



RAAHEN KAUPUNKI

KAUPUNGINRANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Akm 202: Raahen kaupungin 11. kaupunginosan kortteleita 1101 ja 1104, puisto-, urheilu-, liikenne-, katu- ja vesialueita koskeva asemakaava muutos sekä asemakaavan laajennus.

SELOSTUS

24.1.2008, tarkistukset 10.4.2008

Raahen kaupunginvaltuusto on 14.5.2008 § 30 hyväksynyt asemakaavan muutoksen ja laajennuksen.





1 PERUS- JA TUNNISTE- TIEDOT

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 11. kaupunginosassa Rantakadun länsipuolella liikekeskustan kohdalla.

Alueeseen sisältyy Raahen lukio, pääkirjasto ja Tornitalo sekä näiden välinen rakentamaton alue ja rantavyöhyke. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 8,6 hehtaaria.

Alue on merkitty seuraavan sivun ilmakuvaan punaisella viivalla.

1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

Akm 202: Kaupunginrannan asemakaavan muutos ja laajennus.

Asemakaavan muutos koskee: Raahen kaupungin 11. kaupunginosan kortteleita 42, 1101, 1104 ja 1105, puisto-, urheilu-, liikenne-, katu- ja vesialueita, 6. kaupunginosan urheilu- ja katualuetta, 7. kaupunginosan katualuetta sekä kaupunginosien rajoja.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat: Raahen kaupungin 11. kaupunginosan korttelit 42, 1101, 1104, 1105, 1107 –1110 sekä katu-, tori, virkistys- ja vesialueita.

Asemakaavalla muodostuu: Raahen kaupungin 11. kaupunginosan vesialuetta.

Sitovalla tonttijaolla muodostuvat:

11. kaupunginosan kortteleiden 1101 tontit 2-5, 1104 tontit 8-10, 1105 tontti 2, 1107 tontti 1, 1108 tontti 1, 1109 tontti 1 ja 1110 tontti 1.

1.2 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	<i>Kaavaprosessin vaiheet</i>	3
2.2	<i>Asemakaavan muutos</i>	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	<i>Selvitys suunnittelualueen oloista</i>	4
3.2	<i>Suunnittelutilanne</i>	4
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1	<i>Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset</i>	6
4.2	<i>Osallistuminen ja yhteistyö</i>	6
4.3	<i>Asemakaavan tavoitteet</i>	8
4.4	<i>Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vertailu</i>	8
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1	<i>Kaavan rakenne</i>	10
5.2	<i>Aluevaraukset</i>	10
	Korttelialueet	10
	Viheralueet	12
	Katualueet	12
	Pysäköinti	12
	Kaupunkikuva	13
	Nimistö	13
5.3	<i>Kaavan vaikutukset</i>	14
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15

Liitteet 1. Voimassa oleva asemakaava, 2. Havainnepiirustukset, 3. Seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginrannan asemakaavan muutos sisältyy kaupungin vuoden 2007 asemakaavoitusohjelmaan. Tekninen lautakunta hyväksyi 25.9.2007 osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä päätti kaavan vireilletulosta. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 30.10. – 13.11.2007 ja asemakaavaehdotus 14.2. - 14.3.2008.



Asemakaavan muutosalueen rajaus ilmakuvassa

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan laadinnan tavoitteena on muodostaa alueelle Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa esitetyn maankäyttöratkaisun mukainen vetovoimainen merellinen kerrostalovaltainen asuinalue.

Asemakaavan muutos sisältää uudet asuinkorttelit, Raahen lukion korttelin, kirjaston korttelin ja Tornitalon korttelin sekä katu- ja kevyen liikenteen yhteydet.

Alueen urheilukentät poistuvat koulun pihakenttää lukuun ottamatta. Tämän yleistä talvikäyttöä lisätään korvaamaan poistuvat luistelukentät.

Liikennejärjestelyt ja pysäköinti muuttuvat monin osin nykyisestä.



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

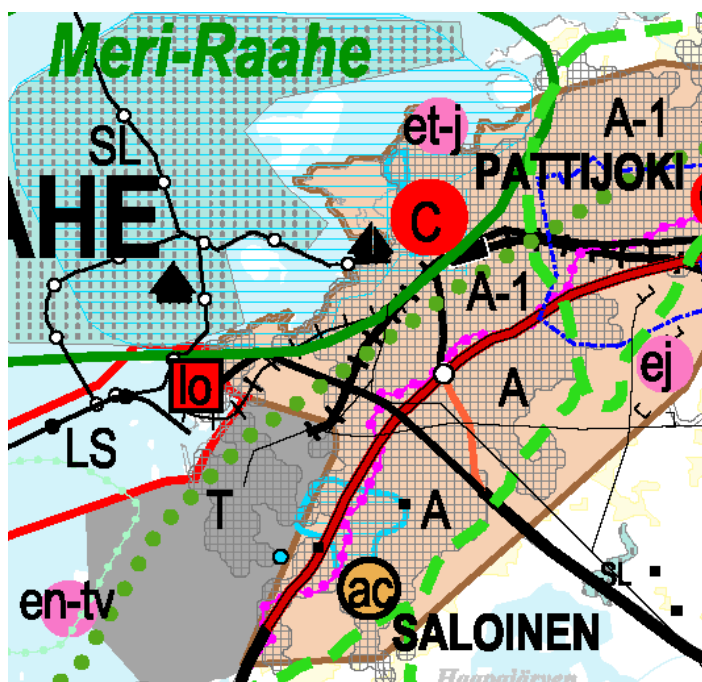
Yleiskuvaus

Kaava-alue on rakennettua yleisten rakennusten korttelialuetta, virkistys- ja urheilualuetta sekä pysäköintialuetta. Alue rajautuu Rantakatuun, Merikatuun, Merikujaan, kaupungin rantapuistoon sekä venesatama- ja vesialueeseen.

Maanomistus

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne



Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 11.6. 2003 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 17.2. 2005. Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on keskustatoimintojen aluetta. Aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä on seuraavasti:

"Keskustatoimintojen alueilla yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, alueelle sijoittuvien toimintojen määrittelyyn, liikennejärjestelyihin sekä keskusta-alueen taajamakuvaan."

Taajamayleiskaava

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007 § 20. Siinä muutosalue on palvelujen ja asumisen aluetta, julkisten palvelujen aluetta ja virkistysaluetta. Osa alueesta kuuluu kaupunginrannan paikallisesti arvokkaaseen alueeseen.

Taajamayleiskaavan suunnittelualuetta koskevat määräykset ovat:

PALVELUJEN JA ASUMISEN ALUE.

Alue varataan pääasiassa palveluille, hallinnolle ja kerrostalovaltaiselle asumiselle. Alueelle sijoittuvien palvelujen tulee olla luonteeltaan asumisen yhteyteen sopivia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristöönsä melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Asumisen ja palvelujen määrä sekä sijainti ratkaistaan asemakaavassa.

JULKISTEN PALVELUJEN ALUE.

Alue varataan pääasiassa kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asumista.

VIRKISTYSALUE

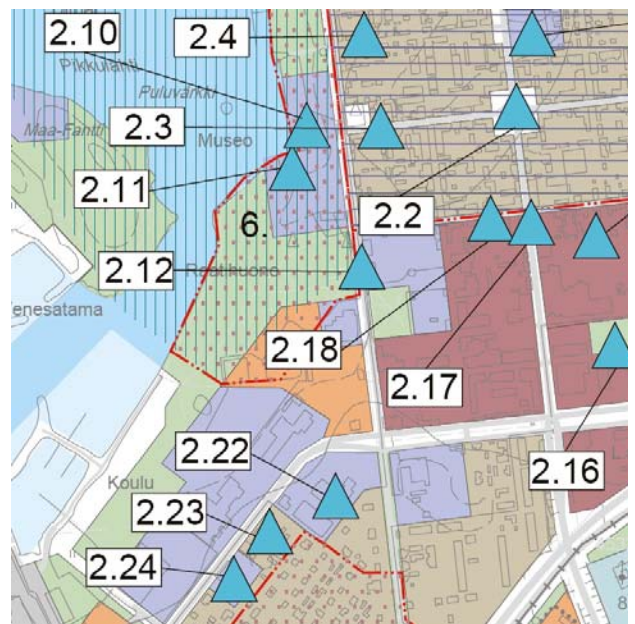
Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128:§ mukainen maisematyö lupa.

PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUE

Alueet hahmottuvat selkeästi omiksi kokonaisuuksikseen ja muodostavat omaleimaista miljöötä. Alueet ovat yhtenäisiä ja kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan kiistattomia. Alueiden sisältämät arvot ovat historiallinen kerroksisuus, alkuperäisyys, edustavuus, tyyppisyys, harvinaisuus, erikoisuus, symboliarvo, yhtenäisyys tai intensiteetti.



Taajamayleiskaavan kartta 1.

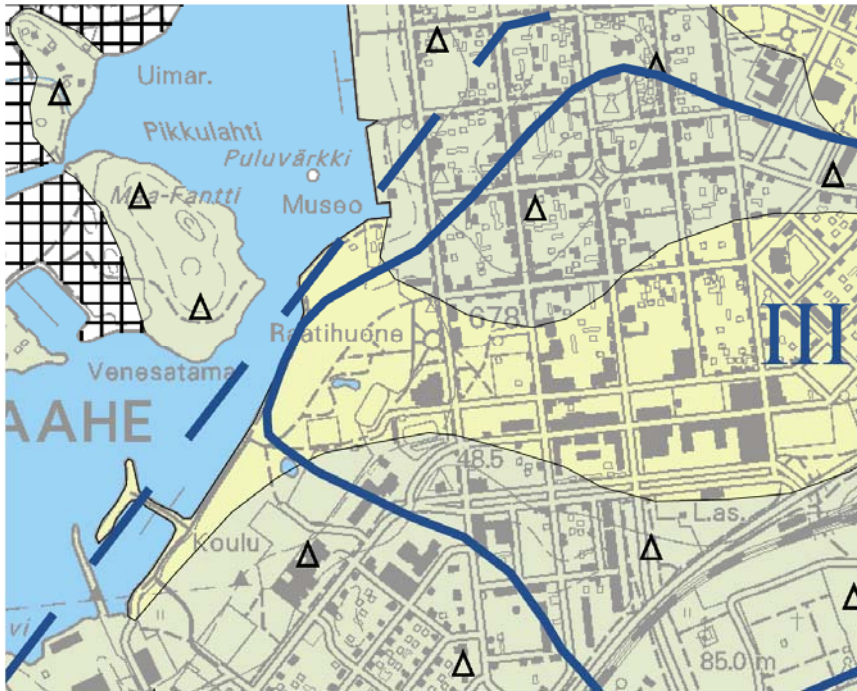


Taajamayleiskaavan kartta 2.

Muutettava asemakaava

Alueen asemakaavat on vahvistettu 31.1.1967, 23.1.1979 ja 28.2.1995. Suunnittelualueeseen sisältyy myös kaavoittamaton vesialue. Siten asemakaavoitettu alue liittyy välittömästi saariston osayleiskaava-alueeseen.

Ajantasa-asekaava on selostuksen liitteenä.



Selvitykset

Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyön yhteydessä laadituissa selvityksissä kaava-alueelta ei ole löytynyt arvokkaita luontokohteita eikä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Maaperäselvityksen mukaan pohjoisosa alueesta on hienoa hiekkaa tai karkeaa hietaa syvänveden- ja suistokerrostumina moreenin päällä, kerroksen paksuus yleensä 1-3 m. Rakennettavuus yleensä hyvä niillä paikoilla missä ohuehkon hienohiekkakerroksen alla on moreeni. Eteläosa on moreenia. Yleensä sen pintaa peittää alle 1 m vahvuinen rantakerrostuma (hiekkaa tai soraa). Eteläosan rakennettavuus on hyvä.

Osa kaava-alueesta on korotettu maantäytöillä. Korttelialueiden perustamisolosuhteet on tutkittava toteutussuunnittelun yhteydessä.

Alue kuuluu III-luokan pohjavesialueeseen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite ja vireille tulo

Tekninen lautakunta on 22.5.2007 § 68 hyväksynyt Teknisen keskuksen asemakaavotusohjelman v. 2007, mihin sisältyi Kaupunginrannan asemakaavan muutos.

Tekninen lautakunta 25.9.2007 § 133 käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä päätti kaavan vireilletulosta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden maanomistajat, asukkaat, asukasyhdistykset, yrittäjät ja työntekijät. Muita osallisia ovat Raahen kaupunginvaltuusto ja –hallitus, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta ja tekninen keskus, Lisäksi osallisia ovat viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Vireilletulo

Kaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu sanomalehti Raahen Seudussa, kaupunkilehti Raahelaisessa, kaupungin internet-sivuilla ja teknisen keskuksen ilmoitustaululla, osoite Ruskatie 1 Pattijoki. Asiasta on postitse ilmoitettu suunnittelualueen vuokramiehille ja suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja vuokramiehille. (MRL 63 §, MRA 30 §)

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan pohjana olevia vaihtoehtoja on käsitelty teknisessä lautakunnassa 23.10.2007 § 148. Lautakunta päätti muuttaa terassitalo -vaihtoehtoa siten, että kahden Rantakatua lähinnä olevan talon kerroskorkeus muutetaan 6 -kerroksiseksi. Lisäksi lautakunta esitti kannanottonaan, että luonnoksista terassitalot -vaihtoehto soveltuu paremmin jatkosuunnittelun pohjaksi.

Asemakaavaaluonnos ja muu valmisteluaineisto on ollut nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 30.10. – 13.11.2007 välisen ajan teknisessä keskuksessa ja kaupungin internet-sivuilla. Mielipiteitä on jätetty kaksi ja lausuntonsa ovat antaneet Raahen lukio, Raahen kaupunginkirjasto, Raahen kaupungin liikuntalautakunta, Raahen kaupungin ympäristölautakunta, Pohjanmaan Puhelin Oy, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, Museovirasto ja Pohjois-Pohjanmaan liito.

Saadun palautteen ja suunnittelun jatkamisen pohjalta laadittu **asemakaavaehdotus** on ollut nähtävillä 14.2. - 14.3.2008. Muistutuksia on jätetty neljä ja lausuntonsa ovat antaneet Raahen kaupungin liikuntalautakunta, Raahen Vesi Oy, Raahen kaupungin rakennusvalvonta, Pohjanmaan Puhelin Oy, Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymä, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus ja Pohjois-Pohjanmaan liito.

Raahen lukion kanssa on jatkettu neuvotteluja lukion tontin ja sen ympäristön järjestelyistä.

Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 14.5.2008 § 30 siten, että Laivurinraitti nimi muutetaan Laivurinväyläksi.

Viranomaisyhteistyö

1. viranomaisneuvottelu on järjestetty 19.10.2007. Neuvotteluun osallistuvat Raahen kaupungin, Pohjois-Pohjanmaan liiton, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen ja museoviranomaisten sekä suunnittelutyötä tekevän konsultin edustajat.

2. viranomaisneuvottelu on järjestetty 9.4.2008. Tällöin todettiin, että kaavaehdotukseen tehdyt korjaukset eivät ole merkittäviä ja kaavan laajennusalue on kaupungin omistuksessa ja käytössä. Kaava voidaan viedä vahvistuskäsittelyyn ilman uudelleen nähtäville asettamista.

Palautteiden huomioon ottaminen

Asemakaavan selvitysaineistoon, asiakirjoihin ja suunnitelmiin on tehty täsmennyksiä ja täydennyksiä neuvottelujen ja lausuntojen pohjalta. Neuvottelumuistiot, lausunnot ja mielipiteet sekä annetut vastineineen on liitetty kaava-asiakirjoihin. Merkittävimmät luonnosvaiheen palautteen pohjalta tehdyt tarkistukset ovat terassitalovaihtoehdon ottaminen jatkosuunnittelun pohjaksi, osa-alueen kerrosluvun korottaminen, kirjaston pysäköintialueen ja lukion tontin laajentaminen, Laivurinväylän kiinteyttäminen sekä olevien teknisten johdotusten huomiointi.

Ehdotusvaiheen palautteen pohjalta kaavaan on tehty täsmennyksiä koulualueen pysäköintiin, tonttirajoihin ja rakennusaloihin. Koulun tontilla olevaa jalkapallokenttää on laajennettu siten, että alueella voidaan pelata myös poikkisuuntaan ja kentän yleisessä käytössä olevat luistelualueet laajenevat. Havainnekuvassa on osoitettu koulurakennuksen laajennukselle ensisijainen suunta.

Asemakaavan muutos on laajennettu käsittämään lounaispuolen autopaikkojen kortteli-alueen. Alue on nykyisin lähes käyttämätön. Sen käyttöä lisätään sallimalla myös lukion autopaikkojen sijoittuminen pysäköintialueelle.

Selostusta on täydennetty tehtyjen tarkistusten osalta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista 30.11.2000.

Tavoitteissa esitetään alueidenkäytön suunnittelua koskevien periaatteellisten linjauksien lisäksi myös velvoitteita. Eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun kannalta pidetään tärkeänä, että alueidenkäytön suunnittelussa:

- Elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta edistetään hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttämällä taajamia.
- Elinympäristön viihtyisyyttä edistetään kiinnittämällä huomiota rakennetun ympäristön ajalliseen kerroksellisuuteen sekä korkeatasoisiin, alueiden omaleimaisuutta vahvistaviin, maisemakuvaan sopeutuviin ja mitta-kaavaltaan ihmisläheisiin rakennetuihin ympäristöihin.
- Taajamia kehitettäessä viheralueita hyödynnetään siten, että niistä muodostuu yhteisiä kokonaisuuksia.
- Varataan riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistetään verkostojen jatkuvuutta.

Paikalliset tavoitteet

Asumisen vaatimustaso on saanut viime vuosina uusia muotoja. Uusiin vaatimuksiin vauraudutaan tarjoamalla kaupunkilaisten asumiselle valittavaksi erilaisia sijaintipaikkoja, asumismuotoja. Kaupungin tavoitteena on lisätä keskusta-asumista merelliseen maisemaan.

Kaupungin keskeisellä rantavyöhykkeellä on sekavan ja keskeneräisen oloinen alue, jossa toimineet luistelu- ja palloilukenttätoiminnot ovat saaneet uudet tilat Koivuluodon urheilupuistosta.

Alue halutaan saada sijaintinsa arvoiseen kuntoon ja rakentaa se osaksi elävää kaupunkikeskustaa.



4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vertailu

Luonnosvaihtoehdot

Asemakaavan pohjaksi on laadittu kaksi vaihtoehtoa, jotka poikkeavat toisistaan uudisrakennusten talotyypin ja korttelimuotojen osalta.

Ulkoiset liikennejärjestelyt ovat vaihtoehdoissa samanlaiset. Uudisrakentamisen alueet liittyvät katuverkkoon kirjastotalon eteläpuolelta ja Fellmanin puistokadun päästä Tornitalon pysäköintialueen kohdalta.

Kevytliikenteen pääreitit muodostavat kolmihaaraisen akseliston, jonka pääakseli on liikekeskustan kävelykadun jatke - Laivurinkatu. Tämä jakautuu kahteen suuntaan Tornitalon pohjoispuolelle muodostettavalta kävelyaukiolta. Lounaaseen johtava yhteys jatkuu Merikadun vartta ja luoteeseen johdettu uusi jalankulkukatu kulkee alueen keskeltä kaupunginrantaan. Siitä on luonteva jatkaa yhteyttä myöhemmin Fanttien alueelle ja Pikku-lahden ympärysreitille.



Terassitalot ve 1.



Umpikorttelit ve 2.

Terassitalovaihtoehdossa uudet korttelit noudattavat ruutukaava-alueen lounaispuolisten alueiden koordinaatistoa. Asuintaloina on viisi terassitaloa, jotka korkeussuunnassa terrassoituvat siten, että kerrosluku vähenee rantaan päin kuudesta kahteen. Lisäksi rakennusmassat polveilevat vaakasuunnassa siten, että mahdollisimman paljon syntyy länteen ja lounaaseen suuntautuvaa parvekkeellista julkisivua. Näin paikan maisemalliset edellytykset tulevat hyödynnetyksi mahdollisimman tehokkaasti asukkaiden hyväksi.

Korttelikohtaiset pysäköintialueet sijoittuvat asuintalokortteleiden väliin ja rantakadun varren terassitalossa kellarikerrokseen ja pihan alle. Pysäköintialueita rajaavat asuintalojen piharakennukset, autokatokset sekä istutukset.

Puustutuksilla on suuri merkitys alueen tuulisuuden hallitsemisessa. Suojapuustoa tulee käyttää runsaasti ja havupuut suojaavat parhaiten kylmän tuulen aikoina.

Umpikorttelivaihtoehdossa uudet korttelit noudattavat eteläpuolisten alueiden koordinaatistoa lukuun ottamatta Rantakadun vartta, joka liitetään vanhaan ruutukaavaan. Asuintalot muodostavat umpikortteleita, joiden keskelle jää suojainen lounaaseen avautuva oleskelupiha. Alueen miljööstä tulee keskikaupungin luonteinen, ulkotilat jakautuvat yksityisiin suljettuihin pihatiloihin ja julkisiin tiiviisiin katutiloihin. Asuintalojen kerrosluku vaihtelee 2 – 3 kerrokseen ilmansuuntien ja näköalojen mukaan.

Vaihtoehtojen vertailu

Terassitalovaihtoehdossa kaupunginrannan avointa luonnetta ja viheralueita säilyy enemmän kuin umpikorttelivaihtoehdossa. Tämä vaikuttaa myös yksittäisten asuntojen näkymiin. Siten terassitalojen asunnoilla on laajat näkymät ympäristöön. Tämä yhdessä monimuotoisen arkkitehtuurin kanssa korostaa kaupunginrannan merkitystä korkeatasoisena asuntoalueen.

Umpikorttelien massoittelu viittaa tavanomaisiin lamellitaloihin, joten ilmeikkään arkkitehtuurin syntymiselle vaihtoehto ei anna virikkeitä. Umpikorttelivaihtoehdon mukainen asuntotuotanto on taloudellista toteuttaa.

Asuintalojen pihojen suojaisuutta ja suuntaamista lämpimään ilmansuuntaan pidetään tärkeänä. Umpikorttelivaihtoehdossa suojaisuuden luominen on hyvin toteutettavissa, kun rakennusten suojaava vaikutusta täydennetään istutuksilla. Terassitalovaihtoehdossa istutuksia täydentäviä suojaavia rakennuksia on vähän.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Alueen rakenne pohjautuu yleiskaavassa tutkittuun kaupunkikeskustan rakentumiseen. Asemakaavan pohjaksi vaihtoehtoista on luotu ratkaisu, jossa on yhdistetty vaihtoehtojen parhaita ominaisuuksia. Rannan terrassitaloja täydennetään ruutukaava-alueeseen liittyvällä suojaisella korttelirakenteella. Lisäksi ratkaisussa huomioidaan osallisten antama palaute, joista erityisesti alueen toimijoiden, koulutoimen ja kirjastotoimen esitykset on otettu huomioon.

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

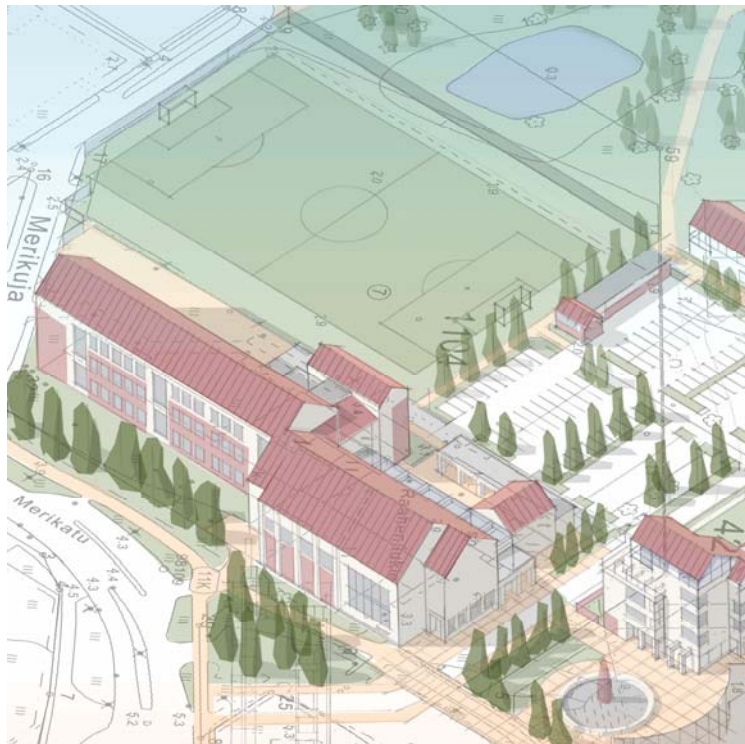
Kirjaston (kortteli YY) olosuhteet on otettu huomioon lisäämällä sen pysäköintimahdollisuuksia. Rantakadun puolen istutusalue on liitetty kirjaston tonttiin. Tälle alueelle voidaan istutusten ohella toteuttaa polkupyöräpysäköintiä ja muuta kirjaston ulospäin suuntautuvaa toimintaa. Kirjaston huolto toimii entiseen tapaan pysäköintialueen puolelta. Tontin nykyinen rakennusoikeus 3000 m² mahdollistaa kirjaston laajentamisen lähes 700 k-m²:llä. Rakennusoikeus on säilytetty entisellään.

Lukion (kortteli YO) arkkitehtuuriltaan kauniin rakennuksen osuutta kaupunkikuvassa on korostettu poistamalla sen edustalta muutama autopaikka ja luomalla Fellmanin puistokadun ja Merikadun risteykseen Koulupuisto. Lisäksi koulun päädyin Laivurinaukio korostaa lukion asemaa alueen keskeisenä rakennuksena.

Lukion tontti muuttuu muotoaan uusien järjestelyjen vuoksi. Koulun piha-alue muuttuu siten, että pohjoispään polkupyöräpysäköinti siirtyy uuden kadun alta tontin länsipuolelle. Länsipuolen kentät muotoillaan niin, että syntyy jalkapallokentän kokoinen tila liikunnan opetukseen ja kenttä voidaan jakaa poikkisuuntaan kahdeksi napulakentäksi. Kenttä jäädytetään talvikausiksi ja se on tällöin yleisessä käytössä korvaten kaava-alueen poistuvia luistelukenttiä.

Koulua voidaan laajentaa ja toteuttaa sille edustava keskustaan päin suuntautuva sisääntulojulkisivu. Nykyinen rakennusoikeus $e = 0,6$ vastaa kerrosalaa 10500 m². Tämä ilmaistaan tonttitehokkuuden sijaan lukuna. Rakennusoikeus mahdollistaa nykyisen 7090 m² kokonaisalan merkittävän laajentamisen. Kolmikerroksisen koulun kerrosluku on kaavanmuutoksessa IV. Tämä mahdollistaa kellari- tai ullakotilojen rakentamisen koulu-käyttöön.

Tornitalon kortteli (AL) muuttuu muotoaan. Eteläpuolella Fellmanin puistokadun jalkakäytävä on tontin puolella. Tämä korjataan siten, että asemakaava vastaa toteutettua tilannetta ja tontin raja siirtyy olemassa olevan tonttiaidan kohdalle. Länsipuolella palanen tontin kulmasta jää uuden kadun alle. Kaareva yleinen pysäköintialue poistuu. Pohjois-



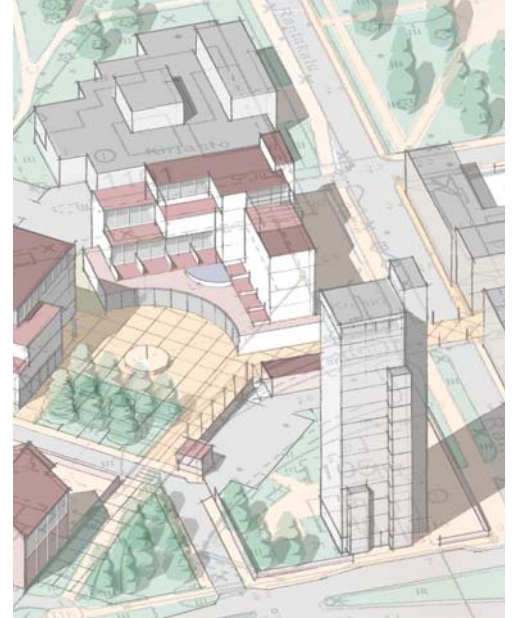
osa liitetään Tornitalon tonttiin, osasta tulee Kaupunginranta katualuetta ja länsiosasta Koulupuistoa.

Tornitalon rakennusoikeus muuttuu siten, että pysäköintialueen puolelle voidaan rakentaa auton säilytyspaikkoja, talous-, huolto- ja työtiloja 460 k-m². Tilat rajaavat avointa tonttia pohjoiseen ja Laivurinaukion suuntaan. Laajennukset sijoittuvat keskeiselle paikalle ja siksi niiden arkkitehtuurin tasoon tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Asuin-, liike- ja toimistotalojen korttelialue (AL-11) sijoittuu kirjaston, Tornitalon ja ruutukaavakeskustan väliin. Se noudattaa pääosin keskustan koordinaatistoa, mutta on välittäjä uusien kortteleiden suuntaa. Kortteli rakentuu tiiviiksi ja sen rakentamistehokkuus $e_t = 1,8$. Tämä edellyttää rakenteellista pysäköintiä kellarikerrokseen. Kortteli sijoittuu loivaan rinteeseen, joten maanalainen pysäköinti sijoittuu luontevasti eikä vaadi pitkiä ajoluiskia.

Kortteli sopii erityisesti palveluasumiseen tai vastaavan toimintakeskuksen paikaksi.

Esimerkkinä voidaan pitää ILSE (Independent Living, Solutions for Everyone) periaatetta. Mm Oulussa suosion saavuttaneeseen yksityiseen Caritas-kylään jonotetaan asumaan ja aluetta laajennetaan ripeästi.



Asuinkerrosten lisäksi siinä on laajasti tilaa hoito-, kuntoilu-, ravinto- yms. palveluille. Keskustan asukastupa voisi toimia rakennuksessa.

Viereinen kirjasto on luonteva täydennys palvelukeskukseen.

Asuinkerrostalot (AK-11) ovat merimaisemaan avautuvia terassitaloja. Rakennukset terassoituvat korkeussuunnassa ja polveilevat vaakasuunnassa. Näin terassit, parvekkeet ja asuinhuoneet avautuvat mahdollisimman laajasti maisemaan ja lämpimään ilmansuuntaan. Terrassointi voi lähteä maantasosta niin, että alimmilla asunnoilla on oma pieni piha.

Paikan tuulisuuden vuoksi kaavassa edellytetään käytettäväksi lasitettuja parvekkeita. Samasta syystä puustutuksia on esitetty tonttien reunoihin paljon.

Kortteleiden rakennustapaa ohjataan määräyksellä, jossa edellytetään käytettäväksi vaaleaa tiiltä tai laattaa. Ylin kerros edellytetään poikkeavan muista kerroksista värisävyltään tummana. Näin rakennukset saavat erottuvan kattokerroksen, joka vastaa perinnearkkitehtuurissa tärkeää osaa esittävää näyttävää kattoa.

Rakennusten kattomuodoksi on esitetty kahta vaihtoehtoa, tasakaton omaista tai lukion rakennusten perinteeseen liittyvää kattomuotoa. Asuinkerrostalojen kohdalla on kaavan käsittelyyn liittyvien keskustelujen perusteella päädytty lukion perinteistä muotoa täydentävään ratkaisuun. Tämä valinta osoitetaan erikseen laadittavissa rakentamistapaohjeissa. Havainnekuviissa on esitetty tutkitut vaihtoehdot.

Asuinkortteleiden rakennusalat on mitoitettu siten, että ne voidaan toteuttaa kahdella porrashuoneella. Rakennusrungon syvyys on säilytetty kohtuullisena, jotta valoisuus asunnoissa säilyisi. Tonteilla pihanurkkaukseen voidaan rakentaa yhteisiä talous-, huolto- ja työtiloja.

Asuinkerrostalojen kortteleissa rakennusoikeutta on yhteensä 10 270 k-m². Keskimääräinen tonttitehokkuus on $e = 1,25$. Tehokkuusluku vaikuttaa suurelta siksi, että auto-paikat ovat tontin ulkopuolella. Asuntojen rakennusoikeutta on AL-11 korttelissa noin 3000 k-m². Yhteensä alueelle voi rakentua noin 160 asuntoa, jolloin asukkaita on noin 300.



Viheralueet

Rantapuisto säilyy kauniisti istutettuna edustavana puistona.

Alueen keskelle Laivurinaukion viereen on osoitettu pieni leikkipuisto. Tämä palvelee asukkaiden lisäksi mahdollista korttelipäiväkotia, jolle on osoitettu paikka viereisestä asuinkerrostalosta. Leikkipuisto on osa aukion käyttöä. Aukio elää ja muodostuu alueen kohtauspaikaksi, kunhan sen toimintaa hieman aktivoidaan. Luonteva jatko rannan luis-telukenttien korvaukseksi on jäädyttää aukiolle virkistysluistelupaikka.

Fellmanin Puistokadun pääte Tornitalon länsipuolella on nykyisin muutamien autopaikkojen hallitsema. Autoille on löytynyt suunnitelmassa tilaa sivummalta ja kaupunkikuvassa tärkeä kohde voidaan muodostaa Koulupuistoksi ja istuttaa paikalle suuria puita.

Katualueet

Kaava-alueen ajoneuvoliikenne liittyy ympäristöönsä Kaupunginranta nimisen uuden kadun välityksellä Fellmanin puistokatuun. Kirjaston viereinen autopaikkojen korttelialue liittyy Rantakadulle Sovionkadun päätteen kohdalta.

Rantakadun katualue on levitetty vuoden 1967 asemakaavassa huomattavan leveäksi. Liikenteelliset tarpeet eivät näin leveää katua keskustassa tarvitse. Tavoitteena on Rantakadun liikenteen vähentäminen johtamalla ruutukaavan pohjoispuolisten alueiden liikennettä idästä päin. Tämän vuoksi Rantakadun katualuetta voidaan kaventaa lähemmäksi ruutuasemakaavan luonteen mukaisesti leveyttä. Kadun länsiraja on palautettu kaupunginosan rajaan, johon kirjastotalon tontti myös levitetään.

Liikekeskusta yhdistyy kaupunginrantaan Laivurinkadun jatkeen Laivurinväylän välityksellä. Jatkoyhteys Maafanttiin ja edelleen Pikkulahden ympäri voi toteuttaa tulevaisuudessa suoraan Laivurinväylän jatkeelta. Vaikka kohta ei ole salmen kapein, paikalla on syvää vettä vähän.

Pysäköinti

Kirjaston viereiselle autopaikkojen korttelialueelle mahtuu noin 120 ap, joista noin 50 on asuinkerrostalojen käytössä.

Tornitalon ympäristöstä vähennetään muutamia yleisiä autopaikkoja ympäristön viihtyisyyden vuoksi. Korvaavat autopaikat löytyvät lukion länsi- ja lounaispuolelta. Tornitalon tontin omat autopaikat lisääntyvät tontin laajetessa.

Lukion tontin pohjoisosan alue on suunniteltu koulun pysäköintikäyttöön. Tontinosalle mahtuu noin 44 autopaikkaa ja polkupyöräpysäköintialue on nykyisestä aluetta laajempi. Siten koulutoiminnan liikenteelliset olosuhteet paranevat nykyisestään.

Koulutontin lounaispuolella asemakaavan ulkopuolella on rakennettu käyttämätön pysäköintialue. Tämä tulee ottaa aktiivisemmin käyttöön erityisesti yleisötilaisuuksissa. Tornitalon ympäristön autopaikkatarvetta helpotetaan ja siten keskeistä ympäristöä voidaan kehittää viihtyisämmäksi.

Kaupunkikuva

Oheiset havainnekuvat näyttävät, miten alueen kaupunkikuvassa voidaan painottaa eri suuntien huomioonottamista. Tasakattomaisessa vaihtoehdossa lähtökohtana on keskustan laajentuminen rantaan päin. Rakennustapa noudattaa pitkään vakiintunutta käytäntöä. Toisessa vaihtoehdossa liitetään arkkitehtuuri koordinaatistossa samansuuntaisiin koulutontin rakennuksiin. Nämä 1950-luvun rakennukset ovat edelleen näyttäviä ja toimivia.

Ihmisten mielissä on pitkään kytynyt vastarintaa vallitsevaa arkkitehtuuria kohtaan. Esimerkkinä tästä Vantaan Kartanonkoski, perinnetyylillä rakennettu kerrostaloalue, on saanut poikkeuksellisen paljon kiittävää palautetta yleisöltä.



Havainnekuvien harjakkatoisessa vaihtoehdossa on lähestytty tämäntapaista suuntausta.

Vaikka kattomuoto on esitetystä kuvakulmasta hallitsevin ominaisuus, vaihtoehdon valinta tarkoittaa arkkitehtuuria kattomuotoa syvemmin. Se heijastuu rakennuksen julkisivuihin ja muuhun muodonantoon yksityiskohtia myöten.

Kaavan käsittelyvaiheissa saadun palautteen perusteella koulurakennuksen arkkitehtuuriin liittyvä uudisrakentaminen on saanut selkeän kannatuksen. Alueelle laadittavat rakentamistapaohjeet noudattavat tätä linjaa.



Nimistö

Ranta-alueella ei ole vanhaa nimistöä lukuun ottamatta yleisesti käytettyä Kaupunginrantaa ja Rantapuistoa. Alueen uudelle kadulle on annettu nimeksi Kaupunginranta. Näin talojen osoite on helposti paikallistettavissa ja nimi on edustava.

Rannan virkistysalueet on nimetty Rantapuistoksi.

Ruutukaavakeskustan Laivurinkatu päättyy alueen keskeiselle aukiolle, jolle on annettu nimeksi Laivurinaukio.

Aukiolta lähtee lyhyt jalankulkukatu lounaaseen sivuten uutta puistoa Fellmanin puistokadun ja Merikadun risteyksessä. Voimassa olevassa kaavassa katu on Laivurinkatua, mutta Laivurinkadun osaksi se ei ympäristössä hahmotu. Katu ja puisto sijaitsevat vuosien 1911 ja 1930 asemakaavojen mukaisella Koulutorilla, jonka keskelle Tornitalo on rakennettu. Jalankulkukatu yhdessä puiston kanssa on kaavassa nimetty Koulupuistoksi.

Laivurinkadun jatke Laivurinaukion jälkeen taittuu luoteeseen merenrantaan johtavaksi kevyen liikenteen kaduksi. Tämä on nimetty Laivurinväyläksi.

5.3 Kaavan vaikutukset

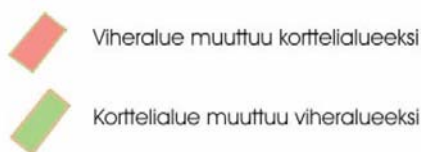
Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua.

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §). Merkittävimmät asemakaavan vaikutukset, joita suunnittelun yhteydessä tulee selvittää ovat vaikutukset kaupungin asuntorakentamiseen, kaupunkikuvaan, virkistysalueisiin, liikenneverkkoon ja kunnallistekniikkaan.

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

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Vahvistetussa yleiskaavassa maankäyttömoodot (P-ak, PY, V) ovat samat mutta polveilevat hieman eri tavalla ja suurpiirteisemmin kuin asemakaavassa. Alueiden laajuudet vastaavat kaavoissa toisiaan. Asemakaavan muutos toteuttaa yleiskaavan kaupunkirakennetta.



Vaikutukset kaupungin asuntorakentamiseen

Keskustan kerrostalokorttelit on lähes täyteen rakennettu ja eikä muuallakaan kaupungissa ole tarjottavana kerrostalojen tonttivarantoa. Kaava lisää kaupungin vetovoimaisen keskustan merellisten asuntojen tarjontaa. Samalla vaikutetaan kaupungin maineeseen laajemminkin hyvänä asuinpaikkana. Keskusta-asumisen status kohoaa ja tämä lisää keskustan suosiota hyvänä palveluja ja viihtymistä tarjoavana asuinpaikkana. Keskustassa asuminen on kestävä kehityksen mukaista vähentäessään liikennettä kaupunkialueen sisällä.

Kaava-alueelle osoitettu noin 300 asukkaan asuntokanta sopii lähivuosien kaupungin asukasluvun kehityksen ja asukasväljyyden kasvun aiheuttamaan rakentamistahtiin. Se tukee kaupungin kehitystavoitteita.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaava-alue on kaupunkikuvallisesti hyvin näkyvällä paikalla. Alueen kaupunkikuva kiinteytyy ja selkenee ja paikan dominanttina olevan tornitalon asema vähenee. Rakentamisen arkkitehtuurin laatu on erityisen tärkeää, jotta kaupungin tavoitteet laadukkaan ja halutun asuntoalueen luomisessa toteutuisi.

Uudisrakentamisen arkkitehtuurin tulee ottaa huomioon ympäristön rakennuskanta, jotta kaupunkimiljöö kehittyy luontevasti. Erityisesti lukiotontin rakennuskanta edustaa näytävästi 1950-luvun hyvää rakentamista. Se on positiivinen lisä kaupunkikuvassa ja luo ajallista syvyyttä miljööseen. Kaavan mukainen arkkitehtuuri hakee materiaali- ja muotoaiheita koulutontin rakennuksista sovittaen ne tämän päivän arkkitehtuuriin. Siten luodaan arvokasta ympäristöä, mikä on omaleimainen kokonaisuus mutta samalla kiinnittyy ympäristönsä osaksi. Uusista rantakortteleista luodaan kaupunkikuvan täydennys, joka eheyttää keskustaa ja liittää sen merelliseen maisemaan.

Vaikutukset virkistysalueisiin

Rannan puistot ovat viihtyisiä, kauniisti istutettuja ja hoidettuja. Toiminnallisesti ne ovat jääneet pelikenttien taakse toisarvoiseen asemaan.

Kaavan rakentaminen kasvattaa kaupunkia puistojen viereen. Siten puistojen käyttö aktivoituu osaksi ihmisten jokapäiväistä elinympäristöä ja rantapuistot tulevat entistä useamman kaupunkilaisen lähipuistoksi. Puistojen elävyys lisääntyy ja kaupunkilaisten viihtyminen paranee.

Urheilupuiston toiminnot siirtyvät lukion ja Merikadun koulun kentille, Koivuluotoon ja virkistysluistelun muodossa Laivurinaukiolle.

Vaikutukset liikenneverkkoon

Liikekeskusta yhdistyy kaava-alueeseen ja rantaan Laivurinkadun jatkeen Laivurinväylän välityksellä. Tämä lähentää ydinkeskustaa ja rannan puistoalueita.

Asuntorakentaminen lisää risteävää liikennettä Rantakadulla. Erityisesti kevyen liikenteen risteyskohta edellyttää liikenneturvallisuuden parannustoimia suojatien kohdalla.

Vaikutukset kunnallistekniikkaan

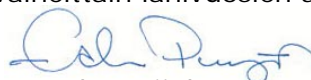
Olevaa kunnallistekniikkaa täydennetään ja sen käyttöaste kohoaa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteutuksen pohjaksi laaditaan rakentamistapaohjeisto.

Rakentamisen koemarkkinointi ja yksityiskohtaisempi suunnittelu aloitetaan asemakaavan saatua lainvoiman. Alue totutetaan vaiheittain lähivuosien aikana kysynnän mukaan.

Oulussa 24.1.2008
tarkistukset 10.4.2008



Esko Puijola
Arkkitehti SAFA
FCG Planeko Oy

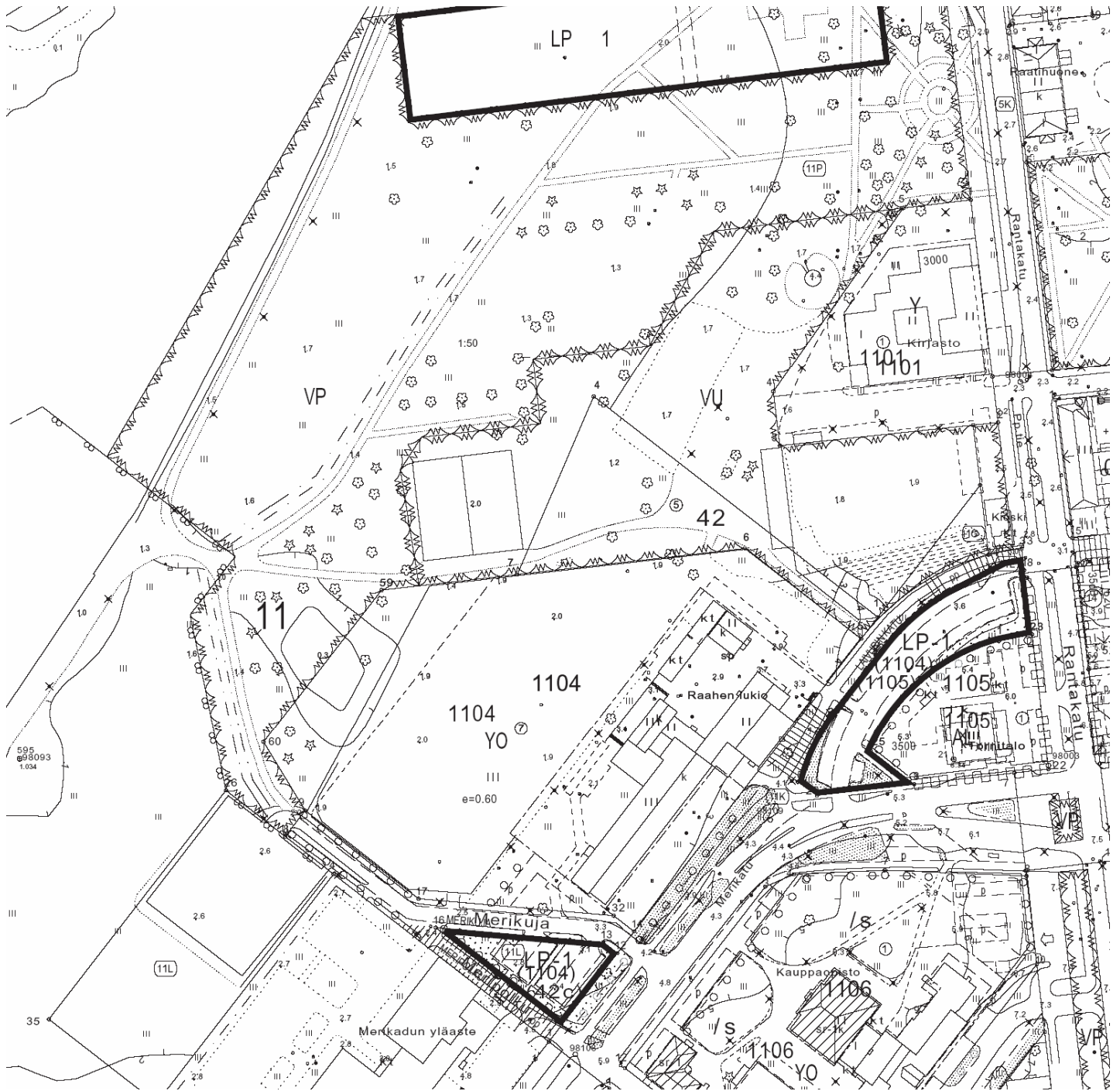
Raahessa 20.5.2008

Kaija Seppänen
Kaavoituspäällikkö
Raahen kaupunki

liitteet

1. Voimassa oleva asemakaava
2. Havainnepiirustukset
3. Seurantalomake

Liite 1. Voimassa oleva asemakaava



Liite 2. Havainnepiirustukset



Lukion tontti osana kaava-alueetta

Aksometria etelästä, asemakaava ehdotusvaiheessa



Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	678	Täyttämispvm	14.04.2008
	Raahe		
Kaavan nimi	Kaupunginrannan asemakaavan muutos ja laajennus.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	24.01.2008
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.09.2007
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,4318	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0907	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,6281

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,4318	100,0	33340	0,40		
A yhteensä	1,4741	17,5	18870	1,28		
P yhteensä						
Y yhteensä	2,0479	24,3	13500	0,66		
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,0287	35,9				
R yhteensä						
L yhteensä	1,5309	18,2	970	0,06		
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,3502	4,2				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,4318	100,0	33340	0,40		
A yhteensä	1,4741	17,5	18870	1,28		
AL	0,3630	24,6	3500	0,96		
AK-11	0,8189	55,6	10270	1,25		
AL-11	0,2922	19,8	5100	1,75		
P yhteensä						
Y yhteensä	2,0479	24,3	13500	0,66		
YO	1,6990	83,0	10500	0,62		
YY	0,3489	17,0	3000	0,86		
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,0287	35,9				
VP	2,9894	98,7				
VK	0,0393	1,3				
R yhteensä						
L yhteensä	1,5309	18,2	970	0,06		
Kadut	0,2279	14,9				
Katuauk./torit	0,1057	6,9				
Kev.liik.kadut	0,3881	25,4				
LPA	0,8092	52,9	970	0,12		
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,3502	4,2				
W	0,3502	100,0				