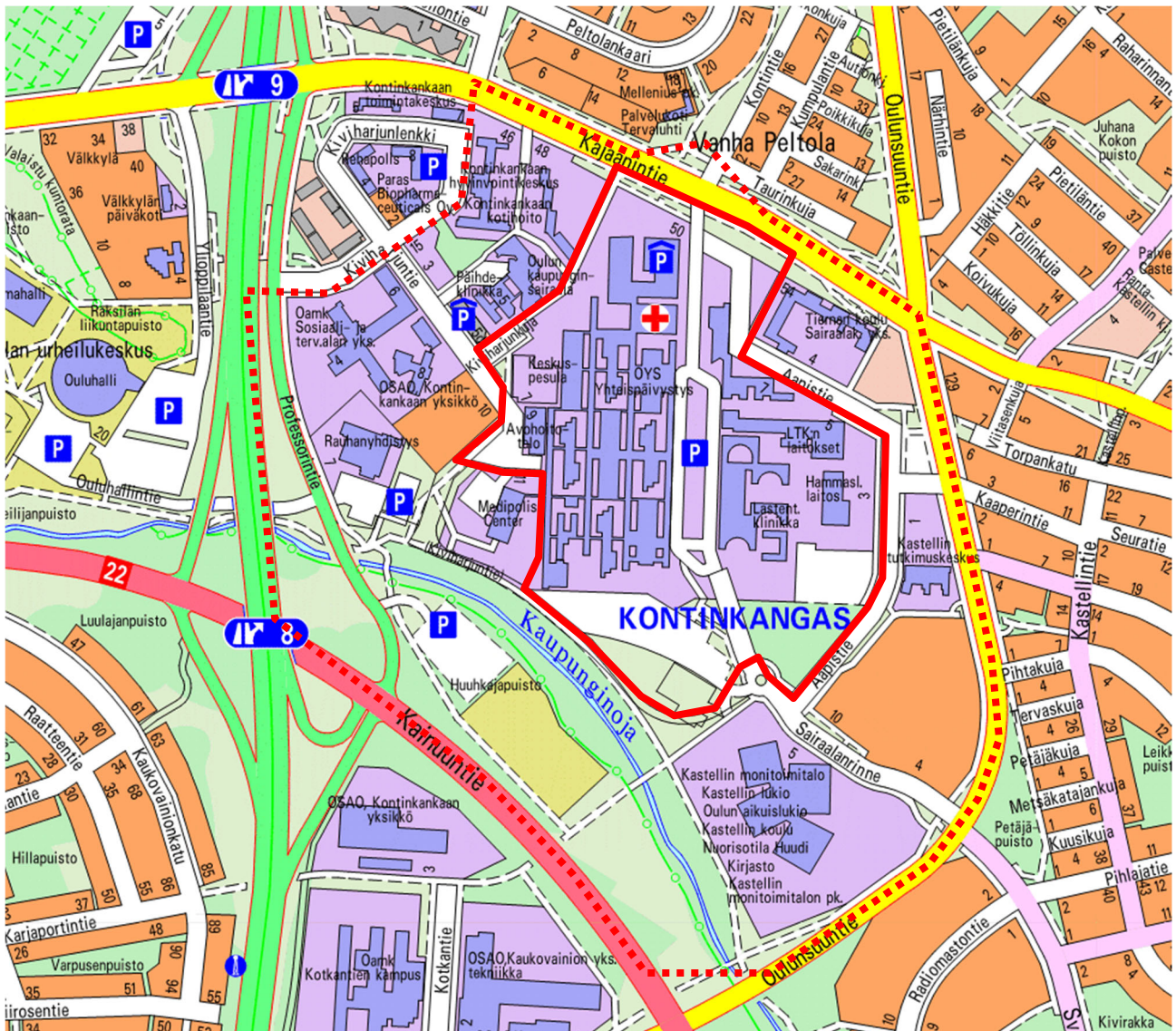


OYS ja Kontinkankaan kampus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun Kontinkankaan kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos. Kaavoituksen alkuvaiheessa on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka avulla tiedotetaan suunnittelun vuorovaikutus- ja arviointimenetelystä. Kiinteistöjen isännöitsijöiden on syytä toimittaa tämä suunnitelma tiedoksi kiinteistön omistajille ja käyttäjille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä sen 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 2 tontit 29–32 sekä ympäröiviä katu- ja puistoalueita. Kaava-alueen pinta-ala on noin 32 ha.

Kaavamuutoksen tarkoitus

Kaavamuutos perustuu kahteen hakemukseen:

1. Suomen Yliopistokiinteistöt Oy on hakenut 15.8.2019 asemakaavan muutosta kehittääkseen yliopistokampusta monipuoliseksi toimintakokonaisuudeksi yhteistyössä kampuksien toimijoiden kanssa sekä tukeakseen Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kehittämishanketta.
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 tarkastellaan ja voidaan muuttaa Kontinkankaan liikennejärjestelyjä sekä Aapistien yhteyttä Kajaanintielle.

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.

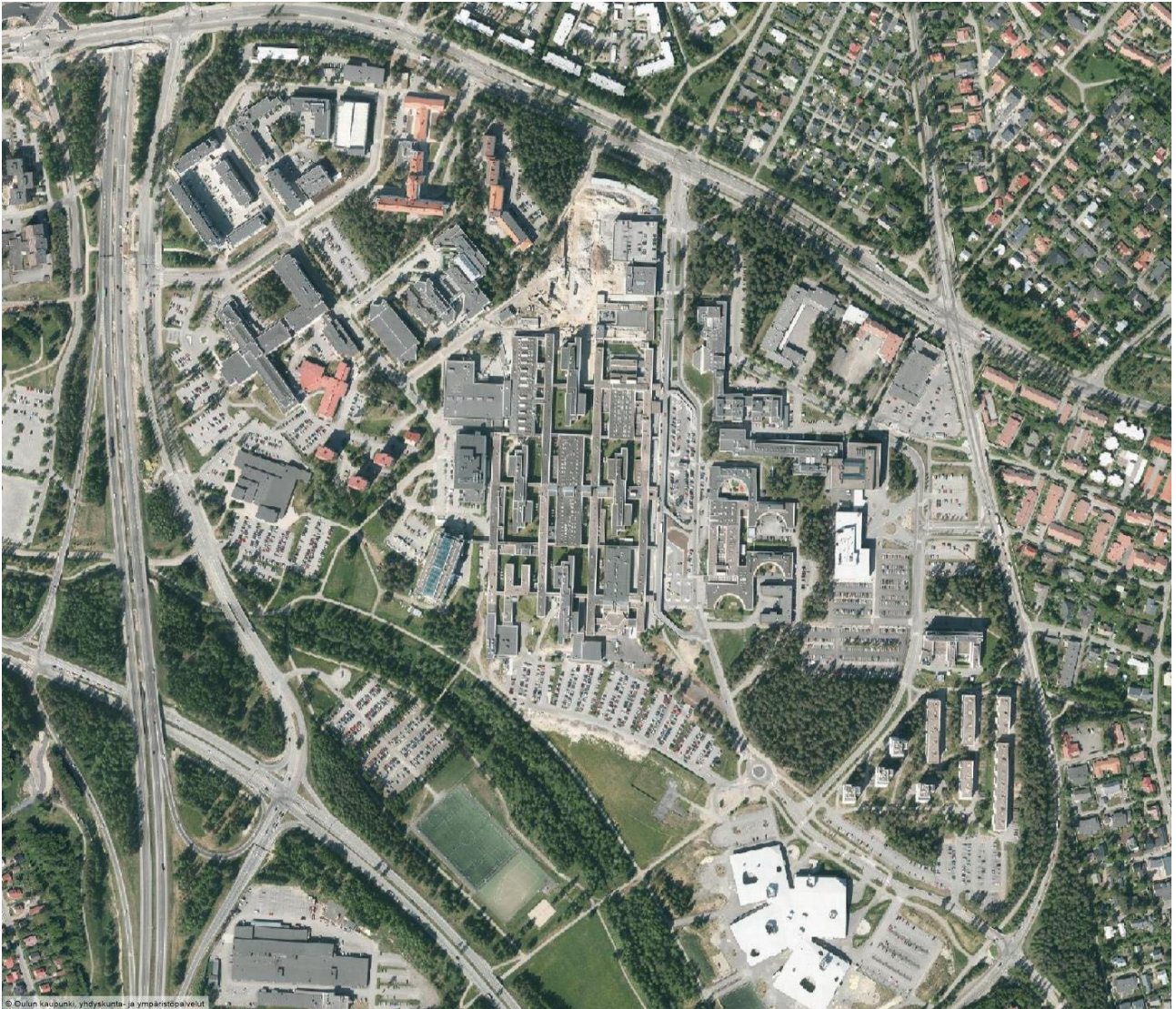
Korttelin 2 tontit 29 ja 32 omistaa Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri. Tontilla 29 (Kajaanintie 50) on yli 160 000 k-m² tiloja, joissa toimii Pohjois-Pohjanmaan erikoissairaanhoidosta huolehtiva Oulun yliopistollinen sairaala (OYS). Laajan sairaalan vanhimmat osat ovat valmistuneet vuosina 1970–1973. Tontin länsireunalla oleva pesurakennus on valmistunut vuosina 1991 ja sen eteläpuolella oleva avohoitotalo on valmistunut vuonna 2010. Rakennuskantaa ollaan parhaillaan uudistamassa Tulevaisuuden sairaala 2030 -uudistamisohjelman pohjalta, ja tontin pohjoisosaan on vuonna 2022 valmistumassa laaja uudisosa. Vanhan sairaalan eteläpuolella olevalla tontilla 32 on maantasopysäköintiä.

Korttelin itäosan 2 tontit 30 ja 31 omistaa Suomen Yliopistokiinteistöt Oy. (Uusimman tonttijaon mukaisia tontteja ei ole vielä lohkottu.) Tontilla 30 on tiloja kolmessa rakennuksessa (Aapistie 3, 5, 7) yhteensä noin 27 300 k-m². Vanhimmat rakennukset ovat valmistuneet v. 1971–72 ja uusin vuonna 2016. Tiloja käyttävät mm. Oulun yliopiston lääketieteellinen tiedekunta, biokemian ja molekyyli- ja lääketieteen tiedekunta, Oulun kaupungin suunterveydenhuolto sekä Oulun ammattikorkeakoulun suuhygienistikoulutus. Korttelin kaakkosreunassa olevalla tontilla 31 on maantasopysäköintiä.

Kaava-alueen puistoja ovat Sairaalanrinteenpuisto Kastellin monitoimitalon pohjoispuolella, Lääkäripuisto ja Häkinpuisto kaava-alueen pohjoispäässä sekä nimetön puisto Kiviharjuntien ja Kiviharjunkuujan kainalossa.

Kortteleita rajaavia katualueita ovat mm. 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.

Kaava-alueen vieressä, korttelin 2 lounaisosassa, on vuonna 1992 valmistunut toimitilarakennus, Medipolis Center, joka toimii nykyään sairaalan väistötiloina. Ympäröivissä kortteleissa ovat mm. sairaalan rakenteilla oleva pysäköintilaitos, ammattikorkeakoulun käytössä oleva oppilaitoskiinteistö, Otokylä ry:n asuinkiinteistö, Oulun kaupunginsairaala, Oulun kaupungin omistama Kastellin vanha koulukeskus, Osuuskauppa Arinan liikekiinteistö, Kastellin tutkimuskeskus, Sairaalanrinteen asuinkiinteistö sekä Kastellin monitoimitalo. Kontinkankaan eteläosassa olevaa Huuhkajapuistoa käytetään palloilukenttänä, sairaalan tilapäisenä pysäköintialueena sekä lääkärihelikopterin laskeutumisaikana.

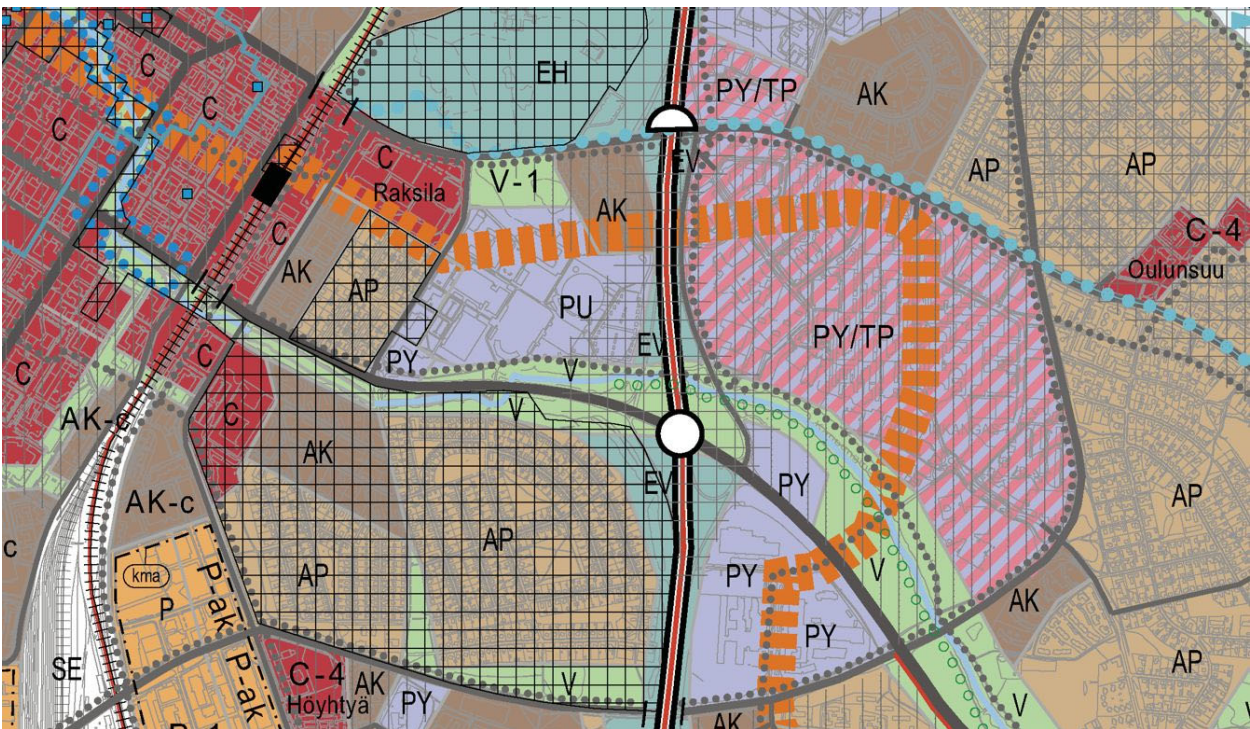


Kuva: Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä v. 2018. (Ei mittakaavassa.)

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.

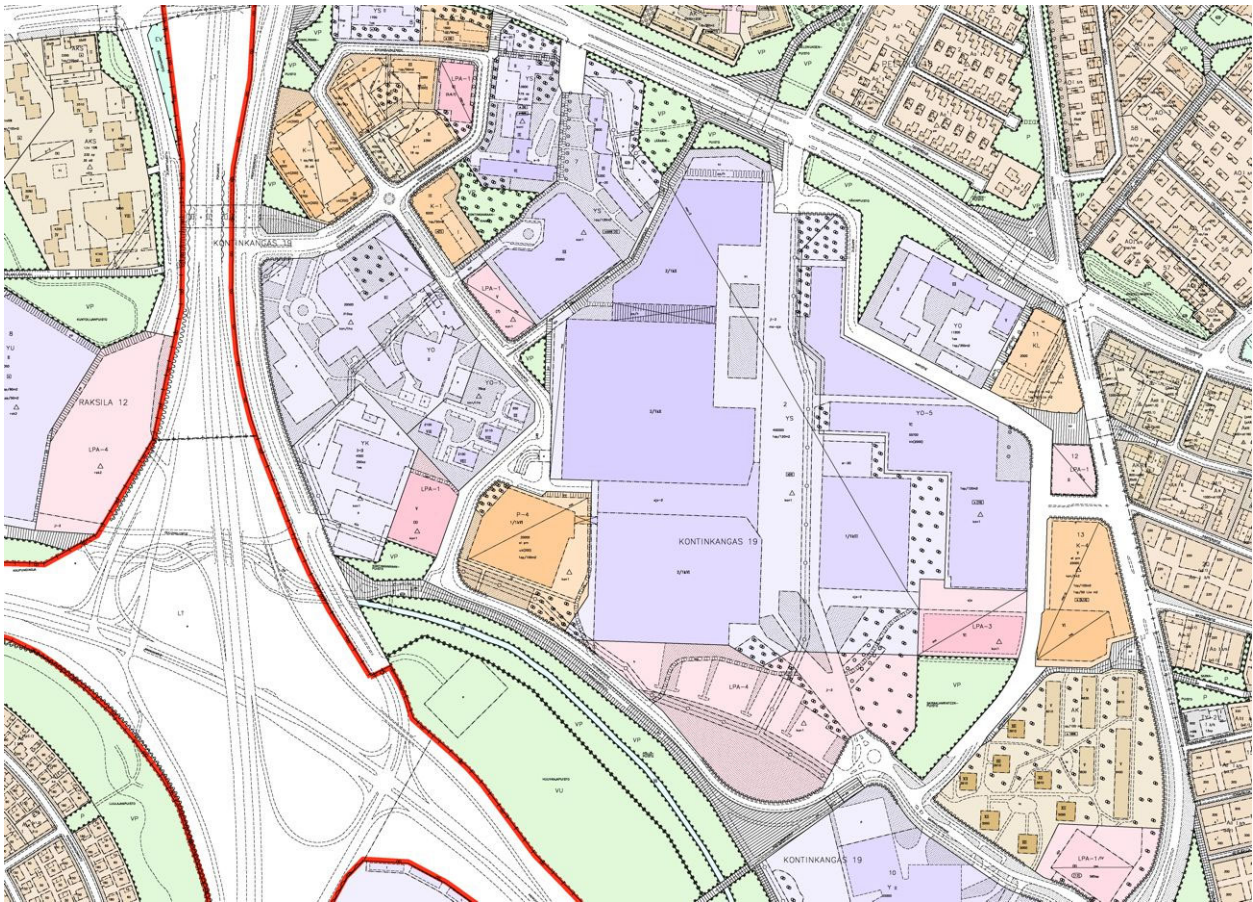


Kuva: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta. (Ei mittakaavassa.)

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. Tontit 31 ja 32 ovat autopaikkojen korttelialueita (LPA-3, LPA-4). Kaava mahdollistaa Kiviharjuntien jatkamisen sairaalanrinteelle. Sairaalanrinteen puiston ja Aapistien kohdalla ovat voimassa kaupunginvaltuuston 10.10.2011 ja 27.5.2013 hyväksymät asemakaavat (564-2057, 564-2072).

Lähikortteleihin on vireillä useita kaavamuutoksia. Kaava-alueen vieressä olevan korttelin 4 tontille 17 (Kiviharjuntie 10) on ollut vireillä v. 2012 lähtien Otokylä ry:n hakema kaavamuutos 564-2080. Korttelin 11 tontille 1 (Aapistie 2) on kevästä 2019 lähtien ollut vireillä Arina Kiinteistöt Oy:n hakema kaavamuutos 564-2399. Kortteliin 9 (Sairaalanrinteen pohjoispuoli) on vireillä kaavamuutos 564-2436.

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. Alue rajautuu asemakaava-alueeseen.



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

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.

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

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.

Kaavamutoksen 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 solmivat yhteistoimintasopimuksen, jossa määritellään 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
- Oulun suuren alueen yhteistyöryhmä
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- DNA Oyj
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Suomen yliopistokiinteistöt Oy
- Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä
- Liikelaitos Oulun Tilapalvelut
- Oulun Pysäköinti Oy
- BusinessOulu
- Lemminkäinen Talo Oy
- lähiympäristön kiinteistöjen omistajat ja –haltijat
- lähiympäristön asukkaat
- Oulun Vesi, Oulun Energia ja muut johtojen haltijat
- Oulun polkupyöräilijät ry

Asemakaavan suunnittelun vaiheet ja tavoiteaikataulu

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta.



Käynnistysvaihe

Kaavoituksen käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen lähiympäristön kiinteistönomistajille / isännöitsijöille tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa esitettyihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.



Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto (luonnos) valmistuu tavoiteaikataulun mukaan syksyllä 2020, jolloin se on nähtävillä noin 4 viikon ajan. Osallisten on mahdollista 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 loppuvuodesta 2020, ja se asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Lisäksi kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja -haltijoille. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa.



Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää yhdyskuntalautakunta tai 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 ja asiakirjoihin tutustuminen

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.

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan suunnitelman nähtävilläoloaikana postiosoitteeseen: **KIRJAAMO, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI**, käyntiosoite: Kansankatu 55A tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi. Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Yhteystiedot

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Kirjaamo, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI
(käyntiosoite: 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)

Kaavoitus

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