



RAAHEN KAUPUNKI

# KAUPUNGINLAHDENRANTA

KAAVARUNKO

SELOSTUS 31.03.2014





## Sisältö

1.	Työn taustaa .....	4
2.	Tavoitteet .....	4
3.	Alueen kuvaus .....	6
	Historia .....	6
4.	Selvitykset .....	7
	Luontoselvitykset .....	7
	Rakennusinventointi .....	9
	Säilyneisyys .....	10
	Maaperä ja rakennettavuus .....	11
5.	Suunnittelutilanne .....	12
	Taajamayleiskaava .....	12
	Mannerrantojen osayleiskaava .....	13
6.	Maankäyttövisiot .....	14
	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta .....	14
7.	Kaavarunko .....	14
7.1.	Kokonaisrakenne .....	14
7.2.	Mitoitus .....	15
7.3.	Korttelialueet .....	16
	Kaupunginlahden pientalot .....	16
	Kaupunginlahden kerrostalot .....	16
	Merikanavanranta .....	17
	Merikaarenlehto .....	17
	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue .....	18
7.4.	Virkistysalueet .....	18
	Kaupungin Keskuspuisto .....	18
8.	Liikennejärjestelmä .....	19
9.	Kustannus- ja vaikutustarkastelu .....	20
10.	Toteutus .....	22
	Liite Kaavarunkokartta .....	23



## Kaavarungon käsittelyt

Kaupunginhallitus 13.12.2010 § 477 hyväksyi Rakennus Miilukangas Oy:n kaavoitusaloitteen.

MST § 34 19.11.2013 ja KH § 542 2.12.2013

*Kaupunginhallituksen päätös 2.12.2013 § 542 Päätösesitys (kaupunginjohtaja Karjalainen):*

- *lisätään liitteen 2/4 sivulle 3 kohtaan "Työn taustaa" seuraava teksti sijoitettuna hanketyöryhmän nimiluettelon jälkeen: Ote Raahen Kaupunginlahdenrannan asemakaavan hanketyöryhmän ke 27.3.2013 muistiosta:  
"Hanketyöryhmän ja puheenjohtajiston kannanotot: Unto Valpas ja Katja Hänninen  
Ei sitoudu mihinkään vaihtoehtoon, vaan haluaa järjestökentän kannan. Tulisi laatia 4. vaihtoehto, jossa rakennusoikeus on pienempi. Eri maankäyttövisioista tulee laatia kustannuslaskelmat. Kansalaisia on kuultava ja järjestökeskustelua varten varattava aikaa 1-2 kk."*
- *hyväksyy Raahen Kaupunginlahden kaavarunkoluonnoksen näin muutetun liitteen 2/4 ja 3/4 mukaisessa muodossa*
- *asettaa Raahen Kaupunginlahdenrannan kaavarunkoluonnoksen ja siihen liittyvät maankäyttövisiot nähtäville 30 vrk ajaksi tekniseen palvelukeskukseen (Ruskatie 1, Pattijoki) ja kaupungin internet -sivuille*
- *pyytää Raahen Kaupunginlahden kaavarunkoluonnoksesta lausunnot Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Museovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä, PPO-Yhtiöt Oy:ltä sekä Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta*
- *ilmoittaa kaavarunkoluonnoksen ja siihen liittyvien maankäyttövisioiden nähtävilläolosta kaupunki-lehti Raahelaisessa, teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla sekä kaupungin internet -sivuilla.*

### *Kaupunginhallitus:*

*Keskustelun kuluessa Joni Lackström Tarja Ollankedon kannattamana esitti asian jättämistä pöydälle. Erikseen hyväksytyssä äänestysmenettelyssä (nimenhuutoäänestys) esitys pöydällepanosta hylättiin äänin 8 vastaan 3.*

*Käsittelyn jatkamista kannattivat (JAA): Kari Malkamäki, Pirkko Ahokas-Tuohinto, Päivi Iivonen, Aimo Karppinen, Tuula Kellola, Teija Larikka, Hanna-Leena Mattila, Aulis Ylikulju (8).*

*Pöydällepanoesitystä kannattivat (EI): Unto Valpas, Joni Lackström, Tarja Ollanketo.*

*Tämän jälkeen asian käsittelyä jatkettaessa Unto Valpas Joni Lackströmin kannattamana esitti kaavarunkoluonnoksen hylkäämistä.*

*Erikseen hyväksytyssä äänestysmenettelyssä (nimenhuutoäänestys) esitys hylättiin äänin 8 vastaan 3.*

*Kaupunginjohtajan esitystä kannattivat (JAA): Kari Malkamäki, Pirkko Ahokas-Tuohinto, Päivi Iivonen, Aimo Karppinen, Tuula Kellola, Teija Larikka, Hanna-Leena Mattila, Aulis Ylikulju (8).*

*Unto Valppaan kaavarunkoluonnoksen hylkäämistä koskevaa esitystä kannattivat (EI): Unto Valpas, Joni Lackström, Tarja Ollanketo.*

*Lopuksi puheenjohtaja totesi kaupunginjohtajan esityksen tulleen hyväksytyksi.*

*Unto Valppaan ja Joni Lackströmin eriävä mielipide: "Esitämme asian käsittelyn siirtämistä seuraavaan hallituksen ko-koukseen 16.12.2013, jolloin sitä olisi ehditty käsitellä kunnallisjärjestöissä. Rantojen rakentaminen on Raahen tulevaisuuden kannalta merkittävä asia ja sitä ei olisi pitänyt kiireellä viedä eteenpäin."*

*Merkittään, että Rakennus Miilukangas Oy:n edustaja Eija Sorjamaa ja Arkkitehtistudio EMP Oy:n edustaja Esko Puijola esittelivät asiaa kaupunginhallituksen kokouksessa.*

**Kaavarunkoluonnos on ollut nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 9.12.2013 – 17.1.2014 välisen ajan**

**Kaupunginhallitus 31.3.2014 § 142 hyväksyi vastineiden pohjalta tarkistetun Kaupunginlahdenrannan kaavarunkokartan ja selostuksen.**

## 1. Työn taustaa

Raahen Kaupunginlahdenrannan kaavarunko on yleiskaavatasoa tarkempi asema-kaavan pohjaksi laadittava tarkastelu suunnittelualueesta ja sen liittymisestä kaupungin keskusta ja lähiympäristöön.

Suunnittelualueen keskeisten osien maankäytön visioita ovat olleet laatimassa kolme eri arkkitehtiryhmää. Vaihtoehtoisten visioita analysoimalla yhteistyössä kaava- ja liikennesuunnittelijoiden sekä luottamuselinten ja viranhaltijoiden kanssa on päädytty kaavarungon ratkaisuun.

Suunnittelutyöhön ovat osallistuneet maankäyttövisioiden osalta Arkkitehtuuritoimisto Arktes Oy, kaavan laatijana Arkkitehtistudio EMP Oy ja liikennesuunnittelijana Insinööritoimisto Solutra Oy.

Suunnittelutyön kustannuksista vastaa Rakennus Miilukangas Oy.

Suunnittelua on ohjannut kaupungin luottamushenkilöistä ja viranomaisista koostuva hanketyöryhmä, johon ovat kuuluneet:

*Luottamuselinten puheenjohtajisto: Inkeri Kerola, Katja Hänninen, Paavo Törmi, Pertti Vuori, Kari Malkamäki ja Unto Valpas.*

*Hanketyöryhmä: puheenjohtajana Kari Karjalainen, jäseninä Katja Hänninen, Eero Siniluoto, Timo Tamminen, Eero Vesala, Pasi Alatalo, Kaija Sepänen, Risto Karhu, Jaana Pekkala, Mathias Holmén, Hannu Patanen, Eija Sorjamaa, Pekka Miilukangas, Kalevi Niskala, Paavo Karjalainen, Tuomo Ojakoski ja Esko Puijola.*

## 2. Tavoitteet

*Kaupunginlahden rannat tulevat vahvistamaan Raahen imagoa eteenpäin suuntautuvana hyvinvointikaupunkina, joka huolehtii merellisestä saaristostaan kaikkien kaupunkilaisten virikkeisenä ja viihtyisänä ympäristönä.*

Tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta luomalla edellytyksiä kerrostalorakentamiselle keskustassa ja siihen läheisesti liittyvillä alueilla. Keskeisten alueiden asukasmäärän lisääminen on järkevää, koska asukkaat tekevät keskustasta elävän kaikkina vuoden ja vuorokauden aikoina. Tiivistyvä kaupunki pienentää kestävän kehityksen mukaisesti asukkaiden hiilijalanjälkeä.

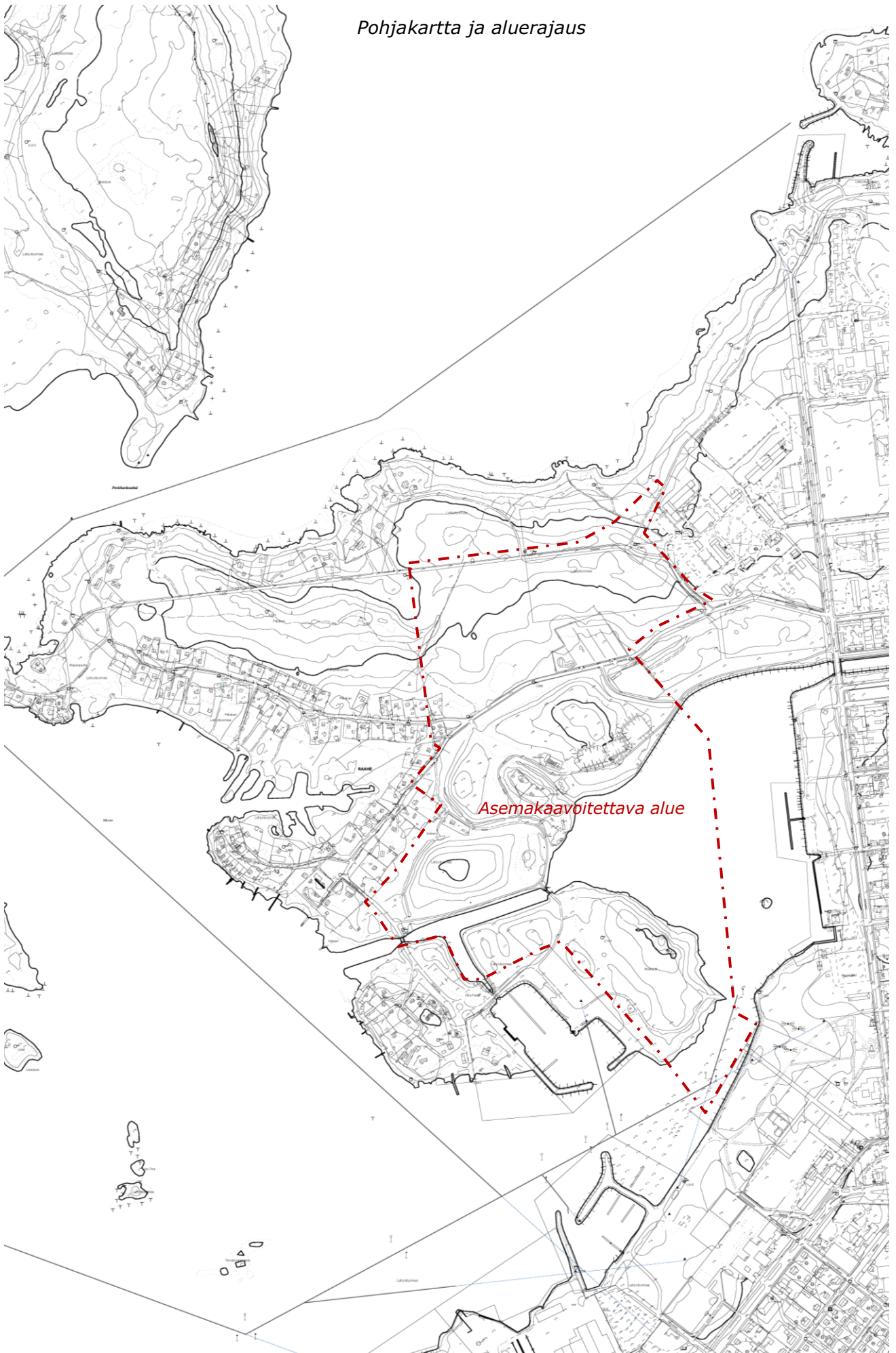
Tavoitteena on kehittää kaupungin edustan ranta-alueita yhtenäiseksi ympärivuotisesti eläväksi ja maisemallisesti kauniiksi Kaupungin Keskuspuistoksi.

Keskuspuisto on urbaani virkistysalue, jossa kohtaavat saaristoluonto ja rakennetut puistot, vesiin liittyvät virkistystoiminnot ja lenkkeilyt rantapoluilla, järjestetyt suurtapahtumat ja omaehtoiset harrastukset. Monimuotoiset vapaa-ajan toiminnot ja säilytettävä kasvillisuus ovat keskeisessä asemassa kehitettäessä alueen toiminnallisuutta ja viihtyvyyttä. Maankohoamisrantojen luonto ja merellinen maisema luovat ainutlaatuisen lähtökohdan kehitystyölle.

Tavoitteena on luoda uusi laadukas, merellinen ja vihreä asuinalue Kaupunginlahdenrantojen taustalle hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen ääreen Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan ratkaisuja tiivistäen ja yleisiä virkistysalueita laajentaen.



*Pohjakartta ja aluerajaus*





### 3. Alueen kuvaus

#### Historia

Suunnittelualue on Perämeren rannikon maankohoamisranta, josta merkittävä osa on ollut vesialuetta vielä parisataa vuotta sitten.

1800-luvun alussa esillä olleet saaret, Maafantti ja Musta, kasvavat nykyisin lehtomaista metsää.

1800-luvun alkupuolella Ulkofantin korkeimmilla kohdilla on sijainnut rakennuksia ja viljelypalstoja. Maafanttin silloisilla kaupungin puoleisilla rannoilla on sijainnut lukuisia kalastajien aittoja.

Pitkänkarin vanhat havumetsät sijoittuvat saman ajan rantaviivan yläpuolelle. Havumetsiä on hoidettu 2010-luvulla harventamalla tiheintä puustoa.

Suurimmat muutokset maa-alueen laajenemisessa tapahtuivat 1980-luvulla, jolloin Pikku-lahden ruoppausten ylijäämämaita kasattiin matalimmille rannoille.

Läjitysalueet on muotoiltu loivamuotoisiksi nurmikentiksi. Myöhemmin nurmialueille on istutettu puuryhmiä, jotka ovat hyvässä kasvussa.



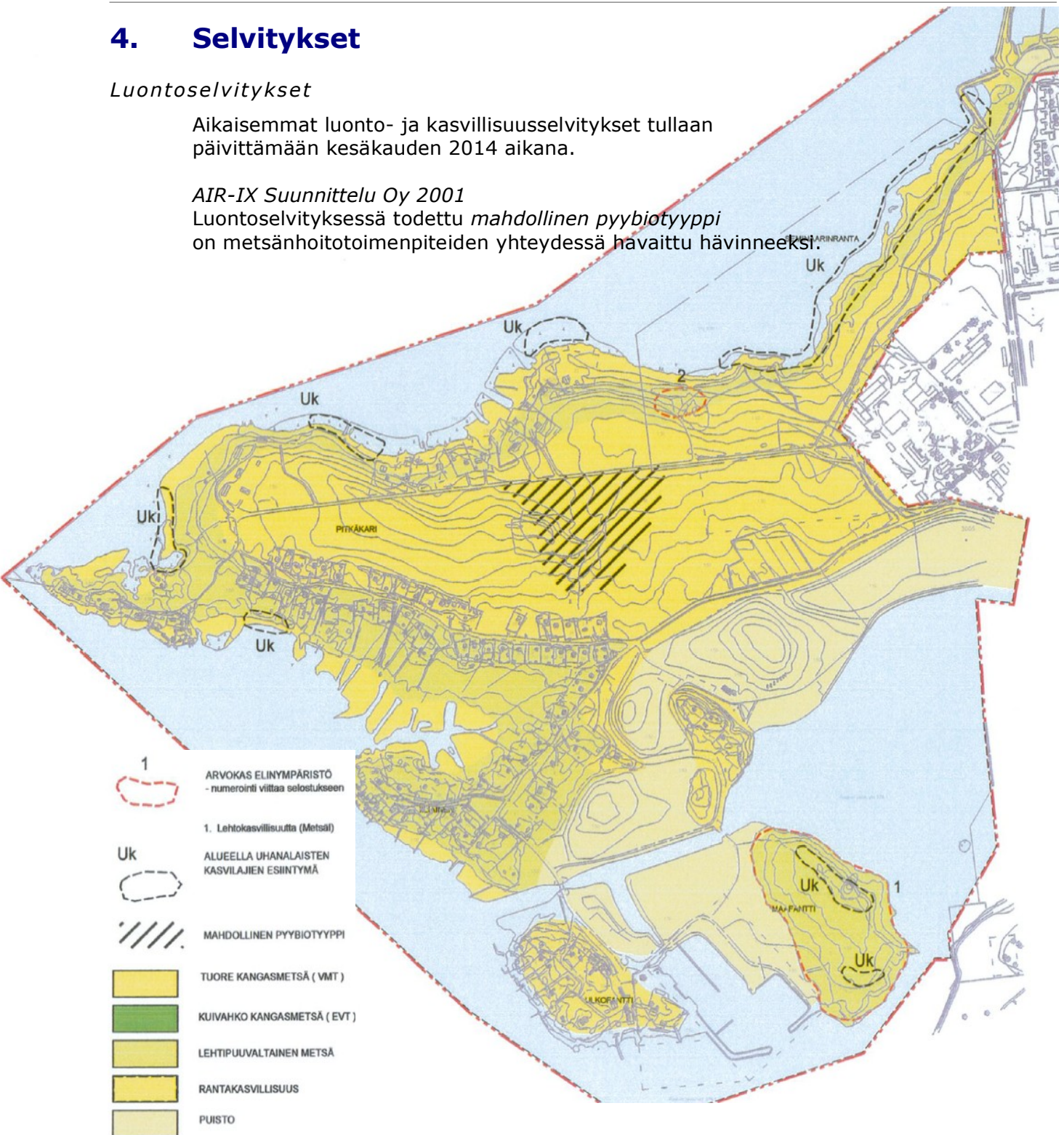
## 4. Selvitykset

### Luontoselvitykset

Aikaisemmat luonto- ja kasvillisuus selvitykset tullaan päivittämään kesäkauden 2014 aikana.

AIR-IX Suunnittelu Oy 2001

Luontoselvityksessä todettu mahdollinen pyybiotyyppi on metsänhoitotoimenpiteiden yhteydessä havaittu hävinneeksi.



### Maafantti

(Suunnittelukeskus 2004) Taajamayleiskaavan luontoselvityksessä todetaan Maafantista:

Arvokas elinympäristö sekä maisemallisesti merkittävä saari.

Kasvillisuudeltaan puistomainen rantalehto, jonka koillisreunalla on ketoalue. Ketoalueella kasvaa uhanalaista mäkikauraa (*Avenula pubescens*) ja uhanalaista keväthanhikkoa (*Potentilla crantzii*).

Alueen luonnontilaisuus tulisi säilyttää sekä rantavesakoita poistaa.

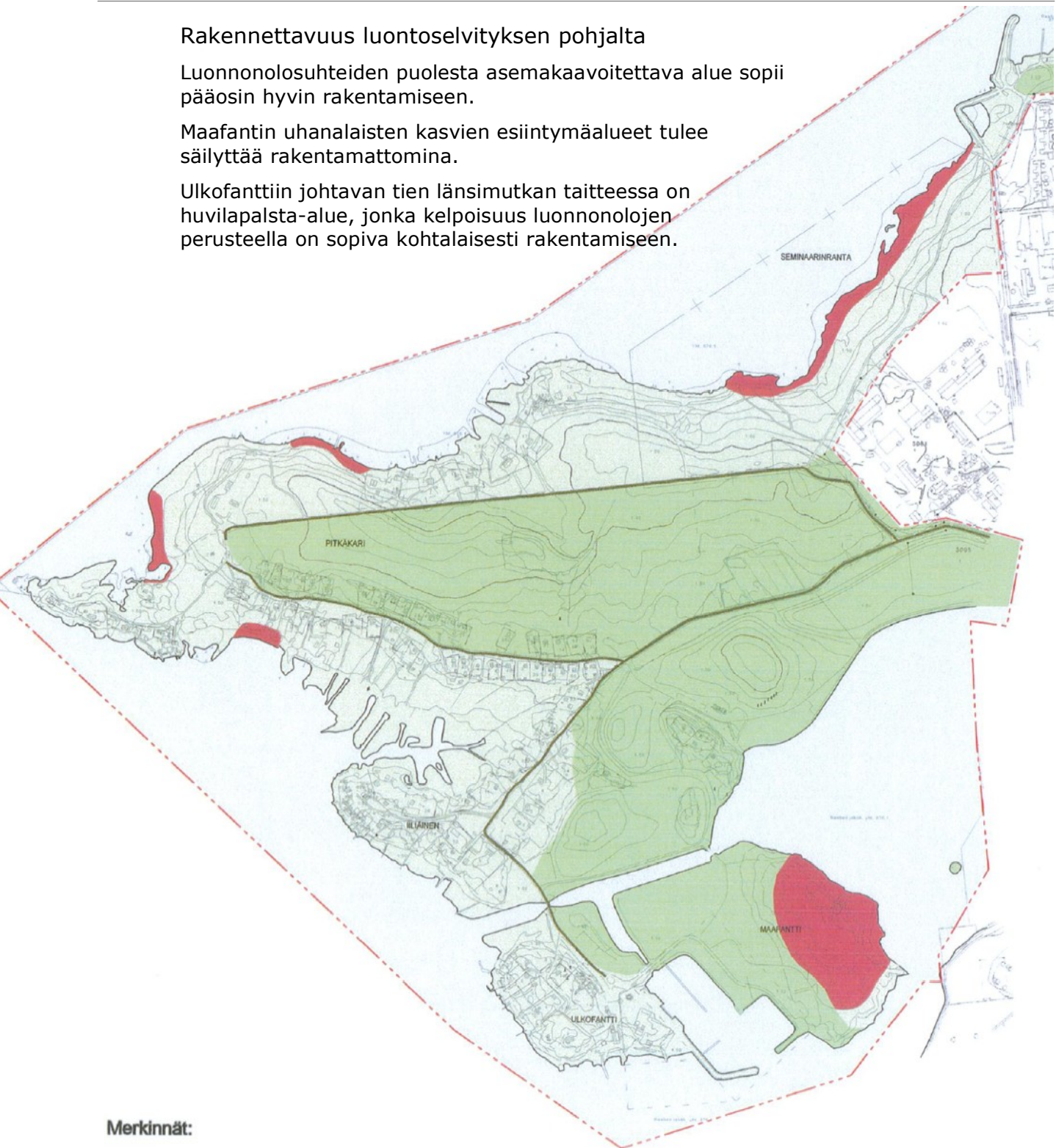


## Rakennettavuus luontoselvityksen pohjalta

Luonnonolosuhteiden puolesta asemakaavoitettava alue sopii pääosin hyvin rakentamiseen.

Maafantin uhanalaisten kasvien esiintymäalueet tulee säilyttää rakentamattomina.

Ulkofanttiin johtavan tien länsimutkan taitteessa on huvilapalsta-alue, jonka kelpoisuus luonnonolojen perusteella on sopiva kohtalaisesti rakentamiseen.



### Merkinät:

	SOVELTUU HYVIN RAKENTAMISEEN
	SOVELTUU KOHTALAISESTI RAKENTAMISEEN
	ALUE TULISI SÄILYTTÄÄ RAKENTAMATTOMANA
	TIE
	SUUNNITTELUALUEEN RAJAUS

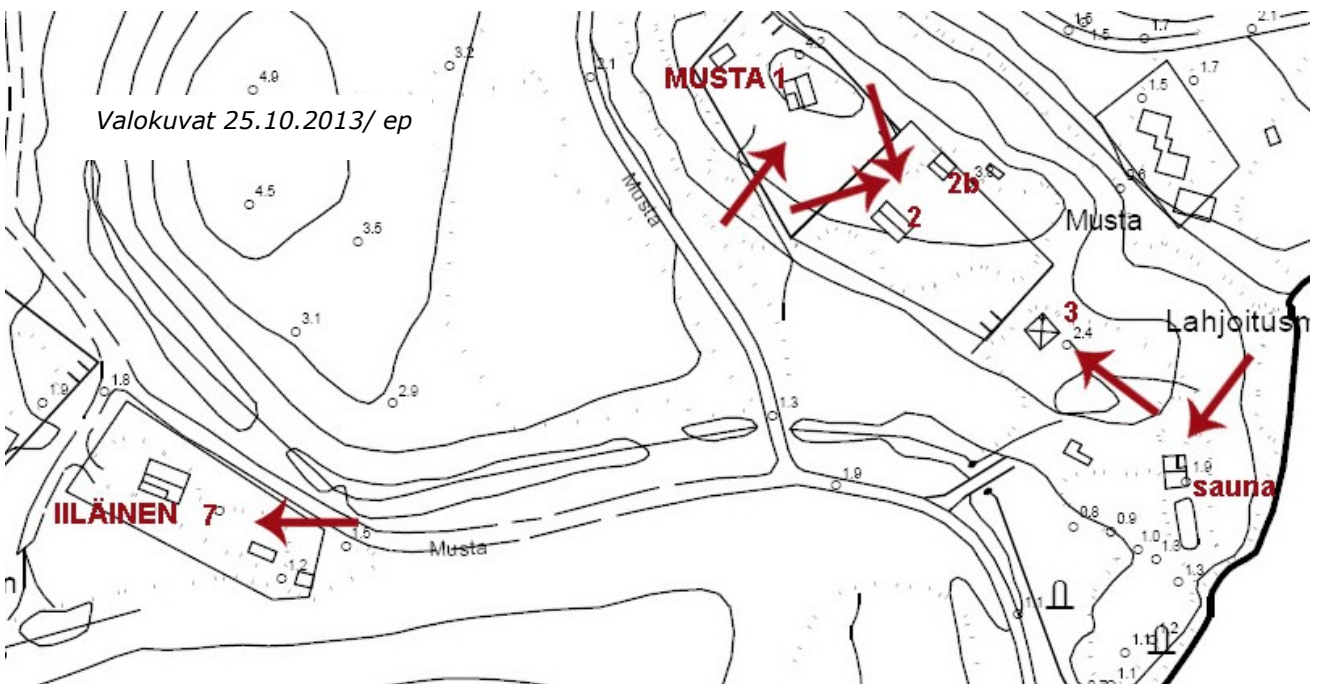


*Rakennusinventointi*

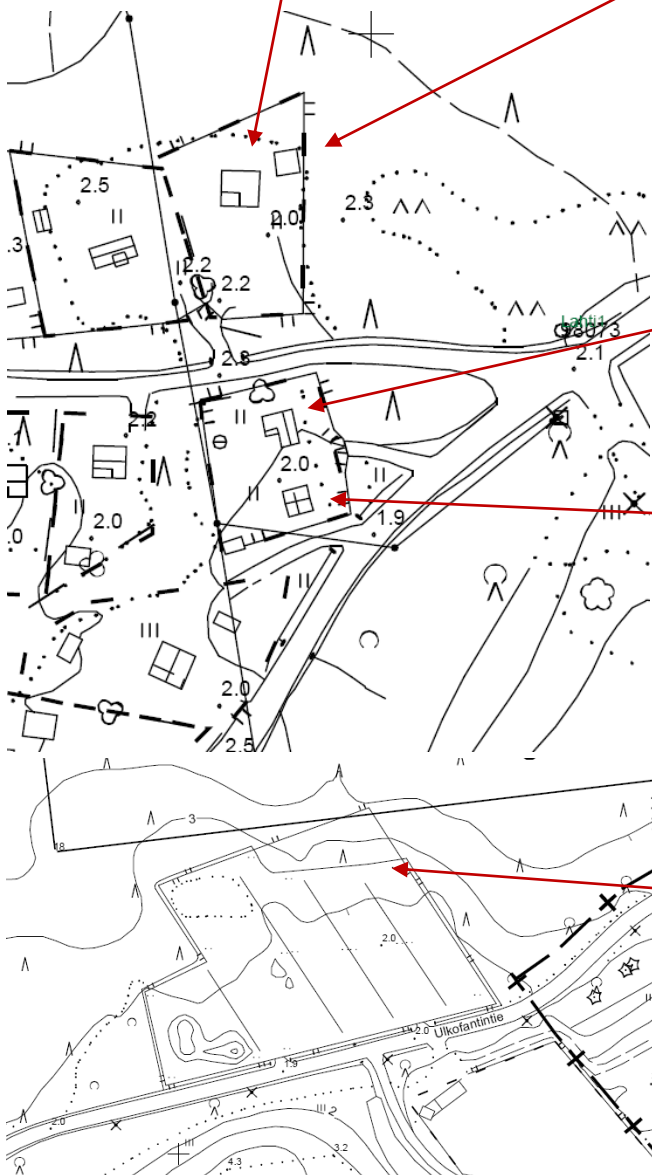
Asemakaavoitettavalla alueella kaupungin huvilapalstoilla on 6 vanhaa rakennettua pihapiiriä ja yksi heinälato.

Huvilarakennukset ovat 1950 -luvulta. Viiden palstan rakennukset ovat kevyt-rakenteisia rankorunkoisia, yhden pastan päärakennus on hirsinen ilman suoja-verhusta. Palstojen vuokra-aika päättyy v. 2015.

Rakennukset eivät ole rakennushistoriallisesti tai kulttuuriarvoltaan merkittäviä. Rakennuskanta inventoidaan ja tiedot kootaan Museoviraston inventointilomakkeille.







### Säilyneisyys

Rakennukset ovat pääosin matalalle kiviperustukselle perustettuja. Näissä seinien alaosia ja alapohjaa kosteus on vaurioittanut. Lahovikaiset rakennukset ovat välttävissä tai heikossa kunnossa. Rakennukset 1 ja 9 ovat tyydyttävässä kunnossa.

Arkkitehtuuriltaan lomarakennukset ovat vaatimattomia. Vanha lato edustaa perinteistä maatalousrakentamista.



**Maaperä ja rakennettavuus**

Pohjois- ja länsiosassa moreenin ja huuhtoutuneen pintahiekan esiintymisalueilla rakenteet voidaan yleensä perustaa tavanomaisesti maanvaraisilla anturaperutuksilla ja alapohjat tehdä maanvaraisina.

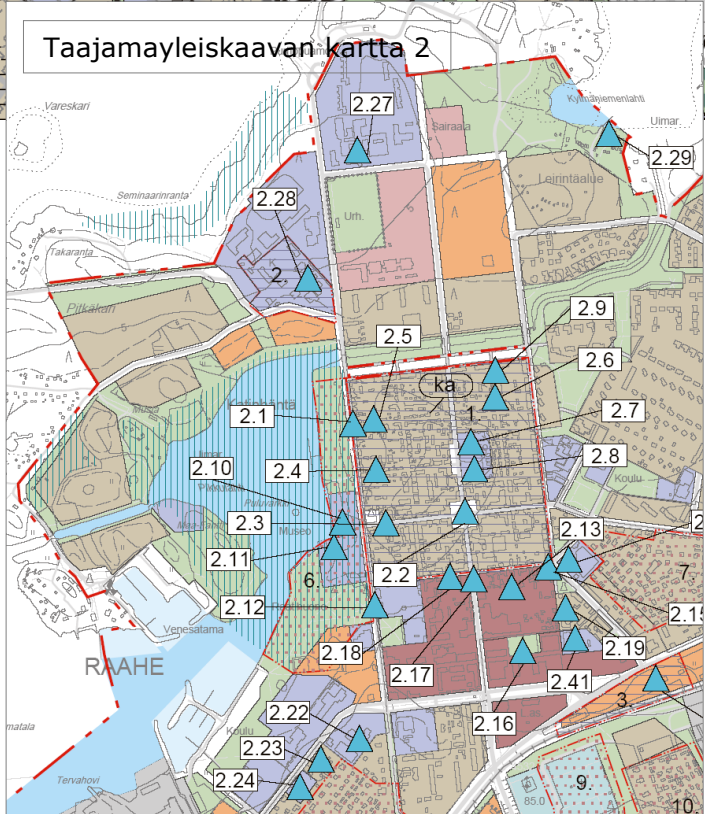
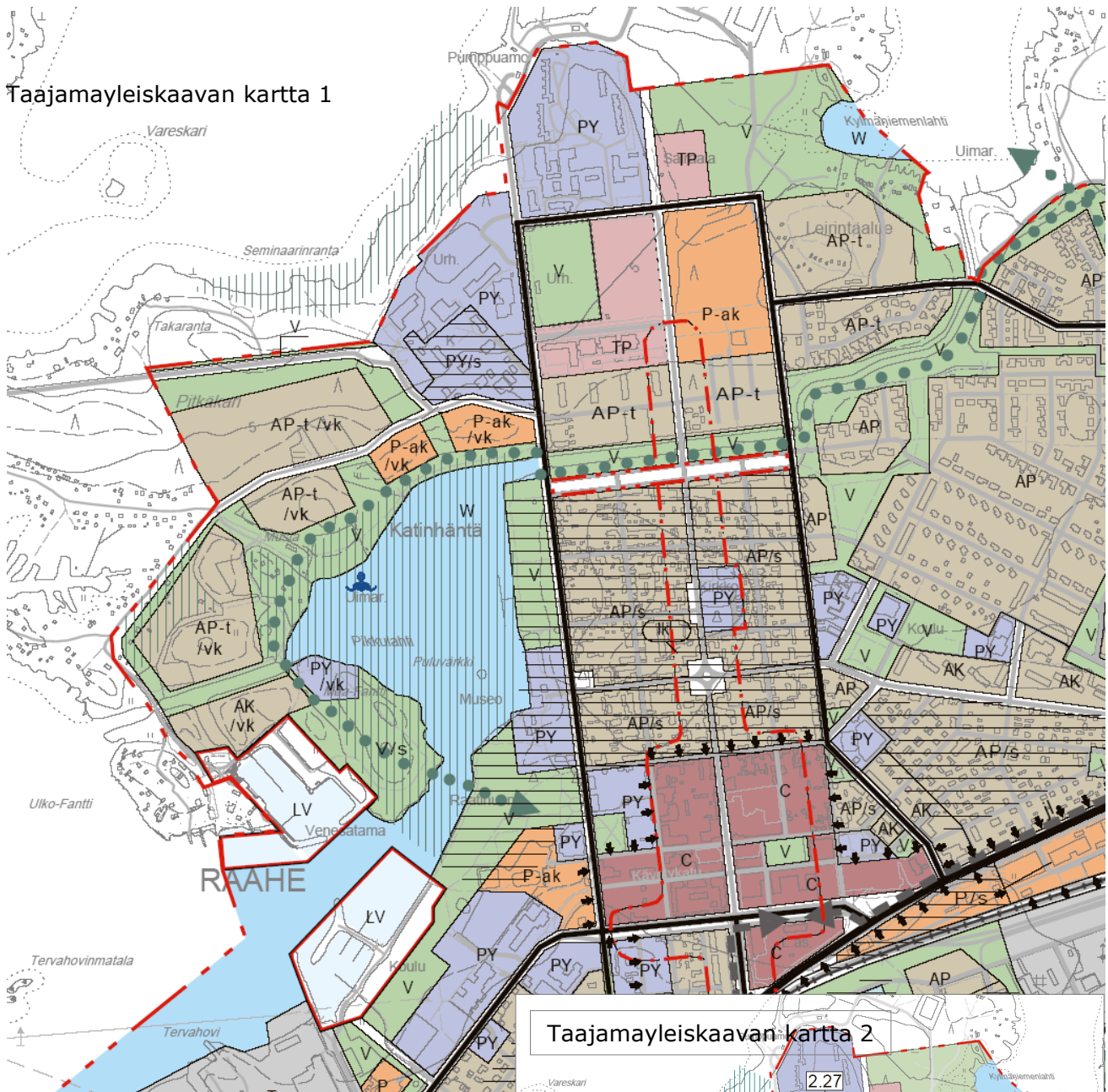
Pitkäkari-tien ja Ulkofantintien risteuksen alueella esiintyy huuhtoutuneen hiekkakerroksen alla luonnontilainen silttikerros. Siltti on korkean vesipitoisuutensa takia kuormitettaessa kohtalaisen voimakkaasti kokoonpuristuva. Silttikerros on kuitenkin varsin ohut ja sen päällä oleva hiekka pienentää kuormien vaihteluista aiheutuvia painumaeroja. Kevyet ja painumia sietävät rakennukset voidaankin tällä alueella todennäköisesti perustaa maanvaraisilla anturaperutuksilla ja alapohjat tehdä maanvaraisina. Raskaat ja painuma-arat rakenteet on mahdollisesti perustettava massanvaihdon varaan tai niiden alueella on tehtävä esikuormitus ennen rakentamista. Myös perustaminen paalutettujen perustusten varaan on mahdollista, jolloin alapohjat tehdään kantavina.

Täyttömaiden esiintymisalueilla maanvarainen perustaminen ei pääsääntöisesti ole mahdollista, koska täytemaan ja sen alla olevan siltin kokoonpuristumisesta aiheutuvat painumat voivat olla huomattavan suuria. Täyttöalueilla mahdollisia perustamistapoja ovat lähinnä paaluperustus sekä perustaminen massanvaihdon varaan.

Geobotnia Oy, 2012



Taajamayleiskaavan kartta 1



## 5. Suunnittelutilanne

### Taajamayleiskaava

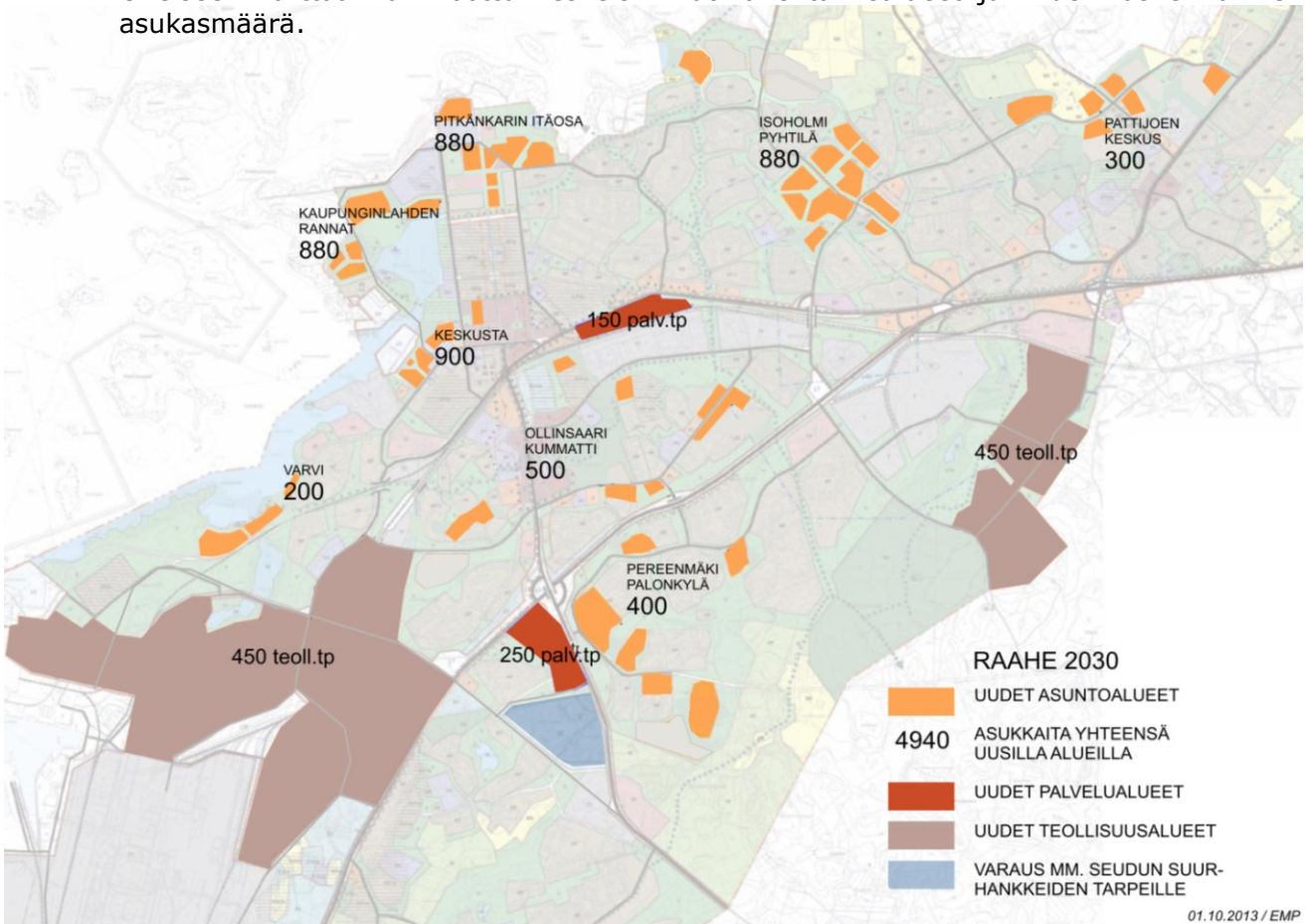
Yleiskaavassa kaavarungon asemakaavoitettava alue on asuinpienalojen aluetta sekä virkistysaluetta. Suojelukohteita ei ole alueen sisällä.

Kaupunginlahden rannat ovat vanhan kaupungin vaikutuspiirissä olevaa arvokasta maisemaaluetta.



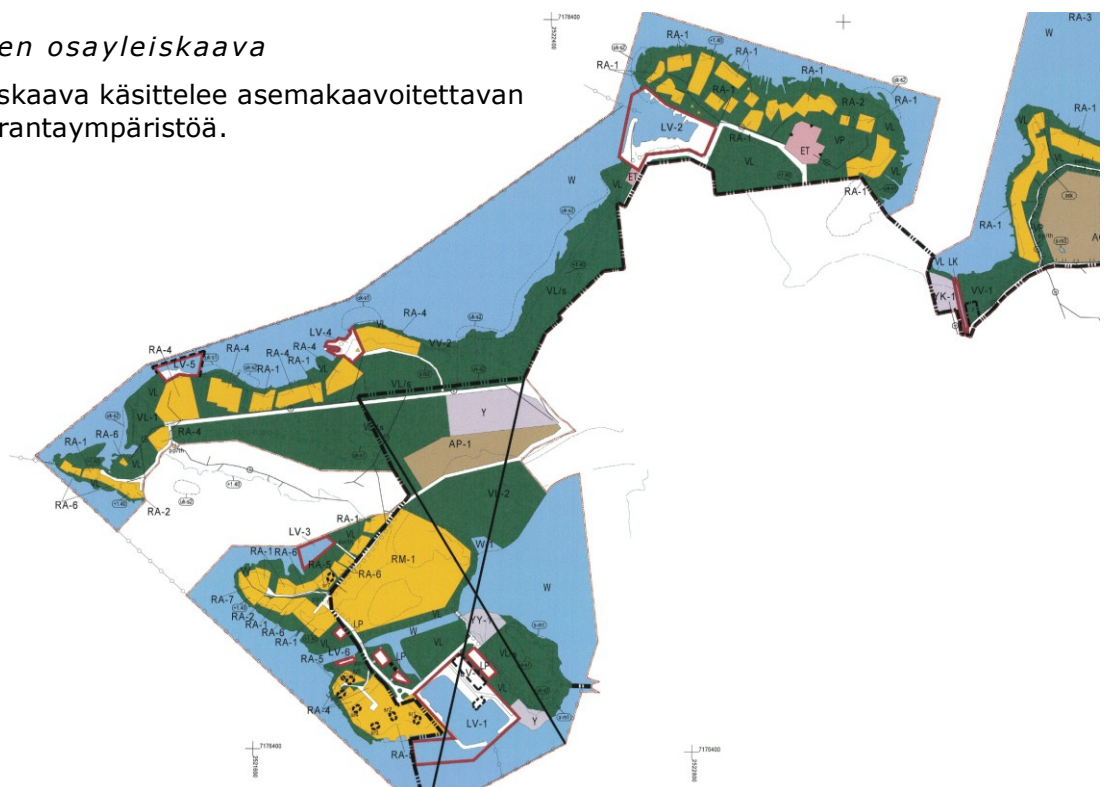
Taajamayleiskaava perustuu tiivistyvään kaupunkirakenteeseen. Vaikka väkiluku ei kasva oleellisesti, rakentamista ylläpitää asutuksen keskittyminen palvelujen lähelle. Tätä suuntausta toteuttamaan yleiskaava on mitoitettu uusien asuntojen rakentamiseen noin 6000 asukkaalle. Näistä keskustan vaikutuspiiriin, 2,5 km säteelle, on osoitettu alueita noin 5000 asukasta varten.

Oheiseen karttaan on koottu keskeisimmät rakentamisalueet ja niiden laskennallinen asukasmäärä.



*Mannerrantojen osayleiskaava*

Osayleiskaava käsittelee asemakaavoitettavan alueen rantaympäristöä.



## 6. Maankäyttövisiot

Raahen Kaupunginlahdenrannan maankäyttövaihtoehdot pohjautuvat kolmen eri arkkitehtiryhmän ehdotukseen alueen maankäytön järjestämiseksi.

Samanaikaisesti vaihtoehtojen laadinnan yhteydessä tutkittiin uutta liikennetarkaisua, keskustan kehätietä, joka ratkaisee keskustan pohjoispuolisten tiivistyvien alueiden liikenteen sujuvuuden ja estää Vanhan kaupungin liikennehäiriöiden lisääntymisen.

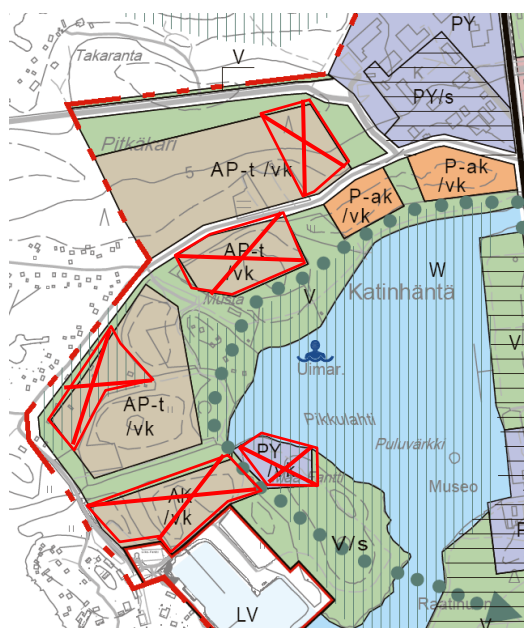
Raahen kaupunginhallitus 18.2.2013 merkitsi tiedoksi Raahen Kaupunginlahdenrannan maankäyttövaihtoehdot ja asetti Kaupunginlahdenrannan liikenneselostuksen julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi osallisten kuulemista varten.

### *Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta*

Maankäyttövaihtoehdon valinnassa on huomioitu alueen haluttavuus kaupunkilaisten mielissä. Mahdollisimman monen kaupunkilaisen sijoittuminen halutulle alueelle on kaupungin ja asukkaiden etu.

Jatkossa asemakaavan suunnittelussa voidaan ottaa huomioon eri vaihtoehtoista ratkaisumalleja, jotka vastaavat parhaiten rakentamisen kysyntää ja kaupunkilaisten toiveita. On tärkeää luoda kaupunkiympäristöä, jossa kaupunkilaiset viihtyvät, kokevat kaupunginosan omakseen ja haluavat osallistua kotiseutunsa kehitykseen.

Maankäyttövaihtoehtoista on laadittu erillinen raportti.



*Virkistysalueiksi muutetut taajamayleiskaavan rakentamisalueet*

## 7. Kaavarunko

### 7.1. Kokonaisu rakenne

Aluerakenne on pääosin Raahen taajamayleiskaavan mukainen. Yleiskaavaan nähden virkistysalueet laajenevat ja asuntoaluevaraukset supistuvat merkittävästi.

Uudet asuntoalueet sijoittuvat länsiosassa 1980-luvulla toteutettujen Pikkulahden ruoppausten täytemaille.

Keskiosan asuntoalueet sijoittuvat Pitkänkarin metsän sisään niin, että asuinalueita kehystää säilyvä puusto. Metsää on viime vuosina harvennettu, joten puusto pääsee vielä vahvistumaan ja kestää siten paremmin rakentamisen aiheuttamat olosuhteiden muutokset.

Itäosassa Pitkänkarin metsä varataan Seminaarin kampuksen laajenemisalueeksi merkinnällä YO, Opetustointa palvelevien rakennusten korttelialue.

Rannat ovat kauttaaltaan yleisiä rantoja: virkistysaluetta tai venesatamaa.

Myös venesataman pohjoispuolinen Maafantin kenttä jätetään viheralueena avoimeksi maisemaksi. Tämä toimii virkistysalueiden yleisötapahtumien aikaisena ns. puistoparkki alueena.

Vanhat metsäsaarekkeet on säilytetty ja merkitty puistoalueiksi. Luonoltaan arvokas Maafantti osoitetaan suojelumerkinnöin virkistysalueeksi.



Liikenneyhteyden osalta yleiskaavan kevyen liikenteen yhteystarve -merkintä vahvistuu kiinteäksi kevyen liikenteen ja ajoneuvoliikenteen yhteydeksi.

Uusi tieyhteys liittää tasokkaat virkistysalueet helposti saavutettaviksi kaikkien kaupunkilaisten kannalta. Yhteys liittää ruutukaavakeskustan kehälle sijoittuvat uudet maankäyttömuodot yhteen. Ruutukaava-alueen asema kaupunkirakenteen reunalla muuttuu keskeisemmäksi ja toimivammaksi.

## 7.2. Mitoitus

Pitkänkarin ja Fanttien pinta-ala Rantakadusta länteen on 101 hehtaaria. Metsää on 51,9 ha ja metsää kasvavaa huvila-asutusta 12,9 ha.

Kaavarunkotarkastelussa virkistysaluetta sekä metsätalousalueita on yhteensä 73 ha. Tämä sisältää säilyvää vanhaa metsää 46,4 ha.

Metsään sijoittuvaa asuntokortteli- ja pysäköintialuetta on 3,8 ha. Lisäksi metsän läpi menevää tiealuetta on 1,8 ha, Seminaarin ja sairaala-alueen laajennusvarausten vuoksi virkistykseen käytettävä metsäalue pienenee 2,4 ha.

Taulukko kaavarungon maankäytöstä:

Maankäytön pinta-alat ja prosenttiosuudet kokonaisalasta

		ha	yht. ha	%	yht. %
1	Sairaalan lisäalue	0,63		0,6	
2	Seminaarin alue	7,30		7,2	
3	Seminaarin laajennus	1,73		1,7	
			<b>9,66</b>		<b>9,5</b>
4	Virkistysalueet				
5	Pikkulahden puistot	10,26		10,2	
6	takametsät	40,97		40,6	
7	Fanttien viheralueet	8,89		8,8	
8	huvilapalstat	12,91		12,8	
			<b>73,04</b>		<b>72,4</b>
9	Uudet korttelit				
10	pientalot	2,25		2,2	
11	kerrostalot*	5,80		5,7	
			<b>8,05</b>		<b>7,9</b>
12	Liikennealueet				
13	tiet	5,68		5,6	
14	pysäköinti	2,12		2,1	
15	venesatama	2,46		2,4	
			<b>10,25</b>		<b>10,1</b>
<b>Pitkäkari Rantakadusta länteen</b>			<b>101,01</b>	100	<b>100</b>

\* luvussa mukana hyväksytyin asemakaavan korttelit 1,8 ha

Asuntotuotannon pinta-alat, asuntojen ja asukkaiden laskennalliset lukumäärät

	kerrosala k-m <sup>2</sup>	asunnon keski- koko k-m <sup>2</sup> (h-ala)	asuntojen lukumäärä	asukkaita
<b>AK</b>	16 400	65 (50 m <sup>2</sup> )	250	450
<b>AKR</b>	3 500	70 (55 m <sup>2</sup> )	50	100
<b>AP</b>	6 700	160 (100 m <sup>2</sup> )	42	130
<b>yhteensä</b>	<b>26 600</b>		<b>302</b>	<b>680</b>

Raahen asuntokunnan keskikoko on 2,0 asukasta. Omakotitaloissa se on keskimäärin 3,5 ja uudisrakentamisessa luvut ovat hieman suurempia kuin tilastolliset keskiarvot.



### 7.3. Korttelialueet

#### *Kaupunginlahden pientalot*

Tiiviit pientaloalueet muodostuvat kolmesta kuvan kaltaisesta taloryhmästä.

Toteutustapa on kaupunkimainen pientalorakentaminen, jossa näkyy Vanhan Kaupungin tiivistä ja suojaaisaa tilanmuodostusta.

Kaupunkipientalossa toteutuu omakotitalon yksityisyys ja rivitalo-asunnon asukkaalle huoleton toteutustapa.



#### *Kaupunginlahden kerrostalot*

Kaupunginlahdenkadun pohjoispuolella on kolme kerrostalokorttelia. Talot ovat nelikerroksisia ja ne sijoittuvat ilmovasti korttelialueelle. Asuntojen pääikkunat avautuvat aurinkoiseen suuntaan vesimaiseen päin.

Kerrostalojen ylimmistä kerroksista avautuvat näkymät vesipeileineen Vanhan Kaupunkiin. Korttelien itäpuolinen "Sulaton" virkistysalue kohoaa puustoineen kahden kerroksen korkeuteen, joten kerrostalojen alimmat kerrokset jäävät maisemassa katveeseen.



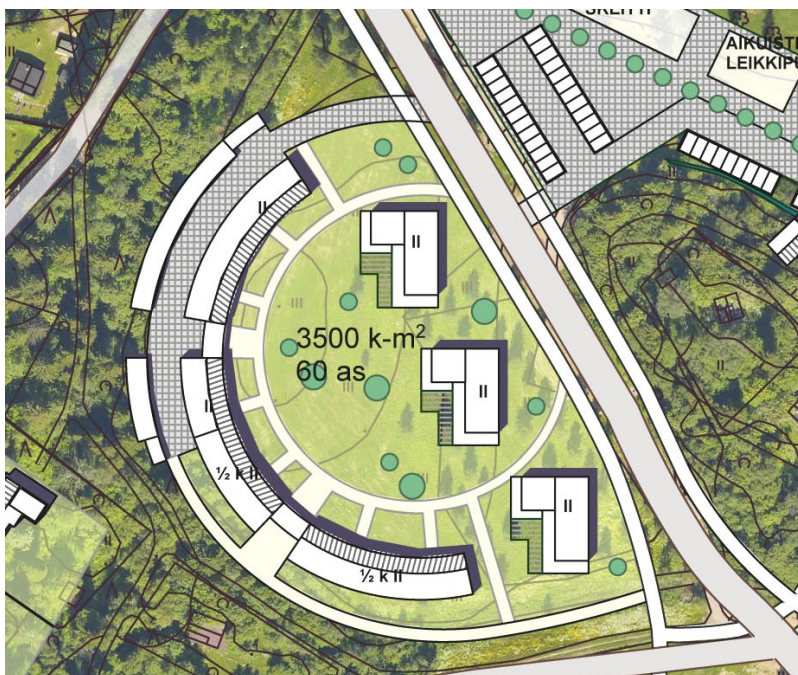
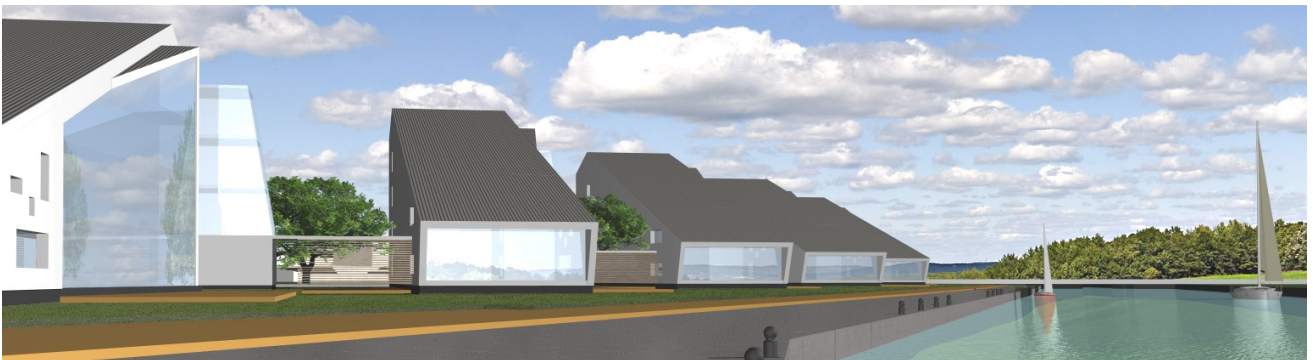
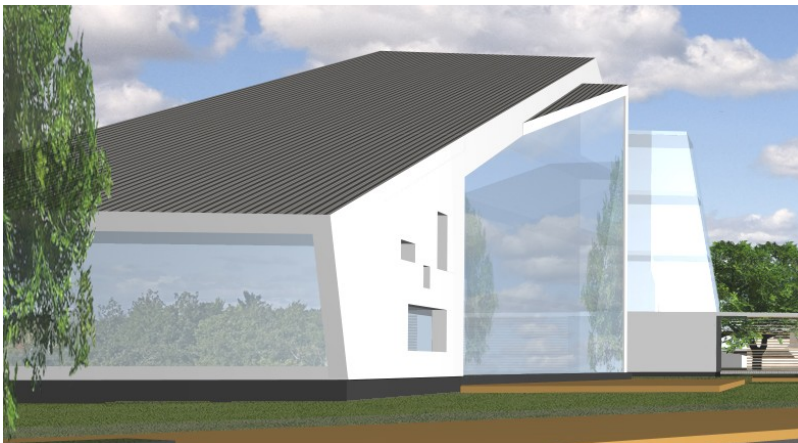




### Merikanavanranta

Rantakorttelit sijoittuvat Merikanavan varteen. Rakennusten korkeudet vaihtelevat terassimaisesti I - IV kerroksisina.

Kanavan ranta rakennetaan laiturimaisesti julkiseksi ulkotilaksi.



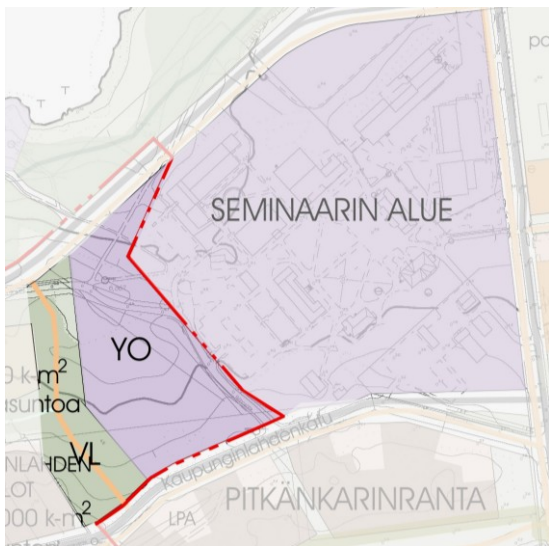
### Merikaarenlehto

Kaksikerroksiset pienkerrostalot AKR sijoittuvat täytemaa-alueelle virkistyskeskuksesta länteen.

Talot täydentävät asuntojen tarjontaa kerrostalon ja rivitalon välimuotona.

Esimerkiksi luhtitaloina alueelle voidaan toteuttaa kysyttyjä pieniä asuntoja.





*Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue*

Seminaarin kampusalueen laajennusmahdollisuuksia rajaa uusi kehätieyhteys. Se pienentää nykyisessä kaavassa opetustoimintaa palvelevaa korttelialuetta Seminaarin pohjois- ja länsipuolelta. Tämän korvaamiseksi aluetta laajennetaan Iiläisentien yli länteen yleiskaavan asuntoaluevarauksen kohdalle.

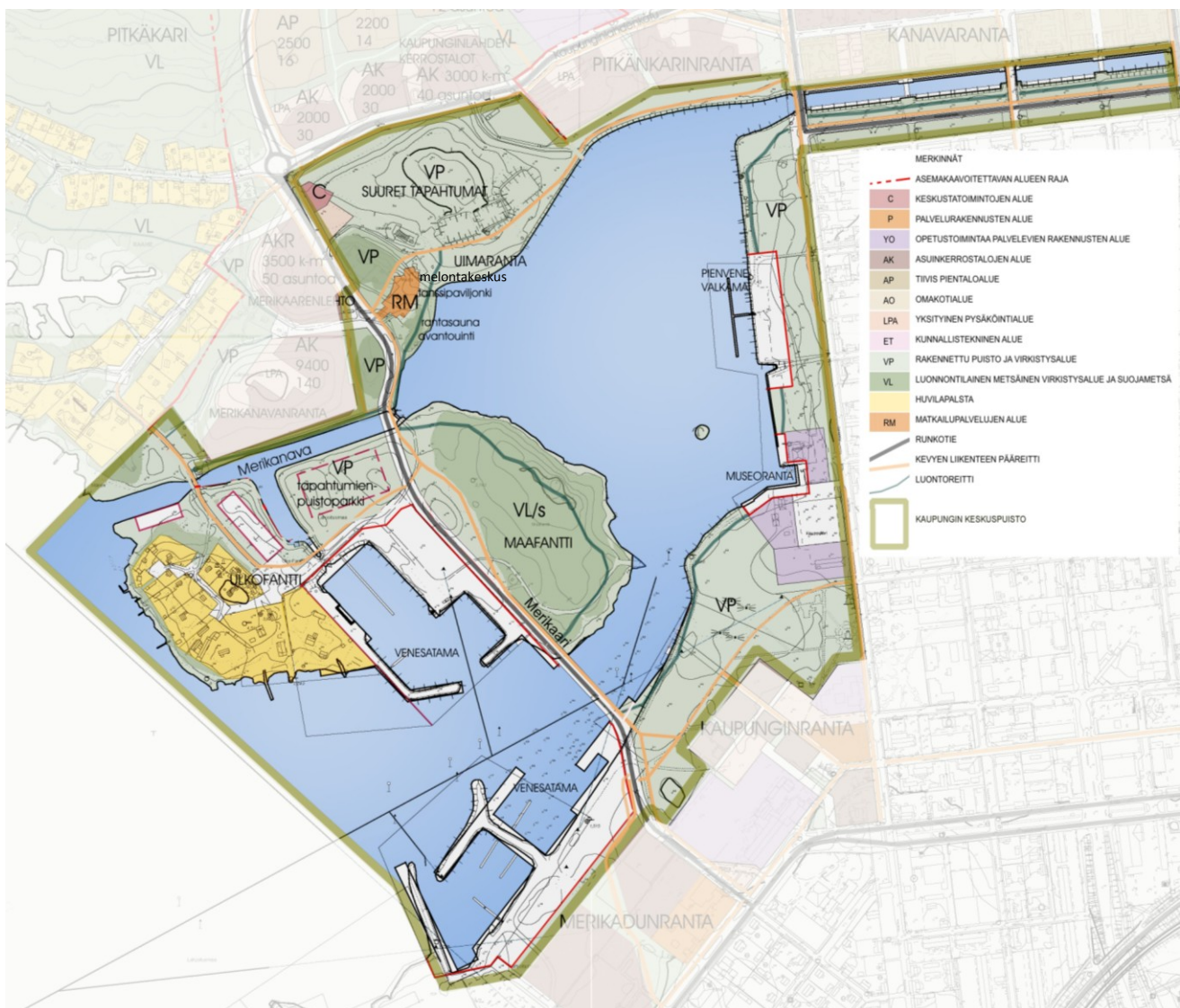
Eri maankäyttömuotojen väliin varataan metsää kasvava puistovyöhyke.

Seminaarin kampusalueen tulevaisuutta ollaan kehittämässä kaupungin tärkeimmäksi koulutuskeskukseksi. Laajennusvaraukset antavat kehittämiselle uusia vielä ennakoimattomia mahdollisuuksia.

**7.4. Virkistysalueet**

*Kaupungin Keskuspuisto*

Keskuspuisto käsittää koko Kaupunginlahden vesi- ja ranta-alueet, joihin sisältyvät Ulko- ja Maafantti, Pikkulahti, Kauneuskanava, Merikanava sekä Kaupunginrannan ja Fantin venesatamat. Kaupungin Keskuspuisto on aluekokonaisuus, johon liittyy Raahen historiallisesti ja maisemallisesti merkittävimpiä arvoja sekä virkistystoimintoja.







Maisemassa sijaitsee Vanha Kaupunki vesipeileineen, kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ja maankohoamisranta. Aluetta tulee kehittää sen arvot säilyttäen ja niitä edistäen.

Rantavyöhykkeet ovat kaikkien kaupunkilaisten käytössä olevaa virkistysaluetta tai venesatamaa.

Viereinen kuva sisältää virkistysalueiden toiminnalliseen keskukseen visioitua käyttöä nykyisen uimarannan yhteydessä.

Vierasrama / perhehotelli lisää virkistysalueiden käyttöä ympärivuotiseksi. Sen yhteydessä on ravintolapalvelujen lisäksi mm. rantasauna avantouintipaikkoinen sekä tanssipaviljonki.

Maafantin ja Mustan metsät säilytetään virkistys- ja puistoalueina. Maafantin mäeltä löytyneiden uhanalaisten kasvien vuoksi saaren metsät ovat suojeltua luontoa.

Mustan luonto on vanhoilla huvilapalstoilla muokkautunutta pihapiirin kasvustoa. Alue on ilmeikästä valmista puistoympäristöä.

## 8. Liikennejärjestelmä

*Insinööri-toimisto Solutra Oy*

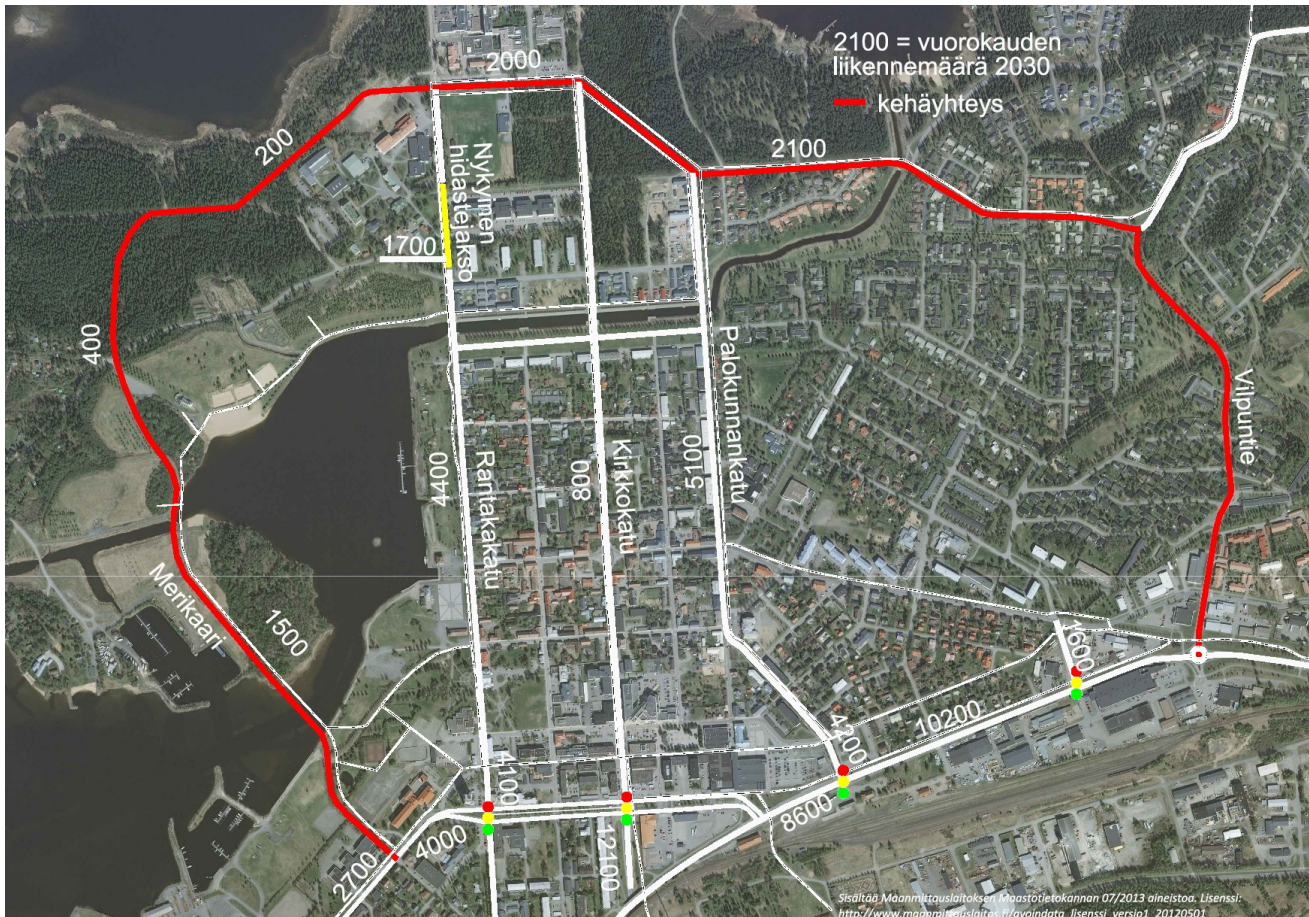
Koko Raahen keskeisten alueiden liikenneverkkoa parannetaan ajoneuvoliikenteen järjestelyillä. Keskustaa kiertävä kehäyhteys on runkoväylä kaupungin länsi- ja itäosien välille sekä etelä- ja pohjoisosien välillä. Vanhan kaupungin ja liikekeskustan läpikululiikenteen kasvu saadaan näin hallintaa pohjoisten ja läntisten alueiden maankäytön tehostuessa. Nykyinen maankäyttö kytketään uuteen runkoväylään.

Kaupunginlahdenrannan kaavarungon sisällä Merikaareksi nimetty kehäyhteys rakennetaan yhtäjaksoiseksi väyläksi Merikadulta ja Seminaarialueen länsi- sekä pohjoispuolelta Kirkkokadulle asti. Merkittävimmät liikennettä tuottavat kohteet sijoitetaan Merikaaren varteen siten, että ne ovat helposti tavoitettavissa siltayhteyden kautta keskustasta.

Merikaarelle siirtyy noin puolet Kaupunginlahdenrannan tuottamasta liikenteestä.

Kaupunginlahdenrannan kaavarungon maankäyttö sijoittuu kaupungin keskeisten alueiden läheisyyteen tukien jalankulun ja pyöräilyn edistämistä ja mahdollisesti myös joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Kaavarungossa kevyen liikenteen hyvät yhteydet varmistetaan turvallisilla reiteillä alueen sisällä, alueelta keskustaan ja merkittäville työpaikka-alueille Vanhan kaupungin pohjoisosiin sekä keskusta-alueen eteläpuolelle.

Kevyen liikenteen rungon muodostaa Kaupunginlahden ympäri kulkeva pääreitti, josta on kattavat yhteyden alueen maankäyttörakenteeseen. Kevyen liikenteen verkkoa täydentävät alueelle suunnitellut luontoreitit.



Kevyen liikenteen pääreitti kiertää uuden siltayhteyden kautta suoraan kevyen liikenteen laatukäytävälle, joka ulottuu Pattijoen toiminnallisesta keskuksesta Rautaruukille. Pääreitillä lisätään palvelu- ja työmatkojen lisäksi myös kevyen liikenteen ulkoilumatkoja reitin kulkiessa ulkoilun kannalta hienoilla alueilla. Reitin kiinnostavuutta tulee lisäämään alueelle suunnitellut uudet virkistyspalvelut, jotka palvelevat myös ihmisten ulkoilutarpeita.

Keskeisten alueiden liikennesuunnittelussa tutkittiin ns. CITY -liikenteen toteutusmahdollisuuksia Raahen keskeisillä alueilla. Suunnitelmassa todettiin yhden mahdollisen reittivaihtoehdon kulkemista sairaalan ja linja-autoaseman välillä, joka palvelisi hyvin keskusta-alueen pohjoispuolista maankäyttöä ja pienentäisi mm. oman auton käyttötarvetta. Kaupunginlahdenrannan kaavarungossa esitetty kehäyhteys voi tuoda lisää mahdollisuuksia keskusta-alueen joukkoliikenteen kehittämisessä.

## 9. Kustannus- ja vaikutustarkastelu

Alue on Raahen kaupungin omistuksessa, joten maanhinta ei nosta alueen käyttöönoton kustannuksia.

Kunnallistekniset kustannukset ovat kohtuulliset lyhyiden etäisyyksien ansiosta.

Muut yhteiskunnan kustannuksia aiheuttavat palvelut, kuten päiväkodit ja koulut, ovat olemassa kohtuullisen lähellä. Uusia kaupungin kustantamia palveluja ei tarvita.

Tulevien asukkaiden liikkumisen kustannukset ovat keskustan palvelujen läheisyyden vuoksi edullisia.

Siltayhteys on tavanomaisesta poikkeava kustannustekijä. Sen kustannukset kohdistuvat tulevaisuuden kaupunkirakenteeseen laajasti. Sillan ansiosta saadaan aikaiseksi keskusta-alueiden kehätie ja ruutukaava-alueen asema kaupunkirakenteen reunalla muuttuu keskeisemmäksi ja toimivammaksi.



Kehätie parantaa ajoneuvo- ja kevyen liikenteen yhteyksiä ruutukaavakeskustan eri puolien välillä. Tämän runkoväylän avulla pohjois- ja länsiosia voidaan kehittää liikenteellisesti itsenäisesti toimiviksi keskustan laajennusalueiksi. Väylällä hallitaan Vanhan kaupungin ja liikekeskustan läpikulkuliikennettä.

Siltayhteys sitoo kaupungin rantojen parhaat virkistys- ja puistoalueet keskustan osaksi ja aktivoi niiden toimintaa. Pitkänkarin länsiosien laajat merituulten tuivertamat virkistymetsät ovat sillan ansiosta kävelyetäisyyden päässä ydinkeskustasta.

Silta toteuttaa osaltaan merkittävää maisemareittiä, josta avautuvat kauniit näkymät Vanhaan kaupunkiin, merellisen Raahen saaristoon ja avomerelle.

Silta tukee merellisen Raahen veneilytoimintoja yhdistäessään kaksi vilkkainta venesatamaa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Raahen veneilysataman merkitys Pohjanlahden kaupunkisatamien joukossa vahvistuu. Tämä yhdessä maisemavaikutusten kanssa lisäävät kaupungin merkitystä matkailukaupunkina.

Silta toimii myös kunnallisteknisten verkostojen reittinä. Esimerkiksi kaukolämpöputket on edullista johtaa sillan rakenteissa vesistön yli.

Edellä mainittujen seikkojen perusteella sillan kustannukset ovat marginaaliset saavutettaviin etuihin nähden.



**MERIKAARI - MAISEMATIE**

## 10. Toteutus

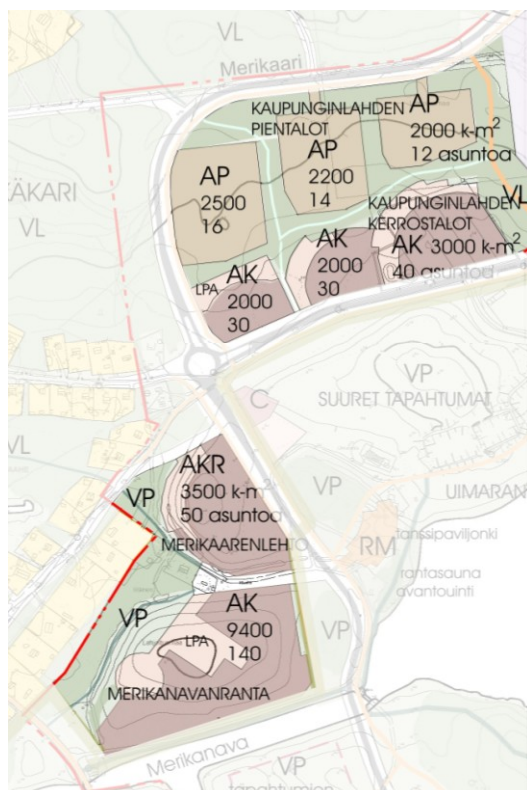
Rakentaminen toteutetaan vaiheittain asuntokysynnän mukaan. Alustavasti rakentaminen etenee seuraavassa järjestyksessä:

1. Kaupunginlahden pientaloalueet AP länsikorttelista lähtien
2. Kaupunginlahden kolme kerrostalokorttelia AK lännestä lähtien
3. Merikaarenlehto AKR
4. Merikanavanranta AK

Alueen rakentaminen arvioidaan kestävän nykyisen kysynnän perusteella asemakaavan valmistumisesta noin kaksikymmentä vuotta.

Rakentamisaikataulun mukaan pääosa alueesta on toteutunut vuoteen 2030 mennessä. Aikataulussa ei ole huomioitu seudun suurhankkeiden mahdollistamia kasvusykäyksiä.

KAUPUNGINLAHDENRANTA		RAKENTAMISEN AIKATAULUTUS 31.3.2014		
Asemakaava lainvoimainen v. 2017				
	Kaupunginlahden pientalot	Kaupunginlahdenrannan kerrostalot	Merikaarenlehdon pienkerrostalot	Merikanavanranta kerrostalot
2017	6 vuotta			
2018	42 asuntoa	8 vuotta		
2019		110 asuntoa		
2020				
2021				
2022				
2023			4 vuotta	
2024			50 asuntoa	8 vuotta
2025				140 asuntoa
2026				
2027				
2028				
2029				
2030				
2031				

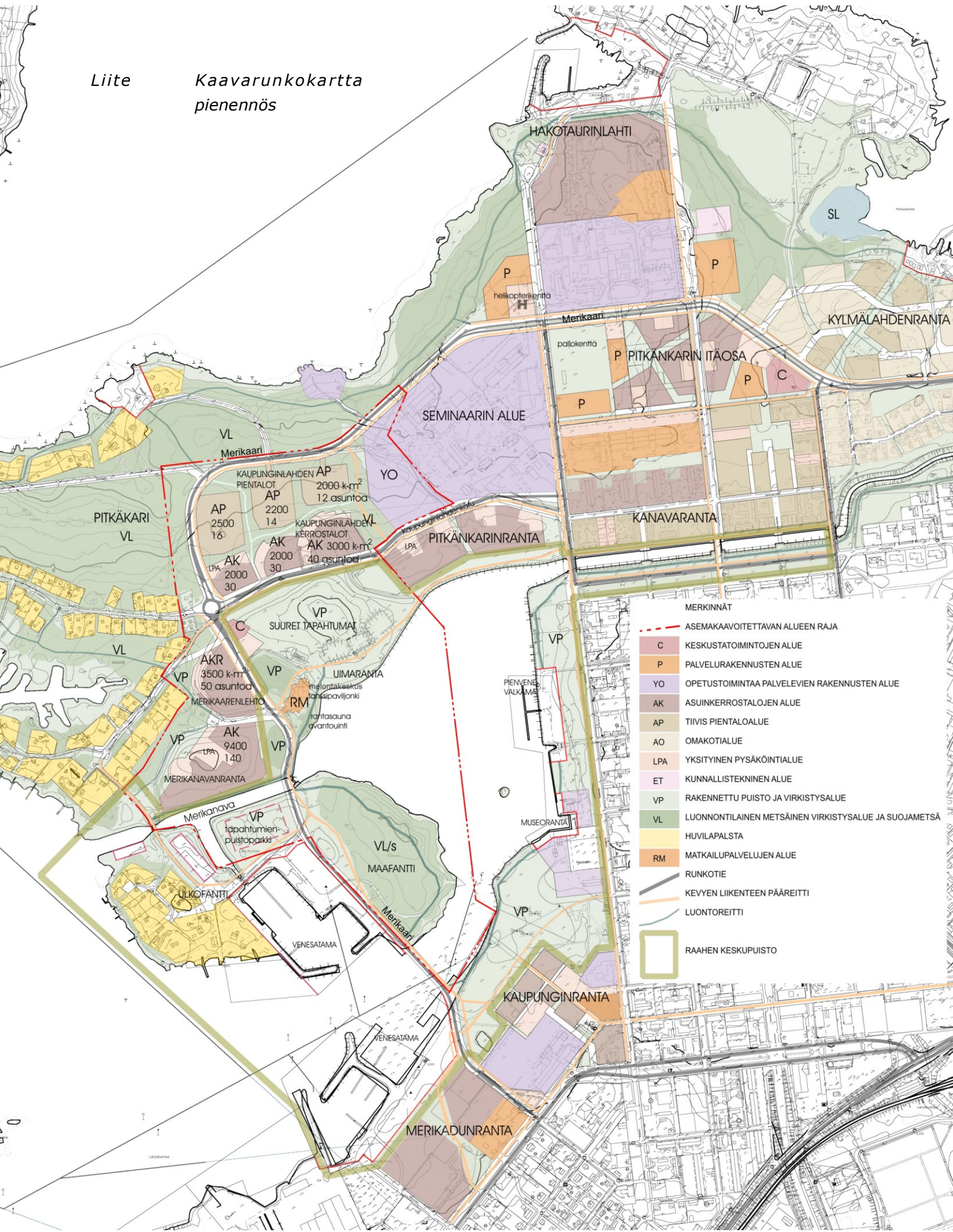


### Asuntotuotannon vaiheistus

1. Kaupunginlahden pientalot
2. Kaupunginlahden kerrostalot
3. Merikaarenlehto
4. Merikanavanranta



Liite Kaavarunkokartta  
pienennös



MERKINNÄT

	ASEMAKAAVOITETTAVAN ALUEEN RAJA
	C KESKUSTAOIMINTOJEN ALUE
	P PALVELURAKENNUSTEN ALUE
	YO OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE
	AK ASUINKERROSTALOJEN ALUE
	AP TIIVIS PIENTALOALUE
	AO OMAKOTIALUE
	LPA YKSITYINEN PYSÄKÖINTIALUE
	ET KUNNALLISTEKNNINEN ALUE
	VP RAKENNETTU PUISTO JA VIRKISTYSALUE
	VL LUONNONTILAINEN METSÄINEN VIRKISTYSALUE JA SUOJAMETSÄ
	HUVILAPALSTA
	RM MATKAILUPALVELUJEN ALUE
	RUNKOTIE
	KEVYEN LIIKENTEEN PÄÄREITTI
	LUONTOREITTI
	RAAHEN KESKUPUISTO