



RAAHEN KAUPUNKI

## KOIVULUODON ETELÄISTEN KORTTELEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Akm 198

Asemakaavan muutos koskee Raahen kaupungin 40. kaupunginosan korttelin 4002 osaa, korttelia 4003 sekä virkistys-, katu-, erityis- ja vesialueita.

Asemakaavan laajennus koskee Savolahden kylän tilaa 1:154.

### SELOSTUS

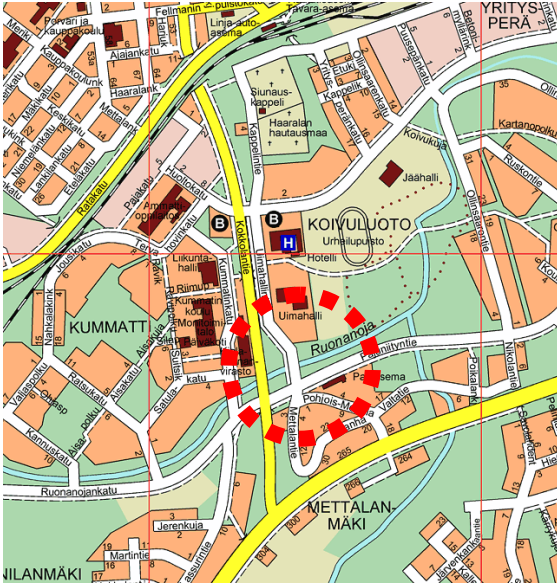
21.8.2006, 22.11.2006



SUUNNITTELUKESKUS OY

5439-C7465

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT



## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Raahen keskustan eteläosassa Kokkolantien varressa uimahallin eteläpuolella.

Suunnittelualue rajautuu idässä Koivuluodon urheilupuistoon, etelässä Mettalanmäen pientaloalueeseen, lännessä Kokkolantien katualueeseen ja pohjoisessa uimahallin alueeseen.

Alue on merkitty seuraavan sivun ilmapokuvaan punaisella pisteiviivalla.

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Koivuluodon eteläisten kortteleiden asemakaavan muutos ja laajennus.

Akm 198: Asemakaavan muutos koskee Raahen kaupungin 40. kaupunginosan korttelin 4002 osaa, korttelia 4003 sekä virkistys-, katu-, erityis- ja vesialueita. Asemakaavan laajennus koskee Savolahden kylän tilaa 1:154. Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,3 hehtaaria.

Asemakaavalla muodostuu Raahen kaupungin 40. kaupunginosan korttelin 4003 tontti n:o 2, korttelin 4008 tontti n:o 1 sekä virkistys-, katu-, erityis- ja vesialueita.

Asemakaavan laajennuksella muodostuu 40. kaupunginosan katualuetta.

Asemakaava sisältää tonttien 4003/2 ja 4008/1 sitovan tonttijaon.

## 1.3 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>2</b>
1.1 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.3 Selostuksen sisällysluettelo.....	2
<b>2 TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>3</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2 Asemakaavan muutos.....	3
<b>3 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>4</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2 Suunnittelutilanne.....	4
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>6</b>
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	6
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	6
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	6
4.4 Asemakaavavaihtoehtojen vaihtoehdot ja niiden vertailu.....	8
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>9</b>
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus.....	9
5.2 Aluevaraukset.....	9
5.3 Kaavan vaikutukset.....	10

### Liitteet

1. Ajantasa-asetus.....	12
2. Asemakaavan muutos.....	13
3. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset.....	14
3. Asemakaavan havainnekuva.....	15
3. Tilastolomakkeet.....	16

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Raahen kaupunginhallituksen päätös 15.5.2006 (§ 253) asemakaavan muuttamisesta. Teknisen lautakunnan päätös 30.5.2006 (§ 81) ilmoitus kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vaihtoehdot touko-, kesäkuu 2006, Asemakaava-alueen luonnos, tekninen lautakunta 20.6.2006. Luonnos nähtävillä 6.7 – 19.7.06. Asemakaavan muutosehdotus, tekninen lautakunta 29.8.2006 (§ 111). Ehdotus on ollut nähtävillä 8.9. - 9.10.2006. Kaupunginhallitus 6.11.2006 (§ 513).

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen ja laajennuksen 15.11.2006 (§ 76).

### 2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavalla vastataan kaupan palveluiden tonttikysyntään ja toteutetaan Kokkolantien varren kaupunkirakenteellista tiivistämistä.

Asemakaava sisältää liikerakennuksen korttelin ja palvelurakennusten korttelin sekä katu- ja kevyen liikenteen yhteydet. Lisäksi kaavassa esitetään viher- ja vesialueille aluejärjestelyjä.



### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

##### *Yleiskuvaus*

Kaava-alueen pohjoispuolella on uimahalli ja tennishalli yhteensä 4890 k-m<sup>2</sup>. Itäpuolella Koivuluodon urheilupuisto, eteläpuolella paloasema ja Mettalanmäen pientaloaluetta, länsipuolella Kokkolantie sekä valtion virastotalo "Kruununkirjuri".

Suunnittelualan läpi kulkevat Uimahallintie ja Pajuniityntie. Alueeseen sisältyy korttelin 4002 rakentamaton eteläosa, rakentamaton kortteli 4003, Koivuluodon urheilupuiston eteläinen kulmaus ja Ruonanojan vesialuetta.

Alueen rakennettu ympäristö muodostuu Pajuniityntiestä ja Uimahallintiestä. Kortteli 4003 on hoidettu puistomaisesti. Ruonanoja on vuonna 2005 ruopattu ja sen rannat on muotoiltu loiviksi. Muilta osin alue on luonnontilaista koivumetsikköä.

Alueen maaperä on moreenia ja Ruonanojan tuntumassa hienoa hiekkaa.

##### *Maanomistus*

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa. Kortteli 4002 on vuokrattu Raahen Seudun Uimahallisäätiölle.

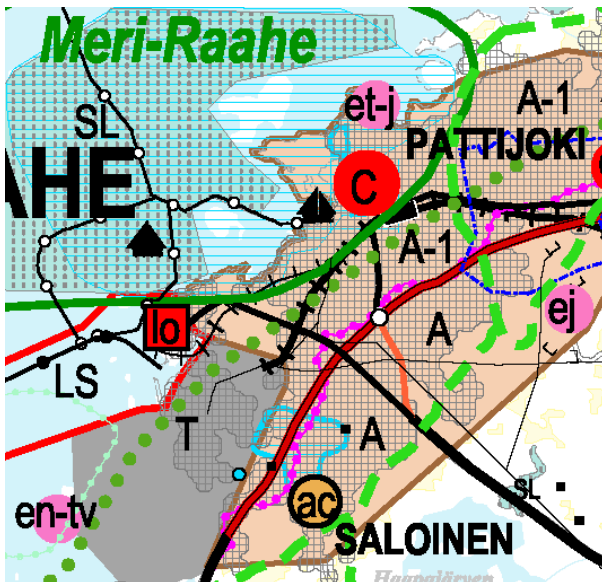
#### 3.2 Suunnittelutilanne

##### *Maakuntakaava*

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 11.6.2003 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 17.2.2005. Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on taajama-alueita. Raahen aluekeskuksen kehityskuva on määritelty 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 kaupunkiseutu merkinnällä osoitetaan Raahen-Pattijoen yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta, joka muodostaa Raahen aluekeskuksen ydinalueen.*



Aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä ja kehittämisperiaatteita maakuntakaavassa on seuraavasti:

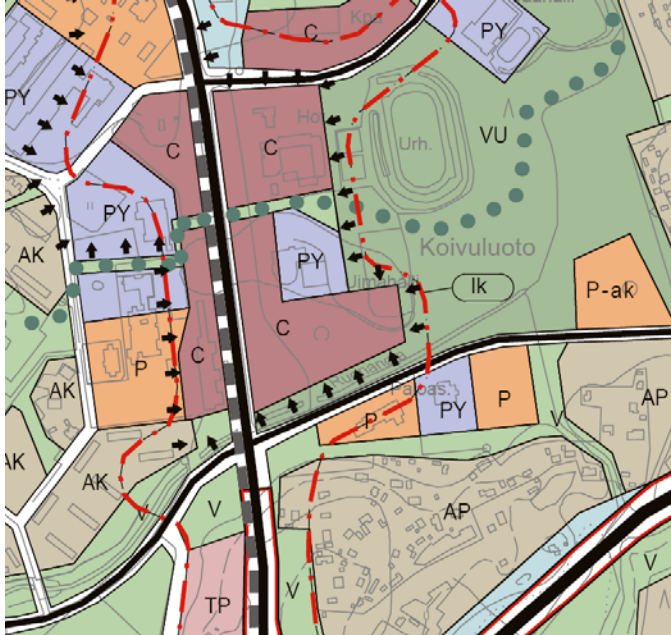
*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pidettävä lähtökohtana kaupunkiseudun nykyistä rakennetta ja turvattu tuotanto- ja liiketoimintojen kehittämismahdollisuudet riittävillä aluevarauksilla. Uusien kauppapalvelujen sijoitusratkaisulla ei saa vaarantaa kaupungin keskustan kehittämisedellytyksiä.*

*Taajamatoimintojen alueilla 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."*

## Yleiskaava

Raahen yleiskaava (kv 4.4.1979) on vanhentunut ja sen uudistamistyö on meneillään.

Raahen keskeisten taajama-alueiden yleiskaavaehdotus on käsittelyvaiheessa. Siinä muutos-alue sisältyy pääkeskuksen keskustatoimintojen alueeseen. Alueella on lisäksi tiivistämis- / eheyttämistarvetta.



"Keskustatoimintojen alue varataan Raahen kaupunkiseutua ja sen vaikutusta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkiselle ja yksityiselle palveluille ja hallinnolle, keskusta sopivalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa MRL 114§:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön. Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua."

*Ote vireillä olevasta keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavaehdotuksesta*

## Muutettava asemakaava

Alueella on voimassa 21.7.1987 vahvistettu asemakaava, missä kortteli 4002 on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jonka rakennusoikeus  $e = 0,25$ . Kortteli 4003 on liikerakennusten korttelialuetta, jonka rakennusoikeus on  $e = 0,35$  eli noin  $1700 \text{ k-m}^2$ . Muilta osin kaavan muutosalue on urheilu-, katu-, vesi- ja erityisaluetta.

Ajantasa-asemakaava on selostuksen liitteenä.

## Selvitykset

Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2004 ja 2005 laadituissa selvityksissä kaava-alueelta ei ole löytynyt arvokkaita luontokohteita eikä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Laadittua maaperäselvitystä täydennetään rinnan asemakaavatyön kanssa tutkimalla korttelialueen perustamisolosuhteet.

Yleiskaavan kaupunkikuvaselvityksessä todetaan Kokkolantien kaupunkikuvasta:



"Maantie on kulkuväylä, joka tehdään liikenteen ehdoilla ja taajamatien muoto on kaupunkiympäristön sanelema. Kokkolantien jäsentely on toteutettu maantien mallilla, vaikka se sijaitsee nykyisin keskustassa.

Tien muuttaminen keskustan puistokaduksi on mahdollista tiivistämällä miljöötä. Samalla saataisiin hyvää tonttimaata keskeiseltä paikalta. Kokkolantiestä voisi tulla yhdessä Kirkkokadun kanssa Raahen juhlava pääkatu."

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Raahen kaupunginhallitus on päättänyt 15.5.2006 (§ 253) asemakaavan muuttamisesta.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### *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 (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, Museovirasto ja Tielaitoksen Oulun tiepiiri.

#### *Vireilletulo*

Teknisen lautakunta on päättänyt 30.5.2006 (§ 81) ilmoittaa kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu Raahen Seudussa, Raahelaisessa, kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla sekä alueen vuokramiehelle kirjeitse (MRL 63 §, MRA 30 §).

#### *Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt*

Asemakaavan muutosluonnosta ja sen pohjana olleita vaihtoehtoja on käsitelty teknisessä lautakunnassa 20.6.2006.

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on ollut nähtävillä kaupungin teknisessä keskuksessa 6.7. – 19.7.2006. Kaava-asiat ovat olleet nähtävänä myös kaupungin internet-sivuilla koko kaavan laadinta-ajan. Tekninen lautakunta on 29.8.2006 (§ 111) hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asetettavaksi. Ehdotus on ollut nähtävillä 8.9. - 9.10.2006. Muistutuksia kaavaehdotuksesta ei jätetty. Saapuneet lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia ehdotukseen. Kaupunginhallitus on 6.11.2006 (§ 513) esittänyt kaavaehdotuksen hyväksymistä ja kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen ja laajennuksen 15.11.2006 (§ 76).

#### *Viranomaisyhteistyö*

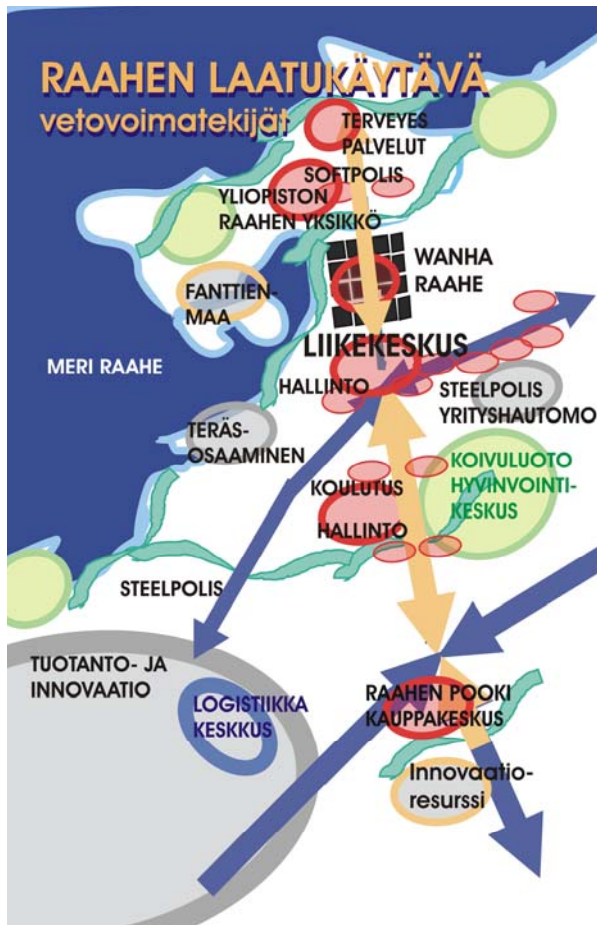
Viranomaisneuvottelu on järjestetty 16.8.2006. Neuvotteluun osallistuivat Raahen kaupungin, Pohjois-Pohjanmaan liiton, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen ja Tielaitoksen Oulun tiepiirin sekä suunnittelutyötä tekevän konsultin edustajat. Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu yhteistyössä niiden viranomaisten kanssa, joiden toimialaa kysymykset koskevat.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

#### *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista 30.11.2000. 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 edistään verkostojen jatkuvuutta.



### *Kunnan asettamat tavoitteet*

Kaupungin nykyiset kaupalliset palvelut eivät vastaa sen asemaa Raahen seutukunnan keskuksena eivätkä tyydytä alueen ostovoimaa. Kaupungin tavoitteena on edistää Raahen seudun kaupallisia palveluja ja keskittää kauppaa liikenteellisesti ja kaupunkirakenteellisesti luontevalle paikalle.

Raahen Koivuluodossa Kokkolantien ja Uimahallintien välissä on rakentamaton liikerakennusten kortteli 4003. Rakennusliike Lehto Oy on käynyt alustavia neuvotteluja kaupungin viranomaisten ja Raahessa toimivan kauppa- ja palvelukeskuksen kanssa liikerakennuksen toteuttamisesta alueelle.

Kortteli on muodoltaan vaikeasti hyödynnettävä ja sen pinta-ala on suunniteltuun hankkeeseen liian pieni.

Vireillä olevassa yleiskaavatyössä korttelialueita on suunniteltu laajennettavaksi. Asemakaavaa on tarkoitus muuttaa siten, että korttelia laajennetaan noin 5000 k-m<sup>2</sup> liikerakennuksen toteuttamiseksi Kokkolantien varteen sekä tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa palvelurakennusten kortteli Pajuniityntien pohjoispuolelle.

### *Asemakaavan laadulliset tavoitteet*

Kaupungin merkitystä monipuolisia palveluja tarjoavana keskuksena kohennetaan luomalla kaupungin ytimeen laatuikäytävä, joka lähtee vanhasta Raahesta sekä liikekeskustasta ja jatkuu Kokkolantien kautta valtatieen liittymän kauppakeskukseen.

Alueen merkitys kaupungin sisääntulotien yhteydessä asettaa asemakaavan toteutukselle ja ympäristörakentamiselle korkeat laadulliset tavoitteet.



*Uimahallintie  
asemakaava-alueella*

#### 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vertailu

##### *Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta*

Asemakaavan pohjaksi on laadittu kolme vaihtoehtoa, jotka poikkeavat toisistaan liikerakennuksen ja pysäköinnin sijoittelun osalta.



##### Vaihtoehto A

Liikerakennus sijoittuu Kokkolantien varteen sen suuntaisena. Pysäköintialue voi palvella myös urheilupuistoa ja palvelurakennuksen korttelia. Uimahallintien kevyen liikenteen yhteys jatkuu liikerakennuksen edestä etelään lähes nykyisellä paikalla.



##### Vaihtoehto B

Liikerakennus sijoittuu alueen itäosaan ja palvelurakennus Kokkolantien varteen. Oleva tiestö ja kunnallistekniikka säilyvät.



##### Vaihtoehto C

Liikerakennus sijoittuu Pajuniityntien varteen ja pysäköintialueet pohjoispuolelle.

##### *Vaihtoehtojen vertailu*

Vaihtoehtoja vertailtaessa kaupan sisäänkäynnin suuntaamista lämpimään ilmansuuntaan pidettiin tärkeänä. Liikerakennuksen sijoittuminen edustavalle paikalle Kokkolantien varteen oli myös ensisijainen tavoite.

Asemakaavan pohjaksi on valittu ratkaisu, joka perustui A vaihtoehtoon kuitenkin niin, että liikerakennuksen pääty on Kokkolantielle päin ja sisäänkäynti eteläpuolella.



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaupungin merkitystä monipuolisia palveluja tarjoavana keskuksena kohennetaan luomalla kaupungin ytimeen laatukäytävä, joka lähtee vanhasta Raahesta sekä liikekeskustasta ja jatkuu Kokkolantien kautta valtatie 8 liittymän kauppakeskukseen.

Kokkolantien ympäristö on valmisteilla olevassa taajamayleiskaavassa suunniteltu kiinteytettäväksi viihtyisäksi ja toimivaksi kaupunkimiljööksi, joka muodostaa osan Raahen laatu-käytävää.

Kaavan mitoitus perustuu Raahessa toimivan liikeyrityksen ilmoittamaan tarpeeseen. Yrityksen nykyiset tilat Laivurinkadun varressa eivät mahdollista toiminnan kehittämistä kysyntää vastaavaksi.

### 5.2 Aluevaraukset

#### *Korttelialueet*

Uimahallin korttelista 4002 on erotettu katualuetta sekä tonttialuetta, joka liitetään kortteliin 4003. Korttelin 4002 asemakaavan muutoksen ulkopuolelle jäävän tonttialueen pinta-ala on noin 20 800 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeudeksi jää noin 5200 k-m<sup>2</sup>. Kortteliin on rakennettu 4890 k-m<sup>2</sup>, joten laajentamismahdollisuudet ovat nykyisen kaavan mukaan vähäiset.

Liikerakennuksen korttelin 4003 rakentaminen sijoittuu kiinni Kokkolantien katualueeseen. Laadituissa tonttisuunnitelmissa rakennuksen pääsisäänkäynti suuntautuu etelään. Pysäköintialueet ovat tontin etelä ja itäosassa. Pysäköintialueen pohjoisosaan on mahdollista toteuttaa polttoaineen jakelupiste. Liikerakennuksen huolto tapahtuu rakennuksen pohjoispuolelta siten, että avoimia huoltopihoja ei toteuteta.

Nykyisten kaupallisten palvelujen laajennustarpeen tyydyttämisen ohella kaavassa on varauduttu uuden palvelukorttelin sijoittumiseen Koivuluodon urheilupuiston eteläpuolelle. Uuden korttelin 4008 ympäristön maankäyttö - kylpylä, hotelli ja urheilupuisto - tukee parhaiten hyvinvointipalvelujen yritystoimintaa. Tämän alan palvelujen kysyntä kaupunkiseudulla ylittää tarjonnan. Palvelurakennusten korttelin toteutuksesta ei ole tässä vaiheessa tietoa.

#### *Katualueet*

Uimahallintie on Kokkolantien rinnakkaiskatu ja sillä on osittain liikennevaloristeyksiä välttelevää läpiajoliikennettä. Uimahallintien uudella linjauksella sen asemaa tien varren palvelujen tonttikatuna korostetaan. Kadun eteläpää siirretään itään noin 100 metriä. Kadun suuntainen kevyt liikenne jatkuu siirretyn kadun varressa sekä korttelin 4003 läpi osoitetun yhteyden kautta.

Asemakaavan laajennus mahdollistaa liittää Pajuniityntien eteläpuolelta kaksi pientä kaupungin omistamaa maapalasta yleisten alueiden rekisteriin.

#### *Viher- ja vesialueet*

Ruonanoja virtaa Pajuniityntien pohjoispuolella vihervyöhykkeen keskellä. Ojaa leventämällä on muotoiltu vesiaihe Kokkolantien viereen. Lampi toimii paitsi alueelle luonnetta synnyttävänä maisema-aiheena myös Ruonanojan veden selkeytsaltaana.

#### *Kunnallistekniikka*

Alue liittyy ympäristön rakennettuihin kunnallisteknisiin verkostoihin. Uimahallintien nykyisellä paikalla olemassa olevaa kunnallistekniikkaa joudutaan siirtämään rakentamisen tieltä.

Asemakaavassa verkostoille on varattu reitti maanalaisia johtoja varten korttelin 4003 pysäköintialueen läpi. Johtoja voi sijoittua myös katu- ja puistoalueille.

Pajuniityntien varressa on 20 kV: sähkölinja avojohtoina. Alueen muuttuessa keskustan osaksi avojohdot eivät enää vastaa muun ympäristörakentamisen tasoa. Kaavassa sähköjohdot on osoitettu kaapeloitavaksi.

### 5.3 Kaavan vaikutukset

#### *Vaikutukset palveluverkon toimivuuteen ja yhdyskuntarakenteeseen*

Palvelualan työpaikkoja Raahessa on tavanomaista vähemmän ja kaupalliset palvelut ovat jääneet kehityksessä jälkeen verrattaessa vastaavan kokosiin kaupunkiin.

Kunnan tavoitteena on vahvistaa Raahen asemaa kilpailussa seutukuntaa ympäröivien kaupunkien kanssa ja edistää kaupallisten palvelujen rakentamista. Liikekeskustan laajeneminen Kokkolantien suuntaan toteuttaa kaupungin tavoitteita keskustan elinvoiman kehittämisessä.

Kehittämissuunta on nimetty Raahen laatukäytäväksi, joka yhdistää vanhan kaupungin pehmeät arvot ja tien varren kaupalliset kovot arvot. Laatukäytävä täydentää kaupungin keskustan palveluja. Laatukäytävän toteuttaminen ei hajota kaupunkirakennetta, vaan antaa kehittämismahdollisuuksia palveluille, jotka pinta-alavaatimusten vuoksi eivät mahdu nykyiseen ydinkeskustaan. Suuremmat kaupan yksiköt parantavat kaupan palvelu- ja kilpailukykyä sekä vahvistavat Raahen seudullisena keskuksena.

Raahessa korostetaan edelleen nykyisen liikekeskustan asemaa. Koko kaupungin palveluväestön kehittyminen vahvistaa myös keskustaa, sillä ostosmatkailun tarve muualle vähenee. Uusien kauppapaikkojen kilpailu asiakkaita saattaa kuitenkin lyhyellä aikavälillä aiheuttaa keskustan liiketoiminnan vähenemistä.

Elinkeinoelämä on viime vuosina ryhtynyt uudistamaan toimitilojaan vastaamaan asiakkaiden vaatimuksia väljistä ja viihtyisistä tuotteiden myynti- ja esittelytiloista.

Asemakaavassa päivittäistavarakaupalle on asetettu rajoituksia siten, että kaupungin elintarvikemyynnin painopiste säilyy lähempänä ydinkeskustaa. Elintarvikkeiden myyntitilaa kaupungissa on toteutettu tai toteutetaan lähivuosina merkittävästi. Asemakaavan hanke lisää osaltaan kilpailua ja siitä hyötyvät asukkaat ja kaupungin yleinen kilpailukyky.

Asemakaava-alueesta muodostuu tärkeä kiintopiste laajenevan keskustan eteläisenä kaupallisena porttina. Siten sen sijainnilla yhdyskuntarakenteessa ja kaupungin laatukäytävän osana on kehityksen suuntaa osoittava merkitys.

#### *Vaikutukset liikenteeseen*

Läpiajoliikenne Uimahallintieltä vähenee ja siirtyy käyttämään Kokkolantietä.

Kevyen liikenteen yhteyksissä keskustasta etelään Kokkolantien länsipuolen merkitys korostuu, kun itäpuolen yhteydellä ei ole sujuvaa jatkuvuutta valtatie 8 eteläpuolelle.

Pajuniityntien risteyksissä kääntyvä liikenne lisääntyy ja vilkkaimpaan asiointiaikaan syntyy ruuhkaisuutta. Kaupan korttelin liittymä Pajuniityntielle on lähellä Kokkolantien liikennevaloja niin, että liittymään kääntyvien ryhmittymiskaista on vain 30 metrin mittainen. Tämä saattaa aiheuttaa jonojen ulottumisen Kokkolantielle saakka. Kaupan muut liittymät suuntautuvat Uimahallintielle, mikä parantaa liikenteen sujuvuutta. Asiakkaat oppivat nopeasti käyttämään joustavinta ajoreittiä.

Uimahallintien linjauksen muutos edellyttää uusien ryhmittymiskaistojen toteuttamista Pajuniityntielle. Tilaa katualueella on riittävästi sekä pituus että leveys suunnassa.

Paloaseman sijainti vastapäättää Uimahallintien risteystä edellyttää väljyyttä liikennetarkaisussa. Hälytysajoneuvoilla tulee olla sujuva lähtöreitti kaikissa liikennetilanteissa.

Asemakaavassa katualueiden liikennetarkaisut ovat ohjeellisia. Katusuunnittelussa tulee liikenteen ongelmakohdat selvittää ja etsiä keinot niiden ratkaisemiseksi.

#### *Vaikutukset kaupunkikuvaan*

Liikerakennuksen kortteli on kaupunkikuvan kannalta merkittävällä paikalla Kokkolantien varrella. Sen näkyvyys ympäristössä on laaja eikä sillä ole "takajulkisivua". Toteutuksen laatu vaikuttaa kaupungin imagoon ja siksi alueen arkkitehtoniseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

#### *Vaikutukset kunnallistekniikan kustannuksiin*

Alueen rakennettu kunnallistekniikka joudutaan uusimaan rakennusten alle jääviltä osilta.

Uusimistyön kustannukset kohdistuvat korttelin rakennuskustannuksiin.

Alueen maisemointityöt vesiaiheiseen aiheuttavat jonkin verran tavanomaista suurempaa panostusta hyvän ympäristökuvan luomiseen.

#### *Vaikutukset luonnonympäristöön*

Nykyinen koivikkometsä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Korttelin 4003 liikerakennuksen rakentaminen aloitetaan asemakaavan saatua lainvoiman syystalvella 2006.

Oulussa 21.8.2006, täydennykset 22.11.2006

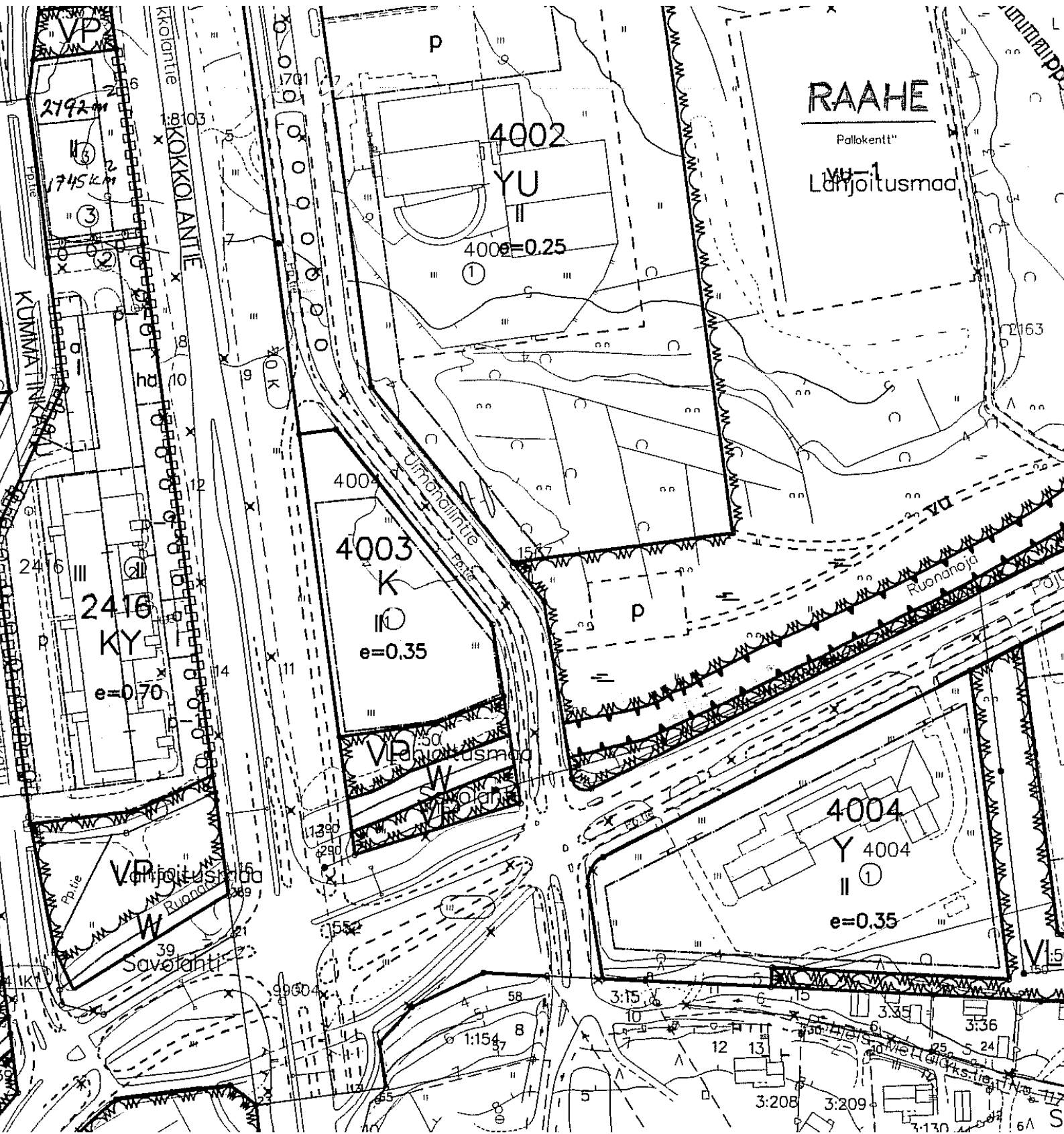


Esko Puijola  
arkkitehti  
Suunnittelukeskus Oy

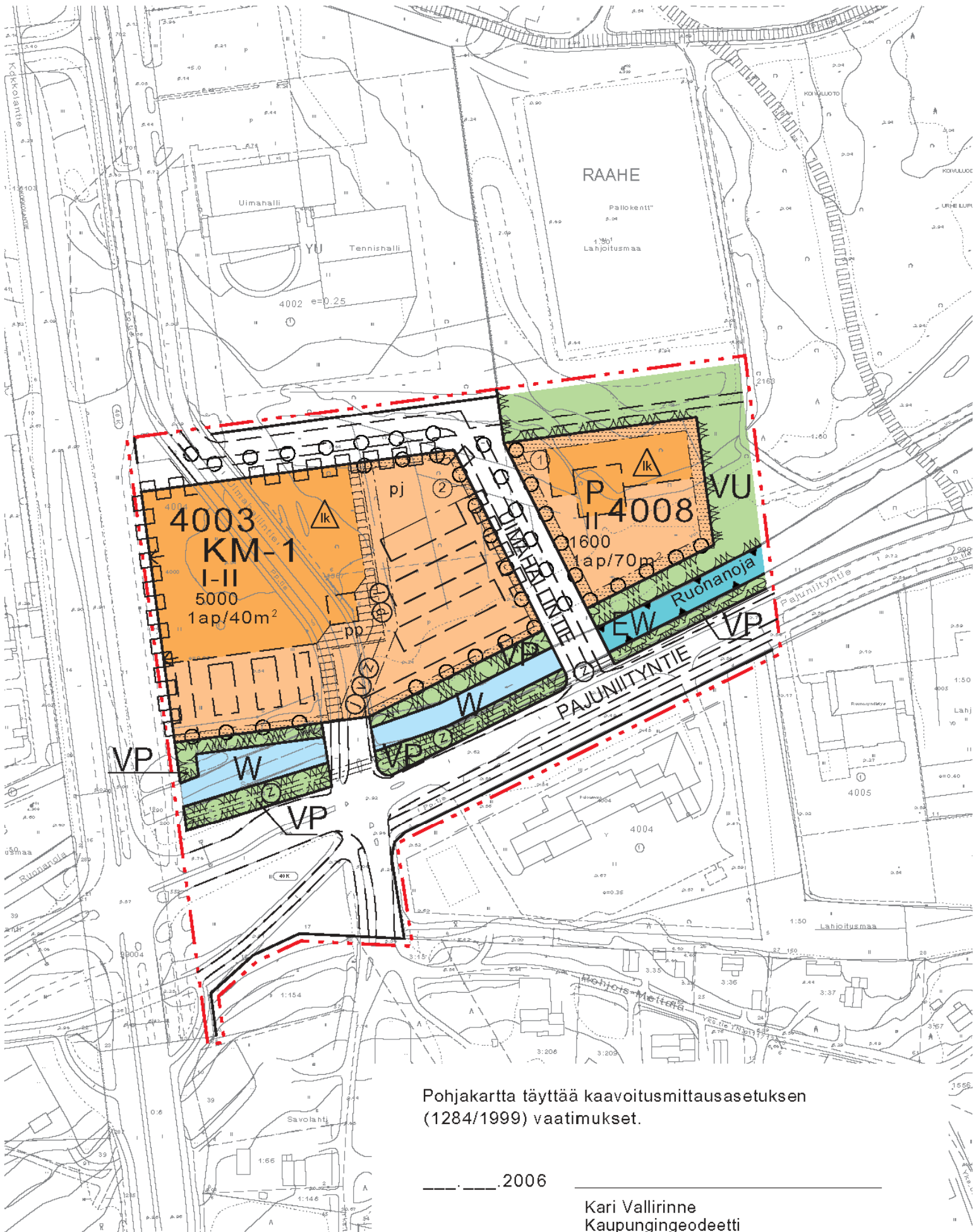
#### *Liitteet*

1. Ajantasa-asemakaava
2. Asemakaavan muutosehdotus
3. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
4. Asemakaavan havainnekuva
5. Tilastolomakkeet

Liite 1 Ajantasa-asemakaava



Liite 2 Koivuluodon eteläisten kortteleiden asemakaavan muutos ja laajennus  
(akm 198)



Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen  
(1284/1999) vaatimukset.

2006

Kari Vallirinne  
Kaupungeedeetti

### Liite 3 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

	Palvelurakennusten korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan/elintarvikkeiden myymälätiloja enintään 1200 k-m <sup>2</sup> .
	Puisto.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Vesialue.
	Erityisvesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
<b>4003</b>	Korttelin numero.
UIMAHAL	Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
5000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Katu.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Istutettava alueen osa.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
1ap/40m <sup>2</sup>	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. j=viemäri, v=vesijohto, z=sähkölinja, p=puhelinlinja, l=lämpöjohto.
	Merkinnällä varustettu korttelialue kuuluu Raahen laatukäytävään, jonka perusteella muodostuu kuva Raahen keskustasta. Rakennusten ja ulkoalueiden suunnittelun ja toteutuksen tulee olla erityisen laadukasta.

#### YLEISMÄÄRÄYKSET:

Rakennukset tulee julkisivumateriaalien ja kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakentamatta jääville korttelin ulkorajoille on istutettava puita ja pensaita tai ne on aidattava päärakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla näkösuoja-aidalla.

Liite 4 Asemakaavan havainnekuva



## Liite 5 Asemakaava tilastolomakkeet

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	678 Raabe	Täyttämispvm	22.11.2006
Kaavan nimi	Koivuluodon eteläisten kortteleiden asemakaavan muutos ja laajennus.		
Hyväksymispvm	15.11.2006	Ehdotuspvm	21.08.2006
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	30.05.2006
Hyväksymispykälä	76	Kunnan kaavatunnus	Akm 198
Generoitu kaavatunnus	678V151106A76		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,3455	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0041
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,3455

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4,3455</b>	<b>100,0</b>	<b>6600</b>	<b>0,15</b>		
A yhteensä						
P yhteensä	0,4467	10,3	1600	0,36		
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4670	33,8	5000	0,34		
T yhteensä						
V yhteensä	0,3320	7,6				
R yhteensä						
L yhteensä	1,0792	24,8				
E yhteensä	0,8454	19,5				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,1752	4,0				

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4,3455</b>	<b>100,0</b>	<b>6600</b>	<b>0,15</b>		
A yhteensä						
P yhteensä	0,4467	10,3	1600	0,36		
P	0,4467	100,0	1600	0,36		
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4670	33,8	5000	0,34		
KM	1,4670	100,0	5000	0,34		
T yhteensä						
V yhteensä	0,3320	7,6				
VP	0,2842	85,6				
VU	0,0478	14,4				
R yhteensä						
L yhteensä	1,0792	24,8				
Kadut	1,0792	100,0				
E yhteensä	0,8454	19,5				
E	0,8454	100,0				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,1752	4,0				
W	0,1752	100,0				