilajeja tai luontotyyppisiä. Alueella ei myöskään arvioida esiintyvän suojellisesti arvokasta linnustolajistoa eikä luontodirektiivin liitteen IV(a) mukaisia lajeja. Erikoisuutena ovat vanhat, suuret mäntyt, jotka ovat harvinaisia Oulun alueella. Vanhan koulukiinteistön alueella on useita yli 100-vuotiaita mäntyjä, ja Aapistien varressa voi olla jopa yli 200-vuotiaita puita. Mahdollisimman suuri osa puista suositellaan säilyttämään.



Kuva: Ote Aapistien maisemakuvaselvityksestä 2020 (PPSHP, Ramboll Finland Oy).



Kuva: Ote luontoselvityksestä (PPSHP, Ramboll Finland Oy 2020).

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

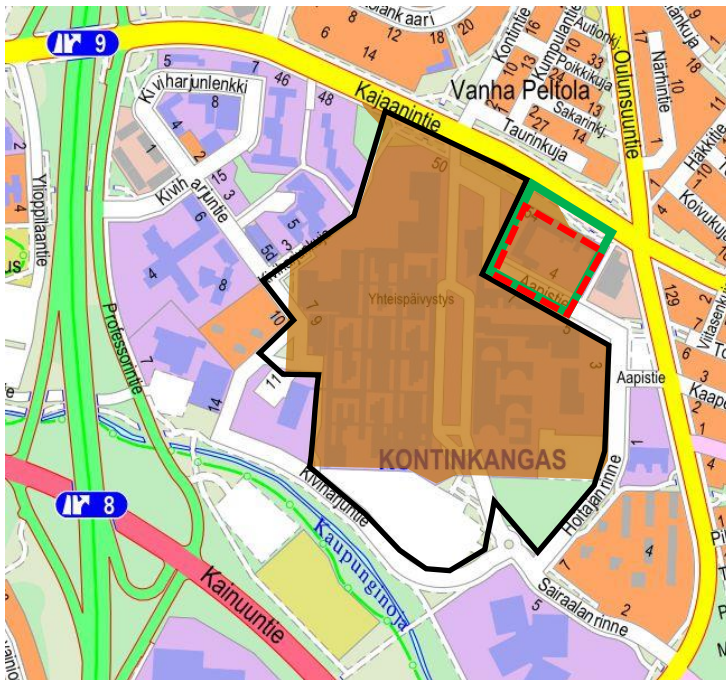
3.1 Suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset ja sopimukset

Asemakaavatyön käynnistäminen on perustunut eri vaiheissa 1) Oulun kaupungin; 2) KK-Verve Oy:n; 3) Oulun Diakonissalaitoksen Säätiön; 4) Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin sekä 5) Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n esittämiin tarpeisiin.

KK-Verve Oy ja Oulun Diakonissalaitoksen Säätiö (sr) hakivat 13.2.2019 suunnitteluvarausta korttelin 1 (Aapistie 4) kaavan muuttamiseksi. Yhdyskuntalautakunta myönsi 16.4.2019 suunnitteluvaramuksen KK-Verve Oy:lle ja Oulun Diakonissalaitoksen Säätiölle korttelin länsiosaan kohdistuvaa hanketta varten. KK-Verve Oy haki 20.11.2019 yksin kaavamuutosta, ja samalla Oulun Diakonissalaitoksen Säätiön ilmoitettiin luopuvan varauksestaan. Yhdyskuntalautakunta päätti 25.2.2020 § 106 korttelin kaavamuutoksen käynnistämisestä ja 25.2.2020 § 113 korttelia koskevasta Oulun kaupungin ja KK-Verve Oy:n välisestä yhteistoiminnasta. KK-Verve Oy kuitenkin vetäytyi hankkeestaan keväällä 2020, eikä sopimusta allekirjoitettu.

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy ja Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri hakivat syksyllä 2019 asemakaavan muutosta kehittääkseen Kontinkankaalla sijaitsevien alueidensa käyttöä. Yhdyskuntalautakunta päätti 7.4.2020 § 164 sairaalan ja Kontinkankaan kampuksen kaavamuutoksen käynnistämisestä ja 7.4.2020 § 177 osapuolten yhteistoiminnasta. Yhdyskuntalautakunta päätti 26.2.2021 § 103 korttelin 1, sairaalan ja Oulun Yliopiston Kontinkankaan kampuksen yhteisestä kaavaluonnoksesta. Hanke ei kuitenkaan ole edennyt.

Sairaalan suunnitteluhankkeen viivyttyä kaupunki on valmistellut korttelin 1 alueelle erillisen kaavaehdotuksen omalla työllään. Sairaalan ja yliopiston kampuksen kaavamuutosta on tarkoitus jatkaa erikseen myöhemmin.



Kuva: Kaava-alueen rajausta eri vaiheissa:

- 1) vihreä viiva = yhdyskuntalautakunnan 25.2.2020 § 106 päättämä kaava-alue (Aapistie 4)
- 2) musta viiva = yhdyskuntalautakunnan 7.4.2020 § 164 päättämä kaava-alue (OYS ja OY:n kampus)
- 3) ruskea alue = yhdyskuntalautakunnan 26.2.2021 § 103 päättämä kaavaluonnoksen alue
- 4) punainen katkoviiva = kaavaehdotuksen alue.

3.3 Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan valmistelee Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Kaavamuutos pohjautuu laadittuihin selvityksiin.

Korttelin 1 kaavamuutoksen aloituskokous on järjestetty 20.1.2020.

3.4 Osallistuminen ja yhteistyö

3.4.1 Vireilletulo ja vuorovaikutusmenettelyt

Vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kontinkankaan korttelin 1 (Aapistie 4) kaavamuutoksen (564-2431) osallistumis- ja arviointisuunnitelma (13.2.2020, yhdyskuntalautakunta 25.2.2020 § 106) oli nähtävillä 3.3.–2.4.2020. Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 3.3.2020. Nähtävilläolon aikana saatiin 2 lausuntoa tai mielipidettä. Palaute ja kaavoituksen vastineet ovat liitteenä.

OYS:n ja Oulun yliopiston Kontinkankaan kampuksen kaavamuutoksen (564-2433) osallistumis- ja arviointisuunnitelma (23.3.2020, yhdyskuntalautakunta 7.4.2020 § 164) oli nähtävillä 14.4.–14.5.2020. Kaavamuutoksen vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 14.4.2020. Nähtävilläolon aikana saatiin 2 lausuntoa tai mielipidettä. Palaute ja kaavoituksen vastineet ovat liitteenä.

Kontinkankaan korttelin 1, OYS:n ja Oulun yliopiston Kontinkankaan kampuksen yhteinen kaavaluonnos (564-2433, yhdyskuntalautakunta 26.2.2021 § 103) oli nähtävillä 5.3.–6.4.2021. Siitä saatiin 6 lausuntoa tai mielipidettä. Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet ovat liitteenä.

Korttelia 1 ja katualuetta koskeva kaavaehdotus (yhd.ltk 2.11.2022 § 601) oli nähtävillä 15.11. – 15.12.2022, jolloin siitä saatiin 1 lausunto. Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastine ovat liitteenä.

3.4.2 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle, Pohjois-Pohjanmaan liitolle sekä Pohjois-Pohjanmaan museolle. Viranomaisneuvottelu on järjestetty 19.9.2022. Neuvottelun muistio on selostuksen liitteenä.

3.4.3 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 Tila- palvelut -liikelaitos sekä muut lähiympäristön kiinteistöjen omistajat ja -haltijat

3.5 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

3.5.1 Kaava-aluetta koskevat tavoitteet

3.5.2 Kaava-alueen maankäyttöä ja kaupunkikuvaa koskevat tavoitteet

Kastellin entistä koulukiinteistöä koskevat kaupungin tavoitteet pohjautuvat Oulun maankäytön toteuttamisohjelmaan (kv 27.1.2020 § 2), jonka mukaan kortteli kaavoitetaan työpaikkarakentamiseen. Kontinkangasta kehitetään yleiskaavan mukaisesti innovaatiokeskittymänä sekä palveluiden ja yritystoiminnan alueena. Toimintojen monipuolisuuteen rohkaistaan. Julkisten ja yksityisten palveluiden toiminnan ja kehittämisen edellytykset turvataan.

Kastellin monitoimitalon uudisrakennuksen hankepäättöksen (kv 10.11.2008 § 122) lähtökohtana on, että Kastellin vanhan koulukeskuksen kiinteistöistä luovutaan. Kastellin monitoimitalo valmistui Sairaalanrinteelle vuonna 2014, minkä jälkeen vanhaa Oulunsuun koulurakennusta on yhä hyödynnetty väliaikaisesti koulujen peruskorjausten aikaisena väistötilana. Parhaillaan käyttäjänä on Lintulammen koulu ja Teuvo Pakkalan koulun on suunniteltu käyttävän rakennusta seuraavaksi. Väliaikaista väistötilamahdollisuutta hyödynnettäneen vielä lähivuosina, mutta korvaavien väistötilojen etsintä on käynnissä. Oulunsuun koulurakennuksen tontille on syksystä 2022 lähtien vuokrattu väliaikainen tilaelementti Sairaalakoulun tarpeisiin. Tilaelementtiä käytettäneen vähintään kolmen vuoden ajan. Pysyvät tilat toteutetaan muualle. Tilojen toteutumisen aikataulu riippuu hyvinvointialueen Tulevaisuuden sairaala -prosessin aikatauluista. Sairaalakoulun pysyvien tilojen hankeselvitys on valmistunut (3/2022), mutta selvitystä ei ole vielä hyväksytty.

Kaavamuutoksen aloituskokouksessa (20.1.2020) todettiin, että maakunnallisesti arvokas koulurakennus pyritään säilyttämään ja sen toivotaan jatkossakin näkyvän ympäristössään. Rakennusta voidaan tulevaisuudessa käyttää esimerkiksi erityisryhmien kuntouttavaan työpaja- ja työkokeilu-toimintaan. Sen sijaan korttelin länsireunan rakennukset on arvioitu huonokuntoisiksi, ja ne on tarkoitus purkaa.

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. Myös alueen puuston vuorovai- kutus rakennusten kanssa huomioidaan.

Uudisrakentamisessa tavoitellaan maankäytön riittävää tehokkuutta, mikä tukee pysäköintipaik- kojen toteuttamista maan alle tai erilliseen pysäköintitaloon. Korttelin toimintaa, pysäköintiä ja liikennettä voidaan tarkastella myös 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.

3.5.3 Liikennettä koskevat tavoitteet

Kestävien kulkutapojen olosuhteita parannetaan. Kontinkankaan joukkoliikennepotentiaali nähdään merkittäväksi, ja joukkoliikenteen kehittämiseen varaudutaan yleiskaavan mukaisesti. 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. Katetun pyöräpysäköinnin rakentamista edistetään.

Henkilöautoliikennettä ja pysäköintitarvetta pyritään vähentämään. Kaavassa määritellyt pysäköintivelvoitteet säilyvät pääosin voimassa olevan kaavan mukaisina. Uusien liike- ja toimistorakennusten pysäköinti esitetään kaupungin yleisen pysäköintinormiohjeen (kh 26.3.2018) mukaisesti. Pysäköintialueiden ja -laitosten yhteiskäyttöä pyritään edistämään. Aapistien läpiajoa Kajaanintieltä Oulunsuuntielle 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 aluetta, ja pyöräliikenne kulkee ajoradalla. Pyöräilyn viihtyisyys paranee autoliikenteen vähentyessä. Kadulla sallitaan jatkossakin huolto- ja pysäköintiliikennettä. Aapistien katualueen rajausta voidaan tarvittaessa tarkistaa.

3.5.4 Teknisiä järjestelmiä koskevat tavoitteet

Kontinkankaalla on runsaasti johtoja (esim. vesi-, viemäri-, hulevesi- ja kaukolämpöjohtoja sekä keskijännitekaapeleita), jotka tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Entisen koulukiinteistön pohjoisreunan lähellä kulkee vesi- ja kaukolämpöjohtoja, joiden siirtäminen on vaikeaa. Väistyvän rakennuksen kellarissa on kaukolämmön pumppaamo, joka aiotaan ohittaa korttelialueen ulkopuolelle rakennettavalla johdolla, minkä jälkeen pumppaamo voidaan purkaa. Korttelialueelle ei tarvita uusia kaukolämmön varauksia. Alueella on myös Oulun energia siirto ja jakelu Oy:n omistama muuntamo sekä keskijännitekaapeleita.

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 jäähdytyksestä syntyvää lämpöä voi olla mahdollista siirtää kaukolämpöverkostoon.

Kaava-alueen hulevesien hallintaa tehostetaan ja hulevesiä viivytetään.

3.5.5 Lähialueita koskevat tavoitteet

Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä on uudistamassa Oulun yliopistollista sairaalaa Tulevaisuuden sairaala 2030 -uudistamisohjelman pohjalta. Aapistien pohjoispäähän voidaan toteuttaa muun muassa potilashotelli ja pysäköintitiloja, jolloin uudisrakennukset muodostavat kaupunkikuvassa näkyvän kokonaisuuden ja toimivat tiiviinä porttina Kontinkankaalle saavuttaessa.

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy kehittää omistamaansa yliopiston kampusta. Toimijalla ei ole juuri nyt käynnissä rakentamiseen tähtäviä hankkeita, mutta kehittämisen ja uudisrakentamisen

edistämiseksi tavoitellaan asemakaavan tarkistamista nykyistä väljemmäksi. Lisäksi Suomen Yliopistokiinteistöt Oy toivoo, ettei Aapistien läpiajoa estetä ainakaan kaikelta autoliikenteeltä.

3.6 Asemakaavaratkaisun suunnittelu

3.6.1 Maankäytön, toiminnan ja kaupunkikuvan suunnittelu

Kastellin entisen koulukiinteistön maankäyttöä on ideoitu kaupungin omana työnä. Kortteliin esitetään uusia toimitilarakennuksia. Vanhin koulurakennus säilytetään ja olemassa olevaa puustoa pyritään varjelemaan. Korttelin pysäköinti voidaan sijoittaa pihakannen alle tai pysäköintitaloon.

Uudisrakentamisen havainnollistaminen on hankittu Arkkitehdit MY Oy:ltä. Kaupungin ideapiirroksen pohjalta on laadittu kaksi perspektiivistä havainnekuva: viistokuvaupotus sekä näkymäkuva Aapistieltä.



Kuvat: Korttelin 1 maankäytön vaihtoehtoja vuonna 2020–2022. (Oulun kaupunki. Ei mittakaavassa.) Alhaalla oikealla oleva vaihtoehto toimii kaavaehdotuksen viitesuunnitelmana.



Kuvat: Korttelin uudisrakentamista havainnollistavia esityksiä. (Oulun kaupunki, Arkkitehdit MY Oy 2022.)

3.6.2 Hulevesien hallinnan suunnittelu

Hulevesiselvityksen ja hallintasuunnitelman (Oulun kaupunki, Ramboll Finland Oy 2021) mukaan sekä Oulujokeen että Kaupunginojaan johtavan hulevesiviemäriin kapasiteetti on ylitetty, ja verkoston virtaamaa tulee pienentää. Tulvimistilanteessa vesiä lammikoituu korttelin keskiosiin sekä korttelin länsi- ja pohjoispuolelle, josta ne valuvat pintaa pitkin pohjoiseen ja Kajaanintien alikultta Värtön (Erkkolan) pumppaamon kautta Oulujokeen. Suunnitelman mukaan alueella muodostuvat hulevedet johdetaan Aapispolun ja Aapistien hulevesiviemäriin, josta vedet valuvat edelleen Kaupunginojaan. Alueella suositaan vettä läpäiseviä päällysteitä, ja viheralueita säilytetään mahdollisimman paljon. Lisäksi hulevesiä viivytetään esimerkiksi maanalaisten viivytysrakenteiden avulla. Viivytystilavuutta varataan 1 m³ jokaista 100 m² päällystettyä pinta-alaa kohden. Rakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

5. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutos on valmisteltu asemakaava-alueita koskevan viitesuunnitelman pohjalta. Kaavamuutos mahdollistaa Kontinkankaan kaupunginosan korttelin 1 uudistamisen. Asemakaavassa osoitetaan toimitila- ja pysäköintirakentamiseen käytettävä korttelialueet sekä niihin liittyvät määräykset alueen toteuttamiseksi.

5.1 Aluevaraukset ja niihin liittyvät määräykset

Asemakaavan muutoksen avulla muodostuvat Oulun kaupungin Kontinkankaan kaupunginosan kortteli 1 sekä viereinen katualue. Kaavassa esitetään sitova tonttijako. Muodostettavan korttelin laajuus on 18 625 m². Kortteli jaennetaan kolmeksi tontiksi (numerot 3, 4 ja 5). Tonttien pinta-alat ovat 9589 m², 4750 m² ja 4286 m².

Kortteli osoitetaan kokonaan palvelurakennusten korttelialueeksi (P-4). Käyttötarkoituksmerkintä sallii monimuotoiset julkiset ja yksityiset terveys- ja hyvinvointipalvelut, majoituspalvelut, tutkimustoiminnan sekä muun toimistokäytön. Kolmella tontilla sallitaan yhteensä 21 300 k-m² toimittilaa. Tonttien 3 ja 5 uudisrakentamista varten varataan rakennusoikeutta yhteensä 16 000 k-m², josta myymälätiloja voi olla yhteensä korkeintaan 640 k-m² (4 %). Suurin sallittu kerrosluku on VI (kuusi). Entinen kansakoulu osoitetaan suojelluksi rakennukseksi (sr-20), jonka rakennusoikeus on 4 500 k-m². Lisäksi suojeltavan rakennuksen länsipuolelle (nykyisen keittiön ja yläkoulun ruokalan lisärakennuksen kohdalle) osoitetaan rakennusoikeutta 800 k-m². Rakennusalat kiertävät korttelin keskellä säilytettävää puustoa. Säilytettäviä puita on myös korttelin reunoilla: Aapistien, Aapispolun sekä Häkinpuiston vierellä.

Aloituskohteeseen edellytetään koko korttelia koskeva suunnitelma, jotta varmistutaan järjestelyjen toimivuudesta. Tarvittaessa sovitaan tonttien yhteisistä järjestelyistä.

Pysäköintinormit perustuvat kaupunginhallituksen päätökseen 26.3.2018 Oulussa käytettävistä pysäköintinormeista. Toimitilarakennuksia varten tarvitaan 1 autopaikka / 100 k-m² sekä 1 pyöräpaikka / 50 K k-m². Kaavassa määrätään vain henkilöauto- ja pyöräpysäköintipaikkojen vähimmäismäärä. Enimmäismäärää ei ole määritelty. Pyörien pysäköintipaikat sijoitetaan lähelle pyörävyliä ja rakennusten sisäänkäyntejä sekä varustetaan runkolukittavilla telineillä. Vähintään 30 % pyöräpaikoista katetaan. Normit kuvataan alla näkyvässä taulukossa.

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 käyttäjärhmälle räätälöityjä tiloja tai alueita.

Laaditun hulevesitarkastelun pohjalta kaavassa suositellaan toteutettavaksi vettä läpäiseviä pinnoja, jotka mahdollistavat sadeveden imeytymisen maaperään. Lisäksi määrätään, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Hulevesien viivytystarve arvioidaan

hankkeen laajuuden pohjalta. Tavoitteena on, että viivytyksen osuus selvästi lisääntyy uudisrakentamisen yhteydessä.

Aapistien katualuetta levennetään. Kadun pohjoisreunassa lumitilat mahtuvat katualueelle.

Korttelialueelle osoitetaan muuntamovaraus nykyisen muuntamon kohdalle.

5.2 Kaavan keskeiset vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen, maankäyttöön ja palveluihin

Kaavamuutos mahdollistaa uusien toimitilojen toteuttamisen Kontinkankaan koillisosaan. Kaupunginosa vahvistuu yleiskaavan mukaisena innovaatiokeskittymänä sekä palveluiden ja yritystoiminnan alueena. Kokonaisuutta tukevia toimintoja voivat olla esimerkiksi tutkimus- ja kehitystoiminta, kuntoutus- ja terveydenhuoltopalvelut sekä apteekki. Korttelin rakennusoikeus lähes kaksinkertaistuu (kasvaa 10 100 k-m²) voimassa olevaan asemakaavan rakennusoikeuteen verrattuna.

Korttelin olemassa oleva toiminta loppuu Kastellin monitoimitalon uudisrakennuksen hankepäättökseen mukaisesti. Oulunsuun vanhan koulurakennuksen käyttö koulujen väistötilana päättyy lähivuosina. Myös sairaalakoulun toiminta siirtyy muualle.

5.2.2 Vaikutukset rakennusperintöön, kaupunkikuvaan, maisemaan ja luontoon

Kaavamuutos tukee maakunnallisesti arvokkaan koulurakennuksen suojelua ja säilyttämistä. Rakennuksen tulevaa käyttöä ei kuitenkaan vielä tiedetä. Rakennus näkyy jatkossakin Kajaanintieltä. Uudisrakennukset voivat peittää näkymiä Aapistieltä säilyvään rakennukseen.

Kontinkankaan kulttuuriympäristöön ja maisemaan kuuluvat rakennusten lisäksi metsäalueet ja puuryhmät. Laadittujen maisemakuvaselvitysten ja viranomaispalautteen perusteella maisemallisesti arvokkaiden kokonaisuuksien väheneminen on korostanut viimeisten puiden, puuryhmien, avoimien viheralueiden ja viheryhteyksien säilyttämisen tärkeyttä. Mäntyjä säilyy korttelissa ja sen lähialueilla, mm. Häkinpuistossa.



Kuva: Kastellin vanha koulukiinteistö kuvattuna Kajaanintieltä v. 2020.

5.2.3 Vaikutukset autoliikenteeseen ja pysäköintiin

Sairaalan uudistamisen myötä kaupunginosan toiminnallinen ja liikenteellinen painopiste siirtyy nykyistä pohjoisemmaksi. Alueen tiivistyminen lisää autoliikennettä sekä pysäköintipaikkojen ja -alueiden tarvetta Kontinkankaan pohjoisosassa. Henkilöautojen läpiajoliikennettä muun muassa Aapistieltä Kajaanintielle voidaan tulevaisuudessa rajoittaa.

Vaikka Aapistien yhteys Kajaanintiehen katkaistaan, kaava-alueen toiminnot ovat yhä hyvin saatavissa Oulunsuuntien liittymän suunnasta. Iltapäiväruuhka Aapistien ja Oulunsuuntien liittymässä voi vähän kasvaa, mutta muutos on pieni ja hallittavissa. Kontinkankaalta pystytään järjestämään myös vaihtoehtoisia ajoyhteyksiä pääkatuverkolle, jos Oulunsuuntien yhteys katkeaa liikenteen häiriön takia. Kaava-alueen rakentaminen ei vaikuta olennaisesti katuverkon kehittämistarpeisiin.

Kaavamuutokseen sovelletaan kaupungin yleistä pysäköintinormiohjetta (kh 26.3.2018). Kaavassa todetaan vain autopaikkojen vähimmäismäärä. Kaava ei estä toteuttamasta autopaikkoja vaadittua enemmän. Autopaikkojen enimmäismäärää on teknisesti vaikeakin rajoittaa kaavamuutoksen avulla, sillä autopaikkojen rajoittaminen yhdellä osa-alueella voi johtaa paikkojen lisäämiseen toisella osa-alueella.

Kontinkankaan liikenneverkon kehittämistoimenpiteet pohjautuvat oletukseen kaupunginosan pysäköintikapasiteetin kohtuullisesta lisäyksestä. Asiakasliikenteen vähentäminen on haastavaa, koska sairaalaan saapuu potilaita ympäri Pohjois-Pohjanmaata ja Pohjois-Suomea. Henkilöautoilun ja pysäköintitarpeen vähentämispotentiaalia on eniten alueen työmatka- ja opiskelijaliikenteessä. Alueen toimijat voivat vaikuttaa työmatkaliikenteen määrään ja pysäköintitarpeeseen mm. autopaikkojen hinnoittelun avulla. Toimijoita voidaan kannustaa perimään maksu autopaikoista siten, että autoilevat työntekijät maksavat edes osan aiheuttamistaan kustannuksista. Kestävien kulkutapojen olosuhteiden parantaminen ja viihtyisyyden edistäminen vapauttaa autoliikenteen ja -pysäköinnin kapasiteettia kauempaa saapuvien käyttöön.

5.2.4 Vaikutukset joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn

Tiivistyvän maankäytön aiheuttamaan kasvavaan liikenteeseen voidaan vastata tehokkaimmin kehittämällä joukkoliikenteen ja pyöräilyn reittejä. Kaavamuutos ei suoraan vaikuta joukkoliikenteen tilajärjestelyihin eikä vaikuta linja-auto- tai raitiotieliikenteen kehittämiseen. Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn potentiaali Kontinkankaalla on joka tapauksessa merkittävä. Alueen sijainti ja saavutettavuus mahdollistavat kestävien kulkumuoto-osuuksien kasvattamisen. Maankäytön tiivistyessä potentiaali nousee entisestään, ja kestävien kulkumuotojen kilpailukyky suhteessa henkilöautoiluun kasvaa.

Aapistien läpiajon rajoittaminen rauhoittaa liikennettä ja mahdollistaa väylän kehittämisen kävely- ja pyöräilypainotteiseksi kaduksi, jossa pyöräily tapahtuu ajoradalla. Yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet voidaan muuttaa jalkakäytäväiksi, joilla saavat pyöräillä vain alle 12-vuotiaat. Kadun viihtyisyys paranee autoliikenteen rauhoittuessa. Kadulla on kuitenkin jatkossakin huolto- ja pysäköintiliikennettä. Kastellin vanhan koulukiinteistön täydennysrakentaminen lisää pysäköintiliikennettä.

Peltolan ja Sairalaanrinteen välinen jalankulku- ja pyöräilyliikenne voi kulkea Aapispolun ja Aapistien tai Oulunsuuntien kautta. Kapean Aapispolun leventäminen baanaksi on liian vaikeaa. Muun muassa suojeltava rakennus ja 100–200-vuotiaat männyt rajoittavat tilan käyttöä.

Pyöräpysäköinnin olosuhteita parannetaan muun rakentamisen yhteydessä. Kaavamuutokseen sovelletaan kaupungin yleistä pysäköintinormiohjetta (kh 26.3.2018).

5.2.5 Vaikutukset energiankäyttöön

Hyvien liikenneyhteyksien ja yhdyskuntateknisten verkostojen läheisyydessä sijaitsevan alueen täydennysrakentaminen aiheuttaa yleensä vähemmän päästöjä kuin uudisalueen rakentaminen. Lisäksi kaupunkialueen täydennysrakentaminen kasvattaa yleisesti ympäristöystävällisen liikkumisen potentiaalia.

Rakennuksen hiilijalanjälki muodostuu rakennusmateriaalien valmistuksesta, kuljetuksesta, rakentamisesta, rakennuksen käytöstä ja ylläpidosta sekä purkamisesta. Vanhaan rakennuskantaan kohdistuvilla toimenpiteillä on merkitystä käytönaikaisen energiankulutuksen vähentämisessä ja hiilijalanjäljen pienentämisessä. Uudisrakennukset eristävät hyvin lämpöä, minkä vuoksi ne kuluttavat lämmitysenergiaa vähemmän kuin vanhat rakennukset. Rakennuskannan kasvu kuitenkin aina lisää energian kulutusta. Lämmityksen merkitys tulee vähentymään uusiutuvan energian osuuden kasvaessa ja kaukolämmöntuotannon muuttuessa lähitulevaisuudessa vähäpäästöiseksi. Päästövaikutusten diskonttaus nykyhetkeen vähentää sekin lämmitysenergian kulutuksen merkitystä sekä lisää rakentamisen ja purkamisen merkitystä.

Uudisrakentaminen ja materiaalien valmistus kuluttavat energiaa ja aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Korvattaessa olemassa olevia rakennuksia uudisrakennuksilla päästöjä syntyy enemmän kuin olemassa olevaa rakennuskantaa säilytettäessä. Päästövaikutusten diskonttaus nykyhetkeen korostaa merkittävästi uudisrakentamisen kielteisiä vaikutuksia. Päästöjä voidaan jonkin verran vähentää edullisten materiaalivalintojen avulla.

Kokonaisuutena Kontinkankaan energiankäytön vähentämispotentiali on suuri. Tiloissa 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 ajotilan, verkon kuormituksen, ulkolämpötilan yms. muuttujien mukaan. Kaukolämmön paluulämmön talteenotto lämpöpumpulla voi myös olla kannattavaa.

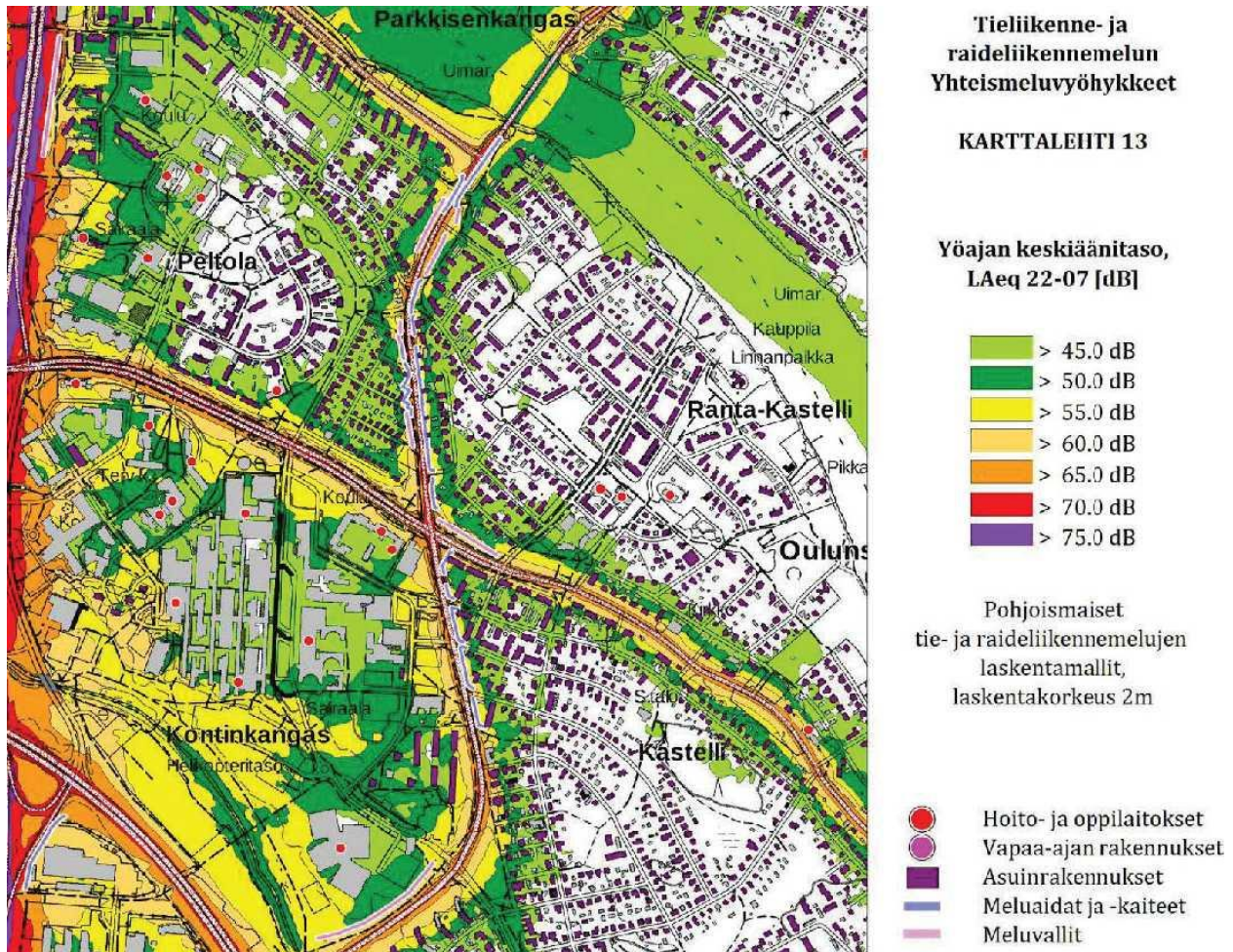
5.2.6 Tekninen huolto ja hulevesien hallinta

Korttelin pohjoislaidalla ja pohjoispuolella on runsaasti johtoja ja laitteita (vesi-, viemäri-, hulevesi- ja kaukolämpöjohtoja, keskijännitekaapeleita ja muuntamo), joista osa säilyy nykyisellä paikallaan. Kaikki uudet rakennukset ovat liitettävissä vesi-, viemäri-, sähkö- ja kaukolämpöverkostoihin.

Rakentamisen vaikutuksia hulevesiin on arvioitu erillisen selvityksen avulla, ja kaavassa on esitetty tarvittavat toimenpiteet hulevesien hallitsemiseksi.

5.2.7 Liikenteen melu

Kontinkangasta ympäröiviltä autoliikenteen väyliltä kantautuu melua kaupunginosan sisäosiin. Eriyisesti 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 tilojen 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.)

5.2.8 Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiskustannuksia ei ole arvioitu. Uudisrakentaminen toteutettaneen pääosin yksityisenä investointina. Tontinluovutuksesta ja olemassa olevan rakennuskannan purkamisesta päätetään erikseen. Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tarvitaan tavanomaisia kunnallisteknisiä toimenpiteitä.

7. Asemakaavan toteutus

Kaupunki päättää tontinluovutuksesta.

Asemakaavassa osoitettava sitova tonttijako edellyttää rasitejärjestelyjä. Tontinhaltijat varmistavat tonttien toteutettavuuden huomioimalla tarvittavat järjestelyt:

- Ajo- ja kulkuyhteydet sekä pelastusreitit
- Autojen ja pyörien pysäköintijärjestelyt
- Väestönsuojat
- Palo-osastoinnit ja palomuurit
- Hulevesijärjestelyt: viivytyssäiliöt, johdot, tulvareitit
- Muut liittymät, johdot ja laitteet

Alueella tarvittavista johto- ja laitesirroista sovitaan erikseen johtojen omistajien kanssa.

Oulussa 21. päivänä lokakuuta 2022 (selostus päivitetty 22.12.2022)

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	08.02.2023
Kaavan nimi	Kontinkankaan kaupunginosan korttelia 1 ja katualuetta koskeva asemakaavan muutos.		
Hyväksymispvm	06.02.2023	Ehdotuspvm	21.10.2022
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	03.03.2020
Hyväksymispykälä	5	Kunnan kaavatunnus	564-2431
Generoitu kaavatunnus	564V060223A5		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,2357	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,2357

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2356	100,0	21300	0,95	0,0000	10100
A yhteensä						
P yhteensä	1,8625	83,3	21300	1,14	1,8625	21300
Y yhteensä					-1,9072	-11200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3731	16,7			0,0447	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2356	100,0	21300	0,95	0,0000	10100
A yhteensä						
P yhteensä	1,8625	83,3	21300	1,14	1,8625	21300
P-4	1,8625	100,0	21300	1,14	1,8625	21300
Y yhteensä					-1,9072	-11200
YO					-1,9072	-11200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3731	16,7			0,0447	
Kadut	0,3731	100,0			0,0447	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman 13.2.2020 palaute ja kaavoituksen vastineet, Aapistie 4:n kaavamuu-
tos (564-2431)

Kaavamuu-
toksen osallistumis- ja arviointi-
suunnitelma oli nähtävillä 3.3. – 2.4.2020, jol-
loin siitä saatiin yhteensä 2 lausuntoa tai mie-
lipidettä.

Pohjois-Pohjanmaan museo 2.4.2020

[...]

*Kajaanintien varressa sijaitseva kaupungin-
arkkitehti Martti Heikuran suunnittelema Oulun-
suun kansakoulu valmistui 1955. DI Eino
Niemelän suunnittelema Oulunsuun keski-
koulu rakennettiin samaan yhteyteen 1964, ja
rakennuskompleksia laajennettiin lukiota var-
ten 1969 arkkitehti A.E. Talvisaran suunnitel-
mien mukaan. Viimeisin laajennus rakennet-
tiin v.1982. Vanhin, alkuperäisyytensä hyvin
säilyttänyt Martti Heikuran kansakouluraken-
nus on kolmiosainen: 5-kerroksinen luokka-
osa, matalampi liikuntasaliosa sekä 1-kerrok-
sinen pieni siipiosa. Vanha koulurakennus pe-
ruskorjattiin. Koulun itäpuolen pallokenttä
muutettiin v.2014 päivittäistavarakaupan
käyttöön. Itäpäädyn 1950-luvun ovat nykyisin
sairaalakoulun käytössä, länsipään rakennuk-
set ovat poistuneet käytöstä. Vanhimmat kou-
lurakennukset on arvotettu maakunnallisesti
arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön
kohteeksi rakennushistoriallisin, maisemalli-
sin ja säilyneisyyden perustein. Koulut eivät
ole suojeluja. Kontinkankaan alue on koko-
naisuudessaan arvotettu paikallisesti arvok-
kaaksi alueeksi, johon myös koulukortteli kuu-
luu., sairaala-alueella on ollut maakunnalli-
nen status.*

*Lähialueella toimii merkittävä hyvinvointi- ja
terveyspalvelujen /-koulutuksen keskittymä.
Sairaanhoidopiirin alue on voimakkaasti uu-
distumassa lähivuosina laajasti, uudistukset
ovat käynnistyneet. Koulukorttelin kaava-
muutoksessa on tarkoitus säilyttää korttelin
vanhimmat, Heikuran suunnitelmat koulun*

*osat. Uudemmat, käytöstä poistetut osat, on
tarkoitus korvata uudisrakennuksilla, jotka tu-
levat kuntoutus- ja tutkimustoiminnan käyt-
töön. Kaavamuu-
tos on linjassa Kontinkan-
kaan alueen muutoksen kanssa, joka tukee
alueen muuta käyttöä. Koulukorttelin muu-
toksessa tulee kuitenkin huomioida alkuperäi-
nen, säilynyt rakennuksen jälleenrakennus-
kauden avoin henki, sijoittelussa tulee jättää
riittävästi väljyyttä uudisrakennukseen päin.
Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta
huomauttamista Aapistie 4 asemakaavamuu-
toksen osallistumis- ja arviointisuunnitel-
maan rakennetun kulttuuriympäristön
osalta."*

Kaavoituksen vastine

Koulukorttelin suunnittelussa pyritään hu-
mioimaan 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 ti-
lanteissa ylläpito- ja huoltotoiminta huomioi-
den.*

*- Mikäli pysäköintinormi muuttuu asemakaa-
van muutoksen yhteydessä, muutos on otet-
tava huomioon Aapistien ja alueen liittymien
mitoituksessa.*

*- Kun uudisrakentaminen realisoituu ja raken-
taminen alkaa, on huomioitava kampus-alu-
een ja laboratorioden tärinäherkät toiminnot.*

Kaavoituksen vastine

Aapistien yhteys Kajaanintiehen esitetään
kaavaluonnoksessa katkaistavaksi.

Alueen pysäköintinormit säilyvät pääosin ny-
kyisen 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman 23.3.2020 palaute ja kaavoituksen vastineet, OYS ja OY:n Kontinkankaan kampus (564-2433)

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.4. – 14.5.2020, jolloin siitä saatiin yhteensä 2 lausuntoa tai mielipidettä.

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 hotellin rakentamiseksi, jotka ovat osa Tulevaisuuden sairaala 2030 -uudistusohjelmaa. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkastellaan Kontinkankaan liikennejärjestelyjä sekä yhteyttä Aapistieltä Kajaanintielle. Kaavamuutosalueen kokonaisala on n. 32ha.

Kontinkankaan sairaala-alueen rakennuskanta ollut jatkuvien kehitystarpeiden muovaama. 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-alueella 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 Kaupunginjoen 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 kaupunkikuvalinainen 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 huomioidaan alueen arvot.

Koulutuskuntayhtymä OSAO 14.5.2020

Koulutuskuntayhtymä OSAO omistaa otsikossa mainitun hankkeen välittömässä läheisyydessä omalla tontillaan koulukiinteistöjä katuosoitteissa 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 esite-tyille 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 Kiviharjuntien.

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 kehittämisajatukset.

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

Kaavaluonnoksen 12.2.2021 palaute ja kaavoituksen vastineet, OYS:n ja OY:n Kontinkankaan kampuksen kaavamuuotos (564-2433)

Kaavaluonnos (yhd.ltk 26.2.2021 § 103) oli nähtävillä 5.3. – 6.4.2021, jolloin siitä saatiin yhteensä 6 lausuntoa tai mielipidettä.

Pohjois-Pohjanmaan museo 1.4.2021

Oulun kaupungissa on tullut nähtävälle Kontinkankaan kaupunginosassa osoitteessa Kajaanintie 50 kortteliä 2 tonttia 29 koskeva asemakaavan muutoksen luonnos (kaavatunnus 564-2433). Kaavamuuotoksen avulla mahdollistetaan uuden pysäköintitalon ja potilashotellin rakentaminen Oulun yliopistollisen sairaalan lähelle (ovat osa Tulevaisuuden sairaala 2030 -uudistusohjelmaa) ja uusien toimitilojen rakentaminen mm. entisen Kastellin koulukeskuksen kortteliin sekä tuetaan yliopistokampuksen kehittämistä monipuoliseksi toimintakokonaisuudeksi. Samalla järjestellään uudelleen kaupunginosan liikennettä Aapistien ja Kajaanintien ympäristössä.

Alueella toimii Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän (OYS), Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, Oulun yliopisto (Aapistie kampus) ja Oulun kaupunki (Kastellin entistä koulukiinteistö), jotka osaltaan asettavat tavoitteet kaavamuuotukseen. Muina tavoitteina kaupunki pyrkii kehittämään Kontinkangasta yleiskaavan mukaisesti innovaatiokeskittymänä sekä palveluiden ja yritystoiminnan alueena. Toimintojen monipuolisuuteen rohkaistaan. Julkisten ja yksityisten palveluiden toiminnan ja kehittämisen edellytykset turvataan.

Aapistien varren koulukiinteistö uudempi osa puretaan ja korvataan uudisrakennuksella, Koulun itäpäädyin vanhin osa säilytetään ja osoitetaan asianmukaisesti sr-20- suojelumerkinnällä. YO -kortteli muutetaan P-4 /Palvelurakennusten korttelialue on varattu julkisten ja yksityisten terveys- ja hyvinvointipalveluiden, majoituspalveluiden ja

tutkimustoiminnan tiloille sekä toimistotiloille, uudisrakennuksen enimmillään 6 kerrosta, nykyisen 2- kerroksen tilalle.

Kajaanintien liittymän lähelle on sijoitettu toinen K-/liike- ja toimistorakennusten kortteli ja toinen K-kortteli sairaalakompleksin keskivaiheille, joihin hankkeessa on mahdollista sijoittaa potilashotellitoimintaa. Liikekortteleiden on osoitettu enimmillään 11 kerrosta. Uuden liike- ja toimistotornit tulevat toimivat alueen dominanttina, muuta rakentamista korkeampina massoina, jotka näkyvät selvästi kauko- maisemassa maamerkkeinä.

Mittavat paikoitustarpeiden ratkaisut on alueella osoitettu hajautettuina, maanpäällisinä paikoituskenttinä, rakenteellisina paikoitustaloihin sijoitettuina tai maanalaisina. Aapistien länsipäähän osoitetaan LPA-3: Autopaikkojen korttelialue, johon saadaan rakentaa pysäköintilaitos, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille; rakennus enimmillään 6 kerrokseen. Korttelialueen Käytännössä laitos mahdollistaa myös läpiajon paikoitustilan läpi.

Kontinkankaan sairaala-alueen rakennuskanta ollut jatkuvien kehitystarpeiden muovaamaa. Kontinkankaan alueella on ollut jatkuvaa. Maakunnallisesti arvokas Kontinkankaan alue ja Kaupunginajan varsi ovat kaupunkikuvan kannalta arvokasta aluetta. 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 asemakaavamuuotoksen luonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastine

Korttelin 1 kaavamuuotoksen viranomaisneuvottelu on järjestetty 19.9.2022, ja neuvottelumuistio on selostuksen liitteenä.

Korttelin 2 (sairaala-alueen ja yliopiston kampusalueen) kaavamuuotoksen valmistelua on tarkoitus jatkaa myöhemmin erikseen.

Oulun kaupungin vanhusneuvosto
16.3.2021

Alue tulee muuttumaan runsaasti uusien ratkaisujen myötä. Vanhusneuvosto kiinnittää huomiota alueen vanhan puuston ja puustomaisen alueen säilymisen tärkeyteen. Vihralueita tulee kyseisellä alueella olla, jotta siellä liikkuvat potilaat ja omaiset voivat käyttää niitä levähtämiseen ja mielen kohottamiseen. Alueella on vähän mahdollisuutta irtaantua laitosmaisesta rakenteesta ja siksi siellä pitäisi olla vihreitä keitaita, joita voi käyttää odotustilana ja joissa voi istahtaa ja levähtää.

Lisäksi alueella tulee huomioida lyhytaikainen pysäköinti, joka tulee tarpeeseen potilaita tuottaessa ja haettaessa.

Kaavoituksen vastine

Korttelin 1 kaavakartalla esitetään säilytettävää puustoa ja istutettavia alueita.

Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän ja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n hakemuksiin perustuvan korttelin 2 (sairaala-alueen ja yliopiston kampusalueen) kaavamuutoksen valmistelua on tarkoitus jatkaa myöhemmin erikseen.

Telia Finland Oy 19.3.2021

Telia Finland Oy:llä ei ole huomauttamista Kontinkankaan kaupunginosaa kortteli 2 tonttia 29 (Kajaanintie 50) koskevaan asema-kaavan muutokseen.

Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä 31.3.2021

Haluaisimme tarkentaa nähtävillä olevaan kaavaluonnokseen vielä seuraavia seikkoja huomioitavaksi varsinaisessa kaavassa:

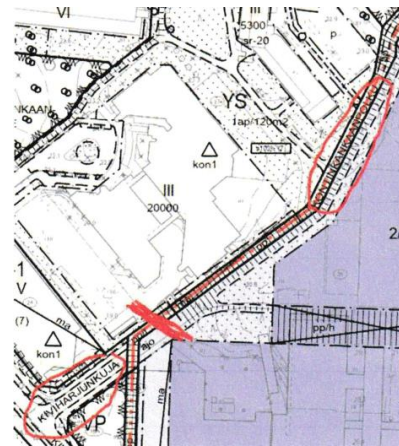
1. OYSin tonttia koskee selostusteksti:

"Korttelialueiden kautta kulkevaa henkilöautoliikenteen läpiajoo rajoitetaan Kajaanintieltä Sairaalanrinteelle ja Kajaanintieltä Aapistielle. Läpiajo voidaan sallia joukkoliikenteen lisäksi ambulanssi-, taksi- ja huoltoliikenteelle."

OYSin näkemyksen mukaan myöskin henkilöautoliikenteen saattomahdollisuus tulee varmistaa tontilla nykyisen kaltaisena. Tulevan sairaalakampuksen pääsisääkäynneillä on henkilöautoliikenteen saattopaikkoja maanpinnan tasossa myös tulevaisuudessa.

"Kontinkankaanpolkua reunustavien rakennusten välille saa toteuttaa tunneleita sekä enintään 6 m leveän Kontinkankaanpolun ylittävän jalankululle tarkoitettun tilan, jota ei lueta kerrosalaa Tilan rakenteet eivät saa häiritä Kontinkankaanpolun liikennettä tai huoltoa."

OYSin näkemyksen mukaan Kontinkankaanpolun lisäksi pitäisi ilmasilta sallia myös Kiviharjunkujan yläpuolelle. Tällä hetkellä ilmasillan todennäköisin linjaus on Kiviharjunkujan puolella:



Kuva: Ote mielipiteestä.

2. Uudet potilashotellitontit

Nähtävillä olevan kaavan ja kaavahakemuksen mukaisesti OYSin kampuksen yhteyteen muodostetaan kaksi uutta tonttia, jotka mahdollistavat mm. potilashotellin rakentamisen. Tulevaisuuden sairaalan rakentumisen yhteydessä on kuitenkin varmistunut, että ko. toiminta sijoitetaan alueen pohjoispään tontille, jolloin kampuksen keskivaiheille suunniteltu toinen tontti on tarpeeton. OYSin tavoite on poistaa kaavasta tarpeeton keskialueen potilashotellitontti ja säilyttää ko. alue nykykaavan mukaisena. Ko. alueelta tulee Jatkossa eteläinen ajoyhteys OYSin maanalaiseen pysäköintihalliin.



Kuva: Ote mielipiteestä.

Kaavoituksen vastine

Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän ja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n hakemuksiin perustuvan korttelin 2 (sairaala-alueen ja yliopiston kampusalueen) kaavamuutoksen valmistelua on tarkoitus jatkaa myöhemmin erikseen.

Oulun polkupyöräilijät ry 5.4.2022

Olemme tutustuneet Oulun yliopistollisen sairaalan ja Kontinkankaan kampuksen asemakaavan muutosluonnoksen aineistoon ja lausomme siitä seuraavaa.

Kaavamuutos parantaa joltain osin pyöräliikenteen asemaa kestäväenä kulkumuotona Kontinkankaan alueella. Esimerkiksi pyöräkatu ja sen kehittäminen katutyypinä oululaisessa liikenneympäristössä on erittäin kannatettavaa. Pyöräkatu edistää pyöräliikenteen kehittämistä pikku hiljaa osaksi sujuvaa ja helppoa ajoneuvoliikennettä, millaisena se käsitetään uudessa tieliikennelaissakin.

Hyvää suunnitelmassa on henkilöautoliikenteen läpiajon katkaisu Kontinkankaan sairaala-alueen läpi. Tällainen toimenpide on loistava keino vähentää autoliikennettä Kontinkankaan alueen sisällä, mikä mahdollistaa kestävien kulkutapojen sujuvamman kulun.

Suunnitelmassa esitetyn Kajaanintien suuntaisen alikulun toteuttamiseen liittyy mahdollisesti isoakin ongelmia pyöräteiden mäkisyyden suhteen.

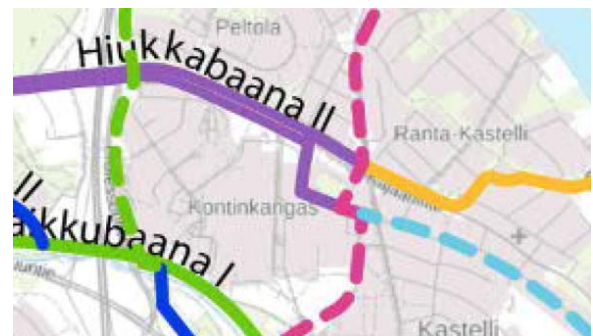
Tulevan Hiukkabaanan vaatimia tilavarauksia ei ole kaavaluonnoksessa huomioitu.

Suunniteltu pysäköintitalo puolestaan kannustaa ennestään autoilemaan Kontinkankaalle ja pysäköintipaikkojen lisääminen ylipäätään voi lisätä henkilökunnan autoilua. Reilu puolet sairaalaan suuntautuvista työmatkoista tehdään jo henkilöautolla. Tätä määrää pitää vähentää, jotta liikennejärjestelmä saadaan muutettua pitemmällä aikavälillä ilmastokestäväksi. Kaupungin laajuisen liikennejärjestelmä ja kulkutavat muodostuvat pala kerrallaan pienistä hankkeista.

Hiukkabaanan toteuttaminen Kontinkankaalla

Baanaverkkosuunnitelma 2030 (yhdykskuntalautakunta 10.12.2019 § 657) on kiitettävästi mainittu asemakaavan selostuksessa sivulla 43, kun käsitellään asemakaavan vaikutuksia joukkoliikenteeseen, pyöräilyyn ja kävelyyn.

Huomautamme kuitenkin, että baanaverkkosuunnitelmassa Hiukkabaana on merkitty myös Aapistien alkupätkälle Häkinpuistonpolun ja Torpanpolun alikulun väliselle osuudelle (kuva 1). Tämän yhteyden baanatasoisten järjestelyiden vaatimaa tilantarvetta ei kaavaluonnoksessa ole huomioitu.



Kuva 1: Baanaverkkosuunnitelma 2030:ssa Aapistiellä kulkee osa Hiukkabaanaa, joka toimii yhteytenä Kastellin suuntaan. Joutsenbaana (punaisella) kulkee Aapispolun kautta. (Ote mielipiteestä.)

Häkinpuistoon sijoittuva yhdistävä pyöräilyyhteys, Häkinpuistonpolku, tulisi olemaan osa baanaa ja uutta rakennettavaa pyörätietä. Häkinpuistonpolku pitää myös suunnitella baanatasoisena ja toteuttaa vastaavasti.

Yhteys ei voi olla yhtä mutkainen ja kapea kuin kaavaluonnokseen on nyt kuvattu ja risteyskohdissa baanin pääsuunnalla ei voi olla näin jyrkkiä käännoiksi.

Kuvassa punaisella katkoviivalla merkitty Joutsenbaana on baanaverkkosuunnitelmassa merkitty kulkemaan Aapispolun kautta asemakaavan muutosalueen rajalla. Tämän kaavahankkeen yhteydessä tulee varmistaa tarvittavat tilavaraukset myös Joutsenbaanalle. Etenkin Hiukkabaanan ja Joutsenbaanan risteyskohdassa tulee varmistaa pyöräliikenteen laadukkaiden järjestelyiden vaatima tilantarve. Nyt tekeillä oleva kaavamuutos on oiva tilaisuus huolehtia tästä keskeisestä alueesta, johon moni tuleva baanaverkon osa tulee yhdistymään.

Tämän kaavamuutoksen kohteena olevalla alueella on merkittävä vaikutus Hiukkabaanan houkuttelevuuteen. Baanan reitille lisää yksi uusi alikulku, jonka toteutuessa Hiukkabaanalle tulisi parinsadan metrin matkalle useampi alikulku. Alikulun yhteydessä tulevan ylämäen korkeusero lisää aina pyöräilijän rasiutusta ja etenkin useampi peräkkäinen alikulusta johtava ylämäki vähentää kyseisen pyörätien houkuttelevuutta huomattavasti. Ylämäki vähentää aina pyörätien houkuttelevuutta, vaikka mäen pituuskaltevuus olisikin suositusten rajoissa. Tässä kaavahankkeessa pitää ottaa huomioon keinoja, joilla varmistetaan, ettei Hiukkabaanan korkeuseroja Kontinkankaan kohdalla kohtuuttomasti lisätä. Näitä keinoja ovat muun muassa alikulun vaatiman korkeuseron luominen mahdollisimman suurelta osin ajoratojen tasaus nostamalla sekä joissain paikoissa mahdollisuus laskea pyörätien tasaus alemmaksi koko matkalla kahden alikulun välillä.

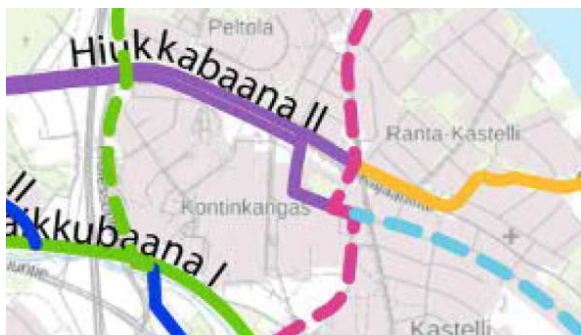
Aapistien pyöräkatu

Haluamme kiinnittää erityistä huomiota pyöräkaduksi muutettavan Aapistien toteutukseen. Kuten edellä todettiin, tulee Aapistie olemaan osa baanaverkkoa ja siihen yhdistyvät sekä Joutsenbaana että Hiukkabaanan eri haarat.

Aapistiehen liittyvien pyöräteiden nykyinen infrastruktuuri ei ohjaa pyöräliikennettä siirtymään ajoradalle. Uutta pyöräkatua ei välttämättä osata käyttää, ellei sitä suunnitella oikein. Nykyaikaiseen pyöräliikennesuunnitelmaan kuuluu pyöräliikenteen ohjaaminen vahvasti infralla. Erityistä huomiota vaativia kohtia ovat väylätyypin vaihtumiset erotelusta pyörätiestä pyöräkaduksi. Näiden kohtien suunnittelussa täytyy pitää huolta siitä, että infrastruktuuri ohjaa pääreitillä kulkevan pyöräilijän vaivattomasti ja loogisesti siirtymään erotellun pyörätien pyörätieosalta suoraan pyöräkadun ajoradalle.

Aapistie tulee olemaan pyöräliikenteen baanasoinen pääreitti ja autoliikenteelle parkitaloon ja muutamalle tontille johtava tonttikatu. Siksi Aapistien infrastruktuurin suunnittelussa tulee ottaa lähtökohdaksi se, että Aapistiellä etuajo-oikeutettu pääsuunta on Hiukkabaanan suuntainen pyöräliikenne.

Nykyisessä kaavaluonnoksessa on väylätyypin muutos Häkinpuistonpolun ja Aapistien haarakohdassa. Luonnoksessa näkyvän mukainen asemakaava ei tilanpuutteen ja jyrkien käännosten vuoksi mahdollistaisi sujuvaa ja loogista siirtymää pyörätieltä ajoradalle (kuva 2). Väylätyypin vaihtuminen pyörätiestä pyöräkaduksi pitää toteuttaa niin, että pyöräilijän ajolinjalla olevat mutkat pysyvät kaarreseiltään baanin laatuksien mukaisesti tarpeeksi loivina. Tässä kohdassa on suunnittelussa pidettävä erityisesti huolta siitä, että infra ohjaa loogisesti pyöräilijän ajolinjan pyörätieltä pyöräkadun ajoradalle. Tämä vaatii asemakaavassakin risteuksen tilavarauksen muuttamista.



Kuva 2: Häkinpuistonpolku on osa Hiukkabaanaa. Se täytyy linjata sujuvammin kuin kaavaluonnoksessa on nyt tehty. Myös sujuva siirtyminen Aapistien pyöräkadulle on varmistettava. (Ote mielipiteestä.)

Liikennesuunnittelussa pitää ottaa huomioon jo lähtökohtaisesti se, miten pyöräkatu saadaan toimimaan. Uusien ratkaisujen käyttöönotto ei tapahdu hetkessä, varsinkin kun jalkakäytävillä ajamisen kulttuuri on vallalla. Pyöräkadulla ajaminen pitää tehdä pyöräilijälle helpoimmaksi vaihtoehdoksi.

Risteysgeometria ja infrastruktuuri väylätyypin vaihdoskohdissa vaikuttaa eniten pyöräliikenteen käyttäytymiseen. Tienkäyttäjien käyttäytymiseen voi vaikuttaa myös sillä, että Aapistien pyöräkatu päällystetään punaisella asfaltilla ja katuun lisätään oikeaa ajopaikkaa osoittavat pyörän kuvat.

Samoja ongelmia on nähtävissä myös olemassa olevissa kaavoissa sekä tämänhetkissä liikennesuunnitelmissa Aapispolun kohdalla, Torpanpolun alikulun yhteydessä, Aapistien ja Oulunsuuntien liittymässä, Sarkapolun kohdalla ja Sairaalarinteen ja Aapistien risteyksessä. Tässä hankkeessa toteutettavan Aapistien pyöräkadun toimivuuden kannalta on olennaisen tärkeää, että myös kaavahankkeen ulkopuolisen Torpanpolun alikulusta tulevan pyörätien ja Aapistien risteys uudistetaan baanatasoiseksi lähitulevaisuudessa.

Kaavoituksen vastine

Aapispolun katutila on liian ahdas baanaa varten. Baanan toteuttaminen edellyttäisi useiden 100–200-vuotiaiden mäntyjen kaatamista sekä teknisesti vaikeita ja kalliita tukimuurirakenteita mm. maakunnallisesti arvokkaan koulurakennuksen viereen. Näidenkään

jälkeen väylä ei suuntaisi suoraan alikulkuun, eikä se tukisi merkittävästi pyöräliikenteen sujuvuutta.

Tulevaisuudessa Joutsenbaana voidaan viedä Oulunsuuntien vartta pitkin nykyistä pyörätietä mukailien. Joutsenbaanan suunnittelun yhteydessä voitaneen myös harkita olemassa olevan alikulun siirtämistä. Paikka on joka tapauksessa haastava.

Aapistietä levennetään. Kadun yksityiskohtaiset järjestelyt esitetään myöhemmin laadittavassa katusuunnitelmassa.

Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän ja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n hakemuksiin perustuvan korttelin 2 (sairaala-alueen ja yliopiston kampusalueen) kaavamuutoksen valmistelua on tarkoitus jatkaa myöhemmin erikseen. Myös Hiukkabaanoja varten voidaan myöhemmin tarvita kaavamuutos.

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy
6.4.2021

Yleistä

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n (SYK) tavoitteena kaavamuutoksessa on ollut kehittää Kontinkankaan yliopistokampusta monipuoliseksi toimintakokonaisuudeksi sekä tukea PPSHP:n kehittämishanketta alueella. Kaavaluonnoksessa on kuitenkin esitetty seikkoja, jotka heikentävät yliopistokampuksen kehittämistä ja toiminnallisuutta nykyiseen asemakaavaan verrattuna.

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n lausunto:

1) Rakennusalan raja-asetus asemakaavaluonnoksen tontilla 37

Lääketeollisuuden tiedekunnan rakennusten ja Dentopolis-rakennuksen välisen kulmauksen rakentamaton alue on nykyisessä asemakaavassa rakennusala ja esitämme, että luonnosta muutetaan siten, että se on myös laadittavassa asemakaavassa rakennusala.

2) Ajoyhteys Aapistieltä Kajaanintien suuntaan

Esitämme, että ajoneuvoliikenteen läpiajo Aapistieltä uuden K-korttelialueen läpi Kajaanintien suuntaan sallitaan ja merkitään asemakaavaan.

3) Tonttijako asemakaavaluonnoksen tonteilla 37 ja 38

Esitämme tonttijakoa tarkasteltavaksi.

Perustelut

1. Rakennusalan rajaus asemakaavaluonnoksen tontilla nro 37

Kaavaluonnoksessa rakennusala on pienennetty nykyiseen asemakaavaan nähden.

SYK esittää, että sen omistamalla tontilla sallittaisiin kaavaluonnoksessa esitettyä rajausta laajempi rakennusala. Voimassa olevassa asemakaavassa lääketieteellisen tiedekunnan rakennusten ja Dentopoliksen välisen kulmauksen rakentamaton alue on osa rakennusala. Nähtävillä olevassa kaavaluonnoksessa alueelle on sen sijaan osoitettu säilytettävää puustoa. SYK toivoo, että ko. alueen rakentamismahdollisuudet säilyisivät ennallaan ja perustelee asiaa seuraavasti:

- SYKin tavoitteena on joustava ja mahdollistava asemakaava, joka palvelee yliopistoa pitkällä aikajänteellä. Kontinkankaan innovaatiokeskittymän alueelle sijoittuvan tontin tulevat rakentamistarpeet eivät ole vielä tiedossa, ja SYK haluaa, että yliopiston tulevaisuuden tarpeisiin voidaan vastata ketterästi ilman aikaa vieviä ja työläitä asemakaavan muutoksia.

- Lääketieteellisen tiedekunnan rakennusten ja Dentopoliksen väliseen kulmaukseen sijoitettava rakennuspaikka on ainoa mahdollinen lääketieteellisen tiedekunnan rakennusten laajentumissuunta, joka ei vaadi nykyisten rakennusten purkamista.

- Ko. alueella on kaavaa varten laaditun maisemaselvityksen mukaan arvokasta puustoa. Yhtä arvokasta puustoa on Aapistien pohjoisosaan kaavoitettavalla Kkorttelialueella, jolla arvokas puusto ei ole kuitenkaan rajoittanut uudisrakentamisen suunnittelua. Maanomistajien tasapuoliseen kohteluun vedoten SYK

esittää, että rakennusalan laajuus lääketieteellisen tiedekunnan rakennusten ja Dentopoliksen välisessä kulmauksessa säilyy ennallaan.

Kaavoitusprosessin aikana SYK on esittänyt rakennusalan sijoittamista myös esitettyyn lääketieteellisen tiedekunnan rakennusten ja Dentopoliksen väliseen kulmaukseen. Asemakaavan selostuksessa kohdassa 4.5.6 on esitetty SYKin tontinkäyttösuunnitelma, jossa ko. alue on merkitty katkoviivalla. Tämän mielipiteen liitteeksi on laadittu selvyyden vuoksi tontinkäyttösuunnitelma, johon on merkitty kaikki SYKin esittämät rakennusalueet, joilla voidaan toteuttaa yliopiston mahdolliset tulevaisuuden laajentumistarpeet asemakaavaluonnoksessa esitetyn rakennusoikeuden puitteissa.

2. Ajoyhteys Aapistieltä Kajaanintien suuntaan

Kaavaluonnokseen ei ole merkitty nykyistä ajoyhteyttä Aapistieltä Kajaanintien suuntaan.

SYK esittää, että ajoneuvoliikenteen läpiajo Aapistieltä uuden K-korttelialueen läpi Kajaanintien suuntaan sallittaisiin ja merkittäisiin kaavakarttaan. Asia on tuotu useita kertoja esiin kaavaluonnosta valmisteltaessa, mutta Oulun kaupungin kaavoitus ei ole ollut halukas osoittamaan ajoyhteyttä asemakaavassa. Asia on jätetty sovittavaksi kiinteistönomistajien kesken. SYK perustelee ajoyhteyden osoittamista kaavakartalla seuraavasti:

- Henkilöautoliikenteen ja huollon läpiajo Aapistieltä Kajaanintien suuntaan olisi SYKin mielestä tärkeä sallia, koska ruuhka-aikoina on vaarana, että Oulunsuuntien liittymä ruuhkautuu. Tällöin Aapistieltä Kajaanintien suuntaan lähtevien olisi mahdollista ajaa K-korttelin pysäköintilaitoksen läpi. Yhteydestä ei tehtäisi houkuttelevaa, mutta se varmistaisi sujuvan liikenteen mahdollisissa ruuhkatilanteissa.

- Nykyisessä asemakaavassa on Kastellin koulun tontin rakennusoikeus 11 200 km², nähtävillä olevassa kaavaluonnoksessa

rakennusoikeutta on kasvatettu tasolle 16 000 k-m². Mielestämme tulee vielä tarkastella Aapistiehen kohdistuvassa liikennesimuloinnissa kaavaluonnoksessa osoitettu Kastellin koulun lisärakentaminen. SYKin näkemyksen mukaan on olemassa vaara siitä, että lisärakentamista ei ole huomioitu riittäväällä tavalla selvityksissä, jolloin riski Aapistien ja Oulunsuuntien risteyksen ruuhkautumiselle kasvaa entisestään.

- Hankkeessa mukana oleva liikennesuunnittelija on kommentoinut, että läpiajolle Aapistieltä Kajaanintien suuntaan ei ole estettä, kunhan yhteydestä ei tehdä houkuttelevaa, ja kulku on ensisijaisesti Oulunsuuntien kautta. Liittymästä tulisi mahdollistaa kääntyminen ainoastaan pohjoiseen Kajaanintielle.

- Kaavaluonnoksessa on määräys, jonka mukaan "Korttelialueiden kautta kulkevaa henkilöautoliikenteen läpiajoa rajoitetaan Kajaanintieltä Sairaalanrinteelle ja Kajaanintieltä Aapistielle. Läpiajo voidaan sallia joukkoliikenteen lisäksi ambulanssi-, taksi- ja huolto-liikenteelle." SYK:lle on epäselvää, estääkö kaavamääräys läpiajon Aapistien ja Kajaanintien välillä molempiin suuntiin. Kaavaluonnosta valmisteltaessa kaupunki on tuonut esiin, että läpiajo Aapistieltä Kajaanintien suuntaan olisi mahdollinen, jos siitä sovitaan kiinteistönomistajien kesken rasiitteella.

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n mielestä läpiajokysymystä ei tule jättää maanomistajien väliseksi sopimusasiaksi, vaan asia tulisi ratkaista yksiselitteisesti asemakaavassa. Asian ratkaisematta jättäminen aiheuttaa jatkossa tarvetta asemakaavan tulkinnalle, ja sitä kautta epävarmuutta SYKin ja yliopiston tarpeiden toteutumiselle.

3. Tonttijaon muutos asemakaavaluonnoksen tonteilla nrot 37 ja 38

Asemakaavoituksen yhteydessä esitämme vielä tarkasteltavaksi kaavaluonnoksen tonttien 37 ja 38 tonttijakoa.

Kaavoituksen vastine

Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän ja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n hakemuksiin perustuvan korttelin 2 (sairaala-alueen ja yliopiston kampusalueen) kaavamutoksen valmistelua on tarkoitus jatkaa myöhemmin erikseen.

19.9.2022

Aapistie 4:n asemakaavan muutos (564-2431)

VI RANOMAI SNEUVOTTELU

Aika Maanantai 19.9.2022 klo 9.00–9.30

Paikka Teams-palaveri

Osallistujat Taina Törmikoski (pj.) Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, alueidenkäyttö
Kirsti Reskalenko Pohjois-Pohjanmaan liitto
Karoliina Kikuchi Pohjois-Pohjanmaan museo
Virpi Rajala Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus
Antti Määttä (siht.) Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus

Käsitellyt asiat

1. Kokouksen avaus

Törmikoski avasi kokouksen. Todettiin että Törmikoski toimii puheenjohtajana ja Määttä sihteerinä.

2. Asemakaavatyön esittely

Määttä esitteli Kontinkankaan korttelin 1 (Aapistie 4) kaavatyön. Vuonna 2021 nähtävillä ollut kaavaluonnos tähtäsi Tulevaisuuden sairaala -hankkeen toteuttamiseen ja käsitti laajoja alueita Kontinkankaalla, mutta kaavaehdotus laaditaan vain Aapistie 4:n kohdalle. Kaavaehdotus perustuu ensisijaisesti Oulun maankäytön toteuttamisohjelmaan, jonka mukaan kortteli kaavoitetaan työpaikkarakentamiseen. Toteuttajia ei vielä tiedetä. Vuonna 1955 valmistunut entinen koulurakennus suojellaan, ja 1960-luvulla valmistuneet osat puretaan.

3. Viranomaisten kannanotot

Viranomaisten kannanottona todettiin seuraavaa:

- On hyvä, että alakoulurakennus suojellaan ja rakennus pysyy käytössä. Maakunnallisesti arvokkaaseen rakennukseen kohdistuu maakuntakaavan velvoittava suunnittelumääräys, jonka mukaan maakunnallisten arvojen säilymistä tulee edistää.
- Pohjois-Pohjanmaan museo on antanut lausuntonsa 1960-luvulla rakennettujen osien purkamisesta. Korttelin länsiosa voidaan purkaa.
- 1980-luvulla rakennettua väliosaa ei olla suojelemassa, mutta tämänkin kulttuurikerroksen säilyminen on suotavaa.
- Suojelumerkintä (sr-20) on syytä päivittää kaupungin uusimpaan muotoon siten, että korjaus- ja muutostöistä pyydetään museoviranomaisen lausunto.
- Pohjois-Pohjanmaan museo harkitsee rakennuksen sisätilojen säilyttämistarvetta ennen kaavaehdotuksen viimeistelyä. Kaupunki voi tarvittaessa järjestää kohdekäynnin.
- Kontinkankaan puuston säilyttämistä on syytä edistää. Puustoa koskevat tavoitteet on ilmaistu aiemmissa selvityksissä.

19.9.2022

Liitteet:

1. Kaavaluonnoksen palaute
2. Alustava kaavaehdotus 9/2022

Jakelu: Läsnaolijat ja kutsutut

Kaavaehdotuksen 21.10.2022 palaute ja kaavoituksen vastineet, Aapistie 4:n kaavamuutos (564-2431)

Kaavaehdotus (yhd.ltk 2.11.2022 § 601) oli nähtävillä 15.11. – 15.12.2022, jolloin siitä saatiin 1 lausunto.

Pohjois-Pohjanmaan museo
15.12.2022

[...] Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Kontinkankaan kaupunginosan korttelia 1 ja katualuetta. Muutosalueella sijaitseva Oulunsuun alakoulu on todettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Rakennukseen kohdistuu velvoittava suunnittelumääräys, jonka mukaan maakunnallisten arvojen säilymistä tulee edistää. Oulunsuun alakoulusta on laadittu myös erillinen rakennushistoriaselvitys. (Oulun kaupunki, Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy 2008.) Luontoselvityksen (2020) mukaan alueen erikoisuutena ovat vanhat, suuret männyt, jotka ovat harvinaisia Oulun alueella. Vanhan koulukiinteistön alueella on useita yli 100-vuotiaita mäntyjä, ja Aapispolun varressa voi olla jopa yli 200-vuotiaita puita. Mahdollisimman suuri osa puista suositellaan säilyttämään.

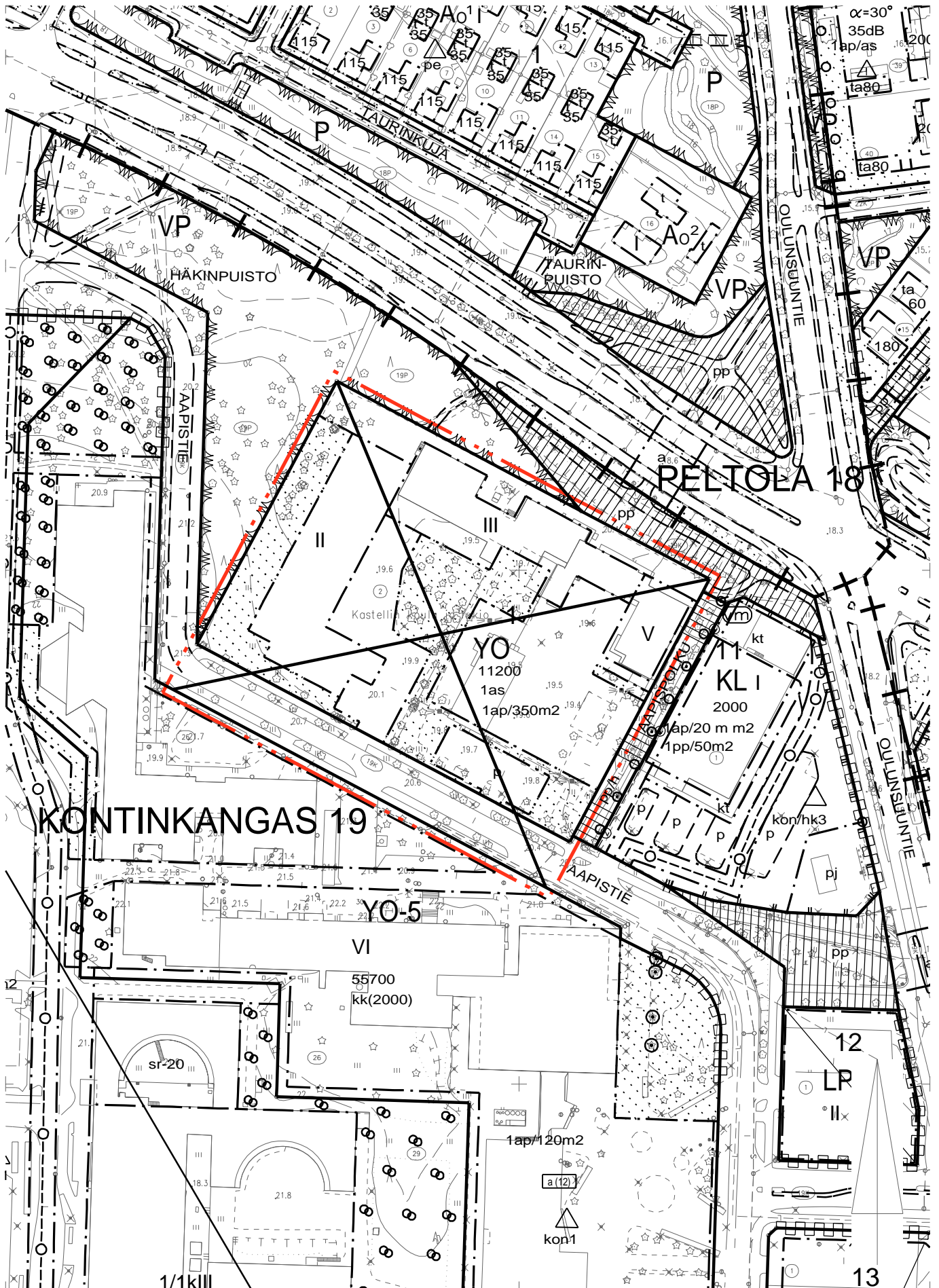
Museo on antanut lausunnon luonnoksesta 1.4.2021, jossa on huomautettu, että muutoksessa tulee ottaa huomioon alueen kaupunkikuvallinen arvo ja tavoitteena pitää aluekokonaisuuden eheyttä. Ehdotukseen liittyen viranomaisneuvottelussa 19.9.2022 on käyty läpi mm. museoviranomaisen asioita kaavamääräyksiin liittyen: suojelumerkintä (sr-20) on syytä päivittää kaupungin uusimpaan muotoon siten, että korjaus- ja muutostöistä pyydetään museoviranomaisen lausunto ja museo harkitsee rakennuksen sisätilojen säilyttämistarvetta ennen kaavaehdotuksen viimeistelyä. Kaavaehdotuksen sr-20 merkintä

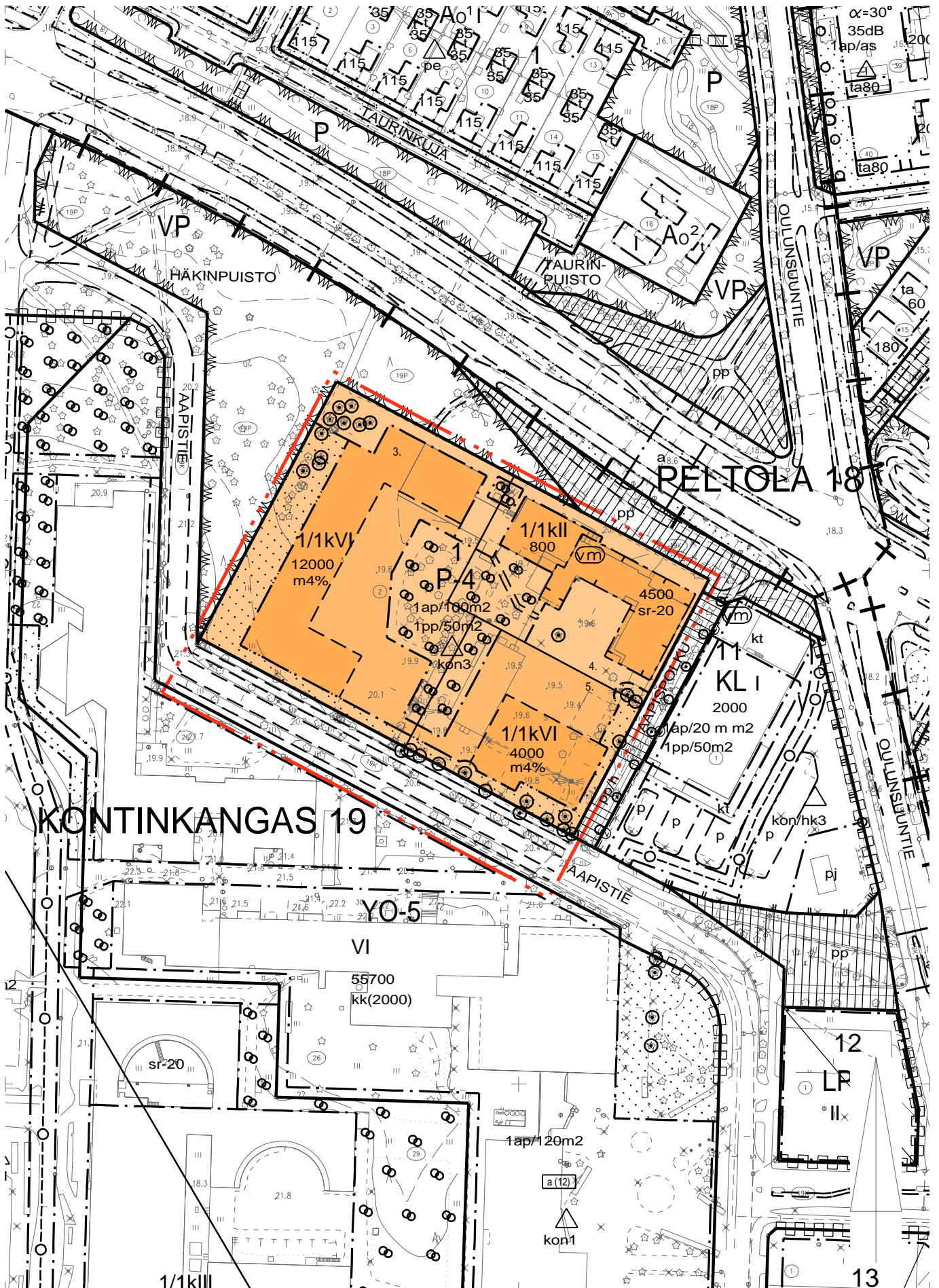
turvaa riittävällä tasolla rakennuksen arvot ja säilymisen. Katselmuksessa todettiin, että sisätilat ovat osin säilyneet alkuperäisin materiaalein ja ratkaisuin. Sisätiloissa voidaan kuitenkin tehdä toiminnan vaatimia muutoksia ja toimenpiteistä pyydetään museon lausunto, jolloin säilyneisyyttä voidaan tarkastella ja ohjata. Myös kon3-kolmiomääräys huomioi maiseman ja kaupunkikuvan niin, että alueen arvot ja eheys säilyy.









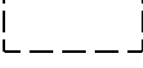
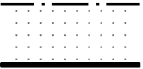
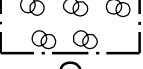
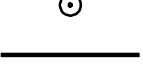

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastine

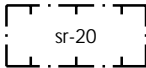
Pohjois-Pohjanmaan museon ohjeistus on otettu huomioon kaavassa.





9-4		Palvelurakennusten korttelialue. Alue on varattu julkisten ja yksityisten terveys- ja hyvinvointipalveluiden, majoituspalveluiden ja tutkimustoiminnan tiloille sekä toimistotiloille.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	19	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KONTTI	Kaupunginosan nimi.
93	1	Korttelin numero.
95	AAPISTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	4500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
99	m 4%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.
100	VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
101	1/1 k VI	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
134		Istutettava alueen osa.
135-3		Säilytettävää puustoa.
135-6		Säilytettävä puu.
136		Katu.
163	1ap/100m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-15	1pp/50m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.

171-24



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 museoviranomaisen lausunto.

174-2



Muuntaja.

200-292



kon3-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS

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

KORTTELISUUNNITELMA

Kortteli toteutetaan yhtenäisen suunnitelman mukaan. Korttelisuunnitelmassa esitetään mm. rakennukset, istutettavat alueet ja puusto, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, autojen ja pyörien pysäköinti, ajo- ja huoltoyhteydet, pelustusreitit, oleskelu- ja levähdysalueet, hulevesijärjestely ja tulvareitit, johdot sekä alueen liittyminen ympäristöönsä. Tarvittaessa sovitaan tonttien yhteisistä järjestelyistä.

MAISEMA JA KAUPUNKIKUVA

Alueen maiseman, kaupunkikuvan, kulttuuriperinnön ja rakennustaiteen ominaispiirteitä ja arvoja vaalitaan. Suunnittelussa otetaan huomioon korttelialueen liittyminen viheralueisiin sekä väyliin. Suunnittelussa tulee edistää rakennuksista ja niiden ympäristöstä muodostuvan kokonaisuuden korkeaa laatua, yhtenäisyyttä, kauneutta ja viihtyisyyttä. Uudisrakennusten julkisivujen tulee pääsääntöisesti olla valkoista kiviaines pintaa. Osa julkisivuista voi olla värillisiä.

PIHAT, PUUSTO JA ISTUTUKSET

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 istutus suunnitelma. Pihojen käytettävyys ja viihtyisyys sekä istutusten kasvuedellytykset ja istutusalueiden riittävyys varmistetaan. Toiminnot sijoitetaan selkeästi. Tonteille varataan riittävät lumitilat. Käytettävien piha- ja viherrakentamisen materiaalien tulee olla yhteensopivia rakennusten ja ympäröivien alueiden pintamateriaalien kanssa. Kansipihoilta istutetaan puita ja pensaita. Kasvillisuuden, kasvualustan sekä kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve otetaan huomioon rakenteiden mitoituksessa.

LIIKENNE- JA PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYT

Korttelin sisäisen liikenteen suunnittelussa painotetaan kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita sekä yhteyksiä joukkoliikenteeseen. Tonteille luodaan jalankulkua ja pyöräilyä tukevat korkeatasoiset reitit ja paikat. Huomiota kiinnitetään jalankulku- ja pyöräily-ympäristön toiminnalliseen, visuaaliseen ja akustiseen viihtyisyyteen, joukkoliikenteen 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.

ESTEETTÖMYYS

Toimintojen tulee olla helposti ja selkeästi saavutettavissa ja hahmotettavissa. Uudisrakennusten 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 HALLINTA

Korttelialueelle suositellaan toteuttavaksi mahdollisimman laajoja vettä läpäiseviä ja -viivytettäviä pintoja; esimerkiksi istutettuja alueita, vettä läpäiseviä kiveyksiä ja viherkattoja. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä viivytetään. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömiä pintaneliometriä kohden. Niiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesiä tulee puhdistaa.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

3.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

