



Peltolanpuisto

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun Peltolan kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos, jonka tarkoituksena on alueen täydennysrakentaminen.



-  Alustava asemakaavan muutosalue
-  Tiedotusalue, joka sisältää lähimmät kiinteistöt

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvästä vaikutusten arvioinnista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kiinteistöjen omistajille ja käyttäjille (asukkaille).**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä sen nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antamiseen on jäljempänä.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet. Ne löytyvät kaavatunnuksella **564-2514**.

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tarkoitus

Alustava asemakaavan muutosalue on esitetty etusivun kartalla. Alue käsittää osan Peltolan kuapunginosassa olevasta Peltolanpuistosta sekä tähän liittyviä katualueita (osan Peltolantietä ja Piirinpolkua).

Puiston länsiosa on tarkoitus muuttaa korttelialueeksi ja hyödyntää asuinkerrostalorakentamiseen. Kaavamuutos perustuu kaupunginhallituksen päätöksiin alueen suunnittelusta sekä Terwa Kiinteistökehitys Oy:n hakemuksiin. Päätökset kuvataan jäljempänä. Kaupunginhallituksen päätösten pohjalta Terwa Kiinteistökehitys Oy haki kaavamuutosta 27.8.2021.

Peltolan tontinluovutuskilpailu

Kaupunginhallitus päätti 9.3.2020 § 68 yhteistyökumppanin hakumenettelystä, joka tähtäsi Peltolantien länsipuolella olevan Yrttipuiston ja Piirinpuiston välisen alueen (alueet A ja A2) sekä Peltolantien itäpuolella olevan Peltolanpuiston nurmikentän (alue B) täydennysrakentamiseen. Oulun kaupungin omistamille alueille tavoiteltiin hyvinvointi- ja terveysalan osaamis- ja palvelukeskittymää sekä monipuolisesti muita toimintoja. Samalla haettiin sopivia ratkaisuja, joiden avulla täydennysrakentaminen sovitetaan olemassa olevaan arvokkaaseen ympäristöön.

Kilpailuohjelman mukaan Peltolantien itäpuolella olevalle nurmikentälle (alue B) voidaan sijoittaa monipuolista asumista mm. ikäihmisille ja opiskelijoille. Asumiseen voi liittyä liiketoimintaa.



Kuva: Kilpailun alueet (A2, A ja B).



Kuva: Ote Terwa Kiinteistökehitys Oy:n kilpailuehdotuksesta. (Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy 2020.) Kilpailuehdotus toimii suunnitteluvarauksen pohjana, mutta sitä ei olla toteuttamassa sellaisenaan. Kaavamutoksen pohjaksi laaditaan uusi suunnitelma.

Hakemusten pohjalta kaupunginhallitus varasi 10.11.2020 § 289 Peltolanpuiston länsiosan Terwa Kiinteistökehitys Oy:lle jatkosuunnittelua varten. Päätöksen mukaan Oulun kaupunki käynnistää kaavamutoksen, jossa täydennysrakentamisen määrä ja muoto täsmentyvät. Kaavan sisällöstä ei voida sopia etukäteen. Kaavoituksen aikaisesta työnjaosta laaditaan erillinen yhteistoimintasopimus, jonka avulla varmistetaan, että asemakaavoituksen lähtökohdat ovat kilpailuohjelman mukaisia.

Peltolantien länsipuolelle kilpailu ei tuottanut sopivaa ratkaisua. Kaupunginhallitus päätti 3.5.2021 § 139 keskeyttää kilpailun kohdealueiden A ja A2 osalta.

Alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

Kontinkankaan pohjoispuolella sijaitsevassa Peltolan kaupunginosassa on noin 1700 asukasta ja 1000 työpaikkaa. Peltola rajautuu pohjoisessa Värtön kaupunginosaan.

Peltolanpuisto muodostaa Piiripuiston, Erkkoperänpuiston ja Piirinpolun kanssa kaupunginosan keskeisen viheryöhykkeen, joka toimii osana viheralueverkostoa sekä virkistykseksellisenä ja ekologisena yhteytenä Intiön hautausmaalta Oulujoelle. Paikallisesti arvokas viheryhteys käsittää mm. täysikasvuista puustoa sekä laajoja nurmiaukioita, joita on aiemmin käytetty Oulunsuun sairaalan ulkoilualueina ja viljelty peltoina.



Kuva: Paikallinen vihervyöhyke.

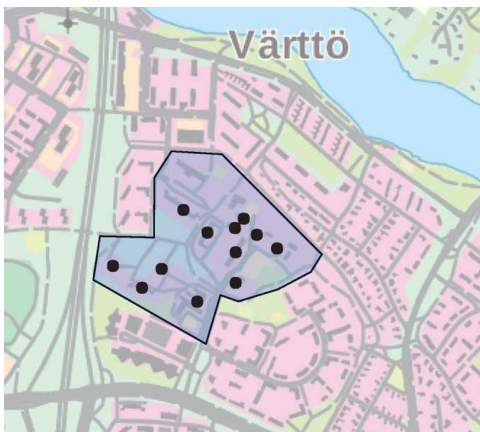


Kuva: Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä v. 2020. (Ei mittakaavassa.)

Peltolanpuiston länsiosa on pääosin alavaa ja avointa nurmialuetta tai pelikenttää. Puiston itäosassa on leikkialue. Puistoa rajaavat lännessä Peltolantie, pohjoisessa Piirinpolku ja kortteli 6 sekä etelässä kortteli 12. Kaava-alueita rajaavassa korttelissa 6 on julkisia palveluja ja asuinkerrostaloja. Korttelissa 12 (Kissanminttu) on asuinkerrostaloja.

Peltolantie johtaa julkisille palvelurakennuksille, yksityisille toimitilarakennuksille sekä asuinkerrostaloille. Peltolantien pohjoispäässä on Oulunsuun sairaala-alue, ja kaava-alueen länsipuolella on Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin omistama, vuonna 2019 valmistunut kehitysvammahuollon osaamiskeskus.

Kaava-alue rajautuu Oulunsuun sairaala-alueeseen, joka on rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta maakunnallisesti arvokas alue. Kumpareiseen maastoon luontevasti sijoitetuista vanhoista sairaalarakennuksista syntyy arvokas yhtenäinen miljö, johon kuuluvat laajat nurmialueet ja vanha täysikasvuinen puusto. Alueen puistomaisuutta korostavat hoidettu nurmikko ja kasvillisuus sekä pääosin kivituhkapintaiset kulkuväylät. Lähinnä kaava-alueita, Peltolantien itäpuolella, on vuonna 1937 valmistunut kolmekerroksinen entinen hoitajien asuinrakennus.



Kuva: Oulunsuun sairaala-alue.

Aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

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

Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osin julkisten palvelujen (PY) ja osin kerrostalovaltaisen asumisen (AK) aluetta. Oulunsuun sairaala-alue on osoitettu rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi alueeksi.

Peltolanpuiston kohdalla on voimassa ympäristöministeriön 21.10.1993 vahvistama asemakaava (564-1401). Valtaosa puistosta on osoitettu leikkikentäksi (VK), jonka eteläosassa kulkee ohjeellinen polku. Piirinpolun jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue sisältyy kaupunginvaltuuston 17.6.2002 hyväksymään asemakaavaan (564-1735). Julkisten rakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialueet ympäröivät puistoa.



Kuvat: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta ja ote ajantasa-asemakaavayhdelmästä. (Ei mittakaavassa.)

Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Oulun kaupunki ja yksityinen hakija, Terwa Kiinteistökehitys Oy, sopivat yhteistoiminnasta alueen suunnittelemiseksi. Asemakaavan muutoksen valmistelee Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Hakija hankkii asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, ja kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua.

Kaavaluonnoksen oltua nähtävillä kaupunki neuvottelee hakijan kanssa sopimuksen alueen toteuttamisesta.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä selvitetään ja arvioidaan vaikutuksia, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Vaikutukset voivat kohdistua esimerkiksi rakennettuun kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan, asumiseen, ulkoiluun ja virkistykseen, luontoon tai liikenteeseen. Kaavaa varten selvitetään muun muassa alueen puusto, rakennettavuus ja hulevesiolosuhteet. Vaikutuksia tullaan kuvaamaan asemakaavan selostuksessa.

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. Viranomaisista ja yhteisöistä osallisia ovat muun muassa:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi, Oulun Energia Oy (kaukolämpö), Oulun Energia Sähköverkko Oy ja muut johtojen haltijat
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä

Osallistuminen

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 564-2514.) Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä. Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta tai Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta. Yhteystiedot ovat viimeisellä sivulla.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan suunnitelman nähtävilläolonaikana postiosoitteeseen: **Kirjaamo, PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi**. Palautteessa pyydetään mainitsemaan kaavatunnus 564-2514.

Mielipiteen tai muistutuksen jättäneille annetaan vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläolonaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Suunnittelun eteneminen ja tavoiteaikataulu

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutetaan lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kaupungin verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset. Suunnittelualueen lähiympäristön kiinteistönomistajille (isännöitsijöille) tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä vähintään kahden viikon ajan, jolloin siitä voi antaa mielipiteitä.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto valmistuu tavoiteaikataulun mukaan syksyllä 2022, jolloin se on nähtävillä noin neljän viikon ajan. Osalliset ja muut kunnan jäsenet voivat ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus laaditaan, kun valmisteluaineisto on ollut nähtävillä ja siitä on saatu mielipiteet. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu alkuvuodesta 2023. Ehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse kaavamuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §).

Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Yhteystiedot

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Kirjaamo, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)
asiakaspalvelu: p. 050 316 6850
kirjaamo(at)ouka.fi, asemakaavoitus(at)ouka.fi

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti
p. 044 703 2428
antti.m.maatta(at)ouka.fi