

09.06.2021

Kastellin liikekeskuksen asemakaavan muutos (564-2382)**TIEDOTUS- JA KESKUSTELUTILAISUUS****Aika** Keskiviikko 2.6.2021 klo 17–18**Paikka** Etätilaisuus, Microsoft Teams

Osallistujat	Martti Korhonen (pj.)	Oulun kaupunki, yhdyskuntalautakunta
	Virpi Rajala	Oulun kaupunki, YYP
	Saija Räinen	Oulun kaupunki, YYP
	Mikko Lohi	Rakennusliike Lapti Oy
	Tanja Pelkonen	Rakennusliike Lapti Oy
	Juha Paldanius	Arkkitehtuuritoimisto Juha Paldanius Oy
	Antti Määttä (siht.)	Oulun kaupunki, YYP
	+noin 9 muuta osallistujaa	

Käsitellyt asiat

1. Tilaisuuden avaus

Korhonen avasi tilaisuuden ja toivotti läsnäolijat tervetulleiksi.

2. Kaavamuutoksen taustaa

Määttä kuvasi asemakaavan muutoksen taustan. Kaavamuutos pohjautuu Kastellin liikekeskus Oy:n hakemukseen 31.7.2018. Hakijan kumppanina toimii Rakennusliike Lapti Oy, jonka pääsuunnittelijana toimii Arkkitehtuuritoimisto Juha Paldanius Oy:n.

Puretun Kastellin kartanon tonttia pyritään hyödyntämään siten, että liikekeskus voidaan siirtää nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä. Nykyiseltä liikekeskuksesta vapautuvalle alueelle voidaan toteuttaa uusia asuinkerrostaloja.

Uuden Oulun yleiskaavan mukaan kaava-alue on kaupunginosakeskus, jota sivuaa Hiukkavaaraan johtava kevyen liikenteen pääreitti. Pientalovaltainen asutus ympäröi kaava-alueita. Pyöräilyn pääreitti sisältyy myös Oulun pyöräilyn baanaverkkosuunnitelmaan 2030.

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 6.12.2019 – 7.1.2020. Alueen asukkaiden ja Kastellin omakotiyhdistys ry:n palautteessa mm. kiistettiin uusien asuntojen tarve sekä esitettiin alueelle enintään kaksikerroksisia asuintaloja.

Hakijan kumppanin laatiman maisemaselvityksen mukaan alueella on muutamia arvokkaita havupuita sekä lehtipuustoa.

3. Selvitysten, suunnitelmien ja rakennushankkeen esittely

Lohi esitteli hakijan hankkeen. Rakennusliike Lapti Oy on valikoitunut hakijan kumppaniksi. Olemassa olevien liiketilojen toiminnan on tarkoitus jatkaa uuden liikekeskuksen käyttöönottoon saakka. Kun toiminta on siirtynyt, voidaan vanha liikekeskus purkaa, ja sen aluetta voidaan hyödyntää asumiseen. Kastelli on halettu asuinalue. Asuinkerrostalojen arvioidaan toteutuvan noin 4 vaiheessa 3–4 vuoden aikana.

09.06.2021

Hakijan kumppani on laadittanut kaavamuutoksen pohjaksi maisemaselvityksen; hulevesiselvityksen; baanatarkastelut; liikenneselvityksen, johon sisältyy liikenteen melutarkastelu, sekä maankäytön suunnitelman ja havainnekuvat.

4. Kaavaluonnoksen esittely

Määttä esitteli laaditun kaavaluonnoksen. Liikekeskuksen kortteli ja entisen Kartanon kortteli yhdistetään, ja muodostettava kortteli jäsennetään kahdeksi tontiksi. Liiketontin pysäköintialue sijoittuu liikerakennuksen ja asuinrakennusten väliin. Asuintontin suurin sallittu kerrosluku on neljä, ja tontit autopaikat sijoittuvat tontin itäosaan. Töllinpolku siirretään Kajanintien varteen.

Liikepaikan vetovoiman arvioidaan lisääntyvän sen siirtyessä näkyvälle paikalle nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä. Liiketilojen määrä vähenee, mutta tilojen uudistaminen tukee tilojen korkeaa käyttöastetta.

Uudet asuin kerrostalot tasapainottavat Oulunsuun pientalovaltaista asuntokantaa sekä vahvistavat asuntotarjonnan monipuolisuutta. Uudet kerrostaloasunnot mahdollistavat ikääntyvien oulunsuulaisten muuton kaupunginosan sisällä.

Maankäytön tehokkuus kasvaa kaavan toteutuessa. Uudet asuinrakennukset ovat ympäristöään korkeampia, mutta kerroslukua voidaan pitää kaava-alueen sijaintiin nähden hyvin maltillisena. Olemassa olevien asuinpaikkojen olosuhteet eivät muutu olennaisesti. Liikenne lisääntyy hiukan.

Kajaanintien maisema muuttuu. Kartanon tontin kasvillisuus häviää. Maaston korkeuserojen vuoksi istutuksille voi jäädä niukasti tilaa.

Kaavaluonnos on nähtävillä ja siitä voi jättää mielipiteitä 21.6.2021 klo 15.30 saakka.

5. Keskustelu

Osallistujat esittivät tai kysyivät mm. seuraavaa:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteessa ei ole kiistetty asunon tarvetta vaan kerrostaloasuntojen tarve. Kerrostaloja rakennetaan riittävästi Valurinkujalle ja Sairaalanrinteelle.
- Kaavaluonnoksen mukainen asuin kerrostalorakentaminen ei sovi paikalle ja sitä tullaan vastustamaan. Alueen asukkaat ovat maksaneet paljon, jotta pääsevät korkean hintatason idylliseen ympäristöön. Uudisrakentaminen laskee olemassa olevien kiinteistöjen arvoa.
- Lähiympäristön asukkaiden näkökulmasta näyttää, että rakennusliike ja kaupunki ovat sopineet keskenään kaavan sisällöstä ennen asukkaiden kuulemista.
- Lähiympäristön asukkaat ovat keskustelleet kaavamuutoksesta etukäteen eri puolueiden luottamushenkilöiden kanssa, ja poliitikot ovat ilmaisseet olevansa hämmästyneitä hankkeesta.
- Paikalle toivotaan idyllistä puutarhakorttelia. Myös puolueiden edustajat ovat esittäneet, että paikalle sopisi town house -tyyppisiä rivitaloja.
- Esitetty kerrosluku (IV) vaikuttaa kohtuuttomalta, kun naapurikortteleiden asemakaavassa suurin sallittu kerrosluku on vain I 3/5. Osa hiljattain rakennetun asuinpientalon tiloista jouduttiin sijoittamaan kellariin asemakaavan määräysten toteuttamiseksi.
- Muodostuuko tästä ennakkotapaus, joka mahdollistaa alueen muiden tonttien kerrosluvun ja tehokkuuden nostamisen vastaavasti?
- Sopivaksi korttelitehokkuudeksi eli korttelin rakennusoikeuden ja maapinta-alan suhteeksi esitetään 0,6. (Tilaisuuden aikana Määttä laski kaavaluonnoksessa osoitetun korttelin keskimääräiseksi tehokkuudeksi 0,75.)
- On syytä täsmentää, tarkoitetaanko laaditussa liikenne- ja meluselvityksessä vuorokauden keskiäänitasoa vai päiväajan keskiäänitasoa. Selvityksen mukaan Ranta-Kastellin tien liikenne on niin suurta, että uudisraken-

09.06.2021

nusten parvekkeet suositellaan lasitettaviksi. Määräys uusien asuntojen parvekkeiden lasittamisesta on kohtuuton lähiympäristön olemassa oleville asukkaille.

- Aluetta on suunniteltu liian suurella pensselillä. Yleiset täydennysrakentamista koskevat tavoitteet eivät saa syrjäyttää aluetta koskevia muita tavoitteita ja asukkaiden kuulemista. Kastelliin ei haluta dynaamista kaupunginosakeskusta.
- Tuoko suunnitelma riittävästi lisäarvoa alueelle? Onko kortteliin suunniteltu liiketilojen ja asuntojen lisäksi muita kehittäviä toimia? Lisäarvoa ei synny ilman palveluita ja laadukasta arkkitehtuuria. Laaditusta suunnitelmasta hyötyvät vain maanomistaja ja urakoitsija. Kaupunkia voi tiivistää riittävästi rakentamalla matalia rakennuksia.

Paikalla olleet kaupungin ja hakijan edustajat arvioivat mm. seuraavaa:

- Alueiden kerroslukua ja tehokkuutta harkitaan tapauskohtaisesti hakeusten pohjalta. Yleensä ei ole tarkoituksenmukaista tai mahdollista tehostaa yksittäisen pientalotontin maankäyttöä täysin ympäristöstä poikkeavalla tavalla. Asemakaava-alue on kaupunginosan keskus, jossa asuinkerrostalorakentaminen on nähty tarkoituksenmukaiseksi.
- Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä tavoitteita. Täydennysrakentamisen avulla mm. tuetaan palveluiden käyttöä ja hyödynnetään olemassa olevaa infrastruktuuria.
- Kaavamuuotos tuskin lisää olennaisesti olemassa oleviin kiinteistöihin kohdistuvaa liikennemelua. Selvitystä voidaan tarvittaessa tarkentaa.
- Hakijan kumppanin mukaan tontin käytön tehokkuuden avulla haetaan hankkeen toteuttamiskelpoisuutta. Kaupungin näkökulmasta kerrostalorakentamisen avulla edistetään täydennysrakentamista, asuntotuotannon monipuolisuutta sekä monipuolistetaan pientalovaltaisen alueen asuntokantaa.