



RAAHEN KAUPUNKI

OLLINSAAREN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Akm 211

Raahen kaupungin 31. ja 36 kaupunginosien (Mestauskallio ja Ollinsaari) lähivirkitys-, puisto- ja palstaviljelyalueiden osia, kaupunginosien välisiä rajoja sekä katualueita koskeva asemakaavan muutos.

R-taso Oy toimitilahanke

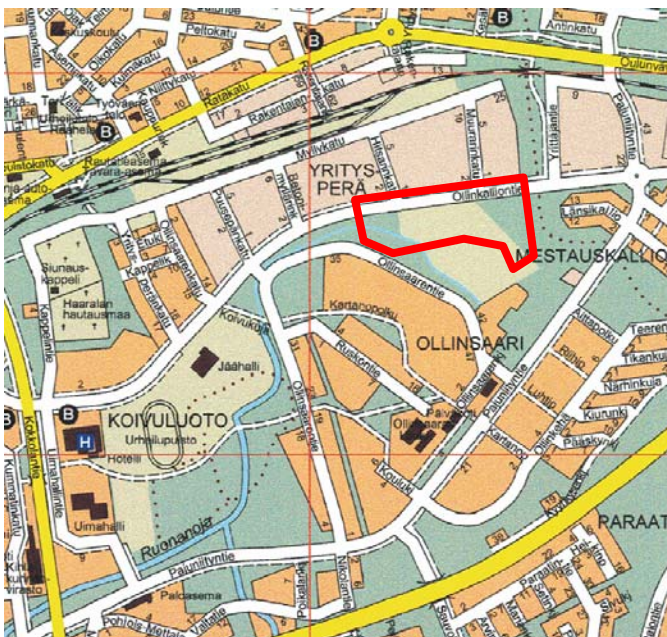
SELOSTUS

30.3.2010

tarkistukset 28.6.2010, täydennykset 31.8.2010



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
<i>Kaava-alueen sijainti</i>	2
<i>Kaavan nimi</i>	3
2 TIIVISTELMÄ	3
<i>Kaavaprosessin vaiheet</i>	3
<i>Asemakaava</i>	3
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 <i>Selvitys suunnittelualan oloista</i>	4
<i>Alueen nykytilanne</i>	4
3.2 <i>Suunnittelutilanne</i>	7
<i>Yleiskaava</i>	7
<i>Voimassa oleva asemakaava</i>	7
4 SUUNNITTELUN TAVOITTEET	7
5 ASEMAKAAVAN LAADINNAN VAIHEET	8
<i>Vaikutusalue</i>	8
<i>Kaavoitusaloite ja sitä koskevat päätökset</i>	8
<i>Osalliset</i>	8
<i>Viranomaisyhteistyö</i>	8
<i>Selvitettävät vaikutukset ja käytettävät menetelmät</i>	8
<i>Asemakaavan muutoksen luonnossuunnittelu</i>	8
<i>Asemakaavan muutosehdotus</i>	9
6 ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
<i>Kaavanmuutoksen perustelut</i>	9
<i>Alueen liittyminen ympäristöönsä</i>	10
<i>Toimitilarakennusten korttelialue KTY</i>	10
<i>Virkistysalueet</i>	11
<i>Liikenneverkko</i>	12
<i>Kaupunginosien rajat</i>	12
7 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	12
<i>Vaikutukset elinkeinotoimintaan</i>	12
<i>Vaikutukset palstaviljelyyn ja virkistykseen</i>	13
<i>Vaikutukset yleiskaavan toteutumiseen</i>	13
<i>Vaikutukset kaupunkikuvaan</i>	13
<i>Vaikutukset liikenneverkkoon</i>	13
<i>Vaikutukset kunnallistekniikan kustannuksiin</i>	14
8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
Toimitilarakennusten korttelin havainnekuva	15
Asemakaavan seurantalomake	16



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaava-alueen sijainti

Suunnitteluala sijaitsee Ollinkalliontien varrella sen eteläpuolella Yrityspäätä teollisuusalueen kohdalla.

Muutos koskee luonnontilaista metsää ja vanhaa peltoa, josta pääosa on metsittymässä sekä katualuetta. Osalla aluetta harrastetaan palstaviljelyä.

Korttelialueeksi suunniteltu maa on R-taso Oy:n omistuksessa.

Alue on merkitty seuraavan sivun ilmaikuvaan punaisella pisteviivalla.

Kaavan muutosalueen pinta-ala on noin 7,3 hehtaaria.

Kaavan nimi

Ollinsaaren asemakaavan muutos

Akm 211

Raahen kaupungin 31. ja 36 kaupunginosien (Mestauskallio ja Ollinsaari) lähivirkistys-, puisto- ja palstaviljelyalueiden osia, kaupunginosien välisiä rajoja sekä katualueita koskeva asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 36. kaupunginosan kortteli 3631, virkistys-, vesi- ja katualueita. Osa Mestauskallion kaupunginosasta muuttuu Ollinsaaren kaupunginosaksi.

Asemakaavan muutoksella poistuu osia lähivirkistys-, puisto- ja palstaviljelyalueista.

Kortteliin 3631 laaditaan erillinen tonttijako.

2 TIIVISTELMÄ

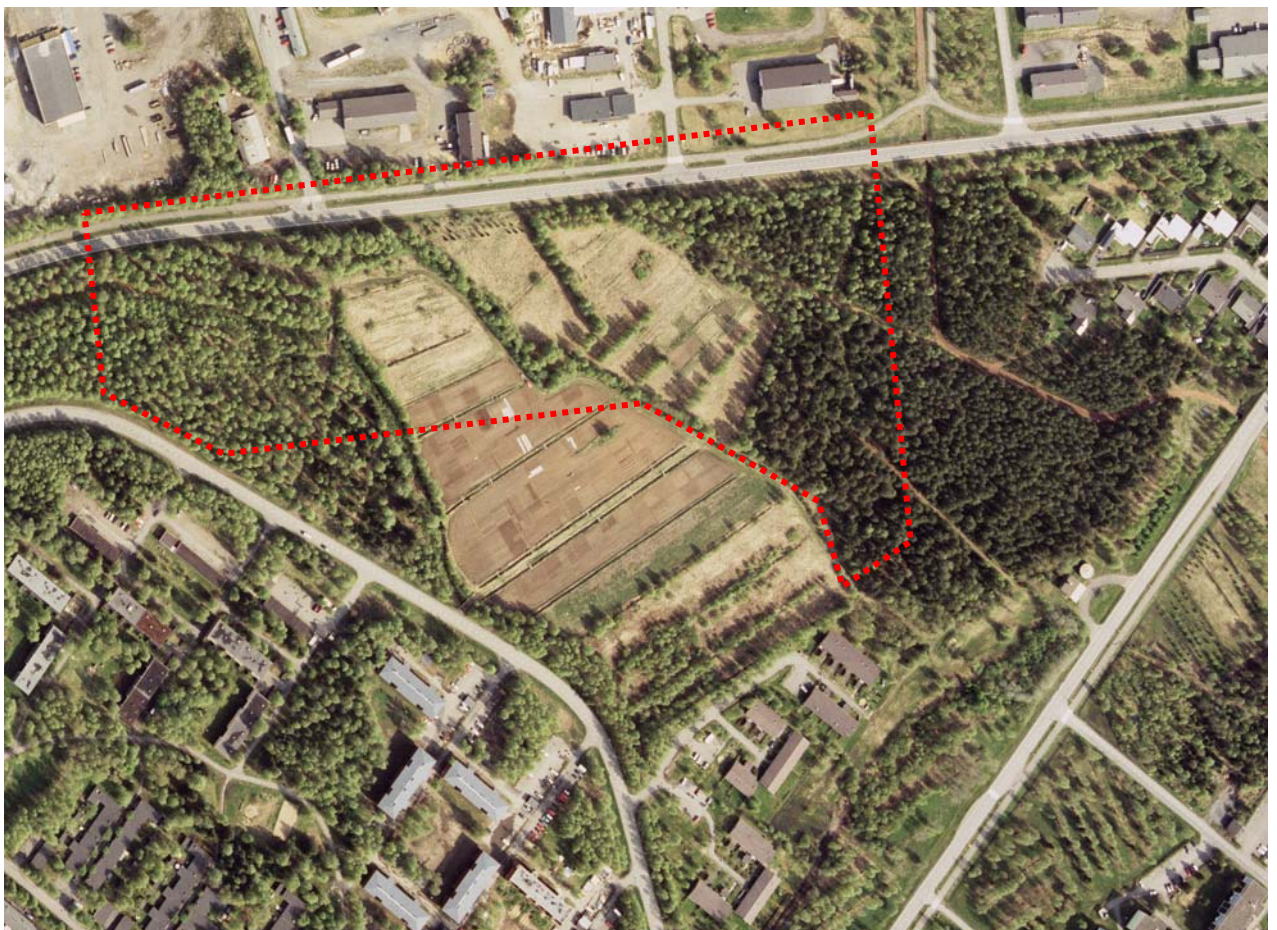
Kaavaprosessin vaiheet

7.12.2009	Kaupunginhallitus, päätös asemakaavan muutoksen laatimisesta
8.12.2009	Viranomaistyöneuvottelu
15.12.2009	Tekninen lautakunta, vireilletulopäätös ja oas
23.2.2010	Tekninen lautakunta, kaavaluonnoksen hyväksyminen
1.3. - 15.3.2010	Laatimisvaiheen kuuleminen
20.04.2010 § 39	Tekninen lautakunta, palaute ja asemakaavan muutosehdotus
3.5.2010 § 163	Kaupunginhallitus, päätös ehdotuksen nähtäville asettamisesta
10.5.-9.6.2010	Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä
23.8.2010 § 277	Kaupunginhallitus, hyväksymiskäsittely
30.8.2010 § 51	Kaupunginvaltuusto, hyväksymiskäsittely

Asemakaava

Ollinsaaren asemakaavan muutoksen tarkoituksena on kehittää Ollinkalliontien itäpään ilmettä tasokkaaksi yritysalueeksi. Aluetta suunnitellaan metallin tuotekehitystä ja jatkojalostusta harjoittavaa yritystoimintaa varten.

Korttelin pinta-ala on 4,11 ha ja rakennustehokkuus on $e = 0,80$.



3 LÄHTÖKOHDAT

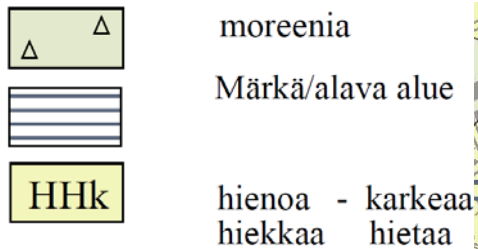
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue on pääosin vanhaa peltoa, joka on Ollinkalliontien puoleiselta osalta ollut pitkään kesannolla ja osittain pensoittunut. Peltojen sarkaojissa kasvaa täysikoikoista puustoa. Osa kaava-alueeseen sisältyvistä pelloista on palstaviljelyaluetta. Palstaviljely on viime vuosina vähentynyt ja osa viljelyalueista on hoitamaton.

Kaava-alueen länsiosa kasvaa yhtenäistä nuorehkoa lehtipuustoa.

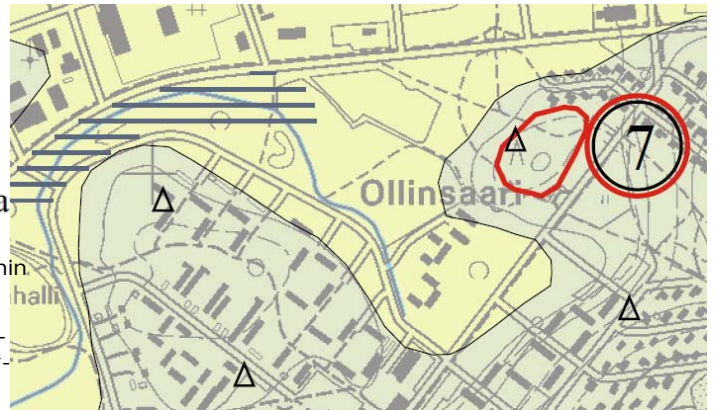
Itäosa on mäntyvaltaista kangasmaastoa, joka on hieman muuta aluetta ylemmällä tasolla. Ollinkalliontie sijaitsee kaava-alueen pohjoisrajalla. Tien tasaus on nostettu noin 1. metrin kaava-alueen maanpinnan yläpuolelle.



Syväveden- ja suistokerrostumina moreenin päällä, kerroksen paksuus yleensä 1-3 m

- rakennettavuus yleensä hyvä niillä paikoilla, missä ohuehkon hienohiekkakerroksen alla on moreeni

- 7 Pieni metsämäki, jonka arvo virkistyskäytössä korkea.



Alavalla alueella on sijainnut vielä 1800 - luvulla Ollinsaaren järvi. Alueen läpi virtaa vähävetinen Ruonanoja, joka on kaivettu noin 1,5 metriä syväksi alueen kuivattamiseksi. Kaivumaat ojan reunustoilla ovat tasoittamatta.

Alueen itäpuolen virkistysalueella risteilee polkuverkosto siten, että pellon reunaan seuraava vanha polku ulottuu kaava-alueelle. Nykyisin polun merkitys virkistysyhteytenä on vähäinen rakennettujen reittien ansiosta.



Lähiympäristö

*Ollinsaaren asuntoalueelta näkyy palstaviljely- ja virkistysalueelle.
Kuva kaava-alueelta katsottuna lounaaseen*



Palstaviljely on osa alueen vapaa-ajan toimintaa. Aktiivisesti käytetty alue on alle puolet kaavoitetusta palstaviljelyalueesta.



Kaavan muutosalueen itäpuolen metsäkankaalla on merkittävää virkistyskäyttöä. Runsas polkuverkosto kertoo alueen käytöstä.



Kuvassa alueen itäpuolen ulkoilureittiä. Reittiä kehitetään maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaisesti seudulliseksi ulkoilureitiksi jatkumaan Siikajoelta kaupungin läpi etelään.



Ollinkalliontie on pääkokoojakatu sen liikennöitävyys on hyvä, näkymät ovat selkeät ja turvalliset, liikennekapasiteetissa on kasvuvaraa ja tie on hyväkuntoinen. Kaava-alue mäenharjanteen takana vasemmalla



Alueen olosuhteita

Kaava-alueen länsiosan polku johtaa Ollinkalliontieltä Ollinsaareen.



Länsipääty on alavaa entistä Ollinsaaren järven pohjaa.



Palstaviljelyalueen pohjoisosa on kesannolla.

Polku kiertää pellon reunaa, pelto-ojan puusto on hyvässä kasvussa.



Ollinkalliontien tuntumassa vanha pelto on antanut hyvät olosuhteet puuston kasvaa puistomaisen kauniisti





3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007 § 20.

Yleiskaavassa muutosaluetta koskevat seuraavat määräykset:

V VIRKISTYSALUE

Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilu-käyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128:§ mukainen maisematyöluva.



Virkistysreitti

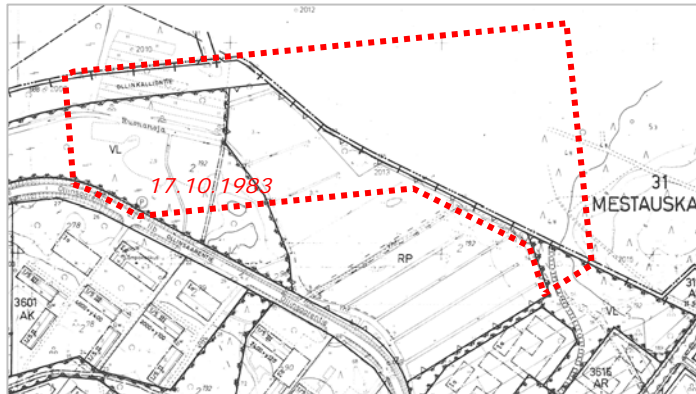


Voimassa oleva asemakaava

Alueen asemakaavat on vahvistettu 30.5.1974 ja 17.10.1983.

Asemakaavassa alue on virkistys- ja palstaviljelyaluetta.

Kaava-alueeseen sisältyy lisäksi Ollinkalliontien katualuetta.



Asemakaavan muutoksessa oheisten kaavojen merkinnät ja määräykset korvataan uuden kaavan merkinnöillä ja määräyksillä.

4 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Ollinsaaren asemakaavan muutoksen tarkoituksena on kehittää Ollinkalliontien itäpään ilmettä tasokkaaksi yritysalueeksi. Aluetta suunnitellaan metallin tuotekehitystä ja jatkojalostusta harjoittavaa yritystoimintaa varten. Muutoksella luodaan edellytykset mm. R-taso Oy:n uuden toimitilahankkeen toteuttamiseksi siten, että yrityksellä on riittävät laajennusmahdollisuudet.



R-taso Oy:n nykyiset Yrityspörän toimitilat

5 ASEMAKAAVAN LAADINNAN VAIHEET

Vaikutusalue

Asemakaavan muutoksella on kaupungin työpaikka-alueisiin, liikenteeseen sekä kaupunkikuvaan kohdistuvia vaikutuksia.

Alueellisesti vaikutukset kohdistuvat 23, 31 ja 36 kaupunginosien liikenteellisiin olosuhteisiin sekä virkistysreittien ja palstaviljelyn muutoksiin.

Kaavoitusaloite ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitusaloitteen on tehnyt R-taso Oy:n toimitusjohtaja Tapio Törmänen.

R-taso Oy on toimintansa vuonna 1985 aloittanut ja osaamisestaan tunnustusta saanut metalliteollisuuden jatkojalostusyrittäjä. Yritys kehittää, suunnittelee, valmistaa ja asentaa tuotteita eri teollisuuslaitoksille, kuten paperi-, puu-, kemian-, metalli- ja elintarviketeollisuudelle, sekä tie-, maa- ja vesirakentamiseen.

Raahen kaupunginhallitus on 7.12.2009 § 436 päättänyt käynnistää Ollinkallion ja Mestauskallion alueen asemakaavan muutoksen laatimisen teknisen keskuksen esittämien ehdoin.

Kaupungin ja R-taso Oy:n välisen esisopimuksen mukaisesti Yrityspäähän läheisesti liittyvä noin 4 hehtaarin määräala muodostetaan toimitilarakennusten kortteliksi. Paikalla sallittaisiin liike- ja toimistorakentamisen ohella sellainen teollisuusrakentaminen, joka ei aiheuta ympäristöön haitallisia vaikutuksia.

Tekninen lautakunta on 15.12.2009 päättänyt kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Osalliset

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen lähtökohdista ja tavoitteista on järjestetty viranomaisten kanssa työneuvottelu 8.12.2009. Varsinainen viranomaisyhteistyö on pidetty 25.3.2010.

Selvitettävät vaikutukset ja käytettävät menetelmät

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

- *Vaikutukset elinkeinotoimintaan*
- *Vaikutukset virkistysalueisiin*
- *Vaikutukset kaupunkikuvaan*
- *Vaikutukset liikenneverkkoon*
- *Vaikutukset kunnallistekniikan kustannuksiin*

Asemakaavan muutoksen luonnossuunnittelu

Luonnosvaiheessa on tutkittu suunniteltujen muutosten vaikutuksia ympäristön olosuhteisiin erityisesti virkistysalueisiin ja seudulliseen ulkoilureittiin.

Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä 1.3. - 15.3.2010. Luonnoksesta lausuntonsa ovat antaneet Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Raahen Vesi Oy, kaupungin liikuntalautakunta ja Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymä.

Museovirasto, Pohjois-Pohjanmaan museo, Raahen Energia Oy, Raahen kaupungin liikuntalautakunta ja Pohjanmaan Puhelin Oy ovat ilmoittaneet, että heillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta. Kaavaluonnoksesta ei ole jätetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosehdotus

Tekninen lautakunta on 20.04.2010 § 39 käsitellyt kaavaluonnoksesta saadun palautteen. Palautteen perusteella kaavamääräyksiin on tehty toteutuksen laatua parantavia lisäyksiä ja selostuksen vaikutustarkastelua on laajennettu.

Kaupunginhallitus on 3.5.2010 § 163 päättänyt asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta ja lausuntopyyntöistä (MRL 65 §, MRA 27 §). Ehdotus on ollut nähtävillä 10.5.-9.6.2010. Tällöin kunnan jäsenillä ja osallisilla on ollut mahdollisuuksia jättää muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutuksia ei ole jätetty.

Asemakaavaehdotuksesta ovat lausuntonsa antaneet Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat sekä liikenne ja infrastruktuuri vastuualueet sekä Raahen kaupungin ympäristölautakunta. Lausuntojen perusteella oikaisuluonteisina korjauksina korttelialueen asemakaavamääräystä on täsmennetty.

Kaupunginhallitus on 23.8.2010 § 277 ja kaupunginvaltuusto 30.8.2010 § 51 hyväksynyt asemakaavan muutoksen.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavanmuutoksen perustelut

Työpaikka-alueen sijoitus perustuu Raahen seutukunnan elinkeinostrategiaan sekä kaupunginhallituksen yksimielisiin päätöksiin sekä yrityksen ja kaupungin selvittämiin sijoitusvaihtoehtoihin. Teollisuusalueita kaupungilla on kaavoitettuna runsaasti, mutta keskeisillä paikoilla olevia toimitilarakennusten tontteja, joissa on tarvittavat laajenusmahdollisuudet, ei ole käytettävissä. Raahen perinteiset teollisuusalueet eivät tarjoa kaikille toimijoille riittävän edustavaa ja korkeatasoista toimintaympäristöä.

Elinkeinostrategian mukaan yhteistyö maankäytön suunnittelussa tuo synergiaetuja toimivien ratkaisujen suunnittelussa. Toimintaympäristön kehittämisessä kiinnitetään huomiota yritystoimintaan varattujen alueiden kaikinpuoliseen sopivuuteen elinkeinotoimintaan. Yritystoiminnalle räätälöity ympäristö takaa optimaaliset olosuhteet, joilla yritys voi kehittää omaa toimintaansa.

Elinkeinostrategian keskeinen painopiste on metalliala. Toimialan edistämässä painostetaan Innometals - ympäristön syntymiseen kaupunkiin. Tämä tarkoittaa yhteistyötä yritysten, tutkimus- ja tuotekehitysyksiköiden sekä julkisen sektorin välillä. Kaupunki osallistuu yhteistyöhön mm. osoittamalla toimialalle vetovoimaisia tontteja.

Asemakaavan muutos, perustuessaan kehittyvän metallialan yrityksen hankkeeseen, toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita.

Yrityssperä on monipuolista työpaikka-aluetta, joka on kasvanut vuosikymmenien kuluessa täyteen hyvin vaihtelevalla rakentamistavalla. Yrityssperän pienteollisuusalue on nykyisille toiminnoille keskeinen sijoituspaikka, mutta asemakaavoitetuilla tonteilla ei ole tarvittavaa tilaa yritystoiminnan kehittämiseen ja laajentamiseen. Alueen yritykset tarvitsevat kasvumahdollisuuksia ja toimintaympäristön kehittämistä.

Alueen olosuhteiden parantamiseksi ja uudisrakentamisen edistämiseksi pienteollisuusaluetta on syytä laajentaa toimitilarakennusten korttelilla. Laajennus suunnataan Ollinkalliontien eteläpuolelle, jonka maankäyttö nykyisellään on vähäistä. Uusi toimitilarakennusten alue muodostaa Yrityssperän kanssa yhtenäisen työpaikka-alueen, jonka kaupunkikuvalliselle laadulle uudisrakentaminen luo korkean tavoitetason.

Yrityssperällä toimiva R-taso Oy valmisteleekin entistä laajempien toimitilojen rakentamista. Yritys tarvitsee lisäksi aluetta tuotannon logistista käsittelyä ja varastointia varten. R-taso on käynyt neuvotteluja kaupungin kanssa asemakaavan muuttamisesta ja maanomistusten järjestelyistä. Yritysten imagon kannalta toimipaikan lähiympäristön kaupunkikuvallinen taso on tärkeä osatekijä. Hankeyrityksen merkittävänä ta-

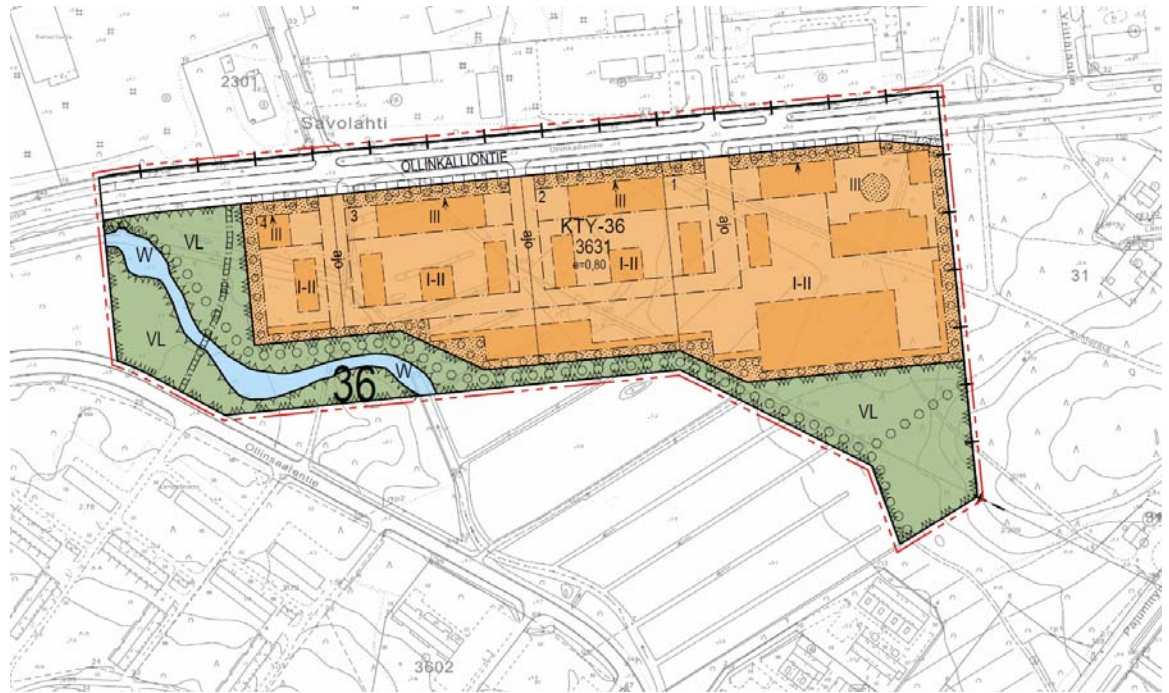
voitteena on kohottaa kansainvälistä edustavuutta ja näkyvyyttä kaupunkiympäristössä.

Alueen liittyminen ympäristöönsä

Uusi toimitilarakennusten alue suuntautuu toiminnallisesti ja liikenteellisesti pohjoiseen muodostaen Yrityskerän kanssa yhtenäisen työpaikka-alueen.

Pääkokoojakatu Ollinkalliontie toimii alueen liikenneyhteytenä. Nykyisellään kadun varren teolliset toiminnot sijoittuvat toispuoleisesti ja siten sen liikennöitävyydessä on vapaata kapasiteettia.

Kaupunkikuvallisesti alue liittyy koko Ollinkalliontien varren rakentamiseen sekä tunnistusta saaneen Ollinsaaren asuntoalueen ilmeeseen.



Toimitilarakennusten korttelialue

KTY-36

Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Toiminnot eivät saa aiheuttaa häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta asuinympäristön viihtyisyyttä laskevaa häiriötä.

Korttelialueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä palvelu-, myymälä- ja varastointitiloja. Kerrosalasta enintään 10% saa käyttää myymälätiloja varten. Tällaisen tilan huoneistoala saa olla enintään 800 m².

Rakennukset, rakennelmat, aitaukset ja ulkoalueet on suunniteltava ja toteutettava erityisen laadukkaasti ja yhtenäistä arkkitehtuuria soveltaen.

Ollinkalliontien puoleisten rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla poltettu punatiili tai -laatta ja kadun puoleisen julkisivun tulee olla elävä käyttäen ikkunoita ja muita arkkitehtonisia aiheita. Julkisivun korkeuden tulee olla vähintään 7 metriä.

Kaikki toiminnan tarvitsemat pysäköintipaikat on sijoitettava tonteille.

Rakentamatta jääville korttelin ulkorajoille on istutettava puita ja pensaita sekä korttelirajat on aidattava. Huoltotoiminnot ja ulkoarastoinnit on suojattava näkösuoja-aidalla.

Korttelin pinta-ala on 41 142 m² ja rakennustehokkuus on $e = 0,80$. Siten asemakaava sisältää toimitilarakennusten rakennusoikeutta yhteensä 32 913 k-m².

Korttelialueelle ei pidä sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa asuinympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Raskaan liikenteen lisääntyminen voidaan sallia, koska korttelin liikenne jää etäälle asuntoalueista.

Määräykseen sisältyvää ilman pilaantumista on arvioitava lähinnä viihtyisyyden pohjalta. Kysymys on lähinnä toiminnan vaikutusten kokonaisarviointista.

Kaavamääräyksen mukaan korttelialueelle voidaan sijoittaa tuotantoon liittyviä palvelu-, myymälä- ja varastointitiloja. Kerrosalasta enintään 10 % saa käyttää myymälätiloja varten. Tällaisen tilan huoneistoala yhdellä tontilla saa olla enintään 800 m². Rajoituksella turvataan korttelin käyttö toimitilarakentamiseen ja kaupallisten palvelujen toteutuminen niille asemakaavoissa varatuilla kauppakeskusalueilla.

Korttelialueen itäpää on kaupunkikuvallisesti näkyvin osa uutta toimitilarakennusten aluetta. Paikalle on suunniteltu sijoittuvan metalliteollisuusyrityksen hallintotilat ja suunnittelutoimistot sekä yrityksen näyttely- ja edustustilat.

Rakennus on kaavan mukaan kolmikerroksinen punatiilirakennus jatkaen siten Ollinsaaren arvokkaan kerrostaloalueen arkkitehtuuria sekä yhdistäen Ollinkalliontien länsi- ja itäpään rakentamistavaltaan yhtenäiseksi.

Ollinkalliontien katunäkymä muodostaa pääosan alueen kaupunkikuvasta. Sen ilmeeseen ja mittakaavaan vaikutetaan kaavamääräyksillä, jotka edellyttävät kadun puoleisen julkisivun olevan elävän ja julkisivun korkeuden vastaavan vähintään kaksikerroksisen rakennuksen mitta.

Ollinkalliontien varren rakentaminen jatkuu koko matkaltaan länsipään rakentamisen kaltaisena muodostaen tiivistyvää kaksi - kolmikerroksista kaupunkikuvaa.

Korttelialueen sisäosien rakentaminen on I – II kerroksista. Sisäosien toiminnoissa painottuvat yritysten tuotanto- ja logistiikka sekä varastointi.

Rakennusoikeutta on osoitettu tavanomaista enemmän, koska pitkälle jalostetussa tuotannossa logistiset toiminnot ovat siirtymässä sisätiloihin. Sisätiloissa liikkuvat ajoneuvoyhdistelmät vaativat merkittävän laajat rakennusoikeuteen laskettavat tilat, vaikka korttelin toiminnot eivät lisääny.

Sisätiloissa lastausten ja purkujen aiheuttamat ympäristöhäiriöt jäävät hyvin vähäisiksi. Rakennusoikeuden suuruudella ei tavoitella poikkeuksellisen tehokasta maankäyttöä vaan varmistetaan mahdollisuus järjestää tuotantoketjulle laadukkaat olosuhteet.

Korttelialue muodostuu R-taso Oy:n ja Raahen kaupungin välisen esisopimuksen mukaisesta maanvaihtoalueesta lukuun ottamatta koilliskulmausta, jossa on pieni viistous. Tämä mahdollistaa Ollinkalliontien eteläpuolelle toteutettavan kevyen liikenteen yhteyden ohjaamisen alikulkukäytävään.

R-taso Oy panostaa tällä hetkellä voimakkaasti tuotekehitykseen ja markkinointiin ja tähtää hyviin valmiuksiin uuden nousukauden alkuun. Lupaavista näkymistä huolimatta tällä hetkellä ei ole tietoa, kuinka laajana ensimmäinen toteutusvaihe ja siihen liittyvä laajennusvara toteutetaan. Parhaassa tapauksessa kortteli tulee muodostumaan yhdestä tontista. Siksi asemakaavan muutoksella ei muodosteta sitovaa tonttijakoa.

Virkistysalueet

Yleiskaavan osoittama kaupunginosa yhdistävä ulkoilureitti kulkee Ollinkalliontien varressa. Ulkoilureitti lähtee pohjois-eteläsuuntaisesta seudullisesta virkistysyhteydestä. Reitti kaventuu pian kaava-alueen jälkeen suojatien levyiseksi, jatkuu Koivuluodon pesäpallokentän reunassa ja leviää ulkoilupuiستossa metsäreitiksi. Ulkoilureitti johtaa Kummatin keskeiselle virkistysalueelle, josta yleiskaavassa on osoitettu viheryhteystarve meren rantaan. Vaihteleva ympäristö on reitin voimavara.

Kaavan muutoksessa reitti sijoittuu virkistysalueelle, jossa ei ole liikenteen häiriöitä ja joka perinteiseen tapaan kulkee pellon reunassa. Reitin väljyyden tuntua lisää avoin peltomaisema.

Ollinsaaren sisääntulopuisto vesiaiheinen luovat korkeatasoisesti toteutettavan viheralueen, jota ulkoilureitti seuraa.

Kaavan lähivirkistysalue muodostuu nykyisistä puisto-, virkistys ja palstaviljelyalueista. Virkistysalueen länsiosassa sijaitsee Ruonanojan uoma, jota korttelin rakentami-

seksi joudutaan siirtämään. Oja on aikoinaan kaivettu ja kaivumaat on jätetty tasoittamatta kasoiksi ojan reunoille, joten luontoarvoja ojan siirrolla ei menetetä. Oja on esitetty toteutettavaksi nykyistä laajempaan siten, että samalla maisemoidaan koko puistoympäristö. Loivareunaisesta ojasta saadaan puistoon turvallinen ja luontoa mukaileva vesiaihe.

Liikenneverkko

Liikenteen kannalta alueen käytettävyys on hyvä. Sijainnin ansiosta työmatkat jäävät lyhyiksi ja kevyen liikenteen yhteydet ovat toimivat ja turvalliset. Raskaan liikenteen yhteydet pääteille ovat lyhyet ja sujuvat eikä liikennöinti aiheuta merkittävää haittaa ympäristöön.

Ollinkalliontien nykyiset liikennemäärät ovat vähäisiä kadun itäpään osalla. Tien länsipäässä on kauppakeskus ja urheilupuisto. Nämä ruuhkauttavat ajoittain Kokkolantien liittymän seudun. Kaava-alueen toiminnoilla on käytettävissä lyhyemmät ja sujuvammät yhteydet Ollinkalliontien itäpäästä kaupungin päätieverkkoon ja valtatielle 8.

Laajan korttelialueen keskitetyt liittymät kokoojatielle vastaavat katuliittymiä. Ne on sijoitettu katujen risteyskoihin sekä risteysvälien keskiosiin, jolloin liittymäväli noudattaa Ollinkalliontien yleistä katuliittymien tiheyttä. Toimistorakennukselle on osoitettu oma liittymä Ollinkalliontieltä, jotta korttelin sisällä henkilöautoliikenteen ja raskaan liikenteen sekoittumista voidaan hallita.

Liikenneturvallisuuden ja toimivuuden kannalta liittymien sijainnit on osoitettu sitovilla merkinnöillä.

Korttelin sisälle on osoitettu ajoyhteydet, jotta alueen erilliset toimijat eivät sulje korttelin sisäisiä läpiajomahdollisuuksia. Tämä on tärkeää suurten ajoneuvoyhdistelmien helpon liikkumisen varmistamiseksi. Myös tonttialueiden käyttö tehostuu, kun jokaisella tontilla ei tarvita omaa kääntymisaluetta.

Kaupunginosien rajat

Asemakaavan muutoksella järjestellään Ollinsaaren ja Mestauskallion välistä kaupunginosien rajaa. Tämä siirtyy itään liittyen korttelin 3631 rajaan ja jatkuu samansuuntaisena lähivirkistysalueella etelään Mestauskallion nykyiseen kaupunginosarajaan asti. Yrityserän kaupunginosan raja säilyy Ollinkalliontien katualueen pohjoisrajalla.

Kaavanmuutosalue tulee olemaan kokonaan Ollinsaaren kaupunginosaa.

7 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutoksen toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §). Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin maastokäynteihin, osallisilta saatuihin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittujen suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Vaikutukset elinkeinotoimintaan

Yritystoiminnan menestymisen edellytykset ovat vahvasti sidoksissa toimintaympäristöön, minkä kaupunki voi alueella toimiville yrityksille tarjota. Toimenpiteiden seurauksena kaupunkiin syntyy metallitoimialan kehittämis- ja yritys ympäristö, jossa alan yritysten on mahdollista kehittää ja kasvattaa yritystoimintaa.

Asemakaavan muutos, perustuessaan innovatiivisen metallialan yrityksen hankkeeseen, toteuttaa elinkeinostrategian keskeistä toimialaa. Hankkeen merkittävä lähtökohta on edustavuus ja näkyvyys kaupunkiympäristössä.

Toimialan kehittyminen ja sen näytävävyys kohottavat kaupungin tunnettavuutta laajasti toimialan asiakkaiden keskuudessa. Nämä vaikuttavat alan elinkeinotoiminnan voimistumiseen.

Vaikutukset palstaviljelyyn ja virkistykseen

Uusi kortteli supistaa virkistys- ja palstaviljelyalueita.

Vanhan kaavan 11,6 hehtaarin virkistysaluekokonaisuus on kaavanmuutoksessa vähentynyt 3,0 hehtaaria (25 %).

Ollinsaaren länsipuolella on laaja Koivuluodon urheilupuisto ja pohjoispuolella runsaasti viheralueita osin luonnontilaisina ja osin umpeen kasvavina vanhoina peltoina. Lisäksi Ollinsaaren asuntoalueiden sisällä on yhtenäinen puistoverkosto ja korttelit on toteutettu pääosin luonnonläheisinä. Siten Ollinsaaren virkistysalueiden määrä keskeinen sijainti ja rakentamistapa huomioiden on edelleen hyvä. Virkistysalueiden vähennys sijoittuu Ollinkalliontien varteen, missä vihervyöhyke on ollut lähinnä suojavyöhykkeenä teollisuusaluetta vasten. Aktiivisessa virkistyskäytössä olleet puistoalueet säilyvät pääosin nykyisellään.

Ollinsaaren entinen 4,1 hehtaarin palstaviljelyalue on pienentynyt 1,3 hehtaarilla (30 %). Kaupungissa on viljelyharrastukseen sopivia peltoalueita lukuisia. Ollinsaaressa palstaviljely on pitkään ollut vähäistä toiminnalle varattuun alueeseen verrattuna, joten kaupunkilaisten viljelyharrastukseen alueen supistuminen ei vaikuta.

Vaikutukset yleiskaavan toteutumiseen

Yleiskaavassa Ollinkalliontien varteen osoitettu virkistysreitti on siirretty kaava-alueen puistovyöhykkeelle. Tämä parantaa virkistysreitin olosuhteita.

Virkistysreitti lähtee seudullisesta ulkoilureitistä ja jatkuu Koivuluodon urheilupuiston läpi Kummatin kaupunginosan virkistysalueelle. Yleiskaavassa on tulevaisuuden tavoitteena osoitettu reitin jatko Kummatista kaupungin rantavyöhykkeelle. Tämän toteuttaminen on kaukana tulevaisuudessa lukuisten päätie- ja rautatieristeämisten vuoksi. Virkistysreitti on kaupunginosia yhdistävä yhteys ja sen jatkuminen on turvattu kaavanmuutoksessa.

Yleiskaavassa viheralueen laajuus johtuu osittain sen tehtävästä muodostaa suojavyöhyke teollisuusalueen ja asuntoalueen väliin. Tämän kokoojatie varren viheralueen muuttaminen ympäristöhäiriötä tuottamattomaksi toimitilarakennusten alueeksi, jonka toteutukselle asetetaan tiukkoja laatuvaatimuksia, muodostaa Ollinsaaren asutukselle rakenteellisen suojauksen liikennettä ja teollisuutta vasten. Siten kaavanmuutos ei heikennä merkittävästi Ollinsaaren asuntoalueiden olosuhteita eikä vähennä aktiivikäytössä olevien virkistysalueiden määrää. Asemakaavan muutos sijoittuu yleiskaavan viheralueelle, mutta poikkeamaa voidaan pitää hyväksyttävänä edellä esitettyjen näkökohtien ja kaupungille ensiarvoisen tärkeän elinkeinotoiminnan edistämisen vuoksi.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Hajanaisesti rakentunut teollisuusympäristö täydentyy yhtenäisellä ja tiiviillä kortteli alueella. Ympäristön puutteiden vaikutus vähenee. Vanhan pienteollisuusalueen eheyttämiseen uusi alue näyttää esikuvaa ja siten kaupunkikuvalliset laatuvaatimukset vanhoillakin alueilla nousevat vähitellen uudelle tasolle.

Vaikutukset liikenneverkkoon

Uusi toimitila-alue lisää työpaikkaliikennettä ja raskasta liikennettä. Asiakasliikennettä on odotettavissa hankeyrityksen taholta vähän.

Ollinkalliontien nykyisistä liikennemääristä itäpään osalta ei ole tehty liikennelaskentaa, mutta alueella toimivien havainnoinnin perusteella liikenne on melko vähäistä. Tien länsipäässä on kauppakeskus ja urheilupuisto, johon liikenne Kokkolantien suunnasta pääosin päättyy. Nämä ruuhkauttavat ajoittain Kokkolantien liittymän seudun.

Hankeyrityksen nykyinen toiminta aiheuttaa 2- 4 rekka-auton käyntiä viikossa. Asiakkaita ja säännöllisesti autolla kulkevia työntekijöitä on päivittäin noin kymmenen. Työmatkaliikenteestä puolet tapahtuu kevyen liikenteen yhteyksiä käyttäen. Uudessa korttelissa tilaa on nelinkertainen määrä ja toiminta voi muutenkin vilkastua.

Kaava-alueen toiminnoilla on käytettävissä olemassa oleva korkeatasoinen katuverkosto. Kortteli sijoittuu Ollinkalliontiellä siten, että sillä on käytettävissä Kokkolantien suuntaa lyhyemmät ja sujuvammät yhteydet pääliikenneväylille Ollinkalliontien itäpään kautta. Etäisyys korttelin pääliittymästä Valtatielle 8 on itäpään kautta 1,1 km ja Kokkolantien risteuksen kautta 2,3 km, kaupungin sisäiselle pääväylälle Oulunväylä - Ratakatu vastaavat etäisyydet ovat 0,7 km ja 2,2 km. Lisäksi lyhyemmät yhteydet käyttävät vähäliikenteisimpiä pääkokoojaväyliä, joissa liikenteen häiriöt on huomioitu riittävillä etäisyyksillä ympäristön maankäyttöön.

Toimitilarakennusten korttelialue voi sisältää myös yritysten toimintaan liittyvää liike ja palvelutilaa, jolloin asiakasliikennettä on enemmän. Liike- ja palvelutilan lisääntyminen sekä suurten ajoneuvoyhdistelmien kulun helpottaminen saattavat aiheuttaa tulevaisuudessa katujen risteysiin parantamistarpeita ja asiakasliikenteen ohjausta vähäliikenteisemmän itäpään kautta. Siten korttelin liikenteen vaikutukset liikennejärjestelmään ovat hallittavissa tavanomaisin parantamistoimenpitein.

Korttelin liittymät kokoojatielle on sijoitettu katujen risteysiin sekä risteysvälien keskiosiin, jolloin liittymäväli noudattaa Ollinkalliontien länsiosien katuliittymien tiheyttä. Liikenneturvallisuuden ja toimivuuden kannalta liittymien sijainnit ovat perusteltuja.

Korttelin sisälle osoitetut ajoyhteydet takaavat suurten ajoneuvoyhdistelmien liikkumiselle läpiajomahdollisuuksia. Nämä pienentävät liikenteen käytössä olevaa aluetta ja tekevät tonttiliikenteen sujuvaksi ja turvalliseksi.

Asemakaavan muutos ei vaikuta toteutetun katuverkon ja kevyen liikenteen yhteyksien linjauksiin eikä merkittävästi liikennöitävyyteen.

Ollinkalliontien eteläpuolen jalankulkutien rakentamista alueen toteuttaminen saattaa jouduttaa.

Vaikutukset kunnallistekniikan kustannuksiin

Uusia kunnallistekniikan verkostoja alueen toteuttaminen ei vaadi. Olemassa oleva kunnallistekniikka saadaan entistä tehokkaampaan käyttöön. Palstaviljelyalueiden vesijohto joudutaan siirtämään uuteen paikkaan.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

R-taso Oy panostaa tällä hetkellä voimakkaasti tuotekehitykseen ja markkinointiin ja tähtää hyvin valmiuksiin uuden nousukauden alkaessa. Rakentaminen aloitetaan lähivuosina korttelin itäpäästä R-taso Oy:n uusien entistä laajempien toimitilojen toteuttamisella.

30. päivänä maaliskuuta 2010

Kaija Seppänen
kaavoituspäällikkö
Raahen kaupunki

Esko Puijola
arkkitehti SAFA
FCG Finnish Consulting Group Oy



Toimitilarakennusten korttelin havainnekuva



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	678 Raahe	Täyttämispvm	31.08.2010
Kaavan nimi	Ollinsaaren asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	30.08.2010	Ehdotuspvm	03.05.2010
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	15.12.2009
Hyväksymispykälä	§51	Kunnan kaavatunnus	211
Generoitu kaavatunnus	678V300810A§51		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,2818	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	7,2818
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,2818

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,2818	100,0	32914	0,45	0,0000	32914
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	4,1142	56,5	32914	0,80	4,1142	32914
T yhteensä						
V yhteensä	1,8375	25,2			-3,0112	
R yhteensä					-1,2981	
L yhteensä	1,1350	15,6				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,1951	2,7			0,1951	

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,2818	100,0	32914	0,45	0,0000	32914
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	4,1142	56,5	32914	0,80	4,1142	32914
KTY	4,1142	100,0	32914	0,80	4,1142	32914
T yhteensä						
V yhteensä	1,8375	25,2			-3,0112	
VP					-3,0112	
VL	1,8375	100,0				
R yhteensä					-1,2981	
RP					-1,2981	
L yhteensä	1,1350	15,6				
Kadut	1,1350	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,1951	2,7			0,1951	
W	0,1951	100,0			0,1951	