

Asemakaavan selostus

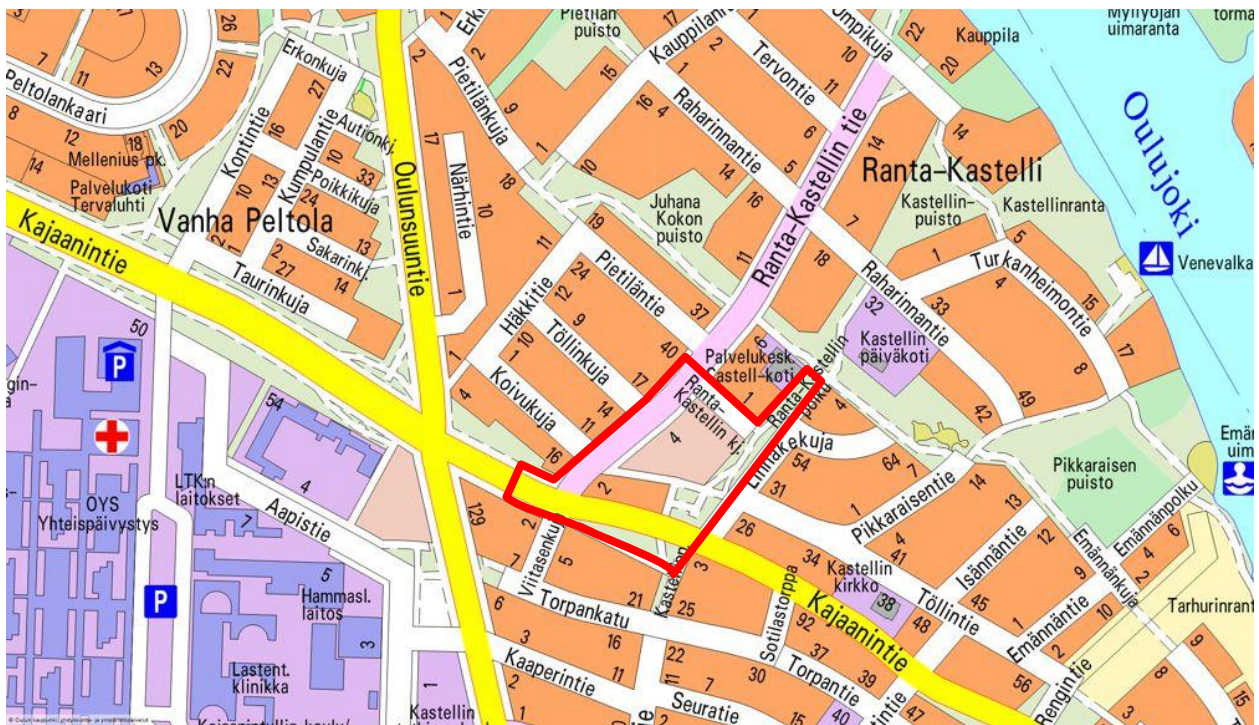
31.5.2022 päivättyyn Oulun kaupungin Oulunsuun kaupunginosan kortteleita 38 ja 39 sekä katu- ja puistoalueita koskevaan asemakaavaan

KASTELLIN LIIKEKESKUS

Kaavatunnus 564-2382

Diaarinumero OUKA/7270/2018

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 12.12.2022



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. Tiivistelmä vaiheista	5
3. Lähtökohdat.....	6
3.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö.....	6
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	7
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset	10
4.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt.....	10
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	11
4.6 Asemakaavan muutosta varten laaditut selvitykset.....	13
4.7 Asemakaavan viitesuunnitelma	15
5. Asemakaavan kuvaus	24
5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset.....	24
5.2 Määräykset.....	24
5.3 Kaavan keskeiset vaikutukset.....	25
6. Asemakaavan toteutus	31

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Oulunsuun (22.) kaupunginosan kortteleita 38 ja 39 sekä viereisiä katu- ja puistoalueita. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Oulunsuun kaupunginosan kortteli 38 sekä viereiset katu- ja puistoalueet. Kaavassa esitetään sitova tonttijako.

Kaavan nimi	Kastellin liikekeskus
Kaavatunnus	564-2382
Kaavan laatija	Antti Määttä Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Kaavan vireilletulo	Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 6.12.2019
Hyväksyminen	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 12.12.2022 § 119. Asemakaava on tullut voimaan __.__.202_

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Oulunsuun kaupunginosassa, noin 3 km Oulun keskustasta itään.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan Kastellin liikekeskuksen uusiminen nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä sekä uusien asuinkerrostalojen rakentaminen Ranta-Kastellin tien itäpuolelle. Kaavamuutos perustuu yksityiseen hakemukseen.

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

- Asemakaavan seurantalomake 31.5.2022
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet
- Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet
- Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden (2.6.2021) muistio
- Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet
- Asemakaavakartta sekä siihen liittyvät merkinnät selityksineen 31.5.2022
- Tonttijaon muutos 31.5.2022

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 564-1879 (kv 20.6.2005), 564-1076 (YM 25.10.1985)
- Kaupunkistrategia Oulu 2030 (kv 31.1.2022 § 3)
- Oulun ympäristöohjelma 2026 (kh 19.8.2019 § 251)
- Oulun pyöräilyn baanaverkko 2030 (yhd.ltk 10.12.2019 § 657)

- 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
- Asemakaavan muutoshakemus (Kastellin Liikekeskus Oy, päivätty 25.5.2018, kirjattu 31.7.2018)
- Yhteistoimintasopimus (yhd.ltk 5.11.2019 § 592)
- Maankäyttösopimus (kh 15.8.2022 § 221, allekirjoitettu 20.10.2022)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 20.4.2021 (yhd.ltk 11.5.2021 § 254)
- Asemakaavan luonnos 20.4.2021 11.5.2021 § 254
- Hulevesiselvitys – Kastellin kerrostalot ja ostoskeskus (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennus-liike Lapti Oy, Sitowise Oy 2020, päivitys 2022)
- Kastellin maisemaselvitys, luonnos (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Sito-wise Oy 2019)
- Kastellin liikenne- ja meluselvitys (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Sito-wise Oy 2021, päivitetty 2022)
- Liikenteen asiantuntijalausunto (Kastellin Liikekeskus Oy, Sweco Ympäristö Oy 2017)
- Korttelin viitesuunnitelma ja havainnekuvat (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Sweco Architects Oy 2022)
- Pyöräilybaanan sijoittumista ja korkeusasemaa koskeva tarkastelu (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Ramboll Finland Oy 2021)
- Pyöräilybaanan näkemätarkastelu (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Ram-boll Finland Oy 2021)

2. Tiivistelmä vaiheista

Yhdyskuntalautakunta päätti 5.11.2019 § 577 kaavamuutoksen käynnistämisestä sekä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamisesta nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (21.10.2019) oli nähtävillä 6.12.2019 – 7.1.2020.

Yhdyskuntalautakunta päätti 11.5.2021 § 254 kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 21.5. – 21.6.2021.

Yhdyskuntalautakunta päätti 14.6.2022 § 384 asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Ehdotus oli nähtävillä 28.6. – 31.8.2022.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavamuutoksen __.__.____ § __.

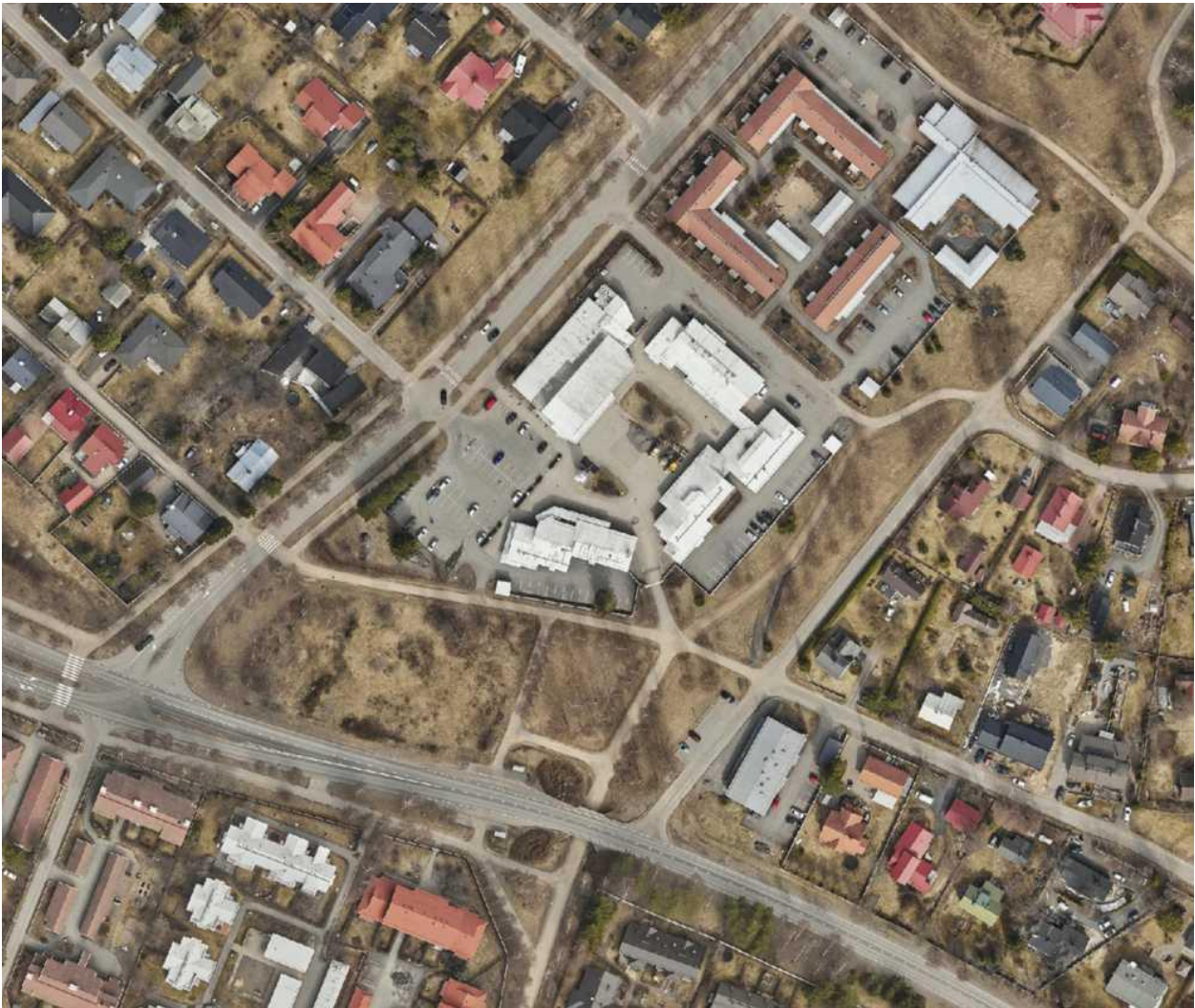
3. Lähtökohdat

3.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Oulunsuun (22.) kaupunginosan kortteleita 38 ja 39 sekä niiden viereisiä katu- ja puistoalueita. Korttelit sijaitsevat osoitteissa Ranta-Kastellin tie 2 (kortteli 38) ja 4 (kortteli 39). Kaava-alue on esitetty yleispiirteisesti selostuksen kansilehdellä. Kaava-alueen pinta-ala on 3,7566 hehtaaria.

Korttelissa 39 on kaupunginosan keskuksena toimiva ostoskeskus, joka käsittää erillisiä pienehköjä liikerakennuksia, rakennusten välissä olevan torimaisen alueen sekä noin 106 autopaikkaa. Rakennusten yhteenlaskettu laajuus on reilu 2 400 k-m² (kerrosalaneliometriä). Ostoskeskuksen pysäköinti- ja huoltoliikenne liittyy Ranta-Kastellin tiehen, osin suoraan ja osin Ranta-Kastellin kujan kautta. Korttelin pinta-ala on 11 153 m² ja sen omistaa Kastellin Liikekeskus Oy.

Rakentamaton kortteli 38 on kaupungin omistuksessa. 3 644 m²:n laajuisessa korttelissa on nykyään lähinnä kulttuurivaikutteista kasvillisuutta. Paikalla olleen Kastellin kartanon rakennukset vaurioituivat tulipaloissa 1990- ja 2000-luvuilla, ja ne purettiin vuonna 2004.



Kuva: Ilmakuva kaava-alueesta vuonna 2020.

Kortteleita reunustavat Kajaanintie, Ranta-Kastellin tie, Ranta-Kastellin kuja ja Ranta-Kastellin puisto. Kortteleiden välissä kulkee jalankulku- ja pyöräilyväylänä toimiva Töllinpolku, joka liittyy lännessä Ranta-Kastellin tiehen sekä etelässä Kajaanintien alittavaan tunneliin (Kastellinpolkuun). Ranta-Kastellin puiston itäpuolella on Linnakekuja. Oulun kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet.

Ranta-Kastellin tien varressa on jalankulku- ja pyöräilyväyliä. Katu liittyy etelässä Kajaanintiehen, joka toimii joukkoliikenteen reittinä. Kaava-alueen kohdalla on pysäkkipari. Kajaanintien nopeusrajoitus on laskettu kesästä 2021 alkaen 40 km/h:iin, mikä on vähentänyt liikenteen melua ja parantanut turvallisuutta.

Kaava-alueen maasto laskee selvästi Oulujokea kohti. Korkeuseroa Kajaanintien (noin N2000 + 17,7 m) ja kaava-alueen koillisosan (noin N2000+14 m) välillä on lähes neljä metriä. Töllinpolku on 1–2 metriä Kajaanintien alapuolella.

Kortteleiden itäpuolella kulkee vesi-, jätevesi- ja hulevesirunkolinjoja. Töllinpolulla on muun muassa keskijännitekaapeleita (20kV).

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

3.2.1 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.

3.2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018) asemakaava-alue ja Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

3.2.3 Yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu kaupunginosakeskukseksi (C-4), jota kehitetään kaupunginosan toiminnallisena ytimenä. Kaava-aluetta ympäröi pientalovaltainen asuntoalue (AP). Kaava-alueen itäosassa kulkee Oulujoelle johtava kevyen liikenteen pääreitti. Kajaanintie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie. Lisäksi laaja Oulujokivarren ympäristö Kajaanintien pohjoispuolella on osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

3.2.4 Voimassa olevat asemakaavat

Korttelin 39 kohdalla on voimassa kaupunginvaltuuston 20.6.2005 hyväksymä asemakaava (564-1879), jonka mukaan kortteli on liikerakennusten korttelialuetta, jonka rakennusoikeus on 2 440 k-m². Kaavassa on määrätty muun muassa korttelin kerrosluku (1 3/5), rakennusalat, pysäköinti-alueet, istutettavat alueet sekä säilytettävät puut. Korttelin itäpuolella on Ranta-Kastellin puisto (VP) ja länsipuolella Ranta-Kastellin tien katualue.

Korttelin 38 kohdalla on voimassa ympäristöministeriön 25.10.1985 vahvistama asemakaava (564-1076), jonka mukaan kortteli on suojeltavien rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Korttelin itäpuolella on puisto (VP). Asemakaavassa on osoitettu myös muun muassa Töllinpolun katualue sekä Kajaanintien alittava jalankulku- ja pyöräily-yhteys.



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

3.2.5 Oulun kaupunkistrategia 2030

Kaupunkistrategian (kv 31.1.2022 § 3) mukaan Oulu on Suomen yritysmyönteisin kansainvälinen kasvukeskus, jossa huomioidaan yritysten tarpeet. Kaupunki kasvaa kestävästi. Kaupunkirakennetta tiivistetään, ja ympäristöystävällistä liikkumista edistetään.

Kaupunkistrategiaa toteuttavassa Oulun ympäristöohjelmassa 2026 (kh 19.8.2019 § 251) korostetaan täydennysrakentamista. Ohjelman mukaan alueet suunnitellaan tonttitarjonnaltaan, asumismuodoiltaan, toiminnoiltaan ja palveluiltaan monipuolisiksi.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85.

3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 27.4.2022.

3.2.9 Kulttuuriympäristöä koskevat selvitykset

Yleiskaavassa osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeä alue, Oulujokivarren kulttuuriympäristö, perustuu aiemmin voimassa olleeseen maakuntakaavaan (2005), joka puolestaan pohjautui Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliiton inventointiin *Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet* (1993) sekä Pohjois-Pohjanmaan liiton inventointiin *Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet* (1997), jossa oli esitetty maakunnallisesti arvokas Oulujoen laakson maisema-alue. Laajan maisemakokonaisuuden elementtejä olivat Oulujoki, rantojen viljelysalueet metsänreunoineen sekä pääosin maatalouteen liittyvä rakennuskanta. Alue ulottui Pohjantieltä Muhoksen rajalle saakka. Myös Kastellin liikekeskus sisältyi alueeseen.

Voimassa oleva maakuntakaava pohjautuu inventointeihin *Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015* ja *Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla: täydennysinventointi 2013–2015*. Maakunnallisesti arvokkaaseen Oulujoen suun kulttuurimaisemaan sisältyvät nykyään

lähinnä suistoalue saarineen, joki ja sitä ympäröivät ranta-alueet sekä jokeen tukeutuvat viheralueet ja viljelyalueet. Uusi Oulujoen suun maisema-alue on korvannut vanhan Oulujokivarren kulttuuriympäristön ja Oulujoen laakson maisema-alueen. Kastellin liikekeskuksen ympäristö ei ole enää vuoden 2017 jälkeen sisällytynyt maakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen.

3.2.10 Muut selvitykset ja suunnitelmat

Kastellin Liikekeskus Oy:lle on myönnetty 7.6.2017 poikkeamispäätös (§ 54/2017) liikekeskuksen rakennusten uudistamiseksi. Hakijan tarkoituksena oli tuolloin rakentaa uusi noin 2 000 k-m²:n laajuinen liikerakennus ja yli 140 autopaikan pysäköintialue sekä säilyttää yksi noin 440 k-m²:n laajuinen liikerakennus. Poikkeamispäätöksen mukaista rakentamista ei kuitenkaan ole aloitettu eikä hanke ole enää ajankohtainen. Päätös on vanhentunut.

Kaupunginhallitus on päättänyt 26.3.2018 Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista. (Lisäksi yhdyskuntalautakunta on päättänyt 27.10.2020 pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta.) Päätös koskee sekä autojen että pyörien pysäköintiä, ja se pohjautuu muun muassa Oulun yleiskaavan kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteeseen, Oulun keskustavisioon 2040, kaupungin tulevaisuuden liikkumistarpeisiin sekä globaaleihin ympäristötavoitteisiin. Päätöksen mukaan Ranta-Kastellissa tarvitaan asuinkerrostaloja varten pääsääntöisesti 1 autopaikka jokaista 120 k-m² kohti sekä yksi vierasautopaikka jokaista alkavaa 1 000 k-m² kohti. Lähikauppaa varten tarvitaan 1 autopaikka 50 k-m² kohti ja muuta kauppaa varten 1 autopaikka / 25 k-m² kohti. Vieraspaikkalaskelmassa voidaan hyödyntää katualueella olevat pysäköintipaikat. Lisäksi kaikilla tonteilla tarvitaan kaksi liikuntaesteetöntä autopaikkaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteetön paikka jokaista alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman tai laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5–10 % kohteen sijainnista ja käyttötarkoituksesta riippuen. Pyöräpaikkoja tarvitaan vähintään 1 jokaista 40 k-m² kohti. Pyöräpaikoista vähintään 50 % toteutetaan lukittuun ja katettuun tilaan, ja osan näistä paikoista tulee olla runkolukittavia. Kaikki muut pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä.

Oulun pyöräilyn edistämiseksi ja pyörävylien laatutason parantamiseksi kaupunkiin on suunniteltu toteutettavan useita pyöräilyn laatuikäviä eli niin kutsuttuja baanoja. Oulun pyöräilyn baanaverkkosuunnitelmassa 2030 (yhd.ltk 10.12.2019 § 657) on esitetty kaava-alueita sivuava pyörätieyhteys keskustasta Kajaanintien kautta Oulujoen yli Hiukkavaaraan. Kyse on verkkotason yleispiirteisestä suunnitelmasta, jota käytetään apuna toteutukseen tähtäävässä tarkemmassa suunnittelussa.



Kuvat: Ote poikkeamishakemuksen asemapiirroksesta (Kastellin Liikekeskus Oy, Sweco Rakennetekniikka Oy 2017) ja ote Oulun pyöräilyn baanaverkkosuunnitelmasta 2030 (2019).

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset

Kastellin Liikekeskus Oy haki asemakaavan muutosta 31.7.2018 olemassa olevan liikekeskuksen alueen muuttamiseksi osittain asuinkäyttöön sekä uuden liikekeskuksen toteuttamiseksi nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä.

Yhdyskuntalautakunta päätti 5.11.2019 § 577 kaavamuutoksen käynnistämisestä.

4.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan valmistelee Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Yksityisen hakijan yhteistyökumppanina toimii Rakennusliike Lapti Oy. Hakija kumppaneineen laadituttaa asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Hakijan asiantuntijoina toimivat muun muassa Arkkitehtuuritoimisto Juha Paldanius Oy, Sitowise Oy ja Ramboll Finland Oy. Kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua.

Yhdyskuntalautakunta päätti hakijan ja kaupungin välisestä yhteistoiminnasta 5.11.2019 § 592.

Hakijan kanssa on solmittu maankäyttösopimus (kh 15.8.2022 § 221, allekirjoitettu 20.10.2022).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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. Osallisia ovat muun muassa:

- vaikutusalueen kiinteistöjen haltijat
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulun Vesi, Oulun Energia ja muut johtojen haltijat
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulunsuun suuralueen yhteistyöryhmä
- Kastellin omakotiyhdistys ry
- Kiertokaari Oy
- Suomen Pakkauskierrätys Rinki Oy
- Oulun polkupyöräilijät ry
- lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 6.12.2019. Kaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (21.10.2019, yhd.ltk 5.11.2019 § 577) oli nähtävillä 6.12.2019

– 7.1.2020, jolloin siitä saatiin yhteensä 5 lausuntoa tai mielipidettä. Lausunnot, mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos (yhd.ltk 11.5.2021 § 254) olivat nähtävillä 21.5. – 21.6.2021. Kaavaluonnoksen selostuksessa esitettiin muun muassa yhteenvedo kaavaa varten laadituista selvityksistä, hakijan suunnitelma alueen käytöstä sekä hakijan alustavat havainnekuvat. Kaavan valmisteluaineistosta saatiin 11 kirjallista lausuntoa tai mielipidettä. Palautetta antoivat muun muassa Pohjois-Pohjanmaan museo, Kastellin omakotiyhdistys ry sekä 183 yksityishenkilöä. Mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat liitteenä. Lisäksi kaavamuutoksen lähtökohtia ja valmisteluaineistoa esiteltiin tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa 2.6.2021. Muistio on selostuksen liitteenä.

Kaavaehdotus (31.5.2022) oli nähtävillä 28.6. – 31.8.2022, jolloin siitä saatiin yhteensä 8 lausuntoa tai muistutusta. Palautetta antoivat muun muassa Pohjois-Pohjanmaan museo sekä yhteensä lähes 500 yksityishenkilöä. Lausunnot, muistutukset ja kaavoituksen vastineet ovat liitteenä.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan liiton, Pohjois-Pohjanmaan museon ja Oulun kaupungin kesken on keskusteltu kaavamuutoksesta 19.9.2022. Keskustelussa todettiin muun muassa:

- Voimassa olevassa maakuntakaavassa on terävöitetty maisema-alueiden ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen eroa. Kaukana jokivarresta sijaitseva Kastellin rakennuskanta ei muodosta yhtenäistä ja maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.
- Määrittelyistä riippumatta on olemassa paikallisia arvoja, jotka ovat tärkeitä alueen asukkaille ja joita esimerkiksi museotoimi on tuonut esille lausunnossaan. Alueen ominaispiirteet on syytä tuoda esille suunnittelussa, ja niitä on syytä vaalia. Asukkaat ovat huolissaan ympäristöstään. Tyytyväisyys sitouttaa asukkaat alueeseensa. Kunnan asiana on ratkaista olemassa olevan asuinalueen täydentämisen tapa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoshakemuksessa on esitetty, että olemassa olevan liikekeskuksen tontille rakennetaan asuintaloja ja korvaava liikekeskus toteutetaan tontin eteläpuolella olevalle rakentamattomalle alueelle, nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä. Hakijan tavoitteena on, että liikekeskuksessa toimivat yritykset voivat siirtyä uuteen liikekeskukseen ilman toiminnan keskeytymistä.

Suunnittelun tavoitteista on keskusteltu muun muassa seuraavaa:

- Olemassa olevan liikekeskuksen eteläpuolella olevalle tontilla (entisen Kastellin kartanon tontilla) ei ole nykyään käyttöä, ja tontin hyödyntämistä voidaan harkita. Alustavasti ajateltuna kaava-alueelle pyritään sijoittamaan kaupallisia palveluita ja asumista. Kaupallisten palveluiden painopiste pyritään siirtämään nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä, jolloin osa nykyisestä liikekeskuksen alueesta voi vapautua muuhun käyttöön.
- Kaupunki näkee hankkeen edistävän useita hyviä tavoitteita. Hankkeen avulla voidaan toteuttaa yleiskaavaa sekä tukea palveluiden ja kaupunkikuvan kehittämistä. Liikekeskuksen painopisteen siirtäminen lähemmäksi Kajaanintietä parantaa palveluiden näkyvyyttä ja saavutettavuutta. Kaupunki tavoittelee myös alueellisesti tasapainoista ja monimuotoista asuntotuotantoa. Hankkeen avulla voidaan edistää täydennysrakentamista sekä Oulun suun asuntokannan monipuolistamista.
- Yleiskaavan mukaan kaupunginosakeskukseen sijoittuva yksittäinen myymälä saa olla kooltaan enintään 2 000 k-m². Kaupunginosakeskuksissa on tyypillisesti monipuolisesti lähialueita palvelevia yksityisiä ja kaupan palveluita, ostoskeskuksia sekä myös julkisia palveluja ja julkisten yhteisöjen toimintoja.

- Kaupunki toivoo toteutettavan riittävästi vetovoimaisia liike- ja palvelutiloja. Hakija puolestaan tavoittelee alueelle 1 800... 1 900 k-m²:n laajuista liikerakennusta, mikä vastaa noin 500... 600 k-m²:n vähennystä voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Hakija katsoo liiketilojen tarpeen vähentyneen.
- Hakijan tavoitteissa painotetaan asuinrakentamista. Pyritään toteuttamaan yhteensä yli 10 000 k-m² asuinrakennuksia. Asuintalojen kerrosluvuksi esitetään IV...VI.
- Hakijan tavoitteena on, ettei pysäköintipaikkoja toteuteta liikaa ja kaikki pysäköintipaikat voidaan toteuttaa maantasoon. Kaupunginhallituksen päättämien pysäköintinormien soveltamiseen toivotaan joustoa. Kaupunginosakeskus sijaitsee lähellä pysäköintinormin tiivistämisvyöhykettä ja Kontinkankaan työpaikka-alueetta. Joukkoliikenteen tarjonta on runsasta, erityisesti OYS:n kohdalla. Pyöräpysäköinti on tarkoitus toteuttaa korkealaatuisesti.
- Laadukkaan pyöräpysäköinnin avulla voidaan vähentää velvoiteautopaikkoja kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätöksen mukaisesti. Lisäksi liikerakennuksen asiakasautopaikkojen tarjonta voi vähentää asuntojen vieraspysäköintipaikkojen tarvetta. Paikkojen vuorottelukäyttö on mielekästä. Vähentämällä autopaikkoja voidaan parantaa asuintontin käyttöä ja ilmettä.
- Kaupunki toivoo pyörien pysäköinnin sijoittuvan kohtuullisen lähelle asuinrakennusten sisäänkäyntejä. Pyöräpaikkojen integrointi osittain asuinrakennusten runkoon on mahdollista.
- Kiinnitetään huomiota jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiin. Jalankulku- ja pyöräily-yhteys liiketontille järjestetään sekä idästä että lännestä. Myös yhteys pysäkillä ja alikulkuun huomioidaan. Liikerakennuksen eteen osoitetaan riittävästi jalankulkualuetta. Moottoriajoneuvojen läpiajomahdollisuus asuintontilta liiketontille estetään.
- Maaston korkeussuhteet otetaan huomioon suunnittelussa. Varmistetaan alueen käytön toimivuus, esteettömyys sekä tontin toimintojen vaatima tilantarve. Suunnitellaan pintojen tasaukset ja kallistukset. Tonteille esitetään riittävät lumitilat siten, että aurattavat lumet mahtuvat tonteille.
- Kaupunki on katselmoinut kartanon tontin kasvillisuuden maastokäynnillä heinäkuussa 2018. Alueella ei tiedetä olevan uhanalaisia kasvilajeja. Puustoa on arvioitu myös maastokäynnillä vuonna 2019. Olemassa olevan liiketontin länsiosassa olevan suuren kuusen ja Kajaanintien alikulun viereisessä rinteessä olevien koivujen toivotaan säilyvän.
- Kajaanintie on kulttuurihistoriallisesti arvokas tie, jonka luonne on syytä huomioida suunnittelussa. Tien arvokkaan luonteen toivotaan näkyvän kaupunkikuvassa, rakennusten arkkitehtuurissa ja tilojen avautumisessa.
- Kiinnitetään huomiota muodostuvaan kaupunkikuvaan muun muassa Kajaanintien ja Ranta-Kastellin tien varressa sekä Ranta-Kastellin puiston suuntaan. Pitkiä julkisivuja katkotaan ja jäsennetään.
- Liikenteen melu otetaan huomioon suunnittelussa.
- Töllinpolun keskijännitekaapeleiden lähelle osoitetaan uuden muuntamon paikka. Sijoituksessa huomioidaan pyöräteiden näkemät sekä väylien auraustarve.
- Alue voidaan liittää kaukolämpöverkkoon.
- Ympäristösuunnittelija sekä liikenteen ja katujen suunnittelija osallistuvat alusta asti suunnitteluun.

4.6 Asemakaavan muutosta varten laaditut selvitykset

Asemakaavan muutoksen pohjaksi on laadittu seuraavat selvitykset:

- Kastellin maisemaselvitys, luonnos (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Sitowise Oy 15.2.2019)
- Hulevesiselvitys – Kastellin kerrostalot ja ostoskeskus (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Sitowise Oy 24.2.2020, päivitetty 24.2.2022)
- Kastellin liikenne- ja meluselvitys (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Sitowise Oy 26.1.2021, päivitetty 13.5.2022)

4.6.1 Maisemaselvitys

Maisemaselvityksen mukaan kaavamuutosalue on tällä hetkellä ilmeeltään epäyhtenäinen. Liikekeskuksen rakennettu piha ja pysäköintialue vaihtuvat puistomaiseen viheralueeseen ja edelleen pusikoituneeseen kartanon tonttiin, jossa vanha käyttötarkoitus on vielä osin nähtävissä.

Liiketontin kasvillisuus koostuu pääasiassa liikekeskuksen pihan ja pysäköintialueen kasvillisuudesta. Maisemassa erottuvat pysäköintialueen reunassa oleva kuusi sekä kevyen liikenteen väylän läheisyydessä olevan sisäänkäynnin vieressä olevat kaksi kuusta.

Entisen kartanon tontin 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-Kastellin tien risteystä kasvava lehtikuusi. Alueen yleisilme on hoitamaton.

Ranta-Kastellin puisto on kokonaisuudessaan arvokas osa aluetta. Kajaanintieltä näkymät avautuvat Ranta-Kastellin tien suuntaisesti sekä Linnakekujan ja Ranta-Kastellin puiston suuntaisesti. Kajaanintien suuntaisesti maisemassa erottuu Kajaanintien varren bussipysäkki, pysäkillä sekä alikulkuun johtavat polut sekä Ranta-Kastellin puiston puuistutukset.

Maisemaselvityksessä suositellaan mm:

- 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.
- Piha-alueet tulisi suunnitella selkeänä ja yhtenäisenä kokonaisuutena joka sovitetaan liittymäkohdissaan viereisiin viheralueisiin. Tonttien rajaa määritettäessä tulee huomioida katu- ja puuistutusten tarvitsema tilavaraus.
- Entisen kartanon tontin uutta maankäyttöä suunniteltaessa on syytä ottaa huomioon katualueen riittävä tila, joka mahdollistaa katu ympäristön ilmettä yhtenäistävät istutukset.
- Piha-alueilla olevat suuret kuuset tulee pyrkiä säilyttämään.



Kuva: Ote maisemaselvityksestä. (Sitowise Oy 15.2.2019. Ei mittakaavassa.)

4.6.2 Hulevesiselvitys

Hulevesiselvityksen mukaan alue viettää loivasti pohjoiseen kohti Oulujokea. Pohjaveden pinta on noin 2...3 metriä maanpinnan alapuolella. Pohjamaa on pääosin siltistä hiekkaa, joka soveltuu kohtalaisesti vesien imeytykseen. Linnakekujalla oleva hulevesiverkosto kerää hulevesiä Kajaanintien etelä- ja pohjoispuolelta ja johtaa lopulta Värtön pumppaamolle. Pumppaus heikentää verkoston kapasiteettia. Lisäksi Linnakekujan ja Ranta-Kastellin tien viemärien kapasiteetti on käytössä. Selvityksessä suositellaan hulevesien viivyttämistä tai imeyttämistä: viivyttämistä tarvitaan $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden, ja kiintoaineista pidätetään viivytyksrakenteen avulla. Ranta-Kastellin puisto toimii tulvareittinä, mikä tulee ottaa huomioon mahdollisten uusien väylien suunnittelussa. Lisäksi alueen maasto tulee muotoilla siten, ettei hulevesiä johdeta Kajaanintien alikulkuun.

4.6.3 Liikenne- ja meluselvitys

Liikenne- ja meluselvityksessä on tarkasteltu kaavamutoksen liikenteellisiä lähtökohtia ja vaikutuksia.

Suunnittelualue sijaitsee lähellä kaupungin keskustaa sekä merkittäviä työpaikka- ja palvelualueita. Joukkoliikenteen palvelutaso sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ovat hyvät.

Oulun liikennemallin (2019) mukaan Kajaanintien autoliikenne Ranta-Kastellin tien länsipuolella on noin 9 400 ajoneuvoa vuorokaudessa ja itäpuolella noin 8 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kajaanintien autoliikenteen arvioidaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä siten, että Ranta-Kastellin tien länsipuolella kulkee tulevaisuudessa 11 200 ajoneuvoa vuorokaudessa ja itäpuolella 10 300 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Liikennemallin mukaan Ranta-Kastellin tiellä kulkee 1 700 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja autoliikenteen arvioivan vähenevän 1 300 ajoneuvoon vuorokaudessa vuoteen 2040 mennessä. Kaavaa varten laadittu liikenne- ja meluselvitys pohjautuu kuitenkin Kastellin Liikekeskus Oy:n hankki- maan asiantuntijalausuntoon (Sweco Ympäristö Oy 2017), joka puolestaan perustuu 23.5.2017 tehtyyn liikennelaskentaan. Asiantuntijalausunnon mukaan Ranta-Kastellin tiellä kulkee nykyään keskimäärin 2 400 autoa vuorokaudessa.

Kajaanintien ja Ranta-Kastellin tien lähellä esiintyy melua, joka ylittää valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot. Kajaanintien nopeusrajoitus on laskettu kesästä 2021 alkaen 40 km/h:iin, mikä on vähentänyt liikenteen aiheuttamaa melua. Ranta-Kastellin tien nopeusrajoitus on 30 km/h.

Kaavamutoksen liikennevaikutukset referoidaan kaavaselostuksen kohdassa 5.3.

4.7 Asemakaavan viitesuunnitelma

Hakijan (Kastellin Liikekeskus Oy) kumppani (Rakennusliike Lapti Oy) on hankkinut asemakaavan muutoksen pohjaksi tarvittavan viitesuunnittelun. Maankäytön suunnittelukonsultteina ovat toimineet Arkkitehtuuritoimisto Juha Paldanius Oy ja Sweco Architects Oy. Liikenteen suunnittelukonsulttina on toiminut Ramboll Finland Oy.

Viitesuunnitelmassa (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Sweco Architects Oy 31.5.2022) esitetään, että kaava-alue jäsennetään yhdeksi kortteliksi, joka käsittää kaksi tonttia. Yleiset alueet reunustavat korttelia.

Kaava-alueen pohjoisosaan (Ranta-Kastellin kujan lähelle) muodostetaan asuintontti, jolle esitetään kolmi- ja nelikerroksisia asuinkerrostaloja (yhteensä 9 000 k-m²) sekä asuinkerrostaloihin liittyvää pysäköintialuetta (79 autopaikkaa) autokatoksineen. Asuinkerrostalojen julkisivut muodostuvat useista rinnakkain sijoitetusta harjakattoisista päätyosista, jolloin talot ovat ilmeeltään rivitalo- tai pientalomaisia. Tontille järjestetään ajoyhteys Ranta-Kastellin kujalta sekä jalankulku- ja pyöräily-yhteys Ranta-Kastellin tieltä, Ranta-Kastellin kujalta ja Ranta-Kastellin puistosta. Asuinrakennusten väliin jää oleskelu- ja leikkiapiha. 75 % asuinkerrostalojen pyöräpysäköintipaikoista järjestetään asuinrakennusten kellariin. Laadukas pyöräpysäköinti voidaan toteuttaa esimerkiksi järjestämällä pyöräilijöiden käyttöön erillinen hissi.

Asuintontin ja Kajaanintien väliin muodostetaan liiketontti, jolle toteutettava liikerakennus sijoitetaan Kajaanintien varteen siten, että rakennuksen sisäänkäynnit ja pysäköintialue (59 autopaikkaa) sijoittuvat rakennuksen pohjoispuolelle. Rakennuksen ikkunat avautuvat pihalle, Kajaanintielle ja Ranta-Kastellin tielle. Liiketontille järjestetään ajoyhteys Ranta-Kastellin tieltä sekä jalankulku- ja pyöräily-yhteys Ranta-Kastellin puistosta.

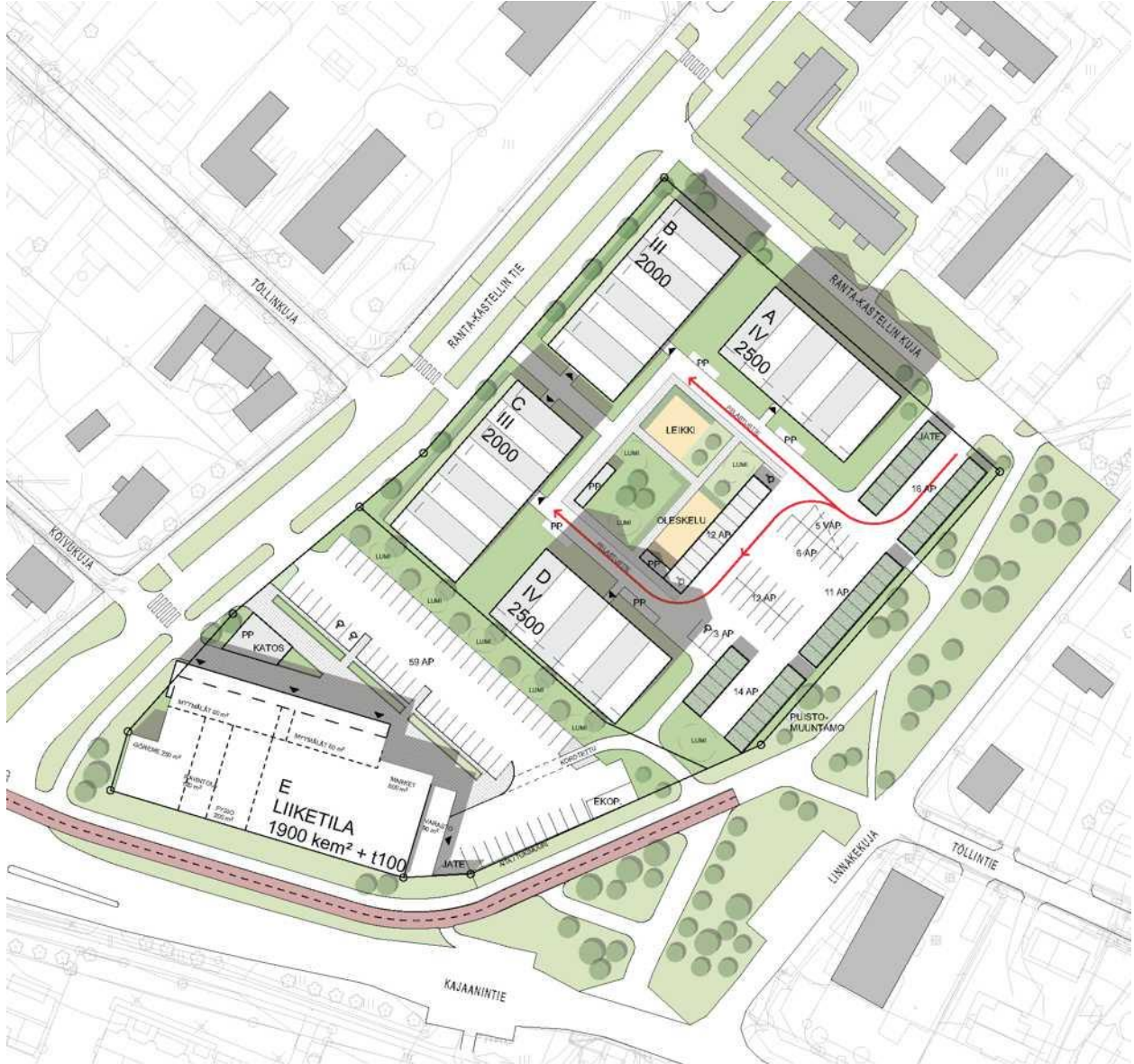
Kajaanintien pohjoispuolelle varataan tila Ranta-Kastellin puistoon tai Linnakekujalle johtavaa jalankulun ja pyöräilyn laatuikäytävää (nk. baanaa) varten. Myös Ranta-Kastellin tien itäreunaan toteutetaan liikekeskuksen kohdalle uusi jalankulku- ja pyöräilyreitti.

Liiketontin ja katualueiden korkeusasemia on tarkasteltu alustavasti leikkausten avulla. (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Ramboll Finland Oy 27.1.2021.) Uusi baana toteutetaan luontevimmin suurin piirtein Kajaanintien pinnan korkoon tai vähän tämän yläpuolelle, jolloin se on enintään noin metrin liikerakennuksen lattian yläpuolella. (Liikekeskuksen lattian koroksi arvioidaan N2000 + 16,5 m. Korokojen yksityiskohtainen määrittely edellyttää tätä tarkempaa suunnittelua, jossa huomioidaan tontin piha-alueen liikennöitävyys ja hulevesien hallinta.) Liikerakennuksen, baanan ja Kajaanintien ajoradan väliin tarvitaan hulevesiä kerääviä painanteita. Baana laskee loivasti itään siten, että liiketontin pysäköintialueen kohdalla se on hiukan pysäköintialueen alapuolella. Korkeuserojen vuoksi liiketontin kaakkoisrajalle esitetään muuria, joka samalla katkaisee suoran jalankulkureitin linja-autopysäkillä liikerakennuksen pihalle.

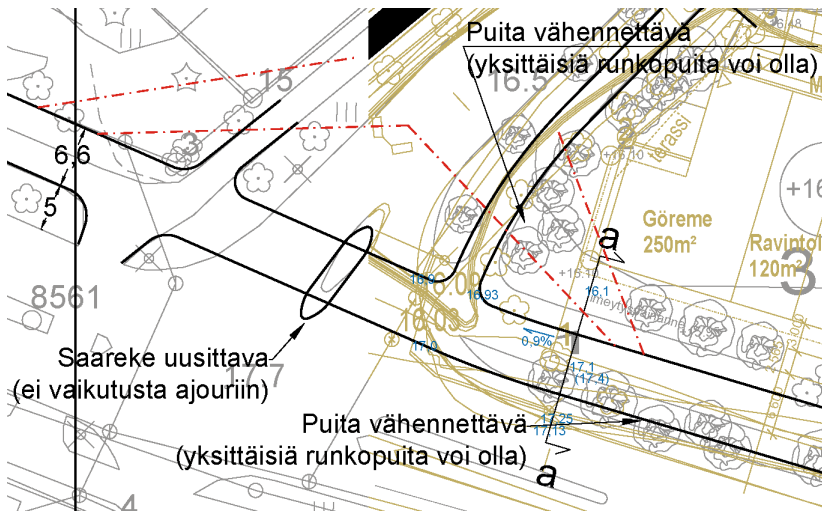
Myös Kajaanintien liittymäalueen näkemäalueet on tarkasteltu. (Ramboll Finland Oy 19.2.2021.) Kajaanintien ja Ranta-Kastellin tien liittymän lähellä olevaa puustoa vähennetään näkemäesteiden välttämiseksi. Viitesuunnitelman mukainen liikerakennus on melko lähellä pyöräilyväylien risteystä, mutta näkemä on riittävä, kun Ranta-Kastellin tien suunnasta tuleva pyöräilijä on väistämismisvelvollinen.

Liikekeskuksen tontilla kulkeva jalankulkuyhteys liittyy länteen Ranta-kastellin tielle ja itään Linna-kekujan suuntaan. Maaston korkeuserojen vuoksi liikerakennuksen edessä oleva jalankulkualue kallistuneen sivuttaissuunnassa pohjoiseen, mikä edellyttää huolellista rakennussuunnittelua esteettömyystavoitteiden toteuttamiseksi ulkoalueilla. Jalankulkuyhteys liikerakennukselta linja-autopysäkille kiertää lännessä rakennuksen länsipuolelta tai idässä huolto- ja pysäköintipihan pohjoispuolelta.

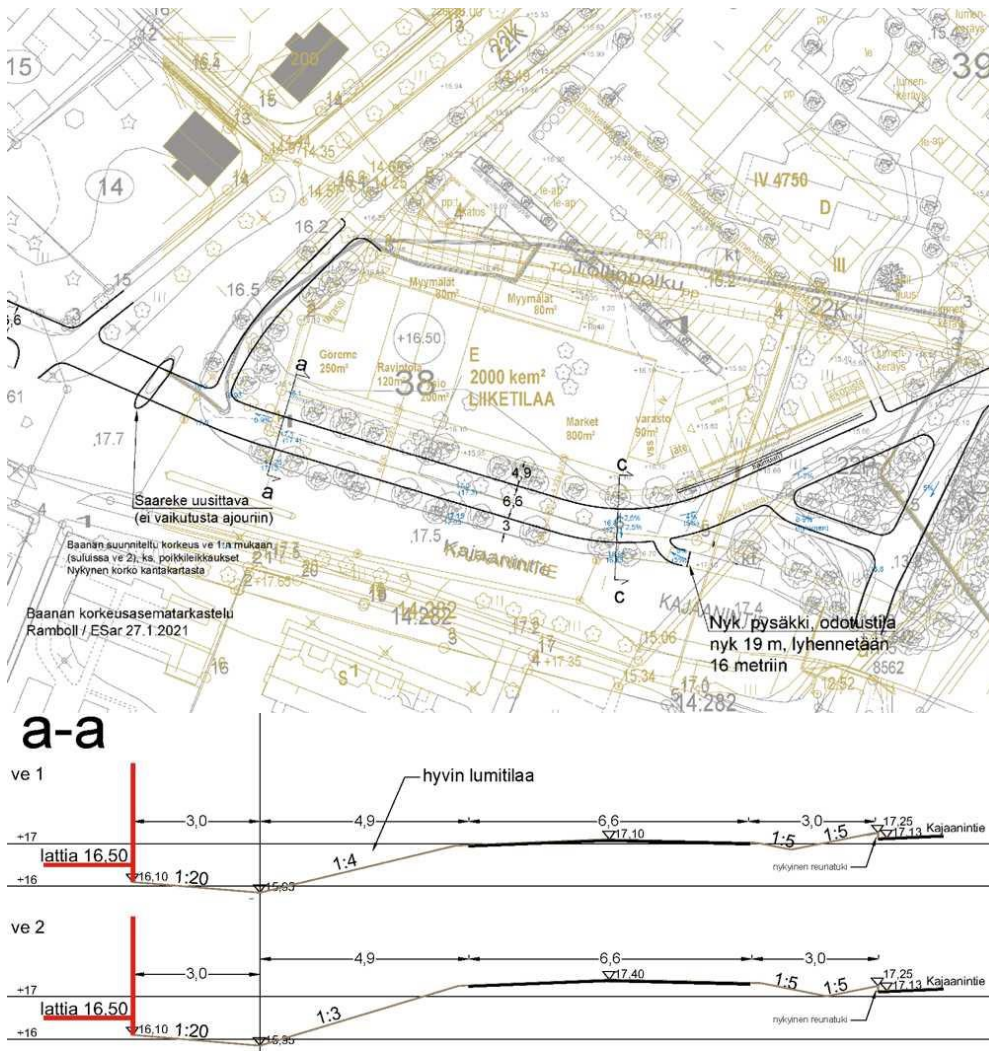
Vii



Kuva: Viitesuunnitelma. (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Sweco Architects Oy 31.5.2022. Ei mittakaavassa.)



Kuva: Ote pyöräilybaanan näkemätarkastelusta. (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Ramboll Finland Oy 19.2.2021. Ei mittakaavassa.)



Kuva: Ote pyöräilybaanan ja liikerakennuksen korkeusasemaa koskevasta tarkastelusta. (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Ramboll Finland Oy 27.1.2021. Ei mittakaavassa.)



Kuvat: Viitesuunnitelmaa havainnollistava näkymä yläviistosta lännestä ja näkymä Ranta-Kastellin tieltä etelään. (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Sweco Architects Oy 31.5.2022.)



Kuvat: Näkymä Ranta-Kastellin tieltä pohjoiseen ja näkymä Kajaanintieltä itään. (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Sweco Architects Oy 31.5.2022.)



Kuvat: Näkymä Ranta-Kastellin tieltä ja näkymä Töllinkujalta kaakkoon. (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Sweco Architects Oy 31.5.2022.)



Kuvat: Näkymä yläviistosta itään ja näkymä Ranta-Kastellin tieltä itään. (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Sweco Architects Oy 31.5.2022.)

4.8.1 Viitesuunnittelun aiemmat vaiheet

Kaavaluonnoksen pohjaksi laaditussa viitesuunnitelmassa (16.4.2021) asuintontille esitettiin nelikerroksisia kerrostaloja. Asuinrakennusoikeudeksi esitettiin 9 500 k-m² ja talousrakennusten rakennusoikeudeksi esitettiin 300 k-m². Havainnekuvat sekä kaavaluonnos määräyksineen (yhdyshenkilöalautakunta 11.5.2021 § 254) laadittiin vastaamaan viitesuunnitelmaa.

21.5. – 21.6.2021 nähtävillä olleen kaavaluonnoksen palautteen pohjalta viitesuunnitelman havainnekuvia tarkistettiin 13.9.2021 siten, että katujen varsilla asuinrakennusten julkisivut ovat yleensä kolmen kerroksen korkuisia, ja neljäs asuinkerros sijoitetaan pääasiassa vesikaton ja julkisivun leikkauskohdan yläpuolelle. Asuinrakennusoikeudeksi esitettiin 9 500 k-m² ja talousrakennusten rakennusoikeudeksi esitettiin 300 k-m². Havainnekuvat sekä kaavakartta määräyksineen päivitettiin vastaamaan tarkistettua viitesuunnitelmaa.

Yhdyshenkilöalautakunnan palautettua (19.10.2021 § 579) kaavan valmisteluun viitesuunnitelmaa tarkistettiin 18.1.2022 siten, että Ranta-Kastellin tien varrella asuinrakennukset ovat kolmen kerroksen korkuisia. Nelikerroksisten rakennusten esitettiin sijoittuvan Ranta-Kastellin kujan varteen ja liikekeskuksen pysäköintialueen vierelle. Asuinrakennusoikeudeksi esitettiin 9 000 k-m² ja talousrakennusten rakennusoikeudeksi esitettiin 300 k-m². Havainnekuvat (8.2.2022) ja kaavakartta määräyksineen päivitettiin vastaamaan tarkistettua viitesuunnitelmaa.

Yhdyshenkilöalautakunnan palautettua (22.3.2022 § 202) kaavan jälleen valmisteluun viitesuunnitelmaa on tarkistettu uudelleen 31.5.2022. Ks. kaaselostuksen kohta 4.6. Havainnekuvat sekä kaavakartta määräyksineen on päivitetty vastaamaan tarkistettua suunnitelmaa.



Kuva: Viitesuunnitelman aiempia vaiheita 16.4.2021 ja 18.1.2022. (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Arkkitehtuuritoimisto Juha Paldanius Oy. Ei mittakaavassa.)



Kuvat: Otteita aiemmista havainnekuvista 13.9.2021 ja 8.2.2022. (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Arkkitehtuuritoimisto Juha Paldanius Oy, Tikendo Oy.)

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavan muutos on valmisteltu hakijan esittämien selvitysten ja suunnitelmien pohjalta. Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan liikekeskuksen uusiminen nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä sekä uusien asuinkerrostalojen rakentaminen Ranta-Kastellin tien itäpuolelle. Olemassa oleva liikekeskus ei säily.

Korttelit 38 ja 39 yhdistetään kortteliksi 39.

Uuden korttelin eteläosa osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jonka pinta-ala on 5 655 m². Korttelialueen eteläosaan osoitetaan rakennusala, jonka rakennusoikeus on 1 900 k-m². Lisäksi osoitetaan talous- ja huoltotilojen rakennusoikeutta 100 k-m² esimerkiksi huoltotilojen kattamista varten. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Korttelialueen pysäköinti järjestetään rakennusalan pohjoispuolelle. Rakennusalan pohjoispuolelle osoitetaan myös jalankulkuväylä, jonka sijainti on ohjeellinen. Korttelialueelle tulee järjestää myös tila hyötyjätteiden keräyspistettä varten. Alueen pohjois- ja länsireunat istutetaan.

Korttelin pohjoisosa osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jonka pinta-ala on 9 645 m². Korttelialueelle osoitetaan rakennusaloja, joiden asuinrakennusoikeus on yhteensä 9 000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kolme ja neljä. Lisäksi tontille osoitetaan talous- ja huoltotilojen rakennusoikeutta 300 k-m². Autosuojia varten osoitetaan erillinen rakennusala, jota voidaan hyödyntää autotallien, muiden talousrakennusten tai autokatosten rakentamiseen tai katoksettomaan pysäköintiin. Kaavassa osoitetaan varalta mahdollisuus myös maanalaiseen autojen pysäköintiin. Korttelialueen reunat istutetaan, ja korttelialueen eteläkulmassa säilytetään kaksi puuta.

Ranta-Kastellin tien ja Linnakekujan väliin, Kajaanintien varteen, muodostetaan uusi jalankulun ja pyöräilyn katualue, Töllinpolku, joka korvaa entisen (kortteleiden 38 ja 39 välissä sijainneen) Töllinpolun.

Ranta-Kastellin kujaa levennetään (noin 8,5 metristä 12 metriin).

Ranta-Kastellin puistoon osoitetaan paikka muuntamo varten. Korttelin 39 on osoitettu keskijännitekaapelin varaus.

5.2 Määräykset

Kaavamääräysten mukaan kadun varressa olevien julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään tiiltä. Pitkien parvekenauhojen välttämiseksi määrätään, että parvekkeet taustaseinineen saavat peittää enintään puolet kadunvarren julkisivuista. Ranta-Kastellin kujan varressa parvekkeet sijoitetaan rakennusalalle. Ranta-Kastellin tien varressa olevat parvekkeet lasitetaan liikenteen melun torjumiseksi.

Talousrakennusten ja autokatosten enimmäispituus on 30 metriä. Pitkien rakennusten ja katosten väliin jätetään rakennuksia erottava aukko.

Rakennukset ympäristöineen rakennetaan vähintään esteettömyyden perustason mukaisiksi. Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet järjestetään korttelialueilta kaikkialle ympäristöön.

Pysäköintiä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat kaupunginhallituksen päätökseen 26.3.2018 Oulun alueella käytettävistä pysäköintinormeista sekä yhdyskuntalautakunnan päätökseen 27.10.2020 pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta. Velvoiteautopaikkojen määrää on vähennetty autopaikkainormin ns. joustotekijöiden avulla. Asukkaiden tavallisia autopaikkoja on katsottu voitavan vähentää 5 %, koska kohteeseen toteutetaan tavanomaista paremmat

pyöräpysäköintitilat: vähintään 75 % pyöräpaikoista sijoitetaan sisälle. Vieraspysäköintipaikkoja puolestaan katsotaan voitavan vähentää 50 %, koska lähialueella (liikekeskuksen pihalla) on runsaasti vieraidenkin käyttöön soveltuvia paikkoja.

Kaavamääräysten mukaan asuinkerrostaloja varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka jokaista 127 asuntokerrosalaneliometriä kohti sekä vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 40 asuntokerrosalaneliometriä kohti. Lisäksi asuinkerrostaloja varten toteutetaan yhteensä vähintään 3 liikuntaesteetöntä autopaikkaa ja vähintään 5 vierasautopaikkaa. Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti, ja pyöräpaikat sijoitetaan ulko-oven läheisyyteen. Vähintään 75 % pyöräpaikoista sijoitetaan lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä. Lisäksi ulkoiluvälinevarastoon järjestetään tila 1 erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1 000 asuntokerrosalaneliometriä kohti. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä.

Liiketiloja varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka jokaista 50 kerrosalaneliometriä kohti, vähintään 2 liikuntaesteetöntä autopaikkaa sekä vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 40 kerrosalaneliometriä kohti. Pyöräpaikat sijoitetaan sisäänkäynnin lähelle ja vähintään 30 % paikoista katetaan. Paikkojen tulee olla runkolukittavia. Liikekeskuksen pysäköintinormi pohjautuu tulkintaan, että liikekeskus on lähikauppa, jolloin autopaikkoja tarvitaan vain puolet muun päivittäistavara-kaupan tai muun erikoiskaupan velvoiteautopaikkojen määrästä.

Kaikille korttelialueille tulee toteuttaa runsaasti kasvillisuuden peittämiä alueita. Tontit muotoillaan siten, etteivät hulevedet johdu ympäristöön. Korttelialueille suositellaan toteuttavaksi mahdollisimman laajoja pintoja, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä tai viherkattoja. Autokatosten kattopinta-alasta vähintään puolet toteutetaan viherkattona. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään, ja vesien kiintoainesta pidätetään.

5.3 Kaavan keskeiset vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maankäyttöön

Kaavamuutos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Oulun kaupunkistrategiaa: kaupungin kasvaessa ja kehittyessä 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.

Alueen maankäytön tehokkuus kasvaa nykyisestä. Uusi asuinkerrostalotontti sijoittuu entisen liikekeskuksen alueelle, ja uusi liikekeskus sijoittuu puretun Kastellin kartanon alueelle. Korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala kasvaa vain vähän nykyisestä (14 800 m² → 15 300 m²), kun taas alueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus lähes nelinkertaistuu nykyisestä (2 915 m² → 11 300 m²). Maankäytön tehokkuuden kasvaminen on tavanomaista vastaavien uusien kaavamuutosten yhteydessä.

5.3.2 Vaikutukset palveluihin

Yleiskaavan mukaan kaava-alue on kaupunginosakeskus (C-4), jota kehitetään kaupunginosan toiminnallisena ytimenä. Monipuoliset lähipalvelut ovat olennainen osa asuinalueetta. Kaava-alue muodostaa kaupunginosan toiminnallisen keskuksen palveluineen. Keskuksen sijainti on

perusteltu: paikka on helposti saavutettavissa kävellen, pyöräillen, joukkoliikenteellä ja henkilöautolla, ja myös ympäröivä asutus tukee palveluiden käyttöä.

Kaava-alue nähdään vetovoimaiseksi kauppapaikaksi. Paikan näkyvyys ja saavutettavuus korostuvat liiketoiminnassa. Liikepaikan vetovoima ja kilpailukyky kasvavat paikan siirtyessä nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä. Liiketilojen nykyaikaistaminen tukee tilojen korkeaa käyttöastetta, käytön tehokkuutta ja lähipalveluiden säilymistä. Nykyinen palveluntarjonta voi säilyä, liikekeskuksen myynti kasvaa ja ostovoiman ulosvirtaus vähenee. Asiointiliikenteen arvioidaan vilkastuvan merkittävästi nykyisestä.

Hakijan suunnitelman pohjalta vain reilu kolmasosa muodostuvan korttelin pinta-alasta osoitetaan liike- ja toimistorakennusten käyttöön. Liiketontin pinta-ala puolittuu nykyisestä, ja liiketilojen pinta-ala vähenee noin 20 % nykyisestä. Koska palvelutarjonta ei muutu olennaisesti nykyisestä ja tilankäyttö tehostuu, ei hakija näe palvelutilojen pinta-alan säilyttämistä kannattavaksi.

Uuden liikekeskuksen pihalle on tarkoitus toteuttaa hyötyjätteen keräyspiste, joka korvaa liikekeskuksen entisen keräyspisteen. Keräyspisteen avulla tuetaan Oulunsuussa muodostuvien jätteiden lajittelua ja kierrätystä.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksen paikallisia liikennevaikutuksia on arvioitu liikenne- ja meluselvityksessä (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Sitowise Oy 26.1.2021, päivitetty 13.5.2022).

Täydennysrakentaminen kasvattaa yleisesti ympäristöystävällisen liikkumisen potentiaalia. Jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen osuus voi muodostua keskimääräistä suuremmaksi.

Kajaanintien pohjoispuolella varaudutaan tasokkaaseen jalankulku- ja pyöräily-yhteyteen eli nk. baanaan, joka korvaa entisen Töllinpolun. Baanan jatkumista Oulujoen suuntaan ei vielä esitetä. Ranta-Kastellin tien itäpuolella olevaa jalankulku- ja pyöräilyväylää jatketaan uuden liikekeskuksen kohdalla.

Toukokuussa 2017 tehdyn liikennelaskennan (Sweco Ympäristö Oy 2017) perusteella Ranta-Kastellin tiellä kulkee nykyään keskimäärin 2 400 autoa vuorokaudessa. Liikenne- ja meluselvityksen mukaan kadun alkuosan autoliikenne voi kasvaa 3 500 autoon vuorokaudessa, jos uuden liikekeskuksen asiakasliikenne lähes kolminkertaistuu nykyisestä 500 autosta vuorokaudessa 1 400 autoon vuorokaudessa. Liikennemäärä kasvaa siten noin 45 % Koivukujan eteläpuolella. Muualla Ranta-Kastellin tiellä liikenne ei juurikaan lisääny.

Liikenneturvallisuuteen liittyvät riskit kasvavat etenkin suojateillä, mutta Ranta-Kastellin tien liikennemäärä jää kokonaisuutena silti hyvin tyyppilliselle paikallisen kokoojaväylän tasolle. Heti kohteen toteuduttua tulee harkita liikennevalo-ohjauksen asentamista Kajaanintien ja Ranta-Kastellin tien liittymään. Valo-ohjaus vähentää onnettomuusriskiä ja parantaa liikenteen sujuvuutta sekä alueen saavutettavuutta.

Uusien asuinkerrostalojen asukkailla ei ole havaittavaa vaikutusta liikenteeseen: kaavamuutoksen aiheuttama uusi asukasliikenne on vain noin 200 autoa vuorokaudessa eli noin 6 % Ranta-kastellin tien tulevasta autoliikenteestä. Ranta-Kastellin kujalla asukasliikenne moninkertaistuu nykyisestä, mutta kadun liikenne säilyy vähäisenä, koska kadun asiakas- ja huoltoliikenne poistuu. Uusien asukkaiden käytössä olevan pysäköintialueen laajuus (79 autopaikkaa) rajoittaa autojen ja autoliikenteen määrää.

Maaston korkeuserojen vuoksi erityisesti liiketontilla tarvitaan huolellista rakennussuunnittelua esteettömyystavoitteiden saavuttamiseksi. Liikerakennuksen lattian korkeusasema tulee sovittaa ympäristöön.

5.3.4 Vaikutukset liikenteen meluun

Kaavamutoksen meluvaikutuksia on arvioitu liikenne- ja meluselvityksessä (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Sitowise Oy 26.1.2021, päivitetty 13.5.2022).

Kaavamuutos ei muuta olemassa olevien asuinpihojen tai parvekkeiden olosuhteita eikä lisää havaittavasti liikenteen melua. Ranta-Kastellin tien eteläpäässä huomattava osa melusta aiheutuu Kajaanintien liikenteestä. Liikekeskuksen asiointiliikenteen vilkastuessa Ranta-Kastellin tien eteläpään autoliikenne voi lähes puolitoistakertaistua nykyisestä. Ihminen havaitsee noin 2–3 dB:n muutoksen melutasossa, ja liikenteen kasinkertaistuminen aiheuttaa 3 dB:n lisäyksen melutasossa. Uusien asukkaiden liikenteen (200 ajon/vrk) aiheuttama vaikutus melutasoon on merkityksetön.

Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset melutason ohjearvot toteutuvat kaikkialla uusilla asuinpihoilla ja parvekkeilla. Tavanomaiset rakenteet riittävät varmistamaan sisätilojen melutoumuuden.



Kuva: Päiväajan keskiäänitaso kaava-alueella vuonna 2040. Ote Kastellin liikenne- ja meluselvityksestä. (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Sitowise Oy 26.1.2021, päivitetty 18.5.2022.)

5.3.5 Muut vaikutukset asumiseen

Kaavamuutos tukee Oulun väkiluvun kasvua. Kaavan asuinrakennusoikeus vastaa noin 130...170 asuntoa, joihin voi muuttaa reilu 200 asukasta. Asuinkerrostalojen korttelialue käsittää suurimman osan muodostuvasta korttelista. Uudet kerrostaloasunnot tasapainottavat Oulunsuun pientalovaltaista asuntokantaa sekä vahvistavat asuntotarjonnan monipuolisuutta. Uudistuotannon vaikutukset voivat heijastua myös olemassa olevaan rakennuskantaan: asuntokannan uudistuminen ja tarjonnan monipuolistuminen mahdollistavat muun muassa nykyisen ikääntyvän väestön muuton alueen sisällä. Monipuolinen asuntotarjonta edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta. Yleisesti kaupunkistrategian mukainen täydennysrakentaminen tukee erilaisia asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä, lähellä keskustaa. Kontinkankaan voimakkaasti kehittyvä palveluiden, työpaikkojen ja oppilaitosten alue tukee asuntojen kysyntää.

Uudet asuinrakennukset ovat pohjapinta-alaltaan tehokkaita, syvärunkoisia ja ympäristöään korkeampia. Lähiympäristössä ei ole ennestään yhtä korkeita rakennuksia, ja lähialueiden asukkaat voivat kokea uudisrakentamisen uhkaksi ympäristölleen. Kolmi- ja nelikerroksisten asuintalojen kerroslukua voidaan kuitenkin pitää alueen sijaintiin nähden hyvin maltillisena: samalle etäisyydelle Oulun keskustasta rakennetaan yleisesti paljon korkeampiakin asuintaloja. Asuinrakennusten syvärunkoisuus korostaa vesikattojen (lappeiden) ilmettä ja näkyvyyttä, mihin kannattaa kiinnittää huomiota jatkosuunnittelussa. Rakennusten sijoittelu on tiivistä, mutta rakennusten keskelle on mahdollista muodostaa kohtuullisen tilava ja viihtyisä piha. Maantasopysäköinti voi vaikuttaa ulkotilan viihtyisyyteen.

Olemassa olevien asuinpaikkojen olosuhteet eivät muutu olennaisesti. Vähäiset vaikutukset rajautuvat lähiympäristöön. Uudisrakennukset ja muut ympäristömuutokset näkyvät joillekin olemassa oleville asunnoille. Lähimmät Sivakka-yhtymä Oy:n asuinrakennukset ovat Ranta-Kastellin kujan pohjoispuolella, ja näiden etäisyys uudisrakennuksista on noin 20 metriä. Muut olemassa olevat asuinrakennukset ovat selvästi kauempana eivätkä uudisrakennukset varjosta näitä. Ranta-Kastellin tien länsipuolella olevien asuinrakennusten etäisyys uudisrakennuksista on lähimmillään yli 30 metriä. Linnakekujan itäpuolelle ja Kajaanintien eteläpuolelle etäisyyttä on noin 40–50 metriä.

5.3.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Rakentaminen ei vaikuta olennaisesti Oulujokivarren paikallisesti arvokkaaseen rakennusperintöön tai maisemaan. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän Kajaanintien varren maisema kuitenkin muuttuu: uusi liikerakennus ja pyöräilybaana rakennetaan Kajaanintien lähelle, ja kadunvarren puustoinen ilme väistyy. Väyliä varten tarvittavien näkemäalueiden sekä maaston korkeuserojen vuoksi puiden istuttaminen voi olla haastavaa muun muassa pyöräilybaanan ja Kajaanintien varren painanteiden kohdalla.

Kaupunkikuva tiivistyy nykyisestä ja täydentyy. Katu- ja puistoalueita rajataan uudisrakennusten avulla. Laajat maantasopysäköinnin alueet eivät näy merkittävästi ympäristöön, sillä ne peittyvät suurelta osin rakennusten taakse. Ranta-Kastellin puistoa reunustavat pitkät katokset on ryhmitelty siten, että katosten väliin jää tilaa istutuksia ja jalankulkuyhteyttä varten. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota julkisivujen ja kattojen materiaaleihin sekä alueita rajaaviin istutuksiin. Uusia puita on tarkoitus istuttaa muun muassa korttelin ympärille, asuinkerrostalojen oleskelupihalle, liikekeskuksen pysäköintialueen pohjois- ja eteläreunaan, asuinkerrostalotontin eteläosaan sekä yleisille alueille. Lisäksi osaan autokatoksista toteutetaan viherkatto, mikä parantaa näkymiä erityisesti korttelin sisällä.

Maisemaselvityksen suositukset toteutuvat vain osittain. Muodostettavilla korttelialueilla ei säily puita. Ranta-Kastellin puisto säilyy mutta puiston eteläosa pienenee nykyisestä. Kajaanintien pysäkin ja alikulkutunnelin lähellä säilyy korkeintaan osa olemassa olevista koivuista. Baanan toteutuessa Kajaanintien painanteisiin jää niukasti tilaa katupuuistutuksia varten.



Kuva: Liikekeskuksen pysäköintialueen vieressä olevat kuuset kaadetaan.

5.3.7 Vaikutukset pysäköintiin

Pysäköintiä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätökseen (26.3.2018) sekä hakijan suunnitelmaan. Kaikki liike- ja asuintontin velvoiteautopaikat sijoitetaan tonteille: maantasopysäköintialueille tai autokatoksiin.

Asuinkerrostaloihin liittyviä autopaikkoja vaaditaan tavanomaista vähemmän, koska kohteeseen sovelletaan autopaikkanormin ns. joustotekijöitä: asuinkerrostaloihin toteutetaan tavanomaista laadukkaammat pyöräpysäköintitilat. Myös vierasautopaikkoja velvoite poikkeaa tavanomaisesta: vieraspaikkoja tarvitaan vain puolet normin mukaisista paikoista. Vieraspysäköintipaikkojen vähennys perustellaan liikekeskuksen pysäköintipaikoilla. Asuinrakennusten vieraat pystyvät ehkä iltaisin pysäköimään liikkeiden autopaikoille, mikä tukee alueiden vuorottaiskäyttöä. Liikekiinteistö päättää joka tapauksessa itsenäisesti pysäköintipaikkojensa käytöstä.

Hakijan viitesuunnitelman mukaan liikekeskuksen yhteyteen toteutetaan enemmän autopaikkoja kuin kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätös tai kaava edellyttävät. (Liikekeskus tulkitaan tässä yhteydessä lähikaupaksi, minkä vuoksi pysäköintinormi edellyttää yhteensä vain noin 40 autopaikkaa. Hakijan tarkoituksena on rakentaa noin 59 autopaikkaa.) Toisaalta autopaikkoja toteutetaan huomattavasti vähemmän kuin vastaaviin liikekeskuksiin on yleensä aiemmin toteutettu esimerkiksi Höyhtyällä, Kaukovainiolla tai Pateniemessä. Kastellin liikekeskuksen autopaikkojen määrä vähenee 106:sta 59:ään (vähennystä yli 40 % nykyisestä). Hakija on harkinnut huolellisesti autopaikkatarpeensa ja arvioi autopaikkojen määrän riittäväksi.

Kaupunki arvioi, että kadunvarsien pysäköintikäyttö voi hiukan lisääntyä, erityisesti Ranta-Kastellin kujalla, ellei kadunvarsipysäköintiä rajoiteta. Tarvittaessa kaupunki voi kieltää kadunvarsipysäköintin.

Pyörien pysäköintijärjestelyt noudattavat kaupungin päätöksiä. Kellareihin sijoittuvien pyöräpysäköintitilojen käytettävyyteen liittyviä yksityiskohtia on kuitenkin vaikea varmistaa kaavan avulla.

5.3.8 Tekninen huolto ja hulevesien hallinta

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tarvitaan kunnallisteknisiä toimenpiteitä. Johto- ja laitesiiroista sovitaan erikseen johtojen ja laitteiden haltijoiden kanssa.

Alueen hulevedet valuvat Värtössä sijaitsevan Erkkolan pumppaamon kautta Oulujokeen. Hulevesiverkoston kapasiteetti on ylitetty, ja pumppaamo heikentää verkoston kapasiteettia. Kuormitus ei kuitenkaan kasva olennaisesti nykyisestä, sillä kaavassa annetaan tarpeelliset määräykset hulevesien viivyttämiseksi tai imeyttämiseksi.

Kellarirakentamisen vaikutuksia ympäristöön ei ole erikseen arvioitu. Kellarirakentaminen voi laskea rakennuspaikan pohjavedenpintaa. GtK-kartan perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on pieni.

5.3.9 Taloudelliset vaikutukset

Korttelialueet toteutetaan yksityisenä investointina. Kaupunki toteuttaa yleiset alueet, muun muassa uudet jalankulku- ja pyöräilyväylät.

Kaupunki hyötyy taloudellisesti, kun entinen Kastellin kartanon tontti otetaan liikekäyttöön ja vuokrataan yksityiselle. Kaavamuutoksen hakija, Kastellin Liikekeskus Oy, puolestaan hyötyy maan arvonnoususta, kun liikerakennusten korttelialue muutetaan asuinkäyttöön ja rakennusoikeus kasvaa. Maankäyttösopimuksessa sovitaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

5.3.10 Vaikutukset energiankäyttöön ja hiilidioksidipäästöihin

Uudet rakennukset kuluttavat energiaa vanhoja rakennuksia vähemmän. Rakennukset on tarkoitus liittää kaukolämpöön. Kaukolämmöntuotanto muuttuu lähitulevaisuudessa vähäpäästöiseksi, jolloin rakennusten energiankulutuksen merkitys vähenee. Päästökertoimien pienentyessä rakentamisen materiaali- ja energiapanokset korostuvat. Purkaminen, uudisrakentaminen ja materiaalien valmistus lisäävät energiankäyttöä ja hiilidioksidipäästöjä. Vaikutukset korostuvat huomattavasti, jos päästövaikutukset diskontataan nykyhetkeen.

Uuden liikekeskuksen hukkalämpöä saattaa olla mahdollista hyödyntää uusien asuinkerrostalojen lämmittämisessä. Voi olla mahdollista järjestää kiinteistöjen yhteinen lämmön tuotanto. Lisäksi lämpöpumppulaitos on mahdollista kytkeä siten, että sen avulla voidaan hyödyntää kaukolämmön paluupuolen lämpöä Tämä edellyttää muun muassa valmiutta matalalämpötilaiseen lämmönjakoon, lämmönottoa kaukolämmön meno- ja paluupuolelta sekä lämmönjakohuoneen riittävää tilanvarausta lämpöpumppujen ja kaukolämmön vuorottaiskäyttöä varten. Kaavassa ei oteta kantaa hukkalämmön hyödyntämiseen, mutta Oulun Energia Oy voi yhdessä hakijan kanssa selvittää tätä.

6. Asemakaavan toteutus

Kaavan toteuttamiseen liittyvistä velvoitteista sekä yhdyskuntarakentamisen kustannuksista sovi-
taan maankäyttösopimuksessa (kh 15.8.2022 § 221, allekirjoitettu 20.10.2022). Kaupunki vuokraa
muodostettavan liiketontin hakijalle tai sen osoittamalle taholle. Muodostettavalle yksityiselle
asuintontille voidaan ryhtyä rakentamaan kerrostaloja, kun liikekeskus on valmistunut.

Uusi Töllinpolun pyöräily- ja jalankulkuyhteys on syytä rakentaa ennen Töllinpolun katkaisua. Kau-
punki päättää erikseen väylän toteuttamisesta.

Liittymien ja johtojen siirroista sovitaan erikseen.

Asemakaavassa osoitetaan sitova tonttijako.

Oulussa 31. päivänä toukokuuta 2022 (selostus päivitetty 7.11.2022)

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	15.12.2022
Kaavan nimi	Oulunsuun kaupunginosan kortteleita 38 ja 39 sekä katu- ja puistoalueita koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	12.12.2022	Ehdotuspvm	31.05.2022
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	06.12.2019
Hyväksymispykälä	119	Kunnan kaavatunnus	564-2382
Generoitu kaavatunnus	564V121222A119		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,7566	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,7566

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,7566	100,0	11300	0,30	0,0000	8385
A yhteensä	0,9645	25,7	9300	0,96	0,9645	9300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,5655	15,1	2000	0,35	-0,5498	-440
T yhteensä						
V yhteensä	0,4453	11,9			-0,1405	
R yhteensä						
L yhteensä	1,7813	47,4			0,0902	
E yhteensä						
S yhteensä					-0,3644	-475
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,7566	100,0	11300	0,30	0,0000	8385
A yhteensä	0,9645	25,7	9300	0,96	0,9645	9300
AK	0,9645	100,0	9300	0,96	0,9645	9300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,5655	15,1	2000	0,35	-0,5498	-440
K	0,5655	100,0	2000	0,35	0,5655	2000
KL					-1,1153	-2440
T yhteensä						
V yhteensä	0,4453	11,9			-0,1405	
VP	0,4453	100,0			-0,1405	
R yhteensä						
L yhteensä	1,7813	47,4			0,0902	
Kadut	1,7813	100,0			0,0902	
E yhteensä						
S yhteensä					-0,3644	-475
SR					-0,3644	-475
M yhteensä						
W yhteensä						

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavam muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (21.10.2019) oli nähtävillä 6.12.2019 – 7.1.2020, jolloin siitä saatiin yhteensä 5 lausuntoa tai mielipidettä.

Lausunto, Pohjois-Pohjanmaan museo 19.12.2019 / Anna-Riikka Hirvonen, Anita Yli-Suutala

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Oulunsuun kaupungin osassa kortteita 38 ja 39, Kastellin liikekuskusta sekä katu- ja puistoalueita koskeva asemakaavam muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2382). Tavoitteena on muuttaa osa nykyistä liikekorttelista asuinkäyttöön samalla tutkia liikekeskuksen kehittämistä ja uusimista. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Oulunsuun ja Ranta-Kastellin alue on nykyisellään eri-ikäistä, vanhaa ja jo uusiutunutta, kerroksellista pientalopainotteista asuinaluetta, jossa vallitseva kerroskorkeus on 1-2 kerroksisissa omakotitaloissa. Ranta-Kastellin tien ja Linnakekujan välinen alue on kaupallisten palvelujen vyöhykettä, joka on puskuroitu puistolla/puurivillä läntiseen ja itäiseen matalampaan rakennuskantaan päin. Pohjoisen puolelle sijoittuu uudempi 2-kerroksinen palvelukeskus (YS) korttelissa 40, jossa korttelin rakeisuus poikkeaa muusta säilyneestä pientaloalueesta.

Alueella eikä lähiympäristössä ei ole rakennettua kulttuuriympäristön arvokohteita. Museo huomauttaa kuitenkin alueen muutosten vaikuttavaan nykyiseen henkeen / asumisviihtyisyyteen. Kaavam muutosalueen kerroslukuja määriteltäessä tulisi Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan pidättäytyä alueelle soveltuvana 2-3 kerroksissa rakennusmassoissa, jolloin säilyisi alueen oleva matala, väljä ja puistoinen miljöö. Korttelin

kaavamerkinnän muuttaminen myös asumisen sallivaksi pitää museo mahdollisena. Jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin kiinnittää nykyistä enemmän huomiota liikerakennusten huoltoliikenteen ja takapihojen ilmeseen/suuntautumiseen. Korttelin ulkopuolelle suuntaavissa julkisivuissa tulee välttää huoltoliikenteen ja lastauslaitureiden takapihmainen ilme. Kajaanintien varren nykyinen vapaa tontti, mistä on purettu aikaisemmin palovaurioitunut Kastellin kartanon rakennukset, alue on mahdollista käsitellä osittain rakentamiseen ja missä voitaisiin sallia myös 3-kerroksiset rakennusmassat. Suojaavien puistojen säilymiseen tulee kiinnittää huomiota. Hankealueen halki kulkeva Töllinpolun jatkuvuus tulee säilyä muutoksessa. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Kastellin liikekeskuksena asemakaavam muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennettua kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastine 20.4.2021

Uusien asuinrakennusten kerrosluvuksi esitetään neljää. Vaikka lähiympäristössä ei ole yhtä korkeita rakennuksia, voidaan kerroslukua pitää alueen sijaintiin nähden maltillisena: samalle etäisyydelle Oulun keskustasta rakennetaan yleisesti korkeampiakin asuintaloja. Uudet kerrostaloasunnot tasapainottavat Oulunsuun pientalovaltaista asuntokantaa sekä vahvistavat asuntotarjonnan monipuolisuutta.

Uusi liikekeskus sijoitetaan näkyvälle paikalle Kajaanintien varteen. Liikerakennuksen huoltopiha suuntautunee rakennuksen itäpuolelle. Kaavamääräysten mukaan Kajaanintie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie. Tien arvokas luonne tulee ottaa huomioon sen suuntaan avautuvien julkisivujen arkkitehtuurissa, tilojen avautumisessa ja pihajärjestelyissä. Riittävä osa sen lähellä olevista julkisivuista aukotetaan. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään punatiiltä.

Lausunto, Pohjois-Pohjanmaan museo
20.12.2019 / Anna-Riikka Hirvonen, Mika Sarkkinen

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Oulun suun kaupunginosan kortteita 38 ja 39 sekä katu- ja puistoalueita koskeva asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2382). Tavoitteena on muuttaa osa nykyistä liikekorttelista asuinkäyttöön samalla tutkia liikekeskuksen kehittämistä ja uusimista. Tämä museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue (11 153 m²) Oulujoen eteläpuolelle Kajaanintien ja Ranta-Kastellintien kulmukseen noin 3 km Oulun keskustasta itään. Alueella ei sijaitse muinaismuistolain tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä sellaisten esiintyminen modernin maankäytön muokkaamalla alueella ole todennäköistä.

Suunnittelualueen eteläosassa sijainnut Kastellin kartano on rakennettu vasta 1800-luvulla, aiempaa historiallisen ajan asutusta ei vanhan kartta-aineiston perusteella ole paikalla ollut.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavahankkeesta yleensä.

Mielipide n:o 1, kirjattu 31.12.2019 / 16 yksityishenkilöä

Tämän palautteen antajat ovat kaavamuutosalueen lähimpien kiinteistöjen omistajia.

Tässä palautteessa esiin tuodut seikat tulee ottaa huomioon kaavamuutoksessa.

Kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle ei tule sallia korkeampaa rakentamista, kuin mitä alueen ympäristössä tällä hetkellä on. Kaikki alueella olevat rakennukset ovat 1–2 kerroksisia.

Kaavoitusarkkitehti Antti Määttä on suullisesti ilmoittanut, että on mahdollista, että muutosalueen kerroslukua tulnaisiin kasvattamaan

tällä hetkellä alueella vallitsevasta kerros määrästä (enintään 2). Kasvavaa asuntojen tarvetta muutosalueella on perusteltu mm. OYS:n uudistamisella.

Tarvetta asuntojen määrän kasvattamiselle OYS:n uudisrakennuksen varjolla ei ole. OYS:n rakentamishankkeessa on kysymyksessä ainoastaan vanhan, käyttöikänsä päähän tulleen rakennuksen uudistamisesta. Uuden sairaalan henkilökunnan määrä ei tule ainakaan lisääntymään korvaavan sairaalarakennuksen myötä. Uuteen sairaalaan ei tule lisää toimintoja eikä henkilökunnan määrä lisäännä korvaavan sairaalarakennuksen rakentamisen myötä. PPSHP:n hallituksen 12/2019 julkaiseman strategian mukaan suunnitelmalla on avoheitopainotteisuuden lisääminen ja kevyempien erikoissairaanhoidon palvelujen tarjoaminen lähemmäs potilasta kotiin. OYS 2030 -hankkeen tavoitteena on erikoissairaanhoidon henkilöresurssien tehostaminen teknologian avulla, ei henkilöstöä lisäämällä.

OYS:n läheisyydessä Sairaalarinteellä sijaisee 9 aiempina vuosikymmeninä rakennettua ja kunnostettua kerrostaloa, joissa on yhteensä noin 460 asuntoa. Asuntoja on tälläkin hetkellä vapaana niin vuokrattavaksi kuin myynnissäkin. Lisäksi ko. talojen läheisyyteen tullaan rakentamaan kolme 12-kerroksista kerrostaloa, jotka valmistuvat vuosina 2021, 2022 ja 2023. Asuntoja niihin valmistuu yhteensä noin 240 kappaletta. Lisäksi valtaosa Oulun ammattikorkeakoulun toiminnoista siirtyy (mm. Kaukovainiolta) vuoden 2020 aikana Linnanmaalle, minkä vuoksi asuntoja vapautuu lähialueilta runsaasti.

Edellä mainituilla perusteilla on selvää, että todellista tarvetta asuntokannan lisäämiselle ko. asemakaavan muutosalueella ei ole.

Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on yleiskaavassa osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeäksi alueeksi. Ko. merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää

kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisuutteen ja erityispiirteiden säilyminen. Em. kaavamerkintä tulee ottaa huomioon kaavamutoksessa. Kaavamutoksen kohteena olevaa aluetta ympäröi pientalovaltainen asuinalue, jossa on omakotitaloja, rivitaloja ja pienkerrostaloja, joissa enimmäiskerrosluku on 2. Mikäli muutosalueelle sallittaisiin nykyistä rakennuskantaa korkeampaa rakentamista, on selvää, että alueen ominaisuusluonne ja erityispiirteet menetettäisiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:ssä asetetaan asemakaavan sisältövaatimukset. Ko. säännöksen mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Rakennuksen kerrosluku on yksi merkittävimpiä ominaisuuksia, joilla on merkitystä rakentamisen kaupunkikuvalliseen vaikutukseen. Pelkästään muilla rakentamista koskevilla kaavamääräyksillä ei voida taata sitä, että muutosalueelle kaavassa osoitettavat rakennukset soveltuisivat kaupunkikuvaltaan alueen ympäristöön.

Mikäli asemakaavan muutosalueelle sallittaisiin alueen nykyistä rakennuskantaa korkeampi rakentaminen, olisi se vastoin MRL:a. Korkeampi rakentaminen muuttaisi muutosalueen ja sen lähialueen kaupunkikuvaa merkittävästi ja rakennetun ympäristön erityisarvot häviäisivät.

MRL 54 §:n mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Alueen nykyistä rakennuskantaa korkeampien asuinrakennusten salliminen aiheuttaisi lähialueen asukkaille elinympäristön laadun heikkenemistä mm. miljöö ja alueen luonteen merkittävän muuttumisen, kiinteistöjen arvon alentumisen ja liikennemäärien kasvun myötä. Mikäli

muutosalueelle sallittaisiin korkeampi kuin 2-kerroksinen rakentaminen, ainoa hyötyjä olisi yksittäinen kiinteistöyhtiö ja sen osakkeenomistajat. Tällöin kerrosmäärän ja sitä kautta rakennusoikeuden lisääntymisestä aiheutuva hyöty koituisi ainoastaan yksityisen maanomistajan hyväksi ja vastaavasti siitä aiheutuisi monenlaista merkittävää haittaa lähialueen asukkaille. Näin ollen kerrosmäärän lisäämisellä ei voida saavuttaa sellaista yleistä hyötyä, jonka perusteella alueen asukkaille koitua haitta voitaisiin perustella.

Edelleen MRL 54 §:n mukaan asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Kaavamutoksen toteuttamiselle siten, että sallittaisiin yli 2-kerroksisten asuinrakennusten rakentaminen, ei ole nähtävissä sellaisia tavoitteita tai vaatimuksia, joilla voitaisiin syrjäyttää lähialueen asukkaille ko. rakentamisesta aiheutuva haitta.

Asiassa tulee ottaa huomioon myös kunnallishallintoa ohjaava yhdenvertaisuusperiaate. Kaavamutoksen kohteena oleva alue sijaitsee keskellä vanhaa pientalovaltaista asuin-aluetta. Käsityksemme mukaan missään vastaavalla pientaloalueella Oulun kaupungissa ei ole korkeita asuinrakennuksia ko. asuinalueen keskellä. Yhdenvertaisuusperiaate tulee ottaa huomioon kaavaa valmisteltaessa myös siten, että ko. aluetta koskevat kaavaratkaisut ohjaavat myös myöhempää kaavoitusta.

Asemakaavan valmistelussa korkeimman sallitun kerrosluvun lisäksi myös muut rakentamista koskevat määräykset tulee laatia siten, että rakennukset sopivat olemassa olevaan rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan.

Kaavamutoksen valmistelussa tulee huomioida myös lisääntyvän asutuksen vaikutukset liikennejärjestelyihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on todettu, että Ranta-Kastellin tie liittyy etelässä valo-ohjatun liittymän

kautta Kajaanintiehen. Risteyksessä ei ole tällä hetkellä valo-ohjausta.

Kaavoituksen vastine 20.4.2021

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

Kaupunki tavoittelee alueellisesti tasapainoista ja monimuotoista asuntotuotantoa. Oulunsuun alue on kysyttyä, ja Kontinkankaan voimakkaasti kehittyvä työpaikka-alue tukee asuntojen kysyntää. Kerrostalot täydentävät pientalovaltaista asuinalueita ja monipuolistavat alueen asuntokantaa.

Uusien asuinrakennusten kerrosluvaksi esitetään neljää. Vaikka lähiympäristössä ei ole yhtä korkeita rakennuksia, voidaan kerroslukua pitää alueen sijaintiin nähden maltillisena: samalle etäisyydelle Oulun keskustasta rakennetaan yleisesti korkeampiakin asuintaloja. Kerrostaloja on rakennettu ja kaavoitettu myös pientalojen lähelle. Rakennusten sijoittelu on tiivistä, mutta rakennusten keskelle on mahdollista muodostaa kohtuullisen tilava ja viihtyisä piha.

Olemassa olevien asuinpaikkojen olosuhteet eivät muutu olennaisesti. Ranta-Kastellin kujan pohjoispuolella olevien lähimpien asuinrakennusten (Oulun Sivakka Oy) etäisyys uudisrakennuksista on noin 20 metriä. Muut asuinrakennukset ovat tätä kauempana.

Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) Oulujokivarren ympäristö Kajaanintien pohjoispuolella on osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti

tärkeäksi alueeksi. Merkintä on kuitenkin vanhentunut, koska Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (mkv 7.12.2016) alueen maakunnallinen status on poistettu. Yleiskaavan aluemerkinän vuoksi alueen tulkitaan kuitenkin olevan paikallisesti tärkeä.

Asemakaavan liikennevaikutuksia on arvioitu liikenne- ja meluselvityksessä (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Sitowise Oy 26.1.2021). Kaavamuutos voi lisätä Ranta-Kastellin tien eteläpäähän liikennettä noin kolmanneksella nykyisestä. Suhteellisesti eniten liikenne kasvaa Ranta-Kastellin kujalla. Liikenneturvallisuuteen liittyvät riskit voivat vähän kasvaa. Liikenne on joka tapauksessa niin vähäistä, ettei Kajaanintien liittymässä arvioida tarvittavan valo-ohjausta. Liittymän näkemät on tarkasteltu.

Kaavoituksen päivitetty vastine 31.5.2022

Liikenne- ja meluselvitys on päivitetty 13.5.2022. Päivitetyt selvitykset mukaan Ranta-Kastellin tien alkuosan autoliikenne voi kasvaa 3500 autoon vuorokaudessa, jos uuden liikekeskuksen asiakasliikenne lähes kolminkertaistuu nykyisestä 500 autosta vuorokaudessa 1 400 autoon vuorokaudessa. Kohteen toteuduttua tulee harkita liikennevalo-ohjauksen asentamista Kajaanintien ja Ranta-Kastellin tien liittymään.

Mielipide n:o 2, kirjattu 7.1.2020 / Kastellin omakotiyhdistys ry

Kastellin liikekeskukseen suunnitellaan uutta asemakaavaa, jossa nykyinen liikekeskus purettaisiin ja tilalle tehtäisiin asuntoja. Kadun laitaan suunnitellaan liiketiloja.

Kastellin kaupunginosan asukkaat ovat voineet lukea sanomalehti Kalevasta kaavamuutoshankkeesta, joka koskee Kastellin liikekeskuksen aluetta. Kastellin kirkossa 31.10.2019 pidetyssä alueen asukasillassa on kerrottu nykyisen liikekeskuksen paikalle kaavailtavan neljää ainakin nelikerroksista kerrostaloa, jolloin Kastellin liikekeskus siirtyisi lähemmäksi Kajaanintietä. Pysäköinti toteutettaisiin maan pinnalla. Omakotiyhdistyksen useat jäsenet

ovat lähestyneet yhdistyksen hallitusta ilmais-
takseen suuren hämmästyksensä kaavamu-
tosta ja sen tosiasiallista tarvetta kohtaan. Yh-
distyksen hallitus on paneutunut Kastellin
asukkaiden mielipiteisiin heitä kuulemalla ja
haluamme tuoda esille seuraavaa:

Oulun kaupungin omistamalle Kajaanintien
varren puistoalueelle on kaavamuutoksessa
suunniteltu liiketiloja. Alue oli päätynyt 90-lu-
vulla Palmberg Rakennus Oy:lle. Rakennus-
liike pyrki hakemaan alueelle rakennusoi-
keutta, mutta Oulun kaupunki totesi silloin
alueen haasteelliseksi kaavoituskohteeksi ja
päättyi kaavoittamaan alueen puistoalueeksi.
Alue siirtyi Oulun kaupungille rakennusliik-
keen saadessa vaihdossa toisaalta korvaavan
maa-alueen. Kyseinen puistoalue todettiin sil-
loin haasteelliseksi kaavoituskohteeksi. Alu-
etta rajaavat Kajaanintie ja Rantakastellintie
sekä kaksi kevyen liikenteen väylää. Järkeviä
liittymän paikkoja ei juuri ole. Uuden liittymän
tekeminen Rantakastellintieltä lienee
poissuljettu, koska se tulisi niin lähelle Kaja-
anintietä. Puistoalueen pieni koko ei myöskään
mahdollista liiketilojen ja niiden vaatiman pysäköintialueen toteuttamista. Asumisen ja lii-
ketilojen yhteispysäköinti ei ole osoittautunut
missään toimivaksi ratkaisuksi.

Kastellin liikekeskuksen pääasiakasvirta muo-
dostuu ruokakaupan ja ravintolan asiakasvir-
roista, joten asuntojen ja liiketilojen yhteis-
pysäköinti ei ole toimiva ratkaisu. Liiketilat
vaativat aina hyvät pysäköintitilat ja ilman
niitä liiketilalle ei ole kysyntää. Pysäköintitilo-
jen toteuttaminen nykyisen liikekeskuksen
alueella tarkoittaisi myös sitä, että mahdollis-
ten liiketilojen asiakkaat joutuisivat ylittä-
mään aina kevyen liikenteen väylän, mikä ei
ole hyvien suunnitteluperiaatteiden mukaista.
Väylän turvattuus lisääntyisi olennaisesti.
Kajaanintien varren tontille ei ole mahdollista
suunnitella toimivia liiketiloja, joille olisi löy-
dettävissä vuokralaisia. Toimiva ruokakauppa
vaatii myös kuorma-autoliikenteen varauk-
sen. Esitetty pysäköinti tapa ei ole toimiva rat-
kaisu ja se lisää kevyen liikenneväylän

käyttäjien turvattomuutta. Esitämme, että
tälle tontille kaavoitetaan asuntoja, joille jär-
jestetään maanalainen pysäköinti nykyisen
Kastellin liikekeskuksen parkkipaikalta. Park-
kikellariin ajo tulee toteuttaa siten, että ajo-
ramppi alittaa nykyisen kevyen liikenteen
väylän. Emme pidä poissuljettuna sitä, että
tälle kapealle puistoalueelle Kajaanintien var-
teen toteutetaan matala asuinkerrostalo,
koska se sijaitsee Rantakastellin alueen reu-
nalla maantien varrella. Koska kyseinen tontti
ollaan ottamassa rakennuskäyttöön, niin
tämä alue sopii myös sijaintinsa puolesta täy-
dennysrakentamiseen. Edellytämme kuitenkin
talon suunnittelussa hyvää yhteistyötä asu-
kasyhdistyksen kanssa, joka tässä tapauksessa
kaupunkilaisten yhteenliittymänä edustaa
myös tavallaan veronmaksajina tontin omis-
tajaa.

Kastellin liikekeskus on tärkeä lähipalveluiden
keskittymä Kastellin alueella. Emme voi hy-
väksyä sitä, että lähipalvelut supistuvat mer-
kittävästi kaavanmuutoksella. Tiivistämista-
voite voidaan toteuttaa ottamalla nykyinen
kaupungin omistama puistoalue asuntokäyt-
töön esittämällämme kaavoitusratkaisulla.
Kastellin liikekeskus on tärkeä ja hyväkuntoi-
nen lähipalveluyksikkö, jonka elinvoimaisuus-
teen ei ole panostettu nykyisellään, koska
omistajien painopisteenä on ollut viime ai-
koina rakennusten purkaminen ja omistuksen
arvon kasvattaminen kaavamuutoksella.
Voiko kaavoituksen perustana olla hyväkun-
toisten rakennusten purkaminen ja omistuk-
sen arvon kasvattaminen kaavamuutoksella
keskelle pientalo- ja matalan rakentamisen
aluetta? Liikekeskus on rakennettu 80 - luvun
puolivälin tiimoilla. Rakennukset on tehty hy-
vin ja niillä on runsaasti elinkaarta jäljellä.
Omistajan näkökulmasta alkuperäinen inves-
tointipääoma lienee vuokratuloina korkoi-
neen takaisinmaksettu. Näiden liiketilojen
markkinavuokra on olennaisesti matalampi,
kuin uusien liiketilojen kustannuksista joh-
dettu vuokravaade. Esitämme, että kaava-
muutoksen lähtökohdaksi otetaan nykyisen
liikekeskuksen kehittäminen. Se voi tapahtua

säästämällä osa rakennuksista (esim.kauppa) ja rakentamalla mahdollisesti purettavien liikerakennusten tilalle 2- kerroksisia asuntoja alueen yleisilmeeseen soveltuen. Kastellin alueen asukkailta saadun palautteen mukaan uudisrakennukset voivat olla enintään kaksi-kerroksisia, joka vastaa myös alueen nykyistä rakennuskantaa keskellä pientaloaluetta. Liiketilojen vaatimana parkkitilana voidaan säilyttää nykyinen parkkialue, mikä käsityksemme mukaan on nykyisellään riittävä liikekeskukselle.

Nyt esillä oleva kaavamuutoshanke korkeine kerrostaloineen poikkeaa täysin koko Kastellin alueen matalan rakentamisen alueesta. Uuden OYS:n rakentaminen ei tuo alueelle rakentamispainetta, koska sairaanhoitopiirin vanhalle kerrostaloalueelle on myönnetty kerrostalorakennusoikeutta.

Oulun kaupungissa toteutettiin aseman seudun kehittäminen, missä tarkoituksena oli toteuttaa uusi mm. rautatieasema (=matkakeskus), mutta lopputuloksena on ollut vain asuntorakentamista. Kaukovainiolla purettiin vanha liikekeskus, joka oli rakennettu 70 -luvulla. Vain ruokakauppa jatkoi apteekin kera lähipalveluja, muut palvelut kuolivat taloudelliseen mahdottomuuteensa, eikä kaupunki edellyttänyt enempää liiketilaa, mikä harmittaa kaukovainiolaisia mm. yleisöosastokirjoituksina. Emme halua, että sama lähipalveluiden poistaminen tehdään myös Kastellissa. Oulun kaupungin tulisi edistää lähipalveluiden toimintaedellytyksiä. Kaavamuutos tarkoittaisi käytännössä sitä, että nykyinen elin-kelpoinen lähipalvelukeskus purettaisiin pois. Tilalle rakennettaisiin kerrostaloja ja liiketilat jäisivät hyvin suurella todennäköisyydellä rakentamatta, koska ne olisivat liian kalliita yrittäjille sekä käyttökelpoiset parkkipaikat puuttuisivat että niissä asiointi aiheuttaisi kevyen liikenneväylien käyttäjille alituisia vaaratilanteita.

Kaavoituksen vastine 20.4.2021

Kaavamuutoksen avulla yhdistetään kaksi korttelia yhdeksi kortteliksi. Kortteleiden

välissä oleva Töllinpolku siirretään muodostuvan uuden korttelin eteläpuolelle.

Asuin- ja liiketonteille ei esitetä yhteistä pysäköintiä. Asuintontin vieraspaikkamäärään esitetään kuitenkin vähennystä, koska liikekeskuksessa on iltaisin runsaasti vapaita autopaikkoja. Hakija on harkinnut huolellisesti tarpeensa ja arvioi autopaikkojen määrän riittäväksi.

Kastellin liikekeskus on tärkeä lähipalveluiden keskittymä. Kaupunki tavoittelee palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Uusia tiloja esitetään kuitenkin jonkin verran nykyistä vähemmän. Hakija katsoo liiketilojen tarpeen vähentyneen eikä näe taloudellisia edellytyksiä suuremmalle määrälle liiketiloja.

Kaupunki tavoittelee alueellisesti tasapainoista ja monimuotoista asuntotuotantoa. Oulunsuun alue on kysyttyä, ja Kontinkankaan voimakkaasti kehittynyt työpaikka-alue tukee asuntojen kysyntää. Kerrostalot täydentävät pientalovaltaista asuinalueita ja monipuolistavat alueen asuntokantaa.

Uusien asuinrakennusten kerrosluvaksi esitetään neljää. Vaikka lähiympäristössä ei ole yhtä korkeita rakennuksia, voidaan kerroslukua pitää alueen sijaintiin nähden maltillisena: samalle etäisyydelle Oulun keskustasta rakennetaan yleisesti korkeampiakin asuintaloja. Kerrostaloja on rakennettu ja kaavoitettu myös pientalojen lähelle. Rakennusten sijoittelu on tiivistä, mutta rakennusten keskelle on mahdollista muodostaa kohtuullisen tilava ja viihtyisä piha.

Mielipide n:o 3, kirjattu 7.1.2020 / Oulun polkupyöräilijät ry

Olemme tutustuneet asemakaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kii-tämme, että Oulun polkupyöräilijät ry on otettu mukaan kaavahankkeen osallisten joukkoon. Pidämme myönteisenä myös sitä, että alueen kautta suunniteltu baanahanke on mainittu OAS:ssa.

Kun baanaa ei ole vielä suunniteltu, on asemakaavassa varauduttava Hiukkabaanan saapumiseen alueelle joko Kajaanintien pohjoispuolelta, eteläpuolelta tai molemmin puolin. Oupo esittääkin, että asemakaavatyön yhteydessä laaditaan yleissuunnitelmatasoiset luonnokset kaikille baanan vaihtoehtoisille linjauksille sen takaamiseksi, että laadittava asemakaava ei rajoittaisi baanan rakentamista korkeatasoisena kaavamuutosalueen läpi. Kun baanaa ei ole vielä suunniteltu, joudutaan tässä vaiheessa varautumaan baanan saapumiseen alueelle joko Kajaanintien pohjoispuolelta, eteläpuolelta tai molemmin puolin. Vaihtoehdosta riippumatta Kajaanintien pohjoispuolinen jalankulku- ja pyörätie on tarpeen jatkaa sujuvasti tulevalle Hiukkabaanalle.

Kaavoituksen vastine 20.4.2021

Kajaanintien pohjoispuolella varaudutaan tasokkaaseen jalankulku- ja pyöräily-yhteyteen eli ns. baanaan, joka korvaa entisen Töllinpolun. Baanan jatkumista Oulujoen suuntaan ei vielä esitetä, koska sen yksityiskohtaista linjausta ei ole toistaiseksi suunniteltu. Väylän toteuttamiseksi voidaan myöhemmin laatia erillinen kaavamuutos.

Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavaluonnos (20.4.2021) oli nähtävillä 21.5. – 21.6.2021, jolloin siitä saatiin yhteensä 11 lausuntoa tai mielipidettä.

Lausunto, Pohjois-Pohjanmaan museo
15.6.2021

[...] Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Korttelissa 38 on nykyisin tyhjä tontti, josta on purettu palovaurioinen Kastellin kartano, sen käyttötarkoitus SR/s muutetaan K-/liikeraennusten kortteliksi, jonka suojelunkorttelin rakennusoikeus 475 kem² korotetaan 1900+t100 kem². Kajaanintien varteen sijoitettava liikekortteli on esitetyllä rakennusoikeudellaan ja sijainniltaan nykyistä parempi. Teknisenä huomiona todetaan, että kaavakartalta puuttuu korttelin numero 38.

Kortteli 39 KL-/liikerakennuskortteli muutetaan AK-/asuinkerrostalokortteliksi, rakennusoikeutta lisätään nykyisestä 240 kem²:stä 9500+t300 kem²: lisäys on reilut 4-kertainen. Nykyinen I 3/5 -kerrosluku osoitetaan kaavamuutoksessa IV-kerrokseksi. Alue on pääosin pientalovaltaista aluetta, 1–2-kerroksisia omakoti- ja rivitaloja. Alueen keskelle suunniteltu tehokas kerrostalokortteli poikkeaa huomattavasti alueen muusta rakentamisesta. Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan kerrosluvuksi tulee sallia maksimissaan 3-kerroksiset rakennusmassat.

Kevenliikenteen reitti siirtyy kortteleiden välistä Kajaanintien varteen, samalla se liittyy Kajaanintien alikulun lisäksi joustavasti kaupungin baanaverkkoon. Alikulun yhteydessä kaavakartalla on alue merkitty kokonaisuudessaan kevenliikenteen alikulkuun viettäväksi kentäksi. Alikulkujärjestelyt vähentävät merkintöjen mukaan näin ollen myös puistoaluetta. Alueen sekä Kajaanintien kulttuurihistoriallinen arvo on kirjattu asiaankuuluvasti selostustekstiin mutta arvon huomioiminen

sekä alueen mittakaava on jonkin verran vieras etenkin kerrostalokorttelin osalta. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Kastellin liikekeskuksen asemakaavanmuutoksen luonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastine 31.5.2022

Korttelin 38 numeroa ei esitetä kaavakartalta, koska kaavan korttelialueet muodostavat vain yhden korttelin (39).

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu kaupunginosakeskukseksi (C-4), jota kehitetään koko kaupunginosan toiminnallisena ja tehokkaana ytimenä. Yleiskaava ohjaa kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja täydentämiseen. Kaupunki tavoittelee alueellisesti tasapainoista ja monimuotoista asuntotuotantoa. Oulunsuun alue on kysyttyä, ja Kontinkankaan voimakkaasti kehittyvä työpaikka-alue tukee asuntojen kysyntää. Kerrostalot täydentävät Oulunsuun pientalovaltaista asuinalueita ja monipuolistavat alueen asuntokantaa.

Kastellin liikekeskuksen viereen rakennettavien uusien asuinrakennusten kerrosluvuksi esitetään kolmea ja neljää. Vaikka lähiympäristössä ei ole yhtä korkeita rakennuksia, voidaan kerroslukua pitää alueen sijaintiin nähden hyvin maltillisena: samalle etäisyydelle Oulun keskustasta rakennetaan yleisesti paljon korkeampiakin asuintaloja.

Rakennusten ilmettä on jatkokehitetty kaavaluonnoksen palautteen pohjalta. Kaavamääräyksiä on tarkistettu siten, että Ranta-Kastellin tien varressa rakennukset ovat enintään kolmen kerroksen korkuisia. Myös havainnekuvat on päivitetty. Rakennusten ilme viimeistellään rakennuslupaa varten tarvittavan rakennussuunnittelun yhteydessä.

Ranta-Kastellin puisto säilyy mutta puiston eteläosa pienenee nykyisestä. Kajaanintien pysäkin ja alikulkutunnelin lähellä säilynee korkeintaan osa olemassa olevista koivuista. Kajaanintien pohjoispuolella varaudutaan

tasokkaaseen jalankulku- ja pyöräily-yhteyteen eli ns. baanaan, joka korvaa entisen Töllinpolun. Baanan toteutuessa Kajaanintien painanteisiin jää niukasti tilaa katupuuistuksia varten.

Mielipide n:o 1, 16.6.2021 / 1 yksityishenkilö

Ehdotan, että Kastellin liikekeskuksen korttelin kaavamuutos palautetaan uudelleen suunnitteluun. Nyt esitetty suunnitelma ei tuo matalan rakentamisen alueelle sellaista lisäarvoa ja palvelukehitystä, mikä perustelisi esitetyn suunnitelman hyväksymisen.

Paras ratkaisu on arkkitehtuurikilpailu.

Perusteet

Tonttien ja kortteleiden kaavamuutosten rakennuslupien ehtona on oltava, että ne tuovat alueelle vireyttä, dynaamisuutta palveluihin, oivaltavuutta ja myös sellaista arkkitehtuuria, mikä edistää koko Oulunsuun alueen omaleimaisuutta. Nyt yksikään näistä odotuksista ei toteudu vaan esitys on rumasti sanottuna bulkkiä. Edellytetäänhän Oulussa muillakin alueilla oivaltavuutta ja uudistumista ja konseptointia. Miksi ei siis Kastellissakin?

Rakennusten korkeus ei sovellu pientalovaltaiseen matalan rakentamisen Kastelliin. Neljä kerrosta ei missään nimessä tule sallia, ja vähemmälläkin kerroksilla arkkitehtuurin on tuettava ja vahvistettava aluetta ja sovellettava luontevasti ympäristöönsä. Nyt suunniteltu 80-lukulainen punatiilirakentaminen ei viesti alueen uudistumisesta vaan taantumisesta.

Tämä kortteli vaatii nyt täydellistä uudelleen suunnittelua ja konseptin, joka tuo virkeyttä ja oivaltavuutta koko kaupunginosaan niin palveluiltaan kuin arkkitehtuuriltaan.

Ehdotan siis, että kaavamuutos palautetaan suunnitteluun vaatimuksenaan huomattavasti kunnianhimoisempi konseptisuunnitelma ja arkkitehtuurikilpailu, jossa huomioidaan alueen tarpeet ja muu rakennuskanta.

Kaavoituksen vastine 31.5.2022

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu kaupunginosakeskukseksi (C-4), jota kehitetään koko kaupunginosan toiminnallisena ja tehokkaana ytimenä. Yleiskaava ohjaa kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja täydentämiseen. Kaupunki tavoittelee alueellisesti tasapainoista ja monimuotoista asuntotuotantoa. Oulunsuun alue on kysyttyä, ja Kontinkankaan voimakkaasti kehittyvä työpaikka-alue tukee asuntojen kysyntää. Kerrostalot täydentävät Oulunsuun pientalovaltaista asuinalueetta ja monipuolistavat alueen asuntokantaa.

Kastellin liikekeskuksen viereen rakennettavien uusien asuinrakennusten kerrosluvuksi esitetään kolmea ja neljää. Vaikka lähiympäristössä ei ole yhtä korkeita rakennuksia, voidaan kerroslukua pitää alueen sijaintiin nähden hyvin maltillisena: samalle etäisyydelle Oulun keskustasta rakennetaan yleisesti paljon korkeampiakin asuintaloja.

Rakennusten ilmettä on jatkokehitetty kaavaluonnoksen palautteen pohjalta. Kaavamääräyksiä on tarkistettu siten, että Ranta-Kastellin tien varressa rakennukset ovat enintään kolmen kerroksen korkuisia. Pääasiallisesti julkisivumateriaaliksi sallitaan punatiilen lisäksi muukin tiili. Myös havainnekuvat on päivitetty. Rakennusten ilme viimeistellään rakennuslupaa varten tarvittavan rakennus suunnittelun yhteydessä. Tiili on valittu rakennusten pääasiallisesti julkisivumateriaaliksi rakennetun ympäristön kauneuden vaalimiseksi ja yhtenäisyyden säilyttämiseksi. Kaava-alueen ja viereisen kerrostalokorttelin olemassa olevat rakennukset on verhoiltu punatiilellä. Myös useissa muissa lähellä sijaitsevilla rakennuksilla on käytetty punatiiltä.

Oulun kaupungin arkkitehtuuriohjelman (kv 3.4.2017) mukaan suunnittelukilpailuja järjestetään mm. merkittävistä julkisista rakennuksista, asumisesta ja täydennysrakentamisesta raikkaiden ideoiden ja vaihtoehtojen

ratkaisumallien esiin tuomiseksi. Yksityisten hakemusten pohjalta ei kuitenkaan yleensä ole edellytetty arkkitehtuurikilpailuja edes kaupungin kaikkein keskeisimpien paikkojen suunnittelemiseksi.

Mielipide n:o 2, 17.6.2021 / 2 yksityishenkilöä

Suunnitelma rakentaa nykyisen liikekeskuksen paikalle korkeita kerrostaloja ja niihin pieniä asuntoja, ei sovi ollenkaan nykyiseen ympäristöön. Alueella ei ole kaksikerroksisia rakennuksia korkeampia tällä hetkellä. Sairaalantalle on valmistumassa useita kerrostaloja, joten asuntopulalla ei voida perustella rakentamista. Oulussa on tällä hetkellä kymmeniä ja kymmeniä vapaita asuntoja vailla vuokralaisia. Todennäköisesti taloon tulisi runsaasti vuokralaisia.

Alue muuttuisi rauhattomaksi.

Liikenteellisesti tulee suuria ongelmia. Nyt jo Kajaanintien ja Raharinnantien risteys on haastava. Liikenne ympyrä olisi paikallaan.

Suunnitelman mukaan näyttäisi että rakennetaan pieniä asuntoja, jotka sijoittaja ostaa ja vuokraa eteenpäin, mikäli saa vuokrattua. Vuokrataso tulee olemaan korkea, johtuen sijainnista ja ympäristöstä. Yhteiskunnalle tulee kalliiksi. Sijoittajat vain vaurastuu.

Autopaikat suunnitelman mukaan ovat aivan riittämättömät.

Alue kaipaa rivi-, tai luhtitaloja. Alueella asuu vanhempaa väestöä omakotitaloissa, mutta muutto helpompaan jossakin vaiheessa, ja jotka haluavat jäädä omalle alueelle.

Vastustamme jyrkästi suunnitelmaa rakentaa korkeita kerrostaloja.

Kaavoituksen vastine 31.5.2022

Kaavamutosten avulla vastataan kaupungin kasvun ja kehittämisen haasteisiin. Oulun väkiluvun kasvu perustuu syntyneiden enemmyyteen (luonnolliseen väestönlisäykseen) ja muuttovoittoon (nettomuuttoon). Asuntoja valmistuu Oulussa vuosittain noin 1500–

2500. Tuotanto seuraa kysyntää, ja selvästi suurin osa valmistuvista asunnoista on kerrostaloasuntoja. Kaupunki ylläpitää asuntomarkkinoiden kilpailua ja luo edellytyksiä kohtuuhintaiselle asumiselle kaavoittamalla riittävästi tonttivarantoa. Kaupunkistrategian mukaan yritysten tarpeet huomioidaan.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu kaupunginosakeskukseksi (C-4), jota kehitetään koko kaupunginosan toiminnallisena ja tehokkaana ytimenä. Yleiskaava ohjaa kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja täydentämiseen. Kaupunki tavoittelee alueellisesti tasapainoista ja monimuotoista asuntotuotantoa. Oulunsuun alue on kysyttyä, ja Kontinkankaan voimakkaasti kehittyvä työpaikka-alue tukee asuntojen kysyntää. Kerrostalot täydentävät Oulunsuun pientalovaltaista asuinalueita ja monipuolistavat alueen asuntokantaa. Hakijan tavoitteena on toteuttaa monenkokoisia asuntoja, ja kaavaan liittyvässä maankäyttösopimuksessa edellytetään riittävää perheasuntojen osuutta.

Kastellin liikekeskuksen viereen rakennettavien uusien asuinrakennusten kerrosluvuksi esitetään kolmea ja neljää. Vaikka lähiympäristössä ei ole yhtä korkeita rakennuksia, voidaan kerroslukua pitää alueen sijaintiin nähden hyvin maltillisena: samalle etäisyydelle Oulun keskustasta rakennetaan yleisesti paljon korkeampiakin asuintaloja.

Rakennusten ilmettä on jatkokehitetty kaavaluonnoksen palautteen pohjalta. Kaavamääräyksiä on tarkistettu siten, että Ranta-Kastellin tien varressa rakennukset ovat enintään kolmen kerroksen korkuisia. Myös havainnekuvat on päivitetty. Rakennusten ilme viimeistellään rakennuslupaa varten tarvittavan rakennussuunnittelun yhteydessä.

Ranta-Kastellin tien eteläpään autoliikenteen arvioidaan lähes puolitoistakertaistuvan nykyisestä, jos liikekeskuksen asiointiliikenne lähes kolminkertaistuu nykyisestä. Heti kohteen toteuduttua tulee harkita liikennevalo-ohjauksen asentamista Kajaanintien ja Ranta-

Kastelintien liittymään. (Lisäksi Kajaanintien nopeusrajoitus on laskettu kesästä 2021 alkaen 40 km/h:iin, mikä parantaa liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta.) Kaavamuutos ei vaikuta Raharinnantien autoliikenteeseen.

Pysäköintiä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat kaupunginhallituksen pysäköinti-normipäätökseen (26.3.2018), jota on noudatettu johdonmukaisesti kaavamuutoksissa. Hakija on harkinnut huolellisesti autopaikkatarpeensa ja arvioi autopaikkojen määrän riittäväksi. Kadunvarsien pysäköintikäyttö voi hiukan lisääntyä, erityisesti Ranta-Kastellin kujalla, ellei kadunvarsipysäköintiä rajoiteta. Tarvittaessa kadunvarsipysäköinti voidaan kieltää.

Mielipide n:o 3, 18.6.2021 / 1 yksityishenkilö

Palautteen antaja on yhden liikekeskuksen lähimpien kiinteistöjen [...] omistaja

Ranta-Kastellin pientaloalue on ollut vuosien ajan laadukas, rauhallinen, turvallinen ja miellyttävä asumisympäristö varsinkin lapsiperheitä silmälläpitäen. Muuttaessani 24 vuotta sitten tänne myös palvelutaso oli korkea: kauppa, pankki, posti, lukuisia pieniä yrityksiä eri aloilta kattaen kutakuinkin kaikki elämisen tarpeet, sijainti lähellä kaupunkia ja työpaikkaani yliopistosairaala ajatellen ihanteellinen, lisäksi lapsille koulujen läheisyys, mutta myös ympäristön viihtyvyys vaikuttivat valintaani, vaikka Ranta-Kastellin asuntojen hintataso on ollut suhteellisen korkea. Vuosien mittaan palvelutaso on huonontunut, muut positiiviset seikat pysyneet.

Nyt tehdyllä kaavamuutoshakemuksella halutaan siirtää ja tiivistää varsinainen liikekeskus ja rakentaa tilalle kerrostalo kortteli. Kastellin liikekeskuksen omistajan aiemmalla hakemuksella vuodelta 2017 haluttiin tehostaa ja parantaa liikekeskusta, ja kyseinen muutos olisi ollut ilman muuta positiivinen ja parantanut Ranta-Kastellin asumistasoa. Tämä ei kuitenkaan toteutunut.

Uuden suunnitelman mukaan varsinainen liikerakennus siirtyy Kajaanin tien viereen

tyhjäksi ja hoitamattomaksi jääneelle kaupungin tontille, josta suojeltavaksi määrätty rakennus paloi ja purettiin. Liiketilojen määrä pienenee; hankkeen esittäjä on todennut että palvelujen tarve on vähentynyt. Tämä ajatus ei pidä paikkaansa, varsinkaan jos asukasmäärä alueella lisääntyy. Kaupungin perussuunnittelun mukaan asuinkeksuksissa tulisi pyrkiä edistämään monipuolista ja riittävää palvelutasoa, joka näin ollen ei toteutuisi, vaan päinvastoin huonontuisi.

Kerrostalojen rakentamista perustellaan pientalovaltaisen alueen rakennuskannan monipuolistamisella. Kun pientaloalueelle rakennetaan korttelin verran muuta ympäristöä selvästi korkeampia kerrostaloja, suunnitelman mukaan lisäksi ulkoasultaan täydellisesti lähiympäristön rakentamisesta poikkeavia, ei pientaloalueesta enää voi puhua. Oulu on valittu Euroopan kulttuuripääkaupungiksi 2026, joten olettaisi että myös rakennussuunnittelussa kunnioitetaan vanhaa suomalaista kulttuuriperimää, sitä ovat omakotitaloalueet olleet jo vuosikymmeniä. Yhtenä perusteena esitettiin myös että kerrostalorakentamisella turvataan alueen ikääntyvän väestön helpompi siirtyminen alueen sisällä. Suunnitellut kerrostalohan eivät edusta mitään palveluasuntoja, joten tällaisen väittämän esittäminen perusteena on keinotekoista ja valheellistakin.

Hakemuksen tekijän tavoitteena on luonnollisesti mahdollisimman suuren voiton tavoittelu, perusteluna on ollut mm. tontin arvon nousu. Tämä taloudellinen hyöty hakemuksen tekijän ja yhteityökumppanien taskuun otetaan alueen tavallisten veronmaksajien, kiinteistömistajien pussista, kun muiden alueella olevien kiinteistöjen ja tonttien arvo väistämättä putoaa. Tavallinen talonrakentaja ostaa tai rakennuttaa talonsa lainarahoituksella; kiinteistöjen arvon pudotessa voi huonoimmassa tapauksessa käydä niin ettei myyntitilanteessa saatava hinta riitä kattamaan edes jäljellä olevaa lainaa, saati sitten uuden asunnon ostoon. Eniten tämä hinnanlasku tulee varmasti vaikuttamaan meihin

lähimpänä asuviin, samoin kuin luonnollisesti muutkin haitat, mutta heijastusvaikutusta myös muualle Ranta-Kastellin alueelle on todennäköisesti odotettavissa.

Yhteenvetona totean että nyt käsittelyssä oleva suunnitelma huonontaa alueen asukkaiden asumisen tasoa asumisen viihtyvyyden suhteen (lisääntynyt liikenne, melutaso, vihreän, avaran ilmeen katoaminen, mahdolliset muut kerrostaloasumisen lieveilmiöt), ja taloudellisesti ilman palvelujen parantumista. Mikäli suunnitelma hyväksytään huolimatta asukkaiden vastustuksesta, se on osoitus siitä että Oulussa päätöksenteko perustuu rahaan, ei tavallisten veronmaksajien toiveisiin.

Kaavoituksen vastine 31.5.2022

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu kaupunginosakeskukseksi (C-4), jota kehitetään koko kaupunginosan toiminnallisena ja tehokkaana ytimenä.

Kaava-alue nähdään vetovoimaiseksi kaupapaikaksi. Paikan näkyvyys ja saavutettavuus korostuvat liiketoiminnassa, ja liikepaikan vetovoima kasvaa sen siirtyessä nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä. Liiketilojen nykyikaistaminen tukee tilojen korkeaa käyttöastetta, käytön tehokkuutta ja lähipalveluiden säilymistä. Hakijan suunnitelman mukaan liiketilojen pinta-ala vähenee noin 20 % nykyisestä. Palvelutarjontaa ei olennaisesti muutu, eikä hakija näe palvelutilojen määrän säilyttämistä kannattavaksi. Liikekeskuksen asointiliikenteen arvioidaan joka tapauksessa vilkastuvan merkittävästi nykyisestä.

Yleiskaava ohjaa kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja täydentämiseen. Kaupunki tavoittelee alueellisesti tasapainoista ja monimuotoista asuntotuotantoa. Oulunsuun alue on kysyttyä, ja Kontinkankaan voimakkaasti kehittynyt työpaikka-alue tukee asuntojen kysyntää. Kerrostalot täydentävät Oulunsuun pientalovaltaista asuinalueita ja monipuoliset alueen asuntokantaa.

Kastellin liikekeskuksen viereen rakennettavien uusien asuinrakennusten kerrosluvuksi esitetään kolmea ja neljää. Vaikka lähiympäristössä ei ole yhtä korkeita rakennuksia, voidaan kerroslukua pitää alueen sijaintiin nähden hyvin maltillisena: samalle etäisyydelle Oulun keskustasta rakennetaan yleisesti paljon korkeampiakin asuintaloja.

Rakennusten ilmettä on jatkokehitetty kaavaluonnoksen palautteen pohjalta. Kaavamääräyksiä on tarkistettu siten, että Ranta-Kastellin tien varressa rakennukset ovat enintään kolmen kerroksen korkuisia. Myös havainnekuvat on päivitetty. Rakennusten ilme viimeistellään rakennuslupaa varten tarvittavan rakennussuunnittelun yhteydessä.

Uusilla asukkailla ei ole havaittavaa vaikutusta alueen liikenteeseen tai liikenteen meluun. (Uusien asukkaiden arvioidaan tuottavan vain noin 6 % Ranta-Kastellin tien auto liikenteestä.) Kajaanintien nopeusrajoitus on laskettu kesästä 2021 alkaen 40 km/h:iin, mikä vähentää liikenteen melua ja parantaa liikenteen turvallisuutta.

Mielipide n:o 4, 18.6.2021 / 1 yksityishenkilö

Olen huolestuneena seurannut suunnitelmia rauhallisen Ranta-Kastellin alueen tuhoamiseksi. Olen asunut alueella yli kaksikymmentä vuotta, ensin vuokralla rintamamiestalossa Töllintiellä, sitten omassa omakotitalossa Töllinkujalla, jossa asun yhä.

Ranta-Kastelli on kuin pittoreski pikkukylä kaupungin kupeessa: rauhallinen ja ystävällinen. Täällä naapurit tunnetaan, ohi kulkiessa kättä nostetaan tai pysähdytään rupattelemaan. Tänne muuttaneet ovat viihtyneet, he ovat tulleet tänne pysyvästi - niin minäkin.

Kun itse muutin perheineni alueelle, olimme asukkaita nuorimmasta päästä. Naapuri toivotti tervetulleeksi Töllinkujalle. Pikkuhiljaa väki on osittain vaihtunut luonnollisen elämän kiertokulun kautta, ja me mieheni kanssa olemmekin nyt kujan keski-ikä varttuneemalta puolelta. Uusi nuorempi väki on sopeutunut alueelle, rakentanut puusta tai

remontoinut vanhaa kunnioittaen. Rajanaapurit ovat pientäkin muutosta taloonsa suunnitellessaan hakeneet kaikilta naapureilta suostumuksen muutokseen ja sen jälkeen asi-aankuuluvan luvan. Niin mekin, kun rakensimme aikanaan parvekkeen oman pihan puolelle, josta se ei edes näy kujalle! Samoin naapurimme, joka rakensi tontilleen autotal-lin. Pieniä muutoksia, jotka eivät ulkoisesti ole vaikuttaneet mihinkään. Yksityishenkilön ja perheen on kuitenkin pitänyt hakea lupa ja suostumus niiltä, jotka lähellä asuvat, vaikka kyse olisi miten pienestä muutoksesta ta-hansa!

Nyt K-Market Kastellia / liikekeskusta ollaan siirtämässä Kajaanintien varteen. Hyvä niin. Liikekeskuksesta vapautuvalle paikalle on suunniteltu kerrostaloja. Hyvä tämäkin; kyllä vanhojen omakotitalojen rinnalle sopii uu-dempaakin rakennuskantaa. Mutta suunnitel-mat eivät ole tästä maailmasta eivätkä tätä päivää! Matalaan puutalokaupunginosaan, kyläyhteisöön, on yhtäkkiä suunniteltu tunk-kaisia punatiilisiä rumia 80-lukulaisia bulk-kiblokkeja! Missä on arkkitehdin ammattiyl-peys? Vai onko rakennuksia alunperin suunni-teltukaan Ranta-Kastelliin? Ehkä suunnitel-mat onkin suoraan kopioitu jostain Neuvosto-lähiöstä? Missä on kaavoittajan esteettinen silmä? Missä tulevan kulttuurikaupungin omanarvontunto?

Toivoisin Ranta-Kastellin säilyvän pikkuky-länä ja samalla uudistuvan: emme hakua asua kuolleessa kylässä! Muutos on väjää-mätöntä ja kehitystä hyvästä, jos kehitystä ta-ptahtuu eikä taantumusta, kuten nyt näyttää käyvän! Oulussa on laadukasta puutalora-kentamista. Jo 2000-luvulla Oulun Syy-nimaalle rakennettiin puusta pienkerrostaloja opiskelijoille. Miksi sitten 20 vuotta myöhem-min Ranta-Kastelliin halutaan rakentaa 80-luvun kerrostaloblokkeja? Jos ei haluta koko-naan uutta ja modernia, miksi valita aikakausi ja tyyli? Jos halutaan kopioida vanhaa, miksei sitten mennä suoraan sodanjälkeiseen aikaan

ja tehdä rintamamiestalon kaltaisia tyyppita-loja? Ne olivat ja ovat yhä kauniita. Punatiili-set kivimassat ovat vain masentavia.

Kaavoituksen vastine 31.5.2022

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaava-vassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu kaupunginosakeskukseksi (C-4), jota kehitetään koko kaupunginosan toimin-nallisena ja tehokkaana ytimenä. Yleiskaava ohjaa kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja täydentämiseen. Kaupunki tavoittelee alueel-lisesti tasapainoista ja monimuotoista asun-totuotantoa. Oulunsuun alue on kysyttyä, ja Kontinkankaan voimakkaasti kehittyvä työ-paikka-alue tukee asuntojen kysyntää. Ker-rostalot täydentävät Oulunsuun pientaloval-taista asuinalueita ja monipuolistavat alueen asuntokantaa.

Rakennusten ilmettä on jatkokehitetty kaava-luonnoksen palautteen pohjalta. Kaavamää-räyksiä on tarkistettu siten, että Ranta-Kastel-lin tien varressa rakennukset ovat enintään kolmen kerroksen korkuisia. Pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi sallitaan punatiilen li-säksi muukin tiili. Myös havainnekuvat on päivitetty. Rakennusten ilme viimeistellään rakennuslupaa varten tarvittavan rakennus-suunnittelun yhteydessä. Tiili on valittu ra-kennusten pääasialliseksi julkisivumateriaa-liksi rakennetun ympäristön kauneuden vaa-limiseksi ja yhtenäisyyden säilyttämiseksi. Kaava-alueen ja viereisen kerrostalokorttelin olemassa olevat rakennukset on verhoiltu punatiilellä. Myös useissa muissa lähellä si-jaitseissa rakennuksissa on käytetty puna-tiiltä.

Mielipide n:o 5, 20.6.2021 / 1 yksityishen-kilö

Oletko Sinä tutustunut Ranta-Kastellin asuin-alueen ainutlaatuisuuteen; pientalojen ja ym-päristöön sopivien rivitalojen muodostamaan kyläyhteisöön?

Viehättävää ja ainutlaatuista Oulussa, eikä totta!

Arkiviihtyisyys, rakennusten ja luonnon esteettinen tasapaino, rauha ja levollisuus, nämä ovat Ranta-Kastellin vahvuuksia. Alueelle kotinsa perustaneille se on ollut tietoinen valinta.

Ja, mikä huomion arvoista... tämä "idyllinen kyläyhteisö" on lähellä keskustaa. Tämä antaa hyvän esimerkin tulevan kulttuurikaupunkimme juurista.

Haluat ehkä tietää, mikä tämän Ranta-Kastellin vuosikymmeniä kestäneen harmoonisen kehityksen on mahdollistanut?

Tutkittuun tietoon ja vastuulliseen suunnitteluun pohjautuvassa laajemmassa asemakaavapohjustusta koskevassa suunnitelmassa kerrostalot on keskitetty Kontinkankaan ja Svaanin puolelle. Näin siksi, että Ranta-Kastelli ja Kastelli kykenevät tarjoamaan kaupungin asukkaille rauhallisempia ja väljemmin rakennettuja asumisvaihtoehtoja heidän erilaisissa elämäntilanteissa.

Juuri näin mm. Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä siihen liittyvä asetus ohjaavat toimimaan. Laadukasta ja kestävästä kehityksen huomioonottavaa ympäristösuunnittelua, eikä sinustakin?

Mutta nyt, Ranta-Kastellin ainutlaatuisuus ja linjakas kehitys pyritään tuhoamaan nelikerroksisilla parakkitorneilla, kehnolla arkkitehtuurilla jne.

Meneillään oleva Ranta-Kastellin kortteleita 38 ja 39 koskeva asemakaavan muutossuunnitelmaehdotus (20.4.2021) herättää seuraavia kysymyksiä:

1. Ranta-Kastellin kaltaisia, eri-ikäisistä pientaloista muodostuvia, keskustan lähellä olevia asuntoalueita ei ole Oulussa enää montaa jäljellä. Eikö tulevan kulttuurikaupungin mainetta lisäisi se, että Ranta-Kastellin aluetta kehitettäisiin laadukkaalla rantakaupungin moraalilla ja ammattitaidolla? Suunnittelijat ja arkkitehdit, nyt teillä on näytön paikka. Oululainen arkkitehtuuri pystyy parempaan. Koko suunnitelma kaipaa uudistusta,

nöyryyttä ja esteettisen ymmärryksen kirkastamista. Laadukkaalla arkkitehtuurilla ja ammattitaitoisella puutarhakaupunkisuunnittelulla voi yllättää positiivisesti.

Tunnetko sinä vastuusi omassa roolissasi? Näytä mihin ammattitaitosi ylittää.

2. Ranta-Kastellin asemakaavan muutossuunnitelmassa perustellaan nelikerroksisten parakkitorneiden rakentamista seuraavasti: "kerrostaloasunnot tasapainottaisivat asuntotarjonnan monipuolisuutta". Nyt herää kysymys ollaanko tätä suunnitelmaehdotusta tehdessä oltu ollenkaan ajantasalla kansainvälisistä ympäristösuunnittelun trendeistä ja suosituksista???????

Eikö 2020-luvun ympäristösuunnittelun arvostetuimmat asiantuntijat liputa juuri mittasuhteiltaan, massoiltaan samankaltaisten asuinrakennusten ryhmittelyn puolesta? Kansainvälisissä suosituksissa erikorkuisten asuinrakennusten sijoittelua lähemmäs voidaan pitää suotavana vain, jos ne sijoittuvat rinteille tai ympäristöön missä on muutoin suuret korkeuserot. Ranta-Kastellista tällaista ei löydy. Nykyinen suunnitelmaehdotus pilaa koko alueen luonteen. Suunnittelijat, te pystytte parempaan.

3. Hämmennystä raportissa herättää myös se, että Ranta-Kastelliin tulisi rakentaa "kerrostaloja asuntotarjonnan monipuolisuuden vuoksi". Puolen kilometrin päässä Sairaalanrinteellä, Svaanin alueella ja Peltolan kaupunginosassa on sekä laadukkaita että vaatimattomampia kerrostaloasuntoja tyhjillään ja lisäksi on sinne rakenteilla. On vara valita - valikoimasta löytyy molempia vaihtoehtoja sekä vuokrattaviksi että omistusasunnoiksi.

4. Kansainvälisissä laatusuosituksissa korostetaan asuinalueiden sisäntulonäkymän merkitystä koko alueen imagolle. Tämän kaavamuutossuunnitelman mukaan suunnitellut kerrostalot näyttävät lähinnä entisen DDR:n lähiöiltä. Missä on suunnittelijoiden ja arkkitehtien ammattitaito? Kyseinen alue on haluttua aluetta juuri sen rauhallisuuden vuoksi,

tämän vision pitäisi näkyä käyntikorttina Ranta-Kastellin tietä ajaessa. Alueelle tulevat asukkaat ovat valmiita sijoittamaan laatuun ja korkeatasoiseen arkkitehtuuriin. Tässä olisi osaaville suunnittelijoille näytön paikka.

5. Väistämättä herää kysymys, onko tässä kaavamuutossuunnitelmassa kyse jostain liittoumasta? Aluetta on kehitettävä yhdessä asukkaiden kanssa, Oulun kaupungin strategian huomioiden.

6. Kastellin alue on Oulunsuun vanhin alue. Keskustan läheisyydessä olevan Ranta-Kastellin omakoti- ja rivitaloasumisen elämäntapa on osa oululaista kulttuuriperintöä. Ranta-Kastellissa siitä on pidetty kiinni monien sukupolvien ajan. Uudet asukkaat ovat asettuneet alueelle pikkuhiljaa sukupolvivaihdosten myötä. Arkiviihtyvyys ja ympäristön ymmärrettävyys ihmismielellä on ollut arvo johon vähitellen alueelle asettuneet uudisasukkaat ovat sulautuneet.

7. Olet todennäköisesti tutustunut selvityksiin joissa on tutkittu (Ranta-Kastellin kaltaisen kyläyhteisön) luonnon ja rakennetun ympäristön yhteyttä asukkaiden terveyteen ja hyvinvointiin. Tätä hyvinvoinnin ja asumisympäristön yhteyttä tukevat myös lukemattomat fysiologiset ja psykologiset tutkimukset (melutaso, ihmismassat, rakennusten massoittelun epätasapaino, liikennevälineiden määrän kasvu jne. jne.). Ranta-Kastellin asukkaat ovat olleet valmiita sijoittamaan kiinteistöönsä juuri rauhallisen sijainnin vuoksi. Miksi ainutlaatuisen asuinalueen raiskaaminen olisi teille suunnittelijat niin tärkeää?

8. Suomen lainsäädännön pohjalta alueiden kehittämistyössä asukkaiden mielipiteet tulee ottaa huomioon. Heidän kiinteistöomaisuuden ja elinolojen turvaaminen on suunnittelun peruspilari. Ranta-Kastellin valinta omaksi asuinympäristöksi on ollut asukkaille paitsi arvovalinta niin myös iso taloudellinen sat-saus.

Kaiken kaikkiaan näyttää siltä, että Ranta-Kastellin kortteleita 38 ja 39 koskeva

asemakaavamuutosehdotus on tehty sekä arkkitehtooniselta että juridiselta näkökulmalta kehnosti. Ehkä tämä muutossuunnitelmaehdotus on haaste ja peiliin katsomisen paikka meille jokaiselle.

Riistäminen, mahdollisuuksien tuhoaminen ja välinpitämätön työskentely ei paljon taitoa vaadi. Kunnioitus ja arvostus tulee ansaita muilla keinoilla. Käsi sydämelle, miten sinä toimit tämän asian kehittämiseksi?

Olen allekirjoittanut tämän palautteen pelkästään omalla nimelläni mutta palautteen takana on useita eri-ikäisiä ja erilaisessa elämäntilanteessa olevia Ranta-Kastellissa asuvia ihmisiä. Olen asunut ja työskennellyt Ranta-Kastellin läheisyydessä yli 40 vuotta. Teen siellä myös vapaaehtoistyötä. Tunnen alueen perheitä ja kyläyhteisön hengen, vietän alueella ison osan ajastani.

Kaavoituksen vastine 31.5.2022

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu kaupunginosakeskukseksi (C-4), jota kehitetään koko kaupunginosan toiminnallisena ja tehokkaana ytimenä. Yleiskaava ohjaa kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja täydentämiseen. Kaupunki tavoittelee alueellisesti tasapainoista ja monimuotoista asuntotuotantoa. Oulunsuun alue on kysyttyä, ja Kontinkankaan voimakkaasti kehittyvä työpaikka-alue tukee asuntojen kysyntää. Kerrostalot täydentävät Oulunsuun pientalovaltaista asuinalueita ja monipuolistavat alueen asuntokantaa.

Kastellin liikekeskuksen viereen rakennettavien uusien asuinrakennusten kerrosluvuksi esitetään kolmea ja neljää. Vaikka lähiympäristössä ei ole yhtä korkeita rakennuksia, voidaan kerroslukua pitää alueen sijaintiin nähden hyvin maltillisena: samalle etäisyydelle Oulun keskustasta rakennetaan yleisesti paljon korkeampiakin asuintaloja.

Rakennusten ilmettä on jatkokehitetty kaavaluonnoksen palautteen pohjalta. Kaavamääräyksiä on tarkistettu siten, että Ranta-

Kastellin tien varressa rakennukset ovat enintään kolmen kerroksen korkuisia. Myös havainnekuvat on päivitetty. Rakennusten ilme viimeistellään rakennuslupaa varten tarvittavan rakennussuunnittelun yhteydessä.

Uusilla asukkailla ei ole havaittavaa vaikutusta alueen liikenteeseen tai liikenteen meluun. (Uusien asukkaiden arvioidaan tuottavan vain noin 6 % Ranta-Kastellin tien auto liikenteestä.) Kajaanintien nopeusrajoitus on laskettu kesästä 2021 alkaen 40 km/h:iin, mikä vähentää liikenteen melua ja parantaa liikenteen turvallisuutta.

Mielipide n:o 6, 20.6.2021 / 2 yksityishenkilöä

Ranta-Kastellin asukkaina haluamme toimittaa yhdyskuntalautakunnalle kirjallisen palautteen koskien asemakaavan ja tonttijaon muutosta Oulunsuun kaupunginosan kortteleissa 38 ja 39 sekä koskien ympäröiviä katu- ja puistoalueita.

Kaavamuutoksen kohde

Korttelissa 39 on Kastellin kaupunginosan keskuksena toimiva ostoskeskus, joka käsittää neljä liikerakennusta, rakennusten välissä olevan torimaisen alueen sekä noin 106 autopaikkaa. Rakennusten yhteenlaskettu laajuus on reilu 2 400 k-m² (kerrosalaneliömetriä). Korttelin pinta-ala on 11 153 m² ja sen omistaa Kastellin Liikekeskus Oy.

Rakentamaton kortteli 38 on kaupungin omistuksessa. Sen pinta-ala on 3 644 m². Paikalla olleen Kastellin kartanon rakennukset vaurioituivat tulipaloissa 1990- ja 2000-luvuilla, ja ne purettiin vuonna 2004. Silloin tontin omisti Rakennusliike Palmberg Oy. Kortteli siirtyi maanvaihtokaupassa Oulun kaupungin omistukseen.

Kirjallisen palautteen yhteenveto

Asemakaavamuutoksen myötä Kastellin suuralueen lähipalvelut tulisivat merkittävästi väheneeseen. Nykyisessä hyvin toimivassa ja siistissä liikekeskuksessa on toiminut monipuolinen palvelukokonaisuus. Lähipalvelut

ovat tavattoman tärkeä osa alueen asukkaille, etenkin lapsiperheille ja ikäihmisille. Kaavamuutoksen selostusosan mukaan liiketilat vähenevät peräti 500 m², liiketontin pinta-ala puolittuu ja liiketilojen autopaikat vähenevät lähes puolella (106 → 59). Kuten kaavaselostuksessa kirjoitetaan "hakija ei näe palvelutilojen määrän säilyttämistä kannattavaksi". Ymmärrettävästi kannattavampaa onkin muuttaa liikekaava asuntokaavaksi ja myydä rakennusoikeus.

Lähdemme siitä, että

a) kaavamuutoksella ei saa lopettaa Kastellin lähipalveluja. Liiketiloja tulee toteuttaa nykyisen aavan mukainen määrä 2.400 k-m².

b) Oulun kaupungin tulee maankäyttösopimukseen ja tonttinsa luovutusehtoihin kirjata ehtona:

1) liiketiloja rakennetaan nykyisen kaavan mukainen määrä ja

2) nykyiset liikerakennukset voidaan purkaa vasta sen jälkeen, kun uusi liikerakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Parempi ratkaisu Kastellin lähipalveluiden turvaamiseksi olisi säilyttää liikekeskuksen alueen kaava nykyisessä muodossa tai kehittää aluetta liiketoiminnan ja vuokralaisten edellyttämällä tavalla.

Oulun kaupunki voisi itse tutkia omistamansa viheralueen kehittämistä muuttamalla alueen kaava asuntotuotantoon sopivaksi. Esimerkiksi voisi hakea Kajaanintien toisen puolen kaksi kerroksisten rivitalojen ratkaisumallista.

Poimintoja asemakaavan selostuksesta

Kaavamuutoksen selostuksessa tuodaan hyvin esiin Oulun kaupungin kanta

a) tunnustetaan lähipalveluiden tärkeys ja

b) tavoitteena on palveluiden parantumista,

mutta kuitenkin kaavamuutosesityksessä nämä tavoitteet sitten lopulta lähes kokonaan unohtetaan.

Kaavam muutosta ollaan nyt toteuttamassa hakijan toivomalla tavalla, missä lähipalveluiden kehittämistä ei tehdä, vaan ne selkeästi ajetaan alas.

Edellä mainitut asiat on kirjattu asemakaavan selostukseen suorina lainauksina seuraavasti:

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Suunnittelun tavoitteista on keskusteltu mm. seuraavaa:

- Kaupunki näkee hankkeen edistävän useita hyviä tavoitteita. Hankkeen avulla voidaan tukea palveluiden kehittämistä.

- Yleiskaavan mukaan kaupunginosakeskukseen sijoittuva yksittäinen myymälä saa olla kooltaan enintään 2000 k-m². Kaupunginosakeskuksissa on tyypillisesti monipuolisesti lähialueita palvelevia yksityisiä ja kaupan palveluita, ostoskeskuksia sekä myös julkisia palveluja ja julkisten yhteisöjen toimintoja.

- Kaupunki toivoo toteutettavan riittävästi vetovoimaisia liike- ja palvelutiloja. Hakija puolestaan tavoittelee alueelle 1800... 1900 k-m²:n laajuista liikerakennusta, mikä vastaa noin 500...600 k-m²:n vähennyistä voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Hakija katsoo liiketilojen tarpeen vähentyneen.

4.6 Asemakaavan muutosta varten laadittu viitesuunnitelma

Asuintontin ja Kajaanintien väliin muodostetaan liiketontti, jolle toteutettava liikerakennus sijoitetaan Kajaanintien varteen siten, että rakennuksen sisäänkäynnit ja pysäköintialue (59 autopaikkaa) sijoittuvat rakennuksen pohjoispuolelle.

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Korttelit 38 ja 39 yhdistetään kortteliksi 39. Uuden korttelin eteläosa osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jonka pinta-ala on 5655 m². Korttelialueen eteläosaan osoitetaan rakennusala, jonka rakennusoikeus on 1900 k-m². Lisäksi osoitetaan talous- ja huoltotilojen rakennusoikeutta 100 k-m².

5.3 Kaavan keskeiset vaikutukset

5.3.2 Vaikutukset palveluihin

Yleiskaavan mukaan kaava-alue on kaupunginosakeskus (C-4), jota kehitetään kaupunginosan toiminnallisena ytimenä. Monipuoliset lähipalvelut ovat olennainen osa asuinalueita. Kaava-alue muodostaa kaupunginosan toiminnallisen keskuksen palveluineen. Keskuksen sijainti on perusteltu: paikka on helposti saavutettavissa kävellen, pyöräillen, joukkoliikenteellä ja henkilöautolla, ja myös ympäröivä asutus tukee palveluiden käyttöä. 564-2382 Asemakaavan muutos, Kastellin liikekeskus 22 Kaava-alue nähdään vetovoimaiseksi kauppapaikaksi. Paikan näkyvyys ja saavutettavuus korostuvat liiketoiminnassa, ja liikepaikan vetovoima kasvaa sen siirtyessä nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä. Liiketilojen nykyaikaistaminen tukee tilojen korkeaa käyttöastetta, käytön tehokkuutta ja lähipalveluiden säilymistä.

Hakijan suunnitelman pohjalta vain reilu kolmasosa muodostuvan korttelin pinta-alasta osoitetaan liike- ja toimistorakennusten käyttöön. Liiketontin pinta-ala puolittuu nykyisestä, ja liiketilojen määrä vähenee noin 20 % nykyisestä. Hakija ei näe palvelutilojen määrän säilyttämistä kannatettavaksi.

Hakija on harkinnut huolellisesti autopaikkatarpeensa ja arvioi autopaikkojen määrän riittäväksi. Kadunvarsien pysäköintikäyttö voi hiukan lisääntyä, erityisesti Ranta-Kastellin kujalla, ellei kadunvarsipysäköintiä rajoiteta. Kaupunki voi kieltää kadunvarsipysäköinnin.

5.3.8 Taloudelliset vaikutukset

Korttelialueet toteutetaan yksityisenä investointina. Kaupunki toteuttaa julkiset alueet, mm. uudet jalankulku- ja pyöräilyväylät. Kaupunki hyötyy maan arvonnoususta, kun entinen Kastellin kartanon tontti muutetaan liikekäyttöön. Muodostuva tontti voidaan myydä tai vuokrata yksityiselle. Myös kaavamutoksen hakijan, Kastellin Liikekeskus Oy:n, maan arvo kasvaa, kun liikerakennusten korttelialue

muutetaan asuinkäyttöön ja rakennusoikeutta lisätään.

Maankäyttösopimuksen avulla kaupunki saa korvauksen yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kirjallinen asemakaavamuutoksen palaute

Kastellin liikekeskus rakennettiin noin 35 vuotta sitten. Liiketilat ovat olleet aina pääosin täyteen vuokratut ja alkuvaiheessa tilojen omistusrakenne oli varsin monipuolinen. Pari vuotta sitten tiloissa toimi mm. K-Market, kaksi ravintolaa, kolme parturi/kampaajayritystä, fysioterapian harjoittaja, kukkakauppa, siivousalan palveluyritys ja R-kioski. Kaavamuutosprosessista johtuvan epävarmuuden ja muiden syiden vuoksi muutamia vuokralaisia tiloista on lähtenyt. Kuitenkin tiloihin näyttää löytyneen aina aiemmin uusia tulijoita.

Vetovoimatekijöitä ovat laaja asukaspiiri, liikekeskuksen siisteys, turvallisuus, helppo saavutettavuus, riittävät pysäköintimahdollisuudet ja todennäköisesti maltillinen vuokrataso. Vanhemmat, mutta kuitenkin hyvät liiketilat mahdollistavat maltillisen vuokratason, koska tiloihin sidottu pääoma on jo 35 vuoden aikana ennätetty kuolettaa. Hyvin rakennettujen tilojen peruskorjaus – ja hoitokulut ovat myös yleensä maltilliset.

Uudisrakennuksen vuokravaade on selvästi korkeampi, mikä voi estää nykyisten palvelualan vuokralaisten siirtymisen uudistiloihin, mihin viitataan edellä lauseella ”hakija ei näe palvelutilojen määrän säilyttämistä kannattavaksi”. Mutta huomioon tulee ottaa, että nykyinen Kastellin Liikekeskus Oy:n omistaja saa mittavan hyödyn, kun liikekaava muutetaan asuntokaavaksi. Kunhan Oulun kaupunki edellyttää, että uudet liiketilat tulee rakentaa ennen kuin vanhat puretaan, voidaan varmistaa lähipalveluiden säilyminen Kastellissa. Asuntokaavan taloudellisesta hyödystä osa siirtyy liiketilojen pääomaksi ja vuokrat asetuvat markkinataloudessa sille tasolle, millä tiloihin saadaan vuokralaisia.

Myönteistä on, että kaavamuutoksen hakija antaa ymmärtää, että vähittäiskauppa-alue jatkaa toimintaansa. Iso kaupan alan ankkurivuokralainen on tottunut maksamaan asianmukaisen kiinteistösijoittajan tuottovaahteen edellyttämän markkinavuokran. Kun liiketilaa rakennettaisiin samassa yhteydessä vielä 500 k-m², voisi taloudellinen yhtälökin muodostua sijoittajalle kohtuullisen kannattavaksi, koska hyvin suunniteltuun kokonaisuuteen voinee saada helpommin myös palvelualan vuokralaisia. Oulun kaupungin tulee vain varmistaa tämä kehityspolku, edellä kuvatulla tavalla Kastellin lähipalveluiden turvaamiseksi.

Kiinnitämme huomiota myös vähäiseen auto-
paikkamäärään. Riittävät autopaikat ovat liike – ja palveluyrityksille välttämättömiä. Asemakaavamuutoksen hakija ilmoittaa supistavansa autopaikat nykyisestä 106 autopaikan määrästä 59 autopaikkaan kuvaten käytettävän myös kadunvarsipysäköintiä. Onko niin, että tarkoitukseen ei ole toteutusta 1900 k-m²:n liiketilamäärää, koska autopaikkamäärä on mitoitettu noin pieneksi. Kaavoittajan tuleekin kasvattaa autopaikkojen määrää samalla kun liiketilojen määrä nostetaan 2400 k-m²:iin vastaamaan nykyistä liiketilojen määrää.

Kaavaselosteen kohdassa 5.3.8. todetaan, että kaupunki hyötyy maan arvonnoususta, kun entinen Kastellin kartanon tontti muutetaan liikekäyttöön. Tältä osin kaavaselosteen sanamuoto tulisi kirjoittaa täsmällisemmin. Liiketilojen rakennusoikeuden arvo ei voine olla Kastellissa kovinkaan suuri, koska Oulun ydinkeskustan hankkeissakin rakennusoikeuden arvo on matala. Kaupungin luovuttaessa omistamansa maa-alueen rakennusliikkeelle, määriteltäisiin kaupungin voimassa olevan käytännön mukaisesti korvauseruste rakennusliikkeen ja Kastellin Liikekeskus Oy:n väliin esisopimukseen kirjatusta rakennusoikeuden arvosta. Tämä on syytä kirjata jo kaavaselosteeseen.

Kokonaan oma kysymyksensä on, tulisiko kaupungin selvittää omistamansa maa-alueen arvo avoimen tarjouskilpailun perusteella ja harkita sen jälkeen viedäänkö kaavamuutosta eteenpäin vai johtaisiko kaupungin omistaman maa-alueen itsenäinen kaavoittaminen kaupungin kannalta parempaan taloudelliseen lopputulokseen ja samalla lähipalvelut tulisivat säilymään Kastellin kaupungin osan ja muiden lähialueiden asukkailla.

Kaavoituksen vastine 31.5.2022

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu kaupunginosakeskukseksi (C-4), jota kehitetään koko kaupungin osan toiminnallisena ja tehokkaana ytimenä.

Kaava-alue nähdään vetovoimaiseksi kaupapaikaksi. Paikan näkyvyys ja saavutettavuus korostuvat liiketoiminnassa, ja liikepaikan vetovoima kasvaa sen siirtyessä nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä. Liiketilojen nykyaikaistaminen tukee tilojen korkeaa käyttöastetta, käytön tehokkuutta ja lähipalveluiden säilymistä. Hakijan suunnitelman mukaan liiketilojen pinta-ala vähenee noin 20 % nykyisestä. Palvelutarjonta ei olennaisesti muutu, eikä hakija näe palvelutilojen määrän säilyttämistä kannattavaksi. Liikekeskuksen asiointiliikenteen arvioidaan joka tapauksessa vilkastuvan merkittävästi. Liikekeskuksen vähimmäispinta-ala ja liikekeskuksen toteutuminen ennen uusien asuinkerrostalojen rakentamista varmistetaan maankäyttösopimuksen avulla. Hakijan tavoitteena on, että liikekeskuksessa toimivat yritykset voivat siirtyä uuteen liikekeskukseen ilman toiminnan keskeytymistä.

Kaupunki hyötyy taloudellisesti, kun entinen Kastellin kartanon tontti otetaan liikekäyttöön ja vuokrataan yksityiselle yhtiölle. Kaavamuutoksen hakija, Kastellin Liikekeskus Oy, puolestaan hyötyy maan arvonnoususta, kun liikerakennusten korttelialue muutetaan asuinkäyttöön ja rakennusoikeus kasvaa. Maankäyttösopimuksessa sovitaan mm.

yhdyshankintarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

Pysäköintiä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat kaupunginhallituksen pysäköinti-normipäätökseen (26.3.2018), jota on noudatettu johdonmukaisesti kaavamuutoksissa. Hakija on harkinnut huolellisesti autopaikkatarpeensa ja arvioi autopaikkojen määrän riittäväksi. Kaupunki on arvioinut, että kadunvarsien pysäköintikäyttö voi hiukan lisääntyä, erityisesti Ranta-Kastellin kujalla, ellei kadunvarsipysäköintiä rajoiteta. Tarvittaessa kaupunki voi kieltää kadunvarsipysäköinnin.

Entisen kartanon tontin maankäytön kehittämistä ei ole tarkoituksenmukaista tarkastella erikseen, vaan olemassa olevan liikekeskuksen ja entisen kartanon aluetta suunnitellaan kokonaisuutena, joka on suurelta osin yksityisessä omistuksessa. Kaupunki ja yksityinen maanomistaja ovat sopineet yhteistoiminnasta alueen suunnittelemiseksi.

Mielipide n:o 7, 21.6.2021 / Kastellin omakotiyhdistys ry

[...]

Kastellin kaupungin osan asukkaat ovat voineet lukea sanomalehti Kalevasta kaavamuutoshankkeesta, joka koskee Kastellin liikekeskuksen aluetta. Kastellin kirkossa 31.10.2019 pidetyssä alueen asukasillassa on kerrottu nykyisen liikekeskuksen paikalle kaavailtavan neljää ainakin nelikerroksista kerrostaloa, jolloin Kastellin liikekeskus siirtyisi lähemmäksi Kajaanintietä. Pysäköinti toteutettaisiin maan pinnalla. Omakotiyhdistyksen useat jäsenet ovat lähestyneet yhdistyksen hallitusta ilmaistakseen suuren hämmästyksensä kaavamuutosta ja sen tosiasiallista tarvetta kohtaan. Yhdistyksen hallitus on paneutunut Kastellin asukkaiden mielipiteisiin heitä kuulemalla ja haluamme tuoda esille seuraavaa:

Oulun kaupungin omistamalle Kajaanintien varren puistoalueelle on kaavamuutoksessa suunniteltu liiketiloja. Alue oli päätynyt 90-luvulla Palmberg Rakennus Oy:lle. Rakennusliike pyrki hakemaan alueelle

rakennusoikeutta, mutta Oulun kaupunki totesi silloin alueen haasteelliseksi kaavoituskohteeksi ja päätyi kaavoittamaan alueen puistoalueeksi. Alue siirtyi Oulun kaupungille rakennusliikkeen saadessa vaihdossa toisaalta korvaavan maa-alueen. Kyseinen puistoalue todettiin silloin haasteelliseksi kaavoituskohteeksi. Aluetta rajaavat Kajaanintie ja Rantakastellintie sekä kaksi kevyen liikenteen väylää. Järkeviä liittymän paikkoja ei juuri ole. Uuden liittymän tekeminen Rantakastellintieltä lienee poissuljettu, koska se tulisi niin lähelle Kajaanintietä. Puistoalueen pieni koko ei myöskään mahdollista liiketilojen ja niiden vaatiman pysäköintialueen toteuttamista. Asumisen ja liiketilojen yhteispysäköinti ei ole osoittautunut missään toimivaksi ratkaisuksi.

Kastellin liikekeskuksen pääasiakasvirta muodostuu ruokakaupan ja ravintolan asiakasvirroista, joten asuntojen ja liiketilojen yhteispysäköinti ei ole toimiva ratkaisu. Liiketilat vaativat aina hyvät pysäköintitilat ja ilman niitä liiketilalle ei ole kysyntää. Pysäköintitilojen toteuttaminen nykyisen liikekeskuksen alueella tarkoittaisi myös sitä, että mahdollisten liiketilojen asiakkaat joutisivat ylittämään aina kevyen liikenteen väylän, mikä ei ole hyvien suunnitteluperiaatteiden mukaista. Väylän turvattomuus lisääntyisi olennaisesti. Kajaanintien varren tontille ei ole mahdollista suunnitella toimivia liiketiloja, joille olisi löydettävissä vuokralaisia. Toimiva ruokakauppa vaatii myös kuorma-autoliikenteen varauksen. Esitetty pysäköintitapa ei ole toimiva ratkaisu ja se lisää kevyen liikenneväylän käyttäjien turvattomuutta. Esitämme, että tontille kaavoitetaan asuntoja, joille järjestetään maanalainen pysäköinti nykyisen Kastellin liikekeskuksen parkkipaikalta. Parkkikellariin ajo tulee toteuttaa siten, että ajoramppi alittaa nykyisen kevyen liikenteen väylän. Emme pidä poissuljettuna sitä, että tälle kapealle puistoalueelle Kajaanintien varteen toteutetaan matala asuinkerrostalo, koska se sijaitsee Rantakastellin alueen reunalla maantien varrella. Koska kyseinen tontti ollaan ottamassa rakennuskäyttöön, niin tämä tämä alue sopii

myös sijaintinsa puolesta täydennysrakentamiseen. Edellytämme kuitenkin talon suunnittelussa hyvää yhteistyötä asukasyhdistyksen kanssa, joka tässä tapauksessa kaupunkilaisten yhteenliittymänä edustaa myös tavallaan veronmaksajina tontin omistajaa.

Kastellin liikekeskus on tärkeä lähipalveluiden keskittymä Kastellin alueella. Emme voi hyväksyä sitä, että lähipalvelut supistuvat merkittävästi kaavanmuutoksella. Tiivistämistävoite voidaan toteuttaa ottamalla nykyinen kaupungin omistama puistoalue asuntokäyttöön esittämällämme kaavoitusratkaisulla. Kastellin liikekeskus on tärkeä ja hyväkuntoinen lähipalveluyksikkö, jonka elinvoimaisuuteen ei ole panostettu nykyisellään, koska omistajien painopisteenä on ollut viime aikoina rakennusten purkaminen ja omistuksen arvon kasvattaminen kaavamuutoksella. Voiko kaavoituksen perustana olla hyväkuntoisten rakennusten purkaminen ja omistuksen arvon kasvattaminen kaavamuutoksella keskelle pientalo- ja matalan rakentamisen aluetta? Liikekeskus on rakennettu 80 – luvun puolivälin tiimoilla. Rakennukset on tehty hyvin ja niillä on runsaasti elinkaarta jäljellä. Omistajan näkökulmasta alkuperäinen investointipääoma lienee vuokratuloina korkoineen takaisinmaksettu. Näiden liiketilojen markkinavuokra on olennaisesti matalampi, kuin uusien liiketilojen kustannuksista johdettu vuokravaade. Esitämme, että kaavamuutoksen lähtökohdaksi otetaan nykyisen liikekeskuksen kehittäminen. Se voi tapahtua säästämällä osa rakennuksista ja rakentamalla mahdollisesti purettavien liikerakennusten tilalle 2-kerroksisia asuntoja alueen yleisilmeeseen soveltuen. Kastellin alueen asukkailta saadun palautteen mukaan uudisrakennukset voivat olla enintään kaksikerroksisia, joka vastaa myös alueen nykyistä rakennuskantaa keskellä pientaloaluetta. Liiketilojen vaatimana parkkitilana voidaan säilyttää nykyinen parkkialue, mikä käsityksemme mukaan on nykyisellään riittävä liikekeskukselle.

Nyt esillä oleva kaavamuutoshanke korkeine kerrostaloineen poikkeaa täysin koko Kastellin alueen matalan rakentamisen alueesta. Uuden OYS:n rakentaminen ei tuo alueelle rakentamispainetta, koska sairaanhoitopiirin vanhalle kerrostaloalueelle on myönnetty kerrostalorakennusoikeutta.

Oulun kaupungissa toteutettiin aseman seudun kehittäminen, missä tarkoituksena oli toteuttaa uusi mm. rautatieasema (=matkakeskus), mutta lopputuloksena on ollut vain asuntorakentamista. Kaukovainiolla purettiin vanha liikekeskus, joka oli rakennettu 70 – luvulla. Vain ruokakauppa jatkoi apteekin kera lähipalveluja, muut palvelut kuolivat taloudelliseen mahdottomuuteensa, eikä kaupunki edellyttänyt enempää liiketilaa, mikä harmittaa kaukovainiolaisia mm. yleisöosastokirjoituksina. Emme halua, että sama lähipalveluiden poistaminen tehdään myös Kastellissa. Oulun kaupungin tulisi edistää lähipalveluiden toimintaedellytyksiä. Kaavamuutos tarkoittaisi käytännössä sitä, että nykyinen elin-kelpoinen lähipalvelukeskus purettaisiin pois. Tilalle rakennettaisiin kerrostaloja ja liiketilat jäisivät hyvin suurella todennäköisyydellä rakentamatta, koska ne olisivat liian kalliita yrittäjille sekä käyttökelpoiset parkkipaikat puuttuisivat että niissä asiointi aiheuttaisi kevyen liikenneväylien käyttäjille alituisia vaaratilanteita.

Kaavoituksen vastine 31.5.2022

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu kaupunginosakeskukseksi (C-4), jota kehitetään koko kaupunginosan toiminnallisena ja tehokkaana ytimenä. Yleiskaava ohjaa kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja täydentämiseen. Kaupunki tavoittelee alueellisesti tasapainoista ja monimuotoista asuntotuotantoa. Oulunsuun alue on kysyttyä, ja Kontinkankaan voimakkaasti kehittyvä työpaikka-alue tukee asuntojen kysyntää. Kerrostalot täydentävät Oulunsuun pientalovaltaista asuinalueita ja monipuolistavat alueen asuntokantaa.

Kastellin liikekeskuksen viereen rakennettavien uusien asuinrakennusten kerrosluvuksi esitetään kolmea ja neljää. Vaikka lähiympäristössä ei ole yhtä korkeita rakennuksia, voidaan kerroslukua pitää alueen sijaintiin nähden hyvin maltillisena: samalle etäisyydelle Oulun keskustasta rakennetaan yleisesti paljon korkeampiakin asuintaloja.

Rakennusten ilmettä on jatkokehitetty kaavaluonnoksen palautteen pohjalta. Kaavamääräyksiä on tarkistettu siten, että Ranta-Kastellin tien varressa rakennukset ovat enintään kolmen kerroksen korkuisia. Myös havainnekuvat on päivitetty. Rakennusten ilme viimeistellään rakennuslupaa varten tarvittavan rakennussuunnittelun yhteydessä.

Kaava-alue nähdään vetovoimaiseksi kaupapaikaksi. Paikan näkyvyys ja saavutettavuus korostuvat liiketoiminnassa, ja liikepaikan vetovoima kasvaa sen siirtyessä nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä. Liiketilojen nykykaistaminen tukee tilojen korkeaa käyttöastetta, käytön tehokkuutta ja lähipalveluiden säilymistä. Hakijan suunnitelman mukaan liiketilojen pinta-ala vähenee noin 20 % nykyisestä. Palvelutarjonta ei olennaisesti muutu, eikä hakija näe palvelutilojen määrän säilyttämistä kannattavaksi. Liikekeskuksen asiointiliikenteen arvioidaan joka tapauksessa vilkastuvan merkittävästi.

Liikekeskuksen vähimmäispinta-ala ja liikekeskuksen toteutuminen ennen asuinkerrostalojen rakentamista varmistetaan maankäytösopimuksen avulla. Hakijan tavoitteena on, että liikekeskuksessa toimivat yritykset voivat siirtyä uuteen liikekeskukseen ilman toiminnan keskeytymistä.

Liikekeskuksen pysäköintipaikat sijoittuvat samalle tontille rakennuksen kanssa. Liiketoiltoille ja asunnoille ei ole esitetty yhteistä velvoitepysäköintiä. Liikekeskuksen huolto järjestetään tontin itäosan kautta. Töllinpolku siirtyy Kajaanintien varteen. Töllinpolun ja lankulku- tai pyöräilyliikenne ei kulje liiketontin kautta.

Kaava sallii maanalaisen pysäköintitilan toteuttamisen, mutta käytännössä kaikki autopaikat toteutettaneen maantasoon. Maanalaisen pysäköinnin järjestäminen edellyttää yleensä suurta maankäytön tehokkuutta sekä maanalaiseen pysäköintitilaan johtavaa luiskaa.

Entisen kartanon tontin maankäytön kehittämistä ei ole tarkoituksenmukaista tarkastella erikseen, vaan olemassa olevan liikekeskukseen ja entisen kartanon aluetta suunnitellaan kokonaisuutena, joka on suurelta osin yksityisessä omistuksessa. Kaupunki ja yksityinen maanomistaja ovat sopineet yhteistoiminnasta alueen suunnittelemiseksi.

Mielipide n:o 8, 21.6.2021 / 172 yksityishenkilöä

*Tämän palautteen antajat ovat alueen asukkaita, alueelle sidoksissa olevia ja kaavamuu-
tosalueen lähimpien kiinteistöjen omistajia.*

Kastellin Liikekeskus Oy on hakenut asemakaavan muutosta, jossa nykyisen liikekeskukseen paikalle rakennettaisiin nelikerroksisia massiivisia kerrostaloja ja liikekeskus siirtyisi Kajaanintien vieressä olevalle tontille. Asemakaavan muutos on valmisteltu hakijan esittämien selvitysten ja suunnitelmien pohjalta, jossa tavoitteena on optimoida liiketaloudelliset voitot. Suunnitelma vaatii uudistusta, jossa huomioidaan alueen todelliset asuntotarpeet ja miljööön kulttuurisesti kestävä kehitys.

Kastellin Liikekeskus Oy:n hakemusehdotus on palautettava hakijalle uudelleen valmisteluun, koska

- asuin- ja liikerakennusten luonnokset ja sijoittelu ovat ympäristöön verrattuna liian massiivisia ja asuinrakennukset liian korkeita
- liiketilojen vähentäminen ja alueen muuttaminen valtaosaltaan kerrostalokortteliksi eivät tue yleis- ja asemakaavallisia tavoitteita
- kerrostaloasunnot eivät vastaa alueen todellista asuntotarvetta

- kaavan valmistelussa aiemmassa vaiheessa mielipiteet ja lausunnot on ohitettu

1. Ranta-Kastellin alue

*Alue on Oulun halutuimpia asuinalueita joh-
tuen sairaalan läheisyydestä, vuosikymmen-
ten rakennuskannan rakeisuudesta ja laaduk-
kaasti tehdystä rakentamisesta. Ranta-Kas-
telli koostuu 1–1½-kerroksisista pientaloista
ja 1–2-kerroksisista rivitaloista. Alueella on
eri-ikäisiä pientaloja, joissa uudisrakennukset
ovat sovitettu harjakorkeudeltaan ja massoil-
taan olemassa olevaan rakennuskantaan. Eri-
ikäiset pientalot ja ympäröivä puusto muo-
dostavat viihtyisän ja vihreän miljööön. Oulu-
jokivarren ympäristö Kajaanintien pohjois-
puolella on osoitettu kulttuuriympäristön vaa-
limisen kannalta tärkeäksi alueeksi ja on tär-
keä vetovoimatekijä Oululle.*

2. Luonnos

*Kerrostalot: Asemakaavaluonnoksessa suun-
niteltujen kerrostalojen korkeus, mittakaava,
muoto ja massoittelu eivät ole suhteessa ym-
päriöön alueeseen. Rakennuskompleksi on
liian korkea ympäristöönsä nähden ja siinä on
liikaa kerrosalaa. Koko laajalla Kastellin –
Ranta-Kastellin alueella ei ole yli kaksikerrok-
sista rakentamista. Korttelin suunnittelu ei
myöskään edusta korkealaatuista arkkiteh-
tuuria, joka pitäisi olla lähtökohta kaupungille
tärkeän asuinalueen keskeisen korttelin suun-
nittelussa.*

*Kerrostalot tulisivat keskelle pientaloaluetta.
Kerrostaloja ja pientaloja erottava vyöhyke on
liian pieni ja kerrostalot varjostavat pohjois-
puolen luhtitaloja. Kerrostalot ovat syvärun-
koisia ja niihin on suunniteltu pääasiassa pie-
niä vapaarahoitteisia omistusasuntoja. To-
dennäköisesti asunnot tulevat päätyämään
pääasiassa asuntosijoittajille vuokra-asun-
noiksi, joita on Oulussa paljon tarjolla vastaa-
valla etäisyydellä keskustasta.*

*Nähtävillä olevaa kaavaluonnosta on muutet-
tava siten, että se vastaa paremmin alueen
muuta rakennettua ympäristöä.*

Kaavaluonnoksesta poiketen asuinkerrostalojen korttelialueen kaavamerkinnäksi tulisi muuttaa AK II.

Kerrostalojen julkisivumateriaaliksi on määritetty punatiili. Vaikka tontin pohjoispuolella olevat 80-luvun luhtitalot ovat punatiiliverhoiluja, moderni puurakentaminen sitoisi rakennukset Ranta-Kastellin vanhempaan rakennuskantaan. Puurakentaminen tukisi myös yhdyskuntalautakunnan valmistelemaa Puurakentamisen ohjelmaa.

Asukastiheys: Kerrostalokorttelissa korttelitehokkuus on 0,9, mikä on yleiskaavan suosituksen yläpäässä. Keskustelutilaisuudessa kaavoitusarkkitehti laski korttelitehokkuudeksi 0,75, johon laskettu mukaan myös liikekeskuksen tontti, jolloin korttelitehokkuutta laskee 1-kerroksinen liikekeskusrakennus ja pysäköintialue. Huomioiden alueen pientalovaltaisuuden, yleiskaavan korttelitehokkuus 0,6 on sekin on moninkertainen suhteessa nykyiseen korttelitehokkuuteen ja viereisiin pientalokortteleihin.

Liikenne: Kaavan asuinrakennusoikeus vastaa noin 130-170 asuntoa, johon on suunniteltu noin 200 asukasta. Asukastiheyden kasvu suunnitelman mukaisesti tarkoittaisi lisääntyneitä liikennettä etenkin Ranta-Kastellintiellä ja Kajaanintien risteyksissä. Ranta-Kastellintiellä liikenne lisääntyisi arviolta kolmanneksen, mikä on huomattava kasvu. Alueella asuu paljon lapsiperheitä ja lisääntynyt liikenne heikentää etenkin pienten koululaisten koulumatkan turvallisuutta.

Melutaso: Suunnitelmassa esitetyt keskiäänitasot ylittävät Valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista (993/1993) Koivukujan ja Töllinkujan Ranta-Kastellintien viereisillä tonteilla, joissa keskiäänitasoksi tulisi 55-60 dB. Valtioneuvoston ohjeistuksessa "Asumiseen käytettävillä alueilla...on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona päiväohjearvoa 55 dB eikä yöohjearvoa 50 dB". Keskiäänitason laskeminen ohjeistetulle tasolle vaatii liikenteen määrän vähentämisen asuntojen määrää vähentämällä.

Pysäköinti: Kerrostalojen pysäköintipaikkojen määrää on vähennetty kaupunginhallituksen miniminormeista ns. joustotekijöiden avulla. Lisäksi vieraspaikoista on vähennetty 50%, vaikka liikekeskuksen pysäköintipaikat on minimoitu (59 autopaikkaa). Liikekeskuksessa on nyt 109 autopaikkaa, joten vähennys on merkittävä. Pysäköintipaikkojen vähentäminen normeista johtaa todennäköisesti kadunvarsi-pysäköintiin. Pysäköintipaikat riittävät paremmin, jos asuinkerrosalaneliöitä vähennetään.

Suunnitelmassa kerrostalojen pysäköinti on järjestetty maantasolle, mikä vähentää korttelin viihtyvyyttä. Tekemällä asuinrakennuksia palveleva maanalainen pysäköintihalli, piha-alueelle voidaan rakentaa viihtyisiä leikki-, ajanviete-, viljely- ja harrastamahdollisuuksia, jotka palvelevat niin korttelin asukkaita kuin korttelin ulkopuolisiakin asukkaita. Istutuksien määrää voidaan lisätä huomattavasti ja alueen yleisilme niin asukkaille kuin naapurillekin paranee.

Kulkuväylät: Kaavaehdotuksessa poistuu nykyinen liikekeskuksen poikki kulkeva kulkuväylä ja torimainen alue. Tontin läpi kulkevalla, kaikkien käytössä olevalla kulkukäytävällä säilytettäisiin alueen asukkaille jo vakiintunut reitti läpi korttelin. Kulkureitti tulisi suunnitella viihtyisäksi ja virikkeelliseksi esim. älykkään valaistuksen ja muiden rakennelmien, esim. penkkien, leikkipaikkojen ja liikuntalaitteiden avulla, jotka olisivat kaikkien käytössä.

Asukkaiden kulkuväylät liikerakennukseen ovat ahtaat. Erityisesti itäpuolelta väylät kulkevat mutkaisesti parkkialueen, lastauspihan, jätekonttien ja huoltoliikenteen kautta. Ahtaus ja sukkulointi pysäköityjen autojen välissä ei luo positiivista mielialaa liikerakennuksessa asiointiin.

Puistoalue: Suunnitelmassa nykyinen puistoalue muutettaisiin liikekeskus- ja toimistokaa-vaksi. Lisäksi Kajaanintien varrelta suurin osa puustoa on suunniteltu kaadettavaksi, joten

kaava-alueella kannattaisi säilyttää ja kehittää viheraluetta viihtyisyyden lisäämiseksi.

Uuden Oulun yleiskaavan tavoitteet: Yleiskaavassa <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/uuden-oulun-yleiskaava> kaavakartta 1, Ranta-Kastellin liikekeskuksen alue on merkitty C4 Kaupunginosakeskus - merkinnällä. "...Kaupunginosakeskuksia kehitetään yhden tai useamman kaupunginosan joukko- ja kevyellä liikenteellä hyvin saavutettavina toiminnallisina ytiminä. Kaupunginosakeskuksien ja niiden lähiympäristöjen maankäyttöä tehostetaan ja monipuolistetaan. Maankäytön ja kaupunkikuvan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristön viihtyisyyteen ja korkeaan laatuun sekä pyöräpaikoituksen kehittämiseen. Alueelle sijoittuva yksittäinen myymälä saa olla kooltaan enintään 2000 k-m²."

Tarkemmassa kaavakartassa 2 ei ole mainittu maankäytön tehostamista ja monipuolistamista. Liikekeskuksen alue on merkinnällä C-4 kaupunginosakeskus, Keskustatoimintojen alue: "Alue varataan yhden tai useamman kaupunginosan toiminnalliseksi keskuksiksi, johon saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä palveluja, ostoskeskuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja. Alueelle sijoittuva yksittäinen myymälä saa olla kooltaan enintään 2000 kerrosneliometriä."

Näiden kaavamerkintöjen perusteella emme näe miksi alue pitäisi kaavoittaa korkean rakentamisen alueeksi. Maankäytön tehostaminen voidaan toteuttaa myös matalammalla rakentamisella.

Hakija on perustellut kerrostaloja sillä, että kortteli on varattu asemakaavassa toiminnalliseksi keskuksiksi. Kerrostalot eivät kuitenkaan palvele alueen asukkaita toiminnallisena keskuksena, vaan muodostavat suljetun korttelin. Lisäksi liiketilat ovat pienemässä. Hakija on perustellut liiketilojen pienemistä tarpeen vähentymisellä. Uusien rakennusten myötä liiketilat voidaan kuitenkin päivittää vastaamaan nykyisiä palveluntarpeita.

Alueella olisi kysyntää esimerkiksi kuntosalille, lounaskahvilalle, uudenaikaiselle asukastuvalle ja kaikenikäisille sopiville piha-alueiden liikuntapaikoille. Alueen ikääntyville asukkaille ja lapsiperheille palvelujen läheisyys on tärkeää ja tukee kaupunkistrategiaa.

3. Kaavam muutoksen aiemmat vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetut lausunnot ja mielipiteet olivat varsin yksimielisiä: asuinalueen tiivistämistä ei vastustettu, mutta uudisrakennukset ja niiden korkeus tulisi sovittaa vallitsevaan asuinalueeseen. Lausunnot/mielipiteet tulivat Pohjois-Pohjanmaan museolta, kaavamutosalueen naapurikiinteistöjen omistajilta ja Kastellin omakotitaloyhdistys ry:ltä.

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon mukaan "kaavamutosalueen kerroslukuja määriteltäessä tulisi Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan pidättäytyä alueelle soveltuvana 2-3 kerroksissa rakennusmassoissa, jolloin säilyisi alueen oleva matala, väljä ja puistoinen miljö." Kaavoituksen vastineessa Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto on ohitettu heikoin perustein, mitä ei voi pitää hyväksyttävänä.

Kaavoituksen vastineessa esitetään asuinrakennusten kerrosluvuksi neljää. Perusteena pidetään sitä, että samalle etäisyydelle Oulun keskustasta rakennetaan korkeampiakin rakennuksia. Etäisyys keskustasta ei voi olla peruste kerrosluvulle, vaan mittakaavan on sovelluttava ympäristöön.

Toinen kaavoittajan esittämä peruste on, että uudet "kerrostaloasunnot tasapainottavat Oulun suun pientalovaltaista asuntokantaa sekä vahvistavat asuntotarjonnan monipuolisuutta". Tällä hetkellä Oulun suun alueella myynnissä olevat asunnot ovat nimenomaan kerrostaloasuntoja (87% kaikista myynnissä olevista asunnoista 2.6.2021 etuovi.com) ja Sairaalanrinteelle on tulossa kaikkiaan noin 240 uutta kerrostaloasuntoa. Todellista tarvetta erityisesti kerrostalorakentamiselle ei näin ollen ole.

Aiemmassa palautteessa kaavamuutosalueen lähimpien kiinteistöjen omistajat toivat esille myös Maankäyttö -ja rakennuslain (MRL) 54 §:ssä asetetut asemakaavan sisältövaatimukset. MRL 54§:n mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Kaavoittajan vastine "olemassa olevien asuinpaikkojen olosuhteet eivät muutu olennaisesti" ei pidä paikkaansa, koska kerrostalojen läheinen sijainti heikentää olennaisesti elinympäristön laatua mm. miljööön viihtyisyyden ja liikenteen lisääntymisen myötä. Myös Pohjois-Pohjanmaan museo huomauttaa "alueen muutosten vaikuttavan nykyiseen henkeen/asuinvihtyisyyteen".

4. Taloudelliset näkökohdat

Kastellin Liikekeskus Oy pyrkii saamaan kaavamuutoksella mahdollisimman suuria taloudellisia voittoja. Kastellin Liikekeskus Oy:n maan arvon nousu on kirjattu taloudellisten vaikutusten arvioinnissa. Myös rakennusliike Lapti Oy pyrkii maksimoimaan taloudelliset voitot. Alueen muiden tonttien ja kiinteistöjen arvonalenemista ei sen sijaan ole huomioitu. Visionäärisellä, ympäristön huomioivalla suunnittelulla taloudelliset vaikutukset olisivat positiivisia sekä kaupungille, alueen kiinteistöjen omistajille, että rakennuttajalle.

5. Alueen tarpeet

Oulunsuun alueella asuu paljon vanhempia ihmisiä, mutta alue houkuttelee myös lapsiperheitä. OYS on alueen suuri työllistäjä ja usein syy hakeutua alueelle. Perheiden asuntotarpeiden muuttuessa haasteena on muun kuin kerrostaloasunnon löytäminen alueelta. Kastelliin on rakennettu hieno monitoimitalo, mutta alueen lapsien määrä on vähentymässä. Perheille sopivat kodit tasapainottaisivat alueen ikärakennetta.

Asuinkerrostalojen perusteena on käytetty sitä, että ikääntyvät oulunsuulaiset voisivat muuttaa alueen sisällä kerrostaloon. Tämän palautteen allekirjoittaneet iäkkäämmät

asukkaat ovat ilmaisseet selvästi, että eivät missään nimessä muuttaisi suunniteltuihin kerrostaloihin. Moni laadukkaaseen ja väljään asumiseen tottunut omakotiasukas olisi valmis muuttamaan pienempään, mikäli asunto-konsepti ja ympäristö ovat houkuttelevia.

Alueelle tarvittaisiin lisää modernia townhouse-tyyppistä rakentamista tai laadukkaasti suunniteltu kortteli, jossa yhdistyisi pientalojen edut ja asumisen helppous. Perheille ja iäkkäämmille sopivien rivi- tai kaupunkipientalojen rakentaminen tukisi myös kaupungin strategiaa olemassa olevan infrastruktuurin ja palvelujen (Kastellin monitoimitalo, Dentopolis, Kontinkankaan hyvinvointikeskus) hyödyntämisestä, sillä näillä ryhmillä julkisen puolen palvelujen tarve on suuri.

6. Yhteenvedo

Allekirjoittaneet eivät vastusta alueen kehitystä ja tiivistämistä, mikäli uudisrakennusten suunnittelu tehdään ympäristön mittakaava ja miljöö huomioon ottaen ja rakennusten kerrosluku on korkeintaan 2. MRL:n mukaisesti asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Jotta vehreän ja puutarhakaupunkimaisen kohteen houkuttelevuus säilyisi, olisi hanke suunniteltava uudestaan. Myös asuntokonseptia täytyisi miettiä. Esitetty ratkaisu ei tue tulevan kulttuuripääkaupungin imagoa eikä vetovoiman lisääntymistä. Myös rakennuttaja hyötyisi korkeatasoisesta suunnittelusta, jolle alueella on voimakkaasti kysyntää.

Mielestämme kaavoittaja ei ole ottanut aiempaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautetta huomioon ja vastaukset osoittavat enemmän pyrkimystä tukahduttaa keskustelua kuin kehittää kaavaa sen pohjalta. Vetoamme, että Oulun kaupunki käsittelee kannanoton vakavasti ja noudattaa

päätöksenteossaan aidosti tasapuolisuutta ja visioi uudestaan suunnitelmaa: onko tavoitteena Oulun vetovoimaisen alueen positiivinen kehitys vai ainoastaan kaavahankkeen käynnistäjän etu?

Kaavoituksen vastine 31.5.2022

Kaavamuutosten avulla vastataan kaupungin kasvun ja kehittämisen haasteisiin. Oulun väkiluvun kasvu perustuu syntyneiden enemmyyteen (luonnolliseen väestönlisäykseen) ja muuttovoittoon (nettomuuttoon). Asuntoja valmistuu Oulussa vuosittain noin 1500–2500. Tuotanto seuraa kysyntää, ja selvästi suurin osa valmistuvista asunnoista on kerrostaloasuntoja. Kaupunki ylläpitää asuntomarkkinoiden kilpailua ja luo edellytyksiä kohtuuhintaiselle asumiselle kaavoittamalla riittävästi tonttivarantoa. Kaupunkistrategian mukaan yritysten tarpeet huomioidaan.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu kaupunginosakeskukseksi (C-4), jota kehitetään koko kaupunginosan toiminnallisena ja tehokkaana ytimenä. Yleiskaava ohjaa kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja täydentämiseen. Kaupunki tavoittelee alueellisesti tasapainoista ja monimuotoista asuntotuotantoa. Oulunsuun alue on kysyttyä, ja Kontinkankaan voimakkaasti kehittyvä työpaikka-alue tukee asuntojen kysyntää. Kerrostalot täydentävät Oulunsuun pientalovaltaista asuinalueita ja monipuolistavat alueen asuntokantaa. Hakijan tavoitteena on toteuttaa monenkokoisia asuntoja, ja kaavaan liittyvässä maankäyttösopimuksessa edellytetään riittävää perheasuntojen osuutta.

Kastellin liikekeskuksen viereen rakennettavien uusien asuinrakennusten kerrosluvuksi esitetään kolmea ja neljää. Vaikka lähiympäristössä ei ole yhtä korkeita rakennuksia, voidaan kerroslukua pitää alueen sijaintiin nähden hyvin maltillisena: samalle etäisyydelle Oulun keskustasta rakennetaan yleisesti paljon korkeampiakin asuintaloja.

Rakennusten ilmettä on jatkokehitetty kaavaluonnoksen palautteen pohjalta. Kaavamääräyksiä on tarkistettu siten, että Ranta-Kastellin tien varressa rakennukset ovat enintään kolmen kerroksen korkuisia. Pääasiallisesti julkisivumateriaaliksi sallitaan punatiilen lisäksi muukin tiili. Myös havainnekuvat on päivitetty. Rakennusten ilme viimeistellään rakennuslupaa varten tarvittavan rakennussuunnittelun yhteydessä. Tiili on valittu rakennusten pääasiallisesti julkisivumateriaaliksi rakennetun ympäristön kauneuden vaalimiseksi ja yhtenäisyyden säilyttämiseksi. Kaava-alueen ja viereisen kerrostalokorttelin olemassa olevat rakennukset on verhoiltu punatiilellä. Myös useissa muissa lähellä sijaitsevilla rakennuksissa on käytetty punatiiltä.

Kaava-alue nähdään vetovoimaiseksi kaupapaikaksi. Paikan näkyvyys ja saavutettavuus korostuvat liiketoiminnassa, ja liikepaikan vetovoima kasvaa sen siirtyessä nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä. Liiketilöiden nykykaistaminen tukee tilöiden korkeaa käyttöastetta, käytön tehokkuutta ja lähipalveluiden säilymistä. Hakijan suunnitelman mukaan liiketilöiden pinta-ala vähenee noin 20 % nykyisestä. Palvelutarjonta ei olennaisesti muutu, eikä hakija näe palvelutilöiden määrän säilyttämistä kannattavaksi. Liikekeskuksen asiointiliikenteen arvioidaan joka tapauksessa vilkastuvan merkittävästi. Liikekeskuksen vähimmäispinta-ala ja liikekeskuksen toteutuminen ennen asuinkekkosten rakentamista varmistetaan maankäyttösopimuksen avulla. Hakijan tavoitteena on, että liikekeskuksessa toimivat yritykset voivat siirtyä uuteen liikekeskukseen ilman toiminnan keskeytymistä.

Päivitetyn liikenneselvityksen (13.5.2022) mukaan Ranta-Kastellin tien eteläpään auto liikenteen arvioidaan lähes puolitoistaker- taistuvan nykyisestä, jos liikekeskuksen asiointiliikenne lähes kolminkertaistuu nykyisestä. Heti kohteen toteuduttua tulee harkita liikennevalo-ohjauksen asentamista

Kajaanintien ja Ranta-Kastellin tien liittymään. Ranta-Kastellin tien varrella olevien asuinpaikkojen meluun asiointiliikenteellä ei ole olennaista vaikutusta. Ihminen havaitsee noin 2–3 dB:n muutoksen melutasossa, ja liikenteen kasinkertaistuminen aiheuttaa 3 dB:n lisäyksen melutasossa. Uuden liikekeskuksen liittymä siirtyy nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä. Uusilla asukkailla ei ole havaittavaa vaikutusta alueen liikenteeseen tai liikenteen meluun. (Uusien asukkaiden arvioidaan tuottavan vain noin 6 % Ranta-Kastellin tien autoliikenteestä.) Kajaanintien nopeusrajoitus on laskettu kesästä 2021 alkaen 40 km/h:iin, mikä vähentää liikenteen melua ja parantaa liikenteen turvallisuutta.

Pysäköinnin kaavamääräykset sekä pysäköintiä koskevat ns. joustotekijät pohjautuvat kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätökseen (26.3.2018), jota on noudatettu johdonmukaisesti kaavamutoksissa. Hakija on harkinnut huolellisesti autopaikkatarpeensa ja arvioi autopaikkojen määrän riittäväksi. Kadunvarsien pysäköintikäyttö voi hiukan lisääntyä, erityisesti Ranta-Kastellin kujalla, ellei kadunvarsipysäköintiä rajoiteta. Tarvittaessa kadunvarsipysäköinti voidaan kieltää.

Kaava sallii maanalaisen pysäköintitilan toteuttamisen, mutta käytännössä kaikki autopaikat toteutettaneen maantasoon. Maanalaisen pysäköinnin järjestäminen edellyttää yleensä suurta maankäytön tehokkuutta sekä maanalaiseen pysäköintitilaan johtavaa luiskaa. Rakenteiden painorajoitusten ja vesieristeiden rajallisen kestoian vuoksi suuret istutukset paremmin maanvaraisille pihaille kuin kansipihaille. Mielipiteessä ehdotetut leikki-, ajanviete-, viljely- ja harrastemahdollisuudet voidaan toteuttaa pysäköintiratkaisusta riippumatta. Tontinhaltija suunnitteluttaa pihaluonsa.

Kajaanintien pohjoispuolella varaudutaan tasokkaaseen jalankulku- ja pyöräily-yhteyteen eli ns. baanaan, joka korvaa entisen Töllinpolun. Lisäksi kaavaluonnoksessa on osoitettu korttelin läpi kulkeva jalankulkuyhteys.

Tontinhaltija suunnitteluttaa tontilla kulkevan yhteyden. Mielipiteessä ehdotettu älykäs valaistus sekä reitin varrelle ehdotetut rakennelmat (penkit, leikkipaikat ja liikuntalaitteet) ovat mahdollisia.

Mielipide n:o 9, 21.6.2021 / 1 yksityishenkilö

Olen perehtynyt Oulunsuun kaupungin osan kortteleita 38 ja 39 koskevan asemakaavan muutosehdotukseen. Olen asunut koko lapsuuteni ja nuoruuteni Ranta-Kastellissa ja tunnen hyvin alueen historian ja kehityksen tänä aikana. Osa lapsuuden perheestäni asuu edelleen alueella. Alue on ollut aikaisemmin maaseutumiljöö, jossa on vaikuttanut muutama suurempi maatila sekä lapsuudestani tuttu Oulunsuun häkki. Alueella on sijainnut entinen Kastellin linna sekä nyt jo valitettavasti purettu Kastellin kartano. Aikaisemmille peltoalueille on rakennettu sittemmin pientaloja ja rivitaloja, jotka ovat mukautuneet hyvin alueen miljööseen ja rakennuskantaan. Alue edustaa rauhallista pientaloaluetta, jolla asuu paljon sekä alkuperäisiä asukkaita että uudisasukkaita esim. lapsiperheitä. Alue on rauhallinen, luonnon läheinen ja rajoittuu kauniiseen ja arvostettuun jokirantaan. Jokirannan käyttöä on lisätty uudistamalla jalankulku- ja pyörätieverkoston ja rakentamalla pienvenelaituri, mikä onkin lisännyt jokivarren arvostusta luonnonkauniina ulkoilu- ja virkistysalueena.

Alueen historiaa ja luontoa ei tule lähteä tarvelemään kustannustehokkaalla korkearakentamisella, joka ei sovi alueen ympäristöön millään tavalla. Jos liikekeskuksen aluetta lähdetään rakentamaan, sopii alueelle saman tapainen rakennuskanta kuin alueella on tällä hetkellä. Tämä tarkoittaa maksimissaan kahden asuinkerroksen omaavia pientalo- tai rivitaloasuntoja, jotka sijoittuvat harmonisesti ympäristöönsä omakotitaloalueiden keskelle ja jotka on suunniteltu arkkitehtonisesti taitavasti. Nyt ehdotuksessa olevat kerrostalot ovat kerrosluvultaan aivan liian korkeita ja sen lisäksi ulkonäöltään alueelle täysin sopimattomia. Suunnitelmassa olevat kerrostalot

edustavat ns. massarakentamista, jossa pyritään rakentamaan mahdollisimman paljon asuntoja pienelle alueelle mahdollisimman halvalla, kustannustehokkaasti. Kerrostalot luonnoksessa ovat laatikkomaisia, rumia, tyyppillisiä massataloja. Tällainen rakentaminen ja miljöosuunnittelu ei sovi ollenkaan näin arvokkaalle kauniille asuinalueelle.

Alueen kehittämisen, kaupunginosamiljöön ja kulttuurihistorian kannalta toivon uutta suunnitelmaa liikekeskuksen alueen uudisrakentamiseen. Pyydän myös huomioimaan, ettei korkearakentamista ole lainkaan Kajaanintien pohjoispuolella eli jokirannan puolella aina Peltolan puutaloalueelta eteenpäin Sanginsuuhun saakka ja siitä eteenpäinkin. Kajaanintien pohjoispuoli on arvostettua ja rauhallista pientalomiljöötä, joka rajoittuu kauniiseen Oulujokivarteen. Sellaisena nämä alueet tulee myös jatkossa säilyttää.

Kaavoituksen vastine 31.5.2022

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu kaupunginosakeskukseksi (C-4), jota kehitetään koko kaupunginosan toiminnallisena ja tehokkaana ytimenä. Yleiskaava ohjaa kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja täydentämiseen. Kaupunki tavoittelee alueellisesti tasapainoista ja monimuotoista asuntotuotantoa. Oulunsuun alue on kysyttyä, ja Kontinkankaan voimakkaasti kehittyvä työpaikka-alue tukee asuntojen kysyntää. Kerrostalot täydentävät Oulunsuun pientalovaltaista asuinalueita ja monipuolistavat alueen asuntokantaa.

Kastellin liikekeskuksen viereen rakennettavien uusien asuinrakennusten kerrosluvuksi esitetään kolmea ja neljää. Vaikka lähiympäristössä ei ole yhtä korkeita rakennuksia, voidaan kerroslukua pitää alueen sijaintiin nähden hyvin maltillisena: samalle etäisyydelle Oulun keskustasta rakennetaan yleisesti paljon korkeampiakin asuintaloja.

Rakennusten ilmettä on jatkokehitetty kaavaluonnoksen palautteen pohjalta.

Kaavamääräyksiä on tarkistettu siten, että Ranta-Kastellin tien varressa rakennukset ovat enintään kolmen kerroksen korkuisia. Myös havainnekuvat on päivitetty. Rakennusten ilme viimeistellään rakennuslupaa varten tarvittavan rakennussuunnittelun yhteydessä.

Mielipide n:o 10, 21.6.2021 / 2 yksityishenkilöä

Olemme tutustuneet Oulunsuun kaupunginosan kortteleita 38 ja 39 koskevaan asemakaavan muutossuunnitelmaan ja katsomme, ettei muutossuunnitelmaa tule hyväksyä esitetyn mukaisena. Ymmärrämme alueen uudistustarpeen ja suhtaudumme siihen positii-visesti, mutta tapa, jolla uudistus halutaan toteuttaa, ei ole hyväksyttävä, ja se kohtelee alueen asukkaita epäreilusti suhteessa kaavamuutoksen hakijaan.

Alueen asukkaat ovat hankkineet kotinsa paikasta, joka on tunnettu viihtyisänä, yhteisöllisenä ja vihreänä pientalo/revitaloalueena. Alueella toteuttava uudisrakentaminen on pyritty kaavan vaatimusten mukaisesti suhteuttamaan mahdollisimman hyvin ympäröivään alueeseen, vaikkakin samalla rakentamista on selkeästi tiivistetty esimerkiksi rakentamalla paritalo tai useampi pientalo tontille, jossa aikaisemmin on sijainnut vain yksi pientalo. Poikkeuslupien kanssa on käsityksemme mukaan pidetty tiukkaan linjaa, esimerkiksi rakennusten sijoittelun ja kerrosluvun osalta poikkeuksia ei ole kovin helposti myönnetty. Tiukka linja on ollut omiaan turvaamaan asukkaiden oikeuksia ja odotuksia. Tietysti asukkaiden on sopeuduttava muutoksiin mutta toisaalta alueelta asunnon ostavien on voitava luottaa voimassa olevaan kaavaan ja siihen, ettei alue tule radikaalisti muuttumaan esimerkiksi myönnettävien poikkeuslupien tai asemakaavan muutosten perusteella.

Nyt kyseessä oleva kaavamuutos muuttaisi kaavamuutoksen kohteena olevan alueen käyttötarkoituksen täysin, minkä lisäksi suunniteltu rakentaminen poikkeaisi rajusti alueen

muusta rakentamisesta. On kyseenalaista, miksi näin mittava muutos tulisi hyväksyä tässä tapauksessa? Miksi yhdelle toimijalle myönnettäisiin oikeus muutokseen, jonka vaikutukset heijastuvat laajalle alueelle ja isoon joukkoon ihmisiä, ja jotka vaikutukset kuitenkin hyödyttäisivät vain hakijaa itseään?

Ilmeisesti kaavam muutoksen hakijan mukaan suunnitelma ei muuttaisi olemassa olevien asuinpaikkojen olosuhteita olennaisesti. On selvää, että pientaloalueen keskelle rakennettava kerrostalo vaikuttaa merkittävästi kerrostalon välittömässä läheisyydessä olevien asukkaiden asumismukavuuteen, ja että se tulee vaikuttamaan tonttien arvoon negatiivisesti. Varsinkin kun tilannetta havainnoi paikan päällä, ovat vaikutukset selkeästi havaittavissa. Esimerkiksi pihojen yksityisyys tulee monella tontilla katoamaan, sillä suunnitellun kerrostalon ikkunoista/parvekkeilta tulee olemaan näkymä läheisten tonttien pihuille. Yksityisyys on perinteisesti yksi asia mitä omakotitaloasumiselta haetaan, ja sen menetykseen eivät kyseisten tonttien asukkaat ole voineet millään tavalla varautua ostaessaan tontin pientaloalueelta.

Vaikutukset ulottuvat myös alueelle laajemmin. Rakentaminen tulee lisäämään alueen liikennettä huomattavasti, ja kaavaillut pysäköintiratkaisut ovat riittämättömiä. Jo nyt on nähtävissä, että alueella toteutettu tiivistetty rakentaminen on johtanut lisääntyneeseen kadunvarsipysäköintiin pihojen koon pienentyttyä. Kadunvarsipysäköinti ja lisääntynyt liikenne vaikuttavat alueen turvallisuuteen ja viihtyisyyteen negatiivisesti. Suunnitelman mukainen kerrostalo on kyseiselle alueelle liian massiivinen kokonaisuus, eikä sitä ole nähdäksemme yritetty millään tavalla sopeuttaa kokonsa tai ulkonäkönsä puolesta sopimaan alueen muuhun rakentamiseen. Muutossuunnitelma heikentää näin ollen alueen viihtyvyyttä ja sitä kautta myös sen houkuttelevuutta.

Edellä mainituilla perusteilla on kyseenalaista, täyttääkö muutossuunnitelma maankäyttö-

ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavalle esitetyt sisältövaatimukset. Pykälässä säädetään mm., että asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Ymmärrämme että hakijan tavoitteena on mahdollistaa itselleen mahdollisimman suuret taloudelliset voitot, mutta se ei voi tapahtua alueella tapahtuvien asukkaiden kustannuksella. Varsinkin näin mittavan kaavam muutoksen tulee palvella myös alueen asukkaita, ja pientaloalueen keskelle rakennettava kerrostalo ei tee sitä millään tavalla. Mikäli muutosalueelle ei nähdä tarpeelliseksi rakentaa liiketiloja, aluetta ja sen asukkaita palvelisi parhaiten matala, alueen muun rakennuskannan korkeuteen ja ulkonäköön sopiva rakentaminen. Kun liikekeskuksen siirtämistä Kajaanintien varteen suunniteltiin, julkisuudessa esitetyt näkemykset antoivat ymmärtää, että nykyisen liikekeskuksen paikalle tulisi juuri tämäntyyppistä rakentamista. Suunnitelma on muuttunut kunnianhimoisemmaksi ja samalla huonommaksi alueen ja sen asukkaiden näkökulmasta. Kaavamuuotos on varmasti toteutettavissa myös kaikkien osapuolten intressit huomioon ottaen ja niitä kunnioittaen, ja näin se tulisi ehdottomasti myös toteuttaa.

Kaavoituksen vastine 31.5.2022

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu kaupunginosakeskukseksi (C-4), jota kehitetään koko kaupunginosan toiminnallisena ja tehokkaana ytimenä. Yleiskaava ohjaa kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja täydentämiseen. Kaupunki tavoittelee alueellisesti tasapainoista ja monimuotoista asuntotuotantoa. Oulunsuun alue on kysyttyä, ja Kontinkankaan voimakkaasti kehittyvä työpaikka-alue tukee asuntojen kysyntää. Kerrostalot täydentävät Oulunsuun pientaloalasta asuinalueita ja monipuolistavat alueen asuntokantaa.

Kastellin liikekeskuksen viereen rakennettavien uusien asuinrakennusten kerrosluvuksi esitetään kolmea ja neljää. Vaikka lähiympäristössä ei ole yhtä korkeita rakennuksia, voidaan kerroslukua pitää alueen sijaintiin nähden hyvin maltillisena: samalle etäisyydelle Oulun keskustasta rakennetaan yleisesti paljon korkeampiakin asuintaloja.

Ranta-Kastellin tien eteläpään autoliikenteen arvioidaan lähes puolitoistakertaistuvan nykyisestä, jos liikekeskuksen asiointiliikenne lähes kolminkertaistuu nykyisestä. Heti kohteen toteuduttua tulee harkita liikennevalohjauksen asentamista Kajaanintien ja Ranta-Kastellintien liittymään. Uusilla asukkailla ei ole havaittavaa vaikutusta alueen liikenteeseen tai sen meluun. (Uusien asukkaiden arvioidaan tuottavan vain noin 6 % Ranta-Kastellin tien autoliikenteestä.) Kajaanintien nopeusrajoitus on laskettu kesästä 2021 alkaen 40 km/h:iin, mikä vähentää liikenteen melua ja parantaa liikenteen turvallisuutta.

Pysäköintiä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat kaupunginhallituksen pysäköinti-normipäätökseen (26.3.2018), jota on noudatettu johdonmukaisesti kaavamuutoksissa. Hakija on harkinnut huolellisesti autopaikkatarpeensa ja arvioi autopaikkojen määrän riittäväksi. Kadunvarsien pysäköintikäyttö voi hiukan lisääntyä, erityisesti Ranta-Kastellin kujalla, ellei kadunvarsipysäköintiä rajoiteta. Tarvittaessa kadunvarsipysäköinti voidaan kieltää.

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 asuntujen 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.

Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavaehdotus (31.5.2022) oli nähtävillä 28.6. – 31.8.2022, jolloin siitä saatiin yhteensä 8 lausuntoa tai muistutusta.

Lausunto, Pohjois-Pohjanmaan museo
31.8.2022

Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Oulunsuun (22.) kaupunginosan kortteleita 38 ja 39 sekä viereisiä katu- ja puistoalueita. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Oulunsuun kaupunginosan kortteli 38 sekä viereiset katu- ja puistoalueet. Kaavassa esitetään sitova tonttijako. Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa Kajaanintie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie. Lisäksi laaja Oulujokivarren ympäristö Kajaanintien pohjoispuolella on osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

Kaavaluonnoksen palautteen pohjalta kaavaa ja rakennusten ilmettä on muutettu niin, että kaavaehdotuksessa Kastellin liikekeskuksen viereen rakennettavien uusien asuinrakennusten kerrosluvuksi on esitetty 3-4. Lähiympäristössä ei ole yhtä korkeita rakennuksia. Ranta-Kastellin tien varressa rakennukselle sallitaan enintään 2 kerrosta. Havainnekuvia on myös päivitetty. Edelleen museon näkemyksen mukaan hankkeen uudisrakennukset, kaupparakennusta lukuun ottamatta, poikkeavat merkittävästi Ranta-Kastellin tyypillisestä, harvinaiseksi käyvästä pientalovaltaisesta matalasta rakentamisesta.

Os3-kolmiomerkinnällä ohjataan maisemaa, kaupunkikuvaa ja rakennusperintöä. Siinä todetaan alueen olevan paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, jota tulee suunnittelussa vaalia. Kolmiomääräys on riittävä, mutta uudisrakennusten jatkosuunnittelua ja toteuttamista tulee valvoa niin, että ne

sopeutuvat olevaan vanhaan pientalovaltaiseen kulttuuriympäristöön harmonisesti, sen paikallisia arvoja alentamatta. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastine 7.11.2022

Uuden Oulun yleiskaavassa (2016) asemakaava-alue on osoitettu kaupunginosakukseksi (C-4), jota kehitetään koko kaupunginosan toiminnallisena ja tehokkaana ytimenä. Yleiskaava ohjaa kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja täydentämiseen. Kaupunki tavoittelee alueellisesti tasapainoista ja monimuotoista asuntotuotantoa. Oulunsuun alue on kysyttyä, ja Kontinkankaan voimakkaasti kehittyvä työpaikka-alue tukee asuntojen kysyntää. Kolme- tai neljäkerroksiset asuintalot täydentävät Oulunsuun pientalovaltaista asuinalueita ja monipuolistavat alueen asuntokantaa.

Kastellin liikekeskuksen ympäristö ei ole enää vuoden 2017 jälkeen sisältynyt maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön tai maisema-alueeseen. Määrittelyistä riippumatta on olemassa paikallisia arvoja, jotka ovat tärkeitä alueen asukkaille ja joita esimerkiksi museotoimi on tuonut esille lausunnoissaan. Alueen ominaispiirteitä on syytä vaalia. Rakennusten ilme viimeistellään rakennuslupaa varten tarvittavan rakennussuunnittelun yhteydessä.

Muistutus n:o 1, 23.8.2022 / 1 yksityishenkilö

Kastellissa jaellaan postilaatikoihin addressia, jossa vastustetaan Kastellin liikekeskus Oy:n hakemaa asemakaavamuutosta (564-2382 Kastellin liikekeskus). Paikallisena asukkaana vailla sitoumuksia kyseiseen yhtiöön, tuon oman näkemykseni esiin.

Oulu on pitänyt yllä sadan vuoden ajan kaupunkirakentamisen doktriinia, jossa ainoastaan matala rakentaminen on ollut sallittua. Litteällä maalla tämä on johtanut siihen, ettei kaupungissa ole lainkaan maamerkkejä

kauas näkyvissä, lukuun ottamatta tehtaan piippuja ja radiomastoja. Korkeasta Intiön näkötornistakin maisemassa näkyy vain keskusta, muutama korkeampi kerrostalo ja lopun peittää puunlatvojen meri, kun rakennukset eivät matalina tule näkyviin. Muutamien tornitalojen sijoittaminen kaupunkiin on tuonut kadultakin katsoen näkyviin jotain muuta, jonka perusteella voi visuaalisesti hahmottaa, missä kulkee.

Kastellin ja Oulunsuun alue ei ole koskaan muodostanut mitään arkkitehtonisesti yhtenäistä kokonaisuutta, missä olisi suojeltu vanhaa rakentamistyyliä tai sovitettu uutta entiseen. Alue on arkkitehtonisesti rikkonainen, muuttuva ja siten mielenkiintoinenkin, kun viimeisten puutölliä väleihin rakennetaan toinen toistaan pompöösempiä ökytaloja. Mataluus ei liene tällaisessa tilanteessa ainoa kauneusarvo, jonka edessä järjen pitäisi tulla.

Yksittäisen kerrostalon rakentaminen alueelle on vain sitä luonnollista kaupungin kerrostalorakentamisen laajenemista, mitä näyttää vieressä oleva sairaalarinne, keskussairaala, jonka litteä hahmo näyttää lässähtäneeltä korkean uudisrakennuksen vieressä, valurinkujan kerrostalot Värtössä ja vaikka Kauppi-lanrannan kaksikerroksinen kerrostalo 50-luvulta. Yksikerroksisten ostoskeskusten aika oli 70-luvulla ja kerrostaloasumisen liittäminen kauppoihin on vain sitä luonnollista maankäytön hyödyntämistä, mitä muuallakin kaupungissa tapahtuu.

Paikalliset asukkaat, jotka edustavat kaupungin varakkainta väestönosaa, ovat aiemminkin ottaneet hanakasti kantaa esim Onnelaan suunniteltua perhekuntoutusyksikköä vastaan. Tuolloin perusteena sanottiin puoliääneen se, että päihdeperheiden läsnäolo laskisi ympäröivien asuntojen arvoa

Kaavoituksen vastine 7.11.2022

Yleiskaavassa asemakaava-alue on osoitettu kaupunginosakeskukseksi (C-4), jota kehitetään koko kaupunginosan toiminnallisena ja

tehokkaana ytimenä. Yleiskaava ohjaa kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja täydentämiseen. Kaupunki tavoittelee alueellisesti tasapainoista ja monimuotoista asuntotuotantoa. Kolme- tai neljäkerroksiset asuintalot täydentävät Oulunsuun pientalovaltaista asuin- aluetta ja monipuolistavat alueen asuntokantaa.

Kastellin liikekeskuksen ympäristö ei ole enää vuoden 2017 jälkeen sisältynyt maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön tai maisema-alueeseen. Määrittelyistä riippumatta on olemassa paikallisia arvoja, jotka ovat tärkeitä alueen asukkaille ja joita esimerkiksi museotoimi on tuonut esille lausunnoissaan. Alueen ominaispiirteitä on syytä vaalia. Rakennusten ilme viimeistellään rakennuslupaa varten tarvittavan rakennussuunnittelun yhteydessä.

Muistutus n:o 2, 28.8.2022 / 4 yksityishenkilöä

Mielestämme kaavassa tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon (20.4.2021) mukaisesti pidättäytyminen 3-kerroksisissa rakennusmassoissa, jolloin kortteli ei poikkea huomattavasti alueen muusta rakentamisesta.

Kaavoituksen vastine 7.11.2022

Yleiskaavassa asemakaava-alue on osoitettu kaupunginosakeskukseksi (C-4), jota kehitetään koko kaupunginosan toiminnallisena ja tehokkaana ytimenä. Yleiskaava ohjaa kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja täydentämiseen. Kaupunki tavoittelee alueellisesti tasapainoista ja monimuotoista asuntotuotantoa. Kerrostalot täydentävät Oulunsuun pientalovaltaista asuin- aluetta ja monipuolistavat alueen asuntokantaa.

Kastellin liikekeskuksen viereen rakennettavien uusien asuinrakennusten kerrosluvuksi esitetään kolmea ja neljää. Vaikka lähiympäristössä ei ole yhtä korkeita rakennuksia, voidaan kerroslukua pitää alueen sijaintiin nähden hyvin maltillisena.

Muistutus n:o 3, 29.8.2022 / 2 yksityishenkilöä

Haluamme tarkemman selvityksen kuinka Ranta-kastellin ostoskeskuksen siirtyminen nostaa kiinteistöllemme kohdistuvaa melutasoa. Näimme Laptin tiloissa pidetyssä keskustelutilaisuudessa ensimmäistä kertaa kartan, johon arvioitu aiheutuva meluhaitta oli merkitty. Siinä lähes koko meidän tonttimme oli merkitty meluhaitta-alueeksi. Keskustelutilaisuudessa koimme, että meluhaittaa vähäteltiin, koska meluhaitta koski ainoastaan Koivukuja 16 kiinteistöä. Kuinka melutaso tulee vaikuttamaan viihtyvyyteen tontilla ja kiinteistömme arvoon? Nämä asiat tulee mielestämme selvittää etukäteen ja näihin haluamme saada teiltä arvion. Haluamme myös kuulla millaisia melunhallinnallisia toimenpiteitä olette suunnitelleet ja missä vaiheessa rakennusprojektiä melunhallinta rakennetaan? Edelleen odotamme Antti Määtän lupamaa selvitystä tästä.

Kaavoituksen vastine 7.11.2022

18.5.2022 päivitetty liikenne- ja meluselvitys on ollut nähtävillä internetissä osana kaavaehdotuksen aineistoa, kaavahankkeen (564-2382) projektikortilla. Lisäksi selvityksen keskeisimmät tulokset on kerrottu kaavaselvityksen kohdissa 4.5.3 ja 5.3.4.

Kaavamuutos ei lisää havaittavasti liikenteen aiheuttamaa melua. Ihminen havaitsee (juuri ja juuri) noin 2–3 dB:n muutoksen melutasossa. Liikenteen kasinkertaistuminen aiheuttaa 3 dB:n lisäyksen melutasossa. Myös ajoneuvojen nopeus vaikuttaa meluun.

Ranta-Kastellin tien eteläpäässä ja Koivukujan eteläpuolella huomattava osa melusta aiheutuu Kajaanintien liikenteestä. Kajaanintien tiellä arvioidaan liikkuvan nykyään noin 9 400 autoa vuorokaudessa Ranta-Kastellin tien risteuksen länsipuolella ja noin 8 200 autoa vuorokaudessa risteuksen itäpuolella. Kajaanintien autoliikenteen arvioidaan kasvavan (kaavamuutoksesta riippumatta) vuoteen 2040 mennessä siten, että Ranta-Kastellin

tien länsipuolella kulkee 11 200 ajoneuvoa vuorokaudessa ja itäpuolella 10 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kajaanintien nopeusrajoitus on laskettu kesästä 2021 alkaen 40 km/h:iin, mikä on vähentänyt liikenteen aiheuttamaa melua.

Ranta-Kastellin tiellä kulkee noin 1 700 – 2 400 autoa vuorokaudessa. Ranta-Kastellin tien nopeusrajoitus on 30 km/h. Koivukujan eteläpuolella autoliikenne voi kasvaa 3 500 autoon vuorokaudessa, jos uuden liikekeskuksen asiakasliikenne lähes kolminkertaistuu nykyisestä 500 autosta vuorokaudessa 1 400 autoon vuorokaudessa. Liikekeskuksen synnyttämä liikenne ei muuta olemassa olevien asuinpihojen tai parvekkeiden olosuhteita eikä lisää havaittavasti liikenteen melua edes Koivukujalla, jossa pääosa melusta kantautuu Kajaanintieltä. Koivukujan pohjoispuolella liikenne ei juurikaan lisääntynyt. Uusien asukkaiden liikenteen (200 ajon/vrk) aiheuttama vaikutus melutasoon on merkityksetön.

Muistutus n:o 4, 30.8.2022 / Fingrid Oyj

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

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

Muistutus n:o 5, 30.8.2022 / 2 yksityishenkilöä

Olemme tutustuneet Oulunsuun kaupungin osan kortteleita 38 ja 39 koskevaan asemakaavan muutosehdotukseen ja katsomme, ettei ehdotusta tule hyväksyä esitetyn mukaisena. Ymmärrämme alueen uudistustarpeen ja suhtaudumme siihen positiivisesti, mutta uudistamisessa tulisi paremmin huomioida uusien rakennusten sopivuus suhteessa ympäröivään alueeseen ja sen rakennuskantaan. Suunnitelman mukaiset kerrostalot ovat yksinkertaisesti kyseiselle alueelle liian massiivinen kokonaisuus, jolloin kaavamuutos

heikentää alueen viihtyvyyttä ja sitä kautta myös sen houkuttelevuutta.

Kaavam muutoksen aikaisemmissa vaiheissa alueen asukkaat ovat laajasti vastustaneet hanketta mm. juuri sillä perusteella, että muutos ehdotuksen mukaiset kerrostalot ovat liian korkeat suhteessa ympäröivään rakennuskantaan. Yhdyskuntalautakunta palauttikin kaavaehdotuksen suunnitteluvaiheessa kaksi kertaa uudelleen valmisteluun, mutta tästä huolimatta kaavaehdotukseen ei tehty merkittäviä muutoksia; edelleen kaavam muutoksella halutaan rakentaa kolme- ja nelikerroksisia kerrostaloja alueelle, jossa ympäröivä rakennuskanta on korkeintaan kaksikerroksista.

Kaavoituksen yhtenä tarkoituksena on luoda pysyvyyttä, ja tähän pysyvyyteen on alueen asukkailla oikeus tiettyyn pisteeseen asti luottaa. Siksi kaavam muutosten hyväksymiseen on suhtauduttava kriittisesti, varsinkin tällaisessa tilanteessa, jossa kaavam muutos muuttaisi alueen käyttötarkoituksen täysin ja lisäksi suunniteltu rakentaminen poikkeaisi rajusti alueen muusta rakentamisesta. Lisäksi on otettava huomioon rakennuslain 54 §, jossa säädetään mm., että asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Mielestämme onkin kyseenalaista, miksi näin mittava muutos tulisi hyväksyä? Miksi yhdelle toimijalle myönnettäisiin oikeus muutokseen, jonka vaikutukset heijastuvat laajalle alueelle ja isoon joukkoon ihmisiä, ja jotka vaikutukset kuitenkin hyödyttäisivät vain hakijaa itseään?

Kaavoitus on perustellut muutos ehdotusta sillä, että suunniteltua kerroslukua voidaan pitää alueen sijaintiin nähden maltillisena, koska samalle etäisyydelle Oulun keskustasta rakennetaan yleisesti paljon korkeampiakin asuintaloja. Tämä ei ole hyväksyttävä peruste sallia korkea rakentaminen keskelle pientalovaltaista asuin aluetta. Kaavam muutoksen vaikutuksia ja sopivuutta tulee verrata jo olemassa olevaan, ympäröivään alueeseen.

Kaavam muutoksella mahdollistettaisiin korkea rakentaminen alueelle, jolla sitä ei ennestään ole, ja aluetta ympäröivä rakennuskanta huomioiden on erittäin epätodennäköistä, että korkea rakentaminen olisi mahdollista alueelle myöskään tulevaisuudessa.

On selvää, että pientaloalueen keskelle rakennettavat kerrostalot vaikuttavat paitsi koko alueen ilmeeseen, myös alueen läheisyydessä olevien asukkaiden asumismukavuuteen ja tonttien arvoon negatiivisesti. Varsinkin kun tilannetta havainnoi paikan päällä, ovat vaikutukset selkeästi havaittavissa. Vaikutukset ulottuvat myös alueelle laajemmin. Rakentaminen tulee lisäämään alueen liikennettä huomattavasti, ja kaavaillut pysäköintiratkaisut ovat riittämättömiä.

Ymmärrämme, että hakijan tavoitteena on varmistaa hankkeesta mahdollisimman suuret taloudelliset voitot, mutta se ei voi tapahtua alueen viihtyvyyden ja alueella asuvien asukkaiden kustannuksella. Varsinkin näin mittavan kaavam muutoksen tulee palvella myös alueen asukkaita, ja pientaloalueen keskelle rakennettavat kerrostalot eivät tee sitä millään tavalla. Mikäli muutos alueelle ei nähdä tarpeelliseksi rakentaa liiketiloja, aluetta ja sen asukkaita palvelisi parhaiten matala, alueen muun rakennuskannan korkeuteen ja ulkonäköön sopiva rakentaminen. Kun liikekeskuksen siirtämistä Kajaanintien varteen suunniteltiin, julkisuudessa esitetyt näkemykset antoivat ymmärtää, että nykyisen liikekeskuksen paikalle tulisi juuri tämäntyyppistä rakentamista. Suunnitelma on muuttunut kunnianhimoisemmaksi ja samalla huomommaksi alueen ja sen asukkaiden näkökulmasta. Kaavam muutos on varmasti toteutettavissa myös kaikkien osapuolten intressit huomioon ottaen ja niitä kunnioittaen, ja näin se tulisi ehdottomasti myös toteuttaa.

Kaavoituksen vastine 7.11.2022

Yleiskaavassa asemakaava-alue on osoitettu kaupunginosakeskukseksi (C-4), jota kehitetään koko kaupunginosan toiminnallisena ja tehokkaana ytimenä. Yleiskaava ohjaa

kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja täydentämiseen. Kaupunki tavoittelee alueellisesti tasapainoista ja monimuotoista asuntotuotantoa. Kerrostalot täydentävät Oulunsuun pientalovaltaista asuinalueita ja monipuoliset alueen asuntokantaa.

Kastellin liikekeskuksen viereen rakennettavien uusien asuinrakennusten kerrosluvuksi esitetään kolmea ja neljää. Vaikka lähiympäristössä ei ole yhtä korkeita rakennuksia, voidaan kerroslukua pitää alueen sijaintiin nähden hyvin maltillisena.

Liikekeskus on tarkoitus uusia, ja uuden liikekeskuksen toteutuminen varmistetaan maankäyttösopimuksen avulla. Asiointiliikenteen arvioidaan vilkastuvan merkittävästi, Koivukujan eteläpuolella. Muualla Ranta-Kastellin tiellä liikenne ei juurikaan lisäänty. Kaavamuutos ei muuta olemassa olevien asuinpihujen tai parvekkeiden olosuhteita eikä lisää havaittavasti liikenteen melua. Uusien asukkaiden vaikutus liikenteeseen tai melutasoon on merkityksetön.

Pysäköinnin kaavamääräykset sekä pysäköintiä koskevat ns. joustotekijät pohjautuvat kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätökseen (26.3.2018), jota on noudatettu johdonmukaisesti kaavamuutoksissa. Hakija on harkinnut huolellisesti autopaikkatarpeensa ja arvioi autopaikkojen määrän riittäväksi. Kadunvarsien pysäköintikäyttö voi hiukan lisääntyä, erityisesti Ranta-Kastellin kujalla, ellei kadunvarsipysäköintiä rajoiteta. Tarvittaessa kadunvarsipysäköinti voidaan kieltää.

Muistutus n:o 6, 31.8.2022 / noin 482 yksityishenkilöä

Tämän palautteen antajat ovat alueen asukkaita ja kaavamuutosalueen lähimpien kiinteistöjen omistajia.

Mielipide

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle,

palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Lisäksi säännöksen kolmannen momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelun alueen ympäröivät rakennetut alueet on merkitty kaavamerkinnöillä AO I, AKR I-II, AKR II, AK II, AR I-II, YS I-II ja AL II. Toisin sanoen alueella ei ole tällä hetkellä yli kaksikerroksista rakentamista. Asemakaavaa esitetään muutettavaksi siten, että edellä mainittujen matalaksi kaavoitettujen rakennuspaikkojen keskelle mahdollistetaan alueen luonteesta poikkeavaa rakentamista AK III ja AK IV -merkinnöillä.

Suunniteltujen kerrostalojen korkeus ja mitta-kaava eivät ole järkevässä suhteessa ympäröivään alueeseen, ja mielestämme asemakaavan muuttaminen kaavaluonnoksessa esitetyllä tavalla ei kyseessä olevalla alueella täyttäisi maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vaatimusta viihtyisän tai turvallisen elinympäristön luomisen tai rakennetun ympäristön vaalimisen osalta. Muutos heikentäisi selvästi alueen viihtyvyyttä, ja vaikuttaisi erityisesti lähimpien tonttien asukkaiden asumisviihtyvyyteen tavalla, jota ei voida pitää perusteltuna tai hyväksyttävänä.

Nähtävillä olevaa kaavaluonnosta onkin muutettava siten, että se vastaa paremmin alueen muuta rakennettua ympäristöä. Kaavaluonnoksesta poiketen asuinkerrostalojen korttelialueen kaavamerkinnäksi tulisi muuttaa esimerkiksi AK II, jolloin alueelle rakennettavat uudisrakennukset eivät poikkeaisi merkittävällä tavalla alueen muusta rakennuskannasta. Korkeampaa rakentamista ei tule sallia ainakaan koko suunnittelun alueen alalle. Mikäli korkeampi rakentaminen sallitaan, tulee näiden rakennusten sijoitteluun ja ulkonäköön kiinnittää erityistä huomiota siten, että

kaavamuutoksen vaikutukset alueen yleisilmeeseen ja viihtyvyyteen jäisivät mahdollisimman pieneksi.

Perustelut

1. Ehdotus ei tue yleiskaavan tavoitteita: Uuden Oulun yleiskaavassa Ranta-Kastellin alue on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, 2003 ja Oulun yleiskaava 2020, 2004). Uuden Oulun yleiskaavassa alue mainitaan myös pientalovaltaisena asuinalueena, jossa asemakaavoituksella tulee edistää kaupunkimaista pientalorakentamista. Liikekeskuksen kortteli 39 on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, johon "saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä palveluja, ostoskeskuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja". Ehdotus ympäristöstä poikkeavien kerrostalojen rakentamiseksi pientaloalueelle ei osoita kulttuuriympäristön arvostamista ja vähentää palveluja alueella, minkä lisäksi ehdotus on vastoin yleiskaavan tavoitteita.

2. Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa ei ole huomioitu kaavan valmistelussa: Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon 19.12.2019 mukaan "kaavamuutosalueen kerroslukuja määrittäessä tulisi Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan pidättäytyä alueelle soveltuvana 2-3-kerroksisissa rakennusmassoissa". Museon lausunnossa kaavaluonnoksesta (20.4.2021) todetaan, että "alueen keskelle suunniteltu tehokas kerrostalokortteli poikkeaa huomattavasti alueen muusta rakentamisesta. Pohjois-pohjanmaan museon näkemyksen mukaan kerrosluvuksi tulee sallia maksimissaan 3-kerroksiset rakennusmassat." Mielestämme Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa ei ole huomioitu suunnittelussa. Tässä hankkeessa ei ole esitetty objektiivisesti arvioiden hyväksyttäviä perusteluja museon lausunnosta poikkeamiselle. Hyväksyttävät syyt poikkeamiselle voisivat olla lähinnä maankäyttöön liittyviä. Tässä tapauksessa perustelu poikkeamiselle on tosiasiaa

hakijan hankkeesta saaman voiton maksimointi.

3. Valmisteluvaiheessa tehdyt muutokset ovat riittämättömiä suhteessa palautteen laajuuteen ja yhdyskuntalautakunnan evästyksen.

Asukkaat ovat laajasti vastustaneet ympäristöstä huomattavasti poikkeavaa rakentamista. Kaavaluonnokseen (20.4.2021) tuli 11 lausuntoa tai mielipidettä, ja asukkaiden yhteisen palautteen allekirjoittajina oli 172 yksityishenkilöä. Yhdyskuntalautakunta palautti valmisteluvaiheessa asemakaavan kaksi kertaa uudelleen valmisteluun, mutta hakijan tekemät muutokset suunnitelmaan ovat olleet vähäiset:

- Kerroskorkeus: Kerroskorkeutta on muutettu vain Ranta-Kastellin tien kohdalta kolmeen kerrokseen. Liikekeskuksen ja Ranta-Kastellin kujan puolella kerrostalojen korkeudeksi esitetään edelleen IV kerrosta.

- Rakennusoikeus: Kerrostalokorttelin rakennusoikeudeksi esitettiin valmisteluvaiheen 1. vaiheessa 9800 k-m², mikä on noin nelinkertainen suhteessa nykyiseen rakennusoikeuteen. Tähän on tullut vain 5,1 % vähennys (28.6.2022 ehdotuksessa 9300 k-m²), minkä vuoksi suunnitellut kerrostalot ovat edelleen liian massiiviset suhteessa ympäristöön.

- Viitesuunnitelmaa on muutettu arkkitehtuurin osalta, mutta itse kaavamerkinnoissä ainoa muutos on kolmiomerkinnoissä ulkoverhoilun värivaatimuksen poistuminen (puna-tiili vaihdettu tiileksi) eikä viitesuunnitelmaa voida pitää lupauksena tietynlaisesta arkkitehtuurista. Kaavakartassa merkityt rakennusosalat mahdollistavat IV-kerroksisten rakennusmassojen rakentamisen selvästi laajemmalle alueelle kuin viitesuunnitelmassa on esitetty. Kaupunkikuvan kannalta arkkitehtuurisuunnitelman kehittyminen on positiivista, mutta päätöksenteko ei voi nojautua viitesuunnitelman havainnekuviin, ellei havainnekuvat ole mittakaavassa ja velvoitetta viitesuunnitelmassa pysymiseen ole kirjattu kaavaehdotukseen.

Kaavoituksen vastineissa on useassa kohdassa vedottu siihen, että vaikka lähiympäristössä ei ole yhtä korkeita rakennuksia, voidaan suunniteltua kerroslukua pitää alueen sijaintiin nähden hyvin maltillisena, koska samalle etäisyydelle Oulun keskustasta rakennetaan yleisesti paljon korkeampiakin asuintaloja. Tämä ei voi toimia perusteluna sille, että korkea rakentaminen sallittaisiin keskelle pientalovaltaista asuinalueita. Kyse on nimenomaan siitä, että kaavaehdotus mahdollistaisi korkean rakentamisen alueelle, jolla sitä ei ennestään ole, ja jonka ympäristö on jo sillä tavalla rakennettu, ettei vastaavaa korkeampaa rakentamista voida ainakaan lähialueelle toteuttaa. Nähdäksemme ehdotukselle ei ole löydettävissä sellaisia perusteluja, jotka oikeuttaisivat alueen muusta rakennuskannasta merkittävästi poikkeavan rakentamisen sallimisen.

Lopuksi

Koemme, ettei kaavan valmistelun eri vaiheissa ole pyritty aidosti löytämään sellaista toteuttamiskelpoista ratkaisua, jolla pyrittäisiin ottamaan huomioon myös alueen asukkaiden mielipiteet ja kunnioittamaan alueen ominaispiirteitä. Hakija on perustellut kerrosten lukumäärää sillä, että matalamman rakennuksen rakentaminen ei ole kannattavaa. Kuitenkin samaan aikaan muualla Oulussa rakennetaan koko ajan tätä matalampia kerros- ja muita taloja. Esimerkkinä mainittakoon Karjasilta (Haasiokadun ja Joutsentien väli), jossa vanhan omakotitalovaltaisen alueen reunalle toteutetussa uudiskohteessa rakennukset ovat kaksi- ja kolmikerroksisia.

Esimerkkinä hyvästä kaavasunnittelusta voidaan mainita myös valmisteilla oleva läheinen Onnelantien asemakaavamuutos, jossa lähtökohdaksi on otettu kaksikerroksinen asuinrakentaminen ympäristöön sopivalla tavalla. Katsommekin, ettei kerrostalojen rakentaminen voi olla ainoa toteuttamiskelpoinen vaihtoehto, eikä alueen uudistamista voi tehdä pelkästään hakijan tavoitteisiin pohjautuen.

Kaavoituksen vastine 7.11.2022

Yleiskaavassa asemakaava-alue on osoitettu kaupunginosakeskukseksi (C-4), jota kehitetään koko kaupunginosan toiminnallisena ja tehokkaana ytimenä. Yleiskaava ohjaa kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja täydentämiseen. Kaupunki tavoittelee alueellisesti tasapainoista ja monimuotoista asuntotuotantoa. Kerrostalot täydentävät Oulunsuun pientalovaltaista asuinalueita ja monipuolistavat alueen asuntokantaa.

Kastellin liikekeskuksen viereen rakennettavien uusien asuinrakennusten kerrosluvuksi esitetään kolmea ja neljää. Vaikka lähiympäristössä ei ole yhtä korkeita rakennuksia, voidaan kerroslukua pitää alueen sijaintiin nähden hyvin maltillisena.

Uuden Oulun yleiskaavassa (2016) on osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeä alue, Oulujokivarren kulttuuriympäristö. Yleiskaavan merkintä perustuu aiemmin voimassa olleeseen maakuntakaavaan (2005), joka puolestaan pohjautui Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliiton inventointiin *Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet* (1993). Lähes samaa aluetta koski myös liiton inventointi *Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet* (1997), jossa oli esitetty maakunnallisesti arvokas Oulujoen laakson maisema-alue. Alue oli laaja maisemakokonaisuus, jonka pääelementtejä olivat Oulujoki, rantojen viljelyalueet metsänreunoi-neen sekä pääosin maatalouteen liittyvä rakennuskanta. Alue ulottui Pohjantieltä Muhoksen rajalle saakka. Myös Kastellin liikekeskus sisältyi alueeseen.

Voimassa oleva maakuntakaava pohjautuu inventointeihin *Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015* ja *Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla: täydennysinventointi 2013–2015*. Maakunnallisesti arvokkaaseen Oulujoen suun kulttuuri-maisemaan sisältyvät nykyään lähinnä suisto-alue saarineen, joki ja sitä ympäröivät ranta-alueet sekä jokeen tukeutuvat viheralueet ja

viljelyalueet. Uusi Oulujoen suun maisema-alue on korvannut vanhan Oulujokivarren kulttuuriympäristön ja Oulujoen laakson maisema-alueen. Kastellin liikekeskuksen ympäristö ei ole enää vuoden 2017 jälkeen sisällynyt maakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen.

Kastellin liikekeskuksen asemakaavatyön yhteydessä yleiskaavan vanhentunutta merkintää on tulkittu laveasti siten, että asemakaava-alue olisi yhä paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Alueen status tarkentuu yleiskaavan tarkistuksen yhteydessä. Määrittelyistä riippumatta on olemassa paikallisia arvoja, jotka ovat tärkeitä alueen asukkaille ja joita esimerkiksi museotoimi on tuonut esille lausunnossaan. Alueen ominaispiirteitä on syytä vaalia. Rakennusten ilme viimeistellään rakennuslupaa varten tarvittavan rakennussuunnittelun yhteydessä. Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavaa. Asemakaavan tarkkuus vastaa kaavan tarkoitusta.

Haasiokadun ja Onnelantien kaava-alueet ovat yleiskaavassa pientalovaltaisia asunto-alueita (AP). Haasiokadun kortteli on myös osa Karjasillan jälleenrakennuskauden asuin-alueita, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).

Muistutus n:o 7, 31.8.2022 / 1 yksityishenkilö

Olen syntyperäinen kastellilainen. Ikäni on 85 vuotta. Kun isäni ennen sotia osti tontin Koulukujan varrelta (nyk. Linnakekuja), maisema oli kulttuurinen. Laajojen peltojen reunoilla olivat kauniit maalaistalot. Peltojen keskellä, seudun korkeimmalla kohdalla kohosi komea koulu (nyt päiväkot).

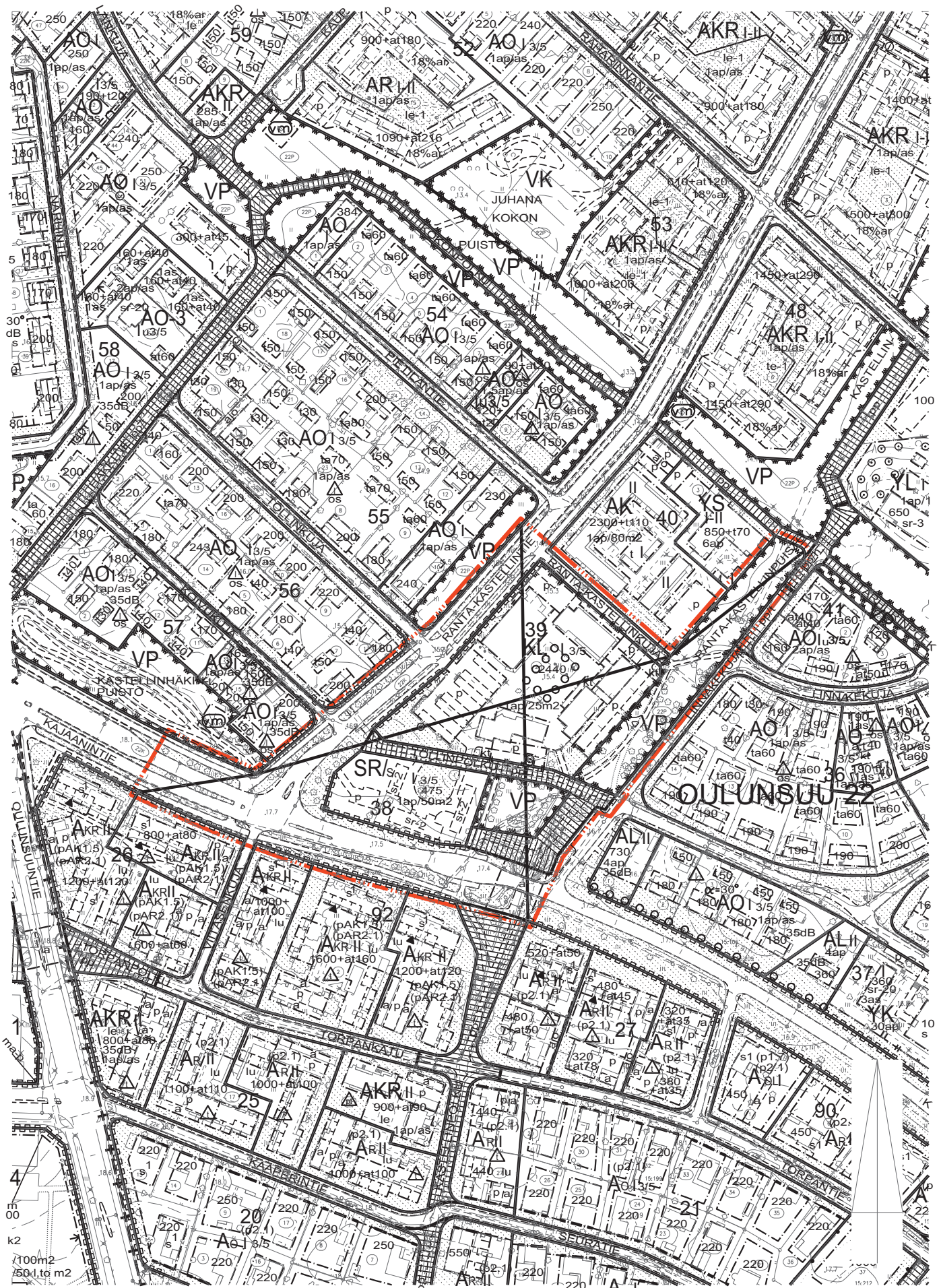
Jos nyt yhtä kaukana keskustasta on rakennettu kerrostaloja, ei se oikeuta joka paikkaa tuhoamaan ahneuden tyydyttämiseksi. Ei rakenneta nytkään näköesteitä. Paljon väkimäärän ahtaminen suppealle alueelle rikkoo seudun perinteistä viihtyvyyttä.

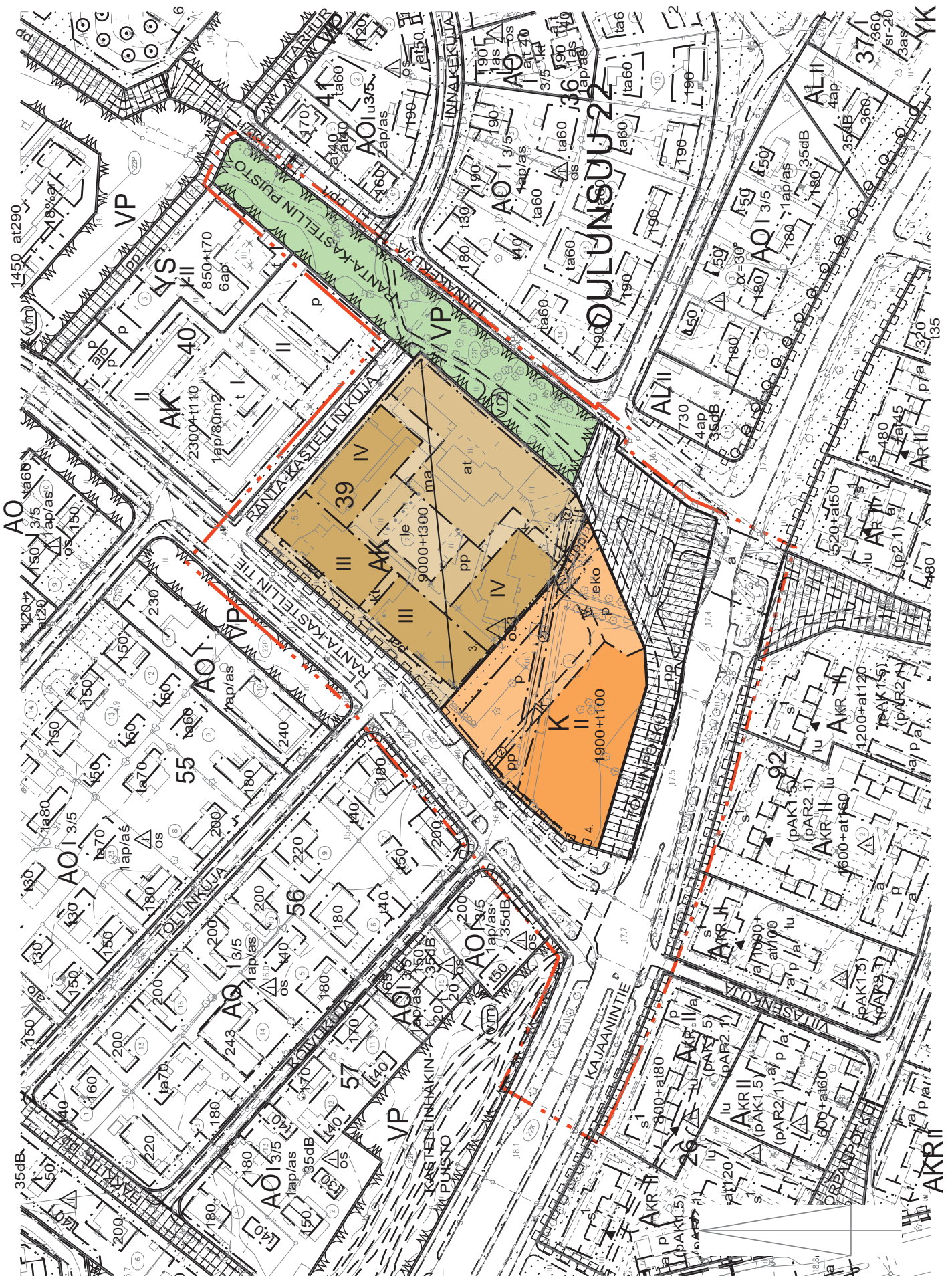
Toivon, että tässä tornitalohuomassa jätettäisiin Kastellin "tornitalo" rakentamatta.











Kaavoituksen vastine 7.11.2022


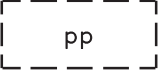


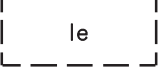
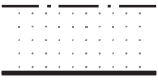

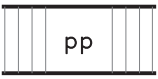

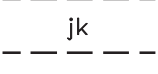
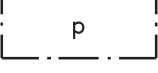
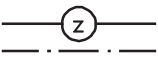




Yleiskaavassa asemakaava-alue on osoitettu kaupunginosakeskukseksi (C-4), jota kehitetään koko kaupunginosan toiminnallisena ja tehokkaana ytimenä. Yleiskaava ohjaa kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja täydentämiseen. Kaupunki tavoittelee alueellisesti tasapainoista ja monimuotoista asuntotuotantoa. Kerrostalot täydentävät Oulunsuun pientalovaltaista asuin-alueita ja monipuolistavat alueen asuntokantaa.

Kastellin liikekeskuksen viereen rakennettavien uusien asuinrakennusten kerrosluvuksi esitetään kolmea ja neljää. Vaikka lähiympäristössä ei ole yhtä korkeita rakennuksia, voidaan kerroslukua pitää alueen sijaintiin nähden hyvin maltillisena.





2		Asuinkerrostalojen korttelialue.
22		Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
33		Puisto.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
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	22	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	OULUN	Kaupunginosan nimi.
93	39	Korttelin numero.
95	TÖLLINPO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-1	9500+t300	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
99-8		Merkintä osoittaa korttelialueen, johon tulee varata tila hyötyjätteiden keräyspistettä varten.
100	IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.

113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
113-106		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa polkupyöräkatoksen tai -varaston.
119-7		Autonsäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
120		Maanalainen tila.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
136		Katu.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
140-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
149-101		Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen.
151		Pysäköimispaikka.
154-4		Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.
156-1		Kadun alitus.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
174-2		Muuntaja.
190-5		Merkintä osoittaa, että rakennusalan ulkopuolelle saadaan rakentaa parvekkeita ja niiden tukirakenteita enintään 2,2 metrin etäisyydelle rakennusalan rajasta.

200-309



os3-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

MAISEMA, KAUPUNKIKUVA JA RAKENNUSPERINTÖ

Alue on paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelussa tulee vaalia ympäristön, maiseman, kaupunkikuvan, rakennusperinnön ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Uudisrakennusten muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sopeutetaan ympäristöön. Uudisrakennukset toteutetaan siten, että ne muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

Kajaanintie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie. Tien arvokas luonne tulee ottaa huomioon sen suuntaan avautuvien julkisivujen arkkitehtuurissa, tilojen avautumisessa ja pihajärjestelyissä. Riittävä osa sen lähellä olevista julkisivuista aukotetaan.

Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään tiiltä. Ranta-Kastellin tien varressa olevat parvekkeet lasitetaan liikenteen melun torjumiseksi. Parvekkeet taustaseiniineen saavat peittää enintään puolet kadunvarren julkisivuista. Ranta-Kastellin kujan varressa parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Talousrakennusten ja autokatosten enimmäispituus on 30 metriä. Pitkien rakennusten ja katosten väliin jätetään rakennuksia erottava aukko.

LIIKENNE- JA PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYT

Tonteille luodaan korkeatasoiset jalankulun ja pyöräilyn reitit. Rakennusten sisäänkäynneiltä, pyöräpysäköintipaikoilta ja ulkoalueilta järjestetään sujuvat, selkeät, viihtyisät ja turvalliset yhteydet kaikkialle ympäristöön. Rakennukset ympäristöineen rakennetaan vähintään esteettömyyden perustason mukaisiksi. Suunnittelussa on huolehdittava, että erityisesti sisäänkäynnit, asiakastilat, kulkuyhteydet, pihat ja pysäköintialueet sekä liittymiset ympäröiviin alueisiin ovat turvallisia ja helposti käytettäviä.

Asuinkerrostaloja varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka jokaista 127 asutokerosalaneliometriä kohti sekä vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 40 asutokerosalaneliometriä kohti. Lisäksi asuinkerrostaloja varten toteutetaan yhteensä vähintään 3 liikuntaesteetöntä autopaikkaa ja vähintään 5 vierasautopaikkaa. Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti, ja pyöräpaikat sijoitetaan ulko-oven läheisyyteen. Vähintään 75 % pyöräpaikoista sijoitetaan lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä. Lisäksi ulkoiluvälinevarastoon järjestetään tila 1 erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1 000 asutokerosalaneliometriä kohti. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä.

Liiketiloja varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka jokaista 50 kerrosalaneliometriä kohti, vähintään 2 liikuntaesteetöntä autopaikkaa sekä vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 40 kerrosalaneliometriä kohti. Pyöräpaikat sijoitetaan sisäänkäynnin lähelle ja vähintään 30 % paikoista katetaan. Paikkojen tulee olla runkolukittavia.

ULKOALUEET JA ISTUTUKSET

Ulko-alueiden suunnittelussa otetaan huomioon mm. jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, pelastusreitit, huoltoyhteydet, oleskelu- ja levähdysalueet, istutettavat alueet, pysäköintialueet, hulevesien hallintajärjestelmät sekä alueen liittyminen ympäristöönsä. Tarvittaessa sovitaan tonttien yhteisistä järjestelyistä.

Korttelialueille tulee toteuttaa runsaasti kasvillisuuden peittämiä alueita sekä istuttaa mahdollisimman paljon puita ja pensaita. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä viherrakentamisen asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava kokonaisuudessaan rakentamisen yhteydessä. Pihojen käytettävyys ja viihtyisyys 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.

HULEVESIEN HALLINTA

Tontit muotoillaan siten, etteivät hulevedet johdu ympäristöön. Korttelialueille suositellaan toteuttavaksi mahdollisimman laajoja pintoja, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä tai viherkattoja. 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.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

3.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

TONTTIJAKO JA -MUUTOS		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 2382		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646779
			EDELLINEN TONTTIJAKO 30.08.2005 (39-2) , 03.12.1985 (38-1)
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		31.05.2022	KAUP. OSA 22
			Oulunsuu
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 39
PIIRSI	KK		TONTIT 3,4
TARK	PM		MUUTT. TONTIT 38-1, 39-2
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
2	7212351.620	477929.764
5	7212377.668	477952.975
6	7212413.124	477995.141
8	7212348.675	478069.795
9	7212343.419	478057.961
10	7212320.149	478005.559
11	7212319.368	477990.689
12	7212338.627	477925.897
13	7212401.257	477981.028
14	7212473.992	478048.392
15	7212409.034	478122.644
16	7212353.735	478035.348

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
022 0039 0003	9645	9422	022 0039 0002
		219	022 9901 0000
		4	022 9903 0000
022 0039 0004	5655	2816	022 0038 0001
		1395	022 0039 0002
		871	022 9901 0000
		573	022 9903 0000

