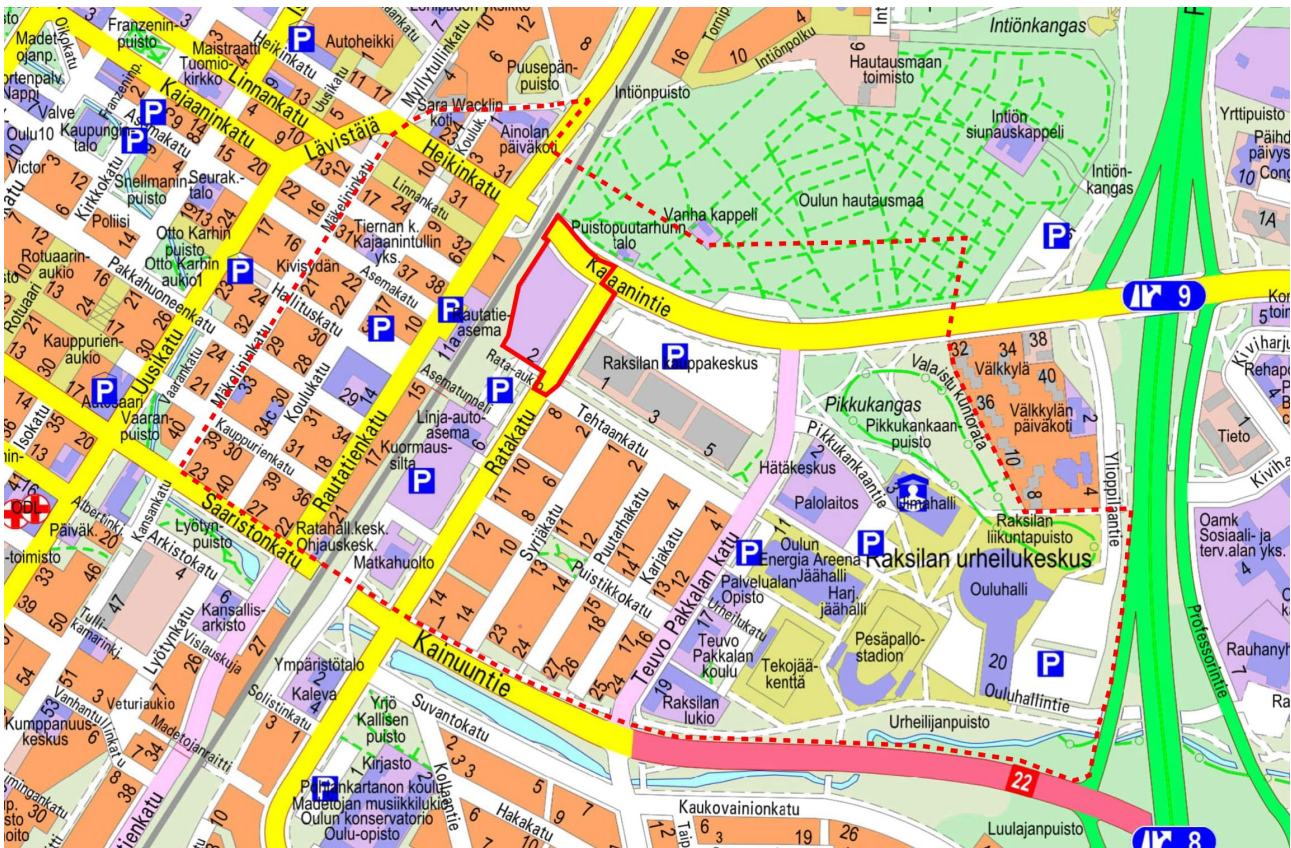


Oulun elämysareena ja ympäristö, Rata-aukio 2

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun kaupungin kaupunginosan II (Vaara) korttelissa 36, osoitteessa Rata-aukio 2, on tullut vireille asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa elämysareenan rakentaminen Oulun ydinkeskustan viereen asemanseudulle, josta rakentuu tulevaisuudessa koko pohjoista Suomea palveleva moderni ja urbaani tapahtumien, kaupunkikulttuurin, matkaliikenteen ja liike-elämän keskus. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua loppuvuodesta 2025.



Kuva 1 Opaskarttaote. Punaisella rajattuna alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista. Katkoviivalla on esitetty vaikutusalue, jolla hankkeella arvioidaan olevan vaikutuksia.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 5.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet>

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564–2586**.



Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on II kaupunginosan (Vaara) kortteli 36 sekä siihen liittyvät yleiset alueet Ratakadulla ja Kajaanintiellä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,38 hehtaaria. Suunnittelualue rajautuu koillisessa Intiön kaupunginosan hautausmaan alueeseen ja Kajaanintiehen, kaakossa Raksilan kaupunginosan kortteliin 35, lounaassa Ratakatuun ja Rata-aukioon sekä luoteessa kaupunginosan II (Vaara) rautatiealueeseen.

Kortteliin 36 rakennettiin Oulun oikeus- ja poliisitalo vuonna 1988. Rakennuksen suunnitteli Arkkitehtitoimisto Risto Harju Ky, ja se perustui arkkitehtuurikutsukilpailun voittoon 1981. Oikeus- ja poliisitalo on purettu syksyllä 2023.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat vuosina 1886 ja 1929 valmistuneet rautatieaseman rakennukset. Näiden lisäksi alueen läheisyydessä ovat mm. 1980-luvulla rakennetut linja-autoaseman ja Matkahuollon rakennukset, jotka tullaan purkamaan Asemakeskuksen alueen toteuttamisen myötä.

Suunnittelualueen lähiympäristö Ratakadun varressa on Raksilan kerrostalovaltaista aluetta, joka on rakennettu pääosin 1960- ja 70-luvuilla. Lähialueella sijaitsevat Raksilan marketit, jäähalli ja uimahalli on rakennettu 1970-luvulla, sekä Väikkylän opiskelija-asuntoalue vuosina 1966–71.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa elämysareenan rakentaminen Oulun ydinkeskustan viereen asemanseudulle, josta rakentuu tulevaisuudessa koko pohjoista Suomea palveleva moderni ja urbaani tapahtumien, kaupunkikulttuurin, matkaliikenteen ja liike-elämän keskus. Areenan toteutuminen tukee keskustan kehittymistä ja elinvoimaa. Kivenheiton päähän keskustakortteleista syntyy uusi viihtyisä elämysten alue, jonka toiminnot lisäävät kaupunkilaisten mahdollisuuksia viettää vapaa-aikaansa mielenkiintoisia kokemuksia ja palveluja tarjoavassa ympäristössä. Elämysareena tuo kansainvälisen tason urheilu-, kulttuuri- ja konferenssitapahtumat kaikkien pohjoissuomalaisten saavutettaville.

Elämysareenalle etsitään yhteistyökumppaneita sekä toteutus- ja liiketoimintamallia asemakaavan muutoksen laatimisen aikana.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen, liikenteen turvallisuuteen sekä kestävien kulkumuotojen edistämiseen kohdistuvat sekä muut mahdolliset vaikutukset. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelualueelle laaditaan liikenneselvitys, hulevesiselvitys, ympäristömeluselvitys, ratatärinäselvitys, maaperää ja sen pilaantuneisuutta koskevat selvitykset sekä tarvittavat muut selvitykset.



Suunnittelun lähtökohdat

Kortteli 36 on siirtynyt Senaatin Asema-alueet Oy:ltä Oulun kaupungin omistukseen joulukuussa 2023. Tontti on otettu vastaan kauppakirjan ehtojen mukaisesti Oulun kaupungille tammikuussa 2024. Rautatiealuetta suunnittelun alueen vieressä hallinnoi Väylävirasto. Kortteliä 36 ympäröivät katualueet omistaa Oulun kaupunki. Aloitteen asemakaavan muutoksesta on tehnyt Oulun kaupunki, yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, maa ja mittaus.

Hankkeessa laaditaan toteuttamissopimus.

Kaupunginhallituksen päätös 12.6.2023 § 172

Oulun kaupungin näkökulmasta Tapahtuma- ja elämysareena -hankkeen (myöhemmin areena) keskeisin tavoite on kaupunkistrategian mukaisesti vahvistaa kaupungin veto- ja pitovoimaa Euroopan kulttuuripääkaupunkivuoden 2026 myötävaikutuksella. Areenaa kehitetään kaupungin näkökulmasta vetovoiman, elävän ja monimuotoisen kaupunkikulttuurin sekä liikunnan tarpeisiin.

Markkinavuoropuhelun perusteella areena -hankkeen toteutumisedellytykset sijoittajien sekä kaupunkirakenteen näkökulmasta paras vaihtoehto on sijoittaa areena VE-1 mukaisesti oikeus- ja poliisitalon tontille.

Kansainvälistyvä Oulu tarvitsee kehittyäkseen tasokasta ja modernia kaupunki-infrastruktuuria, jotta kaupunki voi toimia vaikuttavien kulttuuri- ja urheilutapahtumien, konserttien sekä konferenssien näyttämönä. Toteutuessaan areena -hanke mahdollistaa järjestää Oulussa laadukkaita tapahtumia, sekä vahvistaa imagoa eloisana ja urbaanina pohjoisen kasvukeskuksena.

Oulun kaupunki sitoutuu tulemaan omistajaksi perustettavaan Areena yhtiöön korkeintaan 49,9 % osuudella. Sijoitus on korkeintaan 50 miljoonaa euroa. Sijoituksen enimmäismäärä nousee sijoitushetken kustannustason nousua vastaavasti. Oulun kaupungin sijoitus voi muodostua oman ja vieraan pääoman ehtoisesta sijoituksesta. Kaupungin sijoitus kohdistuu Areenaan, harjoitushalliin ja pysäköintipaikoitukseen. Sijoitus ei kohdistu toimitiloihin ja hotelliin, jotka voivat myös sijoittua alueelle tai areenan yhteyteen.

Oulun kaupunki sitoutuu tekemään suunnitteluvarauksen myöhemmin sovittavalta alueelta, jolle on mahdollista yhteistyössä toimijan kanssa kaavoittaa rakennusoikeutta, jonka luovuttamisesta markkinahintaan toimijalle tehdään erillinen päätös ja toteuttamissopimus.

Kaupunginvaltuuston päätös 19.6.2023 § 59

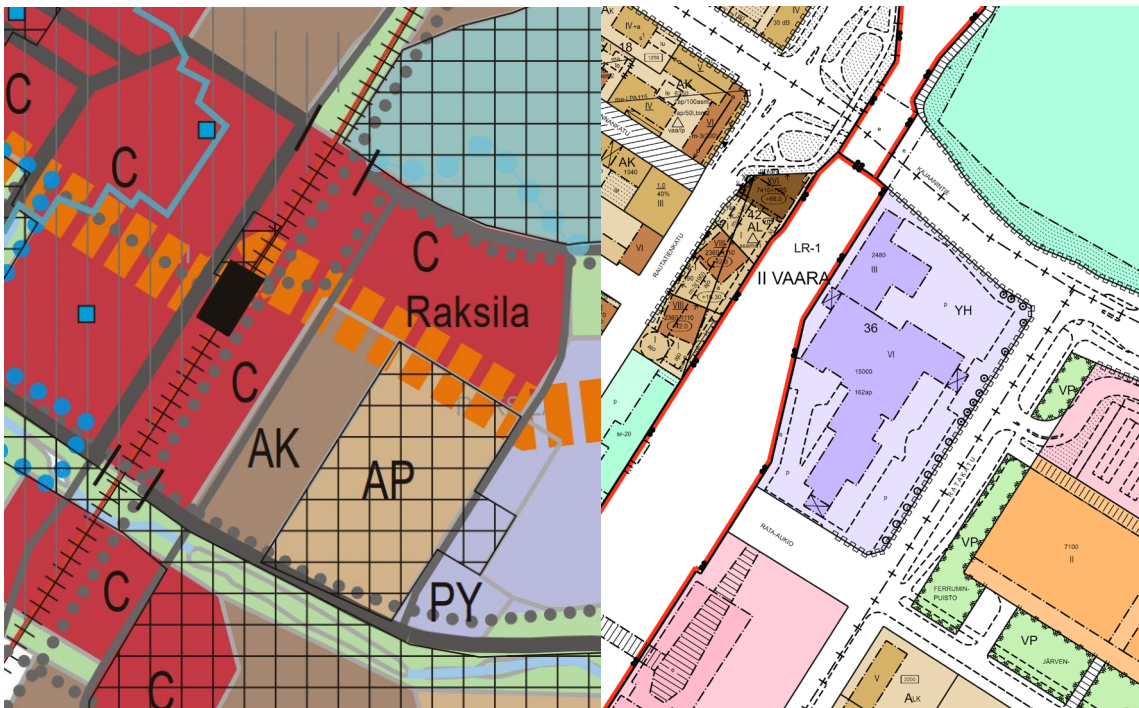
Tapahtuma- ja elämysareena sijoitetaan entisen poliisi- ja oikeustalon tontille (kt. 564-2-36-1) ja kaupunginvaltuusto antaa yhdyskunta- ja ympäristöpalveluille tehtäväksi asemakaavamuutoksen käynnistämisen.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä Pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C). Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Lisäksi suunnittelun alueen halki kulkee 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. Näiden ohella suunnittelualueella kulkee kevyenliikenteen pääreittejä.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 36 on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Korttelialueelle on soitettu rakennusalat kolme- ja kuusikerroksisille rakennusosille. Korttelialueen rakennusoikeus on 17 480 kerrosalaneliömetriä. Tonttia varten on rakennettava 162 autopaikkaa. Asemakaavassa on osoitettu istutettavia sekä säilyviä puurivejä. Korttelin lähiympäristö suunnittelualueella on asemakaavassa katualuetta.



Kuva 2 ja 3. Vasemmalla ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja oikealla ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Asemakaavan muutosalueen lähistöllä on käynnissä muita asemakaava- ja suunnitteluhankkeita, joihin sisältyvät: Asemakeskuksen asemakaavan muutos (kaavatunnus 564–2484) ja Raksilan market-alueen asemakaavan muutos (kaavatunnus 564-2179).

Asemanseudun ja Raksilan hankkeiden maankäytön yhteensovittamiseksi laaditaan Raksilan visiosuunnitelmia, joissa on tutkittu alueen toimintojen sijoittumista, kortteleiden massoittelua, kaupunkikuvallista ilmettä, toteuttamisen vaiheistusta, liikenteen ja paikoituksen järjestelyjä sekä niiden liittymistä ympäröivään kaupunkirakenteeseen.



Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/12617/2023.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman lopussa on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Raksilan asukasyhdistys ry
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- OKEVA, Oulun Keskustan Alueen Vaikuttajat (Myllytulli, Keskusta)
- VeTo, vaikuttajaryhmä Lintulampi, Mäntylä, Karjasilta, Raksila
- VR-yhtymä Oyj
- Matkahuolto Oy
- Väylävirasto



Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta toukokuussa 2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan keväällä 2025. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2025, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Jere Klami, p. 044 703 2412

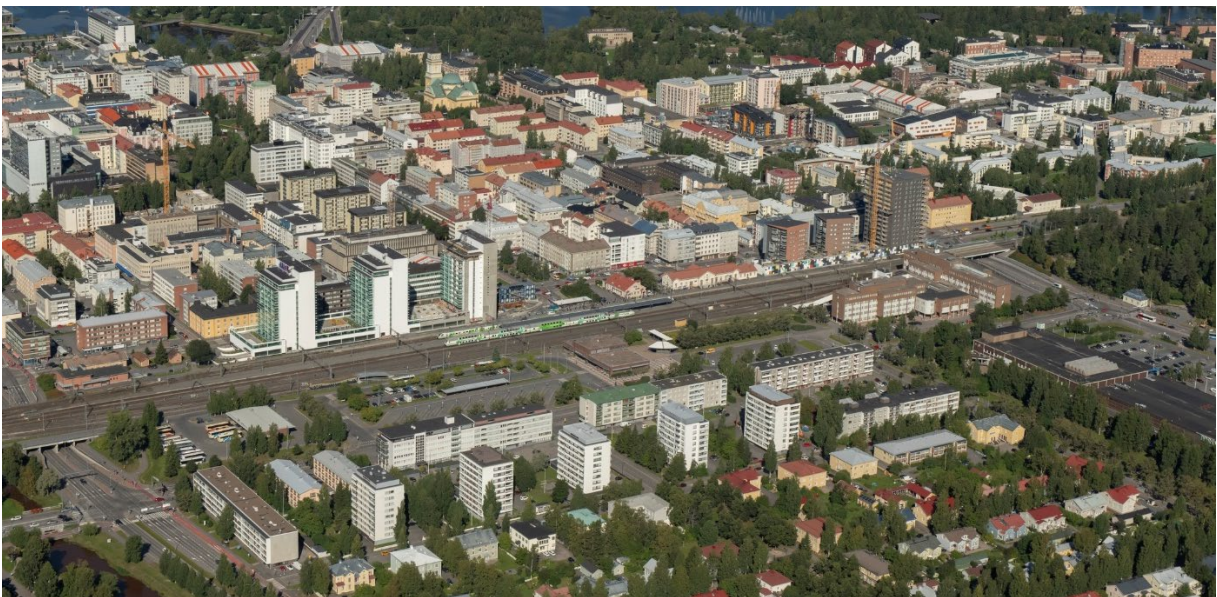
Kaavoitusarkkitehti Anna Kupila, p. 040 619 4479

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi



Kuva 4. Vuoden 2018 viistoilmakuva alueelta. Kuvassa suunnittelualueella näkyy vielä oikeus- ja poliisitalo, joka on purettu vuonna 2023. © Oulun kaupunki



Kuva 5. Vuoden 2022 viistoilmakuva alueelta. Kuvassa suunnittelualueella näkyy vielä oikeus- ja poliisitalo, joka on purettu vuonna 2023. © Oulun kaupunki / Lentokuva Vallas Oy, 29.8.2022.