

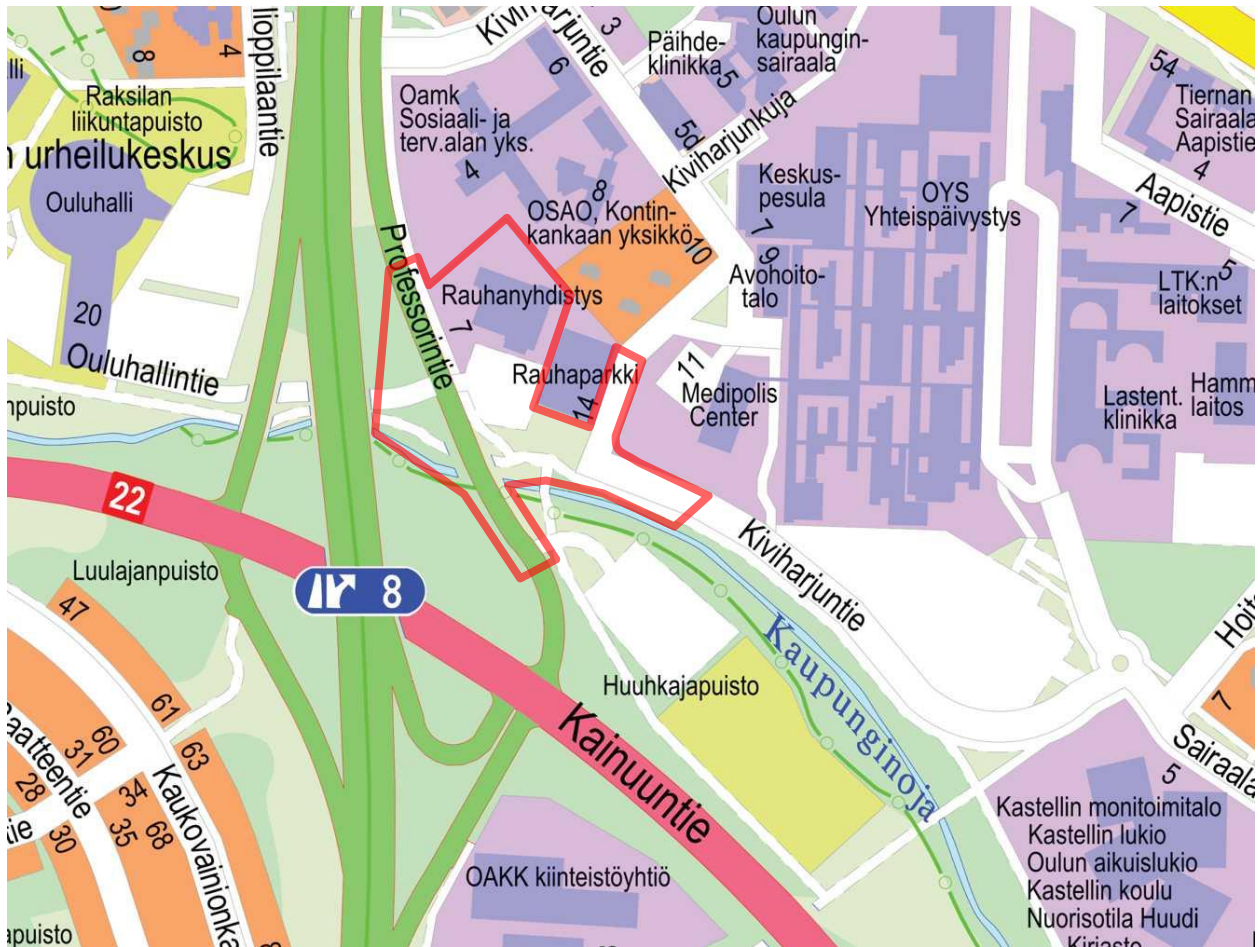
Asemakaavan selostus

25.10.2023 päivättyyn Oulun kaupungin Kontinkankaan kaupunginosan korttelin 4 tonttia 8 sekä Kontinkankaan ja Kaukovainion kaupunginosan yleisiä alueita koskevaan asemakaavan muutokseen

KONTINKANKAANTIE

Kaavatunnus 564-2526

Diarinumero OUKA/12051/2021



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
1.5	Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä	3
2.	Lähtökohdat.....	5
2.1	Kaava-alue ja sen lähiympäristö.....	5
2.2	Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	6
3.	Asemakaavan suunnittelu.....	14
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset	14
3.2	Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt.....	14
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö	14
3.4	Asemakaavan tavoitteet.....	15
3.5	Nimistö	16
3.6	Kontinkankaantien liikenneselvitys ja yleissuunnitelma.....	16
3.7	Asemakaavan muutosta varten hankitut muut selvitykset	17
3.8	Toteuttamista koskevat sopimusneuvottelut.....	18
5.	Asemakaavan kuvaus	19
5.1	Kaavakartta määräyksineen	19
5.2	Kaavan vaikutukset.....	19
6.	Asemakaavan toteutus	22

Kansikuva: Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Kontinkankaan kaupunginosan korttelin 4 tonttia 8 sekä yleisiä alueita Kontinkankaan ja Kaukovainion kaupunginosassa. Kaavamuutoksen avulla muodostuvat korttelin 4 tontti 19 sekä kaava-alueen yleiset alueet. Muodostuvan tontin kohdalle esitetään sitova tonttijako.

Kaavan nimi:	Kontinkankaantie
Kaavatunnus:	564-2526
Kaavan laatija:	Antti Määttä Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Kaavan vireilletulo:	Kaavan vireilletulosta on tiedotettu lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 2.5.2023.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.202__. Asemakaava on tullut voimaan __.__.202__.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee pääasiassa Kontinkankaan kaupunginosassa, noin kaksi kilometriä Oulun keskustasta itään.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutos perustuu Oulun kaupungin aloitteeseen ja se tähtää uuden kadun toteuttamiseen Professorintien ja Kiviharjuntien välille.

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

- Asemakaavan seurantalomake 25.10.2023
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston palaute ja kaavoituksen vastine
- ~~— Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet~~
- Asemakaavakartta sekä siihen liittyvät merkinnät selityksineen 25.10.2023
- Tonttijako 25.10.2023

1.5 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (valtioneuvosto 14.12.2017)
- Pohjois-Pohjanmaan maankuntakaava (mkv 11.6.2018)
- Uuden Oulun yleiskaava (kv 18.4.2016 § 25)
- Oulun kaupungin asemakaavat 564-2263 (kv 12.11.2018), 564-2146 (kv 26.1.2015)
- Oulun kaupunkistrategia 2030 (kv 31.1.2022)

- Kaupunginhallituksen päätös 26.3.2018 § 82 Oulussa noudatettavista pysäköinti-normeista (Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle. Oulun kaupunki, Sitowise Oy 28.3.2018)
- Kontinkankaan liikenneverkko- ja ympäristöselvitys 3.10.2011, päivitetty 24.1.2013 (Oulun kaupunki)
- Kontinkangas: Rakennuskannan ja viheralueiden inventointi 2013–2014 (Oulun kaupunki 2014)
- Huuhkajapuiston maisemakuvaa, maisemarakennetta, puustoa ja arvoja koskevat selvi-tykset 2014 (Oulun kaupunki, Ramboll Finland Oy)
- Medipoliksen maisemaselvitys 1.11.2017 (Technopolis Kiinteistöt Oulu Oy, Ramboll Fin-land Oy)
- Oulun yliopistollisen sairaalan tontin maisemakuvaselvitys 6.2.2018 (PPSHP, Ramboll Fin-land Oy)
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015: Oulu (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2016)
- Arvokkaita alueita Oulussa 2015: keskeinen kaupunkialue (Oulun kaupunki, kh 27.4.2015 § 185)
- Tulevaisuuden sairaala 2030, Master Plan -yleissuunnitelma (PPSHP 2014, 2016)
- Oulun pyöräilyn baanaverkko 2030 (yhdyskuntalautakunta 10.12.2019 § 657)
- Kiviharjuntien–Professorintien linnustoselvitys (Oulun kaupunki, Plaana Oy, Aallokas Oy 30.9.2022)
- Kiviharjuntien selvitysalueen kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys (Oulun kaupunki, Ram-boll Finland Oy 4.11.2022)
- Hulevesiselvitys Kiviharjuntie–Professorintie (Oulun kaupunki, Afry Finland 31.10.2023)
- Kiviharjuntie–Professorintie -katuyhteyden asemakaavamuutoksen liikenneselvitys (Oulun kaupunki, Plaana Oy 18.9.2023)
- Kiviharjuntie–Professorintie, yleissuunnitelma (Oulun kaupunki, Plaana Oy 18.9.2023)
- Nimistöimikunnan päätös 10.2.2023 § 3 kaava-alueen nimistöstä

2. Lähtökohdat

2.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kontinkankaan ja Kaukovainion kaupunginosissa, valtatie 4 läheisyydessä, noin kaksi kilometriä Oulun keskustasta itään. Muutosalue käsittää Kontinkankaan korttelin 4 tontin 8 sekä yleisiä alueita. Yleiset alueet sisältävät Kontinkankaan kaupunginosassa Kontinkankaanpuiston, osan Pöllöpuistosta, osan Huuhkajapuistosta, osan Plaanaojan vesialueesta, osan Professorintiestä, osan Kiviharjuntiestä ja osan Plaanaojanpolkua sekä Kaukovainion kaupunginosassa osan valtatie liikennealueesta.

Kontinkangas on Pohjois-Suomen kannalta tärkeä terveydenhuollon, oppilaitosten ja työpaikkojen keskittymä. Alueella sijaitsevia toimintoja ovat muun muassa Oulun yliopistollinen sairaala (OYS), Oulun yliopiston lääketieteellinen tiedekunta sekä biokemian ja molekyyliääketieteen tiedekunta, Oulun ammattikorkeakoulun Professorintien kampus, Kontinkankaan hyvinvointikeskus sekä Kastellin monitoimitalo. Kaupunginosassa käy huomattava määrä työntekijöitä, terveydenhuollon asiakkaita ja opiskelijoita. Vakituksia asukkaita on alle 700.

Korttelin 4 tontin 8 (Professorintie 7) omistaa Oulun Rauhanyhdistys ry. Tontilla on vuonna 1982 valmistunut kokoontumisrakennus (4 600 k-m²) ja pysäköintialueita noin 246 henkilöautoa varten. Tontilta on ajoyhteyksiä Professorintielle ja viereisille tonteille. Viereisellä Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen (Pohde) omistamalla tontilla 18 (Kiviharjuntie 14) on vuonna 2020 valmistunut pysäköintirakennus, josta on ajoyhteys Kiviharjuntielle sekä tontin 8 kautta Professorintielle. Näiden pohjoispuolella on Koulutuskuntayhtymä OSAO:n oppilaitostontti (tontti 15) ja Otokylä ry:n asuntolakiinteistö (tontti 17). Korttelin 2 tontilla 28 (Kiviharjuntie 11) on Medipoliksen kiinteistö, jonka kautta kulkee Kontinkankaan sisäisiä jalankulku- ja pyöräilyreittejä. Pohde, Rauhanyhdistys ja OSAO ovat sopineet keskenään pysäköintialueiden yhteiskäytöstä. Pohde ja Rauhanyhdistys ovat sopineet myös yhdistyksen velvoiteautopaikkojen sijoittamisesta pysäköintilaitokseen ja pysäköintirasitteen perustamisesta tätä varten.

Kiviharjuntie on Kontinkankaan keskeinen kokoojaku, joka liittyy luoteessa Professorintiehen ja kaakossa Sairaalanrinteen kautta Oulunsuuntiehen. Kadulta on liittymiä ympäröiville kiinteistöille. Muun muassa Oulun yliopistollisen sairaalan avohoitotalon autoliikenne sekä sairaalan huoltoliikenne kulkevat Kiviharjuntien kautta.

Kaava-aluetta ympäröivistä liikenneväylistä vilkkaimpia ovat Pohjantie (valtatie 4), jolla liikkuu keskimäärin reilu 40 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa (Oulun seudun liikennemalli 2018), sekä Kainuntie (valtatie 22), jolla liikkuu reilu 20 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Valtateihin liittyy Kontinkankaan sisäinen katu, Professorintie, jonka arkivuorokausiliikenne on reilu 6 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Professorintieltä länteen, Raksilan kaupunginosaan, johtaa valtatie alittava Ouluhallintie.

Kontinkankaan eteläosassa kulkee keskustan ja Maikkulan välinen kävelyn ja pyöräilyn pääreitti, Plaanaojanpolku, joka on parannettu niin kutsutuksi baanaksi vuonna 2021. Kaupunginojaa sivuva reitti alittaa kaava-alueen reunalla Professorintien ja valtatie ramppeineen. Korttelialueiden ja Plaanaojanpolun välissä on Kontinkankaanpuisto.



Kuva: Ote kantakartasta. (Ei mittakaavassa.)

2.2 Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

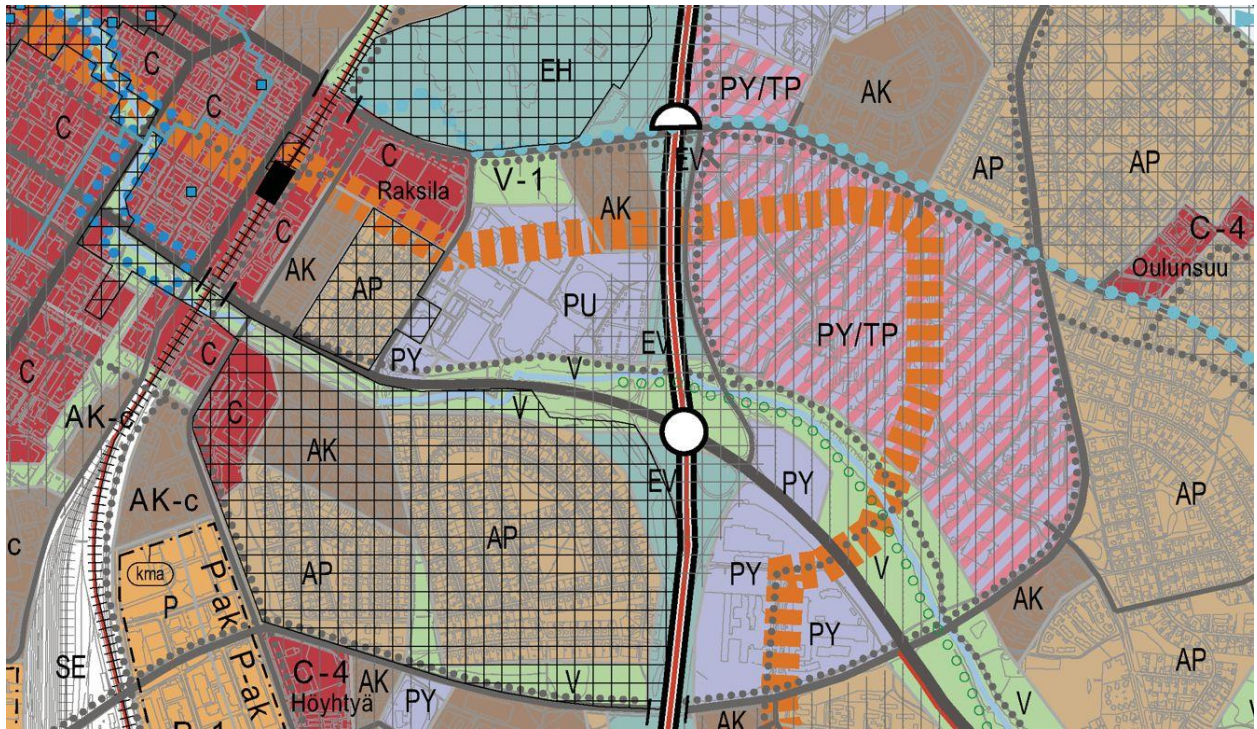
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumisesta; tehokasta liikennejärjestelmää; terveellistä ja turvallista elinympäristöä; elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä;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

2.2.2 Kaavat

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018) Oulun seudun keskeinen taajamara-kenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jolla tulee kiinnittää huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin sekä edistää muun muassa yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Asemakaavan muutosaluetta sivuava entinen Oulun sairaanhoitajaopisto asuntoloineen on maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.

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 Kontinkankaan rakennettu alue ja Kaupunginojan varsi ovat rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokasta aluetta. Kaupunginojan varsi on osoitettu virkistysalueeksi, jonka pohjoisreunassa kulkee kevyen liikenteen pääreitti. Kaupungin tärkeimpiin viheryhteyksiin lukeutuva virkistysalue ulottuu Kaakkurin

liikuntamaalta Hirosen ulkoilualueen kautta keskustaan. Ojan eteläreunassa kulkee ohjeellinen ulkoilun pääreitti. Lisäksi Kontinkankaan alueen poikki kulkee Linnanmaalta keskustan kautta Kaakkuriin ulottuva kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä.



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

Kontinkankaan korttelin 4 tonttien 8 ja 18, Kontinkankaanpuiston, Kiviharjuntien ja Plaanaojanpolun kohdalla on voimassa kaupunginvaltuuston 12.11.2018 hyväksymä asemakaava (564-2263), jossa korttelin 4 tontti 8 on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi ja tontti 18 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi. Valtatien liikennealueen kohdalla on voimassa kaupunginvaltuuston 26.1.2015 hyväksymä asemakaava (564-2146), jossa valtatie on yleisen tien aluetta. Sairaalaan ja sen ympäristöön on vireillä kaavamuutos 564-2433. Korttelin 4 tontille 17 (Kiviharjuntie 10) on vireillä kaavamuutos 564-2080.



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

2.2.3 Oulun kaupunkistrategia 2030

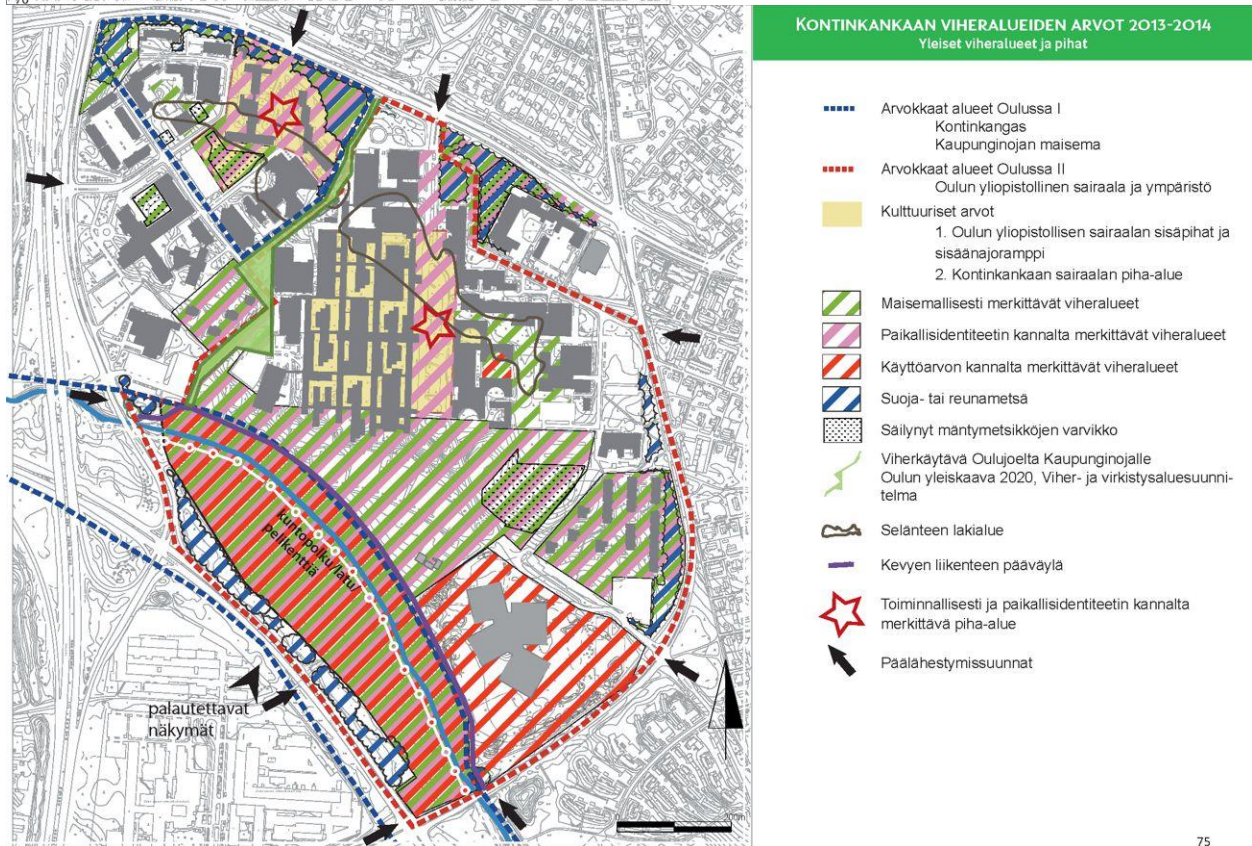
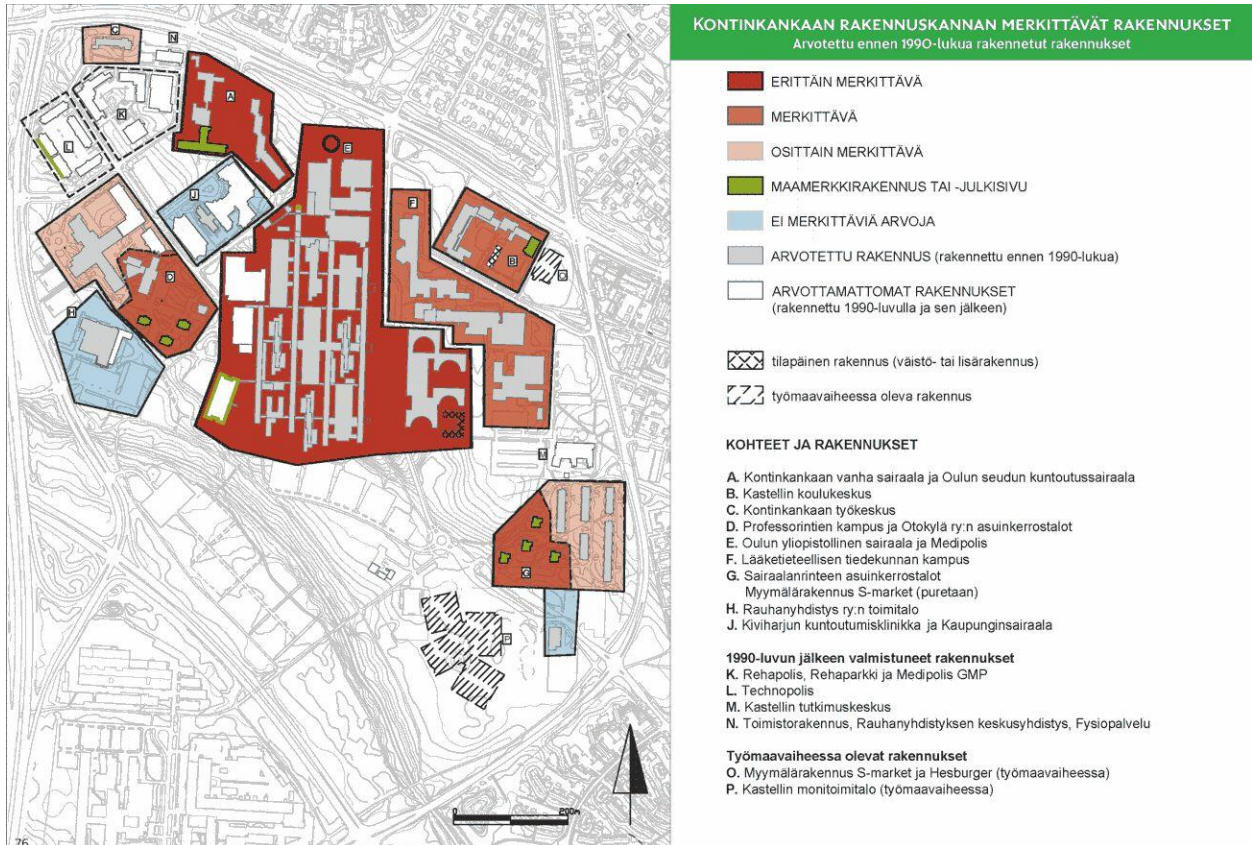
Kaupunkistrategian (kv 31.1.2022 § 3) mukaan Oulu kasvaa kestävästi. Kaupunkirakennetta tiivistetään, ja kaupunkirakenteen avulla tuetaan ympäristöystävällistä liikkumista. Ilmastomuutosta hillitään, ja kestävien kulkutapojen osuutta vahvistetaan.

2.2.4 Kulttuuriympäristöä ja maisemaa koskevat selvitykset

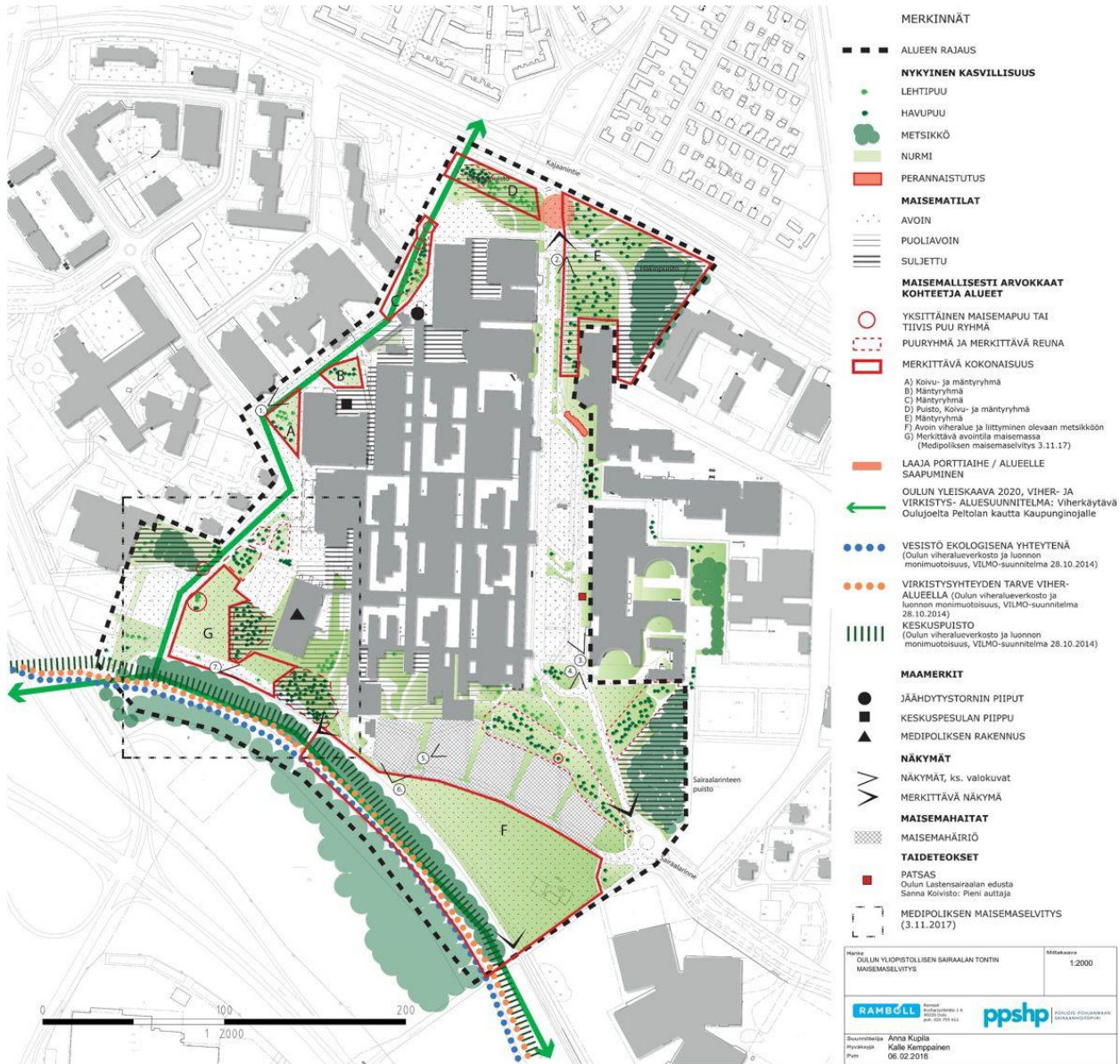
Kontinkankaan kulttuuriympäristöä, viherympäristöä ja maisemaa on kuvattu muun muassa Kontinkankaan rakennuskannan ja viheralueiden inventoinnissa 2013–2014 sekä Arvokkaita alueita Oulussa 2015 -selvityksessä. Oulun yliopistollisen sairaalan rakennukset ja laaja avoin vihervyöhyke niiden eteläpuolella muodostavat vaikuttavan kokonaisuuden. Sairaalan ympäristössä on useita merkittäviä viheralueita. Lisäksi sairaalan ja Medipoliuksen länsipuolella kulkee Oulujoelta Peltolan kautta Kaupunginojalle johtava viherkäytävä.

Sairaalan runsaiden uudisrakennushankkeiden maisemaselvitykset on päivitetty vuonna 2018. Selvityksen mukaan maisemallisesti merkittäviä kokonaisuuksia on yhä muun muassa Kaupunginojan varressa, Kaupunginojalta Oulujoelle johtavan (Oulun yleiskaavassa 2020 osoitetun) viherkäytävän varressa sekä Aapistien pohjoispäässä. Arvokkaiden kokonaisuuksien väheneminen korostaa viimeisten puiden, puuryhmien, avoimien viheralueiden ja viheryhteyksien säilyttämisen tärkeyttä.

Technopolis Kiinteistöt Oulu Oy on teettänyt Medipoliuksen alueesta maisemaselvityksen (2017). Selvityksen mukaan Medipoliuksen rakennus on merkittävä maamerkki ja rakennuksen ympärillä sijaitsevat avoimet alueet ovat merkittävä osa alueen ominaista maisemakuvaa. Avointa maisemaa tontilla ja sen läheisyydessä rytmittävät näyttävät yksilajiset puuryhmät.



Kuvat: Otteita Kontinkankaan rakennuskannan ja vihervaluoiden inventoinnista 2013-2014 (Oulun kaupunki 2014).



Kuva: Ote päivitetystä maisemakuvaselvityksestä (PPSHP, Ramboll Finland oy 2018).

2.2.5 Tulevaisuuden sairaala -uudistamisohjelma

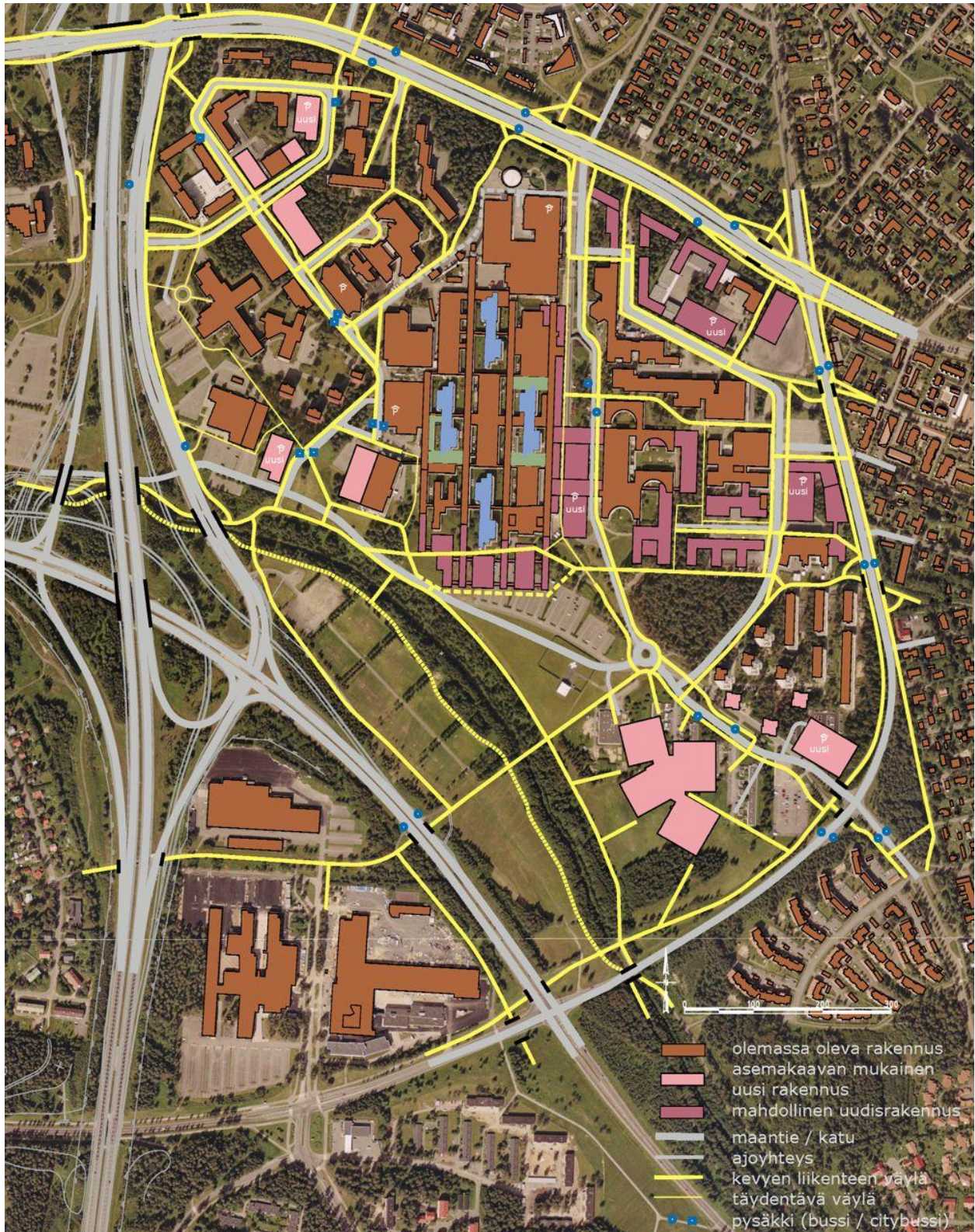
Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen Tulevaisuuden sairaala 2030 -uudistamisohjelman tavoitteena on uudistaa sairaalan toimintamalleja ja rakenteita, parantaa toiminnan tuottavuutta ja kehittää hoidon laatua sekä peruskorjata tai uudistaa ikäänntyneet kiinteistöt.

Master Plan -yleissuunnitelman (Sairaanhoidopiirin valtuuston 15.12.2014, 8.6.2015, 6.6.2016) mukaan sairaalan rakennuskanta uudistetaan nykyisellä paikallaan. Sairaala rakennetaan vaiheittain uudestaan, entistä kompaktimmin. Samalla valtaosa olemassa olevasta 1970-luvun rakennuskannasta puretaan. Potilasliikennettä keskitetään voimakkaasti tontin pohjoisosiin, kun taas logistiikka- ja tukitoimintojen on ajateltu sijoittuvan erityisesti sairaalan eteläpäähän, mikä korostaa huoltoliikenteen järjestämistarvetta Kontinkankaan eteläosissa.

2.2.6 Liikennettä koskevat selvitykset

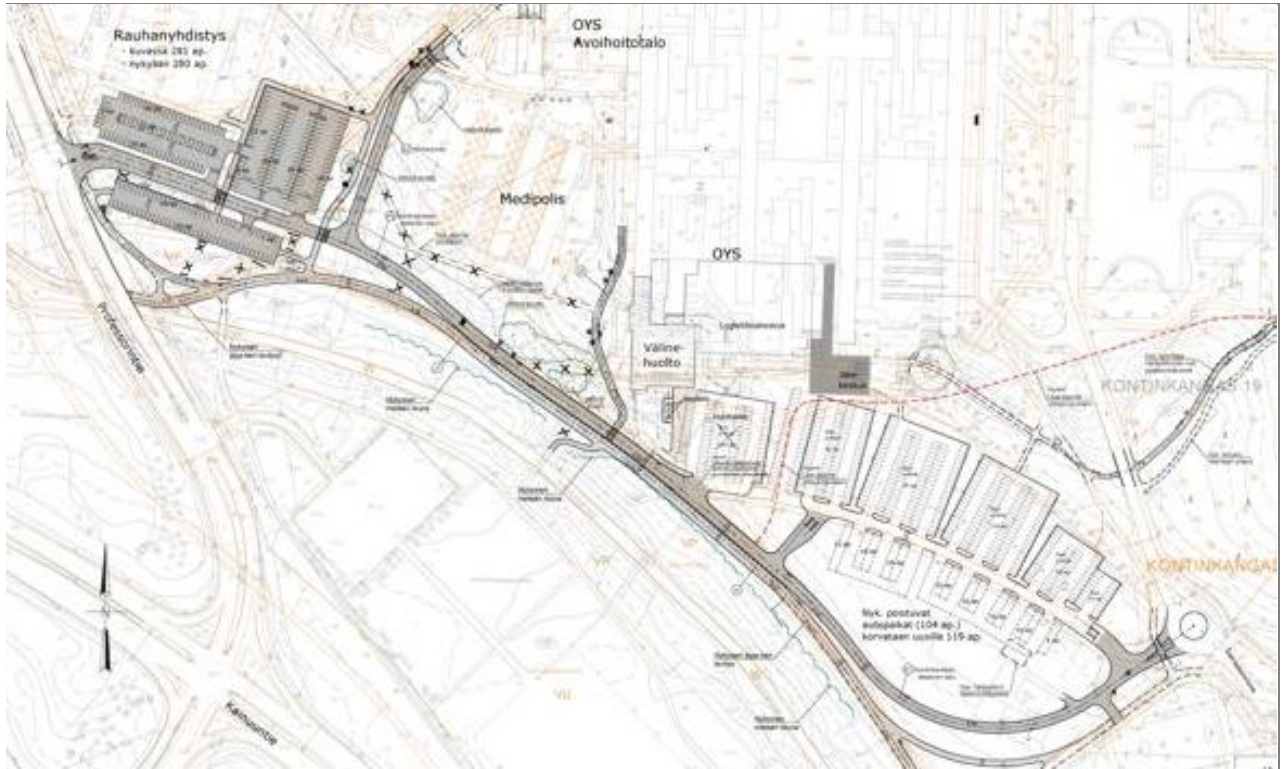
Kontinkankaan kaupunginosan kehittämiseksi on laadittu Kontinkankaan liikenneverkko- ja ympäristöselvitys (3.10.2011, päivitetty 24.1.2013). Selvityksessä on esitetty kaupunginosan

keskeisimmät ympäristöarvot sekä pitkän aikavälin maankäytön ja liikenneverkon kehittämistarpeet. Myös Professorintien ja Kiviharjuntien välisen kadun linjausvaihtoehtoja on tarkasteltu. Selvitystä on tarkoitus hyödyntää pohjana tulevissa asemakaavoja ja kiinteistöjä koskevissa hankkeita.



Kuva: Ote Kontinkankaan liikenneverkko- ja ympäristöselvityksestä (Oulun kaupunki, Ramboll Finland Oy 3.10.2011, päivitetty 24.1.2013.) Selvityksessä esitetään liikenneverkkoa koskevat tavoitteet.

Kaupunginvaltuuston 12.11.2018 hyväksymän asemakaavan (564-2263) valmistelun yhteydessä on laadittu suunnitelmavaihtoehto Kiviharjuntien eteläosan liittämiseksi valo-ohjatun liittymän kautta Professorintiehen (Oulun kaupunki, Ramboll Finland Oy 2017) sekä Kontinkankaan liikennesimulointi (Oulun kaupunki, Ramboll Finland Oy 2018). Suunnitelmavaihtoehdossa on esitetty korttelialueen poikki kulkeva uusi katuyhteys. Katuyhteyttä ei ole osoitettu asemakaavassa eikä sitä ole toteutettu. Liikennesimuloinnin mukaan liikenneverkko toimii huonosti ilman uutta katuyhteyttä. Suunniteltu maankäyttö ruuhkauttaa Professorintien aluetta merkittävästi.



Kuva: Kiviharjuntien toteutumaton suunnitelmavaihtoehto. (Oulun kaupunki, Ramboll Finland Oy 2017. Ei mittakaavassa.)

Oulun pyöräilyn baanaverkkosuunnitelmassa 2030 (yhdyskuntalautakunta 10.12.2019 § 657) baanoja on esitetty muun muassa Plaanaajanpolun kohdalle ja Professorintien varteen. Maikkulan baanayhteys on toteutettu katusuunnitelmien (Oulun kaupunki, Ramboll Finland Oy 2019, 2020) mukaan.



Kuva: Ote baanaverkkosuunnitelmasta 2030 (yhdyuskuntalautakunta 10.12.2019).

2.2.7 Pysäköintinormit

Kaupunginhallitus on päättänyt 26.3.2018 Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista. Kaupunginhallituksen päätös koskee sekä autojen että pyörien pysäköintiä, ja se pohjautuu muun muassa Oulun yleiskaavan kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteeseen, Oulun keskustavisiioon 2040, kaupungin tulevaisuuden liikkumistarpeisiin sekä globaaleihin ympäristötavoitteisiin. Päätöksen mukaan Kontinkankaalla tarvitaan toimistoja varten 1 autopaikka / 100 k-m² sekä toimistoja ja julkisia palveluita varten 1 pyöräpaikka / 50 k-m², ja pyöräpaikoista 30 % katetaan. Muiden kuin kaupallisten palveluiden autopaikkatarvetta ei ole määritetty.

2.2.8 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85.

2.2.9 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

2.2.10 Pohjakartta

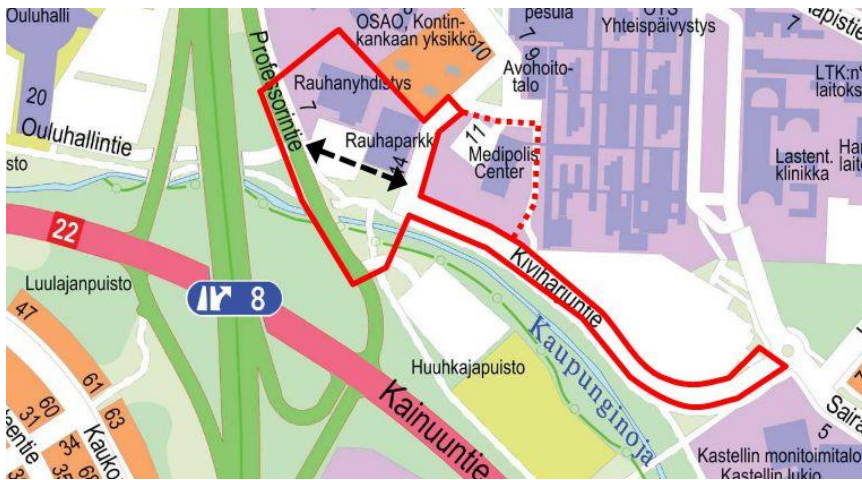
Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 26.6.2023.

3. Asemakaavan suunnittelu

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset

Kaavamuuos perustuu Oulun kaupungin aloitteeseen ja se tähtää uuden kadun toteuttamiseen Professorintien ja Kiviharjuntien välille. Kiviharjuntien liikennemäärä on kasvanut viime vuosina ja sen arvioidaan yhä kasvavan tulevaisuudessa. Kiviharjuntien luoteisosan nykyinen liittymä Professorintielle on kuormitettu, ja muun muassa uudistettavan Oulun yliopistollisen sairaalan purkutöiden raskasta liikennettä pyritään suuntaamaan Professorintielle uuden kadun kautta.

Yhdyskuntalautakunta päätti 18.4.2023 § 212 kaavamuutoksen (564-2526 Kiviharjuntie) käynnistamisestä.



Kuva: Käynnistyspäätöksessä sekä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvattu alustava asemakaava-alue sekä yhteystarve.

3.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan valmistelee Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Asemakaavan pohjaksi hankitaan tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Kaupunki ohjaa selvitysten ja suunnitelmien laatimista sekä laatii kaava-asiakirjat. Kaavamuutoksen toteuttamiseksi tarvittavasta maakaupasta on neuvoteltu esisopimus Oulun Rauhanyhdistys ry:n kanssa.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia ovat muun muassa:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (alueidenkäyttö sekä liikenne)
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Johtojen ja laitteiden haltijat: Oulun Vesi, Oulun Energia Oy (kaukolämpö), Oulun Energia Sähköverkko Oy, DNA Oyj, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj

- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä
- Oulun kaupungin Sivistys- ja kulttuuripalvelut, Kastellin monitoimitalo
- Kaava-alueen sekä naapurikiinteistöjen tontinhaltijat

3.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 2.5.2023. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (yhdyskuntalautakunta 18.4.2023 § 212) olivat nähtävillä 2.5. – 5.6.2023. Niistä saatiin yhteensä kaksi lausuntoa tai mielipidettä. Palaute ja kaavoituksen vastine ovat selostuksen liitteenä.

~~Kaavaehdotus (___..202___yhd.ltk ___..202___§ ___) oli nähtävillä ___..___..20___. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin ___ kpl. Muistutukset ja kaavoituksen vastineet ovat liitteenä.~~

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavahankkeen kokouksissa suunnittelun tavoitteista on todettu muun muassa seuraavaa:

- Kaavamuutos tähtää Kiviharjuntien ja Professorintien välisen uuden kadun rakentamiseen. Kadun ajankohtainen tarve perustuu osittain Oulun kaupungin ja Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen (Pohde, ent. Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri PPSHP) keskusteluun Tulevaisuuden sairaala -hankkeen toteuttamisesta. Kiviharjuntien asiakasliikenne sekä purku- ja rakennustöistä aiheutuva raskas liikenne tulevat lisääntymään olennaisesti. Uusi ajoyhteys Kiviharjuntieltä Professorintielle on nähty jo aiemmin välttämättömäksi, mutta sitä ei ole kiirehditty ennen sairaalan uuden pysäköintitalon käyttöönottoa. Nyt pysäköintitalo on otettu käyttöön, ja kadun suunnittelu on voitu käynnistää.
- Sairaalan uudisrakentaminen tulee siirtämään Kontinkankaan liikenteen painopistettä voimakkaasti Kiviharjuntien suuntaan. Avohoitotalon pohjoispuolelle pystytettävän F-talon arvioitu laajuus on kasvanut, ja talon kohdalla tehdään valmistelevia töitä. Sairaalan logistinen liikenne sekä osa pysäköintiliikenteestä on siirtynyt jo aiemmin Kiviharjuntielle. Sairaalan raskas liikenne vilkastuu, kun purkutyöt käynnistyvät C-talon kohdalla. Myös Otokylä ry:n uusi kaavahanke on käynnistynyt. Kastellin koululaisten liikenneturvallisuus on tärkeää; raskasta liikennettä ei voida johtaa koulun suuntaan.
- Liikennesuunnittelua varten kootaan tietoa alueen toiminnasta, liikenteestä ja pysäköintitarpeesta. Sairaalan kokonaisuudesta tarvitaan tietoa, jotta muutoksiin osataan varautua ennakolta ja liikenteen ratkaisut osataan suunnitella oikeanlaisiksi. Tarvitaan myös tietoja rakentamisesta, puruista ja muusta toiminnasta aiheutuvasta liikenteestä sekä raskaan liikenteen laadusta (käytettävien rekkojen koosta). Professorintie toimii erikoiskuljetusten reittinä. Oulun Rauhanyhdistys ry huomioi rakennuksensa tavoitteellisen päiväkäytön.
- Kadun linjausvaihtoehtoja on tarkasteltu muun muassa Kontinkankaan liikenneverkko- ja ympäristöselvityksessä (2011, päivitetty v. 2013). Kiviharjuntietä ei voida liittää Professorintiehen Huuhkajapuiston kautta (Ouluhallintien liittymän eteläpuolelta), koska valtion näkökulmasta valo-ohjattu liittymä tulisi liian lähelle Kainuuntietä.
- Suunnittelussa huomioidaan autoilun, kävelyn, pyöräilyn sekä joukkoliikenteen nykytilanne ja kehittämistarpeet. Kiviharjuntien ja Professorintien uuden liittymän tulee olla valo-ohjattu, ja sen paras paikka on Ouluhallin nykyisen liittymän kohdalla.

- Ouluhallintiehen liittyvästä Kiviharjuntien jatkeesta laadittiin yleissuunnitelma sairaalan edellistä kaavamuutosta (2018) varten, mutta katu ei osoitettu asemakaavassa.
- Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri (PPSHP, nyk. Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue, Pohde) ja Oulun Rauhanyhdistys ry ovat aiemmin sopineet keskenään pysäköintiä koskevasta järjestelystä. Osa yhdistyksen tontin velvoitepaikoista on Rauhaparkin pysäköintilaitoksessa.
- Kaavassa tullaan määrittelemään Rauhanyhdistyksen tontille pysäköintinormi (velvoiteautopaikkamäärä). Velvoitepaikkojen määrää voitaneen vähentää nykyisestä, ja samalla asetetaan pyörien pysäköintiin kohdistuvia vaatimuksia. Toiminnasta aiheutuva pysäköintitarve voi poiketa kaavan normista. Olennaista on, että yhdistys arvioi pysäköintitarvettaan ja sen toteutumista. Kaupunki edistää vuorottaispysäköintiä ja tontinhaltijoiden keskinäistä sopimista. Vuorottaiskäytön avulla riittävä pysäköintikapasiteetti voi olla mahdollista turvata uuden väylän pohjoispuolella. (Myös OSAO on sopinut vuorottaispysäköinnistä.)
- Kontinkankaanpuisto on maisemallisesti tärkeä osa Kaupunginojan laaksoa. Kaavoitus toivoo, ettei uuden kadun eteläpuolelle toteuteta pysäköintialuetta. Maanomistajana Oulun kaupunki kuitenkin katsoo, että pysäköintialue kannattaa toteuttaa, jos se on mahdollinen. Rauhanyhdistyksen näkökulmasta kadun eteläpuolelle sijoittuvien pysäköintipaikkojen kulkuyhteys voi olla turvaton.
- Aiemmin laaditut maisemaselvitykset eivät välttämättä kata koko suunnittelualuetta. Hankkeessa tulee huomioida maisema, virkistys ja viheryhteydet, jotta alueella on helppo ja viihtyisä kulkea myös kävellen tai pyöräillen.
- Hulevesiä lienee aiemmin tarkasteltu lähinnä korttelialueilla. Alueella on paljon kovaa pintaa ja tulvareittejä, joiden säilymisestä tai korvaamisesta on syytä huolehtia. Hulevesiä on syytä viivyttää kaupunginojan huippuvirtaamisen leikkaamiseksi. Vedenlaadun parantamiseksi tarvitaan myös laadullista hallintaa. Vesienhallinnan parantamiseksi ja viihtyisyyden lisäämiseksi pysäköintialueiden laajuutta on syytä rajoittaa.
- Alueella olevat johdot (mm. kaukolämpö-, sähkö- ja vesijohdot) sekä laitteet (mm. muuntamot) otetaan huomioon suunnittelussa. Johdot ovat suurelta osin uusia, ja toivotaan ettei niitä tarvitse siirtää. Tarvittaessa muutostöistä aiheutuvat kustannukset korvataan johtojen haltijoille.

3.5 Nimistö

Nimistötoimikunta on päättänyt 10.2.2023 § 3, että Kiviharjuntien ja Professorintien välinen uusi katu voidaan nimetä Kontinkankaantiekseksi.

3.6 Kontinkankaantien liikenneselvitys ja yleissuunnitelma

Oulun kaupunki on teettänyt uudesta Kiviharjuntien ja Professorintien välisestä kadusta liikenneselvityksen ja yleissuunnitelman (Plaana Oy 18.9.2023).

Yleissuunnitelman mukaan Oulun Rauhanyhdistys ry:n tontin (564-19-4-18) läpi johdetaan uusi katu, jonka länsipää liitetään Professorintiehen Ouluhallintien valo-ohjatun liittymän kautta. Kadun itäpää kytetään Kiviharjuntiehen kolmihaaraisen liittymän kautta. Professorintien varressa varaudutaan kävely- ja pyöräilyväylän parantamiseen baanaksi. Oulun Rauhanyhdistys ry:n omistamalta alueelta poistuu autopaikkoja, ja kokoontumisrakennuksen eteläpuolella olevat pysäköintipaikat ajoyhteyksineen järjestellään uudelleen.

jatkosuunnittelussa. Hulevesiviemärin, johon selvitysalueen hulevedet liitetään, kapasiteetti ylittyy laskennallisesti jo nykytilanteessa rankimpien sateiden aikana. Selvityksessä suositellaan määrällistä hallintaa koko kaava-alueella muodostuville hulevesille ja tämän lisäksi laadullista hallintaa pysäköinti- ja liikennealueella muodostuville hulevesille.

3.8 Toteuttamista koskevat sopimusneuvottelut

Kaavamuutoksen ja uuden kadun toteuttaminen edellyttää maakauppaa: Oulun kaupunki hankkii 3245 m²:n laajuisen määräalan Oulun Rauhanyhdistys ry:n omistamasta tontista (564-19-4-8). Kaupparijasta on neuvoteltu esisopimus, jossa huomioidaan yhdistyksen autopaikkojen väheneminen.

Korvaavia pysäköintipaikkoja on tarkoitus järjestää seuraavasti:

- Osa Huuhkajapuiston länsiosassa olevasta pysäköintialueesta varataan Rauhanyhdistyksen käyttöön siten, että muodostuva tontti 19 saa pysyvän rasiteoikeuden 60 autopaikan sijoittamiseksi kiinteistölle 564-19-9903-0. Samaa aluetta koskee Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen (Pohde) kanssa aiemmin solmittu vuokrasopimus, jota muutetaan.
- Pohde ja Rauhanyhdistys sopivat keskenään paikkojen vuorottaiskäytöstä. Yhdistys voi hyödyntää iltaisin ja viikonloppuisin muun muassa tontilla 18 olevaa Pohteen omistamaa pysäköintitaloa (noin 800 autopaikkaa) sekä Huuhkajapuiston länsiosassa olevia pysäköintipaikkoja (yli 400 autopaikkaa). Pohde puolestaan käyttää päivisin yhdistyksen autopaikkoja.



Kuva: Alustava esitys 60 autopaikan rasiteoikeuden muodostamisesta Huuhkajapuiston länsiosaan. (Ei mitakaavassa.)

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavakartta määräyksineen

Asemakaavan muutos on valmisteltu Kontinkankaantien yleissuunnitelman ja kaavaa varten hankittujen selvitysten pohjalta. Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan uuden kadun toteuttaminen. Kaavamuutoksen avulla muodostuu korttelin 4 tontti 19 sekä yleistä aluetta. Muodostuvalle tontille esitetään sitova tonttijako.

Tontti 19 osoitetaan yksi- tai kaksikerroksisten kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 4 500 k-m² (kerrosalaneliometriä). Käyttötarkoitus, kerrosluku ja rakennusoikeus vastaavat poistuvan tontin 8 käyttötarkoitusta, kerroslukua ja rakennusoikeutta.

Kirkkoja ja muita seurakunnallisia rakennuksia varten tarvitaan vähintään 1 autopaikka jokaista 100 kerrosalaneliometriä kohti ja 1 pyöräpaikka jokaista 50 kerrosalaneliometriä kohti. Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti. Kaikki kaavan mukaiset velvoiteautopaikat mahtuvat tontille.

Alueet muotoillaan siten, etteivät hulevedet aiheuta haittaa rakenteille tai ympäristölle. Tontille suositellaan toteuttavaksi mahdollisimman laajoja pintoja, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä tai viherkattoja. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevedet puhdistetaan.

Tontin 19 länsiosaan osoitetaan johtoalue muun muassa vesi- ja viemärijohtoja varten.

Pohjantie säilyy liikennealueena. Muut muodostuvat yleiset alueet ovat katualueita. Uusi Professorintie Kiviharjuntielle johtava katu nimetään Kontinkankaantieksi. Plaanaoijanpolku säilyy ja lankulun ja pyöräilyn käytössä.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset palveluihin, kaupunkirakenteeseen ja maankäyttöön

Asemakaavan muutos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Oulun kaupunkistrategiaa. Se mahdollistaa Kontinkankaan kehittämisen julkisten ja yksityisten palveluiden ja yritystoiminnan alueena. Kaupunginajan varsi säilyy virkistyksen ja ulkoilun alueena.

Kaavamuutos tukee välillisesti Pohjois-Suomen terveydenhuollon kehittämistä, Oulun yliopistollisen sairaalan uudistamista ja Tulevaisuuden sairaala -hankkeen toteuttamista. Muutos parantaa Kontinkankaan logistiikkaa ja toimintojen saavutettavuutta sekä vähentää sairaalan vanhojen osien purkutöistä aiheutuvia haittoja.

Toteutettava uusi katu vahvistaa Professorintien ja Sairaalanrinteen välisiä yhteyksiä sekä Kontinkankaan eteläosan hyödyntämistä pysäköintiin, huoltoon ja lisärakentamiseen. Se liittyy Kontinkankaan eri osat yhä tiiviimmin toisiinsa.

5.2.2 Vaikutukset liikenteeseen, pysäköintiin ja huoltoon

Liikenneverkon täydentäminen luo puitteet Kontinkankaan liikenteen turvallisuuden ja toimivuuden kehittämiseksi. Uusi Professorintien valo-ohjattu liittymä ja Kontinkankaantie tukevat sairaalan

5.2.5 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan pohjaksi laaditun liikenneselvityksen (Oulun kaupunki, Plaana Oy 18.9.2023) mukaan kadun rakentamisen kustannusarvio yleiskustannuksineen on 2,1 M€. Kustannuksiin sisältyy Oulun Rauhanyhdistys ry:n olemassa olevan pysäköintialueen uusiminen kokoontumisrakennuksen ja Kontinkankaantien välissä. Kustannusarvioon ei sisälly maanhankintaa (noin 0,1 M€), laitesiiroja, suunnittelua, rakennuttamista, pohjatutkimuksia eikä maastomittauksia.

Oulun kaupunki rakentaa uuden kadun siihen liittyvine järjestelyineen ja vastaa yksin kustannuksista. Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri (PPSHP) on korvannut vuonna 2019 yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia kaupunginvaltuuston 12.11.2018 hyväksymään asemakaavaan 564-2263 liittyneen maankäyttösopimuksen nojalla.

6. Asemakaavan toteutus

Kontinkankaantien toteuttamisesta on neuvoteltu kauppakirjan esisopimus Oulun Rauhanyhdistys ry:n kanssa: Oulun kaupunki hankkii omistukseensa katualueeseen liitettävän määräalan Kontinkankaan kaupunginosan korttelin 4 tontista 8, rakentaa uudelleen osan yhdistyksen käytössä olevasta pysäköintialueesta sekä korvaa poistuvia autopaikkoja perustamalla pysäköintirasitteen Huuhkajapuiston länsiosaan.

Oulussa 25. päivänä lokakuuta 2023

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 564 Oulu Täyttämispvm 25.10.2023
Kaavan nimi Kontinkankaan kaupunginosan kortteli 4 tontti 8 sekä katu- ja puistoalueet. Kaukovainion kaupunginosan liikennealue.
Hyväksymispvm Ehdotuspvm 25.10.2023
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 02.05.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 564-2526
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 4,5618 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 4,5618

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	4,5618	100,0	4500	0,10	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,5455	33,9	4500	0,29	-0,3242	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,2956	
R yhteensä						
L yhteensä	3,0163	66,1			0,6198	
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				
----------	--	--	--	--

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,5618	100,0	4500	0,10	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,5455	33,9	4500	0,29	-0,3242	0
YK	1,5455	100,0	4500	0,29	-0,3242	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,2956	
VP					-0,2956	
R yhteensä						
L yhteensä	3,0163	66,1			0,6198	
Kadut	2,3968	79,5			0,6198	
LT	0,6195	20,5			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston palaute ja kaavoituksen vastine

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (yhdyskuntalautakunta 18.4.2023 § 212) olivat nähtävillä 2.5. – 5.6.2023. Niistä saatiin yhteensä kaksi lausuntoa tai mielipidettä.

Telia Finland Oyj 28.4.2023

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista 564-2526 Kontinkankaan kaupunginosan korttelin 4 tontteja 8 ja 18 sekä katu-, puistoja vesialuetta koskeva asemakaavan muutos (Kiviharjuntie) muutokseen.

Alueella on Telia Finland Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Teliaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa [...]

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
2.6.2023

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusi katuyhteys Professorintien ja Kiviharjuntien välille. Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu sekoittuneeksi palvelujen ja työpaikkojen alueeksi sekä innovaatiokeskittymäksi (PY/TP). Kiviharjuntien liikennemäärä on kasvanut viime vuosina ja sen arvioidaan yhä kasvavan tulevaisuudessa ja nykyiset liittymäjärjestelyt ovat kuormitettuja. Professorintien ja kiviharjuntien välisen kadun linjausvaihtoehtoja on tarkasteltu Kontinkankaan liikenneverkko- ja ympäristöselvityksessä vuosina 2011 ja 2013. Vuonna 2018 hyväksytyyn asemakaavan valmistelun yhteydessä on laadittu suunnitelmavaihtoehto Kiviharjuntien eteläosan liittämiseksi valo-

ohjatun liittymän kautta Professorintiehen. Yhteyttä ei kuitenkaan ole osoitettu asema-kaavassa eikä sitä ole toteutettu Oulun kaupunki on teettänyt uudesta kadusta yleissuunnitelmaluonnoksen 17.1.2023.

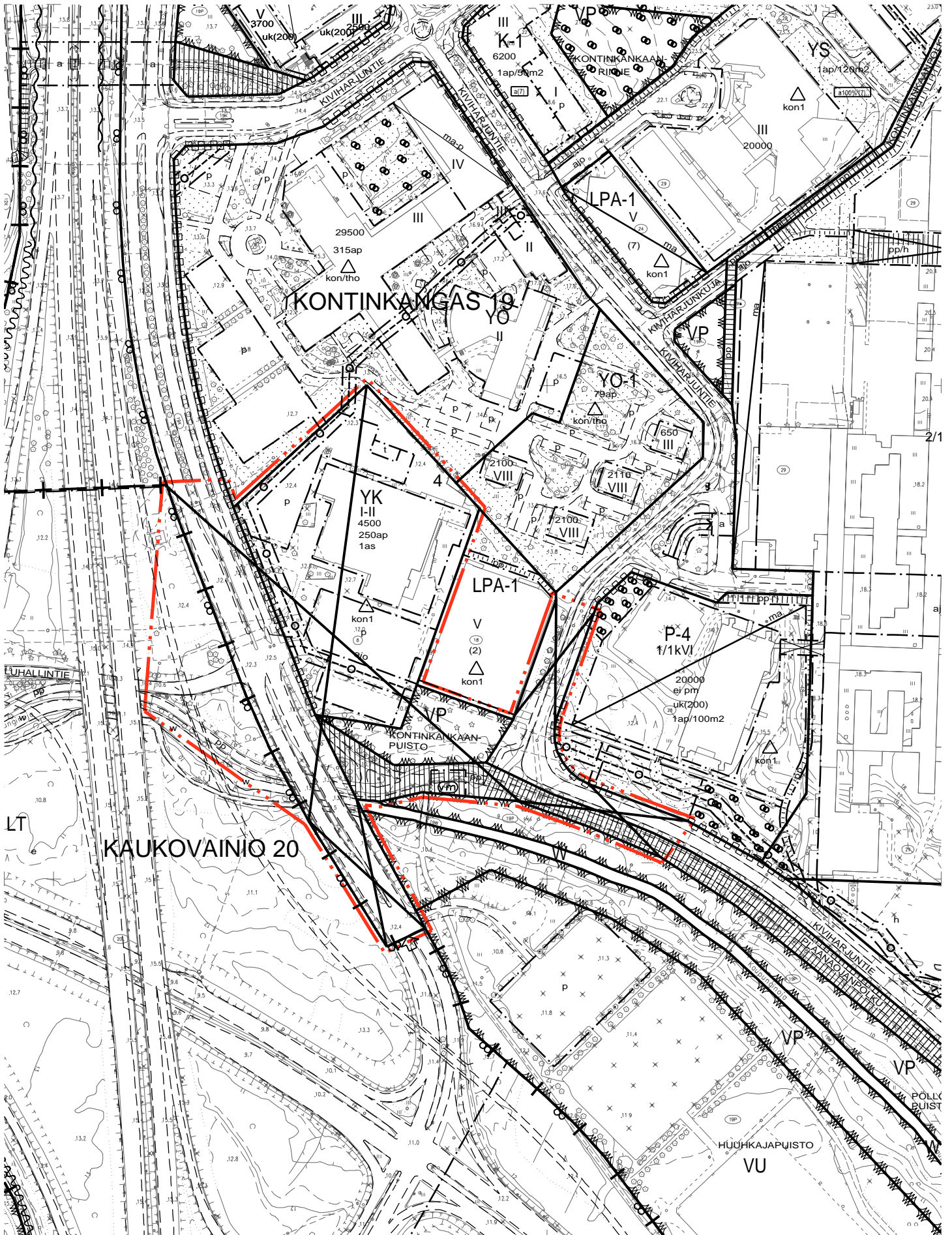
Laaditut luontoselvitykset ovat hyvät ja riittävät eikä ELY-keskuksen luonnonsuojeluryhmällä ole niistä kommentoitavaa.

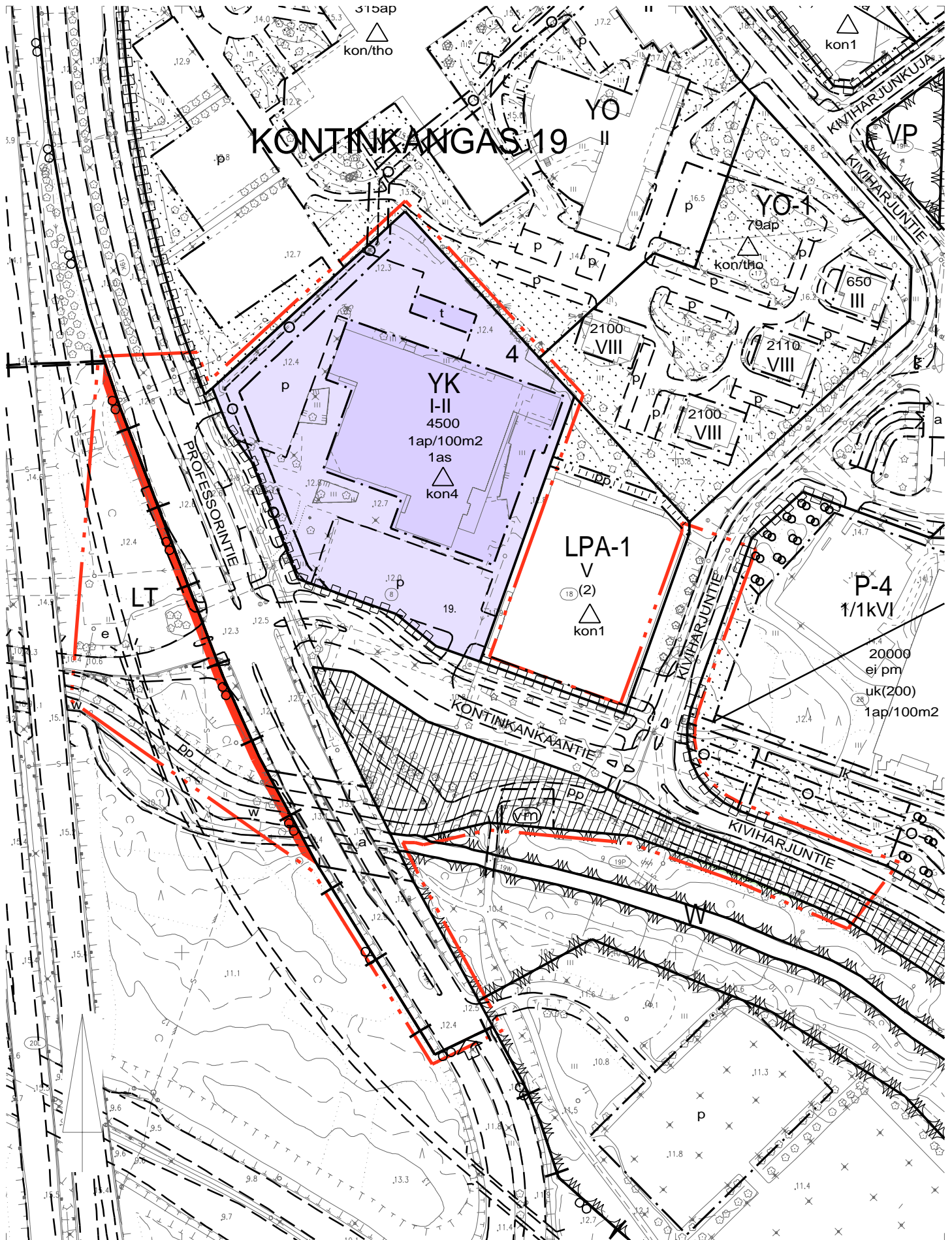
ELY-keskuksen liikenne -vastuualueella ei ole kaavaluonnoksesta kommentoitavaa.











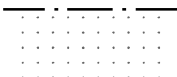

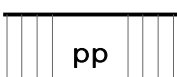
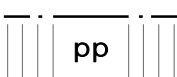
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen mielestä kaavahanke on erittäin tärkeä ja ajankohtainen. ELY-keskuksella ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

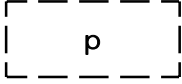
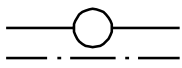
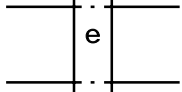
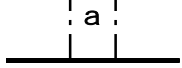

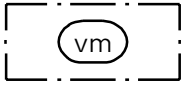
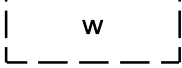

Kaavoituksen vastine (molempiin palautteisiin)

Telia Finland Oyj:llä tai Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa valmisteluaineistosta. Johdot huomioidaan kaavaa toteutettaessa.





19		Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.
46		Maantien alue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	19	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KONT	Kaupunginosan nimi.
93	4	Korttelin numero.
95	KIVIHAR	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	4500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
98-1	1 as	Merkintä osoittaa rakennusosalalle sallittujen asuntojen lukumäärän.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
117		Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
134		Istutettava alueen osa.
136		Katu.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
140-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154		Johtoa varten varattu alueen osa.
155		Eritasoristeys.
156-1		Kadun alitus.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
163	1ap/100m²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
174-1		Muuntajan vaara-alue.
190-104		Ohjeellinen vesialue.
200-367		kon4-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: MAISEMA JA KAUPUNKIKUVA Alueen maiseman, kaupunkikuvan, kulttuuriympäristön arvoja vaalitaan. Uudisrakennukset ympäristöineen suunnitellaan siten, että muodostuu korkealaatuinen ja yhtenäinen korttelikonaisuus. Julkisivujen tulee olla pääsääntöisesti poltettua punatiiltä. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen liittyminen Kaupunginojan laaksoon ja muihin yleisiin alueisiin. ULKOALUEET Ulko-alueiden suunnittelussa otetaan huomioon rakennukset, puusto, istutukset, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, ajo- ja huoltoyhteydet, pelastusreitit, autojen ja pyörien pysäköinti, oleskelu- ja levähdysalueet sekä lumen ja hulevesien hallinta. Tarvittaessa sovitaan tonttien yhteisistä järjestelyistä. Korttelialueille tulee toteuttaa runsaasti kasvillisuuden peittämiä alueita, ja olemassa oleva puusto pyritään säilyttämään. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä viherrakentamisen asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma. Toiminnot sijoitetaan selkeästi. Pihojen käytettävyys ja viihtyisyys sekä istutusten kasvuedellytykset ja istutusalueiden riittävyys varmistetaan. LIIKENNE- JA PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYT Tonteille luodaan jalankulkua ja pyöräilyä tukevat korkeatasoiset reitit ja paikat. Rakennuksien sisäänkäynneiltä, pyöräpysäköintipaikoilta ja ulkoalueilta järjestetään sujuvat, selkeät, viihtyisät ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet kaikkialle ympäristöön. Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueelle toteutetaan vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 50 kerrosalaneliometriä kohti. Vähintään 30 % velvoitepyöräpaikoista katetaan. Pyöräpaikat sijoitetaan ulko-oven läheisyyteen ja varustetaan runkolukittavilla telineillä. Katettuja paikkoja voidaan sijoittaa harkitusti kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle. Autojen pysäköintiä pyritään rajoittamaan. Varmistetaan, ettei muodostu tarpeetonta jalankulun tai pyöräilyn olosuhteita heikentävää liikennettä. HULEVESIEN VIIVYTTÄMINEN Tasaukset suunnitellaan siten, ettei hulevesien tulviminen tai vesien poisjohtaminen aiheuta haittaa rakenteille tai ympäristölle. Korttelialueelle toteutetaan mahdollisimman laajoja alueita, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi kasvipeitteisiä alueita tai vettäläpäiseviä kiveyksiä. Katoksiin suositellaan viherkattoa. Viemäriin johdettavia hulevesiä viivytetään. Viivytystilavuutta tarvitaan vähintään yksi kuutiometri jokaista vettäläpäisemätöntä 100 pinta-alaneliometriä kohti. Viivytusrakenteiden tulee tyhjäntä 2–24 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä tulee poistaa kiintoaineista esim. biosuodatuksen avulla.

TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 2526		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5647057
			EDELLINEN TONTTIJAKO 14.09.1981
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		25.10.2023	KAUP. OSA 19 Kontinkangas
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		KORTTELI 4
PIIRSI JS	PAIKKATIETOINSINÖÖRI		TONTIT 19
TARK PM	Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONTIT 8
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
7	7212117.868	476920.768
42	7212300.226	476890.438
56	7212225.240	476959.071
120	7212228.711	476812.302
121	7212212.320	476818.731
122	7212198.566	476828.471
123	7212151.415	476846.953
124	7212137.217	476886.750
125	7212124.222	476902.956



MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
019 0004 0019	15455	15455	019 0004 0008	

