

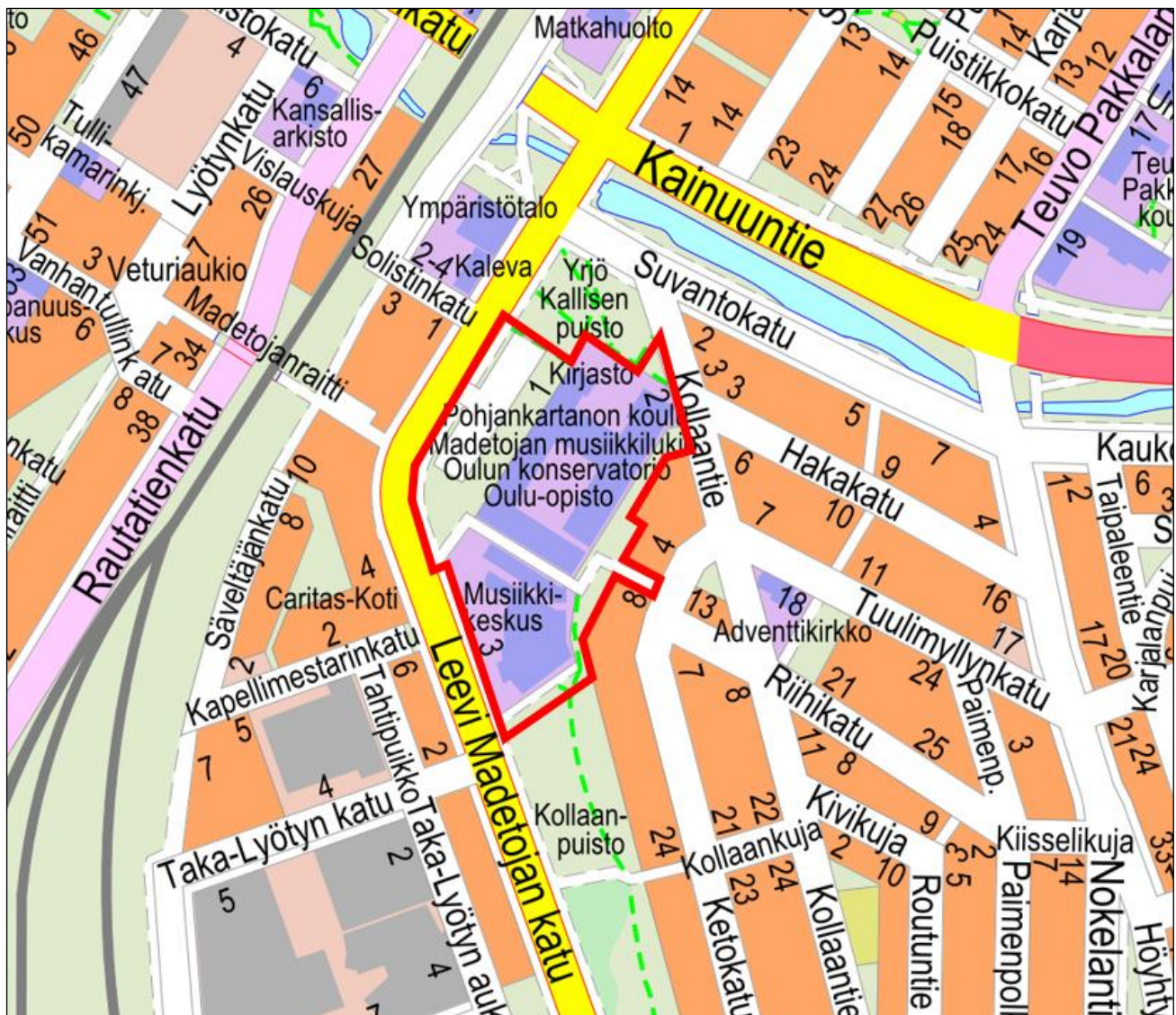
Asemakaavan selostus

17.1.2025 päivättyyn Oulun kaupungin Karjasillan kaupunginosan kortteleita 5 ja 6 sekä puisto- ja katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen (Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3)

Oulun Musiikkikeskus ja Pohjankartano

Kaavatunnus 564–2406

Diaarinumero 1194/2019



Kuva 1. Kaavamuutosalue rajattuna opaskartalle.

Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.	Tiivistelmä.....	5
2.1	Asemakaavan sisältö.....	5
2.2	Kaavaproessin vaiheet.....	5
2.3	Asemakaavan toteutus	5
3.	Lähtökohdat	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Luonnonympäristö.....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.1.4	Maanomistus.....	6
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	7
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, RKY 2009.....	7
3.2.2	Maakuntakaava	7
3.2.3	Yleiskaava	7
3.2.4	Voimassa olevat asemakaavat	8
3.2.5	Rakennusjärjestys	8
3.2.6	Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	8
3.2.7	Pohjakartta.....	8
3.2.8	Suojelupäätökset.....	8
3.2.9	Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla	8
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	9
3.3.1	Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvitys.....	9
3.3.2	Taka-Lyötyn alueen pysäköintitutkimus	10
3.3.3	Pohjankartanon rakennushistoriaselvitys.....	10
3.3.4	Oulun Musiikkikeskuksen rakennushistoriaselvitys	11
3.3.5	Maisemaselvitys	11
3.3.6	Hulevesiselvitys ja -suunnitelma.....	13
3.3.7	Mäntylän baana 1 suunnitelma.....	16
3.3.8	Lumitilaselvitys	16
3.3.9	Liikenneselvitys.....	17
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3.1	Osalliset	19
4.3.2	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19
4.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	20
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	20
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
4.5.1	Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen	21
4.5.2	Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen.....	21
4.5.3	Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset	21
4.5.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	22
5.	Asemakaavan kuvaus	23
5.1	Kaavan rakenne.....	23
5.1.1	Mitoitus	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	24

5.3	Aluevaraukset	24
5.3.1	Korttelialueet	24
5.3.2	Muut alueet	25
5.4	Kaavan vaikutukset	25
5.4.1	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	25
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
5.4.3	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	27
5.4.4	Vaikutukset liikenteeseen	28
5.4.5	Vaikutukset talouteen	28
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	29
6.	Asemakaavan toteutus	32
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	33

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Karjasillan kaupunginosan kortteleita 5 ja 6 sekä puisto- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Karjasillan kaupunginosan korttelin 31 tontit nro 10, 11 ja 12 sekä puisto- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi: Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3

Kaavatunnus: 564–2406

Kaavan laatija: Juho Peltoniemi ja Virpi Rajala
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
Asemakaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI
email: virpi.e.rajala(a)ouka.fi

Kaavan vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä: Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 20.12.2019.

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan/ asemakaavan muutoksen 2.6.2025 (§ 59).

Asemakaava on tullut voimaan 23.7.2025.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Karjasillan kaupunginosassa vajaan kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta kaakkoon osoitteessa Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3. Suunnittelualueella sijaitsee Oulun Musiikkikeskus ja Pohjankartanon koulurakennus.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.12.2019, päiv. 3.2.2023
- Liite 3. Vuorovaikutusraportti 17.1.2025, päiv. 11.4.2025
- Liite 4. Maisemaselvitys (Ramboll Finland Oy) 26.2.2020
- Liite 5. Viitesuunnitelma, asemapiirros (Uki Arkkitehdit Oy) 10.1.2025
- Liite 6. Asemakaavaehdotuksen kartta ja asemakaavamerkinnot ja -määräykset 17.1.2025
 - tonttijaot

Selostuksen erillisliitteet:

- Liite 7. Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 18.2.2021)
- Liite 8. Liikenneselvitys (Ramboll Finland Oy, 4.12.2024)
- Liite 9. Pohjankartanon rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehdit Sarlin+Sopanen Oy & Studio Puisto, 25.1.2016)
- Liite 10. Oulun Musiikkikeskuksen rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Kaikkonen Oy, 30.4.2019)

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvitys 2017
- Taka-Lyötyn alueen pysäköintitutkimus (Plaana Oy, 31.10.2016)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan tavoitteena on lisätä Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon tonttien pysäköintikapasiteettia siten, että asemakaavan velvoiteautopaikat mahtuvat alueelle. Leevi Madetojan kadun varrella sijaitsevaa Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon pysäköintialuetta laajennetaan Yrjö Kallisen puistoon. Kaavassa myös mahdollistetaan pysäköinnin laajeneminen maanalaiseksi pysäköintialueen alle. Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon tontteja laajennetaan idässä puistoalueelle hulevesien hallinnan, lumitilojen ja Musiikkikeskuksen huoltoajon takia. Musiikkikeskuksen osalta tarkastetaan rakennusoikeus vastaamaan tulevia tarpeita. Pohjankartanon sekä Musiikkikeskuksen I-vaiheen rakennuksille osoitetaan kaavassa suojelumerkinnät. Ketopolku muutetaan katualueeksi.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksen aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä 20.12.2019–31.1.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei esitetty mielipiteitä. Valmisteluaineistosta esitettiin mielipiteitä 6 kpl ja lausuntoja 1 kpl.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 3.1.–2.2.2023 välisen ajan. Yhdyskuntalautakunnan päätös 13.12.2022 (§ 682). Lausuntoja esitettiin 1 kpl ja muistutuksia 3 kpl.

Asemakaavaehdotus oli uudelleen julkisesti nähtävillä 21.2.–24.3.2025. Yhdyskuntalautakunnan päätös 11.2.2025 (§ 71). Lausuntoja annettiin 1 kpl ja muistutuksia 1 kpl.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi vastineet ja päätti esittää kaavan hyväksymistä kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle 29.4.2025 (§ 216).

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavamuutoksen 26.5.2025 (§ 132).

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutoksen 2.6.2025 (§ 59).

Asemakaava on tullut voimaan x.x.2021.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Pysäköintialueen ja Oulun Musiikkikeskuksen laajentamisille ei ole vielä aikataulua. Ne toteutetaan Euroopan kulttuuripääkaupunki 2026 -vuoden jälkeen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee vajaan kilometrin etäisyydellä Oulun keskustasta Karjasillan kaupunginosassa Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueen länsipuolella. Suunnittelualueella on julkisten rakennusten keskittymä, jossa toimii yläkoulu, lukio, kirjasto, kansalaisopisto, konservatorio sekä kaupunginorkesteri. Suunnittelualueen sivuitse kulkee Leevi Madetojan katu, joka on yksi keskustaan johtavista pääväylistä. Suunnittelualue on kooltaan 5,5 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue liittyy pohjoisessa ja lännessä Yrjö Kallisen puiston, sekä etelässä ja idässä Kollaanpuiston julkiseen puistoalueeseen. Kaavamuutosalueen ja itäpuolen kerrostalotonttien välissä sijaitsee kapeat puistokaistat (n. 4–18 m). Pohjankartanon tontin pohjoisosissa sekä sisäpihalla sijaitsee puustutuksia. Pysäköintialuetta jäsentää sen keskellä sijaitseva koivurivi sekä kadun puolella pihlajien rivistö. Musiikkikeskuksen tontilla sijaitsee Leevi Madetojan kadun vartta reunustava poppelikuja. Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen itäpuolella kasvaa pihlajia, poppeleita ja koivuja. Suuri osa suunnittelualueen pinta-alasta on asfaltoitua tai kivettyä. Alueen maisemallisesti arvokkaat luontoelementit on esitetty maisemaselvityksessä kohdassa 3.3.5.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueelle sijaitsee vuosina 1981–1991 rakentunut Oulun Musiikkikeskus sekä vuonna 1967 valmistunut Pohjankartanon koulurakennus, jossa toimii yläkoulu, Madetojan musiikkilukio, Karjasillan kirjasto ja Oulu-opisto. Pohjankartanon koulurakennus sekä Musiikkikeskuksen I vaihe on arvotettu maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaiksi ja koko alue sisältyy Karjasillan jälleenrakennuskauden valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueen kerrostalotontteja. Autopaikkoja alueella sijaitsee lähtötilanteessa Leevi Madetojan kadun varren pysäköintialueella 176 kpl, Musiikkikeskuksen pihalla 60 kpl ja Pohjankartanon itäpuolella 21 kpl. Lisäksi tonttien käytössä on ollut alueen ulkopuolella nk. Sävelparkissa (kortteli 58, tontti nro 2) 40 autopaikkaa. Yhteensä tonttien käytössä on siis ollut 297 autopaikkaa, joista suunnittelualueella 257 autopaikkaa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa.

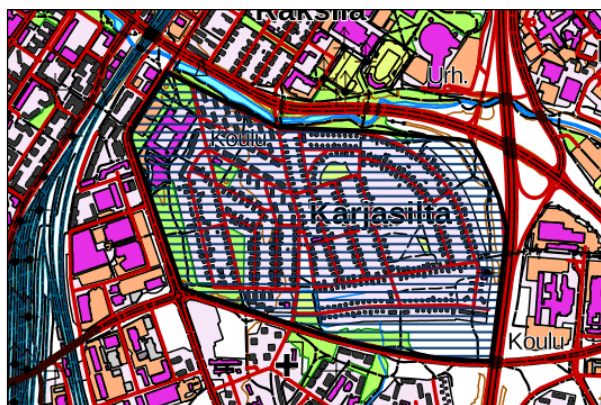


Kuva 2. Ote ilmakuvasta vuodelta 2017 suunnittelualueelta lähiympäristöineen.
©Oulun kaupunki.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, RKY 2009

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sisältävät tavoitteen huolehtia valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamisesta. Suunnittelualue on osa Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). RKY-alueita koskevassa kuvauksessa todetaan mm., että Karjasilta muodostuu 1940-luvun pientaloista ja alueen luoteiskulmaan sijoittuvasta 1950–1960-luvun kolmikerroksisten ja rapattujen asuinkerrostalojen alueesta. Karjasilta rajautuu selkeästi isojen ajoteiden ja Kaupunginojan puistokaistaleen väliin. Suvantokadun kerrostaloilla on maisemallista merkitystä julkisivurivinä Kainuuntien suuntaan. Kaupunginojan läheisyydessä on 1960–1990-luvulla noussut julkisten rakennusten keskittymä.



Kuva 3. RKY-karttaote: Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue.

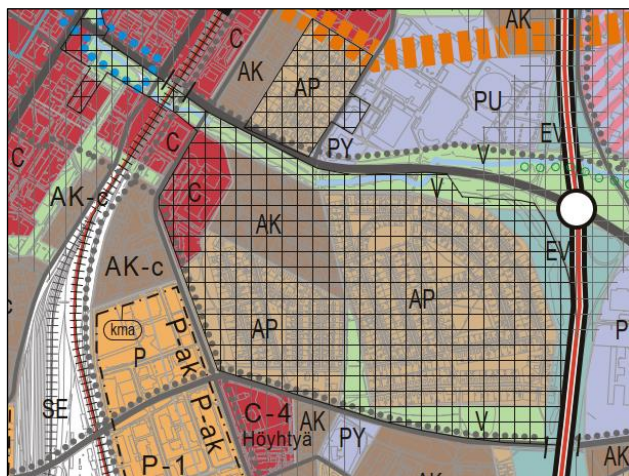
3.2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan 2017 voimaan tullessa 2. vaihemaakuntakaavassa Pohjankartanon sekä Musiikkikeskuksen I vaiheen rakennukset on arvotettu maakunnallisesti arvokkaiksi. Lisäksi maakuntakaavassa on esitetty RKY-inventointikohteena Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue.

3.2.3 Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu osaksi pääkeskuksen keskustatoimintojen aluetta C. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

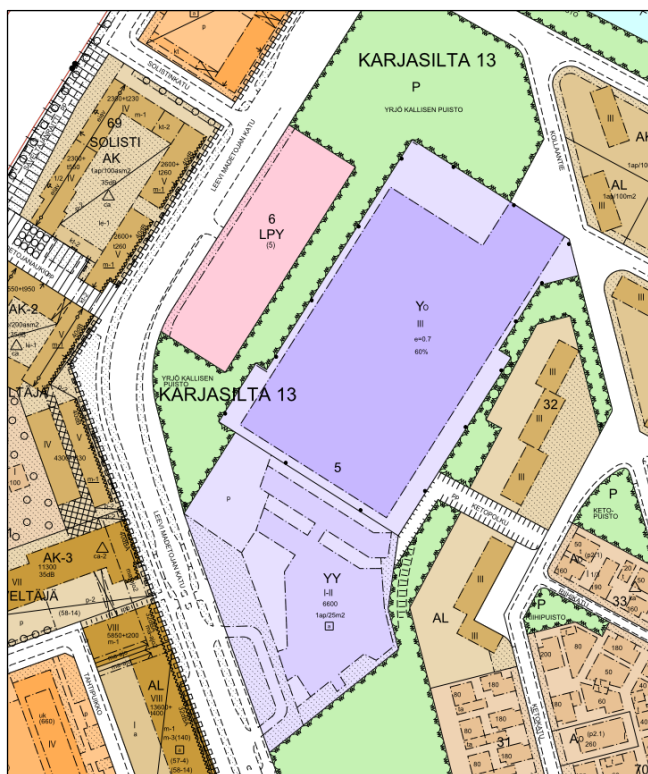
Alue on osoitettu myös kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi alueeksi. Suunnittelualueen vieressä kulkee Leevi Madetojan katu pitkin kevyen liikenteen pääreitti, joka johtaa radan ali Etu-Lyötyn puolelle.



Kuva 4. Ote uuden Oulun yleiskaavasta.

3.2.4 Voimassa olevat asemakaavat

Alueen asemakaavat ovat tulleet voimaan vuosina 1949, 1963, 1965, 1968, 1977, 1980, 1989, 2000, 2009 ja 2019. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 6 on osoitettu yleisten pysäköintilaitosten korttelialueeksi (LPY), jolle saa sijoittaa korttelin 5 (Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon) autopaikkoja. Korttelin 5 tontti nro 1 (Pohjankartano) on osoitettu korkeintaan kolmikerroksisten opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), jolla rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e=0,7$. Tontille saa käyttää rakentamiseen korkeintaan 60 % tontin pinta-alasta. Korttelin 5 tontti nro 2 (Musiikkikeskus) on osoitettu yksi- tai kaksikerroksisten kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YY). Tontin rakennusoikeus on 6600 k-m² ja autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/25 k-m². Tontin luoteisosaan on rajattu pysäköimispaikka (p) ja sen lisäksi korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta (a). Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu osa Yrjö Kallisen puistosta, osa Kollaani puistosta ja nimeämättömät puistokaistat Pohjankartanon itäpuolella sekä Ketopolun, Kollaantien ja Leevi Madetojan kadun katualueita.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 25.10.2024.

3.2.8 Suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuja suojelukohteita.

3.2.9 Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla

Oulun Musiikkikeskukselle on suunniteltu lisärakentamista, joka mahdollistaisi Madetojansalin taakse toimivammat varasto- ym. taustatilat. Lisäksi on mahdollista, että Musiikkikeskuksen opetustiloja

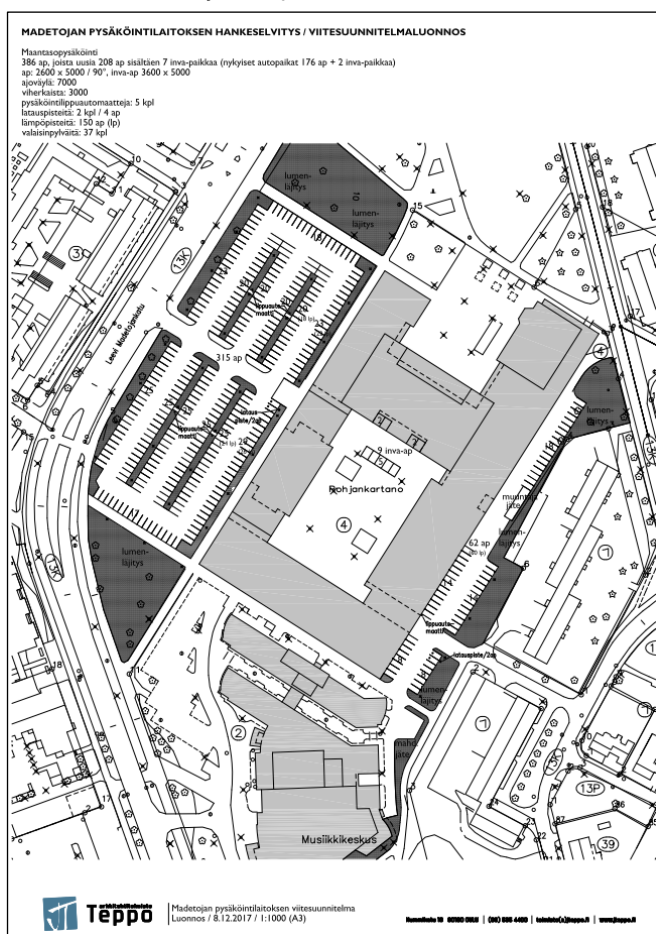
laajennetaan, jotta tiloihin saadaan sijoitettua rytmimusiikin opetusta. Nämä tavoitteet otetaan kaavamuutoksessa huomioon.

Yksi kaupungin pyöräilybaanoista, Mäntybaana, joka kulkee Leevi Madetojan kadun vartta Musiikkikeskukseen ja Pohjankartanon tontteja sivuten, on rakennettu kaavamuutoksen vireillä olon aikana kesällä 2020. Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueelle on käynnissä asemakaavatyö, jonka tavoitteena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen.

3.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset

3.3.1 Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvitys

Kaupunginjohtaja Päivi Laajala asetti Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvitystyöryhmän 6.3.2017 § 25. Työryhmän tehtävänä on laatia hankeselvitys Madetojan pysäköintilaitoksen toteuttamisesta. Katu- ja viherpalvelut olivat teettäneet konsulttityönä Plaana Oy:llä Taka-Lyötyn alueen pysäköintiselvityksen 30.10.2016. Selvityksen perusteella alueella on n. 200 auton pysäköintipaikkavaje.



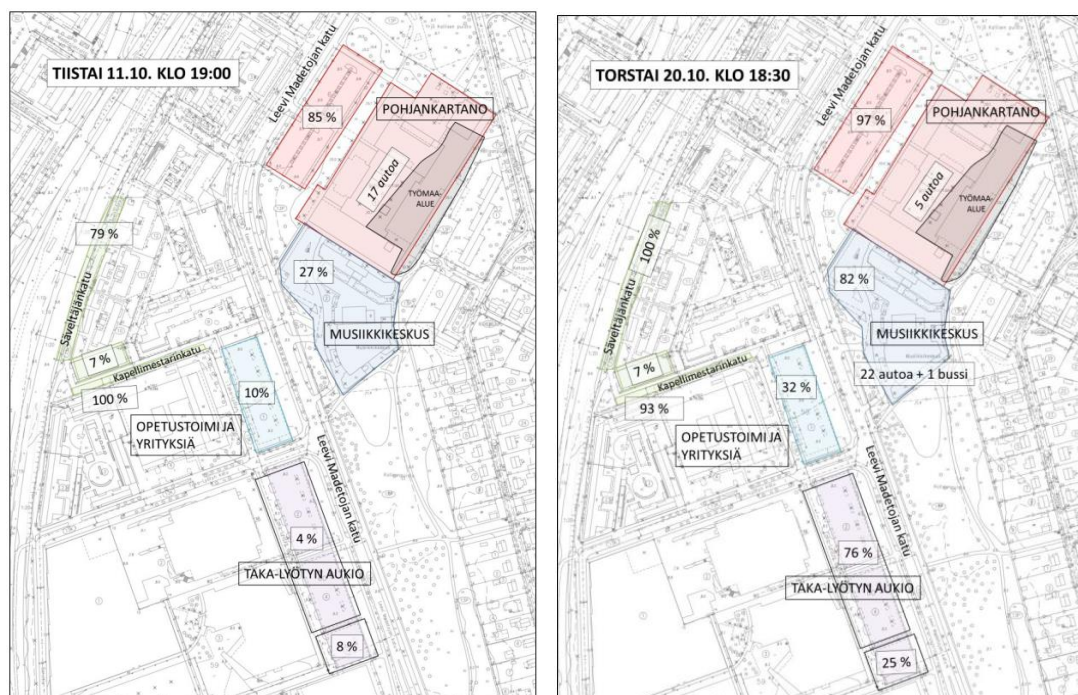
Kuva 6. Pysäköintilaitoksen hankeselvitystyön viitesuunnitelmaluonnos (8.12.2017).

Hankeselvityksessä (2017) päädyttiin esittämään pysäköintiä maantasossa: "Hankeselvitystyöryhmä on tutkinut kahta vaihtoehtoa toteuttaa velvoiteautopaikkojen rakentaminen. Toisena vaihtoehtona on tarkasteltu rakenteellista pysäköintiä ja toisena maantasossa tapahtuvaa pysäköintiä. Näistä maantasopysäköinti on työryhmän mukaan edullisempi ja sillä saavutetaan tarvittavat velvoiteautopaikat. Lisäksi maantasopysäköinti jättää mahdollisuuden tuleville maankäytöllisille kehittämistoimenpiteille.

Hankeselvitystyöryhmä esittää, että velvoiteautopaikat toteutetaan maantasopysäköintiratkaisulla. Esitys on kokonaisratkaisu, jossa sekä saneerataan nykyiset autopaikat, että rakennetaan 208 kokonaan uutta autopaikkaa. Yhteensä Pohjankartanon tonteille 1–6 toteutetaan 386 autopaikkaa, joista 9 inva-autopaikkaa. Kaavaprosessiin on hyvä varata vähintään vuosi, jotta aikaa on riittävästi vuorovaikutuksen järjestämiseen niiden taloyhtiöiden kanssa, joiden pihat rajautuvat suunnittelualueeseen. Kaavaprosessi on hyvä käynnistää heti hankeselvityksen valmistuttua." Hankeselvitys hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 24.9.2018 § 247. Hankeselvitys on kaavaselostuksen erillisliitteenä.

3.3.2 Taka-Lyötyn alueen pysäköintitutkimus

Pysäköintitutkimuksen on laatinut Plaana Oy (31.10.2016). Tutkimuksessa selvitettiin Oulun musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon ympäristön pysäköintialueiden käyttöasteita eri kellonaikoihin arkipäivinä. Suurin ero löytyi iltakäytöstä: torstaina, Musiikkikeskuksen konsertti-iltana lähiympäristön pysäköintipaikkojen käyttöaste oli selkeästi suurempi, kuin tiistai-iltana, jolloin Musiikkikeskuksella ei ollut konserttia. Tiistai-iltanakin Pohjankartanon pysäköintialueen käyttöaste oli korkea, joten Pohjankartanon pysäköintialueen nykyinen pysäköintikapasiteetti tarvitaan palvelemaan jo pelkästään Oulu-opiston ja konservatorion iltaihin tapahtuvaa opetustoimintaa. Konsertti-iltana alueella oli pysäköitynä n. 200 autoa enemmän kuin muina arki-iltoina. Pysäköintitutkimus on kaavaselostuksen erillisliitteenä.



Kuvat 7 ja 8. Tiistai-illan ja torstai-illan suunnittelualueen ja lähialueen pysäköintialueiden käyttöasteet.

3.3.3 Pohjankartanon rakennushistoriaselvitys

Pohjankartanon koulun rakennushistoriaselvitys (RHS) on laadittu Arkkitehdit Sarlin+Sopanen Oy & Studio Puisto Oy:n toimesta syksyllä 2016. Selvitystyön yhteenvedossa todetaan, että Pohjankartano (valm. 1967) sisältyy valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) arvotetun Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueen aluerajaukseen, mutta itse rakennuksena se ei sisälly kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi luokiteltujen rakennusten luetteloihin. Kuitenkin Pohjankartano on korkeatasoinen esimerkki 1960-luvun strukturalistisesta koulusuunnittelusta ja rakennuksella on rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista ja historiallista merkitystä, jopa maakunnallisella tasolla. Yhteenvedossa myös todetaan, että Pohjankartanon ja sen lähiympäristön muutosten ja nykytilanteen tarkastelu osoittaa, että rakennus on säilyttänyt ominaispiirteensä varsin hyvin. Lopuksi selvityksessä todetaan, että olisi suotavaa, että rakennuksen arvo tunnistettaisiin ja rakennus suojeltaisiin asemakaavan uusimisen yhteydessä.



Kuva 9. Pohjankartanon pääsisäänkäynti (RHS).



Kuva 10. Pohjankartano vuonna 1990 (RHS).

Rakennushistoriallisen selvityksen valmistumisen jälkeen voimaan tullessa Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihe-
maakuntakaavassa rakennuksen arvot on tunnistettu ja se on arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi ra-
kennukseksi. Rakennushistoriaselvitys on selostuksen erillisliitteenä.

3.3.4 Oulun Musiikkikeskuksen rakennushistoriaselvitys

Oulun Musiikkikeskuksen rakennushistoriaselvityksen on laatinut arkkitehti Heikki Kaikkonen 2019. Selvi-
tyksessä todetaan, että ”Leevi Madetojan kadulle vuosina 1981–1991 rakennettu Madetojan sali ja musiik-
kikeskus edustavat arkkitehtonisella tyyllillään modernistishenkistä myöhäismodernismia, johon liitetään
selkeä muodonanto, mutta kaarevat pyöristetyt loivat linjat ja hillityt vaaleat värisävyt. Arvokasta on koko-
naisuuden hyvä lähes alkuperäisessä asussaan säilyminen.” Rakennushistoriaselvitys on selostuksen erillis-
liitteenä.



Kuva 11. Näkymä pääsisäänkäyntiin etelän suunnasta (RHS).



Kuva 12. Rakentamisen eri vaiheet (RHS).

3.3.5 Maisemaselvitys

Ramboll Finland Oy laati suunnittelun alkuvaiheessa vuonna 2019 alustavan maisema-analyysin (6.6.2019),
jossa on esitetty mm. kehitettävät viheralueet sekä suunnittelualueen eri puolajit. Varsinaisen maisemasel-
vityksen laati Ramboll Finland Oy vuonna 2020 (26.2.2020). Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä nro 4.
Selvityksessä todetaan mm., että alueella ei ole jäljellä merkittäviä vanhoja lähimetsiä tai luonnonympäris-
töjä. Alueen pitkäaikaisin kulttuurillinen käyttö on ollut toimia viljelysmaana. Taka-Lyötyn ja Pohjankarta-
non alueen maisemakuva on kehittynyt vuosisatojen saatossa avoimesta viljelymaasta sulkeutuneeksi kau-
pungin katu ympäristöksi. Maisemakuva on silti varsin vehreä johtuen kadun istutuksista ja alueen merkit-
tävän suurista puistoalueista.

Oulun Musiikkikeskus erottautuu kaarevalla ja näyttävällä sisäänkäynnillä edukseen ympäristöstään. Näyt-
tävät palsami- ja riippapoppelit sekä jyrkät koivut rytmittävät Leevi Madetojan kadun puoleista katuku-
vaa. Näkymät musiikkikeskukseen ovat osin kauniisti siivilöityneet. Pohjoisessa alue rajautuu Yrjö Kallisen
puistoon ja etelässä avoimeen Kollaanpuistoon. Lännen puoleisella Leevi Madetojan kadulla näkymät ovat
siivilöityneet osin hienon puustorivistön vuoksi. Luoteessa maamerkkeinä kohoavat Ympäristöalo ja Kale-
van toimitalo. Itään päin mentäessä alkaa jälleenrakennuskauden asuinalue, joista rapatut kerrostalot ra-
jaavat alueen itäpuolen näkymät suljetuksi. Musiikkikeskuksen edustalla oleva parkkialue valtaa ison osan
tarkasteltavan alueen alasta.



Kuvat 13. Näkymä Leevi Madetojan kadulta Oulun Musiikkikeskukseen. Kuva 14. Pohjankartanon edustaa on jo 1980-
luvulta asti hallinnut laaja pysäköintialue.

Maisemakuva-analyysikartalla on esitetty nykyinen kasvillisuus, arvokohteina RKY 2009 -aluerajaukset (Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue ja Kaupunginojan varren puistovyöhyke) ja erilaiset maisematilat. Maisemallisesti arvokkaina kohteina on esitetty maisemapuuryhminä Yrjö Kallisen puiston pohjoisosan puustoa sekä Pohjankartanon tontin pohjoisosan puuryhmä sekä Musiikkikeskuksen kohdalla kadun varren puusto ja kaupunkikuvallisesti merkittävänä puustona on esitetty pysäköintialueen kadun varren ja aluetta jakavat puurivit. Alustavan maisema-analyysin jälkeen on vuoden 2020 kartalla tarkennettu oleva puusto. Korjaus maisema-analyysikarttaan: puurivi Musiikkikeskuksen itäpuolella sijaitsee osittain Musiikkikeskuksen ja osittain kerrostalon tontilla.

Kaavamuutosalueen laajennuksen (kaavaehdotus 17.1.2025) jälkeen Musiikkikeskuksen eteläpuolella Kollaani puistossa kasvavasta kolmen otatammen (Quercus palustris) ryhmästä kaksi läntisintä sisältyy jatkossa kaavamuutosalueeseen.



Kuvat 17 ja 18. Kolmen otatammen ryhmä Kollaani puistossa Musiikkikeskuksen eteläpuolella.

Maisemaselvityksen suositukset maankäytölle

Oulun musiikkikeskuksen etupihaa hallitsee iso parkkipaikka, jota voitaisiin jäsentää selkeällä jaottelulla ja istutuksilla. Musiikkikeskuksen sisäänkäyntiä voitaisiin korostaa ja rakennuksen edustaa uudistaa kiveyksin ja istutuksin. Alueen olevaa puustoa on syytä säilyttää. Alueen yksilajisia puuryhmiä voitaisiin rikastuttaa lisäistutuksilla. Katunäkymiä ja katuymäristöä voidaan kehittää katupuiden lisäistutuksilla ja pinnoitteiden parantamisella. Näkymiä voidaan tarpeen mukaan avata puustoa harventamalla. Pohjankartanon pääsisäänkäynnin ja sisäpihan alueet ovat kaupunkikuvallisesti hyvin jäsennellyjä ja toimivia.

3.3.6 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

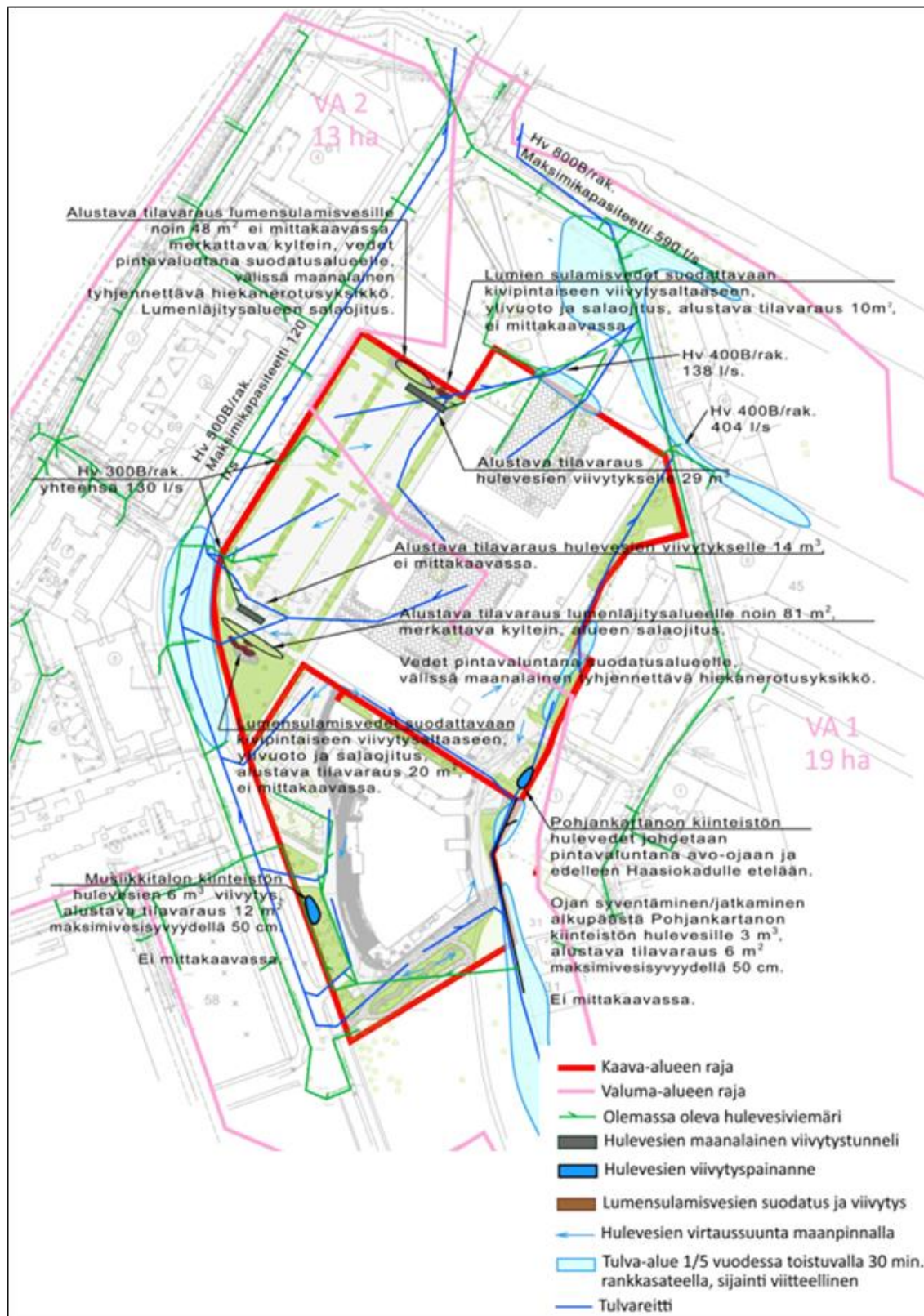
Hulevesiselvityksen ja hulevesien hallintasuunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy (18.2.2021). Ohessa otteita hulevesiselvityksen ja -suunnitelman raportista. Selvitys on kaavaselostuksen erillisliitteenä.

Suunnitteluala kuuluu Kaupunginojan valuma-alueeseen, jolla on melko kattava hulevesiviemärinti. Hulevedet ohjataan Kaupunginojaan, joka laskee edelleen Oulun edustalle, jossa vedenlaatu on välttävä. Myös Kaupunginojan vedenlaadussa on parantamisen varaa. Suunnittelualueelta hulevedet johdetaan Leevi Madetojan kadun ja Kollaantien viemäreiden kautta. Osa vesistä johdetaan avo-ojan kautta Haasiokadun viemäriin. Pohjavesi suunnittelualueella on noin 2 metrin syvyydellä, mutta alue ei ole varsinaista pohjavesialuetta. Erityisesti Leevi Madetojan kadulla pysäköintialueen eteläpuolella sekä Kollaantien ja Suvantokadun risteyksessä on tulvaherkät alueet kerran 5 vuodessa toistuvalla 30 minuutin rankkasateella arvioituna, mikä on syytä huomioida jatkossa hulevesiviemäreiden kapasiteettitarkasteluissa valuma-alueilla.

Kiinteistön hulevesiä voidaan viivyttää sijoittamalla pysäköintialueen alle maanalainen viivytysratkaisu kuten hulevesitunneli, mikä samalla myös puhdistaa hulevesiä. Pysäköintialueen viherkaistat myös osaltaan viivyttävät hulevesiä, ja niihin voidaan rakentaa biosuodatusalue. Lumenlajitysaluuden hulevesiä voidaan viivyttää ja samalla puhdistaa johtamalla läjitysaluuden vedet pintavaluntana suodattavaan viivytyspainanteeseen, mihin tulee ylivuoto ja salaojitus.

Valuma-alueilla tarvittavat viivytystilavuudet eivät muutu tämän hankkeen johdosta. Kummallakin valuma-alueella tarvittava tilavuus on jo nykytilanteessa 800 m³. Pohjankartanon ja pysäköintialueen kiinteistöjen valuntakerroin kasvaa nykyisestä 70 %:sta tulevaan 76 %:iin. Tämän vuoksi hulevesien kertymä suunnittelualueella tulee kasvamaan 13 m³. Hulevesiviemäreiden kapasiteettirajoitteen vuoksi hulevesiä tulee viivyttää 29 m³ edestä ennen Kollaantien pohjoispuolen viemäriin johtamista ja 14 m³ ennen Leevi

Madetojan kadun viemäriin purkamista. Etelään päin ojaan purkavia, Haasionkadulle johtavia vesiä tulee viivyttaa 3 m³ edestä. Musiikkitalon kiinteistön valuntakerroin kasvaa nykyisestä 68 %:sta tulevaan 74 %:iin. Tämän vuoksi hulevesien kertymä tulee kasvamaan 6 m³, jotka tulee viivyttaa ennen etelään laskevaa ojaa. Suunnittelualueen maankäytön muutoksilla ei ole vaikutusta tulva-alueisiin, koska kertyvä hulevesimäärän erotus viivytetään suunnittelualueella. Tulva-alueet ovat lisäksi pääosin suunnittelualueen ulkopuolella.



Kuva 19. Hulevesisuunnitelmakartta.



Kuva 20. Valuma-alueet (keltainen) ja tulva-alueet (sininen), suunnittelualue (punainen).

Suosittelvat kaavamääräykset

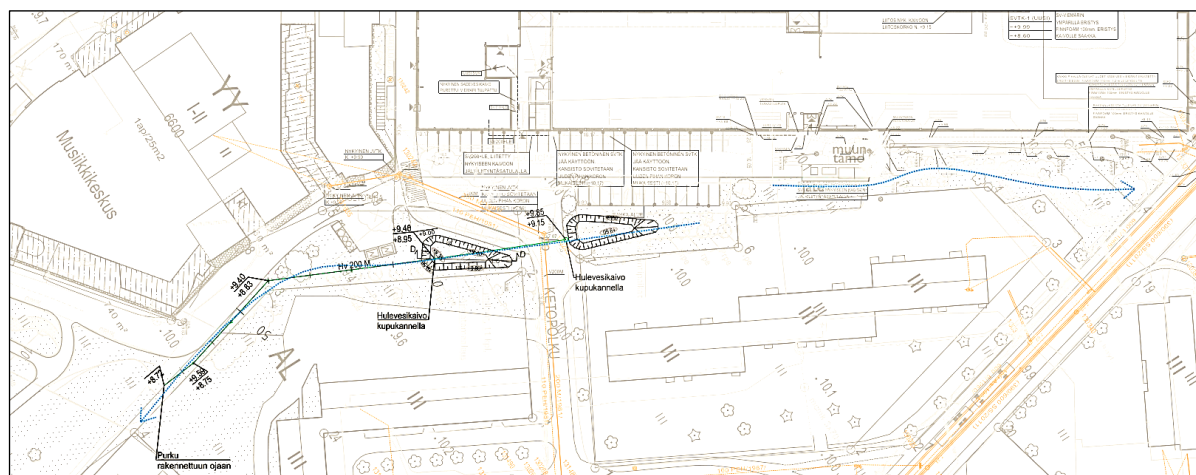
Suosittelva kaavamääräys kiinteistöille 564-13-6-1 ja 564-13-5-4:

Kiinteistöllä on viivytettävä hulevesiä $1\text{m}^3/100\text{ m}^2$ uutta läpäisemätöntä pintaa kohden, mutta kuitenkin vähintään 46 m^3 . Rakenteen tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluttua täyttymisestä ja siinä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Kiinteistöllä tulee suosia vettä läpäiseviä päällysteitä ja säilyttää/lisätä viheralueita mahdollisimman paljon. Liikennealueiden hulevedet suositellaan johdettavaksi hulevesiä puhdistavan rakenteen (biosuodatusrakenne, kiintoainesta poistava kaivo tai muu rakenne) kautta ennen niiden purkamista hulevesiverkostoon.

Suosittelva kaavamääräys kiinteistölle 564-13-5-2: Kiinteistöllä on viivytettävä hulevesiä $1\text{m}^3/100\text{ m}^2$ uutta läpäisemätöntä pintaa kohden, mutta kuitenkin vähintään 6 m^3 . Rakenteen tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluttua täyttymisestä ja siinä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Kiinteistöllä tulee suosia vettä läpäiseviä päällysteitä ja säilyttää/lisätä viheralueita mahdollisimman paljon. Liikennealueiden hulevedet suositellaan johdettavaksi hulevesiä puhdistavan rakenteen (biosuodatusrakenne, kiintoainesta poistava kaivo tai muu rakenne) kautta ennen niiden purkamista hulevesiverkostoon.

Tulvareitit

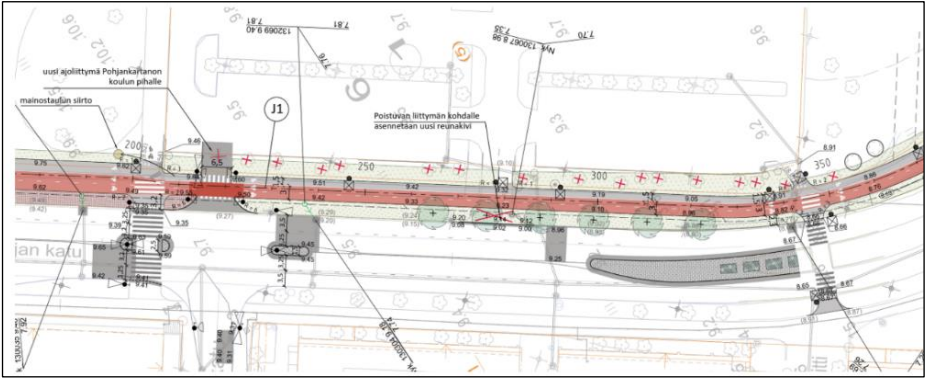
Hulevesiselvityksen laatimisen jälkeen tarkennettiin selvitykseen ja suunnitelmaan alueelliset tulvareitit, jotka kulkevat Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen tonttien itäosissa etelän ja pohjoisen suuntiin.



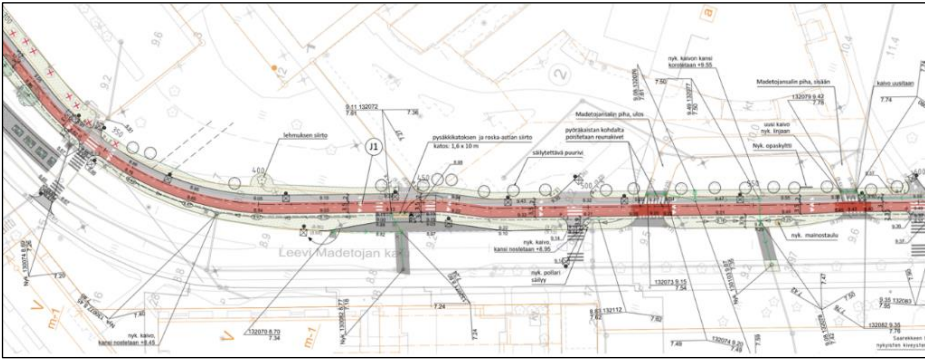
Kuva 21. Alueellisen tulvareitin kulkureitit tonttien itäosassa (siniset nuolet). (Ramboll Finland Oy, 16.4.2022)

3.3.7 Mäntylän baana 1 suunnitelma

Mäntylän baanin suunnitelmissa Leevi Madetojan katualueelle on esitetty kaksisuuntainen pyöräbaana, jonka rinnalla kulkee jalkakäytävä. Pohjankartanon pysäköintialueen kohdalla ajoväylän ja pyöräbaanan välillä on esitetty viherkaista, jolle istutetaan katualuetta jäsentävä puurivi. Suunnitelman on laatinut Sito-wise Oy. Baana on toteutettu kaava-alueen kohdalle kaavan vireilläolon aikana.



Kuva 22. Baanasuunnitelma Pohjankartanon pysäköintialueen kohdalta Leevi Madetojan kadun itäpuolelta.



Kuva 23. Baanasuunnitelma Musiikkikeskuksen kohdalta Leevi Madetojan kadun itäpuolelta.

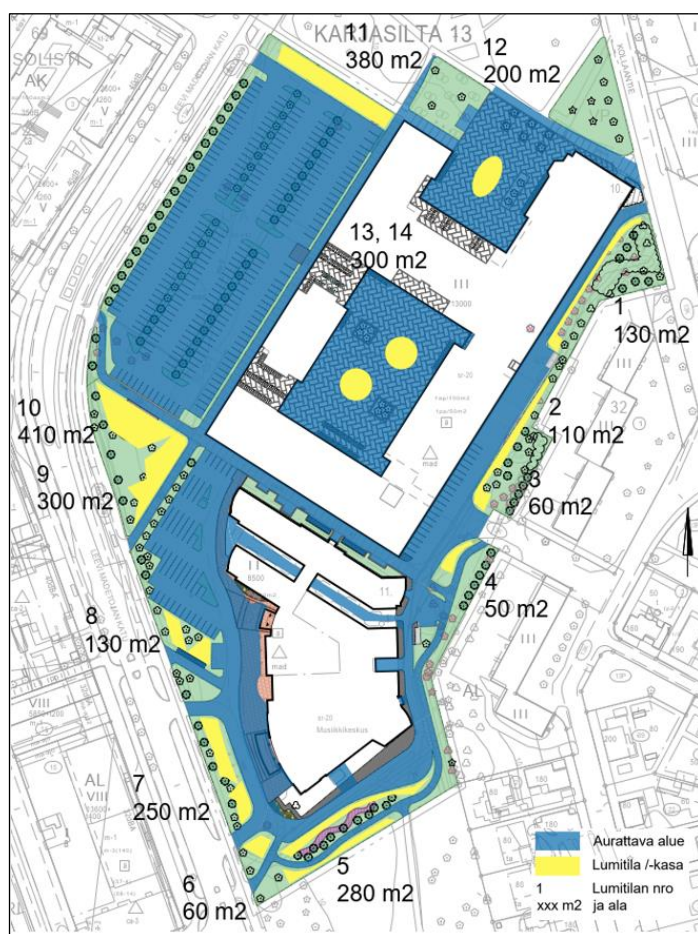
3.3.8 Lumitilaselvitys

Lumitilaselvityksen on laatinut Ramboll Finland Oy (4.12.2024). Selvityksessä on varmistettu Oulun kaupungin lumitilalaskurilla lumitilojen riittävyys ja lumitilojen sijainti on esitetty kartalla.

Aurattavan alueen pinta-ala yht. 23125 < 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neliöinä (m2)							
2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.						HUOMIOITAVAA	
	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	Kuormausuunnat	TILAVUUSTAS E (= lumitilarve- lumikasojen koasiteetti)
Lumitila 1	65,00	2,00	0,8	130,0	33,9	-	88,42
Lumitila 2	22,00	5,00	1,9	110,0	84,6	2 syvyysuunnassa	RIITTÄÄ
Lumitila 3	20,00	3,00	1,2	60,0	25,7	-	
Lumitila 4	14,00	3,50	1,3	49,0	24,4	-	
Lumitila 5	70,00	4,00	1,5	280,0	177,7	-	
Lumitila 6	10,00	6,00	2,3	60,0	48,2	2 syvyysuunnassa	
Lumitila 7	42,00	6,00	2,3	252,0	246,7	2 syvyysuunnassa	
Lumitila 8	20,00	6,50	2,5	130,0	129,3	2 syvyysuunnassa	
Lumitila 9	40,00	7,50	2,9	300,0	369,6	2 syvyysuunnassa	
Lumitila 10	41,00	10,00	3,7	410,0	623,4	2 syvyysuunnassa	Vaurioriskil
Lumitila 11	54,00	7,00	2,7	378,0	441,5	2 syvyysuunnassa	
Lumitila 12	20,00	10,00	3,7	200,0	274,9	2 syvyysuunnassa	Vaurioriskil
Lumitila 13	15,00	10,00	3,7	150,0	191,9	2 syvyysuunnassa	Vaurioriskil
Lumitila 14	15,00	10,00	3,7	150,0	191,9	2 syvyysuunnassa	Vaurioriskil
Lumitila 15			0,0	0,0	0,0	-	
Lumitila 16			0,0	0,0	0,0	-	
Lumitila 17			0,0	0,0	0,0	-	
Lumitila 18			0,0	0,0	0,0	-	
Lumitila 19			0,0	0,0	0,0	-	
Lumitila 20			0,0	0,0	0,0	-	
				2659,0	2863,4		

Kuva 24. Lumitilojen laskentataulukko.

Taulukon vaurioriskialue otetaan käyttösuunnitelmassa huomioon (nurmikiveys).



Kuva 25. Lumitilaselvityksen kartta.

3.3.9 Liikenneselvitys

Liikenneselvityksen on laatinut Ramboll (päiväty 4.12.2024). selvityksessä on esitetty liikenteen lähtökohdat ja nykytilanne, nykyiset ja uudet liikennejärjestelyt sekä liikenteelliset vaikutukset. Ohessa tiivistelmä selvityksestä. Asemakaavamuutoksen liikenteelliset ratkaisut on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 5.1 ja asemakaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 5.4.4.

Pysäköintinormit

Kaupunginhallituksen (26.3.2018 § 82) päättämässä pysäköintinormeissa ei ole osoitettu autopaikkannormia kaavan toiminnoille. Polkupyörien osalta normi on julkisille palveluille 1 pp/ 50 k-m². Laatuvaatimukseksi on esitetty, että ulkona olevat telineet on oltava runkolukittavia ja oppilaitoksissa ja palveluissa osoitetaan vähintään 30 % paikoista katettuun tilaan. Pohjankartanolla ei voimassa olevassa asemakaavassa ole pysäköintinormia, Musiikkikeskuksella normi on 1 ap/ 25 k-m².

Liikennejärjestelyt

Vilkkain liittymä alueella on uusi liikennevalo-ohjattu liittymä Solistinkatua vastapäätä. Musiikkikeskuksen sisäänkäynnin luona on yksisuuntainen saattolenkki. Ketopolun kautta on pääsy Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon koulun itäpuolelle, josta Musiikkikeskuksen tontille on ohjattu vain huoltoliikenne. Pohjankartanon itäpuolella on keittiöiden huolto, jätehuolto ja koulun osalta myös puutöihin liittyvää puru- ja sahatavarahuoltoa. Pohjankartanon koulun itäpuolelta on Kollaantielle yksisuuntainen liittymä ja pohjoispuolelta kaksisuuntainen liittymä.

Voimassa olevassa asemakaavassa Ketopolku on osoitettu jalankululle ja pyöräliikenteelle, mutta sitä käytetään autojen ajoyhteytenä Pohjankartanon koululle, Musiikkikeskukselle sekä Ketokadun asuinkiinteistöille. Voimassa olevassa asemakaavassa Ketopolun yhteys jatkuu Musiikkikeskuksen tontille asti ja siitä edelleen lyhyen matkaa puistoalueen jalankulku- ja pyörätien etelän suuntaan. Rakennuksen itäpuolella ei ole nykytilanteessa rakennettuja ja liikennemerkein osoitettuja jalankulku- ja pyöräteitä.

Leevi Madetojan kadun liikennemäärä on Oulun seudun liikennemallin perusteella nykyisin noin 10 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa (KAVL). Vuodelle 2040 laaditun ennusteen mukaan kadun liikennemäärä kasvaa noin 1 500 ajoneuvolla. Kollaantiella liikennemäärät ovat noin 1000 ajoneuvoa.

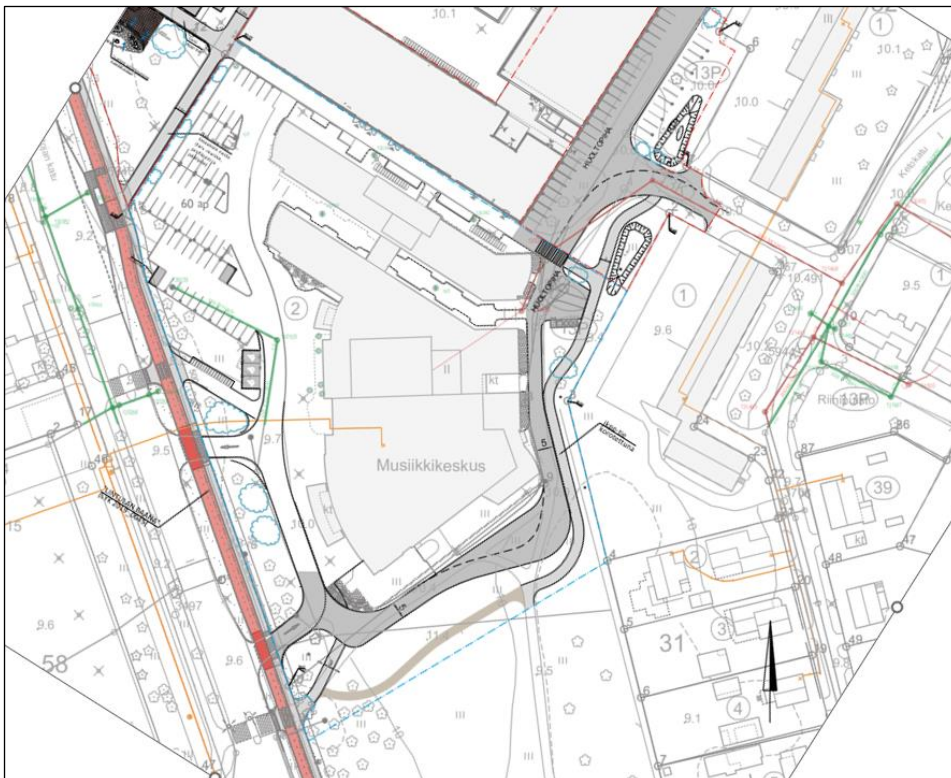
Pohjankartanon koulun pohjoisosan suuntaan on jalankulun ja pyöräilyn kulkuväylä Leevi Madetojan kadulta, Suvantokadulta ja Kollaantielta. Koulurakennuksen länsiseinustalla kulkee pohjois-eteläsuuntainen yhteys Leevi Madetojan kadulta rakennuksen pohjoispuolelle, ja siltä on yhteydet sekä pysäköintialueelle että koulurakennuksen sisäpihalle. Musiikkikeskuksen eteläpuolella voimassa olevassa asemakaavassa merkityllä puistoalueella (Kollaampuisto) on nykyään kivituhkapintainen väylä, jota käytetään myös musiikkiopiston huoltoliikenteeseen. Se on Musiikkikeskuksen toiminnan kannalta erityisesti tarpeen, kun kuljetetaan tavaraa yhdistelmäajoneuvoilla (puoli- tai täysperävaunuyhdistelmä) tai kuorma-autoilla, sillä tavarankuljetukseen käytettäviä ovia on rakennuksen etelä- ja itäseinustalla, ja tontilla ei ole kyseisille ajoneuvoille turvallista kääntö- tai peruutustilaa. Jos Musiikkikeskusta laajennetaan, Madetojan salin huolto-ovi on rakennuksen eteläseinustalla. Musiikkikeskuksen huollon määrä on keskimäärin muutamia autoja päivässä.

Lähimmät joukkoliikenteen reitit ja pysäkit ovat Leevi Madetojan kadulla musiikkikeskuksen kohdalla ja koulurakennuksen pohjoispuolella. Palo- ja pelastusliikenne on mahdollista joka puolelta rakennuksia ja tärkeimmät saapumissuunnat ovat Leevi Madetojan kadulta ja Kollaantielta.

Liikenneselvityksessä tutkittiin myös tilantarve tilanteessa, jossa Musiikkikeskuksen tavarankuljetuksen täysperävaunuyhdistelmä kääntyisi ilman rakennuksen ympäriajomahdollisuutta. Pitkien ajoneuvojen kääntöpaikat veisivät kuitenkin laajan alueen Kollaanpuistosta.



Kuva 26. Tilantarve Kollaanpuistossa, jos Musiikkikeskuksen tavarankuljetuksen täysperävaunuyhdistelmä kääntyisi ilman rakennuksen ympäriajomahdollisuutta (saapuminen Ketokadun suunnasta ja Leevi Madetojan kadun suunnasta).



Kuva 27. Jalankulku- ja pyörätieyhteyden sovittaminen Musiikkikeskuksen huoltoreitin rinnalle. (Ramboll Finland Oy 8.9.2023)

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut vireille Oulun tilapalvelut -liikelaitoksen hakemuksesta 6.2.2019. Tavoitteena on laajentaa Pohjankartanon ja Oulun Musiikkikeskuksen pysäköintialuetta vastaamaan rakennusten pysäköintitarvetta sekä siten, että asemakaavan velvoiteautopaikat saadaan mahtumaan alueelle korttelin 59 (Sisustajantorin) kaavamuutoksen toteutuessa, jolloin sopimuksilla ei autopaikkojen sijoittaminen Sisustajantorin alueelle ole enää mahdollista. Lisäksi asemakaavaa tarkistetaan Pohjankartanon ja Oulun Musiikkikeskuksen tonttien osalta ajantasaiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 10.12.2019 (§ 641).

Asemakaavoituksen aloituskokous pidettiin 4.11.2019.

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, johon kuuluvat seuraavat henkilöt:

- Ritva Kuusisto, YYP/ kaavoitus, jäänyt pois kaavaluonnosvaiheessa
- Juho Peltoniemi, YYP/ kaavoitus, Virpi Rajala luonnosvaiheen jälkeen syyskuusta 2020 lähtien
- Irma Hyry, kaavoitus, Tarja Korpi vuodesta 2022 lähtien
- Saija Räinen, YYP/ kadut ja liikenne
- Veera Sanaksenaho, YYP/ kadut ja liikenne
- Otto Honkasalo, Oulun energia
- Raimo Vittaniemi, Oulun tilapalvelut
- Jaana Solasvuori, YYP/ maa ja mittaus
- Anita Yli-Suutala, Pohjois-Pohjanmaan museo, Karoliina Kikuchi ehdotusvaiheessa

Ohjausryhmä on kokoontunut aloituskokouksen jälkeen 28.4.2021 ja 7.1.2025.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja -haltijat
- asukkaat (kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isännöitsijän toimesta)
- Karjasillan asukasyhdistys
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/ alueidenkäyttösikö
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi, Oulun Energia/ kaukolämpö, Oulun Energia/ sähkönsiirto
- BusinessOulu
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Sivistys ja kulttuuripalvelut: nuorisotoimi, kulttuuriasiainkeskus, opetustoimi
- DNA Oyj, Telia Oyj, Elisa Oyj

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin 2.12.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 20.12.2019.–31.1.2020. Mielipiteitä ei esitetty.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 20.12.2019.–31.1.2020 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä esitettiin 6 kpl ja lausuntoja 1 kpl.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 20.1.2020. Tilaisuudessa esitettiin kysymyksiä koskien mm. pysäköintiä, huoltoliikennettä, Pohjankartanon pysäköinnin maksullisuuden vaikutuksia, maisemaselvityksen puuttumista, pyöräpysäköintiä, Leevi Madetojan kadun kapasiteettia ja liittymän paikkaa, sekä viherkaistaa Pohjankartanon tontin ja kerrostalotonttien välissä.

Lisäksi järjestettiin 9.6.2020 erillinen asukastilaisuus As Oy Ketokatu 8 ja As Oy Hiironen asukkaille, koska tieto luonnosvaiheen tilaisuudesta ei ollut tavoittanut heitä kaikkia. Tilaisuudessa esitettiin kysymyksiä koskien autopaikkojen ja viheralueen määrää koulun tontin takaosassa, puistokaistan liittämistä koulun tonttiin, jalankulku- ja pyörätieyhteyttä Kollaanpuistoon ja muuntamoita.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 3.1.-2.2.2023 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Lausuntoja esitettiin 1 kpl ja muistutuksia 3 kpl.

Asemakaavaehdotuksen jälkeen, ennen kuin kaavaehdotus asetettiin uudelleen nähtäville, järjestettiin asukastilaisuus 28.10.2024 lähialueen asukkaille (As Oy Ketokatu 8 ja As Oy Hiironen, Ketokatu 10), koska kaavaehdotukseen tehdyt muutokset koskivat heidän antamaansa palautetta tai sijoittuvat heidän tonttiansa tuntumaan. Kaavaehdotukseen oli mm. lisätty jalankulku- ja pyörätieyhteys Musiikkikeskuksen itäpuolitse ja poistettu autopaikkarivi itäpuolen viheralueelta. Tilaisuudessa esitettiin kysymyksiä koskien mm. pysäköintiä, Musiikkikeskuksen laajentamissuunnitelmia sekä huoltopihaa ja huoltoreittiä, alueen hulevesiä ja aitaamista.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti uudelleen nähtävillä 21.2.-24.3.2025

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu järjestettiin kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen 20.4.2020. Neuvotteluun osallistuivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (Taina Törmikoski), Pohjois-Pohjanmaan liitto (Kirsti Reskalenko), Pohjois-Pohjanmaan museo (Pasi Kovalainen, Anita Yli-Suutala), Oulun kaupunki/ konsernihallinto (Kari Räisänen), Oulun kaupunki/ Tilapalvelut (Ville Laitinen, Raimo Vittaniemi), Oulun kaupunki/ kaavoitus (Pia Krogus, Juho Peltoniemi, Virpi Rajala) ja Uki Arkkitehdit Oy (Pentti Komulainen). Neuvottelussa todettiin, että rakennusten arvot ja suojelutarve on selkeästi tunnistettu eikä yksikään keskusteluun osallistuneista tahoista sitä kiistä. Kaupungin on jatkossa hyvä keskustella sisäisesti rakennusten suojelutarpeista jo ennen kaavaprosessin käynnistymistä. Kaupunki järjestää työneuvottelun museon kanssa ja siinä pohditaan riittävät ja tarkoituksenmukaiset suojelumerkinnot molemmille rakennuksille ja ELY-keskus edellyttää, että suojelumerkinnot esitetään kaavaehdotuksessa. Työneuvottelun muistio on toimitettu tiedoksi ELY-keskukselle.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle toimitettiin muistio työneuvottelusta, joka pidettiin ohjausryhmän kokouksen yhteydessä 28.4.2021. Kokouksessa sovittiin kaavaehdotuksessa esitettävät Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen suojelumääräykset (sr-20) sekä niitä tarkentavat määräykset kaavan kolmiomääräykseen.

Muu viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntojen muodossa. Lausunnot ja vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä nro 3 olevassa vuorovaikutusraportissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on lisätä Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon pysäköintikapasiteettia siten, että asemakaavan velvoiteautopaikat mahtuvat alueelle. Samalla ajantasaistetaan asemakaavat mm. suojelumerkintöjen osalta sekä varaudutaan Musiikkikeskuksen tuleviin laajennuksiin.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavamuutoksen pohjaksi ei ole laadittu varsinaisia vaihtoehtotarkasteluja, mutta asemakaavassa mahdollistetaan Leevi Madetojan kadun varteen Pohjankartanon koulun länsipuolelle sekä maantaso- että rakenteellinen pysäköinti.

Asemakaavan muutos perustuu Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksen tilaamiin viitesuunnitelmiin. Hankeselvitys vaiheessa laadittuja arkkitehtitoimisto Jorma Tepon laatimia viitesuunnitelmia on kaavamuutosvaiheessa tarkentanut Uki Arkkitehdit Oy. Viitesuunnitelmien pysäköintiratkaisu perustuu maantasopysäköintiin.

4.5.1 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana saatiin yksi lausunto ja 6 mielipidettä.

Palaute ja vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa (liite 3).

4.5.2 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana 3.1.-2.2.2023 esitettiin yksi lausunto ja 3 muistutusta.

Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon aikana 21.2.-24.3.2025 esitettiin yksi lausunto ja yksi muistutus.

Palaute ja vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa (liite 3).

4.5.3 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on kaavakarttaan tehty seuraavat muutokset:

- muutettiin rakennusten suojelumerkinnot siten, että kaavakartalla sr-10 muutettiin sr-20:ksi sekä lisättiin suojelua tarkentava määräys kolmiomääräykseen
- lisättiin tonttien nro 10 ja 11 itäosan istutettaville tontin osille velvoite puu- ja pensasistutuksista ja puuttuva maisemapuurivi Musiikkikeskuksen tontin luoteisrajalle
- merkittiin kevyen liikenteen reitti yhtenäisenä Ketopolulta Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen välistä Leevi Madetojan kadulle, josta se jatkuu edelleen Madetojanraittina
- lisättiin pyöräpysäköintivelvoitteet kaavakartalle ja kolmiomääräykseen
- lisättiin katoksen mahdollistava merkintä Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen rakennusten välille, mahdollistaa soittimien kuljetuksen sateelta suojassa
- laajennettiin Musiikkikeskuksen tonttia Kollaanpuistoon huoltoajoreitin ja lumitilojen takia
- poistettiin puurivin istutusmerkintä Musiikkikeskuksen tontin itäosasta laajennettavan hulevesiojan kohdalta ja laajennettiin tontin eteläosassa huoltoajolle varattua aluetta
- lisättiin alueelliset tulvareitit tonttien itäosiin sekä poistettiin ohjeelliset hule-merkinnot kaavakartalta
- lisättiin Musiikkikeskuksen tontille jalankulku- ja pyöräily-yhteys suojatieltä kohti sisäänkäyntiä
- lisättiin kolmiomääräykseen hulevesi- ja tulvareittimääräykset, tonttien aitaamiskielto, määräys koskien suojaistutuksia jätekeräyksen kohdalle ja määräys koskien jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien turvallisia huoltotien ylityksiä

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on kaavakarttaan tehty seuraavat muutokset:

- lisättiin alueen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön statuksesta kertovat kaavamääräykset kaavakartalle ja kolmiomääräykseen sekä korjattiin sr-20-kaavamääräyksen teksti muotoon "museoviranomaisen lausunto"
- lisättiin yleinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa Ketopolulta kohti Kollaanpuistoa ja Leevi Madetojan katua ja sen vuoksi Musiikkikeskuksen huoltotie linjattiin hieman eri tavalla, jotta huoltotie sekä jalankulku- ja pyörätie mahtuvat kulkemaan rinnakkain
- edellä mainitusta syystä Musiikkikeskuksen tonttia laajennettiin etelään
- Musiikkikeskuksen eteläpuolelle huoltotien varteen määrättiin istutettavaksi uutta puustoa
- Pohjankartanon itäpuolella pienennettiin paikoitusaluetta niin ettei se ulotu enää viheralueelle
- lisättiin Oulun Energian muuntamo Musiikkikeskuksen itäpuolelle ja laajennettiin huoltopihaa jätekatoksen ja muuntamon takia
- kolmiomääräykseen lisättiin määräykset: "Tulvareitin muotoilussa tulee varmistaa, että kerrostalotonteilta tulvareitille ohjautuvat tulvavedet eivät esty. Musiikkikeskuksen tontin nro 11 jätekeräysastiat tulee aidata. Tonttien nro 10 ja 11 puolella tehtävät maastotyöt eivät saa vaurioittaa

viereisten kerrostalotonttien kasvillisuutta. Tontin nro 10 rakennuksen itäpuolen autopaikat on sallittu vain henkilökunnan käyttöön.”

- kolmiomääräyksestä poistettiin velvoite suojaistutuksista Musiikkikeskuksen jätesäilytykselle, koska alueelle ei enää mahdu istutuksia uuden jalankulku- ja pyörätien takia.

Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon jälkeen ei kaavaan tehty muutoksia.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 10.12.2019 § 641.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston 10.12.2019 § 646 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 13.12.2022 § 682 julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 11.2.2025 (§ 71) uudelleen julkisesti nähtäville alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § ja MRA 32 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi vastineet ja päätti esittää kaavan hyväksymistä kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle 29.4.2025 (§ 216).

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos koskee Karjasillan kaupunginosan kortteleita 5 ja 6 sekä ympäröiviä katu- ja puisto-alueita. Asemakaavamuutoksessa muodostuvat korttelin 31 tontit nro 10–12 sekä puisto- ja katualuetta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon pysäköintikapasiteettia siten, että asemakaavan velvoiteautopaikat mahtuvat alueelle. Kaavassa molempien tonttien velvoiteautopaikkoja sijoitetaan myös tontin ulkopuolelle autopaikkojen korttelialueelle (LPA) Leevi Madetojan kadun varteen.

Korttelien 5 ja 6 välinen puistoalue pysäköintialueen ja Pohjankartanon välissä muutetaan osaksi autopaikkojen korttelialuetta, mikä mahdollistaa pysäköintialueen laajentamisen maantasossa. Asemakaava mahdollistaa pysäköinnin laajentamisen LPA-alueella myös maanalaiseksi pysäköintilaitokseksi. Yrjö Kallisen puiston eteläosa liitetään LPA-alueeseen sen istutettavaksi tontin osaksi.

Asemakaava ajantasaistetaan myös suojelumerkintöjen osalta sekä varaudutaan Musiikkikeskuksen tuleviin laajennuksiin. Kaavamuutos perustuu Oulun Tilapalveluiden laadituttamaan viitesuunnitelmaan, jonka pysäköintiratkaisu perustuu maantasopysäköintiin.

Voimassa olevan asemakaavan korttelin 5 sekä korttelien 31 ja 32 väliset kapeat puistokaistat liitetään osaksi Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen tontteja, jolloin vaaditut lumitilat, hulevesienhallinta, yleiset tulvareitit, turvalliset jalankulku- ja pyörätiet sekä Musiikkikeskuksen huoltoväylä saadaan sijoitettua tontteille. Lisäksi Musiikkikeskuksen tonttia laajennetaan tontin eteläosassa Kollaanpuistoon huoltoväylän ja jalankulku- ja pyörätien takia.

Ketopolun nykyinen jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue, jolla huoltoliikenne on sallittu, muutetaan katualueeksi. Ketopolulta osoitetaan Musiikkikeskuksen taitse kohti Kollaanpuistoa ja Leevi Madetojan katu huoltoreitistä erillään oleva uusi yleinen jalankulku- ja pyörätie. Lisäksi kaavassa virallistetaan olemassa olevat yleiset jalankulku- ja pyörätiet Pohjankartanon länsisivulla sekä Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen rakennusten välistä kohti Madetojanraittia.

Oulun Musiikkikeskuksen tontille nro 11 on osoitettu rakennusoikeus, joka mahdollistaa konservatorion sekä Madetojansalin taustatilojen laajentamisen. Maakunnallisesti arvokkaiksi arvotetut Pohjankartano ja Oulun Musiikkikeskuksen I-rakennusvaihe osoitetaan kaavassa suojelumerkinnällä sr-20, jota on tarkennettu kolmiomääräyksessä. Kaavamuutosalue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue), mikä osoitetaan kaavamääräyksillä.

Kaavamuutosalueen itäosan puistokaistojen liittäminen kaava-alueen tontteihin liittyy samalla Musiikkikeskuksen, Pohjankartanon ja LPA-alueen tontit samaan kortteliin (31) naapurikerrostalotonttien kanssa. Tästä aiheutuu tarve muuttaa toisen kerrostalotontin korttelinumero 32. Muutos voidaan suorittaa myöhemmin vireillä olevassa Karjasillan jälleenrakennuskauden asemakaavamuutoksessa, johon kyseinen kerrostalotontti kuuluu.

5.1.1 Mitoitus

Rakennusoikeus

- Tontilla nro 10 (Pohjankartanon tontti) 13 000 k-m², joka on nykyisen rakennuksen mukainen. Rakennusoikeus vastaa tehokkuutta $e=0,55$.

- Tontilla nro 11 (Musiikkikeskuksen tontti) 8 500 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy laajennusvaran takia 6 600 k-m²:stä 8 500 k-m²:iin, joka vastaa tehokkuutta $e = 0,55$.

Autopaikkavelvoitteet

- Tontilla nro 10 (Pohjankartanon tontti) 1 autopaikka / 100 kerrosalaneliömetriä

- Tontilla nro 11 (Musiikkikeskuksen tontti) 1 autopaikka / 50 kerrosalaneliömetriä

Autopaikkavelvoitteet tarkoittavat tonttien kokonaisrakennusoikeuden mukaisesti yhteensä vähintään 300 autopaikkaa, joista tontin nro 10 velvoiteautopaikkoja on 130 kpl ja tontin nro 11 velvoiteautopaikkoja 170 kpl. Osa paikoista sijoittuu tontteille ja osa kaavan LPA-alueelle.

Polkupyöräpaikkavelvoitteet

- Tontilla nro 10 (Pohjankartanon tontti) 1 pyöräpaikka / 50 kerrosalaneliömetriä

- Tontilla nro 11 (Musiikkikeskuksen tontti) 1 pyöräpaikka / 35 kerrosalaneliometriä

Pyöräpaikkavelvoitteet tarkoittavat yhteensä vähintään 503 pyöräpaikkaa, joista tontin nro 10 pyöräpaikkoja on 260 kpl ja tontin nro 11 pyöräpaikkoja 243 kpl. Tontin nro 11 veloittepyöräpaikkoja saa sijoittaa tontille nro 10.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue), mikä osoitetaan kaavakartan kaavamääräyksellä (RKY 2009) sekä kaavan kolmiomääräyksessä (mad). Maakunnallisesti kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset on osoitettu suojelumerkinnällä sr-20, jota on tarkennettu kolmiomääräyksessä. Kolmiomääräyksessä on lisäksi määräyksiä koskien erikoistason esteettömyyttä, pyöräpysäköinnin laatua, hulevesien hallintaa ja piha-alueiden laadukkuutta.

Autopaikkojen korttelialue sekä Leevi Madetojan kadun varsi on osoitettu kaavassa jäseneltäväksi istutettavien puurivein, jolloin alueen puistomainen ilme ja puistomaiset katunäkymät säilytetään pysäköintialueen laajenemisesta huolimatta. Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon huoltoalueet sekä huoltoyhteydet selkiytyvät nykyisestä, kun niille varataan riittävät aluevaraukset rakennusten takaa. Kaavassa edellytetään puu- ja pensasistutuksia rakennusten itäpuolen viheralueille paikoille, joilla ei ole maanalaisia kaapeleita tai tilavarauksia lumitiloille, hulevesien hallintaan tai tulvareiteille ja joilla on riittävästi tilaa istutuksille.

Kaavan toteutuessa liikkumisen, näkemisen ja kuulemisen esteettömyyteen kiinnitetään tarkempaa huomiota kortteliin rakennettavilla julkisilla kulkuyhteyksillä sekä rakennusten yleistiloissa.

Lumitiloille on varmistettu riittävät tilavaraukset. Hulevesiselvityksen mukaisesti on kaavassa esitetty määräykset alueella syntyvien hulevesien hallintaan sekä merkitty alueelliset tulvareitit tonttien itäosaan sekä niitä koskeva määräys.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Merkinnällä on osoitettu Pohjankartanon tontti nro 10. Pohjankartanon koulurakennus on osoitettu suojeluksi rakennukseksi (sr-20) ja suojelumääräystä on tarkennettu kolmiomääräyksissä. Tontin rakennusoikeus on 13 000 k-m², suurin sallittu kerrosluku kolme (III), autopaikkavelvoite 1 autopaikka 100 rakennettua kerrosneliometriä kohti ja pyöräpaikkavelvoite 1 polkupyöräpaikka 50 rakennettua kerrosalaneliometriä kohti. Pohjankartanon kaakkoispuolelle on tontille osoitettu olemassa olevan muuntajan paikka suoja-alueineen, maanalaisten johtojen rasitealueet, henkilökunnan pysäköimispaikka (p) ja Musiikkikeskuksen huoltoajoa palveleva ajorasite (ajo).

Entisille puistokaistoille on määrätty puu- ja pensasistutuksia alueille, joilla ei ole rasitealueita maanalaisille johdoille tai tilavarauksia lumitiloille, hulevesien hallintaan ja tulvareiteille ja joille istutukset mahtuvat.

Rakennuksen lounais- ja luoteispuolelle on osoitettu yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat, joista lounaispuolella on huoltoajo sallittu teknisten käsityöluokkien oville. Ketopolulta on osoitettu yleiselle jalankululle ja polkupyörä yhtenäisenä tontin läpi LPA-alueelle ja kohti Musiikkikeskuksen tonttia. Tontin luoteisnurkkaan on osoitettu alue, jolla puusto on säilytettävä. Kaava mahdollistaa katoksen rakentamisen Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen rakennusten väliin, jolloin soitinten siirtäminen voidaan tehdä sateelta suojassa. Korttelialuetta koskee kaavaan kolmiomääräys (mad).

YY Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Merkinnällä on osoitettu Musiikkikeskuksen tontti nro 11. Musiikkikeskuksen I-rakennusvaihe on osoitettu suojeluksi rakennukseksi (sr-20) ja suojelumääräystä on tarkennettu kolmiomääräyksissä. Tontin rakennusoikeus on 8 500 k-m², suurin sallittu kerrosluku kaksi (II), autopaikkavelvoite 1 autopaikka 50 rakennettua kerrosneliometriä kohti ja pyöräpaikkavelvoite 1 polkupyöräpaikka 35 rakennettua kerrosalaneliometriä kohti.

Tontin länsiosaan on osoitettu ohjeellinen pysäköintialue, istutettava puurivi Leevi Madetojan kadun varseen ja tontin luoteisosaan, saattoliikenteen ajoväylät sekä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu

alueen osa Leevi Madetojan kadun suojatieltä Musiikkikeskuksen sisäänkäynnille. Saattoliikenteen ajoväylältä on osoitettu ohjeellinen ajorasite, joka palvelee Pohjankartanon teknisen työn luokkien huoltoajoa. Musiikkikeskuksen huoltoajoreitti on osoitettu Musiikkikeskuksen tontin itäosasta rakennuksen eteläpuolitse. Samalla tonttia on laajennettu Kollaanpuistoon. Uusi yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa on osoitettu huoltotien varteen Ketopolulta Kollaanpuistoon ja Leevi Madetojan kadulle. Huoltoajoreitin varteen on osoitettu maanalaisille johdoille varatut alueen. Lisäksi Musiikkikeskuksen itäpuolelle on osoitettu paikka huoltopihan yhteyteen Oulun Energian muuntajalle suoja-alueineen. Kaava mahdollistaa katoksen rakentamisen Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen rakennusten väliin, jolloin siirtäminen voidaan tehdä sateelta suojassa. Korttelialuetta koskee kaavan kolmiomääräys (mad).

LPA Autopaikkojen korttelialue.

Pysäköintialueen tontti nro 12 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Autopaikkojen korttelialueen alle saa rakentaa maanalaisen pysäköinnin (ma-p). Korttelialueelle saa sijoittaa korttelin 31 tonttien nro 10 ja 11 autopaikkoja (Pohjankartano ja Musiikkikeskus). Korttelialueen poikki kulkee Leevi Madetojan kadulta Pohjankartanon tontille ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Pysäköintialueen reunoille ja alueen eteläosaan on osoitettu istutettavat alueen osat ja keskelle aluetta jäsentävät ohjeelliset istutettavat alueen osat istutettavine puuriveineen. Leevi Madetojan kadun varrelle on osoitettu istutettava puurivi. Korttelialuetta koskee kaavan kolmiomääräys (mad).

5.3.2 Muut alueet

VP Puisto.

Pohjankartanon tontin koillispuolella sijaitseva voimassa olevassa asemakaavassa katualueeksi osoitettu kolmionmuotoinen alue osoitetaan asemakaavamuutoksessa puistoalueeksi (VP), jolla sijaitsee yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Yhteys mahdollistaa huoltoajon Pohjankartanon pohjoispuolen pihalle.

Katualueet

Ketopolun nykyinen jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue, jolla huoltoliikenne on sallittu, muutetaan asemakaavamuutoksessa kaduksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Kaavamuutoksessa osoitetaan RKY-statuksen mukaiset kaavamääräykset sekä kaavakartalle että kolmiomääräykseen. Maakunnallisesti arvokkaille rakennuksille osoitetaan suojelumerkinnot, mikä edesauttaa niiden kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä. Velvoiteautopaikkojen sijoittaminen kaava-alueelle varmistaa julkisten arvostettujen rakennusten toimintaedellytykset.

Kaavamuutos mahdollistaa Musiikkikeskuksen laajentamisen sekä katoksen rakentamisen Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen rakennusten välille. Kaavamääräysten mukaan korjaus-, laajennus- ja muutostöiden piteistä sekä katoksen rakentamisesta tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin, jolloin varmistetaan, että toimenpiteet suoritetaan rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo huomioon ottaen. Alustavien suunnitelmien mukaan Musiikkikeskus laajenisi konservatorion opetussiipien väliselle piha-alueelle sekä Madetojansalin taakse ja eteläosaan. Laajennukset eivät vaikuta merkittävästi katunäkymiin. Madetojansalin laajennus näkyy Ketokadun pohjoispään omakotitalo- ja kerrostalotonteille, mutta rakennuksen hahmo ei muutu olennaisesti nykyisestä.

Puistojen pinta-ala pienenee kaavamuutoksessa yhteensä 0,975 ha. Kollaanpuisto pienenee, jotta musiikkikeskuksen huoltoreitti, sen vaatimat lumitilat, suojapuusto sekä yleinen jalankulku- ja pyörätie saadaan mahtumaan Musiikkikeskuksen tontin puolelle. Nykytilanteessa huoltoajo on kulkenut voimassa olevan asemakaavan puistoalueella, joten muutos ei sen osalta ole merkittävä. Yrjö Kallisen puisto pienennetään merkittävämminkin kun sen eteläosa ja pysäköintialueen ja Pohjankartanon rakennuksen välinen osuus liitetään kaavamuutoksessa autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Eteläosaltaan LPA-alue osoitetaan istutettavaksi tontin osaksi, jolloin sen puistomainen luonne voidaan lumitiloista huolimatta edelleen säilyttää. Arvokkaimmat ja kaupunkikuvallisesti merkittävimmät osat Yrjö Kallisen puistosta säilyvät edelleen koskemattomina. Pohjankartanon rakennusta vasten oleva puistoalue on nykyisin

pääasiassa nurmikkona. Puiston muuttaminen osaksi olevaa pysäköintialuetta edesauttaa tonttien toiminnan edellyttämien autopaikkojen ja pysäköintialueen vaatimien lumitilojen sijoittamista alueelle. Pysäköintiä ei voida enää jatkossa sopimuksin sijoittaa Sisustajantorille, vaan riittävät autopaikkamäärät on löydyttävä kaavamuutosalueen tonteilta tai LPA-alueelta. Pysäköintialueen laajeneminen lisää asfaltoitua aluetta, minkä kaupunkikuvallista vaikutusta lievennetään pysäköintiakaistojen väleihin määrättyillä puuistutuksilla.

Kokonaisuutena kaavamuutosalueelle osoitetaan nykyistä enemmän istutettavaa puustoa, joka edesauttaa puistomaisen ilmeen säilymistä kaupunkikuvassa.



Kuvat 28 ja 29. Musiikkikeskuksen nykytilanne ja alustava eteläosan ja takaosan laajennus katsottuna idän suunnasta (havainnekuva Uki Arkkitehdit Oy).

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemaselvityksessä osoitetut maisemapuuryhmät tai kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto on kaavassa osoitettu säilytettäväksi tai istutettavaksi puustoksi. Suojeltavaa puustoa ei maisemaselvityksessä ole esitetty.

Autopaikkojen korttelialueen (LPA) ja pyöräilybaanan rakentamisen takia alueen nykyisiä puu- ja pensasisutuksia joudutaan poistamaan ja uusimaan. Autopaikkojen korttelialueella määrätään istuttamaan puuriivejä paikoituskaistojen väleihin, mikä pehmentää laajan pysäköintialueen näkymiä. Myös kadun varrelle on lisätty puurivi koko kaavamuutosalueen matkalta. Rakentamisen yhteydessä alueelle istutetaan kuitenkin nykyistä enemmän puuistutuksia, joten puiden kasvaessa alueen puistomainen ilme palautuu. Pohjankartanon tontin pohjoisosan maisemapuuryhmä määrätään kaavassa säilyttämään. Kovat pinnat lisääntyvät paikoitusalueen laajentumisen takia ja samalla myös syntyy lisää hulevesiä ja talvisin aurattavia lumimääriä. Alueelle varataan riittävästi hulevesien viivytyskapasiteettia sekä alueita lumen läjitykseen.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei julkisten rakennusten tonttien itäosaan ole varattu riittäviä tiloja mm. lumitiloille, hulevesien hallinnalle tai Musiikkikeskuksen huoltotoiminnalle. Puute korjataan kaavamuutoksessa, ja siksi kaava-alueen itäosassa voimassa olevan asemakaavan kapeat puistokaistat liitetään Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon tontteihin. Puita itäosasta joudutaan poistamaan mm. Musiikkikeskuksen huoltotien, maanalaisten kaapeleiden, lumitilojen ja hulevesien hallinnan sekä yleisen jalankulku- ja pyörätien takia. Pensasisutuksia poistuu samasta syystä sekä Musiikkikeskuksen huoltoajon kääntöpaikan takia. Kaavassa ei edellytetä Musiikkikeskuksen itäpuolella hulevesiojan varteen istutetun puurivin säilyttämistä hulevesiojan toimivuuden varmistamiseksi ja sen mahdollisen muokkauksen takia. Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon itäpuolen entisille puistokaistoille on määrätty puu- ja pensasisutuksia alueille, joilla ei ole maanalaisia johtoja, varauksia lumitiloille, hulevesienhallintaan tai tulvareiteille ja joille istutukset varmasti mahtuvat. Myös Musiikkikeskuksen eteläpuolitse kulkevan huoltoreitin varteen on kaavassa osoitettu uusia puuistutuksia. Vaikka puustoa joudutaan poistamaan, saadaan vehreä ilme säilymään uusilla istutuksilla. Alueelle varataan riittävät tilat hulevesien hallintaan, lumitiloille sekä tulvareiteille.

5.4.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

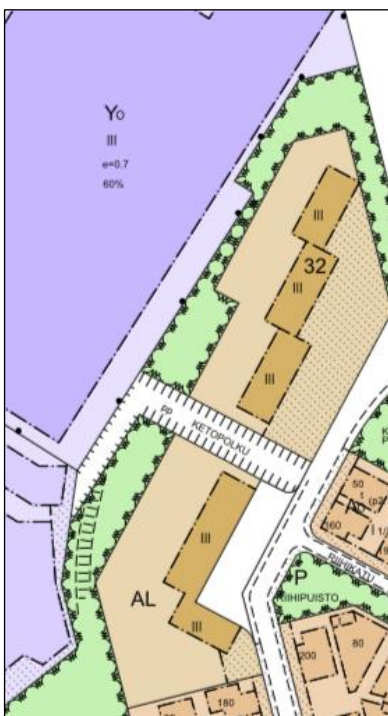
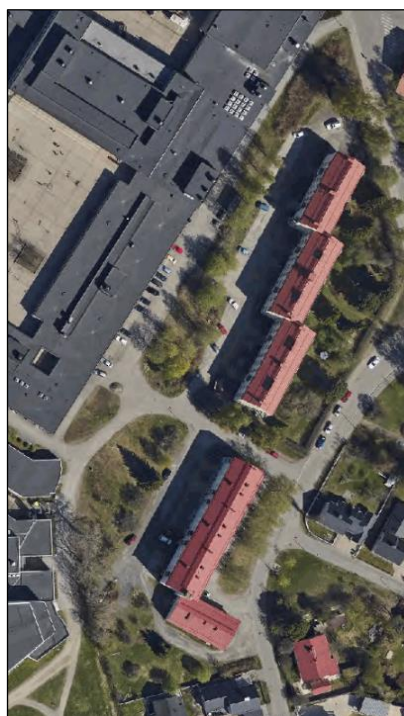
Lähimmät asuintontit – kaksi asuinkerrostalotonttia - sijaitsevat heti kaavamuutosalueen itäpuolella. Asemakaavan muutoksessa liitetään kaavamuutosalueen ja asuintonttien välissä sijaitsevat voimassa olevan asemakaavan kapeat puistokaistat Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen tontteihin ja ne muutetaan pääasiassa istutettaviksi tontin osiksi. Viheralueet pienenevät kaavamuutoksessa Musiikkikeskuksen tontilla muuntajan ja jätehuollon tarvitseman tilan sekä yleisen jalankulku- ja pyörätien verran. Kaavassa edellytetään puu- ja pensasistutuksia istutettaville tontin osille alueille, joilla ei ole varauksia maanalaisille johdoille tai tarvetta lumitiloille tai hulevesipainanteille, ja jotka ovat riittävän leveitä istutuksille. Etenkin puuistutukset vaativat riittävän leveän tilan. Myös olemassa olevat tulvareitit sijoittuvat viheralueille. Istutusten ansiosta vihreä vaikutelma säilyy edelleen lähiasukkaille. Kaavaehdotuksen ensimmäisen nähtävilläolon jälkeen on uudet autopaikat poistettu Pohjankartanon itäpuolelta entisiltä puistokaistoilta asukkailta saadun palautteen mukaisesti. Asuintontit voivat vaikuttaa näkymiinsä myös omalle tontilleen sijoitettavilla istutuksilla.

Asukkaille tärkeä jalankulku- ja pyörätie säilyy Musiikkikeskuksen takaa Ketopolulta Kollaani puistoon ja Leevi Madetojan kadulle. Kaavassa se erotetaan huoltoreitistä, mikä lisää sen turvallisuutta. Asukkaita palvelee myös uusi yhtenäinen jalankulku- ja pyörätieyhteys länteen Ketopolun päästä kohti Leevi Madetojan kadun länsipuolella kulkevaa Madetojanraittia. Sen tarkempi liittyminen Ketopolun katualueeseen tarkentuu katusuunnittelun yhteydessä.

Musiikkikeskuksen itäpuolella on varattu tila jätteiden syväkeräysastioille ja jätekatokselle. Jätekeräysastiat kaava edellyttää aidattavaksi. Hallittu jätekeräyksen järjestäminen vähentää maisemallisia haittoja asukkaille. Ketopolku on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi, jolla huoltoajo on sallittu. Myös kerrostalotonteille on nykyisin käytössä ajoyhteydet Ketopolulta. Kaavamuutoksessa Ketopolku muutetaan katualueeksi, mikä tuo etua kerrostalotonteille, koska samalla heidän nykyiset ajojärjestelynsä virallistuvat.

Kaavan tulvareittien muotoilua ja maastotöitä koskevissa määräyksissä edellytetään naapuritonttien huomioimista.

Määräys, jonka mukaan Pohjankartanon itäpuolen autopaikat ovat vain henkilökunnan käyttöön, vähentää liikenteen aiheuttamia haittoja asukkaille, koska liikennetuotos jää tällöin pieneksi. Autopaikalle ajetaan aamulla ja poistutaan iltapäivällä ja koulun henkilökunta on pääsääntöisesti pois töistä viikonloppuisin ja koululomien aikaan. Liikenne voidaan ohjata nykytilanteen mukaisesti yksisuuntaisesti Kollaantielle, mikä sekkin vähentää haittoja.



Kuvat 30, 31 ja 32. Vasemmalla ja keskellä nykytilanne kapeiden puistokaistojen kohdalta (ilmakuva © Oulun kaupunki ja ote voimassa olevasta asemakaavasta). Oikealla kaavamuutoksen pohjaksi laadittu viitesuunnitelma samasta paikasta.

5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen

Suunnittelualueen pysäköintikapasiteetti kasvaa noin 119 autopaikalla nykyisestä 257 autopaikasta noin 376 autopaikkaan, jolloin kaikki kaavaan vaatimat velvoiteautopaikat (300 ap) mahtuvat alueelle. Kaavamuutoksen toteutuminen ei lisää alueen toimintoja eikä siten kasvata alueen huolto- tai asiakasliikennemääriä. Pysäköintialueen laajentaminen kerää rakennusten asiakasliikenteen yhteen pisteeseen ja kasvattaa varsinkin konsertin päättymisen jälkeen suunnittelualueelta Leevi Madetojan kadulle yhtä aikaa purkautuvia liikennemääriä. Pysäköintialueen liittymän muuttuminen liikennevalo-ohjatuksi helpottaa pysäköintialueen liikenteen purkautumista, joka aiemmin on saattanut ruuhkautua Leevi Madetojan kadun liikenteen vuoksi.

Autopaikkojen lisääminen kasvattaa paikallisesti liikennemääriä erityisesti koulurakennuksen länsipuolen pysäköintialueen ja Leevi Madetojan kadun liittymässä. Vuorokausitasolla liikennemäärän muutos on pieni, mutta vilkkaimpien hetkien, aamulla ja iltapäivällä sekä isojen tapahtumien yhteydessä noin 15–20 minuutin ajan jonoutuminen lisääntyy jonkin verran nykyisestä pysäköintialueen liittymässä. Sen haitallinen vaikutus on kuitenkin pieni, koska liittymän kapasiteetti riittää eikä autojono pysäköintialueella häiritse muuta liikennettä. Leevi Madetojan kadulla liikennemäärän kasvu on vuorokausitasolla merkityksetön, sillä Leevi Madetojan katu on pääkatu ja sillä on muutoinkin kohtuullisen paljon liikennettä ja sen kapasiteetti riittää hyvin. Autopaikkamäärän kasvu lisää autoliikennettä kokonaisuutena vain hyvin vähän, sillä jos nykytilanteessa autot eivät mahdu pysäköintialueelle, autoja pysäköidään joka tapauksessa lähialueella.

Koulurakennuksen itäpuolelle autopaikkojen määrä kasvaa hyvin vähän. Autopaikat ohjataan jatkossakin työntekijöiden käyttöön, joten niiden liikennetuotos on pieni. Käytännössä autopaikalle ajetaan aamulla ja poistutaan iltapäivällä. Liikenne voidaan ohjata nykytilanteen mukaan yksisuuntaisesti Kollaantielle. On myös huomattava, että koulun henkilökunta on pääsääntöisesti pois töistä viikonloppuisin ja koululomien aikaan.

Musiikkikeskuksen alueella pysäköintipaikkojen muutokset ovat määrältään merkityksettömiä. Esteettömien autopaikkojen uudelleen sijoittaminen ja rakentaminen helpottaa liikkumista.

Autopaikkojen lisääminen vähentää kadunvarsipysäköinnin tarvetta. Se helpottaa kunnossapitoa ja lisää liikenneturvallisuutta. Lisäksi luvaton pysäköinti vähenee. Jos pysäköintialue muutetaan maksulliseksi, saattaa se aiheuttaa pysäköintipaineita Karjasillan asuinalueen kadun varsille.

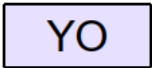
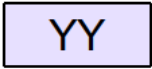
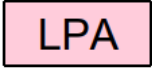
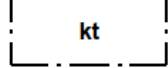
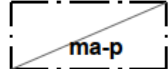
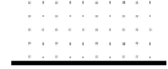
Jalankulku- ja pyörätieyhteydet muuttuvat Musiikkikeskuksen itä- ja eteläpuolella Ketopolun ja Leevi Madetojan kadun välisellä osalla ja Kollaampuiston pohjoisosassa. Jalankululle ja pyöräliikenteelle on jatkossa oma väylänsä irti huoltopihasta ja -väylästä, mikä lisää liikkumisen turvallisuutta. Kaavassa edellytetään, että huoltotien kanssa risteävät jalankulku- ja pyörätiet tulee korostaa huoltotien kohdalla erilaisella pintamateriaalilla liikenneturvallisuuden vuoksi. Koulurakennuksen länsipuolella, nykyisin pysäköintialueen eteläosan läpi menevä yhteys muutetaan omaksi väyläkseen, mikä lisää liikkumisen turvallisuutta ja sujuvuutta. Linjaukseen tehtävä mutka pienentää pyöräilijöiden ajonopeuksia Leevi Madetojan kadun ylitykseen, mikä parantaa baanan ja kadun ylityksen turvallisuutta.

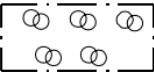
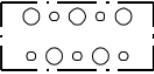
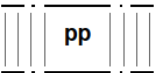
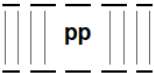
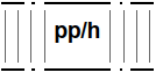
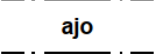
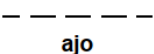
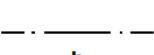
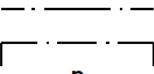
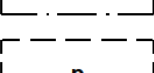
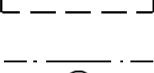
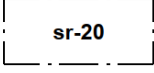
Kaavamuutoksen myötä suunnittelualueen huoltoliikenteen reitit selkenevät. Musiikkikeskuksen huoltoa varten on osoitettu ajoyhteys rakennuksen eteläpuolitse ja kääntöpaikka jätehuollolle rakennuksen itäpuolelle. Kiertävä ajoyhteys on syytä osoittaa tontille kunnossapidon ja hallinnan selkeyttämiseksi. Huoltoyhteyden osoittaminen ei lisää rakennuksen huoltoajon määrää nykyisestä. Musiikkikeskuksen huollon määrä on keskimäärin muutamia autoja päivässä. Lähtökohtaisesti huoltotien varten pysäköinti on kielletty, eikä sitä ole syytä sallia jatkossakaan huollon onnistumiseksi. Jäteauton tai vastaavan kääntöpaikka Musiikkikeskuksen itäpuolella mahdollistaa turvallisen huolto-operoinnin ja vähentää Musiikkikeskuksen ympäristöä.

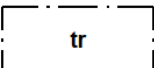
5.4.5 Vaikutukset talouteen

Hankeselvitysvaiheessa Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon pysäköintialueen laajennuksen rakentamisen ja 20 vuoden ajanjakson ylläpidon on arvioitu maksavan 3 562 599 €. Hankeselvityksessä on esitetty, että laajennuksen myötä pysäköintialue muutetaan maksulliseksi ja Musiikkikeskuksen velvoiteautopaikat Sävelparkista Kapellimestarinkadun varrelta myytäisiin. Näistä on arvioitu aiheutuvan kaupungille 20 vuoden ajanjaksolla 1 770 843 € tulot. Pysäköintialueen laajentamisesta aiheutuisi näin ollen 20 vuoden ajanjaksolla menoja kaupungille 1 791 756 €. Kustannuksia arvioitaessa ei ole otettu huomioon Oulun Musiikkikeskuksen laajentamisen ja huoltopihan järjestelyjen uusimisen kustannuksia.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

15		Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
17		Kulttuuri-toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
33		Puisto.
57		Autopaikkojen korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	13	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KARJAS	Kaupunginosan nimi.
93	31	Korttelin numero.
95	LEEVI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	13000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
122-2		Maanalainen pysäköintipaikka.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.

135-1		Istutettava puurivi.
135-3		Säilytettävää puustoa.
135-4		Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.
136		Katu.
140-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
141-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
147		Ajoyhteys.
147-101		Ohjeellinen ajoyhteys.
148		Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
151		Pysäköimispaikka.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
163	1ap/100m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-15	1pp/35m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
165-9	(31-10,11)	Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
169-9		Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).
171-23		Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

174-1		Muuntajan vaara-alue.
190-40		Tulvareitti. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
200-239		mad-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: Asemakaava-alue kuuluu valtioneuvoston hyväksymään valtakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten alueiden luetteloon (RKY 2009). RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009). Alueen arvot tulee säilyttää. RAKENNUSSUOJELU: Tonteilla nro 10 ja 11 Musiikkikeskuksen yleisötilat, Pohjankartanon aulatilat, juhlasali sekä Karjasillan kirjaston sisätilat on korjattava niiden kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Korjaustoissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Korjaus-, laajennus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Kaavassa osoitetun tonttien nro 10 ja 11 yhdistävän katoksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tonttien kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Katoksen tulee olla palattomasta materiaalista ja sen suunnittelussa tulee ottaa huomioon huoltoajoneuvojen vaatima alituskorkeus (min. 2,8 m). ESTEETTÖMYYS: Yleisökäytössä olevat rakennuksen osat ja niihin liittyvät sisäänkäynnit, saattoliikenteen alue ja liittymiset ympäristöön alueisiin rakennetaan esteettömyyden erikoistason mukaisiksi. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota liikkumisen lisäksi näkemisen, kuulemisen ja hahmottamisen selkeyteen sekä esteettömyyteen. PYÖRÄPYSÄKÖINTI: Pyöräpaikkojen tulee olla runkolukituksen mahdollistavia. Pyöräpaikoista 30 % tulee sijaita katetussa tilassa. Tontin nro 11 (Musiikkikeskuksen) pyöräpaikkoja saa sijoittaa (Pohjankartanon) tontille nro 10. HULEVEDET: Hulevesimääräys koskien kaikkia tontteja: Kiinteistöillä tulee suosia vettä läpäiseviä päällysteitä ja säilyttää/lisätä viheralueita mahdollisimman paljon. Liikennealueiden hulevedet suositellaan johdettavaksi hulevesiä puhdistavan rakenteen (biosuodatusrakenne, kiintoainesta poistava kaivo tai muu rakenne) kautta ennen niiden purkamista hulevesiverkostoon. Hulevesien hallinta yhteisesti tonteilla nro 10 ja 12 (YO-tontti ja LPA-tontti): Kiinteistöillä on viivytettävä hulevesiä 1 m³/100 m² uutta läpäisemätöntä pintaa kohden, mutta kuitenkin vähintään 46 m³. Rakenteen tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluttua täyttymisestä ja siinä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hulevesien hallinta tontilla nro 11 (YY-tontti): Kiinteistöillä on viivytettävä hulevesiä 1 m³/100 m² uutta läpäisemätöntä pintaa kohden, mutta kuitenkin vähintään 6 m³. Rakenteen tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluttua täyttymisestä ja siinä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Tulvareitit tonteilla nro 10 ja 11: Kaavakartalla tonttien itäosaan merkityt tulvareitit toimivat alueellisina tulvareitteinä. Tulvareitit tulee muotoilla siten, että varmistetaan tulvareiteillä vesien kulku pohjoiseen Kollaantien suuntaan ja etelään Kollaantipuiston suuntaan. Tulvareitin muotoilussa tulee varmistaa, että viereisiltä kerrostalotonteilta tulvareiteille ohjautuvat tulvavedet eivät esty. PIHA-ALUEET: Tonteilla tulee varata riittävät lumitilat, jotka eivät saa sijaita tulvareittien päällä. Tonttien nro 10 ja 11 puolella tehtävät maastotyöt eivät saa vaurioittaa viereisten kerrostalotonttien kasvillisuutta. Musiikkikeskuksen tontin nro 11 jätekeräysastiat tulee aidata. Huoltotien kanssa risteävät jalankulku- ja pyörätiet tulee korostaa huoltotien kohdalla erilaisella pintamateriaalilla liikenneturvallisuuden vuoksi. Pohjankartanon tontin nro 10 rakennuksen itäpuolen autopaikat on sallittu vain henkilökunnan käyttöön. Asemakaava-alueen tontteja ei saa aidata.

10.

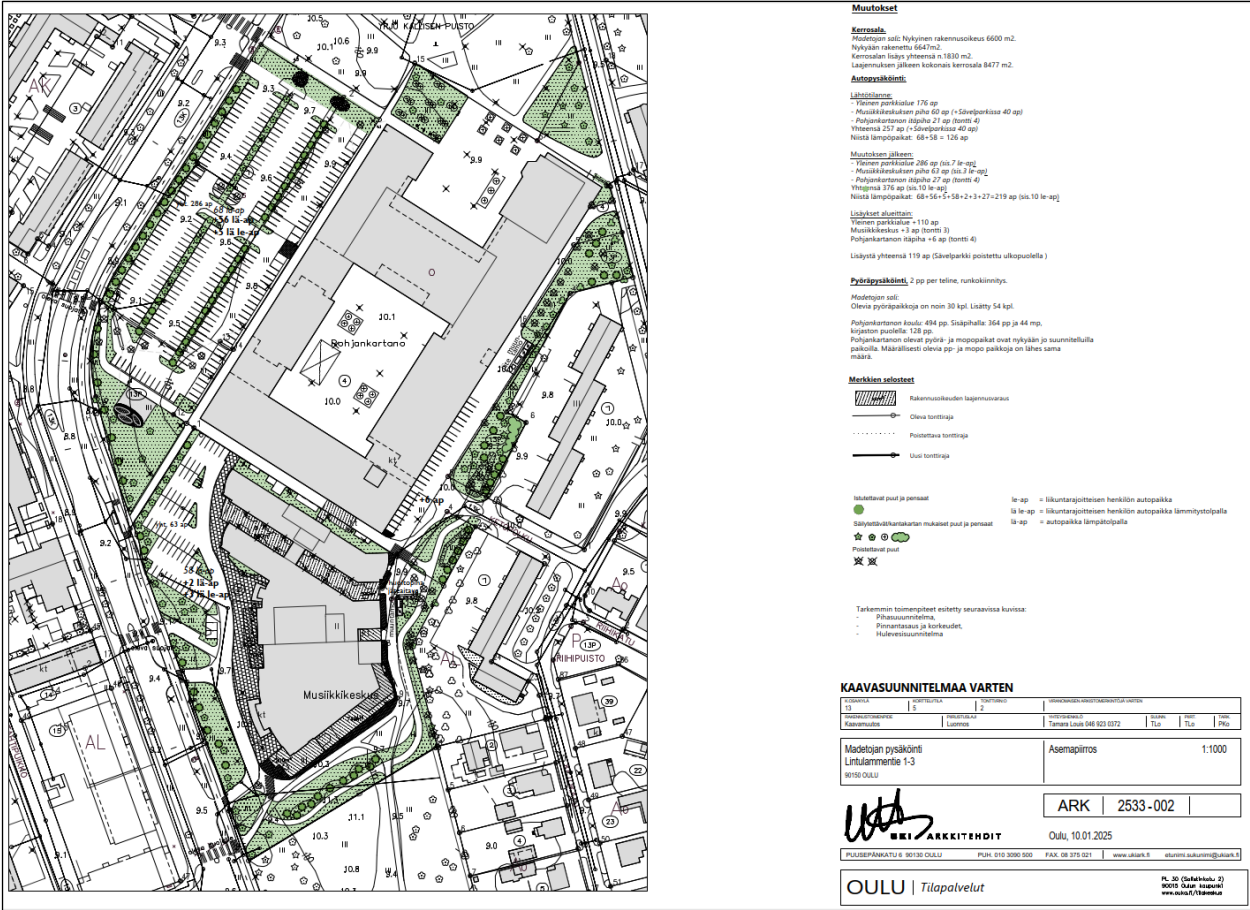
TONTTIJAKOMERKINNÄT:

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Arkkitehtitoimisto Uki Arkkitehdit Oy on laatinut viitesuunnitelman (10.1.2025) kaavamuutoksen pohjaksi. Viitesuunnitelman asemapiirros on myös kaavaselostuksen liitteenä (liite 5).



Kuva 33. Kaavamuutoksen pohjaksi laadittu viitesuunnitelma merkintöjen selityksineen (asemapiirros 10.1.2025, Uki Arkkitehdit Oy).



Kuva 34. Musiikkikeskuksen suunnitellut laajennukset katsottuna etelän suunnasta (Uki Arkkitehdit Oy).

Kaava mahdollistaa Leevi Madetojan kadun varrella sijaitsevan pysäköintialueen laajentamisen maantasossa ja henkilökunnan autopaikkoja Pohjankartanon itäpuolelle. Viitesuunnitelmissa Musiikkikeskuksen pysäköintialuetta on suunniteltu laajennettavan muutamalla autopaikalla. Asemakaava mahdollistaa pysäköinnin laajentamisen LPA-alueella myös maan alle maanalaiseksi pysäköintilaitokseksi.

Viitesuunnitelmissa osoitetaan myös Musiikkikeskukselle laajennusmahdollisuus Madetojansalin eteläpuolelle, Madetojansalin taakse huolto-oven edustalle, Tulindbergin salin edustalle, sekä konservatorion ope-tussiipien väliselle pihatilalle.

Suunnittelualueen pysäköintikapasiteetti kasvaa 119 autopaikalla nykyisestä 257 autopaikasta 376 auto-paikkaan, jolloin kaikki velvoiteautopaikat mahtuvat alueelle. Viitesuunnitelmassa Pohjankartanon pysäköintialuetta laajennetaan 110 uudella pysäköintipaikalla nykyisen kaavan mukaiselle puistoalueelle lounaa-seen, sekä kaakkoon kohti Pohjankartanon rakennusta. Pysäköintialueen katuliittymä on kohdistettu Solis-tinkadun kanssa, jolloin liittymään on saatu liikennevalo-ohjaus. Musiikkikeskuksen pysäköintialueelle on sijoitettu 3 uutta autopaikkaa ja Pohjankartanon rakennuksen taakse sen itäpuolelle 6 uutta autopaikkaa. Lisäksi viitesuunnitelmissa on sijoitettu runkolukittavia pyörätelineitä 84 kappaletta Oulun Musiikkikeskuk-sen tontille ja 494 kappaletta Pohjankartanon koulun tontille.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Leevi Madetojan kadun puoleisen pysäköintialueen liittymän siirto Solistinkadun kohdalle on toteutettu kesällä 2020. Pysäköintialueen laajentaminen tapahtuu aikaisintaan vuonna 2027. Oulun Musiikkikeskuk-sen laajentamiselle ei ole vielä aikataulua.

Oulussa 17. päivänä tammikuuta 2025

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Virpi Rajala
asemakaava-arkkitehti

ASEMAKAAVASELOSTUKSEN LIITTEET:

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.12.2019, päiv. 3.2.2023

Liite 3. Vuorovaikutusraportti 17.1.2025, päiv. 28.4.2025

Liite 4. Maisemaselvitys (Ramboll Finland Oy) 26.2.2020

Liite 5. Viitesuunnitelma, asemapiirros (Uki Arkkitehdit Oy) 10.1.2025

Liite 6. Asemakaavaehdotuksen kartta ja asemakaavamerkinnot ja -määräykset
17.1.2025

- tonttijaot

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Oulu	Täyttämispvm	6.6.2025
Kaavan nimi	Karjasillan kaupunginosan kortteleita 5 ja 6 sekä katu- ja puistoalueita koskeva asemakaavan muutos.		
Hyväksymispvm	2.6.2025	Ehdotuspvm	17.1.2025
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	20.12.2019
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	564-2406
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,5074	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,9970	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,5074

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	5,5074	100,00	21500	0,39	0,0000	-45
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	3,9829	72,3	21500	0,54	0,5739	-45
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0784	1,4			-0,9806	
R yhteensä						
L yhteensä	1,4461	26,3			0,4067	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,9970	18,10	0	0,9970	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	5,5074	100,00	21500	0,39	0,0000	-45
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	3,9829	72,3	21500	0,54	0,5739	-45
YY	1,6089	40,4	8500	0,53	0,3346	1900
YO	2,3740	59,6	13000	0,55	0,2393	-1945
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0784	1,4			-0,9806	
VP	0,0784	100,0			-0,9806	
R yhteensä						
L yhteensä	1,4461	26,3			0,4067	
Kadut	0,3171	21,9			-0,1245	
LPA	1,1290	78,1			1,1290	
LPY					-0,5978	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,9970	18,10	0	0,9970	0
ma-p	0,9970	100,0		0,9970	

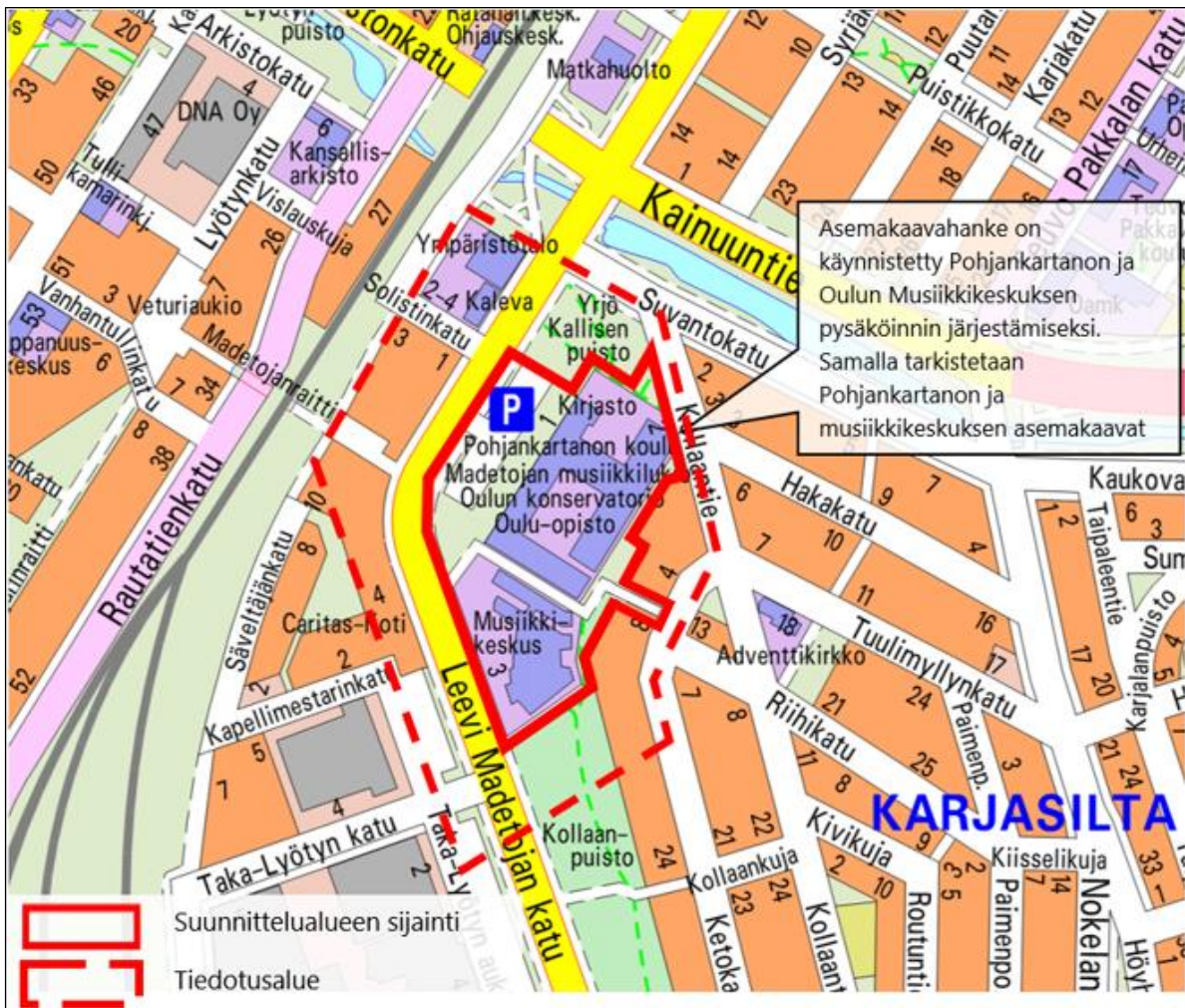
Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Karjasillan kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos. Suunnittelun alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavia maankäytön suunnitelmia, joista kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita.

Asemakaavahanke on käynnistetty Pohjankartanon ja Oulun Musiikkikeskuksen pysäköinnin järjestämiseksi. Samalla tarkistetaan Pohjankartanon ja musiikkikeskuksen asemakaavat ajantasaisiksi. Asemakaavan on tarkoitus valmistua keväällä 2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläolon aikana. Ohje palautteen antoon sivulla 5.



Suunnitelman päivitykset: 18.11.2022: saavutettavuus, otteet yleis- ja asemakaavasta, osalliset, aikataulu.
3.2.2023: korjattu aluerajaus niin että Ketopolku sisältyy siihen.

Hanketta voit seurata osoitteessa:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564–2406**. Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa **www.ouka.fi/kuulutukset**.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja sen nykytila

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Karjasillan kaupunginosassa Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon alueella. Alueeseen kuuluvat Karjasillan kaupunginosan korttelit 5 ja 6 sekä katu- ja puistoaluetta. (Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3). Suunnittelualueen rajaa länsipuolelta Leevi Madetojan katu, idästä korttelien 31 ja 32 asuin- ja palvelusalue, etelästä Kollaanpuisto ja pohjoisesta Yrjö Kallisen puisto.

Maanomistus

Kaavanmuutosalue on Oulun kaupungin omistuksessa.

Nykyinen maankäyttö

Alueelle sijaitsee vuosina 1981–1991 rakentunut Oulun Musiikkikeskus sekä vuonna 1967 valmistunut Pohjankartanon koulurakennus, jossa toimii yläkoulu, Madetojan musiikkilukio, Karjasillan kirjasto sekä Oulu-opisto. Suunnittelualueeseen sisältyy Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen pysäköintialueet, Kollaanpuiston ja Ketopolun katualueita sekä Kollaanpuiston ja Yrjö Kallisen puiston alueita.

Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

Maakuntakaava

Suunnittelualue on osa Karjasillan valtakunnallisesti merkittävää asuin- ja palvelualueen osaa. Maakuntakaavassa Pohjankartanon sekä musiikkikeskuksen I vaiheen rakennukset on arvotettu maakunnallisesti arvokkaiksi.

Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C. Alue on osoitettu myös kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi alueeksi. Suunnittelualueen vieressä kulkee kevyen liikenteen pääreitti.

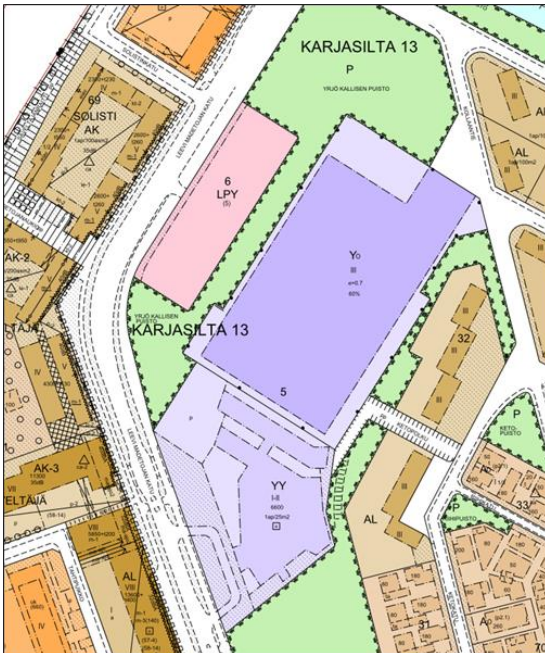


Ote Uuden Oulun yleiskaavasta.

Voimassa oleva asemakaava

Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat tulleet voimaan vuosina 1949, 1963, 1965, 1968, 1977, 1980, 1989, 2000, 2009 ja 2019. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 6 on osoitettu merkinnällä yleisten pysäköintilaitosten korttelialue (LPY), jolle saa sijoittaa korttelin 5 autopaikkoja. Korttelin 5 tontti 1 on osoitettu korkeintaan kolmikerroksisten opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), jolla rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla $e=0,7$. Tontille on osoitettu määräys, jonka mukaan korkeintaan 60 % tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen. Korttelin 5 tontti 2 on osoitettu yksi tai kaksikerroksisten kulttuuritoimintaa

palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YY). Tontin rakennusoikeus on 6600 kerrosalaneliömetriä ja autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka 25 rakentunutta kerrosalaneliömetriä kohden. Tontin luoteisosaan on rajattu pysäköimispaikka (p) ja sen lisäksi korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta (a). Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu Yrjö Kallisenpuiston ja Kollaanpuiston puistoalueita sekä Ketopolun, Kollaantien ja Leevi Madetojan kadun katualueita.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvitys

Suunnittelualue sivuaa kesällä 2020 rakennettavaa Mäntybaanaa.

Suunnittelun toteutus

Suunnittelun tavoitteet

Tavoitteena on laajentaa Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen käytössä olevaa pysäköintialuetta. Pysäköintialueen laajentamista varten on laadittu Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvitys, joka on valmistunut vuonna 2018. Kaavaprosessissa tarkistetaan myös Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen tonttien asemakaavat ajantasaisiksi.

Aloite ja sopimusmenettelyt

Vireille tullut asemakaavanmuutos on käynnistetty Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksen hakemuksesta.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoituksessa. Asemakaavan muutoksen pohjaksi Oulun Tilapalvelut -liikelaitos on laadittanut suunnitelmat pysäköintialueen laajentamiseksi. Asemakaavan muutosta ohjaa ohjausryhmä, johon kuuluvat edustajat mm. kaavoituksesta, katu- ja viherpalveluista, maa- ja mittauksesta, Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksesta ja Pohjois-Pohjanmaan museosta.

Vaikutusten arviointi

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §) Suunnittelualueita koskien on laadittu pysäköintiselvitys, maisema-analyysi sekä

Pohjankartanoa ja Oulun musiikkikeskusta koskevat rakennushistorialliset selvitykset.

Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan muut tarvittavat selvitykset.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia mm.:

- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- luontoon ja luonnonympäristöön
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- Karjasillan asukas yhdistys
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- BusinessOulu
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnitteluaineistot tulevat esille www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet verkkosivulle hankkeen edetessä. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2406**.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10) tai paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä (Haukipudas: Jokelantie 1, Kiiminki: Lempiniementie 2, Oulunsalo: Karhuojantie 2, Ylikiiminki: Harjutie 18, Yli-Ii: Kirkkokuja 2). Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **KIRJAAMO PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI**, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi. Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille keväällä 2019 Oulun Tilapalvelut liikelaitoksen toimesta.

Valmisteluvaihe

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Kaavan muutoksesta on laadittu **luonnos**, joka pidetään nähtävillä yhdessä muun valmisteluaineiston ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa **4 viikon ajan**. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa työn lähtökohtiin ja suunnitelmiin sekä esittää niihin muutoksia.

Suunnittelun vireilletulosta, kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille valmistelun käynnistymisestä ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu **syksyllä 2022**, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Virpi Rajala, puh. 044-7032422, virpi.e.rajala(at)ouka.fi

Kaavoitusassistentti Tarja Korpi, puh. 050-454 8268, tarja.korpi(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Asemakaavan muutoksen vuorovaikutusraportti

LIITE 3

17.1.2025, päivitetty 11.4.2025

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 21.2.-24.3.2025

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
Lausunto, Pohjois-Pohjanmaan museo	30
Kaavoituksen vastine lausuntoon	32
Muistutus	32
Kaavoituksen vastine muistutukseen	33

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 Pohjankartanon että musiikkikeskuksen käyttöön ja liittymä katualueelle siirtyy Solistinkadun kohdalle nykyiseltä keskeiseltä sijoitukselta. Musiikkikeskuksen nykyistä paikoitusalueita myös laajennetaan etelään päin. Maanpäällisen paikoituksen osuus kasvaa lähes 150 ap. Alueiden jäsentely hahmottuu istutettavilla puuriveillä. Pohjankartanon itäpuolelle koulun laajennetaan nykyisen puistokaistaleen verran, jossa osoitetaan huoltoliikenne Ketopolun kautta.

Kaavamuutosalue rajoittuu Karjasillan jälleenrakennuskauden valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen (RKY-2009 alue). Pohjankartanon koulu ja Musiikkikeskuksen I-vaihe ovat arvotettu maakunnallisesti arvokkaiksi rakennetun kulttuuriympäristö kohteiksi. Ne on osoitettu asiaan kuuluvasti kaavaan Pohjankartanon 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 Pohjankartanon 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 tullessaan 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 Pohjankartanon rakennustyö/saneeraustyö haitannut asumismukavuuttani lähinnä melulla ja valitettavasti loppua ei näy... Meneillään olevassa vaiheessa kevyt liikenne on katkaistu Madetojan salin ja Pohjankartanon 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 liikennemerkeillä 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 tuki 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 kulkureitti 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 liikennemerkein.

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 on, 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 lumenlajityksen 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 Hiiposen 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 arvorakennusten 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, liittää 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 Hiiposen 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 Hiiposen piha on tarkoitettu suunnitella ja uudistaa lähivuosien aikana.

Asunto Oy Hiiposen 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 äänekkaat 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 asuinalueita. Kaavamuutos tarvitaan turvaamaan arvokkaiden 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 asuinkerrostaloyhtiöille.

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 tarvisema 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 liitettään 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 vihernäkymiä 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, räystäättömyydet, 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 sisällytetty 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 vanhuksset 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 keuhkoja 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 ylemmäksi, 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 Kollaantietä. Hulevesien näkökulmasta puistokaista ja asuintontti muodostavat varsin yhtenäisen kokonaisuuden. Kaavaselostukseen sisältyvän yleispiirteisen hulevesisuunnitelma-kartan mukaan kaava-alueen hulevedet tulvivat osin asuintonteilla.) 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. Asuintonteilla 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 asuinympäristö 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 arvarekennusten 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 katua. 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 Hiirosen 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 Hiiron 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. Tulvareitti tarkoittaa muutamien metrin levyistä painauma- ja 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 tulvareitteja 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 Kollaapuistoa 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 Kollaapuiston 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 säilytettäväksi 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 määritetty. 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 kävelen 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-aluetta ja antavat varjoa paahtavilla helteillä.

Pitää varmistaa kaavamerkinnällä ja kaavaselostuksella, että iso kuusi ja koivu ja kaikki muutkin tontillamme olevat puut ja pensaas 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 jätepiste 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.

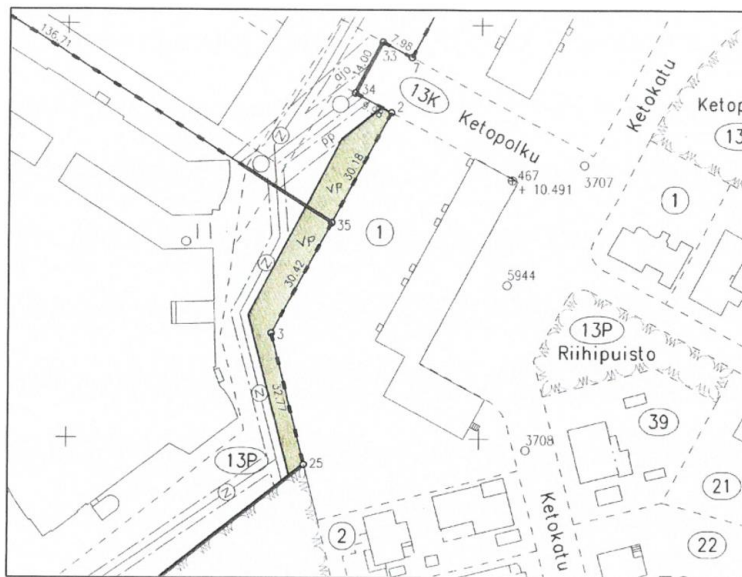
Puiston juridinen asema käytön kannalta on aivan eri kuin tontin istutettava osa, jossa takapihakäyttö ja villi parkkipaikkakäyttö voi tulla jokapäiväiseksi ilmiöksi.

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 paljoonkaan 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 Ilmastomuutoksesta 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 suunnittelualueen 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. 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 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 velvoitettu 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, 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. 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 esitettyt 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 katua.

Muistutus aiheuttaa edellä esitetyllä tavalla kaavan muutostarpeen.

Uudelleen nähtäville asetetusta asemakaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet

Nähtävillä 21.2.–24.3.2025, 1 lausunto ja 1 muistutus

Lausunto, Pohjois-Pohjanmaan museo (18.3.2024)

”Oulun kaupungissa on ollut uudelleen nähtävillä Karjasillan kaupunginosassa Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3 koskeva asemakaavan muutosehdotus. Kaavaehdotuskartta on päivätty 17.1.2025. Kaavaselostus liittyy 17.1.2025 päivättyyn kaavakarttaan. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä ja arvokkaita maisema-alueita.

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Karjasillan kaupunginosan kortteleita 5 ja 6 sekä puisto- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Karjasillan kaupunginosan korttelin 31 tontit nro 10, 11 ja 12 sekä puisto- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Asemakaavan tavoitteena on lisätä Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon tonttien pysäköintikapasiteettiä siten, että asemakaavan velvoiteautopaikat mahtuvat alueelle. Leevi Madetojan kadun varrella sijaitsevaa Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon pysäköintialuetta laajennetaan Yrjö Kallisen puistoon. Kaavassa myös mahdollistetaan pysäköinnin laajeneminen maanalaiseksi pysäköintialueen alle. Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon tontteja laajennetaan idässä puistoalueelle hulevesien hallinnan, lumitilojen ja Musiikkikeskuksen huoltoajon takia. Musiikkikeskuksen osalta tarkastetaan rakennusoikeus vastaamaan tulevia tarpeita. Pohjankartanon sekä Musiikkikeskuksen I-vaiheen rakennuksille osoitetaan kaavassa suojelumerkinnot. Ketopolku muutetaan katualueeksi. Suunnittelualue on kooltaan 5,5 ha.

Alueelle sijaitsee vuosina 1981–1991 rakentunut Oulun Musiikkikeskus sekä vuonna 1967 valmistunut Pohjankartanon koulurakennus. Pohjankartanon koulurakennus sekä Musiikkikeskuksen I vaihe on arvostettu Pohjois-Pohjanmaan 2017 voimaan tullessa 2. vaihemaakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaiksi. Koko alue sisältyy Karjasillan jälleenrakennuskauden valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Se on esitetty maakuntakaavassa RKY-inventointikohteena, Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue.

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu myös kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi alueeksi.

Alueen asemakaavat ovat tulleet voimaan vuosina 1949, 1963, 1965, 1968, 1977, 1980, 1989, 2000, 2009 ja 2019. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuja suojelukohteita.

Pohjankartanon koulun rakennushistoriaselvitys (RHS) on laadittu Arkkitehdit Sarlin+Sopanen Oy & Studio Puisto Oy:n toimesta syksyllä 2016. Selvitystyön yhteenvedossa todetaan, että Pohjankartano (valm. 1967) sisältyy valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) arvotetun Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueen aluerajaukseen, mutta itse rakennuksena se ei sisälly kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi luokiteltujen rakennusten luetteloihin. Kuitenkin Pohjankartano on korkeatasoinen esimerkki 1960-luvun strukturalistisesta koulusuunnittelusta ja rakennuksella on rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista ja historiallista merkitystä, jopa maakunnallisella tasolla.

Oulun Musiikkikeskuksen rakennushistoriaselvityksen on laatinut arkkitehti Heikki Kaikkonen 2019. Selvityksessä todetaan, mm. että Madetojan sali ja musiikkikeskus edustavat arkkitehtonisella tyylillään modernistishenkistä myöhäismodernismia, ja että arvokasta on kokonaisuuden hyvä lähes alkuperäisessä asussaan säilyminen.

Hankealueen maisemasta todetaan selvityksissä, että Taka-Lyötyn ja Pohjankartanon alueen maisemakuva on kehittynyt vuosisatojen saatossa avoimesta viljelymaasta sulkeutuneeksi kaupungin katu ympäristöksi. Maisemakuva on silti varsin vehreä johtuen kadun istutuksista ja alueen merkittävän suurista puistoalueista.

Maisemakuva-analyysikartalla on esitetty nykyinen kasvillisuus, arvokohteina RKY 2009 -aluerajaukset (Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue ja Kaupunginojan varren puistovyöhyke) ja erilaiset maisematilat. Maisemallisesti arvokkaina kohteina on esitetty maisemapuuryhminä Yrjö Kallisen puiston pohjoisosan puustoa sekä Pohjankartanon tontin pohjoisosan puuryhmä sekä Musiikkikeskuksen kohdalla kadun varren puusto ja kaupunkikuvallisesti merkittävänä puustona on esitetty pysäköintialueen kadun varren ja aluetta jakavat puurivit. Maisemaselvityksen suosituksista maankäytölle todettakoon mm. että Musiikkikeskuksen sisäänkäyntiä voitaisiin korostaa ja rakennuksen edustaa uudistaa kiveyksin ja istutuksin. Alueen olevaa puustoa on syytä säilyttää.

Kaavaehdotuksen ensimmäisen nähtävilläolon jälkeen on kaavakarttaan tehty seuraavat muutokset koskien rakennettua kulttuuriympäristöä: lisättiin alueen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön statuksesta kertovat kaavamääräykset kaavakartalle ja kolmiomääräykseen sekä korjattiin sr-20-kaavamääräyksen teksti muotoon ”museoviranomaisen lausunto”. Maisemaan vaikuttavia muutoksia ovat mm. Musiikkikeskuksen eteläpuolelle huoltotien varteen määrättiin istutettavaksi uutta puustoa ja Pohjankartanon itäpuolella pienennettiin paikoitusaluetta niin ettei se ulotu enää viheralueelle.

Merkinnällä YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, on osoitettu Pohjankartanon tontti nro 10. Pohjankartanon koulurakennus on osoitettu suojelluksi rakennukseksi (sr-20) ja suojelumääräystä on tarkennettu kolmiomääräyksissä. Tontin rakennusoikeus on 13 000 k-m², suurin sallittu kerrosluku kolme. Korttelialuetta koskee kaavaan kolmiomääräys (mad).

Merkinnällä YY Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, on osoitettu Musiikkikeskuksen tontti nro 11. Musiikkikeskuksen I-rakennusvaihe on osoitettu suojelluksi rakennukseksi (sr-20) ja suojelumääräystä on tarkennettu kolmiomääräyksissä. Tontin rakennusoikeus on 8 500 k-m², suurin sallittu kerrosluku kaksi. Korttelialuetta koskee kaavaan kolmiomääräys (mad).

Yhteenvedona todettakoon, että asemakaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue), mikä osoitetaan kaavakartan kaavamääräyksellä (RKY 2009) sekä kaavan kolmiomääräyksessä (mad). Maakunnallisesti kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset on osoitettu suojelumerkinnällä sr-20, jota on tarkennettu kolmiomääräyksessä. Kaavamääräykset huomioivat rakennetun kulttuuriympäristön arvot riittävällä tavalla ja edesauttavat niiden kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä. Kaavamääräysten mukaan korjaus-, laajennus- ja muutostöiden menpiteistä sekä katoksen rakentamisesta tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin, jolloin varmistetaan, että toimenpiteet suoritetaan rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo huomioon ottaen. Kaavamuutosalueelle myös osoitetaan nykyistä enemmän istutettavaa puustoa, joka edesauttaa puistomaisen ilmeen säilymistä kaupunkikuvassa.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Karjasillan kaupunginosassa Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön ja arvokkaiden maisema-alueiden osalta.

Kaavoituksen vastine lausuntoon

Lausunto ei aiheuta kaavan muutostarvetta.

Muistutus (21.2.2025)

”Vastine/muistutus asemakaavaehdotukseen 564–2406 (Leevi Madetojankatu 1, 1B ja 3)

Viitaan yllä mainittuun asemakaavamuutokseen, joka koskee Karjasillan kaupunginosan kortteleita 5 ja 6 sekä puisto- ja katualuetta. Aion asukkaana, osoitteessa Ketokatu 8, esittää vastineeni seuraavista syistä:

1) Karjasillan jälleenrakennuskauden miljöön ja suojeluarvot

Suunnittelualue sijoittuu Karjasillan kaupunginosaan, joka on valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009) luokiteltua aluetta. Karjasillan alue on tunnettu 1950-luvun jälleenrakennuskauden arkkitehtuurista ja pientaloalueesta, jonka historialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot tulisi huomioida nykyistä paremmin. Kaavaselostuksessa (esim. luku 3.2.1) mainitaan RKY-arvo, mutta asukkaiden näkökulmasta ei ole riittävästi selvitetty, kuinka laajentuva pysäköinti ja puistoalueiden kaventaminen vaikuttavat tähän 1950-luvun miljöökokonaisuuteen. Peräänkuulutan lisää tarkempaa selvitystä siitä, miten laajentuvan pysäköintialueen ja huoltoajon melu, liikenne sekä puuston poistaminen uhkaavat Karjasillan kulttuurimaiseman ominaispiirteitä.

Myös pientaloalueen suojeluarvo ja sen suhde puistoihin on jätetty taka-alalle. Pientaloalueen vehreys ja puistojen yhtenäiset viheryhteydet ovat osa Karjasillan omaleimaista henkeä, jossa kodinomaiset asuinrakennukset ja yhteiset puistoalueet luovat viihtyisän miljöön. Kaavaselvityksissä ei ole nähtävissä riittävää kuvausta siitä, millä tavoin arvokasta pientalo- ja puistokokonaisuutta aiotaan suojella rakentamisen ja pysäköintiratkaisujen paineessa.

2) Puistoalueiden tärkeys

Puistoalueet (Yrjö Kallisen puistoja Kollaanpuisto) sekä kapeat viherkaistat toimivat välttämättöminä vihervyöhykkeinä, joilla on merkitystä sekä kulttuurimaiseman että asukkaiden ulkoilumahdollisuuksien kannalta. 1950-luvun rakentamisessa jätettiin tietoisesti väljyyttä pihapiireihin ja puistoalueisiin, mikä on tänäkin päivänä Karjasillan tärkeä ominaispiirre. Jos puistot muuttuvat pysäköintialueiksi, vähenee viheralue pysyvästi ja 1950-luvun asuinalueelle ominainen vihreä ympäristö rapautuu. Aiemmissa asukasmielipiteissä (Mielipide 3 ja Muistutus 3) on korostettu, että puistojen heikentäminen rikkoo Karjasillan yhtenäistä kulttuuriympäristöä ja huonontaa alueen asumis- ja virkistysarvoa. Koska kaavamuutoksessa olisi tärkeää kunnioittaa historiallisen asuinalueen henkeä, toivoisin perusteellisempaa vaihtoehtojen tarkastelua, jossa puiston täyttäminen pysäköintipaikoilla ei olisi ensisijainen ratkaisu.

3) Vaikutukset viihtyvyyteen ja asukasnäkökulma

Yksi 1950-luvun asuinalueiden keskeisiä vahvuuksia on pienimittakaavainen ja vihreä kaupunkiympäristö, jossa autot on pyritty pitämään pihojen ulkopuolella. Nyt suunniteltu pysäköintialueen laajennus heikentää tätä periaatetta tuomalla lisää autopaikkoja lähelle asuinkiinteistöjä. Se tarkoittaa:

- Lisääntyvää melua ja liikennettä, kun musiikki- ja koulutoiminnan sekä ilta-ajan tapahtumien kävijät pysäköivät lähelle pientalojen rajoja.
- Hulevesien kerääntymistä lähemmäs asuintontteja, jos ojia tai viherkaistoja rakennetaan umpeen.
- Mahdollisia negatiivisia vaikutuksia alueen puustoon, joka tarjoaa näkösuojaa ja luo Karjasillan omaleimaista puutalomiljöötä.

Asukkaiden mielestä (ks. aiemmat mielipiteet) kaavaehdotuksessa ei riittävästi kuunnella Karjasillan pientaloasukkaiden kokemusta: pientaloalueen kulttuurihistoriallinen arvoja heidän lähiympäristönsä viihtyisyys uhkaa jäädä Musiikkikeskuksen ja koulun pysäköintitarpeiden jalkoihin.

4) Ehdotukset jatkovalmisteluun

1. Lisää selvityksiä 1950–1960-luvun kulttuuriympäristön kannalta

- Kaava-aineistoon tulee liittää perusteellinen arvio (tai täydennys) siitä, miten laajentuva pysäköinti vaikuttaa Karjasillan RKY 2009-arvoihin. On syytä pohtia erityisesti, miten puistoalueen kaventaminen ja ajoneuvoliikenteen siirtyminen lähemmäs pientaloja soveltuvat yhtenäisen 1950-luvun miljöön säilymiseen.

2. Puistoalueiden säilyttäminen

- Pyydän harkitsemaan hankesuunnittelussa pysäköintihalleja tai-kansia, jotta maantasopysäköintiä ei tarvitse ulottaa puistoihin. Näin Karjasillan kaupunkikuvallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo säilyisi paremmin.

3. Turvallinen ja viihtyisä ympäristö

- Kevyen liikenteen väylien on säilyttävä turvallisina, eikä huolto- ja pysäköintiliikennettä tule johtaa puistopoluille ilman huolellista riskien arviointia. Myös melu-, liikenne- ja hulevesivaikutukset asuinkiinteistöihin on selvitettävä paremmalla tarkkuudella.

4. Asukasosallistumisen jatkaminen

-Esitän, että kaupunki järjestää uuden keskustelutilaisuuden erityisesti Karjasillan pientaloasukkaiden kanssa. Näin saadaan heidän näkemyksensä paremmin mukaan tuleviin kaavaratkaisuihin.

Kaavoituksen vastine muistutukseen

Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinaluetta koskevaan Museoviraston RKY 2009-inventoinnin kohteeseen sisältyy Karjasillan pientalo- ja kerrostaloalueen lisäksi myös Kaupunginon läheisyydessä 1960–1990-luvuilla noussut julkisten rakennusten keskittymä, jota koskee nyt vireillä oleva asemakaavan muutos. Aiemmissa kaavamuutoksissa ei ole otettu riittävästi huomioon näiden julkisten arvotekijöiden toiminnan edellytyksiä. Vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa korjataan aiempien kaavamuutosten puutteita ja pyritään parhaalla mahdollisella tavalla ratkaisemaan kyseisten tonttien toiminnan kannalta keskeiset ongelmat ja yhteensovittamaan ratkaisuun naapuritonttien asukkaiden esittämät näkökannat. Kaavamuutoksella ei ole suoria vaikutuksia kuin lähialueen asuintontteihin, ja niihin vaikutukset on pyritty minimoimaan. Esimerkiksi esitetty pysäköintialueen laajennus sijoittuu Pohjankartanon tontin länsipuolelle Leevi Madetojan kadun varteen, ei asuintonttien puolelle. Ja sielläkin arvokkain puistoalue jää muutosten ulkopuolelle. Suunnittelualuetta 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. Samalla varataan selkeät omat huoltotoiminnasta erotetut jalankulku- ja pyörätieyhteydet, mikä lisää asukkaiden turvallisuutta. Samalla myös Ketopolku muutetaan kaduksi, mikä selkiyttää viereisten kerrostalotonttien ajoyhteyksiä. Muu osa kyseisestä RKY-alueesta eli pien- ja kerrostalotontit sisältyvät toiseen vireillä olevaan asemakaavamuutokseen eli Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueen asemakaavamuutokseen (kaavatunnus 564–2227).

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan molemmat Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvityksessä esitetyt pysäköintivaihtoehdot: maantasopysäköinti ja rakenteellinen pysäköinti.

Kaavamuutosta varten on laadittu kaavatasoinen hulevesien hallintaa koskeva selvitys ja suunnitelma, jonka mukaisesti on kaavassa osoitettu määräyksiä ja mm. tulvareitit. Näillä toimenpiteillä on pyritty varmistamaan, että hulevesistä ei alueelle aiheudu vahinkoa. Julkisten rakennusten itäpuolen puistokaistat on liitetty Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen tontteihin, millä on varmistettu, että mm. lumitiloille ja hulevesien viivytykselle on riittävästi tilaa. Kaavan vaatimien puustutusten myötä alueen puistomainen ilme säilyy kaupunkikuvassa.

Musiikkikeskuksen huoltoliikenteelle on kaavassa osoitettu oma reitti, joka ei enää kulje puistopolulla kuten nykyään. Kaavaan on lisätty asukkaiden esittämien mielipiteiden perusteella Musiikkikeskuksen huoltoajasta erillinen jalankulku- ja pyörätie, joka johtaa Ketopolulta Kollaanpuistoon ja edelleen Leevi Madetojan kadun varteen. Tämä lisää asukkaiden liikenneturvallisuutta. Musiikkikeskuksen huoltoliikenteen määrä on vähäinen kuten liikenneselvityksessä todetaan.

Kaavamuutosalueen naapuriasuintonteille eli myös As Oy Ketokatu 8:n asukkaille, järjestettiin asukastilaisuus 28.10.2024 ennen kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville. Tilaisuudessa haluttiin varmistaa, että lähinaapureiden esittämien mielipiteiden perusteella kaavaan tehdyt muutokset olivat riittäviä.

Muistutus ei aiheuta kaavan muutostarvetta

2019



Pohjankartanon ja Madetojan salin alue on säilynyt kaupunkirakenteessa varsin eheänä kokonaisuutena, saaden muotonsa jo 1960-luvulla. Vuoteen 2019 mennessä alueelle on rakennut paljon asuinrakennuksia ja kaupan toiminnot sijaitsevat nyt lähempänä kuin aiemmin.

1989



Vuonna 1989 valmistui musiikkikeskuksen kokonaisuus tontille. Pohjankartanon ja Madetojan salin välissä sijaitsee pysäköintiä. Leevi Madetojan kadun varrelle on rakennettu jalankulku- ja pyörätiet.

1981



Pohjankartanon koulurakennukset on rakennettu alueelle vuonna 1981. Nykyisen musiikkisalin kohdalla on urheilu-kenttä. Pysäköintialue koulun edustalla on nykyisessä muodossaan. Tien länsipuolelle on rakennut varastoja.

1965



Taka-Lyötyn alue on vuonna 1965 muuttunut puistomaiseksi reunavyöhykkeeksi, jossa sijaitsee myös pysäköintiä rautatien toimintoja tukien. Uusi tielinja halkaisee Taka-Lyöttyä luoden pohjan alueen jatkokehitykselle.

1953



Madetojan salin ja Pohjankartanon koulun alueella oli vielä vuonna 1953 viljelysmaita kaupunginojaan, rautatiehen ja Karjasilltaan rajautuen. Karjasillan asuinalue on saavuttanut nykyisen muotonsa jo v. 1953. Alue on nimetty Taka-Lyötyksi kartoilla.



Kuva 1. Ilmakuva pohjoisesta osoittaa, kuinka rakennuskanta jakautuu vanhaan puutalovaltaiseen rintamamiestaloalueeseen ja uuteen kerrostaloalueeseen; Pohjankartanon jäädessä niiden väliin.

MAISEMASELVITYS - OULUN MUSIIKKIKESKUKSEN JA POHJANKARTANON YMPÄRISTÖ

Luonnonympäristö

Pohjankartanon ja Madetojan salin alue sijaitsee maisemarakenteeltaan alavalla Kaupunginojan varrella. Oulun keskustaa halkaisevat drumliinimuodostelmat sijoittuvat alueen pohjoispuolelle. Alue on ollut varsin sopivaa viljelyskäyttöön. Alueen kasvillisuus on ollut kulttuurivaikutteista jo pidemmän aikaa, sillä historiallisista kartoilta on nähtävissä, että Taka-Lyötyn alue on ollut viljelykäytössä jo n. 1700-luvulta alkaen. Alueella ei ole jäljellä merkittäviä vanhoja lähimetsiä tai luonnonympäristöjä.

Kulttuuriympäristö

Tarkasteltava alue kuuluu Karjasillan kaupunginosaan Höyhtyän suuralueeseen. Nimi Karjasilta viittaa alueen entiseen käyttöön lehmien laidunnusmaana ja se on maastomuodoltaan yhä tasaista entistä peltomaata. Alue oli maanviljelys- ja laiduntamiskäytössä aivan 1950-luvun alkuun saakka. Taka-Lyötyn alue, joka rajautuu Karjasilltaan, on ollut eriasteisessa viljelykäytössä jopa 1970-luvulle asti. Alueen pitkäaikaisin kulttuurillinen käyttö on ollut toimia viljelysmaana.

Karjasilta on ensimmäisiä keskustan ulkopuolelle kaavoitettuja pientaloalueita. Tarkasteltava alue sijoittuu kokonaisuudessaan Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueelle, joka on poikkeuksellisen laaja ja yhtenäisenä säilynyt jälleenrakennuskauden asuinalue. Aluetta alettiin rakentamaan vuonna 1940 Oulun ensimmäisen kaupungin arkkitehdin Martti Heikuran (1939–1963) kaavan mukaisesti. Pohjoisessa alue rajautuu kaupunginojaan, joka kuuluu kaupunginojan varren puistovyöhykkeeseen. Avoin puistovyöhyke kuuluu osana vuoden 1824 asemakaavaa, joka laadittiin puukaupungin palon jälkeen parantamaan kaupungin paloturvallisuutta. Sekä Karjasilta että Kaupunginojan varren puistovyöhyke on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).

Oulun musiikkikeskus on rakennettu kolmessa vaiheessa vuosien 1981-1991 välillä ja Pohjankartano vuonna 1967. Uusimmat rakennukset ovat 2000-luvulla rakennetut Taka-Lyötyn pohjoisosan kerrostalot. Pohjoisessa vajaan kilometrin säteeltä löytyvät rautatie- ja linja-autoasema. Alueen eteläinen osa on 1990-luvun lopulla kehittynyt kauppakeskukseksi. Vuonna 2011 valmistui alueen luoteisosaan naapuriksi jo maamerkiksi muodostunut Cor-Ten-teräksestä rakennettu Ympäristötalo.

Alueella olevissa rakennuksissa (Musiikkikeskus ja Pohjankartano) on merkittävää aktiivista opetuksellista ja kulttuurillista toimintaa. Musiikkikeskuksessa toimivat Oulu Sinfonia ja Oulun konservatorio. Tiloiltaan Oulun musiikkikeskus jakautuu kahteen eri kokonaisuuteen, vuonna 1983 valmistuneeseen Madetojan saliin ja vuonna 1991 valmistuneeseen Tulinbergin saliin. Pohjankartanon monitoimitalossa (v. 1967) toimivat Pohjankartanon koulu, Madetojan musiikkilukio ja Oulu-opisto.

Maisemakuva ja sen kehitys

Taka-Lyötyn ja Pohjankartanon alueen maisemakuva on kehittynyt vuosisatojen saatossa avoimesta viljelymaasta sulkeutuneeksi kaupungin katu ympäristöksi. Maisemakuva on silti varsin vihreä johtuen kadun istutuksista ja alueen merkittävän suurista puistoalueista.

Oulun musiikkikeskus erottautuu kaarevalla ja näyttävällä sisäänkäynnillä edukseen ympäristöstään. Näyttävät palsami- ja riippapoppelit sekä jykevät koivut rytmittävät Leevi Madetojan kadun puoleista katukuvaa. Näkymät musiikkikeskukseen ovat osin kauniisti siivilöityneet.

Pohjoisessa alue rajautuu Yrjö Kallisen puistoon ja etelässä avoimeen Kollaanpuistoon. Lännen puoleisella Leevi Madetojan kadulla näkymät ovat siivilöityneet osin hienon puustorivistön vuoksi. Luoteessa maamerkkeinä kohoavat Ympäristötalo ja Kalevan toimitalo. Itäänpäin mentäessä alkaa jälleenrakennuskauden asuinalue, joista rapatut kerrostalot rajaavat alueen itäpuolen näkymät suljetuksi. Musiikkikeskuksen edustalla oleva parkkialue valtaa ison osan tarkasteltavan alueen alasta.

Maankäytön suositukset

Oulun musiikkikeskuksen etupihaa hallitsee iso parkkipaikka, jota voitaisiin jäsentää selkeällä jaoittelulla ja istutuksilla. Musiikkikeskuksen sisäänkäyntiä voitaisiin korostaa ja rakennuksen edustaa uudistaa kiveyksin ja istutuksin. Alueen olevaa puustoa on syytä säilyttää. Alueen yksilajisia puuryhmiä voitaisiin rikastuttaa lisääistutuksilla. Katunäkymiä ja katu ympäristöä voidaan kehittää katupuiden lisääistutuksilla ja pinnoitteiden parantamisella. Näkymiä voidaan tarpeen mukaan avata puustoa harventamalla.

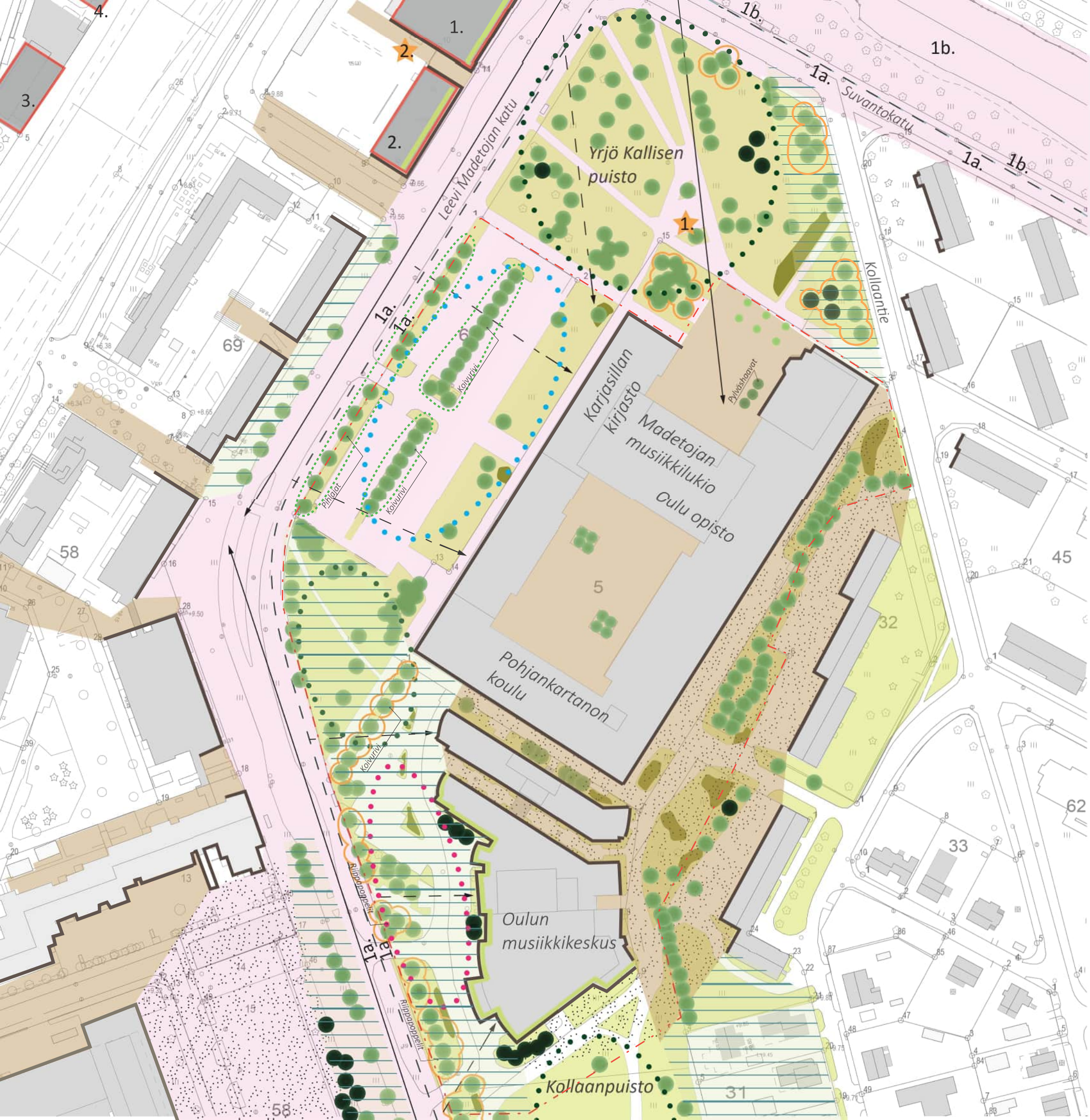
Pohjankartanon pääsisäänkäynnin ja sisäpihan alueet ovat kaupunkikuvallisesti hyvin jäsenneltyjä ja toimivia.



Kuva 2.Näkymä Leevi Madetojan kadulta Oulun musiikkikeskukseen. Edustalla näkyy poppelirivi.



Kuva 3. Pohjankartanon edustaa on jo 1980-luvulta asti hallinnut laaja pysäköintialue.



MERKINNÄT

--- Selvitysalue

NYKYINEN KASVILLISUUS

- Havupuu
- Lehtipuu
- Viheralueet/ pensaat

ARVOKOhteet

- 1a. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Museovirasto, RKY 2009)
- 1a. Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue
- 1b. Kaupunginojan varren puistovyöhyke

MAISEMATILAT

- Maisematilan reuna
- Kaupunkikuvallisesti hajanainen
- Avoin maisematila
- Puoliavoin maisematila
- Suljettu maisematila
- Merkittävä julkisivu

MAISEMALLISESTI ARVOKKAAT KOhteet JA ALUEET

- Maisemapuuryhmä
- Kaupunkikuvallisesti merkittävää puustoa
- ★ Taideteos
- 1. Ulkoveistos: Kevätmyrskyä, Tauno Seppänen 1971.
- 2. Sananvapauden suojelija, Tapio Junno, 1983.

MAAMERKIT

- 1. Maamerkki
- 1. Ympäristötalo, v.2011
- 2. Kaleva talo, v.2017
- 3. Kerrostalo 12krs., Asunto Oy Oulun Resiina, v.2015
- 4. Kerrostalo 12krs., Asunto Oy Oulun Pillipiipari, v.2015

NÄKYMÄT

- Avoin näkymä
- Siivilöity näkymä

MAANKÄYTÖN SUOSITUKSET

- Puistomaisena kehitettävä alue (monipuolinen kasvillisuus)
- Liikenne-/ pysäköintialueeksi sopiva alue (jäsentelyä puustutuksiin)
- Edustuspiha (laadukkaiden materiaalien käyttö)

Liite 1. Maisemakuva-analyysi		1: 1500
Kalle Kemppainen Minna Pulkkinen Ramboll Finland Oy RAMBOLL		Liikelaitos Oulun tilakeskus OULU Tilakeskus
pvm 26.2.2020		

Muutokset

Kerrosala.
Madetojan sali: Nykyinen rakennusoikeus 6600 m2.
Nykyään rakenettu 6647m2.
Kerrosalan lisäys yhteensä n.1830 m2.
Laajennuksen jälkeen kokonais kerrosala 8477 m2.

Autopysäköinti:

Lähtötilanne:
- Yleinen parkkialue 176 ap
- Musiikkikeskuksen piha 60 ap (+Sävelparkissa 40 ap)
- Pohjankartanon itäpiha 21 ap (tontti 4)
Yhteensä 257 ap (+Sävelparkissa 40 ap)
Niistä lämpöpaikat: 68+58 = 126 ap

Muutoksen jälkeen:
- Yleinen parkkialue 286 ap (sis.7 le-ap)
- Musiikkikeskuksen piha 63 ap (sis.3 le-ap)
- Pohjankartanon itäpiha 27 ap (tontti 4)
Yhteensä 376 ap (sis.10 le-ap)
Niistä lämpöpaikat: 68+56+5+58+2+3+27=219 ap (sis.10 le-ap)

Lisäykset alueittain:
Yleinen parkkialue +110 ap
Musiikkikeskus +3 ap (tontti 3)
Pohjankartanon itäpiha +6 ap (tontti 4)

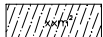
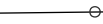
Lisäystä yhteensä 119 ap (Sävelparkki poistettu ulkopuolella)

Pyöräpysäköinti, 2 pp per teline, runkokiinnitys.

Madetojan sali:
Olevia pyöräpaikkoja on noin 30 kpl. Lisätty 54 kpl.

Pohjankartanon koulu: 494 pp. Sisäpihalla: 364 pp ja 44 mp, kirjaston puolella: 128 pp.
Pohjankartanon olevat pyörä- ja mopopaikat ovat nykyään jo suunnitelluilla paikoilla. Määrällisesti olevia pp- ja mopo paikkoja on lähes sama määrä.

Merkkien selosteet

-  Rakennusoikeuden laajennusvaraus
-  Oleva tonttiraja
-  Poistettava tonttiraja
-  Uusi tonttiraja

- Istutettavat puut ja pensaas



Säilytettävät/kantakartan mukaiset puut ja pensaas

Poistettavat puut

 
- le-ap = liikuntarajoitteisen henkilön autopaikka

lä le-ap = liikuntarajoitteisen henkilön autopaikka lämmitystolpalla

lä-ap = autopaikka lämpätolpalla

- Tarkemmin toimenpiteet esitetty seuraavissa kuvissa:
- Pihasuunnitelma,
 - Pinnantasaus ja korkeudet,
 - Hulevesisuunnitelma

KAAVASUUNNITELMAA VARTEN

K.OSAKYLÄ 13	KORTTELIALUE 5	TONTTIVERO 2	VIRANOMAISEN ARKISTOMERKINTÖJÄ VARTEN		
RAKENNUSLOMITTEIDEN Kaavamuutos	PIIRUSTUSLAJI Luonnos	YHTEYSHENKILÖ Tamara Louis 046 923 0372	SUUNN. TLö	PIIRT. TLö	TARK. PKö

Madetojan pysäköinti Lintulammentie 1-3 90150 OULU	Asemapiirros	1:1000
--	--------------	--------



UKI ARKKITEHDIT

ARK | 2533-002

Oulu, 10.01.2025

PUUSEPÄNKATU 6 90130 OULU

PUH. 010 3090 500

FAX. 08 375 021

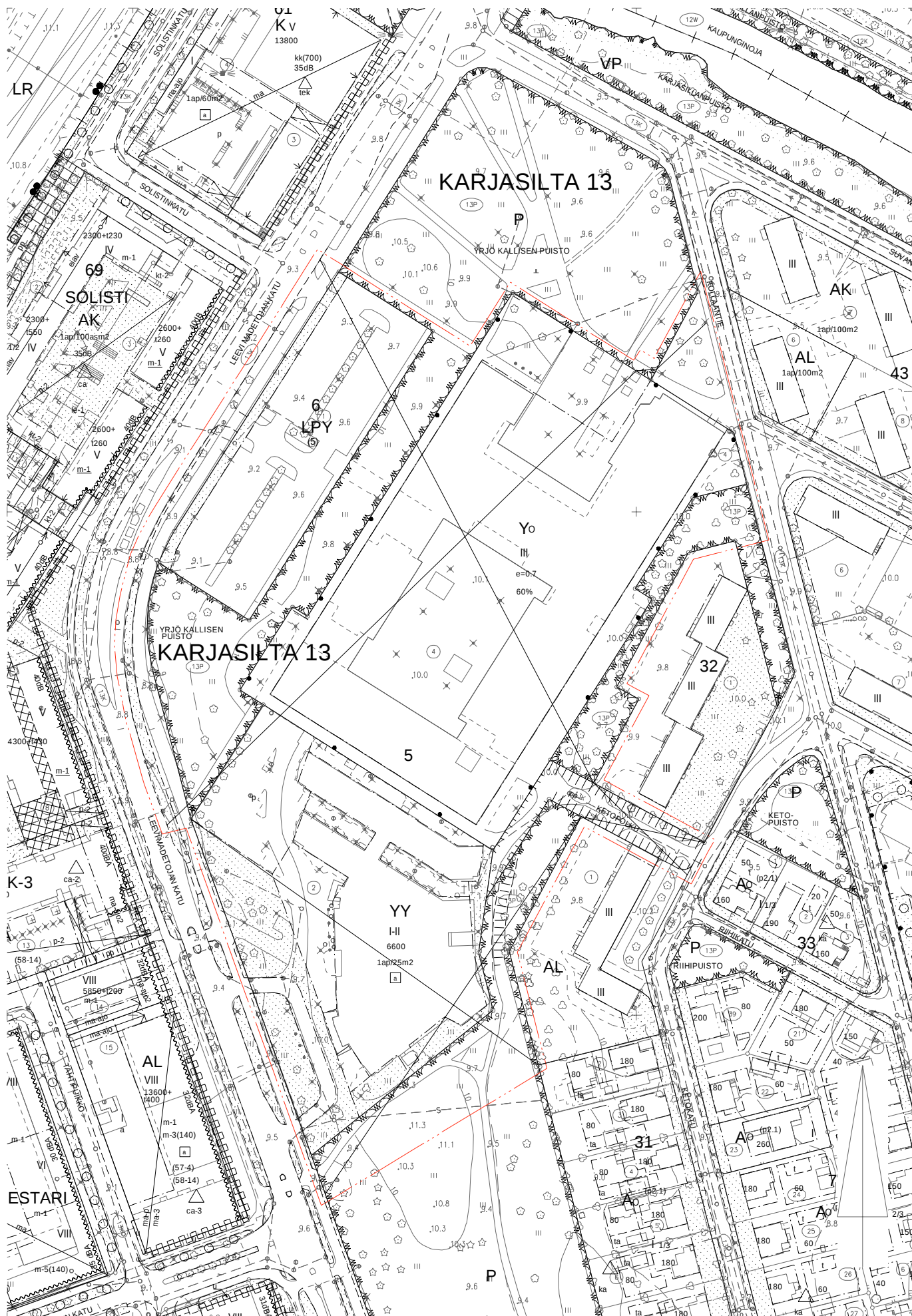
www.ukiark.fi

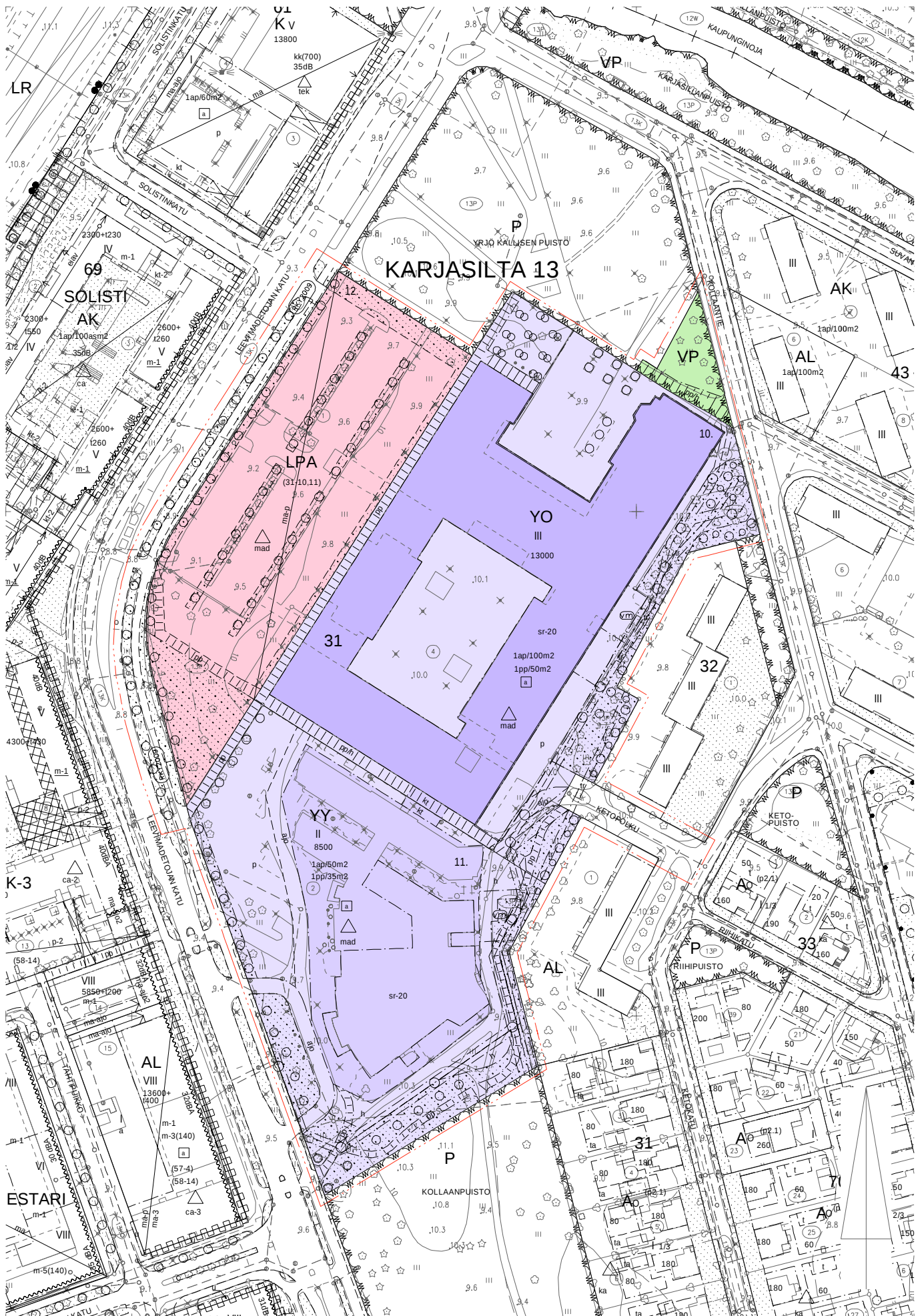
etunimi.sukunimi@ukiark.fi

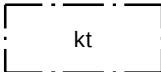
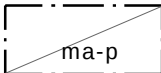
OULU | Tilapalvelut

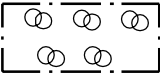
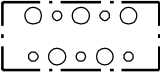
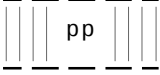
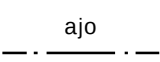
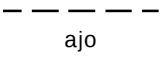
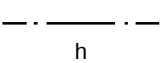
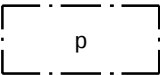
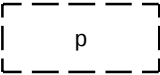
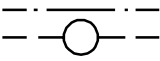
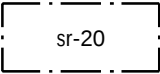
PL 30 (Solistikatu 2)
90015 Oulun kaupunki
www.ouka.fi/tilakeskus

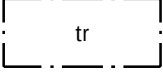






15		Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
17		Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
33		Puisto.
57		Autopaikkojen korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	13	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KAR	Kaupunginosan nimi.
93	31	Korttelin numero.
95	LEEVI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	13000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
122-2		Maanalainen pysäköintipaikka.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.

135-1		Istutettava puurivi.
135-3		Säilytettävää puustoa.
135-4		Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.
136		Katu.
140-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
141-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
147		Ajoyhteys.
147-101		Ohjeellinen ajoyhteys.
148		Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
151		Pysäköimispaikka.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
163	1ap/100m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-15	1pp/35m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
165-9	(31-10,11)	Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
169-9		Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).
171-23		Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden toteutuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

174-1		Muuntajan vaara-alue.
190-40		Tulvareitti. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
200-239		mad-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: Asemakaava-alue kuuluu valtioneuvoston hyväksymään valtakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten alueiden luetteloon (RKY 2009). RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009). Alueen arvot tulee säilyttää. RAKENNUSSUOJELU: Tonteilla nro 10 ja 11 Musiikkikeskuksen yleisötilat, Pohjankartanon aulatilat, juhlasali sekä Karjasillan kirjaston sisätilat on korjattava niiden kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Korjaustoissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Korjaus-, laajennus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Kaavassa osoitetun tonttien nro 10 ja 11 yhdistävän katoksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tonttien kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Katoksen tulee olla palattomasta materiaalista ja sen suunnittelussa tulee ottaa huomioon huoltoajoneuvojen vaatima alituskorkeus (min. 2,8 m). ESTEETTÖMYYS: Yleisökäytössä olevat rakennuksen osat ja niihin liittyvät sisäänkäynnit, saattoliikenteen alue ja liittymiset ympäröiviin alueisiin rakennetaan esteettömyyden erikoistason mukaisiksi. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota liikkumisen lisäksi näkemisen, kuulemisen ja hahmottamisen selkeyteen sekä esteettömyyteen. PYÖRÄPYSÄKÖINTI: Pyöräpaikkojen tulee olla runkolukituksen mahdollistavia. Pyöräpaikoista 30 % tulee sijaita katetussa tilassa. Tontin nro 11 (Musiikkikeskuksen) pyöräpaikkoja saa sijoittaa (Pohjankartanon) tontille nro 10. HULEVEDET: Hulevesimääräys koskien kaikkia tontteja: Kiinteistöillä tulee suosia vettä läpäiseviä päällysteitä ja säilyttää/lisätä viheralueita mahdollisimman paljon. Liikennealueiden hulevedet suositellaan johdettavaksi hulevesiä puhdistavan rakenteen (biosuodatusrakenne, kiintoainesta poistava kaivo tai muu rakenne) kautta ennen niiden purkamista hulevesiverkostoon. Hulevesien hallinta yhteisesti tonteilla nro 10 ja 12 (YO-tontti ja LPA-tontti): Kiinteistöillä on viivytettävä hulevesiä 1 m³/100 m² uutta läpäisemätöntä pintaa kohden, mutta kuitenkin vähintään 46 m³. Rakenteen tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluttua täyttymisestä ja siinä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hulevesien hallinta tontilla nro 11 (YY-tontti): Kiinteistöillä on viivytettävä hulevesiä 1 m³/100 m² uutta läpäisemätöntä pintaa kohden, mutta kuitenkin vähintään 6 m³. Rakenteen tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluttua täyttymisestä ja siinä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Tulvareitit tonteilla nro 10 ja 11: Kaavakartalla tonttien itäosaan merkityt tulvareitit toimivat alueellisina tulvareitteinä. Tulvareitit tulee muotoilla siten, että varmistetaan tulvareiteillä vesien kulku pohjoiseen Kollaantien suuntaan ja etelään Kollaampuiston suuntaan. Tulvareitin muotoilussa tulee varmistaa, että viereisiltä kerrostalotontteilta tulvareitille ohjautuvat tulvavedet eivät esty. PIHA-ALUEET: Tonteilla tulee varata riittävät lumitilat, jotka eivät saa sijaita tulvareittien päällä. Tonttien nro 10 ja 11 puolella tehtävät maastotyöt eivät saa vaurioittaa viereisten kerrostalotonttien kasvillisuutta. Musiikkikeskuksen tontin nro 11 jätekeräysastiat tulee aidata. Huoltotien kanssa risteävät jalankulku- ja pyörätiet tulee korostaa huoltotien kohdalla erilaisella pintamateriaalilla liikenneturvallisuuden vuoksi. Pohjankartanon tontin nro 10 rakennuksen itäpuolen autopaikat on sallittu vain henkilökunnan käyttöön. Asemakaava-alueen tontteja ei saa aidata.
		TONTTIJAKOMERKINNÄT: Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

