

KAUPUNGINHALLITUS	§ 346	15.10.2018
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 121	27.11.2018

---

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 liikenneturvallisuuden ja viihtyisän kaupunkikuvan muodostamiseen liittyvistä syistä.

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

KAUPUNGINHALLITUS  
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA

§ 346  
§ 121

15.10.2018  
27.11.2018

---

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 asemakaavaprosessin yhteydessä

KAUPUNGINHALLITUS  
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA

§ 346  
§ 121

15.10.2018  
27.11.2018

---

- 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 toimintojen jatkuminen alueella sekä jouhevoittaa alueen halki kulkevaa kevyttä liikennettä sekä moottoriajoneuvoliikennettä. Lisäksi

KAUPUNGINHALLITUS  
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA

§ 346  
§ 121

15.10.2018  
27.11.2018

---

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.

Otteen allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta  
oikeaksi todistaa  
28.11.2018