

Asemakaavan selostus

LUONNOS

23.5.2025 päivättyyn Oulun kaupungin Peltolan kaupunginosan puisto- ja katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen

PELTOLANPUISTO

Kaavatunnus 564-2514

Diaarinumero OUKA/9320/2021



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	7
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	10
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	10
3.2 Yhteistyökumppaneiden haku.....	10
3.4 Varaukset jatkosuunnittelua varten.....	11
3.5 Kaavamuutoshakemukset ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset	11
3.6 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt.....	12
3.7 Osallistuminen ja yhteistyö	12
3.8 Asemakaavan tavoitteet.....	14
3.9 Kaavamuutoksen tueksi esitetyt suunnitelmat ja selvitykset	16
5. Asemakaavan kuvaus	19
5.1 Kaava-alue	19
5.2 Kaavakartta määräyksineen	19
5.3 Kaavan vaikutukset.....	20
6. Asemakaavan toteutus	22

Kansikuva: Asemakaavan likimääräinen muutosalue esitettynä opaskartalla.

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Peltolan kaupunginosan puisto- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksen avulla muodostuu Peltolan kaupunginosan korttelin 12 tontti 9 sekä puisto- ja katualuetta. Kaavassa osoitetaan sitova tonttijako.

Kaavan nimi:	Peltolanpuisto
Kaavatunnus:	564-2514
Kaavan laatija:	Antti Määttä Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Kaavan vireilletulo:	Kaavan vireilletulosta on tiedotettu lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 18.2.2022.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto / yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.202__. Asemakaava on tullut voimaan __.__.202__.

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan asuinkerrostalojen rakentaminen kaava-alueelle. Kaavamuutos perustuu yksityiseen hakemukseen.

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

- ~~— Asemakaavan seurantalomake~~
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmien palaute ja kaavoituksen vastineet
- ~~— Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet~~
- ~~— Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden __.__.202__ muistio~~
- ~~— Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet~~
- Asemakaavakartta sekä siihen liittyvät merkinnät selityksineen, luonnos 23.5.2025

1.5 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä

- Pohjois-Pohjanmaan maankuntakaava (mkv 11.6.2018)
- Uuden Oulun yleiskaava (kv 18.4.2016 § 25)
- Oulun kaupungin asemakaavat 564-1401 (YM 21.10.1993) ja 564-1735 (kv 17.6.2002)
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 (Pohjois-Pohjanmaan liitto)
- Arvokkaita alueita Oulussa 2015 (kh 27.4.2015 § 185)
- Oulunsuun sairaala-alueen rakennushistoriaselvitys (Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy 27.8.2007)

- Viranomaisneuvottelun 15.11.2023 muistio
- Kaupunkistrategia Oulu 2030 (kv 29.4.2024) ja Oulun ympäristöohjelma 2026 (kh 19.8.2019 § 251)
- Kaupunginhallituksen päätös 26.3.2018 § 82 Oulussa noudatettavista pysäköinti-normeista (Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle. Oulun kaupunki, Sitowise Oy 28.3.2018)
- Yhdyskuntalautakunnan päätös 27.10.2020 § 507 pyöräpysäköintinormin soveltamisoh-jeesta
- Peltola: Kevyt luonto- ja maisemaselvitys (Oulun kaupunki, Sitowise Oy 31.8.2020)
- Peltolanpuisto: Rakennettavuus- ja sulfaattimaaselvitys (Terwa Kiinteistökehitys Oy, Ram-boll Finland Oy 21.3.2023)
- Peltolanpuisto: Luonto- ja maisematarkastelu (Terwa Kiinteistökehitys Oy, Sitowise Oy 25.10.2024)
- Peltolanpuisto: Lumitilatarkastelu (Terwa Kiinteistökehitys Oy, Sitowise Oy 11.2.2025)
- Peltolanpuisto: Hulevesisuunnitelma (Terwa Kiinteistökehitys Oy, Ramboll Finland Oy 9.4.2025)
- Peltolanpuisto: Leikkaus Piirinpölyn kohdalta (Terwa Kiinteistökehitys Oy, JK-Arkkitehdit Oy 9.4.2025)
- Peltolanpuisto: Maankäyttösuunnitelma (Terwa Kiinteistökehitys Oy, JK-Arkkitehdit Oy 9.5.2025)
- Peltolanpuisto: Liikenneselvitys (Terwa Kiinteistökehitys Oy, Sitowise Oy 9.5.2025)
- Peltolanpuisto: Viherkerroinlaskelma (Terwa Kiinteistökehitys Oy, JK-Arkkitehdit Oy 12.5.2025)

2. Lähtökohdat

2.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö

Asemakaavan muutosalue käsittää osan Peltolan (18.) kaupunginosan yleistä aluetta: Peltolanpuistoa, Peltolantietä ja Piirinpolkua. Kaava-alue on esitetty likimääräisesti selostuksen kansikuvassa. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,8532 ha. Oulun kaupunki omistaa kaava-alueen.

Kaavamuutoksen kohteena oleva osa Peltolanpuistoa on alavaa ja avointa nurmialuetta, jossa on leikkialue ja pelikenttiä. Peltolanpuistossa olevan tenniskentän peruskorjaamiseksi ja toiminnan ylläpitämiseksi muodostettiin 2000-luvun alussa Peltolan tennisyhtymä, jonka osakkaina olivat Nokia Networks, Oys Vapari ry ja Peltolan asukasyhdistys ry. Nykyään Vapari ry hallinnoi kenttää yksin.

Kontinkankaan ja Kajaanintien pohjoispuolella sijaitsevassa Peltolan kaupunginosassa on noin 1 700 asukasta ja noin 1 000 työpaikkaa. Peltola rajautuu pohjoisessa Värtön kaupunginosaan.

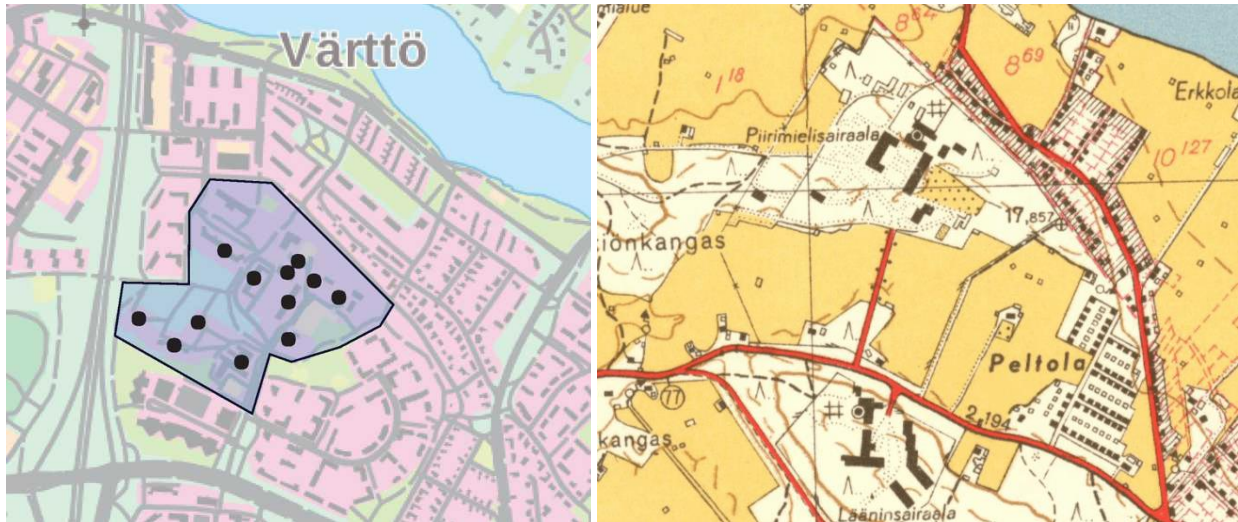
Peltolanpuisto, Piiripuisto, Sassalinpuisto ja Erkkoperänpuisto muodostavat kaupunginosan keskeisen vihervyöhykkeen. Vyöhyke on osa viheralueverkostoa sekä toimii virkistysellisenä ja ekologisena yhteytenä Intiön hautausmaalta Oulujoelle. Paikallisesti arvokas puistovyöhyke käsittää mm. täysikasvuista puustoa sekä laajoja nurmiaukioita, joita on aiemmin käytetty Oulun suun sairaalan ulkoilualueina ja viljelty peltolina. Kaava-alueen pohjoisreunaa sivuava Piirinpolkku kulkee vyöhykkeen keskellä.

Peltolantie on kaupunginosan keskeinen sisäänajoväylä. Kadun pohjoispäässä (korttelissa 6) on Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen palveluita. Peltolantien länsipuolella on muun muassa 2000-luvulla valmistunut Yrttipellontien toimitilakeskittymä (kortteleissa 10–11) sekä vuonna 2019 valmistunut kehitysvammahuollon osaamiskeskus pysäköintialueineen (korttelissa 7). Peltolantien itäpuolella on Peltolanpuisto ja 1990-luvulla valmistuneita asuinkerrostaloja (korttelissa 12).



Kuva: Puistojen muodostama paikallisesti arvokas vyöhyke (vihreä katkoviiva).

Asemakaava-alue liittyy 1920-, 1930- ja 1950-luvuilla rakennettuun Oulunsuun sairaala-alueeseen, joka on rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta maakunnallisesti arvokas alue. Metsäiseen ja kumpareiseen maastoon sijoitetuista rakennuksista syntyy yhtenäinen ja puistomainen miljö, johon kuuluvat laajat hoidetut nurmieukeat, kivituhkapintaiset kulkuväylät ja vanha täysikasvuinen puusto. Säilyneitä vanhoja ja arvokkaita rakennuksia ovat muun muassa entinen ylilääkärin ja taloudenhoitajan asuintalo (1926), entinen ylilääkärin asunto (1937), entinen alilääkärien asuinrivitalo (1955, 1958), entinen hoitajien asuinrakennus (1937) sekä nykyiset ja entiset sairaalarakennukset (1925, 1933, 1956).



Kuvat: Vasemmassa kuvassa on maakunnallisesti arvokas Oulunsuun sairaala-alue rakennuksineen. (Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015.) Oikealla on ote peruskartasta v. 1961. (Maanmittauslaitos.)



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

2.2 Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

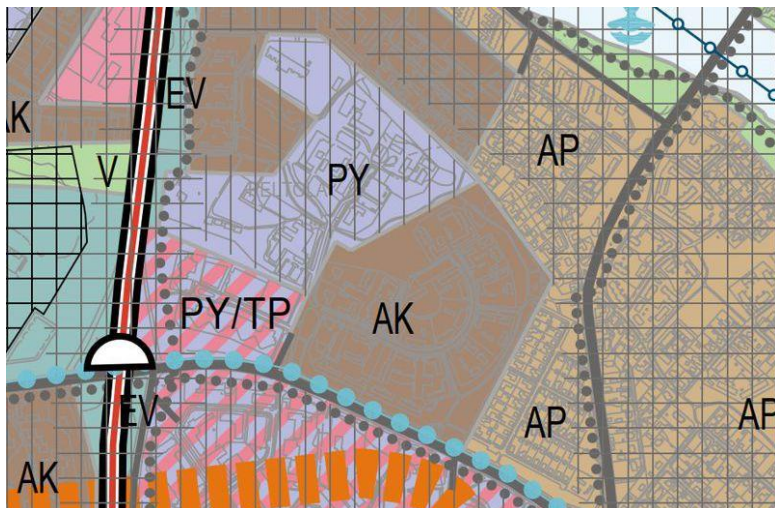
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumisesta; tehokasta liikennejärjestelmää; terveellistä ja turvallista elinympäristöä; elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä; luonnonvarojen sekä uusiutumiskykyistä energiahuoltoa.

2.2.2 Kaavat

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (maakuntavaltuusto 11.6.2018) 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 (kaupunginvaltuusto 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osin julkisten palvelujen (PY) aluetta ja osin kerrostalovaltaisen asumisen (AK) aluetta. Oulunsuun sairaala-alue on osoitettu rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi alueeksi.

Peltolanpuistossa ja suurella osalla Peltolantietä on voimassa ympäristöministeriön 21.10.1993 vahvistama asemakaava (564-1401), jossa puisto on osoitettu leikkikentäksi (VK). Piiripolulla ja Peltolantien pohjoisosassa on voimassa kaupunginvaltuuston 17.6.2002 hyväksymä asemakaava (564-1735), jossa Piiripolku on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi.



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



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

2.2.3 Kulttuuriympäristöä koskevat inventoinnit

Oulunsuun sairaala-aluetta koskevat maakuntakaavan pohjaksi laadittu Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -inventointi (Pohjois-Pohjanmaan liitto), Oulun yleiskaavan pohjaksi laadittu Arvokkaat alueet 2015 -inventointi (kh 27.4.2015 § 185) sekä korttelin 6 asemakaavan (564-1916) pohjaksi laadittu Oulunsuun sairaala-alueen rakennushistoriaselvitys (Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy 27.8.2007).

2.2.4 Oulun kaupunkistrategia 2030

Kaupunkistrategian (kv 29.4.2024 § 35) mukaan Oulu on Suomen yritysmyönteisin kansainvälinen kasvukeskus. Kaupunki kasvaa kestävästi. Kaupunkirakennetta tiivistetään, ja kaupunkirakenteen avulla tuetaan ympäristöystävällistä liikkumista. Myös kaupunkistrategiaa toteuttavassa Oulun ympäristöohjelmassa 2026 (kh 19.8.2019 § 251) korostetaan täydennysrakentamista.

2.2.5 Pysäköintinormit

Kaupunginhallitus on päättänyt 26.3.2018 Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista, ja yhdyskuntalautakunta on päättänyt 27.10.2020 pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta. Kaupunginhallituksen päätös koskee sekä autojen että pyörien pysäköintiä, ja se pohjautuu mm. Oulun yleiskaavan kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteeseen, Oulun keskustavisioon 2040, kaupungin tulevaisuuden liikkumistarpeisiin sekä globaaleihin ympäristötavoitteisiin. Pysäköintinormin uudistaminen on vireillä. Päivitettävää pysäköintinormia noudatetaan uudistamispäätöksen jälkeen käynnistyvissä kaavahankkeissa.

2.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on vireillä.

2.2.7 Kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

~~2.2.8 Pohjakartta~~

~~Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain (1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki) 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita __. __. 2022.~~

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutos perustuu kaupunginhallituksen päätöksiin yhteistyökumppaneiden hakumenettelystä ja suunnitteluvarauksista sekä yksityisiin hakemuksiin. Päätökset kuvataan jäljempänä.

3.2 Yhteistyökumppaneiden haku

Kaupunginhallitus päätti 9.3.2020 § 68 Peltolan ideakilpailuksi kutsutusta yhteistyökumppaneiden hakumenettelystä, joka tähtäsi Peltolantien länsipuolella olevan Yrttipuiston ja Piiripuiston välisen alueen (alueet A ja A2) sekä Peltolantien itäpuolella olevan Peltolanpuiston nurmikutin (alueen B) täydennysrakentamiseen. Oulun kaupungin omistamille alueille tavoiteltiin hyvinvointi- ja terveysalan osaamis- ja palvelukeskittymää sekä monipuolisesti muita toimintoja. Ohjelman mukaan Peltolantien länsipuolella olevalle alueelle (alueille A, A2) haettiin työpaikka- ja palvelurakentamista sekä vähäistä asuinrakentamista. Peltolantien itäpuolella olevalle nurmikutille (alueelle B) haettiin monipuolista asumista mm. ikäihmisille ja opiskelijoille sekä uutta liiketoimintaa. Samalla haettiin sopivia ratkaisuja, joiden avulla täydennysrakentaminen sovitetaan olemassa olevaan arvokkaaseen ympäristöön.

Ideakilpailu järjestettiin 16.3.–15.5.2020. Alueille A ja A2 saatiin kaksi hakemusta, ja alueelle B saatiin kuusi hakemusta.



Kuva: Kilpailualueet (A, A2 ja B).

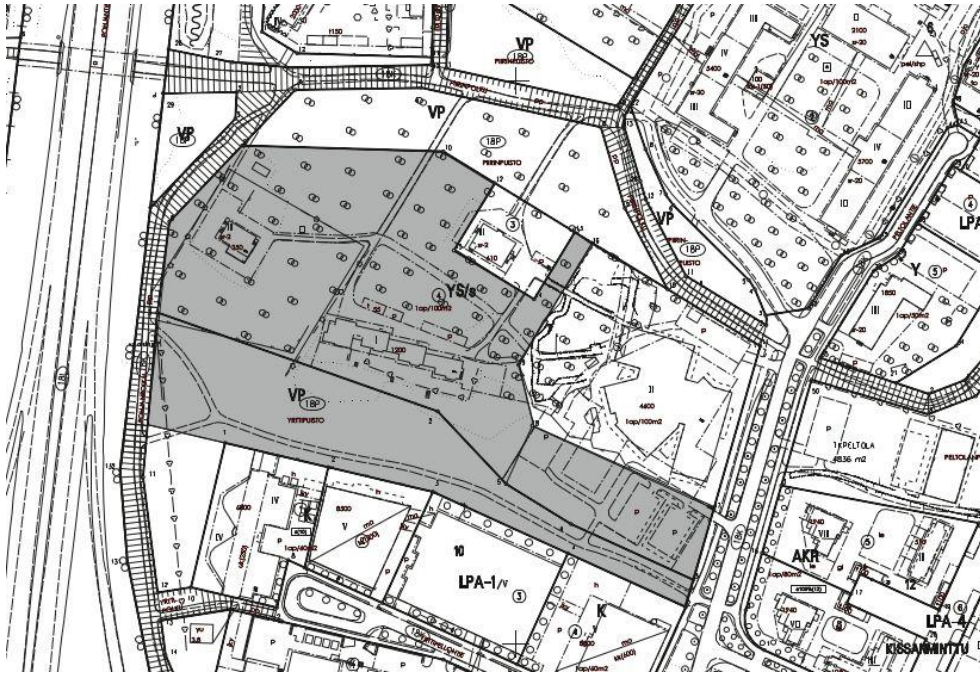
3.4 Varaukset jatkosuunnittelua varten

Kilpailuaikana saatujen hakemusten pohjalta kaupunginhallitus varasi (10.11.2020 § 289) Peltolanpuiston nurmikentän (alueen B) Terwa Kiinteistökehitys Oy:lle jatkosuunnittelua varten ja keskeytti (3.5.2021 § 139) hakumenettelyn alueille A ja A2. Myöhemmin kaupunginhallitus varasi (14.11.2022 § 323) Peltolantien länsipuolella olevan alueen Cor Group Oy:lle ja Health City Finland Oy:lle jatkosuunnittelua varten. Varattu alue on haun kohteena olleita alueita A ja A2 laajempi: varaus käsittää Oulun kaupungin omistaman osan korttelista 7 sekä yleisiä alueita.

3.5 Kaavamuutoshakemukset ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset

Terwa Kiinteistökehitys Oy haki 27.8.2021 kaavamuutosta Peltolanpuistoon. Yhdyskuntalautakunta päätti Peltolanpuistoa koskevan kaavamuutoksen käynnistämisestä 8.2.2022 § 53.

Cor Group Oy ja Health City Finland Oy (nykyään Kotikatu 365 Oy) hakivat 2.1.2023 kaavamuutosta Peltolantien länsipuolelle. Yhdyskuntalautakunta päätti Peltolantien länsipuolta ja Peltolanpuistoa koskevan kaavamuutoksen käynnistämisestä 26.9.2023 § 440.



Kuva: Peltolantien länsipuolelle kohdistuva suunnitteluvaraus. (Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 323.)



Kuvat: Ote Cor Group Oy ja Health City Finland Oy:n hakemuksesta (Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy) alueille A ja A2 sekä Terwa Kiinteistökehitys Oy:n hakemuksesta (Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy 2020) alueelle B.

3.6 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Oulun kaupunki ja yksityiset hakijat (Cor Group Oy ja Kotikatu 365 Oy sekä Terwa Kiinteistökehitys Oy) ovat sopineet yhteistoiminnasta alueiden suunnittelemiseksi. (Yhdyskuntalautakunta 14.3.2023 § 136 ja 26.9.2023 § 434.)

Asemakaavan muutoksen valmistelea Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Hakijat hankkivat asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Kaupunki ohjaa selvitysten ja suunnitelmien laatimista sekä laatii kaava-asiakirjat.

Terwa Kiinteistökehitys Oy:n asiantuntijakonsultteina ovat toimineet muun muassa JK-Arkkitehdit Oy, Sitowise Oy ja Ramboll Finland Oy.

Toteuttamissopimus neuvotellaan kaavaluonnoksen oltua nähtävillä.

3.7 Osallistuminen ja yhteistyö

3.7.1 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. Viranomaisista ja yhteisöistä osallisia ovat muun muassa:

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

3.7.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Peltolanpuiston asemakaavan vireilletulosta tiedotettiin lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 18.2.2022. Peltolanpuistoa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdyskuntalautakunta 8.2.2022 § 53) oli nähtävillä 18.2. – 21.3.2022, jolloin siitä saatiin 2 lausuntoa tai mielipidettä. Lisäksi 1 mielipide saapui myöhemmin. Peltolantien länsipuolta ja Peltolanpuistoa koskevan asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 13.10.2023. Peltolantien länsipuolta ja Peltolanpuistoa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdyskuntalautakunta 26.9.2023 § 440) oli nähtävillä 13.10. – 13.11.2023, jolloin siitä saatiin 2 lausuntoa tai mielipidettä. Kaikki mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Vuoden 2023 lopulla nähtävillä olleessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin alustavat asemakaavan muutosalueet A ja B. Alue A on Peltolantien länsipuolella ja käsittää mm. korttelin 7, Piiripuiston ja Yrttipuiston. Alue B on Peltolantien itäpuolella ja käsittää Peltolanpuistoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todettiin, että kaavaluonnos muutosalueille A ja B voidaan valmistella yhdessä tai erikseen. Kaavaehdotus muutosalueille A ja B voidaan valmistella yhdessä siten, että laaditaan vain yksi kaavamuutos, tai erikseen siten, että Peltolantien itäpuoli ja länsipuoli muodostavat erilliset kaavamuutokset.



Kuva: Vuoden 2023 lopulla nähtävillä olleessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt alustavat asemakaavan muutosalueet A ja B.

Kaavaluonnos (—, 202, yhd.ltk —, 202, § —) oli nähtävillä (—, —, 202—. Kaavaluonnoksesta saatiin — kirjallista lausuntoa tai mielipidettä. Mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat

selostuksen liitteenä. Lisäksi kaavam muutoksen lähtökohtia ja valmisteluaineistoa esiteltiin tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa __. __. 202__. Muistio on selostuksen liitteenä.

Kaavaehdotus (__. __. 202__, yhd.ltk __. __. 202__ § __) oli nähtävillä __. __. 20 __. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl. Muistutukset ja kaavoituksen vastineet ovat liitteenä.

3.7.3 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan liiton, Pohjois-Pohjanmaan museon sekä Oulun kaupungin kesken järjestettiin 15.11.2023 viranomaisneuvottelu. Neuvottelu koski pääasiassa Peltolantien länsipuolen kaavoitusta.

3.8 Asemakaavan tavoitteet

Kaavam muutoksen tavoitteista on keskusteltu muun muassa seuraavaa:

- Kilpailullisen hakumenettelyn avulla Peltolaan on tavoiteltu hyvinvointi- ja terveysalan osaamis- ja palvelukeskittymää sekä monipuolisesti muita toimintoja. Peltolanpuistoon esitetään monipuolista asumista, ja kaupunginhallitus varasi 10.11.2020 puiston hakijalle, Terwa Kiinteistökehitys Oy:lle, jatkosuunnittelua varten.
- Hakija tavoittelee monipuolista asumista (n. 6 000 k-m²), asumiseen liittyvää liiketoimintaa, kulttuurihistorian ja maiseman arvojen huomiointia sekä ihmisten hyvinvointia. Yhteisölliset tilat sekä pysäköintitarvetta vähentävät pyöräilymahdollisuudet ja yhteiskäyttöautot ovat tärkeä osa konseptia. Hakijan kumppanina toimii Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö (PSOAS), jonka näkökulmasta alueen sijainti on hyvä.
- Alustavia viranomaisnäkökantoja (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan museo) on kysytty ennen yhteistyökumppanin hakua, tammi-kuussa 2020. Viranomaisten mukaan Peltolan sairaala-alueen kokonaisuus on kerroksellista, hyvin suunniteltua ja valmista ympäristöä. Kulttuuriympäristö, maisema ja ekologiset yhteydet toimivat suunnittelun reunaehtoina. Suunnittelun tulee perustua riittäviin selvityksiin. Kontinkankaan ja Peltolan rakentamisen myötä jäljellä olevien arvojen merkitys korostuu. Maakunnallinen inventointi on tuore, ja siinä todetut arvot säilytetään. Arvokkaan sairaala-alueen ja mahdollisen uudisrakentamisen väliin tulee jättää reilusti avointa tilaa. Uudisrakentamisen mittakaava sopeutetaan ympäristöön.
- Olemassa oleva asutus on lähellä, mikä huomioidaan suunnittelussa. Uudisrakentaminen pyritään sijoittamaan siten, ettei suljeta näkymiä vanhoihin rakennuksiin.
- Peltolanpuisto muodostaa Piirinpuiston, Erkkoperänpuiston ja Piiripolun kanssa Peltolan kaupunginosan keskeisen vihervyöhykkeen, joka toimii osana viheralueverkostoa sekä virkistyksellisenä ja ekologisena yhteytenä Intiön hautausmaalta Oulujoelle. Vihervyöhyke käsittää mm. täysikasvuista puustoa sekä laajoja nurmialueita, joita on aiemmin viljelty peltolina sekä käytetty sairaalan ulkoilualueina. Kaavam muutosta varten tarvittavassa maisemaselvityksessä kuvataan mm. maisemarakenne, maisemahistoria, paikallinen viheralueverkosto (reitit, yhteydet) sekä alueen liittyminen ympäristöön. Peltolan maakunnallisesti arvokas rakennusperintö ja kulttuuriympäristö voidaan kuvata lyhyesti osana maisemaselvitystä. Puustomittauksia ei edellytetä, jos rakentaminen ei vaikuta puustoon.
- Peltolanpuiston pienentäminen voi heikentää alueen kulttuuriympäristö-, maisema- ja virkistysarvoja. Suunnitelmassa esitetään aidat ja muut rajaukset. Suunniteltavan alueen pohjoisosassa on nykyään tiheä pensasaita. Jos se halutaan säilyttää, tarvitaan aidan ja autopaikkojen väliin istutettavaa aluetta.

- Suunnitelman viherkerroin lasketaan. Tavoitteellisuus on paikallaan, kun rakennetaan viheralueelle.
- Hulevesiolosuhteet (laskureitti purkuvesistöön saakka, hulevesiverkoston kapasiteetti, viivytystarve, hulevesituvareitit) selvitetään, ja hulevesien hallinta suunnitellaan kaupungin ohjeen mukaisesti. Peltolantien varsi vaikuttaa melko alavalta. Hulevesien tuvareitit täytyy suunnitella huolellisesti, eivätkä lumitilat saa estää tuvareittien toimintaa. Hulevesiverkosto johtaa Värtön pumppaamon kautta Oulujokeen.
- Happamia sulfaattimaita voi esiintyä, ja alueen rakennettavuutta selvitetään.
- Yhteistyön hakumenettelyssä tavoitteena on ollut kestävän liikkumisen edistäminen ja henkilöautoliikenteen minimointi. Muutokseen sovelletaan kaupungin pysäköintinormipäätöstä (kh 26.3.2018), joka koskee sekä autojen että pyörien pysäköintiä. Lisäksi yhdyskuntalautakunta on päättänyt pyöräpysäköintiohjeesta. Peltolassa on pulaa pysäköintipaikoista. Tontin huoltoliikenne tulee sijoittaa tontille. Pyörateiden käyttöä esim. jätehuoltoon tai sammutus- tai pelastusreittinä ei sallita.
- Hakija vastaa hanketta varten tarvittavien johtojen, laitteiden yms. siirtokustannuksista. Uudisrakennukset voidaan liittää kaukolämpöverkkoon. Liittymät kaukolämpöverkkoon tehdään Peltolantien varressa olevasta runkolinjasta. Kaukolämpölinjan saneerausta harmitaan erikseen osana kadun ja muiden johtojen uusimista. Suunnittelualueen pohjoisosassa on pienjännitekaapeleita ja jakokaappi. Uudisrakennuksia varten tarvitaan uusi muuntamo. Peltolantiellä on uudehko vesijohto. Lähin jätevesiviemäri sijaitsee noin 100 metriä kaava-alueen eteläpuolella. Viemäri on mahdollista tuoda myös puiston kautta idästä.

3.9 Kaavamuutoksen tueksi esitetyt suunnitelmat ja selvitykset

Oulun kaupunki on aiemmin hankkinut Peltolantien länsi- ja itäpuolta koskevan kevyen luonto- ja maisemaselvityksen (Sitowise Oy 31.8.2020).

Hakija (Terwa Kiinteistökehitys Oy) on hankkinut kaavamuutosta varten seuraavat yksityiskohtaiset selvitykset tai suunnitelmat:

- Rakennettavuus- ja sulfaattimaaselvitys (Ramboll Finland Oy 21.3.2023)
- Luonto- ja maisematarkastelu (Sitowise Oy 25.10.2024)
- Lumitilatarkastelu (Sitowise Oy 11.2.2025)
- Hulevesisuunnitelma (Ramboll Finland Oy 9.4.2025)
- Leikkaus Piirinpulun kohdalta (JK-Arkkitehdit Oy 9.4.2025)
- Asemapiirustus (JK-Arkkitehdit Oy 9.5.2025)
- Maankäyttösuunnitelma (JK-Arkkitehdit Oy 9.5.2025)
- Liikenneselvitys (Sitowise Oy 9.5.2025)
- Viherkerroinlaskelma (JK-Arkkitehdit Oy 12.5.2025)

Rakennettavuus- ja sulfaattimaaselvityksen mukaan Peltolanpuiston länsiosan maaperä soveltuu hyvin rakentamiseen. Sulfaattimaanäytteet on otettu kahdesta pisteestä, eikä happamia sulfaattimaita havaittu.

Luonto ja maisematarkastelun mukaan kaava-alue on maisemallisesti miellyttävää avointa niittyä, jolla ei ole arvokasta kasvillisuutta tai eläimistöä.

Maankäyttösuunnitelmassa Peltolanpuiston länsiosaan esitetään yhtä asuintonttia, jolle voidaan toteuttaa kolme VI- tai VII-kerroksista kerrostaloa talousrakennuksineen ja piha-alueineen. Asuntoihin liittyvät pysäköintipaikat sijoitetaan pääosin rakennusten ja Piirinpulun väliin. Suunnitelma esittää kaksi vaihtoehtoa: Ensimmäisessä vaihtoehdossa kahteen kerrostaloon toteutetaan vapaa-rahoitteista asumista ja itäisimpään kerrostaloon esitetään opiskelija-asumista. Toisessa vaihtoehdossa kaikki kolme kerrostaloa varataan opiskelija-asumiseen. Suunnitelmansa pohjalta hakija on neuvotellut muodostettavan tontin luovuttamisesta kokonaan Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiölle (PSOAS).

Hulevesisuunnitelma keskittyy muodostettavaan tonttiin. Suunnitelman mukaan valuma-alueen verkoston laskennallinen kapasiteetti on ylitetty, ja verkosto purkaa Oulujokeen pumppaamon kautta. Muodostettavan tontin hulevesiä tulee viivyttää. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti. Kaava-alueelle rakennettavilla pysäköinti- ja liikennealueilla käytetään vettä läpäiseviä päällysteitä, ja näiden alueiden hulevedet ohjataan biosuodatusalueille, joissa on ylivuoto verkostoon. Kattovedet ohjataan kasvillisuuden käyttöön. Pyöräkatoksiin rakennetaan viherkatot. Lisäksi selvityksessä mainitaan, että kaava-alueen yläpuolella tarvitaan toimenpiteitä, joiden avulla estetään hulevesien johtaminen kaava-alueelle. Suunnitelmakartan mukaan Peltolantieltä ja viereiseltä korttelialueelta tulevat tulvareitit ohjataan osin muodostettavan tontin kautta Peltolanpuistoon.

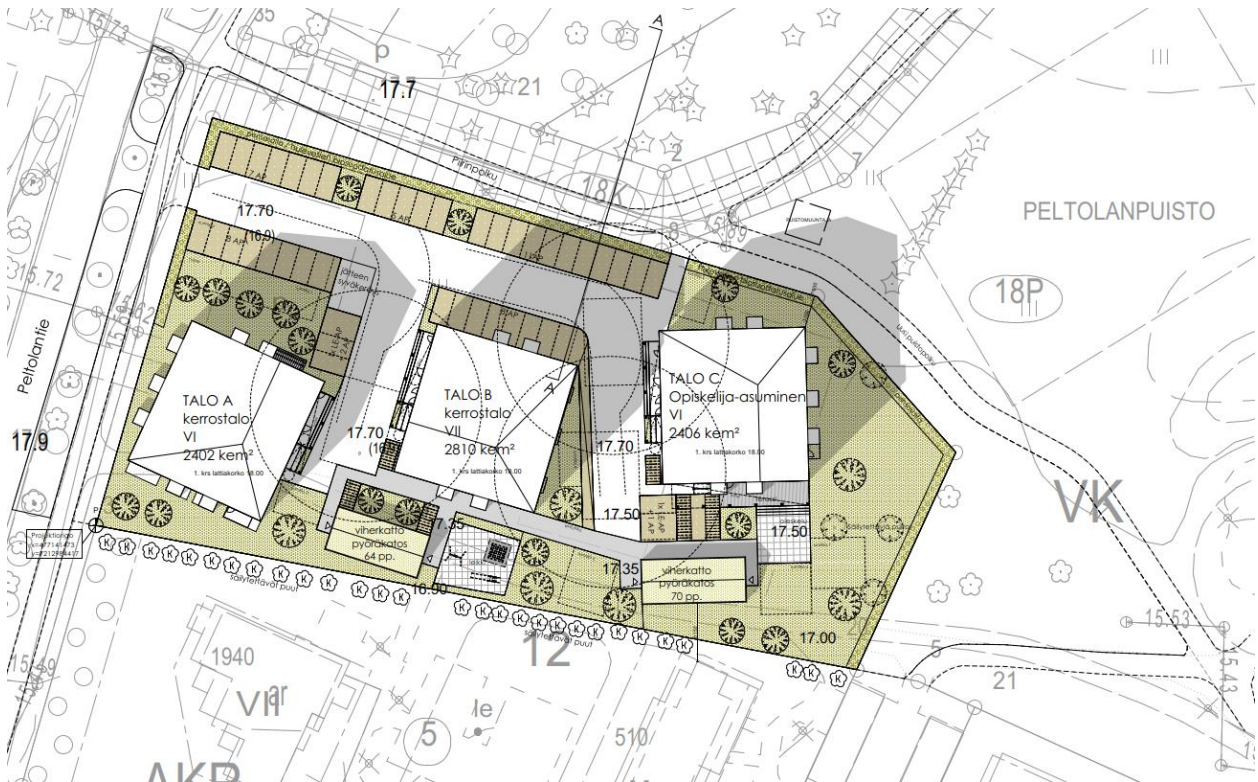
Piirinpulun leikkauksen avulla on havainnollistettu hulevesien hallintaa muodostettavan tontin pohjoisrajalla. Piirinpulun varressa tarvitaan toimenpiteitä väylän kuivattamiseksi. Esityksen mukaan polun eteläpuolelle toteutetaan painanne, joka johtaa Peltolanpuistoon, ja tontin rajalle rakennetaan muuri, joka estää yleisen alueen vesien valumisen tontille rakennettavalle biosuodatusalueelle.

Liikenneselvityksen mukaan kaava-alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteen avulla ja kytkeytyy jalankulun ja pyöräilyn verkostoihin. Piirinpulku on pyöräliikenteen aluereitti. Kaavamuutoksen

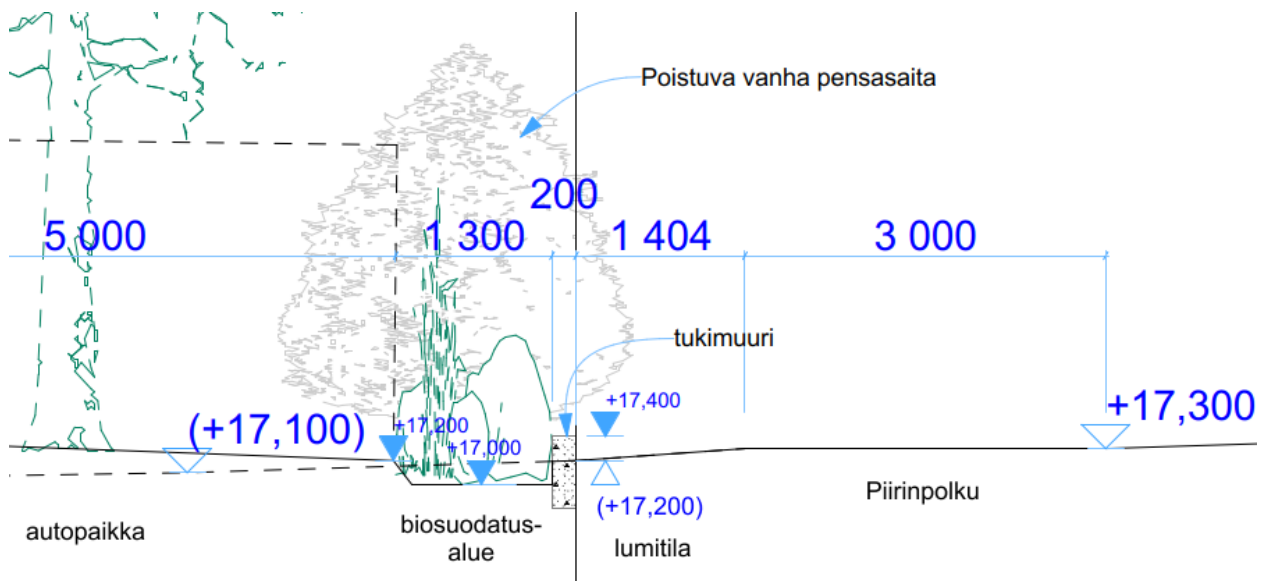
myötä Peltolanpuiston eteläpuolella olevien asuinrakennusten yhteys Piirinpolkuun katkeaa. Suunnitelman mukaan kulkumuodot sekoittuvat muodostettavalla tontilla, ja pelastus järjestetään tontin kautta. Kaava-alueen matkatuotos ei ole merkittävää: alueen rakentaminen lisää noin 4 % Peltolantien liikennettä. Liikennemäärän lisäys ei merkittävästi heikennä kadun turvallisuutta.

Lumitilatarkastelun johtopäätökset sisältyvät liikenneselvitykseen. Lumitilat mahtuvat muodostettavalle tontille.

Viherkerroinlaskelman tulos on esitetty maankäyttösuunnitelmassa.



Kuva: Ote hakijan maankäyttösuunnitelmaluonnoksesta. (JK-Arkkitiedit Oy 9.5.2025. Ei mittakaavassa.)



Kuva: Ote hakijan esittämästä Piirinpolut leikkauksesta. (JK-Arkkitehdit Oy 9.4.2025. Ei mittakaavassa.)



Kuva: Hakijan esittämä uudisrakentamista havainnollistava perspektiivinen esitys. Uudisrakennukset kuvataan tässä kaakosta siten, että Peltolantie on rakennusten takana. (JK-Arkkihtedit Oy 9.5.2025.)



Kuva: Ote hakijan esittämästä hulevesisuunnitelmasta. (Ramboll Finland Oy 9.4.2025. Ei mittakaavassa.)

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaava-alue

Asemakaava-alue käsittää osan Peltolantien itäpuolella olevaa Peltolanpuistoa (alueen B, ks. kohta 3.7.2) ja sen vieressä olevia katualueita. Peltolantien länsipuolen (alueen A) asemakaavaluonnos on tarkoitus laatia myöhemmin erikseen. Myös alueiden kaavaehdotuksista ja asemakaavojen hyväksymisestä voidaan päättää erikseen.

5.2 Kaavakartta määräyksineen

Peltolanpuiston asemakaavan muutos on valmisteltu hakijan uudisrakentamiseen tähtäävien viitesuunnitelmaluonnosten sekä selvitysten pohjalta. Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan uusien opiskelija-asuntojen rakentaminen.

Asemakaavan ja tonttijaon pohjalta muodostuu korttelin 12 tontti 9, jonka pinta-ala on noin 5 641 m². Muodostuva tontti osoitetaan opiskelija-asuntojen korttelialueeksi (AKO), jolla on kolme erillistä rakennusala-asuinrakennuksia varten. Rakennusalojen suurin sallittu kerrosluku vaihtelee kuudesta seitsemään. Rakennusalojen pääkäyttötarkoituksen mukaiset rakennusoikeudet ovat 2 350 k-m², 2 750 k-m² ja 2 350 k-m² (kerrosalaneliömetriä). Lisäksi tontilla sallitaan autosuojia ja taloustiloja kaikkiaan 420 k-m².

Suunnittelussa tulee vaalia ympäristön arvoja. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään rappausta tai paikalla muurattua tiiltä. Parvekkeet toteutetaan ulokkeina, joita ei lasiteta tai tueta suoraan maahan.

Autojen ja pyörien pysäköinnistä määrätään kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätöksen 26.3.2018 mukaisesti. Pyöräpysäköinnin laadusta määrätään yhdyskuntalautakunnan 27.10.2020 päättämän soveltamisohjeen mukaisesti. Korttelialueelle rakennetaan vähintään 1 autopaikka jokaista alkavaa 300 asuntokerrosalaneliömetriä kohti sekä edellisten lisäksi vähintään 1 vierasautopaikka jokaista alkavaa 1000 asuntokerrosalaneliömetriä kohti sekä vähintään 2 esteetöntä autopaikkaa 50 autopaikkaa kohti. Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti. Pyörien pysäköintiä varten toteutetaan vähintään 1 pyöräpaikkaa jokaista alkavaa 20 asuntokerrosalaneliömetriä kohti sekä edellisten lisäksi vähintään 1 tila erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1000 asuntokerrosalaneliömetriä kohti.

Ympäröivien alueiden tulvareitit kulkevat osittain tontin kautta. Tontin maanpinta muotoillaan siten, että ympäröiviltä yleisiltä tai yksityisiltä alueilta tonttia kohti valuvat hulevedet johtuvat tulvatilanteessa esteettömästi painanteiden kautta Peltolanpuistoon eikä hulevesien tulviminen tai vesien poisjohtaminen aiheuta haittaa ympäristölle. Tulvareitit pohjautuvat kaavamuutosta varten hankittuun hulevesisuunnitelmaan. 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.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maankäyttöön

Kaavamuuotos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Oulun kaupunkistrategiaa: olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään ja täydennetään. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, tiivistäminen ja täydentäminen esiintyvät tavoitteina ja keinoina muun muassa alueidenkäytön suunnittelua ohjaavissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteisissa, Oulun seudun ilmastostrategiassa, Oulun ilmasto-ohjelmassa sekä Oulun ympäristöohjelmassa. Rakennetun alueen maankäytön tehostaminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa sekä edistää ympäristöystävällistä liikkumista.

5.3.2 Vaikutukset asumiseen

Peltola on opiskelijoiden näkökulmasta haluttua aluetta. Kaavan toteutuessa opiskelija-asuntojen tarjonta kasvaa. Kaava-alueen lähellä olevien asuntojen näkymät muuttuvat.

5.3.3 Vaikutukset kulttuuriperintöön, maisemaan ja virkistykseen

Peltolanpuiston rakentaminen muuttaa kulttuuriympäristöä ja maisemaa. Maakunnallisesti arvokas Oulun suun sairaala on aikoinaan rakennettu metsäiselle kumpareelle, ja sairaala-alueen vieressä ollutta alavaa nurmipintaista puistoa on puolestaan menneisyydessä käytetty viljelyyn. Sairaala-aluetta reunustavat niityt ja pellot ovat osa luonnonprosessien ja kulttuuriprosessien muodostamaa maisemarakennetta. Maisemarakenne jää taka-alalle ja sen merkitys häviää, kun kumpareen juurella oleva avoin alue otetaan asuinkäyttöön.

Kaupunginosan keskeinen vihervyöhyke kapenee kaava-alueen kohdalla. Virkistyskäyttö väistyy muodostettavan tontin alueelta, mutta pääosa Peltolanpuistosta säilyy. Leikkipaikka säilyy. Puiston pelikentät poistuvat ja nurmialue vähenee. Puistoon tarvitaan uusia polkuja korvaamaan poistuvat yhteydet.

5.3.4 Vaikutukset liikenteeseen, pysäköintiin ja huoltoon

Liikennevaikutukset kuvataan liikenneselvityksessä. Kaava-alue on hyvin saavutettavissa jalan, pyörällä ja joukkoliikenteen avulla. Pyöräliikenteen aluereittinä toimiva Piiripolku säilyy. Peltolanpuiston poistuva polku on tarkoitus korvata uudella polkuyhteydellä. Kaava-alueen matkatuotos ei ole merkittävää: alueen rakentaminen lisää noin 4 % Peltolantien liikennettä. Liikennemäärän lisäys ei merkittävästi heikennä kadun turvallisuutta. Peltolantien länsipuolelle on vireillä kaavamuuotos, jonka aiheuttamaa liikennettä ei ole vielä arvioitu, koska alueen suunnittelu on kesken.

5.3.5 Hulevesien hallinta ja kunnallistekniset järjestelyt

Kaava-alueen hulevesiolosuhteet ovat haastavia. Tulvareitit Peltolantieltä ja viereiseltä korttelialueelta kulkevat muodostettavan tontin kautta Peltolanpuistoon. Jatkosuunnittelussa ja tontin käytössä on varmistettava reittien toimivuus, sillä reittien katkeaminen voi aiheuttaa tulvavahinkoja.

Kaava-alueen pohjoispuolella oleva Piiripolku viettää kohti Peltolanpuistoa, ja asemakaavan toteutuessa väylän kuivattamiseksi tarvitaan katualueeseen ja muodostettavaan tonttiin kohdistuvia toimenpiteitä. Jatkosuunnittelussa on varmistettava, että väylän eteläpuolelle rakennetaan kunnollinen painanne, jonka kautta hulevedet johtuvat puistoon. Hakijan viitesuunnitelmassa tontin

pohjoisosaan esitetään biosuodatusaluetta, ja Piirinpohjan hulevesien johtuminen tontille estetään tontin pohjoisreunaan rakennettavan muurin avulla.

Värtön pumppaamolle johtavan hulevesiverkoston kapasiteetti on ylitetty. Verkoston kuormitus ei kasva olennaisesti nykyisestä, sillä kaavassa annetaan tarpeelliset määräykset hulevesien viivytämiseksi tai imeyttämiseksi. Tonteille satava lumi hallitaan tonteilla.

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tarvitaan tavanomaisia kunnallisteknisiä toimenpiteitä. Uusista liittymistä sovitaan erikseen.

Happamien sulfaattimaiden esiintymistä ei ole arvioitu.

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia kaukolämpöverkoston. Uudet rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöverkkoon.

5.3.6 Vaikutukset energiankäyttöön ja hiilidioksidipäästöihin

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen aiheuttaa yleensä vähemmän päästöjä kuin uudisalueiden rakentaminen. Lisäksi kaupunkialueen täydennysrakentaminen kasvattaa yleisesti ympäristöystävällisen liikkumisen potentiaalia.

Uudisrakennukset eristävät hyvin lämpöä, minkä vuoksi ne kuluttavat lämmitysenergiaa vähemmän kuin vanhat rakennukset. Rakennuskannan tilavuuden kasvu kuitenkin lisää energiaa kokonaiskulutusta. Lämmityksen merkitys tulee vähentymään kaukolämmöntuotannon muuttuessa lähitulevaisuudessa vähäpäästöiseksi. Päästövaikutusten diskonttaus nykyhetkeen vähentää sekin lämmitysenergian kulutuksen merkitystä.

Uudisrakentaminen ja materiaalien valmistus kuluttavat energiaa ja aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Päästövaikutusten diskonttaus nykyhetkeen korostaa merkittävästi uudisrakentamisen kielteisiä vaikutuksia. Päästöjä voidaan jonkin verran vähentää edullisten materiaalivalintojen avulla.

5.3.7 Taloudelliset vaikutukset

Alue toteutetaan pääosin yksityisinä investointeina. Yleisillä alueilla tarvitaan joitakin toimenpiteitä muun muassa hulevesien ohjaamiseksi sekä poistuvien yhteyksien korvaamiseksi. Tontinluovutuksesta sovitaan kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen neuvoteltavassa toteuttamissopimuksessa.

6. Asemakaavan toteutus

Kaavan toteuttamisesta sovitaan neuvoteltavassa toteuttamissopimuksessa.

Oulussa 23. päivänä toukokuuta 2025

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmien palaute ja kaavoituksen vastineet

Peltolanpuistoa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdyskuntalautakunta 8.2.2022 § 53) oli nähtävillä 18.2. – 21.3.2022, jolloin siitä saatiin 2 lausuntoa tai mielipidettä. Lisäksi 1 mielipide saapui myöhässä.

Peltolantien länsipuolta ja Peltolanpuistoa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdyskuntalautakunta 26.9.2023 § 440) oli nähtävillä 13.10. – 13.11.2023, jolloin siitä saatiin 2 lausuntoa tai mielipidettä.

Pohjois-Pohjanmaan museo 21.3.2022

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Peltolanpuiston asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Se perustuu kaupunginhallituksen päätöksiin 9.3.2020 § 68 ja 10.11.2020 § 289. Päätösten mukaan Peltolantien itäpuolella olevalle nurmikentälle voidaan sijoittaa monipuolista asumista ja alue varataan Terwa Kiinteistökehitys Oy:lle jatko-suunnittelua varten. Kaupunginhallituksen päätösten pohjalta Terwa Kiinteistökehitys Oy haki kaavamuutosta 27.8.2021. Kaupunki on käynnistänyt kaavamuutoksen, jossa täydennysrakentamisen määrä ja muoto täsmentyvät. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Alue käsittää osan Peltolan kaupunginosassa olevasta Peltolanpuistosta sekä tähän liittyviä katualueita, osan Peltolantietä ja Piirinpolkua. Puiston länsiosa on tarkoitus muuttaa korttelialueeksi ja hyödyntää asuinkerrostalorakentamiseen. Peltolanpuisto muodostaa Piiripuiston, Erkkoperänpuiston ja Piirinpulun kanssa kaupunginosan keskeisen vihervyöhykkeen, joka toimii osana viheralueverkostoa sekä virkistysellisenä 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 peltolina. Puistoa rajaavat lännessä Peltolantie, pohjoisessa Piirinpolkku ja kortteli 6 sekä etelässä kortteli 12. Kaava-alueita rajaavassa korttelissa 6 on julkisia palveluja ja asuinkerrostaloja, ja korttelissa 12 on asuinkerrostaloja. Kaava-alue rajautuu Oulunsuun sairaala-alueeseen, joka on rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta maakunnallisesti arvokas alue, MRKY2015. Lähinnä kaava-alueita, Peltolantien itäpuolella, on vuonna 1937 valmistunut kolmekerroksinen entinen hoitajien asuinrakennus.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018, mkh 5.11.2018) Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja Oulunsuun sairaala-alue on osoitettu arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) hankealue on osin julkisten palvelujen (PY) ja osin kerrostalovaltaisen asumisen (AK) aluetta. Yleiskaavassa 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. Piirinpulun jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue sisältyy kaupunginvaltuuston 17.6.2002 hyväksymään asemakaavaan (564-1735). Julkisten rakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialueet ympäröivät puistoa.

Kaavahankkeessa on otettava huomioon maisemalliset tekijät kuten paikallisesti arvokkaan viheryhteyden säilyminen ja alueen luonnollinen jatkumo osana vihervyöhykettä. Lisäksi on huomioitava MRKY 2015 Oulunsuun sairaala-alue ja arvioitava kaavamuutoksen ja täydennysrakentamisen uuden suunnitelman vaikutuksia siihen.

Kaavoituksen vastine 23.5.2025

Peltolanpuiston, Piiripuiston, Sassalinpuiston ja Erkkoperänpuiston muodostama vihervyöhyke on kuvattu kaavaselostuksessa.

Maakunnallisesti arvokas Oulunsuun sairaala on rakennettu metsäiselle kumpareelle, ja sairaala-alueen vieressä ollutta alavaa nurmipintaista puistoa on puolestaan menneisyydessä käytetty viljelyyn. Peltolanpuiston rakentaminen muuttaa kulttuuriympäristöä ja maisemaa.

Kaupunginosan keskeinen vihervyöhyke kapenee kaava-alueen kohdalla. Virkistyskäyttö väistyy muodostettavan tontin alueelta. Peltolanpuiston pelikentät poistuvat ja nurmi-alue vähenee. Puistoon tarvitaan uusia polkuja korvaamaan poistuvat yhteydet. Pyöräliikenteen aluereittinä toimiva Piirinpoltu säilyy.

Fingrid Oyj 21.3.2022

Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa [...]

Yksityishenkilö 21.6.2022

Kommenttina tähän kaavanmuutokseen haluaisin toivoa, että Peltolan Sairaalan puolelle jätetään peltoa, sillä se korostaa vanhaa ja arvokasta rakennusta upeasti.

Lisäksi toivon että nykyisen pellon läpi menevää pyörätietä ei poisteta. Kaikille Värtössä asuville henkilöille se on paras pyöräilyreitti keskustaan päin (Peltolan ja Intiön läpi Ainalan puistoa päin).

Kaavoituksen vastine 23.5.2025

Maakunnallisesti arvokas Oulunsuun sairaala on rakennettu metsäiselle kumpareelle, ja

sairaala-alueen vieressä ollutta alavaa nurmipintaista puistoa on puolestaan menneisyydessä käytetty viljelyyn. Oulunsuun sairaala-alueen vieressä olevat entiset peltoalueet tuovat esille vanhaa rakennuskantaa. Peltolanpuiston rakentaminen muuttaa kulttuuriympäristöä ja maisemaa.

Kaavan toteutuessa kaupunginosan keskeinen vihervyöhyke kapenee kaava-alueen kohdalla, mutta pyöräliikenteen aluereittinä toimiva Piirinpoltu säilyy. Reitin kuivatusta varten tarvitaan toimenpiteitä.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos / Pohde 26.10.2023

Asemakaavaa on tarkoitus muuttaa Peltolan (18.) kaupunginosan korttelissa 7 (osoitteissa Peltolantie 5, 7, 9 ja 11) sekä osassa Piiripuistoa, Yrttipuistoa, Peltolanpuistoa ja katualueita. Kaavam muutoksen kohteena ovat alueet on tarkoitus kehittää asuin-, palvelu- ja toimistokäyttöön.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut esillä oleviin aineistoihin eikä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ole huomautettavaa.

Yksityishenkilö 13.11.2023

Mielestäni tuleva Peltolan kaavamuu tos on ehdotetussa muodossa toteuttamiskelvoton eikä sitä tässä muodossa kannata viedä eteenpäin. Ehdotus tuhoaa kallisarvoisen sairaalaympäristön ja aiheuttaa alueelle merkittäviä muutoksia liikennemääriin. Jopa kahdeksankerroksisen talon rakentaminen sairaalaympäristöön ja muita rakennuksia Peltolan psykiatrian sairaalan ja Konstin kehitysvammayksikön viereen ei osoita arvostusta apua tarvitsevia kohtaan. Liikennöinti tapahtune pelkästään jo nyt ruuhkaisen Peltolan tien kautta ja mielestäni on tärkeää turvata sairaskuljetusten sujuminen alueella. Liikenteen lisääminen Kurkelantien kautta aiheuttaa ongelmia sinne eikä tieverkostoa ole suunniteltu tällaiseen määrään.

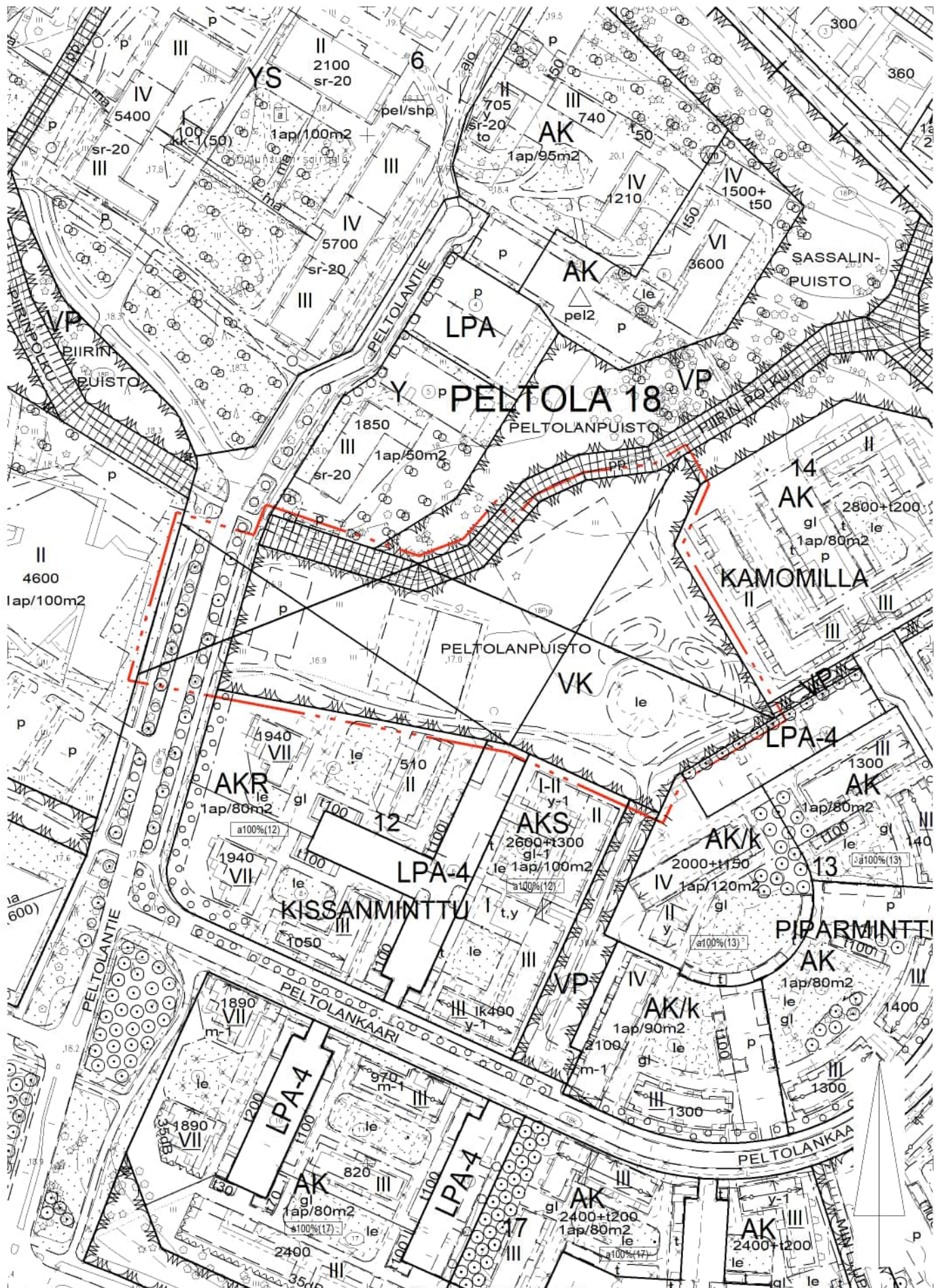
Ehdotukseni:

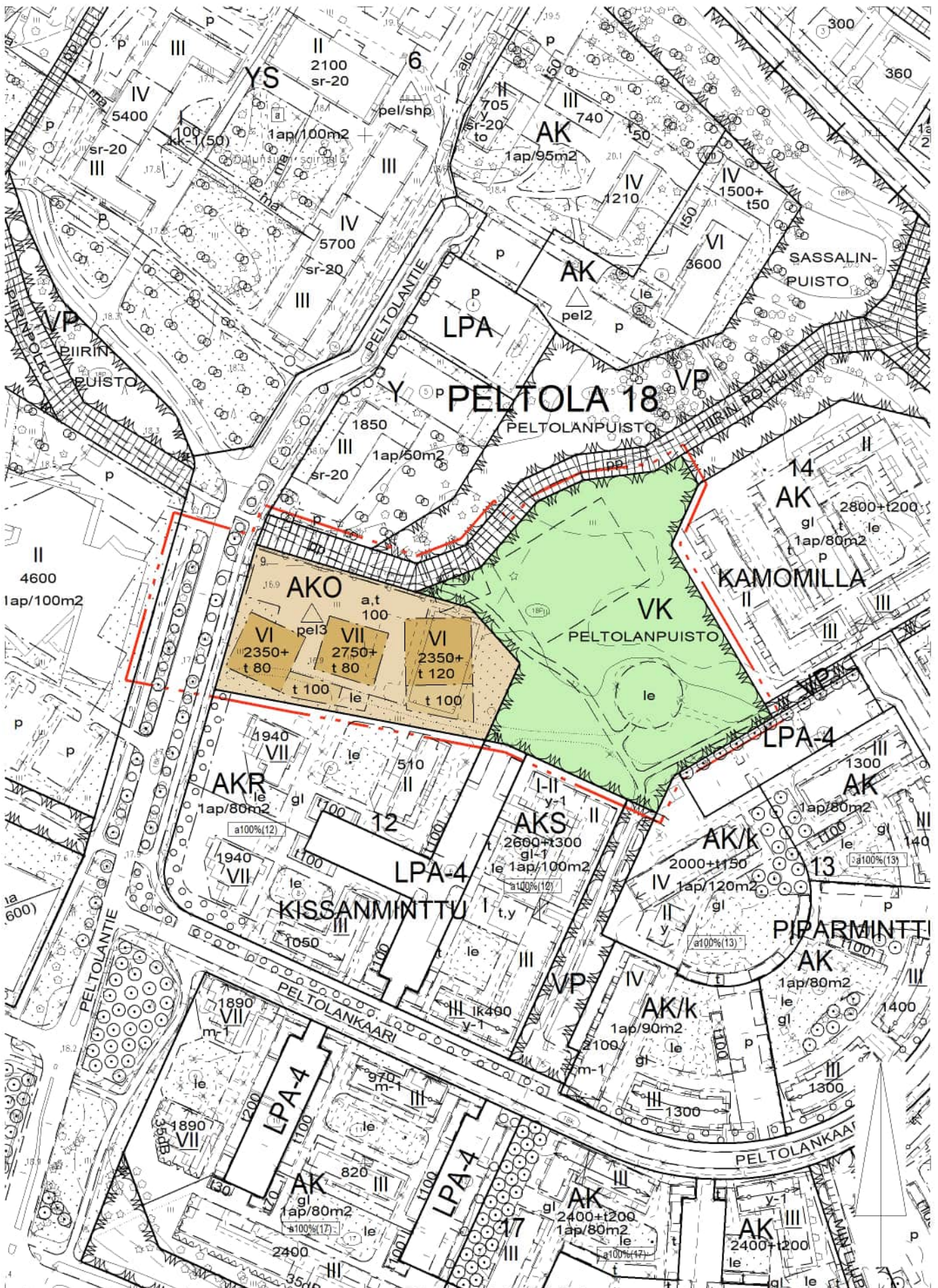
- *Tontti A:n eteneminen alkuperäisen suunnitelman mukaan voidaan toteuttaa*
- *Tontti B:lle olisi syytä varata lisätontti kehitysvammahuollolle nykyisen Konstin viereen. Rivitalon paikka olisi looginen.*
- *Lisärakentaminen pellolle ja "von Baghin"-talon kohdalle voisi olla toteutettavissa pienemmässä muodossa. Painottaisin palvelu-/yhteisöllistä asumista ja mahdollisesti opiskelija-asuntoja tälle alueelle. Samalla von Baghille voisi löytää käyttöä esim yhteisötilana.*
- *Nykyisen henkilöstöravintolana käytetty talon ympäristöjä "possutalon" edusta olisi syytä jättää rakentamatta*
- *Tällä suunnitelmalla voidaan myös turvata alueen merkittävää luonto- ja virkistysarvoa.*

Kaavoituksen vastine 23.5.2025

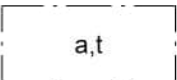
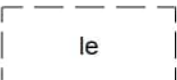
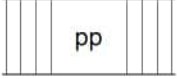
Keväällä 2025 laadittu asemakaavaluonnos käsittää Peltolantien itäpuolella olevan Peltolanpuiston (alueen B) ja sen vieressä olevia katualueita. Peltolantien länsipuolen (alueen A) asemakaavaluonnos on tarkoitus laatia myöhemmin erikseen. Myös alueiden kaavaehdotuksista ja asemakaavojen hyväksymisestä voidaan päättää erikseen.

Peltolanpuiston hyödyntäminen asuinrakentamiseen lisää noin 4 % Peltolantien liikennettä. Liikennemäärän lisäys ei merkittävästi heikennä kadun turvallisuutta. Peltolantien länsipuolelle on vireillä kaavamuutos, jonka aiheuttamaa liikennettä ei ole vielä arvioitu, koska alueen suunnittelu on kesken.





2-9		Opiskelija-asuntojen korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa lisäksi tarpeellisia yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja.
35		Leikkipuisto.
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.
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	18	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	PELT	Kaupunginosan nimi.
93	12	Korttelin numero.
94-1	5	Ohjeellisen tontin numero.
95	PIIRINP	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	2350+t100	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

113		Rakennusala.
117		Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
119-5		Autonsäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
135-5		Säilytettävä ja täydennettävä puurivi.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
174-101		Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.

200-399



pel3-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

YMPÄRISTÖ, MAISEMA JA KAUPUNKIKUVA

Kortteli suunnitellaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Suunnittelussa tulee vaalia ympäristön arvoja. Uudisrakennusten muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sopeutetaan ympäristöön.

Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään rappautusta tai paikalla muurattua tiiltä. Parvekkeet toteutetaan ulokkeina, joita ei lasiteta eikä tueta suoraan maahan. Vähintään 3 metrin korkeudella maanpinnasta sijaitsevat parvekkeet, katokset ja muut ulkonevat osat saavat ulottua enintään 2 metriä rakennusalan ulkopuolelle.

LIIKENNE-, PYSÄKÖINTI- PELASTUSJÄRJESTELYT

Alueelle luodaan korkeatasoiset jalankulun ja pyöräilyn reitit. Rakennusten sisäänkäynneiltä, pyöräpysäköintipaikoilta ja ulkoalueilta järjestetään sujuvat, selkeät, viihtyisät ja turvalliset yhteydet ympäristöön.

Pyörien pysäköintiä varten on toteuttava vähintään 1 pyöräpaikka jokaista alkavaa 20 asuntokerrosalaneliometriä kohti. Lisäksi tulee toteuttaa jokaista alkavaa 1000 asuntokerrosalaneliometriä kohti vähintään 1 tila erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle. Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti. Vähintään puolet pyöräpaikoista sijoitetaan ulko-oven läheisyyteen, lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissä tai seinätelineissä. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä.

Autojen pysäköintiä varten on toteutettava vähintään 1 autopaikka jokaista alkavaa 300 asuntokerrosalaneliometriä kohti. Lisäksi tulee toteuttaa vähintään kaksi liikuntaesteetöntä autopaikkaa viittäkymmentä autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi liikuntaesteetön autopaikka kutakin alkavaa viittäkymmentä autopaikkaa kohti. Autopaikkoja saa sijoittaa vain asemakaavassa osoitetulle autonsäilytyspaikan rakennusalueelle.

Pelastamista varten tarvittavat reitit ja nostopaikat sijoitetaan korttelialueelle. Tarvittaessa pelastautuminen järjestetään parvekeluukkujen kautta.

PIHAJÄRJESTELYT / ULKOALUEET JA ISTUTUKSET

Rakennusluvan yhteydessä esitetään viheralan ammattilaisen laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma; hulevesien käsittelysuunnitelma; lumitilalaskelma sekä viherkerroinlaskelma. Vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun vähimmäiskertoimien vaatimukset. Korttelialueille tulee toteuttaa runsaasti kasvillisuuden peittämiä alueita sekä istuttaa mahdollisimman paljon puita ja pensaita. Pihojen käytettävyyttä ja viihtyisyyttä sekä istutusten kasvuedellytykset ja istutusalojen riittävyys varmistetaan. Toiminnot sijoitetaan selkeästi. Piha- ja ajoyhteyksiä varten varataan riittävät lumitilat. Käytettävien piha- ja viherrakentamisen materiaalien tulee olla yhteensopivia rakennusten ja ympäröivien alueiden pintamateriaalien kanssa. Pysäköintialueet ja tontin sisäiset väylät päällystetään pääosin nurmikivellä tai kivituhkalla.

Korttelin pohjois- ja itäreuna (Piiripolkua ja Peltolanpuistoa vasten) sekä laajan pysäköintialueen Peltolantien puoleinen reuna rajataan pensasaidan avulla.

HULEVESIEN HALLINTA

Tontin maanpinta muotoillaan siten, että ympäröiviltä yleisiltä tai yksityisiltä alueilta tonttia kohti valuvat hulevedet johtuvat tulvatilanteessa esteettömästi painanteiden kautta Peltolanpuistoon. Hulevesien tulviminen tai vesien poisjohtaminen ei saa aiheuttaa haittaa ympäristölle.

Korttelialueille suositellaan toteuttavaksi mahdollisimman laajoja pintoja, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä tai viherkattoja. Talousrakennuksiin ja katoksiin rakennetaan viherkatto. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään. Viivytystilavuutta tarvitaan vähintään yksi kuutiometri jokaista vettäläpäisemätöntä 100 pinta-alaneliometriä kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 2–24 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysrakenteiden tulee pidättää tehokkaasti kiintoainesta. Autokatosten kattopinta-alasta vähintään puolet toteutetaan viherkattona. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä tulee poistaa kiintoaineista esim. biosuodatuksen avulla.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

9.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.