

15.8.2025

Myllytullin kaupunginosaa koskeva asemakaavan muutos (564-2606, Kasarmintie 4a ja 6, Makasiinikatu 2 ja 4)

KESKUSTELUTILAISUUS

Aika Torstai 14.8.2025 klo 17–18

Paikka Ympäristötaló, Solistinkatu 2, kokoushuone Väylä

Osallistujat Miina-Anniina Heiskanen (pj.) Oulun kaupunki, yhdyskuntalautakunta
 Jouko Väänen Oulun Pysäköinti Oy
 Meri Ruuskanen Uki Arkkitehdit Oy
 Saija Räinen Oulun kaupunki, YYP
 Antti Määttä (siht.) Oulun kaupunki, YYP

sekä 2 lähialueen asukasta

Käsitellyt asiat

1. Tilaisuuden avaus

Heiskanen avasi tilaisuuden ja toivotti osallistujat tervetulleiksi.

2. Esittely

Ruuskanen esitteli Trevian Asset Management Oy:n, Sivakka-yhtymä Oy:n ja Oulun Pysäköinti Oy:n hankkeen sekä viitesuunnitelman, jonka yhtiöt ovat yhdessä teettäneet. Suunniteltava alue on tarkoitus rakentaa kahdessa vaiheessa siten, että Kasarmintien varren eteläisin toimitilasiipi (rakennus C) toteutetaan viimeiseksi. Pysäköintikannen sijaan tavoitellaan lähes 500 autopaikan pysäköintitaloa, mikä antaa merkittävää etua korkojen suunnitteluun. Makasiinikadun varressa toimitilojen räystäskorko pohjautuu voimassa olevaa kaavaa varten laadittuun viitesuunnitelmaan. Asuintontti siirretään Makasiinikadun varresta alueen eteläosaan, ja toimitilojen pohjakerrokseen, korttelin pohjoiskulmaan, tavoitellaan päivittäistavarakauppaa. Huoltotoiminnot keskitetään ajoliittymien lähelle. Myös rakennusten julkisivumateriaaleja, -värejä ja -aukotusta on tarkasteltu.

Määttä esitteli kaavamuutoksen. Vireillä oleva kaava perustuu Oulun kaupungin ja yhtiöiden yhteistoimintaan. Yhtiöt ovat esittäneet asemakaavan muuttamista uuden pysäköintitalon toteuttamiseksi. Oulun kaupungin näkökulmasta uuden pysäköintitalon avulla tuetaan rakentamattoman alueen toteutumista, Museo- ja tiedekeskus Tiiman asiakaspysäköintiä, Autoheikin pysäköintikorttelin kehittämistä sekä Ainolan korjaamista.

3. Keskustelu

Asunto Oy Oulun Ainolan Portti on antanut aiemmin kriittistä palautetta mm. voimassa olevan asemakaavan sallimista kerrosluvuista. Yhtiö on kommentoinut myös vireillä olevan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Toivotaan rakennusten korkeuden rajoittamista ja autoliikenteen haittojen vähentämistä.

Keskustelussa todettiin muun muassa seuraavaa:

- Yhtiön asukkaat ovat huolissaan esitetyn uudisrakentamisen korkeudesta sekä rakennusten sijoittumisesta lähelle Kasarmintietä, jolloin ne peittävät kadunvarren näkymiä. Uudisrakennukset toivotaan sijoitettavan samaan linjaan Kansainvälisen koulun kanssa. Myös etäisyyttä

15.8.2025

Makasiinikatuun pidetään riittämättömänä: uudet korkeat rakennukset heikentävät olemassa olevien asuntojen olosuhteita.

- Kaava-alueelle tavoitellaan liikaa kerrosalaa.
- Viitesuunnitelmaa laativan konsultin työ sekä materiaalien ja värien käyttö on epäilemättä huolellista ja ansiokasta, mutta suunnittelulle annetut tavoitteet koetaan vääriksi. Hieno sisäpiha ei lohduta pihan ulkopuolella asuvia.
- Kaupungin toiminta koetaan ristiriitaiseksi. Tiima perustuu kilpailuvoittoon, ja museokeskuksen korkeatasoisessa suunnitelmassa arvokas nahkatehtaan ympäristö on huomioitu hyvin. Vireillä olevassa asemakaavassa puolestaan hyvät tavoitteet on unohdettu ja ympäristön lähtökohdat on sivutettu. Suunnitelman havainnekuville on syytä esittää enemmän arvokasta ympäristöä.
- Asukkaat ovat huolissaan pysäköintitalon visuaalisista ja toiminnallisista vaikutuksista. On selvää, että alueelle tarvitaan pysäköintipaikkoja, mutta suunnitelmassa esitetty autopaikkamäärä pohjautuu ylisuureen kerrosalatavoitteeseen. Julkisivumateriaalina tiili voi soveltua ympäristöön paremmin kuin teräs. Pysäköintitalon eteläpuolelle jäävä tyhjä tila ei anna lisäarvoa ympäristöön.
- Uusi kauppa ja pysäköintitalo lisäävät asiointipysäköintiä ja liikennettä. Liikenteen haitat kasvavat. Rakennusten siirtäminen kauemmaksi kadusta mahdollistaisi asiakaspysäköinnin kaupan vieressä. Päivittäistavarakauppa edellyttää toimiakseen asiakaspysäköintiä.
- Makasiinikadulle ollaan järjestämässä kolme leveää liittymää, mikä heikentää kadun ilmettä ja toimintaa. Makasiinikadun jalkakäytävä tulisi säilyttää, ja alueen toiminta tulisi sopeuttaa käytävän säilyttämiseen.
- Uutta asuinrakennusta ollaan sijoittamassa erikoiseen paikkaan, pihan perälle, ilman suoraa ajoyhteyttä kadulle.

Paikalla olleet Oulun kaupungin ja yhteistyökumppaneiden edustajat vastasivat muun muassa seuraavaa:

- Esitetyn pysäköintitalon avulla pyritään vastaamaan pysäköintitarpeeseen.
- Kokonaisuudesta pyritään luomaan taloudellinen ja toteuttava. Osapuolten reunaehdot vaikuttavat suunnitteluun. Toteutettavuus edellyttää riittävä kerrosalaa.
- Asuinrakennuksen sijoitus pohjautuu toteuttajan esitykseen, ja pysäköintitalon eteläpuolelle suunniteltua viheraluetta tarvitaan hulevesien viivytämiseen.
- Makasiinikadun liikenteen arvioidaan jopa kolminkertaistuvan aiemmasta. Melutason ohjearvot tuskin ylittyvät ja alueen nopeusrajoitus (30 km/h) vähentää haittoja, mutta liikenteen melun lisääntyminen voi olla havaittavaa. Melu selvitetään ennen kaavaehdotuksen valmistelua.