



Muistio

Kaavatunnus 564-2437

Diaarinumero OUKA/9449/10.02.03/2019

muistio päivitetty 2.9.2022

KAIJONHARJUN KESKUS

Oulun kaupungin kaupunginosan 80 (Kaijonharju) kortteleita 19, 21, 33 ja 34, sekä osia katu- ja viheralueita koskeva asemakaavan muutos.

Kaijonharjun keskus asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto, asemakaavan muutosluonnos tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Aika: 11.8.2022 klo 17.00-19.00

Paikka: Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, Teams -palaveri

Osallistujia: 31 henkilöä

Tilaisuus nauhoitetaan muistion kirjaamista varten. Nauhoitetta ei käytetä muuhun tarkoitukseen.

Esittelyt

Yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Jani Törmi toivotti osallistujat tervetulleiksi ja toimi kokouksen puheenjohtajana. Kaavoitusarkkitehti Panu-Petteri Kujala esitteli kaavaluonnosta lähtökohtineen, liikennepäällikkö Saija Räinen katusuunnitelmia ja hulevesi-insinööri Merja Talvitie hulevesisuunnitelmia.

Keskustelu ja kysymykset

Kommentti 1: Onko kaavoituksen lähtökohta edelleen vähentää kasvavan keskuksen palveluja? Todetaanhan (s.14), että: *"Viime aikoina Kaijonharjun keskuksen merkitys paikallisten palveluiden tarjonnassa on vähentynyt niiden keskittyttyä suurempiin yksiköihin."* Näkyikö kartalla jo mahdolliset raiteet ratikoille?

Vastaus 1: Suunnittelun taustalla on Uuden Oulun yleiskaava ja Linnamaa-Kaijonharjun kaavarunko. Näiden pohjalta tavoitteena on ollut toimintojen monipuolistaminen ja palveluiden päivittäminen nykytilanteeseen. Suunnittelualue käsittää vain osan Linnamaa-Kaijonharjun kaavarungosta, jolloin mm. kaavarungossa esitetty raideliikenteen varaus jää alueen ulkopuolelle eikä se ole mukana tässä suunnittelussa muutoin kuin, että sen toimintaedellytykset tulevaisuudessa mahdollistetaan. Myös kaupallisten palvelujen sijoittelussa on huomioitu kaavarunko, jolloin ne on sijoitettu muutosalueen etelä laitaan.



Muistio

Kaavatunnus 564-2437

Diaarinumero OUKA/9449/10.02.03/2019

muistio päivitetty 2.9.2022

Asuinrakentamisen lisäämisellä alueelle on tavoiteltu palvelujen kysynnän lisääntymistä, joka tukisi niiden olemassaoloa Kaijonharjun keskuksessa tulevaisuudessa.

Kommentti 2: Miksi ympäristö- ja luontoselvityksessä ei paneuduta (edes todeten) selkeästi järvien kunnostamiseen, vaikka todetaan (s.10-11), että: *"Suunnittelualue kuuluu Kuivasjärven valuma-alueeseen. Kuivasjärvi on ekologiselta tilaltaan välttävä."* - tässä tilaisuudessa kuitenkin enemmän paneutumista.

Vastaus 2: Kaava koskettaa tiettyjä kortteleita, joten luonto- ja maisema- sekä hulevesiselvitykset on tehty ko. aluetta ja siellä tapahtuvien muutosten vaikutuksia koskien. Hulevesiselvityksessä on kiinnitetty erityistä huomiota siihen, että järvien vesistöjä ei kuormitettaisi. Vaikka alue on Kuivasjärven valuma-alueella, niin asemakaavan muutos ei kosketa järvien kunnostusta, vaan siihen on omat suunnitelmat ja myös omat yleisötilaisuudet. Kaijonlahden valuma-alueen kunnostus on parhaillaan käynnissä, jolloin ensin yritetään saada järviin päätyvät vedet kuntoon, jonka jälkeen järvien kunnostaminen on vaikuttavaa. Tämä järjestys on myös valtiollisen rahoituksen edellytys, että ensin pitää tehdä maalla tehtävät toimet ennen kuin varsinaisiin järvien kunnostuksiin päästään.

Kommentti 3: Säilyykö julkisen liikenteen pysäkit edelleen yhtä kaukana Kaijonharjun keskustasta kuin nykyään? Todella hankala on päästä ostarille, jos käyttää linja-autoa. Eikö voisi alakyläntieltä ohjata jotain linjaa Kuivasjärven//Ritaharjun suuntaan, ja pysäkkiä nykyisen Tokmannin läheisyyteen? Tai tuleeko Yliopistokadun pysäkillä selkeämpi kulkuyhteys liikekeskukseen?

Vastaus 3: Suunnittelualueelle ei ole esitetty joukkoliikennettä, mutta Kaitoväylän ja Yliopistokadun pysäkit ovat lähellä ja jatkossa paremmin saavutettavissa, kun yhteyksiä sekä pohjoiseen että länteen kehitetään ja selkiytetään. Alakylän tielle voi joskus tulevaisuudessa olla joukkoliikennettä, mikä riippuu koko Oulun joukkoliikenteen linjaston kehittämisestä. Jos Alakylän tielle tulee joukkoliikennettä, sen pysäkit ovat tässä suunnitelmassakin näkyvän Alakyläntien alikulun molemmin puolin. Tasoliittymiä jalankululle tai pyöräilylle ei osoiteta Alakyläntielle.

Kommentti 4: Miten suunnitelmissa huomioidaan kulku- ja näköyhteys kirjastolle ja nuorisotalolle? Osa suunnitelmista näyttää sulkevan yhteyden asuinrakennuksilla. Onko kirjaston kiinteistölle jotain suunnitelmia? Tai siirrykö julkiset toiminnot kiinteämmäksi osaksi liikekeskusta uusiin kiinteistöihin?



Muistio

Kaavatunnus 564-2437

Diaarinumero OUKA/9449/10.02.03/2019

muistio päivitetty 2.9.2022

Vastaus 4: Suunnitelmassa on pyritty korostamaan pohjois-eteläsuuntaista kävely- ja pyöräilyyhteyttä Kaijontorin suuntaan. Kirjaston tulevaisuus on toisen tilaisuuden asia, eikä sitä tällä kaavalla ratkaista. Joka tapauksessa selkeä yhteys kirjastolle päin tulee olemaan mm. kerrostalokortteleiden välissä olevan puiston kautta. Alueelle ei ole tämän muutoksen yhteydessä esitetty julkisille palveluille tiloja, vaan on keskitytty kaupallisiin palveluihin ja asuinrakentamiseen.

Kommentti 5: Jos yhteys yliopistolle on selkeä ja sujuva, voi Kaijonharjun ravintoloihin ja kahviloihin saada lisää asiakkaita asukkaiden lisäksi työntekijöistä ja opiskelijat tietysti käyttävät liikekeskuksen palveluita työntekijöiden lisäksi. Toivoisin lisää elämää ostarille siten että tapahtumaukiota ympäröisi myös kahviloita/ravintoloita ja muita pienyrityksiä. Kivijalkakaupat asuinrakentamistoissa voisi tuoda mahdollisuuden. Samalla toivoisi lisää oleskelualueita, joissa voisi vaikka pysähtyä istumaan ja syömään jäätelöt kesällä. Nykyisellään sellaista tilaa ei ole ollenkaan. Eikö kannata rakentaa korkeampia rakennuksia, joissa liikkeitä olisi ensimmäisessä kerroksessa ja ylhäällä sitten asutaan? Perustuuko tieto, että taloyhtiöt eivät olisi kiinnostuneita rakentamaan palveluja kivijalkatiloihin, tietoon vai arvaukseen? Kaava ei pakota sijoittamaan rakennusten ensimmäiseen kerrokseen yrityksiä, se vain mahdollistaa. Osalle talonyhtiöistä sopii liiketilat hyvinkin, sitä ei voi ennalta tietää tulevaisuuden kannalta. Tärkeintä on antaa vapauksia. Kuinkahan moni talonyhtiö hoksaa toivoa liiketiloja pohjakerrokseen?

Vastaus 5: Suunnittelun yhteydessä on keskusteltu tontin haltijoiden kanssa, eikä heidän toiveissaan ole ollut kerrostalojen yhteyteen tulevia palveluja. Kaavoitus voisi osoittaa palveluja kerrostalojen kivijalkatiloihin, mutta näin kaukana keskustasta niiden toteuttajia ja palvelujen tuottajia voi olla vaikea löytää. Kivijalkapalveluja mahdollistavan tai jopa pakottavan kaavamerkinnän lisäämistä voidaan vielä harkita huomioiden sen vaikutukset mm. pysäköintinormi muuttuu. Tähän voidaan palata vielä tontin vuokralaisten kanssa. Valitettavasti maa ja mittauksen edustaja ei päässyt osallistumaan tähän tilaisuuteen, mutta heidän vastauksensa lisätään tilaisuuden muistioon.

Jälkeenpäin lisätty maa ja mittauksen vastaus: Rakennettaville liiketiloille on hyvä olla kysyntää. Kivijalkaliiketilojen toteuttaminen tulee maa ja mittauksen kannan mukaan tehdä mahdolliseksi kaavassa. Niiden toteuttamisvelvoite mietitään erikseen maankäyttö- ja toteuttamissopimuksia valmisteltaessa. Liiketilojen rakentaminen voi olla erityisesti pitkän tähtäimen maanomistajaintressissä.

Kommentti 6: Miksi ei ehdoteta parkkipaikkojen rakentamista kahteen tasoon, jolloin saataisiin maa-alaa tehokkaammin muuhun käyttöön? Saisiko parkkipaikkoja rakennettua liiketilojen



Muistio

Kaavatunnus 564-2437

Diaarinumero OUKA/9449/10.02.03/2019

muistio päivitetty 2.9.2022

kellarikerrokseen, jolloin parkkipaikkojen tarve vähentyisi? Esim. Tuiran S-marketin tapaan. Toivottavasti pysäköintialueiden viihtyisyyteen (esim. puustoa, selkeät kulkuväylät) ja kevyenliikenteen ohjaamiseen kiinnitetään erityistä huomiota, kun alueen keskiössä on valtava parkkipaikka. Vois hyvinkin poistaa osan parkkipaikoista, jos ajatuksena on tehdä alueesta viihtyvämpi. Aika paljon pinta-alaa on uhrattu autojen säilyttämiseen.

Vastaus 6: Pysäköintipaikat perustuvat Oulun kaupungin pysäköintinormeihin. Pysäköinnin riittävyttä on tutkittu suunnittelun aikana. Alueen pysäköinnin on katsottu toimivan parhaiten yksitasoratkaisuna. Suunnitelmissa on päädytty maantasoiseen pysäköintiin huomioiden rakentamiskustannukset ja myyntihinnat. Alueen ympäristön viihtyisyyteen on pyritty kiinnittämään huomiota mm. viheralueiden, puuston ja hulevesien osalta.

Kommentti 7: Jos yhteys yliopistolle on selkeä ja sujuva, voi Kaijonharjun ravintoloihin ja kahviloihin saada lisää asiakkaita asukkaiden lisäksi työntekijöistä ja opiskelijoista. Toivoisin lisää elämää ostarille siten että tapahtuma-aukiota ympäröisi myös kahviloita/ravintoloita ja muita pienyrityksiä. Myös kivijalkakaupat asuinkerrostaloissa voisi tuoda mahdollisuuden. Samalla toivoisi lisää oleskelualueita, joissa voisi vaikka pysähtyä istumaan ja syömään jäätelöt kesällä. Nykyisellään sellaista tilaa ei ole ollenkaan. Mihin on osoitettu tilaa pienyrityksille, kuten myymälöille, toimistoille, kahviloille jne.? Nyt on kaksi isoa KL-merkittyä aluetta, jotka ovat varmasti K- ja S-ryhmälle.

Vastaus 7: Alue on pääosin kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta Keskon tonttia. Arina on hankkinut alueelta oikeudet kaupalliselle toiminnalle vuoteen 2040 saakka. Muut isot toimijat eivät ole esittäneet kiinnostusta tuottaa palveluja tälle alueelle. Kaavamuutoksessa on alueelle esitetty kaksi liikerakentamisen korttelialuetta ja muut ovat asumista. K-kaupan nykyinen rakennus on uusin alueen rakennuksista, tehty vuonna 2017. Siihen aikaan Kaijonharjun keskuksesta palveluja lähti häviämään ja se on valitettavasti jatkunutkin. Joitakin palveluja, mm. posti, on saatu takaisin integroimalla ne kauppapalveluihin. Näitä voi tulla lisääkin kaupan yhteyteen tai sen laajennukseen. Keskon näkökulmasta kaavan missään vaiheessa ei ole tuotu esille kommentteja, että alueelle ei saisi tulla mitään muita palveluja. Kesko on keskittynyt oman tontin kehittämiseen. S-ryhmän osalta nykyinen Sale on elinkaarensa lopussa, joten alueelle tullaan rakentamaan uusi rakennus ainakin ruokakaupalle, mutta myös muiden palvelujen sijoittumista sen yhteyteen tullaan selvittämään. Lisäksi alueella on jo muita palveluja mm. Tokmannilla on iso pt-osasto jo nyt. Alueelta löytyy myös muita palveluja kilometrin säteellä Kaijonharjun keskuksesta.



Muistio

Kaavatunnus 564-2437

Diaarinumero OUKA/9449/10.02.03/2019

muistio päivitetty 2.9.2022

Kommentti 8: Minua on kummastuttanut, että kaavamuutoksen hakijoista vain yksi on tontin omistaja ja muut ovat kaupungin vuokralaisia. Minulla on sellainen käsitys, että kaavamuutoksen aloitteen voi tehdä vain maanomistaja. Lisäksi tässä on näitä osakeyhtiöitä, jotka ovat tämän kaavamuutoksen hakijoina mm. osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan. Tämä maanomistajayhtiö, joka mainitaan tässä, on tämä K-marketin tontti, niin katsoin tuolta yritystietojärjestelmästä, että semmoista yritystä ei ole olemassa. Näistä neljästä, jotka hallitsevat näitä maanvuokrasopimuksia yksi on nimeltään Arina kiinteistöt ja sitten on kaksi muuta, kiinteistö Oy Kaijon Kaleva ja Kaijonharju 1 Ky, ovat ilmeisesti Arinan omistamia, koska niiden postiosoitteena on Arina. Tuossa aiemmin kerrottiin, että taloyhtiöt eivät ole kiinnostuneita palveluista kivijaloissa, ei ole hakijoiden toive, niin kyllä tässä tulee semmoinen kysymys esiin, että kuka tätä kaavaa tekee, tekeekö tätä kaupunki vai Arina ja Kesko?

Vastaus 8: Kaupunki on maanomistajana mukana tässä hankkeessa. Kaupunki päivittää tällä alueella asemakaavaa, joka on vanhentunut. K-marketin osalta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ollut yhtiö on fuusioitu Kesko Oy:n. Näitä kiinteistöyhtiöitä, jotka ovat 100% Keskon omistamia, niin niitä on fuusioitu nyt emoyhtiöön. Kaupunki antaa kaavamuutoksessa nykyisille tahoille mahdollisuuden toimia edelleenkin alueella. Kaupunki voi omistuksessaan olevan alueen kaavoittaa ja alueen kaavoitus on tehty yhteistyössä kaikkien vuokralaisten ja kiinteistön omistajan kanssa. Kirjoitamme tämän kommentin ylös ja vastaamme siihen, kun maa ja mittauksen edustajakin on paikalla.

Jälkeenpäin lisätty maa ja mittauksen vastaus: Ei lisättävää vastaukseen.

Kommentti 9: Kun tässä tulee nyt huomattava määrä uutta asuntorakennusoikeutta, niin kai se on nyt kaupunki, joka sen rakennusoikeuden omistaa, eivätkä nämä tonttien vuokralaiset. Kuka sen rakennusoikeushyödyn tästä kerää?

Vastaus 9: Näistä laaditaan jatkossa maankäyttösopimuksia. vastaamme tähänkin, kun maa ja mittaus on paikalla.

Jälkeenpäin lisätty maa ja mittauksen vastaus: Kaupunki hyötyy rakennusoikeuden lisäyksestä maanvuokratulojen muodossa. Uudet maanvuokrasopimukset laaditaan siinä vaiheessa, kun rakentaminen käynnistyy. Kaupungin maanomistajaintressissä on myös kehittää Kaijonharjun keskusta viihtyisään ja toiminnalliseen suuntaan.

Kommentti 10: Missä kaupungin maa ja mittaus vastaa?



Muistio

Kaavatunnus 564-2437

Diaarinumero OUKA/9449/10.02.03/2019

muistio päivitetty 2.9.2022

Vastaus 10: Maa ja mittauksen edustajiin voi olla suoraan yhteyksissä; vastaavana siellä on asuntotoimenpäällikkö Jukka Kokkinen ja tontti-insinööri Simo Tuppurainen. Kaikkiin täällä esitettyihin kysymyksiin vastataan asemakaavaehdotusta nähtäville asetettaessa. Tästä tilaisuudesta tehdään myös muistio, josta löytyvät vastaukset kysymyksiin ja johon lisätään maa ja mittauksen vastaukset. Muistio julkaistaan hankkeen projektikortilla ja nettisivuilla.

Kommentti 11: Onko suunnitelmissa huomioitu kytkentää taannoiseen eurooppalaiseen Linnanmaan arkkitehtikilpailuun?

Vastaus 11: Tuo arkkitehtikilpailu on laadittu Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon tausta-aineistoksi. Tätä kautta kilpailun tuloksia on sisällytetty jo kaavarunkoon, mitä kautta ne ovat osa myös tarkempaa asemakaavasunnittelua.

Kommentti 12: Onko nämä kaikki asiakirjat jne. myös joskus saatavilla englanniksi? Kaijonharjussa asuu aika iso määrä ihmisiä, jotka osaa englantia huomattavasti paremmin kuin suomea

Vastaus 12: Valitettavasti englanninkielistä materiaalia ei ole, mutta suunnitelmia on käyty erikseen esittelemässä mm. opiskelijoille.

Kommentti 13: Tuleeko tästä tiedotustilaisuudesta tallenne, jonka voisi katsoa myöhemmin?

Vastaus 13: Tallennetta ei julkaista, mutta tilaisuudesta tehdään muistio. Pyrimme kirjaamaan muistioon kaikki keskeiset huomiot tilaisuuden keskustelusta. Luonnosaineistot ja tämän tilaisuuden muistio ovat nähtävissä hankkeen

- nettisivuilla <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/kaijonharjun-keskus> ja
- projektikortilla https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti_2019.asp?ID=1398.

Puheenjohtaja päätti tilaisuuden kiittämällä esittelijöitä ja kaikkia mukana olleita aktiivisesta keskustelusta!