

# RAAHEN KAUPUNKI

Tekninen palvelukeskus  
Kaavoitus- ja maankäyttö

## Prisman alueen asemakaavan muutos EHDOTUS

**AKM 185:** Asemakaavan muutos koskee 7. kaupunginosan kortteliä 29 ja 15. kaupunginosan kortteleita 1560, 1563, niihin liittyviä puisto-, pysäköinti- ja katualueita sekä kaupunginosan rajaa.

Asemakaavalla muodostuu 15. kaupunginosan korttelit 1560, 1563 ja 1564, katu-, puisto- ja torialueet sekä kaupunginosan raja.

### Asemakaavan selostus 27.08.2003



**SUUNNITTELUKESKUS OY**

Hallituskatu 13-17 D, 7. krs • 90100 OULU  
Puhelin (08) 825 8200 • Telefax (08) 825 8250 • [www.suunnittelukeskus.fi](http://www.suunnittelukeskus.fi)

## Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan tarkoitus	4
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	5
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	7
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	7
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	7
4.3.1	Osalliset	7
4.3.2	Vireilletulo	8
4.3.3	Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	8
4.4	Asemakaavan tavoitteet	9
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	9
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	10
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	12
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	12
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	
5.1	Kaavan rakenne	14
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
5.3	Aluevaraukset	14
5.4	Kaavan vaikutukset	15
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	17
5.7	Nimistö	17
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	17

## Selostuksen liitteet

Liite 1.	Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta 11.6.2003	17
Liite 2.	Ote ajantasa-asemakaavasta	18
Liite 3.	Luettelo vastineista ja neuvottelumuistioista	19
Liite 4.	Asemakaavan toimintakaavio 1. kerroksen tasolta	20
Liite 5.	Asemakaavan havainnekuva	21
Liite 6.	Asemakaavamääräykset	22
Liite 7.	Asemakaavan tietojen täyttölomakkeet	23
Liite 8.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
Liite 9.	Vaihtoehtojen vaikutustarkastelu 2.1.2003	

1.6 Muut kaavaa koskevat asiakirjat  
Liikekeskustan maankäytön ja liikenteen kehittämissuunnitelma, 19.6.2002

# 1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

AKM 185, Prisman alueen asemakaavan muutos

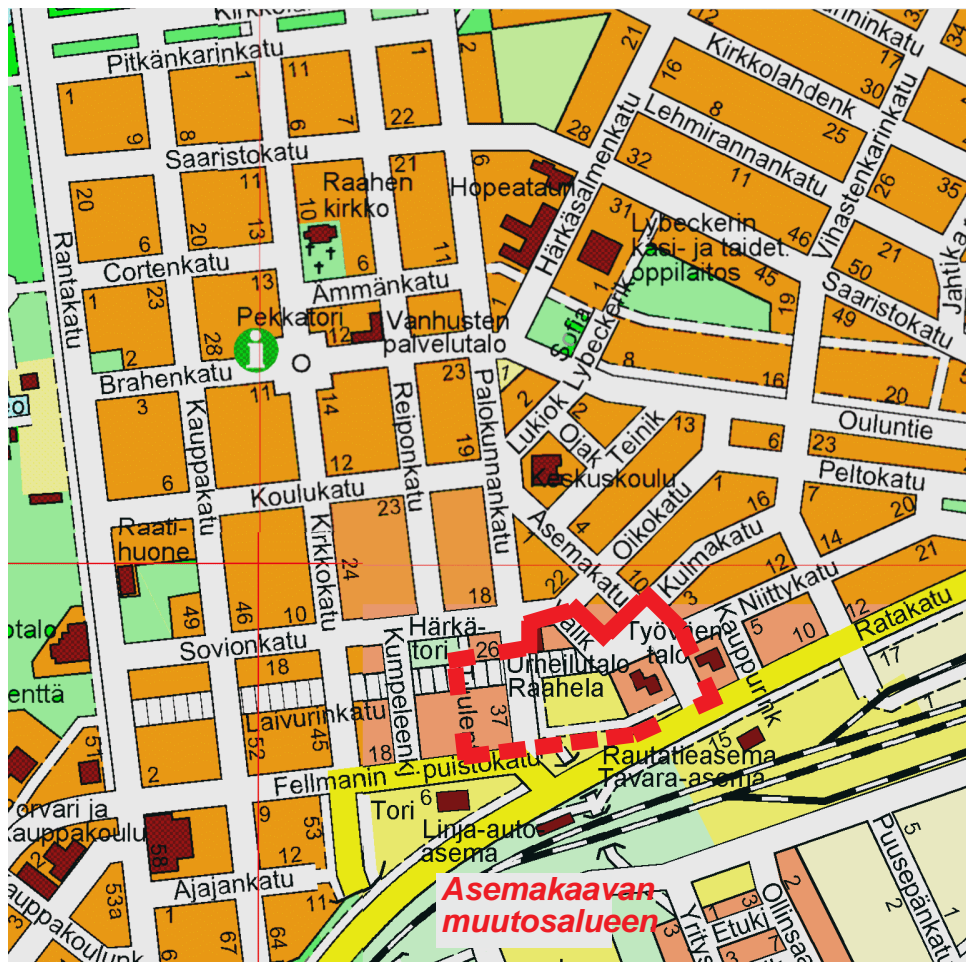
Raahen kaupungin 7. kaupunginosan kortteli 29 ja 15. kaupunginosan kortteleita 1560, 1563, niihin liittyviä puisto-, pysäköinti- ja katualueita sekä kaupunginosan rajaa koskeva asemakaavan muutos.

*Vireilletulo*

Prisman alueen asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt kaupunginvaltuuston päätöksellä (27.3.2002 §22). Kaavan laatijana toimii Suunnittelukeskus Oy:n Oulun toimisto

*Käsittelyt*

TELA 3.9.02 OAS, 5.11.02 vaihtoehdot, viranomaisneuvottelu 8.10.02, valtuustoseminaari ja yleisötilaisuus 16.10.02, KH 11.11.02 vaihtoehdot, TELA 25.3.2003, asemakaavaluonnos nähtävillä 31.3. - 11.4.2003, TELA 5.5.03, KH 12.5.03, 2. viranomaisneuvottelu 28.5.03, KH 9.6.03, 23.6.03, 18.8.03, KV 27.8.2003.



## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee kaupungin liikekeskuksessa kävelykadun itäpäässä.

Suunnittelualue on kooltaan noin 2,7 hehtaaria.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Raahen ruutukaavakeskustan kaakkoiskulma tiivistetään kaupunkimaiseksi liikekeskustan osaksi. Alueella Prisman kehittää toimintaansa. Sen ensisijaisena tavoitteena on laajentaa liikekiinteistö nykyisestä kaksinkertaiseksi käsittäen yhteensä n.

## 3 KAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki rajoittaa suurmyymälöiden rakentamista keskusta-alueiden ulkopuolelle, keskusta-alueella liiketiloille varattuun paikkaan voi rakentaa myös suurmyymälöitä.

Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuri- ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Suunnittelualue kuuluu osittain valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurihistorialliseen ympäristöön (Museovirasto, 2000).

- Raahen keskustan osayleiskaava on vuodelta 1985. Osayleiskaavan uudistus on meneillään. Tähän liittyen on 19.6.02 valmistunut Liikekeskustan maankäytön ja liikenteen kehittämissuunnitelma, joka on kaavasunnittelun lähtökohtana.

Kehittämissuunnitelmassa Prisman korttelia on esitetty laajennettavaksi itäänpäin ja laajennuksen pohjoispuolelle kävelykadun päähän on sijoitettu tori. Tori laajenee lisäksi Raahelan säilyvän rakennuksen tontille. Fellmanin puistokatu on suunnitelmassa palautettu keskustan pääkaduksi, johon Rautaruukille johtava Ratakatu liittyy. Prisman korttelin pysäköinti on osittain monikerroksisessa pysäköintitalossa.

- Suunnittelualueen ympäristön nykytila on liikenteellisesti selkiytymätön ja kaupunkikuvallisesti epätydyttävä.
- Alueelle on laadittu v. 1996 vaihtoehtoisia kaavatarkasteluja, joiden käsittely on voimakkaan vastustuksen vuoksi keskeytetty.

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alue on osa Raahen liikekeskustaa. Se muodostaa keskustan julkisivun idästä päin. Alueen ympäristökuvaa hallitsee laaja pysäköintikenttä, joka jatkuu ympäröiville kaduille ilman selkeää rajausta.

#### *Rakennukset*

Rakennuskanta on keskenään hyvin erityyppistä. Hallitsevin rakennus on yksikerroksisen Prisma-market (3034 k-m<sup>2</sup>), jonka julkisivut ovat vaaleaa profiilipeltiä. Muita rakennuksia on ABC-huoltoasema (440 k-m<sup>2</sup>), joka rakennusmuodoltaan näyttää tiiliverhoilulta 70-luvun omakotitalolta sekä Raahelan urheilutalo (980 k-m<sup>2</sup>), joka liittyy vanhan Raahen rakennuskantaan vaikka sijoittuukin ruutukaavakeskustan ulkolaidalle. Talo on valmistunut v. 1912. Se on arkkitehtuuriltaan kaunis ja sillä on kulttuurihistoriallisia arvoja.

#### *Liikenne*

Kaava-alueen eteläpuoliset Fellmanin puistokatu ja sen jatke Ratakatu ovat keskustan tärkeimmät sisääntuloväylät. Niiden liikenteellistä toimivuutta on parannettu viime vuosina mutta ympäristökuva on vielä epätydyttävä. Alueen

itäpuolen Asemakatu, Kulmakatu ja Välikatu ovat tärkeitä liikekeskustan yhdyskatuja pääväylille. Pysäköintialueiden liikenne liittyy ympäristöiville kaduille Palokunnankadun ja Asemakadun kautta.

#### *Tekninen huolto*

Alueen kunnallistekniikka on rakennettu ympäröiville kaduille. Maankäytön muutosten kannalta olemassa olevat verkostot eivät ohjaa suunnittelua.

#### *Maanomistus*

Raahen kaupungin omistuksessa on kortteli 60, kadut ja yleinen pysäköintialue. Yhteisöjen tai yhtiöiden omistuksessa ovat korttelit 29 ja 63. Raahen Prismalla on pysäköintialueeseen pysyvä käyttöoikeus 63 autopaikan osalta.

### **3.2 Suunnittelutilanne**

#### **- Seutukaava**

Valmistunut maakuntakaava korvaa seutukaavan.

#### **- Maakuntakaava**

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 11.6.2003 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan. Kaavan on Ympäristöministeriön vahvistettava.

Maakuntakaavassa annetaan seuraavia Raahen keskustaa koskevia määräyksiä:

#### **KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE: RAAHEN KAUPUNKISEUTU**

*Merkinnällä osoitetaan Raahen-Pattijoen yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta, joka muodostaa Raahen aluekeskuksen ydinalueen.*

#### **Suunnittelumääräykset:**

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pidettävä lähtökohtana kaupunki-seudun nykyistä rakennetta ja turvattu tuotanto- ja liiketoimintojen kehittämismahdollisuudet riittäväillä aluevarauksilla.*

*Raahen keskustaa kehitettäessä suunnittelun lähtökohtana on pidettävä historiallisen ruutukaavan ja vanhan puukaupunkimiljöön säilymistä.*

*Uusien kauppapalvelujen sijoitusratkaisuilla ei saa vaarantaa kaupungin keskustan kehittämisedellytyksiä.*

#### **KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE**

*Merkinnällä osoitetaan kaupunkikeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueella olevat tärkeät kulttuuriympäristöt ja -kohteet on esitetty kaavaselostuksessa.*

#### **Suunnittelumääräys:**

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, alueelle sijoittuvien toimintojen määrittelyyn, liikennejärjestelyihin sekä keskusta-alueen kaupunkikuvaan.*

- ***Yleiskaava***

Kaavan muutosalueella on voimassa kaupunginvaltuuston hyväksymä keskustan osayleiskaava 6.3.1985. Tällä kaavalla on ohjaava vaikutus asemakaavoitukseen. Osayleiskaavassa Prisma kuuluu asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueeseen (AL), jossa kerroskorkeus vaihtelee yhdestä viiteen. Raahelan itäpuolinen osa on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), jossa kerrosluku vaihtelee yhdestä kolmeen. Raahela kuuluu yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y), jossa kerrosluku on kaksi. Huoltoasema on huoltamorakennusten korttelissa (LH), jossa kerrosluku on yksi. Huoltoaseman ja Prismän välinen alue on yleisen pysäköinnin (LP) ja puiston aluetta (VP). Laivurinkatu on jalankululle ja pyöräilylle varattu katu huoltoaseman kohdalle asti. Palokunnankatu läpiajettavana katkaisee kävelykadun.

Suunnittelualueelle ollaan valmistelemassa *Raahen keskustan osayleiskaavan* tarkistusta. Sen osana on valmistunut selvitykset Raahen keskustan profiili 13.11.2001 sekä Liikekeskustan maankäytön ja liikenteen kehittämissuunnitelma 19.6.2002. Tämän suunnitelman kaupunginhallitus 11.11.2002 §558 on hyväksynyt huomioon otettavaksi osayleiskaavaa uusittaessa, asemakaavan muutoksia sekä katu- ja ympäristösuunnitelmia laadittaessa.

- ***Asemakaava***

Voimassa olevassa asemakaava muodostuu kahdesta eri aikaan laaditusta asemakaavasta. Korttelit 29, 60 ja 61 sekä näihin liittyvät kadut ja pysäköintialue on vahvistettu 27.2.1967 ja huoltoaseman kortteli 11.1.1970.

Asemakaavassa Prismän tontti on liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta, jonka kerrosluku vaihtelee kahdesta viiteen ja rakennusoikeus on noin 3800 m<sup>2</sup>.

Raahelan tontti on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta.

ABC-huoltoaseman tontti on huoltoasemien korttelialuetta, jonka rakennusoikeus on 440 m<sup>2</sup>.

Pysäköintialue on kaavan mukaisessa käytössä ja rakennetut Välikatu sekä Kulmakatu ovat kaavassa puistoaluetta. Laivurinkadun kävelykatu jatkuu kaavassa Palokunnankadulle ja jatkuu pysäköintialueen kohdalla jalankulkukatuna.

- ***laaditut asemakaavaluonnokset***

Asemakaavan muutoksesta on aiempi laatumispäätös KH 23.5.1994. kaupunginvaltuusto käsitteli asemakaavan muutosta 22.6.1994 jättäen asian pöydälle. Uudelleen kaavan muutosasia oli valtuustossa 22.3.1995 ja vaihtoehtoisia kaavatarkasteluja v. 1996, jolloin kaavan käsittely keskeytettiin voimakkaan vastustuksen vuoksi.

- ***rakennusjärjestys***

Kaupunginvaltuusto on 29.5.2002 hyväksynyt Raahen kaupungin rakennusjärjestyksen

- ***pohjakartta***

Pohjakartan on laatinut ja hyväksynyt Raahen kaupungin Tekninen palvelukeskus

- ***rakennuskiellot***

Alue ei ole rakennuskiellossa.

#### - ***lähiympäristön kaavatilanne***

Liikekeskustan asemakaava on toteutunut osittain. Keskustassa on rakentamattomia tai vajaasti rakennettuja asuin- ja liikerakennusten tontteja, joiden toteutuksen hitauteen vaikuttavat pirstoutunut maanomistus sekä tilojen kysynnän vähäisyys.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Raahen ydinkeskustassa on tarve parantaa liikennejärjestelyjä ja kaupunkikuvaa, vahvistaa kävelykatualueita ja turvata nykyisen kauppakeskuksen kehittymisen.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Osuuskauppa Arinan kaavoitusaloite Raahen kaupunginhallitukselle 15.1.2002.

*Suunnittelun aloitusta koskevat päätökset:* KH 18.2.2002 ja 11.3.2002, KV 27.3.2002.

- *Kaavan laatimiseen liittyy kaupungin ja Arina-yhtymän välinen aiesopimus. Sen mukaan Arina maksaa kaavoituksen, lähialueiden liikennejärjestelyjen suunnittelun ja osallistuu kunnallistekniikan ja pysäköintipaikkojen rakentamiseen sekä käyttö- ja ylläpitokustannuksiin.*

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Asemakaavan muutoksen on laatinut Suunnittelukeskus Oy:n Oulun toimisto.

Suunnittelutyötä ohjaa Raahen kaupungin tekninen palvelukeskus. Yhteys-henkilönä Raahen kaupungilla on kaupunginarkkitehti Irene Merikalla.

Osallisia ovat mm.:

- Raahen kaupunginvaltuusto ja -hallitus
- Raahen nuorisovaltuusto
- Tekninen lautakunta
- Ympäristölautakunta
- Vapaa-ajan lautakunta
- Raahen kaupungin tekninen palvelukeskus ja kaupungin eri hallintokunnat
- Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymä
- Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus
- Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Kantakaupungin asukasyhdistys Ry
- Raahe Seura Ry
- Kauppakeskus Raahe Yrittäjäyhdistys Ry
- Raahen seudun Yrittäjät Ry
- Maanomistajat ja naapurit
- Alueen palveluiden käyttäjät, yritykset ja työntekijät

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu Raahen Seudussa sekä alueen maanomistajille kirjeitse (MRL 63 §, MRA 30 §). Tekninen lautakunta käsitteli ja merkitsi tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 3.9.2002. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavissa Teknisen palvelukeskuksen kaavoitusyksiköstä ja se on julkaistu kaupungin internet-sivuilla ([www.raahe.fi/kaavoitus](http://www.raahe.fi/kaavoitus)).

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Tarkastelussa ovat mukana ainakin seuraavat vaihtoehdot:

- Nykyisen liikerakennuksen laajentaminen yhdessä tasossa
- Nykyisen liikerakennuksen laajentaminen kahteen tasoon
- Uuden liikerakennuksen rakentaminen nykyisen pysäköintialueen paikalle
- Uuden liikerakennuksen rakentaminen muualle
- 0-vaihtoehto, S-market

Kaavaluonnoksia on esitelty osallisille 15.10.2002 järjestetyssä yleisötilaisuudessa ja valtuustoseminaarissa. Yleisötilaisuudessa osalliset esittivät kaavaluonnoksia koskevia mielipiteitään sekä suullisesti että kirjallisesti. Keskustelu virkamiesten ja kaavoittajan kanssa oli vilkasta. Luonnokset ja muu valmisteluaineisto on ollut nähtävillä kaupungin teknisessä palvelukeskuksessa.

Asemakaavan muutosluonnoksesta on pyydetty lausunto Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta ja Museovirastolta (MRA 28 §). Kaavaluonnoksesta jätettiin 10 kirjallista mielipidettä. Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella suunnitelmaa ja kaavamääräyksiä kehitettiin yksityiskohtaisemmiksi ja määräysten sitovuutta tehostettiin.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 26.6.-7.8.2003.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin lausunto Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta ja Museovirastolta.

Kaavaehdotuksesta jätettiin 9 kirjallista muistutusta. Lausuntojen perusteella Palokunnankadun pääte merkittiin jalankulkukaduksi aiemman torialuumerkinnän sijasta ja Prisman laajennuksen kaksikerroksinen osa merkittiin pakollisella merkinnällä.

Asemakaavan muutostyötä, luottamuselinten käsittelyjä ja viranomaislausuntoja on seurattu lehdistössä (erityisesti sanomalehti Raahen seutu) ja paikallisradiossa tiiviisti. Lehdissä on käyty vilkasta yleisönosastokeskustelua.

Teknisen lautakunnan, kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston kokouksissa kaavaratkaisuista on ollut vastakkaisia näkemyksiä ja päätökset perustuvat äänestyspäätöksiin.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen lähtökohdista ja tavoitteista on järjestetty viranomaisneuvottelu 8.10.2002 sekä kaavoituksen sisällöstä ja käsittelyistä 28.5.2003 (MRL 66 §, MRA 26 §) Viranomaisneuvotteluihin osallistuivat Raahen kaupungin, suunnittelutyötä tekevän konsultin, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen, Pohjois-Pohjanmaan liiton, Pohjois-Pohjanmaan museon ja Museoviraston edustajat.



#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

##### *Kaupungin suunnittelulle asettamat tavoitteet:*

Vahvistaa kävelykatualuetta ja turvata nykyisen kauppakeskuksen kehittymisen ydinkeskustassa. Kaavanmuutoksella luodaan edellytyksiä parantaa alueen liikennejärjestelyjä ja kaupunkikuvaa.

*Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa, Seutukaavassa ja Maakuntakaavassa on edellytetty ruutukaavan huomioimista yksityiskohtaisessa alueen suunnittelussa.*

Viranomaisneuvottelussa tästä tavoitteesta on keskusteltu ja todettu, että tavoite mahdollisesti täyttyy kun Palokunnankadulle osoitetaan nykyarkkitehtuurin keinoin kaupunkikuvallinen jatke kauppakeskuksen tilojen läpi.

##### *Yleiskaava*

Valmisteilla olevassa keskustan osayleiskaavassa alueelle on suunniteltu muutoksia, jotka parantavat koko keskustan vetovoimaisuutta, kaupunkikuvaa ja liikennettä. Näitä tavoitteita kaavan muutoksella toteutetaan.

*Voimassa olevassa asemakaavassa* kävelykatu jatkuu rakennettua tilannetta pidemmälle asemakadulle saakka. Kävelykadun jatkamiseksi sen varteen tarvitaan vetovoimaista toimintaa. Muilta osin nykyinen kaava on vanhentunut.

##### *Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet*

Kaupunkikuvallisesti liikekeskustan eteläinen näkymä on hajanainen. Ruutukaavan kadut ovat edelleen kaupunkikuvallisia kiinnekohtia vaikka historialliset rakennukset ovat alueelta hävinneet. Fellmanin puistokatu on liikekeskustan kaupunkiarkkitehtuurin merkittävin katutila. Tavoitteena on sen eheyttäminen tulevaisuudessa asemakaavoissa.

##### *Osallisten tavoitteet*

Kaavaa laadittaessa on esitetty mm. Palokunnankadun säilyttämistä perinteisenä katuna. Palokunnankadun visuaalinen jatkaminen uudisrakentamisesta huolimatta on otettu kaavaa laadittaessa tavoitteeksi. Tavoitteena on saada kadulle kaupunkikuvassa näkyvä jatke, joka samalla osoittaa historiallisen asemakaavan kiinnekohdan ruutukaavan kulmassa.

#### **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

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

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

## 4.51 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Tarkastelussa ovat olleet mukana seuraavat vaihtoehdot:

- A 1 Nykyisen liikerakennuksen laajentaminen yhdessä tasossa, ABC-asema säilyy
- A 2 Nykyisen liikerakennuksen laajentaminen yhdessä tasossa, maantasopysäköinti
- A 3 *Nykyisen liikerakennuksen laajentaminen yhdessä tasossa, pysäköintitalo*
- B Nykyisen liikerakennuksen laajentaminen kahteen tasoon
- C Uuden liikerakennuksen rakentaminen nykyisen pysäköintialueen paikalle
- D Uuden liikerakennuksen rakentaminen muualle
- E 0-vaihtoehto, S-market jatkaa nykyisellä paikalla

### 1 Palveluiden saatavuus ja saavutettavuus

*Vaihtoehdoista A ja B* ovat palveluiden saatavuuden kanssa samanarvoisia. Vaihtoehdot parantavat liikekeskustan kaupallisia palveluita. Saavutettavuudeltaan yksikerroksinen ratkaisu on kaksikerroksista parempi. Koneluiskia käyttämällä tasoerojen haitat vähenevät.

*C vaihtoehdossa* liiketilaa syntyy 3000 k-m<sup>2</sup> enemmän kuin A:ssa ja B:ssä. Liiketilan näin suurelle lisäykselle ei ole tiedossa tarvetta ja tulevaisuuden varauksena olemassa olevan liiketilan jättäminen reserviksi ei ole järkevää. Liiketilan lisäys tapahtuu pysäköintialueiden kustannuksella. Pysäköinnin ja ajoneuvo-liittymien keskittäminen heikentää palveluiden saavutettavuutta henkilöautolla.

*D vaihtoehto* tarkoittaa Prisma-marketin rakentamista Raahan keskustan ulkopuolelle tai lähikuntien alueelle. Vaihtoehto E, nykyisen S-marketin jatkaminen, merkitsisi lähivuosien kaupallisten palveluiden kysynnän kasvun suuntautumista ympäristön liiketiloihin ja talousalueen ulkopuolelle. Ratkaisut pysäyttäisivät kaupunkikeskustan palveluiden kehittymisen ja vaikeuttaisi muiden kuin henkilöautolla liikkuvien palveluiden saavutettavuutta.

### 2 Liikekeskustan elinvoimaisuus

*Vaihtoehdoista A, B ja C* lisäävät liikekeskustan elinvoimaisuutta. Suuren kaupallisen yksikön monipuolinen tarjonta liittyneenä elävään kävelykatuun ja kauppatoriin suuntaa talousalueen ulkopuolelle tapahtunutta asiointia kaupunkikeskustaan. Tämä vilkastuttaa nykyistenkin likeyritysten asiakasvirtoja. *D ja E* vaikuttavat päinvastaiseen suuntaan.

### 3 Kaupunkirakenteeseen ja toimintojen sijoittumiseen

Asuntoalueiden lähikaupat ovat vähentyneet viime vuosikymmeninä merkittävästi johtuen kaupan keskittymisestä yhä suurempiin yksiköihin sekä asiakkaiden asiointitapojen ja vaatimusten muuttuessa. Uusi kaupan suuryksikkö toteuttaa osaltaan tätä kehitystä ja lähikauppojen väheneminen jatkuu vielä. Muiden palvelujen ja toimintojen sijoittumiseen kaupallinen keskittyminen saattaa vaikuttaa pitkällä aikavälillä välillisesti. Siten palvelut keskittyvät keskustaan ja vähenevät keskustan ulkopuolella. Vanhusten asuinympäristönä keskustan merkitys nousee.

*E vaihtoehto* ei vaikuta tähän muutokseen.

### 4 Kaupunkikuva

*Vaihtoehdot A ja C* jatkavat Fellmanin puistokadun katutilaa. Ne luovat siten hyvän mahdollisuuden eheyttää Raahan keskustan kaupunkikuvallista ilmettä ja erityisesti kaupungin tärkeää sisääntulosuuntaa. *B vaihtoehto* kaksikerroksisena

korostaa ruutukaavakeskustan asemakaavallista arkkitehtuuria mutta jättää edustalleen avoimen liikenneympäristön ja laajat pysäköintikentät.

## 5 Kävelykeskustan viihtyisyys

Vaihtoehtoissa kauppatori on sijoitettu kävelykadun päätteeksi Raahelan tontille ja sen eteläpuolelle. Tori jatkaa kävelykeskustaa ja lisää sen elävyyttä. Vaihtoehtoista A ja C rajaavat kauppatorin kolmelta sivulta suojatuksi ulkotilaksi. Tuulisessa rantakaupungissa suojaisuus parantaa olennaisesti pienilmastoa, lisää viihtyisyyttä ja jatkaa ulkotilan käyttöaikaa. Kaksikerroksinen B-vaihtoehto ei muodosta tuulensuojaa.

## 6 Kulttuurihistorialliset arvot

Raahen historiallinen ruutukaavakeskusta on laajentunut eri vaiheissa 1600-luvun lopulta lähtien. Fellmanin puistokatuun liittyvät korttelit piirrettiin kaupunkikarttaan vuonna 1840. Näistä sisältyy kaavanmuutosalueeseen osa korttelista 29. Ruutukaava-alueella on kulttuurihistoriallista arvoa ja se tulee huomioida asemakaavallisia ratkaisuja tehtäessä.

*Vaihtoehtoista B ja C noudattavat ruutukaavan rakennetta. Vaihtoehdossa A ruutukaavan suunnat säilyvät mutta korttelialue laajenee Palokunnankadun toiselle puolelle. Palokunnankadun päätteenä on kauppatori ja kauppakeskuksen sisäänkäynti.*

## 7 Liikenteen sujuvuus ja turvallisuus

Välikatu ja Asemakatu ovat tärkeitä keskustan sisääntulokatuja. *Vaihtoehdossa A* Fellmanin puistokadulle on vain Asemakadun liittymä ja Välikatu käännetään Asemakadulle. Pysäköintialueiden liikenne liittyy ympäristöiville kaduille kolmen liittymän kautta mikä riittää sujuvaan liikennöintiin.

*Vaihtoehdossa B* Välikatu jatkuu pysäköintialueen halki Fellmanin puistokadulle saakka, jolloin Välikadusta tulee sujuva yhteys liikekeskustaan. Pysäköintialueet liittyvät ympäristön kaduille lisäksi Asemakadun ja Palokunnankadun kautta. Vaihtoehto on ajoneuvoliikenteen kannalta sujuva mutta pysäköintialueiden laajuus lisää jalankulun etäisyyksiä ja kevyen liikenteen risteämisiä autoliikenteen kanssa.

*Vaihtoehto C* muodostaa laajan ajoneuvoliikenteeltä rauhoitetun kevyen liikenteen ympäristö mutta liikenne pysäköintialueelle vaikeutuu. Yhden liittymän pysäköintialue on altis ruuhkille.

## 8 Pysäköintipaikkojen riittävyys

Pysäköintipaikkoja on seuraavasti:

*Vaihtoehto A* maantasossa 200 ap, pysäköintitalossa 330 ap.

*Vaihtoehto B* maantasossa 320 ap.

*Vaihtoehto C* maantasossa 55 ap, pysäköintitalossa 285 ap.

Jos ABC-huoltoasema säilytetään se vähentää A:ssa ja B:ssa paikkoja noin 50 ap.

Lisäksi kaikissa vaihtoehtoissa on mahdollista sijoittaa autopaikkoja uudisrakennuksen kellarikerrokseen. A:ssa ja B:ssa n. 100 ap ja C:ssa n. 220 ap. Kellari-paikat vähentävät pysäköintitalon rakentamistarvetta.

## 9 Kunnallistekniikan kustannukset

*Toteuttamiskustannuksista kaupungin osuus on suurin B vaihtoehdossa ja pienin C vaihtoehdossa. Kustannuserot syntyvät pääosin rakennettavien katujen pituudesta.*

Kunnallistekniikan kustannukset eivät ole merkittävät valintaa tehtäessä sillä pienehköillä lisäkustannuksilla saadaan selviä toiminnallisia ja liikenteellisiä etuja.

Pysäköintiratkaisujen kustannukset kohdistuvat talonrakennuskustannuksiin ja niiden vaikutus sisältyy OK Arinan kannattavuuslaskelmiin.

## vaihtoehdot

		A1 /2	A3	B	C	D	E
<i>Ympäristövaikutus</i>							
1	<i>Palveluiden saatavuus ja saavutettavuus</i>	++	+	+	+	-	o
2	<i>Liikekeskustan elinvoimaisuus</i>	+	+	+	++	--	-
3	<i>Kaupunkirakenne ja toimintojen sijoittuminen</i>	+	+	+	+	--	-
4	<i>Kaupunkikuva</i>	+	++	+ -	+	o	-
5	<i>Kävelykeskustan viihtyisyys</i>	+	+	-	+	o	o
6	<i>Kulttuurihistorialliset arvot</i>	-	-	+ -	o	o	o
7	<i>Liikenteen sujuvuus ja turvallisuus</i>	+	+	+	-	o	o
8	<i>Pysäköintipaikkojen riittävyys</i>	+	++	++	+ -	o	+
9	<i>Kunnallistekniikan kustannukset</i>	o	o	o	o	o	o
10	<i>Toteutuskelpoisuus / kannattavuus</i>	++	-	--	-	+	+

### 4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

#### Valittu vaihtoehto

A1, A2 ja A3 vaihtoehdot ovat saman vaihtoehdon kehitysasteita. A vaihtoehto on realistinen ja taloudellinen. Arina-yhtymän kannalta A1 vaiheen toteuttaminen on mahdollista kaavan valmistuttua. Asemakaava laadittaisiin niin, että A2 ja A3 voisi toteutua jatkossa.

Tekninen lautakunta päätti 5.11.2002 § 123 äänestystuloksella 5 - 6: "Prisman alueen kaavoituksessa on lähdettävä siitä, että ruutukaava säilytetään eikä kadun päälle rakentamista sallita sekä ennen ratkaisua selvitetään kustannukset muista eri vaihtoehdoista, joista vaihtoehto valitaan."

Kaupunginhallitus käytti 11.11.2002 §561 kuntalain mukaista otto-oikeuttaan lautakunnan päätökseen ja päätti, että hyväksyä luonnosvaihtoehto A jatkokäsittelyn pohjaksi ja asettaa luonnosvaihtoehto A:n kehitysvaiheet mahdollistava kaavaluonnos nähtäville sekä pyytää viranomaisilta lausunnot luonnosvaihtoehto A mukaisesta kaavaluonnoksesta.

### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Prisman alueen asemakaavan muutoksen laatiminen on edennyt seuraavien vaiheiden mukaisesti:

15.1.2002 Osuuskauppa Arinan kaavoitusaloite.  
27.3.2002 KV kaavoituspäätös.

- 3.9.2002 TELA konsultti esitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman.
- 5.9.2002 Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoittaminen.
- 16.9.-27.9.2002 Yrittäjäkysely.
- 8.10.2002 Viranomaisneuvottelu (MRL 66 §), Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus.
- 16.10.2002 Valtuustoseminaari 17-18, yleisötilaisuus 18-20 laadituista luonnosvaihtoehdoista ja niiden vaikutusten arvioinnista.
- 5.11.2002 TELA hylkäsi teknisen johtajan ehdotuksen valita vaihtoehto A jatkosuunnittelun pohjaksi.
- 11.11.2002 KH käytti otto-oikeutta TELA:n päätökseen ja päätti, että suunnittelua jatketaan vaihtoehdon A pohjalta.
- 25.3.2003 TELA päätti asettaa nähtäville asemakaavan muutosluonnoksen

31.3.-11.4.2003 Asemakaavaluonnoksen 14 vrk nähtävillä olo. Asemakaavan muutosluonnoksesta on esitetty nähtävänä olon aikana 10 kirjallista mielipidettä. Näiden sekä viranomaisten lausuntojen pohjalta asemakaavaa on tarkistettu lisäämällä Kauppatorin koillisreunaan sekä pysäköintikortteliin istutettavat puurivit ja muuttamalla Prisman laajennuksen ja pysäköintikorttelin välinen jalankulkukatu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Rakentamistapaa koskevia asemakaavan määräyksiä on tarkennettu yksityiskohtaisemmiksi. Määräyksillä ohjataan täydennysrakentamista ottamaan huomioon nykyisen kaupunkikuvan ja kulttuurihistorian lähtökohdat.

- 5.5.2003 TELA päätti tehdä kaavoittajan esittämät korjaukset asemakaavakarttaan ja esitti kaupunginhallitukselle että asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi
- 12.5.2003 KH jätti asian pöydälle, kunnes 2. viranomaisneuvottelu on käyty.
- 28.5.2003 2. viranomaisneuvottelu (MRL 66 §),
- 9.6.2002 KH:lle esiteltiin viranomaisneuvottelujen tulokset.

16.6.2003 Neuvottelujen pohjalta kaavaan muutokseen on tehty korjauksia ja tarkennuksia. Kaavateknisten tarkistusten lisäksi kaavamääräyksiä on edelleen kehitetty ja täsmennetty kaupunkihistoriallisten arvojen huomioimiseksi uudisrakentamisessa ja suojeltavan Raahelan osalta. Fellmanin puistokadun linjausta on pehmennetty puuistutuksin. Torialueelle ja Palokunnankadun päätteeseen on esitetty rakennettavaksi katoksellinen "talvitori". Tämä toteutettaisiin liikerakennuksen rakentamisen yhteydessä. KL ja LPA kortteleiden julkisivumateriaali on määritelty toteutuneen ympäristön mukaan. (Keltatiili tai -laatta)

23.6.2003 KH (§394) päätti hyväksyä Prisman alueen asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n mukaisesti sekä pyytää lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta ja Museovirastolta.

26.6.-7.8.2003 Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä. Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin lausunto Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta ja Museovirastolta. Kaavaehdotuksesta jätettiin 9 kirjallista muistutusta. Lausuntojen perusteella

Palokunnankadun pääte merkittiin jalankulkukaduksi aiemman torialuemerkinnän sijasta ja Prisman laajennuksen kaksikerroksinen osa merkittiin pakollisella merkinnällä.

18.8.2003 KH (§454) päätti esittää kaupunginvaltuustolle asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

27.8.2003 KV hyväksyi asemakaavan muutoksen, joka koskee 7. kaupunginosan korttelia 29 ja 15. kaupunginosan kortteleita 1560 ja 1563 sekä niihin liittyviä puisto-, pysäköinti- ja katualueita.

## **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan rakenne**

Kaava-alue on osa liikekeskustaa ja sen laajennussuuntaa. Se täydentää liikekeskustan palveluja vastaamaan kasvaneen kaupallisen kysynnän tarpeita. Liikekorttelien rakennusoikeus lisääntyy nykyisestä 4240 kerrosneliömetristä 9050 kerrosneliömetriin.

### **5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Alueen hajanaista keskeneräistä ympäristökuvaa tiivistetään uusilla toiminnoilla ja rakennuksilla. Kaavamääräyksellä ohjataan uudisrakennukset samaan linjaan Fellmanin puistokadun varteen. Siten eheytetään liikekeskustan ilmettä pääkaduille päin.

### **5.3 Aluevaraukset**

#### *Yleisten rakennusten korttelialueet*

Raahelan YU-korttelialueella on rakennuksen suojelumääräys. Rakennusoikeutta ei ole lukuna näytetty. Tämä mahdollistaa laajentamisen talon nykyisen vaipan sisällä ja ullakko- sekä kellaritilojen käyttöönoton.

#### *Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet*

Nykyisen Prisman rakennettu kerrosala 3000 m<sup>2</sup> kasvaa 6900 kerrosneliömetriin. Korttelialueen kerrosluku on I - II ja autopaikkavaatimus 1 autopaikka 50 m<sup>2</sup> kohti, mikä vastaa tavanomaista vaatimusta keskusta-alueilla.

Prisman nykyinen huolto on ollut ongelmallinen sen levittäytyessä Fellmanin puistokadulle ja huoltotoimintaan liittyvä varastointi on rumentanut pääkadun ilmettä. Huoltotoiminnat lisääntyvät laajennuksen myötä. Rakennukseen ei ole löytynyt toista toimivaa suuntaa mihin huolto voitaisiin keskittää. Tämän vuoksi huolto tapahtuu edelleen samalta kulmalta mutta sille on varattu riittävä sisätila niin, että huoltoliikenne ajaa peruuttelemana sisään ja toiselta puolta ulos. Suuret huolto-ovet tulee suunnitella talon arkkitehtuuriin mukautuviksi. Huoltotoiminnalle on varattu kerrosalaa kaavassa 180 m<sup>2</sup>.

ABC-huoltoasematontti muutetaan kaavassa liikerakennusten korttelialueeksi rakennusoikeus 2500 m<sup>2</sup>, kerrosluku I - II ja autopaikkavaatimus 1 ap/50 m<sup>2</sup>. Korttelialueen rakentamiseksi ei ole esitetty tässä yhteydessä suunnitelmia mutta

kaava mahdollistaa liikekeskustan kehittymisen tulevaisuudessa ja mahdollistaa nykyisen toiminnan paikalla.

*Autopaikkojen korttelialueelle* sijoittuvat kaava-alueen autopaikat. Täyteen rakennettuna paikalle voidaan tehdä kolmikerroksinen pysäköintitalo, johon mahtuu noin 400 autopaikkaa. Autopaikat palvelevat liikerakennusten lisäksi torikauppaa, urheilutaltoa ja kävelykadun asiointiliikennettä.

#### *Virkistysalueet*

Kulmapuisto on tärkeä viheralue asutokorttelin, pysäköinnin ja liikerakentamisen välillä. Paikka sopii luonteeltaan rakennetuksi oleskelupuistoksi.

#### *Katu- ja torialueet*

Välikatua on jatkettu Asemakadun ja Niittykadun kulmaan. Kadusta tulee tärkeä liikekeskustan sisäänuloa välittävä yhteys. Sen merkitys kasvaa edelleen mikäli suunnitelmat Kirkkokadun osan muuttamisesta kävelykaduksi toteutuvat.

Torialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 100 m<sup>2</sup>. Tämä mahdollistaa pienimuotoisen kioskin, infopisteen, huvipaviljongin tms. toteuttamisen elävöittämään torimiljöötä ja rajaamaan aluetta Välikadulle päin. Lähellä sijaitseva näkyvällä paikalla sijaitseva muuntaja tulisi siirtää tämän rakennuksen yhteyteen.

## **5.4 Kaavan vaikutukset**

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia on arvioitu suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §).

Asemakaavan ympäristövaikutukset, joita suunnittelun yhteydessä on arvioitu:

- *Palveluiden saatavuus ja saavutettavuus*
- *Liikekeskustan elinvoimaisuus*
- *Kaupunkirakenteeseen ja toimintojen sijoittumiseen*
- *Kaupunkikuva*
- *Kävelykeskustan viihtyisyys*
- *Kulttuurihistorialliset arvot*
- *Liikenteen sujuvuus ja turvallisuus*
- *Pysäköintipaikkojen riittävyys*
- *Kunnallistekniikan kustannukset*

Vaikutusten selvittäminen on perustunut alueelta käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin kyselyihin, havainnointiin ja kuvauksiin, osallisilta saatuihin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Vaikutuksia on arvioitu kaavatyön yhteydessä myös yhteistyössä niiden viranomaisten kanssa, joiden toimialaa kysymykset koskevat.

Ympäristövaikutusten yhteenvedotaulukko eri vaihtoehtojen osalta on sivulla 11.

#### *Kaupunkirakenteeseen ja toimintojen sijoittumiseen*

Asuntoalueiden lähikaupat ovat vähentyneet viime vuosikymmeninä merkittävästi johtuen kaupan keskittymisestä yhä suurempiin yksiköihin sekä asiakkaiden

asiointitapojen ja vaatimusten muuttuessa. Uusi kaupan suuryksikkö toteuttaa osaltaan tätä kehitystä ja lähikauppojen väheneminen jatkuu vielä. Muiden palvelujen ja toimintojen sijoittumiseen kaupallinen keskittyminen saattaa vaikuttaa pitkällä aikavälillä välillisesti. Siten palvelut keskittyvät keskustaan ja vähenevät keskustan ulkopuolella. Vanhusten asuinympäristönä keskustan merkitys nousee.

#### *Kaupunkikuva*

Kaavan muutos jatkaa Fellmanin puistokadun katutilaa. Se luo siten hyvän mahdollisuuden eheyttää Raahen keskustan kaupunkikuvallista ilmettä ja erityisesti kaupungin tärkeää sisääntulosuuntaa.

#### *Kävelykeskustan viihtyisyys*

Kaavan muutoksessa kauppatori on sijoitettu kävelykadun päätteeksi Raahelan tontille ja sen eteläpuolelle. Tori jatkaa kävelykeskustaa ja lisää sen elävyyttä. Suunnitelma rajaa kauppatorin kolmelta sivulta suojatuksi ulkotilaksi. Tuulisessa rantakaupungissa suojaisuus parantaa olennaisesti pienilmastoa, lisää viihtyisyyttä ja jatkaa ulkotilan käyttöaikaa.

#### *Palveluiden saatavuus ja saavutettavuus*

Kaavan toteutuminen parantaa liikekeskustan kaupallisia palveluita. Asiakasliikenne pääosan yksikerroksisessa ratkaisussa on tehokasta.

Prisma-marketin rakentaminen Raahen keskustaan merkitsisee lähivuosien kaupallisten palveluiden kysynnän kasvun suuntautumista liikekeskustaan. Ratkaisuu pysäyttää keskustapalveluiden siirtymisen keskustan ulkopuolelle ja helpottaa myös autottomien talouksien palveluiden saavutettavuutta.

#### *Liikekeskustan elinvoimaisuus*

Kaava lisää liikekeskustan elinvoimaisuutta. Suuren kaupallisen yksikön monipuolinen tarjonta liittyneenä elävään kävelykatuun ja kauppatoriin suuntaa talousalueen ulkopuolelle tapahtunutta asiointia kaupunkikeskustaan. Tämä vilkastuttaa nykyistenkin liikeyritysten asiakasvirtoja.

#### *Kulttuurihistorialliset arvot*

Raahen historiallinen ruutukaavakeskusta on laajentunut eri vaiheissa 1600- luvun lopulta lähtien. Fellmanin puistokatuun liittyvät korttelit piirrettiin kaupunkikarttaan vuonna 1840. Näistä sisältyy kaavanmuutosalueeseen osa korttelista 29. Ruutukaava-alueella on kulttuurihistoriallista arvoa ja se tulee huomioida asemakaavallisia ratkaisuja tehtäessä.

Kaavassa ruutukaavan suunta säilyy mutta korttelialue laajenee Palokunnankadun toiselle puolelle. Palokunnankadun päätteellä on kauppatori ja kauppakeskuksen sisäänkäynti sekä visuaalisena jatkeena lasikatteinen ja -seinäinen tila.

#### *Liikenteen sujuvuus ja turvallisuus*

Välikatu ja Asemakatu ovat tärkeitä keskustan sisääntulokatuja. Fellmanin puistokadulle tullaan Asemakadun liittymästä ja Välikatu käännetään Asemakadulle. Pysäköintialueiden liikenne liittyy ympäristöville kaduille kolmen liittymän kautta mikä riittää sujuvaan liikennöintiin.



### *Pysäköintipaikkojen riittävyys*

Pysäköintipaikkoja mahtuu pysäköintitalon alueelle seuraavasti:

Maantasossa noin 205 ap ja pysäköintitalossa 330 ap.

Lisäksi on mahdollista sijoittaa autopaikkoja uudisrakennuksen kellarikerrokseen, jonne mahtuu n. 100 ap. Kellaripaikat vähentävät pysäköintitalon rakentamistarvetta.

### *Pysäköintipaikkojen kustannukset*

Rakenteellisten pysäköintiratkaisujen kustannukset kohdistuvat talonrakennuskustannuksiin ja niiden vaikutus sisältyy OK Arinan kannattavuuslaskelmiin. Alkuvaiheessa toimitaan maantasopysäköinnin varassa.

## **5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset**

Kaavamerkintänä liikerakennuksen sekä autopaikkojen korttelialueella on käytetty pr-indeksiä, johon liittyvällä määräyksillä yksilöidään tavoiteltuja ratkaisevan tärkeitä kaupunkikuvallisia ja kulttuuriympäristöä vaalivia asioita. Liite 6.

## **5.7 Nimistö**

Katujen nimet säilyvät siten, että Välikatu jatkuu Sovionkadulta Asemakadulle.

Torilta Fellmanin puistokadulle johtava kevyen liikenteen katu on Välikuja. Kulmakadun jatke muuttuu kolmion muotoiseksi puistoksi nimeltään Kulmapuisto Uusi tori on nimeltään Kauppatori. Nimi esiintyy vanhoissa suomalaisissa ruutukaava-kaupungeissa säännönmukaisesti mutta puuttuu Raahen nimistöstä. Nimi vastaa suunniteltua torin toimintaa.

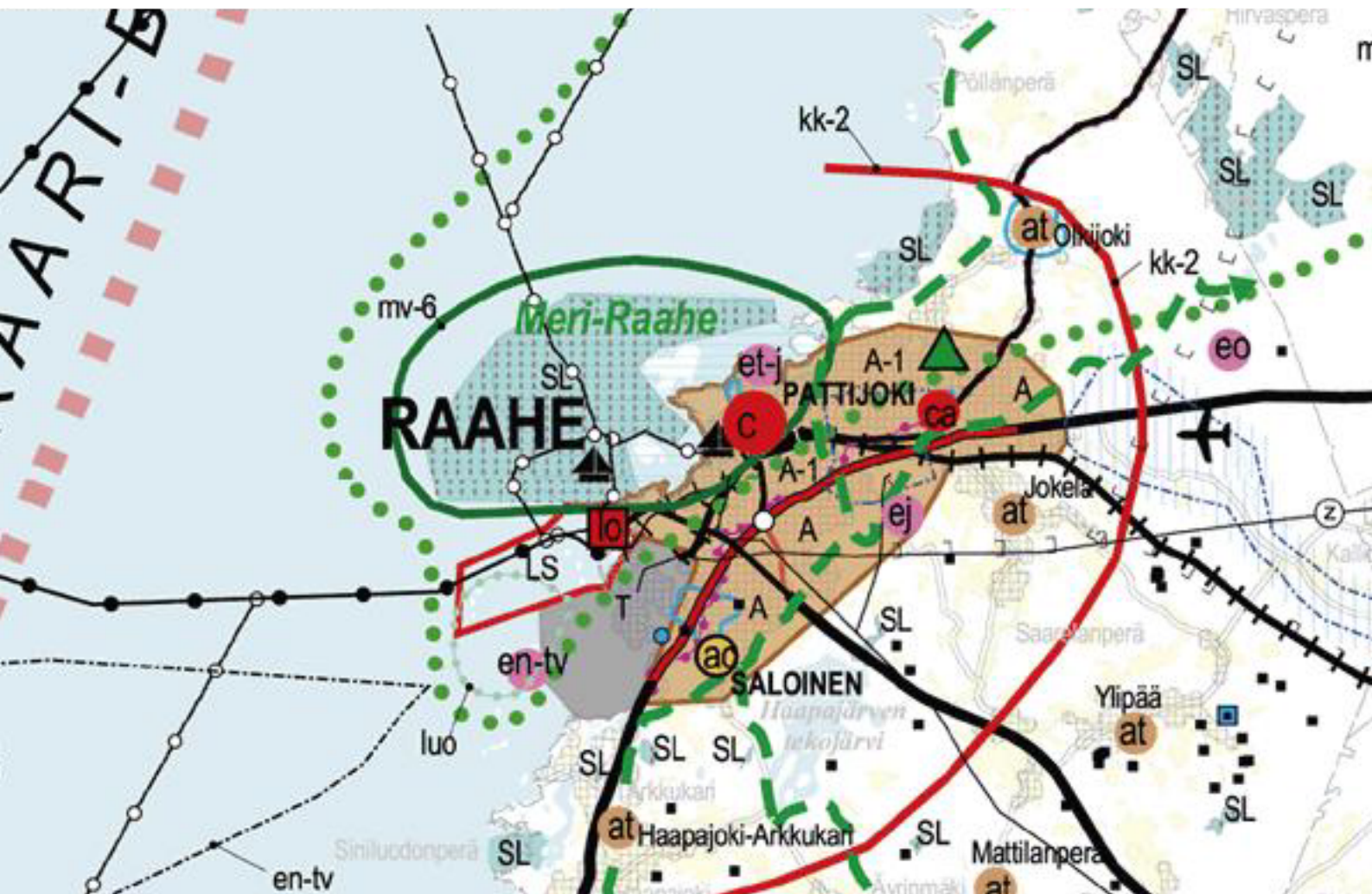
## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Ensimmäisen toteutusvaiheen rakentamisen suunnittelu ja toteutus käynnistyy kaavan saatua lainvoiman. Suunniteltuun muotoonsa alue rakentuu vähitellen noudattaen yleisen talouskehityksen luomia edellytyksiä.

Oulussa 16. päivänä kesäkuuta ja  
27. päivänä elokuuta 2003



Esko Puijola  
arkkitehti  
Suunnittelukeskus Oy



## OTE POHJOIS-POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVASTA 11.6.2003

### MAAKUNTAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

#### KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE: RAAHEN KAUPUNKISEUTU

Merkinnällä osoitetaan Raahen-Pattijoen yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta, joka muodostaa Raahen aluekeskuksen ydinalueen. Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pidettävä lähtökohtana kaupunkiseudun nykyistä rakennetta ja turvattava tuotanto- ja liiketoimintojen kehittämismahdollisuudet riittävillä aluevarauksilla.

Raahen keskustaa kehitettäessä suunnittelun lähtökohtana on pidettävä historiallisen ruutukaavan ja vanhan puukaupunkimiljöön säilymistä.

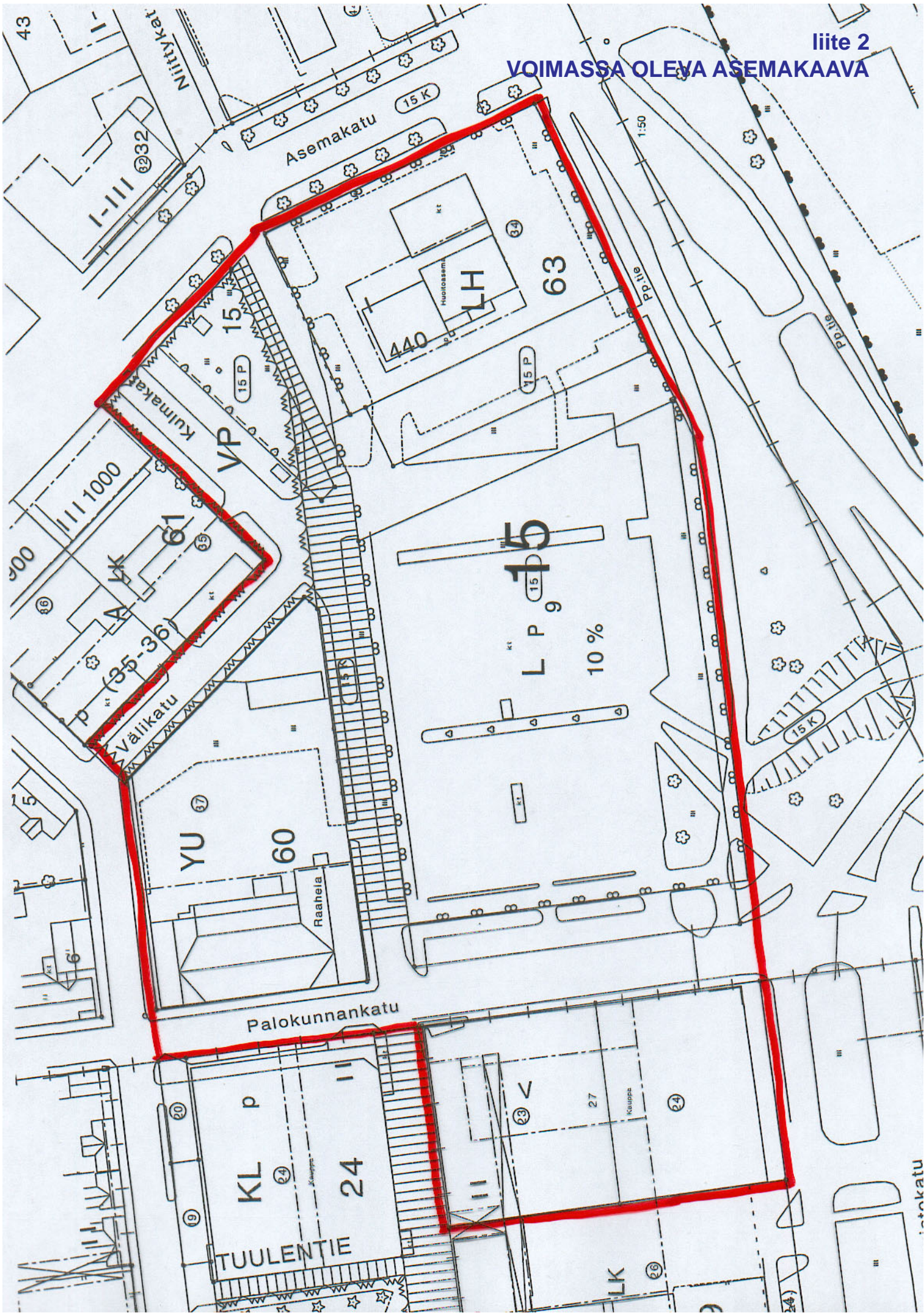
Uusien kauppapalvelujen sijoitusratkaisuilla ei saa vaarantaa kaupungin keskustan kehittämisedellytyksiä.

#### KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan kaupunkikeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueella olevat tärkeät kulttuuriympäristöt ja -kohteet on esitetty kaavaseloituksessa.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, alueelle sijoitettujen toimintojen määrittelyyn, liikennejärjestelyihin sekä keskusta-alueen kaupunkikuvaan.



## liite 3

Prisman alueen asemakaavan muutoksen käsittelyn yhteydessä on laadittu seuraavia muistioita, lausuntoja ja kirjattu mielipiteitä:

### **Kaavoitustyön aikana osallisilta saatu palaute:**

16.9.-27.9.2002, Yrittäjäkyselyn tiivistelmä 5.11.2002

16.10.2002 Valtuustoseminaari ja yleisötilaisuus, muistio:

Kaupungin kaavoitusyksikköön toimitetut 5.11.2002 11 kirjallista kommenttia: Timo Aaltonen, Ossi Swanljung, Jaana Virtanen, Topi Ilvesluoto, Vesa Flink, Heikki Vierola Veikko Vaihoja, Nimetön, Yrjö Reinilä, Kantakaupungin asukasyhdistys ry., Raahe.Seura ry.

### **Viranomaisneuvottelut**

8.10.2002, 1. viranomaisneuvottelu (MRL 66 §), muistio 8.10.2002

28.5.2003, 2. viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) muistio 28.5.2003

### **Pyydetyt lausunnot:**

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen lausunnot 30.4.2003, 2.7.2003

(maankäyttöpäällikkö Liisa Koski-Ahonen ja arkkitehti Arto Lempiäinen)

Vastineet Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen lausuntoihin 5.5.2003, 12.8.2003

Museoviraston lausunnot 2.5.2003, 12.8.2003

(Yli-intendentti Mikko Härö, tutkija Helinä Koskinen, tutkija Margaretha Ehrström):

Vastineet Museoviraston lausuntoihin 5.5.2003, 12.8.2003

Ympäristölautakunnan lausunto 7.5.2003

Vastine Ympäristölautakunnan lausuntoon 7.5.2003

Pohjois-Pohjanmaan liiton lausunnot 2.5.2003, 24.6.2003

(Suunnittelujohtaja Tuomo Palokangas ja Kaavoituspäällikkö Olli Eskelinen):

Vastineet Pohjois-Pohjanmaan liiton lausuntoihin 5.5.2003, 12.8.2003

### **Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävänäolon aikana jätetty 10 mielipidettä**

1. Ulla Kallankari, 2. Heikki Hautamäki, 3. Toini Leinonen, 4. Esteri Tokola, 5. Ossi A.

Swanljung, 6. Kantakaupungin asukasyhdistys ry, 7. Matti Siilas, Raahen Halpa-Halli

8. Pauli Korpi-Tassi, Pohjanmaan PPO Oy, 9. Erkki Mattila, 10. Raahe-seura ry,

Vastineet 1. – 10. 5.5.2003

Kaavoittajan yhteenvedo 16.6.2003 esitetyistä mielipiteistä, lausunnoista ja 2. viranomaisneuvottelusta.

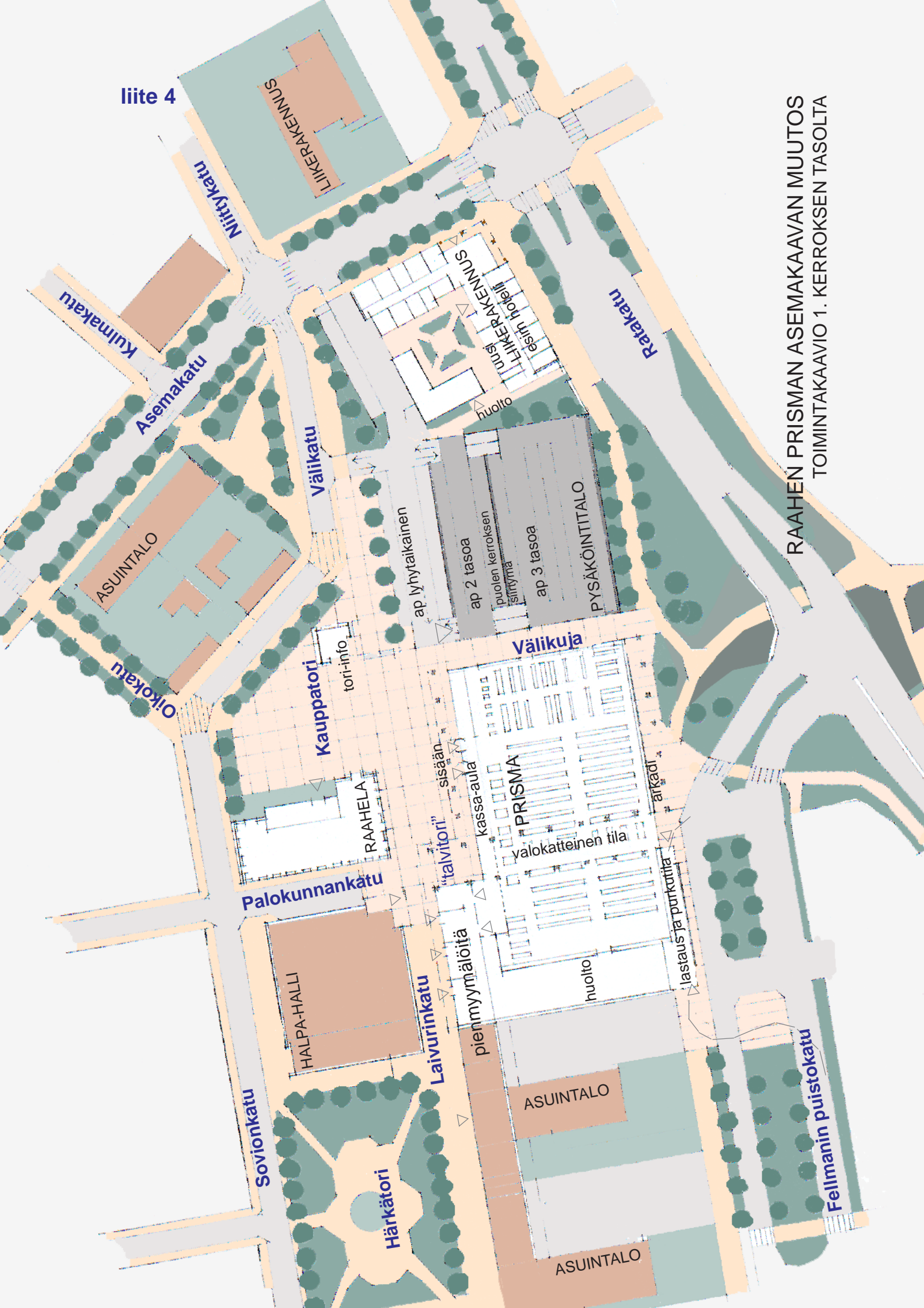
### **Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävänäolon aikana jätetty 9 muistutusta**

1. Ossi Swanljung, 2. Eeva Kallankari, Esteri Tokola, Eero Tokola, 3. Heikki Hautamäki

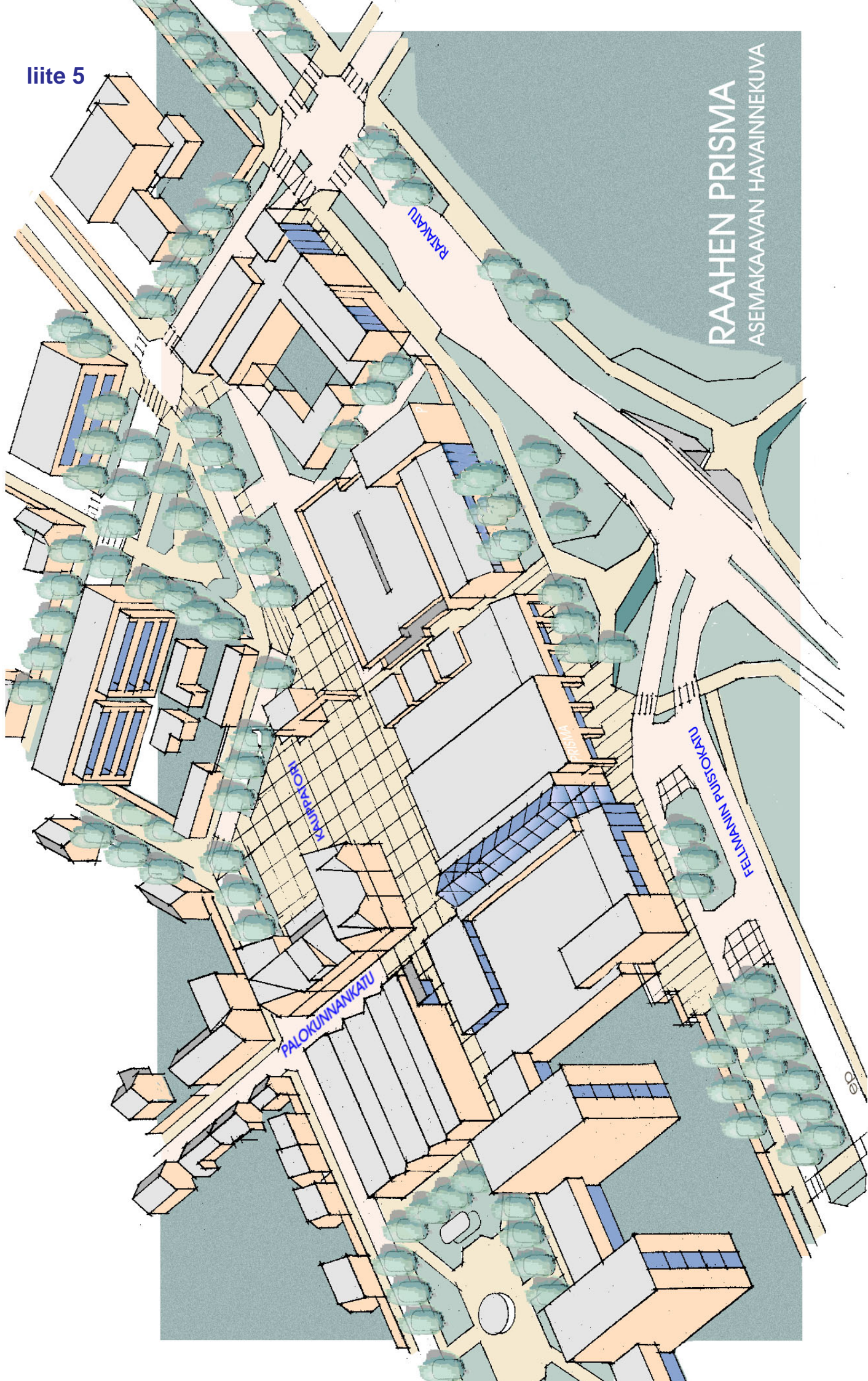
4. Toini Leinonen, 5. Kantakaupungin asukasyhdistys ry/ Reino Temme, 6. Valma Kukko,

7. Vasa-Sijoituskiinteistöt Oy, 8. Kokkolan Halpa-Halli Oy, 9. Raahe-seura ry

Kaavoittajan vastineet 12.8.2003 jätetyistä muistutuksista ja lausunnoista.



RAAHEN PRISMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS  
TOIMINTAKAAVIO 1. KERROKSEN TASOLTA



RAAHEN PRISMA  
ASEMAKAAVAN HAVAINNEKUVA