

Asemakaavan selostus

LUONNOS 9.12.2019

9.12.2019 päivättyyn Oulun kaupungin Raksilan kaupunginosan korttelia 35, puisto- ja katualuetta sekä II (Vaara) ja Intiön kaupunginosien katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen (Raksilan market-alue, Tehtaankatu 1, 3 ja 5)

Kaavatunnus 564-2179

Diaarinumero 1231/2013

Selostus päivitetty xx.xx.2020



Sisältö

1. Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	3
2. Tiivistelmä.....	3
3. Lähtökohdat.....	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	5
3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	7
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	12
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	13
5. Asemakaavan kuvaus.....	17
5.1 Kaavan rakenne.....	17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	18
5.3 Kaavan vaikutukset.....	19
5.4 Ympäristön häiriötekijät.....	23
5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	23
5.6 Nimistö.....	23
6. Asemakaavan toteutus.....	23
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	23
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	23
6.3 Toteutuksen seuranta.....	24

Kannen kuvat

Yläkuva: Maankäytön viitesuunnitelma, havainnekuva lännestä Kajaanintieltä. Kuva: Linja Arkkitehdit Oy.

Alakuva: Maankäytön viitesuunnitelma, havainnekuva Tehtaankadulta lännestä. Kuva: Arkkitehti-toimisto Harris&Kjisik Oy.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Raksilan kaupunginosan kortteliä 35 sekä puisto- ja katualuetta Raksilan, II kaupunginosan (Vaara) ja Intiön kaupunginosissa. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Raksilan kaupunginosan korttelin 35 tontit nro 6 ja 7. Tonttijaon muutos hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kaavan nimi:	Raksilan market-alue
Kaavatunnus:	564-2179
Kaavan laatija:	Jere Klami Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI E-mail: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi
Kaavan vireille tulo:	Asemakaava on tullut vireille 27.8.2013. Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 13.9.2013.
Hyväksyminen:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen ___.20__. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen ___.20__. Asemakaavan muutos on tullut voimaan ___.20__.

1.2 Kaava-alueen sijainti

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.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (täydennetään kaavaehdotusvaiheessa)
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt mielipiteet, lausunnot ja vastineet
- Liite 3. Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden 17.12.2015 muistio
- Liite 4. Korttelin viitesuunnitelmat ja tutkitut vaihtoehdot, Linja Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Harris&Kjisik Oy
- Liite 5. Puustokartoitus
- Liite 6. Ympäristösuunnitelmat, VSU Maisema-arkkitehdit Oy
- Liite 7. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

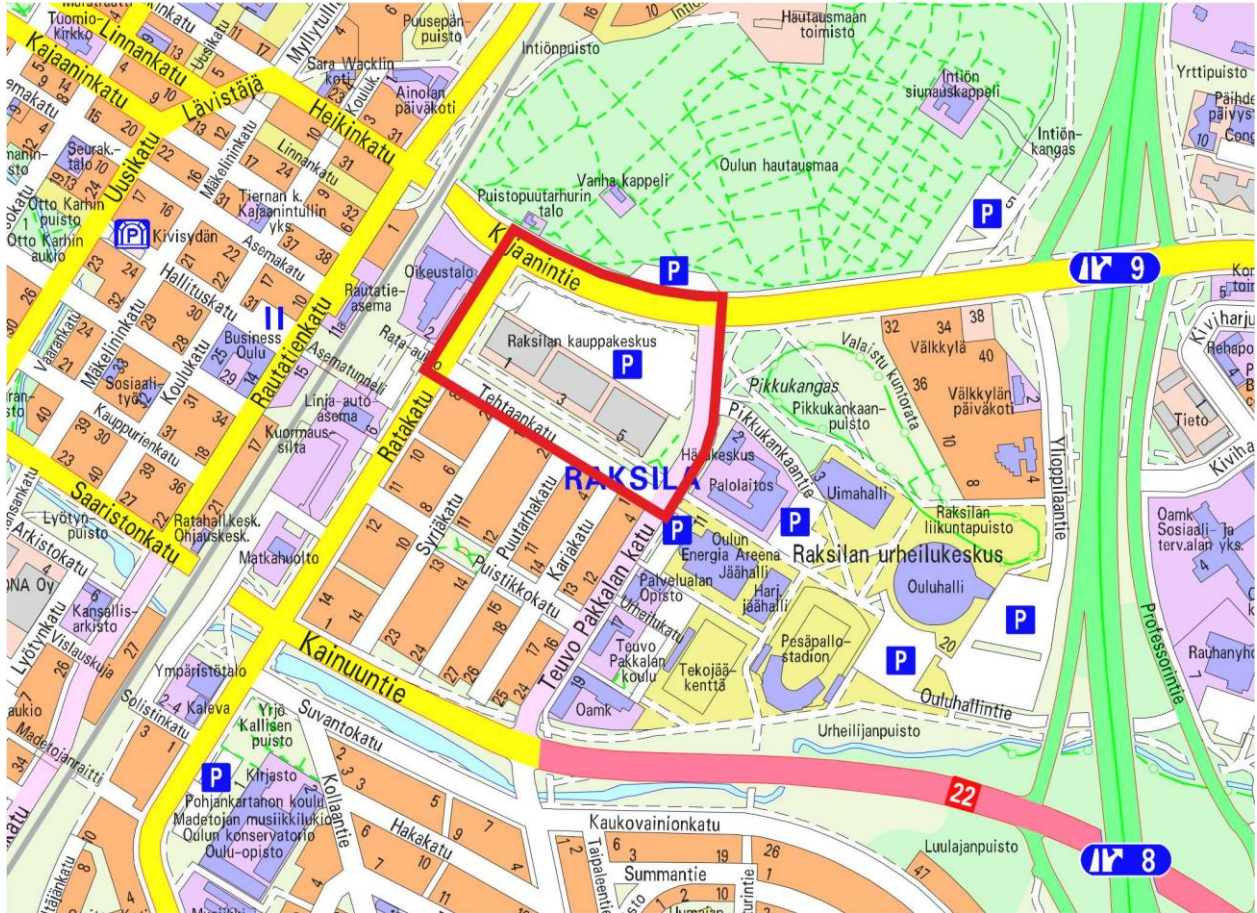
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Oulun keskustavisio 2040

Rakennettavuusselvitys

Kaavahankkeeseen liittyvät liikennesimuloinnit

Kaupallinen selvitys



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa kaupan alueen kehittämisen sekä asuntoalueen sijoittamisen market-alueelle.

Asemakaavan muutoksella on esitetty kortteliin 35 tontti liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (kaavamerkintä KM). Suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelialueelle voidaan toteuttaa maanalaisista pysäköintiä kahteen maanalaiseen kerrokseen. Kortteliin on osoitettu tontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL). Tontin suurin sallittu kerrosluku vaihtelee III-VI. Suunnittelualueen lounaisnurkkaan on osoitettu katuaukio/tori. Alueen rakennusoikeus on yhteensä 46 500 m², jonka lisäksi on osoitettu 12 500 m² talous- ja huoltotilojen rakennusoikeutta.

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin neljä mielipidettä

ja yksi lausunto. Asemakaavan muutoksesta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus 17.12.2015. Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosluonnoksesta esitettiin xxx mielipidettä.

Asemakaavan toteutus

Alue toteutetaan vaiheittain.



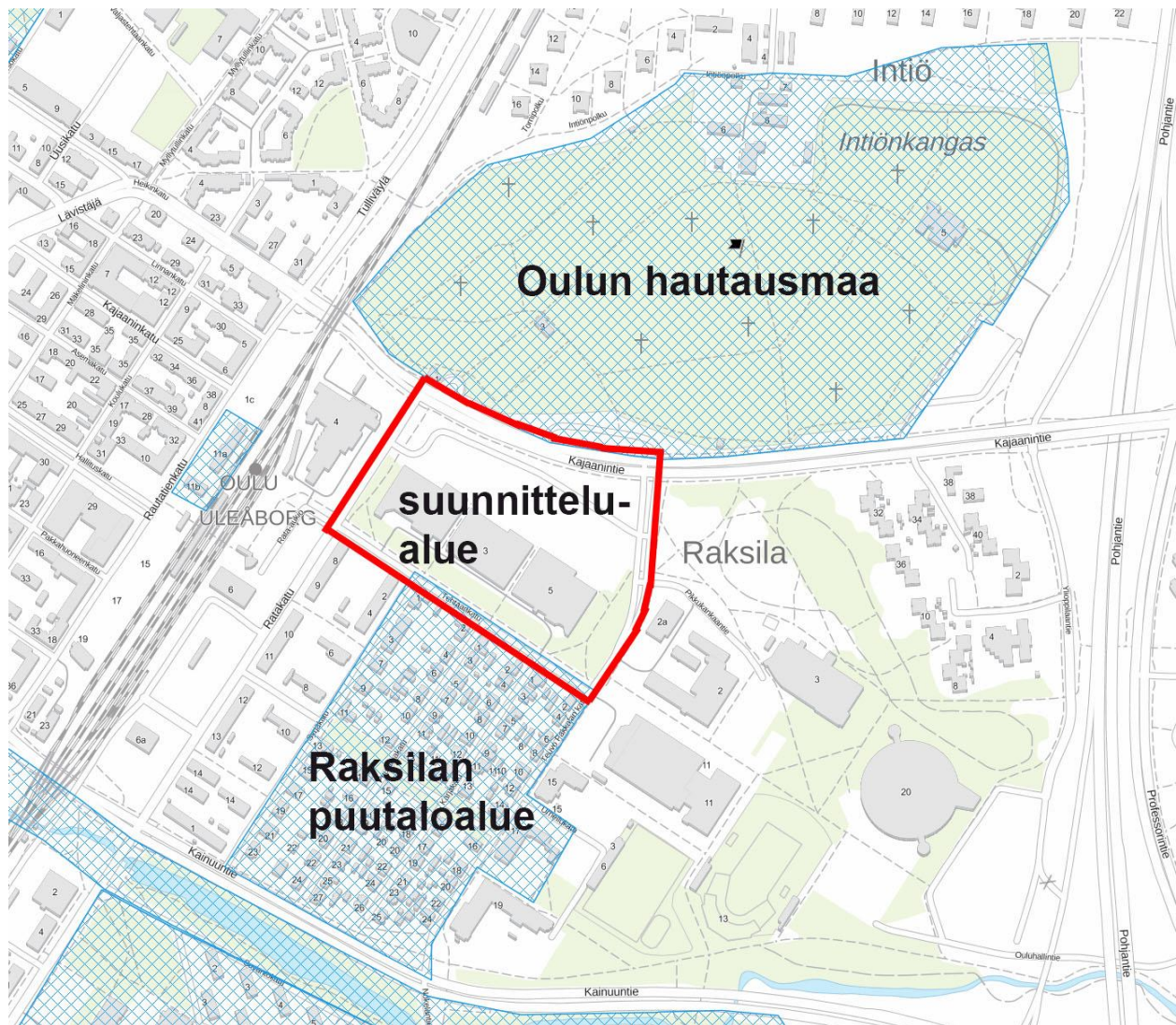
Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta. © Blom Oy

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

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. Asiakaspysäköinti sijaitsee rakennusten ja Kajaanintien välissä. Huolto hoidetaan Tehtaankadun kautta. Tehtaankadun varressa on puistoaluetta. Suunnittelualue rajautuu idässä Pikkukankaanpuistoon. Maisemaa ja kasvillisuutta on kuvattu tarkemmin kappaleessa 3.3.1 sekä selostuksen liitteenä olevan puustokartoituksen yhteydessä.

Suunnittelualan lähiympäristö on palveluiden, pientalojen, kerrostalojen ja urheilukeskuksen aluetta. Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa ja se on kooltaan noin 9,17 hehtaaria. Suunnittelualan eteläpuolella on valtakunnallisesti arvokas Raksilan puutaloalue, jonka alue ulottuu osittain Tehtaankadun katualueelle. Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsee valtakunnallisesti arvokas alue Oulun hautausmaa, jonka alue ulottuu osittain Kajaanintien katualueelle.



Kuva 3. Valtakunnallisesti arvokkaat RKY-alueet. Asemakaavan muutosalue on rajattu punaisella viivalla. Kuva: Museovirasto.

3.1.1 Maanomistus

Oulun kaupunki on maanomistaja asemakaavan muutosalueella.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

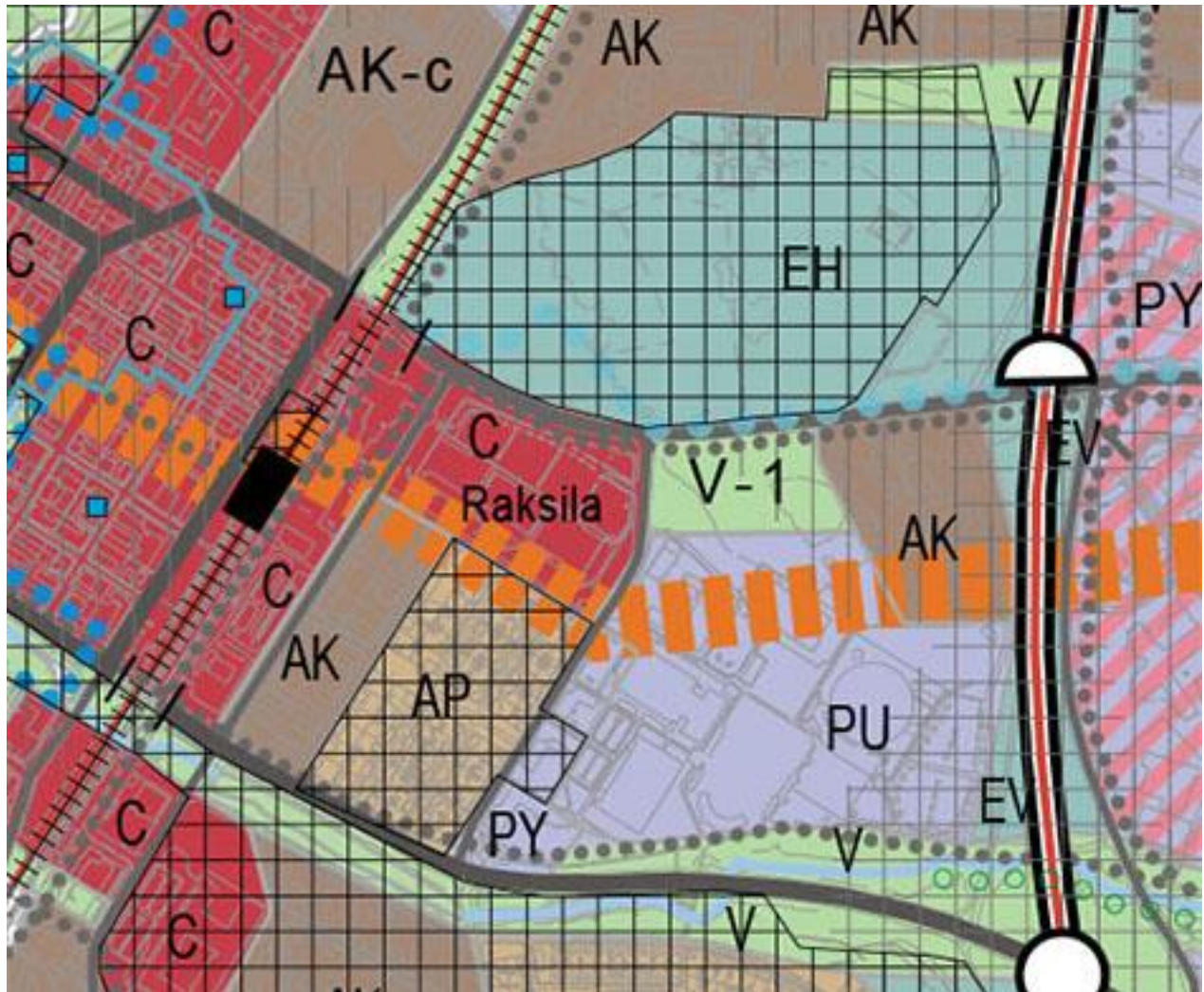
3.2.1 Yleiskaava

20.6.2016 voimaan tullessa Uuden Oulun yleiskaavassa market-alue on osoitettu merkinnällä pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C). Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutus-alueita 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. Merkinällä 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 pyydetty lausunto museoviranomaiselta.



Kuva 4. Ote Oulun yleiskaavasta.

3.2.2 Voimassa olevat asemakaavat

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

3.2.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85 ja se on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan muutoksen yhteydessä ehdotusvaiheessa.

3.2.5 Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.xxxx. (täydennetään ehdotusvaiheessa)

3.2.7 Kaavaan liittyvät sopimukset

Asemakaavan muutokseen liittyvä yhteistoimintasopimus on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa 18.4.2017 § 275.

Toteuttamissopimus laaditaan asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä.

3.2.8 Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla

Asemakaavan muutoksen lähialueilla on käynnissä seuraavat asemakaavan muutokset:

Ylioppilaantie 2-10, PSOASin opiskelija-asunnot, Raksilan kaupunginosan korttelin 9 tontti nro 6, kaavatunnus 564-2308. Alueelle on tarkoitus rakentaa uusi kerrostalo opiskelija-asunnoille, pysäköintirakennus ja piharakennus (Kylätalo).

Teuvo Pakkalan katu 11, Oulun jäähalli, Raksilan kaupunginosan korttelin 5 tontti nro 1, kaavatunnus 564-2264. Tavoitteena on kehittää jäähallista nykyaikaiset vaatimukset täyttävä urheilutoiminnan ja muiden tapahtumien areena.

Raksilan kaupunginosan korttelit 29-34, Puu-Raksila, kaavatunnus 564-2425. Tavoitteena on tukea Puu-Raksilan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilymistä ja kehittymistä.

Oulun Tilapalvelut -liikelaitos on hakenut Raksilan asemakaavan muuttamista 31.1.2019. Hakeamus pohjautuu kaupunginhallituksen hankepäätökseen 11.6.2018 § 170, jonka mukaan Oulun uusi keskuspaloasema rakennetaan Linnanmaalle. Raksilasta poistuvan keskuspaloaseman tilalle rakennetaan nykyistä pienempi paloasema.

3.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset

3.3.1 Puustokartoitus 18.12.2014

Sito Oy on laatinut puustokartoituksen, jossa on tarkasteltu market-alueen ja sen lähiympäristön kasvillisuutta. Maisemallisesti merkittäviä yksittäispuita on Ratakadun varrella sekä Tehtaankatuun rajoittuvilla puistoalueilla yhteensä 17 kpl, pääosin lehtikuusia. Maisemallisesti merkittäviä puustoryhmiä on Tehtaankadun, Teuvo Pakkalan kadun ja Kajaanintien varressa. Ratakadun varressa on maisemallisesti täydennysistutuksia vaativa alue. Puustokartoitus on selostuksen liitteenä.



Kuva 5. Oulun keskustavisio 2040, visiokartta.

3.3.2 Oulun keskustavisio 2040

Keskustavisio 2040 on strateginen suunnitelma, jonka tehtävänä on ohjata Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Suunnitelmassa määritellään, millaisista tekijöistä tulevaisuuden elinvoimainen ja omaleimainen kaupunkikeskusta rakentuu. Lisäksi esitetään lähivuosien toimenpiteet, joiden avulla tätä tulevaisuudenkuvaa on mahdollista toteuttaa.

Keskustavision päätavoitteet on hyväksytty Oulun kaupunginhallituksessa 3.4.2017. Päätavoitteet:

- Oulun keskustan asukasmäärä kasvaa ja keskustassa liikutaan yhä enemmän kävellen.
- Puistoja kehitetään, tapahtumien järjestämistä helpotetaan ja kaikkien neljän vuodenajan erilaisuutta hyödynnetään.
- Oulun sijaintia veden äärellä hyödynnetään monin tavoin nykyistä tehokkaammin.
- Keskustaan luodaan työn ja oppimisen keskittymä ja mahdollisuuksia erilaisten älykkäiden ja käyttäjien tarpeiden mukaan muuntuvien työ- ja oppimisympäristöjen syntymiselle.
- Oulun keskustan puitteet ovat ajanmukaiset ja houkuttelevat niin yrityksille, kaupunkilaisille kuin matkailijoillekin.

Keskustavision päävisiolauseeksi on valittu Elävä monimuotoinen kohtaamispaikka.

Keskustavisiassa kuvataan Raksilan aluetta näin: ”Raksila on toiminnallisesti tärkeä osa Oulun keskustan ja sen lähialueiden muodostamaa kokonaisuutta. Raksila kytkeytyy tiiviisti Oulun

keskustaan ja sen palvelutarjontaan Hallituskadun ja asemakeskuksen kautta. Alueelle sijoittuva market -kauppa laajentaa keskustan kaupallista palvelutarjontaa ja Raksilan liikuntapuisto on merkittävä vapaa-ajan, ulkoilun ja tapahtumien näkökulmista.

Raksilan aluetta tulee kehittää jatkossakin keskustan palvelu- ja tapahtumatarjontaa täydentävänä alueena. Näin Raksila ei kilpaile keskustan tarjonnan kanssa, vaan täydentää kokonaisuutta ja vahvistaa keskustan elinvoimaa. Raksilan toimintoja voi monipuolistaa harkitulla asuntorakentamisella sekä erityisesti liikuntaan ja hyvinvointitekologiaan liittyvillä työpaikkatoiminnoilla.”

Keskustavision keskeiset kehittämisperiaatteet on esitetty tiivistetysti visiokartassa. Kartassa korostuvat keskustan uudistuminen eri tavoin, ympäristön ja toimintojen monipuolisuus sekä keskustan asema Oulun keskeisenä tapahtuma- ja kohtaamispaikkana.

3.3.3 Liikennesuunnitelmat ja –simuloinnit

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tutkittu suunnitelmien vaikutuksia liikenteeseen. Ramboll Finland Oy on laatinut liikennesuunnitelmiin liittyviä simulointeja. Market -alueen liittymäjärjestelyiden osalta on tutkittu nykyisen kaltaiset liittymät valo-ohjattuna ja vaihtoehtoisesti nykyisten liittymien lisäksi toteutettavia Kajaanintien ramppoja. Toimivuustarkastelussa on tutkittu pysäköintilaitokseen ajo Teuvo Pakkalan kadun ja Ratakadun kautta. Ramppivaihtoehdossa tutkittiin liikenteen toimivuus, kun pysäköintilaitokseen ajo tapahtuu edellä mainittujen valo-ohjattujen liittymien lisäksi Kajaanintien ramppien kautta. Asuntokorttelin liittymää on tutkittu sekä Tehtaankadulle että Teuvo Pakkalan kadulle.

Esitettyjen liikennejärjestelyiden toimivuutta on tarkasteltu liikenteen simulointien avulla. Simulointien johtopäätöksenä voidaan todeta, että markettien liikenne voidaan hoitaa Ratakadun ja Teuvo Pakkalan kadun valo-ohjattujen liittymien kautta, jos pysäköintilaitoksen kapasiteetti on maksimissaan 1200 autopaikkaa. Mikäli markettien pysäköintilaitoksen autopaikkojen määrää halutaan kasvattaa, niin Kajaanintien ramppiliittymät tulevat tarpeellisiksi.

Market-alueen liikenne- ja ratkaisu- ei lisää liikennettä Teuvo Pakkalan kadulla. Tehtaankadun ajoneuvoliikenne vähenee sekä autojen että raskaan liikenteen osalta. Jakelu- ja huoltoliikenne on järjestetty Ratakadun ja Teuvo Pakkalan kadun kautta.

Lisäksi on tehty erillinen Raksilan liikenteen yleissuunnitelma. Suunnitelmassa on tarkasteltu market-alueen liikenteen lisäksi koko Raksilan liikenneverkkoa ja sen kytkeytymistä alueen ulkopuoliseen liikenneverkkoon. Suunnitelmassa on varmistettu mm. tehokkaan joukkoliikenteen vaatimat tilavaraukset. Raksilan liikenteen yleissuunnitelmassa tutkitut vaihtoehdot mahdollistavat vaiheittaisen toteuttamisen Raksilan alueella. Tehtaankadun mitoituksessa otetaan huomioon tehokkaan joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn laatukäytävän tilatarpeet. Market-alueen asemakaava voidaan toteuttaa asemakaavassa esitettävillä liikenne- ja ratkaisulla.

3.3.4 Rakennettavuus selvitys

Ramboll Finland Oy on tehnyt rakennettavuus selvityksen 19.12.2014. Selvityksen mukaan maanpinnan korkeus vaihtelee välillä +12,2...+14,5. Liikennöitävillä alueilla nykyisten rakennekerrosten paksuus on noin 1,2...1,4 m.

Maaperä suunnittelualueella on pääosin siltistä hiekkaa ja hienoa hiekkaa, joka kuuluu kelpoisuusluokkaan H2...H4. Maan pinnassa on noin 2,4...6,0 m paksu keskitiivis maakerros. Tämän alapuolella on noin 0,6...1,8 m paksu välikerroksena esiintyvä löyhä maakerros (hienoa hiekkaa, siltistä hiekkaa, hiekaista silttiä). Suunnittelualueen lounas- ja luoteisnurkissa löyhä hienon hiekan maakerros ulottuu maanpintaan ja on noin 3,6...7,7 m paksu eikä pintakerroksena esiinny keskitiivistä hiekkakerrosta. Löyhän kerroksen alapuolella pohjamaa on tiivistä.

Maaperä on lievästi routivaa tai routivaa.

Pohjavesipinta on havaittu joulukuussa 2014 suunnittelualueen lounaissivulle asennetussa pohjavesiputkessa noin 3,1 m syvyydellä maanpinnasta eli tasolla +9.4. Suunnittelualueen pohjoispuolella olevissa aiemmin asennetuissa pohjavesiputkissa on pohjavesipinta havaittu (29.5.1986-1.1.2014) noin 1,8...4,5 m syvyydessä maanpinnasta.

Uusien rakennusten alta tulee poistaa maakerrokset löyhän maakerroksen alapintaan asti (taso +5,3...+10,0) tai vaihtoehtoisesti raskaat rakennukset tulee perustaa paalujen varaan. Löyhät maakerrokset korvataan hyvin tiivistettävällä kitkamaatäytöllä. Kellarilliset rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti keskitiiviin...tiiviin pohjamaan varaan, mikäli perustukset ulotetaan tiiviiseen maakerrokseen.

Kevyet rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti pinnassa olevan keskitiiviin maakerroksen varaan lukuun ottamatta alueen lounas- ja luodeosia, missä löyhä maakerros ulottuu maanpintaan saakka.

Kerrostalojen ja muiden raskaiden rakenteiden sekä painumille arkojen rakenteiden perustamistapa ja mahdollinen paalutuksen tarve on tarkistettava hankekohtaisilla pohjatutkimuksilla.

Maaperän ollessa silttistä hiekkaa ja hienoa hiekkaa kunnallistekniikan rakentaminen on yleensä mahdollista ilman erityisiä pohjanvahvistustoimenpiteitä. Rakennetuilla alueilla on täyttökerrosten vaikutuksesta löyhät maakerrokset jo osin kokoonpuristuneet, eikä merkittäviä painuvia kerroksia esiinny.

Alueen asemakaavavaiheessa ja kunnallistekniikan rakennussuunnitteluvaiheessa pohjatutkimuksia on tarpeen täydentää pohjarakennusolosuhteiden rajakohtien tarkentamista ja pohjanvahvistustarpeen määrittämistä varten.

Katurakenteiden paksuus määrätään jatkosuunnittelun aikana lisäpohjatutkimustulosten perusteella huomioiden kantavuusvaatimukset ja sallitut routanousut.

Kunkin rakennuksen osalta on tehtävä tonttikohtainen pohjatutkimus lopullisen perustamistavan ja mahdollisen pohjanvahvistuksen määrittämistä varten. Lopullisen perustamistavan, sallitun pohjapaineen ja painuman sekä vaadittavat pohjanvahvistukset määrittää kunkin hankkeen pohjarakennussuunnittelija tapauskohtaisesti.

3.3.5 Kaupallinen selvitys

Colliers International Oy, Retail & Development on laatinut selvityksen 30.12.2011 ja sitä on päivitetty 31.1.2012. Työn tavoitteena oli tuottaa kaupalliset ja kiinteistötaloudelliset arviot maankäyttövaihtoehdoista: Monitoimiareena on sijoitettu yhdessä kauppakeskuksen kanssa Raksilan market-tontille tai areena sijoitetaan Raksilassa muualle, jolloin market-tontti varataan liike- ja palvelutiloiksi sekä asumiselle.

Selvityksessä ei esitetty jatkotutkittavaksi vaihtoehtoa, jossa areena sijoittuisi market-alueelle. Aluetta pidettiin liian ahtaana ja vaiheistukseltaan vaikeana. market-alueelle esitettiin kauppakeskusta hypermarketteineen ja maanalaisine pysäköinteineen sekä asuintaloja.

3.3.6 Hulevesiselvitys

Hulevesiselvitys laaditaan asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 27.8.2013 § 405.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- 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

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin 10.6.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 13.–27.9.2013. Asiasta jätettiin neljä mielipidettä ja yksi lausunto. Ne ovat vastineineen selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin 17.12.2015 tiedotus- ja keskustelutilaisuus. Tilaisuuteen osallistui 22 henkilöä. Tilaisuudessa esiteltiin kaavahankkeen lähtökohtia ja tavoitteita sekä tutkittuja suunnitteluvaihtoehtoja. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteenä.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __-__-20__ MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ (kpl).

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin __-__-20__.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä __-__-20__ MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl.

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa.

Ohjausryhmään ovat osallistuneet seuraavat henkilöt:

Oulun kaupunki, kaavoitus	Mikko Törmänen, pj (12/2017 asti), Kari Nykänen, pj (2/2018 alkaen), Virpi Rajala, sihteeri (2/2015 asti), Jere Klami, sihteeri (2/2015 alkaen)
Oulun kaupunki, maa ja mittaus	Kaija Puhakka
Oulun kaupunki, katu- ja viherpalvelut	Pasi Heikkilä (12/2018), Mikko Ukkola, Jorma Heikkinen (1/2017 asti), Erkki Malo (2/2017 alkaen)
Oulun kaupunki, rakennusvalvonta	Jari Heikkilä
Oulun Vesi	Veli-Matti Hyyrynen, Marko Jauhojärvi
Oulun Energia, kaukolämpö	Jussi Kyrö
Oulun Energia, sähköverkko	Jarno Liimatainen
Osuuskauppa Arina	Veli-Matti Puutio, Paavo Härö, Tapani Kärkkäinen, Mikko Polso
Kesko Oyj	Jari Saarinen, Mikko Partanen

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö tapahtuu pääasiassa lausuntojen kautta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Oulun kaupunkistrategian tavoitteet: Kaavatyössä edistetään kaupungin strategisia linjauksia ympäristön kestävydestä ja yhdyskuntarakenteen eheydestä. Elävä ja vetovoimainen kaupunkikeskusta sekä moni-ilmeiset alueet tukevat asukaslähtöisiä asumisen muotoja ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

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.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

XXX

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaupunginhallituksen päätöksen 1.10.2012 mukaisesti alueelle on suunniteltu market-alueen kehittämistä sekä asunto- ja liiketiloja.

Market-alueelle suunniteltavan kaupan alueen viitesuunnitelmia on laatinut Linja Arkkitehdit Oy. Market-alueelle suunniteltavan asuntoalueen viitesuunnitelmia on laatinut Arkkitehtitoimisto Harris&Kjisik Oy. Koosteet alustavista vaihtoehdoista ovat selostuksen liitteenä.

Alustavissa Harris&Kjisik Oy:n luonnoksissa tutkittiin erilaisia sijainteja asuntoalueelle ja ideoitiin lisäksi market-aluetta. Malleissa tutkittiin erillisiä kaupan ja asumisen alueita, joissa asuntoalue reunusti tai ympäröi kaupan aluetta. Asumista tutkittiin myös samaan rakennukseen kaupan tilojen kanssa.



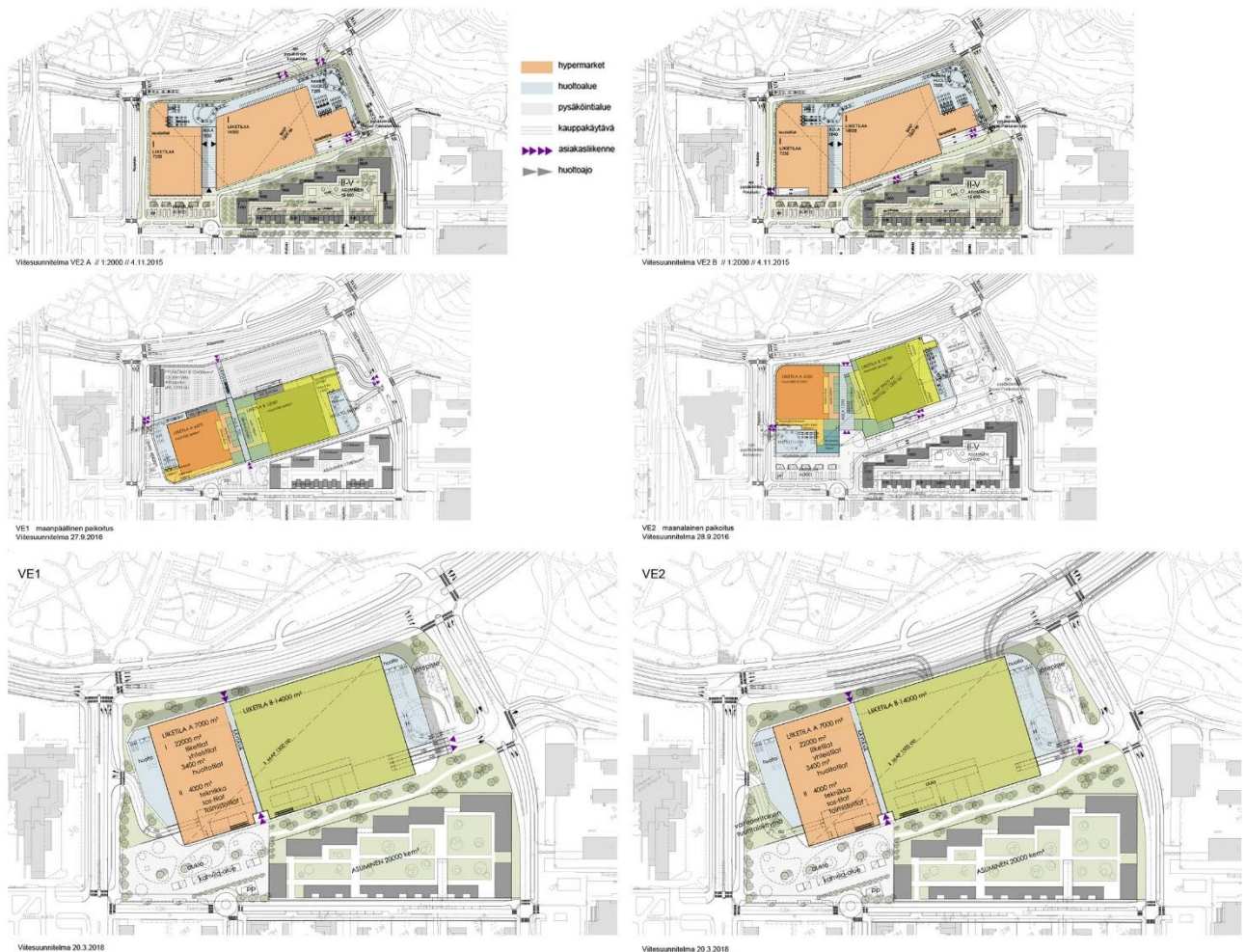
Kuva 6. Asuntoalueen viitesuunnitelmat, alustavia tutkittuja vaihtoehtoja. Kuvat: Arkkitehtitoimisto Harris&Kjisik Oy.

Alustavissa Linja Arkkitehdit Oy:n luonnoksissa tutkittiin erilaisia ratkaisuja kaupallisten tilojen sekä niihin liittyvän pysäköinnin ja huollon sijoitteluun. Suunnittelun yhteydessä tutkittiin maanalaista pysäköintiä sekä pysäköintitaloa.

Plaana Oy on laatinut asemakaavan muutoksen yhteydessä market-alueen katu- ja liikennesuunnitelmia. Vaihtoehtoisina pysäköintiratkaisuuksina tutkittiin pysäköintitaloa ja maanalaista pysäköintiä. Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin lähtökohta, jossa on maanalaista pysäköintiä. Sen ratkaisuna tutkittiin ajoyhteyksiä lännestä Ratakadulta ja idästä Teuvo Pakkalan kadulta sekä näiden lisäksi ajoyhteyksiä joko ramppien kautta Kajaanintieltä tai etelästä Tehtaankadun kautta. Liikennevaihtoehdot näkyvät kuvassa 7 sekä liitteenä olevassa Linja Arkkitehtien kaupan alueen viitesuunnitelmista tutkituissa vaihtoehdoissa. Asemakaavan muutosluonnoksessa on varauduttu vaihtoehtoisin ratkaisuihin, joissa ajoyhteydet markettien maanalaiseen pysäköintiin järjestetään joko lännestä Ratakadulta ja idästä Teuvo Pakkalan kadulta (mahdollistaa enintään 1200 AP) tai niiden lisäksi Kajaanintieltä johtavien ramppien kautta. Asemakaavan muutosluonnoksessa on varauduttu mahdollisuuteen järjestää maanalaista kulkuyhteyksiä market-alueelle suunnitellun

torialueen sekä korttelin kohdalla olevan Ratakadun osan alle, mikä mahdollistaisi market-alueen liittäminen tulevaisuudessa asemanseudun alueeseen radanvarressa.

Liikennesuunnittelun lähtökohtia on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 3.3.3.



Kuva 7. Kaupan alueen viitesuunnitelmat, alustavia tutkittuja vaihtoehtoja. Kuvat: Linja Arkkitehdit Oy.

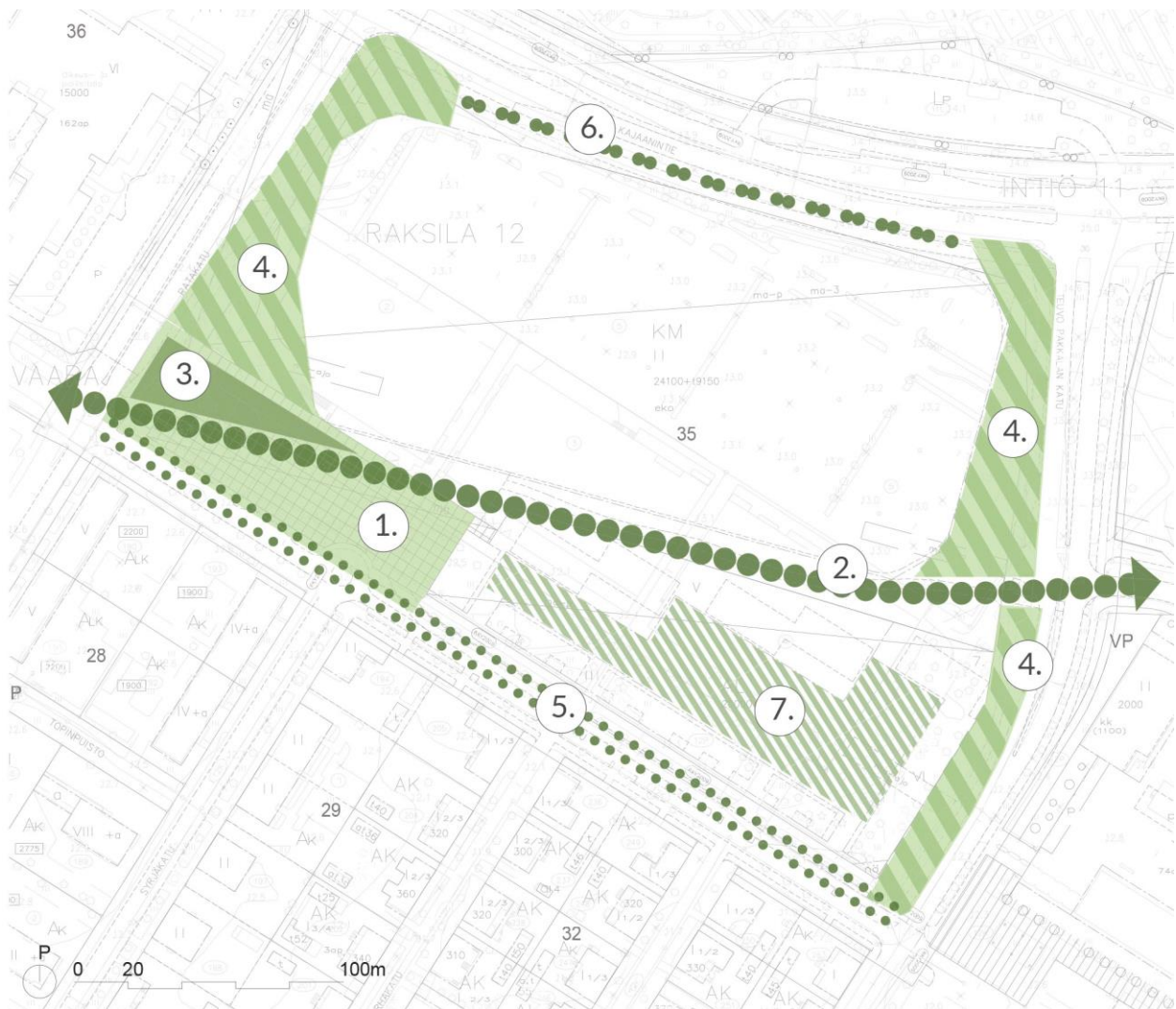
Kaupan alueen ja asuntoalueen suunnitelmat sovittiin yhteen. Alustavien vaihtoehtojen pohjalta päädyttiin esittämään jatkotyön pohjaksi mallia, jossa kaupat sijoittuvat suunnittelualueen pohjoisreunaan nykyisen pysäköintialueen paikalle ja täydentävät alueen kaupunkikuvaa Kajaanintien suuntaan. Ajoyhteydet kaupan tiloille on osoitettu lännen suunnasta Ratakadulta ja idän suunnasta Teuvo Pakkalan kadulta. Kaupan huoltotilat sijoittuvat rakennuskokonaisuuden länsi- ja itäpäätyyn. Korttelialueelle sijoittuu kierrätyspiste, joka on viitesuunnitelmissa esitetty idän puolelle rakennusta. Suunnittelualueen lounaisnurkkaan Ratakadun ja Tehtaankadun varteen suunniteltiin katuaukio, jonka suunnasta on pääsisäänkäynti kaupan rakennukseen. Asuntoalue sijoittuu Tehtaankadun varteen ja rajautuu Puu-Raksilan suuntaan pääosin II-III-kerroksisella kaupunkipientalorakentamisella. Asuntokorttelia kehystää kaupan rakennuksen suunnalla V-VI-kerroksinen kerrostalorakentaminen. Asuntokortteliin tutkittiin myös vaihtoehtoista ratkaisua, jossa korttelin itänurkassa oli korkea XII-kerroksinen rakennus. Kerrostalorakentaminen esitettiin kuitenkin kaavaluonnokseen ilman korkeaa osaa, joka ei soveltunut Raksilan puutaloalueen näkymiin yhtä luontevasti kuin V-VI-kerroksinen. Kaupan rakennuksen ja asuntoalueen väliin jää istutettava alue, joka voi toimia kävely- ja pyöräily-yhteytenä.

VSU Maisema-arkkitehdit Oy laatii alueen ympäristösuunnitelmat. Ympäristösuunnitelmia tarkennetaan asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa, jolloin esitetään tarkemmin viheralueet ja kasvillisuus. Ympäristösuunnittelun yleiset tavoitteet:

Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen maisemarakenne. Alue sijaitsee selänteen jatkeena, istutuksissa suositaan mäntyä. Hulevesiaiheilla vahvistetaan maisemarakennetta.

Laajojen kattopintojen vastapainoksi alueen hulevesiä pyritään imeyttämään ja viivyttämään alueella mahdollisimman paljon. Tavoitteessa auttavat viherkatot (esimerkiksi katoksissa ja rampeissa), läpäisevien pinta-materiaalien käyttö, mahdollisimman laajat istutusalueet, sekä luonnonmukaiset hulevesiaiheet.

Alueen kasvillisuus heijastelee maisemarakennetta, esimerkiksi selänteelle tyypillisissä lajeissa, sekä hulevesiaiheiden kosteikkokasveissa. Puissa suositaan monilajisia istutuksia, sekä vapaa-muotoisia ryhmiä. Aukiolle ja muille keskeisille alueille pyritään sijoittamaan monilajisia, dynaamisia istutusalueita. Nurmikon sijaan suositaan niittyä luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi: esimerkiksi puustoryhmien alla vapaamuotoisia niittyalueita.



Kuva 8. Ympäristösuunnitelman tavoitteet alueittain. Kuva: VSU Maisema-arkkitehdit Oy.

Ympäristösuunnittelun tavoitteet on jaoteltu alueittain kuvan nro 8 mukaan: 1. Puistoaukio, 2. Uusi viheryhteys, 3. Tilaa rajaava viherelementti, 4. Puistomaiset alueet: vapaamuotoiset puuryhmät, 5. Tehtaankatu, 6. Kajaanintien varsi ja 7. Asuntokorttelin piha. Tavoitteet on esitetty tarkemmin asemakaavaselostuksen liitteenä olevassa aineistossa.

4.5.2 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin neljä mielipidettä ja yksi lausunto. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä vaikutusaluetta on laajennettu mielipiteiden perusteella. Mielipiteet ja lausunto eivät antaneet muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa. Ne ovat vastineineen selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutosluonnos: tarvittaessa tiivistelmä (mielipiteet liitteeksi)

4.5.3 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tarvittaessa tiivistelmä (muistutukset liitteeksi)

4.5.4 Suunnitelmiin nähtävillöolon jälkeen tehdyt muutokset

Tarvittaessa

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

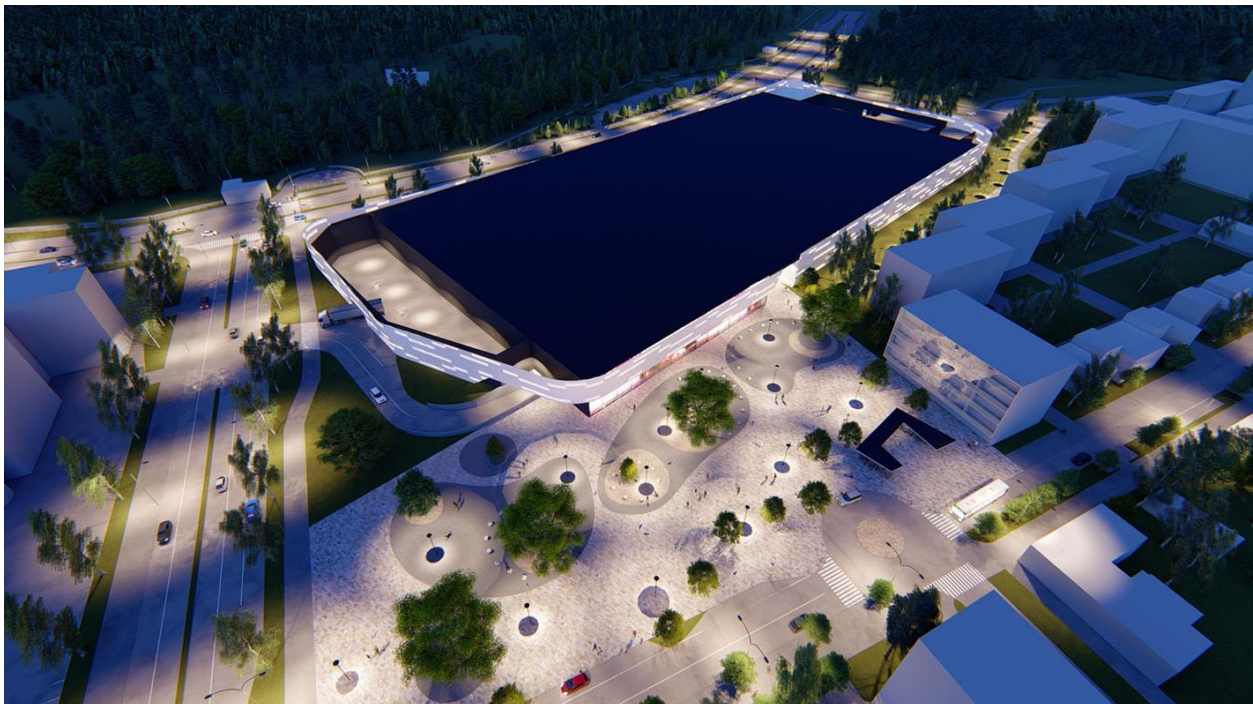
Kaupunginvaltuusto hyväksyi 8.11.2010 (§ 110) kaupunginhallituksen päätösehdotuksen pohjautuen Elinvoimainen kaupunkikeskusta 8.9.2010 – raporttiin, jonka mukaan Tekninen keskus (nykyisin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut) jatkaa Raksilan market-alueen (kortteli 35) ja asemaseudun (rata-alueen ja Ratakadun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

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

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 27.8.2013 § 405.

Yhdyskuntalautakunta päätti __.__.20__ § __ asettaa valmisteluaineiston mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti __.__.20__ § __ asettaa asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.



Kuva 9. Korttelin viitesuunnitelma, havainnekuva. Kuva: Linja Arkkitehdit Oy.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty kortteliin 35 kaksi tonttia sekä katuaukio/tori korttelialueen lounaisnurkkaan.

Tontti nro 6 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (kaavamerkintä KM). Suurin sallittu kerrosluku on II. Tontin rakennusoikeus on 26 500 m², jonka lisäksi on osoitettu 11 000 m² talous- ja huoltotilojen rakennusoikeutta. Korttelialueelle tulee toteuttaa kierrätyspiste (kaavamerkintä eko). Asemakaavan muutosluonnoksessa on varauduttu vaihtoehtoisin ratkaisuihin, joissa ajoyhteydet markettien maanalaiseen pysäköintiin järjestetään joko lännestä Ratakadulta ja idästä Teuvo Pakkalan kadulta tai niiden lisäksi Kajaanintieltä. Sijainniltaan ohjeelliset ajoyhteydet maanalaiseen pysäköintiin on osoitettu korttelin länsi- ja itäsuunnilta sekä lisäksi ajoramppivaraukset Kajaanintieltä (kaavamääräys ma-ajo). Mikäli liikennejärjestelyt toteutetaan ilman Kajaanintien rampeja, tontille saadaan sijoittaa enintään 1200 autopaikkaa. Korttelialueelle voidaan toteuttaa maanalaista pysäköintiä kahteen maanalaiseen kerrokseen (kaavamerkinnot ma-p ja ma-3).

Tontti nro 7 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Pääasiallisesti käyttötarkoitukseksi muodostuu asuminen, jonka lisäksi katuaukion ja Tehtaankadun varrella maantasossa voi olla luontevia paikkoja liike-, toimisto- ja palvelutiloille. Tontin suurin sallittu kerrosluku vaihtelee siten, että Tehtaankadun varrella rakentaminen on pääosin enintään III-kerroksista ja korttelin muilla reunoilla enintään V-VI -kerrosta. Tontin rakennusoikeus on 20 000 m², jonka lisäksi on osoitettu 1500 m² talous- ja huoltotilojen rakennusoikeutta. Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys maanalaiseen pysäköintiin on osoitettu korttelin itäpuolelta (kaavamääräys ma-ajo). Korttelialueelle voidaan toteuttaa maanalaista pysäköintiä (kaavamerkintä ma-p). Asuin-, liike- ja toimistorakennuksille osoitetun alueen tonttijako tarkentuu asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa. Tehtaankadun ja Teuvo Pakkalan kadun nurkkaan on osoitettu näkemäalue (kaavamerkintä nä). Korttelialueelle tulee toteuttaa muuntaja (kaavamerkintä vm).

Asemakaavakartalla on osoitettu pysäköintivelvoitteet. 50 liikekerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. 100 toimistokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. 180 asuntokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. 50 liike- tai toimistokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka. 30 asuntokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.

Suunnittelualueen lounaisnurkkaan on osoitettu katuaukio/tori. Sen kohdalla sekä Ratakadun alueelle korttelin kohdalla on osoitettu varaus maanalaiselle tilalle (kaavamerkintä ma).

Osa Tehtaankadun katualueesta kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön Raksilan puutaloalue. Osa Kajaanintien katualueesta kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön Oulun hautausmaa. Asemakaavakartassa on osoitettu nämä alueet merkinnällä Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan asemakaavamääräyksiä tarkentava kolmiomerkinnot, jossa määrätään tarkemmin mm. julkisivumateriaaleista, väryksistä ja muista kaupunkikuvallisista asioista, aitaamisesta, istutuksista ja piha-alueista.

Tonttijako laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.



Kuva 10. Korttelin viitesuunnitelma, havainnekuva asuintokorttelin sisäpihalta. Kuva: Arkkitehti-toimisto Harris&Kjisik Oy.

5.1.1 Mitoitus

Alueelle on arvioitu muodostuvan 266 asuntoa 400 asukkaalle. Mitoitusperusteena on käytetty asuntorakentamisen kerrosalaa 20 000 kem², asunnon keskikokoa 75 kem² ja asukasmäärää 1,5 henkilöä/asunto. Tonttien nro 6 ja 7 rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu $e = 1,15$.

5.1.2 Palvelut

Alueella olevat kaupalliset palvelut uudistetaan. Asemakaavan muutos mahdollistaa myös pieni-muotoisen palveluiden lisääntymisen asuntovaltaiseksi suunniteltavalla asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

VSU Maisema-arkkitehdit Oy laatii alueen ympäristösuunnitelmat. Keskeisiä tavoitteita ovat alueen maisemarakenteen ottaminen huomioon ja vahvistaminen istutuksilla sekä hulevesiaiheilla. Laajojen kattopintojen vastapainoksi alueen hulevesiä pyritään imeyttämään ja viivyttämään alueella mahdollisimman paljon. Tavoitteet alueittain on esitelty tarkemmin selostuksen kappaleessa 4.5.1.

Suunnitelmalla on vaikutusta alueen ympäristöön ja näkymiin erityisesti Tehtaankadun ja Kajaintien suunnilla. Vaikutukset luonnonympäristöön on kuvattu tarkemmin kohdassa 5.3.2.

Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan asemakaavamääräyksiä tarkentava kolmiomerkintä, jossa määrätään tarkemmin kaupunkikuvan ja ympäristön laatuun vaikuttavista tekijöistä.



Kuva 11. Korttelin viitesuunnitelma, havainnekuva idästä Kajaanintieltä. Kuva: Linja Arkkitehdit Oy.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen myötä kaupan tilat sijoittuvat korttelialueen pohjoisreunaan pääosin nykyiselle pysäköintialueelle, mikä tiivistää kaupunkirakennetta ja muuttaa merkittävästi Kajaanintien suunnan katutilaa. Kaupan tilat on suunniteltu yhdeksi kokonaisuudeksi siten, että tilat liittyvät toisiinsa ja päädyissä olevat huoltotilat on verhoiltu saman julkisivujärjestelmän yhteyteen. Kaupallinen rakentaminen muodostaa siten yhtenäisenä hahmottuvan kokonaisuuden, joka rajaa Kajaanintien ja Ratakadun katukuvaa uudella tavalla. Rakentaminen on sisäänvedetty Teuvo Pakkalan kadun suunnassa tontin reunasta. Lounaan puolella kaupan rakennus rajautuu uuteen katuaukioon, jota rajaa sen itäreunassa asuntokortteli ja eteläpuolella Raksilan alueen kerrostalot sekä pientaloalueen luoteisin nurkkakortteli.

Asuntokortteli rajautuu Raksilan puutaloalueen suuntaan kaupunkipientalorakentamisella, joka on esitetty viitesuunnitelmissa II-III-kerroksisena. Kaupunkipientalot sopeuttavat rakentamisen mittakaavaa puutaloalueeseen. Asuntokorttelin kerrostalorakentaminen on V-VI-kerroksista ja se muodostaa suojaavan kehän kaupunkipientalojen ympärille. V-kerroksinen kerrostalo rajaa lännen puolella aukiota. Idän puolella VI-kerroksinen kerrostalo rajaa alueen reunaa. Korttelialueelle muodostuu yhtenäinen suojaista sisäpiha.

Osa Tehtaankadun katualueesta kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Puu-Raksilan alueeseen. RKY-kohteen kuvauksessa todetaan: "Puu-Raksila on rakentunut 1920-luvulta lähtien ja alueen suunnitteluperiaatteena on ollut yhtenäinen kaupunkikuva. Kuusi suurta ruutukaavakorttelia muodostava Raksila on puutaloalue, josta säännöllinen rakennustapa luo yhtenäisen esikaupungin. Rakentaminen ajoittuu pääosin 1930-1940 -luvulle. Asuinrakennukset edustavat aikansa suhteikasta klassistishenkistä puutaloarkkitehtuuria. Joissakin kerrostaloissa on funktionalismin piirteitä. Rakennuksissa on useita asuntoja, joita on ajan myötä osin yhdistetty suuremmiksi. Alueelta leimaa yksinkertainen mutta eloisa yhtenäisyys ja säntillinen katukuva. Pihat ovat lehteviä ja pihan perällä on aina pienehkö ulkorakennus. Tontit ovat kaupungin vuokratontteja. Keskeistä

Puistikkokatua, jonka varrella on vanhoja liikerakennuksia ja kaksinkertaiset puustutukset, hallitsee kadun päätesommitelmana 1950 valmistunut Teuvo Pakkalan koulu.”

Suunnitelmien mukaan Tehtaankatu rajautuu länsiosastaan aukioon ja itäosastaan asuntokortteliin. Tavoitteena on, että Tehtaankatu muuttuu puutaloalueen kohdalla hidaskatumaiseksi ja kävely- ja pyöräilypainotteiseksi. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelmissa esitetty Tehtaankadun varren käsittely muuttaa alueen kaupunkikuvaa, mutta ottaa huomioon alueen valtakunnalliset arvot sovittamalla täydennysrakentamisen mittakaavaa sijoittamalla pääosin II-III-kerroksista kaupunkipientalorakentamista pientaloalueen koillisreunalle. Pientalot on ajateltu toteutettavaksi puujulkisivuisina ja ne muodostavat uudenlaisia näkymien päätteitä puutaloalueelle Puutarhakadun ja Karjakadun suuntaan. Asuntokorttelille on suunniteltu kaupunkipientaloja ympäröivä kerrostalovyöhyke, joka kehystää aluetta samaan tapaan kuin Ratakadun ja Syrjäkadun välisen alueen kerrostalot Raksilan puutaloaluetta. Nykytilanteessa Tehtaankadun varsi market-alueen puolella hahmottuu puistoisena, mutta toiminnallisesti kaupan rakennusten huoltotilana. Tehtaankadun varren suunnittelu aktiivisemmaksi kaupunkitilaksi liittyy sen luontevammin Raksilan alueen toimintoihin ja kohentaa alueen katukuvaa.

Osa Kajaanintien katualueesta kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Oulun hautausmaan alueeseen. RKY-kohteen kuvauksessa todetaan: ”Oulun puistomainen hautausmaa ja sen eriaikaiset osat ilmentävät paitsi muutoksia hautaustavoissa myös puutarhataiteellisissa ja hautamuistomerkkien kauneusihanteissa. Hautausmaan eri aikakausina syntyneet osat erottuvat ympäristön ja muistomerkkien osalta toisistaan. Oulun hautausmaa sijaitsee Intiön kaupunginosassa lähellä Oulun ydinkeskustaa ja tuomiokirkkoa. Useaan otteeseen laajennetun hautausmaan vanhimman alueen muodostaa sen länsiosa. Hautausmaalla on kaksi kappelia, joista vanhempi edustaa 1920-luvun klassismia. Uuden hautausmaan siunauskappeli- ja krematoriorakennus on 1970-luvulta. Hautausmaan portin vieressä on puinen hautajaishuoneisto, 1880-luvulla rakennettu hautausmaan vahtitupa.”



Kuva 12. Korttelin viitesuunnitelma, havainnekuva Tehtaankadulta aukiolle. Kuva: Linja Arkkitehdit Oy.

Kajaanintien varren kaupunkikuva muuttuu, kun kaupan rakennus on suunniteltu kadun varteen nykyiselle pysäköintialueelle. Oulun hautausmaan kuvauksessa mainittu 1920-luvulla rakennettu kappeli sijaitsee näkyvällä paikalla Ratakadun päätteenä lähellä market-alueen pohjoisinta

nurkkaa. Tämän lisäksi hautausmaan alueen tunnistettavia piirteitä Kajaanintien varren katukuvassa ovat kivimuuri, puut sekä hautausmaan pysäköintialue. Kaavoituksen näkemyksen mukaan kaupan rakennuksen uusi sijoittelu ja sopeuttaminen ympäristöön asettaa laatuvaatimuksia rakennuksen julkisivuille, joiden käsittelyä määritellään tarkemmin asemakaavan ehdotusvaiheessa laadittavassa kolmiomääräyksessä. Suunnitelma ottaa kuitenkin huomioon alueen arvoja ja antaa mahdollisuuksia kehittää kaupunkikuvaa Kajaanintien vartta kaupunkikuvallisesti paremmaksi nykytilanteesta, jossa katutilaa rajaa laaja pysäköintialue.

5.3.2 Vaikutukset luontoon, maisemaan ja luonnonympäristöön

Ympäristösuunnittelun tavoitteet on kuvattu kappaleessa 4.5.1.

Puustokartoituksen mukaan maisemallisesti merkittäviä yksittäispuita on Ratakadun varrella sekä Tehtaankatuun rajoittuvilla puistoalueilla, pääosin lehtikuusia. Maisemallisesti merkittäviä puustoryhmiä on Tehtaankadun, Teuvo Pakkalan kadun ja Kajaanintien varressa. Ratakadun varressa on maisemallisesti täydennysistutuksia vaativa alue.

Teuvo Pakkalan kadun varteen sijoittuvat maisemallisesti merkittävät puustoryhmät jäävät korttelialueiden ulkopuolelle. Ne on osittain mahdollista säilyttää, mutta Teuvo Pakkalan kadun varren kävely- ja pyöräily-yhteyksien järjestämisellä voi olla vaikutuksia yksittäisiin puuihin. Maisemallisesti merkittäviä yksittäispuita jää suunnitelmien mukaan asuntokorttelin alueelle, eikä niitä voida säilyttää. Maisemallisesti täydennysistutuksia vaativat alueet Teuvo Pakkalan kadun ja Kajaanintien varrella jäävät osittain korttelialueille ja osittain yleisille alueille. Kajaanintien varren maisemallisesti merkittävää puustoryhmää ei ole mahdollista säilyttää suunnitellun rakentamisen vuoksi. Ratakadun varressa sijaitsevat kaksi maisemallisesti merkittävää yksittäispuuta sijaitsevat katuviheralueella ja ne voidaan säilyttää. Tehtaankadun ja Ratakadun kulmaan suunnitellun aukion alueella sijaitsee neljä maisemallisesti merkittävää yksittäispuuta, jotka pyritään säilyttämään. Tehtaankadun varressa sijaitsee maisemallisesti merkittävä säilytettävä/täydennettävä puurivi, joka jää korttelialueiden ulkopuolelle, mutta jolle aiheutunee muutoksia katualueen järjestelyjen takia. Tehtaankadun mitoituksessa on varauduttu korvaavan puurivin tilantarpeeseen.

Markettien eteläpuolella sijaitsevan Tehtaankadun ympäristö ja puoliavoimet puistoalueet muuttuvat maisemallisesti melko paljon rakentamisen myötä. Kajaanintien varren maisema muuttuu uuden rakentamisen myötä, joka sijoittuu avoimen ja laajan parkkipaikan tilalle.

5.3.3 Vaikutukset asumiseen ja elinoloihin

Asemakaavan muutos mahdollistaa kerrostalo- ja pientaloasuntojen toteuttamisen ja maankäytön tehostamisen alueella, jolla palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Suunnitelma lisää alueen palveluiden käyttäjiä. Suunnitelma muuttaa Tehtaankadun katunäkymiä ja vaikuttaa siten Puu-Raksilan alueen kaupunkikuvaan.

5.3.4 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Suunnittelualue sijaitsee hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä sekä palveluiden ja virkistysalueiden lähellä, mikä tukee kestävien kulkumuotojen käyttämistä. Alueen lähellä Raksilan urheilukeskuksessa on monipuoliset liikuntamahdollisuudet.



Kuva 13. Korttelin viitesuunnitelma, havainnekuva idästä Tehtaankadulta. Kuva: Arkkitehtitoimisto Harris&Kjisik Oy.

5.3.5 Vaikutukset liikenteeseen

Market-alueen kaavan liikenteelliset vaikutukset ovat vähäisiä. Teuvo Pakkalan kadulla pyritään liikenteellisiin ratkaisuihin, joilla ei lisätä liikennettä Puu-Raksilan kohdalla. Market-alueen liittymät lännen ja idän suunnasta sijoittuvat lähes nykyisille paikoilleen. Markettien huoltoliikenne siirtyy käyttämään edellä mainittuja liittymiä, joka osaltaan rauhoittaa Tehtaankadun moottoriajoneuvoliikennettä.

Asemakaavan muutosluonnoksessa on varauduttu vaihtoehtoisiiin ratkaisuihin, joista ensimmäisessä ajoyhteydet markettien maanalaiseen pysäköintiin järjestetään joko lännestä Ratakadulta ja idästä Teuvo Pakkalan kadulta. Tämä ratkaisu mahdollistaa enintään 1200 AP. Toisessa ratkaisussa toteutetaan edellä mainittujen lisäksi Kajaanintieltä johtavat rampit maanalaiseen pysäköintiin.

Asuntokorttelin moottoriajoneuvoliikenne ohjataan Teuvo Pakkalan kadun liittymän kautta. Asuntokorttelin aiheuttama liikennemäärä ei ole merkittävä ja sen arvioidaan painottuvan Teuvo Pakkalan kadulla pohjoisen suuntaan.

Kestäviin kulkumuotoihin liittyvät vaikutukset liikenteeseen on kuvattu selostuksen kappaleessa 5.3.6.

5.3.6 Kestävien kulkumuotojen edistäminen

Liikenteellisenä lähtökohtana on säilyttää Tehtaankatu pyöräilyn ja kävelyn laatukäytävänä, joka mahdollistaa citybussiliikenteen jatkossakin. Tehtaankadun tilatarpeissa on otettu huomioon myös mahdollinen tehokas joukkoliikenne.

Joukkoliikenteen pysäkit säilyvät Kajaanintiellä ja Ratakadulla ja cityliikenteen pysäkit Tehtaankadulla. Asemakaavassa on esitetty pysäköintinormin mukaiset riittävät pyöräpysäköintipaikat.

Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan asemakaavamääräyksiä tarkentava kolmiomerkintä, jossa määrätään tarkemmin polkupyöräpysäköinnin laatutekijöistä. Kaikki ulkona olevat telineet tulee olla runkolukittavia. Asuinkorttelissa vähintään 50% polkupyöräpaikoista tulee osoittaa lämpimään ja lukittuun sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa. Marketalueella pyöräpysäköintipaikoista vähintään 30% tulee olla katettuja. Kaikki telineet tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan.

Lähimmät kaupunkipyöräasemat sijaitsevat tällä hetkellä Raksilan urheilualueella ja Linja-autoasemalla.

5.3.7 Ilmastovaikutukset

Suunnittelun hankkeen voidaan katsoa edustavan kestäväen kehityksen mukaista täydennysrakentamista, kun uudet kaupan tilat toteutetaan aiempia energiatehokkaampina ja ympäristöystävällisempinä sekä asuntoja sijoitetaan palveluiden ja virkistysalueiden lähelle sekä hyvien joukkoliikenne-, pyöräily- ja kävely-yhteyksien alueelle. Olevien rakennusten purkaminen aiheuttaa kuitenkin ilmastovaikutuksia.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Rakennusten sijoittelu suojaa asuinkorttelin korttelipihaa ympäröivän liikenteen melulta. Lähi-alueella tehtyjen meluselvitysten perusteella on arvioitu, että ohjearvojen mukaiset asuinhuoneistojen sisämelutasot saavutetaan tavanomaisia ulkoseinärakenteita käyttäen, joten asemakaavaan ei ole sisällytetty rakenteiden meluneristävyttä koskevia vaatimuksia. Ympäristömeluselvitys laaditaan tarvittaessa asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät noudattavat Oulun kaupungin käytössä olevia määräyksiä. Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa laaditaan asemakaavamääräyksiä tarkentava kolmiomerkintä. Erillisiä rakentamistapaohjeita ei laadita.

5.6 Nimistö

Torialueelle tullaan määrittelemään nimi asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa. Asemakaavan muutoksella ei ole muita vaikutuksia nimistöön.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Linja Arkkitehdit Oy on laatinut kaupan alueen korttelisuunnitelmat ja Arkkitehtitoimisto Harris&Kjisik Oy asuntoalueen korttelisuunnitelmat. VSU Maisema-arkkitehdit Oy on laatinut ympäristösuunnitelmat ja Plaana Oy liikennesuunnitelmat. Viitesuunnitelmat ovat selostuksen liitteenä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan vaiheittain asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokoukset sovitaan rakennushankkeittain asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Oulussa 9. päivänä joulukuuta 2019

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

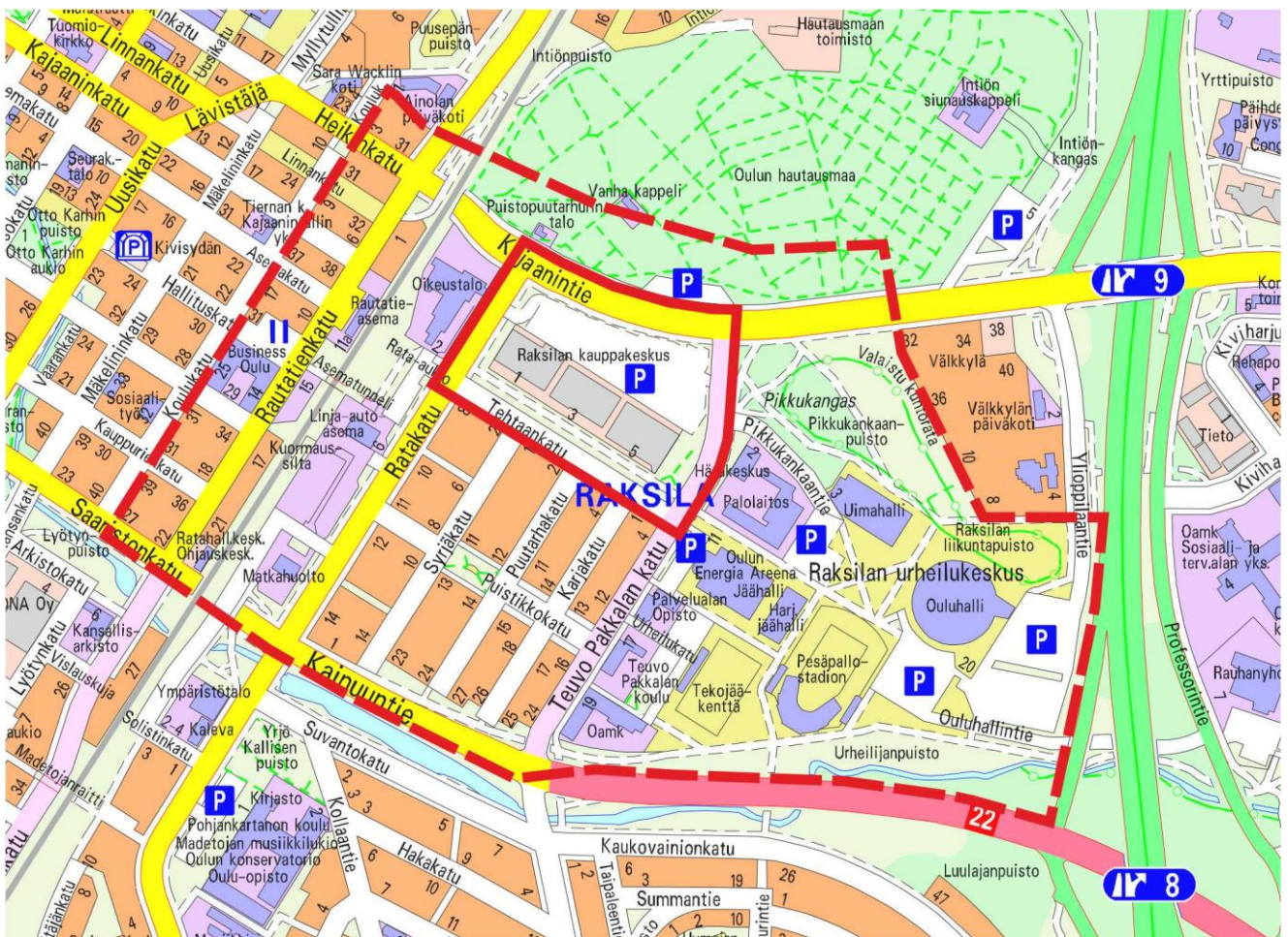
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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/

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 suunnittelualueita 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 ominaisuutensa 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-m² ja lisäksi tontille nro 4 on osoitettu rakennusoikeutta kellarikerrokseen 2305 k-m². Pysäköintipaikkoja tulee rakentaa 1/25 k-m². 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 kehittyy 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.

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
- 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

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus suunnitteluvaihtoehtoista Raksilan market-alue

Raksilan kaupunginosan korttelia 35, puisto- ja katualuetta sekä Intiön kaupunginosan katualuetta koskeva asemakaavan muutos (Ratakatu, Kajaanintie, Teuvo Pakkalan katu)

kaavatunnus 564-2179

17.12. klo 17.00-18.26

Ympäristöalo, Solistinkatu 2, kahvio Leeta

Osallistujat:

Risto Kalliorinne, yhdyskuntalautakunta

Mikko Törmänen, asemakaavapäällikkö, yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Jere Klami, kaavoitusarkkitehti, yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Irma Hyry, suunnitteluavustaja, yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Jorma Heikkinen, liikennesuunnittelija, yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Juha Kujanpää, Linja Arkkitehdit Oy

Ville Niskasaari, Linja Arkkitehdit Oy

Hennu Kjisik, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy

Jorma Hämäläinen, Plaana Oy

sekä

13 kuntalaista, osallistujalista liitteenä

Tilaisuuden avaus

Risto Kalliorinne, yhdyskuntalautakunta, toimii kokouksen puheenjohtajana ja toivotti osallistujat tervetulleiksi.

Kaavahankkeen lähtökohdat ja tavoitteet

Jere Klami esitteli lähtökohdat. Kaupunginhallitus päätti 2012, että market-aluetta kehitetään nykyisellä paikalla. Alueelle suunnitellaan myös asuntoja. Raksilan aluetta kaavoitetaan kolmessa osa-alueessa, seuraavina radanvarsi (Asemakeskus) sekä urheilukeskus. Kaavaluonnoksen on tavoitteena valmistua keväällä, sen yhteydessä järjestetään uusi tiedotus- ja keskustelutilaisuus. Kaavamuutoksen on tavoitteena valmistua vuoden 2016 aikana.

Kaupan alueen tutkitut suunnitteluvaihtoehdot

Juha Kujanpää, Linja Arkkitehdit Oy, esitteli tutkittuja market-alueen viitesuunnitelmavaihtoehtoja. Olevat rakennukset ovat käyttöikänsä päässä, on tutkittu marketteja alueen pohjoisreunaan. Viitesuunnitelmaluonnoksessa pysäköinnin on ajateltu sijoittuvan maan alle. Market-toiminta huoltoineen on tarkoitus sijoittaa yksien seinien sisälle. Luoteisnurkkaan on esitetty Raksilan aukio.

Asuntoalueen tutkitut suunnitteluvaihtoehdot

Hennu Kjisik, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, esitteli asuntoalueen viitesuunnitelmavaihtoehtoja. Puu-Raksilan suuntaan on suunniteltu II-III -kerroksisia townhouse-asuntoja, kytkettyjä pientaloja, joilla on sisäänkäynti asuinkorttelin kohdalla hidaskaduksi osoitettavalta Tehtaankadulta. Asuinkorttelin pohjoisreunaan markettien lähelle on suunniteltu V-VI -kerroksisia kerrostaloja. Pysäköinti on ajateltu maan alle. Asuntoratkaisujen toimivuutta on tutkittu.

Tutkitut liikennevaihtoehdot

Jorma Hämäläinen, Plaana Oy, esitteli liikennevaihtoehdot. Tehtaankadun itäpää on ajateltu osoitettavaksi hidaskaduksi, jolla pysäköinti on sallittu, ja ajonopeuksia rajoitetaan. Raksilan aukion varteen on suunniteltu citybussin pysäkkejä. Viimeisimmässä liikennevaihtoehdossa markettien huollot ovat rakennuksen päistä, keskelle muodostuu kulkuyhteys kävellen kaupan läpi. Ajo markettien pysäköintiin on ajateltu Tehtaankadun jatkeelta ja Teuvo Pakkalan kadulta. On tutkittu myös ajoramppeja Kajaanintieltä.

Jorma Heikkinen: Suunnittelun yhteydessä on teetetty liikennesimuloinnit. Liikenne painottuu Kajaanintien puolelle. Tutkitut vaihtoehdot toimivat, noin 1200 autoa vaihtuu tunnin aikana. Pohjantien ramppien mahdolliset ruuhkat voivat vaikuttaa tälle alueelle.

Keskustelu

Kommentti 1: Harvan kuulin puhuvan kevyestä liikenteestä tai pyöräilijöistä. Tulee esittää, missä pyöräilijät liikkuvat. Tilanne on tänä päivänä kaoottinen. Pyöräilijöitä ja kävelijöitä ei ajatella ollenkaan. Toivoisin, että kevyen liikenteen osuus merkitään selvästi, nyt ei ole merkitty. Tehtaankatu ei riitä, eivät kaikki pyörällä tai kävellen voi tulla sitä kautta markettiin. Miten kävelijät tulevat Kajaanintien pysäkiltä? Toinen asia on pysäköintitilat, eikö marketeille ja asunnoille rakentaa yhteistä pysäköintiluolaa. Alue on melkein keskellä kaupunkia ja hyvien joukkoliikenteen yhteydessä, nuori polvi ei käytä enää paljon autoja. Kaupungin pitäisi muuttaa pysäköintinormeja niin, ettei noin paljon autoja todennäköisesti tarvita. Alueella on nyt 850 autopaikkaa, tulee kaksinkertainen määrä ja vielä asuinalueen pysäköinti. Asuinalue sinänsä on hyvä, tulee suljettu sisäpiha. Pyytäisin miettimään yhteistä pysäköintikellaria. Mitä merkitystä on markettien pysäköintipaikkamäärille, kun kauppojen aukioloajat muuttuvat? Oletan, että vaikuttaa siihen, ettei tarvita kerralla niin paljon pysäköintipaikkoja. Kaupungillahan on ohjausvalta asioihin, pystytään hoitamaan asiat niin, että pysäköinti voidaan saada samoihin tiloihin.

Klami: Alue on suunniteltu 70-luvun ideologialla pyörän näkökulmasta. Nykypäivänä osataan ottaa paremmin huomioon. Raksilan aukiolle voidaan osoittaa osa pyöräpysäköinnistä, toimii myös turvallisena jalankulkualueena. Hidaskatu varteen voidaan saada turvallisuutta parannettua, kun tehdään järjestelyt, jolla hidastetaan autojen kulkemista. Asuinkorttelin ja marketin väliin jäisi rauhallista kevyenliikenteen tilaa, jossa autot eivät saa ajaa. Kaavasunnittelussa on vielä paljon asioita tarkennettavana. Pysäköintiratkaisussa on ajateltu ratkaisun vaiheistusta. Todennäköistä on, etteivät asuinkortteli ja kauppa rakennu samaan aikaan. Pysäköintialueet voisivat olla kuljettavissa saman rampin kautta. Jos olisi varmuus, että toteutuisivat samaan aikaan, olisi helpompi miettiä yhtenäistä hallia. Pysäköintipaikkamäärästä marketeille on paljon keskusteltu. Ajatuksena tässä vaiheessa on, että mahdollistetaan 1500, jonka simuloinnit osoittavat mahdolliseksi toteuttaa. Aika näyttää, selvittääkö käytännössä vähemmällä määrällä, tai voiko määrä mahdollisesti auttaa muun lähialueen suunnittelua ja kaavoittamista. Aukioloaikojen vapauduttua illan ruuhkatunti levittäytynee pidemmälle ajalle. Kaupan toimijat eivät ole nähneet, että se pienentäisi autopaikkatarvetta.

Kommentti 2: Olen huolissani pysäköintimäärästä, jos autojen määrä tuplaantuu. Varsinkin Teuvo Pakkalan kadulla koulujen puoleinen pääty on ihan sumppu. Kajaanintien puolella tehdään nelikaistainen tie ja se muuttuu Puu-Raksilan kohdalla kaksikaistaiseksi, liikenne menee ihan sumppuun, siitä ei läpi ajeta. Jos kaikki huoltoliikenne tapahtuu Teuvo Pakkalan kadun puolelta, millä pystytään kuorma-autot ja

raskas liikenne estämään. Kuorma-autolla ajo on kielletty, mutta raskas liikenne kulkee siitä koko ajan. Jos automäärä tuplaantuu, katuon täynnä. Sen lisäksi siinä on lapset, käyvät koulua, miten tämä on ratkaistu? Mihin jäähallin asiakkaat panevat autonsa?

Heikkinen: Raskaan liikenteen estäminen on vaikea kysymys. Meidän pitää tavoitella sitä, että Puu-Raksilan ja uudet asukkaat pääsevät hyvin liikkumaan alueelle. Esteiden rakentamisesta kaduille voisi olla joillekin hyötyä, mutta lähes kaikille haittaa.

Risto Kalliorinne: Tässä vaiheessa ei pystytä läheskään kaikkiin kysymyksiin antamaan valmiita vastauksia. Teuvo Pakkalan kadun liikenneasia on tärkeä näkökulma jatkokehittämiseksi.

Kommentti 3: Olen asunut 35 vuotta Raksilassa. Sinä aikana on nähty monta visiota alueesta. Suunnitelmien taso on parantunut koko ajan. Nyt aletaan olla oikeilla jäljillä. Perusasetelma vaikuttaa hyvältä, näyttäisi olevan mahdollisuuksia hyvin kehitettynä jopa parantaa asuntoalueen ympäristöä. Sopimuksessa täytyy olla velvoite päästää jääkiekko-otteluiden asiakkaat kaupan pysäköintipaikoille. Muuten tästä ei tule yhtään mitään, jos kauppiat saisivat sulkea mahdollisuuden. Markettien syntyideassa oli keskeinen idea, että se palvelee jääkiekko-otteluita ja urheilutapahtumia. Autopaikkoja ei pystytä muualle sijoittamaan ympäristöön järkevästi. Teidän poliitikkojen tulee muistaa tämä. Mitoitusta kannattaisi miettiä. On vaikea käsittää, että jos kaupan pinta-ala pysyy samana, että tarvittaisiin nykyistä enemmän pysäköintipaikkoja. Tulee kaupalle kalliiksi, nytkin se on harvoin täynnä. En näe sellaista tulevaisuutta, että alueella olisi enemmän asiakkaita ja autolla saapuvia pinta-ala yksikköä kohti. Asumisen pysäköintipaikat pitää saada samaan. Ympäristöystistä nämä pitää rakentaa hyvin lähelle toisiaan. Ei voi ajatella, että on kymmenkunta vuotta joku nurkka tyhjänä. Täytyy rakentaa hyvin samanaikaisesti. Vuorottaispysäköinnillä saadaan asuntopysäköinti puolitettyä heti. Asumisen hintaa nostaa pysäköinti. Oulussa ei pystytä pysäköintipaikkojen hintoja perimään autonomistajilta, vaan se valuu asuntojen hintoihin. On vanhanaikainen 80-luvun ratkaisu, kansipaikka on jo ratkaisuna huono. Pihoista tulee ankeita, siellä ei voi olla puita. Asuntoalueen mitoitus vaikuttaa liian isolta. Isot massat suhteessa pieniin näyttää ontuvalta. Kannattaisi vielä miettiä. Teuvo Pakkalan kadun kulmassa on isoja taloja. Viherkatto ei ole tässä perusteltu. Viherkattoja käytetään silloin, kun on hulevesistä ongelma, tässä ei pinnoitettu pinta-ala kasva. Kattaisin mieluummin aurinkopaneeleilla kaikki alueet ilmastonmuutoksen näkökulmasta.

Mikko Törmänen: Pysäköintilaitoksen käyttö, tulee olemaan neuvottelupöydässä sopimusmenettelyssä. Market-kokonaisuus tulee toteutumaan yhtenä rakennushankkeena. Asuntorakentaminen voi vaiheistua. Uskon, että löydämme pysäköintiratkaisun, joka ole syntyessään vanhanaikainen. Olemme tehneet laajempaa katu- ja liikenneverkkosuunnittelua, joka ulottuu Kontinkankaalle saakka. On tutkittu myös, miten Raksilan liikunta-alueen liikenne tullaan järjestämään. Suunnitelmat on istutettu kokonaisuuteen. Suunnittelupöytä on vielä aika avoin isojen kysymysten osalta.

Kjisik: Olen samaa mieltä Takalan kommentteista, kulmatalo näyttää kuvassa yllättävän raskaalta. Asettaisın kyseenalaiseksi kommentin viherkatoista. Meidän ilmastossamme viherkatot toimivat. Kanadassa ei saa rakennuslupaa tasakattoisille ratkaisuille, jos pinnat eivät ole orgaanisia.

Kommentti 4: Olen Puu-Raksilan uusi asukas. City-bussien liikennereitti vaikuttaa hyvältä, on useampia pysäkkejä. Toivoisi, että kevyen liikenteen väylät otettaisiin huomioon Teuvo Pakkalan kadulla, siellä

liikkuu koululaisia. Aurinkopaneelit katolla on hyvä tulevaisuuden juttu. Viheraluetta, tulisiko käytettyä? Suomessa talvet ovat kylmiä, käyttöaika jää lyhyeksi.

Kujanpää: Viherkatto ei ole pelkästään ulkonäköasia, sillä saavutetaan huomattavasti pienemmät lämpötilat katon pinnassa kesäaikana kuin esim. pelkällä mustalla huopakaton. Mustan huopakaton lämpötila voi olla 60-70 asteessa kesähelteellä, viherkatolla päästään reiluun 20 asteeseen. Jäähdytystarve laskee rakennuksessa merkittävästi, varsinkin suurissa pinta-aloissa.

Kommentti 5: Olen asunut yli 20 vuotta Raksilassa puutalossa. Asuintalojen suhteet näyttävät ihan hyvältä. Asuinkerrostalojen korkeus, enintään kuusi kerrosta, on hyvä, on myös vihreää vyöhykettä ja myös matalaa. Tämä on parhaita suunnitelmia mitä on ollut. Liikenne on tärkeää. Tänä päivänä on todellisuutta se, että ihmisillä on autoja. Jos Kärppäottelujen aikana Raksilassa tulisi tulipalo, meille ei pääse paloauto. Nykyinen liikenne on kestävämpi. Autot pysäköidään kahta puolta katua sekä myös nurmikoille. Teuvo Pakkalan kadun varren rakennusten perustukset eivät kestä hirveää kuorma-autoliikennettä. Tämä ongelma on nyt myös Hietasaareen, kun rekat ajat Vihreäsaareen. Ei ole sellaista julkista liikennettä, kuin Kanadassa, Portlandissa, ettei tarvitse tuoda autoja kaupunkiin. Jäähallin toiminnan näkisin monitoimiurheilu-esiintymispaikkana. Siellä voi olla tulevaisuudessa jatkuvalla syötöllä paljon ihmisiä. Johonkin autot pitää laittaa. Toivon mukaan autopaikkoja sijoitetaan maan alle. Huomioidaan, että myös raksilalaiset saattavat tarvita vuokrapaikkoja. On pienkerrostaloja, joilla ei ole riittävästi parkkipaikkoja. Kevyt liikenne, pyöräily ja kävely tulee huomioida. Olemme tehneet aloitteen Citybussiliikenteen reitin kääntämisestä eteläisen alikulun kautta.

Kalliorinne: Asetetaan erityinen painoarvo liikennejärjestelyjen ja pysäköinnin ratkaisujen huolelliseen miettimiseen jatkosuunnittelussa.

Kommentti 6: Olen asunut kohta 20 vuotta Puu-Raksilassa. Olen aika lailla samaa mieltä kuin edellinen puhuja. Vaihtoehto, jossa on townhouseja, vaikuttaa parhaalta mitä olen viime vuosina nähnyt. Tehtaankadun liikenne rauhoittuisi huomattavasti. Nykyinen tilanne rauhoittuisi, jos Teuvo Pakkalan kadulla saadaan estettyä raskaan liikenteen ajaminen läpi, jäisi vain Kajaanintien alkupäähän. Olen samaa mieltä, että kevytliikenne, pysäköinnit ja Raksilan ympäröivien teiden rauhoittaminen ovat tärkeitä.

Tilaisuuden päättäminen

Kalliorinne: Tilaisuuden tarkoitus oli esitellä suunnitelmia alueen asukkaille ja saada evästystä jatkotyölle. Asiasta ei ole vielä virallisia kaavapäätöksiä. Tulkitsen tilaisuuden niin, että suunnitelmia ei tyrmätty. Erytisesti tulee kiinnittää huomiota liikenteellisiin asioihin, mukaan lukien kävely ja pyöräily, ne puhuttivat eniten. Pysäköintiasiat mietitään huolellisesti suhteessa jääkiekkopeleihin ja muihin alueen tapahtumiin. Saatiin hyviä evästyskysymyksiä, tilaisuus kannatti järjestää. Osallisille tulee monta mahdollisuutta vaikuttaa asiaan, mm. kaavaluonnoksen mielipiteet. Palautteet käsitellään yhdyskuntalautakunnassa. Hanke on osa keskustan tiivistämistä ja kaupallisen vetovoiman lisäämistä.

Puheenjohtaja päätti tilaisuuden klo 18.26.

Muistio 22.12.2015/Hyry, Klami

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 13.-27.9.2013. Asiasta jätettiin neljä mielipidettä ja yksi lausunto.

Teuvo Pakkalan kadun tontinvuokraajat kirjoittavat 20.9.2013:

Läpiajoliikenne Teuvo Pakkalan kadulta on saatava pois muulla järjestelyllä ja seuraavilla allaolevilla perusteilla:

- Oulun Kaupunginhallitukselle on jätetty korvausvaatimus ympäristövahingosta ja toimenpiteistä asiantilan korjaamiseksi maaliskuun lopulla 2013. Liite 1 kopio
- Oulun kaupungilla on henkilöstöä, joka tietää tarkkaan Pakkalankadun puutalojen rakenteelliset ongelmat. Alkuperäiset anturattomat, kivistä ja säästösementistä rakennetut perustukset ilman teräksiä eivät täytä miltään osin Suomen rakentamismääräysten b-osan vaatimuksia. Puuosat ym rakenteet: Eivät täytä sanotun määräyskokoelman C1 vaatimuksia. Kun Teuvo Pakkalan koulun seinä halkesi muutama vuosi sitten, tuli ihmettä katselmoimaan lukuisa joukko kaupungin henkilöstöä, ja lopulta seinä korjattiin. Korjaus näkyy edelleen kun osaa katsoa oikeassa valossa ja kulmassa. Koulun etäisyys on moninkertainen verrattuna puutalojen etäisyyteen Kainuuntielle johtavasta ajokaistasta (puutalot etäisyys n 2 m) Eli kaupungilla on kyllä motiivi huolehtia omaisuudestaan -mikä on aivan oikein -mutta tasapuolisuuden nimissä pitää olla sama into edes vastata tontinvuokraajien yhteydenottoihin ja perusteltuihin vaatimuksiin selvissä tapauksissa, joista kaupungilla on näyttöä oman omaisuutensa kohdalla.

Olemme käyttäneet "kävele ja katsele" -menetelmää hienona kesäpäivänä ja todenneet, että Raksilan muut talot muilla kaduilla,, Karjakatu, Puutarhakatu, Tehtaankatu ja Syrjäkatu ovat käytännössä perustuksiltaan kunnossa. Muutama poikkeus on, mutta ei lainkaan sitä mikä Teuvo Pakkalankadulla on nähtävissä: koko kadun varsi lähes kauttaaltaan liikenteen särkemiä perustuksia ulkonäöltään ja murtuneita sisäisiltä rakenteiltaan .

Teuvo Pakkalankoulu on suojelukohde! Mutta niin ovat myös Teuvo Pakkalankadun puutalotkin! Museoviraston lausunto ei mielestämme puolla liikennemäärien/kadun kuormituksen lisäämistä, mitä uusi kaava väistämättä merkitsee!

Liite 1. Kopio kirjelmään 20.9.2013 "T. Pakkalankadun tontinvuokraajien mielipiteen ilmaus Raksilan market alueen asemakaavasta, liikennejärjestelystä"

Asia:

Ympäristövahinko Teuvo Pakkalan kadulla ja tontinvuokraajien vaatimukset kaupungin toimenpiteille asiantilan korjaamiseksi

Korvaukset kuten Laki ympäristövahinkojen korvaamisesta edellyttää alueella Teuvo Pakkalan katu/Raksila

Liitteet 1-2:

- kirjelmämme Oulun hallinto-oikeuteen 10.1 .2013
- tärinämittaus raportti 1.-4.6.2013 Geobotnia, liite " Tärinämittaus raportin kriittinen jälkitarkastelu"

Yleistä: Olemme kiusallisessa tilanteessa yhdessä tienpitäjän, Oulun kaupungin, kanssa: Ajoreittejä tarvitaan Oulun eteläiseltä alueelta Raksilan laitoksiin ja marketteihin. Lisäksi läpikulkuliikenne pitää kaupungin järjestää alueella.

Palolaitos on päätetty siirtää muualle ja muu raskas liikenne pitää myös hoitaa. Tänään se hoituu vastoin liikennesääntöjä Teuvo Pakkalan kadun kautta.

Kun raskas liikenne jauhaa Teuvo Pakkalan kadulla, niin eilen kunnostettu ja aurattu reitti on hetken kuluttua entinen hyväkuntoinen ajoreitti. Talvella urat ovat syvyydeltään yli kymmenen senttiä.

Tästä aiheutuu hevosaikakaudelle rakennetuille taloille ja ennen kaikkea niiden raudoittamattomille perustuksille suuria vaurioita.

Kaupunki pitää Teuvo Pakkalan katua jonkinlaisena kulissina ulko-maailmaan. Kun perustusvauriot ovat nousseet agendalle, kaupunki on lisännyt ponnisteluja kulissin ylläpitämiseksi ja ottanut raskaan talvikunnossapidon käyttöön.

Kunnossapito aiheuttaa jopa rajumpaa hetkellistä tärinää, kuin protestoitu hälytysajoneuvo liikenne. (esimerkkinä: Kiukaan putoaminen seinästä T. Pakkalan katu 10:ssä talvikunnossapidon aikana) Liite 3

Kadun muutoksista ja kulumisesta johtuen kaupungin yritys pitää kadunvarsi asumiskelpoisena epäonnistuu. Vaikka kuoppia kuinka korjataan, uusia tulee ja ajonopeuksista johtuen pienikin heilahdus epätasaisessa tiessä heijastuu heti tärinänä ja meluna asunnoissa Kuoppien ei tarvitse olla näkyviä, vaan myös kallistumat aiheuttavat tärinää.. Nopeuden vaikutus on ensisijainen, kun nopeus tuplaantuu, vaurioriski nelinkertaistuu liike-energian kaavan mukaan.

Arviomme on että kaupungin nykyisillä menettelytavoilla asiat muuttuvat vain huonompaan suuntaan, jos saamme siteerata sairaalaympäristöstä tuttua termiä " leikkaus onnistui mutta potilas kuoli".

On muutettava ajattelutapaa kaupungin puolella ja ymmärrettävä että ainut mikä auttaa on raskaan - ja muun läpiajoliikenteen poisto Teuvo Pakkalan kadulla kokonaan.

Vaatimuksemme:

1. Vaadimme on, että Oulun kaupunki asettaa katselmustoimikunnan:

Kokoonkutsujana voi olla esim. rakennusvalvonnan perustusten peruskorjauksiin perehtynyt henkilö, yksi Teuvo Pakkalan kadun tontinvuokraajien nimeämä henkilö, tontinvuokraaja ja yksi puolueeton, perustusten peruskorjauksiin perehtynyt henkilö.

Tehtävät: Katselmustoimikunnan tehtävänä on:

1. määrittävät toteutuneet vahingot ja kirjata ne pöytäkirjaan taloittain.

2. Suunnitella korjaus ja antaa korjauksen kustannusarvio.

3. Kaupunki toteuttaa korjaustyön tai teettää sen ulkopuolisella kustannuksellaan.

Tasapuolisuuden vuoksi osa tonteista on vahvistanut perustuksia omalla kustannuksellaan ja heille on ryhmän tehtävä määrittää kaupungin suorittama korvaus/talo edellyttäen että korjauksen taso tyydyttää vuokramiestä.

Aikataulu esim. 3-4 taloa /pv, koko katu 3-4 pv

Minitaso korjauksille on koko kadun puoleinen seinä ja talon päädyt, mutta asiasta sovitaan tarkemmin myöhemmin.

2. Talvikunnossapito keskeytetään välittömästi, perusteet liitteessä

3. Hälytysajoneuvot alkavat noudattaa nopeusrajoituksia myös hälytysajossa Teuvo Pakkalan kadulla. Esimerkki: ajomatka palolaitoksen liittymästä Kainuuntien liikennevaloihin n 400 m, alussa kiihdytyksessä 50-100m ja lopussa jarruttaessa samoin 50-100 m lentävällä lähdöllä. Jos keskinopeus esim. 40 km/h, ajoaika valoihin on noin 10 sekuntia, jos nopeus esim. nostetaan kaksinkertaiseksi, ajoaika puolittuu eli on puolikymmentä sekuntia mutta vaurioriski perustuksille ja taloille nelinkertaistuu. Tämä 5 sekunnin ajansäästö ei voi olla ratkaiseva tehtävien hoidon kannalta mutta erittäin tärkeä taloille ja perustuksille.
4. Katselmusajo kuten olemme monessa yhteydessä esittäneet eri nopeuksilla.
5. Pakkalan kadun läpiajokielto kuten esitetty aiemmin, kadulle kameravalvonta.
6. Talvikunnossapito koneiden tärinämittaukset ennen töiden jatkamista

Kaavoitus sekä katu- ja viherpalvelut:

Raksilan market-alueen liikenteen lähtökohtana on, ettei moottoriajoneuvoliikennettä lisätä Teuvo Pakkalan kadulla. Market-alueen liittymäratkaisulla rauhoitetaan Tehtaankatu ja Teuvo Pakkalan katu raskaalta liikenteeltä (jakelu- ja huoltoliikenne), joka ohjataan Kajaanintien suuntaan. Market-alueen asemakaavan muutoksella ei ratkaista paloaseman aluetta eikä vaikuteta paloaseman alueen aiheuttamaan liikenteeseen. Teuvo Pakkalan kadun tulee olla pelastusliikenteen läpiajettavissa paloaseman sijainnista johtuen. Tehtaankatua kehitetään kävelyn ja pyöräilyn laatuikäytävänä. Teuvo Pakkalan kadun tärinää on seurattu tärinämittauksin.

Puu-Raksilan alueella on käynnistynyt kesällä 2019 asemakaavan muutos, jonka yhteydessä otetaan huomioon valtakunnallisesti arvokkaan alueen suojeluarvot.

Mielipide ei anna aiheutta muuttoa asemakaavaa.

Oulun poliisilaitos kirjoittaa 24.9.2013:

Poliisilaitos on saanut kommentoimista varten Raksilan kaupunginosan osaa koskevan kaavamutoksen 28.8.2013 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kysymyksessä on Raksilan market-alue.

Poliisilaitoksen edustajalla on ollut kutsuttuna mahdollisuus osallistua Raksilan kaupunginosan maankäytön ja liikenteen kehittämisen neuvottelukuntaan, missä on monipuolisesti käsitelty alueen kehittämisen suuntaviivoja ja otettu huomioon myös poliisitoimen kehittymisnäkömiä Oulussa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selkeä jatko tälle prosessille. Siinä otetaan huomioon toimintamme kannalta keskeiset liikennejärjestelyiden vaikutukset. Niitä ovat asiakkaiden, vierailijoiden, henkilökunnan, erilaisten tavarantoimittajien sekä poliisitoiminnalliset ym. liikkumistarpeet.

Poliisilaitoksella ei ole huomautettavaa suunnitelmaan. Poliisilaitos haluaa jatkossakin olla mukana hankkeessa, niin neuvottelukunnassa jäsenenä kuin kaavoituksen eri vaiheissa lausunnon antajana.

Kaavoitus:

Oulun poliisilaitos on mukana asemakaavan muutoksen osallisissa. Lausunto ei anna aiheutta muuttoa asemakaavaa.

Raksilan asukasyhdistys Ry kirjoittaa 25.9.2013:

Mielipide asemakaavan muuttamisesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä koskien Oulun kaupungin Raksilan kaupunginosan kortteliä 35, puisto- ja katualuetta sekä Intiön kaupunginosan katualuetta.

1. Suunnittelualueen rajaus

Korttelissa 35 suunnittelualue rajautuu lännessä liian kapealle alueelle. Raksilassa liikenne kasvaa joka tapauksessa myös rautatien toiselle puolelle pohjoisen ja eteläisen alikulkujen kohdalla. Tässä vaiheessa asemakaavamuutoksen vaikutusalueella tulee laajentaa rautatien toiselle puolelle.

2. Suunnittelutehtävä ja tavoitteet

Asemakaavamuutosalue etenee kolmen osavaiheen kautta, joista ensimmäinen on market-alue ja seuraavat Raksilan urheilukeskus ja radan varsi. Ehdotamme, että osa-alueet kytketään toisiinsa jo luonnosvaiheesta lähtien liikenteen, katujen ja ympäristön suunnittelun osalta.

3. Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutosalue kortteli 35 on asuinalueemme välittömässä läheisyydessä. Raksilan asukasyhdistys ry:n velvollisuus on olla mukana ohjausryhmän työskentelyssä asuinalueemme asiantuntijoina jo luonnosvaiheesta lähtien. Myös Raksilan kaupunginosan kokonaiskehittämisen ja asemakaavan muutosprosessin sujuvuuden kannalta vaadimme osallistumista neuvottelukunnan työskentelyyn.

Kaavoitus sekä katu- ja viherpalvelut:

Asemakaavan muutokseen liittyviä liikenteen vaikutuksia on tarkasteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajausta laajemmalla alueella, vaikka osa-alueet etenevätkin erillisinä asemakaavan muutoksina. Raksilan osa-alueiden liikennesuunnittelua on tehty siten, että niiden yhteisvaikutus on otettu huomioon. Asemakaavan muutosaluetta on laajennettu lännen puolella siten, että siihen kuuluu Ratakadun katualue market-alueen kohdalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman vaikutusalueella on laajennettu keskustan puolelle rautatiealuetta.

Osallistuminen neuvottelukuntaan tai market-alueen asemakaavan muutoksen ohjausryhmään ei ole mahdollista. Alueen asukkaat voivat osallistua asemakaavan muutokseen muilla tavoin. Asemakaavan muutoksesta järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus asemakaavan muutosluonnosvaiheessa ja tarvittaessa muutosehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä vaikutusaluetta on laajennettu mielipiteen perusteella. Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Senaatti-kiinteistöt Oy kirjoittaa 26.9.2013:

Valtion omistuksessa ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa on lukuisia maa-alueita ja kiinteistöjä Oulussa. Lausumme tämän mielipiteen OAS:ssa esitetyn kaavarunkoalueen naapurina (kiinteistöt 564-2-36-1 ja 564-407-1-4, poliisi- ja oikeustalo ja sen eteläpuolinen alue).

Oulun kaupunki on käynnistänyt vuonna 2012 koko Raksilan kehittämistä kattavan neuvottelukuntatyön, jota on vetänyt apulaiskaupunginjohtaja Timo Kenakkala. Työssä on käsitelty Raksilan market-alueen, Raksilan liikunta-alueen ja ratapihan Raksilan puoleisen alueen maankäyttöä ja tavoitteita.

Kaupunki on käynnistänyt ensimmäisenä Raksilan market-alueen kaavatyön ja seuraavina vuoroaan odottavat Raksilan liikunta-alue sekä ratapihan ja Ratakadun välinen alue. Kaavatyötä tukemaan kaupunki on käynnistänyt kaikkia em. kolmea aluetta koskevan liikenteellisen yleissuunnitelmatyön.

Senaatti-kiinteistöt toivoo kohteliaimmin saavansa edustajan molempiin perustettuihin ohjaus- tai suunnitteluneuvottelukuntiin sekä kaikkiin mahdollisesti myöhemmin perustettaviin asiantuntijaryhmiin.

Liikenteellisen yleissuunnitelman lisäksi Senaatti-kiinteistöt pitää tarpeellisena saman laajuisen kaupallisen selvityksen sekä turvallisuus selvityksen käynnistämistä ennen Raksilan market – asemakaavatyön jatkamista. Tämä siksi, että kaupallisia tilatarpeita ja turvallisuutta sekä niihin liittyvään liikenteen ja pysäköinnin tarkastelu koko aluetta kattavana olisi mahdollista.

Ilman kaupallista yleissuunnitelmaa mahdollisuutemme mm. päivittäistavarakaupan palveluille omistamallamme alueella ovat tulevaisuuden kehitystyössä heikot ja kiinteistöillemme syntyy mm. riski, että kaupalliset palvelut toteutuvat Raksilan markettien alueella avopysäköintiratkaisuna ja Radan varsi jää liiketilatoiminnoiltaan avoimeksi, mutta rakenteellisen pysäköinnin sitomaksi.

Kaavan jatkovalmistelussa tulee ottaa huomioon oikeus- ja poliisitalon edellyttämät turvallisuusvaatimukset niin, että poliisin toiminta alueella on kaikissa, myös poikkeusolosuhteissa mahdollista. On huomioitava myös riski, jonka poliisitalon sijainti mahdollisessa erityistilanteessa aiheuttaa ympäristölleen siihen kohdistuvan uhan vuoksi. Senaatti-kiinteistöt on käynnistänyt oikeus- ja poliisitalon kiinteistön kehityshankkeen, jossa selvitetään tilojen ja tontin käyttöä. Alustavan aikataulun mukaan selvitys valmistuu vuoden 2013 aikana.

Emme vastusta rakenteellista pysäköintiä, mutta alueelle kaavoitettavat toiminnot tulee voida suunnitella kokonaisuutena siten, että ne ovat taloudellisesti mahdollisia toteuttaa ja että ne ovat eri kiinteistönomistajia tasapuolisesti kohtelevia.

Kaavoitus sekä katu- ja viherpalvelut:

Raksilan liikenteen osalta on tehty erillinen Raksilan liikenteen yleissuunnitelma. Suunnitelmassa on tarkasteltu market-alueen liikenteen lisäksi koko Raksilan liikenneverkkoa ja sen kytkeytymistä alueen ulkopuoliseen liikenneverkkoon. Suunnitelmassa on varmistettu mm. tehokkaan joukkoliikenteen vaatimat tilavaraukset. Raksilan liikenteen yleissuunnitelmassa tutkitut vaihtoehdot mahdollistavat vaiheittaisen toteuttamisen Raksilan alueella.

Naapuritonttien maanomistajat voivat osallistua asemakaavan muutokseen muilla tavoin, osallistuminen asemakaavan muutoksen ohjausryhmään ei ole mahdollista. Senaatti-Kiinteistöt on ollut mukana jättämässä asemakaavan muutoshakemusta market-alueen vieressä sijaitsevan Asemanseudun alueen kaavahankkeesta ja on jatkossa mukana siihen liittyvässä ohjausryhmässä. Molempia hankkeita tultaneen käsittelemään jatkossa Raksilan neuvottelukunnassa.

Vuoden 2013 jälkeen on tehty kaupallisia selvityksiä liittyen Asemanseudun suunnitelmiin ja järjestetty niiden pohjalta arkkitehtuurikutsukilpailu alueen lähtökohtien selvittämiseksi. Oikeus- ja poliisitalon toiminnot ovat siirtymässä pois Raksilasta. Raksilan market-alueen toteutuskelpoisuutta, mukaan lukien pysäköintiratkaisu, on selvitetty suunnittelutyön yhteydessä. Asemakaavan muutosluonnoksessa on varauduttu mahdolliseen maanalaiseen yhteyteen osoittamalla Ratakadun alueelle markettien kohdalla varaus maanalaiselle tilalle.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Suomen Arkkitehdit SAFA kirjoittaa 27.9.2013:

SUUNNITTELUKOHDE

Pohjois-Suomen arkkitehdit SAFAn johtokunta on tutustunut Raksilan market-alueen asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

SUUNNITTELUN VAIKUTUSALUEEN LAAJENTAMINEN

Kortteli on Oulun keskustan merkittävimpiä. Tämä näkyy suunnittelussa huomioitavan vaikutusalueen laajuudessa Raksilan suuntaan. Radanvarren alueella ydinkeskustan puoli on kuitenkin rajattu vaikutusalueen ulkopuolelle. Rajaus on merkittävä puute osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Raksilan market-alueen ohella Ratakadun ja Rautatienkadun väliin jäävä alue on suurten muutosten kohteena. Alue on osittain rakentamatonta ja voimassa olevan asemakaavojen muutoksia ollaan käynnistämässä. Alueiden rakentuminen mahdollistaa ydinkeskustan kytkemisen Raksilan alueeseen uudella tavalla, eheän ja vetovoimaisen kaupunkikeskustan kasvattamiseksi. Tämä tulee huomioida alueiden suunnittelussa huolellisesti.

RAKSILAN, RAUTATIEALUEEN JA KESKUSTAN KOKONAISUUS

Pohjois-Suomen arkkitehdit SAFA esittää, että Raksilan market-alueen asemakaavan suunnittelussa huomioitava vaikutusalue laajennetaan rautatien yli ydinkeskustan puolelle Rautatienkadulle saakka. Tämä luo edellytyksiä kehittää Oulun kaupunkirakennetta ja integroida Raksilan alue osaksi Oulun ydinkeskustaa. Vaikutusalueen laajentaminen esitetyllä tavalla helpottaa yleisen edun huomioimista asemakaavan muutoksessa.

Lisäksi Pohjois-Suomen arkkitehdit SAFA esittää pontena, että rautatiehen rajoittuvien kortteleiden tulevat asemakaavan muutokset tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena, ei radan erottamina puolikkaina. Tähän tarjoutuu mahdollisuus, kun myös radan varren kaupungin puoleisella osalla (Matkakeskus) käynnistyy uusi asemakaavoitusprosessi. Tehokas tapa radanvarren alueen potentiaalın ja vaihtoehtojen hahmottamiseksi olisi avoin arkkitehtikilpailu.

OSALLISET

Lisäksi esitämme, että Oulu-seura lisätään osallisten luetteloon. Muutoksen alainen kortteli ei sisällä kulttuurihistoriallisesti merkittäviä arvoja, mutta se rajautuu seuraaviin valtakunnallisesti arvokkaisiin VAT-alueisiin: Oulun (Intiön) hautausmaa, Raksilan puutaloalue ja Oulun rautatieasema.

Kaavoitus:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman vaikutusaluetta on laajennettu keskustan puolelle rautatiealuetta.

Mielipiteessä mainittu matkakeskuksen alueen asemakaavan muutos on tullut voimaan ja aluetta rakennetaan parhaillaan. Raksilan puolella radanvarressa sijaitsevan Asemanseudun alueen lähtökohtien ratkaisemiseksi järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu. Alueesta on jätetty asemakaavan muutoshakemus. Market-alueen asemakaavahankkeen toteuttamisen aikataulutavoitteen takia sitä ei voida kytkeä Asemanseudun asemakaavan muutokseen.

Oulu-seura on lisätty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa asemakaavan muutoksen osallisiin. Valtakunnallisesti arvokkaat alueet Raksilan puutaloalue ja Oulun hautausmaa on otettu huomioon

asemakaavan muutosluonnoksessa osoittamalla niille asemakaavan muutosalueella
valtakunnallisesti arvokasta aluetta koskeva RKY 2009 -merkintä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä vaikutusaluetta on laajennettu mielipiteen
perusteella sekä lisätty Oulu-seura osallisiin. Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa
asemakaavaa.

Asuntoalueen alustavia vaihtoehtoja, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy



RAKSILANAUKIO JA HYPERMARKETIEN SISÄÄNKÄYNTI KULMASSA - HYVÄ YHTEYS RADAN VARREN JA MARKETIEN VÄLILLÄ
UUSI LÄPIKULKU TEHTAANKADUN JA KAJAANINTIEN VÄLILLÄ
EI MAANALAISTA PYSÄKÖINTIÄ
ASUINKORTTELEIHIN MUODOSTUU MIELLYTTÄVIÄ SISÄPIHOJA



HYPERMARKETIT VAIN MAANTASOLLA (EI KAHTA KERROSTA)
MAHDOLLINEN HYBRIDI-RATKAISU - ASUINTALOT OSIN MARKETIEN PÄÄLLÄ
KAUPPAKESKUKSEN ETEEN MUODOSTUU UUSI RAKSILAN AUKIO
KAJAAANINTIEN VARELLA ASUINKORTTELEITA

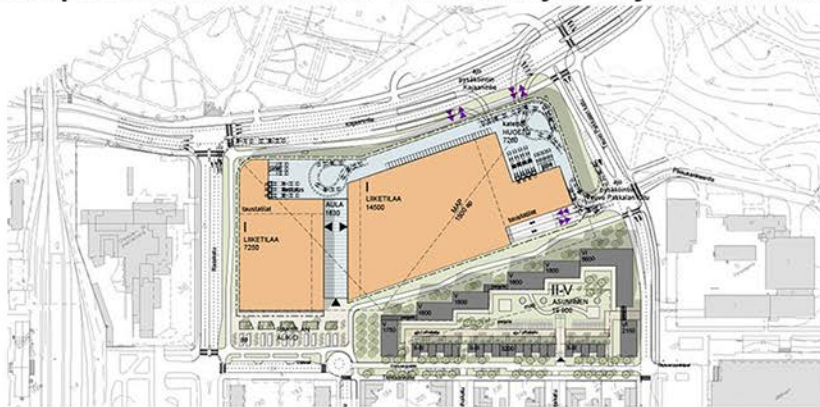


RAKSILAN ALUEEN MAANKÄYTÖN MAKSIMOINTI UUSIEN ASUINKORTTELEIEN AVULLA - HYPERMARKETIT MAAN ALLA
MAHDOLLINEN HYBRIDI-RATKAISU - ASUINTALOT OSIN MARKETIEN PÄÄLLÄ
SUORA YHTEYS PYSÄKÖINTILAITOKSESTA HYPERMARKETIEN TASOLLE
PYSÄKÖINTILAITOS PALVELEE SEKÄ MARKETIEN ASIAKKAITA ETTÄ ALUEEN ASUKKAITA
PIKKUKANKAANPUISTON VIHERALUEEN ULOTTAMINEN KAUPUNKIRAKENTEeseen LUO UUDEN VIHERYHTEYDEN KAUPUNKIIN

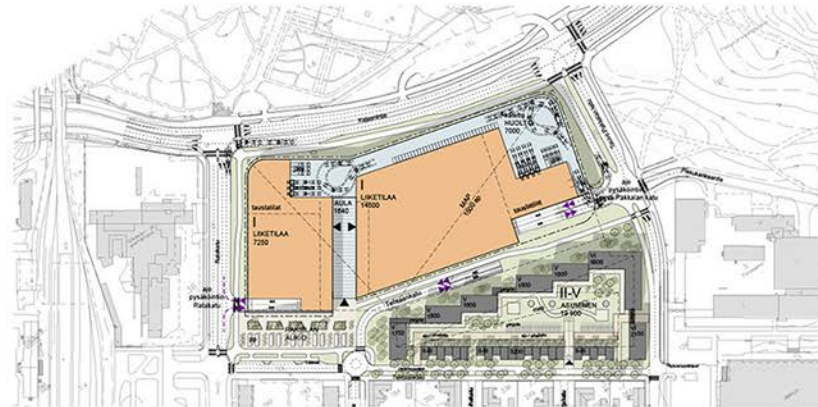


HYPERMARKET TEUVO PAKKALANKADUN PUOLELLA
TEHTAANKADUN SIIRTÄMISEN MYÖTÄ UUSI KEVYEN LIIKENTEEN KUJA PARANTAA YHTEYKSIÄ LÄNNESTÄ URHEILUALUEELLE
LYHYT HYPERMARKETIEN HUOLTOKUJIA TEUVO PAKKALAN KALULTA; SAMAN HUOLTOALUE MOLEMMILLE HYPERMARKETEILLE
RATAKADUN PUOLEN ASUINKORTTEIT YHDISTÄVÄT ALUEEN KESKUSTAN MITTAKAAVAAN JA TOWNHOUSE -ASUINKORTTEIT ISTUVAT
PUUKORTTELEIEN MITTAKAAVAAN

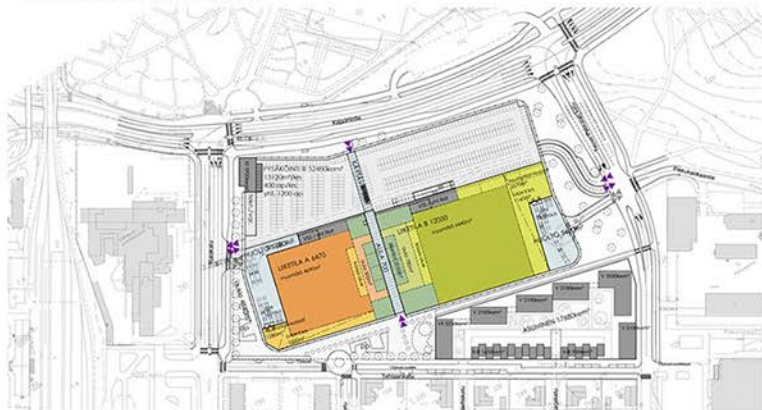
Kaupan alueen alustavia vaihtoehtoja, Linja Arkkitehdit Oy



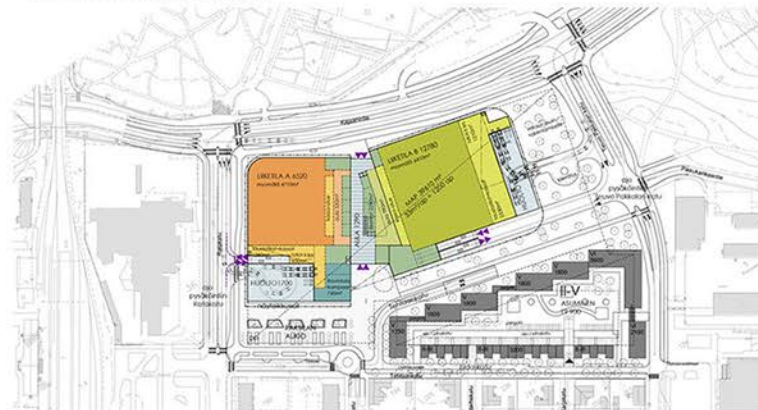
Vitesuunnitelma VE2 A // 1:2000 // 4.11.2015



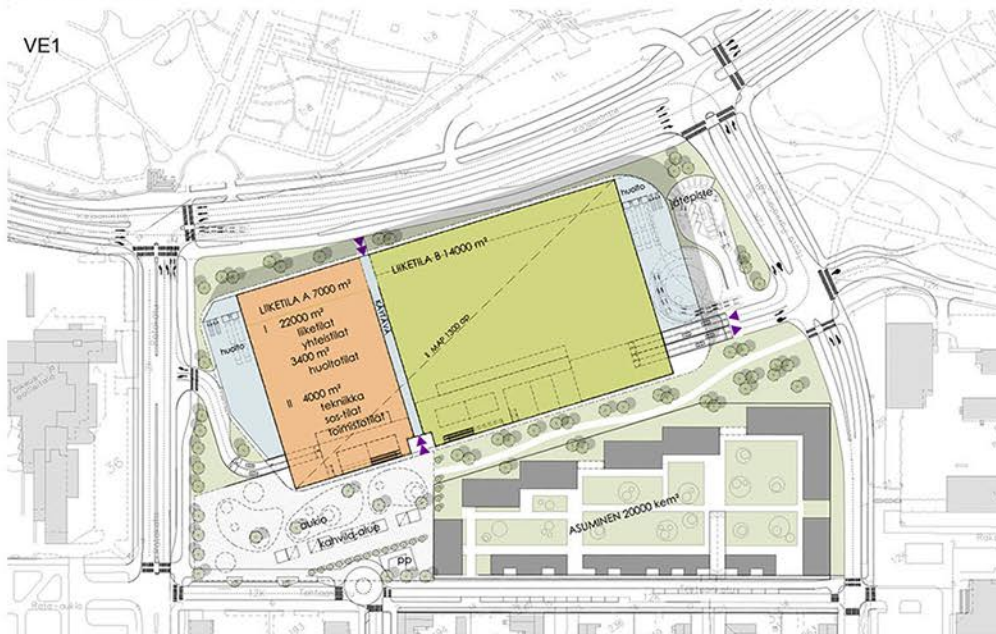
Vitesuunnitelma VE2 B // 1:2000 // 4.11.2015



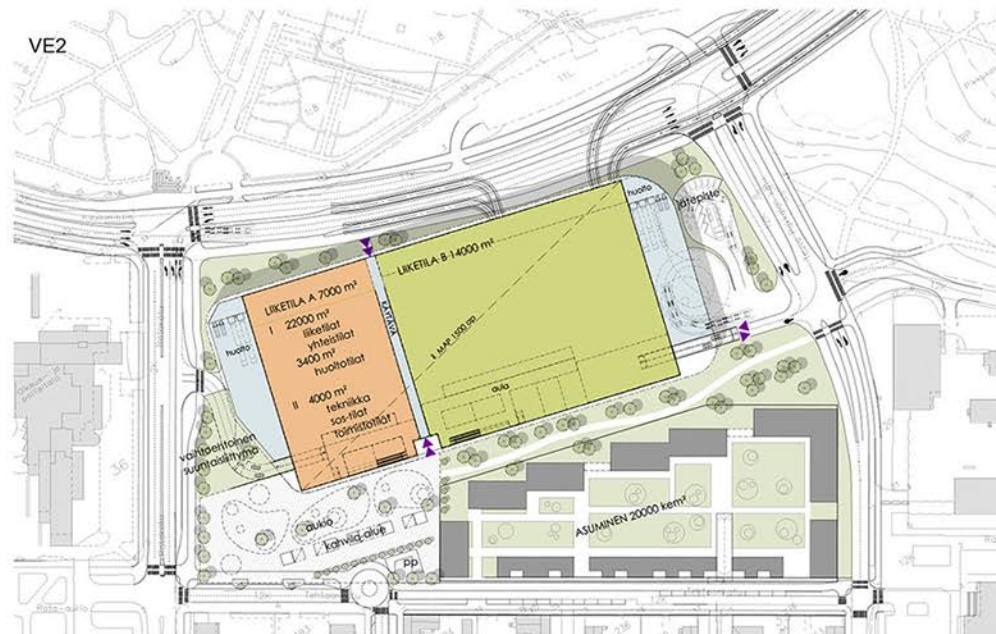
VE1 maanpäällinen paikoitus
Vitesuunnitelma 27.9.2016



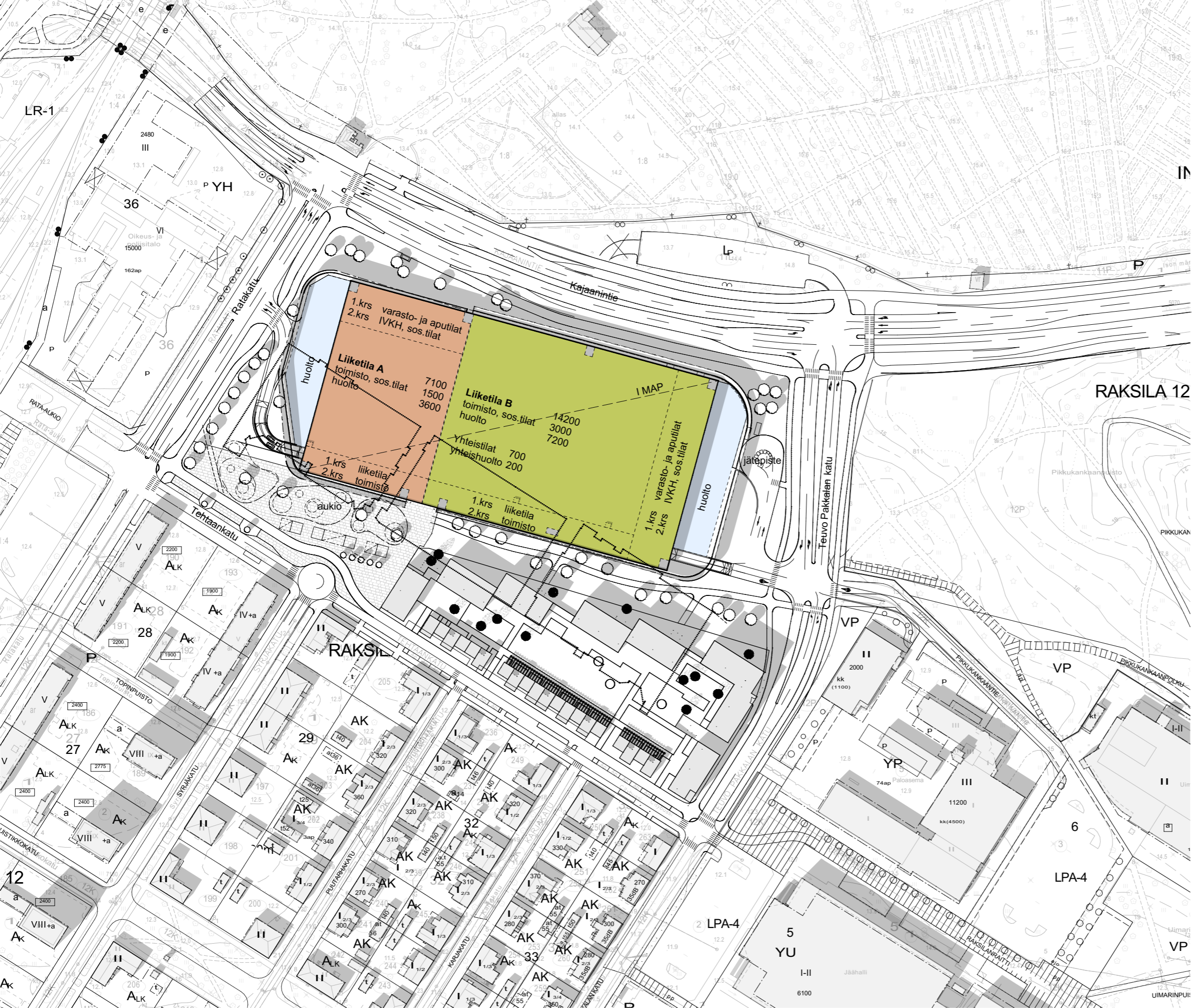
VE2 maanpäällinen paikoitus
Vitesuunnitelma 28.9.2016



Vitesuunnitelma 20.3.2018



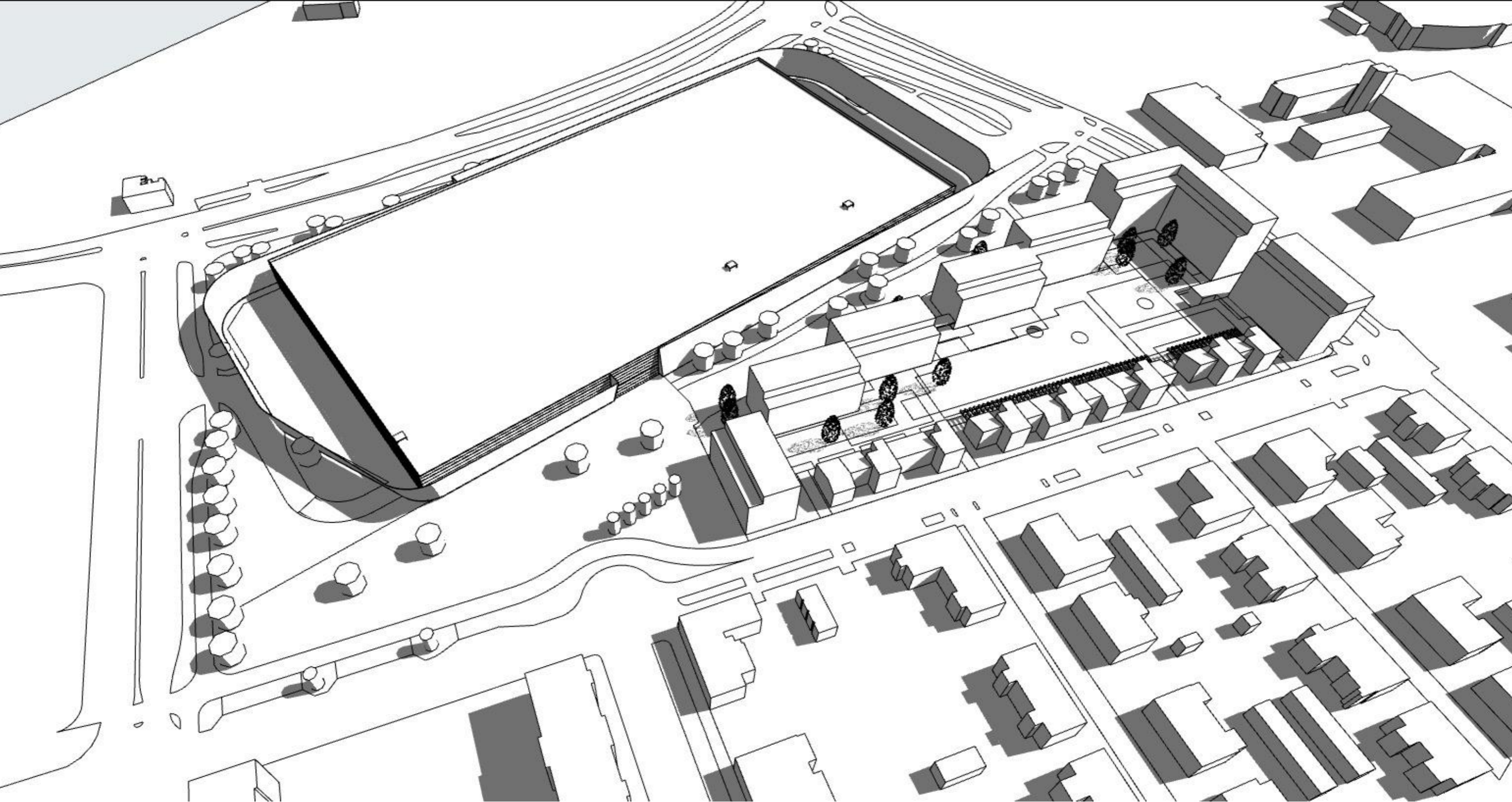
Vitesuunnitelma 20.3.2018



RAKSILA 12

Raksilan market-alue
tontinkäyttösuunnitelma
1:2000

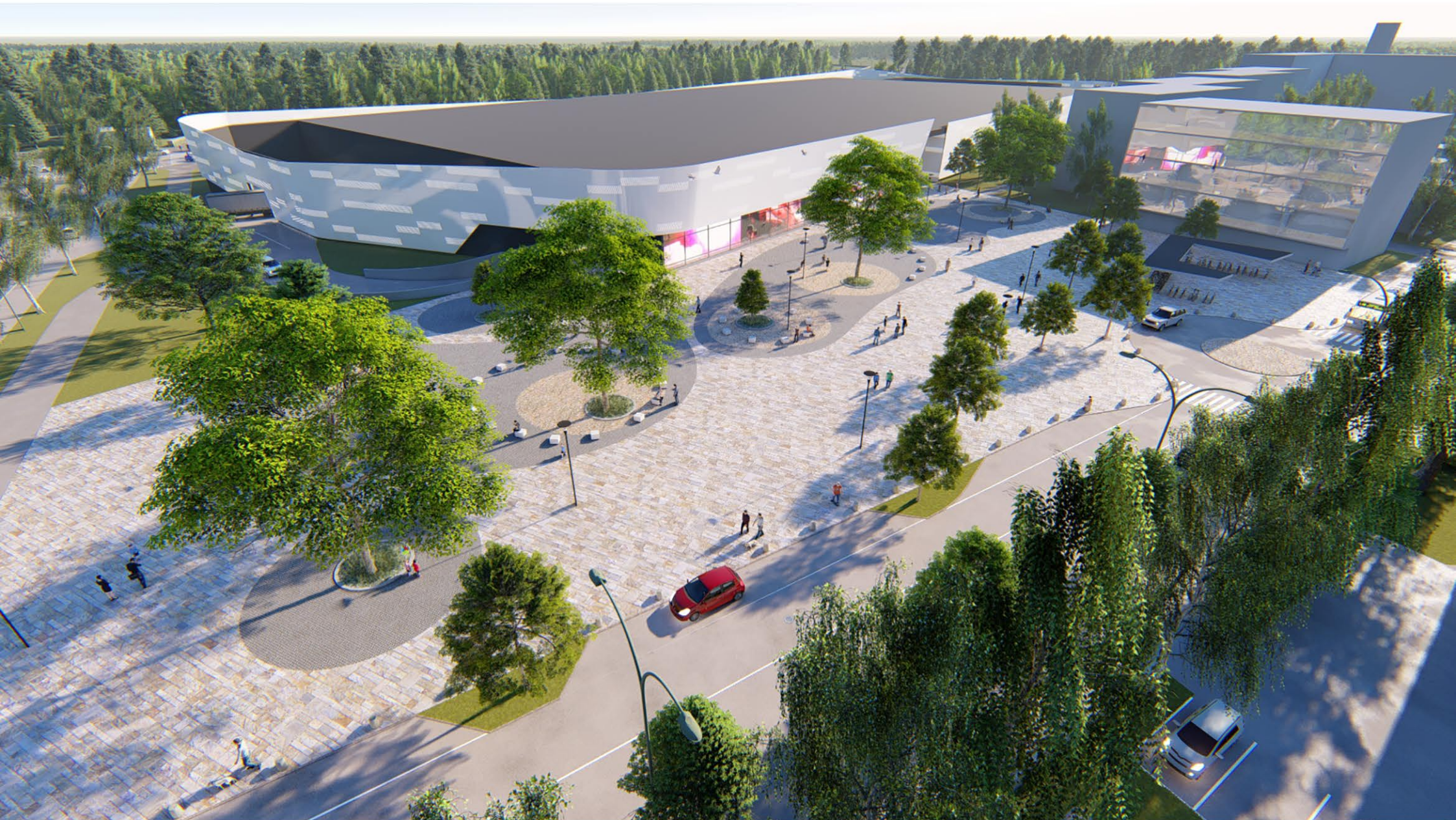


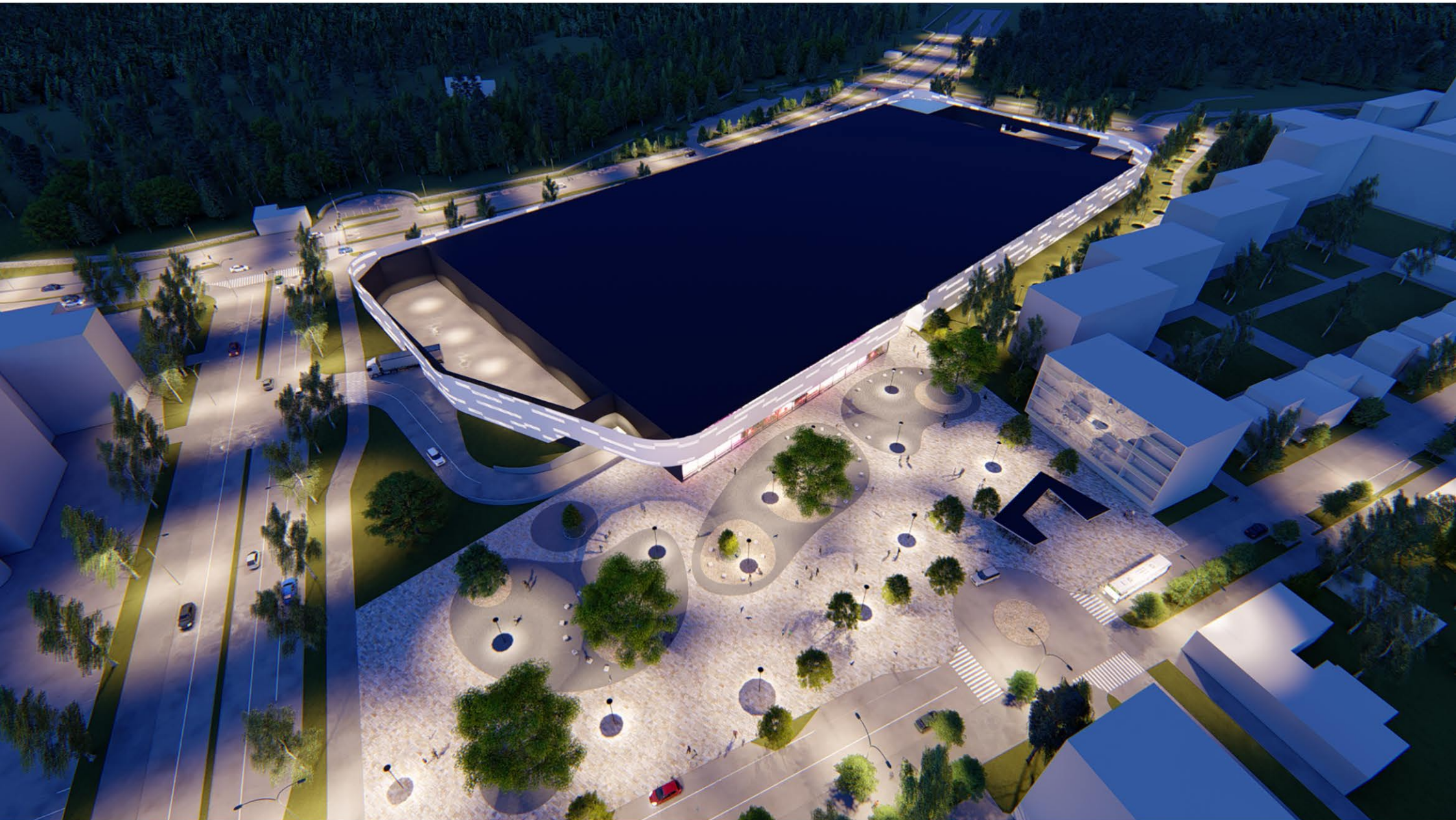






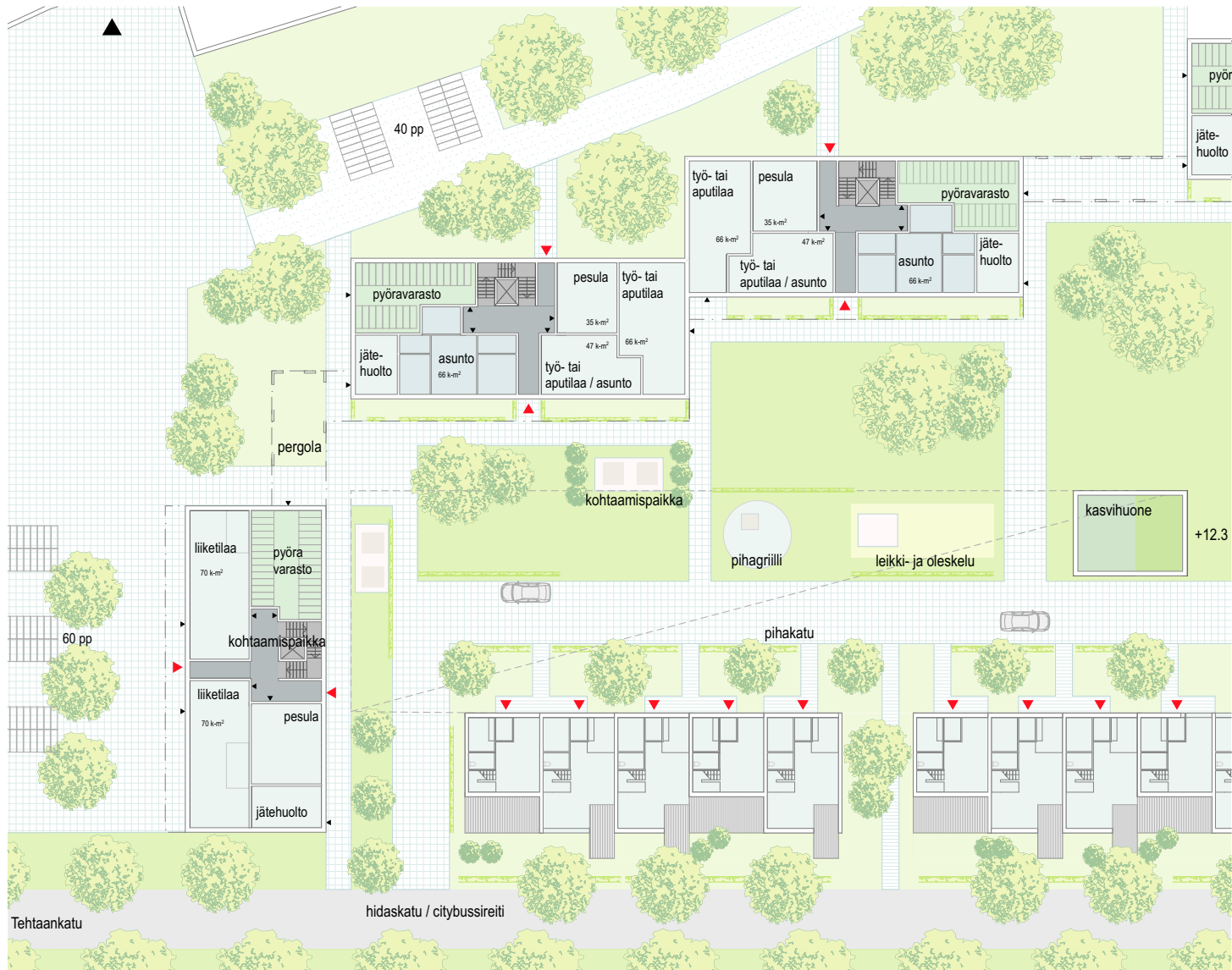








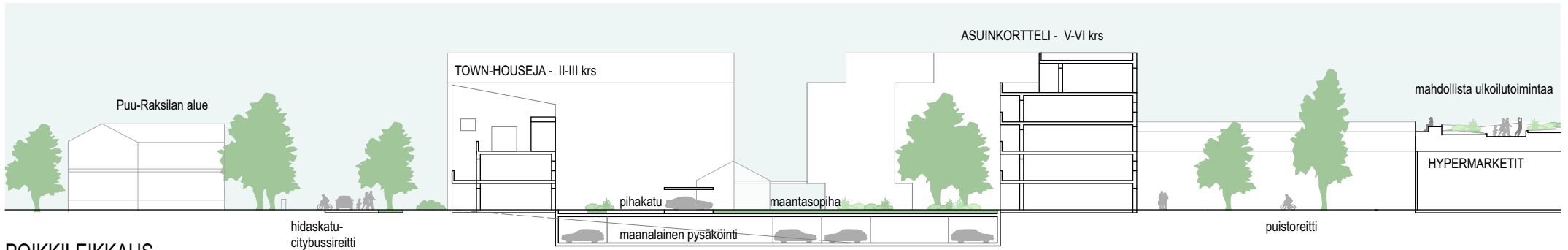
RAKSILAN MARKET-ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS - ASUMISEN MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



MAANTASO - tontti 1



TYYPPIKERROS - tontti 1



POIKKILEIKKAUS









- SELITTEET**
- Oleva lehtipuu
 - Oleva havupuu
 - Oleva pensasryhmä
 - Poistettu puu
 - Maisemallisesti merkittävä yksittäispuu (vaatii n. 5 m suoja-alueen rungosta)
 - Maisemallisesti merkittävä puustoryhmä (säilytettävä/täydennettävä)
 - Maisemallisesti täydennysistutuksia vaativa alue
 - Maisemallisesti tärkeä viheralue (kasvillisuus säilytettävä/täydennettävä)
 - Pensasryhmällä ei varsinaista maisemallista merkitystä
 - Puu siirrettävissä uudelle kasvupaikalle
 - Poistettava puu (Kunto heikko (vaurioit/ikä) /kasvuolosuhteet huonot)
 - Kuvanumero, suunta ja kuvauspiiste
 - Selvitysalueen rajaus

- Puulajit
KO = koivu (*Betula pendula*)
PI= pihlaja (*Sorbus aucuparia*)
PO= poppeli (*Populus sp.*)
HA = haapa (*Populus tremula*)
HS = hopsaalava (*Salix alba*)
LE = metsälehmus (*Tilia cordata*)
VA = vaahtera (*Acer platanoides*)
LK = lehtikuusi (*Larix sibirica*)
SS = siperiansebra (*Pinus cembra subsp. sibirica*)

- Pensaat
RU = ruusu (*Rosa rugosa*)
TU = tukkipensas (*Cotoneaster lucidus*)
SY = syreeni (*Syringa sp.*)
HE = heilsiangervo (*Physocarpus opulifolius*)
VA = idänvirgiangervo (*Spiraea chamaedryfolia*)
MO = mustamarjaorapihlaja (*Crataegus douglasii*)
SH = siperianhernepensas (*Caragana arborecens*)
KU = ruskuusama (*Lonicera tatarica*)
MV = mongolian- tai tatarivaahtera (*Acer tataricum sp.*)
SK = sinikuusama (*Lonicera caerulea*)
JA = japaniangervo (*Spiraea japonica*)

- ke = kesäkuukastutus

Teuvo Pakkalan kadun alla on laaja täydennysistutus. Olemassa olevat koivet eivät ole paras puulajivalinta rakennusalueen näköalalle. Tilan rajaus on tarkoituksella kuitenkin kasvillisuutta.

Teuvo Pakkalan kadun varrella oleva puusto raja selkeästi satulainen ja korttelin omiksi tiloiksi.

Yksittäinen haapa luo vaihteusta viheralueen kokonaisuuteen.

Ratakadun varrella oleva hopsaalava on maisemallisesti merkittävä suo-yksittäinen puu.

Kajaankadun viheralueen puut rajavat korttelin omaksi tilakseen.

Ruoket vaahterat tulleet olemaan komeita varttuksaan täysikasvuissa. Vaahterat on viety mahdollista siirtää uudelle kasvupaikalle.

Palkkosaluahan välikasveilla kasvavat koivet ovat kärsineet ruokkauriasta. Kasvuolosuhteet ovat myös huonot.

Koivet elävöittävät ryytiä palkkosaluutta, mutta niitä ei tarvitse säätää alueen käyttötarkoituksen muuttuessa.

Monimuotoisen pihlajan rakentama puustoalueenmittä.

Ratakadun varsi kaipa täydennysistutusta, josta rajausvartta katualueen ja korttelin. Kasvustoon päälle kasvatuneet puiden olevat tulossa iläkkeneruvallisuuden taitoa.

Vanhut sebramämyt muodostavat porttialueen kevyenliikkeen väylälle, mutta ovat vanhoja ja ränsistyneitä.

Runsaat ja palkon korttelin penkasvustukset rajavat tilaa voinakasta, mutta eivät ole erinäisiä maisemallisesti arvokkaita.

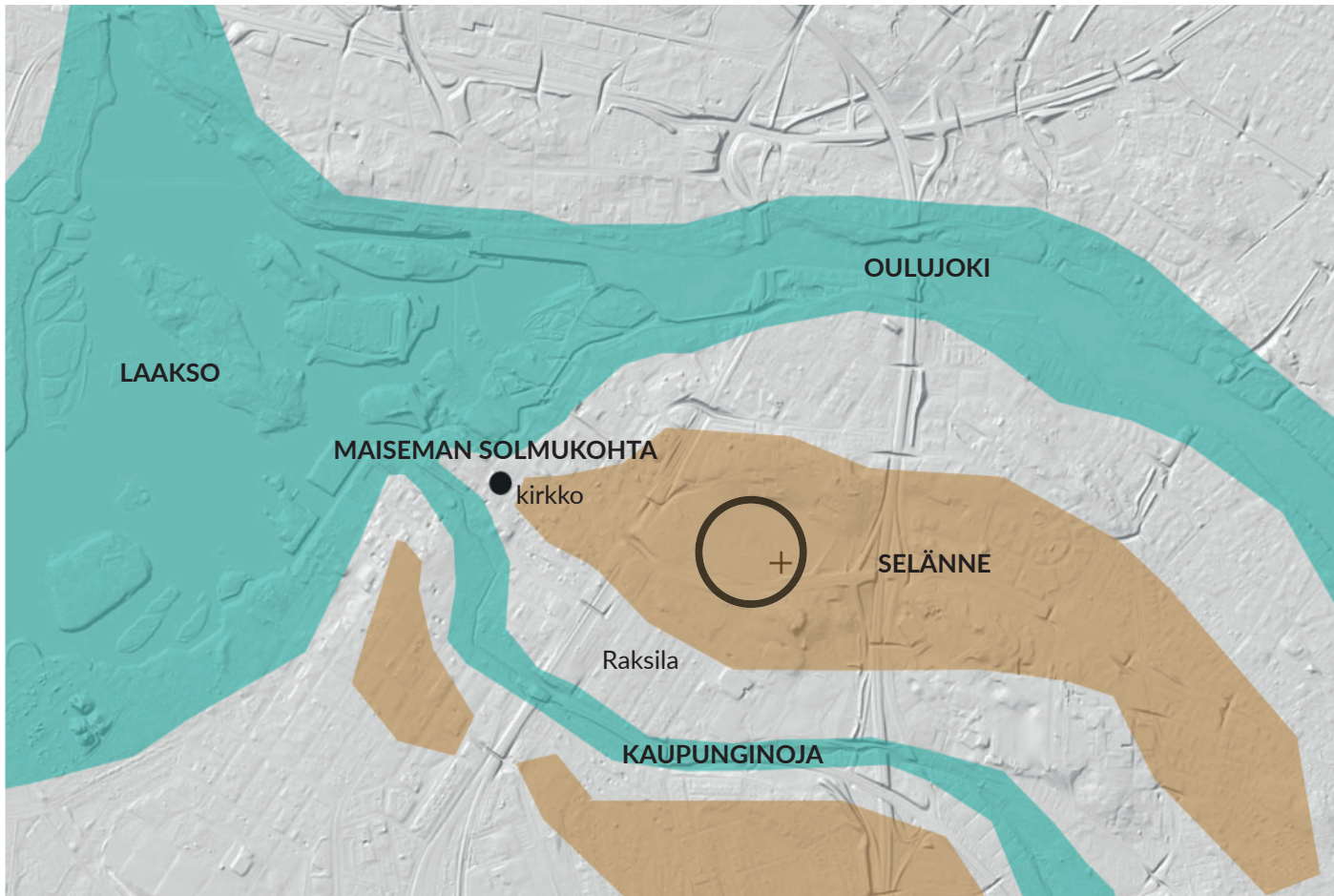
Lehtikuuset ja koivet ovat puustoalueen pääkasvut. Etenkin lehtikuuset ovat maisemallisesti arvokkaita pitkäikäisyytensä ansiosta.

Tehtaankadun puustoalueen raja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Puu-Rakilan omaksi kokonaisuudeksi Tehtaankadun lounaispuolelle.

Yksittäinen poppeli on Tehtaankadun varrella tuo kadulle "sivelevarmaisen" ilmeen ja raja korttelin omaksi tilaksi.

Puiden sijaintitiedot viitteellisiä, ei tarkemittaita.
Puuston kunto arvioitu silmämääräisesti

MAISEMARAKENNE JA HISTORIA

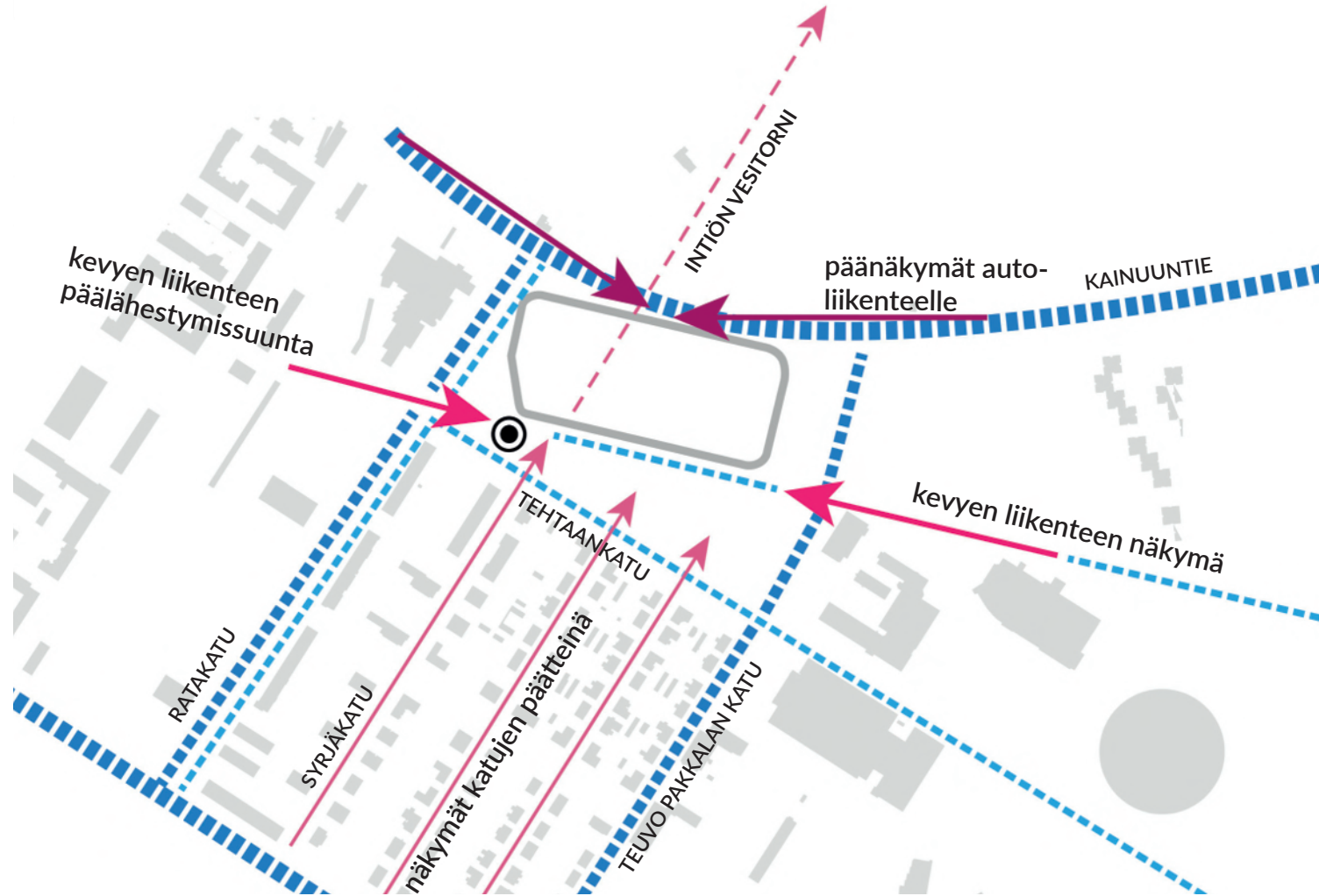


Suunnittelualue (ympyröity) sijaitsee Oulujoen ja Kaupunginojan laaksojen välisellä selännteellä. Maiseman solmukohtassa, selänteen päätteenä ja jokilaaksojen yhtymäkohdassa sijaitsee Oulun tuomiokirkko. Loivien maastonmuotojen lisäksi selännettä korostavat mäntyröyhät selänteen korkeimmilla kohdilla kuten hautausmaalla ja Pikkukankaanpuistossa. Selänneiheen korostaminen mäntyistutuksilla on luonteva lähtökohta tasatun liikealueen suunnittelulle. Maisemarakenne antaa perusratkaisut myös hulevesien luonnonmukaiselle käsittelylle.

(Kaavion taustakartta: Rinnevarjostus ©Maanmittauslaitos sisältää Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan 12/2019 aineistoa)

Kartassa vuodelta 1953 näkyy suunnittelualueella (ympyröity) sijainnut kauppapuutarha, sekä peltoa, joka alkoi heti Raksilan ja Teuvo Pakkalan koulun jälkeen. Tulevan Tervatynnyrin ja poliisitalon alueella sijaitsi tuolloin ratapihaa ja veturitalleja. Hautausmaa ja Raksilan puutaloalue sekä Teuvo Pakkalan koulu ovat säilyneet. Puutarhan muistumana alueen suunnittelussa käytetään monilajisia istutuksia, ja lajikkeiden paikallisia kantoja.

(Kartta: Maanmittauslaitoksen vanhat kartat ©Maanmittauslaitos sisältää Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan 12/2019 aineistoa)



Alueen suunnittelussa tulee huomioida tärkeimmät näkymät eri suunnista. Toimintojen keskipisteeksi rakennettava uusi puistoaukio (merkitty ympyrällä) on samalla tärkeimpien kevyen liikenteen reittien näkömät päätteinä. Raksilan katujen päätteeksi tulee suunnitella miellyttävä näkömät. Syrjäkadun päätteeksi maamerkinä (lehdettömään aikaan) erottuvaa Intiön vesitornia ei tulisi peittää. Suurimmat autovirrat kulkevat Kainuuntietä, jonka kaartuessa kaukaa korostuu julkivun keskialue. Tehtaankadun, Ratakadun ja Teuvo Pakkalan kadun ympäristöt tehdään mahdollisimman vihreäksi ja puistomaiseksi.

(Kartalla sinisellä tärkeimpiä liikenneyhteyksiä, alustava, ks. erillinen liikennesuunnitelma.)



Suunnittelualan halki itä-länsisuunnassa kehitetään uusi viheryhteys, keskustan suunnasta kohti Pikkukankaanpuistoa. Suunnitelmassa korostetaan alueen maisemarakennetta jatkamalla selänteen mäntyistutuksia tätä viheryhteyttä pitkin. Maisemarakenne antaa luontevan lähtökohdan myös hulevesien käsittelylle, selänneaiheen eteläpuolella kortteleiden välissä ja aukiolla on tilaa luonnonmukaiselle hulevesiaiheelle. Tarvittaessa hulevesiä voidaan viisytää myös rakenteellisesti.

Suunnitteluala sijaitsee eri tyyppisten alueiden välissä, ja liittyminen niihin on mietittävä tapauskohtaisesti. Erityistä huomiota on kiinnitettävä liittymiseen maisemallisesti arvokkaisiin Raksilan puutaloalueeseen sekä Kainuuntien pohjoispuolella sijaitsevaan hautausmaa-alueeseen. Länsipuolen uusien kortteleiden suunnitelmien yhteensovittaminen on tehtävä huolella. Suunnittelualueelle on luontevaa jatkaa Pikkukankaanpuiston ja urheilu-koulualueen puistomaisuutta. Tärkeää on kehittää miellyttäviä kevyen liikenteen yhteyksiä, erityisesti keskustasta länteen.

RAKSILAN YMPÄRISTÖSUUNNITELMA: suunnittelun tavoitteet



YMPÄRISTÖSUUNNITTELUN TAVOITTEET ALUEITTAIN

1. Puistoaukio

Aukiosta tehdään puistomainen toiminta-aukio. Kulkureitit ja näkyvät pidetään selkeinä, mutta runsaat istutusalueet pehmentävät suuren aukion mittakaavaa. Liiketilöjen pääsisäänkäynnin yhteyteen sijoittuu toiminnallinen aukio, jossa on kaupallisia toimintoja, kuten myyntikojuja ja tilaa torimyyntiin. Aukiolla voidaan järjestää pienimuotoisia tapahtumia, kuten lähiruokakokouja, ravintolatapahtumia, syysmarkkinoita ja taimenvaihtoa. Puistoaukiolle sijoitetaan myös esteettisesti laadukas, yksinkertainen leikkipaikka sekä oleskelu/toimintamahdollisuuksia kaiken ikäisille. Istutuksina suositaan suuria tilaa rajaavia runkopuita ja monilajisia istutuksia, aukion pinta-alasta istutetaan noin 40%. Selänneetaman ja ikivihreän talvi-ilmeen vuoksi suositaan mäntyjä. Mahdollisuuksien mukaan säilytetään myös olevaa suurta puustoa ryhmänä. Aukiolle sijoitetaan luonnonmukainen hulevesiaihe. Materiaalit ovat laadukkaita ja yhtenäisiä, alueella suositaan mahdollisuuksien mukaan läpäiseviä pintamateriaaleja.

Aukiota rajaamaan ja suojaamaan sijoitetaan viherelementti, ks. 3 aluetavoite.

2. Uusi viheryhteys

Alueen läpi, korttelien väliin syntyy uusi diagonaalinen kävely- ja pyöräilyreitti, jonka yhteyteen kehitetään viheryhteys. Kevyen liikenteen reitti polveilee pehmeästi vihreässä, puistomaisessa ympäristössä. Vihreyttä tuodaan runsaalla suurella puustolla, sekä mahdollisesti köynnösseinillä ja -katilla esimerkiksi piharakennuksissa. Reitin yhteyteen kehitetään luonnonmukainen hulevesiaihe. Viheryhteys jatkuu myös puistoaukiolla vehreänä.

3. Tilaa rajaava viherelementti

Aukion pohjoislaidalle kehitetään tilaa rajaava vihreä elementti, joka piilottaa ajorampin ja suojaa aukiota pohjoistuulilta. Tilaa rajataan rakenteilla (kuten pengermuuri tai viherseinä) ja maastonmuodoilla, sekä ikivihreällä puustolla ja heinillä. Elementtiin voidaan yhdistää istuskelupaikat ja mahdollinen kulku rakennuksen toiseen kerrokseen (esimerkiksi kahvilaan). Viherelementti voidaan yhdistää osaksi autoramp-pia.

4. Puistomaiset alueet: vapaamuotoiset puuryhmät

Liik Korttelin päätyihin sijoittuvat puistomaiset leveät istutusalueet, joissa tontin ja kadun viheralueet yhdistyvät saumattomasti. Puuryhmät ovat vapaamuotoisia ja monilajisia. Olevaa hyväkuntoista puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Istutuksilla rajataan esimerkiksi huoltopihaa ja kierrätyspisteitä, mutta tärkeät näkyvät esimerkiksi sisäänkäynnille pidetään avoimena.

5. Tehtaankatu

Hidaskadusta kehitetään puustoinen, puurivien rajaama julkisen liikenteen ja kevyelle liikenteelle painottuva, viihtyisä katutila. Olevat poppelirivit säilytetään mahdollisuuksien mukaan tai uusille puuriville varataan riittävä tila (vähintään 4 m kaista). Laadukkaat pintamateriaalit, kadunkalusteet ja valaistus täydentävät kokonaisuuden.

6. Kajaanintien varsi

Liiketilöjen tärkeä julkisivu vilkkaalle Kajaanintielle huomioidaan istutuksissa. Puihastukset sijoitetaan erillisiin ryhmiin huomioiden julkisivun ja sisäänkäynnin näkyvyys. Viihtyisyyttä tuodaan lisäksi matalammilla monilajisilla istutuksilla, sekä persoonallisella pinnoitteella, kalusteilla ja valaistuksella.

YMPÄRISTÖSUUNNITTELUN YLEISET TAVOITTEET

Maisemarakenne:

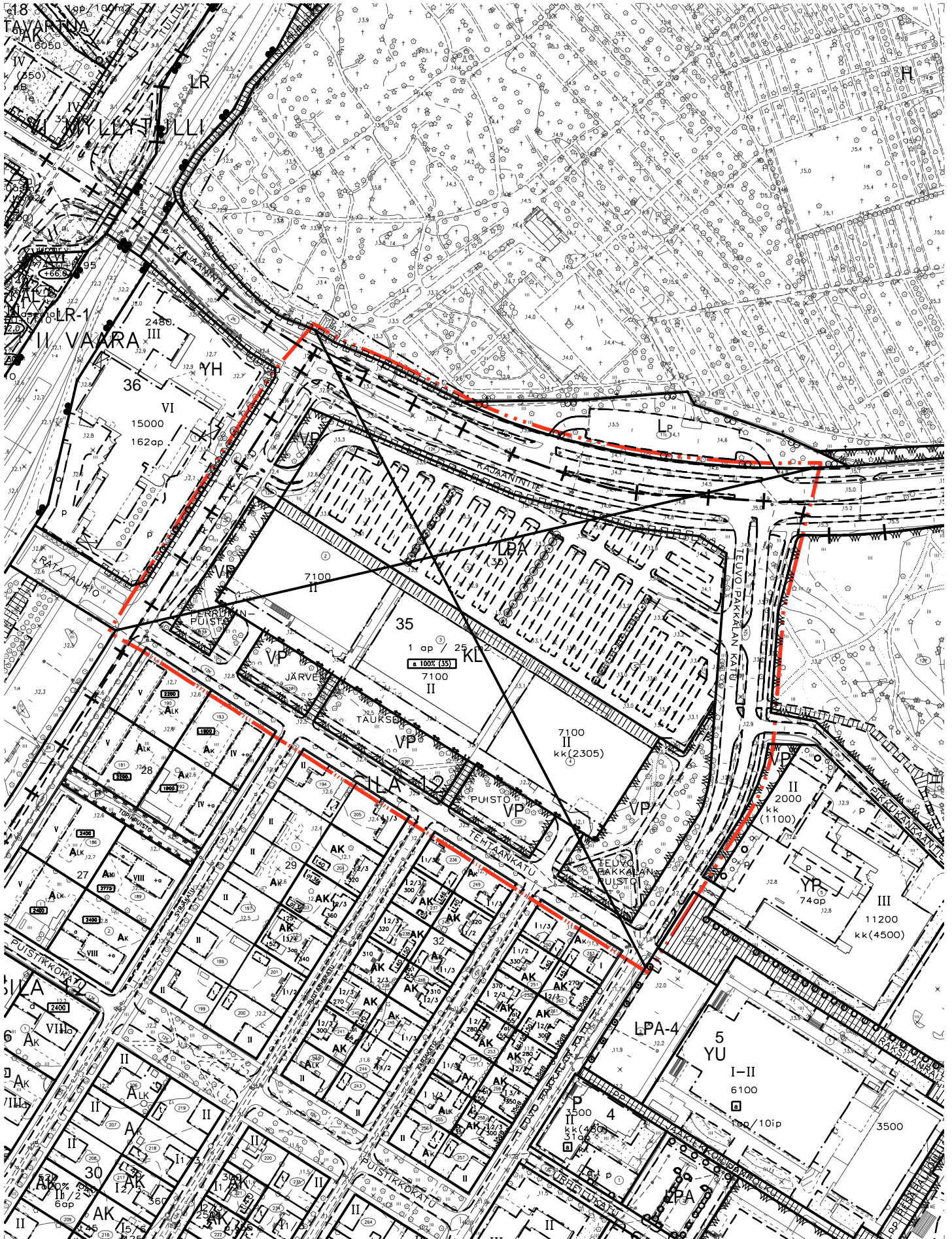
Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen maisemarakenne. Alue sijaitsee selänneen jatkeena, istutuksissa suositaan mäntyä. Hulevesiaiheilla vahvistetaan maisemarakennetta.

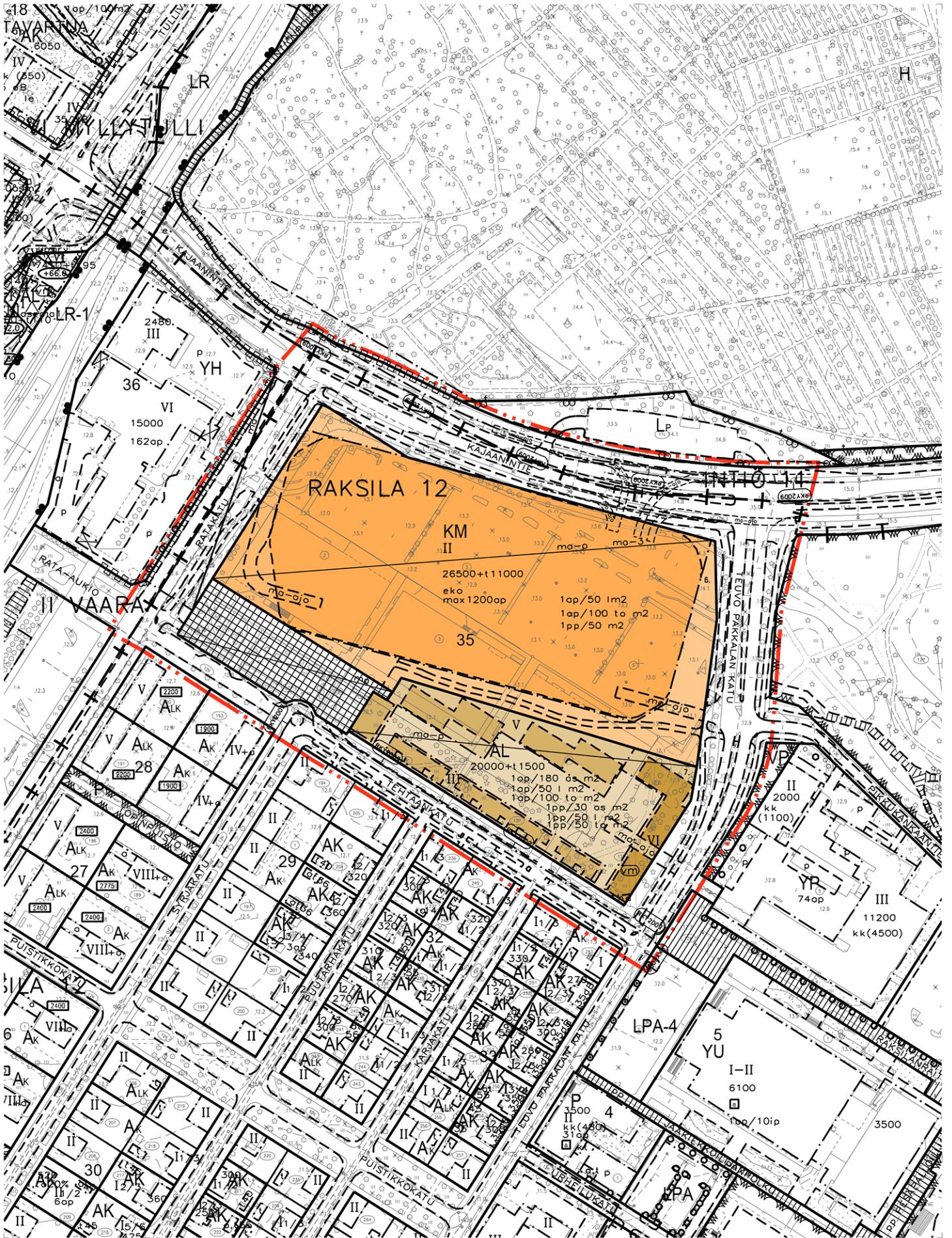
Hulevedet:











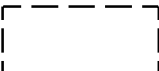
Laajojen kattopintojen vastapainoksi alueen hulevesiä pyritään imeyttämään ja viivyttämään alueella mahdollisimman paljon. Tavoitteissa auttavat viherkatot (esimerkiksi katoksissa ja rampeissa), läpäisevien pinta-materiaalien käyttö, mahdollisimman laajat istutusalueet, sekä luonnonmukaiset hulevesiaiheet.

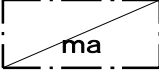
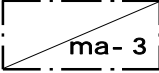
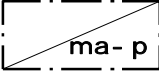
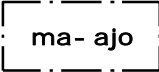
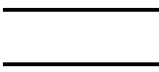
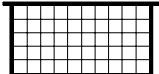
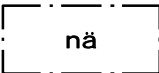



Monilajinen kasvillisuus:

Alueen kasvillisuus heijastelee maisemarakennetta, esimerkiksi selänneelle tyypillisissä lajeissa, sekä hulevesiaiheiden kosteikkokasveissa. Puiissa suositaan monilajisia istutuksia, sekä vapaamuotoisia ryhmiä. Aukiolle ja muille keskeisille alueille pyritään sijoittamaan monilajisia, dynaamisia istutusalueita. Nurmikon sijaan suositaan niittyä luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi: esimerkiksi puustoryhmien alla vapaamuotoisia niittyalueita.





6		Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
24		Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	12	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	RAKS	Kaupunginosan nimi.
93	35	Korttelin numero.
95	TEHTAAN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-1	26500+t11000	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
99-8		Merkintä osoittaa korttelialueen, johon tulee varata tila hyötyjätteiden keräyspistettä varten.
100	VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.

120		Maanalainen tila.
120-2		Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta.
122-2		Maanalainen pysäköintipaikka.
124-1		Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
136		Katu.
137		Katuaukio/tori.
153-1		Näkemäalue.
163-3	1ap/180 as m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-4	1ap/50 l m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta liikekerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-5	1ap/100 to m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta toimistokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-15	1pp/50m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
163-16	1pp/30 as m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
163-17	1pp/50 l m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta liikekerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
163-18	1pp/50 to m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta toimistokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
164-7	max 1200 ap	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa tontille saadaan enintään sijoittaa.
169-9		Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).
174-2		Muuntaja.
		TONTTIJAKOMERKINNÄT:
		Sitovan tonttijaon mukainen tontti.