

## Palaute

Raksilan kaupunginosan korttelia 35, puisto- ja katualuetta sekä Intiön kaupunginosan katualuetta koskeva asemakaavan muutos (Raksilan market-alue)

Asemakaavaluonnos

Kaavatunnus 564-2179

Diaarinumero OUKA/1231/2013

## Laajemman kokonaisuuden huomioiminen


Raksilan asukasyhdistys haluaa tuoda oman panoksensa Raksilassa vireillä olevien ja tulevien kaavamuutoshankkeisiin sellaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi, joka turvaa valtakunnallisesti arvokkaan miljöönsä säilymistä sekä Raksilan asuin ympäristön kehittämisen entistä paremmaksi.

Raksilan asukasyhdistys esittää huolensa siitä, että alueella eri tilassa olevien nykyisten ja tulevien kaavamuutosten koordinoiminen näyttää jäävän vähäiseksi. Erityisesti tämä koskee liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä jotka jo nykyisellään ovat asukasyhdistyksen ja koko Raksilan alueella toimimattomat. Mikäli liikennejärjestelyjä ei oteta tässä vaiheessa huomioon, on myöhemmin toteutuvasta Puu-Raksilan kaavamuutoksesta mahdollisesti rajattu pois vaihtoehtoja, jotka valtioneuvoston vahvistama valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuri ympäristö status huomioiden ovat alueen tulevaisuuden kannalta korvaamattomia. On syytä kiinnittää erityistä huomiota kaavoituksen lähtötietojen ja perusselvitysten riittävyteen ja ajantasaisuuteen, erityisesti alueen liikenteeseen, liikennevirtojen ja liikenteen solmukohtien nykytilaan.

Puu-Raksilan katuja käytetään nykyisellään yleisinä maksuttomina pysäköintialueena. Tämä aiheuttaa mm. turvallisuus- ja kunnossapitohaittoja. Esitetyn kaavamuutoksen mukaan asuinkorttelin uusien asuntojen asukkaille on pysäköintipaikkoja varattu vain osalle uusista asukkaista. Yhdistyksen mielestä tämä pahentaa jo nykyisellään huonoa tilannetta alueella, siksi laaja-alainen pysäköintijärjestelysuunnitelma on tehtävä siten, että sitä ei rajata vain marketaluetta koskevaksi.

Kaupunki ei saa siirtää vastuuta alueen liikenneturvallisuudesta. Lasten koulutien merkitys kasvaa ja jalankulku alueella lisääntyy huomattavasti, kun lukioita yhdistetään ja uusi 950 oppilaan lukio aloittaa Teuvo Pakkalan kadulla.

## Asemakaavan muutoksen lähtökohdat

Marketit ovat raxsilalaisille hyvätasoinen lähipalvelu ja siinä mielessä hyvä naapuri. Palvelutarjonta on viime vuosina jopa parantunut Ekamarketin muututtua erikoiskaupan taloksi. Asukasyhdistys suhtautuu siten myönteisesti kaupallisen toiminnan säilymiseen alueella nykyisen laajuisena. Kaupan tilojen sijoittaminen lähemmäs Kajaanintietä ja asuntoalueemme laajentaminen Tehtaankadun pohjoispuolelle on myös kannatettava periaate. Emme näe kuitenkaan hyvänä kaupan tilojen voimakasta laajentamista nyt esitetyllä tavalla. Tyytymällä nykyiseen kaupan volyyymiin asuntoalueemme laajentamiselle jäisi enemmän tilaa. Laajennusalueen tehokkuutta voitaisiin silloin laskea ja se voitaisiin sopeuttaa nyt esitettyä paremmin valtakunnallisesti arvokkaan alueemme laajennukseksi. 

## **Vaikutukset liikenteeseen huomion kohteena**

Asuntoalueitamme rasittaa kolme vilkasta katua (Kainuuntie, Ratakatu ja Teuvo Pakkalan katu) joiden liikenne aiheuttaa teiden vieressä sijaitseville tonteille melua, tärinää ja ilman laadun heikentymistä. Teuvo Pakkalan katu on koko alueellemme myös liikenneturvallisuusriski, erityisesti koska nuorimpien koululaistemme koulutie kulkee kadun yli. Näistä syistä olemme erityisen kiinnostuneita siitä, mitä vaikutuksia asemakaavan muutoksella on liikenteeseen alueellamme ja sen läheisyydessä.

Luonnoksessa markettien huoltoliikenne poistuu Tehtaankadulta ja kolmasosa siitä siirtyy Ratakadulle ja kaksi kolmannesta Teuvo Pakkalan kadulle, jolle tulee uutena myös uuden asuntotontin koko liikenne. Teuvo Pakkalan katu on alueemme rasiitetuin katu, joka ei kestä yhtään lisääntyvää liikennettä. Kadun varren valtakunnallisesti arvokas rakennuskanta kärsii jo nyt liikenteen aiheuttamasta tärinästä. Siksi liikenteen voimakkaampi keskittyminen tälle kadulle ei ole hyvä ratkaisu. Eniten luonnoksessa huolestaa kuitenkin liiketontin huomattava rakennusoikeuden lisäys, joka esitetyillä liittymäratkaisuilla rasittaa sekä Teuvo Pakkalan katua, että Ratakatua.

## **Tehtaankadun luonne vielä etsinnässä**

Huoltoliikenteen poistuminen Tehtaankadulta ja sen muuttaminen hidaskaduksi rauhoittaa tehokkaasti kadun itäosan. Huoltoliikenteen poistuminen Tehtaankadulta vähentää läpiajoa Syrjäkadultakin, mutta toisaalta Syrjäkadun pohjoispäähän suunniteltu saattoliikenneympyrä voi myös tuoda kadulle uutta läpikulkuliikennettä. Tehtaankadun muuttaminen hidaskaduksi saattaa siirtää jonkun verran Puu-Rakasilan sisäistä liikennettä tehtaankadulta Puistikkokadulle.


Tehtaankadun luonne on ymmärrettävästi tässä vaiheessa vielä etsinnässä. Kadusta ei ole esitetty selkeitä luonnospiirustuksia ja kartta- ja havainnekuvat ovat osin ristiriitaisia, joten kadun ratkaisuihin on vaikea ottaa kantaa tässä vaiheessa. Epäselväksi jää myös mitä yleiskaavan kirjaus kaupunkiraitiotien linjauksesta vaikuttaa katualueen mitoitukseen.

Tehtaankatu on valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön rajauksen sisällä, minkä tulee näkyä kadun yleisilmeessä. Tämä tulee ottaa huomioon kadun yleissuunnitelmassa, jonka perusteella määritellään katualueen laajuus ja ohjeelliset merkinnät asemakaavassa. Kadun yleissuunnitelmaa laadittaessa on tärkeää keskustella museoviranomaisten kanssa.

## **Liiketontin rakennusoikeus on liian suuri**

Luonnoksessa ehdotetaan kuitenkin voimassa olevan kaavan 21 300 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuden korottamista yhteensä 37 500 kerrosalaneliometriin. Rakennusoikeuden kasvattamista peräti 76%:lla ei ole kaavaselostuksen luonnoksessa perusteltu millään tavalla.

Liiketontin käyttösuunnitelman mukaan liiketilan pinta-ala tulee olemaan 21300, joka on sattumalta sadan neliön tarkkuudella sama kuin nykyisten rakennusten koko kerrosala. Toimisto- ja huoltotilat 4500 k-m<sup>2</sup> ja yhteistilat 700 k-m<sup>2</sup> voidaan rakentaa perusrakennusoikeuden 26500 k-m<sup>2</sup>:n puitteissa ja huoltotilat erillisen 11000 k-m<sup>2</sup>:n puitteissa. Liikepinta-ala tulisi olemaan näin ollen 57% kokonaispinta-alasta. Nykyisten rakennusten vastaava suhde ei ole tiedossa, mutta joka tapauksessa hanke tarkoittaa huomattavaa myyntipinta-alan lisäystä ja sitä vastaavaa liikenteen lisääntymistä.

Viimeisessä käyttösuunnitelmassa ei ole osoitettu, mikä osuus liikepinta-alasta on tarkoitus rakentaa erikoiskaupalle. Rakasilalaiset toivoisivat erikoispalveluiden, kuten apteekin, Alkon, postin, ym säilyvän alueella, mutta toisaalta emme halua tästä muodostuvan Oulun keskustan elinvoiman kanssa kilpailevaa kauppakeskusta. Asemakaavalla ei kaupan jakaamaa pystytä säätelemään, mutta tontinvuokraehtoihin voisi kenties sisällyttää ala- ja ylärajat erikoiskaupan laajuudelle. 



## **Liikennesuunnittelu ja vaikutusarviot liikenteeseen puutteellisia**

Kaavaluonnoksessa sallitaan 1200 autopaikan rakentaminen, mikä merkitsee neljänkymmenen prosentin lisäystä nykyiseen autopaikkamäärään ja lienee suunnilleen suhteessa myyntipinta-alan kasvuun. Asiakkaat tuskin viipyvät uudessa liikkeessä sen kauemmin kuin nykyisinkään, mikä tarkoittaa saman suuruista liikenteen lisäystä.

Kaavaselostuksen mukaan 1200 autopaikkaa on aivan sillä rajalla, minkä aiheuttama liikenne pystytään vielä välittämään Kajaanintien tasoliittymillä. Tämä tarkoittaa sitä, että vähäinkin rakentaminen Ratakadun ja rautatien välisellä alueella laukaisee tutkittujen Kajaanintien ramppien rakentamisen. Edellämämainitun lisäksi 21.2.2020 kaavaluonnoksen esittelytilaisuudessa kerrottiin että tehdyt simuloinnit osoittavat toistuvasti ja selkeästi että liikenteellisesti toimivin ratkaisu uudeksi yhteydeksi tulevaan kauppakeskukseen olisi ajoramppien rakentaminen Kajaanintieltä. Ne on jätetty pois kaavaluonnoksesta pelkästään rakentamiskustannussyistä. Ramppien rakentamista Keskon ja Arinan kustannuksella tässä hankkeessa on pidettävä ehdottomana vaatimuksena pysäköintipaikkamäärän kasvattamiselle, koska muussa tapauksessa rampit lankeaisivat kaupungin kustannettavaksi välittömästi Ratakadun varren rakentamisen alkaessa.

Asiakirjoissa on ilmoitettu, että Teuvo Pakkalan kadun liikennemäärä ei kasva, vaikka liikepinta-ala kasvaa sekä entistä suurempi osa huoltoliikenteestä ja asuntotontin koko liikenne suuntautuu Teuvo Pakkalan kadulle. Ennen kaavan lopullista hyväksymistä tulee olla tiedossa ja samanaikaisesti päätettynä ne käytännön toimet ja rajoitukset, millä tämä taataan.

## **Jääkiekko-otteluiden ja muiden urheilualueen tapahtumien pysäköinti muistettava**

Raksilan marketit on aikanaan sijoitettu tälle paikalle tärkeänä osana urheilualueen pysäköintiratkaisua. Tontinvuokrasopimuksissa on ollut velvoite sallia maksuton pysäköinti urheilutapahtumien ja mahdollisesti muidenkin tapahtumien aikana. Ehtojen tarkempaa sisältöä emme tunne, mutta muistutamme, että nämä ehdot tulee sisällyttää saman sisältöisinä uuden marketin vuokrasopimukseen. Jos liikekiinteistö pääsisi muuttamaan pysäköinnin maksulliseksi tai aikarajoitetuksi otteluiden ajaksi, seurauksena olisi täysin hallitsematon pysäköintikaaos asuntoalueellamme.

Asuntokorttelin lievennetyt autopaikkavaatimukset aiheuttavat osaltaan myös painetta pysäköintiin asuntoalueemme kaduilla. Tämä kiirehtii aikarajoituksen tai maksullisuuden ja asukas-pysäköintilupien käyttöön ottamista alueemme kaduilla, mikä olisi toki tarpeen toteuttaa jo tälläkin hetkellä.

## **Urheilualueen pysäköinti työmaan aikana tulee ratkaista**

Luonnoksen mukaisen ratkaisun ongelmana on, että sitä on mahdotonta toteuttaa vaiheittain. Alue joudutaan purkamaan kerralla ja ottamaan valtaosa alueesta kerralla työmaaksi. Tehtaankadun varrella oleva puistovyöhyke puolestaan tarvitaan ehdottomasti suojavyöhykkeeksi työmaa-alueen vastaan, joten asuntokorttelin aluettakaan ei voi käyttää väliaikaisena pysäköintialueena. Vähintään kahden vuoden työmaa-aika aiheuttaisi jääkiekko-otteluiden ja muiden tapahtumien aikana hallitsemattoman paineen pysäköintirikkeisiin asuntoalueemme kaduilla puistoissa ja pihoilla. Tässäkin mielessä olisi eduksi jos myymälärakennus olisi vain nykyisten markettien kokoinen ja asuntokortteli suurempi. Silloin osaa asuntokorttelista voitaisiin käyttää väliaikaisena pysäköintialueena.

## **Puu-Raksilan valtakunnallisesti merkittävä arvo tulee ottaa huomioon**

Luonnoksessa asuntoalueemme laajenisi Tehtaankadun pohjoispuolelle yhdellä melko massiivisella asuntoyhtiöllä. Tämä vastaa kahdeksaa – yhdeksää Syrjäkadun varren asuntoyhtiötä. Puu-Raksilan valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö on tulkittu luonnoksessa liian ahtaasti, niin että sen vai-

kutukset koskisivat vain luonnokseen piirretyn rajaviivan sisäpuolista osaa. Kaavaluonnoksen asunto-tontti on Puu-Raksilan välitön laajennus, mikä tulee ottaa huomioon rakennusten mittakaavassa ja materiaaleissa. Karjasillan Haasiokadun täydennysrakennuskortteli on hyvä esimerkki valtakunnallisesti arvokkaan alueen onnistuneesta laajentamisesta.

### **Puu-Raksilan viereen vain kevyitä rakennuksia**

Laaditussa rakennettavuusselvityksessä todetaan kaavaselostuksen mukaan, että kevyet rakennukset voidaan edelleen perustaa maanvaraisesti suunnitellun asuntokorttelin alueella, mutta kerrostalojen ja raskaiden rakennusten sekä painumille arkojen rakenteiden perustamista ja mahdollinen paalutuksen tarve on tarkistettava hankekohtaisilla pohjatutkimuksilla.

Kaikki Puu-Raksilan talot on rakennettu maanvaraisesti. Paalutus välittömästi Tehtaankadun pohjoispuolella olisi huomattava riski Tehtaankadun varren rakennuksille. Puu-Raksilan kuivakuorikerroksen alla on silttikerroksia, jotka tekevät rakennukset tunnetusti alttiiksi värinävaurioille. Silttikerrokset voivat jopa häiriintyä, mistä saattaisi olla seurauksena painumia. Talojen kivijalat ovat yleisesti rau-doittamattomia. Asemakaavalla tuleekin huolehtia, että Tehtaankadun lähelle ei sallita rakennuksia tai rakenteita, jotka saattaisivat vaatia paalutuksen. Rakennuksen koon lisäksi myös materiaali- ja raken-neratkaisuilla on vaikutusta paalutustarpeeseen, joten tarvittavan laajalle vyöhykkeelle tulee asettaa myös asemakaavamääräyksellä paalutuskielto.

### **Työn jatko**

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan ”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin”. Luonnosvaiheessa on tehty perusteellisia selvityksiä muun muassa kasvillisuudesta, mutta tärkein selvitettävä asia, vaikutukset liikenteeseen on hyvin puutteellisesti selvitetty. Asiakirjat eivät sisällä tutkimuksia edes liikenteen nykytilasta. Kaupunki on tyytynyt Keskon ja Arinan tekemiin selvityksiin, joissa on keskitytty tutkimaan hyvin suppeasti liiketontin sisäisiä huolto- ja pysäköintijärjestelyjä sekä näiden liittymien toimivuuksia. Vaikutuksia laajemman alueen liikenteeseen ei ole selvitetty riittävästi.

Liikealueen sijainti kaupungin parhaan joukkoliikenneakselin varrella oli asukastilaisuudessa esitellyssä viimeisessä luonnoksessa unohdettu kokonaan eikä polkupyöräpysäköinnin sijoittumista ole esitetty.

Asukasyhdistys ei pidä luonnosta vielä kelvollisena asemakaavaehdotuksen pohjaksi, vaan edellyttää, että kaupunki tekee tai teettää asemakaavaa varten kunnollisen liikenneselvityksen, -suunnitelman ja vaikutusarvion sekä asettaa siihen pohjautuvan luonnoksen vielä uudelleen nähtäville ja vuorovaikutukseen ennen kuin voidaan edetä ehdotusvaiheeseen.

Lisäksi asukasyhdistys esittää että Ympäristöministeriön muistion mukaisesti tulevan Puu-Raksilan kaavamuutoksen mahdollisten vaikutusten huomioimiseksi museoviranomaisen ja ELY-keskuksen asiantuntijat huomioitaisiin jatkovalmistelussa.

Oulu, 2.3.2020

### **Raksilan asukasyhdistys**



Heikki Pudas, puheenjohtaja

[raksilanasukasyhdistys@gmail.com](mailto:raksilanasukasyhdistys@gmail.com)