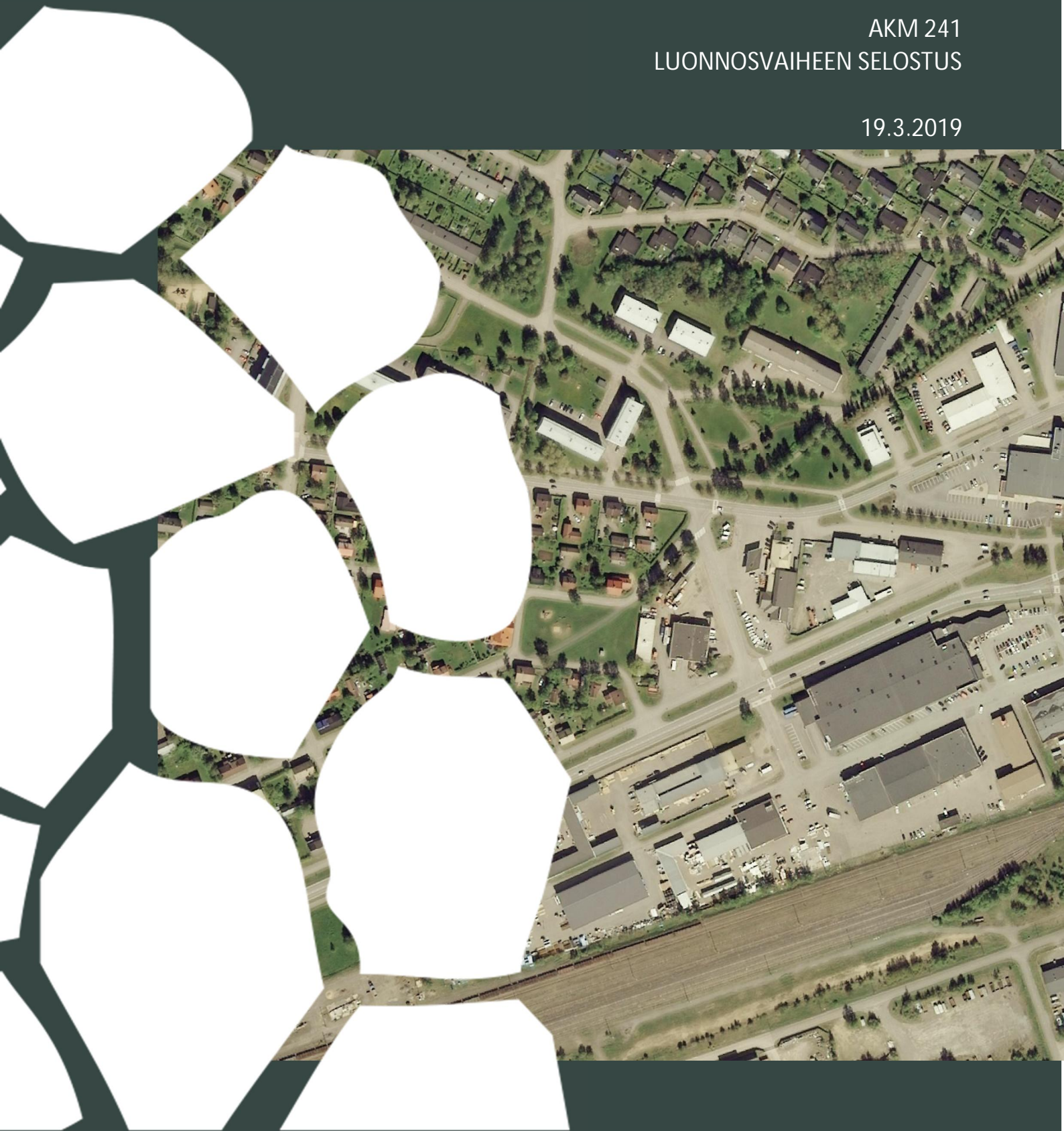


# Ouluntien liikennepalvelualueen asemakaava

AKM 241  
LUONNOSVAIHEEN SELOSTUS

19.3.2019



## Käsittelyvaiheet

Vireilletulokuulutus	27.11.2018
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	x.x.2019 – x.x.2019
Nähtävilläolo (MRA 27 §)	x.x.2019 – x.x.2019
Hyväksyminen, kaupunginhallitus	x.x.2019
Hyväksyminen, kaupunginvaltuusto	x.x.2019
vaihe	päiväys

KAAVASELOSTUS

RAAHEN KAUPUNGIN LIIKENNEPALVELUALUEEN

ASEMAKAAVAN MUUTOS

## Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	3
1.1	Kaava-alueen sijainti .....	3
1.2	Tehtävä .....	3
2	TIIVISTELMÄ .....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2	Asemakaavan muutos .....	5
3	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	Tavoitteet.....	5
3.2	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2.1	Maaperä .....	8
3.2.2	Luonnonympäristö .....	8
3.2.3	Maisemarakenne ja maisemakuva .....	8
3.2.4	Palvelut ja työpaikat.....	9
3.2.5	Rakennettu ympäristö.....	9
3.2.6	Muinaismuistot.....	15
3.2.7	Maanomistus .....	15
4	SUUNNITTELUTILANNE.....	16
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	16
4.2	Maakuntakaava.....	17
4.3	Yleiskaava.....	19
4.4	Asemakaava .....	23
4.5	Rakennusjärjestys .....	24
4.6	Asemakaavan lähtötiedot ja perusselvitykset .....	24
	KUNNALLISTEKNIikka .....	26
	KULTTUURIYMPÄRISTÖ.....	26
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	27
5.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	27
5.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	27
5.3	Viranomaisyhteistyö .....	27

5.4	Luonnosvaiheen kuuleminen.....	28
5.5	Ehdotusvaiheen kuuleminen .....	28
5.6	Hyväksymisvaihe.....	28
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	29
6.1	Liikenne- ja kaupunkikuvaselvitykset ja suunnitelmat .....	29
6.2	Tutkitut vaihtoehdot .....	31
6.3	Asemakaavamuutoksen suhde yleiskaavaan.....	32
6.4	Aluevaraukset .....	33
6.5	Kaavan vaikutukset .....	34
6.5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	34
6.5.2	Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus .....	34
6.5.3	Vaikutukset liikenteeseen .....	35
6.5.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan .....	35
6.5.5	Vaikutukset puistoihin ja virkistyskäyttöön.....	35
6.5.6	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	35
6.5.7	Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT).....	36
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	37
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	37

Liitteet:

Seurantalomake x.y.2019

Luonnosvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin x.y.2019

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin keskustan tuntumassa. Se rajautuu pohjoisessa Ouluntiehen, etelässä Ratakadun varren tontteihin, idässä Ouluntien ja Ratakadun muodostamaan risteysalueeseen ja lännessä Miljoonaperän asuinalueeseen.

Asemakaavan muutos koskee 16. kaupunginosan korttelin 66 tonttia 10, puistoaluetta, katualuetta, 25. kaupunginosan katualuetta, 17. kaupunginosan korttelin 1 tontteja 5 ja 6, 17. kaupungin-osan korttelin 3 tonttia 1 sekä kortteleihin liittyviä katu-, ja viheralueita. Asemakaavan muutoksella poistuvat 17. kaupunginosankortteli 1 ja 3.

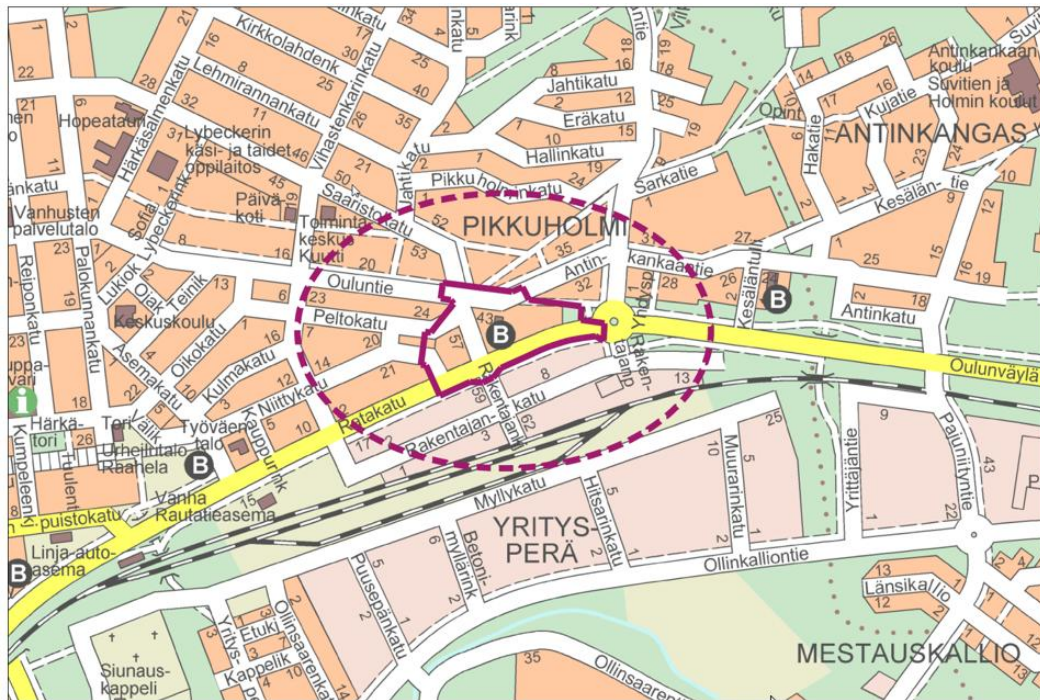
Asemakaavan muutoksella muodostuvat 17. kaupunginosan korttelit 1701 ja 1703 sekä niihin liittyviä virkistys- ja katualueita.

Korttelit ovat rakentuneet voimassaolevan asemakaavan mukaisesti. Korttelissa 3 sijaitsee liikennöinti- ja rahtiyritys. Korttelissa 1 toimivat huoltoasema sekä autokorjaamo. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,49 ha.

### 1.2 Tehtävä

Asemakaavan muutoksessa maankäyttö säilyy nykyisen kaltaisena. Liikenteen toimivuus- ja turvallisuustekijöiden nykyistä parempi hallinta kaduilla ja korttelialueilla on keskeinen suunnittelun päämäärä.

Tavoitteena on alueen liikenneturvallisuuden ja kaupunkikuvan parantaminen sekä alueen halki kulkevan kevyen ja moottoriajoneuvoliikenteen sujuvoittaminen. Suunnittelualueen rakennuskannan arvot tutkitaan ja määritellään mahdollinen täydennysrakentaminen. Asemakaavoitusta varten laaditaan liikennejärjestelyiden yleissuunnitelma, kaupunkikuvallinen selvitys ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan inventointi.



Suunnittelualan sijainti ja rajaus.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan muutoksen käynnistämisestä 15.10.2018 § 346.
- Kehittämislautakunta on päättänyt (27.11.2018 § 121) ilmoittaa kaavamuutoksen viirelletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta Raahelaisessa, kaupungin internetsivuilla ja teknisen keskuksen ilmoitustaululla.
- Asemakaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti x.x.2019 – x.x.2019 välisen ajan Raahen kaupungin Teknisen keskuksen ilmoitustaululla (Ruskatie 1, Pattijoki) ja kaupungin internetsivuilla. Kaavaluonnoksesta annettiin xx lausuntoa, mielipiteitä ei tullut.
- Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä x.x. 2019 – x.x.2018 välisen ajan.
- Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen x.x.2019 §x
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen x.x.2019 §x

## 2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa vanhentunut asemakaava (MRL 61§), mahdollistaa olemassa olevien toimintojen jatkuminen alueella liikenteellisesti turvallisesti ja joustavasti huomioiden toiminnan luonteen jatkossa.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa kaavamuuotosalueella olevien yritysten toimintaedellytyksiä sekä eheyttää kaupunkikuvaa. Asemakaava sallii nykyisten yritystoimintojen säilymisen sekä lisää vähäisessä määrin rakennusoikeutta.

### 3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla alueellisen pääväylän, Ratakadun varrella. Ratakatu on yksi kaupungin keskustaan johtavista sisääntuloväylistä.

Suunnittelualue on kaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä, jossa asumispainotteen ympäristö muuttuu palveluiden ja työpaikkojen alueeksi. Lähistöllä sijaitsee mm. vähittäiskaupan suuryksikkö, autokauppa, rautakauppa ja suuri päivittäistavarakauppa.

Asemakaavamuuotosalueen toiminnot (LH) liittyvät logistiikkaan, autokorjaamo ja huoltoasematoimintaan. Huoltoaseman toimintaan liittyy moottoriajoneuvojen myyntiä.

Kaupunkikuvallisessa selvityksessä on tarkasteltu suunnittelualueen liittymistä ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja kuvattu keskeiset kaupunkitilaa muodostavat osatekijät. Kaupunkikuvaa on analysoitu eritellen alueen myönteisiä ja kielteisiä osatekijöitä sekä uhkia ja mahdollisuuksia. Kaupunkikuvallinen selvitys antaa perusteet suunnittelualueen maankäytölliselle kehittämiselle.

Asemakaavan muutos alueen vahvuudet liittyvät sen sijaintiin kaupunkikuvallisesti arvokkaalla paikalla, johon pääosin perustuvat myös sen kehittämismahdollisuudet. Heikkoutena ovat ankeat näkymät korttelialueille, laajat jäsentymättömät tonttiliittymät ja turvattomat jalankulku-, pyöräilyalueet sekä sekavat katujärjestelyt. Kiinteistöjen toimijat käyttävät katualueita omiin tarpeisiinsa kuten pysäköintiin ja tavaroiden varastointiin.

Uhkana voidaan nähdä, että tilanpuutteen johdosta tonttien toiminnot laajenevat nykyisestäään katualueilla kaupunkikuvan ja viihtyisyyden kustannuksella ja että alueen kaupunkikuvallinen potentiaali jää hyödyntämättä. Hallitsematon laajentuminen johtaa liikennealueiden viheralueiden turmeltumiseen ja liikenneturvattomuuden lisääntymiseen.

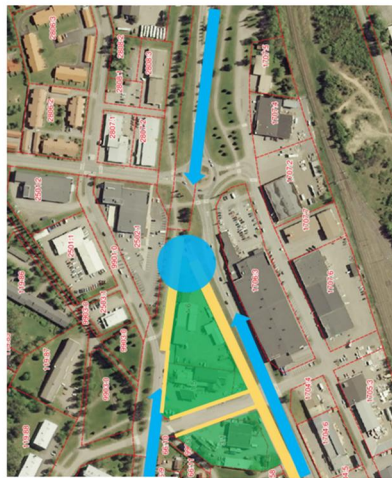


### Vahvuudet

- Asemakaavamuutosalueen kaupunkikuvallinen asema on merkittävä
- Laajat ja viimeistellyt liikennealueiden viheralueet
- Rakennuskannan ajallinen kerroksisuus

### Heikkoudet

- Näkyvät korttelialueelle ankeat laajat jäsentymättömät tonttilyittymät
- Jalankulku-, pyöräilyalueet ja katujärjestelyt sekavat ja turvattomat
- Tonttien sisäiset järjestelyt ulkopuolella
- Pihavaraa tonttien ulkopuolella
- Saaristokadun katunäkymät ankeat



### Mahdollisuudet

- Ouluntien ja Raatakadun rajaaman korttelin kaupunkikuvallinen asema hyödynnettävää
- Ouluntien katunäkymät eheytyvät
- Kaavoituksella mahdollistetaan tonttien ja pihavalueiden kehittäminen (kiinteistörajat) ja kaupunkikuvan parantaminen
- Liittymäalueiden uudelleen muotoilu -> liikenneturvallisuuden parantaminen
- Tonttien toiminnat laajenevat nykyisestään katualueilla

### Uhat

- Tilanpuutteen johdosta tonttien toiminnat laajenevat nykyisestään katualueilla kaupunkikuvan ja viihtyvyyden kustannuksella
- Alueen kaupunkikuvallinen potentiaali jää hyödynnettyä
- Liikennealueiden viheralueet turmeltuvat
- Liikenneturvattomuus lisääntyy

## Kaupunkikuvallinen selvitys

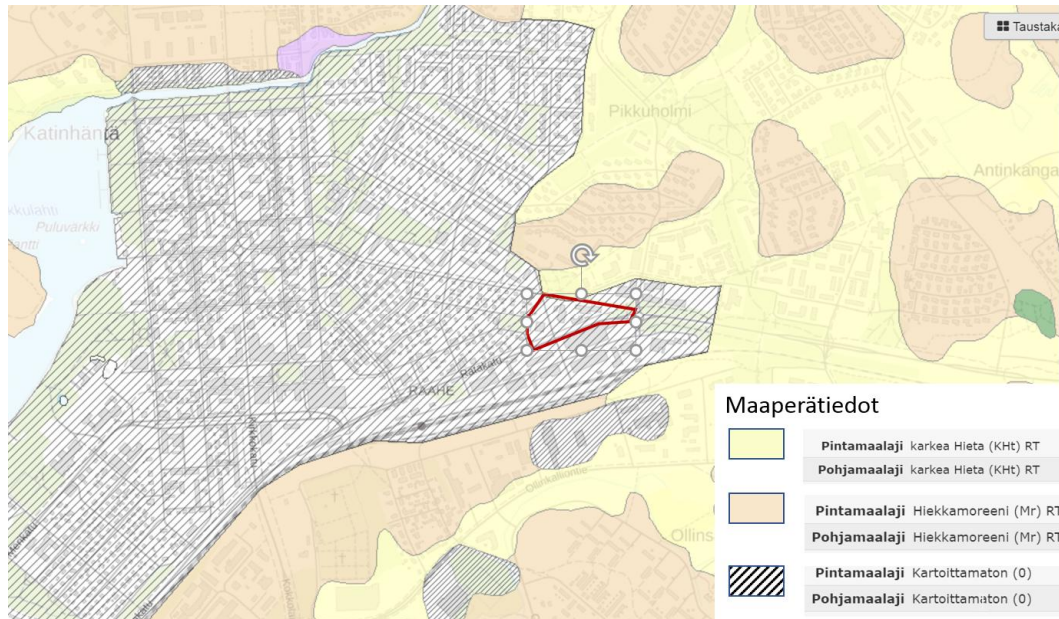




Kuva 11. Vuorovaikutuksessa esille tulleita tonttien ajoneuvoliikenteen liikennöintejä ja liikennöintialueita.

### 3.2.1 Maaperä

Asemakaavan yhteydessä ei ole tehty maaperätutkimuksia, koska alueen maankäytön tilanne on vakiintunut ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan vain nykyisen toiminnan jatkuminen. Vaikka Geologisen tutkimuskeskuksen (GTK) maaperäaineiston perusteella kaavamuuotosalueen maaperä on kartoittamaton, voidaan suurella varmuudella arvioida sen olevan pinta- ja pohjamaalajiltaan karkeaa hietaa ja hiekkamoreenia.



Maaperäkartta (Geologisen tutkimuskeskuksen (GTK) maaperätietokanta)

### 3.2.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen ympäristö on kaupunkimaisesti rakennettua. Suunnittelualueelle ei ole tehty asemakaavan muutoksen yhteydessä luontoselvitystä. Alueella tai sen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita, luonnonsuojeluohjelman kohteita tai Natura-alueita. Alueelta ei ole havaintoja uhanalaisista tai muista huomionarvoisista lajeista. Alueella ei ole luonnonympäristöä, joten vesilain, luonnonsuojelulain tai metsälain mukaisia kohteita ei ole, ei myöskään uhanalaisia luontotyyppisiä.

### 3.2.3 Maisemarakenne ja maisemakuva

#### Suuramaisema

Raahen kaupunki sijaitsee Pohjanmaan maisemamaakunnan alueella, Pohjois-Pohjanmaan jokiseudun ja rannikon maisemaseudulla. Maisemaseudulle tyypillisiä piirteitä ovat suurehkot joet ja selvärajaiset jokilaaksot sekä niiden väliin rajautuvat karut ja soiset selännealueet. Asutus ja viljelysalueet keskittyvät jokien varsille.

### Lähimaisema

Lähimaisema muodostuu kaupunkiympäristöstä, jota leimaa puistomaisten asuntoalueiden liittyminen liikenteen palvelualueisiin. Alueiden rakentamisen mittakaava ja toteutusperiaatteet poikkeavat tosistaan olennaisesti. Pinnanmuodoltaan kaavamuuotosalue on tasainen eikä sillä ole luonnonmaisemaan liittyviä erityispiirteitä.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

Suunnittelualue ei sijaitse maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

### 3.2.4 Palvelut ja työpaikat

Kaavamuuotosalueella toimii kolme yritystä; Hakalan koneklinikka Oy (autokorjaamotointi), Raahen Motocafe Oy (huoltoasema ja polttoaineenjako) sekä Pikalinja Niemi Oy (tavaran kuljetus). Työpaikkoja yrityksissä on yhteensä noin 40.

### 3.2.5 Rakennettu ympäristö

Raahen ruutukaavakeskustan länsireunalla sijaitseva liikennepalvelualue on osa ydin alueen palveluverkkoa.

Suunnittelualan rakennettu ympäristö on muotoutunut usean vuosikymmenen tuloksena ja rakennuskanta on mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan alueelle tyypillistä ja epäyhtenäistä. Alueen kukin rakennus edustaa kuitenkin aikakautensa rakentamistapaa ja arkkitehtuuria. Alueen rakentamisen historia on selkeästi tunnistettavissa.

Raahen Motocafe Oy:n huoltoasemakiinteistöllä on maanalaiset polttonestesäiliöt, joiden sijoittamisesta Raahen kaupungin ympäristölautakunta tehnyt ympäristölupapäätöksen 18.6.2002.

## Rakennuskanta

Kaavamuutosalueen rakennuskanta on peräisin usealta eri vuosikymmeneltä

**Kiinteistön 3 -1** asuinrakennus (A) on vuodelta 1965 ja ajoneuvojen huoltorakennus (B) vuodelta 1980. Rakennus ovat alkuperäisessä asussa. Kiinteistö on pääosin tavarankuljetustoiminnan käytössä.

**Kiinteistön 1 -5** huoltoasemarakennuksen (C) vanhin osa vuodelta 1966. Rakennusta on laajennettu useassa vaiheessa. Uusin laajennus on vuodelta 2007. Konekauppa on syrjäyttänyt perintisen huoltamotoinnan

**Kiinteistön 1 -6** rakennuskanta on usealta eri vuosikymmeneltä. Rakennuskannan vaihteittainen laajentaminen on edelleen nähtävissä. Laajennusosat on tehty liiketoiminnan kehittymisen ehdoilla. Uusimmassa laajennuksessa (2016) toimii rengashotelli. Vanhin rakennus (1952) on liike- ja toimisto- käytössä



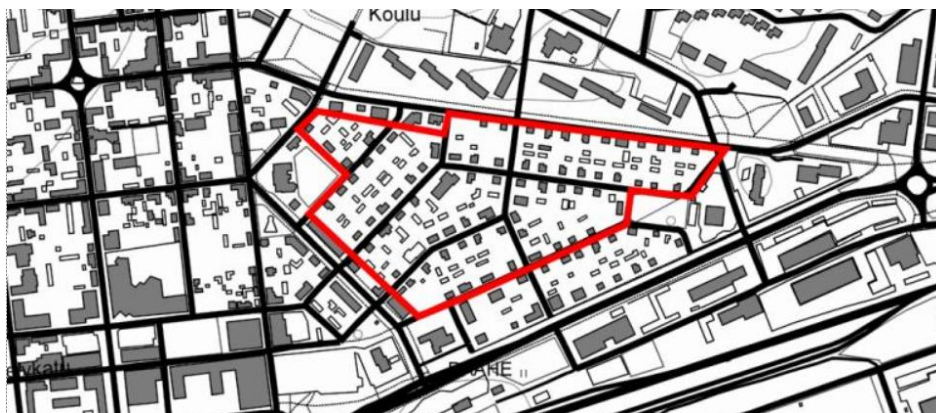
Kaavamuutosalueen rakennuskanta

Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009)

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä edustavia alueita tai kohteita.

Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (MRKY 2015)

Varsinaisella suunnittelualueella ei ole maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä edustavia alueita tai kohteita, mutta välittömästi sen länsipuolella on yleiskaavassa suojeltu, maakunnallisesti arvokas pientaloalue, Miljoonaperä. Alue on sotien jälkeen kaupungin tuntumaan, ruutukaava-alueen itäpuolelle, kiilamaisesti rakentunut asuinalue, joka koostuu pääasiassa perinteisistä rintamamiestaloista



*Alueen tuntumassa sijaitsee maakunnallisesti arvokas Miljoonaperä. (kuva KIOSKI 2.0-sovellus, Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015)*

Paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueella sijaitsee vuonna 1952 rakennettu korjaamorakennus. Rakennus on inventoitu maastossa ja valokuvattu. Inventoinnin perusteella rakennuksen historialliset, rakennushistorialliset ja maisemalliset arvot eivät täytä maakunnallista arvoluokitusta. Se on kuitenkin rakennustaiteellisesti paikallisesti merkittävä ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksen kuvaus, mahdolliset historiatiedot ja arviointi sekä valokuvat on tallennettu KIOSKI-tietokantaan.

**RAAHE**  
**17. KAUPUNGINOSA**  
**HAKALAN KORJAAMO**



Idän puoleinen pääty ja julkisivu Ouluntielle.  
(Kuva: Kaisa Mäkinie mi 2018)



id: 211555  
kunta: Raah e  
kylä: 17. kaupunginosa  
kiinteistötunnus: 678-17-1-6  
sijainti: Ouluntie 45, 92130 Raah e  
tyyppi: liike-elämä ja kaupankäynti  
ajotus: 1945-1974  
ajoitusselitte: 1952 (laajennettu 1959, 1981, 2007, 2012 ja 2016)

[tps://www.kulttuuriymparisto.fi/hetsovellus/kk/kk\\_kohde\\_raportti.aspx?KOHDE\\_ID=211555](https://www.kulttuuriymparisto.fi/hetsovellus/kk/kk_kohde_raportti.aspx?KOHDE_ID=211555)

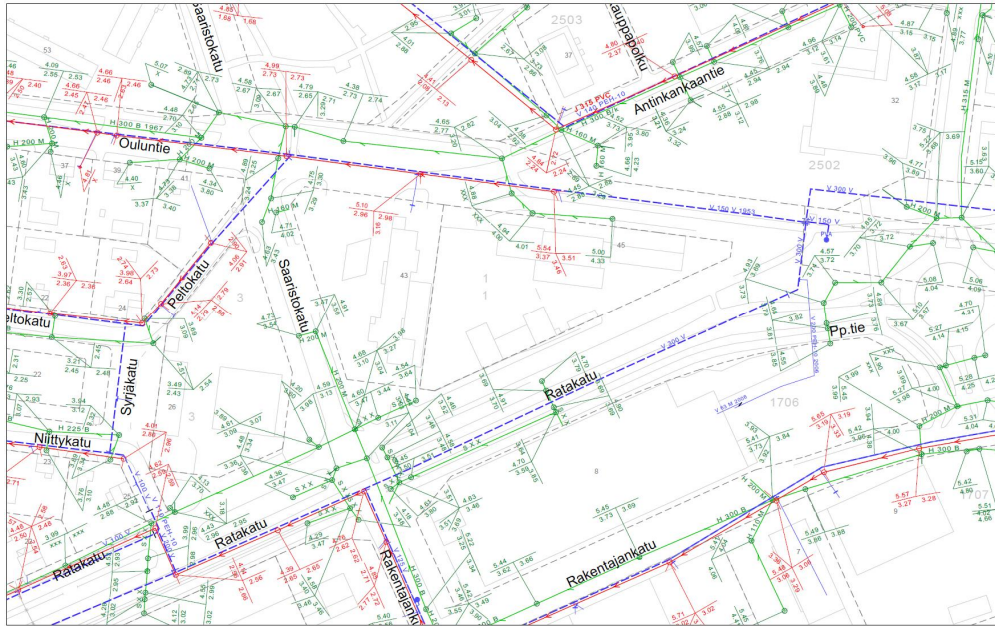


Piirteiltään vaatimattomassa rakennuksessa  
omaleimaisina yksityiskohtina erottuvat vaihteleva  
tiililimitys ja siropuitteiset ikkunat. (Kuva: Kaisa  
Mäkinie mi 2018)

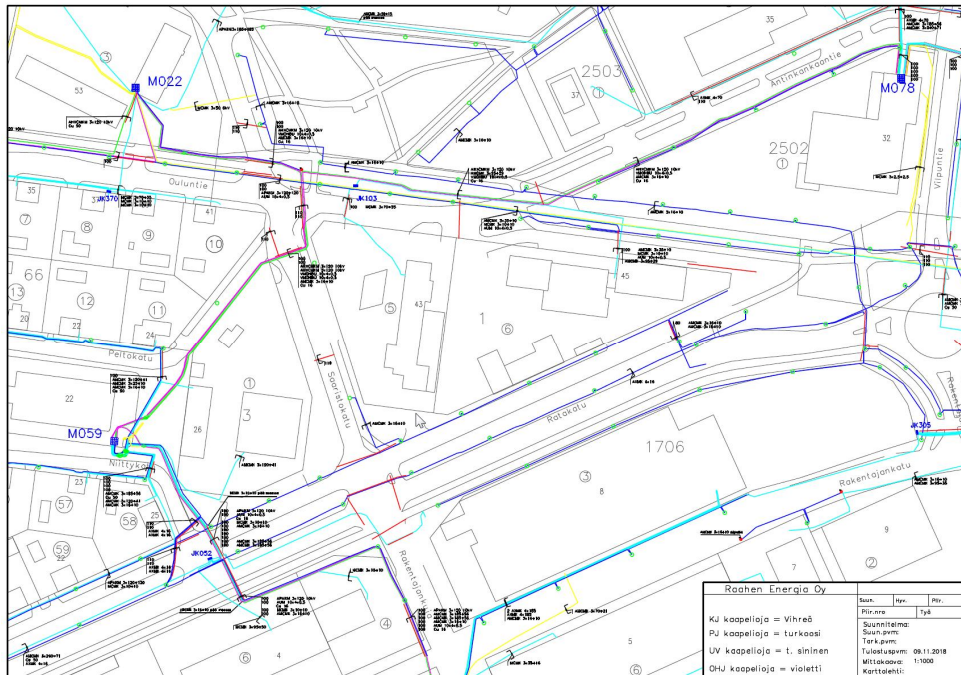
*Ote kohderaportista (Pohjois-Pohjanmaan liitto)*

## Yhdyskuntatekninen huolto

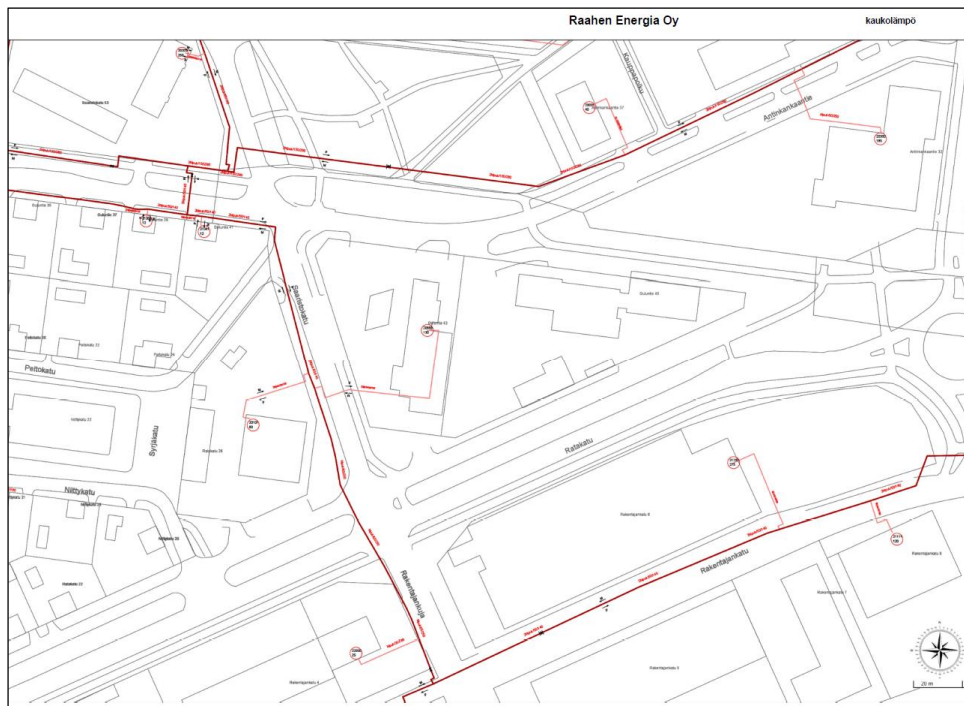
Suunnittelualueella on kattava yhdyskuntatekninen huoltoverkosto, johon alueen kiinteistöt ja toimijat ovat liittyneet. Raahen Vesi Oy:n ja Raahen Energia Oy:n verkostot sijaitsevat asemakaavassa oleville yleisillä katualueilla ja puistoissa.



Vesihuoltoverkko, Raahen Vesi Oy



Sähköverkko, Raahen Energia Oy



Kaukolämpöverkko, Raahen Energia Oy



### Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Kaavamuutosalueen toiminnot liittyvät ajoneuvo ja rahtiliikenteeseen, ajoneuvojen huoltoon ja kauppaan.

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä on runsaasti kaupallisia palveluita; päivittäistavarakauppa, rakennustarvikeliikkeitä, autokauppoja ja ravintoloita.

Kaavamuutosalueen läpi ja sivuitse kulkee arkisin suuri määrä pyöräilijöitä ja jalankulkijoita, joista Keskuskoulun oppilaat ovat suurin ryhmä

### 3.2.6 Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä löytöpaikkoja. Tiedot on tarkistettu Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä 1.10.2018.

### 3.2.7 Maanomistus

Kaavamuutos alueen maanomistus jakautuu Raahen kaupungin (1,91 ha) ja yksityisten maanomistajien (0,73 ha) kesken. Kaupunki omistaa katualueiden lisäksi tontin 17-1-6.

## 4 SUUNNITTELUTILANNE

### 4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ( VAT ) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen.

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

#### 1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- luodaan edellytykset alueiden ja yhdyskuntien kehittymiselle elinvoimaisina, vahvuuksia ja voimavaroja tehokkaasti ja kestävästi hyödyntäen
- edistetään monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta
- vastataan väestö- ja työpaikkakehityksen edellyttämiin tarpeisiin, luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi ja mahdollistetaan eri väestöryhmien tarpeita vastaava asuntotarjonta
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- edistetään saavutettavuutta, kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen sekä viestintään ja liikkumiseen liittyvien palveluiden kehittämistä

#### 2. Tehokas liikennejärjestelmä

- edistetään liikennejärjestelmän toimivuutta, toimintavarmuutta ja turvallisuutta
- edistetään vähähiilisyyttä

#### 3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin, uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallintaa varmistetaan muutoin
- ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja, jätetään riittävät suojaetäisyydet, tai riskit hallitaan muulla tavoin
- suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, alueet tai toiminnot sijoitetaan riittävän etäälle häiriintyvistä kohteista

- otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- huolehditaan luonnon- ja kulttuuriympäristöistä kestäväällä tavalla, mikä on elinkeinojen, väestön hyvinvoinnin ja alueiden identiteetin kannalta tärkeää
  - otetaan huomioon valtakunnalliset inventoinnit
  - huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
  - edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä
  - huolehditaan virkistysalueiden riittävydestä ja viheralueverkoston jatkuvuudesta
  - luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle ja edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä
  - huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten pelto- ja metsäalueiden säilymisestä
  - huolehditaan saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kehittämisedellytysten ja niille tärkeiden alueiden säilymisestä (ei koske tätä aluetta)
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto
- varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon tarpeisiin, huolehditaan kuljetusten ja varastoinnin toimivuudesta
  - sovitetaan tuulivoimarakentaminen ympäröivään maankäyttöön, minimoidaan tuulivoimaloista aiheutuvia haitallisia vaikutuksia sijoittamalla voimalat suuriin yksiköihin
  - turvataan merkittävien voimajohtojen ja kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet, voimajohtojen linjauksissa hyödynnetään olemassa olevia johtokäytäviä

#### 4.2 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on vastikään uudistettu kolmessa vaiheessa. Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu 23.11.2015, kaava on saanut lainvoiman 3.3.2017. Kaavassa käsiteltäviä teemoja ovat energiantuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne, luonnonympäristö, liikennejärjestelmä ja logistiikka.

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja saanut lainvoiman 2.2.2017. Siinä käsiteltäviä teemoja ovat kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet, maaseudun asutusrakenne, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset ampumaradat ja materiaalikeskukset sekä puolustusvoimien alueet.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Kaava ei ole vielä saanut lainvoimaa (tilanne lokakuussa 2018). Maakuntahallituksen 5.11.2018 päätöksellä (§232) maakuntakaava on tullut voimaan Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Kaavassa käsiteltäviä teemoja ovat pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, tuulivoima-, suoalueiden ja verkostojen tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä Oulun seudun liikenne ja maankäyttö.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (Pohjois-Pohjanmaan liitto, epävirallinen yhdistelmäkartta, 1. ja 2. vaihemaakuntakaava, 3. vaihemaakuntakaavaehdotus).

**kk-2 RAAHEN KAUPUNKISEUTU**

Raahen kaupunkiseutu -merkinnällä osoitetaan Raahen-Pattijoen yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta, joka muodostaa Raahen aluekeskuksen ydinalueen.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pidettävä lähtökohtana kaupunkiseudun nykyistä rakennetta ja turvattava tuotanto- ja liiketoimintojen kehittämismahdollisuudet riittävillä aluevarauksilla. Uusilla alueilla tulee suosia pientaloasutusta siten, että seudulla on tarjolla vaihtoehtoisia asumismuotoja.

Raahen keskustaa kehitettäessä suunnittelun lähtökohtana on pidettävä historiallisen ruutukaavan ja vanhan puukaupunkimiljöön säilymistä.

Uusien kauppapalvelujen sijoitusratkaisuille ei saa vaarantaa kaupungin keskustan kehittämisedellytyksiä. Kaupunkiseudulla tulee yksityiskohtaisemalla suunnittelulla luoda edellytykset seudullisen virkistysalueverkoston toteuttamiselle.



Suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen (C-2) alueen reunavyöhykkeellä. C-2 merkinnällä osoitetaan maakunnan alueellisten keskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Raahessa alueeseen sisältyy Museoviraston määrittelemä kaupunkiarkeologinen alue, jolla tunnetaan muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia ja rakenteita.

Suunnittelumääräykset:

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

Raahen keskustatoimintojen alueita tulee kehittää maakunnan alueellisena kaupan pääkeskuksena. Keskustatoimintojen alueiden kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen, palveluiden saavutettavuuteen ja keskustatoimintojen alueen hallittuun laajentamiseen.

Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät

### 4.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Raahe 2013, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, jonka Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007 § 20. Kaava saavutti lainvoiman 24.5.2007 ja tuli voimaan 28.5.2007. Voimassa olevaa osayleiskaavaa kuvaamaan

19 (37)

laadittu kartat: *kartta 1*, Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistys-alueet sekä *kartta 2*, Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet.

Yleiskaavan tavoitteena on edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla ja lähtökohdana on kaupungin nykyisen rakenteen tiivistäminen. Suunnittelussa on varauduttu asumisen ohella tuotanto- ja liiketoimintojen, liikenteen sekä logistiikan kehittämismahdollisuuksiin. Asemakaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön.



P-ak

#### PALVELUJEN JA ASUMISEN ALUE.

Alue varataan pääasiassa palveluille, hallinnolle ja kerrostalovaltaiselle asumiselle. Alueelle sijoittuvien palvelujen tulee olla luonteeltaan asumisen yhteyteen sopivia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristöönsä melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Asumisen ja palvelujen määrä sekä sijainti ratkaistaan asemakaavassa.

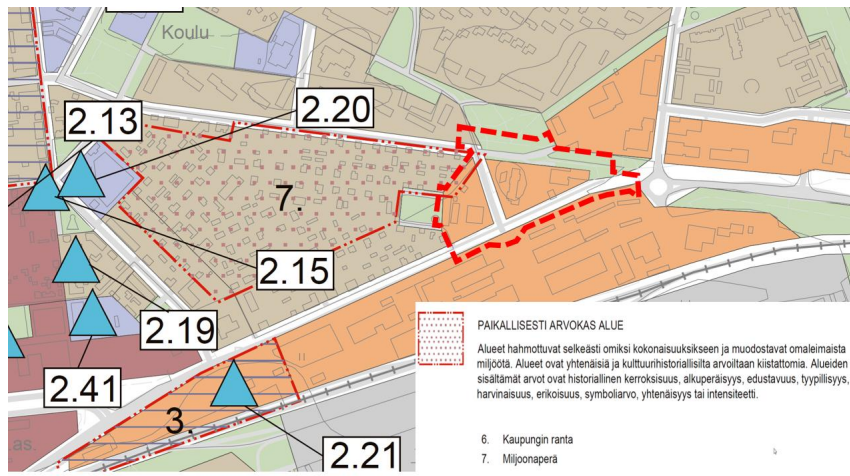


#### Alueen tiivistämisen/-ehyttämistarve.

Tiivistämisen ja ehyttämisen tapa ratkaistaan paikkakohtaisesti kunkin alueen luontaisista lähtökohdista. Vanhan Raahen rajalla Koulukadun varressa tiivistäminen/ ehyttäminen on ympäristökuvan sovittamista vanhan kaupungin miljööseen.

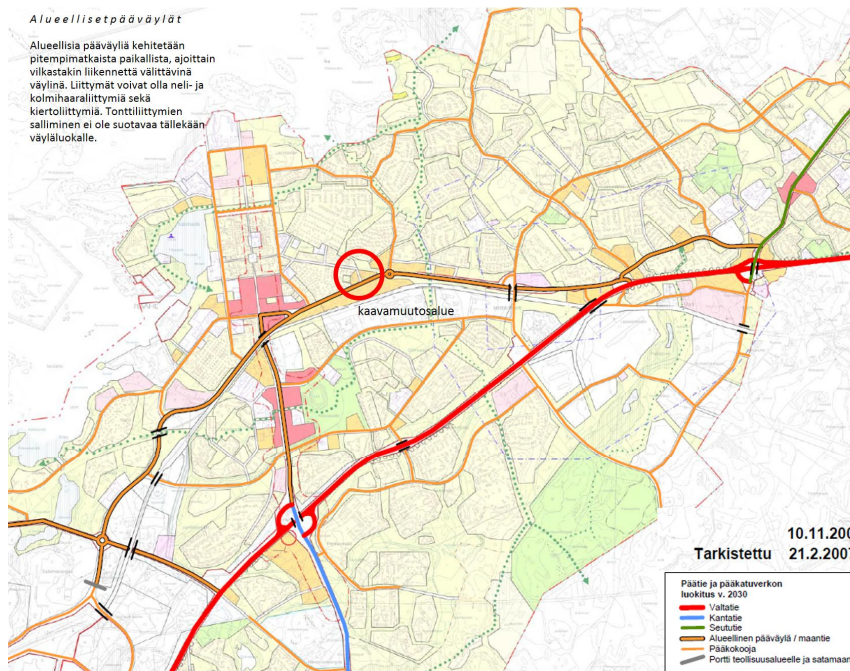
*Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (Raahen karttapalvelu).*

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu palveluille ja asumiselle. Alueelle sijoittuvien palveluiden tulee olla asumiseen yhteyteen sopivia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristöönsä melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Yleiskaavan mukaan kaavamuutosalueeseen kohdistuu tiivistämis- ja ehyttämistarve.



*Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan karttalehti 2 (Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet)*

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan karttalehti 2 (Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet) mukaan kaavamuutosalueen länsipuolella on kulttuurihistoriallisesti paikallisesti arvokas Miljoonaperän pientaloalue.



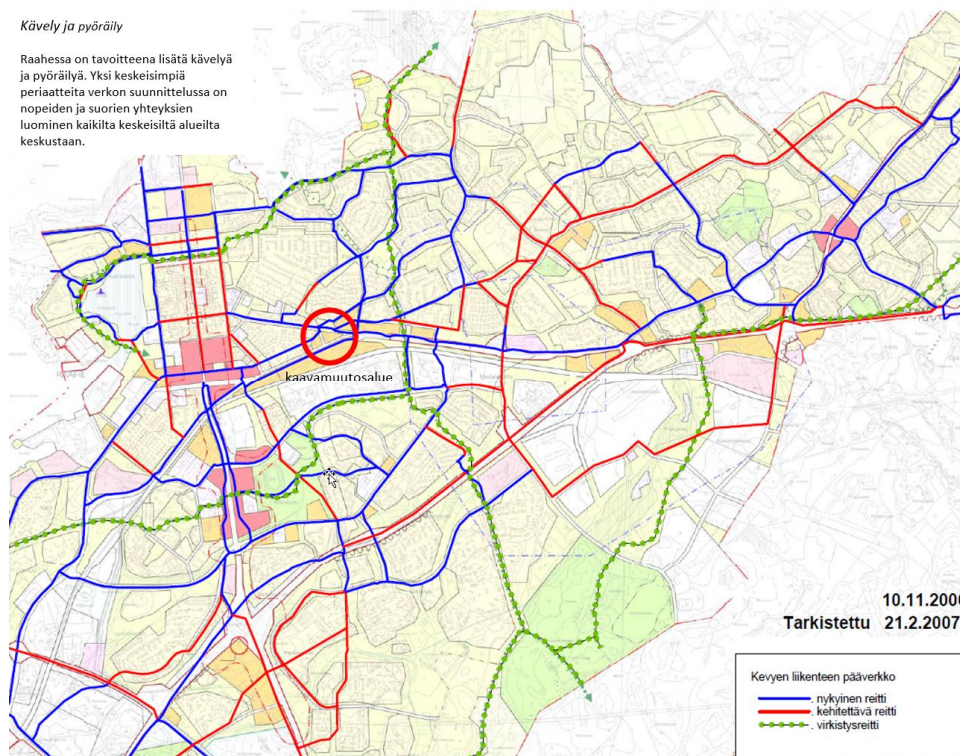
*Pääkatu- ja pääkatuverkon luokitus 2013 (Raahen 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava)*

Yleiskaavan mukaan alueellisia pääväyliä kehitetään pitempimatkaista paikallista, ajoittain vilkastakin liikennettä välittävänä väylinä. Liittymät voivat olla neli- ja kolmihaaraliittymiä sekä kiertoliittymiä. Tonttoliittymien salliminen ei ole suotavaa tällekkään väyläluokalle.

Keskustan sisääntuloväylien järjestelyjä on kehitetty ja kehitetään edelleen tarpeen mukaan. Yleiskaavassa ei esitetä varsinaisia uusia keskustaan johtavia yhteyksiä. Katuverkosto täydentyy kuitenkin keskustan lähialueella siten, että keskustan saavutettavuus paranee.

#### Kävely ja pyöräily

Raahessa on tavoitteena lisätä kävelyä ja pyöräilyä. Yksi keskeisimpiä periaatteita verkon suunnittelussa on nopeiden ja suorien yhteyksien luominen kaikilta keskeisiltä alueilta keskustaan.



#### Kevyen liikenteen pääverkko (Raahen 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava)

Raahessa on tavoitteena lisätä pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden määrää. Yksi keskeisimpiä periaatteita väylaverkon suunnittelussa on ollut nopeiden ja suorien yhteyksien luominen kaikilta keskeisiltä alueilta keskustaan.

Kevyen liikenteen pääverkko on lähinnä pitkämatkaista liikennettä välittävä verkko, joka yhdistää asuinalueet keskustaan, asuntoja työpaikka-alueita, asuinalueita ja liikekeskuk-sia sekä asuinalueita ja koulu- ja virkistysalueita. Pääverkkotarkastelussa käyttäjäryh-mänä korostuu pyöräliikenne. Toteuttamistapa ratkaistaan tapauskohtaisesti yksityis-kohtaisemmassa suunnittelussa.

Liikkumisen sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta jatkossa on erityisen tärkeää löytää hyvät ratkaisut myös kevyen liikenteen ja autoliikenteen konfliktipisteissä.



#### 4.4 Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 17. kortteleita 1 ja 3. sekä niihin liittyviä liikennealueita. Asemakaavan muutoksella ajanmukaistetaan vanhentunut asemakaava (MRL 61§). Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja.



Kaavamuutosalueen kaupunkikuvan muotoutumiseen on vaikuttanut usea asemakaava.

**A. Vuoden 1930 asemapiirroksessa** oli kaavamuutosalue osoitettu teollisuuskäyttöön. Nykyisten Niittykadun, Syrjäkadun ja Feltokadun rajaama puistoalue esitettiin ensimmäisen kerran asemapiirroksessa

**B. 5.3.1962 Ahti Korhosen** allekirjoittamassa asemakaavakartassa rajattiin Ouluntienpohjoispuolen kaupunkikuvallisesti tärkeä puistoalue. Saaristokadulle johtava pientalo- ja huoltoasemakorttelin välinen Syrjäkadun osuus muutettiin puistoksi

**C. 2.10.1964 vahvistettiin asemakaava**, jossa kortteleihin 1 ja 3 sallittiin moottoriajoneuvojen huoltoasemien rakentaminen. Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeudeksi määrättiin 6 m ja 3,2 m. Kortteleiden rakennusoikeus oli 2000 k-m<sup>2</sup>, josta sallittiin käyttää 15 % asuntojen rakentamiseen huoltohenkilökuntaa varten.

**D. 25.10.1977** asemakaava-alueetta laajennettiin Ratakadun ja Ouluntien eteläpuolelle, jonne osoitettiin pienteollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueita. Samassa asemakaavassa Ratakadun ja Ouluntien katualueita levennettiin merkittävästi.

**E. 24.2.1981 vahvistetussa** kaupunginarkkitehti Hiikka Aaltosen laatimassa asemakaavassa Ouluntien itäpää muutettiin jalankulku- ja pyöräilykaduksi ja auto liikenne johdettiin Vilpintien kautta Ratakadulle. Asemakaava aiheutti suuren kaupunkikuvamuutoksen.

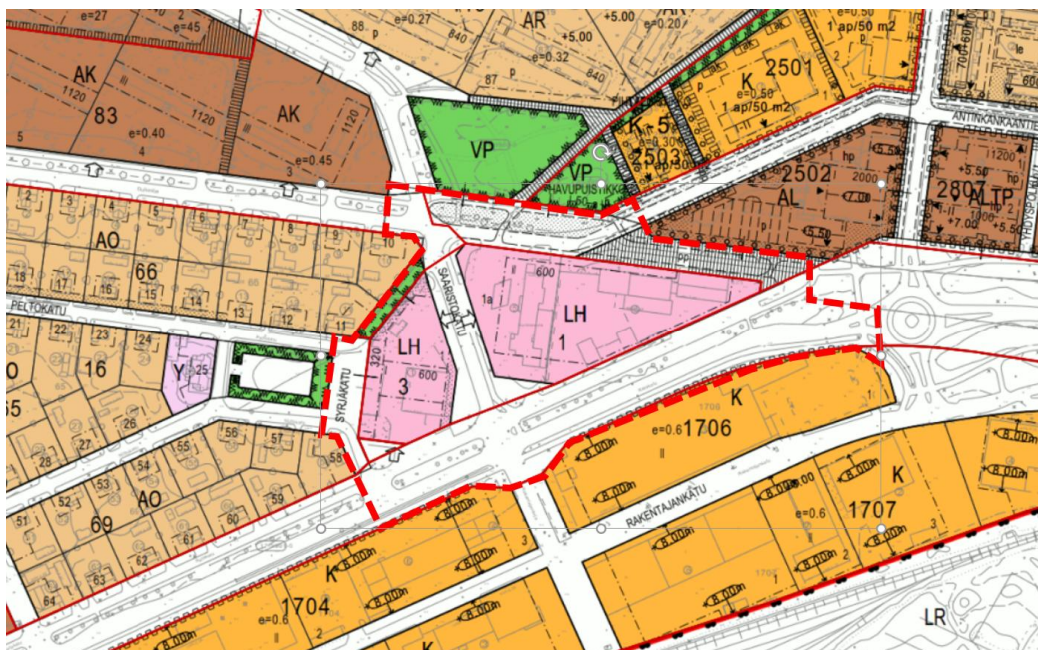
*Suunnittelualueen voimassa olevat vanhat asemakaavat*

Vuoden 1930 asemakaavassa suunnittelualue oli varattu tehdaskäyttöön. Nykyisten Niitykadun, Syrjäkadun ja Peltokadun rajaama puistoalue muodostettiin 1930 kaavassa.

Vuoden 1964 asemakaavassa sallittiin moottoriajoneuvojen huoltoasemien rakentaminen, josta lähtien huoltoasema- ja korjaamotoiminta on ollut alueen ydintoiminta.

Katualueisiin ja puistoihin tehtyjä asemakaavan muutoksia on vuosilta 1962, 1977 ja 1981.

Kaavoitettavan maa-alueen kiinteistönomistus jakautuu Raahen kaupungin (1,91 ha), Raahen Motocafe Oy:n (0,3471 ha) ja Pikalinja E. Niemi ja Kumppanit Oy:n (0,3830 ha) kesken.



*Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmästä (Raahen karttapalvelu 18.6.2018)).*

#### 4.5 Rakennusjärjestys

Raahen kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 3.1.2011.

#### 4.6 Asemakaavan lähtötiedot ja perusselvitykset

Raahen kaupunki on toimittanut kaavoitustyön lähtötietoaineiston alla olevan luettelon mukaisesti.

Lähtötiedot	formaatti/muoto	huomautus	toimitettu
Liikennemeluselvytys	pdf		8.11.2018
OA-pohja	doc		8.11.2018
Maanomistuskartta	pdf		9.11.2018
AKM-rajaus	png		13.11.2018
Numeerinen kartta-aineisto	dwg, pdf		9.11.2018
Vanhat asemakaavat	pdf		9.11.2018
Rakennus- ja huoneistorekisterin tiedot kaavamuutosalueen rakennuksista	pdf tai doc		14.11.2018
Onnettomuustiedot	JPG		05.12.2018
Liikennelaskennat	xls		5.12, 15.11.2018
Maastomalli	LAS		9.11.2018
Asemakaavamerkinnot ja -määräykset (Raahen)			19.12.2018
Ympäristölupapäätös koskien Raahen Motorcafe huoltamotoimintaa ja jakeluaseman saneeraustöitä	Pdf /päätösteksti ja asemapiirros	Ympäristölautakunta § 36 18.6.2002	4.1.2019
Hakalan Koneklinikan sekä Pikalinja E. Niemi vuokrasopimukset	txt	Hakala 30.6.2041  Niemi sopimus voimassa toistaiseksi (6 kk irtisanomisaika)	7.1.2019
Pikalinja E. Niemi vuokra-alueen rajat dwg muodossa	.dwg		7.1.2019

## KUNNALLISTEKNIikka

Lähtötieto	formaatti/muoto	huomautus	toimitettu
Johtokartta (sähkö, kauko-lämpö)	pdf	Raahen Energia	12.11.2018
Johtokartta (vesi, viemäri)	pdf.	Raahen Vesi Oy	12.11.2018

## KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Kohdeinventointi lomake (Museovirasto)	doc.		8.11.2018

### Rakennuskiellot

Asemakaavamuutosalueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

### Pohjakartta

Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n asettamat vaatimukset. Tasokoordinaatisto on ETRSGK24 ja korkeusjärjestelmä N2000.

### Suojelupäätökset

Asemakaavamuutosalueella ei ole tehty suojelupäätöksiä

### Paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö

Alueelle on tehty asemakaavan yhteydessä rakennuskannan inventointi, jonka tulokset on esitetty sivulla 10 kohdassa paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

## 5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 5.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Raahen kaupunginhallitus on hyväksynyt Esa Koutosen kaavoitusaloitteen Ouluntien liikennealueen asemakaavan muutoksesta 15.10.2018 § 346 ja päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen laadinnan Raahen kaupungin ohjaamana ja valvomana konsulttityönä (Sweco Ympäristö Oy). Asemakaava on lisätty Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan seuraavan päivityksen yhteydessä.

Kaavamuutos on kuulutettu vireille 27.11.2018

Suunnittelu on käynnistetty joulukuussa 2018.

### 5.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Kaavaprosessin aikana järjestetään MRL:n mukainen kuuleminen asemakaavan valmisteluvaiheessa ja ehdotusvaiheessa. Kaupungin asukkailla ja muilla osallisilla on mahdollisuus tutustua kaava-aineistoon ja jättää siitä mielipiteitä ja muistutuksia kuulemisen aikana.

Raahen kaupunki tiedottaa kaavatyön vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista kuulutuksella, joka julkaistaan teknisen keskuksen ilmoitustaululla, Raahelaisessa sekä kaupungin internetsivuilla.

Tässä hankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Kaava-alueen maanomistajat, yritykset ja toimijat
- Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Raahen Energia Oy
- Raahen Vesi Oy
- Elisa Oyj

### 5.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä asemakaavan muutoksen luonnos- että ehdotusvaiheessa.

#### 5.4 Luonnosvaiheen kuuleminen

Valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtäville asettamisesta tiedotetaan osallisille lehti-ilmoituksella Raahelaisessa sekä kaupungin verkkosivuilla.

Asemakaavan muutosta koskeva valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi tavoiteaikataulun mukaan huhtikuussa 2019. Nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, lehti-ilmoituksella Raahelaisessa ja kaupungin verkkosivuilla. Mielipiteensä voi ilmoittaa kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteensä antaneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

#### 5.5 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen tavoiteaikataulun mukaan kesäkuussa 2019 asetetaan asemakaavan muutosehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, lehti-ilmoituksella Raahelaisessa ja kaupungin verkkosivuilla. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa

#### 5.6 Hyväksymisvaihe

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

## 6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

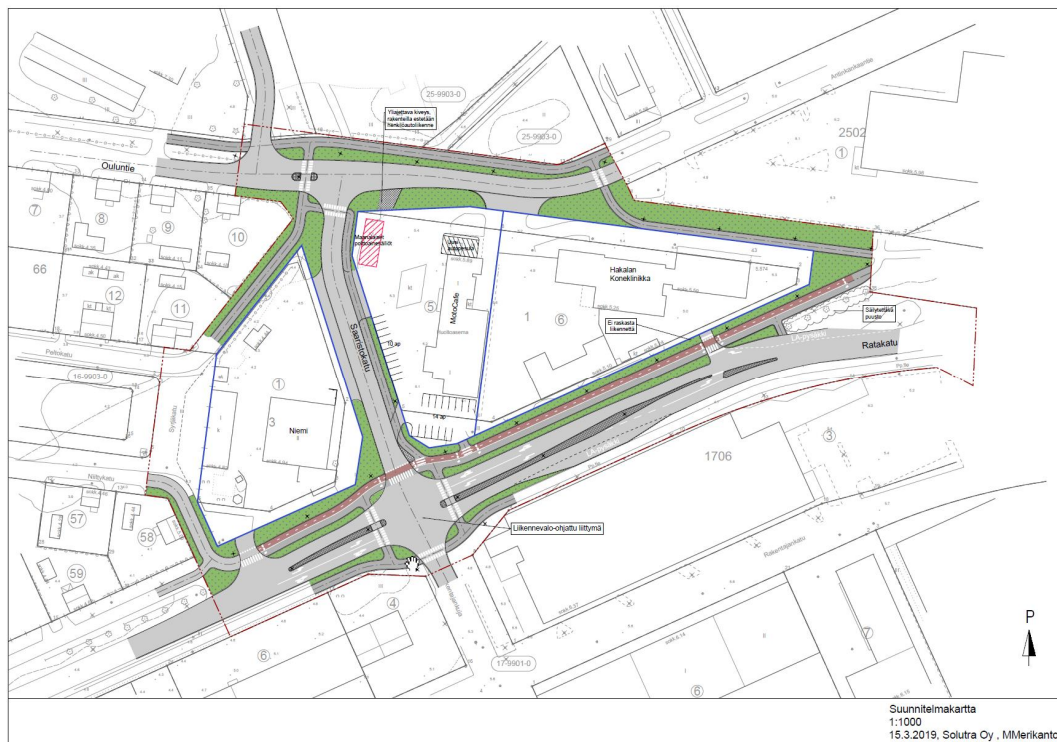
### 6.1 Liikenne- ja kaupunkikuvaselvitykset ja suunnitelmat

Asemakaavamuutos on tehty saman aikaisesti alueelle tehdyn liikenneselvityksen ja liikennejärjestelyiden yleissuunnitelman kanssa. Suunnitelman laadinnasta on vastannut Solutra Oy.

Liikenneselvityksessä on kuvattu liikenteellinen nykytila, arvioitu uudistuvan maankäytön aiheuttamia muutoksia liikenneverkolla sekä annettu parannussuosituksia nykytilan perusteella. Liikennejärjestelyiden yleissuunnitelmassa on huomioitu liikenneturvallisuus, joukkoliikenne, jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, esteettömyys sekä liikenteen sujuvuus

Keskeisenä lähtökohtana alueen suunnittelussa kaupunkikuvallisesti merkittävä asema ja liikennetekninen vaativuus. Asemakaavan muutosalueen toiminnat ovat liikenne hakuisia ja liikennettä generoivia. Pysäköinnin mitoitus on sovittu kaupungin ohjeiden pohjalta.

Erityiskohteita ovat pyöräilyn pääreitit alueen läpäisy ja sen turvallisuusjärjestelyt sekä Ratakadun ja Saaristokadun liittymän toimivuuden varmistaminen.



Liikennejärjestelyiden yleissuunnitelmapakartta (Solutra Oy)

Kaupunkikuvallisessa selvityksessä on tarkasteltu suunnittelualueen liittymistä ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja kuvattu keskeiset kaupunkitilaa muodostavat osatekijät. Kaupunkikuvaa on analysoitu nelikentässä eritellen alueen kaupunkikuvan kannalta myönteiset ja kielteiset osatekijät sekä uhat ja mahdollisuudet. Kaupunkikuvallinen selvitys antaa suositukset suunnittelualueen maankäytölliselle kehittämiselle.



### Vahvuudet

- Asemakaavamuutosalueen kaupunkikuvallinen asema on merkittävä
- Laajat ja viimeistellyt liikennealueiden viheralueet
- Rakennuskannan ajallinen kerroksisuus



### Mahdollisuudet

- Ouluntien ja Ratakadun rajaaman korttelin kaupunkikuvallinen asema hyödynnetään
- Ouluntien katunäkymät ehytyvät
- Kaavoituksella mahdollistetaan tonttien ja pihajonojen kehittäminen (kiinteistörajat) ja kaupunkikuvan parantaminen liittymäalueiden uudelleen muotoilu -> liikenneturvallisuuden parantuminen
- Tonttien toiminat laajenevat nykyisestä katualueella

## Ouluntien liikennepalvelualueen asemakaavan muutos Akm 241 Suositukset maankäytön kehittämiseksi

**Ajoneuvojen huoltoasema-, korjaamo- ja rahtiliikenteen** toiminnot ovat olleet alueen asemakaavoissa sallittuja ydintoimintoja ja niiden toiminnan jatkuvuus ja kehittämismahdollisuus turvataan

**Korttelialueiden kiinteistöjä** kehitetään itsenäisinä. Edellytykset korttelikokonaisuuden suunnittelulle kiinteistörajoista riippumatta ovat vähäiset.

Erityinen huomio kiinnitetään Ratakadun, Ouluntien ja Saaristokadun **katutilojen kohentamiseen**. Saaristokatua tarvitaan edelleen moottoriajoneuvoliikenteelle.

Asemakaavamuutosalueen **katualueiden tilanvaraustarve** ratkaistaan asemakaavan muutoksessa

**Pyöräilyn laatuikävä** kulkee kaavamuutosalueen kautta ja sen yksityiskohtainen sijainti ja tilavaraus sekä myöhemmin mahdollisesti toteuttava alkukatu Ratakadun kiertoliittymässä huomioidaan asemakaavan muutoksessa

**Katualueiden ja tonttien välisiä rajoja** on mahdollista ja perusteita tarkastella ja tarvittaessa muuttaa asemakaavassa

## Suositukset maankäytön kehittämiseksi



## 6.2 Tutkitut vaihtoehdot

Asemakaavan muutoksessa tutkittiin kolmea vaihtoehtoa.

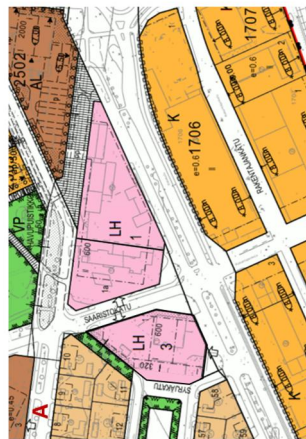


**Ouluntien liikennepalvelualueen asemakaavan muutos Akm 241, vaihtoehtoiset etenemispolut**

**A** Kortteleiden ja tonttien rajat säilyvät. Kortteliin 3 liitetään Syrjäkadun vuokra-alue. Tonttien rakennusoikeus säädetään vastaamaan kehittämistarpeita.

**B** Kortteliin 3 liitetään Ratakadun varren katualueita ja Syrjäkadun vuokra-alue. Kortteli 1 pohjois- ja eteläpuolella olevaa katualueita muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jonka kautta sallitaan tonteille ajo. Kiinteistöjä 1-5 laajennetaan Ratakadun suuntaan. Tonttien rakennusoikeus säädetään vastaamaan kehittämistarpeita.

**C** Sekä kortteli 3 että 1 laajennetaan. Osa Ouluntien katualueesta säilyy. Tonttien rakennusoikeus säädetään vastaamaan kehittämistarpeita.



**Puolesta**  
Helppoon te ratkaista akuutit rakentamiskysymykset jättäen tilaa tulevaisuuden suunnitelmille.

**Vastaan**  
Kaupunkikuvan ehkäistämisen kannalta heikko. Huoltoseman tontin kehittäminen vaikeaa.

### Asemakaavan muutoksen vaihtoehtoiset etenemispolut

Vaihtoehdossa A kortteli- ja katualueiden rajat säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Ainoastaan kortteliin 3 liitetään Niittykadusta vuokrattu katualueen osa. Kiinteistöjen rakennusoikeus säädetään asemakaavassa kehittämistarpeita vastaavaksi. Vaihtoehto A:n mukaisella asemakaavalla ratkaistaan akuutit rakentamistarpeet. Kaupunkikuvan eheyttämisen kannalta se on kuitenkin heikko. Huoltoaseman tontin kehittäminen on erittäin vaikeaa tontin ahtaudesta johtuen.

Vaihtoehdossa B voimassa olevan asemakaavan mukaista kortteliä 3 ja korttelin 1 tonttia 5 laajennetaan Ratakadun suuntaan. Osa Ratakadun ja Ouluntien katualueista muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi, jonka kautta salittaa kiinteistöille ajo. Kiinteistöjen rakennusoikeus säädetään asemakaavassa kehittämistarpeita vastaavaksi. Vaihtoehto B ratkaisee akuutit rakentamistarpeet ja mahdollistaa tonttien 3-1, 1-5 kehittämisen. Vaihtoehdon mukainen rakentaminen selkeyttää katualueiden käyttöä, mutta ei kuitenkaan olennaisesti paranna kaupunkikuvaa nykytilanteeseen nähden.

Vaihtoehdossa C kiinteistöjä laajennetaan Ratakadun ja Ouluntien suuntaan niin, että sekä Ratakadun, Ouluntien ja Saaristokadun liikennejärjestelyiden yleissuunnitelman sallimissa rajoissa auto-, polkupyöräliikenne ja kävely huomioon ottaen. Kiinteistöjen rakennusoikeus säädetään asemakaavassa kehittämistarpeita vastaavaksi. Vaihtoehto mahdollistaa kaikkien kiinteistöjen kehittämisen. Kiinteistöjen laajentaminen mahdollistaa myös katualueiden kaupunkikuvan parantamisen, joka perustuu selkeisiin hallintasuhteisiin katu- ja kiinteistörajoilla.

Asemakaava on laadittu vaihtoehdon C pohjalta. Korttelialueiden rajojen määrittelyn yhteydessä on kuultu alueen maanomistajia ja vuokralaisia. Laaditussa asemakaavassa päätavoitteeksi on muodostunut kaikkien osapuolien intressien yhteen sovittaminen. Alueen toimijoiden kanssa on neuvoteltu kaavahankkeen tavoitteista 16.1.2019 ja 14.2.2019.

### 6.3 Asemakaavamuutoksen suhde yleiskaavaan

Suunnittelualueella on voimassa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007 § 20. Peruseriaatteiltaan asemakaavan muutos toteuttaa voimassa olevaa yleiskaavaa toimintojen, liikenteen, virkistyksen ja rakentamisen osalta. Asemakaavassa osoitetuilla ratkaisuille ei vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista.

Asemakaavamuutosta varten alueelle on laadittu liikennejärjestelyiden yleissuunnitelma, liikenneselvitys, kaupunkikuvallinen selvitys sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan inventointi, joihin asemakaavaratkaisu perustuu. Alueen nykyisten toimintojen kehittämismahdollisuuksien turvaaminen, liikenteen toimivuuden ja turvallisuuden parantaminen ja kaupunkikuvan kehittäminen ovat keskeiset kaavamuutoksen tavoitteet.

## 6.4 Aluevaraukset

### KTY-5

#### Toimitilarakennusten korttelialue

Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä moottoriajoneuvojen korjaukseen ja huoltoon tarkoitettuja tiloja. Suurin sallittu kerrosluku kaksi ja rakennusoikeus on 2000 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueella on rakennushistorialliselta kannalta paikallisesti merkittävä rakennus, mikä on asemakaavassa huomioitu merkinnällä sr-3; rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus.

Asemakaavassa sallitaan moottoriajoneuvojen tonttiliittymä Ratakadulle yleiskaavan suosituksesta poiketen. Liittymän sallimista pidetään perusteltuna tontin toiminnallisuuden turvaamisen kannalta eikä liittymästä katsota aiheutuvan olennaisia liikenteen toimivuushaittoja Ratakadulle. Pysäköintinormi korttelialueella on 1 ap/ 50 k-m<sup>2</sup>.

Alue on rakentunut usean vuosikymmenen aikana. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisten toimintojen säilyminen ja myös kehittäminen.

### KTY-8

#### Toimitilarakennusten korttelialue

Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä tavaraliikenteen kuljetusvälineiden säilytykseen ja huoltoon tarkoitettuja tiloja. 2-kerroksisen huoltohallin julkisivun suurin sallittu korkeus on 6 metriä. Rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloittain. Kokonaisrakennusoikeus on 1400 k-m<sup>2</sup>. Alueella sallitaan myymälätilojen rakentaminen rakennusoikeudeltaan suurimmalle rakennusalalle (900 k-m<sup>2</sup>). Myymälätilojen sallittu määrä on 25 % rakennusalan rakennusoikeudesta.

Korttelialueella on kahdelle asunnolle varattu asuinrakennusten rakennusala (300 k-m<sup>2</sup>) sekä rakennusala (200 k-m<sup>2</sup>) autosäilytyspaikalle, talous-, huolto- ja työtiloja varten.

Korttelialueen tonttiliittymien sijainti määrätään asemakaavassa tarkasti liikenteen toimivuuden ja liikenneturvallisuuden edistämiseksi Saaristokadulla ja Ratakadulla. Pysäköintinormi on 1 ap/ 2 tp( työpaikka ) ja 1 ap/asunto.

### LHK-1

#### Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue

Alueelle saa rakentaa huoltoasematiilojen yhteyteen ravintola- ja myymälätiloja. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi, rakennusoikeus on 1300 k-m<sup>2</sup>.

Ajoneuvoliittymien sijaintia on rajoitettu Ouluntielle, Saaristokadulle sekä Ratakadulle. Pysäköintinormi on 1 ap/ 50 k-m<sup>2</sup>.

## Katualueet

Katualueiden tilavaraukset ja katulinjaukset perustuvat liikennejärjestelyiden yleissuunnitelmaan. Merkittävin yleissuunnitelman mukainen muutos katualueilla on Ouluntien uudelleen linjaus sekä Ouluntien ja Saaristokadun liittymäalueen muutokset.

### Asemakaavamääräykset

Kaikki korttelialueet tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaasti pyrkimyksenä alueen hyvä imago ja korkeatasoinen yleisilme.

Korttelialueilla rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ulkovarastointiin, ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

KTY-5 ja KTY-8 korttelialueilla ulkovarastointiin käytettävät alueet on aidattava näkösuojaa antavalla aidalla. Aitojen tulee olla ulkoasultaan yhtenäisiä korttelialueittain.

## 6.5 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua. Asemakaavan muutoksen toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §).

Suunnittelun yhteydessä arvioidaan kaavamuutoksen vaikutuksia ensisijaisesti suunnittelualueen välittömään lähiympäristöön. Merkittävimpiä ovat vaikutukset kaupunkikuvaan, asuinympäristöön, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen.

### 6.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutosalue on pinta-alaltaan pienehkö (3,49 ha) ja sijaitsee Raahen kaupunkikeskustan tuntumassa liikenteellisesti keskeisellä paikalla. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueen maltillinen kehittäminen. Liikennepalvelualueen palveluiden säilyminen tukee olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan tavoitteita.

### 6.5.2 Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus

Liikennepalvelualue on erinomaisesti saavutettavissa. Liikennepalvelualue on sijainnut nykypaikalla yli puoli vuosisataa ja toiminta on vakiintunutta. Olevan huoltamo- ja korjaamotoiminnan jatkuminen ja yritystoiminnassa tapahtuva sukupolvenvaihdokset tukevat alueen toiminnallista jatkuvuutta ja palveluiden saavutettavuutta.

### 6.5.3 Vaikutukset liikenteeseen

Toiminta suunnittelualueella ei olennaisesti muutu nykyisestä, joten autoliikenteen määrään ei aiheudu myöskään olennaisia muutoksia.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditun liikennesuunnitelman (Solutra Oy) mukaisen toimenpiteiden toteuttaminen sekä asemakaavan muutoksen mahdollistamat järjestelyt parantavat liikenteen ja pysäköinnin toimivuutta sekä kortteiden sisällä että katualueilla.

Asemakaava mahdollistaa suunnittelualueen läpäisevän pyöräilyn laatuikäytävän rakentamisen ja jalankulkuympäristöön tehtävät parannukset lisäävät liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta olennaisesti.

Mikäli tavaraliikenteen määrä lisääntyy nykyisestä olennaisesti ja ajoneuvojen koot kasvavat, on mahdollista, että sujuvuus- ja liikenneturvallisuustavoitteita ei saavuteta.

### 6.5.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaava mahdollistaa olemassa olevan liikennepalvelualueen säilymisen ja täydentymisen laadittujen liikenne- ja kaupunkikuvallisen suunnitelmien mukaisesti.

Asemakaavan mukaisella rakentamisella on vaikutuksia kaupunkikuvaan. Kaupunkikuvan muutoksen laatuun vaikuttavat kaikki kiinteistön omistajat ja haltijat. Lähitulevaisuudessa merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat katu ympäristöön.

Asemakaavaa varten tehtyjen kaupunkikuvaselvitysten mukaan kaavamuutosalueen katutilat ovat sekavat ja jäsentymättömät. Kadulla kulkevan on paikoitellen vaikea hahmottaa katualueiden ja tonttien rajoja. Osittain tästä syystä myös tonttien haltijat ovat laajentaneet toimintonsa katualueille. Laajentumisessa on kyse myös todellisesta tilantarpeesta. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kaupunkikuvaa parantava, hallittu tonttialueiden laajentaminen ja katualueiden kehittäminen ja asemakaavassa varattujen katualuevarausten supistaminen.

Kiinteistöjenomistajilla ei ole mittavia rakentamistarpeita. Tonttialueiden laajentaminen mahdollistaa pysäköinnin ja varastoinnin parantamisen ja kaupunkikuvan kehittämisen.

### 6.5.5 Vaikutukset puistoihin ja virkistyskäyttöön

Asemakaavan muutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia lähivirkistysalueisiin eikä laajempiin viheraluekokonaisuuksiin. Katualueiden viherympäristöt Ratakadun ja Ouluntien ympäristössä ovat hoidetut. Kävely- ja pyöräteiden uudet linjaukset mahdollistavat ns. katuvihreän laadun kohentamisen nykyistä paremmaksi.

### 6.5.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön. Kaava-alueeseen kuuluvat puistoalueet liittyvät osaksi kaupungin viheralueiden verkostoa.

### 6.5.7 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT)

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
  - à Asemakaava tukee liikennepalvelualueen kehittämistä keskeisellä ja helposti saavutettavalla paikalla sijaitsevana elinvoimaisena ja vetovoimaisena palvelukokonaisuutena.
  - à Raahen keskustan tuntumassa sijaitsevan alueen kehittäminen tiivistää yhdyskuntarakennetta.
  - à Kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen edistää saavutettavuutta ja parantaa kevyen liikenteen turvallisuutta.
2. Tehokas liikennejärjestelmä
  - à Uudet liikenneratkaisut edistävät liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta.
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
  - à Asemakaavassa osoitettavasta rakentaminen ei lisää melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
  - à Asemakaava-alueella ei ole arvokkaaksi määriteltyä maisemaa, rakennettua kulttuuriympäristöä tai luonnonympäristöä.
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto
  - à Asemakaavassa ei käsitellä energiahuoltoon liittyviä tarpeita.

## 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja kaavamääräyksineen.

Oulussa 19.3.2019



Mikko Törmänen, arkkitehti SAFA, YKS-143

Sweco Ympäristö Oy



Kaisa Mäkinieniemi, TkT arkkitehti SAFA

Sweco Ympäristö Oy