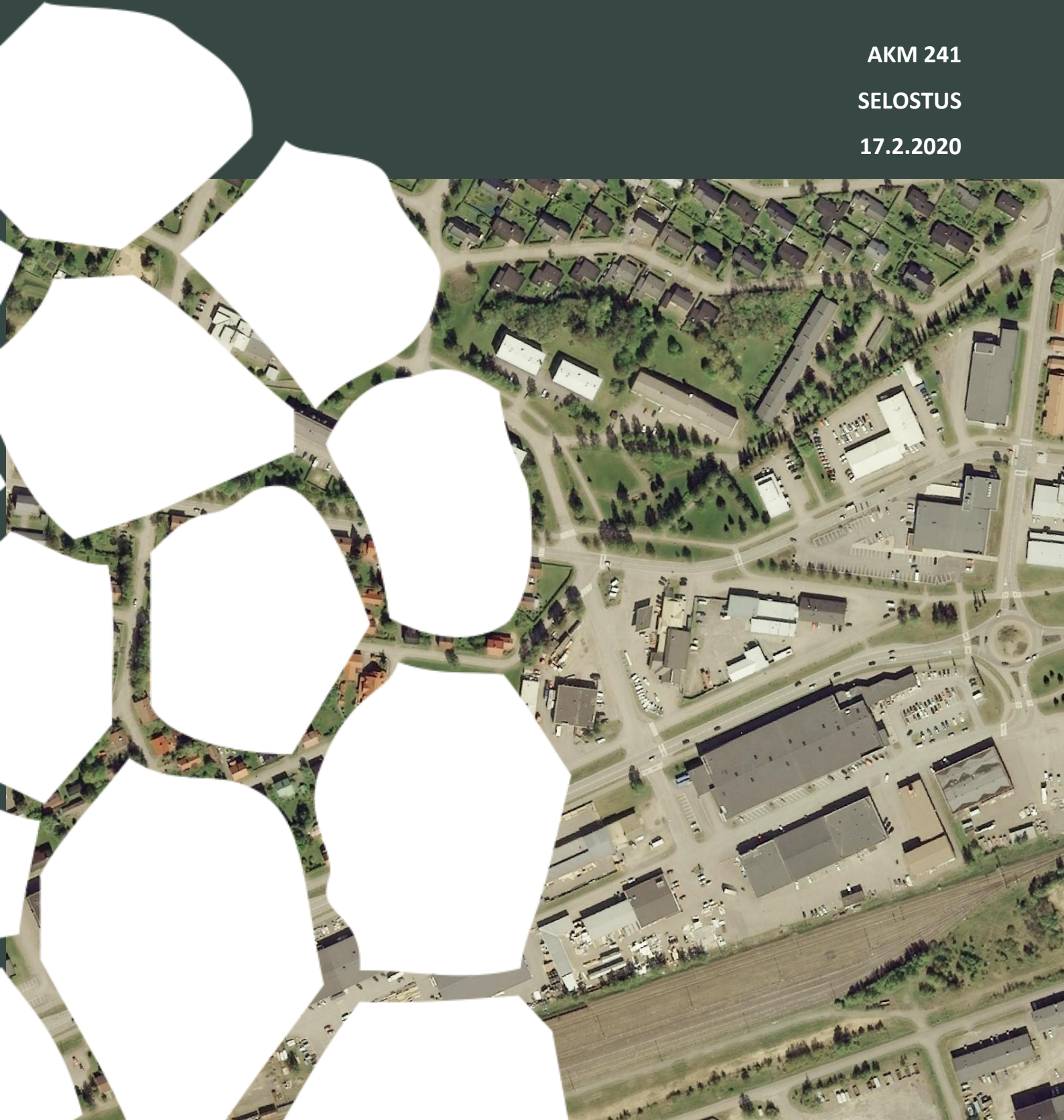


# Ouluntien liikennepalvelualueen asemakaava

AKM 241

SELOSTUS

17.2.2020



**Raahen kaupunki**

**Kaavoitus**

**2020**

Kartat, kuvat ja valokuvat, ellei toisin mainita, © Raahen kaupunki

Kaupunginhallitus	15.10.2018	§ 346.
Kehittämislautakunta	27.11.2018	§ 121.
Vireilletulosta on ilmoitettu	1.12.2018	
Kehittämislautakunta	26.11.2019	§ 134.
Kaupunginhallitus	2.12.2020	§ 379.
Kaupunginvaltuusto	x.x.2020	§ tulossa.

Tämä selostus koskee kaupunginvaltuuston xx.x.2020 päätöksellä hyväksyttyä Ouluntien asemakaavanmuutosta (Akm 241).

# Ouluntien liikennepalvelualueen asemakaava

Miljoonaperä  
Raahen kaupunki  
16 ja 17. kaupunginosa

Asemakaavanmuutos ja sitova tonttijako (Akm 241)

Kortteli 1 ja 3  
sekä siihen liittyvät katu-, kevyen liikenteen ja viheralueet.

Kaavan laatii:

Raahen kaupunki  
Kaavoitus  
Ruskatie 1, 92140 Pattijoki

kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo  
puh.: 044 439 3575  
sähköposti: [anu.syrjapalo@raahe.fi](mailto:anu.syrjapalo@raahe.fi)

kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala  
puh.: 040 135 6985  
sähköposti: [jaana.pekkala@raahe.fi](mailto:jaana.pekkala@raahe.fi)

Kaavaa laativa konsultti:



Sweco Ympäristö Oy

Mikko Törmänen, arkkitehti SAFA, YKS-143

Kaisa Mäkinieniemi, TKT arkkitehti SAFA

---

## 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 katualuetta, 25. kaupunginosan katualuetta, 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.



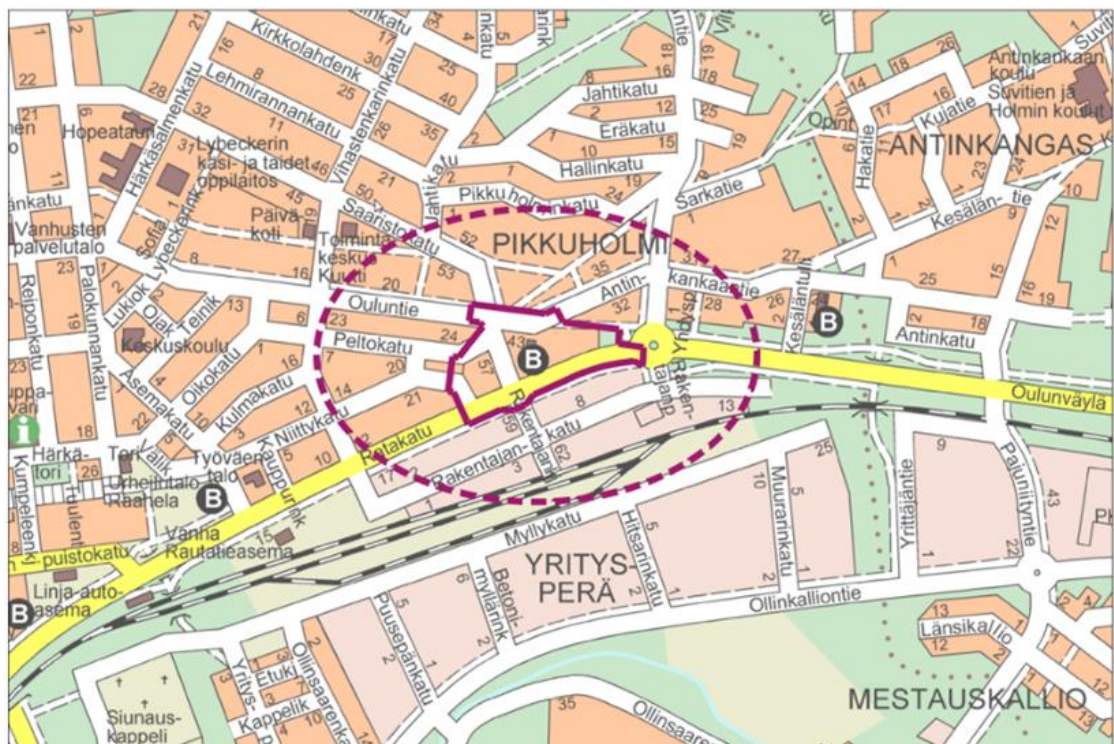
Asemakaavan muutoksella muodostuvat 17. kaupunginosan korttelit 1701 ja 1703 sekä niihin liittyviä virkistys- ja katualueita.

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.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Karttaan on rajattu asemakaava-alue sekä kaavan arvioitu lähialue, jolle kaavalla saattaa olla vaikutuksia.

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin olennaiset vaiheet

Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan muutoksen käynnistämisestä 15.10.2018 § 346.

Kehittämislautakunta on päättänyt (27.11.2018 § 121) ilmoittaa kaavamuutoksen viireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta Raahelaisessa, kaupungin internetsivuilla ja teknisen keskuksen ilmoitustaululla.

Kehittämislautakunta 26.3.2019 § 36

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.

Kehittämislautakunta 28.5.2019 § 65, 10.9.2019 § 92 ja 24.9.2019 § 111.

Kehittämislautakunta 29.10.2019 § 123, 26.11.2019 § 134.

Kaupunginhallitus 16.9.2019 § 283, 2.12.2019 § 379.

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 9.12.2019 – 24.1.2020 välisen ajan Raahen kaupungin teknisen keskuksen ilmoitustaululla (Ruskatie 1, Pattijoki) ja kaupungin internetsivuilla. Asemakaavaehdotuksesta annettiin 8 lausuntoa ja 1 muistutus.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen x.x.2020 §x

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen x.x.2020 §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.

## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>1</b>
1.1	Kaava-alueen sijainti .....	1
1.2	Tehtävä .....	2
<b>2</b>	<b>Tiivistelmä .....</b>	<b>3</b>
2.1	Kaavaprosessin olennaiset vaiheet .....	3
2.2	Asemakaavan muutos .....	3
<b>3</b>	<b>Lähtökohdat .....</b>	<b>7</b>
3.1	Tavoitteet .....	7
3.2	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	7
3.2.1	<i>Maaperä .....</i>	<i>11</i>
3.2.2	<i>Luonnonympäristö .....</i>	<i>12</i>
3.2.3	<i>Maisemarakenne ja maisemakuva .....</i>	<i>12</i>
3.2.4	<i>Rakennettu ympäristö .....</i>	<i>12</i>
3.2.5	<i>Palvelut ja virkistys .....</i>	<i>12</i>
3.2.6	<i>Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) .....</i>	<i>14</i>
3.2.7	<i>Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (MRKY 2015).....</i>	<i>14</i>
3.2.8	<i>Paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.....</i>	<i>14</i>
3.2.9	<i>Yhdyskuntatekninen huolto .....</i>	<i>16</i>
3.2.10	<i>Sosiaalinen ympäristö ja palvelut.....</i>	<i>17</i>
3.2.11	<i>Muinaismuistot.....</i>	<i>18</i>
3.2.12	<i>Maanomistus.....</i>	<i>18</i>
<b>4</b>	<b>Suunnittelutilanne .....</b>	<b>19</b>
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	19
4.2	Maakuntakaava .....	21
4.3	Yleiskaava .....	22
4.4	Asemakaava .....	26
4.4.1	<i>Rakennusjärjestys.....</i>	<i>27</i>
4.4.2	<i>Asemakaavan lähtötiedot ja perusselvitykset.....</i>	<i>27</i>
4.4.3	<i>Kunnallistekniikka tontilla .....</i>	<i>28</i>
4.4.4	<i>Kulttuuriympäristö tontilla .....</i>	<i>28</i>
4.4.5	<i>Rakennuskiellot .....</i>	<i>29</i>
4.4.6	<i>Pohjakartta .....</i>	<i>29</i>
4.4.7	<i>Suojelupäätökset .....</i>	<i>29</i>

4.4.8	<i>Paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.....</i>	29
<b>5</b>	<b>Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>29</b>
5.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	29
5.1.1	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....</i>	29
5.1.2	<i>Viranomaisyhteistyö.....</i>	30
5.1.3	<i>Luonnosvaiheen kuuleminen .....</i>	30
5.1.4	<i>Ehdotusvaiheen kuuleminen .....</i>	31
5.1.5	<i>Hyväksymisvaihe .....</i>	32
<b>6</b>	<b>Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>32</b>
6.1	Liikenne- ja kaupunkikuvaselvitykset ja suunnitelmat.....	32
6.2	Tutkitut vaihtoehdot.....	34
6.3	Asemakaavamutoksen suhde yleiskaavaan .....	36
6.4	Aluevaraukset .....	37
6.5	Kaavan vaikutukset.....	38
6.5.1	<i>Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....</i>	38
6.5.2	<i>Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus .....</i>	39
6.5.3	<i>Vaikutukset liikenteeseen .....</i>	39
6.5.4	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan .....</i>	39
6.5.5	<i>Vaikutukset puistoihin ja virkistyskäyttöön.....</i>	40
6.5.6	<i>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....</i>	41
6.5.7	<i>Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT).....</i>	41
<b>7</b>	<b>Asemakaavan toteutus .....</b>	<b>41</b>
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	41
<b>8</b>	<b>Allekirjoitus .....</b>	<b>42</b>
<b>9</b>	<b>Liitteet.....</b>	<b>43</b>
	<i>Liite 1: Asemakaavan seurantalomake .....</i>	43

## Asemakaavaa koskevat asiakirjat

- Asemakaavanmuutos / asemakaavakartta ja asemakaavamerkinnot 17.2.2020.



## 3 Lähtökohdat

### 3.1 Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa liikenneturvallisuutta, kaavamuu-  
tosalueella olevien yritysten toimintaedellytyksiä sekä eheyttää kaupunkikuvaa. Ase-  
makaavan muutos sallii nykyisten yritystoimintojen säilymisen sekä lisää vähäisessä  
määrin rakennusoikeutta.



Kuva 3: Ote ortoilmakuvasta (Lähde: Maanmittauslaitos).

### 3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla alueellisen pää-  
väylän, Ratakadun varrella. Ratakatu on yksi kaupungin keskustaan johtavista sisään-  
tuloväylistä.

Suunnittelualue on kaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä, jossa asumispai-  
notteinen ympäristö muuttuu palveluiden ja työpaikkojen alueeksi. Lähistöllä sijait-  
see mm. vähittäiskaupan suuryksikkö, autokauppa, rautakauppa ja suuri päivittäista-  
varakauppa.

Asemakaavamuutosalueen toiminnot (LH) liittyvät logistiikkaan, autokorjaamo- ja  
huoltoasematoimintaan. Huoltoaseman toimintaan liittyy moottoriajoneuvojen  
myyntiä, joka on siirtymässä pois suunnittelualueelta tilanahtauden johdosta.

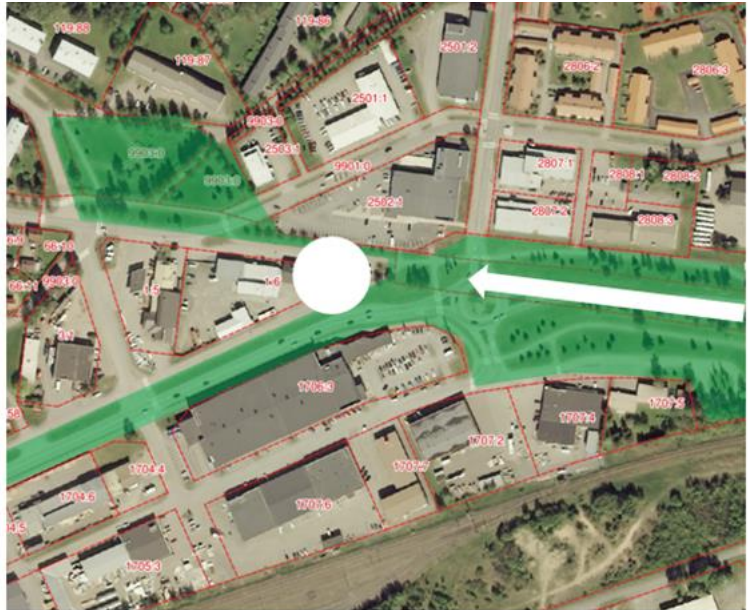
Kaupunkikuvallisessa selvityksessä on tarkasteltu suunnittelualueen liittymistä ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja kuvattu keskeiset kaupunkitilaa muodostavat osatekijät. Kaupunkikuvaa on analysoitu eritellen alueen myönteisiä ja kielteisiä osatekijöitä sekä uhkia ja mahdollisuuksia. Kaupunkikuvallinen 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- ja pyöräilyalueet sekä sekavat katujärjestelyt. Kiinteistöjen toimijat käyttävät katualueita omiin tarpeisiinsa kuten pysäköintiin ja tavaroiden varastointiin.

Uhkana voidaan nähdä, että tilanpuutteen johdosta tonttien toiminnat laajenevat nykyisestään 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 nykyisestään katualueilla







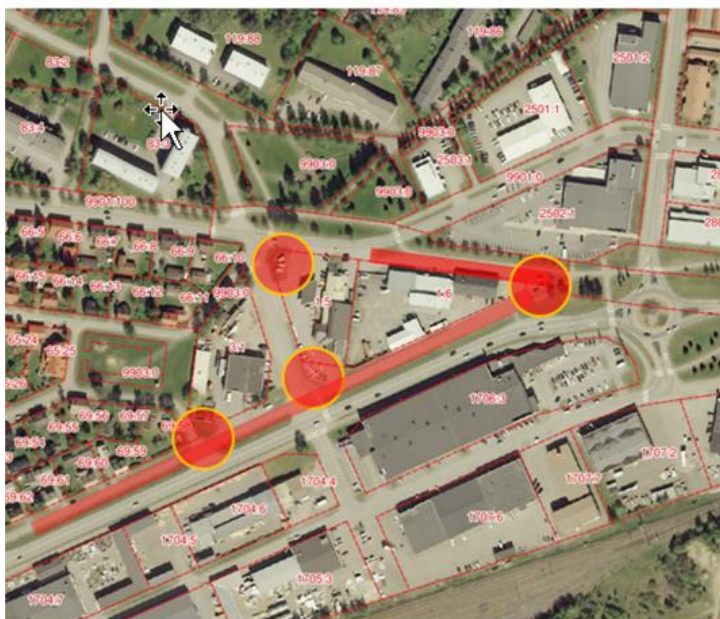
## Heikkoudet

- 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



Kuva 4: Kaupunkikuvallinen selvitys



Kuva 5: Vuorovaikutuksessa esille tulleita tonttien ajoneuvoliikenteen liikennöintejä ja liikennöintialueita, nykyinen tilanne

### 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.



Kuva 6: Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan maaperäselvityskartasta. (Suunnittelukeskus Oy, 30.1.2005.)

### **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**

#### **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 kaavamuu-tosalue 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 Rakennettu ympäristö**

Raahen ruutukaavakeskustan länsireunalla sijaitseva liikennepalvelualue on osa ydinalueen palveluverkkoa.

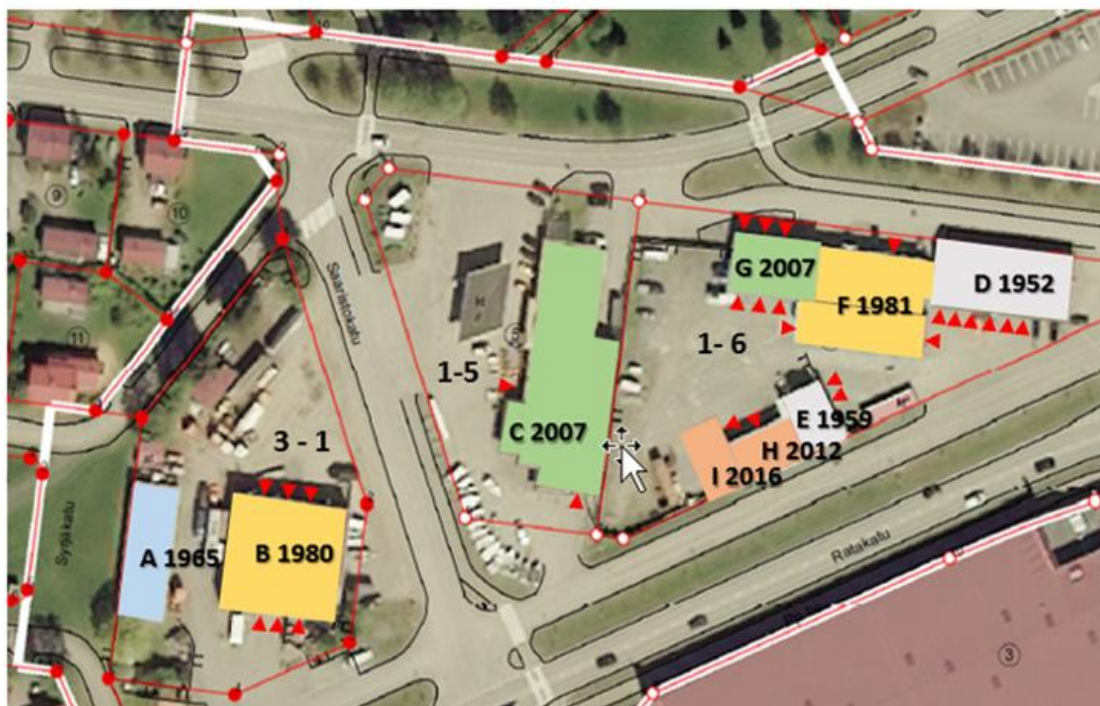
Suunnittelualueen rakennettu ympäristö on muotoutunut usean vuosikymmenen tuloksena ja rakennuskanta on mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan alueelle tyypillistä ja epäyhtenäistä. Alueen kukin rakennus edustaa kuitenkin aikakautensa rakentamistapaa ja arkkitehtuuria. Alueen rakentamisen historia on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

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

### **3.2.5 Palvelut ja virkistys**

Kaavamuutosalueella toimii kolme yritystä; Hakalan koneklinikka Oy (autokorjaamotoiminta), Raahen Motocafe Oy (huoltoasema ja polttoaineenjaku) sekä Pikalinja Niemi Oy (tavarankuljetus). Työpaikkoja yrityksissä on yhteensä noin 40.





Kuva 7: Kiinteistön 3 -1 asuinrakennus (A) on vuodelta 1965 ja ajoneuvojen huolto-  
rakennus (B) vuodelta 1980. Kiinteistön rakennukset ovat alkuperäisessä  
asussa. Kiinteistö on pääosin tavarankuljetustoiminnan käytössä.

Kuva 8: Kiinteistön 1 - 5 huoltoasemarakennuksen (C) vanhin osa vuodelta 1966.  
Rakennusta on laajennettu useassa vaiheessa. Uusin laajennus on vuodelta  
2007. Konekauppa on aiemmin syrjäyttänyt perinteisen huoltamotoimin-  
nan. Tilanahtauden johdosta konekauppa on kuitenkin siirtymässä kaava-  
muutosalueen ulkopuolelle.

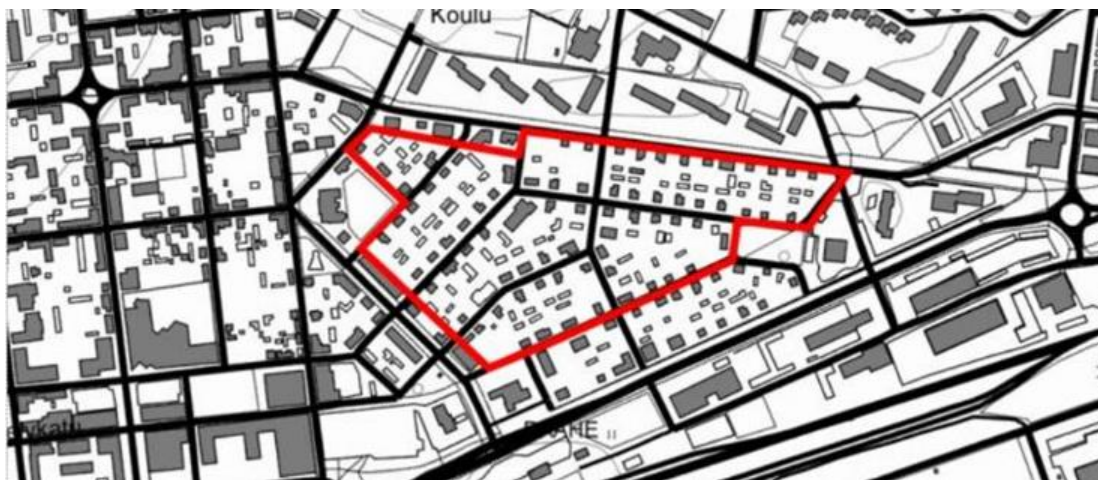
Kuva 9: Kiinteistön 1 -6 rakennuskanta on usealta eri vuosikymmeneltä. Rakennus-  
kannan vaiheittainen laajentaminen on edelleen nähtävissä. Laajennusosat  
on tehty liiketoiminnan kehittymisen ehdoilla. Uusimassa laajennuksessa  
(2016) toimii rengashotelli. Vanhin rakennus (1952) on liike- ja toimisto-  
käytössä.

### 3.2.6 Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009)

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

### 3.2.7 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.



Kuva 10: Alueen tuntumassa sijaitsee maakunnallisesti arvokas Miljoonaperä. (kuva KIOSKI 2.0-sovellus, Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015)

### 3.2.8 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: Raahen kaupunki  
kylä: 17. kaupunginosa  
kiinteistötunnus: 678-17-1-6  
sijainti: Ouluntie 45, 92130 Raahen kaupunki  
tyyppi: liike-elämä ja kaupankäynti  
ajotus: 1945-1974  
ajotusselitte: 1952 (laajennettu 1959, 1981, 2007, 2012 ja 2016)

[tps://www.kulttuuriymparisto.fi/hetsoveliusMikk\\_kohde\\_jraportti.aspx?KOHDE\\_ID=211555](https://www.kulttuuriymparisto.fi/hetsoveliusMikk_kohde_jraportti.aspx?KOHDE_ID=211555)

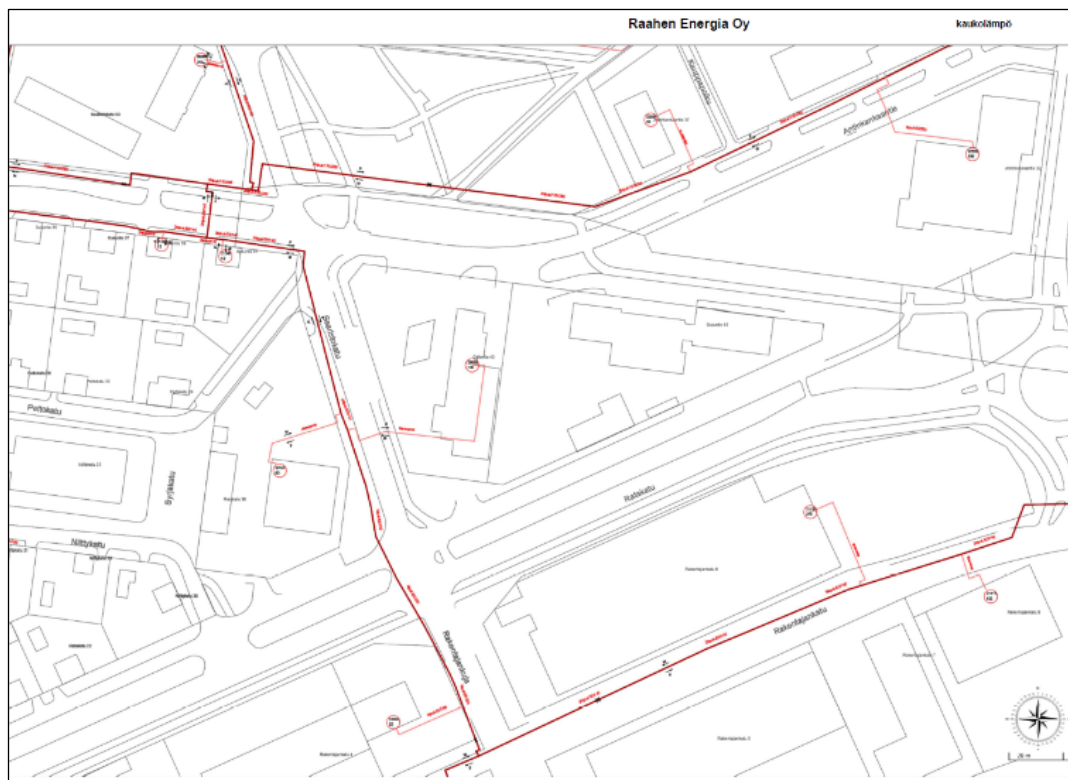


Piirteitään vaatimattomassa rakennuksessa  
omaleimaisina yksityiskohtina erottuvat vaihteleva  
tiililimitys ja siropuitteiset ikkunat. (Kuva: Kaisa  
Mäkinie mi 2018)

*Kuva 11: Ote kohderaportista (Suomen rakennuskulttuurin yleisluomake, Museovi-  
rasto)*







Kuva 14: Kaukolämpöverkko, Raahen Energia Oy

### 3.2.10 Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

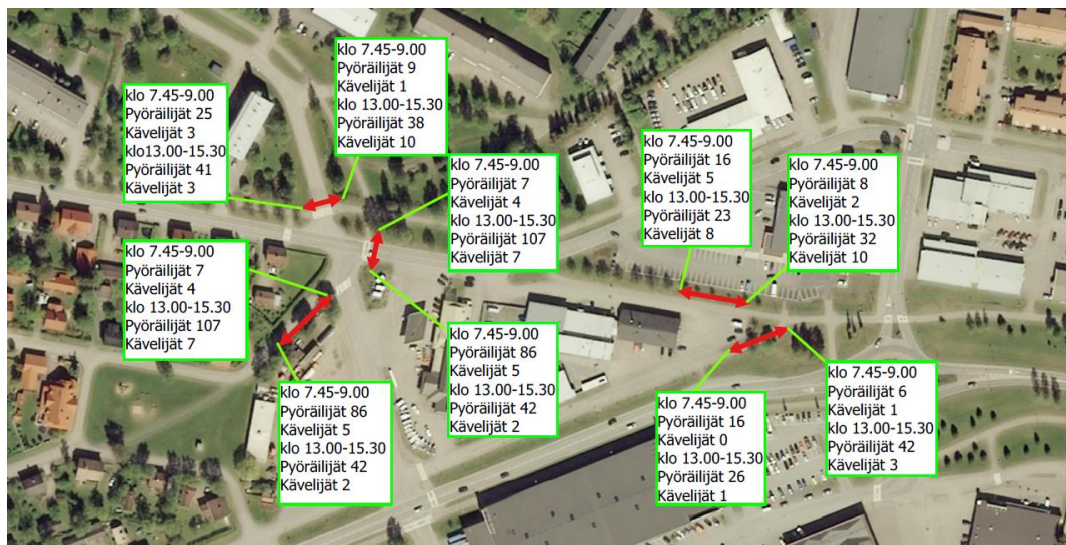
Kaavamuutosalueen toiminnot liittyvät ajoneuvo- ja rahtiliikenteeseen, ajoneuvojen huoltoon ja kauppaan.

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

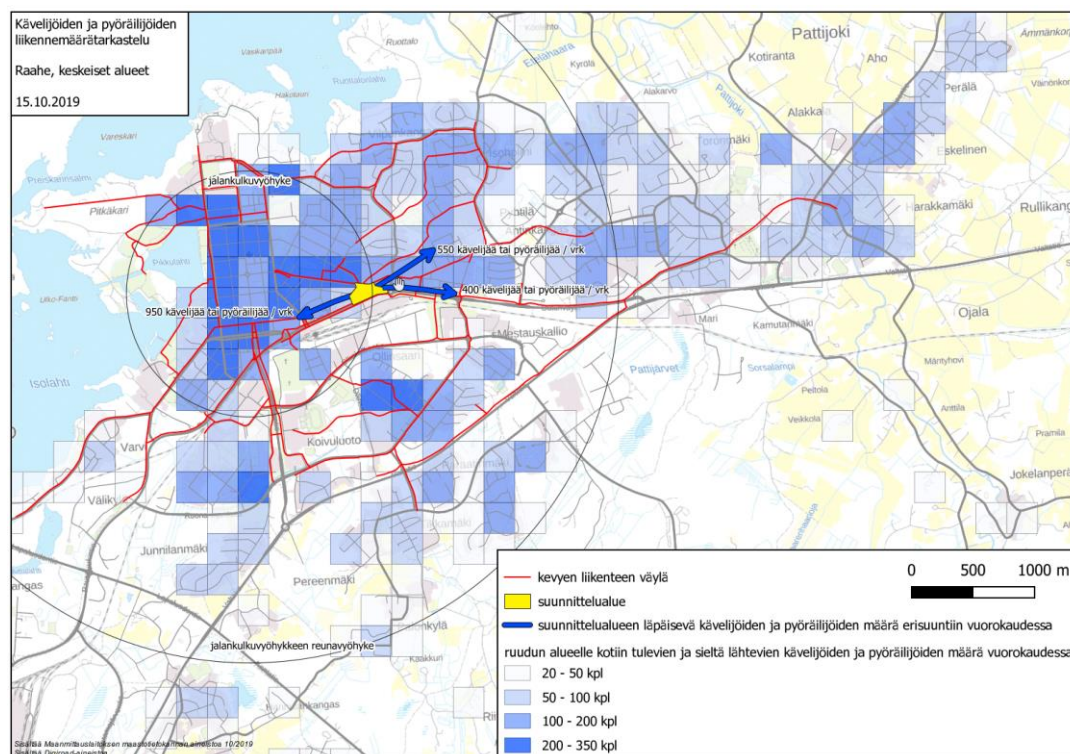
Kaavamuutosalueen läpi ja sivuitse kulkee arkisin suuri määrä pyöräilijöitä ja jalankulkijoita, joista Keskuskoulun oppilaat ovat suurin ryhmä. Liikennelaskennan (15.8.2019) mukaan suurin määrä pyöräilijöistä tulee koillisen suunnasta Vilpunkankaan, Isoholmin ja Pyhtilän asuntoalueilta. Pyöräilijät ylittävät kaavamuutosalueella sekä Ouluntien että Saaristokadun ja jatkavat Keskuskoulun suuntaan Peltokadun kautta. Ratakadunvarren pyörätie on taas sujuvin ja nopein pyöräily-yhteys suurille työpaikka-alueille.

Kävelijöiden ja pyöräilijöiden määrät ovat suurimmillaan koulu- ja työpäivien alkamisaikaan (klo 7.45-9.00) ja iltapäivällä koulupäivien päättymisaikaan (klo 13.00-15.30) (Kuva 15). Vuorokaudessa kaavamuutosalueen kautta kulkee yhteensä n. 950 kävelijää ja pyöräilijää (Kuva 16).





Kuva 15: Pyöräilijöiden ja kävelijöiden liikennemäärät laskenta-aikana (15.8. 2019)



Kuva 16: Kävelijöiden ja pyöräilijöiden liikennemäärät ja -suunnat vuorokauden aikana kaavamuutosalueen läheisyydessä

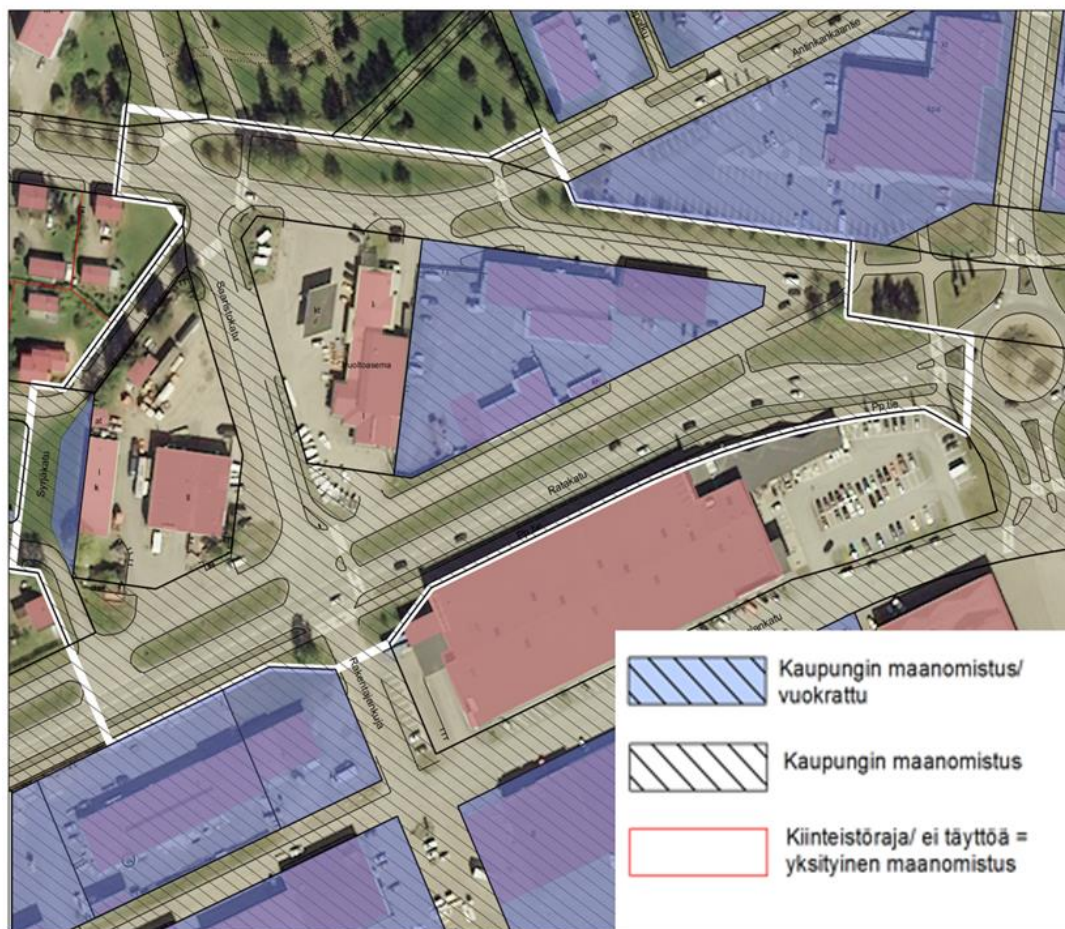
### 3.2.11 Muinaismuistot

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

### 3.2.12 Maanomistus

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





Kuva 17: Maanomistuskartta

## 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 hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta
- vastataan väestö- ja työpaikkakehityksen edellyttämiin tarpeisiin, luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi ja mahdollistetaan eri väestöryhmien tarpeita vastaava asuntotarjonta
- luodaan edellytykset vähähiiliselä 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 hallinta 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

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmä, jonka muodostavat kolmessa vaiheessa laaditut vaihemaakuntakaavat.

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt

- Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan 2.12.2013
- Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan 7.12.2016
- Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan 11.6.2018

Kyseiset vaihekaavat 1 ja 2 ovat lainvoimaisia. 3. vaihemaakuntakaava ei ole vielä lainvoimainen, sillä siitä on tehty kahdeksan valitusta. Maakuntahallitus päätti kokouksessaan 5.11.2018 3. vaihemaakuntakaavan kuitenkin tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 § nojalla.



Kuva 18: 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 turvattu tuotanto- ja liiketoimintojen kehittämismahdollisuudet riittäväillä 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 osayleiskaava-



vaa kuvaamaan on laadittu kartat: *kartta 1*, Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet sekä *kartta 2*, Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet.

Yleiskaavan tavoitteena on edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla ja lähtökohtana 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.



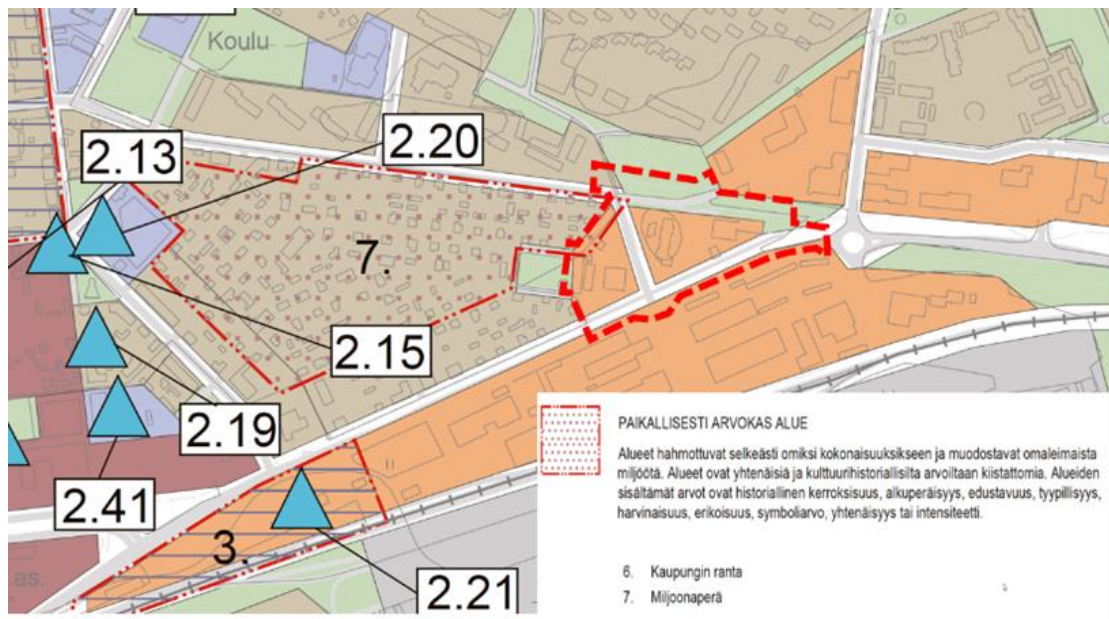
**Alueen tiivistämis-/eheyttämistarve.**

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

Kuva 19: Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, karttalehti 1 (Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne liikenneverkko ja virkistysalueet)

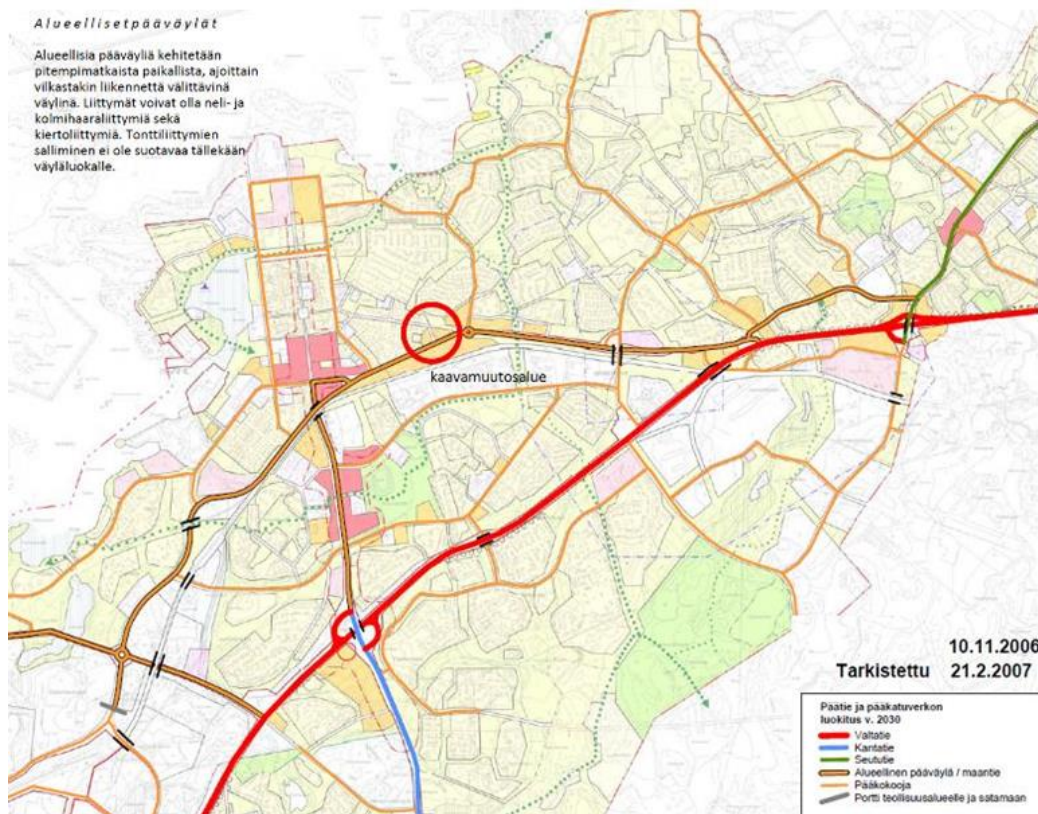
Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu palveluille ja asumiselle. Alueelle sijoittuvien palveluiden tulee olla asumiseen yhteyteen sopivia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristöönsä melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Yleiskaavan mukaan kaavamuutosalueeseen kohdistuu tiivistämis- ja eheyttämistarve.





Kuva 20: 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.

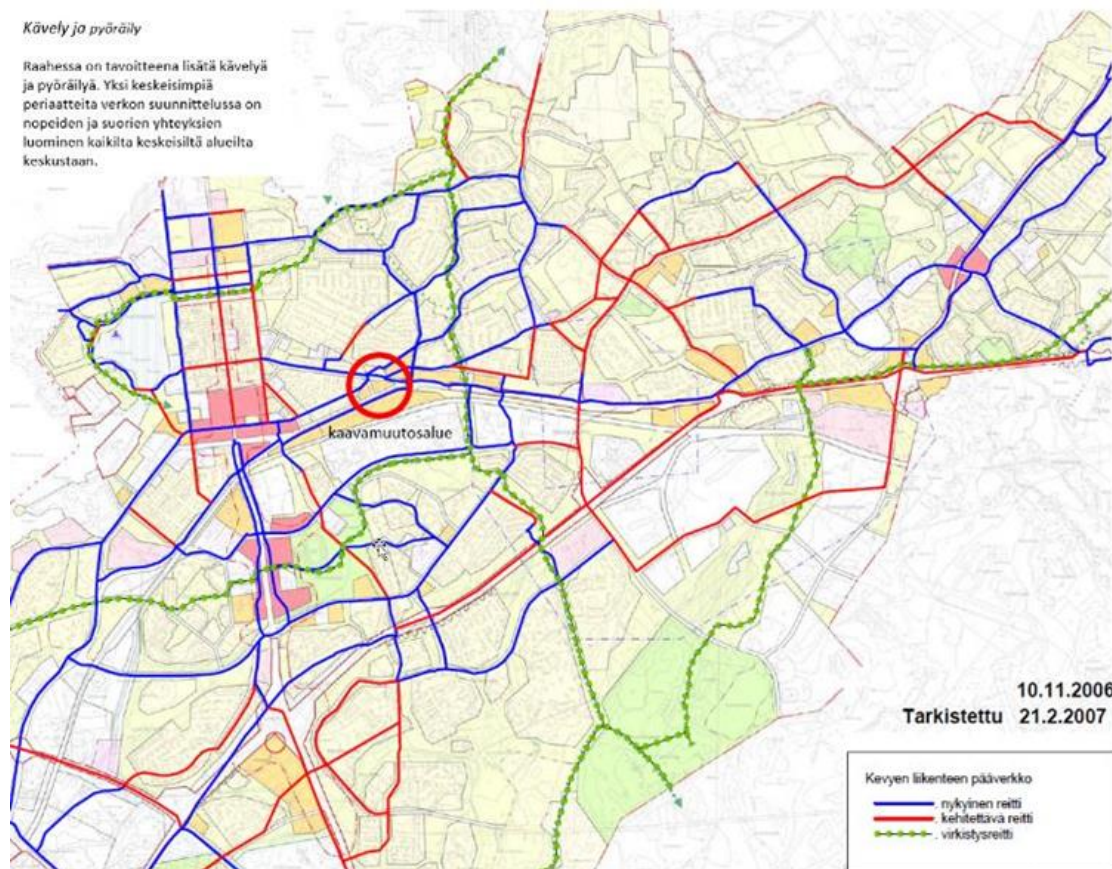


Kuva 21: Pääkatu- ja pääkatuverkon luokitus 2013 (Raaha 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava)



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 tälle-  
kään väyläluokalle.

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



Kuva 22: 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 liikokeskuksia 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 katualuetta, 25. kaupunginosan katualuetta, 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.



Kuva 23: 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.

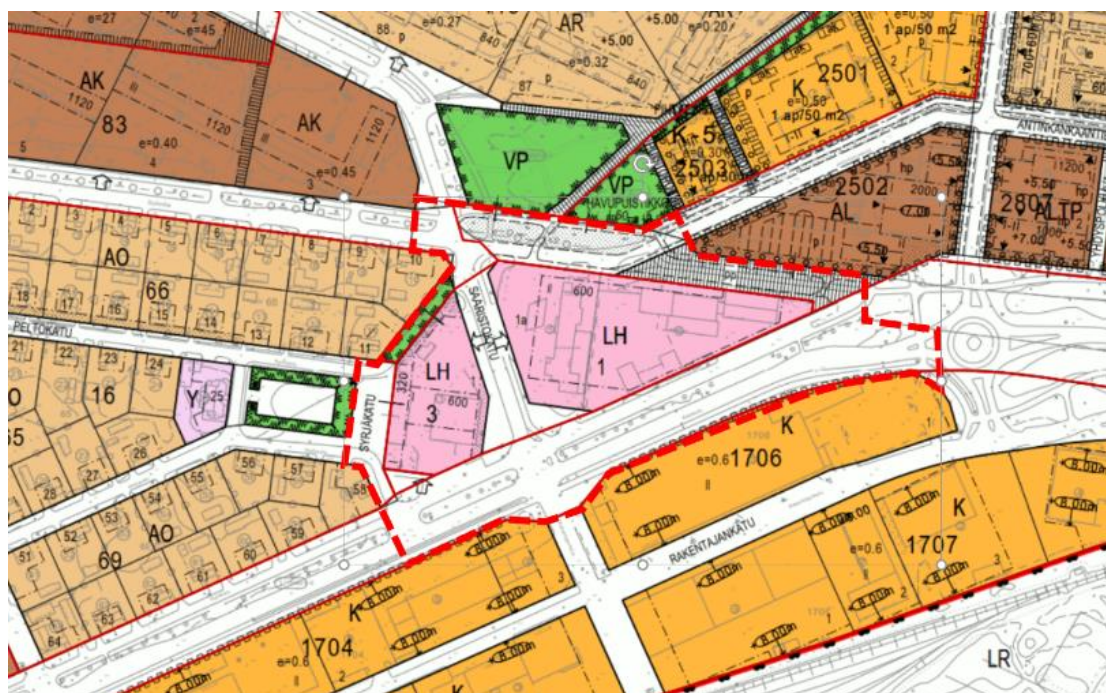
**C. 2.10.1964 vahvistettiin asemakaava**, jossa kortteleihin 1 ja 3 sallittiin moottoriajoneuvojen huoltoasemien rakentaminen. Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeudeksi määrättiin 6 m ja 3,2 m. Kortteleiden rakennusoikeus oli 2000 k-m<sup>2</sup>, josta sallittiin käyttää 15 % asuntojen rakentamiseen 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 Hilikka Aaltosen laatimassa asemakaavassa Ouluntien itäpää muutettiin jalankulku- ja pyöräilykaduksi ja autoliikenne johdettiin Vilpuntien kautta Ratakadulle. Asemakaava aiheutti suuren kaupunkikuva muutoksen.

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.



Kuva 24: Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmästä (Raaha, karttapalvelu 18.6.2018).

#### 4.4.1 Rakennusjärjestys

Raahan kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 3.1.2011 annetulla kuulutuksella. Rakennusjärjestyksen päivittäminen on käynnistetty vuonna 2019. Rakennusjärjestys on tarkoitus uudistaa vuosien 2019 - 2020 aikana.

#### 4.4.2 Asemakaavan lähtötiedot ja perusselvitykset

Raahan kaupunki on toimittanut kaavoitustyön lähtötietoaineiston alla olevan luettelon mukaisesti

Lähtötiedot	formaatti/muoto	huomautus	toimitettu
Liikennemeluserveys	pdf		8.11.2018
OA-pohja, pohjakartta	doc		8.11.2018
Maanomistuskartta	pdf		9.11.2018

Lähtötiedot	formaatti/muoto	huomautus	toimitettu
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 /pääösteksti 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

#### 4.4.3 Kunnallistekniikka tontilla

Lähtötiedot	formaatti/muoto	huomautus	toimitettu
Johtokartta (sähkö, kaukolämpö)	pdf	Raahen Energia	12.11.2018
Johtokartta (vesi, viemäri)	pdf.	Raahen Vesi Oy	12.11.2018

#### 4.4.4 Kulttuuriympäristö tontilla

Lähtötiedot	formaatti/muoto	huomautus	toimitettu
Kohdeinventointi lomake (Museovirasto)	doc.		8.11.2018

#### **4.4.5 Rakennuskiellot**

Asemakaavamuutosalueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

#### **4.4.6 Pohjakartta**

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

#### **4.4.7 Suojelupäätökset**

Asemakaavamuutosalueella ei ole tehty suojelupäätöksiä

#### **4.4.8 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.

Kaavamuutos on kuulutettu vireille 1.12.2018

Suunnittelu on käynnistetty joulukuussa 2018.

#### **5.1.1 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 on järjestetty MRL:n mukainen kuuleminen asemakaavan valmisteluvaiheessa ja ehdotusvaiheessa. Kaupungin asukkailla ja muilla osallisilla on ollut mahdollisuus tutustua kaava-aineistoon ja jättää siitä mielipiteitä ja muistutuksia kuulemisen aikana.

Kaavaprosessin aikana on järjestetty Raahen kaupungin aloitteesta neljä toimijataapaamista (16.1., 14.2., 16.8. ja 10.10.2019). Tapaamisten tarkoituksena on ollut käydä keskustelua ja luoda yhteisymmärrystä alueen toimijoiden ja Raahen kaupungin tavoitteista kaavamuutosalueella.

Asemakaavan muutosluonnos on esitelty Raahessa pidetyssä yleisötilaisuudessa 11.4.2019. Asemakaavan muutosehdotus on esitelty yleisötilaisuudessa 12.12.2019.

Raahen kaupunki on tiedottanut kaavatyön vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista

kuulutuksella, joka on julkaistu teknisen keskuksen ilmoitustaululla, Raahelaisessa sekä kaupungin internetsivuilla.

**Tässä hankkeessa keskeisiä osallisia ovat:**

- Kaava-alueen maanomistajat, yritykset ja toimijat
- Raahen poliisi
- Raahen lupa- ja valvontajaosto
- Raahen kaupungin kuntatekniikka
- Teknisen keskuksen maankäyttö- ja mittausyksikkö
- 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

**5.1.2 Viranomaisyhteistyö**

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot sekä asemakaavan muutoksen luonnos- että ehdotusvaiheessa.

**5.1.3 Luonnosvaiheen kuuleminen**

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

Asemakaavan muutosta koskeva valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) on asetettu nähtävillä 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.

Asemakaavaluonnoksesta saatu palaute ja asemakaavaehdotus käsiteltiin kehittämislautakunnassa 28.5.2019 § 65. Käydyn keskustelun perusteella asemakaavaehdotus palautettiin uudelleen valmisteltavaksi.

16.8.2019 pidettiin toimijaneuvottelu Raahen kaupungin aloitteesta. Neuvotteluun osallistuivat alueen toimijat, kaupunginhallituksen ja kehittämislautakunnan edusta-



jat, kaupungin johto, kaupungin maanomaisuudesta ja kaavoituksesta sekä kuntatekniikasta vastaavat viranhaltijat, pelastus- ja poliisitoimi sekä kaupungin lupa- ja valvontaviranomainen. Neuvottelun pohjana oli 28.5.2019 kehittämislautakunnassa käsitelty kaava-aineisto. Neuvottelussa linjattiin, että asemakaavan sisältöä ei ole aiheetta muuttaa kaupungin toimesta.

Asemakaavaehdotus käsiteltiin Raahen kaupungin kehittämislautakunnassa 10.9.2019 § 92. Lautakunta esitti kaupunginhallitukselle Ouluntien liikennepalvelualueen asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Raahen kaupunginhallitus käsitteli asemakaavaehdotusta 16.9.2019 (§ 283). Käydyn keskustelun ja äänestyksen perusteella kaavahanke päätettiin palauttaa uudelleen valmisteltavaksi. Päätöksen mukaan valmistelussa tulee huomioida, että yritysten kaavoitusaloite ja tarpeet tulevat huomioiduksi yrittäjätasoisesti kaupunkistrategian edellyttämällä tavalla. Lisäksi valmistelun on edettävä olemassa olevia pyöriteitä hyödyntäen, jolloin turvallisuustekijät tulevat myös huomioiduksi. Näiden pohjalta tulee löytyä tarkoituksenmukainen kompromissi.

10.10.2019 pidettiin toimijaneuvottelu Raahen kaupungin aloitteesta. Neuvotteluun osallistuivat alueen toimijat, kaupunginhallituksen sekä kehittämislautakunnan edustajat sekä kaavoituksesta vastaavat viranhaltijat. Neuvottelun pohjana oli luonnos asemakaavaehdotukseksi, jossa tavoitteena oli yhteen sovittaa yrittäjätasoisuus, liikenneturvallisuus ja kaupunkikuvan parantaminen. Esillä oli myös asemakaavan mahdollistama liikennesuunnitelma (26.9.2019 Solutra Oy).

Käydyn toimijaneuvotteluun perustuen korttelialueiden rajoja sovittiin muutettavan niin, että kiinteistöjen käytössä olevia yleisiä alueita liitetään tontteihin siellä, missä toimijat pitävät liittämistä välttämättömänä ja tarkoituksenmukaisena.

Neuvottelussa nousi erityisesti esille, että katualueiden liikennejärjestelyperiaatteet hyväksytään erillisessä katusuunnitelmassa. Suunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville ja osallisilla on oikeus jättää suunnitelmasta muistutus.

#### **5.1.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen**

Asemakaavaluonnos tarkistettiin saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta asemakaavaehdotukseksi.

Asemakaavaehdotusta käsiteltiin Raahen kaupungin kehittämislautakunnassa 24.9.2019, 29.10.2019 ja 26.11.2019 ja kaupunginhallituksessa 2.12.2019. Asemakaavaehdotukseen tehtiin tarkistuksia kehittämislautakunnalta saatujen evästysten pohjalta. Asemakaavaehdotus päätettiin asettaa julkisesti nähtäville.

Asemakaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 9.12.2019-24.1.2020 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutettiin kaupungin virallisella ilmoitustaululla, lehti-ilmoituksella Raahelaisessa ja kaupungin internet-sivuilla. Mielipiteensä on voinut ilmoittaa kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteensä antaneille, jotka ovat sitä pyytäneet mielipiteessään ja toimittaneet osoitteensa.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin 8 lausuntoa ja 1 muistutus. Lausunnoissa ei edellytetty muutoksia kaavaratkaisuun. Muistutuksessa annetun palautteen perustella tehtiin vähäinen muutos asemakaavakarttaan.

#### 5.1.5 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

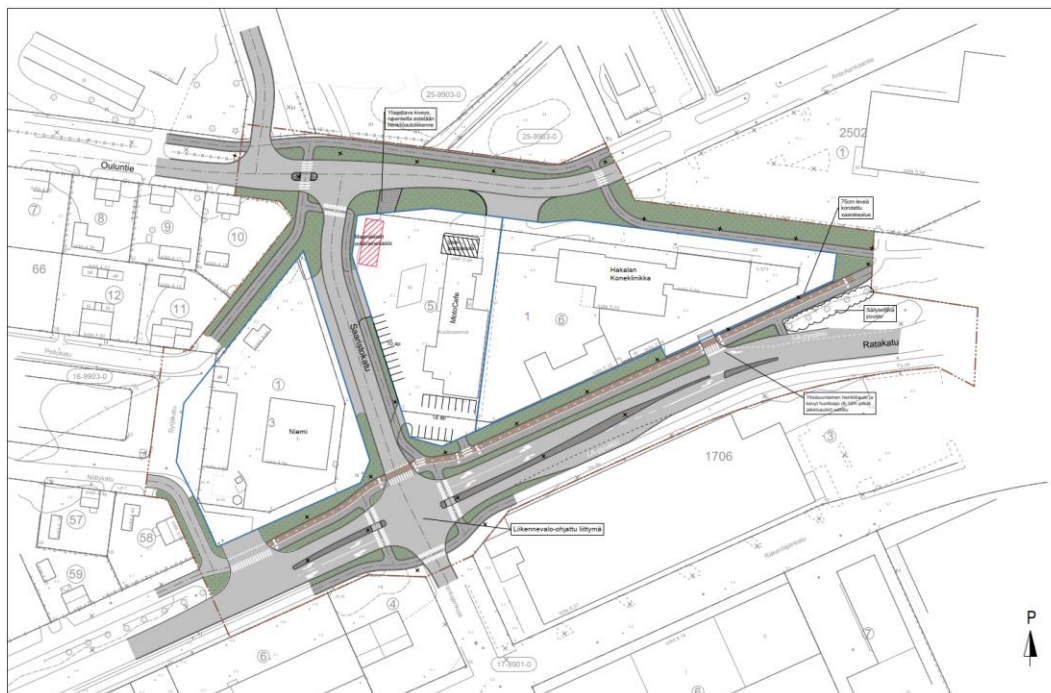
Asemakaavamuutos on laadittu samanaikaisesti alueelle tehdyn liikenneselvityksen ja liikennejärjestelyiden yleissuunnitelman kanssa. Suunnitelman laadinnasta on vastannut Solutra Oy.

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.

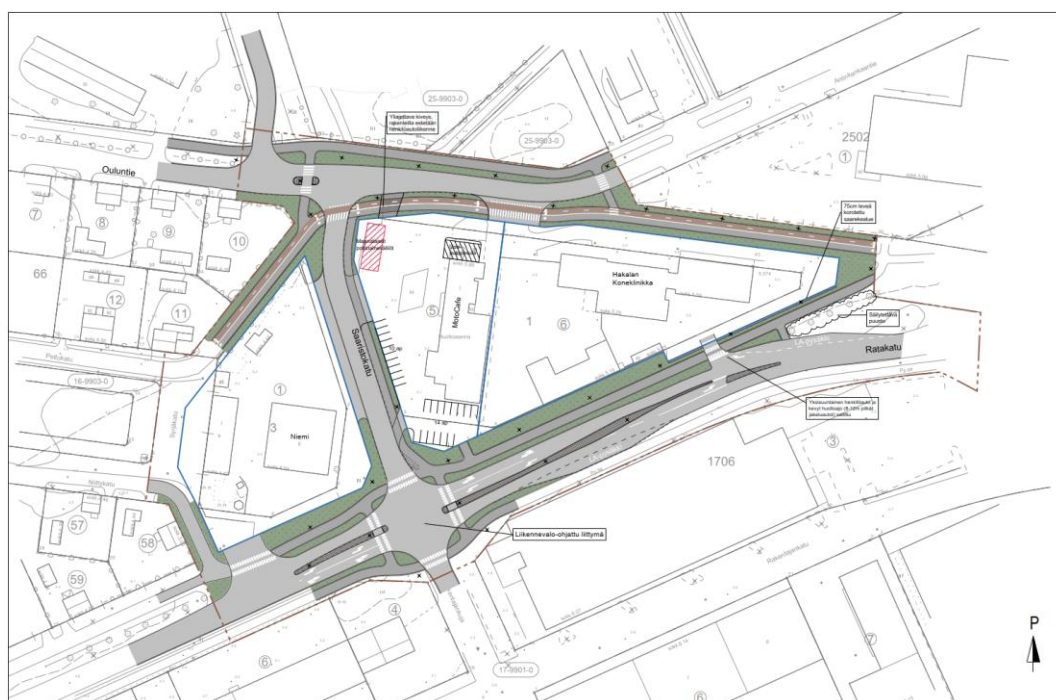
Keskeisenä lähtökohtana alueen suunnittelussa on kaupunkikuvallisesti merkittävä asema ja liikennetekninen vaatimus. Asemakaavan muutosalueen toiminnat ovat liikennehakuisia ja liikennettä generoivia. Pysäköinnin mitoitus on sovittu kaupungin ohjeiden pohjalta.

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

Asemakaavassa varaudutaan kävelyn ja pyöräilyn laatukäytävän rakentamiseen. Laatukäytävälle on tutkittu kaksi sijaintivaihtoehtoa, Ratakadun pohjoisreunaan tai Ouluntien varteen sijoittuva. Tavoitteena on, että laadittava asemakaava mahdollistaa valinnanvapauden vaihtoehtojen välillä.



Kuva 25: Liikennejärjestelyiden yleissuunnitelma (Solutra Oy), kävelyn ja pyöräilyn laatuikäytävä Ratakadun varrella.



Kuva 26: Liikennejärjestelyiden yleissuunnitelmakartat (Solutra Oy), kävelyn ja pyöräilyn laatuikäytävä Ouluntien varrella.

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 koventamiseen**. Saaristokatua tarvitaan edelleen moottoriajoneuvoliikenteelle.

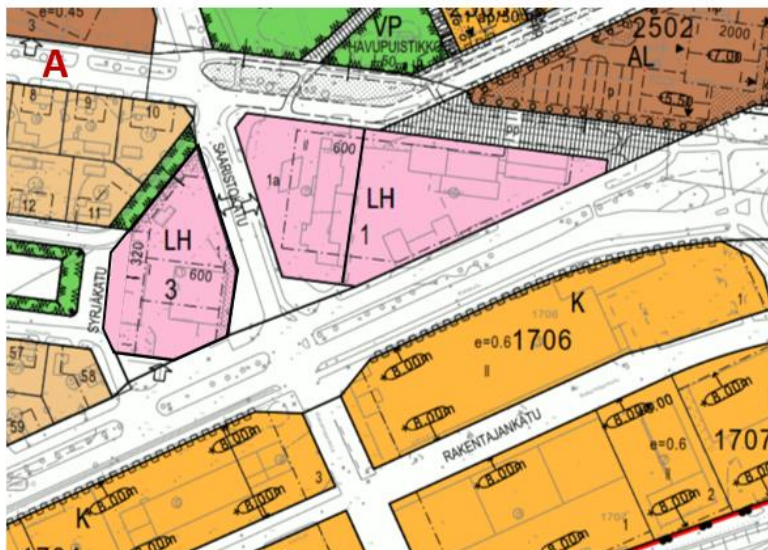
Asemakaavan muutosalueen **katualueiden tilanvaraustarve** ratkaistaan asemakaavan muutoksessa.

**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.

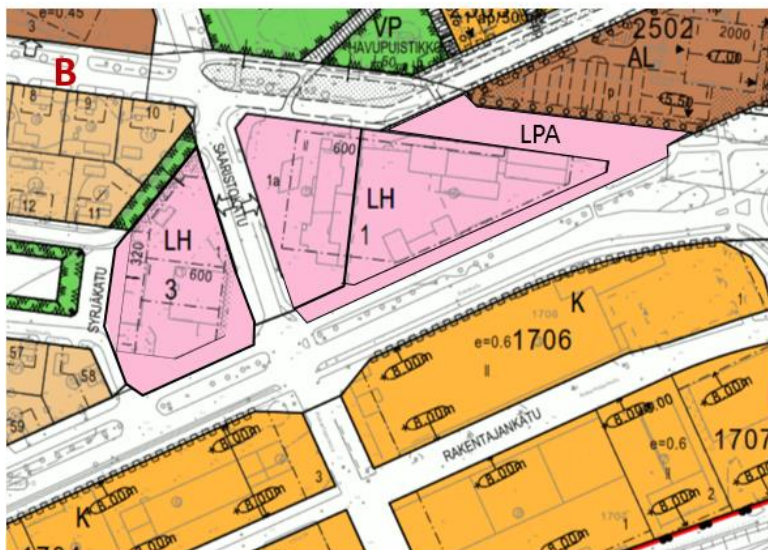


### Puolesta

Helpoin tie ratkaista akuutit rakentamisasiat  
Jättää tilaa tulevaisuuden suunnitelmille

### Vastaan

Kaupunkikuvan eheyttämisen kannalta heikko  
Huoltoaseman tontin kehittäminen vaikeaa

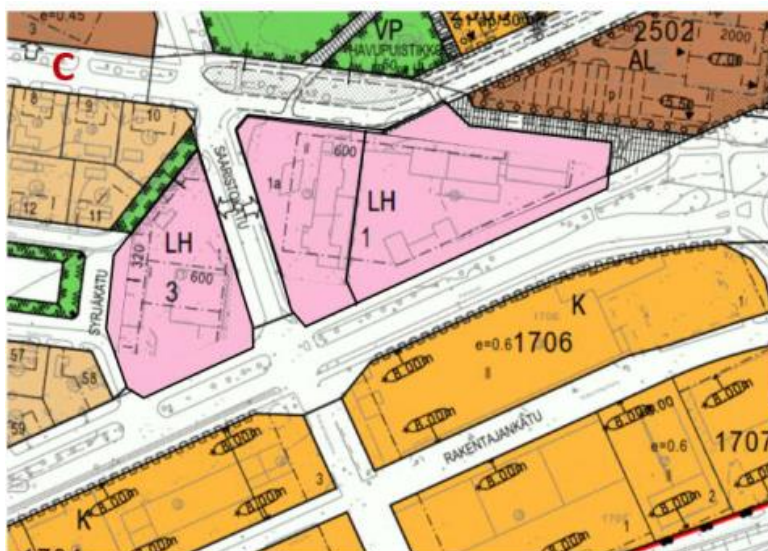


### Puolesta

Ratkaisee akuutit rakentamistarpeet  
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 parantamiselle paras

### Vastaan

Nykyinen toiminta säilyy pitkään

Kuva 27: 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 sallitaan 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 **vaihtoehdon C** pohjalta. Korttelialueiden rajojen määrittelyn yhteydessä on kuultu alueen maanomistajia ja vuokralaisia. Laaditussa asemakaavassa päätavoitteeksi 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 on 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. Liittymä sallitaan 11 metriä leveälle alueelle. Liittymän yksityiskohtainen sijainti ja muoto määräytyy katusuunnitelmassa, joka laaditaan asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Pysäköintinormi korttelialueella on 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>.

Alue on rakentunut usean vuosikymmenen aikana. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisten toimintojen säilyminen ja 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 1500 k-m<sup>2</sup>. Alueella sallitaan myymälätilojen rakentaminen rakennusoikeudeltaan suurimmalle rakennusosalalle (1000 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>) 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 yksityiskohtainen 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-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, ajoiteina 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 1100-1300 mm. Kadun ja tien näkemäalueelle ei saa rakentaa yli 800 mm korkeaa aitaa.

### **Pilaantuneet maat**

Asemakaavan muutosalueella jokaisella tontilla on harjoitettu toimintaa, jonka johdosta maaperään on mahdollisesti päätyneet 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 Raahan 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) mukaisten toimenpiteiden toteuttaminen sekä asemakaavan muutoksen mahdollistamat järjestelyt parantavat liikenteen ja pysäköinnin toimivuutta sekä kortteiden sisällä, että katualueilla.

Asemakaava mahdollistaa suunnittelualueen läpäisevän pyöräilyn laatuikäytävän 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.

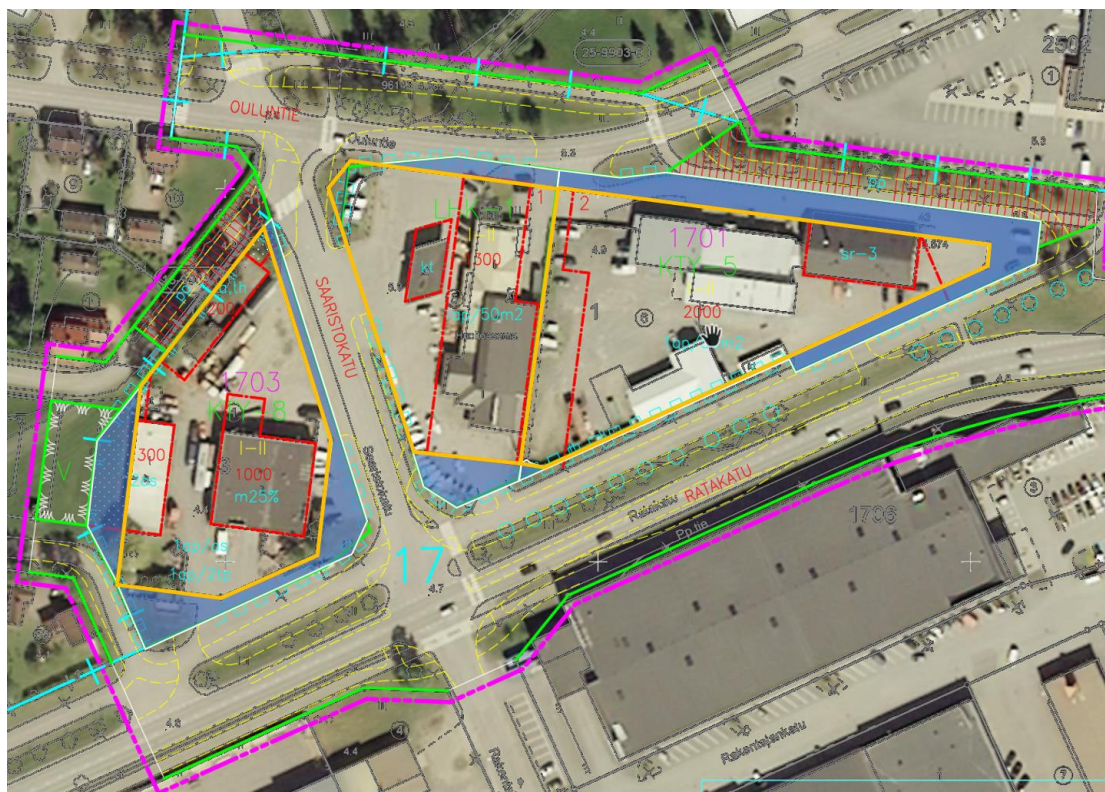
Asemakaavan mukaisella rakentamisella on vaikutuksia kaupunkikuvaan. Kaupunkikuvan muutoksen laatuun vaikuttavat kaikki kiinteistön omistajat ja haltijat. Lähitulevaisuudessa merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat katu ympäristöön.

Asemakaavaa varten tehtyjen kaupunkikuvaselvitysten mukaan kaavamuutosalueen katutilat ovat sekavat ja jäsentymättömät. Kadulla kulkevan on paikoitellen vaikea hahmottaa katualueiden ja tonttien rajoja. Osittain tästä syystä myös tonttien haltijat ovat laajentaneet toimintojaan 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 11,2 – 29,3 %. Tonttien kasvu suuntautuu pääosin katualueille. Kiinteistöjen pinta-alan kasvu luo mahdollisuudet tonttien kehittämiseksi 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 <sup>2</sup>	n. 4964 m <sup>2</sup>	n. + 29,3%
Raahen Motocafe Oy	3491 m <sup>2</sup>	n. 3881m <sup>2</sup>	n. + 11,2 %
Hakalan koneklinikka Oy	4931 m <sup>2</sup>	n. 6206 m <sup>2</sup>	n. + 25,8 %



Kuva 28: Tonttien pinta-ala muutokset (taulukko yllä, laajennukset sinisellä, vanhat tontinrajat oranssilla), kuvat eivät ole mittakaavassa)

Kiinteistöjenomistajilla ei ole mittavia uudisrakentamistarpeita tontin nykyiseen käyttöön ja toimintaan suhteutettuna. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kiinteistöjen toimintojen jatkuminen ja kehittäminen toimijoiden esittämien laajentumistarpeiden mukaisesti. Tarpeet ja toiveet on sovitettu muun ympäristön asettamiin reunaehtoihin, kuten ajoneuvoliikenteen pyöräilyn ja kävelyn toimivuuteen ja turvallisuuteen. 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

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

- Asemakaava tukee liikennepalvelualueen kehittämistä keskeisellä ja helposti saavutettavalla paikalla sijaitsevana elinvoimaisena ja vetovoimaisena palvelukokonaisuutena.
- Raahen keskustan tuntumassa sijaitsevan alueen kehittäminen tiivistää yhdyskuntarakennetta.
- Kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen edistää saavutettavuutta ja parantaa kevyen liikenteen turvallisuutta.

#### 2. Tehokas liikennejärjestelmä

- Uudet liikenneratkaisut edistävät liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta.

#### 3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Asemakaavassa osoitettava rakentaminen ei lisää melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

#### 4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Asemakaava-alueella ei ole arvokkaaksi määriteltyä maisemaa, rakennettua kulttuuriympäristöä tai luonnonympäristöä.

#### 5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- 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.

Mikäli kiinteistöillä tapahtuvasta rakentamisesta aiheutuu yhdyskuntatekniikan verkostoihin muutos- tai siirtotöitä, vastaa niiden kustannuksista siirron tarvitsija/aiheuttaja.

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 ja niistä vastaa hankkeeseen ryhtyvä (MRL 89§).

## 8 Allekirjoitus

Kaavaa laativa konsultti:

Oulussa

Handwritten signature of Mikko Törmänen in black ink.

Mikko Törmänen, arkkitehti SAFA, YKS-143

Handwritten signature of Kaisa Mäkinen in black ink.

Kaisa Mäkinen, TkT arkkitehti SAFA

## 9 Liitteet

### Liite 1: Asemakaavan seurantalomake

#### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	678 Raahen	Täyttämispvm	12.11.2019
Kaavan nimi	Ouluntien liikennepalvelualueen asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	01.12.2018
Hyväksymisyksikkö		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,4879	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,4879

#### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3,4879</b>	<b>100,0</b>	<b>4800</b>	<b>0,14</b>	<b>0,0000</b>	<b>3280</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,1183	32,1	3500	0,31	1,1183	3500
T yhteensä						
V yhteensä	0,0457	1,3			-0,0142	
R yhteensä						
L yhteensä	2,3239	66,6	1300	0,06	-1,1041	-220
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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



## Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3,4879</b>	<b>100,0</b>	<b>4800</b>	<b>0,14</b>	<b>0,0000</b>	<b>3280</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	1,1183	32,1	3500	0,31	1,1183	3500
KTY-5	0,6235	55,8	2000	0,32	0,6235	2000
KTY-8	0,4948	44,2	1500	0,30	0,4948	1500
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,0457	1,3			-0,0142	
V	0,0457	100,0			0,0457	
VL					-0,0599	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	2,3239	66,6	1300	0,06	-1,1041	-220
Kadut	1,7635	75,9			-0,2249	
Kev.liik.kadut	0,1752	7,5			-0,0420	
LH					-1,2224	-1520
LHK-1	0,3852	16,6	1300	0,34	0,3852	1300
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						