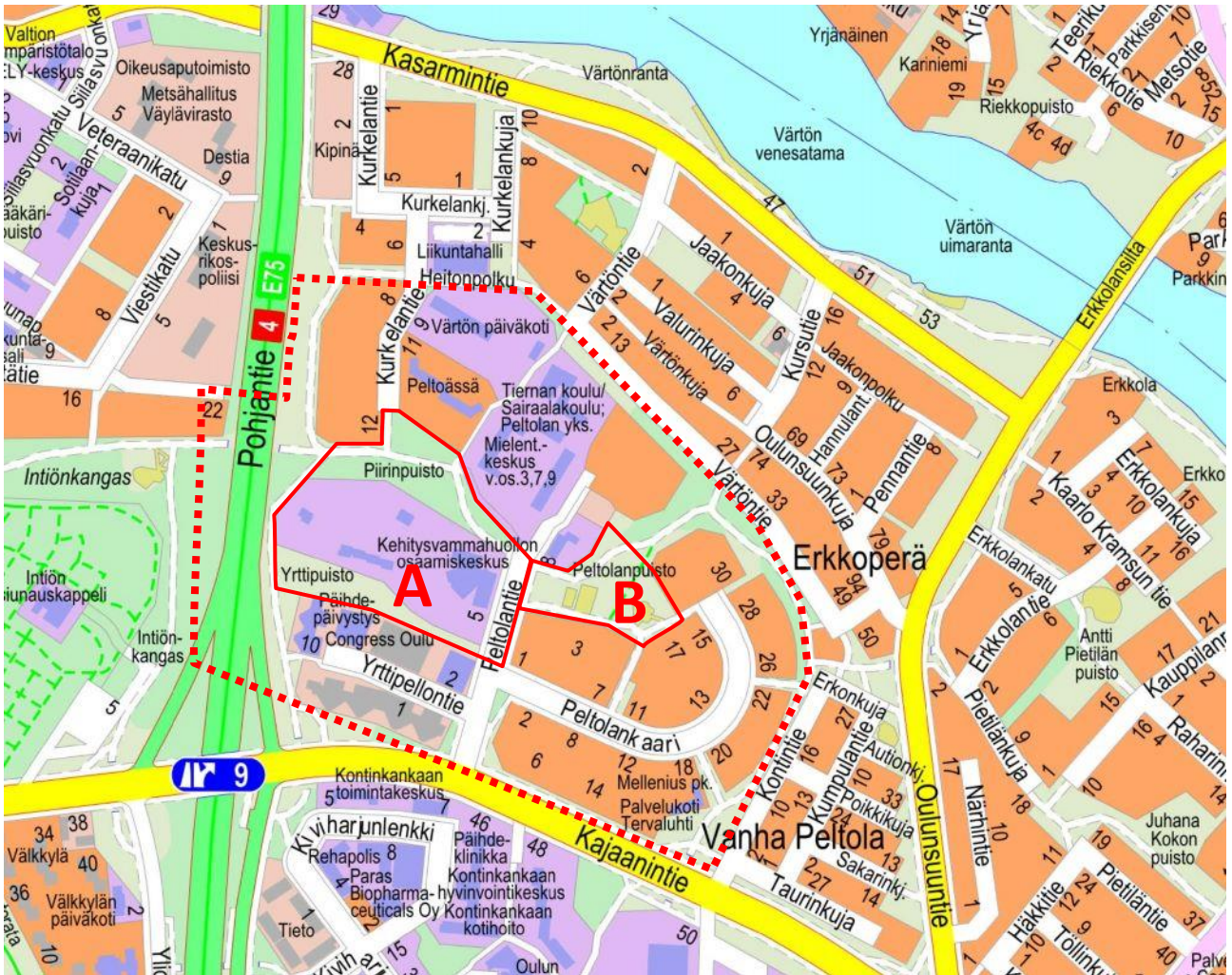


Peltolan kortteli 7, Piirinpuisto, Yrttipuisto ja Peltolanpuisto

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun Peltolan kaupunginosan asemakaavaa ollaan muuttamassa. Muutoksen tarkoituksena on alueen täydennysrakentaminen.



Kuva: Alustavat asemakaavan muutosalueet A ja B sekä tiedotusalue (katkoviiva). Alue A = kortteli 7, Piirinpuisto ja Yrttipuisto. Alue B = Peltolanpuisto. Muutosalueet A ja B kuvataan tarkemmin jäljempänä. Tiedotusalueen tontinhaltijoille lähetetään tieto kaavamuutosten käynnistämisestä.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavoituksesta sekä siihen liittyvästä vaikutusten arvioinnista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kiinteistöjen haltijoille ja käyttäjille.**

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

Kaava-alue ja kaavamuutoksen tarkoitus

Etusivun kartalle on rajattu alustavat asemakaavan muutosalueet A ja B sekä tiedotusalue, jonka tontinhaltijoille (isännöitsijöille) lähetetään tieto kaavamuutoksen vireilletulosta. Asemakaavaa on tarkoitus muuttaa Peltolan (18.) kaupunginosan korttelissa 7 (osoitteissa Peltolantie 5, 7, 9 ja 11) sekä osassa Piiripuistoa, Yrttipuistoa, Peltolanpuistoa ja katualueita.

Kaavamuutoksen kohteena olevat alueet on tarkoitus kehittää asuin-, palvelu- ja toimistokäyttöön. Kaavamuutos perustuu kaupunginhallituksen päätöksiin Peltolan ideakilpailusta ja suunnitteluvarauksista sekä yksityisiin hakemuksiin. Päätökset kuvataan jäljempänä.

Cor Group Oy ja Health City Finland Oy (nykyään Kotikatu 365 Oy) ovat hakeneet kaavamuutosta 2.1.2023 Peltolantien länsipuolelle, muutosalueelle A. Terwa Kiinteistökehitys Oy on hakenut kaavamuutosta 27.8.2021 Peltolanpuistoon, muutosalueelle B.

Peltolan ideakilpailu

Kaupunginhallitus päätti 9.3.2020 § 68 yhteistyökumppanin hakumenettelystä, Peltolan ideakilpailusta, joka tähtäsi Peltolantien länsipuolella olevan Yrttipuiston ja Piiripuiston välisen alueen (kilpailualueen A) sekä Peltolantien itäpuolella olevan Peltolanpuiston nurmikentän (kilpailualueen B) täydennysrakentamiseen. Oulun kaupungin omistamille alueille tavoiteltiin hyvinvointi- ja terveysalan osaamis- ja palvelukeskittymää sekä monipuolisesti muita toimintoja. Kilpailuohjelman mukaan Peltolantien länsipuolella olevalle kilpailualueelle (A) haettiin työpaikka- ja palvelurakentamista sekä vähäistä asuinrakentamista. Peltolantien itäpuolella olevalle nurmikentälle (kilpailualueelle B) haettiin monipuolista asumista mm. ikäihmisille ja opiskelijoille ja 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).

Varaukset jatkosuunnittelua varten

Kilpailuaikana saatujen hakemusten pohjalta kaupunginhallitus varasi (10.11.2020 § 289) Peltolanpuiston nurmikentän (kilpailualueen B) Terwa Kiinteistökehitys Oy:lle jatkosuunnittelua varten ja keskeytti (3.5.2021 § 139) yhteistyökumppanin hakumenettelyn kilpailualueille 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 kilpailualue A laajempi: varaus käsittää Oulun kaupungin omistaman osan korttelista 7 sekä yleisiä alueita.

Kaupunginhallituksen päätösten ja yksityisten kaavamutoshakemusten pohjalta muutetaan kilpailualueiden ja niiden lähiympäristön asemakaavaa. Rakentamisen määrä ja muoto täsmentyvät kaavamutoksen yhteydessä.



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



Kuvat: Ote Cor Group Oy ja Health City Finland Oy:n kilpailuehdotuksesta (Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy) kilpailualueelle A sekä Terwa Kiinteistökehitys Oy:n kilpailuehdotuksesta (Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy 2020) kilpailualueelle B. Kilpailuehdotukset toimivat myöhempien suunnitteluvarauspäätösten pohjana, mutta niitä ei olla toteuttamassa sellaisenaan. Kaavamutoksen pohjaksi laaditaan uudet viitesuunnitelmat.

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

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

Muutosalueista A ja B muodostuva asemakaava-alue liittyy 1920-, 1930- ja 1950-luvuilla rakennettuun Oulunsuun sairaala-alueeseen, joka on rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta maakunnallisesti arvokas alue. Kumpareiseen maastoon sijoitetuista rakennuksista syntyy yhtenäinen ja puistomainen miljöö, johon kuuluvat laajat hoidetut nurmieukeat, kivituhkapintaiset kulkuväylät ja vanha täysikasvuinen puusto. Kaava-alueella säilyneitä vanhoja ja arvokkaita rakennuksia ovat entinen ylilääkärin ja taloudenhoitajan asuintalo (1926), entinen ylilääkärin asunto (1937) sekä entinen alilääkärien asuinrivitalo (1955, 1958). Kaava-alueen pohjoispuolella ovat nykyiset ja entiset sairaalarakennukset (1925, 1933, 1956) sekä entinen hoitajien asuinrakennus (1937).

Kaava-alueen pohjoisreunaa sivuaa Piirinpolku, jonka varrella olevat puistot (Piiripuisto, Peltolanpuisto, Sassalinpuisto ja Erkkoperänpuisto) muodostavat kaupunginosan keskeisen vihervyöhykkeen. Vyöhyke on osa viheralueverkostoa sekä toimii virkistykseksellisenä ja ekologisena yhteytenä Intiön hautausmaalta Oulujoelle. Paikallisesti arvokas vyöhyke käsittää mm. täysikasvuista puustoa sekä laajoja nurmieukeita, joita on aiemmin käytetty Oulunsuun sairaalan ulkoilualueina ja viljelty peltoina. Peltolanpuistossa on alavaa ja avointa nurmialuetta, pelikenttiä sekä leikkialue.

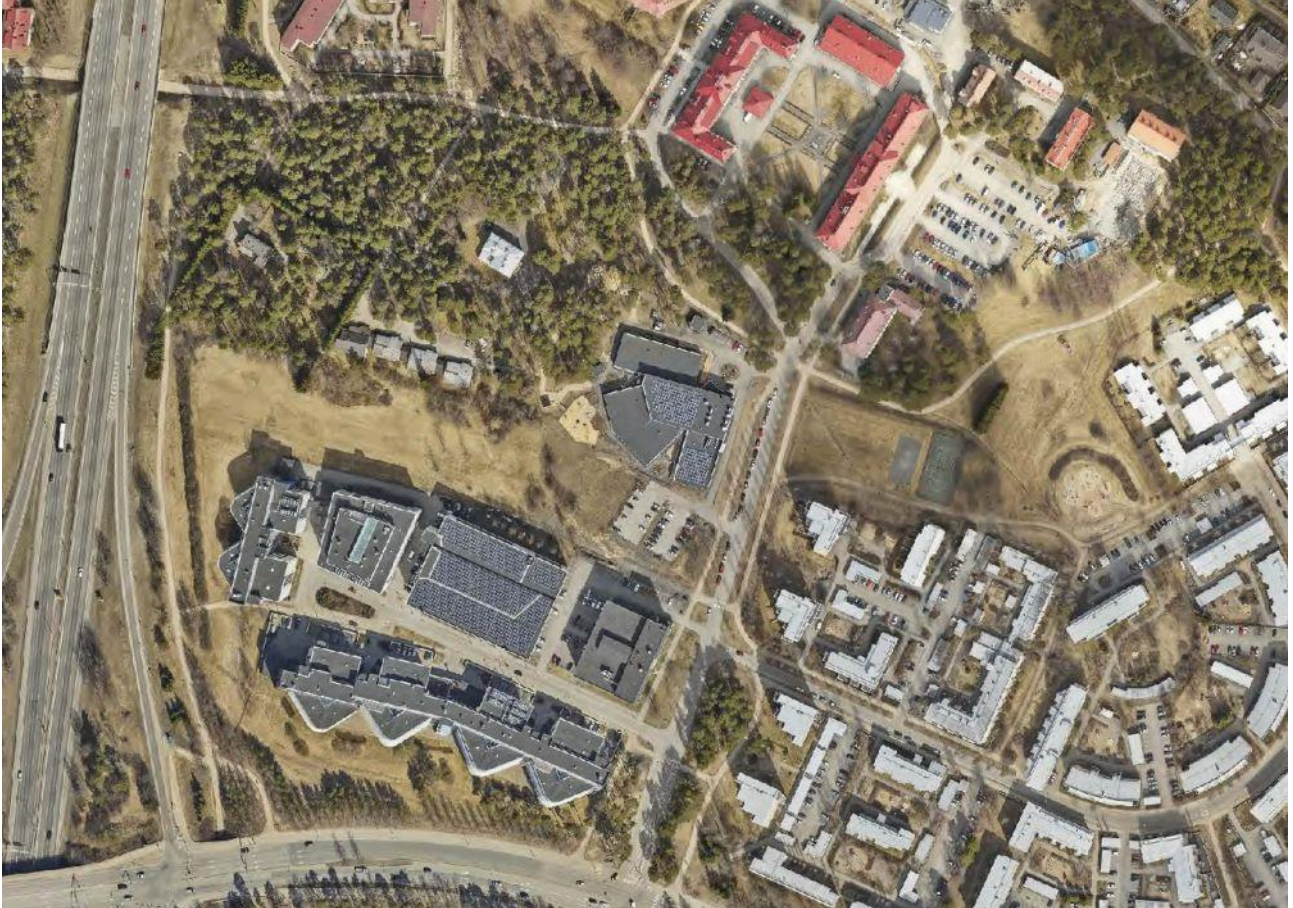


Kuvat: Vasemmalla maakunnallisesti arvokas Oulunsuun sairaala-alue rakennuksineen. Oikealla puistojen muodostama paikallisesti arvokas vyöhyke (vihreä katkoviiva).

Peltolantie on kaupunginosan keskeinen sisäänajoväylä, joka johtaa muun muassa Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen palvelurakennuksille. Peltolantien pohjoispäässä (korttelissa 6) on julkisia 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 asuinrakennuksia (korttelissa 12).

Kaava-alueen länsipuolella kulkee Pohjantie (valtatie 4), jolla liikkuu keskimäärin yli 60 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Lähinnä kaava-aluetta on pohjoiseen johtava ramppi, jossa kulkee noin 8 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Moottoritien liikenteen ennustetaan yhä kasvavan tulevaisuudessa. Liikenteen melu ulottuu kaava-alueelle.

Korttelissa 7 on nykyään kaksi tonttia: entinen yllilääkäriin ja taloudenhoitajan asuintalo on tontilla 3, ja muut rakennukset ovat tontilla 4. Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue (Pohde) omistaa tontin 3 ja Kehitysvammahuollon osaamiskeskuksen määräalan. Lisäksi hyvinvointialue on vuokrannut pysäköintialueen maapohjan kaupungilta. Oulun kaupunki omistaa muun kaava-alueen.



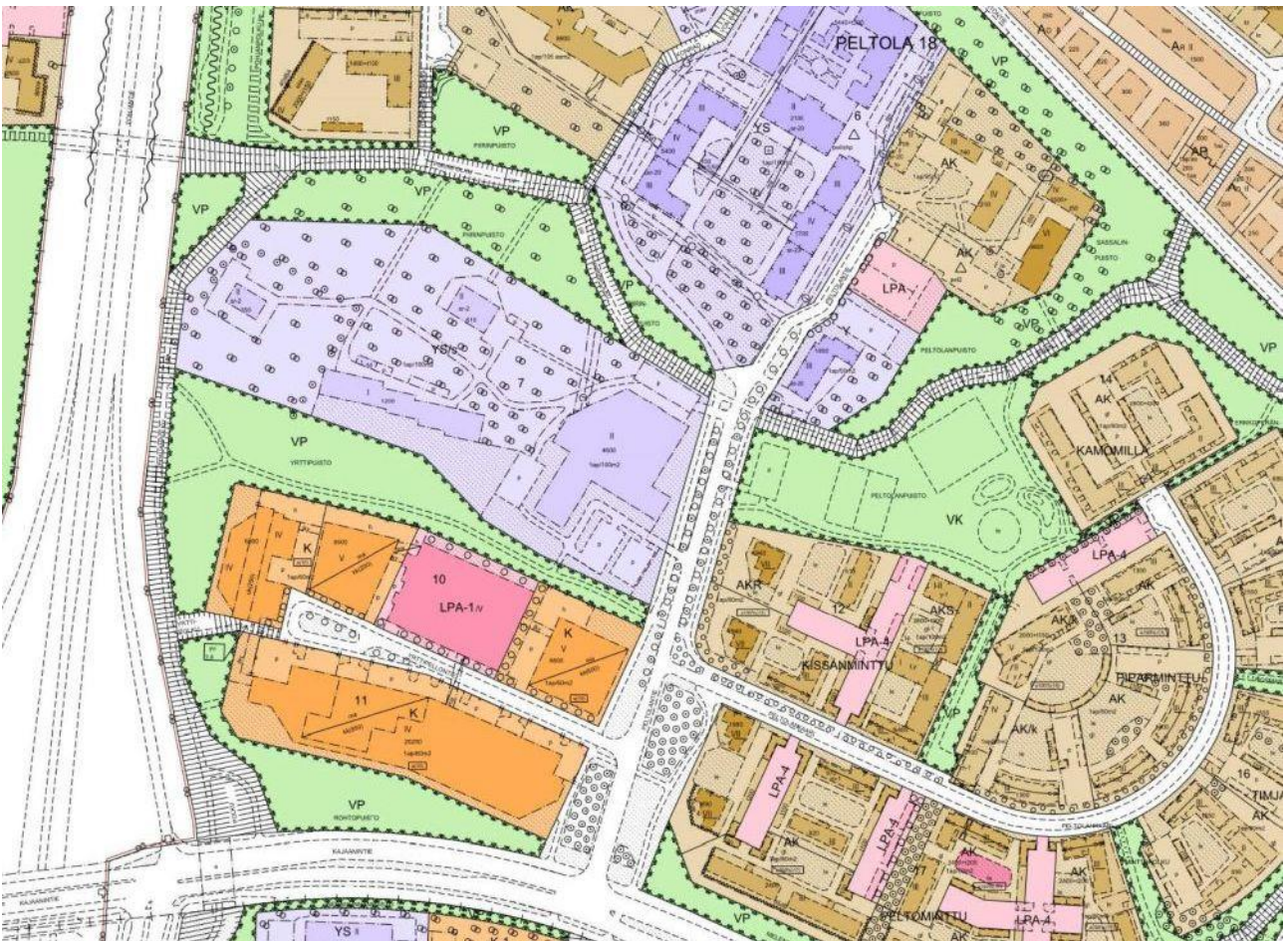
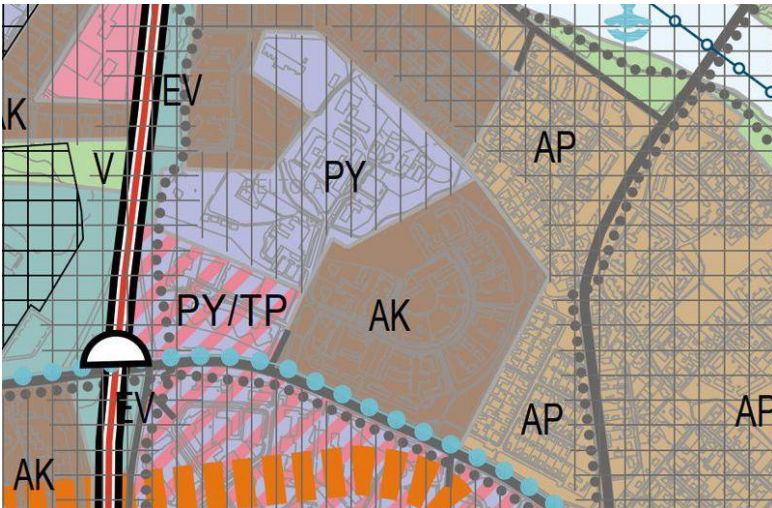
Kuva: Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä v. 2020. (Ei mittakaavassa.)

Aluetta koskevat kaavat ja muut suunnitelmat

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) ja osin kerrostalovaltaisen asumisen (AK) aluetta. Oulunsuun sairaala-alue on osoitettu rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannatta arvokkaaksi alueeksi.

Peltolantien länsipuolella ja Piirinpolun kohdalla on voimassa kaupunginvaltuuston 17.6.2002 hyväksymä asemakaava (564-1735), jossa kortteli 7 on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (YS/s). Korttelissa ja Piirinpuistossa on laajasti säilytettävää puustoa. Piirinpolku on jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue. Peltolantien itäpuolella on voimassa ympäristöministeriön 21.10.1993 vahvistama asemakaava (564-1401), jossa Peltolanpuisto on osoitettu leikkikentäksi (VK).



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

Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Oulun kaupunki ja yksityiset hakijat (Cor Group Oy ja Kotikatu 365 Oy sekä Terwa Kiinteistökehitys Oy) sopivat yhteistoiminnasta alueen suunnittelemiseksi. Asemakaavan muutoksen valmistelee Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Hakijat hankkivat asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, ja kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua.

Toteuttamissopimukset neuvotellaan kaavaluonnoksen oltua nähtävillä.

Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä 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 sekä liikenteeseen. Vaikutuksia tullaan kuvaamaan asemakaavan selostuksessa. Arvioinnin tueksi selvitetään muun muassa alueen rakennushistoria, puusto, rakennettavuus, liikenne ja liikenteen melu sekä hulevesiolosuhteet.

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
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- 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
- Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue (Pohde)

Osallistuminen

Suunnittelun edetessä julkaistaviin keskeisiin asiakirjoihin voi tutustua Oulun kaupungin internet-sivuilla <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet>. (Hankkeen löytää kirjoittamalla hakukenttään esimerkiksi kaavatunnuksen 564-2514.) Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista. Yhteystiedot ovat viimeisellä sivulla.

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**. Palautteessa pyydetään mainitsemaan kaavatunnus 564-2514.

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

Suunnittelun eteneminen ja tavoiteaikataulu

Kuulutukset kaavoituksen käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta; valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisista sekä kaavan voimaantulosta tiedotetaan aina kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutoksen käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta tiedotetaan lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kaupungin verkkosivulla. Kaava-alueen lähiympäristön tontinhaltijoille (isännöitsijöille) tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä noin neljän viikon ajan, jolloin siitä voi antaa mielipiteitä. Mielipiteisiin vastataan valmisteluvaiheessa.

Muutosaluetta B (Peltolanpuistoa) koskeva kaavamuutos on tullut vireille 18.2.2022. Alueen B osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdyskuntalautakunta 8.2.2022 § 53) oli nähtävillä 18.2. - 21.3.2022. Nyt laadittu muutosalueita A ja B (korttelia 7, Piirinpuiston, Yrttipuistoa ja Peltolanpuistoa) koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemman aluetta B koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Aiemmin saatuun palautteeseen vastataan valmisteluvaiheessa.

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos muutosalueille A ja B voidaan valmistella yhdessä tai erikseen. Kaavaluonnos tai luonnokset sekä vastaukset osallistumis- ja arviointisuunnitelmia koskevaan palautteeseen valmistuvat tavoiteaikataulun mukaan vuoden 2024 puolivälissä, jolloin ne ovat 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 muutosalueille A ja B voidaan valmistella yhdessä siten, että laaditaan vain yksi kaavamuutos, tai erikseen siten, että Peltolantien itäpuoli ja länsipuoli muodostavat erilliset kaavamuutokset. Kaavaehdotus tai kaavaehdotukset laaditaan, kun valmisteluaineisto on ollut nähtävillä ja siitä on saatu mielipiteet. Tavoitteena on, että ehdotus tai ehdotukset valmistuvat vuoden 2024 loppuun mennessä. Ehdotus tai ehdotukset asetetaan nähtävillä 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