



RAAHEN KAUPUNKI

KOIVULUODON LIIKEKORTTELIN JA URHEILUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Akm 209 Raahen kaupungin 40. kaupunginosan korttelin 4001 ja urheilualueen osia sekä katualueita koskeva asemakaavan muutos.

SELOSTUS

7.6.2010

tarkistukset 13.8.2010, täydennykset 31.8.2010



Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
	<i>Kaava-alueen sijainti</i>	2
	<i>Kaavan nimi ja tarkoitus</i>	2
2	TIIVISTELMÄ	3
	<i>Kaavaprosessin vaiheet</i>	3
	<i>Asemakaava</i>	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	<i>Nykytilanne</i>	3
3.2	<i>Suunnittelutilanne</i>	5
	<i>Yleiskaava</i>	5
	<i>Voimassa oleva asemakaava</i>	5
3.3	<i>Suunnittelun tavoitteet</i>	5
4	ASEMAKAAVAN LAADINNAN VAIHEET	6
	<i>Vaikutusalue</i>	6
	<i>Osalliset</i>	6
	<i>Viranomaisyhteistyö</i>	6
	<i>Selvitettävät vaikutukset ja käytettävät menetelmät</i>	6
	<i>Kaavoituksen aloittaminen</i>	6
	<i>Asemakaavan muutoksen luonnossuunnittelu</i>	7
	<i>Asemakaavan muutosehdotus</i>	8
5	ASEMAKAAVAN KUVAAUS	8
	<i>Alueen liittyminen ympäristöönsä</i>	8
	<i>Liike- ja toimistorakennusten korttelialue</i>	9
	<i>Autopaikkojen korttelialue LPA-40</i>	10
6	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	11
	<i>Vaikutukset palveluverkon toimivuuteen ja tasa-arvoisuuteen</i>	11
	<i>Vaikutukset kaupunkikuvaan</i>	11
	<i>Vaikutukset liikenneverkkoon</i>	12
	<i>Vaikutukset kunnallistekniikan kustannuksiin</i>	12
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	12

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ollinkalliontien varressa sen eteläpuolella, Citymarket –kauppakeskusta vastapäätä.

Korttelissa muutosalueella toimii huoltoasema ja eteläpuolella on Tiiranlinna-hotelli.

Kaavanmuutos koskee rakentamatonta kadun varren liikerakennuksen tonttia sekä huoltoaseman tonttia sekä kortteliin liittyviä katualueita ja Koivuluodon urheilupuiston osaa.

Asemakaava-alue on huoltoasematonttia ja katualueita lukuun ottamatta luonnontilaisena hoidettua koivikkoa.

Muutosalueen pinta-ala on noin 2,26 ha.

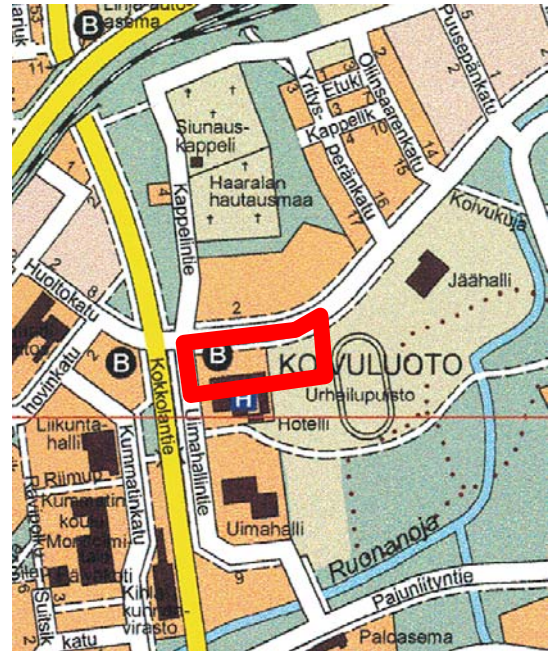
Alue on merkitty yllä olevaan opaskarttaan punaisella viivalla ja seuraavan sivun ilmakuvaan punaisella pisteiviivalla.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Koivuluodon liikekorttelin ja urheilualueen asemakaavan muutos, akm 209, koskee Raahen kaupungin 40. kaupunginosan korttelin 4001 ja urheilualueen osia sekä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 40. kaupunginosan kortteliin 4001 liike- ja toimistorakennusten sekä autopaikkojen korttelialuetta ja katualueita.

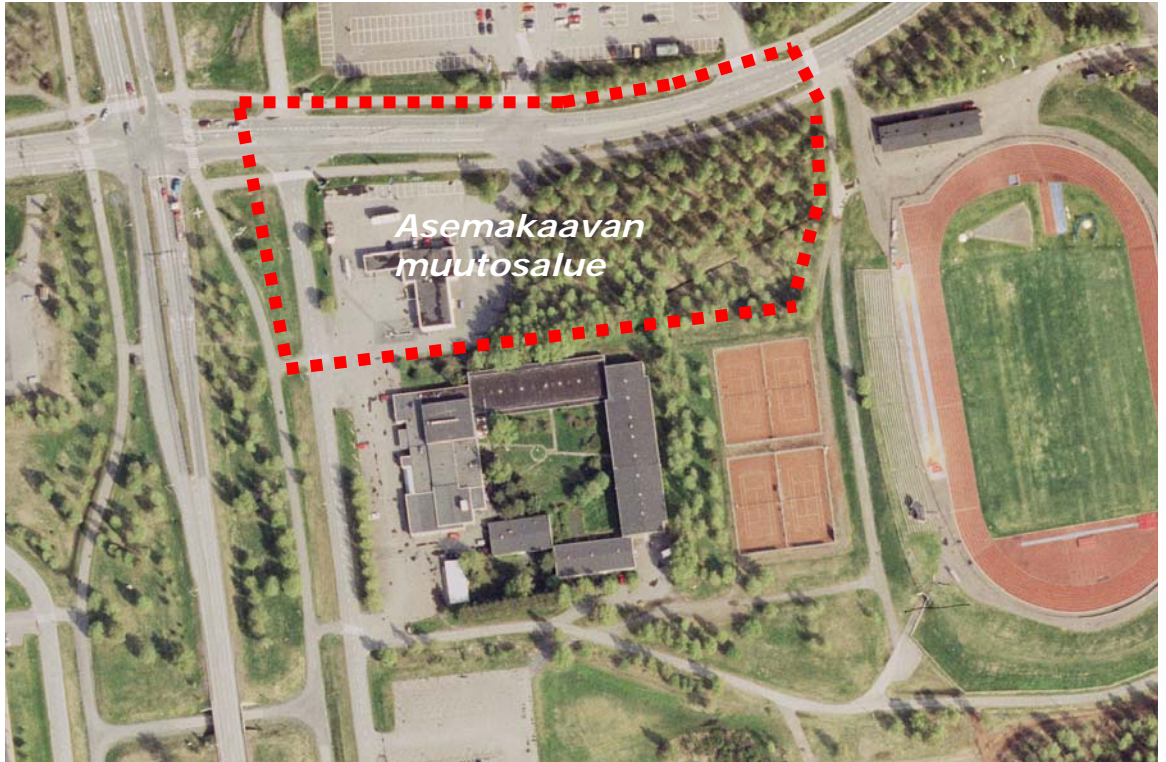
Asemakaavan muutoksella poistuu urheilualueen osa.



2 TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

8.6.2009 § 216	Kaupunginhallitus, päätös asemakaavan muutoksen laatimisesta
20.10.2009 § 105	Tekninen lautakunta, vireilletulopäätös ja oas
24.11.2009 § 118	Tekninen lautakunta, suunnitelmaluonnos
30.11.2009 – 4.1.2010,	Laatimisvaiheen kuuleminen
23.2.2010 § 16	Tekninen lautakunta, palaute ja asemakaavan muutosehdotus
1.3.2010 § 79	Kaupunginhallitus, päätös nähtäville asettamisesta
8.3.–9.4.2010	Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä
7.6.2010 § 236	Kaupunginhallitus, päätös uudesta nähtäville asettamisesta
14.6.–14.7.2010	Asemakaavan muutosehdotus uudelleen nähtävillä
23.8.2010 § 276	Kaupunginhallitus, hyväksymiskäsittely
30.8.2010 § 50	Kaupunginvaltuusto, hyväksymiskäsittely



Asemakaava

Asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset liikerakennuksen rakentamiselle olemassa olevalle tontille siten, että urheilupuisto ja liikerakennus voivat käyttää yhteisiä pysäköintialueita.

Asemakaava sisältää liike- ja toimistorakentamisen rakennusoikeutta yhteensä 7400 k-m².

Liikekorttelin pinta-ala on 8205 m² ja laskennallinen rakennustehokkuus on $e = 0,90$.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Nykytilanne

Luonnonympäristöltään rakentamaton alueen osa on nuorehkoa koivumetsää. Koivikko on rakennettua ympäristöä hieman alavampaa. Maaperä on hienoa hiekkaa.

Kaava-alue on Raahen kaupungin omistuksessa. Huoltoasematontti on vuokrattu yksityiselle yrittäjälle. Vuokra-aika päättyy v. 2024. Yrittäjä on vuokrannut edelleen määräalan huoltoasematontista yksityiselle yritykselle raskaan liikenteen dieseltankkauspaikaksi.

Nykytilaa

*Kokkolantielle
liikekortteli näkyy
huoltoaseman ja
Citymarketin välistä*



*Keskustasta Koivuluotoon
johtava pyörätie
kulkee kaava-alueen
reunassa*



*Ollinkalliontie idästä
oikealla Citymarket
vasemmalla urheilualue
ja rakentamaton
liikekortteli edessä*



*Huoltoaseman ja
Tiiranlinnan hotel-
lin liittymä Uimahal-
lantielle on yllivevä
ja jäsentymätön*



*Huoltoaseman liittymä
Ollinkalliontielle*



3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007 § 20. (kartassa asemakaavan muutosalue on kehystetty punaisella viivalla)

Yleiskaavassa muutosaluetta koskevat seuraavat määräykset:

C KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE, PÄÄKESKUS

Alue varataan Raahen kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikatoiminnoille. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa MRL 114§:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön. Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.

VU URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE

Alue varataan urheilukeskuksille ja erityisliikuntapaikoille. Alueelle on sallittu urheilu- ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen.

RAAHEN LAATUKÄYTÄVÄ

punaisen pistekatkoviivan rajaama alue

Laatukäytävävyöhyke sisältää monipuolisia palveluja ja keskusta-asumista. Vyöhykkeestä muotoutuu kaupunkikeskustan julkisivu ja se vaikuttaa koko kaupungin imagoon. Ympäristöä eheytetään ja tiivistetään täydennysrakentamisen avulla. Toteutuksessa on pyrittävä vetovoimaiseen sekä korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan.

Alueen tiivistämis-/eheyttämistarve
musta nuolimerkintä

Tiivistämisen ja eheyttämisen tapa ratkaistaan paikkakohtaisesti kunkin alueen luontaisista lähtökohdista.

Voimassa oleva asemakaava

Alueen asemakaava on vahvistettu 21.7.1987 ja Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt korttelialuetta koskevan asemakaavan muutoksen 25.3.1994. (kartassa asemakaavan muutosalue on kehystetty punaisella viivalla)

Asemakaavassa kaava-alue on varattu huoltoasemarakennusten korttelialueeksi LH ja liikerakennusten korttelialueeksi K sekä urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi VU. Kaava-alueeseen sisältyy osia Ollinkalliontien ja Uimahallintien katualueesta.

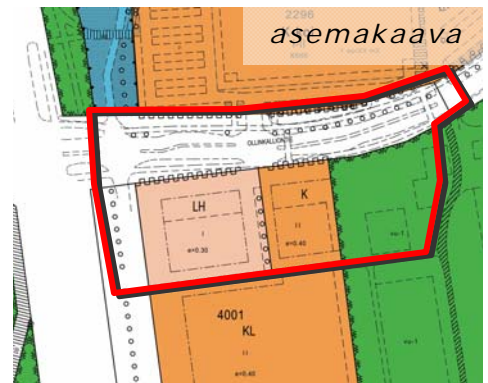
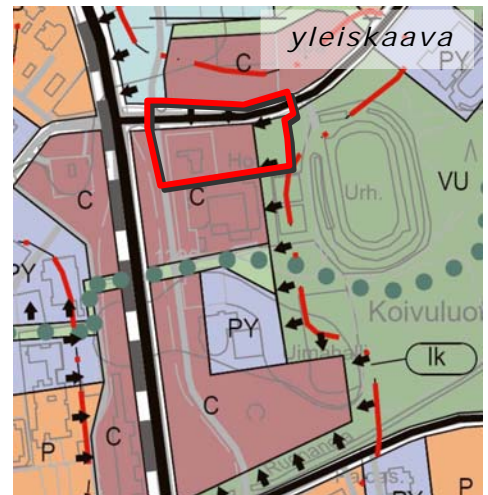
Asemakaavassa huoltoaseman rakennusoikeus on $e = 0,30$ (1637 k-m^2) ja liikerakennuksen $e = 0,40$ (1237 k-m^2).

Asemakaavan mukaisesti on rakennettu huoltoaseman korttelialue, urheilualan pohjois-etelä –suuntainen kevyen liikenteen yhteys ja katualueet.

3.3 Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset uuden liikerakennuksen rakentamiselle olemassa olevalle tontille siten, että urheilupuisto ja liikerakennus voivat käyttää yhteisiä pysäköintialueita.

Liikerakennusta on suunniteltu erikoiskauppaa varten. Tavoitteena on muodostaa nk. *retail-park* –tyylinen ratkaisu, jossa suorakaiteen muotoisen rakennusmassan jokaiseen liiketilaan on oma sisäänkäynti. Liikerakennuksen houkuttelevuuden lisäämisek-



si autopaikat pyritään sijoittamaan Ollinkalliontien puolelle ja huoltoyhteys rakennuksen eteläpuolelle.

Samassa yhteydessä tarkistetaan huoltoasematontin asemakaavaa varautuen alueen tiivistämiseen yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Huoltoasema voi toimia paikallaan vuokrasopimuksen mukaisesti. Myös huoltoasematontin itäosassa sijaitsevien raskaan liikenteen poltonesteen jakelupisteen maanalaisten säiliöiden käytettävyyttä huomioidaan.



4 ASEMAKAAVAN LAADINNAN VAIHEET

Vaikutusalue

Asemakaavan muutoksella on kaupungin palveluverkkoon, liikenteeseen sekä kaupunkikuvaan kohdistuvia vaikutuksia.

Alueellisesti vaikutukset rajautuvat 40. kaupunginosan liikenteellisiin muutoksiin.

Osalliset

Osallisia ovat alueen kiinteistönomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin valmisteilla oleva kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen lähtökohdista ja tavoitteista on järjestetty viranomaisneuvottelu 8.12.2009 (MRL 66 §, MRA 26 §).

Selvitettävät vaikutukset ja käytettävät menetelmät

Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua. Merkittävimmät asemakaavan muutoksen vaikutukset, joita suunnittelun yhteydessä selvitetään, ovat:

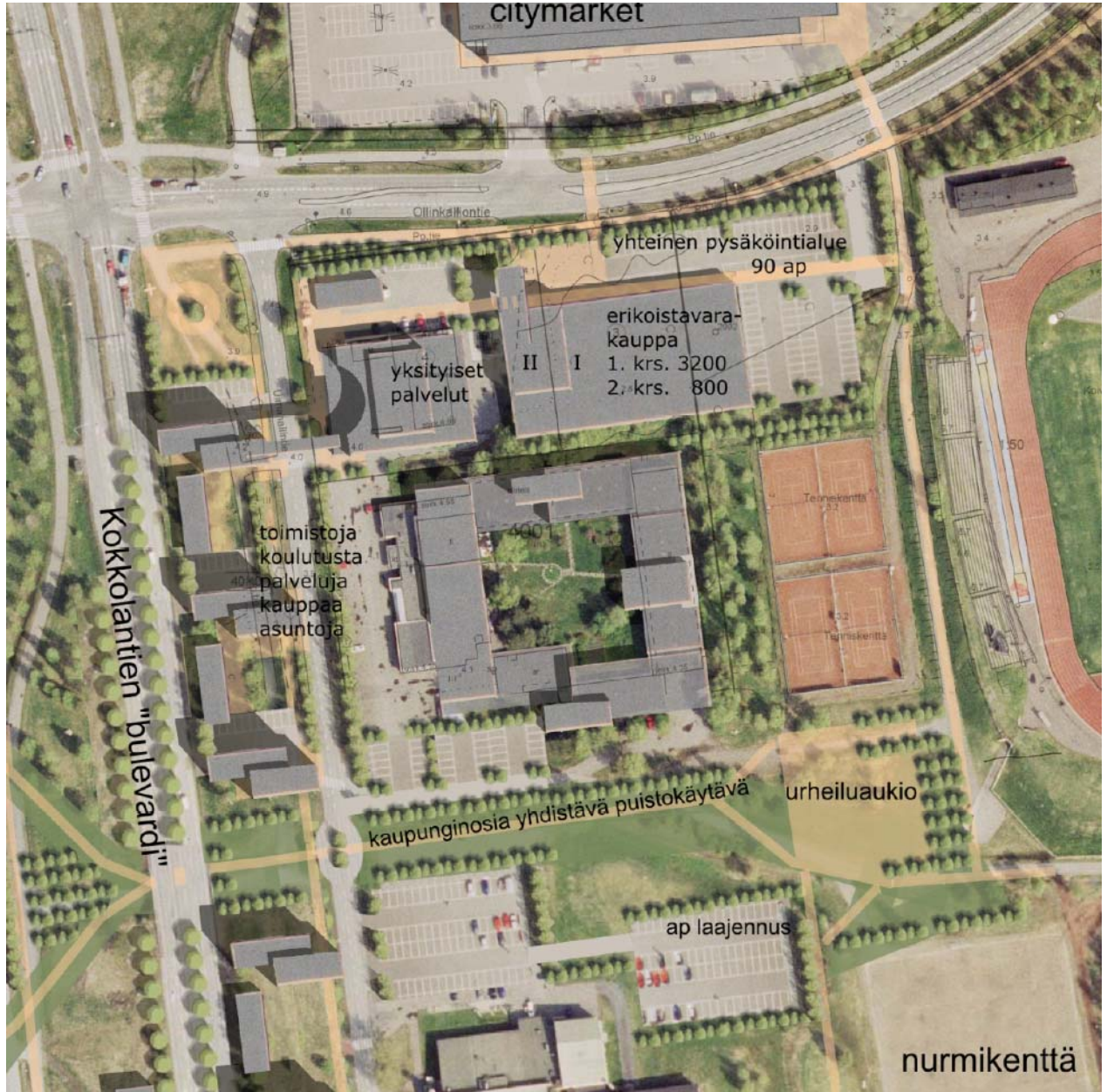
- *Vaikutukset palveluverkon toimivuuteen ja tasa-arvoisuuteen*
- *Vaikutukset kaupunkikuvaan*
- *Vaikutukset liikenneverkkoon*
- *Vaikutukset kunnallistekniikan kustannuksiin*

Kaavoituksen aloittaminen

Raahen kaupunginhallitus on 8.6.2009 § 216 päättänyt käynnistää Koivuluodon liikerakennusten korttelin ja siihen liittyvän urheilupuiston osan asemakaavan muutoksen laatimisen teknisen keskuksen esittämin ehdoin. Aloitteen on tehnyt Asko Myllymäki perustettavan yhtiön puolesta.

Teknisen keskuksen kaavoitusyksikkö on järjestänyt kaavan laadintaa koskevan informaatiotilaisuuden 22.9.2009 klo 15.00–16.00 teknisen keskuksen valtuustosalissa (Ruskatie 1, Pattijoki). Tilaisuus oli tarkoitettu kaupungin liikuntatoimesta vastaaville, Koivuluodon urheilualueiden käyttäjille ja hankkeesta vastaaville viranhaltijoille.

Raahen kaupungin tekninen lautakunta päätti 20.10.2009 § 105 asemakaavan muutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.



Asemakaavan muutoksen luonnossuunnittelu

Uuden liikerakennuksen sijoitusvaihtoehtoja on selvitetty laajemmin kaupunkialueella. Selvityksessä on päädytty Citymarketin ympäristöön. Paikka on yleiskaavan mukaan Kokkolantien suunnan keskustatoimintojen laajenemisaluetta. Alueella on jo kaupallista asiointiliikennettä ja runsaasti autopaikkoja. Nämä vähentävät kaupungin sisäistä liikennettä ja kaupallisten palvelujen saatavuus tehostuu. Liikenneyhteydet ja kunnallistekniikka ovat valmiit.

Kannattavan kauppapaikan yksikkökoko on viime vuosikymmenten aikana kasvanut voimakkaasti. Vanhan asemakaavan mukainen liikekortteli on jäänyt tässä kehityksessä alimitoitetuksi. Liikekorttelin rakentaminen edellyttää sen laajentamista ja ympäristön toimintojen tiivistämistä.

Kaavanmuutoksen luonnosvaiheessa on tutkittu ympäristön tulevaisuuden visioita laajentaen tarkastelualueen Kokkolantien suuntaan. Visiot pohjautuvat yleiskaavan tavoitteisiin tiivistää kaupungin eteläisen sisääntulon ympäristöä.

Edellisen sivun kuvan visiosuunnitelmassa Kokkolantien varsi tiivistyy yhä enemmän kaupunkimaiseksi ympäristöksi sisältäen toimintoiltaan monipuolista keskustarakennetta. Visiosuunnitelma testaa asemakaavaluonnoksen rakentamisen soveltuvuutta yleiskaavan tavoitteisiin. Asemakaavan muutosluonnos on tämän kehityksen mukaisena.

Visiosuunnitelmaa ei käsitellä kaavan muutosaluetta laajemmin tämän kaavaprosessin yhteydessä.

Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten Raahen kaupungin teknisessä keskuksessa ja kaupungin internet-sivuilla 30.11.2009–4.1.2010 välisen ajan. Luonnoksesta ovat antaneet lausuntonsa Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus sekä Raahen kaupungin liikuntalautakunta ja ympäristölautakunta. Huoltoasemayrittäjät ovat jättäneet luonnoksesta mielipiteen. Lausuntojen ja mielipiteen pohjalta luonnosta on kehitetty kaavaehdotukseksi.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotuksessa kaavamääräyksiä on tiukennettu, selostusta on täydennetty ja otettu mielipiteessä esitetyt asiat huomioon. Kaupunginhallitus on 1.3.2010 § 79 päättänyt ehdotuksen nähtäville asettamisesta. Ehdotus on ollut nähtävillä 8.3.-9.4.2010 välisen ajan (MRL 65 §, MRA 27 §). Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri –vastuualue, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Pohjanmaan Puhelin Oy, Raahen kaupungin ympäristölautakunta, Raahen kaupungin liikuntalautakunta ja Suomen Urheiluliitto (Raahen kaupungin liikuntalautakunta). Huoltoasemayrittäjät ja heiltä määräalan vuokrannut yritys ovat jättäneet ehdotuksesta muistutukset.

Lausuntojen ja muistutusten pohjalta ehdotusta on edelleen kehitetty. Lisäksi on pidetty kaksi yhteisneuvottelua, 7.5.2010 ja 12.5.2010, alueen nykyisten toimijoiden, kaavoitusaloitteen tekijöiden, kaupungin edustajien ja konsultin kesken. Neuvotteluissa esiin tulleet kehittämistavoitteet on huomioitu uudessa kaavaehdotuksessa neuvotteluissa yhteisesti sovitun mukaisesti. Muutokset nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen verrattuna ovat oleellisia.

Asemakaavan uudessa muutosehdotuksessa kaavamääräyksiä on tiukennettu, selostusta on täydennetty ja otettu muistutuksissa esitetyt asiat huomioon. Kaupunginhallitus on 7.6.2010 § 236 päättänyt ehdotuksen asettamisesta uudelleen nähtäville. Ehdotus on ollut nähtävillä 14.6.-14.7.2010 välisen ajan (MRL 65 §, MRA 27 §). Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Pohjois-Pohjanmaan ELY –keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat –vastuualueen alueidenkäyttöyksikkö, Pohjois-Pohjanmaan ELY –keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri –vastuualue, Pohjanmaan Puhelin Oy, Raahen Vesi Oy, Raahen kaupungin ympäristölautakunta ja Raahen kaupungin liikuntalautakunta. Hotelli Tiiranlinnan yrittäjät ovat jättäneet ehdotuksesta muistutuksen.

Lausunnot ja muistutus on käsitelty ja saatuun palautteeseen on laadittu vastineet. Saatu palaute ei ole edellyttänyt muutoksia kaava-aineistoon.

Kaupunginhallitus on 23.8.2010 § 276 ja kaupunginvaltuusto 30.8.2010 § 50 hyväksynyt asemakaavan muutoksen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Alueen liittyminen ympäristöönsä

Vanhasta Raahesta sekä liikekeskustasta lähtevä ja Kokkolantien kautta Valtatien liittymän kauppakeskukseen jatkuva yksityisten ja julkisten palvelujen vyöhyke täydentyä erikoiskaupan liiketiloilla. Tavoiteltu



Raahen laatukäytävä kehittyy Kokkolantien varressa.

Asemakaavan muutos ei vaikuta toteutetun katuverkon ja kevyen liikenteen yhteyksien linjauksiin tai liikennöitävyyteen. Yksityiskohdissa kaava-alueen yhteydet ympäristöön muuttuvat. Ollinkalliontielle tulee uusi ajoneuvoliittymä, joka johtaa korttelin ja urheilupuiston yhteiselle pysäköintialueelle.



Kaava-alueen etelärajan tuntumassa Tiiranlinnan hotellihuoneiden ikkunoita suuntautuu korttelialueeseen päin. Liikerakennuksen ja hotellin etäisyys on suunnitelmassa 16 metriä.

Rakennusten väliin edellytetään säilytettäväksi oleva puusto tai istutettavaksi kookkaita puita. Puustovyöhyke muodostaa riittävän suojan hotellihuoneiden ikkunoiden eteen. Myös urheilupuiston ja autopaikkojen alueen väliin edellytetään säilytettäväksi oleva puusto tai istutettavaksi kookkaita puita. Lisäksi kaava-alueen etelä- ja itärajoille edellytetään rakennettavaksi näkösuoja-aita.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Keskittämällä kaupalliset palvelut tukevat toisiaan ja asiakkaat löytävät palvelupisteet nykyistä helpommin. Luomalla kaupan keskittymän kaupunkikeskustan läheisyyteen suunnataan Raahen seutukunnan ostovoimaa käyttämään oman alueen palveluita ja edistetään alueen kilpailukykyä sekä tuetaan keskustan elinvoimaisuutta.

Nykyinen erikoiskaupan liikkeen yksikkökoko edellyttää noin 3000-5000 k-m² myymälätilaa, jotta se pystyy tarjoamaan hyvän tuotevalikoiman, edustavan esillepanon ja synnyttämään kilpailukykyisen kauppapaikan. Näillä perusteilla ja käytettävän alueen rajoituksin liike- ja toimistokorttelin kerrosalatarpeessa on päädytty yhteensä 7400 k-m²:iin. Korttelialue jakautuu kahteen tonttiin, joiden kummankin rakennusoikeus on 3700 k-m². Korttelialueen rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 2874 k-m² ja rakennusoikeuden lisäys on 4526 k-m².

Korttelin pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla poltettu punatiili tai -laatta. Ollinkalliontien puoleinen korttelinraja on aidattava matalalla tiiliaidalla ja kaikki rakennelmat ja aitaukset on toteutettava päärakennuksen arkkitehtuuriin sovittaen. Lisäksi liikerakennukseksi ja liikenneasemaksi tarkoitettu yksi- ja kaksikerroksinen rakennusosa on yhdistetty merkinnällä, jonka perusteella rakennusmassa on rakennettava yhtäjaksoisena. Kaava-alueen halki on osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys, joka toimii samalla liiketilojen sisäänkäynnin puoleisena kulkutilana. Näin rakennusten arkkitehtuuri liittyy toteutettuun lähiympäristöön ja alueen rakentaminen muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden.

Korttelin etelärajalle sijoittuva alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu osa on suojattava näkösuoja-aidalla. Korttelin ulkorajoille on istutettava puita ja pensaita. Näin rakentamisessa huomioidaan eteläpuolella sijaitsevan Tiiranlinnan hotellin ja itäpuolella sijaitsevan urheilukentän viihtyisyys ja käytettävyys.

Uimahallintien puoleinen tontti n:o 5

Huoltoaseman osalta kaavanmuutos tähtää tulevaisuuteen. Luontevat liikenteen palvelupisteet sijoittuvat pääteiden liittymien yhteyteen, missä ne saavat parhaat asiakasvirrat eivätkä aiheuta ympäristössään haitallisia vaikutuksia. Raahessa on kaavoitettu viime vuosina tällä periaatteella uusia huoltoasemien sijoituspaikkoja.



Koivuluodon huoltoasematontin käyttötarkoitus on muutettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Rakentamisajankohta on todennäköisesti vasta 2020-luvulla, joten korttelin toiminnoille on jätettävä valinnan mahdollisuuksia. Tonttijako on osoitettu ohjeellisena nykyisen tontin rajan kohdalle, joten tontin toiminta voi jatkua nykyisellään. Myös tontin nykyiset kaksisuuntaiset liittymät Ollinkalliontielle ja Uimahallintielle säilyvät kaavassa.

Kaava mahdollistaa nykyisen huoltoaseman kohdalle rakennettavan nykyaikaisen liikenneaseman polttoaineenjakeleupisteineen. Maanalaisten säiliöiden kohdalle voi myöhemmin rakentaa liiketilaa tontin 6 jatkeeksi; kaava mahdollistaa uudisrakennuksen välittömän liittymisen itäpuolisen erikoiskaupan rakennukseen. Rakennuksen korkeimmat osat sijoittuvat Ollinkalliontien varteen siten, että liikerakennus näkyy Kokkolantielle saakka. Kaava mahdollistaa kaupunkikuvallisesti tärkeän kolmikerroksisen liike- ja toimistorakennusosan toteuttamisen Uimahallintien ja Ollinkalliontien kulmaukseen; kolmikerroksisuus on osa Raahen laatukäytävän toteutusta. Tontin kokonaisrakennusoikeus on jaettu liikenneasemalle, liikerakennukselle ja kolmikerroksiselle liike- ja toimistorakennusosalle. Liikenneasemalle on osoitettu rakennusoikeutta 1350 k-m², liikerakennukselle 950 k-m² ja liike- ja toimistorakennukselle 1400 k-m².

Tontin huolto sijoittuu tontin lounaiskulmaukseen ja korttelin etelärajalle korttelin yhteisenä yksisuuntaisena huoltoyhteytenä. Kaavan mukaisen rakentamisen jälkeen Ollinkalliontien liittymä toimii autopaikkojen korttelialueen LPA toisena kaksisuuntaisena liittymänä ja Uimahallintien kaksisuuntainen liittymä korttelin huoltoliikenteen sisäänajoliittymänä.

Keskimmäinen tontti n:o 6

Kaava-alueen itäosan liike- ja toimistorakennusten korttelialue on suunniteltu olemassa olevaa hanketta varten. Erikoiskaupan hankkeen suunnittelussa on visuaalisena lähtökohtana arkkitehtuurin tasokkuus, näytävyyt ja kauneus.



Käytettävissä oleva tila on rajannut hankkeen kokoa siten, että 1. kerroksen kerrosalaa mahtuu toteuttamaan noin 2600 k-m². Toiseen kerrokseen voidaan rakentaa noin 1100 k-m². Toiseen kerrokseen sijoittuu pääosin toimistotiloja sekä henkilökunnan tiloja.

Tontin huolto sijoittuu etelärajalle korttelin yhteisenä yksisuuntaisena huoltoyhteytenä.

Autopaikkojen korttelialue LPA-40

Autopaikkojen korttelialueet sijoittuvat Ollinkalliontien varteen sekä liikerakennuksen ja urheilukentän väliin. Alueet on muodostettu voimassa olevan asemakaavan huoltoaseman ja liikerakennusten korttelialueiden osista sekä urheilun alueen osasta. LPA-alue on jaettu tontteihin 7 ja 8 nykyisen tontin rajan mukaisesti. Alueet on mitoitettu kaksirivistä paikoitusta varten.

Korttelialueet liittyvät Ollinkalliontiehen huoltoaseman tontilla olevan kaksisuuntaisen liittymän sekä urheilupuistoon pohjoisesta tulevan kevyen liikenteen reitin suojatien vierestä. Näin suojatien yhteyteen syntyy liikenteen hidastin parantamaan liikenneturvallisuutta. Urheilupuisto saa kolmannen liittymän pohjoispuolen katuverkkoon.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueille tulee laskennallisesti osoittaa yksi autopaikka 70 kerrosalaneliömetriä kohti. Liikerakennustontille 5 tulee osoittaa yhteensä 53 autopaikkaa. Tontin 8 autopaikat on varattu tonttia 5 varten. LPA-tontille 8 voi sijoittaa 38 autopaikkaa. Liikerakennustontin 5 loput vaadittavat autopaikat osoitetaan LPA-tontille 7.

Tontin 7 autopaikat on varattu liikerakennustontteja 5 ja 6 sekä lisäksi urheilun aluetta varten. Liikerakennustontille 5 tulee osoittaa 15 autopaikkaa ja liikerakennustontille 6 53 autopaikkaa. LPA-tontille 7 voi sijoittaa yhteensä 88 autopaikkaa, joten urheilu-

alueen käyttäjien autopaikkoja on alueella 20. Autopaikat ovat käytännössä käytettävissä tarpeen mukaan. Pysäköintialueiden yhteiskäyttöä voidaan ajatella tapahtuvan myös pohjoispuolelle sijoittuvan Citymarketin laajan paikoitusalueen kanssa.

Liike- ja toimistorakennusten yksisuuntaisen huoltoliikenteen poistuminen tapahtuu LPA-tontin 7 kautta Ollinkalliontielle; alueen itäosaan on osoitettu henkilöautoliikenteestä eriytetty ohjeellinen yhteys huoltoliikenteelle.

Ollinkalliontien puoleinen korttelinraja on aidattava matalalla tiiliaidalla ja urheilualueen puoleiset korttelinrajat on suojattava näkösuoja-aidalla liike- ja toimistorakennuksen arkkitehtuuriin sovittaen. Korttelialueen ulkorajoille on istutettava korkeita puita. Näin rakentamisessa huomioidaan urheilukentän viihtyisyys ja käytettävyys.



Näkymä Ollinkalliontieltä liikerakennukselle (Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy)

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset palveluverkon toimivuuteen ja tasa-arvoisuuteen

Keskeisen kaupunkialueen kehittäminen lisää keskustan vetovoimaisuutta, monipuolistaa palvelurakennetta ja tuo palvelut eri liikennemuotoja käyttävien kaupunkilaisien ulottuville.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Hajanaisesti rakentunut ympäristö tiivistyy ja eheytyy. Ympäristöhäiriöiden vaikutus vähenee ja pitemmällä aikavälillä saadaan korjatuksi.

Vaikutukset liikenneverkkoon

Asemakaavan muutos ei vaikuta toteutetun katuverkon ja kevyen liikenteen yhteyksien linjauksiin tai liikennöitävyyteen. Kaupungin sisäisessä liikennetarpeessa tapahtuu pientä keskittymistä, mikä osaltaan auttaa hillitsemään autoliikenteen kasvua.

Vaikutukset kunnallistekniikan kustannuksiin

Olemassa oleva kunnallistekniikka saadaan entistä tehokkaampaan käyttöön.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tontille 6 sijoittuvan erikoiskaupan liikerakennuksen toteutussuunnittelu käynnistyy asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman. Kauppahankkeen yhteydessä toteutetaan autopaikkojen korttelialueen tontti 7, johon myös urheilualueen käyttäjät saavat käyttöoikeuden.



Näkymä kaava-alueelle (Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy)

Oulussa 7.6.2010

Esko Puijola, arkkitehti SAFA
Suvi Korpinen, arkkitehti SAFA

FCG Finnish Consulting Group Oy

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	678 Raahe	Täyttämispvm	31.08.2010
Kaavan nimi	Koivuluodon liikekorttelin ja urheilualan asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	30.08.2010	Ehdotuspvm	01.03.2010
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	20.10.2009
Hyväksymispykälä	§50	Kunnan kaavatunnus	209
Generoitu kaavatunnus	678V300810A§50		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,2597	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	2,2597
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,2597

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2597	100,0	7400	0,33	0,0000	4526
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8205	36,3	7400	0,90	0,5111	6163
T yhteensä						
V yhteensä					-0,4562	
R yhteensä						
L yhteensä	1,4392	63,7			-0,0549	-1637
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2597	100,0	7400	0,33	0,0000	4526
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8205	36,3	7400	0,90	0,5111	6163
K					-0,3094	-1237
K-40	0,8205	100,0	7400	0,90	0,8205	7400
T yhteensä						
V yhteensä					-0,4562	
VU					-0,4562	
R yhteensä						
L yhteensä	1,4392	63,7			-0,0549	-1637
Kadut	0,9483	65,9				
LH					-0,5458	-1637
LPA-40	0,4909	34,1			0,4909	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						