

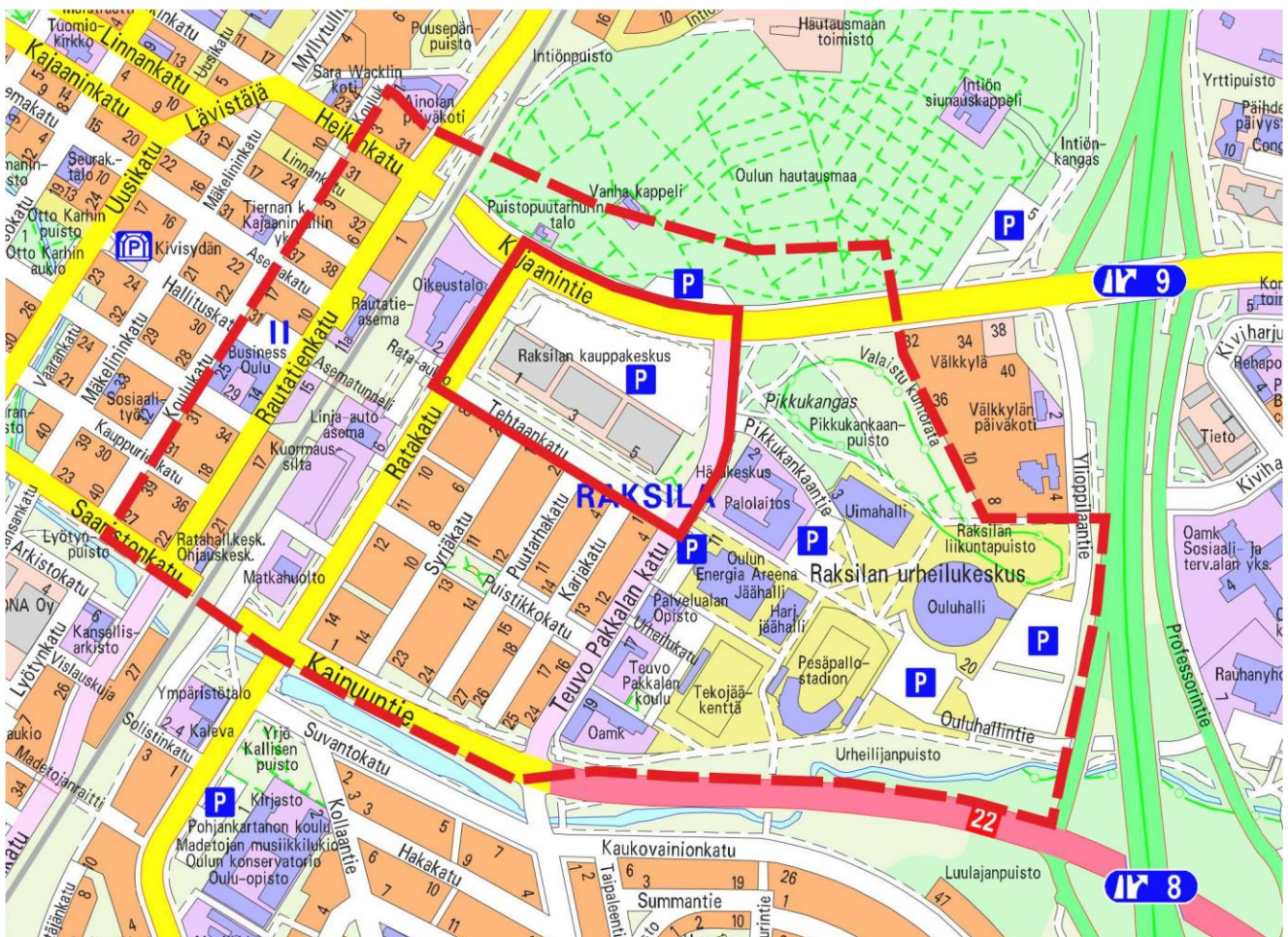
## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

RAKSILAN MARKET-ALUE (Tehtaankatu 1, 3 ja 5)

KAAVATUNNUS 564-2179

DIAARINRO 1231/2013



Kartassa on esitetty punaisella viivalla asemakaavan muutosalue ja punaisella katkoviivalla arvioitu alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoituksessa 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 asemakaavoituksen osana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

Suunnittelun etenemistä voi seurata [www.ouka.fi/kaupunkisuunnittelu/](http://www.ouka.fi/kaupunkisuunnittelu/)

## **Suunnittelu- ja vaikutusalue**

Suunnittelualueeseen kuuluvat Raksilan kaupunginosan kortteli 35, sitä ympäröivää katu- ja puistoaluetta sekä II kaupunginosan (Vaara) ja Intiön kaupunginosan katualuetta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Oulun hautausmaahan, idässä Pikkukankaanpuistoon sekä hätäkeskuksen 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, Sale sekä erikoistavaraliikkeitä. Rakennukset sijaitsevat lähinnä Tehtaankatua ja asiakaspysäköinti rakennusten ja Kajaanintien välissä. Huolto hoidetaan Tehtaankadun kautta.

Suunnittelualueen lähiympäristö on palveluiden, pientalojen, kerrostalojen, urheilukeskuksen ja hautausmaan aluetta. Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa ja se on kooltaan noin 9 hehtaaria. Suunnittelualueen lähiympäristössä ja osittain suunnittelualueella on valtakunnallisesti arvokkaita rakennetut kulttuuriympäristöt Raksilan puutaloalue sekä Oulun hautausmaa.

### **Oulun kaupungin strategia**

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

## **Aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset**

### **Yleiskaava**

Voimassa olevassa yleiskaavassa market-alue on osoitettu merkinnällä pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C). Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Market-alueen eteläreunaan on osoitettu yleiskaavakartassa kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinnällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia. Kaupunkiraitiotien linjaus on ohjeellinen ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Osa Ratakadun katualueesta suunnittelualueen eteläreunassa ja osa Kajaanintien katualueesta suunnittelualueen pohjoisreunassa on osoitettu yleiskaavassa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi kohteeksi tai alueeksi. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisuutteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

## 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 puistoalueet (VP). KL-korttelialue muodostuu tonteista nro 2, 3 ja 4, joilla on kullakin rakennusoikeutta 7100 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi tontille nro 4 on osoitettu rakennusoikeutta kellarikerrokseen 2305 k-m<sup>2</sup>. Pysäköintipaikkoja tulee rakentaa 1/25 k-m<sup>2</sup>. Pikkukankaanpuistossa on voimassa 10.12.1997 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 1545). Se on asemakaavassa puistoaluetta (VP).

Teuvo Pakkalan kadulla sekä osalla Kajaanintietä on voimassa 4.4.1974 vahvistettu asemakaava (649), osalla Kajaanintietä 1.12.1973 vahvistettu asemakaava (637), Tehtaankadulla 2.3.1965 vahvistettu asemakaava (379) ja osalla Ratakatua 6.3.1986 hyväksytty asemakaava (1112).



Ote Oulun yleiskaavasta ja voimassa olevasta asemakaavasta.

## 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 kehittyä nykyisellä tontillaan, jonne osoitetaan myös asuntoja ja liiketiloja. Kaupunki vahvistaa toimillaan Oulun kaupungin ydinkeskustan kehittämisstrategiaa tukevia periaatepäätöksiä.

## Suunnittelutehtävä ja tavoitteet

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

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**

Työn alkuvaiheessa laaditaan asemakaavoituksen pohjaksi maankäyttövaihtoehtoja. Asemakaavan muutosluonnoksen on tavoitteena olla nähtävänä alkuvuodesta 2020 ja muutosehdotuksen syksyllä 2020. Tavoitteena on, että asemakaavan muutos tulee voimaan vuoden 2020 aikana.

## **Suunnittelutyön organisointi**

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

Hankkeesta laaditaan yhteistoimintasopimus ja toteuttamissopimus.

Raksilan alueen kokonaisukehittämisen jatkotoimiin on perustettu erillinen suunnittelun neuvottelukunta, jonka tehtävänä on tuottaa ja välittää tietoa alueiden toimijoiden maankäytön tavoitteista ja tarpeista asemakaavoitus-prosessiin.

## **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, näkymät eri suunnista, vaikutukset Raksilan asuntoalueeseen)
- asumiseen (vaikutukset Raksilan asuntoalueeseen)
- liikenteeseen (liikennejärjestelyiden vaikutukset suunnittelualueelle ja ympäröiviin alueisiin, liikenneturvallisuus)
- kestävien kulkumuotojen edistäminen
- 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 riittävytydestä. 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.

## Palauteosoite

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan muutosluonnoksesta sekä muistutukset asemakaavan muutosehdotuksesta toimitetaan osoitteeseen: KIRJAAMO PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: [kirjaamo@ouka.fi](mailto:kirjaamo@ouka.fi).

## 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 asukas yhdistys ry
- Keskustan suuralueen yhteistyöryhmä
- Raksilan asukas yhdistys ry
- Oulu-seura ry.
- Vaikutusalueen kiinteistöt ja asukkaat

## Yhteystiedot

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

PL 27, 90015 Oulun kaupunki

Käyntiosoite: Solistinkatu 2

Kaavoitus:

Kaavoitusarkkitehti Jere Klami, p. 044 703 2412

Suunnitteluavustaja Irma Hyry, p. 044 703 2426

Kadut ja puistot:

Liikenneinsinööri Mikko Ukkola, p. 040 557 0891



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