

Vihiluodon kaavoituksen yleisötilaisuuden keskustelumuistio

- Aika:** Keskiviikkona 6.6.2023 klo 18-19.30
- Paikka:** Pirilä-Sali, Piriläntie 145
- Läsnä:** 30 henkeä Vihiluodon alueen maanomistajia ja asukkaita
Samu Manninen, Rakennusteho, rakennusliikkeen edustaja
Timo Väärälä, Airport Hotel, maanomistaja ja kaava-aloitteen tekijä
Kaija Muraja, Kempeleen kunta, kaavoituspäällikkö, muistion laatija
Suvi Jänkälä, Kempeleen kunta, asemakaava-arkkitehti, tilaisuuden juontaja
- Liitteet:** Liite 1. Asemakaavahankkeen tilanne
Liite 2. Vaihtoehtotarkastelut

1. Tilaisuuden avaus

- Suvi Jänkälä avaa tilaisuuden ja esittelee paikallaolijat.

2. Asemakaavahankkeen tilanne

- Kaija Muraja käy läpi asemakaavahankkeen lähtökohtia ja suunnittelutilannetta (liite1).
- Samu Manninen esittelee hotellitontille laadittuja vaihtoehtoja (liite2).

3. Keskustelua ja kommentointia

Rakennusoikeus

- Mistä 7000-9000 k-m2 tulee -> rakennusliikkeen ja maanomistajan välisistä sopimuksista, 7000 k-m2 hankkeen kannattavuuden alaraja
- Paljonko käytetty rakennusoikeus -> noin 2800 k-m2, nykyinen kaava mahdollistaa 5362 k-m2
- Talousohjatut tavoitteet?

Kerrosluku

- Nykyinen asemakaava mahdollistaa 4-kerroksisen rakentamisen
- Jos olisi vain kaksi kerrostaloa, kuinka korkeita olisivat -> 7-kerroksisia, toiseen 3 ja toiseen 4 lisää
- Miksi ei 4-kerroksisia matalampia kannata harkita -> halutaan vesistönäkymät joka asunnosta
- Korkeat vievät vähemmän maapinta-alaa

Massoittelu

- Tutkittiinko muunlaista massoittelua
- Haluttaisiin uniikkipaikalle muunlaisiakin massoitteluvaihtoehtoja
- Miten olisi useampitasoinen ratkaisu, jossa osasta massoista näkisi toisten yli
- Monesti alueen nurkkiin sopivat porttimaiset aiheet
- Huolia hälventäisi parkkitalo, voisi siirtyä lähemmäksi tietä

Vaikutukset

- Luontoalueen arvot: linnut lähtevät muutenkin, kun maa nousee ja elinympäristö muuttuu
- Maisema: tontilta 14 näki ennen merelle, puut kasvaneet

- Liikenne: Vihiluoto-kadun välittämiskyky -> liikennetarkasteluissa selvitetään
- Eikös asfaltointi tietoisesti jätetty Vihiluoto-kadulla kapeaksi, jotta hillitsee ajonopeuksia
- Liittymän paikka parempi suunnitelmassa kuin nykyisin, kun ei tulisi Professorintien risteykseen
- Professorintien suunnitelma, milloin toteutumassa -> tänä kesänä rakennetaan

Tekniset haasteet

- Kadun kohdalla hyvä rakennettavuus, hotellin kohdalla huonompi
- Mahdollinen paaluttaminen huolettaa, koska harju johtaa tärinää ja kaapit helisevät, ymmärtää yrittäjää, mutta rakentaminen tärisee
- Mikä on alin rakennuskorko, onko meri noussut hotellille asti -> Mauri-myrskyn aikaan (1982)
- Onko korkoa tarve korottaa -> + 2.5 m hotellilla, + 5 m Vihiluoto-kadulla
- Koron voi määrätä kaavassa
- Haluttaisiin nähdä alueleikkauksia

Alueen luonne

- Arkkitehti Veli Karjalaisen toimiston edustaja vertaa aluetta Pateniemen rantaan, joka muuttui saha-alueesta houkuttelevaksi asuinalueeksi päiväkoteineen, kauppoineen, korko + 4.0 m.
- Pateniemi ihan erilainen, koska täysin uusi. Täällä asuttu 90-luvulta lähtien ja vetovoima on maaseutumaisuudessa ja siinä ettei ole kaikkia palveluja vaan alue on "erämaata".
- Nykyisillekin asukkaille ovat palvelut riittäneet
- Kyllä se on tuo maisema, joka myy
- Yrityksiä kiinnostaa, jos asukkaita/asuntoja alueella

Suunnittelu

- Aita tms. naapuritontteihin päin -> tarkentuu detaljisuunnittelussa
- Onko mahdollista tutkia oikeasti erilaisia vaihtoehtoja?
- -> Ylimääräinen kuuleminen on aina mahdollista, esim. kunnantalon hankkeessa oli kaavarunkovaihe, sopimuskavassa toimija maksaa kulut
- Suunnitelmat ja prosessi ovat vasta alussa, nyt imetään tietoa ja palautetta ja aletaan tehdä, rakennusliikkeellä taloudelliset reunaehdot
- Mihin hanke laatukäytäväalueella rakennusliikkeen toteuttamana asettuu asteikolla 1-5 -> Ehkä 4. Ei vuokra-asuntokohde, AO-talon myyvä pariskunta mahdollinen muuttaja, laatutaso Oulun seudulla heikoimmissakin kohteissa korkeampi kuin pääkaupunkiseudulla.
- Rakentamattoman omakotitontin kohta kannattaisi selvittää, antaisi suunnitelmaan väljyyttä -> On oltu yhteydessä, mutta on odotettu, eteneekö hanke. Kaikki naapurit ovat tietoisia hankkeesta, ketään ei voi pakottaa mukaan.
- Onko Vihiluodossa muita kaavahankkeita -> ei muita asuntokaavoja vireillä eikä kaavoitusohjelmassa

Odotukset

- Ei haluta lisää ihmisiä alueelle
- Odotetaan asumista hotellin tilalle
- Haluaisi 12. kerroksesta asunnon ja jäädä alueelle lasten ja lastenlasten lähelle
- Turvallisinta, että ei vastusteta muutosta, koska hotelli voi laajentaa ja tuloksena on ongelmarakennus, jossa on 100 huonetta ja voi mennä vuokralle kelle tahansa
- 30 vuotta Vihiluodossa asuneena reagoi ensin tunnepitoisesti ja pelkäsi "lintukodon" puolesta, mutta järjellä ajatellen alue tulee jollakin aikataululla muuttumaan – ei viisasta vastustaa vaan vaikuttaa muutokseen ja miettiä mikä olisi fiksuinta

4. Yhteenveto

- Kiitos osallistujille: tilaisuudessa saatiin uutta tietoa ja näkökulmia, joita ei osattu odottaa.
- Selvitettäviä asioita on kaiken esitetyn lisäksi paalutustarve, korkoasia sekä muunlaiset massoittelut
 - selvästi korkeampi rakentaminen, joka säästäisi maapinta-alaa
 - massoittelu lähemmäksi tietä
 - terassimainen sijoitus
- 7000 k-m2 on se mihin toimija pyrkii, jotta hanke pysyy korkeatasoisena ja kannattavana; hankkeen tulee olla niin kannattava, että se kannattaa tehdä korkeatasoisena.
- Kaavarunkovaihe syksyllä, kaavarunkovaiheeseen leikkauksia.

5. Jatkotoimenpiteet

- Tilaisuuden esitysdia ja sekä tilaisuudesta laadittu muistio lisätään kaavahankkeen nettisivuille: <https://www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/suunnitelmapankki/vireilla-olevat-asemakaavahankkeet/metsarinteen-asuinalueen-laajennus.html>
- Syksyllä kaavaprosessi etenee ja kaavarunko tarkentuu. Kaavaprosessin eteneminen riippuu myös kaavoituksen resursseista.

6. Tilaisuuden päättäminen

- Tilaisuus päätettiin noin klo 19.30

Keskustelumuistio on tehty tilaisuudessa kuultuun perustuen ja kommentit teemoittain ryhmitellen ja voi sisältää väärinymmärryksiä, asiavirheitä ja epätarkkuuksia.

Muistion vakuudeksi Kempeleessä 12.6.2023



Kaija Muraja