



RAAHEN KAUPUNKI

TERVAHOVIN TEOLLISUUSALUEEN JA THOMPSONIN RANTA-ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Akm 194: Raahen kaupungin 11. kaupunginosan korttelin 1102, venesataman, urheilu- ja virkistyspalvelualueen, yleisen pysäköintialueen, vesi- ja katualueiden sekä 39. kaupunginosan korttelin 3901 tontin nro 1 ja vesialueen sekä kaupunginosien välisen rajan asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Raahen kaupungin 11. kaupunginosan venesatama, puisto, yleinen pysäköintialue, vesi- ja katualueita sekä 39. kaupunginosan korttelin 3901 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta ja autopaikkojen kortteli-alue, vesialuetta sekä kaupunginosien välistä rajaa.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

31.1.2005, 6.4.2005



SUUNNITTELUKESKUS OY

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

Akm 194: Raahen kaupungin 11. kaupunginosan korttelin 1102, venesataman, urheilu- ja virkistyspalvelualueen, yleisen pysäköintialueen, vesi- ja katualueiden sekä 39. kaupunginosan korttelin 3901 tontin nro 1 ja vesialueen sekä kaupunginosien välisen rajan asemakaavan muutos.



Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Raahen keskustan lounaispuolen rantavyöhykkeellä ja on osa vanhaa Varvin ja Tervahovin rantaa. Suunnittelualue rajautuu koillisessa rantapuistoon, kaakossa Raahen Energia Oy:n toimitilakortteliin ja Merikadun kouluun alueeseen. Etelässä ja lounaassa alue rajautuu Keycast Oy:n korttelin 3901 tonttiin nro 2. Liikenteellisesti alue tukeutuu Ruonankadun ja Pikiruukinkadun kautta Merikatuun. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 16,9 hehtaaria.

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset alueen perinteisen teollisuustoiminnan kehittämiseksi ja samalla parannetaan kaupungin rantavyöhykkeen viihtyisyyttä, maankäytön toimivuutta ja liikenneturvallisuutta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Kaava-alue on merkitty ilmakuvan punaisella katkoviivalla.

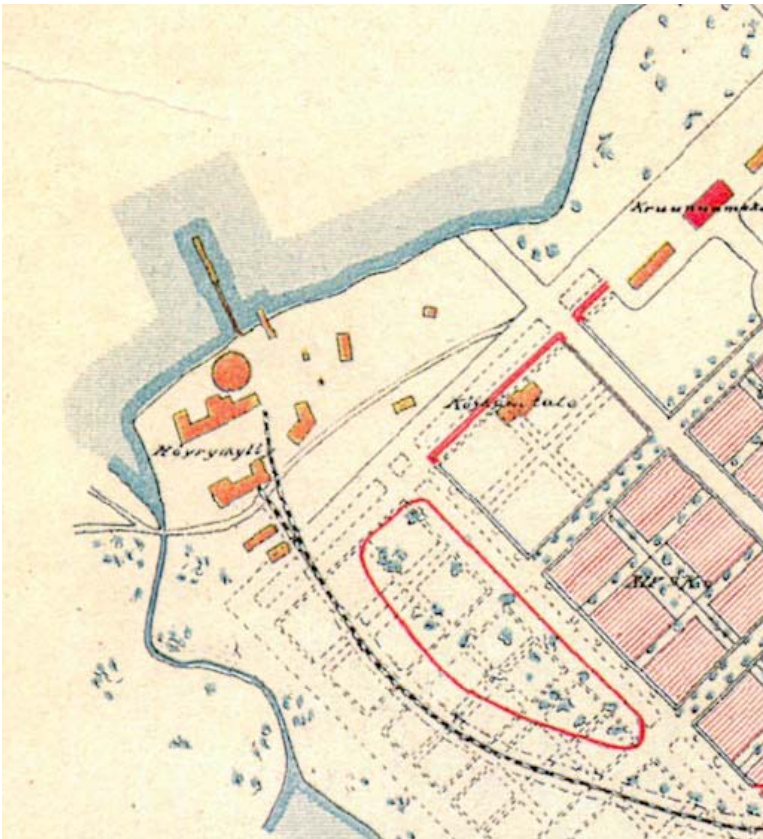
Alueen historia

Raahen varhaisin teollinen yritystoiminta on käynnistynyt Varvilla – purjelaivojen rakennuspaikalla. Laivojen tarvitsemaa tervaa ja pikeä valmistettiin mm. Ruonanojan suun mäellä sijaitsevassa Pikipolttimossa. Se lienee toiminut alueella jo ennen vuotta 1760, jolloin uusi pikitehdas perustettiin. Pien valmistus jatkui koko 1800-luvun.

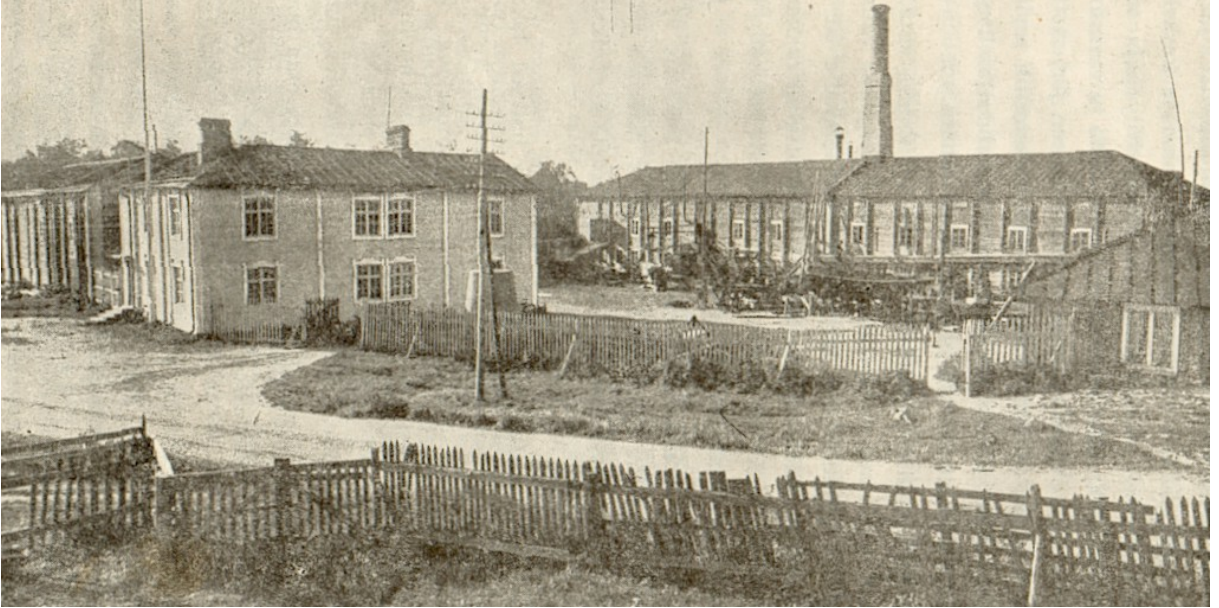
1800-luvun alkupuoliskolla rakennettiin vesimylly Ruonanojaan laivanveistämöön menevän tien yläpuolelle.

Vuonna 1870 alueelle perustettiin ”Lundbergin Tulimylly”, joka käsitti useita hirsirakennuksia, aittoja ja mallassauhan. Höyryvoimalaitos oli tiilestä rakennettu. Raahen rautatien valmistuessa vuosisadan vaihteessa myllyä varten rakennettiin sivuraide. Jauhettava viljaa tuotiin aina Riista asti ja tuotteet toimitettiin Pohjois-Suomen alueelle. Mylly lopetti toimintansa vuonna 1904.

Teollinen toiminta hiljeni Raahessa, kunnes vuonna 1919 Ruona Oyn konepaja otti höyrymyllyn rakennukset käyttöönsä niitä kunnostaen ja laajentaen.

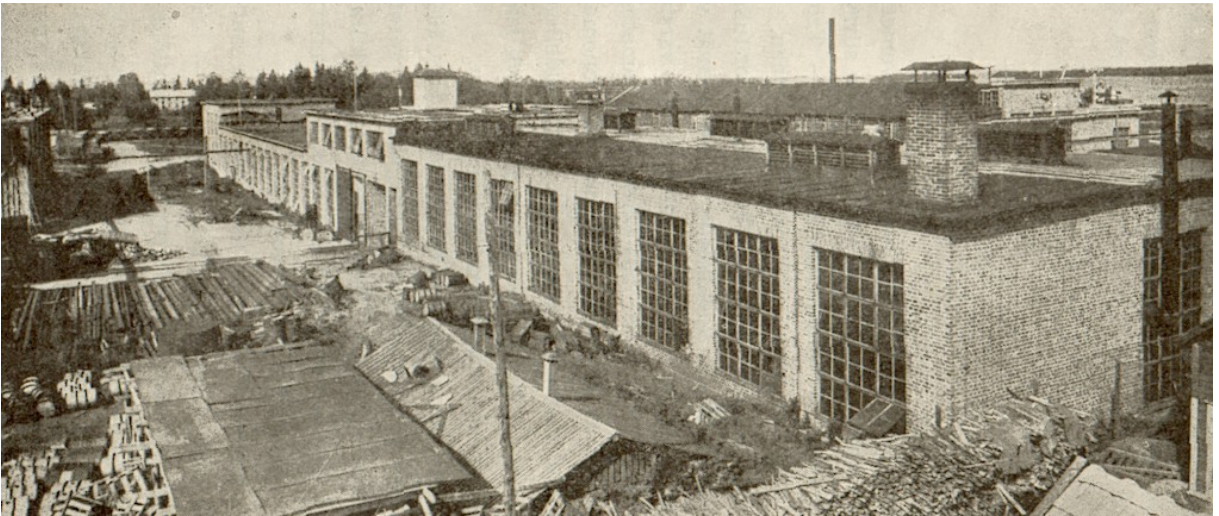


Ensimmäinen asemakaava, vahvistettu 1900



*Ruona Oy:n aluetta ennen vuotta 1937.
Konttorirakennus vasemmalla edessä sen takana koneistamo,
työpajarakennus taaempänä keskellä.*

Vuonna 1937 hirsirakenteiset teollisuustilat tuhoutuivat tulipalossa ja niiden paikalle rakennettiin tiiliset uudisrakennukset. Niitä on laajennettu ja muutettu toiminnan edellyttämällä tavalla useissa vaiheissa.



*Ruona Oy:n aluetta vuodelta 1949
Paja, koneistamo ja viilaamo, rakennusvuodet 1938 – 1945.*

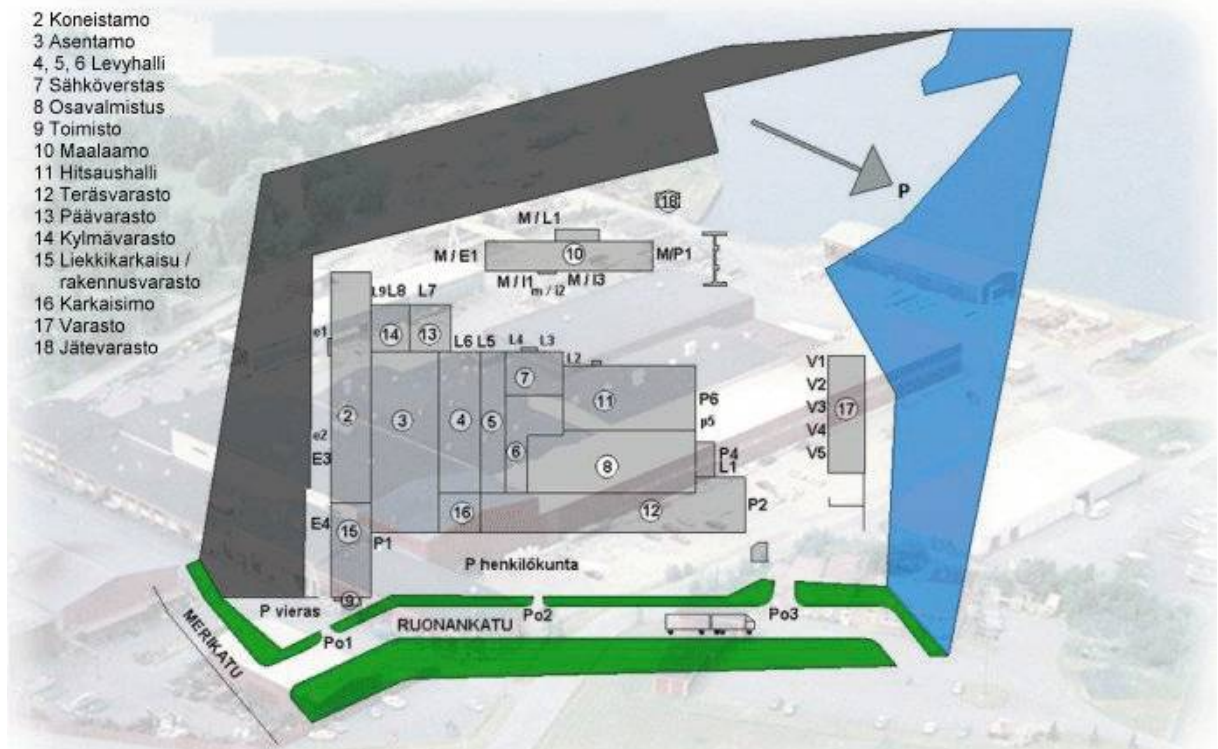
Konepaja oli pitkään elinvoimainen yritys tarjoten raahelaisille parhaimmillaan yli 600 työpaikkaa. Yhtiö ajautui liian suurten alihintaisten tilausten vuoksi konkurssiin vuonna 1952.

Pian teollista toimintaa jatkoi paikalla Raahe Oy ja myöhemmin yritysfuusioiden kautta Kone Oy.

Vuonna 1987 Miilukangas Ky osti Kone Oy:n konepajatilat

Nykytilanne

Korttelin 3901 tontilla nro 1 sijaitsee Miilukangas Ky:n konepaja, karkaisulaitos, rakennustoimintojen tukikohta ja pääkonttori. Tontin pinta-ala on 47 803 m². Rakennusoikeutta tontilla on asemakaavan mukaisella tehokkuusluvulla (0,40) 19 121 m². Kun yritys on toteuttanut viimeisen rakennusluvan 5.2.2003 mukaiset rakennukset, tontin rakennusoikeus on käytetty kokonaan.



Kartassa Miilukangas Ky:n teollisuuslaitokset. Teollisuusalueen vanhimmat rakennukset (kartassa 2 ja 15) ovat Pohjois-Pohjanmaan liiton 1993 julkaisemassa kulttuurihistoriallisten kohteiden luettelossa, jossa mainitaan kohteesta seuraavaa:

”Vanhimmat tehdusrakennukset ovat Ruona Oy:n ajoilta 1900-luvun alusta. Punatiilisiä kapeilla ja korkeilla ikkunoilla varustettuja rakennuksia on 1970-luvulla muutettu perinpohjin, jolloin niiden alkuperäinen luonne ja ulkonäkö hävisi peltivuorauksen ja ikkunoiden suurentamisen yhteydessä.”



Kaavoitustyöhön liittyen rakennusten historiaa on selvitetty arkisto-, haastattelu- ja kirjallisuusselvittelyllä sekä paikan päällä tarkastellen ja valokuvaten. Selvityksessä ei ole löytynyt 1900-luvun alusta periytyviä rakennuksia tai rakennusten osia. Tiilirakennukset on rakennettu vuoden 1937 palon jälkeen useassa vaiheessa vuosina 1938 - 1950.

Teollisuusalueen koillispuolella venesatama-alueella on Rautaruukki Oyj:n venekerhon käytössä oleva halli. Venesatama on toteutettu kaavan mukaisesti ja pysäköintialueesta on toteutettu puolet. Pysäköintialueen käyttö on vähäistä. Liikerakennusten kortteli sekä urheilu- ja virkistyspalvelualue ovat rakentamattomia.

Maanomistus

Miilukangas Ky toimii Rannikon Rakennustoimi Ky:n omistamalla tontilla 3901-1. Muilta osin kaavan muutosalueet ovat Raahen kaupungin omistuksessa. Rautaruukki Oyj:n on vuokrannut kaupungilta venehallin tontin ja sen käyttäjänä on Rautaruukin venekerho. Tontin vuokraoikeus on umpeutumassa.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

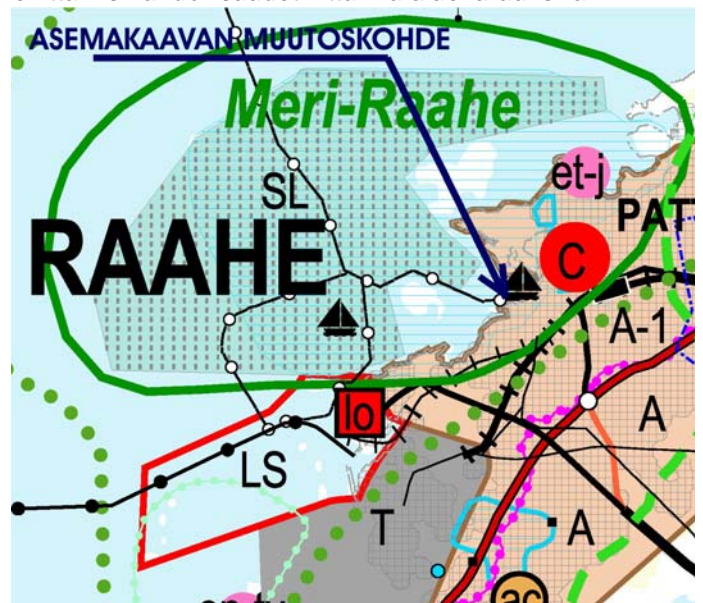
Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 11.6.2003 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan ja Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 17.2.2005. Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on keskustatoimintojen aluetta ja paikalla on venesataman kohdemerkintä. Aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä ja kehittämisperiaatteita kaavassa on seuraavasti:

Raahen aluekeskus on metallialan osaamisen ja liiketoiminnan, informaatioteknologian 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.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuivallisesti 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.

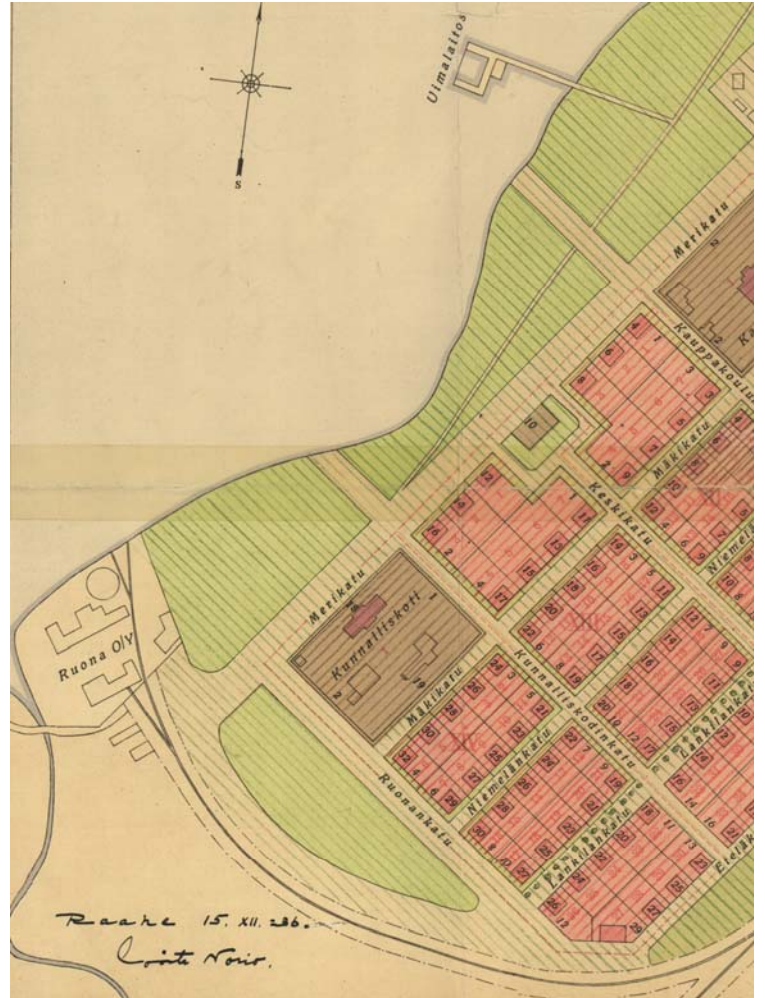


Vanhemmissa asemakaavoissa korttelirakenne noudatti suomalaisten puukaupunkien ruutukaavan rakennetta muodin mukaisine palosolineen.

Vuonna 1930 vahvistetussa asemakaavassa korttelit on tontitettu omakotitonteiksi.

Merikatu ja Ruonankatu saavat nykyiset nimensä. Pikiruukinkatu on nimetty Kunnalliskodinkaduksi.

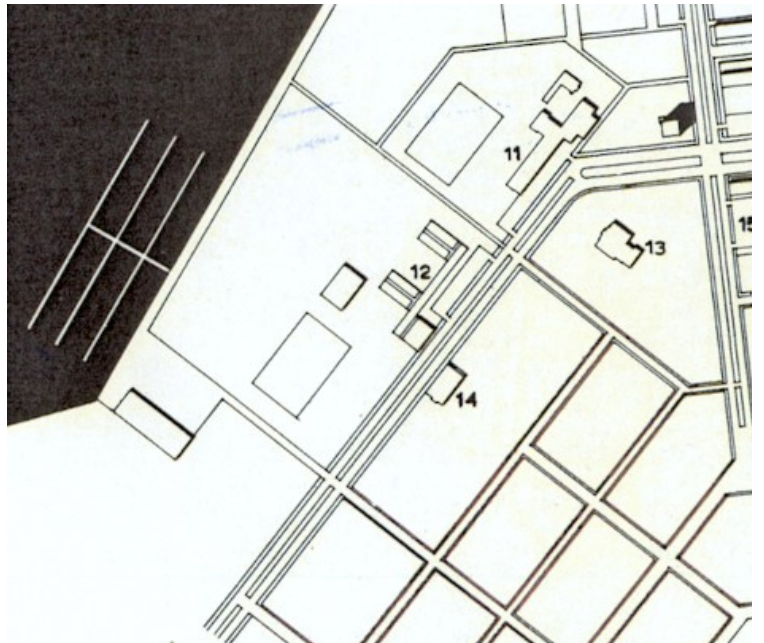
Nykyisen venesataman pohjoispuolella on uimalaitos ja Merikadulta rantaan on etäisyyttä vähimmillään parikymmentä metriä.



Keskustan asemakaavassa vuodelta 1964 venesataman palvelurakennus muodostaa kaupungin rantavyöhykkeen päätteen.

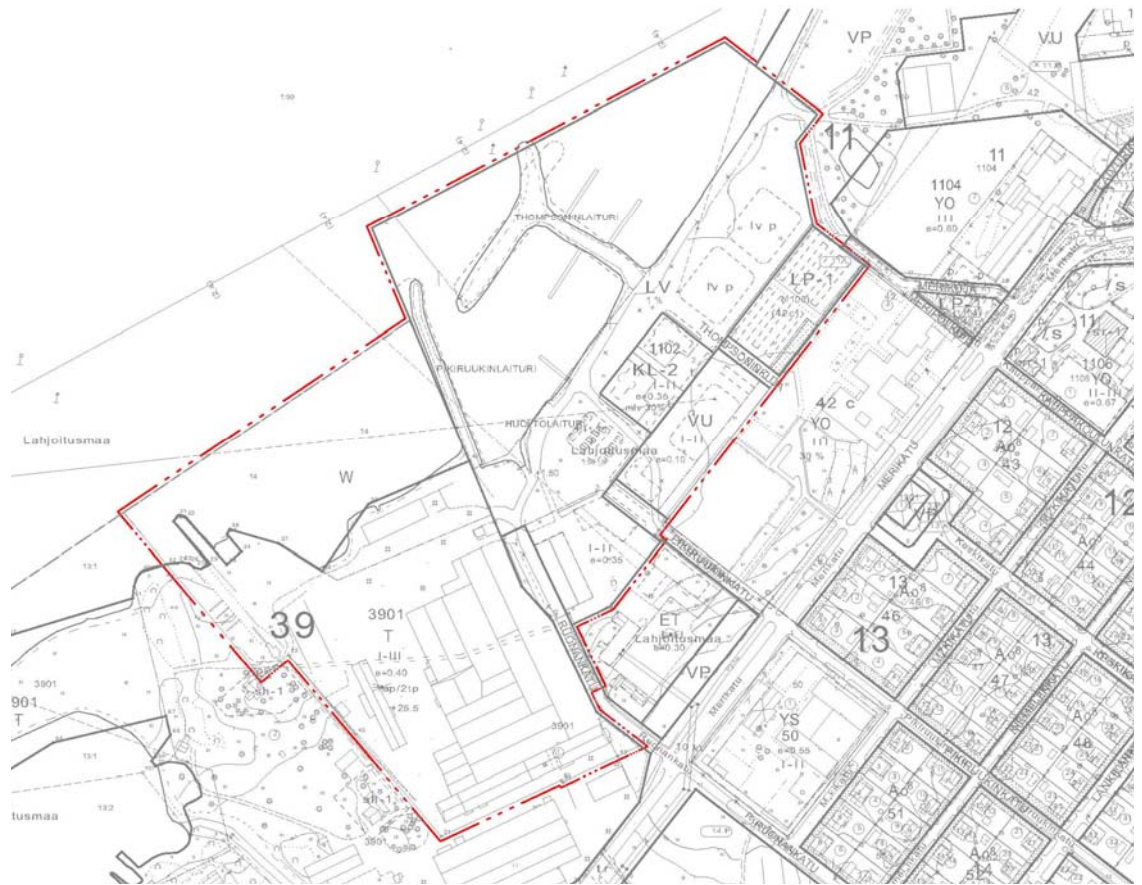
Vuoden 1991 asemakaavassa venesataman palvelurakennus kaavoitettiin rantaan koulutontin kohdalle hankekaavana.

Hanke ei toteutunut.



*Kaavan muutosalue
keskustan asemakaavan 1964
havainnekuvasa*

Ajantasa-asemakaava



Alueella on voimassa 26.10.1989, 14.5.1991 ja 13.9.1991 vahvistetut asema-kaavat. Nämä asemakaavat sisältävät seuraavia määräyksiä:

- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) tontti 3901-1, sen pinta-ala on 47 803 m² ja rakennusoikeus tehokkuusluvun 0,40 mukaan 19 121 m². Kerrosluku on I – III ja autopaikkavaatimus 1 ap/ 2 työpaikkaa.
- Venesatama (LV), rakennusoikeus on 1 %. Alueelle on osoitettu ohjeellisen veneiden talvisäilytyspaikkoja ja autopaikkoja. Venehalli sijaitsee venesatama-alueen rakennusalalla, jonka rakennusoikeus on $e = 0,35$.
- Liikerakennusten kortteli (KL-2), jolle rakennettavien rakennusten on oltava venesataman palveluvarustukseen kuuluvia. Tontille saa rakentaa yhden kiinteistönhoidon kannalta tarpeellisen asunnon, jonka enimmäispinta-ala on 120 huoneisto-m². Korttelin rakennusoikeus on $e = 0,35$ ja kerrosluku I – II. Korttelin kerrosalasta saadaan käyttää 30 % venesataman palveluvarustukseen kuuluvia myymälätiloja varten. Autopaikkavaatimus on 1 ap kerrosalan 100 m² kohti
- Yleinen pysäköintialue (LP-1), josta osa varataan korttelialueiden pysäköintiä varten. Alueelle on osoitettu korttelien 1106 ja 42c autopaikkoja.
- Urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU), jonka rakennusoikeus on $e = 0,10$.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus on 25.10.2004 § 486 päättänyt ryhtyä asemakaavamuutoksen laadintaan seuraavin ehdoin.

- Miilukangas Ky laatii kustannuksellaan asemakaavan muutosasiakirjat
- Liitekartalla esitetty suunnittelualue voi kaavatyön aikana tarpeen mukaan laajentua tai pienentyä kaupungin ja Miilukangas Ky:n sopimalla tavalla
- Miilukangas Ky selvittää kustannuksellaan asemakaavan muutostyöhön liittyvän suunnittelualueen ja tarvittavassa laajuudessa myös lähiympäristön liikennejärjestelyt
- Mikäli asemakaavan muutosehdotusta ei hyväksytä, ei Raahen kaupunki ole velvollinen korvaamaan kaavoituksesta ja siihen liittyvistä toimenpiteistä aiheutuneita kustannuksia tai muita hankkeen johdosta syntyneitä kuluja Miilukangas Ky:lle
- Miilukangas Ky:n osallistumisesta kaavan muutoksesta johtuvien mahdollisten yhdyskuntainvestointien ja muiden kustannusten maksamiseen sovitaan sitten, kun suunnitelmat ovat riittävän pitkällä kustannusten ja hintojen määrittämiseksi.
- Rautaruukki Oyj ja Miilukangas Ky sopivat venekerhon hallussa olevan vuokratontin käytöstä ja venehallin rakentamisesta uuteen paikkaan.

Tekninen lautakunta on 23.11.2004 § 180 merkinnyt huomautuksin tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman, päättänyt ilmoittaa kaavan vireille tulosta sekä evästännyt kaavan laatijaa suunnitteluratkaisuista.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat alueen kiinteistönomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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 (MRL 62 §).

Osallisia ovat siis suunnittelualueen sekä lähialueiden maanomistajat, asukkaat, asukasyhdistykset, yrittäjät ja työntekijät. Muita osallisia ovat Raahen kaupunginvaltuusto ja – hallitus, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, tekninen keskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto.

Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen lähtökohdista ja tavoitteista on järjestetty viranomaisneuvottelu 8.12. 2004 (MRL 66 §, MRA 26 §). Neuvotteluun osallistuivat Raahen kaupungin, Pohjois-Pohjanmaan liiton, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen, Pohjois-Pohjanmaan museon sekä suunnittelutyötä tekevän konsultin edustajat.

Viranomaiset evästivät kaavan laadintaa yksityiskohdissa.

Vaikutuksia arvioidaan kaavatyön yhteydessä yhteistyössä niiden viranomaisten kanssa, joiden toimialaa kysymykset koskevat.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista 30.11.2000. Päätös tuli lainvoimaiseksi 26.11.2001.

Valtakunnallisissa tavoitteissa esitetään alueidenkäytön suunnittelua koskevien periaatteellisten linjauksien lisäksi myös velvoitteita.

Eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun kannalta pidetään tärkeänä, että alueidenkäytön suunnittelussa:

- Ei sijoiteta irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita.
- Varataan riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistetään verkostojen jatkuvuutta.
- Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.

Paikalliset tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset nykyisen Miilukan-gas Ky:n yritystoiminnan laajentamiselle. Yrityksen lisärakentamisen tarve voidaan toteuttaa pitkälle tulevaisuuteen, jos voimassa olevan asemakaavan tehokkuuslukua on mahdollista nostaa ja tonttia laajentaa yhdistämällä siihen vieraisen venehallin tontti. Tässä yhteydessä tulee ratkaistavaksi myös venehallin uusi sijoituspaikka sekä rakentumattoman rantapuistossa sijaitsevan liikerakennusten korttelin tuleva maankäyttö.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehto 1 Kokonaan uudet tilat rakennetaan muualle.

Tämä johtaisi vuosikymmenten aikana tehtyjen investointien hukkaamiseen ja yrityksen kilpailukyvyyn menettämiseen. Raahen vanhin teollisuusalue menettäisi paikallisleimansa ja yrityksen tarjoamat teolliset työpaikat paikkakunnalla vaarantuisivat..

Vaihtoehto 2 Laajennus lounaispuolen teollisuusalueen suuntaan.

Tämä laajennussuunta edellyttäisi teollisen tuotantoprosessin hajottamista erillisiin tiloihin, mikä johtaisi epäloogiseen ja taloudellisesti kannattamattomaan toimintaan.

Vaihtoehto 3 Nykyisiä teollisuustiloja laajennetaan toiminnan vaatimusten mukaan siten, että koillispuolen teollisuustilaan tehdään lisätilaa tontin nykyisen pysäköintialueen päälle ja venehallin alue liitetään teollisuusalueeseen.

Tämä on kestävä kehityksen mukainen vaihtoehto, jossa olemassa olevaa struktuuria hyödynnetään mahdollisimman paljon ja uutta rakennetaan vain syntyneen lisätarpeen mukaan. Olemassa oleva venehalli joutuu väistymään laajennuksen tieltä. Sen uudesta sijainnista syntyy alavaihtoehdot 3A ja 3B.

Vaihtoehto 3A Venehallin uusi paikka sijaitsee nykyisessä venesatamassa.

Uusi halli vähentäisi yleisessä käytössä olevaa ranta-aluetta ja sulkisi vesimaisemaa Merikadun suunnasta. Keskeistä ranta-aluetta käytettäisiin varastointiin, mikä ei ole paikan arvon mukaista toimintaa

Vaihtoehto 3B Venehalli siirretään Raahen muiden venesatama-palveluiden yhteyteen.

Tärkeimmät kehitettävät venesatama-alueet ovat Fantissa sijaitseva Terässatama, joka on kehittynyt vilkkaaksi kaupungin vierassatamaksi ja pursiseuran kotisatamaksi, sekä Lapaluodon venesatama, jossa toimii mm. luotsiasema, meripelastusseura ja kalasatama. Terässataman yhteyteen suurien hallitilojen rakentaminen on maisemallisesti huonoa kehitystä sillä alue sijaitsee näkyvästi Raahen keskustan kohdalla. Lapaluodon venesatamaa on kehitetty viime vuosina maarakennustöillä ja rakentamalla uusia tiloja. Lapaluodon merisataman nosturi ym. palvelut ovat venesataman vieressä. Ratkaisu näiden sijoituspaikkojen välillä tehdään erillisenä ratkaisuna kaavanmuutoksesta riippumatta.

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnoksessa on lähdetty vaihtoehto 3B:n pohjalta. Se ottaa parhaiten huomioon ympäristön olosuhteet ja maiseman. Se on taloudellinen ja rakennettua ympäristöä vaaliva. Vaihtoehto tukee kehittyviä venesatama-alueita tuomalla niihin uutta toimintaa ja palveluiden kysyntää.

4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavoituksen aloittaminen

Kaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu 2.12.2004 Raahen Seudussa ja Raahelaisessa sekä alueen yksityiselle maanomistajalle kirjeitse (MRL 63 §, MRA 30 §). Kaava-asiat ovat nähtävänä myös internetissä osoitteessa www.raahe.fi/kaavoitus. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavoitusprosessin aikana.

Asemakaavan muutoksen luonnossuunnittelu

Tekninen lautakunta on käsitellyt 21.12.2004 § 195 asemakaavan muutosluonnosta ja hyväksynyt sen nähtäville pantavaksi osallisten kommentointia varten sekä päättänyt pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Suunnittelualueelle laadittua kaavaluonnosta ja sen pohjana olleita vaihtoehtoja esiteltiin osallisille yleisötilaisuudessa 11.1.2005. (MRA 30 §). Yleisötilaisuudessa oli mahdollisuus esittää kaavaluonnoksia koskevia mielipiteitä suullisesti ja kirjallisesti sekä keskustella kaavoittajan kanssa. Yleisöä oli läsnä 9 henkeä. Mielipiteet kirjattiin tilaisuudessa pidettyyn muistioon.

Luonnokset ja muu valmisteluaineisto on ollut nähtävillä teknisen keskuksen kaavoitusyksikössä, Ruskatie 1 (Pattijoen entinen kunnanvirasto) 28.12.2004.-14.1.2005. Kirjallisia mielipiteitä nähtävänä olon aikana jätettiin kaksi.

Luonnoksista on pyydetty lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Museovirastolta, Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymältä, Raahen Energia Oy:ltä ja Pohjanmaan PPO Oy:ltä.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavaluonnoksesta saadut palautteet, annetut lausunnot ja kaavoittajan niihin antamat vastineet sekä näiden pohjalta tehdyt tarkistukset asemakaavan muutosehdotukseen käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 8.2.2005 ja kaupunginhallituksessa 16.2.2005.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 21.2. – 22.3.2005 teknisessä keskuksessa (MRL 65 §, MRA 27 §).

Nähtävänä olon aikana jätettiin kolme muistutusta ja lausuntonsa antoivat Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan liito, Pohjois-Pohjanmaan museo ja Raahen kaupungin ympäristölautakunta.

Muistutusten ja lausuntojen pohjalta asemakaavaehdotukseen tehtiin korjaukset, joissa venehallin rakennusala osoitettiin osaksi LPA aluetta ja istutettavia puuriviä lisättiin. Ohjeellinen veneiden vesillelaskuluiska on osoittautunut sijaitsevan tähän käyttöön huonosti soveltuvalla paikalla. Tämä merkintä kaavasta poistettiin tarpeettomana. Venesataman sisäiset järjestelyt voidaan toteuttaa alueelle laadittavien rakentamissuunnitelmien mukaan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavan rakenne vastaa voimassa olevaa asemakaavaa lukuun ottamatta uutta rantapuistoa. Kaavan muutoksella muodostetaan rannansuuntainen puistovyöhyke, joka jatkaa kaupunginrannasta lähtevää puistoa Pikiruukinkatuun saakka. Viheryhteys on muodostettu pienentämällä alueen nykyisiä aluevarauksia: venesatamaa ja pysäköintialuetta.

Liikerakennusten kortteli on poistettu kaavasta.

Teollisuuden lisäalue on muodostettu Ruonankadun katualueen osasta. Venehallin tontti on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa korttelin 3901 autopaikkoja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisulla alueen vanha teollinen perinne jatkuu ja voi toimia elinvoimaisena tulevaisuudessakin. Alueen metalliteollisuus aiheuttaa jonkin verran ääntä ympäristöönsä mutta uusien tilojen myötä entistä suurempi osa toiminnoista tapahtuu sisätiloissa.

Kaavanmuutoksella avataan rannan suuntainen kevyen liikenteen yhteys venesataman ohi.

5.4 Kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia on arvioitu kaavatyön yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §). Merkittävimmät asemakaavan vaikutukset ovat vaikutukset kaupunkikuvaan, elinympäristön laatuun, liikenneverkkoon ja vaikutukset kunnallistekniikan kustannuksiin

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Asemakaavan muutoksella on rannan käyttöön, liikenteeseen ja kaupunkikuvaan kohdistuvia vaikutuksia. Alueellisesti vaikutukset rajautuvat 11. kaupunginosan ranta-alueen muutoksiin ja mahdollisesti itäpuolisten alueiden olosuhteisiin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja elinympäristön laatuun

Teollisuusalueen laajennus sijoittuu Raahen energian toimitalon katveeseen, joten kaavanmuutoksella ei heikennetä alueen ja lähiympäristön viihtyisyyttä tai maisemallisia arvoja.

Merikadun varren vesimaiseman näkymistä edistetään poistamalla rannasta liikerakennuksen korttelivaraus.

Vaikutukset liikenneverkkoon

Nykyisin Ruonankadulta liityttäessä etuajo-oikeutetulle Merikadulle risteyksen näkemät ovat erityisesti henkilöautosta lyhyet. Asemakaavan muutoksessa teollisuusalueen henkilöautoliikenne ja venesataman liikenne siirtyvät Pikiruuinkadulle ja Ruonankatu jää pääasiassa teollisuuden rahtiliikenteen ja erikoiskuljetusten käyttöön. Muutokset parantavat alueen liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta.

Vaikutukset kunnallistekniikan kustannuksiin

Olemassa oleva kunnallistekniikka tulee nykyistä tehokkaampaan käyttöön. Uusia kunnallisteknisiä investointeja asemakaavan muutos aiheuttaa, kun Pikiruuinkatua jatketaan noin sata metriä tehdasalueen ja venesataman liikenteelle sopivaksi.

5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Julkisivuja koskevalla asemakaavamääräyksellä korostetaan alueen vanhaa teollista perinnettä. Ennallistavilla muutoksilla säilyvät tiilijulkisivut osoittavat teollisuuslaitoksen toimivan pitkäjänteisesti historiallisia arvoja kunnioittaen.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen luoteispuolen mäki on vanhastaan Pikiruukinmäki. Pikiruukinkatu on jatkunut jo 1900 luvun asemakaavassa mereen saakka. Kadun päätteen yhteyteen kaavassa muodostettu uusi puisto on nimetty Pikiruukinpuistoksi. Muilta osin nimistöön ei ole tehty muutoksia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Venehallin toiminta kaava-alueella päättyy ja siirtyy kaupungin muille kehitettäville venesatama-alueille siirrosta tehtävän sopimuksen mukaisesti. Miilukangas Ky aloittaa seuraavan laajennusvaiheen toteuttamisen heti asemakaavan saatua lainvoiman.

Oulussa 31.2.2005, 6.4.2005



Esko Puijola
arkkitehti
Suunnittelukeskus Oy

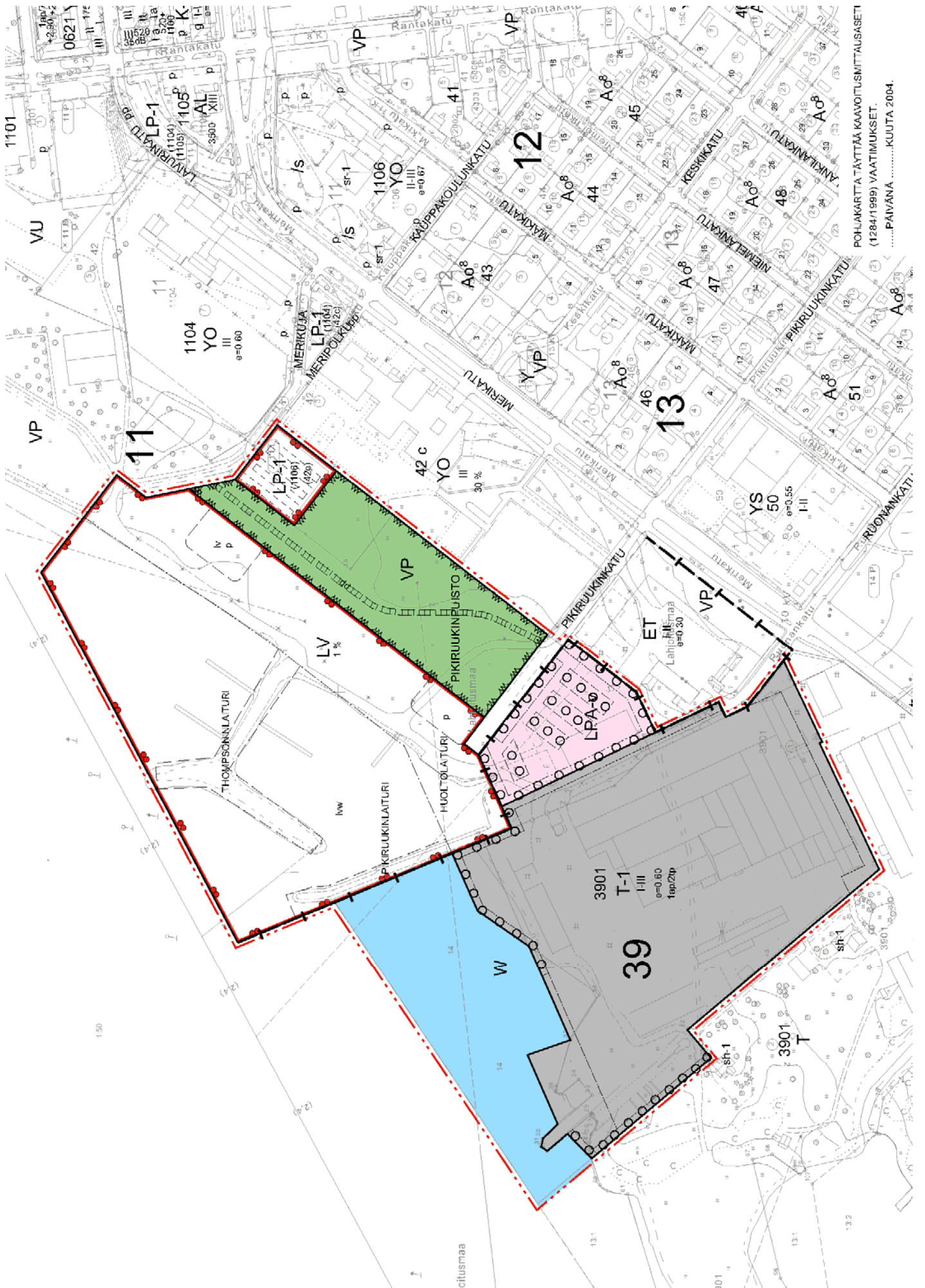
Raahessa 6.4.2005

Kaija Seppänen
vt. kaupunginarkkitehti

Liitteet

1. Asemakaavakartan pienennös
2. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Liite 1 Asemakaavakartan pienennös



POHAKARTTA TAVITTAA KAIVOITUSMITTAUSASETI
(1284/1999) VAATIMUKSET.
.....PÄIVÄNÄKUUTA 2004.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

Liite 2



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Vanhojen punatiilisten teollisuusrakennusten julkisivut tulee säilyttää ja korjaustoimenpiteiden yhteydessä palauttaa mahdollisimman paljon alkuperäistä vastaaviksi.
Uudisrakennusten ja laajennusten julkisivujen tulee sopeutua vanhojen tiilirakennusten arkkitehtuuriin.



Puisto.



Venesatama.



Yleinen pysäköintialue, josta osa varataan korttelialueiden pysäköintitarvetta varten.

(1106, 42c)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Autopaikkoja on rakennettava
1 ap kutakin liikekerrosalan 60m² kohti ja
1 ap kutakin asuinkerrosalan 90 m² kohti.



Autopaikkojen korttelialue.
Alue tulee toteuttaa puistomaisena. Puita on istutettava vähintään 1 puu/4 ap. Istutusten kasvuedellytyksiin on kiinnitettävä erityistä huomiota suojuuksissa, puulajeja valittaessa ja alueen pinnoitusmateriaaleissa.



Vesialue.



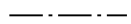
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjellinen alueen tai osa-alueen raja.

39

Kaupunginosan numero.

3901

Korttelin numero.

PIKIRUU

Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1%

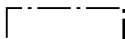
Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen.

II

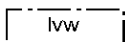
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e = 0,50

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



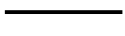
Rakennusala.



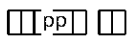
Vesialueena säilytettävä venesataman osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.



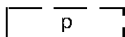
Istutettava puurivi.



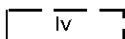
Katu.



Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Ohjeellinen veneiden talvisäilytykseen varattu alueen osa.

1ap/2tp

Merkintä osoittaa kuinka monta autopaikkaa on varattava työpaikkaa kohden.