

Asemakeskus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Oulun kaupungin II (Vaara) kaupunginosassa kortteleissa 37, korttelin 42 tontilla 3, osalla rautatiealuetta sekä niitä ympäröiviä II ja Raksilan kaupunginosien katualueita on tullut vireille asemakaavan muutos. Kortteli 36 sijaitsee osoitteessa Rata-aukio 2, kortteli 37 osoitteessa Ratakatu 6 ja korttelin 42 tontti 3 osoitteessa Rautatienkatu 11 a.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa asemakeskuksen sijoittuminen korttelin 37 alueelle. Suunnittelun aikana tutkitaan sujuvat liikenteelliset yhteydet ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavan muutoksen on tavoitteena valmistua vuoden 2022 loppuun mennessä.



Kuva 1 Kartalle on rajattuna alue, jolle asemakaavan muuttamista suunnitellaan, sekä katkoviivalla vaikutusalue.

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 10.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät asiakirjat ja kartat löytyvät kaavatunnuksella **564-2484**.

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

Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat II kaupunginosan (Vaara) kortteli 37, korttelin 42 tontti nro 3, osa rautatiealuetta sekä osa Ratakadun, Rautatienkadun ja Hallituskadun katualueita II ja Raksilan kaupunginosissa. Korttelissa 37 sijaitsevat linja-autoasema, matkahuolto ja osittain junien autolastauslaituri. Korttelissa 42 tontilla 3 sijaitsee Oulun rautatieasema. Alueella on kävely- ja pyöräily-yhteys rata-alueen alikulkuun ja edelleen Hallituskadulle. Suunnittelualueen pinta-ala on 92 397 neliömetriä.

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella kortteliin 36 sekä idässä Ratakatuun, marketalueeseen ja asuinkerrostaloihin (Raksilan kaupunginosan korttelit 26-28). Etelässä suunnittelualue rajautuu Kainuuntiehen ja eteläiseen alikulkuun sekä lännessä rautatiealueeseen, asuin-, liike- ja toimistorakennuksiin ja rautatieasemaan (II kaupunginosan korttelit 20-22 sekä 42).

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 37 käyttötarkoituksen muuttaminen Asemakeskukseksi, jossa sijaitsee monipuolisia keskustamaisia toimintoja, muun muassa linja-autoasema, matkahuolto, liike- ja toimistotiloja, hotelli sekä asumista. Suunnittelun aikana voidaan tutkia myös muiden toimintojen sijoittumiseen alueelle.

Suunnittelun yhteydessä tutkitaan alueen liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, joukkoliikenteeseen, katuihin ja sujuvaan yhteyteen keskustasta Raksilaan rautatiealueen alitse.

Vaikutusten arviointi sekä laaditut ja laadittavat selvitykset

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella, sen lähiympäristössä ja koko kaupunkirakenteessa. Arvioitavana ovat muun muassa liittyminen kaupunkirakenteeseen (liittyminen ympäröivään ja laajemmin keskustan kaupunkirakenteeseen) kaupunkikuvaan, asumiseen, palveluihin, liikenteeseen (liittyminen ympäröivään ja laajemmin keskustan kaupunkirakenteeseen), kestävien kulkumuotojen edistämiseen, hiilineutraalisuuteen ja muut mahdolliset vaikutukset.

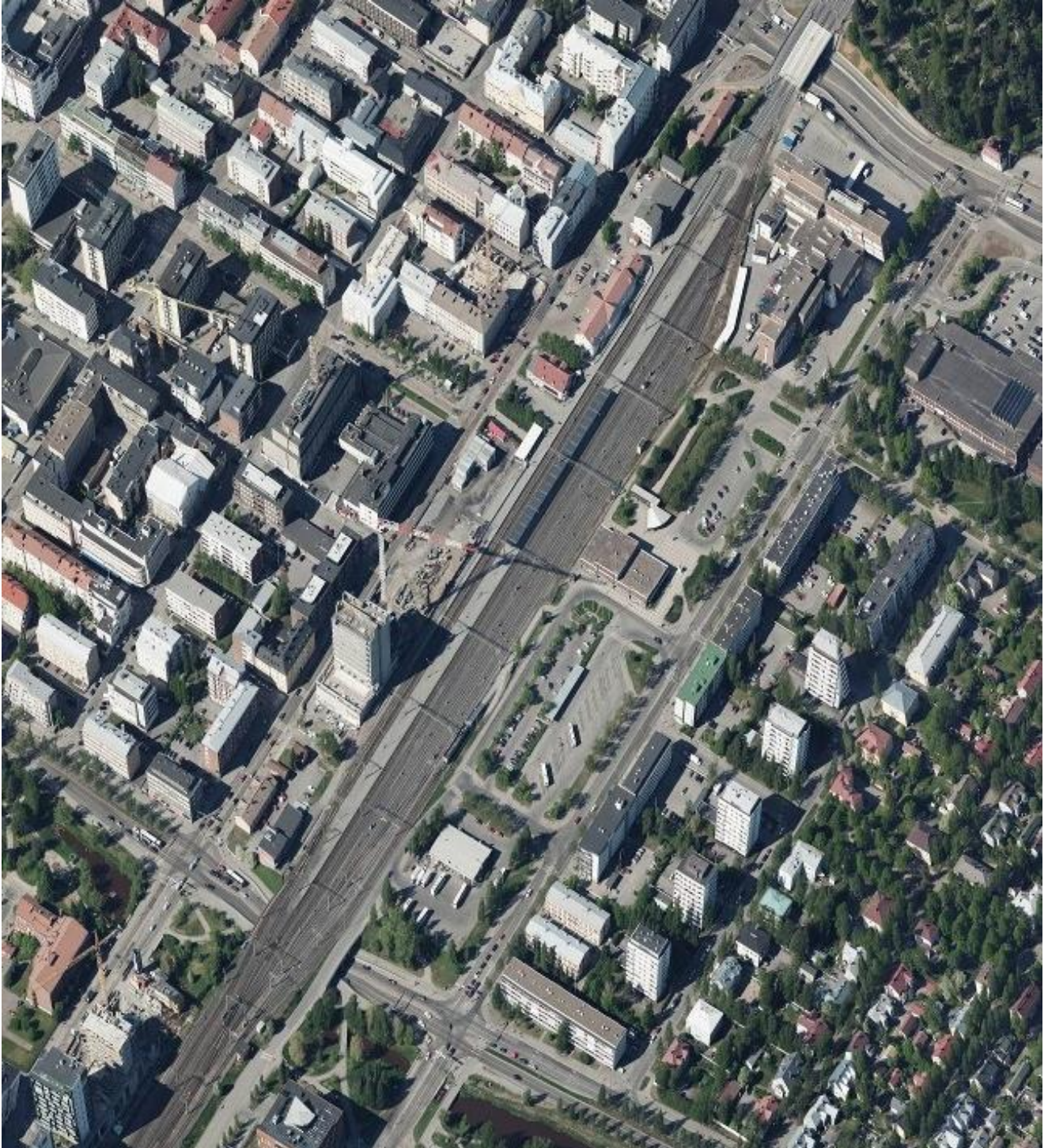
Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelualueelle on laadittu muun muassa maaperäselvitys, luontoselvitys, kaupallinen selvitys, henkilöratapihaselvitys, asema-alueen rakennushistoriallinen selvitys, sekä raidealueen tärinä-, melu- ja runkomeluselvityksiä.

Suunnittelualueelle laaditaan maisemaselvitys, hulevesiselvitys, hulevesien hallintasuunnitelma, liikenneselvitys, liikennemeluselvitys, autolastauslaiturin siirron selvitys sekä tarvittaessa muita esiin tulevia selvityksiä. Suunnittelualueelle täydennetään raidealueen tärinä-, melu- ja runkomeluselvityksiä.

Suunnittelun lähtökohdat

Kuva 2 Viistoilmakuva suunnittelualueesta (Blom 2018)



Korttelia 37 ja korttelin 42 tonttia 3 hallinnoi Senaatin Asema-alueet Oy.

Ratatiealuetta ja autojen lastauslaituria hallinnoi Väylävirasto. Korttelia ympäröivät katualueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

Hankeesta on laadittu aiesopimus 14.11.2019 kaupunginhallituksen päätöksellä 28.10.2019 § 347. Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava



Kuva 3 Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä C-1. Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöalueet ja -kohteet on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä. Alueeseen sisältyy Museoviraston määrittelemä Oulun kaupunkiarkeologinen alue, jolla tunnetaan muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia ja rakenteita.

Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.

Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.

Oulun keskustatoimintojen aluetta tulee kehittää Pohjois-Suomen kaupallisena pääkeskuksena ja alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja palveluiden saavutettavuuden kehittämiseen.

Rautatiealue on merkittävästi parannettava päärata.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava tasoristeysten poistamiseen ja liikenteen kapasiteetin lisäämiseen.

Rautatiealue on merkitty merkittävästi parannettava nopean henkilöliikenteen ja raskaan tavaraliikenteen päärata.

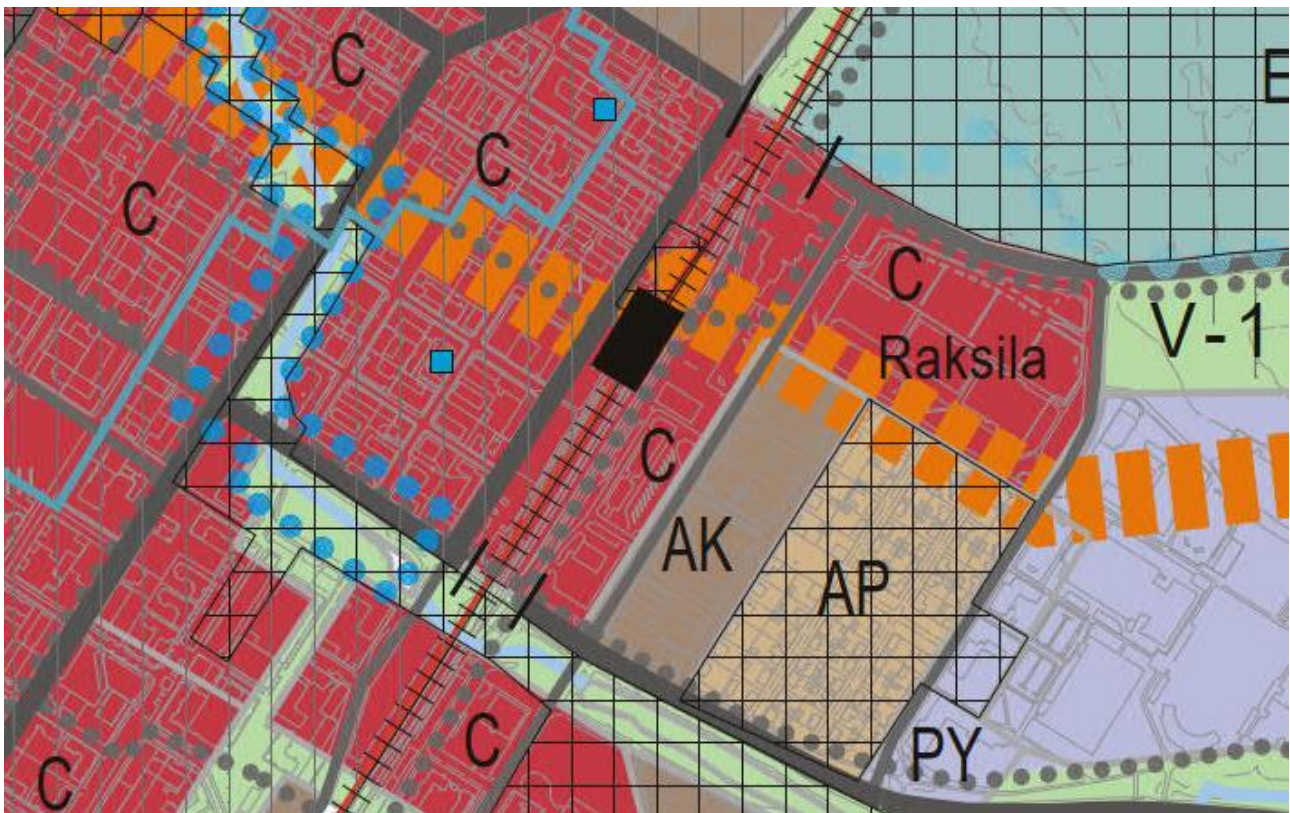
Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava nopean henkilöjunaliikenteen ja raskaan tavaraliikenteen edellyttämän radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen, mm. tasoristeysten poistamiseen sekä kaksoisraiteeseen.

Suunnittelualueella on merkintä matkakeskus.

Suunnittelualueella on merkintä Oulun seudun laatukäytävä. Merkinällä osoitetaan Oulun lentoaseman, kaupungin keskustan, yliopiston ja muiden Oulun kaupunkiseudun suurten työpaikka- ja palvelualueiden välistä, kaupunkimaisesti rakennettavaa tie- ja yritys ympäristön vyöhykettä.

Suunnittelumääräykset: Alueelle tulee pyrkiä kuntien yhteistyöllä luomaan yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita, joilla turvataan vyöhykkeen kehittämisedellytykset kansainvälisesti vetovoimaiseksi, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoiseksi, pääosin yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen ja vapaa-aikapalvelujen alueeksi kulttuuriympäristöt ja maiseman arvot huomioiden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda yhdyskuntarakenteelliset edellytykset korkean palvelutason joukkoliikenteen kehittämiseksi.

Uuden Oulun yleiskaava



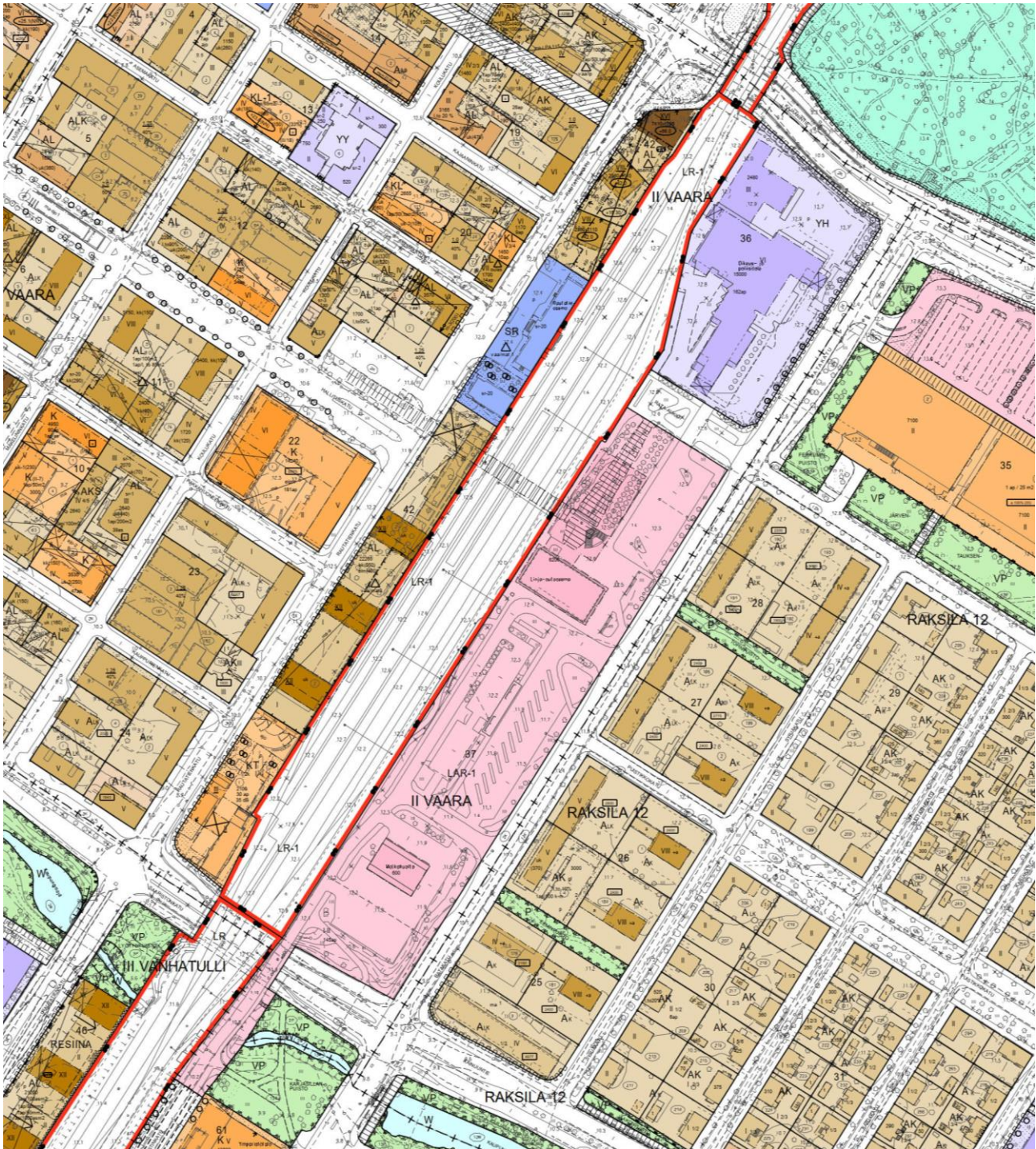
Kuva 4 Ote Uuden Oulun yleiskaavasta

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinällä pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C). Alueelle varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkiselle ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suunnittelualueen läpi on osoitettu kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinällä 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.

Alueelle on osoitettu kevyen liikenteen pääreitti. Rautatienkatu ja Kajaanintie on merkitty alueellinen pääväylä/yhdystie ja Kainuuntie pääkatu/seututie. Suunnittelualueella on päärata ja asema/asemavaraus.

Voimassa olevat asemakaavat



Kuva 5 Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Suunnittelualueella korttelissa 37 sekä rautatiealueella on voimassa 6.3.1986 voimaan tullut asemakaava 564-1112.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 37 on osoitettu keskusliikenneaseman korttelialueeksi (LAR-1), kortteliin saa sijoittaa kaksi eri rakennusta, joiden rakennusoikeudet ovat 6 200 kem² ja 600 kem², autopaikkoja tulee olla 145. Lisäksi korttelissa 37 on yleiselle jalankululle varattu osa eritasoristeyksellä (e). Korttelin 37 pinta-ala on 3,4 hehtaaria.

Korttelissa 42 tontilla 3 on voimassa 3.7.2007 voimaan tullut asemakaava 564-1792. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli on osoitettu rakennussuojelualueeksi (SR), jossa sijaitsee kaksi suojeltua rakennusta (sr-20).

Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. elinvoimainen Oulu kasvaa ja kansainvälistyy. Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöstävällistä liikkumista.

Oulun keskustavisio 2040

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Sen tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta. Siinä määritellään keskeiset linjaukset ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi. Suunnitelma ohjaa periaatteillaan keskustan maankäytön kehittämistä. Keskustavisiossa asemakaavan muutoksen suunnittelualaue on osa keskustan täydentyvää kaupunkirakennetta. Asemakeskus on uudistuva liikenteen solmukohta sekä työpaikkojen palveluiden ja asumisen keskittymä, joka yhdistää Raksilan keskustaan.

Baanaverkkosuunnitelma 2030

Pyöräilyn edistämiseksi ja pyöräväylien laatutason parantamiseksi on suunniteltu toteutettavan useita pyöräilyn laatuikäytäviä eli niin sanottuja Baanoja. Baanaverkkosuunnitelma 2030 (yhdyskuntalautakunta 10.12.2019) on verkkotason yleissuunnitelma, jota käytetään apuna toteutukseen tähtäävässä tarkemmassa suunnitellussa.

Oulun seudun MAL-sopimus 2020–2031

Oulun seudun MAL-sopimuksessa 2020–2031 Oulun kaupunki on sitoutunut konkreettisiin toimiin asemakaavan muutosalueen suhteen niin, että vuonna 2031: "Oulun seutu on Pohjoisen-Suomen logistinen keskus, jonka toimivat liikenneyhteydet ja maankäyttö tukee koko pohjoisen kasvua. Seudun saavutettavuus, toimivuus ja viihtyisyys tukevat työvoiman saatavuutta. Seutu on pääkaupunkiseudulta ja kansainvälisesti hyvin saavutettavissa. Oulun seudulla matka- ja kuljetukset ovat toimivia ja kestäviä. Tavara- ja henkilöliikenteen solmupisteet ovat selkeitä ja houkuttelevia." Suunnitteluvuosien 2020-2023 osalta Oulu on sitoutunut seuraavaan: "Oulun kaupunki kehittää Oulun asemakeskuksen aluetta yhteistyössä valtion toimijoiden kanssa. Kohteena Matkakeskuksen rakentaminen, Raksilan ja keskustan alueiden yhdistäminen ja sekä pitkämatkaisen joukkoliikenteen että kaupunkiliikenteen ja pysäköinnin ratkaiseminen."

Oulun maanäytön toteuttamisohjelma 2020-2024

Suunnitelman tavoitteet toteuttavat Oulun maanäytön toteuttamisohjelmaa 2020-2024 (MATO), jossa on tavoitteena muun muassa lisätä keskustaan asukkaita ja palveluita.

Oulun asemakeskuksen suunnittelukilpailu

Oulun asemakeskuksen suunnittelukilpailussa oli tehtävänä suunnitella toiminnallisesti monipuolinen kokonaisuus, jolla on selkeä identiteetti ja joka yhdistää Raksilan kaupunginosan keskustan ruutukaava-alueeseen. Arkkitehtuurikilpailun kautta etsittiin vastausta siihen, miten alueen tarjoamat mahdollisuudet hyödynnetään parhaalla mahdollisella tavalla. Asiantuntijatyöryhmien tuli ratkaista kaupan, palvelujen, matkustamisen ja asumisen sijoittuminen alueelle. Kilpailun voitti nimimerkki Tervatyöryhmä ja voittaja julkistettiin 18.1.2017.



Kuva 6 Kuva suunnittelukilpailun voittaneesta ehdotuksesta Tervatynnyrit

Raksilan marketalue

Raksilan marketalueella on käynnissä asemakaavan muutos korttelissa 35, kaavatunnus 564-2179. Asemakaavan muutos mahdollistaa kaupan alueen kehittämisen sekä asuntoalueen sijoittamisen market-alueelle. Rautatienkadun pohjoisosa kuuluu myös tähän asemakaavan muutosalueeseen, joka huomioidaan hankkeiden edetessä.

Yhdyskuntalautakunta on 13.10.2020 § 3 esittänyt kaupunginhallitukselle Oulun yliopiston, Arinan ja Keskon esityksestä yhteistä suunnitteluvarausta alueelle.

Puu-Raksila

Puu-Raksilan alueella on käynnissä asemakaavan muutos, kaavatunnus 564-2425. Asemakaavan muutos on käynnistetty Raksilan asukasyhdistys ry:n aloitteesta. Työn tavoitteena on tukea Puu-Raksilan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilymistä ja kehittymistä. Työn ohessa tarkastellaan asemakaavan ajanmukaisuutta myös muilta osin.

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/9286/2020.**

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 viimeisellä sivulla 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:

- Rakennuslautakunta
- Joukkoliikennejaosto
- Oulun seudun ympäristötoimi liikelaitos
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan maankuntaliitto
- Traficom
- Väylävirasto
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Business Oulu
- Oulun Vesi liikelaitos
- Oulun Energia Oy
- Oy Matkahuolto Ab
- Oulun keskusliikenneasema Oy
- VR-Yhtymä
- Linja-autoliitto
- Osuuskauppa Arina
- Kesko
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Digita Oy
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Raksilan asukasyhdistys ry
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun keskustan alueen Vaikuttajat
- Oulun polkupyöräilijät ry

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajien hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja 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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään tavoiteaikataulun mukaan nähtävillä neljän viikon ajan alkuvuodesta 2022. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2022, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

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

Mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastine toimitetaan yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään maankäyttö ja rakennuslain 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut:

Asemakaavapäällikkö Kari Nykänen | puh. 0406637760 | kari.p.nykanen(at)ouka.fi

Asemakaava-arkkitehti Leena Kallioniemi | puh. 0447032425 | leena.k.kallioniemi(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu