

22.4.2022

Kasarmintie 6:n asemakaavan muutos (564-2482)**TIEDOTUS- JA KESKUSTELUTILAISUUS****Aika** Torstai 21.4.2022 klo 17–18**Paikka** Etätilaisuus, Microsoft Teams**Osallistujat** Jani Törmi(pj.) Oulun kaupunki, yhdyskuntalautakunta
Ulla Passoja Uki Arkkitehdit Oy
Karita Lahti Uki Arkkitehdit Oy
Jani Karjalainen Sitowise Oy
Pia Ohtonen Rakennuttajatoimisto Promen Oy
Antti Määttä (siht.) Oulun kaupunki, YYP
+ 3 osallista tai kuntalaista

(Uki Arkkitehdit Oy toimii Oulun Energia Oy:n suunnittelijakonsulttina. Sitowise Oy toimii Oulun kaupungin liikennekonsulttina. Rakennuttajatoimisto Promen Oy toimii Oulun Energia Oy:n rakennuttajakonsulttina.)

Käsitellyt asiat

1. Tilaisuuden avaus

Törmi avasi tilaisuuden ja toivotti läsnäolijat tervetulleiksi.

2. Kaavamuutoksen taustaa

Määttä kuvasi lyhyesti asemakaavan valmisteluaineiston.

Myllytullin kaupunginosassa sijaitseva Oulun kaupungin omistama tontti pyritään kehittämään pääasiassa toimitilarakentamisen käyttöön. Olemassa olevat rakennukset on tarkoitus korvata uudisrakennuksilla. Tontin käyttöä suunnitellaan yhteistyössä kaupungin omistaman Oulun Energia Oy:n kanssa.

Kaavaehdotus pyritään tuomaan nähtäville kesällä 2022, ja kaupunginvaltuusto voi päättää kaavan hyväksymisestä lokakuussa.

3. Viitesuunnitelman esittely

Lahti kuvasi Uki Arkkitehdit Oy:n laatiman viitesuunnitelman. Pääosa kaava-alueesta varataan sisäpihan ympärille kiertyville toimitiloille. Toimitilojen rakentaminen voidaan vaiheistaa kolmeen osaan. Alueen itäosa varataan asuntorakentamiseen. Toimitilojen ja asuntojen pysäköinti sijoitetaan pääosin kansipihan alle. Kasarmintien varteen muodostuu polveilevaa katutilaa.

4. Liikennevaikutuksia

Karjalainen esitteli Sitowise Oy:n laatiman liikenneselvityksen, jossa on tarkasteltu mm. liikenteellisiä lähtökohtia, liikennemääriä, pysäköintijärjestelyjä, pelastus- ja huoltoyhteyksiä, näkemiä ja lumitiloja. Kasarmintie on tarkoitus uudistaa tulevaisuudessa pyöräilyn pääreitteinä ja hitaan liikkumisen ympäristönä. Kaava-alueen sijainti tukee kestävästä liikkumisesta, mutta alue on hyvin saavutettavissa myös autoliikenteen avulla. Kaava-alueen nykyisen autoliikenteen määräksi arvioidaan noin 160 ajoneuvoa vuorokaudessa ja tulevaisuudessa noin 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärän kasvu on maltillista eikä edellytä välttämättömiä toimenpiteitä.

22.4.2022

5. Kaavaluonnoksen esittely

Määttä esitteli kaavaluonnoksen, joka pohjautuu laadittuun viitesuunnitelmaan. Kaavassa osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Kaava-alue jäsennetään yhteensä neljäksi tontiksi. Ensimmäisen rakennusvaiheen toteuttamisesta on tarkoitus sopia Oulun Energia Oy:n kanssa.

Kaavamuutos edistää Oulun keskustan kehittämistä ja kaupunkistrategian toteuttamista sekä vahvistaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Naapurikiinteistöjen joistakin asuinhuoneistoista avautuvat näkymät muuttuvat.

Viitesuunnitelmassa on esitetty enemmän autopaikkoja kuin korttelialueiden määräykset edellyttävät. Kaava-alueelle on tarkoitus sijoittaa 10 velvoiteautopaikkaa, jotka tulevat myytävän Ainolan museorakennuksen käyttöön.

6. Keskustelu

Osallistuja (kaavan osallinen) huomautti mm. seuraavaa:

- Uusi toimitilakokonaisuus on suuri ja korkea suhteessa ympäristöönsä. Eriyisesti Kasarmintien ja Makasiinikadun kulma vaikuttaa liian voimakkaalta. Uudisrakennuksesta olisi syytä poistaa yksi välikerros, jotta rakennus asettuu samalle tasolle ympäristönsä kanssa.
- Sisäpihan toteutuminen on syytä varmistaa kaavamääräysten avulla. Hyvien suunnittelutavoitteiden toteutuminen voi olla epävarmaa, etenkin kun toteuttajaakaan ei vielä tiedetä. Vaarana on, että koko toimitilakokonaisuus toteutuu tiiviinä rakennuksena korttelialueen keskelle.
- On harmi, että Kasarmintie 6:n aluetta suunnitellaan ennen Luuppia. Toimitilojen suunnittelu voi sulkea pois mahdollisuuksia Luupin hyvään saavutettavuuteen. Uuden toimitilakokonaisuuden sisäpiha olisi hieno kulkureitti keskustan ja Luupin välillä.
- Kasarmintielle ja Makasiinikadulle kaavaillut liittymäjärjestelyt aiheuttavat huolta.

Asiantuntijat vastasivat seuraavaa:

- Kerrosluku ja rakennusoikeus kasvavat yleensä kaavamuutosten yhteydessä. Esitetty uudisrakennus on ympäristöään suurempi, mutta sen kokoa voidaan kuitenkin pitää maltillisena, kun kaavamuutosta verrataan muihin vireillä oleviin kaavamuutoksiin.
- Kaavan valmistelija ei ole osannut pelätä, ettei sisäpiha toteudu. Kaavamääräyksiä voitaneen kuitenkin tarkastella uudelleen ehdotusta valmisteltaessa.
- Kasarmintie 6:n ja Luupin kaavamuutokset olisi ollut tarkoituksenmukaista valmistella yhdessä, mutta Luupin hankesuunnittelun viipyessä Oulun Energia Oy:n toivoma muutos päätettiin käynnistää erillisenä hankkeena. Yhdyskuntalautakunta päätti 12.4.2022 Luupin kaavamuutoksen käynnistämisestä. Luupin asemakaavaa valmistelelee kaavoitusarkkitehti Jere Klami.
- Kasarmintiestä ei ole olemassa suunnitelmia, mutta suunnitellut saattoliikenteen liittymät eivät aiheuta erityistä haittaa tai vaaraa kadun liikenteelle. Makasiinikadun eteläreunan jalkakäytävää ei ole nähty välttämättömäksi. Kadun pohjoisreunassa on jalankulku- ja pyöräilyväylä.