

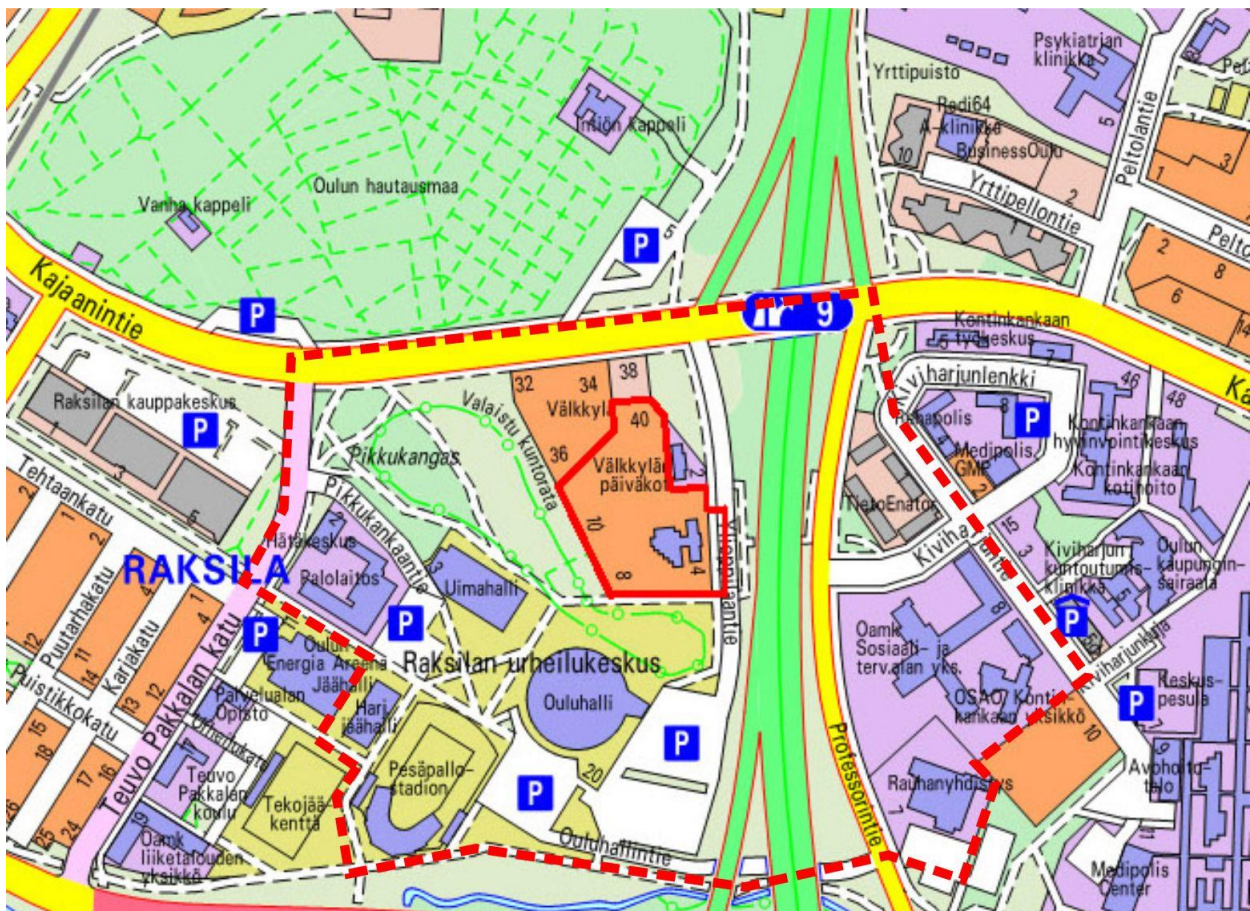
Raksilan kaupunginosan korttelin 9 tontti nro 6 sekä puistoalue (Ylioppilaantie 2-10, Kajaanintie 40, Valjuksenpuisto)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Raksilan kaupunginosan korttelin 9 tonttia nro 6 sekä puisto- ja katualuetta koskeva asemakaavan ja tonttijaon muutos (Ylioppilaantie 2-10, Kajaanintie 40, Valjuksenpuisto, Ylioppilaantie)

Kaavatunnus 564-2308

Diaarinumero 8976/2016



Kartassa on esitetty punaisella viivalla asemakaavan muutosalue ja punaisella katkoviivalla vaikutusalue.

Kiinteistöjen isännöitsijöitä pyydetään tiedottamaan asukkaille ja toimitilojen haltijoille asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan lähtökohdista voi esittää mielipiteitä.

Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS) tiedotetaan suunnittelun osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista asemakaavoituksessa. Siinä kerrotaan kaavan lähtökohdista, suunnittelun aikataulusta, siitä kuinka suunnitteluun voi osallistua ja miten suunnitelmasta voi esittää mielipiteensä. Siinä myös kuvaillaan, minkälaisia kaavan vaikutuksia suunnittelussa arvioidaan ja millä tavalla vaikutusten arviointi tehdään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

Asemakaavan muutosalue ja vaikutusalue

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia. Muutosalue sijaitsee Raksilan kaupunginosassa. Siihen kuuluu korttelin 9 tontti nro 6 sekä osa Valjuksenpuiston puistoaluetta suunnittelualueen itäosassa. Suunnittelualue rajautuu idässä Valjuksenpuistoon ja Ylioppilantiehen, etelässä Väkkylänpolkuun, lännessä Pikkukankaanpuistoon ja pohjoisessa korttelin 9 tontteihin nro 3 ja 4.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö PSOAS. Alueelle on tarkoitus rakentaa uusi kerrostalo opiskelija-asunnoille, pysäköintirakennus ja piharakennus (Kylätalo).

Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Hakijan tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että mahdollistetaan uuden opiskelija-asuntorakennuksen, pysäköintirakennuksen sekä asukaskäyttöön tulevan piharakennuksen rakentaminen. Opiskelija-asuntorakennuksen taustalla on Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö PSOAS:n 18.4. – 31.8.2016 järjestämä Väkkylän tornitalo -arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka voittajatyön pohjalta rakennus suunnitellaan. Asukkaiden kerho- ja kokoontumistilat sijoittuvat ns. Kylätaloon, josta on laadittu alustavia suunnitelmia vuonna 2013 arkkitehtiopiskelijoille suunnatun suunnittelukurssin tuloksena.

Opiskelija-asuntorakennukselle on varattu voimassa olevassa asemakaavassa rakennusala XII-kerroksisena. Asemakaavan muutoksen yhteydessä halutaan tutkia mahdollisuutta toteuttaa se korkeampana. Pysäköintirakennuksen osalta tutkitaan mahdollisuutta laajentaa tonttia sen kaakkoisnurkan kohdalla Valjuksenpuiston alueelle.

Suunnittelun lähtökohdat

Oulun kaupunkistrategia 2020

Kaupunki kasvaa kestävästi. Elävä ja vetovoimainen kaupunkikeskusta sekä moni-ilmeiset alueet tukevat asukaslähtöisiä asumisen muotoja ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

Uuden Oulun yleiskaava

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AK, kerrostalovaltainen asuntoalue. Alue varataan asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpienaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Suunnittelualue on yleiskaavassa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön tai kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Merkinnällä on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle

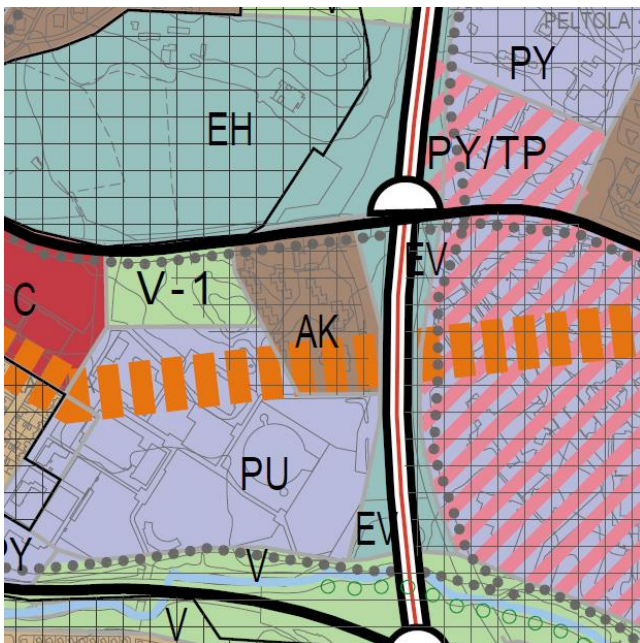
rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

Suunnittelualueen eteläreunaan on yleiskaavassa osoitettu kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinnällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa, niin että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 15.6.2009 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 1918), jonka mukaan alue on asuntolakerrostalojen korttelialuetta (AKS). Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä IV-XII. Alueelle saadaan rakentaa lisäksi tarpeellisia yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 24 420 m². Tontin kerrosalasta saa käyttää 15 % liike- ja toimistotiloja varten. Autopaikkoja tulee rakentaa 232 kpl. Tontille on merkitty pysäköintiä varten pihakansi, jolle saadaan osoittaa koko korttelin autopaikkoja. Alueen rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB. Aluetta koskee asemakaavamääräyksiin kuuluva kolmiomerkintä välk, jonka mukaan:

Uudisrakennukset on toteutettava siten, että ne muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa mittasuhteiltaan, muodoiltaan ja materiaaleiltaan yhtenäisen kokonaisuuden. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on poltettu punainen savitiili tai tiililaatta. Korttelialueen rakennuksiin tehtävät korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, että niiden rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy. Korttelialueelle tulee laatia käyttö- ja hoitosuunnitelma. Piha-alueiden suunnittelussa ja kunnostuksessa säilytetään niiden ominaispiirteet. Korttelialueen itäpuolella Ylioppilaantien varressa on puistoaluetta (VP).



Kuvat: Voimassa oleva asemakaava ja yleiskaava.

Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualue kuuluu arkkitehti Seppo Valjuksen suunnittelemaan Välkylän opiskelijakylään. Suunnitelma perustui asuntolan tontista ja Raksilan urheilupuistosta järjestetyn suunnittelukilpailun voittajaehdotukseen 1963. Alue muodostuu III-IV -kerroksisista asuinkerrostaloista sekä VIII-kerroksisesta asuinkerrostalosta, jossa on yksikerroksinen siipi. Opiskelijakylä rakennettiin pääosin

vuosina 1966–1971. Alue on täydentynyt 2010 arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy:n suunnittelemalla Villentalon asuin- ja palvelurakennuksella.

Maanomistus ja sopimusmenettelyt

Korttelin 9 tontti nro 6 on Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiön omistuksessa. Muu osa suunnittelualueesta on kaupungin omistuksessa. Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaava laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksessa. Alt arkkitehdit Oy laatii korttelin viitesuunnitelmat.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Tarvittavat selvitykset laaditaan konsulttityönä. 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: kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön sekä luonnonympäristöön, liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä liikennemääriin. Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Ketkä ovat osallisia ja keille tiedotetaan erikseen?

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

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia ovat seuraavat tahot:

- yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seutukunta
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Raksilan asukasyhdistys ry
- keskustan suuralueen yhteistyöryhmä
- PSOAS, Väkkylän asukastoimikunta
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto

Tiedottaminen suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille

Suunnittelun vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kirjeellä, etusivulla olevan kartan rajauksen mukaisesti.

Valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtäville asettamisesta tiedotetaan osallisille lehti-ilmoituksella Kalevassa (kaavoituksen ilmoitukset julkaistaan tiistaisin ja perjantaisin) sekä kaupungin verkkosivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjeet ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja haltijoille, sekä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteen valmisteluaineistosta sen nähtävilläolon aikana.

Kuulutus kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan virallisella ilmoitustaululla osoitteessa Torikatu 10, kaupungin verkkosivuilla ja sanomalehti Kalevassa.

Tiedottaminen viranomaisille ja yhteisöille

Kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan sähköpostitse.

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset nähtäville asettamisista julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla **Oulu 10-palveluissa**, (Torikatu 10), jossa myös kaavakarttaan ja selostukseen voi tutustua nähtävilläoloaikoina. Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää kyseisenä aikana kaavoituksen asiakaspalvelusta.

Asemakaavanmuutoshankkeen etenemistä on mahdollista seurata ja kaava-asiakirjoihin voi tutustua koko asemakaavaprosessin ajan **Oulun kaupungin verkkosivulla**:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Suunnitelman kortti, joka sisältää kaava-asiakirjat, on haettavissa kaavatunnuksella **564-2308**.

Miten kaavatyö etenee ja miten työhön voi vaikuttaa?

Hankkeen käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville neljäksi viikoksi, jona aikana vuorovaikutus- ja arviointimenettelyjen riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide. Lisäksi osallisilla on oikeus esittää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosta koskeva valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) asetetaan nähtäville neljän viikon ajaksi tavoiteaikataulun mukaan loppukevästä 2017. **Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Torikatu 10, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kaupungin verkkosivulla.** Mielipiteensä voi ilmoittaa kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen tavoiteaikataulun mukaan syksyllä 2017, asetetaan kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. **Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Torikatu 10, kaupungin verkkosivulla sekä lehti-ilmoituksella Kalevassa.** Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan Kalevassa valitusajan päätyttyä.

Palautteen antaminen

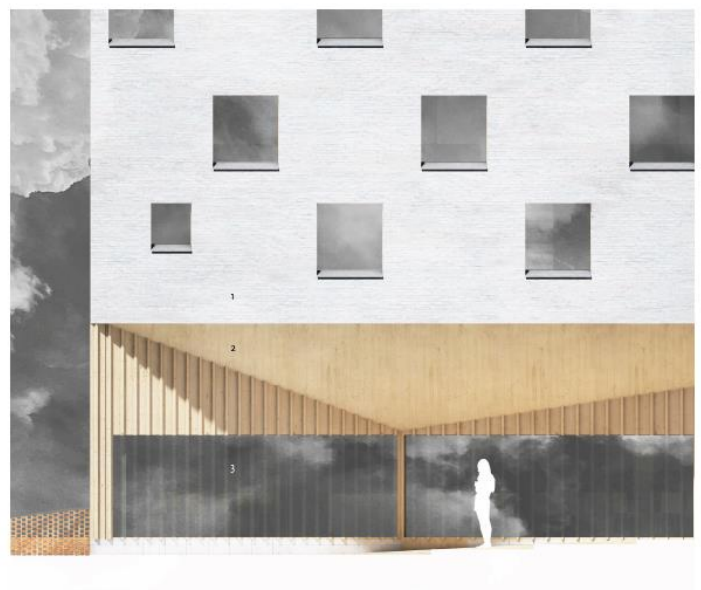
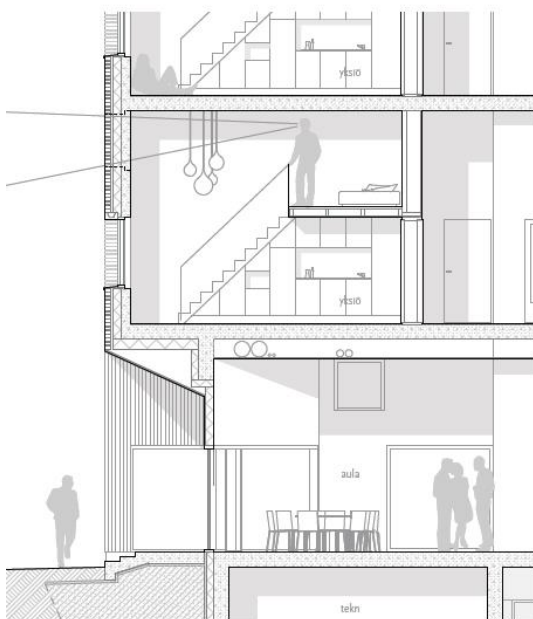
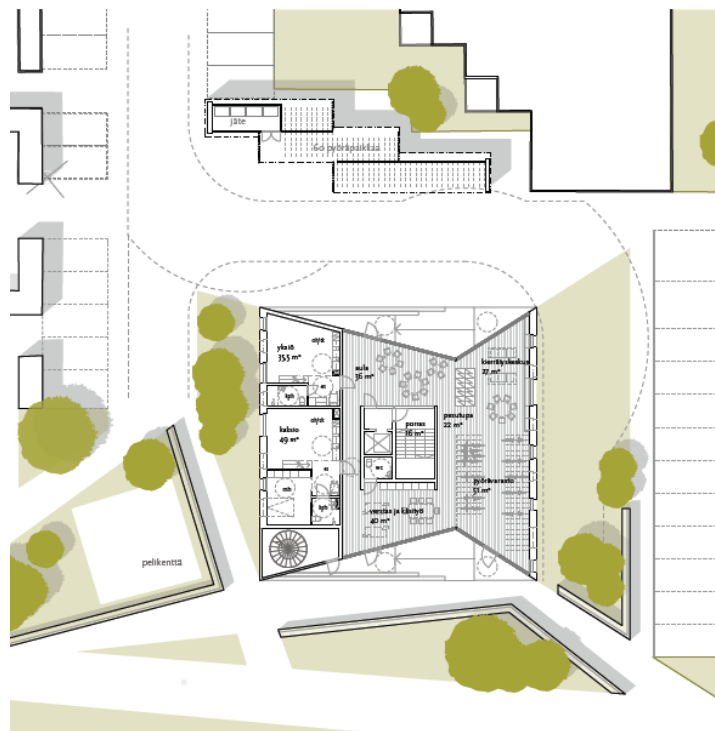
Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavan muutosehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **KIRJAAMO PL 27 90015 OULUN KAUPUNKI** tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi

Lisätietoja hankkeesta

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Jere Klami p. 044 703 2412, [etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)
suunnitteluavustaja Tarja Korpi p. 050 454 8268, [etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)
kaavoituksen asiakaspalvelu, käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu



Kuva: Ilmakuva suunnittelualueelta. © Blom Oy.



Kuvat: Arkkitehtuurikutsukilpailun voittajatyö, nimimerkki Fantom. Tekijä: Alt arkitehdit Oy.