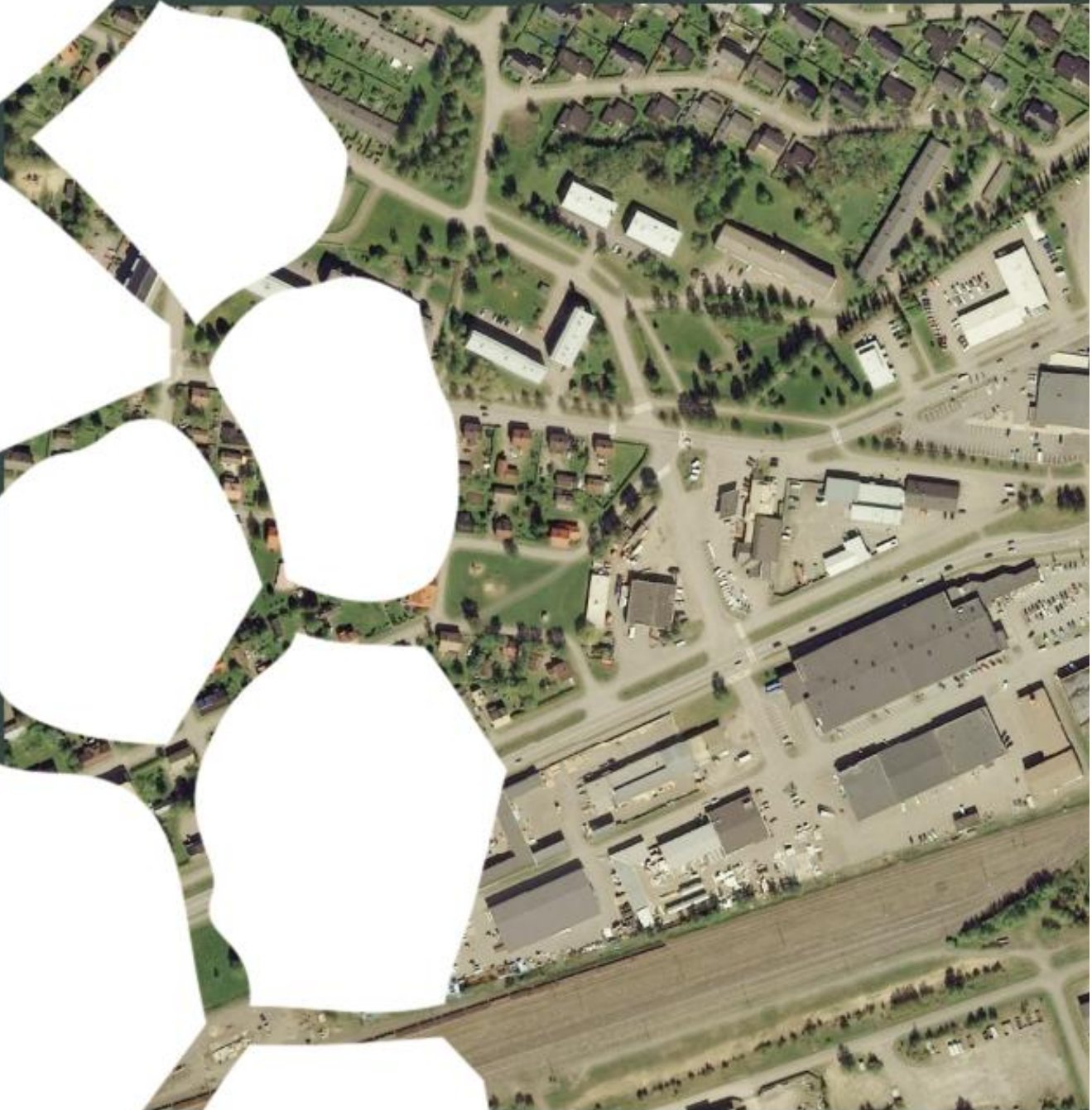


Ouluntien liikennepalvelualueen asemakaava

AKM 241
EHDOTUSVAIHEEN SELOSTUS

28.5.2019



Käsittelyvaiheet

Vireilletulokuulutus	1.12.2018
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	1.4.2019 – 3.5.2019
Nähtävilläolo (MRA 27 §)	10.6.2019 – 2.8.2019
Hyväksyminen, kaupunginhallitus	x.x.2019
Hyväksyminen, kaupunginvaltuusto	x.x.2019
vaihe	päiväys

KAHAVELOSTUS

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	9
3.2.3	Maisemarakenne ja maisemakuva	9
3.2.4	Palvelut ja työpaikat	10
3.2.5	Rakennettu ympäristö	10
3.2.6	Muinaismuistot	16
3.2.7	Maanomistus	17
4	SUUNNITTELUTILANNE	18
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	18
4.2	Maakuntakaava	19
4.3	Yleiskaava	21
4.4	Asemakaava	25
4.5	Rakennusjärjestys	27
4.6	Asemakaavan lähtötiedot ja perusselvitykset	28
	KUNNALLISTEKNIikka	29
	KULTTUURIYMPÄRISTÖ	29
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	30
5.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	30
5.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	30
5.3	Viranomaisyhteistyö	31

5.4	Luonnosvaiheen kuuleminen.....	31
5.5	Ehdotusvaiheen kuuleminen	31
5.6	Hyväksymisvaihe.....	31
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS	32
6.1	Liikenne- ja kaupunkikuvaselvitykset ja suunnitelmat	32
6.2	Tutkitut vaihtoehdot	34
6.3	Asemakaavamuutoksen suhde yleiskaavaan.....	36
6.4	Aluevaraukset	36
6.5	Kaavan vaikutukset	38
6.5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	38
6.5.2	Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus	38
6.5.3	Vaikutukset liikenteeseen	39
6.5.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan	39
6.5.5	Vaikutukset puistoihin ja virkistyskäyttöön.....	41
6.5.6	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	41
6.5.7	Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT).....	41
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	42
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	42

Liitteet:

Seurantalomake 28.5.2019

Luonnosvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin 28.5.2019

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, puisto- ja katu- aluetta, 25. kaupunginosan katualueita, 17. kaupunginosan korttelin 1 tontteja 5 ja 6, 17. kaupunginosan korttelin 3 tonttia 1 sekä kortteleihin liittyviä katu- ja viheralueita. Asemakaavan muutoksella poistuvat 17. kaupunginosan korttelit 1 ja 3.

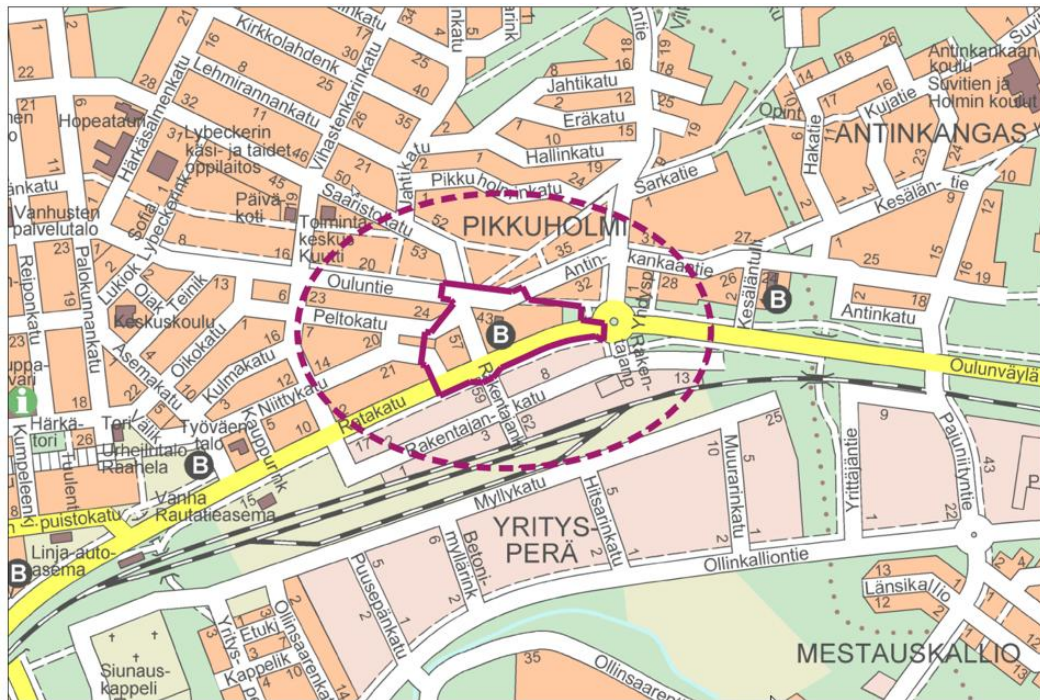
Asemakaavan muutoksella muodostuvat 17. kaupunginosan korttelit 1701 ja 1703 sekä niihin liittyviä virkistys- ja katualueita.

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 1.4.2019 – 3.5.2019 välisen ajan Raahen kaupungin teknisen keskuksen ilmoitustaululla (Ruskatie 1, Pattijoki) ja kaupungin internetsivuilla. Kaavaluonnoksesta annettiin 8 lausuntoa sekä 2 mielipidettä
- Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 10.6. 2019 – 2.8.2019 välisen ajan Raahen kaupungin teknisen keskuksen ilmoitustaululla (Ruskatie 1, Pattijoki) ja kaupungin internetsivuilla.
- 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 liikenneturvallisuutta, kaavamuutosalueella olevien yritysten toimintaedellytyksiä sekä eheyttää kaupunkikuvaa. Asemakaavan muutos 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 päivittäistavara-kauppa.

Asemakaavamuutosalueen toiminnat (LH) liittyvät logistiikkaan, autokorjaamo ja huoltoasematoimintaan. Huoltoaseman toimintaan liittyy moottoriajoneuvojen myyntiä.

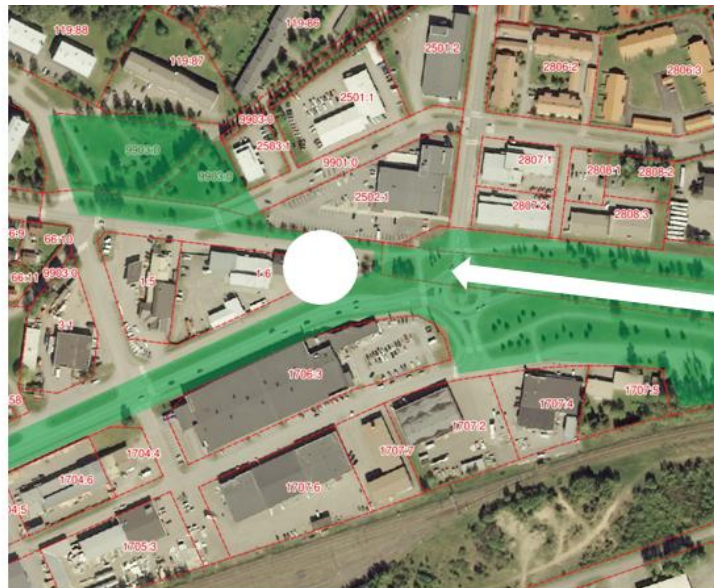
Kaupunkikuvallisessa selvityksessä on tarkasteltu suunnittelualueen liittymistä ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja kuvattu keskeiset kaupunkitilaa muodostavat osatekijät. Kaupunkikuvaa on analysoitu eritellen alueen myönteisiä ja kielteisiä osatekijöitä sekä uhkia ja mahdollisuuksia. Kaupunkikuvallinen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

Asemakaavan muutosalueen 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 toiminnat 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



Mahdollisuudet

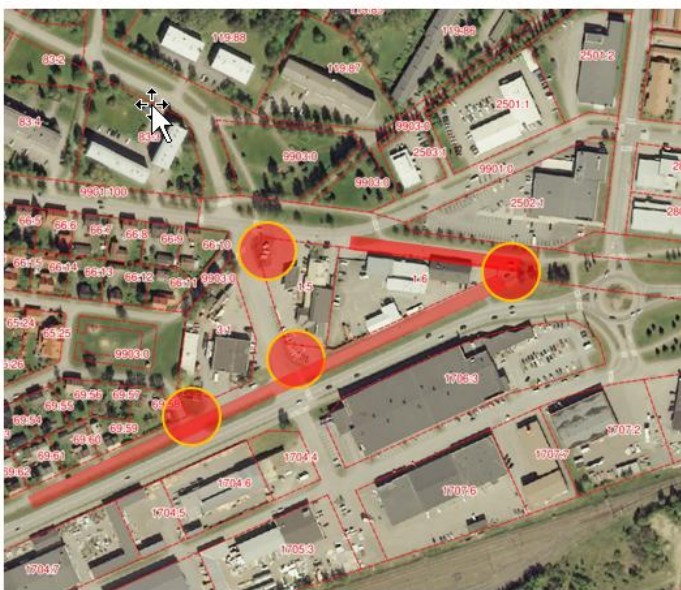
- Ouluntien ja Ratakadun rajaaman korttelin kaupunkikuvallinen asema hyödynnetään
- Ouluntien katunäkymät eheytyvät
- Kaavoituksella mahdollistetaan tonttien ja piha-alueiden kehittäminen (kiinteistörajat) ja kaupunkikuvan parantaminen
- Liittymäalueiden uudelleen muotoilu -> liikenneturvallisuuden parantuminen
- Tonttien toiminnot laajenevat nykyisestäään katualueilla





Heikkoudet

- Näkymät korttelialueelle ankeat
- Laajat jäsentymättömät tonttiliittymät
- Jalankulku-, pyöräilyalueet ja katujärjestelyt sekavat ja turvattomat
- Tonttien sisäiset järjestelyt sekavat
- Pihavarastointia tonttien ulkopuolella
- Saaristokadun katunäkymät ankeat



Uhat

- Tilanpuutteen johdosta tonttien toiminnot laajenevat nykyisestäään katualueilla kaupunkikuvan ja viihtyisyyden kustannuksella
- Alueen kaupunkikuvallinen potentiaali jää hyödyntämättä
- Liikennealueiden viheralueet turmeltuvat
- Liikenneturvattomuus lisääntyy

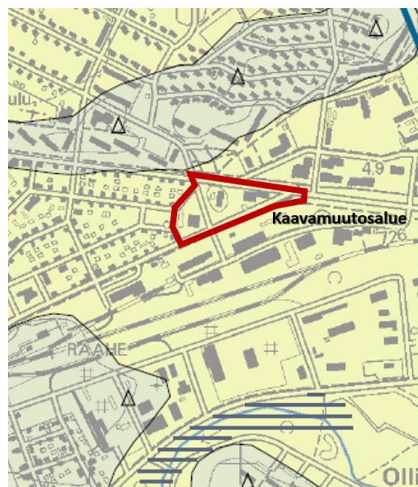
Kaupunkikuvallinen selvitys



Vuorovaikutuksessa esille tulleita tonttien ajoneuvoliikenteen liikennöintejä ja liikennöintialueet




3.2.1 Maaperä

Asemakaavan muutoksen 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 kaavamuutosalueen maaperä on kartoittamaton, voidaan suurella varmuudella arvioida sen olevan pinta- ja pohjamaalajiltaan karkeaa hietaa ja hiekkamoreenia.



RAAHE KESKEISTEN TAAJAMA-ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA

MAAPERÄSELVITYS

Maaperä		Rakennettavuus
Ka	kalliota	
	moreenia	yleensä pintaosistaan huuhtoutunutta tai pintaa peittää alle 1 m vahvuinen rantakerrostuma (hiekkaa tai soraa) - rakennettavuus hyvä
	Soraa ja hiekkää	vahvoja rantakerrostumia, moreenin päällä olevan hiekka/sorakerroksen vahvuus yleensä 1-2 m paikoin paksumpikin - rakennettavuus hyvä
	hienoa - karkeaa hiekkää - lietaa	syvänveden- ja suistokerrostumina moreenin päällä, kerroksen paksuus yleensä 1-3 m - rakennettavuus yleensä hyvä niillä paikoilla, missä ohuehkon hienohiekkakerroksen alla on moreeni

Maaperäkartta (Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava)

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 luontotyyppejä.

3.2.3 Maisemarakenne ja maisemakuva

Suurmaisema

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 kaavamuutosalue 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

Kaavamuutosalueella 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 ydinalueen palveluverkkoa.

Suunnittelualueen 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.



Kiinteistön 3 -1 asuinrakennus (A) on vuodelta 1965 ja ajoneuvojen huoltorakennus (B) vuodelta 1980. Kiinteistön rakennukset 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 perinteisen huoltamotoiminnan

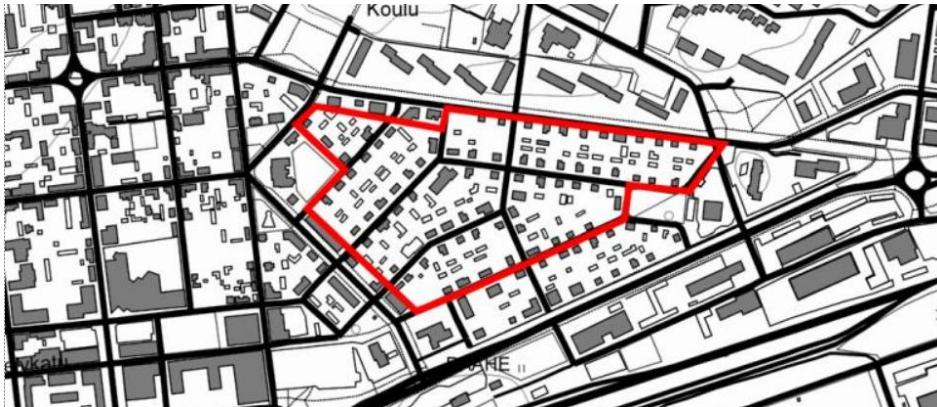
Kiinteistön 1-6 rakennuskanta on usealta eri vuosikymmeneltä. Rakennuskannan vaihteellinen laajentaminen on edelleen nähtävissä. Laajennusosat on tehty liiketoiminnan kehittymisen ehdoilla. Uusimmassa laajennuksessa (2016) toimii rengashotelli. Vanhin rakennus (1952) on liike- ja toimistokäytössä

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
 ajoitus: 1945-1974
 ajoitusliffe: 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)

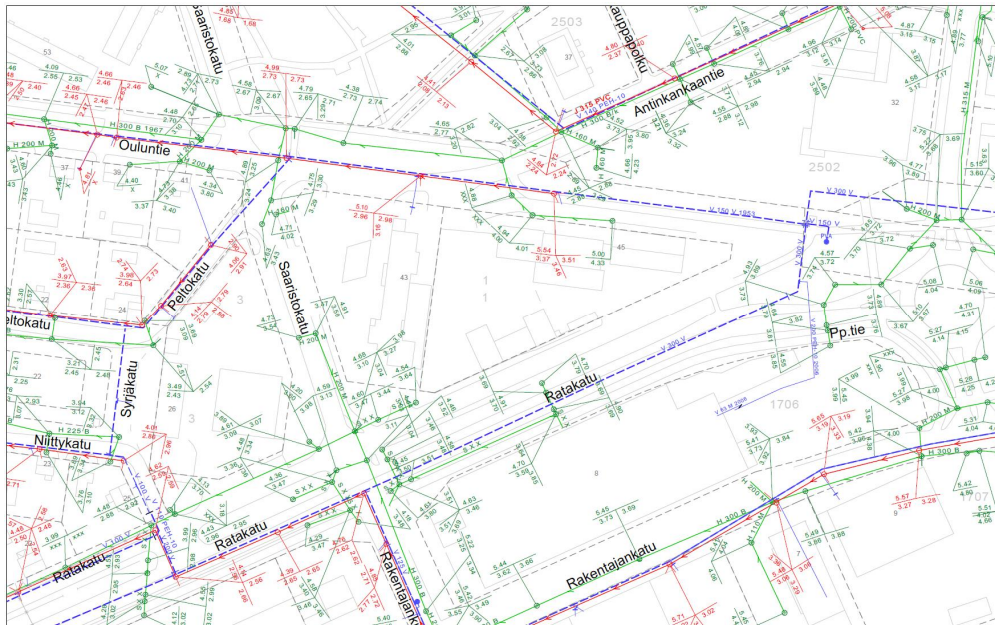


Piirteittä n vaatimattomassa rakennuksessa
 omaleimaisina yksityiskohtina erottuvat vaihteleva
 tiililimitys ja siropuitteiset ikkunat. (Kuva: Kaisa
 Mäkinie mi 2018)

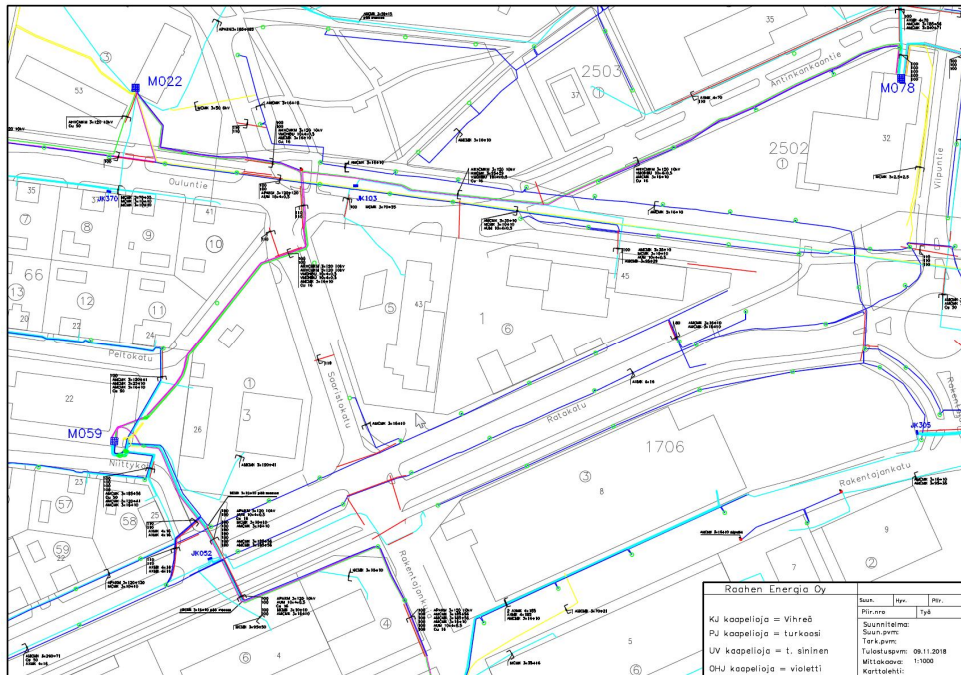
Ote kohderaportista (Suomen rakennuskulttuurin yleislomake, Museovirasto)

Yhdyskuntatekninen huolto

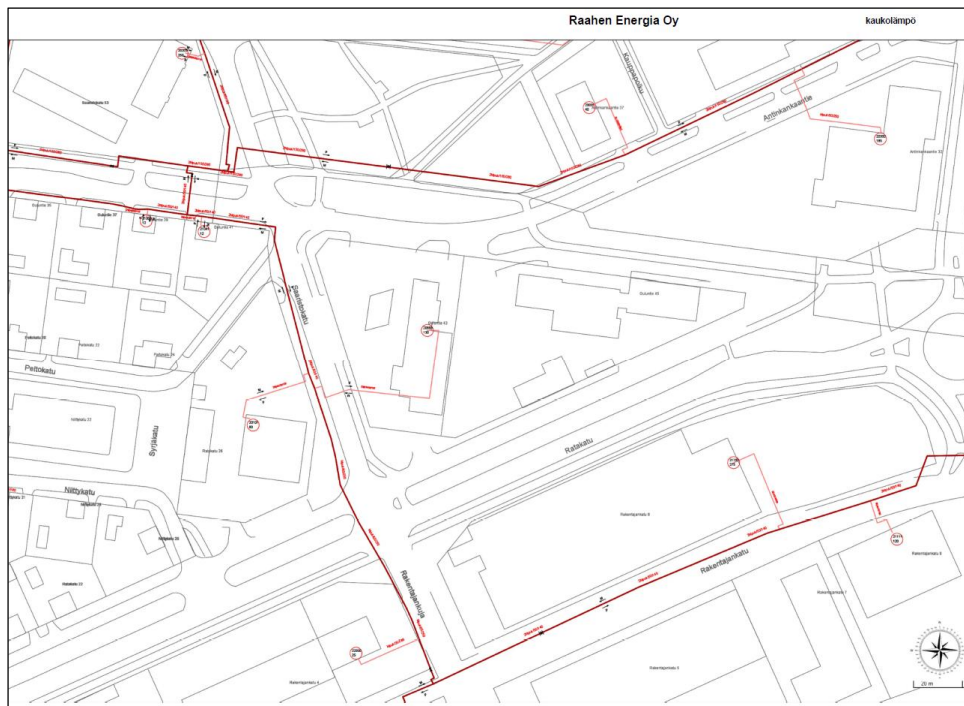
Suunnittelualueella on kattava yhdyskuntatekninen huoltoverkosto, johon alueen kiinteistöt ja toimijat ovat liittyneet. Raahen Vesi Oy:n ja Raahen Energia Oy:n verkostot sijaitsevat asemakaavassa oleville yleisillä katualueilla ja puistoissa.



Vesihuoltoverkko, Raahen Vesi Oy



Sähköverkko, Raahen Energia Oy



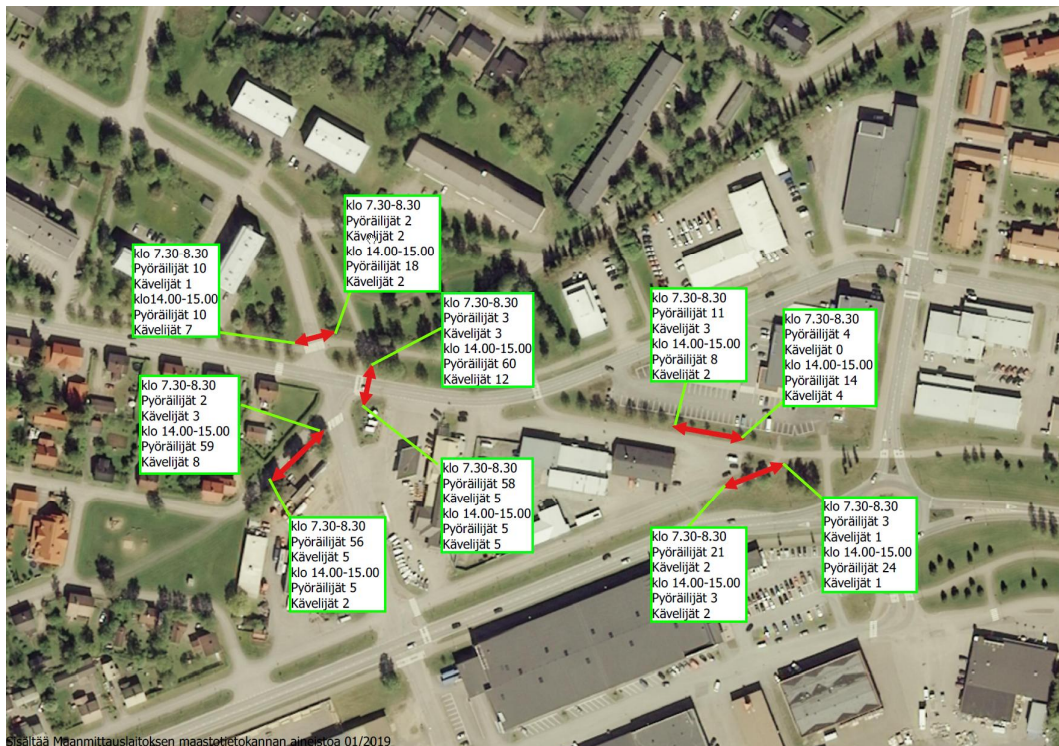
Kaukolämpöverkko, Raahen Energia Oy

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 jalankulki-joita, joista Keskuskoulun oppilaat ovat suurin ryhmä. Liikennelaskennan (kevät 2019) mukaan suurin määrä pyöräilijöistä tulee koillisen suunnasta Vilpunkankaan, Isoholmin ja Pyhtilän asuntoalueilta. Pyöräilijät ylittävät kaavamuutosalueella sekä Ouluntien että Saarikadun ja jatkavat Keskuskoulun suuntaan Peltokadun kautta. Ratakadunvarren pyörätie on taas sujuvin ja nopein pyöräily-yhteys suurille työpaikka-alueille.



Autojen ja pyöräilijöiden liikennemäärät laskenta-aikana (kevät 2019)

3.2.6 Muinaismuistot

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

3.2.7 Maanomistus

Kaavamuutosalueen 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

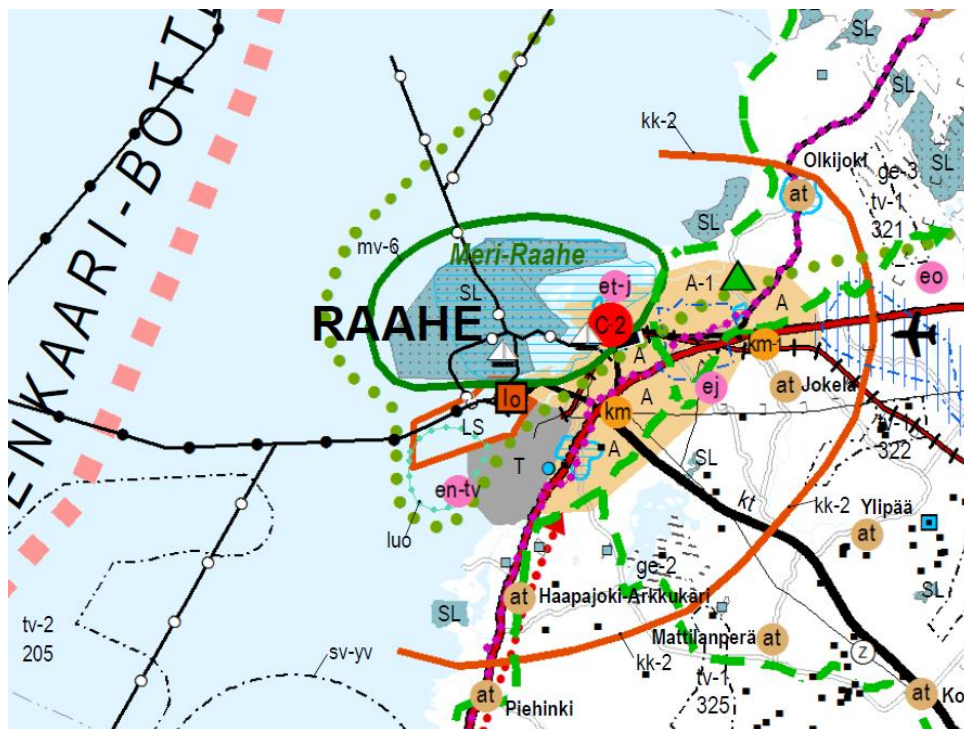
4.2 Maakuntakaava

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 sijoitusratkaisuilla 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

21 (42)

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 ympäristönsä melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Asumisen ja palvelujen määrä sekä sijainti ratkaistaan asemakaavassa.

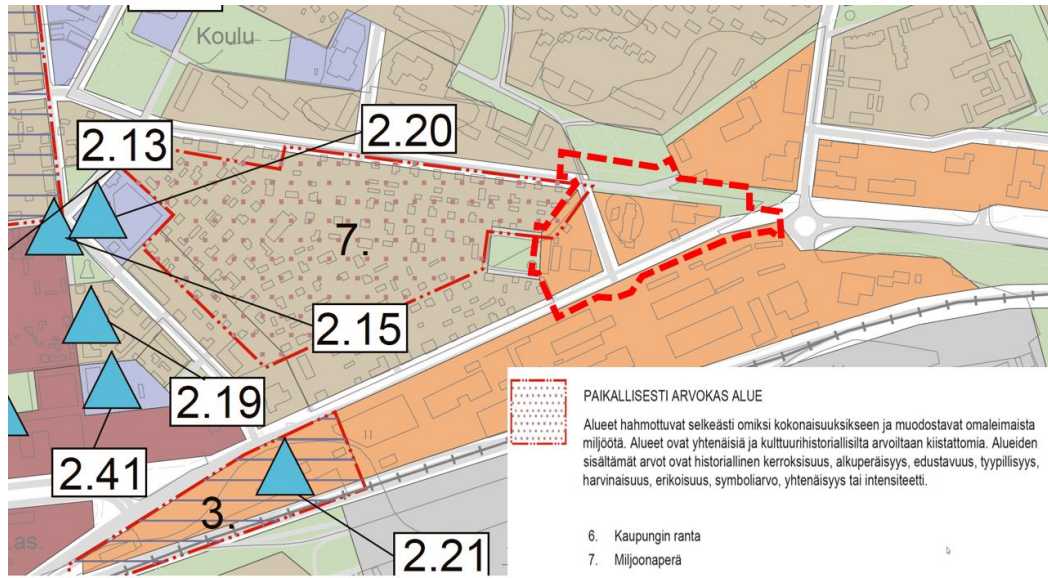


Alueen tiivistämisen/ehyttämistarve.

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

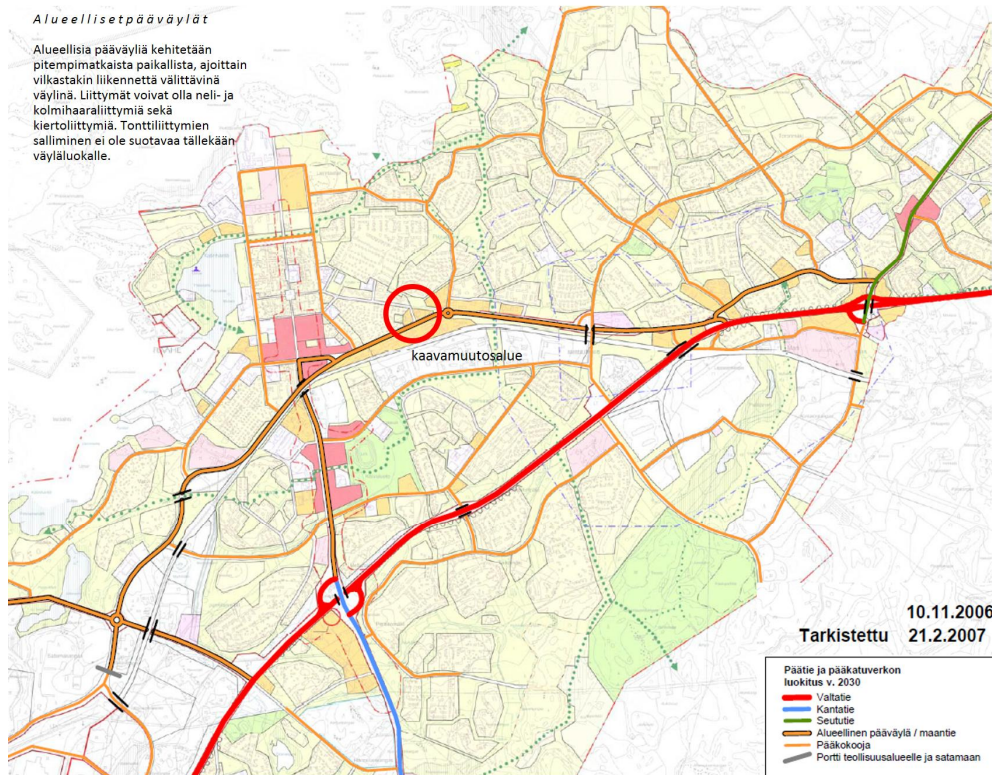
Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, karttalehti 1 (Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne liikenneverkko ja virkistysalueet)

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



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

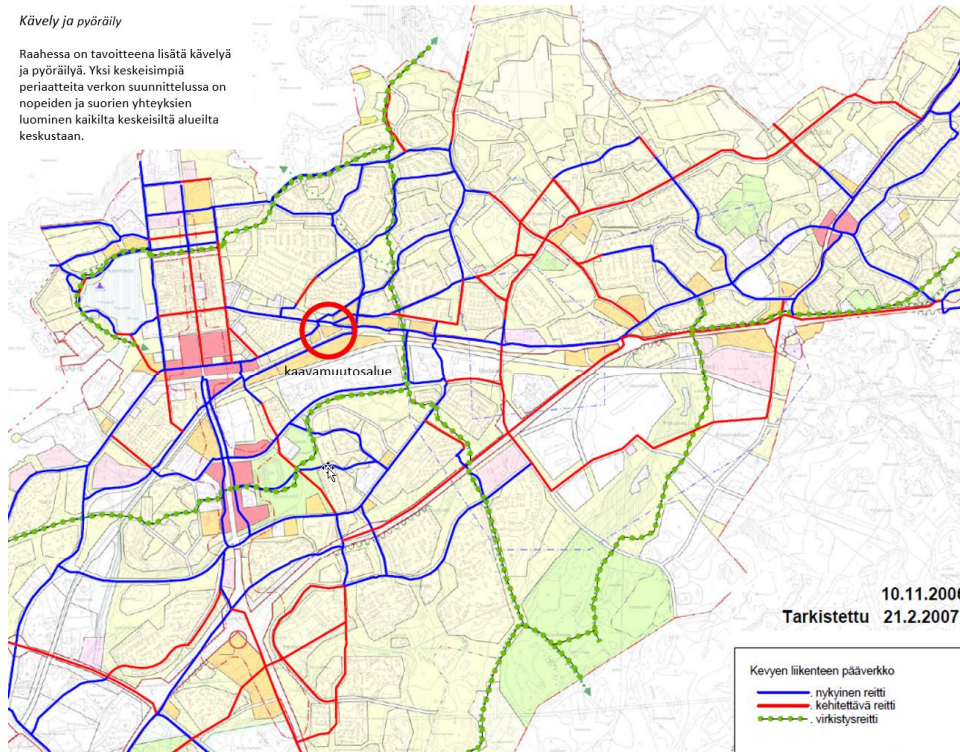
Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan karttalehti 2 (Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet) mukaan kaavamuutosalueen länsipuolella on kulttuurihistoriallisesti paikallisesti arvokas Miljoonaperän pientaloalue.



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

Yleiskaavan mukaan alueellisia pääväyliä kehitetään pitempimatkaista paikallista, ajoittain vilkastakin liikennettä välittävinä väylinä. Liittymät voivat olla neli- ja kolmihaaraliittymiä sekä kiertoliittymiä. Tonttiliittymien 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.



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

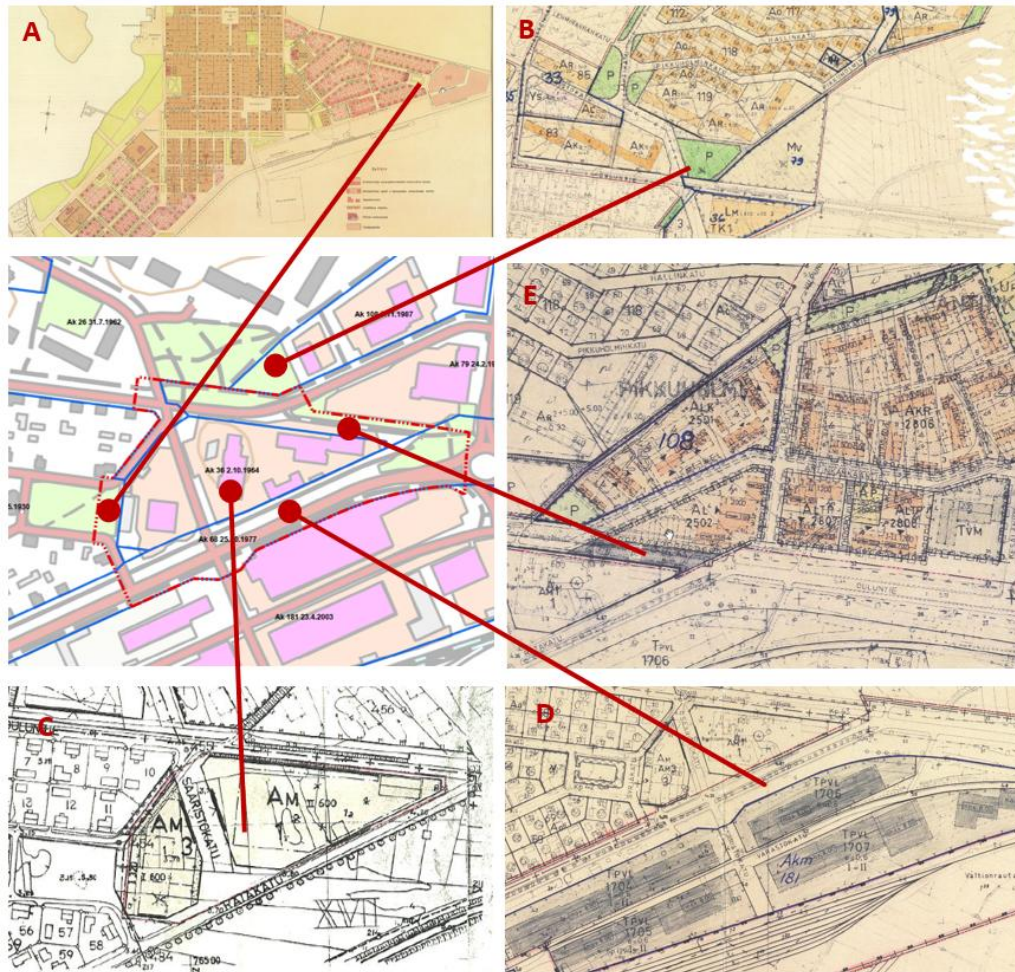
Raahessa on tavoitteena lisätä pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden määrää. Yksi keskeisimpiä periaatteita väyläverkon suunnittelussa on ollut nopeiden ja suorien yhteyksien luominen kaikilta keskeisiltä alueilta keskustaan.

Kevyen liikenteen pääverkko on lähinnä pitkämatkaista liikennettä välittävä verkko, joka yhdistää asuinalueet keskustaan, asuntoja työpaikka-alueita, asuinalueita ja liikekeskuksia sekä asuinalueita ja koulu- ja virkistysalueita. Pääverkkotarkastelussa käyttäjäryhmänä korostuu pyöräliikenne. Toteuttamistapa ratkaistaan tapauskohtaisesti yksityiskohtaisemmassa 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 16. kaupunginosan korttelin 66 tonttia 10, puisto- ja katu- aluetta, 25. kaupunginosan katu- aluetta, 17. kaupunginosan korttelin 1 tontteja 5 ja 6, 17. kaupunginosan korttelin 3 tonttia 1 sekä kortteleihin liittyviä katu- ja viheralueita. Asemakaavan muutoksella ajanmukaistetaan vanhentunut asemakaava (MRL 61§). Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja.



Suunnittelualueen voimassa olevat vanhat asemakaavat

A. Vuoden 1930 asemapiirroksessa kaavamuutosalue osoitettiin teollisuuskäyttöön. Nykyisten Niittykadun Syrjäkadun ja Peltokadun rajaama puistoalue esitettiin ensimmäisen kerran asemapiirroksessa

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

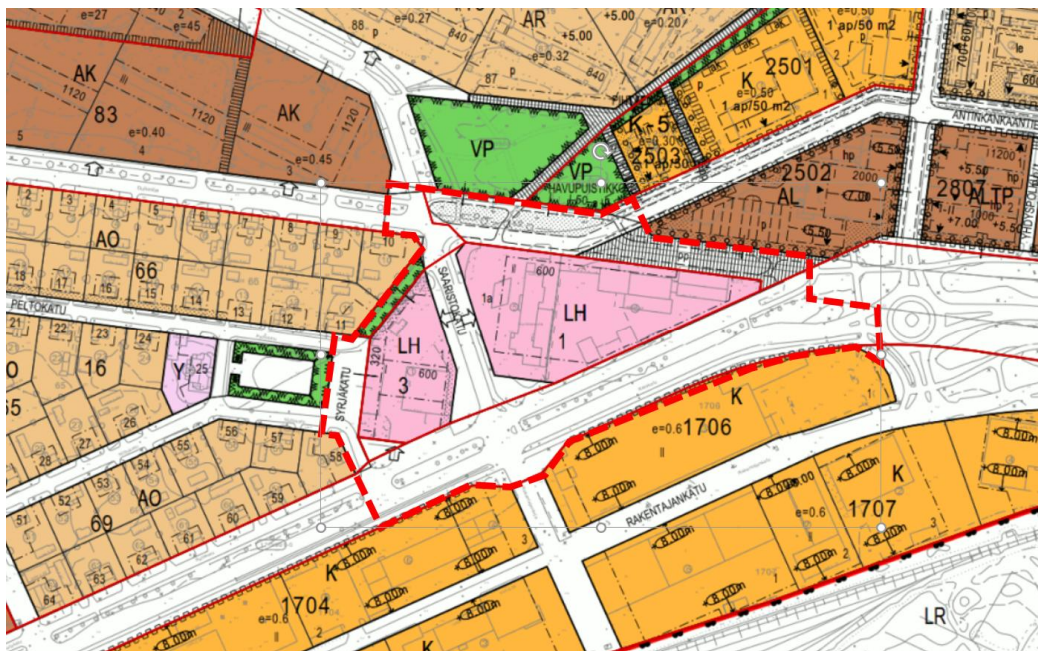
C. 2.10.1964 vahvistettiin asemakaava, jossa kortteleihin 1 ja 3 sallittiin moottoriajoneuvojen huoltoasemien rakentaminen. Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeudeksi

määrättiin 6 m ja 3,2 m. Kortteleiden rakennusoikeus oli 2000 k-m², josta sallittiin käyttää 15 % asuntojen rakentamiseen huoltohenkilökuntaa varten.

D. 25.10.1977 asemakaava-aluetta 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 Hilka Aaltosen laatimassa asemakaavassa Ouluntien itäpää muutettiin jalankulku- ja pyöräilykaduksi ja autoliikenne johdettiin Vilpuntien kautta Ratakadulle. Asemakaava aiheutti suuren kaupunkikuvamuutoksen.

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



Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmästä (Raaha, karttapalvelu 18.6.2018)).

4.5 Rakennusjärjestys

Raahan 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
Liikennemeluselvitys	pdf		8.11.2018
OA-pohja, pohjakartta	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 kaavamuu- tosalueen rakennuksista	pdf tai doc		14.11.2018
Onnettomuustiedot	JPG		05.12.2018
Liikennelaskennat	xls		5.12, 15.11.2018
Maastomalli	LAS		9.11.2018
Asemakaavamerkin- nät ja - määräykset (Raahen)			19.12.2018
Ympäristölupapäätös koskien Raahen Motorcafe huoltamo- toimintaa ja jakeluaseman sa- neeraustöitä	Pdf /päätösteksti ja asemapiirros	Ympäristölauta- kunta § 36 18.6.2002	4.1.2019
Hakalan Koneklinikan sekä Pi- kalinja E. Niemi vuokrasopi- mukset	txt	Hakala 30.6.2041 Niemi sopimus voi- massa 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 2019 kehittämislautakunnan 27.11.2018 ja kaupunginhallituksen 14.1.2019 tekemien päätösten mukaisesti.

Kaavamuuotos on kuulutettu vireille 1.12.2018

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
- SSAB
- Raahen kaupungin opetus- ja varhaiskasvatuspalvelut
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, TUKES

5.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä asemakaavan muutoksen luonnos- että ehdotusvaiheessa.

5.4 Luonnosvaiheen kuuleminen

Valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtäville asettamisesta on tiedotettu osallisille lehti-ilmoituksella Raahelaisessa sekä kaupungin internetsivuilla.

Asemakaavan muutosta koskeva valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) on asetettu nähtäville tavoiteaikataulun mukaan 1.4.-3.5.2019 väliseksi ajaksi. Nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen on kuulutettu kaupungin virallisella ilmoitustaululla, lehti-ilmoituksella Raahelaisessa ja kaupungin internetsivuilla. Mielipiteensä on voinut ilmoittaa kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteensä antaneille, jotka ovat sitä pyytäneet mielipiteessään ja toimittaneet osoitteensa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen laatimisvaiheen kuuleminen pidettiin 1.4. – 3.5.2019. Kaavahanketta esiteltiin yleisötilaisuudessa 11.4.2019. Valmisteluaineistosta annettiin 8 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Lausuntojen ja mielipiteiden johdosta tehtiin vähäisiä muutoksia ja täydennyksiä asemakaavakarttaan ja asemakaavaselostukseen.

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 internetsivuilla. Muistutukset tulee toimittaa ehdotuksen nähtävilläoloaikana kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä muistutuksessaan pyytäneet ja 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 internetsivulla valitusajan päätyttyä.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

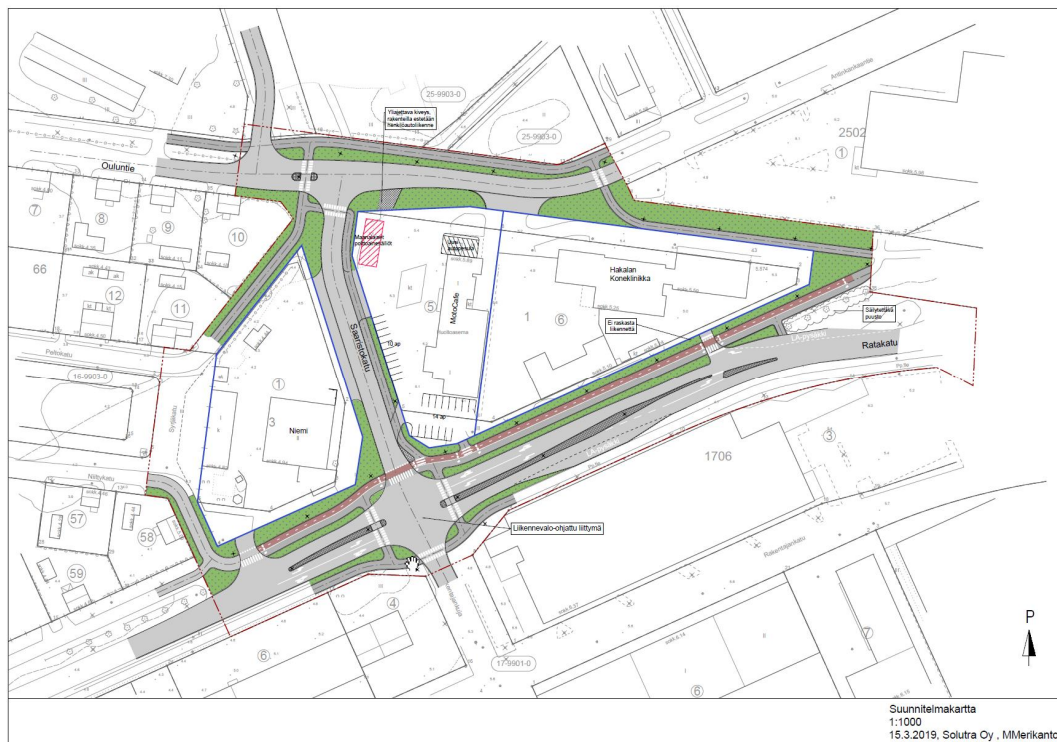
6.1 Liikenne- ja kaupunkikuvaselvitykset ja suunnitelmat

Asemakaavamuutos on laadittu samanaikaisesti 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 on kaupunkikuvallisesti merkittävä asema ja liikennetekninen vaativuus. Asemakaavan muutosalueen toiminnot ovat liikennehakuja 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 yleissuunnitelmapaketti (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 uhkat ja mahdollisuudet. Kaupunkikuvallinen selvitys antaa suositukset suunnittelualueen maankäytölliselle kehittämiselle.

Suosituksen mukaan:

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.

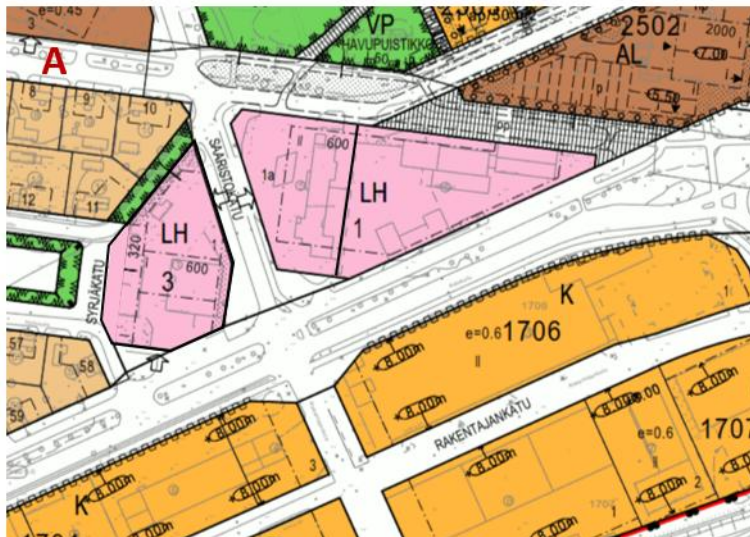
Asemakaavan muutosalueen katualueiden tilanvaraustarve ratkaistaan asemakaavan muutoksessa.

Pyöräilyn laatukäytävä kulkee kaavamuutosalueen kautta ja sen yksityiskohtainen sijainti ja tilavaraukset sekä myöhemmin mahdollisesti toteuttava alikulku Ratakadun kiertoliittymässä huomioidaan asemakaavan muutoksessa.

Katualueiden ja tonttien välisiä rajoja on mahdollista ja perusteltua tarkastella ja tarvittaessa muuttaa asemakaavassa.

6.2 Tutkitut vaihtoehdot

Asemakaavan muutoksessa tutkittiin kolmea vaihtoehtoa.

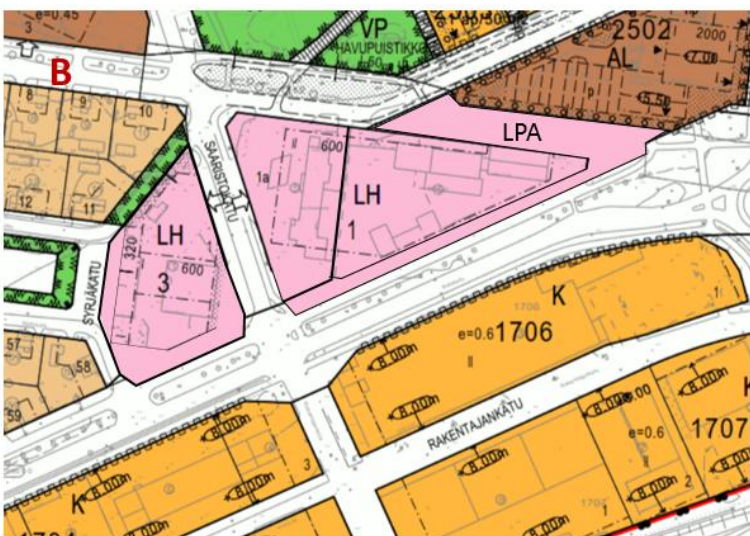


Puolesta

Helpoin tie ratkaista akuutit rakentamisasiat
Jättää tilaa tulevaisuuden suunnitelmille

Vastaan

Kaupunkikuvan ehyettämisen kannalta heikko
Huoltoaseman tontin kehittäminen vaikeaa

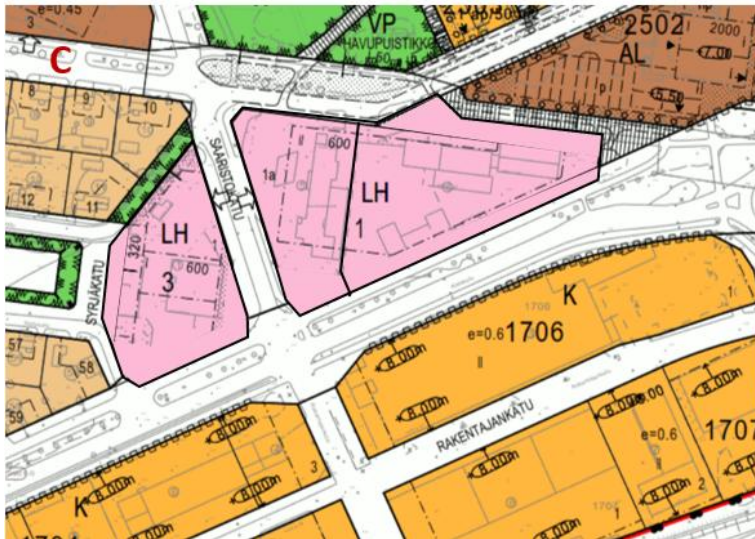


Puolesta

Ratkaisee akuutit rakentamisasiat
Mahdollistaa 3-1, 1-5 tonttien kehittämisen
Selkeyttää katualueiden käyttöä

Vastaan

Ei olennaisesti paranna kaupunkikuvaa nykytilanteeseen nähden



Puolesta

Mahdollistaa kaikkien kiinteistöjen kehittämisen Hakalan koneklinikan kaupunkikuvan parantami-
selle paras

Vastaan

Nykyinen toiminta säi-
Lynee pitkään

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 salittaan 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.

Valittu vaihtoehto

Asemakaava on laadittu vaihtoehtoon C pohjalta. Korttelialueiden rajojen määrittelyyn yhteydessä on kuultu alueen maanomistajia ja vuokralaisia. Laaditussa asemakaavassa pää-tavoitteeksi on muodostunut kaikkien osapuolien intressien yhteensovittaminen. 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 ratkaisulla 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-m². 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. Liittymä sallitaan 11 metriä leveälle alueelle. Liittymän yksityiskohdainen sijainti ja muoto määräytyy katusuunnitelmassa, joka laaditaan asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Pysäköintinormi korttelialueella on 1 ap/ 50 k-m².

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. Kaksikerroksisen huoltohallin julkisivun suurin sallittu korkeus on 6 metriä.

Rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloittain. Kokonaisrakennusoikeus on 1400 k-m². Alueella sallitaan myymälätilojen rakentaminen rakennusoikeudeltaan suurimmalle rakennusalalle (900 k-m²). Myymälätilojen sallittu määrä on 25 % rakennusalan rakennusoikeudesta.

Korttelialueella on kahdelle asunnolle varattu asuinrakennusten rakennusala (300 k-m²) sekä rakennusala (200 k-m²) talous-, huolto- ja työtiloja sekä autonsäilytyspaikkaa varten.

Korttelialueen tonttiliittymien sijainti määrätään asemakaavassa tarkasti liikenteen toimivuuden ja liikenneturvallisuuden edistämiseksi Saaristokadulla ja Ratakadulla.

Asemakaavassa sallitaan moottoriajoneuvojen tonttiliittymä Ratakadulle yleiskaavan suosituksesta poiketen. Liittymän sallimista pidetään perusteltuna tontin toiminnallisuuden turvaamisen kannalta eikä liittymästä katsota aiheutuvan olennaisia liikenteen toimivuushaittoja Ratakadulle. Liittymä sallitaan 20 metriä leveälle alueelle. Liittymän yksityiskohdainen sijainti ja muoto määräytyy katusuunnitelmassa, joka laaditaan asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Pysäköintinormi on 1 ap/ 2 tp (työpaikka) ja 1 ap/asunto.

LHK-1

Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue

Alueelle saa rakentaa huoltoasematilojen yhteyteen ravintola- ja myymälätiloja. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi, rakennusoikeus on 1300 k-m².

Ajoneuvoliittymien sijaintia on rajoitettu Ouluntielle, Saaristokadulle sekä Ratakadulle. Pysäköintinormi on 1 ap/ 50 k-m².

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.

Kaavamuutosalueella tonttiaidan korkeus saa olla enintään 800 mm.

Pilaantuneet maat

Asemakaavan muutosalueella jokaisella tontilla on harjoitettu toimintaa, jonka johdosta maaperään on mahdollisesti päätenyt haitallisia aineita kuten polttonesteitä. Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole selvitetty maaperän pilaantuneisuutta, koska kiinteistöjen maankäyttö säilyy muuttumattomana. Asemakaavassa edellytetään kuitenkin, että maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää, mikäli nykyinen toiminta loppuu tai ennen uutta rakentamista.

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 korjaimotoiminnan 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 laatukäytävän rakentamisen. Jalankulkuympäristöön tehtävät parannukset lisäävät liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta olennaisesti.

Mikäli tavaraliikenteen määrä lisääntyy nykyisestä olennaisesti ja ajoneuvojen koot kasvavat, on mahdollista, että sujuvus- 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 kaavamuuotosalueen 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, katualueiden kehittäminen ja asemakaavassa varattujen katualuevarausten supistaminen.

Asemakaavan muutoksessa jokaisen tontin pinta-ala kasvaa. Vaihteluväli on 18,1 – 31,3 %. Tonttien kasvu suuntautuu pääosin katualueille. Kiinteistöjen pinta-alan kasvu luo mahdollisuudet tonttien kehittämiselle sekä huollon ja pysäköinnin järjestelyiden parantamiselle. Muutokset tonttien pinta-aloihin ovat:

toimija	nykyinen pinta-ala	uusi pinta-ala	pinta-alan muutos
Pikalinja Niemi Oy	3840 m ²	5044 m ²	+ 31,3%
Raahen Motocafe Oy	3465 m ²	4095m ²	+ 18,1 %
Hakalan koneklinikka Oy	4843 m ²	6193 m ²	+ 27,8 %



Tonttien pinta-ala muutokset (laajennukset sinisellä, kuvat eivät ole mittakaavassa)

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

Kaavamutoksella 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 osoitettava 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.

Kaavamuutosalueen läheisyydessä on Elisa Oyj: n tietoliikennekaapeleita, joiden riittävästä suojauksesta tulee alueella toimijoiden huolehtia. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään, tulee siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata asianomainen siirto. Siirrot ovat maksullisia (MRL 89§).

Oulussa 28.5.2019



Mikko Törmänen, arkkitehti SAFA, YKS-143

Sweco Ympäristö Oy



Kaisa Mäkinieniemi, TkT arkkitehti SAFA

Sweco Ympäristö Oy

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	678 Raahe	Täyttämispvm	20.05.2019
Kaavan nimi	Ouluntien liikennepalvelualueen asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,4881	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,4881	100,0	4700	0,13	0,0000	3180
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,1237	32,2	3400	0,30	1,1237	3400
T yhteensä						
V yhteensä	0,0443	1,3			-0,0156	
R yhteensä						
L yhteensä	2,3201	66,5	1300	0,06	-1,1081	-220
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,4881	100,0	4700	0,13	0,0000	3180
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,1237	32,2	3400	0,30	1,1237	3400
KTY-5	0,6193	55,1	2000	0,32	0,6193	2000
KTY-8	0,5044	44,9	1400	0,28	0,5044	1400
T yhteensä						
V yhteensä	0,0443	1,3			-0,0156	
V	0,0443	100,0			0,0443	
VL					-0,0599	
R yhteensä						
L yhteensä	2,3201	66,5	1300	0,06	-1,1081	-220
Kadut	1,7294	74,5			-0,2590	
Kev.liik.kadut	0,1812	7,8			-0,0362	
LH					-1,2224	-1520
LHK-1	0,4095	17,7	1300	0,32	0,4095	1300
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Ouluntien liikennepalvelualue

Asemakaavanmuutos
Akm 241

PALAUTE JA VASTINEET, LUONNOSVAIHE

Palautteen pohjalta tehtävät vastineen mukaiset muutokset kaava-asiakirjoihin kuvataan kaava-selostuksen asianomaisessa kohdassa.

1 Lausunnot

Lausunto pyydetty	Lausunto annettu
Pohjois-Pohjanmaan liitto	-
Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	26.4.2019
Museovirasto/ Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia	24.4.2019
Pohjois-Pohjanmaan museo, kulttuuriympäristö	7.5.2019
Jokilaaksojen pelastuslaitos	25.4.2019
Raahen kaupunki, Maankäyttö ja mittaus	-
Raahen kaupunki, Rakennus- ja ympäristövalvonta	16.4.2019
Raahen kaupunki, Kuntatekniikka	-
Raahen Energia Oy, kaukolämpö	3.5.2019
Raahen Energia Oy, sähköverkko	-
Raahen Vesi Oy	3.5.2019
Elisa Oyj	1.4.2019

1.1 Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö, ote lausunnosta

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on tutustunut otsikossa mainittuun nähtävälle asetettuun kaavaluonnosaineistoon. Kaava-aineisto on huolellisesti laadittu. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta eikä ELY-keskus siten anna kaavasta varsinaista lausuntoa.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan. Merkitään tiedoksi.

1.2 Pohjois-Pohjanmaan museo

Ote lausunnosta, arkeologinen kulttuuriperintö

Raahen kaupungin Kaavoitusyksikkö on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Ouluntien liikennepalvelualueen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja muutoslunnoksesta. Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Raahen kirkosta noin 1 km itäkaakkoon sijaitsevaa suunnittelualuetta (noin 3,49 ha) rajaa pohjoisessa Ouluntie, etelässä Ratakadun varren tontit, lännessä Miljoonaperän asuinalue sekä idässä Ouluntien ja Ratakadun risteysalue. Alueella toimii liikennöinti- ja rahtiyritys, huoltoasema ja autokorjaamo. Kaavatyön tavoitteena on parantaa alueen liikenneturvallisuutta ja kaupunkikuvaa, sujuvoittaa liikennettä ja tutkia ja määrittellä mahdollinen täydennysrakentaminen

Historiallisen kaupunkialueen ulkopuoliselta, pitkään kaupungin niitty- ja peltomaana olleelta alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Muinaisjäännösten esiintyminen modernin maakäytön muokkaamalla ja rakennetulla alueella ei myöskään ole todennäköistä.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoslunnoksesta tai kaavahankkeesta yleensä.

Ote lausunnosta, kulttuurihistoria

Raahen kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Ouluntien liikennealueen asemakaavan muutoslunnoksesta. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin keskustan tuntumassa rajautuen pohjoisessa Ouluntiehen, etelässä Ratakadun varren tontteihin, isässä Ouluntien ja Ratakadun muodostamaan risteysalueeseen ja lännessä Miljoonaperän asuinalueeseen. Suunnittelualueella sijaitsee liikennöinti- ja rahtiyritys, huoltoasema sekä autokorjaamo. Alueen pinta-ala on noin 3,49 ha. Asemakaavan muutoksessa maankäyttö säilyy nykyisen kaltaisena. Suunnittelun keskeisenä päämääränä on liikenneturvallisuuden ja kaupunkikuvan parantaminen.

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1952 valmistunut korjaamorakennus. Se on arvoitettu asemakaavahankkeen yhteydessä toteutetussa rakennusinventoinnissa paikallisesti merkittäväksi ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi. Kohde on osoitettu asemakaavan muutoslunnoksessa suojelumerkinnällä sr-3 ja asianmukaisella suojelumääräyksellä.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Raahen kaupungin Ouluntien liikennealueen asemakaavan muutosluonnoksesta.

Vastine:
Lausunnot eivät aiheuta muutoksia asemakaavaan. Merkitään tiedoksi.

1.3 Jokilaaksojen pelastuslaitos

Ote lausunnosta

Raahen kaupunki on esittänyt lausuntopyynnön Jokilaaksojen pelastuslaitokselle Ouluntien liikennepalvelualueen asemakaavan muutosluonnosta koskien.

Jokilaaksojen pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa nyt esillä olevaan kaava-aineistoon.

Vastine:
Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan. Merkitään tiedoksi.

1.4 Raahen kaupunki, Rakennus- ja ympäristövalvonta

Ote lausunnosta

Raahen kaupungin kaavoitusyksikkö pyytää lausuntoa liikennepalvelualueen asemakaavan muutosluonnoksesta (Akm 241).

Rakennusvalvontaviranomainen pyytää huomioimaan kaavaprosessin edetessä seuraavaa: Aitaamista koskevilla määräyksillä tulee huomioida näkemäalueet. Näkemäalueella aidan sallitun korkeuden ei tule olla yli 800 mm.

Ympäristönsuojeluviranomainen pyytää huomioimaan seuraavaa: Kaavamääräyksissä tulee edellyttää alueen maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä nykyisten toimintojen loppuessa tai ennen uutta rakentamista. Pilaantunut maaperä tulee tarpeen vaatiessa kunnostaa tulevan rakentamisen yhteydessä.

Vastine:
Asemakaavan muutosalueella ei ole aitaamista koskevia määräyksiä, jotka kohdistuisivat katujen näkemäalueille.
Asemakaavakarttaan lisätään yleismääräys, jonka mukaan kaavamuutosalueella tonttiaidan korkeus saa olla enintään 800 mm. Lausunto aiheuttaa muutoksen asemakaavaan.
Ympäristönsuojelun viranomaisen lausunnon johdosta asemakaavakartan kaavamääräyksiin lisätään teksti: Nykyisten toimintojen loppuessa

tai ennen uutta rakentamista alueen maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää. Pilaantunut maaperä tulee tarpeen vaatiessa kunnostaa tulevan rakentamisen yhteydessä

1.5 Raahen Energia Oy

Ote lausunnosta, kaukolämpö

Raahen Energia Oy kaukolämmöllä ei ale huomauttamista Akm 241: Raahen liikennepalvelualueen asemakaavan muutos

Vastine:
Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan. Merkitään tiedoksi.

1.6 Raahen Vesi Oy

Vastaus lausuntopyyntöön

Raahen Vesi Oy ilmoittaa, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosluonnoksesta.

Vastine:
Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan. Merkitään tiedoksi.

1.7 Elisa Oyj

Ote lausunnosta

Elisa Oyj ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

Alueen läheisyydessä on Elisa Oyj: n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia tarvittaessa niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Vastine:
Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan. Merkitään tiedoksi.

Lisätään asemakaavan selostuksen kohtaan *Toteutus* teksti:
" Alueen läheisyydessä on Elisa Oyj: n tietoliikennekaapeleita, joiden riittävästä suojauksesta tulee alueella toimijoiden huolehtia. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään, tulee siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata asian omainen siirto. Siirrot ovat maksullisia (MRL 89§)."

2 Mielenpitoet

Nähtävillöoloaikana (1.4.-3.5.2019) saatiin kaksi kirjallista mielenpidettä.

2.1 Kiinteistön 17-3-1 omistaja

Mielenpide

Mielenpiteen mukaan kaavaluonnosta tulee muuttaa seuraavasti:

- 1. Kaavaluonnosta tulee muuttaa siten, että varastorakennus tulee saada rakentaa tontin länsirajaan kiinni ja aittaa sille kohtaa ei tarvitse tehdä.*
- 2. Rakennusoikeutta tontille tulee saada lisää tontin pinta-alan kasvamisen suhteessa.*
- 3. Tonttiliittymää Ratakadulle tulee muuttaa / laajentaa siten, että myös yhä pitenevät täysperävaunulliset yhdistelmäajoneuvot pystyvät siinä liikennöimään ja niin muodoin turvataan liiketoiminnan jatkuvuus.*
- 4. Liikehuoneiston edestä kulkua rajoittava merkintä Saaristokadulle päin tulee poistaa niiltä osin, että asiakaskulku liikkeeseen on mahdollista.*

Vastine:

1. Varastorakennuksen rakennusala siirretään, niin että se on 2 metrin etäisyydellä tontin rajasta. Kun varastoa ei rakenneta tontin rajaan kiinni, rakentaminen ja rakennusten huoltotoimenpiteet voidaan tehdä omalta tontilta. Mielenpide aiheuttaa muutostarpeen kaavakarttaan.

2. Asemakaavaluonnoksen rakennusoikeus on 1400 km² ja tontin pinta-ala on noin 5044 m². Tonttitehokkuusluku on 0,28. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus on 920 km² ja tontin pinta-ala noin 3840 m², mikä vastaa 0,24 tonttitehokkuutta. Asemakaavaluonnoksen tonttitehokkuusluku on suurempi kuin voimassa olevassa asemakaavassa, mikä tarkoittaa, että asemakaavaluonnoksessa esitetty rakennusoikeus on suhteessa suurempi kuin voimassa olevassa kaavassa. Mielenpide ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan.

3. Asemakaavaluonnoksessa kiinteistönomistajan tontin eteläreuna on samassa linjassa kuin muut Ratakadun varren tontit. Asemakaavaluonnoksen mukainen kaavaratkaisu jättää riittävästi tilaa Ratakadun varren jalankulku- ja pyörätielle. Tonttiliittymän yksityiskohtainen sijainti ja muoto ratkaistaan katusuunnitelmassa, joka laaditaan asemakaavan muutoksen jälkeen. Asemakaavaan varattua liittymäaluetta laajennetaan 20 metrin levyiseksi parhaan liikenneteknisen suunnitteluratkaisun saamiseksi. Mielenpide aiheuttaa muutostarpeen kaavakarttaan.

4. Asiakasliikenne liikehuoneistolle on mahdollista järjestää asemakaavaluonnoksen mukaisella ratkaisulla. Liittymäkieltoalueen laajuus perustuu laadittuun liikennesuunnitelmaan. Mieli-pide ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan.

2.2 Kiinteistön 17-1-6 haltija

Mielipide

Vaadimme muutosta Ouluntie liikennepalvelualueen asemakaava muutoslouonnokseen Akm241, joka esiteltiin 11.4.2019 klo 18.00 Fregattisalissa.

1. Liittymä Ratakadulta kiinteistön 17-1-6 pihaan tuli olla kaksisuuntainen ja sallittu kaikille ajoneuvoille. Liittymän leveys minimissään 8 metriä. (ks. liite)

2. Tontin rajan siirto pisteiden 1. ja 2. väliltä (ks. liite) mahdollisimman paljon Ratakadulle päin. Rajansiirrolla mahdollistetaan pihalla liikkuminen mahdollisimman hyvin. Erityisesti talon nurkalla (ks. liite, piste 3.) on todella ahdas väli pihan molemmin suuntaiselle liikenteelle.

Alun perin vanhan Ratakadun säilyttämisestä on tehty suullinen sopimus mielipiteen esittäjän ja Raahen kaupungin kanssa 4.8.2006 tehdyssä Kiinteistö Oy Raahen Myllymäen asemakaavan luonnoksen osapuolten välisessä sopimuksessa (liite 2)

Vastine:

Asemakaavaluonnoksessa liittymäkiellosta vapaa alue on 11m leveä. Tonttiliittymän tarkka muoto ja sijainti määritellään erillisessä katusuunnitelmassa, joka laaditaan asemakaavan muutoksen jälkeen. Mieli-pide ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan.

Tontti 17-1-6 on muodoltaan kolmiomainen. Tontin itäosa on rakentamattomilta osilta asfaltoitu. Asfaltoitu alue muodostaa yhtenäisen kentän, joka ulottuu Ratakadun ja Ouluntien katualueille. Katualueita on käytetty kiinteistön ajoneuvoliikenteen lisäksi ja myös tonttipysäköintiin. Asemakaavaluonnoksessa tonttia on laajennettu noin 1250 m² (n .28%) sekä Ouluntien että Ratakadun suuntaan.

Ouluntien suuntaan laajennus on noin 7,5 m. Laajennus mahdollistaa pysäköinnin ja sujuvan liikennöinnin Ouluntielle nykyisen käytännön mukaisesti.

Ratakadun suuntaan tonttia on laajennettu 2 m voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Laajennuksen johdosta kaikki Ratakadun varrella olevat rakennukset sijoittuvat koneklinikan tontille.

Voimassa olevassa asemakaavassa, joka noudattaa olevia kiinteistön rajoja, koneklinikan vanhimman rakennusosan Ratakadun puoleisen seinän itäinen nurkka on noin 3 m etäisyydellä kiinteistön rajasta. Asemakaavaluonnoksessa koneklinikan tontin Ratakadun puoleista rajaa on siirretty, jolloin nurkka on noin 5 metrin etäisyydellä tontin rajasta. Asemakaavan yhteydessä laadittu liikennesuunnitelmaa ei mahdollista tontin lisälaajentamista Ratakadun suuntaan. Mieli pide ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan.

Mielipiteen liitteenä on ote Kiinteistö Oy Raahen Myllymäen sekä Raahen kaupungin välisestä sopimuksesta (4.8.2006), jossa Raahen kaupunki oikeuttaa Kiinteistö Oy Raahen Myllymäen rakentamaan Saaristokadun katualueelle autopaikkoja. Sopimus ei koske eikä kohdistu nyt valmisteltavana olevan Ouluntien liikennepalvelualueen asemakaavan muutoksen alueeseen.

Mielipiteessä vedotaan vanhaan suulliseen sopimukseen mielipiteen esittäjän ja Raahen kaupungin kesken. Suullisen sopimuksen sisällöstä ei voida tehdä johtopäätöksiä esitetyn aineiston perusteella. Mieli pide ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.