

# RAAHEN KAUPUNKI

Tekninen keskus

## KOIVULUODON KAUPPAKESKUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS

AKM 190: Asemakaavan muutos koskee 22. kaupunginosan korttelia 2296 ja siihen liittyvää puistoaluetta sekä 40. kaupunginosan katualuetta

Asemakaavan selostus 24.03.2004, 24.05.2004



SUUNNITTELUKESKUS OY

1467 C3668



## Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan tarkoitus	4
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	5
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	6
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	6
4.3.1	Osalliset	6
4.3.2	Vireilletulo	7
4.3.3	Osallistuminen ja yhteistyö	7
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	7
4.4	Asemakaavan tavoitteet	8
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	8
4.5.2	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	8
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	10
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	10
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	11
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	
5.1	Kaavan rakenne	12
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	12
5.3	Aluevaraukset	12
5.4	Kaavan vaikutukset	13
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	13
5.5	Ympäristön häiriötekijät	14
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	14
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	14

## Selostuksen liitteet

lisäsivut

Asemakaavakartta	15
Kaavamääräykset	16
Havainnepiirustukset	17-18
Ote maakuntakaavasta	19
Luettelo neuvottelumuistioista, lausunnoista ja vastineista	20
Ote voimassa olevasta asemakaavasta	21

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
 Liite 2. Vaihtoehtojen vaikutustarkastelu 3.2.2004.  
 Liite 3. Asemakaavan tietojen täyttölomakkeet 1-2.

# 1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

AKM 190, Koivuluodon kauppakeskuksen asemakaavan muutos  
Raahen kaupungin 22. kaupunginosan korttelia 2296 ja siihen liittyvälle puistoalueelle sekä 40 kaupunginosan katualueelle laadittava asemakaavan muutos.

### Vireilletulo

Raahen kaupunginvaltuusto on 27.8.2003 § 77 hyväksynyt kaavoitustyön käynnistämisen Kesko Oyj:n hakemuksen mukaisesti. Kaupunginhallitus on 6.10.2003 (§ 392) päättänyt ryhtyä asemakaavan muutoksen laatimiseen teknisen keskuksen esittämin ehdoin. Tekninen lautakunta on 16.12.2003 merkinnyt tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättänyt ilmoittaa kaavan vireilletulosta.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Raahen keskustan laajennusalueella ruutukaava-alueen eteläpuolella. Se tukeutuu Kirkkokadun jatkeella sijaitsevaan Kokkolantiehen sekä sen poikkikatuun Olinkalliontiehen. Pohjoispuolella on Haaralan hautausmaa ja Haaralanpuisto, itäpuolella Yrityesperän omakotialue, eteläpuolella Koivuluodon urheilualue ja länsipuolella Kummatin kaupunginosa palvelu- ja työpaikka-alueita.

Alueen pinta-ala on noin 4,2 ha. Asemakaavan muutosalue on merkitty viimeisen sivun ajantasa-  
asemakaava karttaan punaisella pistekatkoviivalla.



### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Raahen Koivuluodon aluetta kehitetään kaupunkikeskustan osana vetovoimaisena kaupan ja palveluiden sekä virkistystoimintojen alueena.

Alueella oleva Keskon supermarket haluaa kehittää toimintaansa ja rakentaa paikalle City-market konseptin mukaisen kauppakeskuksen.

## 3 KAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alue on toteutunut noudattaen avointa rakentamistapaa, jossa toisistaan erilliset rakennukset sijaitsevat viheralueiden ympäröiminä.

#### **Luonnonympäristö**

Alueen itäosassa on Haaralan puisto, joka kasvaa luonnontilaista lehtipuustoa. Puuston lomaan on istutettu jalokuusia. Alue on pohjavesialuetta.



#### **Rakennettu ympäristö**

Kaava-alueen ympäristökuvaa hallitsevat punatiilinen liikerakennus ja sitä ympäröivät pysäköintialueet. Korttelissa toimii vuonna 1995 rakennettu K-kaupan supermarket pinta-alaltaan noin 3300 k-m<sup>2</sup> ja sitä palvelevat autopaikat (328 ap).

#### *Liikenne*

Kaava-alueen eteläosan Ollinkalliontie on Ollinsaaren asuntoalueelle ja Yritysperän teollisuusalueelle johtava kokoojaväylä. Kokkolantien liikennevaloristeyksestä alkavalla väylällä on ensimmäinen Uimahallintien risteys 30 metrin päässä edellisestä. Pysäköintialueen liikenne liittyy Ollinkalliontielle kahden oman liittymän kautta sekä epävirallisesti hautausmaan liittymän kautta.

#### *Tekninen huolto*

Alueen kunnallistekniikka on rakennettu. Maankäytön muutosten kannalta olemassa olevat verkostot eivät ohjaa suunnittelua.

#### **Maanomistus**

Kaava-alue on Raahen kaupungin omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Seutukaava / Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan seutukaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.1.1993 ja alue on siinä merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Seutukaavan mukaan kaava-alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle (pv), johon liittyy seuraava määräys:

*Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden likaantumista tai muuttumista (vesilaki 1:18 ja 122)*

Seutukaava on pohjana uudelle maakuntakaavalle.

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 11.6.2003 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan, joka on ympäristöministeriössä vahvistettavana. Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä ja kehittämisperiaatteita kaavassa on seuraavasti:

*Raahen aluekeskus on metallialan osaamisen ja liiketoiminnan, informaatio-tekniikan ja logistiikan keskus. Aluekeskuksen ytimen muodostaa Raahen-Pattijoen kaupunkimainen alue. Raahen kaupunkikeskustaa kehitetään vetovoimaisena keskuksena.*

*Raahen kaupunkiseutua kehitettäessä suunnittelun lähtökohtana on pidettävä nykyistä rakennetta ja turvattava liiketoimintojen kehittämismahdollisuudet riittävillä aluevarauksilla. Raahen keskustaa kehitettäessä suunnittelun lähtökohtana on pidettävä historiallisen ruutukaavan ja vanhan puukaupunkimiljöön säilymistä. Uusien kauppapalvelujen sijoitusratkaisulla ei saa vaarantaa kaupungin keskustan kehittämisedellytyksiä.*

*Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi.*

*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.*

Maakuntakaavassa annetaan seuraavia Raahen keskustaa koskevia määräyksiä:

#### **KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE: 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.*

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

*Uusien kauppapalvelujen sijoitusratkaisulla ei saa vaarantaa kaupungin keskustan kehittämisedellytyksiä.*

#### **KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE**

*Merkinnällä osoitetaan kaupunkikeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueella olevat tärkeät kulttuuriympäristöt ja -kohteet on esitetty kaavaselostuksessa.*

**Suunnittelumääräys:**

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, alueelle sijoittuvien toimintojen määrittelyyn, liikennejärjestelyihin sekä keskusta-alueen kaupunkikuvaan.*

**Yleiskaava**

Raahen yleiskaavassa (KV 4.4.1979) alue on merkitty keskusta-alueeksi. Yleiskaava on katsottu monilta osin vanhentuneeksi ja sen uudistamistyö on vireillä.

**Asemakaava**

Kaavoitettavalla alueella on voimassa 21.7.1987, 25.3.1994 vahvistetut asemakaavat. Korttelin K liike- ja toimistorakennusten korttelialueen rakennusoikeus on  $e=0,35$  (4939 k-m<sup>2</sup>), kerrosluku on I–II. Haaranpuistoon on osoitettu ohjeelliset kevyen liikenteen yhteydet, joita ei ole toteutettu.

**Rakennusjärjestys**

Kaupunginvaltuusto on 29.5.2002 hyväksynyt Raahen kaupungin rakennusjärjestyksen.

**Pohjakartta**

Pohjakartan on laatinut ja hyväksynyt Raahen kaupungin teknisen keskuksen maakäyttö ja mittausosasto.

**Rakennuskiellot**

Alue ei ole rakennuskiellossa.

**Lähiympäristön kaavatilanne**

Asemakaava on toteutunut osittain.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Raahessa on tarve turvata nykyisen kauppakeskuksen kehittyminen vastaamaan kaupunkilaisien toiveita ostospaikan monipuolisesta palveluvalikoimasta kilpailukykyiseen hintaan.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Raahen kaupunginvaltuusto on 27.8.2003 § 77 hyväksynyt kaavoitustyön käynnistämisen Kesko Oyj:n hakemuksen mukaisesti. Kaupunginhallitus on 6.10.2003 (§ 392) päättänyt ryhtyä asemakaavan muutoksen laatimiseen teknisen keskuksen esittämin ehdoin.

Kaavan laatijaksi tekninen keskus on valinnut Suunnittelukeskus Oy:n Oulun toimiston.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### *4.3.1 Osalliset*

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Suunnittelutyötä ohjaa Raahen kaupungin tekninen palvelukeskus. Yhteyshenkilönä Raahen kaupungilla on vt. kaupunginarkkitehti Kaija Seppänen.

Osallisia ovat mm.:

- Raahen kaupunginvaltuusto ja -hallitus
- Raahen nuorisovaltuusto
- Tekninen lautakunta

- Ympäristölautakunta
- Vapaa-ajan lautakunta
- Raahen kaupungin tekninen keskus ja kaupungin eri hallintokunnat
- Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymä
- Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Kauppakeskus Raahen Yrittäjähdistys Ry
- Raahen seudun Yrittäjät Ry
- Maanomistajat ja naapurit
- Alueen palveluiden käyttäjät, yritykset ja työntekijät

#### 4.3.2 *Vireilletulo*

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu Raahen Seudussa ja Raahelaisessa sekä alueen maanomistajille kirjeitse (MRL 63 §, MRA 30 §) joulukuussa 2003.

#### 4.3.3 *Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt*

Tarkastelussa ovat mukana seuraavat vaihtoehdot:

- Nykyisen liikerakennuksen laajentaminen Citymarket konseptin mukaiseksi
- Nykyisen liikerakennuksen vähäinen laajentaminen
- 0-vaihtoehto, Asemakaavaa ei muuteta

Kaavaluonnoksia on esitelty osallisille 18.2.2004 järjestetyssä yleisötilaisuudessa. Yleisötilaisuudessa esitettiin kaavaluonnoksia koskevia mielipiteitään suullisesti.

Luonnokset ja muu valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 5.2.–20.2.2004 kaupungin teknisessä keskuksessa sekä internetissä kaupungin verkkosivuilla..

Asemakaavan muutosluonnoksesta on pyydetty lausunto ympäristölautakunnalta, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Raahen seurakuntayhtymältä, Museovirastolta ja Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymältä sekä Tiehallinnon Oulun tiepiiriltä (MRA 28 §).

Asemakaavan muutosehdotuksen on tekninen lautakunta hyväksynyt 30.3.2004 ja kaupunginhallitus 5.4.2004 § 163. Kh asettanut sen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi sekä pyytänyt kaavaehdotuksesta lausunnot Museovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta, Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymältä, Raahen seurakuntayhtymältä ja Tiehallinnon Oulun tiepiiriltä. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta on ilmoitettu sanomalehti Raahen Seudussa, kaupunkilehti Raahelaisessa ja kaupungin ilmoitustaululla.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 10.4. - 10.5.2004, jolloin siitä on jätetty kaksi muistutusta, jotka on voitu ottaa huomioon ja kaavaa tarkistettu lähimmän omakotitontin kohdalta. Lausunnon ehdotuksesta ovat antaneet Museovirasto, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan museo, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus ja Tiehallinnon Oulun tiepiiri. Kaavaehdotukseen on tehty oikaisuluonteisena korjauksena Ympäristökeskuksen esittämät tarkistukset.

#### 4.3.4 *Viranomaisyhteistyö*

Kaavoituksen lähtökohdista ja tavoitteista on järjestetty viranomaisneuvottelut 15.1.2004 ja 22.3.2004 (MRL 66 §, MRA 26 §), johon osallistuivat Raahen kaupungin, suunnittelutyötä tekevän konsultin, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen, Pohjois-Pohjanmaan liiton ja Pohjois-Pohjanmaan museon sekä Tiehallinnon Oulun tiepiirin edustajat.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### *Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet*

Maankäyttö- ja rakennuslaki rajoittaa suurmyymälöiden rakentamista keskusta-alueiden ulkopuolelle, keskusta-alueella liiketiloille varattuun paikkaan voi rakentaa myös suurmyymälöitä.

### *Kaupungin suunnittelulle asettamat tavoitteet:*

Suunnittelun tavoitteena on luoda edellytykset Koivuluodon kauppakeskuksen kehittämiseksi, jotta se osaltaan tukisi Raahen kaupallisten palvelujen saatavuutta, kaupunkikeskustan veto-voimaisuutta ja vähentää kaupungista muualle suuntautuvaa ostosmatkailua.

### *Kesko Oyj:n tavoitteet:*

Kesko Oyj:n tavoitteena on toteuttaa nykyisen K-marketin paikalle Citymarket konseptin mukainen kauppakeskus. Tämä edellyttäisi voimassa olevan kaavan noin 5000 k-m<sup>2</sup> rakennus-oikeuden kasvattamisen 8500 k-m<sup>2</sup>:iin.

### *Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet*

Kaupunkikuvallisesti keskustan eteläinen laajennussuunta ei ole toteutunut palvelukeskuksena riittävästi. Asemakaavan muutos antaa uuden sysäyksen alueen kehittymiselle.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §). Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua. Vaikutusten selvittäminen perustuu alueella käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Vaikutuksia arvioidaan kaavatyön yhteydessä myös yhteistyössä niiden viranomaisten kanssa, joiden toimialaa kysymykset koskevat.

### *Vaikutusalue*

Asemakaavan muutoksella on kaupunkirakenteeseen, palvelujen saatavuuteen, liikenteeseen ja kaupunkikuvaan kohdistuvia vaikutuksia. Alueellisesti vaikutukset suuntautuvat Raahen liikekeskustaan ja sen eteläisen laajennussuunnan maankäyttöön.

### 4.5.2 *Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu*

#### *Tarkastelun vaihtoehdot:*

#### **A**

Nykyisen liikerakennuksen laajentaminen Citymarketiksi  
pysäköinti levittäytyy Ollinkalliontien suunnassa

#### **B**

Nykyisen liikerakennuksen vähäinen laajentaminen  
pysäköintialue pienempi

#### **O**

Nollavaihtoehto, asemakaavaa ei muuteta

#### *1 Palveluiden saatavuus ja saavutettavuus*

*Vaihtoehtoista A ja B* ovat palveluiden saatavuuden kanssa samansuuntaisia. Vaihtoehdot parantavat keskusta-alueen kaupallisia palveluita, A enemmän kuin B. Saavutettavuudeltaan A:ssa on odotettavissa risteyksien ruuhkautumista B:tä enemmän. Tämä tilanne on harvinainen sattuen kaupan huippu- hetkiin esim. joulumyynnin aikana.



*A vaihtoehdossa* liiketilaa syntyy 2500 k-m<sup>2</sup> enemmän kuin B:ssä. A:ssa alueelle saadaan Citymarket konseptin mukainen kauppakeskus. B vaihtoehto on K-kaupan konseptissa lähellä nykyistä kolmen K:n supermarketia.

Nollavaihtoehto tarkoittaa Citymarketin rakentamista muualle keskustan ulkopuolelle tai lähikuntien alueelle. Se merkitsisi lähivuosien kaupallisten palveluiden kysynnän kasvun suuntautumista talousalueen ulkopuolelle. Ratkaisu pysäyttäisi kaupunkikeskustan palveluiden kehittymisen ja vaikeuttaisi muiden kuin henkilöautolla liikkuvien palveluiden saavutettavuutta.

## 2 *Kaupunkikeskuksen elinvoimaisuus*

*Vaihtoehdoista A* lisää keskustan elinvoimaisuutta. Suuren kaupallisen yksikön monipuolinen tarjonta liittyneenä lyhyisiin etäisyyksiin ja toimivaan kevyen liikenteen verkostoon suuntaa talousalueen ulkopuolelle tapahtunutta asiointia kaupunkikeskustaan. Tämä vilkastuttaa nykyistenkin liikeyritysten asiakasvirtoja. *Nollavaihtoehto* vaikuttaa päinvastaiseen suuntaan sillä yleinen kaupan kehitys merkitsee muuttumattomien kauppapaikkojen taantumista.

## 3 *Kaupunkirakenteeseen ja toimintojen sijoittumiseen*

Asuntoalueiden lähikaupat ovat vähentyneet viime vuosikymmeninä merkittävästi johtuen kaupan keskittymisestä yhä suurempiin yksiköihin sekä asiakkaiden asiointitapojen ja vaatimusten muuttuessa. Uusi kaupan suuryksikkö toteuttaa osaltaan tätä kehitystä ja lähikauppojen väheneminen jatkuu vielä. Muiden palvelujen ja toimintojen sijoittumiseen kaupallinen keskittyminen saattaa vaikuttaa pitkällä aikavälillä välillisesti. Siten palvelut keskittyvät keskustaan ja vähenevät keskustan ulkopuolelta. Vanhusten asuin ympäristönä keskusta, Ollinsaari ja Kummatti paranevat.

Keskusta on laajentunut 1980-luvun alusta lähtien Kokkolantien varren suuntaan. Kaavanmuutoksen rakentaminen antaa tälle kehitykselle uuden sysäyksen ja tuo entistä monipuolisempia kaupallisia palveluja Kummatin ja Ollinsaaren asuntoalueiden lähelle.

## 4 *Kaupunkikuva*

*Vaihtoehdot A ja B* luovat hyvän mahdollisuuden kiinteyttää Koivuluodon alueen rakennettua kaupunkikuvallista ilmettä. Haaralanpuiston eteläpään muuttuminen pysäköintialueeksi heikentää Ollinkalliontien luonnonläheistä ympäristökuvaa, A enemmän kuin B.

## 5 *Kulttuurihistorialliset arvot, hautausmaan rauha*

Haaralan hautausmaa ja kaupallinen toiminta sen vieressä on lähtökohdiltaan ristiriitainen asetelma. Kaupan laajentaminen ei oleellisesti muuta aikanaan tehtyä ratkaisuja. Nollavaihtoehtoa voidaan pitää tässä asiassa muita parempana.

Hautausmaan ja kaupan väliseen puistoon on istutettu kuusia ja ne ovat hyvässä kasvussa. Iki vihreä puusto tulee tulevaisuudessa muodostamaan visuaalisesti erottavan vyöhykkeen toimintojen välille.

## 7 *Liikenteen sujuvuus ja turvallisuus*

Kokkolantien ja Ollinkalliontien risteys on varustettu liikennevaloilla. Niiden välityskykyä voidaan tehostaa nykyisestäään liikenteen kasvaessa.

Ollinkalliontiellä on liittymiä suhteellisen tiheässä. Liittymät muodostavat ilman kaistojen lisäystä ruuhkapaikkoja. Katualue on nykyisellään riittävän leveä uusien ryhmittymiskaistojen toteuttamiseksi.

*Vaihtoehdossa A ja B* on kaupan korttelista kolme liittymää, joista keskimmäistä tulisi pitää vain sisäänajon sallivana. Huoltoliikenne kiertää yksisuuntaisena pysäköintialueen ympäri. Liittymät riittävät sujuvaan liikennöintiin.

Kevyt liikenne tukeutuu nykyisiin kevyen liikenteen väyliin täydennettynä Haaralanpuistoon rakennettavalla suoralla yhteydellä liikekeskustaan.

## 8 *Pysäköintipaikkojen riittävyys*

Pysäköintipaikkoja on seuraavasti:

*Vaihtoehto A* maantasossa 390 ap.

*Vaihtoehto B* maantasossa 340 ap.

*Vaihtoehto 0* nykyiset 300 autopaikkaa.

## 9 *Kunnallistekniikan kustannukset*

Korttelin ulkopuoliset kustannukset syntyvät pääosin Ollinkalliontien kaistajärjestelyjen muutoksista ja Haaralanpuiston kevyen liikenteen reitin toteuttamisesta.

Kunnallistekniikan kustannukset eivät ole merkittävät valintaa tehtäessä.

#### 4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

A vaihtoehto on realistinen ja taloudellinen. Kesko Oyj:n kannalta Citymarketin toteuttaminen on mahdollista vaihtoehdon pohjalta.

B vaihtoehto muuttaa nykytilannetta vähemmän. Siinä rakennusoikeus lisääntyy vain 1000 k-m<sup>2</sup>, mikä ei mahdollista Citymarketin rakentamista eikä siten käynnistä alueen kehittymistä.

#### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Tekninen lautakunta päätti 3.2.2004 § 20 hyväksyä asemakaavaluonnoksen, vaihtoehto A ja asettaa kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto nähtäville sekä pyytää luonnoksesta lausunnot.

Ratkaisu on hyväksytty yleisesti kaupunkilaisten keskuudessa. Viranomaislausunnoissa on puollettu B vaihtoehtoa, joka ei täytä kaavanmuutokselle asetettuja tavoitteita ja johtaisi Citymarket-hankkeen raukeamiseen.

#### Tarkastelun vaihtoehdot:

- A** Nykyisen liikerakennuksen laajentaminen Citymarketiksi, pysäköinti levittäytyy Ollinkalliontien suunnassa
- B** Nykyisen liikerakennuksen vähäinen laajentaminen, pysäköintialue pienempi
- O** Nollavaihtoehto, asemakaavaa ei muuteta

Ympäristövaikutus, yhteenvetotaulukko		A	B	O
1	Palveluiden saatavuus ja saavutettavuus	++	+	○
2	Kaupunkikeskustan elinvoimaisuus	+	+	○
3	Kaupunkirakenne ja toimintojen sijoittuminen	+	+	○
4	Kaupunkikuva	+	+	-
6	Kulttuurihistorialliset arvot, hautausmaan rauha	-	-	○
7	Liikenteen sujuvuus ja turvallisuus	+	+	○
8	Pysäköintipaikkojen riittävyys	+	+	+
9	Kunnallistekniikan kustannukset	-	-	○
10	Toteutuskelpoisuus /kannattavuus	++	○	○

#### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan muutoksen laatiminen on edennyt seuraavien vaiheiden mukaisesti:

12.6.2003 Kesko Oyj:n esitys.

23.06.2003 *Kaupunginhallitus* § 392

- merkitään Kesko Oyj:n kirje 12.6.2003 tiedoksi.
- saatetaan asemakaavan muutosanomus kaupunginvaltuustolle tiedoksi ja keskusteltavaksi.

27.08.2003 *Kaupunginvaltuusto* § 77

Hyväksyi yksimielisesti Keskustan valtuustoryhmän esityksen, että kaavoitustyö käynnistetään hakemuksen mukaisena välittömästi.

06.10.2003 *Kaupunginhallitus* § 549

Hyväksyi teknisen keskuksen esityksen asemakaavan muuttamisesta sekä kaupungin ja Kesko Oyj kustannusjaosta.

16.12.2003 *Tekninen lautakunta* § 191

Merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.

Päätti ilmoittaa kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sanomalehti Raahen seudussa, kaupunkilehti Raahelaisessa ja kaupungin ilmoitustaululla.

22.12.2003 Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoittaminen.

15.01.2004 1. VIRANOMAISNEUVOTTELU (MRL 66 §)

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus.

03.02.2004 *Tekninen lautakunta* § 20

- Hyväksyi asemakaavaluonnoksen, vaihtoehto A.
- Asetetaan kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto nähtäville 5.2.–20.2.2004
- Pyydetään luonnoksesta lausunnot ympäristölautakunnalta, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Museovirastolta ja Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymältä sekä Tiehallinnon Oulun tiepiiriltä ja Raahen seurakuntayhtymältä.
- Järjestetään yleisötilaisuus 18.2.2004 klo 18.00, jossa osallisilla on mahdollisuus esittää kaavaluonnosta koskevia mielipiteitänsä joko suullisesti tai kirjallisesti sekä keskustella kaavoittajan kanssa (MRA 30 §).
- Ilmoitetaan luonnoksen nähtävillä olosta sekä yleisötilaisuudesta sanomalehti Raahen Seudussa, kaupunkilehti Raahelaisessa ja kaupungin ilmoitustaululla.

05.02.-20.02.2004 Asemakaavan muutosluonnoksen ja valmisteluasiakirjojen nähtävillä olo.

18.02.2004 Yleisötilaisuus.

Asemakaavan muutosluonnoksesta on esitetty kolme suullista mielipidettä: Niiden pohjalta asemakaavaa on korjattu: siirretty pysäköintialuetta kauemmaksi omakotitonteista, lisätty istutuksia ja suojarakenteita.

Kaupungin ympäristölautakunta, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan museo, Museovirasto ja Raahen seurakuntayhtymä ovat antaneet lausunnon asemakaavaluonnoksesta. Niiden ja viranomaisneuvottelujen pohjalta asemakaavaan on tehty lukuisia lisäyksiä ja tarkennuksia.

22.03.2004 2. VIRANOMAISNEUVOTTELU

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus.

30.03.2004 *Tekninen lautakunta* § 49

05.04.2004 *Kaupunginhallitus* § 163

10.4. - 10.5.2004 Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo.

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan museo, Museovirasto ja Tiehallinnon Oulun tiepiiri ovat antaneet lausunnon asemakaavaehdotuksesta. Muistutuksia jätettiin kaksi. Lausuntojen ja muistutusten pohjalta asemakaavaan on tehty kaavateknisiä ja oikaisuluonteisia korjauksia.

31.5.2004 *Kaupunginhallitus*

2.6.2004 *Kaupunginvaltuusto*

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue on osa kaupunkikeskustaa ja liikekeskustan laajennussuuntaa. Se täydentää keskustan palveluja vastaamaan kasvaneen kaupallisen kysynnän tarpeita.

Kortteli laajenee ja sen rakennusoikeus lisääntyy nykyisestä n. 5000 kerrosneliömetristä 8500 kerrosneliömetriin.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentaminen tiivistää avointa ympäristökuvaa. Julkisivumääräykset ohjaavat rakennuksen materiaalit noudattamaan toteutuneen ympäristön materiaaleja ja sopeuttamaan mainosrakennelmien korkeudet ympäristön ehtojen mukaisiksi.

### 5.3 Aluevaraukset

#### *Liikerakennusten korttelialue*

Korttelialue laajenee nykyisestä 14 110 m<sup>2</sup>:stä Haaranpuistoon päin 24 470 m<sup>2</sup>:iin. Nykyinen rakennusoikeus  $e=0,35$  (4939 k-m<sup>2</sup>) kasvaa 8500 kerrosneliömetriin ( $e=0,35$ ). Korttelialueen kerrosluku on I - II, jossa kaksikerroksinen osa on pääosin jo toteutettuja teknisiä tiloja.

Autopaikkavaatimus 1 autopaikka 23 k-m<sup>2</sup> kohti. Tämä on suurmyymälän huippuaikojen mitoitukseen nähden alimittainen. Viereisen urheilualan pysäköintialueet tasaavat tehokkaasti huipputuntien pysäköintitarvetta. Pysäköintialueen lähimmän omakotitontin puolelle määrätään istutettavaksi /säilytettäväksi puita ja rakennettavaksi näkösuoja-aita. Puurivistöt rajaavat pysäköintialuetta muiltakin sivuilta.

Huoltotoiminnat lisääntyvät laajennuksen myötä. Huolto siirtyy Ollinkalliontien puolelta rakennuksen koilliskulmalle. Se on suunnattu niin, että huoltotoiminnat eivät näy päätielle eivätkä hautausmaalle päin. Lisäksi huoltopiha määrätään asemakaavassa aidattavaksi näkösuoja-aidalla. Huoltoliikenne kulkee pysäköintialueen ympäri siten, että peruutukset tapahtuvat vain huoltopihalla.

#### *Virkistysalueet*

Haaranpuisto on tärkeä viheralue omakotikorttelin, hautausmaan ja liikekorttelin välillä. Eteläosastaan puisto on voimassa olevan kaavan mukaan huomattavan leveä vaikka käytön painopiste on omakotikortteleiden ja hautausmaan kohdalla. Puistoon on osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys, joka palvelee puiston sisäistä käyttöä. Polun tarkempi sijainti määräytyy ihmisten kulkutottumusten ja kasvillisuuden ja muiden ympäristöolosuhteiden mukaisesti. Polkua ei ole tarkoitettu asfaltoitavaksi, valaistavaksi eikä sillä ole talvikunnossapitoa.

Liikerakennuksen, Ollinkalliontien ja kioskitontin välisen puistonosan käyttötarkoitusta on perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen muuttaa. Muutos ei heikennä merkityksellisesti lähitonttien elinympäristön olosuhteita. Kun huomioidaan Koivuluodon monipuoliset virkistysmahdollisuudet ja hyvät toimivat viherverkostot alueen asukkailla tulee olemaan edelleen laadukas ympäristö. (MRL 54 §).

#### *Katualueet*

Ollinkalliontien katualue on tarpeeksi leveä, jotta lisääntyvä liikenne voidaan sille ohjata aiheuttamatta ruuhkaisuutta. Tämä kuitenkin edellyttää kaistojen lisäämistä nykyisestäään. Liittymiä liikekortteliin on asemakaavassa osoitettu kolme, joista keskimäinen tulisi olla vain sisäänajon salliva. Katualueen sisäiset järjestelyt eivät vahvistu asemakaavassa, joten ne on esitetty ohjeellisina.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia on arvioitu suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §).

Vaikutusten selvittäminen on perustunut alueelta käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin kyselyihin, havainnointiin ja kuvauksiin, osallisilta saatuihin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Vaikutuksia on arvioitu kaavatyön yhteydessä myös yhteistyössä niiden viranomaisten kanssa, joiden toimialaa kysymykset koskevat. Ympäristövaikutusten yhteenvetotaulukko eri vaihtoehtojen osalta on sivulla 10.

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### *Kaupunkirakenteeseen ja toimintojen sijoittumiseen*

Asuntoalueiden lähikaupat ovat vähentyneet viime vuosikymmeninä merkittävästi johtuen kaupan keskittymisestä yhä suurempiin yksiköihin sekä asiakkaiden asiointitapojen ja vaatimusten muuttuessa. Uusi kaupan suuryksikkö toteuttaa osaltaan tätä kehitystä ja lähikauppojen vähentyminen jatkuu vielä. Muiden palvelujen ja toimintojen sijoittumiseen kaupallinen keskittyminen saattaa vaikuttaa pitkällä aikavälillä välillisesti. Siten palvelut keskittyvät keskustaan ja vähenevät keskustan ulkopuolella. Vanhusten asuinympäristönä keskustan merkitys nousee.

#### *Kaupunkikuva*

Kaavan muutos luo hyvän mahdollisuuden kiinteyttää Koivuluodon alueen rakennettua kaupunkikuvallista ilmettä.

Haaralanpuiston eteläpään muuttuminen pysäköintialueeksi vähentää Ollinkalliontien luonnonläheistä ympäristökuvaa. Luonnonpuuston vähenemisen vastapainoksi kaavassa on osoitettu istutettavia puurivistöjä rajaamaan avoimia alueita.

#### *Palveluiden saatavuus ja saavutettavuus*

Kaavan toteutuminen parantaa kaupunkikeskustan kaupallisia palveluita. Asiakasliikenne on pääosin yksikerroksisessa rakennuksessa tehokasta.

Citymarketin rakentaminen merkitsee lähivuosien kaupallisten palveluiden kysynnän kasvun suuntautumista keskusta-alueille. Ratkaisu pysäyttää palveluiden siirtymistä keskustan ulkopuolelle ja helpottaa myös autottomien talouksien palveluiden saavutettavuutta.

#### *Kaupunkikeskustan elinvoimaisuus*

Kaava lisää keskustan elinvoimaisuutta. Suuren kaupallisen yksikön monipuolinen tarjonta suuntaa talousalueen ulkopuolelle tapahtunutta asiointia kaupunkikeskustaan. Tämä vilkastuttaa nykyistenkin liikeyritysten asiakasvirtoja.

#### *Liikenteen sujuvuus ja turvallisuus*

Ollinkalliontiellä on liittymiä suhteellisen tiheässä. Liittymät muodostavat ilman kaistojen lisäystä ruuhkapaikkoja. Katualue on nykyisellään riittävän leveä uusien ryhmittymiskaistojen toteuttamiseksi.

Korttelin pysäköintialueiden liikenne liittyy kadulle kolmen liittymän kautta, mistä keskimääräinen on vain sisäänajoon tarkoitettu. Huoltoliikenne kiertää yksisuuntaisena pysäköintialueen ympäri. Liittymät riittävät sujuvaan liikennöintiin.

Kevyt liikenne tukeutuu nykyisiin kevyen liikenteen väyliin.

#### *Pysäköintipaikkojen riittävyys*

Pysäköintipaikkoja mahtuu alueelle maantasossa 390 autopaikkaa, mitä kauppa pitää tavoitteesensa nähden alarajana. Huomioiden viereisen urheilualueen autopaikat ne riittävät hyvin ruuhka-aikoinakin. Autopaikkojen vastavuoroisesta käytöstä sovitaan kaupungin ja Kesko Oyj:n kesken. Asemakaavamääräys velvoittaa rakentamaan 370 autopaikkaa.

#### *Kunnallistekniikan kustannukset*

Korttelin ulkopuoliset kustannukset syntyvät pääosin Ollinkalliontien kaistajärjestelyjen muutoksista.

## **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

### *Hautausmaan rauha*

Haaralan hautausmaa ja kaupallinen toiminta sen vieressä on lähtökohdiltaan ristiriitainen asetelma. Kaupan laajentaminen ei oleellisesti muuta aikanaan tehtyä ratkaisuja. Hautausmaan ja kaupan väliseen puistoon on istutettu kuusia ja ne ovat hyvässä kasvussa.

Asemakaavassa istutettavia puurivistöjä ja alueita on lisätty erityisesti hautausmaan ympärille sekä määrätty rakennettavaksi näkösuoja-aita huoltopihalle ja hautausmaan puoleinen pysäköintialue on määrätty aidattavaksi pensasaidoin. Lisäksi kaavamääräyksellä kielletään rakennuksen ulkotilojen varustaminen äänentoistolaitteilla.

## **5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset**

Kaavamerkintänä liikerakennuksen tontilla on käytetty **-koi** -indeksiä, johon liittyvillä määräyksillä yksilöidään tavoiteltuja tärkeitä ympäristövaatimuksia. Nämä koskevat julkisivumateriaaleja, rakenteiden korkeutta ja sijoittelua, mainosten käyttöä ja rakennuksen ulkopuolista melua.

# **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

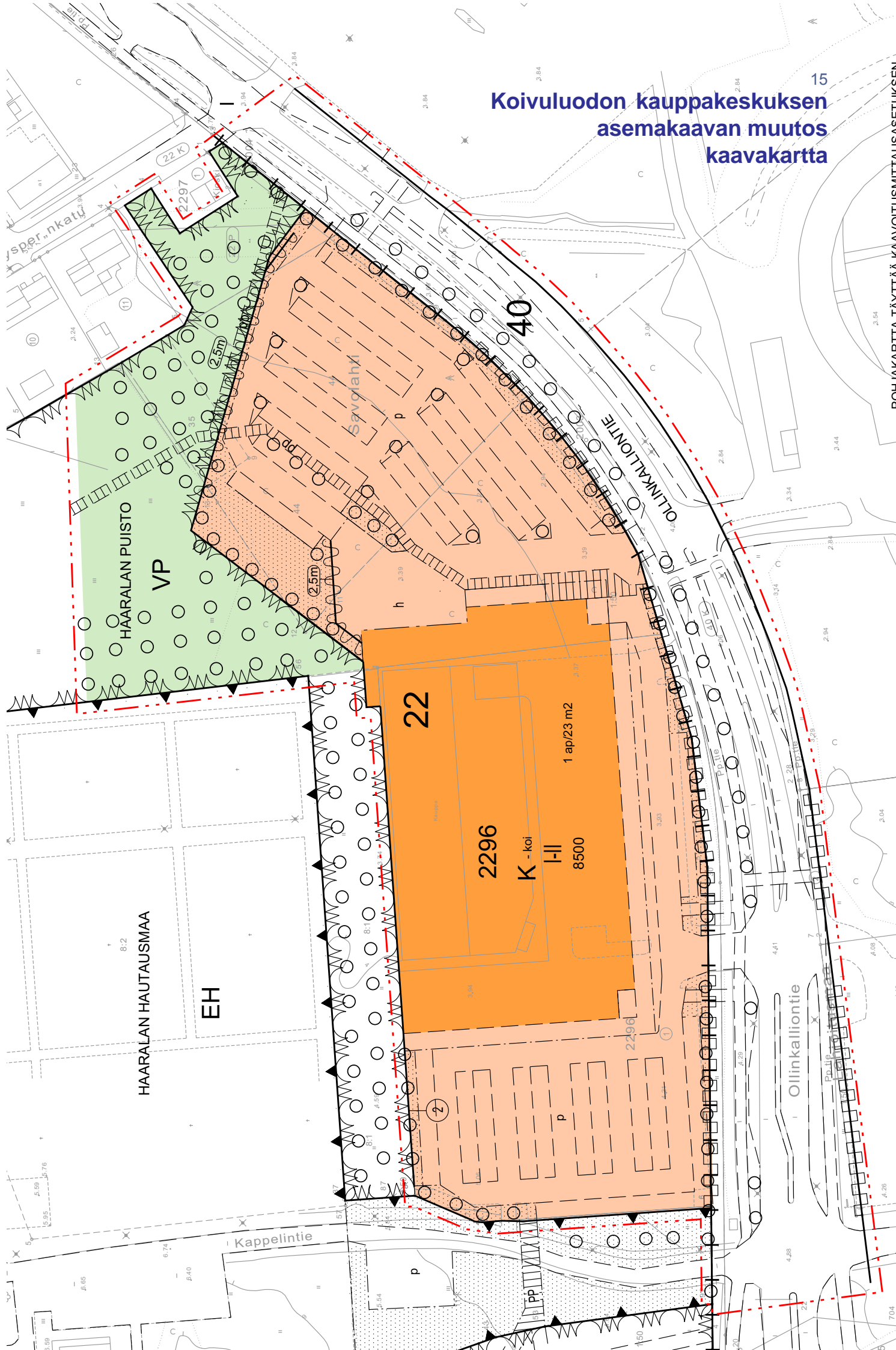
Arkkitehtisuunnittelu on käynnistynyt asemakaavatyön rinnalla. Rakentamistoimenpiteet aloitetaan kaavan saatua lainvoiman.

Oulussa 24. maaliskuuta ja 24. toukokuuta 2004



Esko Puijola  
arkkitehti  
Suunnittelukeskus Oy

# Koivuluodon kauppakeskuksen asemakaavan muutos kaavakartta



ASEMAKAAVAN MUUTOS, JOKA KOSKEE 22. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA  
2296 JA SIIHEN LIITTYVÄÄ PUISTOALUETTA SEKÄ 40. KAUPUNGINOSAN  
KATUALUETTA.

TONTTIJAOLLA MUODOSTUU 22. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 2296 TONTTI  
NUMERO 2.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:



Liikerakennusten korttelialue.

Rakennusten ja rakennelmien korkeus saa olla enintään 12 metriä.  
Korttelialueen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla poltettu  
punatiili tai -laatta.

Lipputankojen, mainosrakenteiden aitausten, ulkovarusteiden yms. sijoit-  
telussa, koossa ja väreissä tulee ottaa huomioon hautausmaan läheisyys.

Hautausmaan puoleinen pysäköintialue tulee aidata pensasaidoin.

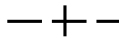
Ulkoalueita ei saa varustaa äänentoistolaittein.



Puisto.



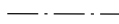
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



2

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

22

Kaupunginosan numero.

2296

Korttelin numero.

OLLINKAL

Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

8500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

||

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen  
osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



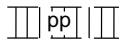
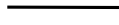
Istutettava alueen osa.



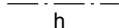
Säilytettävä / istutettava puurivi.



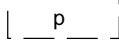
Katu.



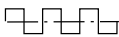
Ohjeellinen kevyenliikenteen yhteys.



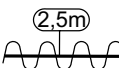
Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää  
ajoneuvoliittymää.



Alueelle on rakennettava meluaita. Merkintä osoittaa aidan  
likimääräisen sijainnin. Aidan korkeuden on oltava vähintään 2,5 metriä.

1 ap/23 m2

Merkintä osoittaa kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on  
rakennettava yksi autopaikka.

Erityismääräys:

Asemakaavan muutosalueen rakennuksissa, tonteilla ja kaduilla on  
käytettävä rakennusratkaisuja, jotka suojaavat pohjavesiä varastoinnin,  
liikenteen tai muun alueella suoritettavan toiminnan aiheuttamilta  
päästöiltä.







CITYMARKET RAAHE

HAVAINNEKUVA 1 ARKKITEHTITOIMISTO VÄISÄNEN OY



CITYMARKET RAAHE

HAVAINNEKUVA 2 ARKKITEHTITOIMISTO VÄISÄNEN OY

## MAAKUNTAKAAVA ehdotus 11.6.2003



### MAAKUNTAKAAVAMERKINNÄT JA- MÄÄRÄYKSET

#### KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE: 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 riittäväillä aluevarauksilla.

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

Uusien kauppapalvelujen sijoitusratkaisulla ei saa vaarantaa kaupungin keskustan kehittämisedellytyksiä.

#### KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan kaupunkikeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueella olevat tärkeät kulttuuriympäristöt ja -kohteet on esitetty kaavaselostuksessa.

#### Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, alueelle sijoittuvien toimintojen määrittelyyn, liikennejärjestelyihin sekä keskusta-alueen kaupunkikuvaan.

## Luettelo neuvottelumuistioista, lausunnoista ja vastineista

1. Aloituskokous 11.11.2003, muistio .doc
2. 1. viranomaisneuvottelun 15.1.2004 muistio 3 s  
(RAA\_Koivuluoto\_1viranomaisn\_muistio.pdf)
3. Luonnosvaiheen lausunnot:
  - Raahen kaupungin ympäristölautakunta
  - Museovirasto
  - Pohjois-Pohjanmaan liitto
  - Pohjois-Pohjanmaan museo
  - Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus
  - Raahen seurakuntayhtymä
  - Tiehallinto, Oulun tiepiiri
4. Esitetyt mielipiteet 4 kpl
5. Vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin, 8 s.  
(RAA\_Koivuluoto\_luonnoslausunnot.doc)
6. 2. viranomaisneuvottelun 22.3.2004 muistio 3 s.  
(RAA\_Koivuluoto\_2viranomaisn\_muistio.pdf)
7. Ehdotusvaiheen lausunnot, 5 s. :  
(RAA\_Koivuluoto\_ehdotuslausunnot\_24052004.pdf)
  - Museovirasto
  - Pohjois-Pohjanmaan liitto
  - Pohjois-Pohjanmaan museo
  - Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus
  - vastineet lausuntoihin

Koivuluodon kauppakeskuksen  
asemakaavan muutos

VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

