

SITOWISE

Kastellin maisemaselvitys, luonnos 15.2.2109

Risto Väisänen



Sisällys

- Johdanto
- Alueen yleiskuvaus
- Tontin kasvillisuus
- Maisemakuva
- Tontin ominaispiirteet ja arvokkaat kohteet
- Maankäyttösuositukset maiseman ja kasvillisuuden näkökulmasta



Johdanto

Kastellin liikekeskus oy:n tontin maisemaselvitys on laadittu osaksi tonttia koskevan asemakaava-muutostyön lähtöaineistoksi.

Tässä selvityksessä aluetta on tarkasteltu pääosin maisemallisesta näkökulmasta. Selvityksessä on huomioitu alueen maisematila, näkymät, arvokkaat kohteet sekä liittyminen ympäristöön. Lisäksi on tarkasteltu mahdollisia maisemahäiriöitä, tarkistettu alueen sijoittuminen viheralueverkostossa sekä yleispiirteisesti alueen historia.

Tarkastelun pohjalta on esitetty maiseman ja kasvillisuuden kannalta arvokkaat kohteet. Lisäksi on annettu toimenpide-esityksiä kasvillisuuden käsittelylle tulevaisuudessa.

Selvitys on laadittu Lapti Oy:n toimeksiannosta ja Oulun kaupungin pyynnöstä. Oulun kaupungilta työtä on ohjannut Ritva Kuusisto.

Työ on laadittu konsulttityönä Sitowise Oy:ssä.



Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee noin 3 km Oulun keskustan itäpuolella. Se käsittää Oulun suun kaupunginosan korttelit 38 ja 39 sekä näitä reunustavat katu- ja puistoalueet sekä näitä reunustavat puisto-alueet.

Asemakaavanmuutos koskee Oulun suun kaupungin- osan kortteleiden 38 ja 39 katu- ja puistoaluetta. Alue sijaitsee noin 3 kilometriä Oulun keskustan itäpuolella. Asemakaavan muutoskohteena olevaa aluetta rajaavat Kajaanintie, Ranta-Kastellin kuja, Ranta-Kastellin puisto ja Linnakekuja.

Kortteli 39 on Kastellin liikekeskus Oy:n omistuksessa ja rakentamaton kortteli 38 Oulun kaupungin omistuksessa.

Nykyisten kortteleiden välissä sijaitsee kevyen liikenteen yhteys jonka reunalla on pensasistutuksia. Kajaanintien bussipysäkillä ja alikulkuun johtavien reittien välisillä viheralueilla on runsaasti puuistutuksia (koivu).



Tontin kasvillisuus

Kortteli 39 kasvillisuus koostuu pääasiassa liikekeskuksen pihan ja pysäköintialueen kasvillisuudesta. Pysäköintialuetta reunustavat puut ja pensaat, liikerakennuksen vieressä pysäköintialuetta rajaamassa on pieniä istutusaltaita joissa on matalaa pensasta. Pensaita on tämän lisäksi liikekeskuksen Ranta-Kastellin puiston suunnan sisäänkäynnin yhteydessä sekä Ranta-kastellintien ja Ranta-Kastellinkujan kulmassa tonttia rajaavan aidan vieressä. Liikekeskuksen sisäpihalla on kaksi kasvillisuusryhmää joissa on nurmea, pensaita sekä istutettuja puita. Puulajeja ovat koivu ja pihlaja. Maisemassa erottuvat kaksi suurta kuusta, toinen pysäköintialueen reunassa ja toinen kevyen liikenteen väylä läheisyydessä olevan sisäänkäynnin vieressä.



Kortteli 38 kasvillisuudessa on nähtävillä Kastellin puretun kartanon kulttuurivaikutus sekä ajan myötä kehittyntä ja kortteliin levinnyttä kasvillisuutta. Korttelissa kasvaa lehti- ja havupuita (koivu, kuusi, pihlaja) sekä pajukkoa. Maisemassa erottuu lähellä Kajaanintien ja Ranta-Kastellintien risteystä kasvava lehtikuusi. Alueen yleisilme on hoitamaton.



Maisemakuva

Lähestyttäessä aluetta Kajaanintietä pitkin kaupungista päin katunäkymässä erottuu leveä viheralue melusuojausineen Kajaanintien pohjoispuolella. Ranta-Kastellintietä reunustaa puurivi länsipuolella sekä tonttien kasvillisuus itäpuolella. Pohjoisessa tontti rajautuu Ranta-Kastelin kujaan ja tonttikasvillisuuteen. Itäpuolelta tontti rajautuu Ranta-kastellin puistoon joka taas liittyy korttelin 38 kasvillisuuteen.

Asemakaavamuutosalueen ulkopuolella alueen läheisyydessä on "Arvokkaita alueita Oulussa" –julkaisussa mainittu Oulun yliopistollisen sairaalan ja Kontinkankaan alue.

Asemakaavamuutosalue on tällä hetkellä ilmeeltään epäyhtenäinen. Liikekeskuksen rakennettu piha ja pysäköintialue vaihtuu puistomaiseen viheralueeseen ja edelleen pusikoituneeseen tonttiin jossa vanha käyttötarkoitus on vielä osin nähtävissä.



Maisemakuva

Näkymät

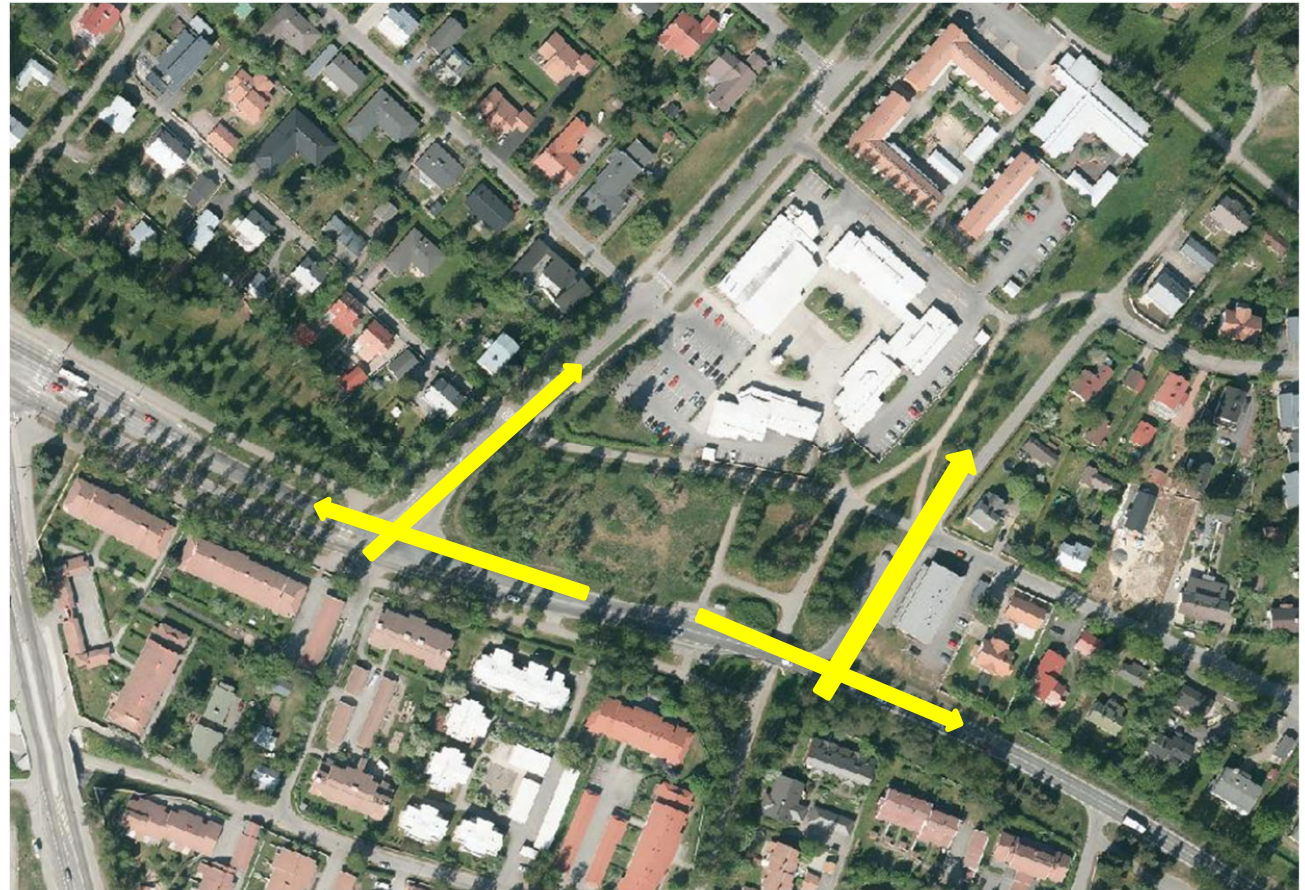
Kajaanintieltä näkymät avautuvat Ranta-Kastellin tien suuntaisesti sekä Linnakekujan ja Ranta-Kastellinpuiston suuntaisesti.

Kajaanintien suuntaisesti maisemassa erottuu Kajaanintien varren bussipysäkki, pysäkille sekä alikulkuun johtavat polut sekä Ranta-Kastellinpuiston puusistutukset.

Maisemahäiriöt ja ongelma-alueet

Nykytilassaan tyhjiään oleva tontti 38 muodosta poikkeaman Kajaanintien rakennetusta katu ympäristöstä. Tontin maankäyttöä suunniteltaessa on syytä ottaa huomioon katualueen riittävä tila joka mahdollistaa katu ympäristön ilmettä yhtenäistävät istutukset.

Asemakaavanmuutoksen kohteena ovat tontit eivät liity laajoihin viheryhteyksiin (Vilmo).



Tontin ominaispiirteet ja arvokkaat kohteet

Tontilla on jäljellä muutama kookas kuusi sekä yksi lehtikuusi Kajaanintien varrella.

Ranta-Kastellinpuisto on kokonaisuudessaan arvokas osa asemakaavan muutosaluetta.



Maankäyttösuositukset maiseman ja kasvillisuuden näkökulmasta

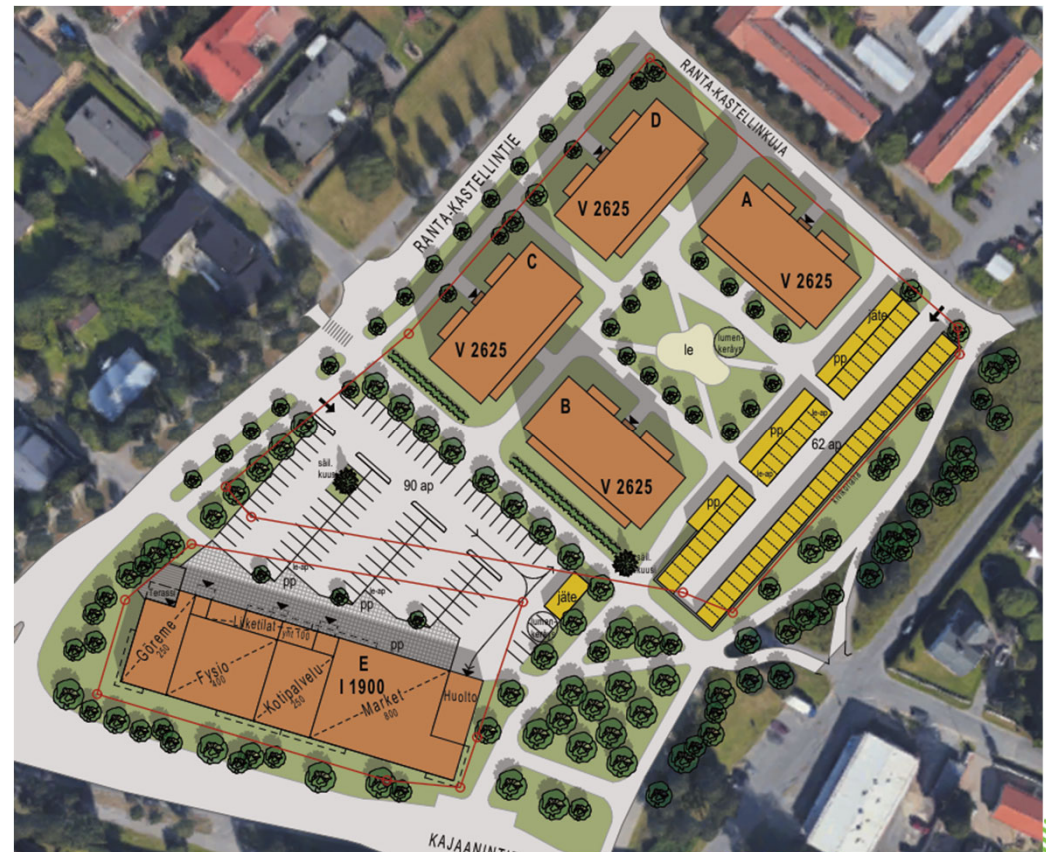
Maisema

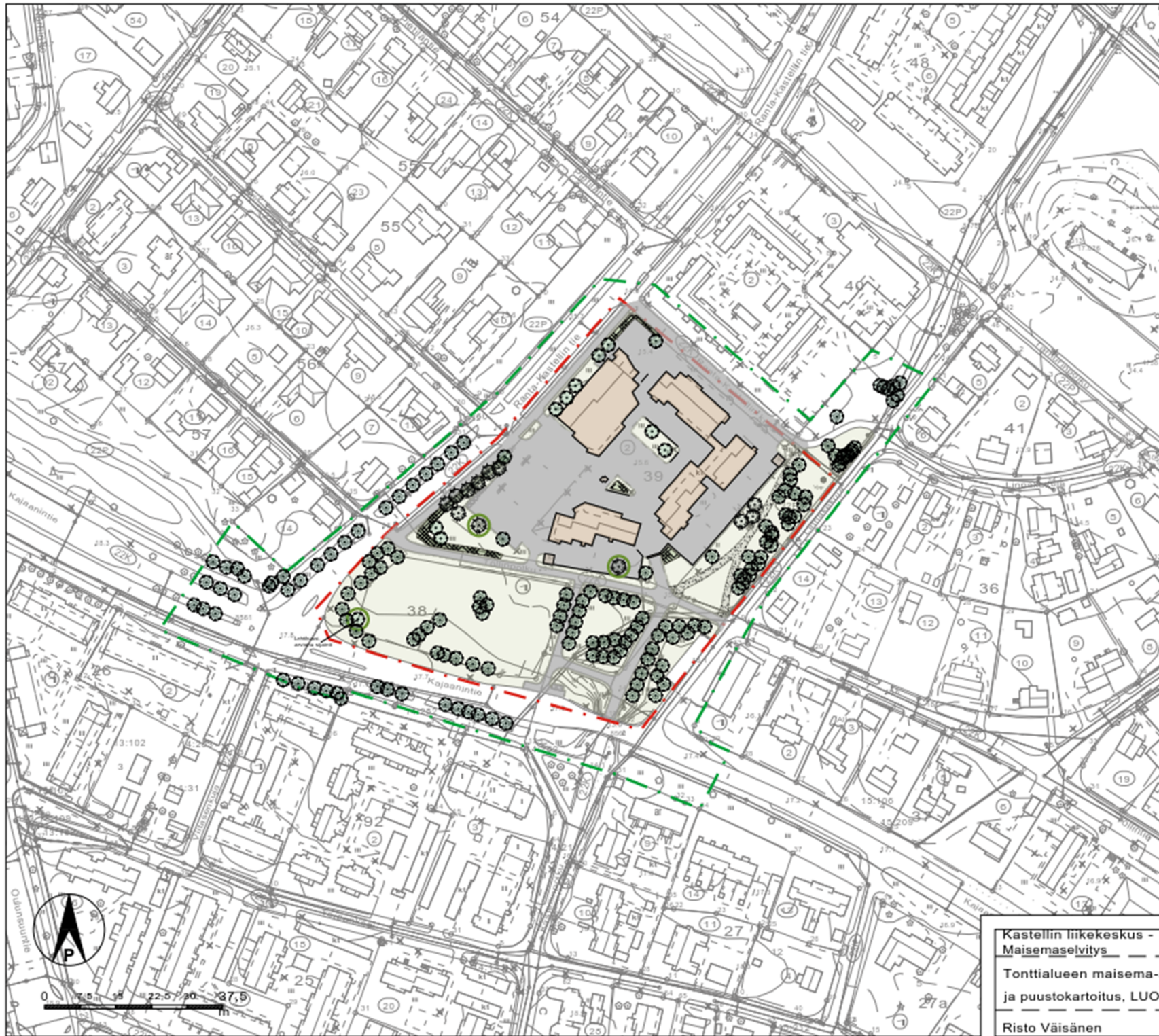
Rakentamattomalle tontille sijoittuva uudisrakennus tulee muuttamaan maisemakuvaa erityisesti Kajaanintien suuntaan. Ranta-Kastellin puiston nykyinen puusto, joka sijoittuu nykyisen polkuverkoston ja niiden väliin jäävien viheralueiden yhteyteen, tulisi pyrkiä säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Puuistutuksia tulisi sijoittaa mahdollisuuksien mukaan korvaamaan poistettavia puita.

Tontin piha-alue tulisi suunnitella selkeänä ja yhtenäisenä kokonaisuutena joka sovitetaan liittymäkohdissaan viereisiin viheralueisiin. Tontin rajaa määrittäessä tulee huomioida katupuustutusten tarvitsema tilavaraus.

Kasvillisuus

Nykyisellä piha-alueella olevat kaksi suurta kuusta tulee pyrkiä säilyttämään. Toteutuksen yhteydessä on syytä tarkistaa korttelin 38 ja tiealueen rajalla sijaitsevan lehtikuusen tarkka sijainti.





SELITTEET

- - - Selvitysalueen raja
- - - Alustava asemakaavan muutosalue

- KASVILLISUUS**
- Havupuu / Lehtipuu
- Pensasistutus

- PINTAMATERIAALIT**
- Nurmi
- Sidottu päällyste
- Sitomaton päällyste

- TOIMENPIDESUOSITUKSET KASVILLISUUDELLE**
- - - Säilytettävä ympäristössään arvokas kasvillisuus

Kastellin liikokeskus -
Maisemaselvitys

MITTAKAAVA
1:500

Tonttialueen maisema-analyysi
ja puustokartoitus, LUONNOS

Risto Väisänen

PVM
7.2.2019

SITOWISE