

KAUPUNGINHALLITUS	§ 346	15.10.2018
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 121	27.11.2018
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 36	26.03.2019

Kaavoitusaloite: Ouluntien liikennealueen asemakaavamuutos (Akm 241)

693/10.1002.100203/2018

KH § 346

Raahen kaupunki ja Esa Koutonen ovat neuvotelleet asemakaavamuutoksen aloittamisesta. Asemakaavan muutos tulisi koskemaan Koutosen omistuksessa olevan Raahen Motocafen kiinteistön lisäksi koko kaupunginosan 17. kortteleita 1 ja 3. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa vanhentunut asemakaava (MRL 61§), mahdollistaa olemassa olevien toimintojen jatkuminen alueella liikenteellisesti turvallisesti ja joustavasti huomioiden toiminnan luonteen jatkossa. Alue on liikenteellisesti vaativa ja se sijoittuu kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle. Asemakaava mahdollistaa nykyisten yritystoimintojen toimimisen alueella sekä laajentaa vähäisessä määrin Raahen Motocafen rakennusoikeutta.

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

Asiasta on järjestetty työneuvottelu alueen toimijoiden kesken 24.4.2018, jossa paikalla olivat Pikalinja E. Niemi ja Kumppanit. Oy:n, Raahen Motocafe:n sekä Kiint. Oy Raahen Ouluntie 45 (Hakalan Koneklinikka) edustajat. Toimijat eivät ole Motocafeta lukuunottamatta esittäneet toiveita toiminta-alueidensa asemakaavoituksen suhteen.

Kaavan tavoitteet palvelevat Raahen kaupungin tavoitetta turvallisen, terveellisen ja viihtyisän kaupunkiympäristön luomiseksi (MRL 54§), sekä Raahen Motocafen tavoitetta kehittää toimintaansa sekä kiinteistönsä turvallisuutta. Kaavoituskustannusten jakamisesta on sovittu Raahen kaupungin ja Esa Koutosen kesken niin, että hän vastaa kokonaiskustannuksista yhdessä Raahen kaupungin kanssa suhteutettuna omistamansa kiinteistön pinta-alaan. Muilta alueen toimijoilta ei peritä kaavoituskustannuksia, sillä heidän omistamansa alueet on rajattu mukaan suunnittelualueeseen Raahen kaupungin aloitteesta; vanhentuneen asemakaavan muuttamisen sekä liikenneturvallisuuteen ja viihtyisän kaupunkikuvan muodostamiseen liittyvistä syistä.

Ouluntien liikennealueen asemakaavan aluerajaus tarkentuu asemakaavan laadinnan yhteydessä. Kaavoituksen yhteydessä laaditaan alueelle liikennesuunnitelma, joka huomioi alueen moottoriajoneuvo liikenteen ja isoissa määrin koululais- sekä päiväkotiliikenteestä koostuva kevyen liikenteen solmukohtat ja niiden turvallisuutta parannetaan. Lisäksi alueelle tehdään rakennusinventointi ja kaupunkikuvallinen selvitys.

KAUPUNGINHALLITUS	§ 346	15.10.2018
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 121	27.11.2018
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 36	26.03.2019

Alueen asemakaavan laatimisesta on järjestetty pienhankintojen tarjouskilpailu, jonka kautta asemakaavanlaatijaksi valikoitui Sweco Ympäristö Oy, kaavanlaatijana toimii arkkitehti Mikko Törmänen (YKS 143). Tarjouskilpailuissa arvioitiin kokonaistaloudellista edullisuutta niin, että laatutekijöiden osuutta painotettiin (hinta 40%, laatu 60%). Kaavanlaadinnan hankintapäätöksestä on tehty ehdollinen viranhaltijapäätös 4.10.2018. ja Esa Koutosen kanssa on laadittu sopimus kaavanlaadintaan liittyvien kustannusten jaosta. Sopimus on sitova, jos/kun Raahen kaupunginhallitus päättää asemakaavoituksen aloittamisesta.

Raahen kaupungin hallintosäännön mukaan (§ 23, kohta 23) kaupunginhallitus päättää kaavoituksen aloittamisesta.

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalon esitys 8.10.2018:

Esitän että kaupunginhallitus:

- käynnistää asemakaavan (MRL 50§ ja 51§) laatimisen Ouluntien liikennepalvelualueelle.
- toteaa, että suunnittelualueen tarkka rajaus määräytyy asemakaavaprosessin yhteydessä
- toteaa, että asemakaavan laatimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaavat yhdessä Raahen kaupunki ja Esa Koutonen, Koutonen suhteessa omistamansa kiinteistön kokoon nähden.
- toteaa, että Raahen kaupunki vastaa asemakaavan laadinnan ohjauksesta ja valvonnasta. Hankkeen vetäjinä toimivat kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo ja kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala.
- asemakaava lisätään Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan seuraavan päivityksen yhteydessä.

Suunnittelualueen rajaus 8.10.2018, liite 1/5.

Sopimus kaavoituskustannusten jakamisesta 4.10.2018, liite 2/5. EI JULKINEN

Valmistelija: kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo.

Päätösesitys (kaupunginjohtaja Nurkkala):

kaupunginhallitus

- hyväksyy kaavoitusaloitteen ja päättää käynnistää asemakaavan (MRL 50§ ja 51§) laatimisen Ouluntien liikennepalvelualueelle
- toteaa, että suunnittelualueen tarkka rajaus määräytyy asema-

KAUPUNGINHALLITUS	§ 346	15.10.2018
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 121	27.11.2018
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 36	26.03.2019

kaavaprosessin yhteydessä

- toteaa, että asemakaavan laatimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaavat yhdessä Raahen kaupunki ja Esa Koutonen, Koutonen suhteessa omistamansa kiinteistön kokoon nähden
- toteaa, että Raahen kaupunki vastaa asemakaavan laadinnan ohjauksesta ja valvonnasta. Hankkeen vetäjinä toimivat kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo ja kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala
- asemakaava lisätään Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan seuraavan päivityksen yhteydessä.

Kaupunginhallitus: Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo esitteli asiaa kokouksessa ja poistui kokouksesta asian esittelyn jälkeen klo 17.30.

KELA § 121

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 lisätään Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan seuraavan päivityksen yhteydessä.

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 17. kaupunginosassa ja käsittää korttelit 1 ja 3 sekä kortteleihin liittyvät katu-, liikenne- ja viheralueet.

Suunnittelualueen katu-, liikenne- ja viheralueet sekä korttelin 1 tontti 6 ovat Raahen kaupungin omistuksessa. Korttelin 1 tontti 5 sekä korttelin 3 tontti 1 ovat yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,48 ha.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Ouluntiehen, etelässä Ratakadun varren tontteihin, idässä Ouluntien ja Ratakadun muodostamaan risteysalueeseen ja lännessä Miljoonaperän asuinalueeseen.

Korttelit ovat rakentuneet voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Korttelissa 3 sijaitsee liikennöinti- ja rahtiyritys. Korttelissa 1 toimivat huoltoasema sekä korjaamo. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on, että maankäyttö säilyy nykyisen kaltaisena.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen liikenneturvallisuuden ja kaupunkikuvan parantaminen, mahdollistaa olemassa olevien

KAUPUNGINHALLITUS	§ 346	15.10.2018
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 121	27.11.2018
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 36	26.03.2019

toimintojen jatkuminen alueella sekä jouhevoittaa alueen halki kulkevaa kevyttä liikennettä sekä moottoriajoneuvoliikennettä. Lisäksi suunnittelualueen rakennuskannan arvot tutkitaan ja määritellään alueen mahdollinen täydennysrakentaminen.

Asemakaavoitusta varten laaditaan liikennejärjestelyiden yleissuunnitelma, liikenneselvitys, kaupunkikuvallinen selvitys sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan inventointi.

Kaavan laatimiseen liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja täydennetään tarpeen mukaan kaavoitusprosessin aikana.

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo esittelee asian kokouksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 27.11.2018, liite 1/5

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala

Päätösesitys (kaupunginjohtaja Nurkkala):

kehittämislautakunta

- merkitsee tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite1/5)
- ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta Raahelaisessa, kaupungin internetsivuilla ja teknisen keskuksen ilmoitustaululla
- ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta postitse suunnittelualueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajille, suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokramiehille.

Kehittämislautakunta: Hyväksyi esityksen.

KELA § 36

Raahen kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoitusaloitteen Ouluntien liikennealueen asemakaavan muutoksesta 15.10.2018 § 346 ja päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen laadinnan Raahen kaupungin ohjaamana ja valvomana konsulttityönä (Sweco Ympäristö Oy).

Raahen kaupungin kehittämislautakunta on hyväksynyt kokouksessaan 27.11.2018 osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä päättänyt asemakaavatyön vireilletulosta.

Ouluntien liikennepalvelualueen asemakaavan muutoksen laatiminen

KAUPUNGINHALLITUS	§ 346	15.10.2018
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 121	27.11.2018
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 36	26.03.2019

sisältyy Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2019 (KH hyv. 14.1.2019 § 4).

Raahen ruutukaavakeskustan länsireunalla sijaitseva liikennepalvelu-alue on osa ydinalueen palveluverkkoa. Suunnittelualue on kaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla alueellisen pääväylän ja kaupungin keskustaan johtavan sisääntuloväylän, Ratakadun, varrella. Suunnittelualue 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, 16. kaupunginosan puistoaluetta, katualuetta, 25. kaupunginosan katualuetta, 17. kaupunginosan korttelin 1 tontteja 5 ja 6, 17. kaupunginosan korttelin 3 tonttia 1 sekä kortteleihin liittyviä katu- ja viheralueita.

Korttelit ovat rakentuneet voimassaolevan asemakaavan mukaisesti. Korttelissa 3 sijaitsee liikennöinti- ja rahtiyritys. Korttelissa 1 toimivat huoltoasema ja autokorjaamo.

Suunnittelualueen katu- ja viheralueet sekä korttelin 1 tontti 6 ovat Raahen kaupungin omistuksessa. Korttelin 1 tontti 5 sekä korttelin 3 tontti 1 ovat yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,49 ha.

Suunnittelualue on voimassa olevassa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa (KV hyv. 11.4.2007) palvelujen ja asuminen aluetta P-ak, jossa on tiivistämisen ja eheyttämisen tarvetta. Asemakaavan muutos toteuttaa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan periaatteita.

Alueen nykyisten toimintojen kehittämismahdollisuuksien turvaaminen, liikenteen toimivuuden ja turvallisuuden parantaminen ja kaupunkikuvan kehittäminen ovat keskeiset kaavamuutoksen tavoitteet. Lisäksi asemakaavan muutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa vanhentunut asemakaava (MRL 61 §). Keskeisenä lähtökohtana alueen suunnittelussa on kaupunkikuvallisesti merkittävä asema ja liikennetekninen vaatavuus.

Asemakaavamuutosta varten alueelle laadittiin liikennejärjestelyiden yleissuunnitelma, liikenneselvitys, kaupunkikuvallinen selvitys sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan inventointi, joihin asemakaavaluonnos perustuu.

Ouluntien liikennepalvelualueen asemakaavamuutostyön ja liikennesuunnittelun lähtökohdaksi järjestettiin toimijoiden haastattelu

KAUPUNGINHALLITUS	§ 346	15.10.2018
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 121	27.11.2018
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 36	26.03.2019

19.11.2018. Aikaisempien liikenteellisten selvitysten ja toimijoiden kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta laadittiin useita liikenteen ratkaisuvaihtoehtoja. Vaihtoehtotarkastelujen pohjalta laadittiin kohteeseen liikennejärjestelyjen yleissuunnitelma.

Asemakaavamuutos on laadittu samanaikaisesti alueelle laaditun liikenneselvityksen ja liikennejärjestelyjen yleissuunnitelman kanssa. Liikenneselvityksen laadinnasta on vastannut Solutra Oy.

Asemakaavatyössä tutkittiin kolmea maankäyttövaihtoehtoa, joiden pohjalta asemakaavaluonnos on laadittu.

Asemakaavan muutosluonnos on valmistunut. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Asemakaavan muutoksessa maankäyttö säilyy nykyisen kaltaisena. Asemakaavan muutos sallii nykyisten yritystoimintojen säilymisen sekä lisää vähäisessä määrin rakennusoikeutta. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueen maltillinen kehittäminen sekä kaupunkikuvaa parantava hallittu tonttialueen laajentaminen ja katualueiden kehittäminen. Liikenteen toimivuus- ja turvallisuustekijöiden nykyistä parempi hallinta kaduilla ja korttelialueilla on keskeinen suunnittelun päämäärä.

Asemakaavan muutoksella muodostuu toimitilarakennusten korttelialueet KTY-5 ja KTY-8 sekä huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue LHK-1.

Toimitilarakennusten korttelialueelle KTY-5 saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä moottoriajoneuvojen korjaukseen ja huoltoon tarkoitettuja tiloja. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus 2000 k-m². Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisten toimintojen säilyminen ja kehittäminen.

Toimitilarakennusten korttelialueelle KTY-8 saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä tavaraliikenteen kuljetusvälineiden säilytykseen ja huoltoon tarkoitettuja tiloja. Kokonaisrakennusoikeus on 1400 k-m². Alueelle sallitaan myymälätilojen rakentamista.

Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueelle LHK-1 saa rakentaa huoltoasematilojen yhteyteen ravintola- ja myymälätiloja. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus 1300 k-m².

Katualueiden tilavaraukset ja katulinjaukset perustuvat liikennejärjestelyiden yleissuunnitelmiin. Merkittävimmät liikennejärjestelyiden yleissuunnitelman mukaiset muutokset katualueilla ovat Ouluntien uudelleen linjaus sekä Ouluntien ja Saaristokadun liittymäalueen muutokset.

KAUPUNGINHALLITUS	§ 346	15.10.2018
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 121	27.11.2018
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 36	26.03.2019

Kaavoitusarkkitehti Mikko Törmänen Sweco Ympäristö Oy:stä esittelee asian kokouksessa.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 19.3.2019, liite 1/4

Asemakaavan muutosluonnos 19.3.2019, liite 2/4

Kaavaselostus 19.3.2019, liite 3/4

Ouluntien liikennepalvelualueen liikenneselvitys 19.3.2019, liite 4/4

Kaupunkikuvallinen selvitys, liite 5/4

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan inventointi, liite 6/4

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala

Päätösesitys (kaupunginjohtaja Nurkkala):

kehittämislautakunta

- merkitsee tiedoksi päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja Ouluntien liikennepalvelualueen liikenneselvityksen, kaupunkikuvallisen selvityksen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan inventoinnin.
- hyväksyy Ouluntien liikennepalvelualueen asemakaavan muutosluonnoksen.
- ilmoittaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolosta Raahelaisessa, Raahen kaupungin teknisen keskuksen ilmoitustaululla (Ruskatie 1, Pattijoki) ja kaupungin internetsivuilla.
- asettaa asemakaavan muutosluonnoksen MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vrk ajaksi Raahen kaupungin tekniseen keskuksen ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille.
- pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnot Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä ja Elisa Oyj:ltä.

KAUPUNGINHALLITUS	§ 346	15.10.2018
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 121	27.11.2018
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 36	26.03.2019

- ilmoittaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolosta suunnittelualueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajille, suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokramiehille.
- järjestää avoimen yleisötilaisuuden asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon aikana.

Kehittämislautakunta: Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala ja kaavoitusarkkitehti Mikko Törmänen sekä liikennesuunnittelija, DI Tuomo Ojakoski esittelivät asiaa kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Kirsi Ylisirniö saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 17.20.

Otteen allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta
oikeaksi todistaa
26.3.2019

Leena Räsänen