

Asemakaavan muutoksen vuorovaikutusraportti

LIITE 3

17.1.2025

Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3

Oulun Musiikkikeskus ja Pohjankartano

Liittyy Oulun kaupungin Karjasillan kaupunginosan kortteleita 5 ja 6 sekä puisto- ja katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.12.2019-31.1.2020

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 20.12.2019-31.1.2020

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 3.1.-2.2.2023

Asemakaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä x.x.-x.x.2025

Kaavatunnus 564-2406

Diaarinumero 1194/2019

Sisällysluettelo

Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet	2
Lausunto, Pohjois-Pohjanmaan museo	2
Kaavoituksen vastine lausuntoon	2
Mielipide 1, Telia Finland Oyj	2
Kaavoituksen vastine mielipiteeseen 1	2
Mielipide 2	2
Kaavoituksen vastine mielipiteeseen 2	3
Mielipide 3, As Oy Ketokatu 8.....	3
Kaavoituksen vastine mielipiteeseen 3	5
Mielipide 4, As Oy Hiironen	6
Kaavoituksen vastine mielipiteeseen 4	8
Mielipide 5	10
Kaavoituksen vastine mielipiteeseen 5	10
Mielipide 6, Oulun Tilapalvelut	11
Kaavoituksen vastine mielipiteeseen 6	11
Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet	12
Lausunto, Pohjois-Pohjanmaan museo	12
Kaavoituksen vastine lausuntoon	12
Muistutus 1, Asunto Oy Hiironen	12
Kaavoituksen vastine muistutukseen 1	19
Muistutus 2, As Oy Ketokatu 8.....	21
Kaavoituksen vastine muistutukseen 2	26
Muistutus 3, 52 allekirjoittajaa	28
Kaavoituksen vastine muistutukseen 3	29
Uudelleen nähtäville asetetusta asemakaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet	30

Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet

nähtävillä 20.12.2019-31.1.2020, yksi lausunto ja 6 mielipidettä

Lausunto, Pohjois-Pohjanmaan museo (27.1.2020)

”Oulun kaupungissa on tullut vireille Karjasillan kaupungin osassa Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3 koskeva asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muutosluonnos. Asemakaavahanke on käynnistetty Pohjakartanon koulun ja Oulun musiikkikeskuksen pysäköinnin järjestämiseksi. Samalla tarkistetaan alueen asemakaavojen ajantasaisuus. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Yrjö Kallisen puisto ulottuu nykyisellään Suvantokadulta Musiikkikeskuksen eteen ja korttelin 5 (Yo) ja 6 (LPA) väliin sijoittuu puistovyöhyke, joka liitetään LPA- alueeseen. Kaavalla mahdollisesta myös maanlainen pysäköinti. Alue tulee sekä Pohjakartanon että musiikkikeskuksen käyttöön ja liittymä katualueelle siirtyy Solistinkadun kohdalle nykyiseltä keskeiseltä sijoitukselta. Musiikkikeskuksen nykyistä paikoitusalueella myös laajennetaan etelään päin. Maanpäällisen paikoituksen osuus kasvaa lähes 150 ap. Alueiden jäsentely hahmottuu istutettavilla puuriveillä. Pohjakartanon itäpuolelle koulun laajennetaan nykyisen puistokaistaleen verran, jossa osoitetaan huoltoliikenne Ketopolun kautta.

Kaavamuutosalue rajoittuu Karjasillan jälleenrakennuskauden valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen (RKY-2009 alue). Pohjakartanon koulu ja Musiikkikeskuksen I-vaihe ovat arvotettu maakunnallisesti arvokkaiksi rakennetun kulttuuriympäristö kohteiksi. Ne on osoitettu asiaan kuuluvasti kaavaan Pohjakartanon osalta sr-20 suojelumerkinnällä ja Madetojasali eli musiikkikeskuksen I-vaihe sr-10 suojelumerkinnällä. Lisäksi kaavaan on lisätty määräysteksti kolmiomerkintä ’mad’, koskien Pohjankartanon aulatilaa, juhlasalia, liikuntasalia ja kirjaston sisätiloja sekä määräykset sisäänkäyntien esteettömyydestä. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Pohjakartanon ja Oulun Musiikkikeskuksen, ympäröivien puisto ja piha-alueiden sekä paikoituksen asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä asemakaavamuutosluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.”

Kaavoituksen vastine lausuntoon

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomauttamista asemakaavaluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Keskusteluissa Oulun Tilapalveluiden kanssa on kuitenkin osoittautunut, että kaavaluonnoksen suojelumerkinnöissä on tarkennettavaa. Asemakaavaluonnoksen suojelua koskevia merkintöjä tul- laan tarkentamaan kaavaehdotukseen yhteistyössä Pohjois-Pohjanmaan museon sekä Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksen kanssa.

Lausunto ei aiheuta kaavan muutostarvetta. Suojelumääräyksiä tarkennetaan muun palautteen perusteella.

Mielipide 1, Telia Finland Oyj (18.12.2019)

”Telia Finland Oyj:lä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosluonnokseen.”

Kaavoituksen vastine mielipiteeseen 1

Mielipide ei aiheuta kaavan muutostarvetta.

Mielipide 2 (26.2.2020)

”Hei. Asun Ketokatu 8:ssa. Lähes koko asumiseni ajan eli viisi vuotta on Pohjakartanon rakennustyö/saneeraustyö haitannut asumismukavuuttani lähinnä melulla ja valitettavasti loppua ei näy... Meneillään olevassa vaiheessa kevyt liikenne on katkaistu Madetojan salin ja Pohjakartanon väliseltä kulkureitiltä ja kevyt liikenne kulkee tonttimme läpi (oheinen kuva).



Läpikulku ei sinänsä ole minua haitannut, mutta taloyhtiömme saattaa joutua ikävään tilanteeseen, jos joku sattuu kaatumaan kulkiessaan sieltä, mistä kulun ei ole tarkoitettu tapahtua. Asumiseni aikana on ollut myös autoilla tapahtuvaa läpikulkuliikennettä Ketopolun kautta Leevi Madetojan kadulle (tällä hetkellä ei mahdollinen), vaikka se on liikennemerkkeillä kielletty.

En missään tapauksessa vastusta suunnitelmia, mutta niihin haluan pari lisäystä: ensiksikin autoilla tapahtuva läpiajo Ketopolun kautta leevi Madetojan kadulle tulee estää rakenteellisesti siten, että kevyt liikenne mahtuu kulkemaan, este voidaan rakentaa sellaiseen kohtaan, että Ketopolun kautta pääsee autolla laajennusalueelle, johon tulee 8 pysäköintiruutua ja muuntaja, toiseksi pitää rakentaa aita (olisi jo pitänyt rakentaa), joka ulottuu ketopolulta etelään taloyhtiömme tontin rajaa pitkin niin pitkälle, että tonttimme läpi kulku loppuu (aita voisi tulla kulkea ihan Ketokatuun asti tonttimme etelärajaan pitkin)."

Kaavoituksen vastine mielipiteeseen 2

lökkäiden arvorakennusten naapurissa asuivilta vaaditaan kärsivällisyyttä. Rakennusten korjaaminen ja kunnossapito ovat kuitenkin välttämättömiä rakennusten säilymisen kannalta. On valitettavaa, että Musiikkikeskuksen takaa tottuneet kulkijat ovat ottaneet tavakseen kulkea yksityisen pihan läpi, kun totuttu kulureitti on katkaistu. Yksityisen piha-alueen aitaaminen kuuluu kuitenkin taloyhtiölle. Konserttitalon lastaus ja purku tapahtuu rekoista, jotka eivät mahdu alueella kääntymään. Rekkojen täytyy päästä ajamaan alueen läpi, minkä vuoksi konserttitalon takaa kulkevaa huoltoreittiä ei voi katkaista rakenteellisilla esteillä. Muun kuin huoltoliikenteen läpiajoa alueella ei tulla sallimaan jatkossakaan ja kielto osoitetaan liikenne-merkein.

Mielipide ei aiheuta kaavan muutostarvetta.

Mielipide 3, As Oy Ketokatu 8 (30.1.2020)

"Asemakaavasunnitelmaluonnos koskee kortteleita 5 ja 6 ja rajautuu idässä kortteleihin 31 ja 32 Asunto-Osakeyhtiö Ketokatu 8:n ja Asunto-Osakeyhtiö Hiironen hallinnoimiin tontteihin sekä etelässä Kollaanpuistoon. Asunto-Osakeyhtiö Ketokatu 8 tuli tietoiseksi asemakaavasunnittelusta ja asemakaavamuutoksesta (564-2406) vasta 21.1.2020. Emme olleet edustettuina kuulemistilaisuudessa 20.1.2020, koska emme tiede-neet siitä. Tietoa kaavaprosessin aloittamisesta ja kulusta ei ole tullut isännöitsijällemme. Tämän vuoksi joudumme tässä palautteessa tekemään kysymyksiä ja ehdotuksia, jotka olisivat ehkä selvinneet jo kuulemistilaisuudessa.

Asemakaavaselostuksessa luvuissa 3 ja 4 esitellään suunnittelun lähtökohtia ja vaikutuksia, ja siinä on selvitys suunnittelualueen oloista. Asemakaavaa halutaan uudistaa pysäköintitarpeen vuoksi. Lisäksi asema-kaavaa tarkistetaan Oulun musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon osalta. Korttelien 5 ja 31 (As.Oy Ketokatu 8) ja korttelien 5 ja 32 (As.Oy Hiironen) Väliet puistoalueet esitetään muutettaviksi osaksi Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen huoltopihoja ja puistoalueelle tehdään parkkipaikkoja.

Tekstissä todetaan, että välittömästi Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon itäpuolella sijaitsee Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue. Tekstissä todetaan myös, että suunnittelualue on osa Karjasillan valtakunnallisesti merkittävää asuinalueutta. Asunto-Oy Ketokatu 8 ja Asunto-Oy Hiironen kuuluvat jälleenrakennuskauden asuinalueeseen ja ovat osa Karjasillan arvokasta asuin ympäristöä. Sotien jälkeisen pientalo- ja kerrostaloarkkitehtuurin lisäksi Karjasillalle on tyypillistä puistoalueet. Kokonaisuus luo alueen merkittävyyden.

Asemakaavaselostuksessa on niukasti kuvailtu asemakaavamuutosten lähtökohtia ja vaikutuksia asuinalueen näkökulmasta. Kaavaselostuksessa luonnonympäristönä kuvaillaan Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon länsi- ja pohjoispuolella olevaa puistoaluetta Leevi Madetojan kadun tuntumassa. Lähtökohdissa ei kuvailla mitenkään luonnonympäristönä puistoalueita, jotka jäävät näiden julkisten rakennusten ja Asunto Oy Ketokatu 8:n ja Asunto Oy Hiironen väliin. Myöskään Asunto Oy Ketokatu 8:n ja Madetojan salin rajautuvaa Kollaanpuistoa ei kuvailla. Suunnittelualueen ja asuinalueen rajakohtaa pitäisi mielestämme tarkastella myös Karjasillan asuinalueen kokonaisilmeen ja Ketokadun ja Kollaan tien kerrostalojen asuin ympäristön näkökulmasta enemmän.

Kaavaselostuksen luvussa 4.2 "Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen" todetaan, että puistomainen ilme tulee säilymään julkisten rakennusten länsipuolella. Rakennusten itäpuolelle oletetaan vaikutusta olevan vain Ketokadun muutamalle omakotitalolle. Tekstissä sanotaan, että mahdollisesti toteutettava Madetojan salin laajennus näkyy muutamalle omakotitalotontille, mutta rakennuksen hahmo ei muutu olennaisesti entisestä. Vaikutuksista asuin kerrostalojen asuin ympäristöihin ei kuvailla lainkaan,

vaikka huoltotien rakentaminen Ketopolulta Leevi Madetojan kadulle, Ketopolun muuttaminen ajoväyläksi, puistojen poistaminen, autopaikkojen ja mahdollisen huoltopihan rakentaminen rajalle, vaikuttavat monin tavoin taloyhtiöiden asuinympäristöön. Uuden kaavan muutosvaikutus on mielestämme suurempi kerrostalojen asuinympäristöissä kuin Leevi Madetojankadun varressa.

Esitämme, että puistomaisuus tulisi säilymään myös julkisten rakennusten itäpuolella.

Puut ja suojapuuston merkitys Ketokatu 8:n asuinympäristössä

- luovat viihtyisyyttä asuinympäristöömme
 - rajaavat tonttialueita ja tuovat yksityisyyttä: raja kotipihan ja julkisen ympäristön välillä on tärkeä, kesäisin kotipihamme viheralue puutarhapenkkeineen rajautuu tonttimme ja Kollaanpuiston väliseen ojaan ja ojanvarren suojapuustoon
 - vähentävät tuulisuutta: kerrostalojen ja julkisten rakennusten väliin muodostuu helposti pitkä yhtenäinen käytävämainen tila, josta saattaa muodostua tuulitunneli, jossa kovalla myrskyllä tuulen nopeus saattaa nousta vaaralliseksi
 - vähentävät rakennuksiin kohdistuvaa lämpökuormaa hellekesinä, suojapuusto luo kaivattua varjoa ja lisää asuntojen ja piha-alueiden viihtyisyyttä
 - vaimentavat ääntä: puut vaimentavat ääntä, jota syntyy mm. Madetojan salin ja koulurakennuksen lukuisista ilmastointipuhaltimista, suojapuusto vähentää piha-alueiden meluisuutta ja kaikua
- Toiveemme tietysti olisi, ettei asuinhuoneistomme pääikkunoiden ja parvekkeiden edustalla olevaa puistoaluetta muutettaisi julkisten rakennusten huoltopihaksi ja parkkipaikoiksi.

Huoltopiha

Onko tutkittu sellaista vaihtoehtoa, että Musiikkikeskuksen laajennuksen ja täydennysrakentamisen yhteydessä sijoitettaisiin jätevarasto rakennuksen sisätiloihin? Mitä kaavassa esitetty huoltopiha tarkoittaa? Onko huoltopiha pelkkä varaus tässä vaiheessa, vai tarvitaanko sitä lainkaan? Onko huoltopihan oltava noin iso ja keskellä nykyistä puistoa? Jäteastiat ovat olleet 80-luvulta asti Musiikkikeskuksen nykyisellä tontilla, eivätkö ne mahtuisi sinne edelleenkin ennen mahdollista Musiikkikeskuksen täydennysrakentamista? Jos tulevaisuudessa jätteiden ulko-varastointi nykyiseen puistoon on ainoa vaihtoehto, esitämme, että ei sen vuoksi poistettaisi koko puistoa kaavasta. Jätesäiliöt tulisi maisemoida ja niiden taakse tulisi istuttaa suojapuustoa, jotta alueen puistomaisuus ja viihtyisyys säilyisivät mahdollisimman paljon myös julkisten rakennusten itäpuolella. Maisemointi estäisi myös avonaisista pahvirullakoista pahviroskan lentelyn ympäristöömme. Maisemointi, jäteastioiden sijoittelu ja istutukset ovat tärkeitä asioita Ketokadun asuinympäristölle, sillä asuinhuoneistojemme pääikkunat ja parvekkeet ovat vastapäätä kaavaluonnoksessa esitettyä huoltopihaa. Jos olemassa olevia puita tässä puistossa joudutaan pakosta karsimaan, niin tilalle tulisi istuttaa puita, jotka olisivat kookkaita ja nopeakasvuisia. Leevi Madetojan kadun lähelle katualueelle on kaavassa esitetty istutettavaksi puita, eikä näin pitäisi tehdä rakennusten väliin jäävillä alueilla myös?

Parkkipaikat

Onko todellakin tarve tuoda parkkipaikkoja itäpuolellekin puistoon? Eivätkä suunnitteilla olevat lisäparkkipaikat julkisten rakennusten länsipuolella riittäisi työntekijöiden päiväkäyttöön? Jos parkkipaikat Ketokadun ja Musiikkikeskuksen väliseen puistoon toteutetaan, ei niidenkään vuoksi silti tarvitsisi kaavasta poistaa koko alueen puistomerkintää. Itäpuolella parkkipaikkojen ja kerrostalojen pihojen väliin tulisi kuitenkin lisätä suojapuustoa, jotta alueen puistomaisuus kaikesta huolimatta säilyisi. Esitämme, että nykyiset puut taloyhtiöimme ja Madetojan salin välisessä puistossa säilytetään. Esitämme lisäksi, että Ketokatu 8:n ja Madetojan salin väliin määrätään olemassa olevaa puustoa täydentämään vielä uusia, nopeakasvuisia puita suojapuustoksi, mikäli parkkipaikat tai huoltopiha tai molemmat toteutetaan. Istutettavat ja säilytettävät puut pitää merkitä kaavaan.

Huoltotie

Toivomme, että Ketopolku säilyy myös kevyenliikenteen väylänä Ketopolulta Kollaanpuistoon ja Leevi Madetojan kadulle entisen linjauksen kaltaisesti, kuten tähänkin asti. Voisiko väylän Pohjankartanon nurkalta Kollaanpuiston suuntaan osoittaa kevyenliikenteen väyläksi, jolla huoltoajo on sallittu? Jos kevyelle liikenteelle ei osoiteta reittiä, ja huoltotie jostain syystä tulevaisuudessa suljettaisiin, huolestamme, että läpikulku kerrostalotonttimme kautta lisääntyisi huomattavasti. Tällainen kehitys huonontaisi asuinympäristöämme. Kaavaluonnoksessa huoltotie Madetojan salin nurkalla on todennäköisesti lyhyeltä osalta piirretty

rajalla olevan ojan ja sen reunalla olevan suojapuuston päälle. Esitämme, että huoltotie tässä kohtaa linjataan siten, että se ei mene rajalla olevan ojan päältä eikä huoltotien vuoksi kaadeta rajalla olevaa suojapuustoa.

Hulevedet

Edellä mainittu oja Kollaampuiston ja Ketokatu 8:n välillä: kaavaselostuksessa todetaan, että tulevien muutosten ja rakentamisen myötä lumenläjityksen ja hulevesien määrät Madetojan salin tuntumassa kasvavat. Oja Ketokadun ja Kollaampuiston reunassa on tarpeellista säilyttää lumien sulamisvesienkin vuoksi. Ketopolku: tällä hetkellä sateilla sadevedet valuvat katualueelta tontillemme. Esitämme, että Ketopolun kunnostuksessa katualueen hulevedet ohjataan hallitusti muualle kuin kerrostalotonteille. Tuleeko Ketopolulle, huoltotielle ja mahdollisille uusille parkkipaikoille sadevesikaivot?

Toivomme, että suunnitteilla oleva kaavamuutos ei heikentäisi asuinympäristömme laatua.”

Kaavoituksen vastine mielipiteeseen 3

Hankkeesta on tiedotettu As Oy Ketokatu 8:n isännöitsijälle, Tuiran Isännöitsijätoimisto Oy:lle, 16.12.2019 lähetetyllä kuulutuskirjeellä (osoitteeseen Hallituskatu 26 T 2). Kirjeessä on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävilläolon ajankohta 20.12.2019–31.1.2020 sekä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ajankohta 21.1.2020 sekä linkki kaava-aineistoon. Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa edellytetään, että kiinteistöjen isännöitsijät tiedottavat asukkaita hankkeesta. Koska tieto kuulutuskirjeen sisällöstä ei jostain syystä ole saavuttanut asukkaita, järjestettiin 9.6.2020 erillinen tiedotus- ja keskustelutilaisuus As Oy Ketokatu 8:n ja As Oy Hiirosen asukkaille.

Lähtökohtana asemakaavamuutoksessa on ollut asemakaavan velvoiteautopaikkojen sijoittaminen tonteille ja niitä palvelevalle pysäköintialueelle tilanteessa, jossa Leevi Madetojan kadun vastakkaisella puolella vastikään laadittujen kaavamuutosten toteuttaminen on käynnistynyt eikä kaavamuutosalueen velvoiteautopaikkoja voida sopimuksilla enää sijoittaa Sisustajantorin alueelle. Musiikkikeskuksen velvoiteautopaikkojen sijoitusta ei ole voimassa olevan asemakaavan laadinnan yhteydessä ratkaistu, ja asia korjataan nyt vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa. Pohjankartano ja Oulun musiikkikeskus ovat maakunnallisesti arvokkaita rakennuksia ja osa valtakunnallisesti arvokasta Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueita. Kaavamuutos tarvitaan turvaamaan arvot rakennusten toimintaedellytykset myös tulevaisuudessa.

Kaavamuutosalueen ja kerrostalotonttien väliset puistokaistat ovat noin 4–18 metriä leveitä, eivätkä ne kaaputensa takia hahmotu varsinaisina puistoalueina, vaan tonttien välisenä vihervyöhykkeenä. Puistoalueista huolehtiva Oulun Infra on kaavaprosessin aikana ilmaissut, että alueen hallinnointi ja hoito selkeytyisi, jos julkisten rakennusten itäpuoliset kapeat puistokaistat liitetään Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen tontteihin istutettavina alueen osina. Alueen hallinnan siirtyminen kaupunkiorganisaation sisällä Oulun Infra -liikelaitokselta Oulun Tilapalveluille ei tarkoita, etteikö aluetta voitaisi hoitaa puistomaisena. Istutettaville alueen osille on kaavassa osoitettu velvoite istuttaa puita ja pensaita niille osin, joilla maanalaiset tekniset johdot suojavyöhykkeineen tai tulvareitit eivät sitä rajoita ja jotka ovat riittävän leveitä istutuksille. Vaikka alueella on tärkeää huolehtia hulevesien hallinnasta ja tulvavesien ohjaamisesta, voidaan osa olevasta puustosta myös säilyttää kuten laaditusta alustavasta pihan käyttösuunnitelmasta käy ilmi. Hulevesioja Musiikkikeskuksen takana säilyy ja se merkitään kaavassa tulvareitti-merkinnällä. Kaavaan ei merkitä sen varressa olevaa puuriviä, koska jos hulevesiojaa joudutaan muokkaamaan, puita ei välttämättä pystytty säilyttämään. Puut sijaitsevat Musiikkikeskuksen tontin puolella. As Oy Ketokatu 8, kuten kaikki taloyhtiöt, voivat halutessaan vielä parantaa tonttinsa vihernäkymiä omalle tontille toteutettavilla istutuksilla.

Musiikkikeskuksen takaa Kollaampuistoon kulkevaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyttä ei voida jatkossa liiketurvallisuuden ja tilan ahtauden takia osoittaa huoltoliikenteen kanssa samalle alueelle ja se joudutaan poistamaan. Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueelta on olemassa vaihtoehtoisia reittejä Kollaampuistoon esim. Kollaankujan kautta. Kaavamuutoksessa osoitetaan uusi yleinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys Karjasillan asuinalueelta Ketopolulta Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen välistä Madetojanraitille. Kaava-aineiston liitteenä olevissa suunnitelmissa Musiikkikeskuksen taakse on osoitettu kääntöpaikka, jonka reunalla sijaitsevat syväkeräysastiat. Syväkeräysastiat toteutetaan Musiikkikeskuksen laajennuksen yhteydessä ja kääntöpaikka tarvitaan jätteidenkeräysautoa varten.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on laadittu maisemaselvitys, jossa on todettu maisemallisesti arvokkaat kohteet ja alueet sekä maankäytön suositukset. Selostukseen lisätään kuvaukset Pohjankartanon

ja Musiikkikeskuksen itä- ja eteläpuolisista viheralueista. Kaavan vaikutusten arviointia täydennetään arvioimalla sen vaikutuksia rajanaapurina sijaitseville asuinkerrostalo-yhtiöille. Kaavaehdotukseen lisätään määräys, ettei julkisten rakennusten tontteja saa aidata, jolloin jalkaisin tapahtuva luvaton läpikulku ei ohjautu asuinkerrostalojen pihalle sekä määräys, jonka mukaan Musiikkikeskuksen tontin jätekeräysten ja asuontontin väliin tulee sijoittaa suojaistutuksia. Kaavaehdotusvaiheessa on laadittu myös alustava pihan käyttösuunnitelma. Oulun kaupungin käyttösuunnitelmaprosessissa tontin käyttösuunnitelma edellytetään kaikilta paritaloa suuremmilta rakennuskohteilta. Rakennusvalvonta vaatii sen ennen rakennusluvan myöntämistä. Käyttösuunnitelmasta pyydetään lausunnot kadut ja liikenne -yksiköltä, Oulun vedeltä ja Oulun energialta. Kun ne kaikki ovat puoltavia, hyväksyy rakennusvalvonta käyttösuunnitelman. Ammattitaitoisen vihersuunnittelijan käyttö vaaditaan käyttösuunnitelmien yhteydessä (lukuun ottamatta teollisuustontteja). Ketopolun osoittaminen kaavassa kaduksi velvoittaa Oulun kaupunkia rakentamaan sen kaduksi. Kadut ja liikenne -yksiköstä on saatu varmistus, että tilanahtaudesta huolimatta katu pystytään toteuttamaan ja tuolloin suunnitellaan myös kadun hulevesien hallinta.

Mielipide aiheuttaa kaavan muutostarpeen. Mielipiteen mukaan lisätään itäosan istutettaville tontin osille velvoite puu- ja pensasistutuksista, määräys suojaistutuksista jätekeräyksen yhteyteen sekä tonttien aitamiskielto. Lisäksi selostukseen lisätään kuvaukset Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen itä- ja eteläpuolisista viheralueista ja vaikutusten arviointia täydennetään arvioimalla sen vaikutuksia rajanaapurina sijaitseville asuinkerrostalo-yhtiöille.

Mielipide 4, As Oy Hiironen (29.1.2020)

”Asunto Oy Hiironen hallinnoima tontti sijaitsee Pohjankartanon itäpuolella, Karjasillan korttelissa 32. Karjasillan rakennetun ympäristön inventoinnin (2014) mukaan vuonna 1950 valmistuneen asuinkerrostalon alkuperäiset piirteet ovat säilyneet hyvin. Myös rakennuksen piha on jälleenrakennuskauden edustava piha, jonka tyyli on säilynyt erittäin hyvin. Asunto Oy Hiironen toteaa mielipiteenään kaavamutoksesta 564-2406 seuraavaa:

Alueen arvon ja historian huomioiminen suunnittelussa

Kaava-alue ympäristöineen sisältyy sodan jälkeen toteutettuun Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueeseen, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Museoviraston laatiman inventoinnin mukaan Karjasillan katunäkymiä hallitsevat yhtenäisten rakennusrivien lisäksi kadunvarsiaidat ja runsas kasvillisuus. Viheralueiden runsaus on siis alueelle tyypillistä. Asemakaava-alue ja Karjasillan vanha asuinalue sisältyvät myös mm. selvitykseen ”Arvokkaita alueita Oulussa 2015” (kh 27.4.2015 § 185) sekä Pohjois-Pohjanmaan liiton inventointiin ”Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015”. Pohjankartano ja Musiikkikeskuksen ensimmäinen vaihe ovat maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristökohteita. Vuonna 1967 valmistunut Pohjankartanon koulu on korkeatasoinen esimerkki aikansa rakennustaiteesta. Kari Virran suunnitteleman rakennuksen ominaispiirteet ovat säilyneet hyvin. Pohjankartanon rakennuksesta on aiemmin laadittu myös rakennushistoriallinen selvitys.

Alueen historia on syytä tiedostaa: Asunto Oy Hiironen asuinrakennus (samoin kuin Asunto Oy Ketokatu 8:n asuinrakennus) on aikoinaan rakennettu asemakaavassa osoitetun laajan puiston viereen. Asuinrakennus on ollut olemassa tällä paikalla ennen koulua. Kun asuinrakennuksen piha on aikoinaan suunniteltu, sen vieressä on voitu olettaa säilyvän puisto. Asunto Oy Hiironen asuintontti rajautuu yhä nykyään Pohjankartanon puolella puistoon. Pohjankartanon ja asuintontin välissä olevan puistokaistan kohdalla on voimassa kapea siivu sisäasiainministeriön 4.11.1949 vahvistamasta ensimmäisestä asemakaavasta (564-47), jossa Pohjankartanon kohdalla on vain laaja puistoalue. Asuintontin (korttelin 32) kohdalla on yhä voimassa sisäasiainministeriön 15.5.1950 vahvistama asemakaava (564-54), jossa asuinkerrostalon korttelialue rajautuu lännessä laajaan puistoalueeseen. Koulun kaavamuuotos laadittiin vasta 1960-luvulla ja vahvistettiin sisäasiainministeriössä 16.4.1963 (564-299). Tässä kaavassa koulun ja asuintontin välissä on nykyistä leveämpi puistokaista, jota myöhemmin on vähitellen nakerretty kaavamutosten avulla. Nykyinen Pohjankartanon kaava (564-462) on vahvistettu sisäasiainministeriössä 17.2.1968 (564-462). Alueen muut kaavat (Pohjankartanon länsi- ja eteläpuolella) ovat tätä uudempia.

Vaikutukset ympäristölle ja lähialueiden asukkaille

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Lisäksi laissa todetaan, että kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Valtioneuvoston päätösten mukaan kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvot tulee turvata kaavoituksessa. Nyt valmisteltavassa asemakaavassa ollaan pysäköintialueiden laajentamiseksi vähentämässä merkittävästi puistoja Pohjankartanon läheisyydessä, erityisesti rakennuksen länsipuolella, mutta myös koulun itäpuolella. Samalla halutaan poistaa asuintontin ja koulun välissä oleva viimeinen puistokaista, liittämään asuintaltoa vasten oleva puistokaista koulun tonttiin sekä laajentaa koulun henkilökunnan pysäköintialueita entisen puiston paikalle. Aikomuksesta on tiedotettu osallisille ensimmäisen kerran vasta nyt, kun kaavaluonnos on jo nähtävillä. Menettelytapaa voidaan pitää hyvin moitittavana, maanomistajia epätasa-arvoisesti kohdotelevana sekä maankäyttö- ja rakennuslain hengen vastaisena. Puistokaistan poistamista pysäköintialueen laajentamiseksi voidaan pitää myös maankäyttö- ja rakennuslain sekä valtioneuvoston päätöksen vastaisena. Kaavamuutos pohjautuu ensisijaisesti Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvitykseen (kh 24.9.2018 § 247), josta ei ole lainkaan keskusteltu naapureiden tai muiden osallisten kanssa. Sen sijaan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä koskevaa ympäristö- tai maisemaselvitystä ei ole esitetty kaavaluonnoksen yhteydessä. Suunnitelma ei toistaiseksi perustu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämiin riittäviin selvityksiin, eikä kaavan vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön pystytä vielä arvioimaan. Myöskään vaikutuksia asuinympäristöön ja erityisesti lähimpien kerrostalojen asukkaiden elinoloihin ei ole lainkaan arvioitu.

Pysäköintipaikkojen rakentaminen viheralueiden kustannuksella

Oulun kaupunkistrategian 2026 mukaan (Oulun kaupungissa) tarjoamme asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä, mutta luonto on aina lähellä. Luonto ja alueen historia ovat vetovoimatekijöitämme. Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista. Olemme hiilineutraali kaupunki vuonna 2040. Lisäksi Oulu haluaa olla Euroopan kulttuuripääkaupunki vuonna 2026. Voidaan kysyä, edistääkö Pohjankartanon pysäköintialueiden laajentaminen lainkaan kaupungin tavoitteita. Edistääkö kaavamuutos alueen kulttuuri- ja luonnonperinnön arvojen säilymistä sekä ympäristöystävällistä liikkumista? Eikö pysäköintialueiden laajentaminen päinvastoin edistä autoistumista ja autoliikenteen kasvua? Tuleeko kaupungin välttämättä tarjota työntekijöilleen halpoja pysäköintipaikkoja välittömästi työpaikan vierestä? Entä tukeeko kaavamuutos kävelyä ja pyöräilyä? Millaista tulevaisuutta kaupunki kaavamuutoksen avulla tavoittelee?

Suunnitelma As Oy Hiironen näkökulmasta

Kun 1960-luvun betonibrutalismia edustava Pohjankartano eroaa arkkitehtuuriltaan täysin 1950-luvun jälleerakennuskauden asuinrakennuksista, on eri aikakauden rakennusten välissä perusteltua säilyttää alkuperäistä puistoa. Asunto-osakeyhtiön näkökulmasta Pohjankartanon itäpuolella oleva viimeinen puistokaista on syytä säilyttää eikä sen rajausta tule enää muuttaa. Koulun pysäköintialueita ei saa laajentaa koulun itäpuolelle eikä istutettuja alueita saa enää vähentää yhtään nykyisestä. Tonttien välissä olevaa puistokaistaa ei voida suoraan liittää tonttiin, jonka haltija ensin liittämistä ehdottaa, vaan aluetta tulee tarkastella ja suunnitella avoimesti ja yhteisesti. Puiston molemmilla puolilla olevat korttelialueet ovat lähtökohdaisesti samanarvoiset. Tontinhaltijoita tulee kohdella yhdenvertaisesti. Puiston molemmiin puoliin sijaitsevien tonttien haltijoiden tulee osallistua suunnittelun ohjaukseen tasavertaisina.

Pohjankartanon itäpuolella olevalle puistokaistalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Kaavamuutoksen yhteydessä puistoon ja sen ympäristöön on syytä osoittaa merkintöjä, joka velvoittavat puiden ja pensaiden istuttamiseen. Kaavamuutoksen tultua voimaan alueen yksityiskohtainen käyttö tulee suunnitella yhteistyössä kaupungin ja lähialueiden asukkaiden kanssa. Julkisten viheralueiden alustava käyttö- ja istutus-suunnitelma tulee esittää ennen kaavamuutoksen hyväksymistä. Myös Asunto Oy Hiironen piha on tarkoitettu suunnitella ja uudistaa lähivuosien aikana.

Asunto Oy Hiironen näkökulmasta Pohjankartanon ja Madetojan salin itäpuolella oleva tila on nykyään ongelmallinen. Huoltotoiminnot ovat laajentuneet vuosikymmenten aikana hallitsemattomasti. Viime vuosikymmenten aikana aluetta on suunniteltu toisarvoisena takapihana. Pohjankartanon uusi jäte- ja muuntamorakennus, koulun katolle rakennetut uudet äänekkäät ja näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet, koulun ja

musiikkikeskuksen huoltoalueet ja jätteiden ulkovarastointi, kasvillisuuden väistyminen sekä kasvava pysäköinti- ja huoltoliikenne rumentavat ympäristöä ja maisemaa sekä aiheuttavat häiriötä lähiympäristössä. Koulun itäpuolella liikennöi yhä enemmän henkilöautoja, pakettiautoja, rekkoja ja busseja. Madetojan salin ympäristöä käytetään villinä läpiajoreittinä Leevi Madetojan kadulta koulun itäpuolelle ja siitä edelleen Karjasillan katuverkolle. Asemakaavaluonnoksessa esitetyt huolto- ja ajoyhteydet Leevi Madetojan kadun kautta Ketopolulle lisäävät toteutuessaan pysäköinti- ja huoltoliikennettä alueen etelä- ja itäosassa sekä tukevat villiä läpiajoliikennettä. Asemakaavaluonnos ei edistä alueen suunnitelmallista käyttöä.

Asunto-osakeyhtiön näkökulmasta olemassa olevat jalankulku- ja pyöräily-yhteys Madetojanraitilta Pohjankartanon ja Madetojan salin välistä Karjasillan asuinalueelle on välttämätön ja tulee säilyttää. Reitin jatkuminen Pohjankartanon itäpuolella Ketopolulle tulee esittää asemakaavassa. Myös Kollaanpuiston ja Ketopolun välinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys on välttämätön ja tulee esittää kaavakartassa. Kaavakartan jalankulku- ja pyöräilyreitistöä tulee täydentää. Jos yhteyksiä ei esitetä, muodostuu alueelle jalankulkijoista ja pyöräilijöistä piittaamatonta ajoneuvoliikennettä. Kaavaluonnos edistää villiä läpiajoliikennettä Leevi Madetojan kadulta Karjasillalle. Naapureiden kanssa tulee ryhtyä neuvottelemaan tarvittavista ratkaisuista. Vähintään kaikkien tontinhaltijoiden tulee voida osallistua suunnittelun ohjaukseen. Samalla tulee suunnitella alueen hulevesien hallinta ja varata riittävät varastointialueet tonteilla muodostuvalle lumelle. Asemakaavaluonnoksen pohjaksi laaditut suunnitelmat ovat puutteelliset.

Asemakaavaluonnoksessa esitetään alueen korttelinumeroinnin tarkistamista. Korttelin 31 ja 32 numerointi on esitetty luonnoksessa epäjohdonmukaisesti. Korttelin 32 numerointi voi kuitenkin säilyä entisenä, kun Pohjankartanon ja Asunto Oy Hiironen välissä oleva puistokaista säilytetään.

Lopuksi

Lopuksi huomautetaan, että kun Ketopolku muutetaan kaduksi, on katu syytä rakentaa uudestaan. Kadun rakenteet eivät ole kestäneet nykyistä huoltoliikennettä.

Asunto Oy Hiironen odottaa kaupungilta ehdotusta suunnittelun jatkamisesta ja yhteistyöstä. Jos kaupungin ja asunto-osakeyhtiön kesken ei muodostu yhteistä näkemystä, tulee As Oy Hiironen valittamaan kaavasta.”

Kaavoituksen vastine mielipiteeseen 4

Asemakaavaluonnoksessa on otettu huomioon kaupunkistrategia, kaupungin hiilineutraaliustavoitteet ja alueen kulttuurihistoriallinen arvo.

Lähtökohtana asemakaavamuutoksessa on ollut asemakaavan velvoiteautopaikkojen sijoittaminen tonteille ja niitä palvelevalle pysäköintialueelle tilanteessa, jossa Leevi Madetojan kadun vastakkaisella puolella vastikään laadittujen kaavamuutosten toteuttaminen on käynnistynyt eikä kaavamuutosalueen velvoiteautopaikkoja voida sopimuksilla enää sijoittaa Sisustajantorin alueelle. Musiikkikeskuksen velvoiteautopaikkojen sijoitusta ei ole voimassa olevassa asemakaavassa ratkaistu, ja asia korjataan nyt vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa.

Pohjankartano ja Oulun musiikkikeskus ovat maakunnallisesti arvokkaita rakennuksia ja osa valtakunnallisesti arvokasta Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueutta. Kaavamuutos tarvitaan turvaamaan arvokennusten toimintaedellytykset myös tulevaisuudessa. Kaavassa osoitetaan suojelumerkinnot rakennuksille. Myös keskeisimmät ja merkittävimmät puistoalueet säilyvät alueella asemakaavamuutoksesta huolimatta. Vireillä olevan asemakaavamuutoksen käynnistyessä tilanne rajanaapureina sijaitsevien kerrostalotonttien ja kaavamuutosalueen välissä on ollut puistoalueiden osalta sama jo 1960-luvulta lähtien. Kaavamuutosalueen ja kerrostalotonttien väliset puistokaistat ovat noin 4–18 metriä leveitä, eivätkä ne kapeutensa takia hahmotu varsinaisina puistoalueina, vaan tonttien välisenä vihervyöhykkeenä. Puistoalueista huolehtiva Oulun Infra on kaavaprosessin aikana ilmaissut, että alueen hallinnointi ja hoito selkeytyisi, jos julkisten rakennusten itäpuoliset kapeat puistokaistat liitetään Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen tontteihin istutettavina alueen osina. Alueen hallinnan siirtyminen kaupunkiorganisaation sisällä Oulun Infra -liikelaitokselta Oulun Tilapalveluille ei tarkoita, etteikö aluetta voitaisi hoitaa puistomaisena. Istutettaville alueen osille on kaavassa osoitettu velvoite istuttaa puita ja pensaita niille osin, joilla maanlaiset tekniset johdot suojavyöhykkeineen tai tulvareitit eivät sitä rajoita ja jotka ovat riittävän leveitä istutuksille. Muutoksena nykytilanteeseen As Oy Hiironen kohdalla leveimmän puistokaistan kapeneminen noin 6 metrillä 14 ajoneuvon pysäköintirivin takia. Jäljelle jäävälle istutettavalle tontin osalle saadaan hyvin mahtumaan tulvareitin ja lumitilan lisäksi puu- ja pensasistutuksia suojaamaan näkymiä kerrostalojen suuntaan. Osa

olevasta puustosta myös säilyy kuten käy ilmi alustavasta pihasuunnitelmasta. As Oy Hiironen, kuten kaikki taloyhtiöt, voivat halutessaan vielä parantaa tonttinsa vihernäkymiä omalle tontille toteutettavilla istutuksilla.

Velvoiteautopaikkojen määrää on kaavamutoksessa Musiikkikeskuksen osalta vähennetty puoleen nykyisen asemakaavan velvoittamasta autopaikkamäärästä. Kaavamutoksen tarkoituksena on ollut varmistaa, että asemakaavan velvoiteautopaikat saadaan sijoitettua omalle tontille tai kaavan LPA-alueelle tilanteessa, jossa Sisustajantorin kaavamutoksen toteutuessa ei autopaikkojen sijoittaminen sopimuksilla Sisustajantorin alueelle ole enää mahdollista. Oulun Musiikkikeskuksen konserttitoiminta on maakunnallinen palvelu, joten se ei voi tukeutua pelkästään julkiseen liikenteeseen tai jalankulkuun ja pyöräilyyn vaan tarvitaan myös autojen pysäköintipaikkoja. Musiikkikeskuksen yleisöpysäköinti on tähän asti tapahtunut Leevi Madetojan kadun vastakkaisella puolella sijaitsevilla pysäköintialueilla, joista osalle on ollut kaupungin ja tontin haltijan välinen yhteispysäköintisopimus. Koska Leevi Madetojan kadun vastakkaisella puolella sijaitsevat pysäköintialueet on viime aikoina kaavoitettu rakentamiselle, tulee kaupungin huolehtia asemakaavan mukaisista Musiikkikeskukseen kohdistuvista pysäköintivelvoitteista muulla tavoin. Kaavamuutos ei itsessään lisää alueen autoliikennettä vaan pyrkii kokoamaan konserttitalosta ja Pohjankartanosta aiheutuvan yleisöpysäköinnin niiden omille pysäköintialueille. Kaavaprosessi on käynnistetty hankeselvityksen tuloksena, jossa on esitetty pysäköintialueen laajentamista maantasossa toisaalta taloudellisista syistä ja toisaalta sen vuoksi, että maantasopysäköinti jättää mahdollisuuden tuleville maankäyttöille kehittämistoimenpiteille. Asemakaavamutoksessa mahdollistetaan vaihtoehtona myös maanalainen pysäköinti.

Kaavaehdotukseen lisätään pyöräpysäköintivelvoitteet sekä määräys, jonka mukaan pyöräpysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia ja joista 30 % tulee sijaita katetussa tilassa. Alueen pyöräpysäköinti paranee hankkeen toteutuessa merkittävästi. Musiikkikeskuksen takaa Kollaanpuistoon kulkevaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyttä ei voida jatkossa liikenneturvallisuuden ja tilan ahtauden takia osoittaa huoltoliikenteen kanssa samalle alueelle ja se joudutaan poistamaan. Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueelta on olemassa vaihtoehtoisia reittejä Kollaanpuistoon esim. Kollaankujan kautta. Kaavamutoksessa osoitetaan yhtenäisenä uusi yleinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys Karjasillan asuinalueelta Ketopolulta Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen välistä ja edelleen Madetojanraitille.

Asemakaavamuutos itsessään ei lisää rakennusten huoltoliikennettä. Mahdolliset muutokset huoltoliikenteen taajuudessa johtuvat rakennuksissa sijaitsevista toiminnoista ja niissä tapahtuvista muutoksista. Konserttitalon lastaus ja purku tapahtuu rekoista, jotka eivät mahdu alueella kääntymään. Rekkojen täytyy päästä ajamaan alueen lävitse, minkä vuoksi konserttitalon takaa kulkevaa huoltoreittiä ei voida katkaista. Muun kuin huoltoliikenteen läpimenoa alueella ei tulla sallimaan jatkossakaan ja kieltä osoitetaan liikenne-merkein.

Kaavaluonnosta varten on laadittu alustava maisema-analyysi ja kaavaehdotusvaiheessa on laadittu maisemaselvitys. Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen itäpuolelle merkitään kaavaehdotuksessa istutettavat alueet, joille on istutettava puita ja pensaita. Lisäksi kaavaehdotusvaiheessa on laadittu alustava pihan käyttösuunnitelma. Oulun kaupungin käyttösuunnitelmaprosessissa tontin käyttösuunnitelma edellytetään kaikilta paritaloa suuremmilta rakennuskohteilta. Rakennusvalvonta vaatii sen ennen rakennusluvan myöntämistä. Käyttösuunnitelmasta pyydetään lausunnot kadut ja liikenne -yksiköltä, Oulun vedeltä ja Oulun energialta. Kun ne kaikki ovat puoltavia, hyväksyy rakennusvalvonta käyttösuunnitelman. Ammattitaitoisen vihersuunnittelijan käyttö vaaditaan käyttösuunnitelmien yhteydessä (lukuun ottamatta teollisuustontteja). Kaavaselostukseen lisätään arviointi kaavan vaikutuksista kaavamuutosalueeseen rajoittuville asuinkerrostaloyhtiöille. Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan lumitilaselvitys.

Vuorovaikutus kaavahankkeessa on toteutettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Hankkeesta on tiedotettu As Oy Hiironen isännöitsijälle, Tuiran Isännöitsijätoimisto Oy:lle, 16.12.2019 lähetetyllä kuulutuskirjeellä. Kirjeessä on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävilläolon ajankohta 20.12.2019–31.1.2020 ja tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ajankohta 21.1.2020 sekä linkki kaava-asiakirjoihin. Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa edellytetään, että kiinteistöjen isännöitsijät tiedottavat asukkaita hankkeesta. Koska tieto kuulutuskirjeen sisällöstä ei jostain syystä ole saavuttanut asukkaita ajoissa, järjestettiin 9.6.2020 erillinen tiedotus- ja keskustelutilaisuus As Oy Ketokatu 8:n ja As Oy Hiironen asukkaille.

Asemakaavamuutoksessa Ketopolun osoittaminen kaduksi velvoittaa kaupunkia rakentamaan sen kaduksi. Mielipide aiheuttaa kaavan muutostarpeen. Kaavaan lisätään velvoite puu- ja pensasistutuksista itäosan istutettaville tontin osille, tonttien aitaamiskielto, pyöräpysäköintivelvoitteet ja kevyen liikenteen reitti yhtenäisenä Ketopolulta Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen välistä Leevi Madetojan kadulle. Lisäksi laaditaan maisemaselvitys, alustava pihan käyttösuunnitelma ja lumitilaselvitys. Selostuksen vaikutusten arviointia täydennetään vaikutuksilla viereisille asuin- ja kerrostaloyhtiöille.

Mielipide 5 (31.1.2020)

”Haluamme huomauttaa kaavamuutokseen seuraavaa:

- Ketopolun muuttaminen läpiajettavaksi huoltotieksi lisää villiä läpiajoliikennettä Leevi-Madetojankadun ja Ketokadun välillä.
- Kevyttä liikennettä Ketopolulta Madetojan puistoon tai Leevi-Madetojankadulle ei ole huomioitu millään tavalla.
- Jos huoltoyhteys on pakko ratkaista tätä nykyistä puistossa kulkevaa ”reittiä” käyttäen, onko tarkasteltu vaihtoehtoa huoltotien yksisuuntaisuudesta, jossa huoltoliikenteen läpiajo olisi mahdollista vain Ketopolun kautta Leevi-Madetojankadulle? Näin toteutetussa yksisuuntaisessa huoltotiessä raskaan kaluston tarvitsema ajolinja saataisiin leventämällä huoltotietä musiikkikeskuksen eteläpäässä, jolloin itäiselle sivulle mahtuisi sekä kevyt liikenne että huoltoliikenne.
- Olemme pöyristyneet siitä, että kevyen liikenteen väylä on jätetty kokonaan suunnitelmassa huomiotta. Oulu on pyöräilykaupunki, jossa kevyen liikenteen väyliin on viime vuosina panostettu. Erityisesti karjasillalaisen idyllin ytimessä on keskeinen sijainti ja hyvät kulkuyhteydet pyörällä/jalan ympäri Oulua. Madetojansalin itäpuolen tai Madetojansalin ja Pohjankartanon välisen kevyen liikenteen reittien sulkeminen vaikuttaa todella merkittävästi alueen asukkaiden asumisviihtyvyyteen. Kevyen liikenteen huomioimatta jättäminen on järjetöntä myös Madetojansalin kannalta, sillä osa musiikkisalin kävijöistä tulee Karjasillalta tai käyttää pysäköintiin Karjasillan katuverkkoa. Eikö kaupungin pitäisi strategiansa mukaisesti ennemmin edistää pyöräilyä kuin jyrätä pyöräilijät raskaalla kalustolla?
- Pidämme erittäin epämiellyttävänä sitä, miten röyhkeästi kaavamuutoksessa käsitellään puistoalueita Karjasillan asuinalueen ja Pohjankartanon koulun/ musiikkikeskuksen välissä. Puistot ja puusto ovat osa alueen viihtyisyyttä, kulttuurimaisemaa ja ainutlaatuisuutta. Puistoja ei missään nimessä tulisi vähentää. (Kaksi allekirjoitusta)”

Kaavoituksen vastine mielipiteeseen 5

Musiikkikeskuksen huoltoliikenne on suunniteltu yksisuuntaisena. Konserttitalon lastaus ja purku tapahtuu rekoista, jotka eivät mahdu alueella kääntymään. Muun kuin huoltoliikenteen läpiajoa alueella ei tulla sallimaan jatkossakaan ja kielto osoitetaan liikennemerkein. Musiikkikeskuksen takaa kulkevaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyttä ei voida jatkossa osoittaa liikenneturvallisuuden ja tilan ahtauden takia huoltoliikenteen kanssa samalle alueelle ja se joudutaan poistamaan. Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueelta on olemassa vaihtoehtoisia reittejä Kollaankuistoon esim. Kollaankujan kautta. Kaavamuutoksessa osoitetaan yhtenäisenä uusi yleinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys Karjasillan asuinalueelta Ketopolulta Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen välistä ja edelleen Madetojanraitille.

Kaavamuutosalueen ja kerrostalotonttien väliset puistokaistat ovat noin 4–18 metriä leveitä, eivätkä ne kapeatensa takia hahmotu varsinaisina puistoalueina, vaan tonttien välisenä vihervyöhykkeenä. Puistoalueista huolehtiva Oulun Infra on kaavaprosessin aikana ilmaissut, että alueen hallinnointi ja hoito selkeytyisi, jos julkisten rakennusten itäpuoliset kapeat puistokaistat liitetään Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen tontteihin istutettavina alueen osina. Alueen hallinnan siirtyminen kaupunkiorganisaation sisällä Oulun Infra -liikelaitokselta Oulun Tilapalveluille ei tarkoita, etteikö aluetta voitaisi hoitaa puistomaisena. Istutettaville alueen osille on kaavassa osoitettu velvoite istuttaa puita ja pensaita niille osin, joilla maanalaiset tekniset johdot suojavaikykkeineen tai tulvareitit eivät sitä rajoita ja jotka ovat riittävän leveitä istutuksille. Osa olevasta puustosta myös säilyy kuten käy ilmi alustavasta pihasuunnitelmasta. As Oy Hiironen, kuten kaikki taloyhtiöt, voivat halutessaan vielä parantaa tonttinsa viher näkymiä omalle tontille toteutettavilla istutuksilla.

Mielipide aiheuttaa kaavan muutostarpeen. Kaavaan lisätään velvoite puu- ja pensasistutuksista itäosan istutettaville tontin osille ja kevyen liikenteen reitti yhtenäisenä Ketopolulta Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen välistä ja edelleen Madetojanraitille.

Mielipide 6, Oulun Tilapalvelut (22.1.2020)

”Kirjallinen palaute, Oulun Tilapalvelut -liikelaitos ja Oulun Kaupungin Konsernihallinto esittävät yhteisenä lausumana Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen suojeluesityksestä seuraavaa.

Suojelupäätöksellä on kohteiden jatkokehittämisen ja perusparantamisen kannalta merkittävä vaikutus. Rakennukset ovat ensisijaisesti käyttörakennuksia ja niiden säilymisen kannalta olennaista on turvata niiden alkuperäinen käyttötarkoitus. Käyttötarkoituksen säilymisen kannalta toiminnan muuttuminen ja sen myötä tilaratkaisujen tarpeenmukaisuuden turvaaminen edellyttää eri aikakausina eri ratkaisuja. Tämän mahdollisuuden rajoittaminen ei lähtökohdallisesti ole kannatettavaa.

Oulun kaupungin edun mukaista on säilyttää myös tulevien perusparannusten yhteydessä mahdollisuus kustannustehokkaaseen toimintaan. Suojelupäätöksillä rajataan käytettävissä olevan konsultaation ja urakoitsijoiden valintamahdollisuuksia. Suojelukohteissa hankkeiden vaativuusluokka rajaa käytettävissä olevaa työvoimaa ja yrityksiä ja aiheuttavat siten mm. ylimääräistä kustannuspainetta. Mitä voimakkaampi suojelumääräys on, sitä suurempi on myös vaikutus.

Molempien kohteiden osalla on rakentamisaikakaudelle tyypillisiä rakenteellisia ratkaisuja (mm. tasakatot, räystäätömyydet, rakennusmassoittelu), joiden vakiinnuttaminen suojelumääräyksellä on arveluttavaa. Kaupungin edun mukaista ei ole ylläpitää ja edistää sellaisia ratkaisuja, jota vaativat tavanomaista enemmän ylläpitoa ja peruskorjausta.

Oulun Tilapalveluiden ja Konsernihallinnon mielestä kohteiden suojeleminen tässä vaiheessa ei ole toivottavaa. Kohteiden arvon mukainen ylläpito ja perusparantaminen on mahdollista myös ilman suojelumääräystäkin. Edellä mainituin perustein esitämme suojelumääräyksistä luopumista.”

”Kommentit kaavaluonnokseen (pvm 2.12.2019) Pohjankartano ja Musiikkikeskus (Konservatorio ja Madetojan Sali, Tulindberg-sali)

Kommentit kaavaluonnokseen

1. Ehdotettu suojelumerkintä sr—10 (Madetojan salin osuus) ei sisällä tekstiä; ”Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia” kuten merkinässä sr -20 Pohjankartanon kohdalla. Suojelumerkinnät eivät saisi estää suunnitteilla olevia käytön parannuksia ja laajennuksia molemmissa kohteissa.

Madetojan Sali /Musiikkikeskus

-Madetojan salin ja konservatorion tilojen alueella on laadittu hankesuunnitelman viiteluonnokset sisätilojen käytön parantamisesta ja samalla kohteen laajentamiseksi. Suojelumerkintä sr-10 voi hankaloittaa tämän kaavamuutoksen pohjana ollutta ratkaisua ja siihen kuuluvia laajennuksia.

-Sisätilojen muutokset ja laajennukset ovat välttämättömiä toiminnallisuuden parantamiseksi.

2. Huoltoväylä Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen välillä

-Tarvitaan vähintään suojakatos rakennusten välille, koska konservatoriolla on tiloja molemmissa rakennuksissa. Soittimien siirtäminen toiseen rakennukseen tarvitsee sääsuojaa.

3. Madetojan salin huoltoväylä eteläsivulla

-tarvitaan riittävä leveysvaraus huoltoväylälle siten, että ei ajeta välittömästi seinän vierestä.

Oulussa 20.01.2020 Uki Arkkitehdit Oy”

Kaavoituksen vastine mielipiteeseen 6

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisissa alueenkäyttötavoitteissa arvokkaaksi arvetun Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueen aluerajauksen sisälle. Maakuntakaavassa Pohjankartanon ja Oulun Musiikkikeskuksen I-vaiheen rakennukset on arvoitettu maakunnallisesti merkittäviksi rakennuksiksi. Karjasillan julkisten rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo on tunnistettu valtakunnallisella tasolla osana Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueen ja itsenäisinä rakennuksina maakunnallisella tasolla. Rakennusten suojelu asemakaavalla perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin, eikä suojelua voi ohittaa taloudellisiin syihin vetoamalla. Rakennusten suojelu ei estä käyttöä, parantamista eikä laajentamista, mutta muutostyöt tulee tehdä yhteistyössä Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa. Rakennusten suojelua käsittelevä viran-

omaispalaveri Oulun Tilapalveluiden, konsernihallinnon, kaavoituksen, ELY-keskuksen sekä Pohjois-Pohjanmaan liiton ja maakuntamuseon kesken järjestettiin 20.4.2020. Palaverissa sovittiin, että rakennukset tullaan suojelemaan asemakaavalla, mutta suojelumerkintöjä Musiikkikeskuksen I-rakennusvaiheen osalta tarkistetaan kaavaehdotusvaiheessa. Asiasta on järjestetty 28.4.2021 työneuvottelu, johon osallistui myös Pohjois-Pohjanmaan museon edustaja (ohjausryhmän kokouksen yhteydessä) ja siinä sovitut suojelumääräykset on viedään asemakaavaehdotukseen. Lisäksi kaavaan lisätään katosmerkintä rakennusten väliin.

Mielipide aiheuttaa kaavan muutostarpeen. Työneuvottelussa sovitun mukaisesti kaavan suojelumääräyksiä tarkennetaan, katosmerkintä lisätään rakennusten väliin ja huoltoreittiä levennetään viitesuunnitelman mukaiseksi.

Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet

Nähtävillä 3.1.-2.2.2023, yksi lausunto ja 3 muistutusta

Lausunto, Pohjois-Pohjanmaan museo (1.2.2023)

”Oulun kaupungissa on ollut nähtävillä Karjasillan kaupunginosassa Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3 koskeva asemakaavamuutoksen ehdotus. Kaavaehdotus ja -selostus on päivätty 18.11.2022. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaavamuutosalue sisältyy Karjasillan jälleenrakennuskauden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen (RKY-2009 alue). Pohjankartanon koulu ja Musiikkikeskuksen I-vaihe ovat arvotettu maakunnallisesti arvokkaiksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteiksi (MRKY 2015). Museo on lausunut kaavaluonnoksesta 27.1.2020 ja osallistunut kaavahankkeen ohjausryhmään (rakennustutkija Anita Yli-Suutala).

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaa on muutettu rakennusten suojelumerkintöjen osalta siten, että Pohjankartanon osalta on sr-20 ja lisätty suojelua tarkentava mad-kolmiomääräys. Sr-20 merkinnän osalta tulisi muuttaa määräyksen ”maakuntamuseon/museoviraston lausunto” muotoon ”museoviranomaisen lausunto” aivan kuten mad-merkinnässäkin on jo tuota oikeaa muotoa käytetty. On valitettavaa, että tämä asia tulee esille ehdotusvaiheessa museon tämänhetkisten tietojen mukaan, mutta asemakaavakartassa ja -määräyksissä tulisi käydä ilmi muutosalueen RKY-status (valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi, valtioneuvoston päätös 2009) MRL 24§ mukaisesti. Esimerkkiä voi hakea Oulun muiden RKY-alueiden asemakaavamuutoksista, joissa RKY-status ja raja-alue on erillisenä kaavamääräyksenä ja/tai lisäksi esitetty kolmiomääräyksessä. Vaikka tämä kaavamuutos koskee vain osaa Karjasillan RKY-alueesta, tulisi RKY-status huomioida sekä tässä että myös muissa alueen mahdollisissa tulevaisuuden kaavahankkeissa. Maakunnallista arvoa ei myöskään ole siinä muodossa kirjattu erikseen kaavamääräyksiin, mutta museo katsoo, että sr-merkinnän ja kolmiomääräyksen ohjausvaikutus on niiltä osin riittävä ja vastaavalaista sr-merkintää ja kolmiomääräystä on hyväksytty käytetty muissa asemakaavoissa, joihin on sisältynyt Oulun maakunnallisesti arvokkaita kohteita.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.”

Kaavoituksen vastine lausuntoon

Kaavakartalle ja kaavan kolmiomääräykseen lisätään määräys, josta käy ilmi alueen valtakunnallinen RKY-status. Lisäksi sr-20-kaavamääräyksen teksti korjataan muotoon ”museoviranomaisen lausunto”.

Lausunto aiheuttaa edellä esitetyllä tavalla kaavan muutostarpeen.

Muistutus 1, Asunto Oy Hiironen (30.1.2023)

”Asunto Oy Hiironen vastustaa Oulun Karjasillan kaupunginosaa koskevaa kaavamuutosta 564-2406, joka tähtää Pohjankartanon koulun ja Musiikkikeskuksen käytössä olevien alueiden laajentamiseen. Perustelut esitetään jäljempänä.

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

Asunto Oy Hiironen hallinnoima tontti sijaitsee Pohjankartanon tontin itäpuolella ja rajautuu kaava-alueeseen. Naapurissa on Asunto Oy Ketokatu 8:n hallinnoima tontti. Kummallakin asuintontilla on asuinkerros-

talo. Kahdessa asuinkerrostalossa on yhteensä 72 asuntoa ja noin 100 asukasta. Asuinkerrostalojen eteläpuolella, Ketokadun varressa, on omakotitaloja piha-alueineen. Lähiasukkaiden näkökulmasta Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen itäpuolella oleva tila on monella tavalla ongelmallinen. Kaupunki on suunnitellut aluetta toisarvoisena takapihana, jossa huoltotoiminnot ovat laajentuneet vuosikymmenten aikana hallitsemattomasti. Pohjankartanon uusi jäte- ja muuntamorakennus, koulun katolle rakennetut uudet äänekkäät ja näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet, koulun ja Musiikkikeskuksen huoltoalueet ja jätteiden ulkovarastointi, kasvillisuuden väistyminen sekä kasvava pysäköinti- ja huoltoliikenne ovat rumentaneet ympäristöä sekä aiheuttaneet monenlaista häiriötä. Musiikkikeskuksen ja koulun itäpuolella liikennöi jatkuvasti yhä enemmän henkilöautoja mutta myös pakettiautoja, rekkoja ja busseja. Alueen rakentaminen tai toiminta ei perustu asemakaavaan tai liikennesääntöihin, eikä kaupunki pyri toimintaa millään tavalla valvomaan. Kollaanpuistossa kulkevaa jalankulku- ja pyöräilyväylää käytetään asemakaavan ja liikennemerkkien vastaisesti Musiikkikeskuksen huoltoliikenteen väylänä ja läpiajoreittinä Leevi Madetojan kadulta koulun itäpuolelle ja siitä edelleen Karjasillan asuinalueen katuverkolle. Musiikkikeskuksen itäpuolella olevaa puiston reunaa käytetään luvattomaan pysäköintiin, ja puiston nurmialue on kulunut leveäksi ajouraksi. Luvattonta läpiajoa tai pysäköintiä ei ole yritetty millään muotoa hillitä, vaan päinvastoin, Musiikkikeskus on jopa ohjannut luvattonta liikennettä puistoon. Kollaanpuisto on lähialueen asukkaille yhä tärkeä. Muun muassa vanhukset ja lapset käyttävät sitä. Talvisin puistossa hiihdetäänkin. Puisto toimii myös viihtyisänä kävely- ja pyöräilyreittinä Karjasillan asuntokaduilta Leevi Madetojan kadulle tai Joutsentielle. Esimerkiksi 100 kerrostaloasukkaan lyhyin kävely- ja pyöräilyreitti päivittäistavarakauppaan kulkee Ketopolulta Kollaanpuistoon ja Musiikkikeskuksen eteläpuolelta Leevi Madetojan kadun kautta Paljekujalle. Tätä ympäristöä kaupunki on tarvelemässä.

Alueen kaavoituksen ja rakentamisen historia

Kaava-alueella ja sen lähialueilla on voimassa lukuisia pienialaisia asemakaavoja, jotka kertovat alueen menneisyydestä. Pohjankartanon ja asuintontin välissä olevan puistokaistan kohdalla on voimassa muun muassa kapea siivu sisäasiainministeriön 4.11.1949 vahvistamasta asemakaavasta (564-47), jossa Pohjankartanon tontin tilalla on hyvin laaja puistoalue. Asuintontilla (korttelin 32) sekä osalla puistokaistaa ja Kollaantietä on voimassa sisäasiainministeriön 15.5.1950 vahvistama asemakaava (564-54), jossa asuinkerrostalon korttelialue rajautuu lännessä laajaan puistoalueeseen. Pohjankartanon rakentamisen mahdollistanut kaavamuutos (564-299) laadittiin vasta 1960-luvulla ja vahvistettiin sisäasiainministeriössä 16.4.1963. Kaava on voimassa pienillä alueilla, osalla puistokaistaa ja Kollaantietä. Tässä kaavassa koulun ja asuintontin välissä on nykyistä leveämpi puistokaista. Nykyinen Pohjankartanon kaava (564-462) on vahvistettu sisäasiainministeriössä 17.2.1968 (564-462). Alueen muut kaavat (Pohjankartanon länsi- ja eteläpuolella) ovat tätä uudempia. Asunto Oy Hiironen asuintontti rajautuu yhä nykyään Pohjankartanon puolella puistoon, vaikka puistokaistaa on vähitellen nakerrettu lukuisten kaavamuutosten avulla. Alueen suunnittelun ja kaavoituksen historia on syytä tiedostaa: asuinrakennukset on aikoinaan rakennettu asemakaavassa osoitetun laajan puiston viereen ja asuinrakennukset ovat olleet olemassa tällä paikalla kauan ennen koulua. Kun esimerkiksi Asunto Oy Hiironen asuinkerrostalo pihoineen on 1950-luvun vaihteessa rakennettu, sen vieressä on ollut puisto, jonka on oletettu voivan säilyä. Kaava-alueen julkiset rakennukset on pystytetty vasta vuosina 1967–1991. Puistoja on vähennetty useassa vaiheessa vielä senkin jälkeen.

Valtakunnallisesti arvokas ympäristö

Kaava-alue ympäristöineen on osa sodan jälkeen toteutettua Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueita, joka on valtioneuvoston päättämä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Museoviraston inventoinnin mukaan Karjasillan katunäkymiä hallitsee yhtenäisten rakennusrivien lisäksi runsas kasvillisuus. Viheralueiden runsaus on alueelle tyypillistä. Museoviraston inventoinnin lisäksi Karjasillan asuinalue sisältyy myös mm. kaupunginhallituksen hyväksymään selvitykseen Arvokkaita alueita Oulussa 2015 (2015), Pohjois-Pohjanmaan liiton inventointiin Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 sekä kaupungin inventointiin Karjasillan rakennetusta ympäristöstä (2014). Pohjankartanon rakennuksesta on laadittu erillinen rakennushistoriallinen selvitys (2016). Pohjankartano ja Musiikkikeskuksen ensimmäinen vaihe ovat maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristökohteita. Karjasillan rakennetun ympäristön inventoinnin mukaan Asunto Oy Hiironen vuonna 1950 valmistuneen asuinkerrostalon alkuperäiset piirteet ovat säilyneet hyvin. Myös rakennuksen piha on jälleenrakennuskauden edustava piha, jonka tyyli on säilynyt erittäin hyvin.

Kaavamuutoksen oikeudelliset edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevien valtioneuvoston päätösten pohjalta kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvot tulee turvata kaavoituksessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:n mukaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

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. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Laki korostaa puistojen ja muiden lähivirkistykseen soveltuvien alueiden riittävää mitoitusta osana asemakaavan sisältövaatimuksien täyttymiseen liittyvää kokonaisarviointia. Lähivirkistysalueiden supistamisen tulee perustua riittäviin selvityksiin ja maankäytöllisesti hyväksyttävään syyhyn.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaan tilaisuuden varaamisesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetulla

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa on noudatettava myös Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta. Periaate edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta asemakaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus huomioon ottaen tietyn alueen sisällyttäminen asemakaavoitettavaan alueeseen tai sen jättäminen alueen ulkopuolelle ei voi perustua yksinomaan tontin hallintaan.

Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvitys

Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen kohdalle laadittava kaavamuutos (564-2406) pohjautuu kaupungin hallituksen 24.9.2018 päättämään Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvitykseen. Hankeselvityksen mukaan Pohjankartanon länsipuolella olevalla pysäköintialueella on nykyään 176 autopaikkaa ja Musiikkikeskuksen pihalla on 60 autopaikkaa. Pohjankartanon itäpuolella olevien autopaikkojen lukumäärää ei ole lainkaan selvitetty. Lisäksi todetaan, että Musiikkikeskuksen velvoiteautopaikoista 40 paikkaa on Sävelparkin pysäköintilaitoksessa, Säveltäjänkadulla. Selvityksen mukaan alueella on noin 200 autopaikan vaje, joka on muodostunut vähitellen kaupungin päätösten seurauksena. Musiikkikeskuksen autopaikat sijaitsivat aiemmin samalla tontilla Musiikkikeskuksen kanssa ja osittain Leevi Madetojan kadun toisella puolella, nykyisen Caritas-kodin paikalla. Vuonna 1989 Musiikkikeskusta laajennettiin, jolloin pääosa Musiikkikeskuksen pysäköintialueesta jäi laajennuksen alle. Laajennusta varten laadittu asemakaava (564-1301, YM 1.9.1989) pohjautui Musiikkikeskuksen yksityiskohtaisiin laajenemissuunnitelmiin ja salli osittain maan alle sijoittuvan py-

säköintilaitoksen rakentamisen Pohjankartanon länsipuolelle. Pysäköintilaitosta ei kuitenkaan koskaan rakennettu. Vuosituhannen vaihteessa hyväksyttiin Taka-Lyötyn asemakaava (564-1652, kv 17.4.2000) ja rakennettiin Caritas-koti, jolloin kadun toisella puolella olleet Musiikkikeskuksen autopaikat siirrettiin Sävelparkin pysäköintilaitokseen Säveltäjänkadulle. Vuonna 2015 tuli vireille Taka-Lyötyn katu 2:n kaavamuutos (564-2252, kv 9.4.2019), jonka avulla Musiikkikeskusta vastapäätä sijainnut pysäköintialue muutettiin asuin- ja liikekäyttöön. Taka-Lyötyn huonekaluliikkeiden pysäköintialueella on tämän jälkeen ollut 209 autopaikkaa, jotka ovat olleet epävirallisesti Musiikkikeskuksen yleisön käytössä. Vuonna 2015 tuli kuitenkin vireille Taka-Lyötyn aukion kaavamuutos (564-2257, kv. 28.12.2017), jonka avulla huonekaluliikkeiden edessä oleva pysäköintialue muutetaan asuin- ja liiketonteiksi. Kaavamuutosten toteuttaminen on käynnistynyt, eikä Musiikkikeskuksen autopaikkoja enää voida sijoittaa poistuneille pysäköintialueelle. Lisäksi selvityksessä todetaan, että Sävelparkin pysäköintilaitoksen velvoiteautopaikat (40 autopaikkaa) eivät enää ole tosiasiallisesti Musiikkikeskuksen käytössä, minkä vuoksi suositellaan näiden velvoitepaikkojen myyntiä. Musiikkikeskuksen velvoiteautopaikoista arvioidaan nyt puuttuvan 166 autopaikkaa. (Pohjankartanolle ei ole asemakaavassa määritelty velvoiteautopaikkoja.) Velvoitepaikkojen puuttuminen tarkoittaa, ettei kaupunki ole noudattanut voimassa olevaa asemakaavaa. Hankeselvityksessä esitetään rakennettavaksi 208 uutta pysäköintipaikkaa siten, että Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen vieressä olisi tulevaisuudessa yhteensä 386 autopaikkaa. Selvityksen mukaan hankeselvitystyöryhmä on tutkinut kahta vaihtoehtoa toteuttaa velvoiteautopaikat. Ensimmäisenä vaihtoehtona on tarkasteltu maantasossa tapahtuvaa pysäköintiä, ja toisena vaihtoehtona on tarkasteltu rakenteellista pysäköintiä. Näistä maantasopysäköinti on työryhmän mukaan edullisempi, minkä vuoksi se on valittu toteutettavaksi ratkaisuksi. Kalliimpaa vaihtoehtoa tai sen kustannuksia ei ole edes esitetty raportissa. Voidaan olettaa, että työryhmä on tarkastellut osittain maan alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen rakentamista Pohjankartanon nykyisen pysäköintialueen paikalle paikalle, koulun länsipuolelle. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa pysäköintilaitoksen rakentamisen. Pohjankartanon länsipuolelle mahtunee (maantasoon ja kellariin) helposti yli 400 autopaikkaa, jos alueen asemakaavaa tarkistetaan. Kaikki Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen tarvitsemat autopaikat mahtuvat siten vaivatta Pohjankartanon länsipuolelle. Valitun ratkaisun mukaan pysäköintialueita tullaan laajentamaan Pohjankartanon länsipuolella mutta myös itäpuolella, jossa laajennus häiritsee noin sataa kerrostaloasukasta. Raportissa ei oteta kantaa, olisiko pysäköintipaikkoja voitu levittää halvalla yhtä hyvin muuallekin, esimerkiksi Pohjankartanon olemassa olevan pysäköintialueen pohjoispuolelle tai Musiikkikeskuksen rakennuksen eteläpuolelle, jossa paikat haittaisivat muutamaa pientaloasukasta. Voi olla, että suunnitelmaa laadittaessa on implisiittisesti oletettu, että kerrostaloasukkaat sietävät muutoksia helpommin kuin pientaloasukkaat. Raportin puutteiden vuoksi asukkaiden yhdenvertaisuutta on mahdotonta arvioida. Hankeselvityksen lopuksi kuitenkin todetaan, että koska Pohjankartanon taakse sijoitetut pysäköintialueet tulevat taloyhtiöiden pihojen välittömään läheisyyteen, on valitusriski kaavaprosessista korkea. Sensuroidustakaan hankeselvityksestä ei ole koskaan keskusteltu naapureiden tai muiden osallisten kanssa. Selvitystä ei ole asetettu nähtäville, eikä suunnitelmavaihtoehtoista ole kerrottu siten, että osallisilla olisi ollut mahdollista vaikuttaa suunnitteluratkaisujen muodostumiseen. Käytännössä kaupunki on päättänyt pysäköintialueiden sijoittamisesta ja autopaikkojen lukumäärästä selvityksessä esitetyllä tavalla ennen Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen kaavamuutoksen vireilletuloa. Hankeselvitykseen voi tutustua vain kaupunginhallituksen päätösten kautta. Pääosa osallisista tuskin koskaan löytää sitä. Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaista kaavoitusprosessia ei tämän kohdalla ole toteutettu.

Kaavamuutoksen tavoitteet ja keskeinen sisältö

Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen kaavamuutos on tullut vireille 20.12.2019, reilu vuosi kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen. Kaavan tavoitteena on laajentaa Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen käytössä olevia pysäköinti- ja huoltoalueita. Käytännössä muutos laaditaan korjaamaan kaupungin aiempia päätöksiä sekä Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen epäonnistunutta tilasuunnittelua sekä kehoja pysäköinti- ja huoltoratkaisuja. Musiikkikeskusta laajennetaan. Pysäköintialueiden laajentamiseksi ollaan vähentämässä merkittävästi puistoja Pohjankartanon läheisyydessä, erityisesti rakennuksen länsipuolella mutta myös koulun itäpuolella. Samalla ollaan poistamassa asuintontin ja koulun välissä oleva viimeinen puistokaista sekä laajentamassa koulun henkilökunnan pysäköintialueita entisen puistokaistan paikalle. Minkäänlaisia vaihtoehtoja ei ole tarkasteltu, vaan kaupunginhallituksen päättämä pysäköintiselvitys on toiminut sellaisenaan kaavan pohjana. Laadittavaa asemakaavaa ei verrata edes voimassa olevaan kaavaan. Kaavaehdotuksessa

esitetään, että asuinkerrostalotontteja (Kollaantie 4 ja Ketokatu 8) vasten olevat puistokaistat liitetään Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen tontteihin. Julkisten rakennusten itäpuolelta poistetaan puita ja pensaita muun muassa Musiikkikeskuksen jätepisteen ja Pohjankartanon henkilökunnan pysäköintialueen laajentamiseksi. Leevi Madeojan kadulta rakennetaan leveä huoltoliikenteen läpiajoyhteys Ketopolulle. Huoltoliikenteen läpiajon turvaamiseksi jalankulku- ja pyöräily-yhteys asuinkerrostaloilta ja Ketopolulta Musiikkikeskuksen eteläpuolella olevaan Kollaanpuistoon katkaistaan. Musiikkikeskuksen tontin itäosaan istutettu puu-rivi voidaan poistaa huoltoväylän leventämiseksi ja sen myötä tarvittavan hulevesiojan parantamiseksi. Lisäksi kaavaehdotuksessa esitetään Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen tonttien sekä viereisten asuintonttien yhdistämistä samaan kortteliin epäjohdonmukaisesti ja virheellisesti siten, että molemmat vanhat korttelinumerot (31 ja 32) säilyvät. Valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat ympäristö- tai maisemaselvitykset on esitetty kaupungin hankkeiden sekä kaupungin hallinnoimien tilojen ja alueiden näkökulmasta. Naapurina toimivien asunto-osakeyhtiöiden ja näiden asukkaiden tiloja tai tarpeita ei ole tarkasteltu. Kaavan vaikutuksia kulttuuriympäristön kokonaisuuteen, asuinympäristöön ja erityisesti lähimpien kerrostalojen asukkaiden elinoloihin on arvioitu heikosti.

Kaava-alueen rajaus

Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen kaavan ymmärtämiseksi on syytä huomata, että myös kaava-alueen viereisten asuintonttien kohdalle ja koko Karjasillan jälleenrakennuskauden asuntoalueelle ollaan parhailaan laatimassa kaavamuutosta (564-2227). Molemmat vireillä olevat kaavamuutokset (564-2406 ja 564-2227) koskevat Karjasillan valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Kulttuuriympäristön arvojen näkökulmasta sekä kaava-alueiden rajalla kulkevan kapean puistokaistan ympäristön näkökulmasta alueet muodostavat maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n kannalta tarkasteltuna maankäytöllisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Kaupunki on kuitenkin päättänyt laatia asemakaavat kahdessa osassa. Arvokkaan kulttuuriympäristön kaavoittaminen kahdessa vaiheessa on ymmärrettävää, koska kaupungin kaavoitus pyrkii yksituumaisesti ja vaihtoehdottomasti edistämään vain kaupunginhallituksen hankeselvityspäätöksen toteutumista. Tonttien välissä sijaitseva puistokaista pyritään liittämään kaupungin hallinnassa oleviin tontteihin ennen ympäristön muuta tarkastelua. Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen kaavaehdotuksessa ei tarkastella puiston yhteyttä asuintonttiin. Yksityisessä hallinnassa olevat tontit kaavoitetaan erikseen eikä puistokaistaa enää tarkastella niiden yhteydessä. Oikeudellisesti kyse on siitäkin, ettei puistokaistan molemmin puolin sijaitsevien tonttien haltijoiden haluta osallistuvan suunnittelun ohjaukseen tasavertaisina eikä puistokaistan liittämistä tontteihin haluta tarkastella avoimesti tai yhteisesti. Jako kahteen osaan on ymmärrettävä mutta se noudattaa heikosti yhdenvertaisuusperiaatetta. Jäljempänä kuvataan kuinka kaavan rajauksen sisällä ei voida varmistua siitä, että alueen virkistystarpeet, hulevesien hallinta, kulkuyhteydet tai pysäköinti, ovat ratkaistavissa tai että kulttuuriympäristön arvot ovat säilytettävissä. Lopuksi mainittakoon, että puistossa on asuintonttiin liittyviä, ehkä vuosikymmeniä vanhoja hulevesikaivoja, joiden siirroista tulee tarvittaessa sopia.

Virkistysalueiden riittävyys

Asemakaavassa virkistysalueiksi osoitettujen alueiden riittävyttä arvioitaessa on merkitystä alueen asukkaiden tosiasiallisella mahdollisuudella käyttää niitä virkistytymiseen. Asukkaille aiheuttaa kohtuutonta haittaa, jos puiston vieressä sijainneiden asuinkerrostalojen kulkuyhteys puistoon estyy. Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen kaavaselostuksen mukaan kulkuyhteys Kollaanpuistoon tulee kulkemaan katuverkon kautta. Mainitsematta jää, että aiemmin puistoon rajautuneen asuintontin etäisyys kävelykelpoisesta puistosta tulee olemaan katuverkon kautta yli 300 metriä. Puistoyhteyden poistaminen pysäköintialueiden laajentamiseksi ja huoltoyhteyksien leventämiseksi voi aiheuttaa asukkaille kohtuutonta haittaa. Puistokaistan liittämistä kaupungin tontteihin perustellaan kaavaselostuksessa siten, että liitos selkeyttäisi alueen hallinnointia ja hoitoa puistoista vastaavan Oulun Infra -liikelaitoksen näkökulmasta. Lisäksi todetaan: ”Hallinnan siirtyminen Oulun Infralta Oulun Tilapalveluille ei tarkoita, etteikö aluetta voitaisi hoitaa puistomaisena.” Esitetyt perustelut ovat huonoja, koska yleisten alueiden ja tonttien hoidosta on mahdollista sopia kaavasta riippumatta. Korttelialueen ja puiston ero on asemakaavassa merkittävä. Vain puisto toimii varmuudella yleisenä alueena ja viheralueena.

Hulevesien hallinta

1950-luvulla alavan pellon viereen rakennetuissa asuinkerrostaloissa on pysäköintikellareita, joihin johtaa useita luiskia. Asuinrakennukset pihoineen on aikoinaan nostettu ympäristöään korkeammalle, ja pihat on

kallistettu ajalle tyypilliseen tapaan siten, että tulvatilanteessa hulevedet ovat voineet purkautua ympäristöön ennen vesien kulkeutumista luiskien kautta rakennusten kellareihin. Asunto Oy Hiiposen tontin luoteispuolella aikoinaan ollut avo-oja on kuivattanut rakennuspaikan ja johtanut huleveden Kaupunginojaan. Myöhemmin pystytettyjen julkisten rakennusten pihojen suunnittelussa ei ole erityisesti huomioitu olemassa olevaa ympäristöä. Pinnanmuotoja ei ole suunniteltu mahdollista hulevesitulvaa silmällä pitäen: esimerkiksi Pohjankartano on sijoitettu viereisiä asuintontteja ylempiä, ja koulun rakentaminen on katkaissut asuintontin länsipuolella olleen kuivatusyhteyden Kaupunginojaan. Tulvatilanteessa hulevesiviemärit eivät riitä kuivattamaan aluetta, vaan Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen sade- ja sulamisvedet valuvat viereiselle puistokaistalle ja osin asuintontille, hulevesiä viivyttäviin mataliin painanteisiin. Julkisten rakennusten itäpuolella, puistossa ja osin asuintontilla, on vaatimaton tulvareitti, joka johtaa hulevedet etelään kohti Kollaanpuistoa ja pohjoiseen kohti Kollaan tietä. Hulevesien näkökulmasta puistokaista ja asuintontti muodostavat varsin yhtenäisen kokonaisuuden. Kaavaselostukseen sisältyvän yleispiirteisen hulevesisuunnitelma-kartan mukaan kaava-alueen hulevedet tulvivat osin asuintontteilla.) Kaavamuutoksen avulla puistokaistalla oleva tulvareitti ollaan liittämässä kokonaan julkisten rakennusten tontteihin. Vaikka olemassa olevan tulvareitin molemmilla puolilla olevat alueet muodostavat maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n kannalta tarkasteltuna maankäytöllisesti yhtenäisen kokonaisuuden, kaavaehdotuksessa hulevesien ja lumien hallintaa ei ole suunniteltu kokonaisvaltaisesti siten, että olosuhteet puistokaistan molemmiin puoliin olisi huomioitu, vaan puistokaistan käyttöä tarkastellaan yksinomaan kaupungin hallinnoimien tonttien näkökulmasta. Asuintontteilla muodostuvien hulevesien poisjohtamista tai asuintonttien jäsenystä, pinnanmuotoja, tulvareittejä tai lumitiloja ei ole edes tarkasteltu. (Ongelma ohitetaan toteamalla selostuksessa, että ”tulva-alueet ovat pääosin kaava-alueen ulkopuolella.”) Kaavaehdotuksessa koulun tontille on osoitettu tulvareitti, joka on oikeusvaikutuksiltaan epäselvä. Mahdollisen asuintonttia palvelevan kiinteistörasitteen muodostamisesta tai sen kustannuksista ei ole keskusteltu. Tulvatilanteessa hulevesien purkautuminen asuintontilta yleisille alueille voi estyä, ja vettä voi valua asuinrakennusten kellareihin. Epäselväksi jää, onko pihan suunnittelu ja tulvan hallinta asuintontilla edes mahdollista sen jälkeen, kun kaava on toteutettu. Kaavamuutos vaarantaa siten vanhojen rakennusten sekä valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön säilymistä.

Liikennejärjestelyt ja kulkuyhteydet

Asemakaavaehdotuksessa esitetyt huolto- ja ajoyhteydet Leevi Madetojan kadun kautta Ketopolulle lisäävät toteutuessaan pysäköinti- ja huoltoliikennettä alueen etelä- ja itäosassa sekä tukevat villiä läpiajoliikennettä. Asemakaava ei siten millään muotoa edistä alueen suunnitelmallista käyttöä tai liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä. Kaavaselostuksen mukaan läpiajoliikenteen ”kielto osoitetaan liikennemerkein” ja ”nykytilanteessa huoltoajo on kulkenut puiston puolella, joten muutos ei ole merkittävä.” Rivien välistä on luettavissa, että kielto on osoitettu liikennemerkein nykyäänkin, mutta läpiajoliikennettä merkit eivät ole estäneet. Edes henkilöautojen läpiajoliikennettä ei nähdä minkäänlaiseksi ongelmaksi. (Ks. liitekuvat.) Kaavaehdotuksessa esitetään, että jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden yhteys Ketopolulta Musiikkikeskuksen eteläpuolella olevaan Kollaanpuistoon katkaistaan ja korvataan huoltoliikenteen (käytännössä moottoriajoneuvojen) yhteydellä. Jalankulku- ja pyöräily-yhteyden katkaisemista perustellaan huoltoliikenteen tilantarpeella ja turvallisuudella. Väitetään, ettei tilaa ole riittävästi jalankululle ja pyöräilylle, vaikka Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen väliin osoitetun toisen huoltoyhteyden kohdalla tilaa on jopa vähemmän. Kun puiston läpi luvatta ajava autoilija vaarantaa puistossa kulkevan jalankulkijan ja pyöräilijän turvallisuuden, kaupunki katsoo parhaaksi kieltää jalankulun ja pyöräilyn. Kaavaa varten ei ole tarkasteltu Karjasillan jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä tai muuta liikennettä. Myöskään huoltoliikenteen määrää ei ole esitetty, eikä huollon järjestämistä ole tosiasiallisesti tarkasteltu. Musiikkikeskuksen tontin ja sen viereisen asuintontin (Asunto Oy Ketokatu 8) välinen etäisyys on vähimmillään noin 13 metriä. Tilaa on reilusti turvalliselle huoltoliikenteelle, kävelylle, pyöräilylle, puustolle ja muulle kasvillisuudelle sekä hulevesiojalle. Kaupungin väitettä ei ole selvitetty uskottavasti. Samaa yhteyttä käytetään nykyään henkilöautojen pysäköintiin, mutta henkilöautojen pysäköintiä ei ole koskaan nähty tarpeelliseksi valvoa. Yhteyden leventämistä ei nähdä ongelmalliseksi, vaikka se epäilemättä lisää luvattonta läpiajoliikennettä ja pysäköintiä väylän varressa. Kaavaehdotusta varten ei myöskään ole selvitetty linja-autojen pysäköintiä tai tarkasteltu, voisiko yhteyden turvallisuutta parantaa suoristamalla sen siten, ettei se tekisi tiukkaa mutkaa Musiikkikeskuksen kulmalla. Asunto-osakeyhtiön näkökulmasta Kollaanpuiston ja Ketopolun välinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys on välttämätön ja tulee esittää kaavakartalla. Kaavakartan jalankulku- ja pyöräilyreitistöä tulee täydentää. Jos yhteyksiä ei esitetä, muodostuu alueelle jalankulkijoista ja pyöräilijöistä piittaamatonta ajoneuvoliikennettä ja luvattonta

pysäköintiä sekä asuintontteja halkovia jalankulkureittejä. Kaavaehdotus edistää villiä läpiajoliikennettä Leevi Madetojan kadulta Karjasillalle sekä jalankulku- ja pyöräilyliikennettä yksityisten asuintonttien läpi. Kaavan pohjaksi laaditut tarkastelut ja suunnitelmat ovat monella tavalla olennaisesti puutteelliset. Kaava ei pohjautu selvityksiin eikä se millään muotoa luo edellytyksiä liikenteen järjestämiselle. Lisäksi on syytä huomata, ettei Asunto Oy Hiironen tontille ole koskaan missään asemakaavassa esitetty sellaista kulkukelpoista ajoyhteyttä, jota tosiasiallisesti olisi mahdollista käyttää. Olemassa oleva ajoyhteys tontin pohjoisosaan kulkee puiston läpi, ja ajoyhteys tontin eteläosaan puolestaan kulkee Ketopolun pyöräilyväylän kautta. Laaditussa kaavaehdotuksessa esitetään, että ajo asuintontille tapahtuu yksinomaan Ketopolun kautta. Kuitenkaan asuintontin olosuhteita ei ole selvitetty: huomattava osa asuinkerrostalon pysäköintipaikoista ja talleista sijaitsee tontin pohjoispäässä. Asunto Oy Hiironen ei vastusta Ketopolun muuttamista kaduksi, mutta johdonmukaista olisi esittää kaavassa kerralla molemmat tontille johtavat ajoyhteydet. Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu voi kirjaimellisesti toteutuessaan olennaisesti vaikeuttaa kulkua asuinkiinteistölle.

Pysäköinnin riittävyys

Kaavaselostuksessa ja Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvityksessä viitataan Taka-Lyötyn alueen pysäköintitukimukseen, jota ei ole liene luettavissa missään. Pysäköintialueiden ja -tilojen kapasiteettia tai niiden riittävyyttä ei ole arvioitu läpinäkyvästi. Kaavaselostuksen mukaan Pohjankartanon pysäköintialueen käyttöaste on korkeimmillaan torstaina, konsertti-iltana. Kaavaselostuksen mukaan Pohjankartanon itäpuolelle aiotaan sijoittaa vain koulun henkilökunnan pysäköintipaikkoja. Väite on epäuskottava; tiedetään, että alle 50 metrin päässä Pohjankartanon pysäköintialueesta on Oulun kaupungin Ympäristötalon tontti, jossa on aina torstai-iltaisina yli 200 vapaata pysäköintipaikkaa. Yksityisessä hallinnassa olevien tonttien pysäköintitarvetta ei ole kaavaa varten lainkaan arvioitu. Mainittakoon, että voimassa olevassa asemakaavassa (564-54) ei ole määrätty lainkaan Asunto Oy Hiironen autopaikkavelvoitetta. Jos rakennusjärjestystä tulkitaan kirjaimellisesti (1 ap/asunto, kun pysäköinnistä ei ole määrätty kaavassa), tarvitaan tontilla 44 autopaikkaa. Näin monen autopaikan sovittaminen tontille on käytännössä mahdotonta. Kaupunginhallituksen 26.3.2018 päättämän pysäköintinormipäätöksen mukaan puolestaan tontilla tarvitaan noin 24 autopaikkaa. Kaupunginhallituksen päätös ei ohjaa rakentamista vaan asemakaavoitusta, mutta esimerkki osoittaa, että asuintontin kaava on epäilemättä vanhentunut.

Lopuksi

Kaavan rajauksesta johtuen on epäselvää, perustuuko kaava maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämiin riittäviin selvityksiin. Maisemaa, näkymiä, hulevesireittejä ja pintavesien lammikoitumista, lumitiloja, yhteys- ja pysäköintitarpeita, johtoreittejä jne. on tarkasteltu lähes yksinomaan kaupungin tilahallinnon näkökulmasta, kun taas asuin ympäristö on jäänyt vähälle huomiolle. Jos kaava hyväksytään kaavaehdotuksen mukaisena, Asunto Oy Hiironen tulee valittamaan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Kaavan hyväksymistä koskeva päätös pyydetään siksi toimittamaan viipymättä taloyhtiölle osoitteeseen: Asunto Oy Hiironen c/o OIT Isännöinti Alasintie 10 E, 90400 Oulu.”

Liitekuvat



Kuva yllä: Ote peruskartasta v. 1961. (Maanmittauslaitos.)

Kuvat alla: Näkymiä kaava-alueelta satunnaisena päivänä, 14.1.2023 klo 14. Pohjankartanon pysäköintialueet olivat suurelta osin vapaina, mutta Musiikkikeskuksen takana pysäköi luvattomasti noin 15 henkilöautoa. Henkilöautot käyttivät Kollaanpuistoa ja pyörävyhlää läpiajoreittinä Ketopolulta Leevi Madetojan kadulle.



Kaavoituksen vastine muistutukseen 1

Vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa korjataan aiempien kaavamuutosten puutteita. Suunnittelualueella koskevassa voimassa olevassa asemakaavassa ei ole otettu riittävästi huomioon etenkin Musiikkikeskuksen toiminnan tarvitsemia pihatiloja. Esimerkiksi huoltotoimintaa ei ole otettu huomioon, vaikka rakennuksessa on mm. konserttitoimintaa ja ravintolatoimintaa, joille huoltotoiminta on välttämätöntä. Musiikkikeskuksen huoltotie kulkee nykyisin suurelta osin asemakaavan mukaisella puistoalueella. Asia korjataan nyt vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa, jossa Musiikkikeskukselle osoitetaan huoltopiha ja huoltoajoreitti. Samalla varataan selkeät omat huoltotoiminnasta erotetut jalankulku- ja pyörätieyhteydet, mikä lisää asukkaiden turvallisuutta. Musiikkikeskuksen itäpuolella on varattu tila jätteiden syväkeräysastioille ja jätekatokselle. Jätekeräysastiat kaava edellyttää aidattavaksi. Hallittu jätekeräyksen järjestäminen vähentää maisemallisia haittoja asukkaille.

Musiikkikeskus ja Pohjankartano on aikoinaan rakennettu nykyisille paikoilleen eikä vireillä olevalla kaavamuutoksella pystytä vaikuttamaan historiaan. Nyt on tärkeää varmistaa kaavamuutoksella julkisten arvostettujen toimintaedellytykset myös jatkossa. Nyt pyritään parhaalla mahdollisella tavalla ratkaisemaan kyseisten tonttien toiminnan kannalta keskeiset ongelmat ja yhteensovittamaan ratkaisuun naapuritonttien asukkaiden esittämät näkökannat.

Kaavassa on laadittu perusselvitykset koskien koko kaavamuutosaluetta.

Muistutuksessa esitetyt huolet koskien luvattonta pysäköintiä viedään eteenpäin Musiikkikeskuksen tietoon. Luvaton läpiajo voidaan ehkäistä mm. selkiyttämällä ja täydentämällä alueen liikennemerkkejä.

Musiikkikeskuksen tontti laajenee eteläosastaan Kollaanpuistoon niin että toiminnalle välttämätön huolto-reitti saadaan lumitiloineen mahtumaan tontille. Nykyiset kapeat puistokaistat kaavamuutosalueen rakennusten itäpuolella liitetään Pohjankartanon koulun ja Musiikkikeskuksen tontteihin, koska alueen aiempien asemakaavojen laadinnassa ei ole osattu varata riittävästi tilaa tonttien lumen läjitykselle, hulevesien hallinnalle ja huoltotoiminnalle.

Alla olevista kuvista voi nähdä istutusalueiden määrän muutoksen nykytilanteen ja suunnitellun kaavamuutoksen välillä. Vasemmalla ilmakuva (© Oulun kaupunki), keskellä voimassa oleva asemakaava ja oikealla kaavamuutoksen viitesuunnitelma. Vaikka puistokaistat liitetään tontteihin, säilyy istutusalueiden määrä lähes ennallaan.



Saadun palautteen perusteella - ja tarvittavien lumitilojen sekä hulevesien hallinnan takia - rakennusten itäpuolelta on poistettu ne kaavaluonnosvaiheessa esitetyt uudet autopaikat, jotka aikaisemmin sijaitsivat entisellä puistoalueella. Istutusalueita ei siis rakennusten itäpuolella pienennetä enää pysäköintialueiden takia, eikä sen vuoksi myöskään puustoa poisteta. Alueen läpi kulkee maanalaisia kaapeleita, joiden johtovarausten alueelle ei saa istuttaa puita tai pensaita. Samoin alueellisten tulvareittien takia joudutaan ainakin Musiikkikeskuksen itäpuolella hulevesiojan varrelta poistamaan puustoa hulevesiojan toimivuuden varmistamiseksi. Puurivi Musiikkikeskuksen itäpuolella sijaitsee tarkistetun pohjakartan perusteella ainakin osittain asuinkerrostalotontin puolella, siltä osin ei puita poisteta.

Kaavaan on ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen saadun palautteen perusteella lisätty yleinen jalankulku- ja pyörätie Ketopolulta Musiikkikeskuksen taitse kohti Kollaanpuistoa ja Leevi Madetojan katu. Sen vuoksi huoltoajoreittiä on linjattu hieman uudella tavalla ja Musiikkikeskuksen tonttia laajennettu etelään hieman lisää. Kaavamuutosalueen tonttien itäosalle jääville istutusalueille osoitetaan kaavakartalla velvoite istuttaa puita ja pensaita aina kun se on mahdollista ja tilaa on riittävästi. Näin alueen puistomainen ilme säilyy. Mm. maanalaisten kaapeleiden kohdalle ei puu- tai pensasisutuksia sallita, vaan ainoastaan nurmikkoa. Myös lumitiloille ja hulevesipainanteelle ja tulvareiteille tulee jättää riittävästi tilaa. Puistokaistojen liittämisen julkisten rakennusten tontteihin ei aiheuta asukkaille kohtuutonta haittaa. Kerrostalotontit voivat istuttaa lisäistutuksia myös oman tonttinsa puolelle, jos haluavat lisänäkösuoja.

Kaavaan lisätään myös valtakunnallisesta RKY-statuksesta kertovat kaavamääräykset.

Nyt vireillä olevaan Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3:n asemakaavamuutokseen (564–2406) ei voida ottaa mukaan As Oy Hirosen tonttia, koska se on jo mukana toisessa vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa eli Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueen asemakaavamuutoksessa (564–2227). Tontti ei voi olla mukana kahdessa samanaikaisesti vireillä olevassa asemakaavahankkeessa. Viimeksi mainittu kaavamuutos on käynnistetty aikaisemmin jo vuonna 2014, ja tarve myös Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen tontteja koskevalle asemakaavan muutokselle on tullut myöhemmin vuonna 2019. Karjasillan jälleenrakennuskau-

den asemakaavan muutoksessa tarkastellaan palautteessa esitettyjä kerrostaloyhtiön tontin ajoyhteysratkaisuja sekä yksityisten tonttien pysäköintitarpeita. Vireillä olevan kaavamuutosalueen laajentaminen korttelinumeromuutoksen takia ei ole myöskään mahdollista samasta syystä eli koska alueella, johon korttelinumeromuutos kohdistuu (As Oy Hirosen tontti), on vireillä toinen asemakaavan muutoshanke. Korttelinumeromuutos tehdään aikanaan Karjasillan jälleenrakennuskauden asemakaavamuutoksessa.

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan molemmat Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvityksessä esitetyt pysäköintivaihtoehdot: maantasopysäköinti ja rakenteellinen pysäköinti. Pohjankartanon itäpuolelle ositetaan asemakaavassa lisäautopaikkoja vain 6 kpl, jotka eivät sijoitu tontin ja kerrostalojen väliselle istutuskaisalle, vaan nykyisten autopaikkojen jatkoksi Pohjankartanon rakennuksen seinän viereen. Hankeselvitys ja Taka-Lyötyn alueen pysäköintitutkimus ovat olleet kaavan valmisteluvaiheessa yhdyskuntalautakunnan esityslistatekstin oheismateriaalina, ja ne on referoitu kaavaselostuksessa. Ne asetetaan nyt nähtäville yhdessä asemakaavaehdotuksen kanssa.

Laadittavaa asemakaavan muutosta verrataan voimassa olevaan asemakaavaan. Vaikutusten arvioinnissa on todettu kaavamuutoksen vaikutus mm. puistoalueiden määrään. Mm. huoltoteiden, lumitilojen ja hulevesien vaatimat tilat puuttuvat voimassa olevasta asemakaavasta ja nämä puutteet korjataan asemakaavamuutoksessa. Vaikutusten arviointia täydennetään kaavaan nyt tehtävien muutosten mukaisesti.

Puistoalueella sijaitsevat hulevesikaivot ovat kadut ja liikenne -yksikön hulevesiasiantuntijalla tiedossa.

Suunnittelualueella ja sen tuntumassa säilyy puistoalueita: Yrjö Kallisen puisto ja Kollaanpuisto. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole osoitettu selkeää yleistä jalankulku- ja pyörätietä Ketopolulta Kollaanpuistoon ja Leevi Madetojan kadulle. Asemakaavamuutoksessa sellainen tullaan osoittamaan.

Kaavamuutosalueen itäosassa sijaitsee nykyisin olemassa olevat yleiset tulvareitit kapeilla puistokaistoilla. Asemakaavakartalla varmistetaan kaavamerkinnoin ja -määräyksin, että riittävät ja toimivat yleiset tulvareitit säilyvät alueella ja että hulevesien hallinta onnistuu kaavamuutosalueen tonteilla. Tuvareitti tarkoittaa muutamien metrin levyistä painaumaan nurmikkoisessa maastossa. Sitä varten ei ole tarvetta kaivaa syvemmältä maata. Tarkka korkeus täsmenee jatkosuunnittelussa. Painauman avulla varmistetaan, että rankkasateessa hulevedet kulkevat hallitusti niin etteivät ne aiheuta haittaa ympäröivien alueiden rakennuksille. Jo nykyisellään kaavassa osoitetuilla paikoilla siis kulkee pohjoiseen ja etelään yleinen tulvareitti, jonka säilyminen ja toimiminen kaavassa varmistetaan. Ja jo nykyisin kerrostalotonteilta rankkasadetilanteessa kulkee hulevesiä kyseisille tulvareiteille. Kaavaan lisätään määräys, jonka mukaan tulvareitin muotoilussa tulee varmistaa, että kerrostalotonteilta tulvareitille ohjautuvat tulvavedet eivät esty. Yleensä yleisten tulvareittien sijoittamista yksityisille tonteille vältetään. Mutta kaavamuutoksen tapauksessa on kyse olemassa olevassa puistossa sijaitsevasta olemassa olevasta tulvareitistä, ja kun kaavassa puistoalue liitetään julkisen toimijan tonttiin, niin tulvareitti on voitu osoittaa rasitteena tontille. Tulvareitistä ei aiheudu naapuritonteille kustannuksia.

Huoltoliikenteen määrä lisätään liikenneselvitykseen.

Muistutuksen mukaisesti kaavaan lisätään yleinen jalankulku- ja pyörätie Ketopolulta Kollaanpuistoon ja samalla huoltotie linjataan hieman uudella tavalla. Kaavaan lisätään valtakunnallisesta RKY-statuksesta kertovat kaavamääräykset. Hulevesien hallintaa ja tulvareittejä kokevia kaavamääräyksiä täydennetään. Vaikutusten arviointia täydennetään. Huoltoliikenteen määrä lisätään liikenneselvitykseen.

Muistutus aiheuttaa edellä esitetyllä tavalla kaavan muutostarpeen.

Muistutus 2, As Oy Ketokatu 8 (1.2.2023)

”As. Oy Ketokatu 8 ei hyväksy kaavaehdotusta (Karjasilta Leevi Madetojankatu 1,1b ja 3 asemakaavan muutosehdotus 564-2406) nyt esitetyssä muodossa sellaisenaan, vaan esitämme kaavaehdotukseen muutoksia ja tarkennuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54§ mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Asemakaavamuutosalueella (564-2406) Musiikkikeskus (1-osa) ja Pohjankartano on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi. Näiden julkisten rakennusten itäpuolella on 1950-luvulla rakennetut kerrostalot As. Oy Ketokatu 8 ja As. Oy Hiironen, ja ne puolestaan kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaaseen Karjasillan jälleenrakennuskauden kulttuuriympäristöön. (RKY)2009

Asemakaavamuutosalueella kahden arvokkaan rakennusryhmän välissä on puistoalueita ja ne aiotaan nyt poistaa: ne aiotaan muuttaa Pohjankartanon parkkipaikoiksi (koskee As. Oy Hiirosta) ja Musiikkikeskuksen taka- ja jätepihaksi, pyörätiealueeksi ja tulvareittialueeksi (koskee As. Oy Ketokatua). Lisäksi etelässä pienennetään Kollaanpuistoa ja laajennetaan Musiikkikeskuksen tonttia. Laajennus tulee As. Oy Ketokatu 8:n hallinnoiman tontin rajalle ojan reunaan. Muutokset tulevat koskemaan kerrostalojen asukkaiden asumisympäristön lisäksi myös alueella liikkumaan tottuneita karjasiltalaisia laajemminkin, sillä päivittäiseen siirtymiseen tarkoitettu kevyenliikenteen väylä Kollaanpuiston suuntaan katkeaa.

As. Oy Ketokatu 8:n osallistuminen suunniteluun on jäänyt yhden Teams-kokouksen varaan kesällä 2020 ja yhteydenottoihin kaava-arkkitehtiin keväällä ja kesällä 2020 ja nyt tammikuussa 2023. Kaava-arkkitehtikin on vuosien saatossa vaihtunut. Kiitokset kuitenkin näistä ystävällisistä keskusteluistamme, sillä niiden ansiosta olemme saaneet hieman ääntämme kuuluviin.

Nyt esitetyssä kaavaehdotuksessa on tehty uusi rajausta niin, että Ketopolku on poistettu suunnittelualueelta. Kokonaan uutena asiana on tullut hulevesiselvitys ja sen myötä esitys tulvareitista hulevesipainanteineen tonttimme rajoille. Tulvareitti ei ollut luonnosvaiheessa esillä.

Emme ole päässeet osallistumaan tulvareitin suunnitteluvaiheeseen lainkaan. Mitään informaatiotilaisuutta tai yhteistä palaveria ei ole ollut, ja nyt pitäisi osata arvioida tulvareitin vaikutukset. Tulvareitin rakentaminen saattaa kuitenkin vaikuttaa suuresti hallinnassa olevaan tonttiimme ja sitä myötä asumisen laatuun. Kaavaehdotuksessa tulvareitin vuoksi meille yksityisyyttä antava ja tuulisuutta estävä poppelirivistö Madetojan salin nurkalla ojanvarrelta on kaavakartalta poistettu. Muilla kohtaa tulvareitin rakennustöiden vaikutukset jäävät arvailujen varaan.

Haluamme, että kaavassa tullaan kaavamerkinnöin ja selostuksin selkeästi turvaamaan edes oman tonttimme puolella olevat puut ja pensaat. Niillä on erittäin suuri merkitys meille asukkaille, sillä ne ovat parvekesivun ja pääikkunoidemme edessä ja ne rajaavat tonttiämme. Puilla ja pensilla on myös funktionaalinen merkitys ja ne vaikuttavat pihapiirimme mikroilmastoon ja asumiseen. Rajallamme iso kuusi ja koivu suojaavat kesähelteillä paahteelta.

Kaavamuutosta tulisi tarkastella myös meidän näkökulmastamme.

Kaavaehdotuksen aineisto on hankalasti hahmotettava ja sisältää osin ristiriitaisuuksia ja kokonaiskuva jää usein arvailujen varaan

Suunnittelualue on rajattu uudelleen luonnosvaiheesta poikkeavalla tavalla ja esitellään kaavaselostuksessa liitteessä 2. Ketopolku ei enää kuulukaan suunnittelualueeseen. Ihmettelemään jää, miksi tällainen rajausta on tehty. Liittyhän Ketopolku olennaisesti kaavamuutosalueeseen ja se aiotaan tulevaisuudessa muuttaa kaduksi. Jää arvailujen varaan, kuinka leveä Ketopolusta tulevaisuudessa tulee ja miten hulevedet kadun osalta aiotaan jatkossa hoitaa. On hieman ristiriitaista, että yksi tärkeä osa luonnosvaiheessa mukana olleesta alueesta mahdollisine ongelmineen rajataan pois.

Tulvareitin linjauksesta on erilaisia kuvia. Kaavakartassa tulvareitti on piirretty hieman kauemmaksi rajasta, kun taas alustavassa pihasuunnitelmassa (Ramboll 12.5.2021) tulvareitti on piirretty rajaamme kiinni. Lisäksi esitellään Luonnos kavasuunnitelmaa varten (Uki Arkkitehdit 1.11.2022) ja siinä taas ei ole tulvareittiä ollenkaan.

Luvussa 4. luonnosvaiheen vastineeseemme saadussa palautteessa kuvaillaan, että "alueen hallinnan siirtyminen Oulun Tilapalvelulle ei tarkoita, etteikö aluetta voitaisi hoitaa puistomaisena. Istutettaville alueen osille on kaavassa osoitettu velvoite istuttaa puita ja pensaita niille osin, joilla maanalaiset tekniset johdot suojavyöhykkeineen tai tulvareitit eivät sitä rajoita ja jotka ovat riittävän leveitä istutuksille. Vaikka alueella on tärkeä huolehtia hulevesien hallinnasta, voidaan osa olevasta puustosta säilyttää, kuten alustavasta pihan käyttösuunnitelmasta käy ilmi."

Kaavaehdotuksessa kuitenkin alustavasta pihasuunnitelmasta, luonnoksesta ja kaavakartasta tämä säilytettyväksi ilmoitettu poppelirivi on poistettu. Poistaminen on ehdotuksessa perusteltukin, mutta silti lukijalle on hämmentävää, kun samasta asiasta on monenlaista tietoa. Tekstissä poppelit ovat vielä mahdollisesti

säilymässäkin, toivotaan niin. Eikö olisi selkeintä lisätä kaavaselostukseen, että jos puita ojanvarresta jostakin kohtaa joudutaan poistamaan, tilalle istutetaan uudet puuntaimet mikäli tilaa on.

Samaisessa palautteessa lukee alleviivattuna: "Mielipide aiheuttaa kaavan muutostarpeen. Mielipiteen mukaan lisätään itäosan istutettaville tontin osille velvoite puu- ja pensasistutuksista, määräys suojaistutuksista jätekeräyksen yhteyteen..."

Kun kaavakarttaa tutkii, ei Musiikkikeskuksen tontille istutettaville tontinosille ole merkitty kaavamerkin 135-4 mukaista kuviota, joka määrää, että alueenosalle on istutettava puita ja pensaita. Istutusvelvoite ei siten toteudu, eikä ehkä maanalaisten kaapeleiden vuoksi voikaan toteutua koko alueelle.

Istutettavalle tontin osalle saattaa jäädä yksi isokokoinen maisemapuu, mutta sekin on epävarmaa. Alustavassa pihasuunnitelmassa Uki Arkkitehtien luonnoksessa yksi korkea maisemapuu on merkitty säilytettäväksi, mutta kaavakartasta tämä puu puuttuu, ja kaapelireitti on piirretty suoraan maisemapuun yli. Istutettavalle tontin osalle saattaakin tulla pelkkä nurmikenttä. Hämmäntävää.

Mad-merkinnällä osoitetaan kaavaehdotuksessa kyllä määräys suojapuustosta jätekeräyksen yhteyteen, mutta kaavakartassa Musiikkikeskuksen tontille jätepuuston taakse on osoitettu vain kolme puuta istutusriiviin. Sama näkyy Rambollin alustavassa pihasuunnitelmassa ja Uki Arkkitehtien luonnoksessa. Suoja-puustorivistö on kuitenkin piirretty jatkumaan myös kaavallulle Pohjankartanon tontille. Taimien kokoa ei ole määritelty. Kaava-aineistoon isohkoilla ympyröillä merkitty suojapuusto voi todellisuudessa koostua pienikokoisista ruukutaimista. Onko niistä suojapuustoksi?

Lisäksi hämmäntävää on havaintomme omalla hallinnassamme olevalla tontilla olevasta puu- ja pensasrivistöstä. Alustavassa Rambollin pihasuunnitelmassa on merkitty tontillemme muutama pensas, mutta meille erittäin tärkeiden puiden, kuusen ja koivun paikalle on jätetty tyhjä aukko. Tämä herättää meissä suurta epävarmuutta ja huolta. Onko nämä meille tärkeät puut otettu huomioon, kun viereen suunnitellaan tulvareittiä? Yhteydenotossa kaavoitukseen havaittiin, että pohjapiirustukset ovat tässä kohtaa olleet puutteelliset. Pohjakartat tulisi siis päivittää kuvaamaan tonttimme todellista kasvillisuutta ja vasta sen jälkeen voidaan suunnitella tulvareittiä ja taata, että meille tärkeät puut ja pensaas omalla tontillamme eivät vahingoitu.

Jos kaikki nykyisen puiston puut poistetaan, asfalttipintoja lisätään ja tulvareitti rakennetaan ja puistoa muutetaan tonteiksi, pitäisi kaava-aineistossa enemmän arvioida muutosten vaikutuksia myös naapureihin ja asuinympäristöön.

Esitämme myös kaava-asiakirjoihin ja kaavamerkintöihin tarkennuksia. Haluamme turvata puut ja pensaas Musiikkikeskuksen itäpuolella oman tonttimme puolella ja vaadimme, että näiden puiden ja pensaiden turvaaminen on kaavassa esitetty niin selkeästi, että urakoitsija tulvareittiä kaivaessaan osaa ottaa huomioon säilytettävän kasvillisuuden naapuritontin (Ketokatu 8:n) puolella.

Esitämme myös edelleen kääntöpaikan poistamista ja jätepuuston sijoittelun toteuttamista, kuten As. Oy Hiirosen kohdalla, jolloin kaikkien tarpeita otettaisiin huomioon: Musiikkikeskus laajentuessaan saisi tarvitsemansa jätepuuston huoltotien viereen, kerrostaloasukkaiden asuinympäristö ei kärsisi kohtuuttoman paljon ja karjasiltalaisille jäisi puistoon mahdollisuus liikkua totutusti kävellen Kollaanpuiston suuntaan.

Jätepuuston sijoittelusta huoltotien varteen seuraisi tilansäästö. Tästä seuraisi, että ehkä kaapelit voitaisiin sijoittaa huoltotien alle kuten Kollaanpuiston kulmilla ja kaapelireittien uhkaamiksi joutuneet maisemapuut voitaisiin säilyttää. Jos muuntaja on mahdollista siirtää puiston reunaan, kaapeleiden linjausta voitaisiin kai muuttaa puistossakin, jolloin istutuksille jäisi enemmän tilaa.

Esitämme, että tontteja rakennusryhmien välissä laajennettaisiin vain sen verran, mikä on välttämätöntä.

Esitämme, että muu osa puistosta jäisi edelleen puistoksi ja siten karjasiltalaisten yhteiseksi tilaksi, esimerkiksi vapaaksi kävelyreitiksi Kollaanpuiston suuntaan ja tulvareitti kulkisi puistoalueella.

Esitämme myös, että arviointia asukkaiden ja karjasiltalaisten näkökulmasta lisättäisiin.

Muutokset ja tarkennukset, joita esitämme kaavaehdotukseen ovat seuraavat:

1. Esitämme, että asemakaavapiirustuksiin/aineistoon tehdään tarkennuksia puista ja pensaista.

a) Hulevesikuvauksen pohjapiirustukseen ja alustavan pihasuunnitelman pohjapiirustukseen piirretään As. Oy Ketokatu 8:n tontilla olevat puut ja pensaas oikein ja tarkistetaan tulvareittisuunnitelmat näiltä kohtaa. Nyt pohjapiirustuksista puuttuvat kokonaan olemassa olevat iso kuusi ja koivu ja meille on herännyt huoli, onko näitä puita otettu tulvareittisuunnitelmissa huomioon lainkaan ja ovatko nämä tontillamme olevat puut vaarassa, kun tulvareittiä toteutetaan.

Iso kuusi ja koivu ovat pääikkunoidemme edessä ja ovat meille kerrostalossa asuville aivan välttämättömiä, koska ne rajaavat piha-alueita ja antavat varjoa paahtavilla helteillä.

Pitää varmistaa kaavamerkinnällä ja kaavaselostuksella, että iso kuusi ja koivu ja kaikki muutkin tontillamme olevat puut ja pensaats säilyvät, kun tehdään tulvareittiä.

b) Mad-merkinnässä jätessäliöiden taakse näkösuojaksi määrätään istutettavaksi vähintään 4 isokokoista ja nopeasti kasvavaa puulajia, jotka jo istutusvaiheessa ovat mahdollisimman isoja taimia. Näiden lisäksi istutetaan pilvikirsikkapuita kaavaehdotuksen mukaisesti.

c) Musiikkikeskuksen laajentuvalla tontilla etelässä esitämme myös istutettavaksi puita. Uki Arkkitehtien luonnoksessa tontin eteläreunaan puita on piirretty, kaavakartassa ei ole kuitenkaan yhtään istutettavaksi määrättyä puuta. Esitämme, että myös kaavakarttaan merkitään tontin eteläosaan istutettavat puut niille kohdin kuin istuttaminen on mahdollista. Tästä olisi hyötyä alueen mikroilmaston hallinnassa.

Jos nykyisen ojan reunasta joudutaan kaatamaan puita, istutetaan tilalle uusia puuntaimia, jos vain tilaa istuttamiselle on.

2. Kääntöpaikka: Musiikkikeskuksen jätepisteelle ei toteuteta kääntöpaikkaa.

Esitimme kääntöpaikan poistamista jo luonnosvaiheessa. Ymmärrämme, että Musiikkikeskus tarvitsee uuden jätepisteen, jos täydennysrakentaminen siipiosissa toteutetaan, mutta jätekeräys kaavaehdotuksessa esitetyllä tavalla kääntöpaikkoineen lohkaisee liian suuren alueen puistosta.

Kääntöpaikan aivan välttämätöntä tarvetta ei ole perusteltu. Huoltotie menee puistoalueen vierestä, ja sitä käytännettä, että huoltotie on yksisuuntainen molempiin suuntiin, aiotaan jatkossakin noudattaa. Jäteautot voivat tulla siis tarvittaessa Leevi Madetojankadun suunnasta tai Ketopolulta Leevi Madetojan kadun suuntaan, niin kuin tähänkin asti. Jäteastiat voisivat siten sijaita huoltotien varrella rivissä nykyisen puiston reunalla.

Vetoamme myös yhdenvertaisuuteen Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon jätehuoltojärjestelyjen toteutuksen suhteen. Pohjankartanon jätetie ja muuntaja sijaitsevat itäpuolella kapean huoltotien varressa viheralueen reunalla As. Oy Hiirosen hallinnoiman tontin rajan tuntumassa. Miksi tämä samankaltainen käytäntö ei onnistuisi Musiikkikeskuksen jätehuollolle myös? Jäteastiat sijaitsisivat nykyisen puiston reunalla ja kääntöpaikan sijaan tilaa jäisi enemmän viheriölle ja ehkä myös istutuksille.

Kääntöpaikasta seuraa huononnuksia ympäristöön. Sen alta joudutaan kaatamaan pihlajia. Kääntöpaikka tarvitsee talvisin auruusta, lumenlajitusta ja sen vuoksi vielä lisää tilaa vähäiseksi jäävältä viheralueelta. Kääntöpaikan asfalttipinta aiheuttaa hulevesien lisääntymistä ja siten tarpeita tulvareitin kapasiteetin lisäämiseen ja siten omalta osaltaan tarpeita rajaojan syventämiseen ja ojanvarsipuuston kaatamiseen.

Kääntöpaikka tulee rumentamaan maisemaa, ja se myös sijaitsee pääikkunoidemme edessä. Suoja-puuston istuttamista riittävässä laajuudessa ei ole kaavassa tällä hetkellä turvattu. Mad-merkintä koskee vain Musiikkikeskukselle kaavailtua tonttia ja kaavakartalle tälle tontille on piirretty suojapuustoksi vain kolme puuta. Suojapuustoksi on suunniteltu pilvikirsikkapuita, jotka ovat varmaan sinänsä kauniita, mutta eivät koskaan kasva kovin korkeiksi (5-10m).

Kolme uutta istutettavaa puuta saattavat jäädä ainoiksi istutuksiksi, joiden pitäisi turvata Musiikkikeskukselle kaavailun tontin puistomaisuus jatkossakin. Meistä se ei riitä. Puistomaisuus luo viihtyisyyttä, mutta puilla on myös funktionaalinen merkitys taloryhmien sisäisten aukoiden mikroilmastoon.

Puistoaluetta tulisi säilyttää mahdollisimman paljon karjasiltalaisten ulkoilukäyttöön, reittinä, joka mahdollistaisi jalankulun rakennusryhmän välistä Kollaanpuiston suuntaan.

3. Puisto ei kokonaisuudessa julkisten rakennusten tonteiksi eikä laajenisi kaakossa ojan yli

Esitämme, että As. Oy Ketokatu 8:n ja julkisten rakennusten (Musiikkikeskus ja Pohjankartano) välissä olevaa puistoa ei kaavoitettaisi kokonaisuudessaan julkisten rakennusten tonteiksi. As. Oy Ketokatu 8:n ja julkisten rakennusten (Musiikkikeskus ja Pohjankartano) väliin jäisi puistokaistale. Esitimme tätä myös luonnosvaiheessa. Kaakossa Musiikkikeskuksen tontti ei laajenisi ojan yli.

Esitämme, että itäpuolella Musiikkikeskuksen tontti laajenisi vain sen verran kuin huoltotie ja jätekeräyspiste huoltotien varrella tilaa tarvitsisivat. Kaakkoiskulmalla Musiikkikeskuksen tontti ei laajenisi ojan yli. Näin Uki Arkkitehtien luonnoksessa esitetty viheralue ojan reunalla jäisi tontin ulkopuolelle "nauhaksi", joka yhdistäisi edelleen ison Kollaanpuiston meidän ja Musiikkikeskukseen väliin jäävään puistokaistaleeseen aivan kuten tähänkin asti, vain puistoalueet pienenisivät. Alue merkittäisiin VP-merkinnällä.

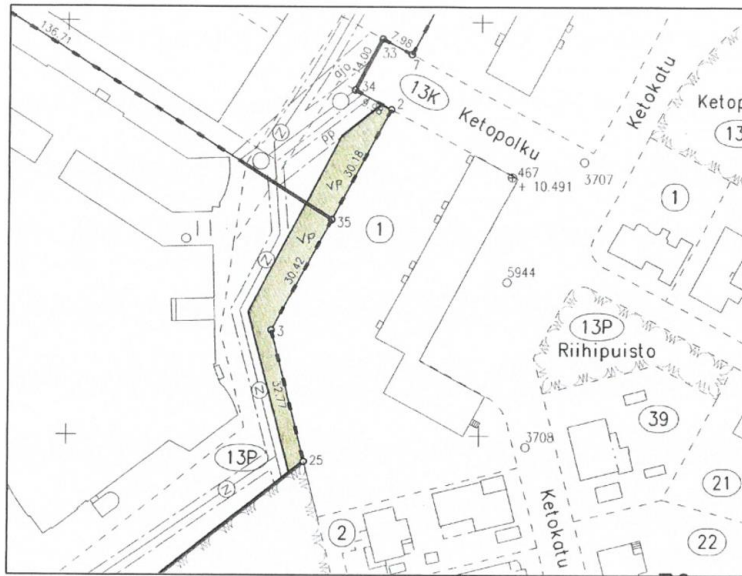
Puiston juridinen asema käytön kannalta on aivan eri kuin tontin istutettava osa, jossa takapihakäyttö ja villi parkkipaikkakäyttö voi tulla jokapäiväiseksi ilmiöksi.

Puistokaistale kapeanakin toteutettuna olisi säilyttämisen arvoinen jäänne aiemmin paikalla sijainneesta vehmaasta puistosta. Kapeaakin maakaistaletta voisi kehittää jatkossa puistona, jos sen alla ei mene kaapeleita. Puistokaistale olisi myös välittävä elementti vanhan Karjasillan ja modernin rakennuskannan välillä ja karjasiltalaiset voisivat käyttää puistokaistaletta ulkoilualueena ja kävelyreitteinä. Alue on pieni, mutta karjasiltalaisille tärkeä. Tällä hetkellä puisto ja puiston vieressä kevyenliikenteen reitti on hyvin ahkerassa käytössä, sitä käyttävät mm. koiranulkoiluttajat, perheet lastensa kanssa ja lukuisat muut ryhmät.

Laitamme liitteeksi havainnollistavan kuvan ko. puistokaistaleen kohdalta, johon kaapelireittien ulkopuolelle on esitetty vihreällä merkitty alue ja jota voisi kehittää jatkossa puistona. Tämä olisi mielestämme minimiratkaisu, mutta puistoahan voi rajata laajemmaksikin. Tämä puistoalue merkittäisiin VP-merkinnällä, kuten Pohjankartanon koilliskulmassa oleva alue, jossa kaavassa on merkintä VP.

Jos nykyinen puisto kaavoitetaan vain Musiikkikeskuksen tontiksi ja takapihaksi, ei kukaan voi taata sen säilymistä viihtyisänä viheralueena. Alueellehan on merkitty vain kolme istutettavaa puuta. Kapeanakin toteutuva puistokaistale As. Oy Ketokadun ja julkisten rakennusten välissä olisi luonteva julkinen vihreä vyöhyke vanhan Karjasillan ja modernin kaupunkirakenteen välissä.

Kaavaehdotuksessa tonttien laajennuksissa ei ole tarpeeksi otettu huomioon puiston toisella puolella vakituisesti asuvien kerrostaloasukkaiden näkökulmaa eikä myöskään lukuisten karjasiltalaisten näkökulmaa, jotka ovat tottuneet päivittäin käyttämään tätä puistoaluetta liikkumiseensa lähialueen palvelupisteisiin ja Kollaanpuistoon. Kun kaavaa tutkii, tulee pakostakin siihen tulokseen, että Musiikkikeskuksen asfaltoitu kääntöpaikka määrittää liikaa kaavan sisältöä.



Esimerkki minimilinjauksesta, jossa puistoakin säilyisi. Puistoaluetta voisi kyllä kasvattaa enemmänkin, jos luovuttaisiin kääntöpaikasta ja jäteasema korvattaisiin ratkaisulla, joka on toteutettu As. Oy Hiironen kohdalla. Tällöin puisto jäisi lähes koskemattomaksi. Jos muuntajankin saisi sijoitetuksi kuten "malli Hiironen", niin eikö se vaikuttaisi myös kaapelilinjojen kulkuun ja tilaa jäisi puistolle ja puistoistutuksille?

4. Vaikutusten arviointi

Kaavaluonnoksessa kuvailtiin, että kaava perustuu vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. Työn kuluessa arvioidaan toteutumisen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen.

Kaavan vaikutusten arviointia kerrostaloasukkaiden näkökulmasta tulisi täydentää. Nyt arviointia on todella vähän. Vaikutusten arvioinnissa toistetaan lähes samaa kuin meille annettussa palautteessakin puistomaisuuden säilymisestä alueella. Tätä ei kuitenkaan kaavamerkein ja selostuksin ole turvattu, kuten tässä muistiossa on käynyt ilmi. Tulvareitin vaikutuksia ei ole paljontaan esitelty.

Esitetty kaavaehdotus onkin Ketokatu 8:n asukkaiden näkökulmasta esteettisesti karu ja puuston laajamittainen kaato todennäköisesti huonontaa alueen mikroilmastoa. Kaava hankaloittaa karjasiltalaisten jalankulkijoiden liikkumista ja lisää läpiajoliikennettä ja ruuhkia Ketopolulle. Pohjankartanon parkkipaikkojen lisääntymisen vaikutuksia Pohjankartanon itäpuolelle ei käsitellä myöskään. Yllättävä ennuste löytyy kappaleesta 5.4.4. Siinä sanotaan, että pysäköintialueen muuttuminen maksulliseksi saattaa aiheuttaa pysäköintipaineita Karjasillan asuinalueen kadunvarsille.

Maisema-analyysi on tehty lähes kokonaan painottaen julkisten rakennusten länsipuolta. Kerrostalojen näkökulmasta maisemaa ja puistoalueen merkitystä ei ole pohdittu. Puiston pienuutta korostetaan pitkin kaavaselostusta, vaikka kun aluetta vertaa lähipuistoihin, ei se niin pieni olekaan. Puisto otettiin Pohjankartanon remontin yhteydessä työmaa-alueeksi ja isokokoinen pensasalue puistosta raivattiin silloin pois. Jo vuosia aiemmin puistosta kaadettiin runsaasti puita. Maisema-analyysissä puisto ei tietenkään tällä hetkellä ole edukseen, mutta jos se olisi mahdollista pitää puistona, siitä kyllä saataisiin vehmas ja viehättävä.

Nykyisin keskustellaan paljon Ilmastonmuutoksesta ja siitä, miten olisi hyvä varautua kaupunkisuunnittelussa äärimmäisiin sääilmiöihin. Ilmatieteenlaitoksen tutkijan mukaan puistot ja puistikot ehkäisevät lämpösaarekkeiden syntyä ja hyödyllisintä olisi, jos puistoja ei olisi vain siellä täällä, vaan niitä jätettäisiin pitkinä vihernauhoina kaupungin läpi. Sellainen vihernauha meillä täällä Karjasillalla parhaillaan on, mutta jota ollaan nyt valitettavasti poistamassa.

Kasvillisuudella on asuinympäristöissä muitakin kuin vain kauneusarvoja. Puut ja pensaat imevät ja haihduttavat vettä, ja ovat siten osa luonnon hulevesijärjestelmää. Puut ja pensaat sitovat ilman epäpuhtauksia, viilentävät ja suojaavat auringolta. Kookkaat puut kerrostalojen välissä estävät myös vaarallisten myrskytuulten vaikutuksia ja ns. vaarallisten tuulitunneleiden syntyä. Kasvillisuus ympäristössä helpottaa ihmisten arkipäivää.

Puisto aiotaan nyt muuttaa Musiikkikeskuksen tulevaisuudessa tarvitsemansa jätepisteen vuoksi julkisten rakennusten tonteiksi. Ymmärrämme tarpeen, mutta koko puiston muuttamista tulisi myös tarkastella kerrostalojen ja karjasiltalaisten näkökulmastakin.

Toivottavasti saataisiin yhteen sovitetuiksi eri tahojen vaatimukset ja tarpeet tällä kaavamuutosalueella. Olemme voineet osallistua vain yhteen Teams-kokoukseen kesällä 2020 ja tehdä kirjallisen vastineen luonnosvaiheessa ja toisen vastineen nyt tässä muistutusvaiheessa. Teimme vielä muutosesityksiämme tässäkin vaiheessa, koska vaikutusmahdollisuutemme ovat olleet todella vähäiset.

Asuinympäristömme on myös osa kansallista historiaa ja oululaista identiteettiä. Kuulumme ehkä Suomen suurimpaan jälleenrakennuskauden säilyneeseen alueeseen. Tätäkin aluetta kannattaisi myös vaalia.”

Kaavoituksen vastine muistutukseen 2

Pohjankartanon koulu ja Musiikkikeskus sisältyvät valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue. Kaavakartalle ja kolmiomääräykseen lisätään valtakunnallisesta RKY-statuksesta kertovat kaavamääräykset.

Kaavaan lisätään saadun palautteen mukaisesti yleinen jalankulku- ja pyörätie Ketopolulta Kollaanpuiston ja Leevi Madetojan kadulle. Jalankulku- ja pyörätien lisäämisen takia huoltotien linjausta on muutettu, jotta tavarankuljetusautot mahtuvat siinä ajamaan. Samasta syystä Musiikkikeskuksen tontti kasvaa hieman Kollaanpuistoon.

Kapeat puistoalueet suunnittelun alueen itäosassa liitetään Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen tontteihin, koska alueen aiempien asemakaavojen laadinnassa ei ole varattu riittävästi tilaa tonttien lumen läjitykselle, hulevesien hallinnalle, huoltotoiminnalle ja jalankululle ja pyöräilylle. Julkisten rakennusten ja kerrostalotonttien välisiä kapeita puistoalueita ei muuteta paikoitusalueiksi. Pohjankartanon itäpuolella autopaikkojen määrä lisääntyy vain vähäisessä määrin (6 kpl). Saadun palautteen perusteella rakennuksen itäpuolelta on poistettu pysäköintikampa, joka aiemmin sijaitsi entisellä puistoalueella. Uudet autopaikat eivät jatkossa sijoitu istutusalueille vaan nykyisen autopaikkarivin jatkeeksi rakennuksen seinustalle.

Seuraavalla sivulla olevista kuvista voi nähdä istutusalueiden määrän muutoksen nykytilanteen ja suunnittelun kaavamuutoksen välillä. Vasemmalla ilmakuva (© Oulun kaupunki), keskellä voimassa oleva asemakaava ja oikealla kaavamuutoksen viitesuunnitelma. Vaikka puistokaistat liitetään tontteihin, säilyy istutusalueiden määrä lähes ennallaan.



Kaavamuutosalueen itäosan kapeilla puistokaistoilla sijaitsee jo nykyisin olemassa olevat yleiset tulvareitit. Asemakaavakartalla varmistetaan kaavamerkinnoin ja -määräyksin, että riittävät ja toimivat yleiset tulvareitit säilyvät alueella ja että hulevesien hallinta onnistuu kaavamuutosalueen tonteilla. Tulvareitti tarkoittaa muutamien metrin levyistä painaumaa nurmikkoisessa maastossa. Sitä varten ei ole tarvetta kaivaa syvemmältä maata. Tarkka korkeus täsmentyy jatkosuunnittelussa. Painauman avulla varmistetaan, että rankkasateessa hulevedet kulkevat hallitusti niin etteivät ne aiheuta haittaa ympäröivien alueiden rakennuksille. Jo nykyisellään kaavassa osoitetuilla paikoilla siis kulkee pohjoiseen ja etelään yleinen tulvareitti, jonka säilyminen ja toimiminen kaavassa varmistetaan. Ja jo nykyisin kerrostalotonteilta rankkasadetilanteessa kulkee hulevesiä kyseisille tulvareiteille. Kaavaan lisätään määräys, jonka mukaan tulvareitin muotoilussa tulee varmistaa, että kerrostalotonteilta tulvareitille ohjautuvat tulvavedet eivät esty. Yleensä yleisten tulvareittien sijoittamista yksityisille tonteille vältetään. Mutta kaavamuutoksen tapauksessa on kyse olemassa olevassa puistossa sijaitsevasta olemassa olevasta tulvareitistä, ja kun kaavassa puistoalue liitetään julkisen toimijan tonttiin, niin tulvareitti on voitu osoittaa rasitteena Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon tonteille. Tulvareitistä ei aiheudu naapuritonteille kustannuksia.

Kaavan pohjakartta on tarkistettu ja samalla on päivitetty pohjakartta myös kerrostalotonttien puuston osalta. Kaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan tonttien nro 10 ja 11 (Musiikkikeskus ja Pohjankartano) puolella tehtävät maastotyöt eivät saa vaurioittaa viereisten kerrostalotonttien kasvillisuutta.

Asemakaavan muutosaluetta ei ole kaavaluonnosvaiheen jälkeen muutettu, vaan kaava-alueeseen sisältyy edelleen myös Ketopolku. Oikea aluerajaus on ehdotusvaiheessa ollut nähtävillä sekä kaavakartalla että kaavaselostuksen kannessa ja selostuksen liitteenä olevassa kaavakartassa. Kaavaehdotuksen selostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on rajauksena kaavan alkuperäinen rajaus, jossa Ketopolku ei sisälly kaava-alueeseen. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ajantasaisella kaavarajauksella liitetään jatkossa kaavaselostukseen.

Kaavakartta on juridinen asiakirja, jossa esitetään tulvareittien sijainti. Kaavakartalle tulvareitit on määritelty kaavaselostuksen kohdan 3.3.6. lopussa esitettyjen tulvareittien mukaisesti.

Alueellisen tulvareitin takia joudutaan Musiikkikeskuksen itäpuolella hulevesiojan varrelta poistamaan puustoa Musiikkikeskuksen tontin puolelta hulevesiojan toimivuuden varmistamiseksi. Puurivi kyseisellä paikalla sijaitsee tarkistetun pohjakartan perusteella osittain myös asuinkerrostalotontin puolella, kerrostalotontin puolelta ei puita poisteta. Uusia puita poistettujen tilalle ei voida istuttaa tilan ahtauden ja hulevesiojan toimivuuden varmistamiseksi.

Kaavamuutosalueen tonttien itäosalle jääville istutusalueille osoitetaan kaavakartalla velvoite istuttaa puita ja pensaita aina kun se on mahdollista ja tilaa on riittävästi. Mm. maanalaisten kaapeleiden kohdalle ei puutai pensasisutuksia sallita, vaan ainoastaan nurmikkoa. Myös lumitiloille ja hulevesipainanteelle ja tulvareiteille tulee jättää riittävästi tilaa. Kaavassa osoitetun uuden Ketopolulta Kollaanpuistoon johtavan jalan-

kulku- ja pyörätien takia ei Musiikkikeskuksen syväkeräysastioiden kohdalle mahdu enää näkösuojaistutuksia. Kaavassa on sen sijaan edellytetty jäteastioiden aitaaminen. Kaavassa ei kaikkea nykypuustoa poisteta, ja kaavassa myös lisätään velvoite istuttaa puita ja pensaita, mitä voimassa olevassa asemakaavassa ei ole. Näkösuojan varmistamiseksi kerrostalotontit voivat istuttaa lisäistutuksia myös oman tonttinsa puolelle, jos haluavat lisänäkösuojaa.

Huoltopihan kääntöpaikkaa ei voida poistaa, koska se tarkoittaisi, että jäteauto ajaisi aina Musiikkikeskuksen pääsisäänkäynnin kautta, mikä ei rakennuksen toiminnan kannalta ole hyvä asia.

Musiikkikeskuksen huoltopihan kääntöpaikan takia ei niinkään puita jouduta poistamaan, koska sen kohdalla on nykyisin pensasistutuksia. Poistettavia puita sijoittuu kuitenkin heti sen itäpuolelle kaavassa osoitetun uuden jalankulku- ja pyörätien ja maanalaisen johdon kohdalle.

Musiikkikeskuksen tontin laajentaminen on välttämätöntä huoltotien takia. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole Musiikkikeskuksen huoltoajoa otettu mitenkään huomioon ja siksi tavarankuljetus tapahtuu nykyisin Kollaanpuistossa.

Muistutuksen mukaisesti Musiikkikeskuksen eteläpuolelle osoitetaan istutettavaksi puita huoltotien varteen.

Vaikutusten arviointia täydennetään etenkin nyt tehtyjen muutosten mukaisesti.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon 20.12.2019 - 31.1.2020 aikana on järjestetty keskustelu- ja tiedotustilaisuus 20.1.2020. Tilaisuudesta on ollut lehti-ilmoitus 20.12.2019 ja siitä on myös lähetetty kirje 16.12.2019 taloyhtiöiden isännöitsijöille, joita on veloitettu tiedottamaan asiasta asukkaita. Lisäksi on järjestetty kaksi asukastilaisuutta kerrostaloyhtiöille 9.6.2020 ja 28.10.2024. Kesäkuun 2020 asukastilaisuus oli etäyhteydellä Teams-kokouksena korona-ajan takia kuten kaikki muutkin sen ajan kaavojen yleisötilaisuudet.

Muistutuksen mukaisesti kaavaan lisätään yleinen jalankulku- ja pyörätie Ketopolulta Kollaanpuistoon. Pohjankartanon itäpuolen paikoitusaluetta pienennetään. Kaavaan lisätään valtakunnallisesta RKY-statuksesta kertovat kaavamääräykset. Hulevesien hallintaa ja tulvareittejä kokevia kaavamääräyksiä täydennetään. Lisätään määräys, jonka mukaan maastotyöt eivät saa vaurioittaa viereisten kerrostalotonttien kasvillisuutta. Pohjakartta päivitetään myös naapuritonttien osalta. Musiikkikeskuksen eteläpuolelle osoitetaan istutettavaksi puita huoltotien varteen. Vaikutusten arviointia täydennetään.

Muistutus aiheuttaa edellä esitetyllä tavalla kaavan muutostarpeen.

Muistutus 3, 52 allekirjoittajaa (2.2.2023)

”Adressi Pohjankartanon koulun itäpuolisen puistoalueen ja Kollaanpuiston nykyisellään säilyttämisen puolesta

Me allekirjoittaneet vastustamme Oulun kaupungin Karjasillan kaupunginosaa koskevaa kaavamuutosta (564-2406).

Museoviraston laatiman inventoinnin (Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt RKY) mukaan Karjasillan katunäkymiä hallitsevat yhtenäisten rakennusrivien lisäksi kadunvarsiaidat ja runsas kasvillisuus. Viheralueiden runsaus on siis alueelle tyypillistä. Pohjankartanon itäpuolella olevat asuinkerrostalot ja Ketokadun varrella sijaitsevat pientalot on aikoinaan rakennettu asemakaavassa osoitetun laajan puiston viereen. Asuinrakennukset ovat olleet olemassa tällä paikalla ennen koulua ja Musiikkikeskusta. Kun asuinrakennukset piha-alueineen on aikoinaan suunniteltu, on vieressä voitu olettaa säilyvän puisto.

Esitetyssä asemakaavassa ollaan pienentämässä Kollaanpuistoa: Pohjankartanon koulun ja Musiikkikeskuksen itäpuolella oleva puistokaistale ollaan liittämässä koulun tonttiin, jotta voitaisiin laajentaa koulun pysäköintialueita entisen puiston paikalle. Pysäköintitilojen lisäämisen tarvetta ei ole perusteltu. Pohjankartanon koulun ja Musiikkikeskuksen itäpuolella sijaitsevien kerrostalokiinteistöjen asukkaiden näkökulmasta koulun ja Musiikkikeskuksen itäpuolella oleva alue on jo nykyisellään ongelmallinen. Huoltotoiminnot ovat laajentuneet hallitsemattomasti, ja aluetta on suunniteltu toisarvoisena takapihana. Pohjankartanon uusi jäte- ja muuntamorakennus, koulun katolle rakennetut uudet äänekkäät ja näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet, koulun ja musiikkikeskuksen huoltoalueet, muuntamon seinustalla sijaitseva tupakointipaikka, jätteen ulkovarastointi, kasvillisuuden väistyminen sekä kasvava pysäköinti- ja huoltoliikenne rumentavat

ympäristöä ja maisemaa sekä aiheuttavat häiriötä lähiympäristössä. Koulun itäpuolella liikennöi yhä enemmän henkilöautoja, pakettiautoja, rekkoja ja busseja. Puistoalueen liittäminen koulun tonttiin todennäköisesti lisäisi näitä haittoja. Kollaanpuiston viereiselle pientaloalueelle puistoon sijoitettu pysäköintialue aiheuttaisi niin ikään asuin ympäristön huononemista mm. puistonäkymän katoamisen ja lisääntyvää liikennettä. Puiston käyttömahdollisuudet liikunta- ja ulkoilualueena heikkenisivät.

Kaavassa suunnitellut liikennejärjestelyt poistaisivat pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden väylän Ketopolulta Musiikkikeskuksen eteläpuolelle, mikä huonontaisi sekä kävelijöiden että pyöräilijöiden liikkumismahdollisuuksia.

Me allekirjoittaneet vaadimme, että

- Pohjankartanon koulun itäpuolella ja Musiikkikeskuksen lähistöllä olevat puistoalueet säilytetään nykyisellään
- Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen itäpuolella olevaa puistokaistaa ei liitetä Pohjankartanon tonttiin
- Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikkumismahdollisuuksia ei alueella huononnetta
- Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen lähistöllä olevien puistojen kehittämistä suunnitellaan avoimesti, tasa-arvoisesti ja yhdessä alueen asukkaiden kanssa
- Puistoalueiden vieressä olevia tontinhaltijoita kohdellaan yhdenvertaisesti.

Allekirjoitukset Pohjankartanon koulun itäpuolisen puistoalueen ja Kollaanpuiston nykyisellään säilyttämisen puolesta (52 allekirjoitusta)”

Kaavoituksen vastine muistutukseen 3

Musiikkikeskus ja Pohjankartano on aikoinaan rakennettu nykyisille paikoilleen eikä vireillä olevalla kaavamuutoksella pystytä vaikuttamaan historiaan. Nyt on tärkeää varmistaa kaavamuutoksella julkisten arvostusten toimintaedellytykset myös jatkossa. Nyt pyritään parhaalla mahdollisella tavalla ratkaisemaan kyseisten tonttien toiminnan kannalta keskeiset ongelmat ja yhteensovittamaan ratkaisuun naapuritonttien asukkaiden esittämät näkökannat.

Kaavaan on ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen saadun palautteen perusteella lisätty yleinen jalankulku- ja pyörätie Ketopolulta Musiikkikeskuksen taitse kohti Kollaanpuistoa ja Leevi Madetojan katu. Sen vuoksi huoltoajoreittiä on linjattu hieman uudella tavalla ja siitä syystä Musiikkikeskuksen tonttia laajennettu hieman lisää etelään.

Kollaanpuistoa ei jatkossa pienennetä autopaikkojen takia, vaan entiseltä puistokaistan alueelta poistetaan kaavassa aiemmin sinne osoitetut autopaikat. Kapeat puistoalueet suunnittelualueen itäosassa liitetään Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen tontteihin, koska alueen aiempien asemakaavojen laadinnassa ei ole varattu riittävästi tilaa huoltotoiminnalle, lumen läjitykselle, hulevesien hallinnalle sekä jalankululle ja pyöräilylle. Kaavamuutosalueen tonttien itäosalle jääville istutusalueille osoitetaan kaavakartalla velvoite istuttaa puita ja pensaita aina kun se on mahdollista ja tilaa on riittävästi. Mm. maanalaisten kaapeleiden kohdalle ei puu- tai pensasisutuksia sallita, vaan ainoastaan nurmikkoa. Myös lumitiloille ja hulevesipainanteelle ja tulvareiteille tulee jättää riittävästi tilaa. Vaikka puustoa joudutaan poistamaan edellä mainituista syistä, saadaan vehreä ilme säilymään uusilla istutuksilla. Kerrostalotontit voivat istuttaa lisäistutuksia myös oman tonttinsa puolelle, jos haluavat lisänäkösuoja.

Huoltoajoreitillä sallitaan vain Musiikkikeskuksen huoltoajo. Muistutuksessa esitetty huolet koskien muuta luvaton ajoa viedään eteenpäin Musiikkikeskuksen tietoon. Luvaton läpiajo voidaan ehkäistä myös selkiyttämällä ja täydentämällä alueen liikennemerkkejä.

Seuraavalla sivulla olevista kuvista voi nähdä istutusalueiden määrän muutoksen nykytilanteen ja suunnitellun kaavamuutoksen välillä. Vasemmalla ilmakuva (© Oulun kaupunki), keskellä voimassa oleva asemakaava ja oikealla kaavamuutoksen viitesuunnitelma. Vaikka puistokaistat liitetään tontteihin, säilyy istutusalueiden määrä lähes ennallaan.



Kaavassa pienennetään paikoitusaluetta Pohjankartanon itäpuolella niin etteivät autopaikat enää pienennä istutusalueita ja lisätään uusi jalankulku- ja pyörätie Ketopolulta kohti Kollaanpuistoa ja Leevi Madetojan katu.

Muistutus aiheuttaa edellä esitetyllä tavalla kaavan muutostarpeen.

Uudelleen nähtäville asetetusta asemakaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet

Nähtävillä x.x.-x.x.2024, x lausuntoa ja x muistutusta