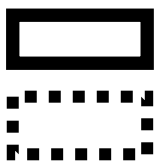
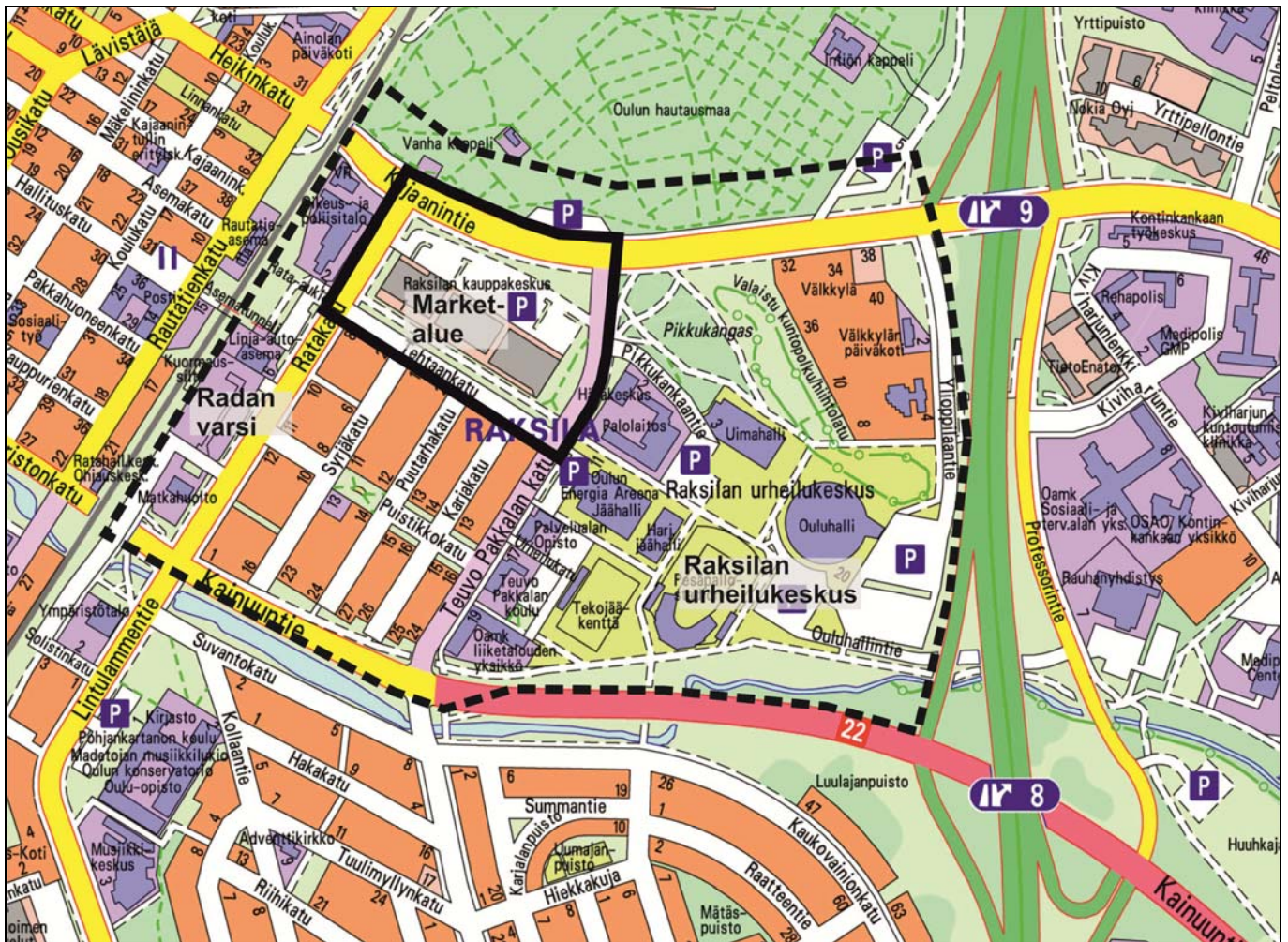


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun kaupungin Raksilan kaupunginosan korttelia 35, puisto- ja katualuetta sekä Intiön kaupunginosan katualuetta koskeva asemakaavan muutos sekä liikenteen, katujen ja ympäristön suunnittelu

RAKSILAN MARKET-ALUE (Tehtaankatu 1, 3 ja 5)
 KAAVATUNNUS 564-2179
 DNRO 1231/2013
 PROJEKTINRO 100261



Asemakaavan muutosalue

Arvioitu alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia

Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asemakaavoituksessa on tullut vireille asemakaavan muuttaminen Raksilan kaupunginosan korttelissa 35, puisto- ja katualueella sekä Intiön kaupunginosan katualueella. Asemakaavan muutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen tiedote osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä vaikutusten arvioinnista asemakaavoituksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualueeseen kuuluvat Raksilan kaupunginosan kortteli 35, sitä ympäröivää katu- ja puistoaluetta sekä Intiön kaupunginosan katualuetta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Oulun hautausmaahan, idässä Pikkukankaanpuistoon, hätokeskuksen ja palolaitoksen tonttiin, etelässä Tehtaankadun varren asuntokortteleihin ja lännessä rata-aukioon sekä oikeus- ja poliisitalon tonttiin.

Vaikutusalue käsittää suunnittelualueetta ympäröivät korttelit tai niiden osat, joille hankkeella saattaa olla vaikutuksia. Etusivun karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä arvio alueesta, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Raksilan market-alue on ollut kaupan suuryksiköiden aluetta vuodesta 1976 alkaen, jolloin alueen kolme liikerakennusta rakennettiin. Rakennuksissa toimivat nykyisin Citymarket, Prisma sekä erikoistavaliikkeitä. Rakennukset sijaitsevat lähinnä Tehtaankatua ja asiakaspysäköinti rakennusten ja Kajaanintien välissä. Huolto hoidetaan Tehtaankadun kautta. Suunnittelualueen lähiympäristö on palveluiden, pientalojen, kerrostalojen, urheilupuiston ja hautausmaan aluetta. Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa ja se on kooltaan noin 9 ha.

OULUN KAUPUNGIN STRATEGIA

Kaavatyössä edistetään kaupungin strategista tavoitetta keskustan elävöittämisestä ja vetovoiman kasvattamisesta. Samalla edistetään myös kestävä kehityksen mukaista strategista tavoitetta sekä tavoitetta kehittää yrittäjyyden toimintaedellytyksiä.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

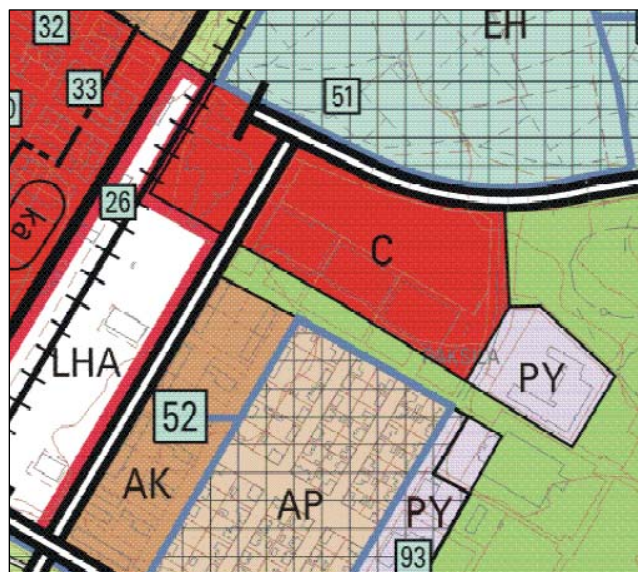
Yleiskaava

Oulun yleiskaavassa 2020 (voimaan 19.1.2007) suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta, pääkeskus (C).

Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikatoiminnoille. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa MRL 114 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön. Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.

Yleiskaavan mukaan aluetta kehitetään osana keskustan kaupallista reunavyöhykettä.

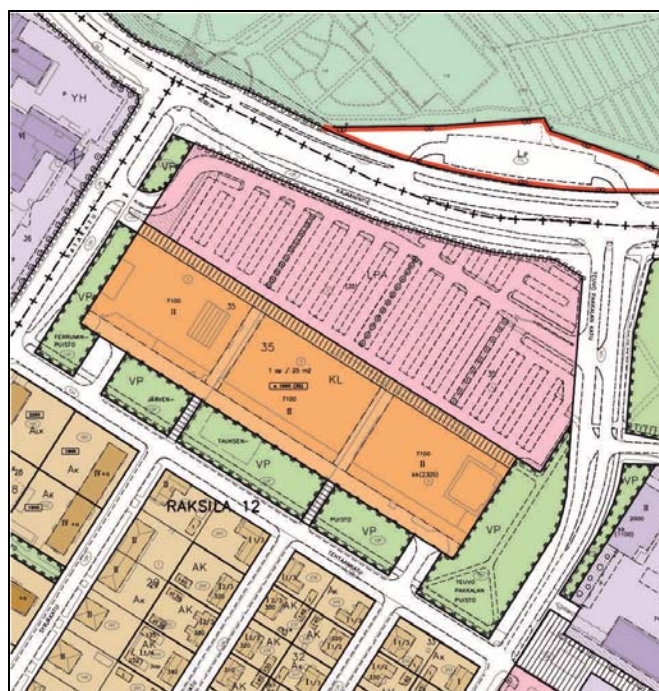
Yleiskaavassa osoitettuja lähiympäristön suojelukohteita ovat Raksilan puutaloalue, hautausmaan puhe-linkioski, Teuvo Pakkalan kansakoulu sekä valtakunnallisesti merkittävä Oulun rautatieaseman alue.



Ote Oulun yleiskaavasta 2020.

Asemakaava

Suunnittelualueella on pääosin voimassa 3.12.1987 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 1197), jossa korttelin 35 eteläosa on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja pohjoisosa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Korttelia rajaavat kapeat puistoalueet (VP). KL-korttelialue muodostuu tonteista nro 2, 3 ja 4, joilla on kullakin rakennusoikeutta 7100 k-m² ja lisäksi alueen itäosassa tontille nro 4 on osoitettu rakennusoikeutta kellarikerrokseen 2305 k-m². Pysäköintipaikkoja tulee korttelissa rakentaa 1/25 k-m².



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Teuvo Pakkalan kadulla sekä osalla Kajaanintietä on voimassa 4.4.1974 vahvistettu asemakaava (649), Tehtaankadulla 2.3.1965 vahvistettu asemakaava (379) ja osalla Kajaanintietä 1.12.1973 vahvistettu asemakaava (637).

Kaupunginvaltuuston päätös alueen suunnittelusta
Kaupunginvaltuusto hyväksyi 8.11.2010 (§ 110) kaupunginhallituksen päätösehdotuksen pohjautuen Elinvoimainen kaupunkikeskusta 8.9.2010 – raporttiin, jonka mukaan Tekninen keskus (nyk. yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut) jatkaa Raksilan market-alueen (kortteli 35) ja asemanseudun (rata-alueen ja Ratakadun välisen alueen, kortteli 37) maankäytön suunnittelua.

Periaateratkaisu asemakaavoituksen pohjaksi
Raksilaa koskeva periaatteellinen suunnitteluratkaisu asemakaavoituksen pohjaksi on hyväksytty kaupunginhallituksessa 1.10.2012 (§ 445). Suunnittelun pohjaksi valittiin vaihtoehto, jossa market-alue kehittyy nykyisellä tontillaan, jonne osoitetaan myös asuntoja ja liiketiloja. Kaupunki vahvistaa toimillaan Oulun kaupungin ydinkeskustan kehittämisstrategiaa tukevia periaatepäätöksiä.

SUUNNITTELUKÄYTTÄVÄ JA TAVOITTEET

Raksilan aluetta asemakaavoitetaan kolmessa osa-alueessa, joista ensimmäinen on market-alue. Seuraavana asemakaavoitettavat osa-alueet ovat Raksilan urheilukeskus ja radan varren alue.

Market-alueen asemakaavan tavoitteena on kehittää market-liiketoimintaa nykyisellä tontilla. Suunnittelualueelle osoitetaan myös muita liiketiloja sekä asumista. Suunnittelussa otetaan erityisesti huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat, tontin ja liikennejärjestelyiden toimivuus sekä myös Raksilan muiden osa-alueiden liikenteelliset tavoitteet.

Aikataulu

Syksyn 2013 ja kevään 2014 aikana laaditaan asemakaavoituksen pohjaksi maankäyttövaihtoehtoja. Asemakaavan muutosluonnoksen on tavoitteena olla nähtävänä syksyllä 2014 ja muutosehdotuksen keväällä 2015. Tavoitteena on, että asemakaavan muutos tulee voimaan kesällä 2015.

SUUNNITTELUKÄYTTÖN ORGANISOINTI

Asemakaavamuutos laaditaan viranomaistyönä asemakaavoituksessa. Liikealueiden osalta alueen toimijat suunnitteluttavat omilla konsulteillaan maankäyttösuunnitelmat asemakaavan pohjaksi. Hanketta ohjaamaan on perustettu asemakaavoituksen ohjausryhmä, johon kuuluvat edustajat kiinteistön haltijoista, yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista, rakennusvalvonnasta, Oulun Vedestä ja Oulun Energiasta.

Raksilan alueen kokonaiskehittämisen jatkotoimiin on perustettu erillinen suunnittelun neuvottelukunta, jonka tehtävänä on tuottaa ja välittää tietoa alueiden toimijoiden maankäytön tavoitteista ja tarpeista asemakaavoitusprosessiin.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaisella tavalla.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia:

- kaupunkirakenteeseen (liittyminen ympäröivään ja laajemmin keskustan kaupunkirakenteeseen)
 - kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön (uudisrakentaminen ja sijoittuminen tontille, näkyvät eri suunnista, vaikutukset Raksilan asuntoalueeseen)
 - asumiseen (vaikutukset Raksilan asuntoalueeseen)
 - liikenteeseen (liikennejärjestelyiden vaikutukset suunnittelualueelle ja ympäröiviin alueisiin, liikenneturvallisuus)
 - mahdolliset muut vaikutukset.
- Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan tarvittavat selvitykset.

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Käynnistysvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville kahden viikon ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä sen riittävydestä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan sanomalehdessä ja virallisella ilmoitustaululla.

Luonnosvaihe

Asemakaavan muutosluonnos asetetaan julkisesti nähtäville neljän viikon ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävillä olon aikana. Nähtävillä olosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse sekä sanomalehdessä ja virallisella ilmoitustaululla.

Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kuukauden ajaksi (vähintään 30 pv). Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse, sekä sanomalehdessä ja virallisella ilmoitustaululla.

Ennen asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamista on osallisilla mahdollisuus esittää alueelliselle ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupungin valtuusto yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

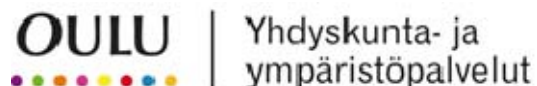
Vuorovaikutus viranomaisten kanssa

Vuorovaikutus viranomaisten kanssa hoidetaan kaavatyön aikana neuvottelujen ja lausuntojen kautta.

Katu- ja ympäristösuunnitelmat asetetaan erikseen nähtäville.

Palautesoite

Kirjalliset mielipiteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan muutosluonnoksesta sekä muistutukset asemakaavan muutosehdotuksesta toimitetaan osoitteeseen: Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, asemakaavoitus, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI.



ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA TIEDOTETAAN SEURAAVIA OSAPUOLIA:

- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun poliisilaitos
- Oulun käräjäoikeus
- Senaatti-kiinteistöt

- Oulun ev.lut. seurakunnat
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Puhelinoperaattorit (Elisa Oyj, DNA, TeliaSonera)
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Keskustan suuralueen yhteistyöryhmä
- Raksilan asukasyhdistys ry
- Vaikutusalueen kiinteistöt ja asukkaat

YHTEYSHENKILÖT

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
PL 27, 90015 Oulun kaupunki
Käyntiosoite: Solistinkatu 2
www.ouka.fi/tekninen

Asemakaavoitus:

Kaavoitusarkkitehti Virpi Rajala
044 703 2422, [virpi.e.rajala\(a\)ouka.fi](mailto:virpi.e.rajala@ouka.fi)

Suunnitteluavustaja Irma Hyry
044-703 2426, [irma.hyry\(a\)ouka.fi](mailto:irma.hyry@ouka.fi)

Kadut ja puistot:

Liikenneinsinööri Mikko Ukkola
040-557 0891, [mikko.ukkola\(a\)ouka.fi](mailto:mikko.ukkola@ouka.fi)



Viistokuva suunnittelualueesta ja sen ympäristöstä 2009. BLOM © Pictometry International Corp.