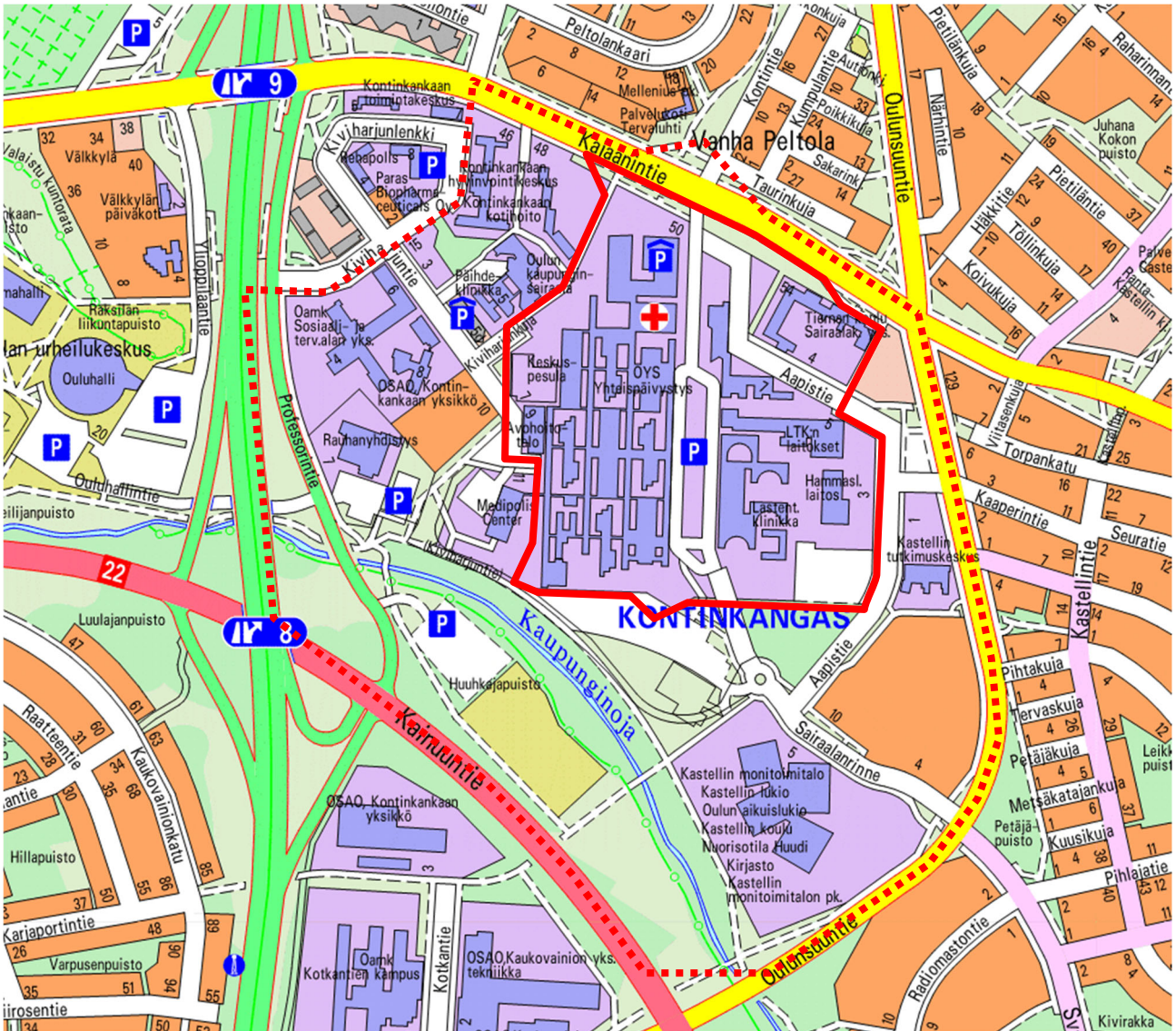


Oulun yliopistollinen sairaala, Kontinkankaan kampus ja Aapistie 4

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun Kontinkankaan kaupunginosassa on vireillä asemakaavan muutos.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman avulla tiedotetaan suunnittelun vuorovaikutus- ja arviointimenettelyistä. Kiinteistöjen isännöitsijöiden on syytä toimittaa tämä suunnitelma tiedoksi kiinteistön omistajille ja käyttäjille. Suunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana.



 Alustava asemakaavan muutosalue

 Tiedotusalue

Hanketta voit seurata osoitteessa:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2433**

Asemakaava-alue

Etusivun kartalle on rajattu alustava asemakaavan muutosalue. Alue käsittää Kontinkankaan kaupunginosan korttelin 1 tontin 2, korttelin 2 tontit 29–31 sekä ympäröiviä katu- ja puistoalueita.

Kaavamuutoksen tarkoitus

Kaavamuutos perustuu suurelta osin kahteen hakemukseen:

1. Suomen Yliopistokiinteistöt Oy on hakenut 15.8.2019 asemakaavan muutosta kehittääkseen yliopistokampusta monipuoliseksi toimintakokonaisuudeksi yhteistyössä kampuksien toimijoiden kanssa.
2. Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri on hakenut 30.8.2019 asemakaavan muutosta uuden pysäköintitalon ja potilashotellin rakentamisen mahdollistamiseksi. Rakennushankkeet ovat osa Tulevaisuuden sairaala 2030 -uudistamisohjelmaa.

Hakijoiden tavoitteena on toteuttaa myöhemmin keskinäisiä maanvaihtoja laadittavan kaavan pohjalta.

Kaavamuutoksen yhteydessä sallitaan uusien toimitilojen rakentaminen mm. entisen Oulunsuun koulun kortteliin sekä järjestellään uudelleen kaupunginosan liikennettä. Entisen koulukiinteistön käyttö perustuu kaupungin omaan tarkasteluun.

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

Kontinkankaan kaupunginosa on merkittävä hyvinvointi- ja terveystalouden sekä koulutuksen keskittymä. Alueella toimivat mm. Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri, Oulun yliopisto, Oulun ammattikorkeakoulu sekä Oulun kaupunki.

Korttelin 2 tontin 29 omistaa Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri. Tontilla (Kajaanintie 50) on tiloja, joissa toimii Pohjois-Pohjanmaan erikoissairaanhoidosta huolehtiva Oulun yliopistollinen sairaala (OYS). Rakennuskantaa ollaan parhaillaan uudistamassa Tulevaisuuden sairaala 2030 -uudistamisohjelman pohjalta. Sairaalan pysäköinti on nykyään suurelta osin tontin ulkopuolella.

Korttelin itäosan 2 tontit 30 ja 31 omistaa Suomen Yliopistokiinteistöt Oy. (Uusimman tonttijaon mukaisia tontteja ei ole vielä lohkottu.) Tontilla 30 on kolmessa rakennuksessa (Aapistie 3, 5, 7) tiloja, joita käyttävät mm. Oulun yliopiston lääketieteellinen tiedekunta, biokemian ja molekyyli- ja lääketieteen tiedekunta, Oulun kaupungin suunterveydenhuolto sekä Oulun ammattikorkeakoulun suuhygienistikoulutus. Korttelin kaakkoisosa käytetään suurelta osin maantasopysäköintiin.

Korttelin 1 tontilla 2 on Oulun kaupungin omistama Kastellin entinen koulukiinteistö. Oulunsuun vanha kansakoulu on valmistunut vuonna 1955 ja koulun laajennukset pääosin 1960-luvun puolivälissä. Vanhin rakennus on toiminut erilaisissa tilapäisissä käytöissä Kastellin monitoimitalon valmistuttua vuonna 2014.

Kaava-alueen puistoja ovat Lääkäripuisto ja Häkinpuisto kaava-alueen pohjoispäässä.

Kortteleita ympäröivät mm. Kajaanintie, Aapistie, Sairaalanrinne, Kiviharjuntie, Kiviharjunkuja ja Kontinkankaanpolku. Lisäksi sairaalan tontin (29) halkaisee sairaalan pääsaapumisreitillä ja bussireitillä toimiva ajoväylä, jonka kautta tontti liittyy etelässä Sairaalanrinteeseen ja pohjoisessa Aapistien kautta Kajaanintiehen.



Kuva: Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä v. 2018. (Ei mittakaavassa.)

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

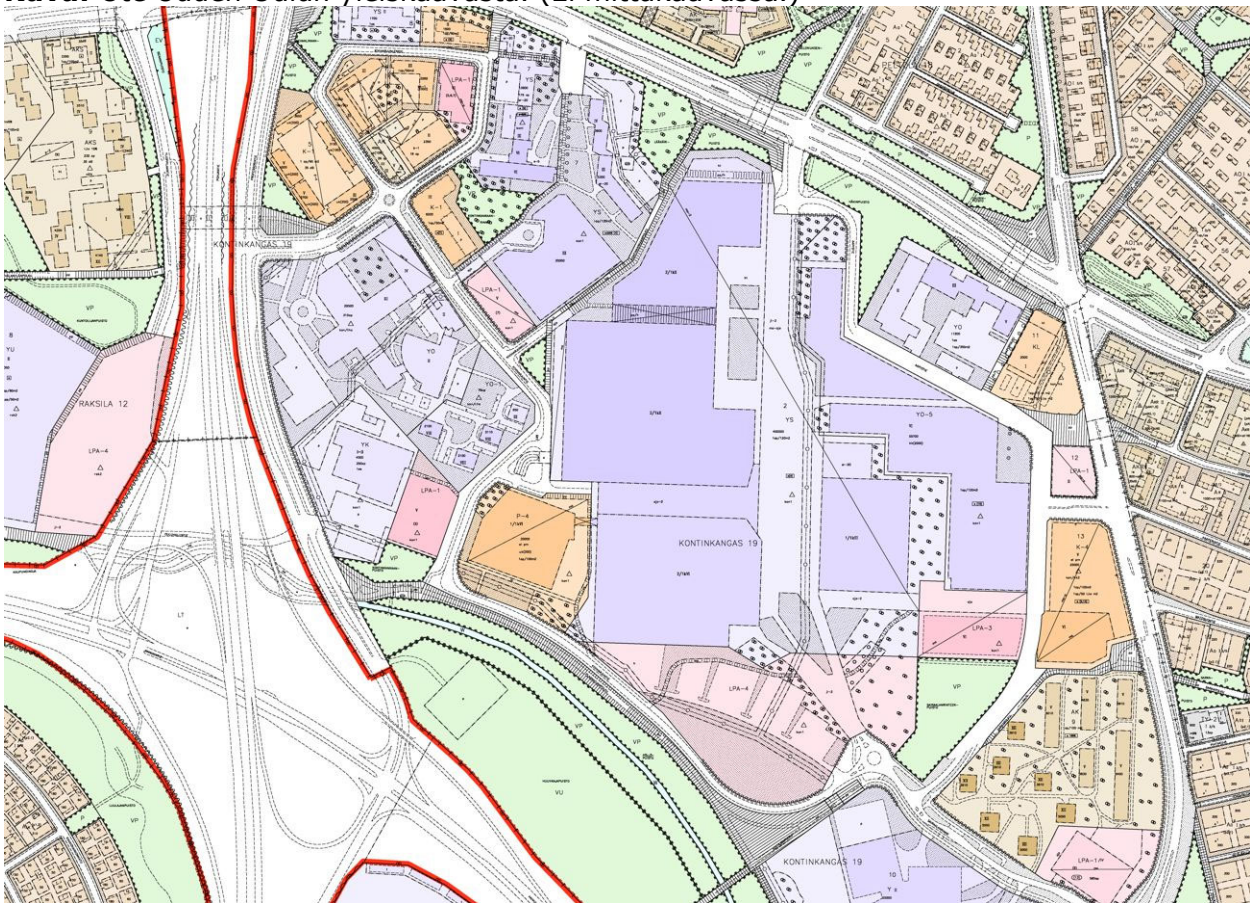
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018, mkh 5.11.2018) asemakaava-alue ja Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jolla tulee kiinnittää huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin sekä edistää mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Oulun yliopistollinen sairaala ja lääketieteen kampus on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) valtaosa Kontinkankaasta ja koko asemakaava-alue on osoitettu sekoittuneeksi palvelujen ja työpaikkojen alueeksi sekä innovaatiokeskittymäksi (PY/TP). Määräysten mukaan alueelle voi sijoittua monipuolisia julkisia ja yksityisiä palveluita sekä niiden yhteyteen sopivaa yritystoimintaa. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista. Koko Kontinkangas ja Kaupunginojan varsi ovat rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokasta aluetta. Kaupunginojan varsi on osoitettu virkistysalueeksi, jonka pohjoisreunassa kulkee

kevyen liikenteen pääreitti. Lisäksi Kontinkankaan alueen poikki kulkee Linnanmaalta Kaakkuriin ulottuva kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä.



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



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

Kaava-alueen kortteleiden kohdalla on voimassa kaupunginvaltuuston 12.11.2018 hyväksymä asemakaava (564-2263), jossa sairaalan tontti 29 on osoitettu

sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS) ja tontti 30 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-5) ja. Tontti 31 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA-3). Lisäksi Kajaanintien katualueella on voimassa useita muita asemakaavoja.

Yhdyskuntalautakunta on myöntänyt 16.4.2019 § 227 suunnitteluvarauksen Kastellin vanhan koulukeskuksen tontille (korttelin 1 tontille 2) KK-Verve Oy:n ja Oulun Diakonissalaitoksen Säätiö sr:n rakennushanketta varten.

Oulun yliopistollinen sairaala ja Lääketieteellisen tiedekunnan kampus sisältyvät Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -inventointiin (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2016). Oulun yliopistollisesta sairaalasta on laadittu erillinen rakennushistoriaselvitys. (Oulun yliopistollisen sairaalan ja Oulun yliopiston Kontinkankaan kampuksen rakennushistoriaselvitys 2014; PPSHP, SYK OY.) Oulun yliopistollinen sairaala ja Kontinkangas sisältyvät Arvokkaita alueita Oulussa 2015 -selvitykseen (kh 27.4.2015 § 185). Lisäksi koko Kontinkankaan alueesta on laadittu kulttuuriympäristön ja viheralueiden inventointi ja arvottaminen (Kontinkangas: Rakennuskannan ja viheralueiden inventointi 2013-2014, Oulun kaupunki 2014). Sairaalan alue sisältyy myös Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiriin teettämään maisemakuvaselvitykseen (2016, päivitetty 2018).

Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri käynnisti vuonna 2012 Tulevaisuuden sairaala 2030 -uudistamisohjelman, jonka tavoitteena on uudistaa sairaalan toimintamalleja ja rakenteita, parantaa toiminnan tuottavuutta ja kehittää hoidon laatua sekä peruskorjata tai uudistaa ikääntyneet kiinteistöt. Osana uudistamisohjelmaa on laadittu yleissuunnitelmia sairaala-alueen käytöstä. Sairaalan toimintoja tiivistetään ja keskitetään sekä kulkua ja ohjausta selkeytetään.

Vaikutusten selvittäminen

Suunnittelutyön aikana selvitetään asemakaavan muutoksen vaikutuksia mm. Kontinkankaan maisema- ja kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, toimintoihin sekä liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen.

Vaikutukset kuvataan asemakaavan selostuksessa.

Organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen valmistelee Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Kaavamuutoksen hakijat, Suomen Yliopistokiinteistöt Oy ja Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri, hankkivat asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Asemakaavan muutosta ohjaa ohjausryhmä.

Asemakaavoitusta varten Oulun kaupunki sekä hakijat ovat solmineet yhteistoimintasopimuksen, jossa on määritelty asemakaavatyöhön osallistuvien osapuolten keskinäinen työnjako. Kaavaluonnoksen oltua nähtävillä maanomistajien / hakijoiden kanssa solmitaan maankäyttö- tai toteuttamissopimus.

Osalliset ja vuorovaikutus

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

- 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
- Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Pohjanmaan piiri ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys 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 Tilapalvelut -liikelaitos sekä muut lähiympäristön kiinteistöjen omistajat ja -haltijat

Valmistelun vaiheet ja tavoiteaikataulu

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille hakemusten pohjalta.

Käynnistysvaihe

Kaavoituksen käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on kuulutettu kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen lähiympäristön kiinteistönomistajille / isännöitsijöille on tiedotettu kirjeitse. Viranomaisille ja yhteisöille on tiedotettu sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana osallisten on ollut mahdollista ottaa kantaa esitettyihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto (luonnos) asetetaan nähtäville noin 4 viikon ajan. Nähtävilläoloaikana osalliset ja kunnan jäsenet voivat ottaa kantaa aineistoon ja esittää muutoksia. Asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu kesällä 2021, ja se asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Lisäksi kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja -haltijoille. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Päätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa

kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Tiedottaminen, asiakirjoihin tutustuminen ja palautteen antaminen

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnittelun edetessä julkaistaviin keskeisiin asiakirjoihin voi tutustua kaupungin internet-sivuilla <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet>. (Hankkeen löytää kirjoittamalla hakukenttään esim. kaavatunnuksen 564-2433.)

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10) tai paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä. Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää nähtävilläolon aikana Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan suunnitelman nähtävilläoloaikana postiosoitteeseen: **KIRJAAMO, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI**, käyntiosoite: Kansankatu 55A tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi. Palautteessa pyydetään mainitsemaan kaavatunnus 564-2433.

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

Yhteystiedot

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Kirjaamo, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, Oulu)
asiakaspalvelu: p. 050 316 6850, 050 316 6849
[kirjaamo\(at\)ouka.fi](mailto:kirjaamo(at)ouka.fi), [asemakaavoitus\(at\)ouka.fi](mailto:asemakaavoitus(at)ouka.fi)

Kaavoitusarkkitehti Antti Määttä, p. 044 703 2428, [antti.m.maatta\(at\)ouka.fi](mailto:antti.m.maatta(at)ouka.fi)