

Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP-678-2022-00797)

Kaavallinen lausunto

Osoitteessa Uimahallintie 8 (678-420-1-50) haetaan poikkeamista merkittävää urheilu- ja virkistysrakentamista varten.

Raahen kaupunki on ryhtymässä rakentamaan uutta monitoimihallia sisäpelilajeja varten. Nykyinen Liikuntahalli on todettu sisäilmaltaan sopimattomaksi nykyiseen käyttöön ja aiheuttavan terveydellisiä haittoja osalle käyttäjistä. Uusi monitoimihalli, Koivuluoto Areena, ollaan sijoittamassa Koivuluodon virkistysalueelle. (Liite 1)

Kaavalliset perustiedot

Maakuntakaava

Kohteen aluetta koskee maakuntakaavassa (Yhdistelmäkartta 18.1.2022, maakuntakaava merkinnät ja määräykset 5.11.2028) kohdemerkintä A, joka on *taajamatoimintojen alue* ja se sijaitsee *alueellisten keskustatoimintojen, C-2, välittömässä läheisyydessä*.

C-2 merkinnällä osoitetaan maakunnan alueellisten keskusten ydinalue, johon sijoittuu esimerkiksi keskustahakuisia palveluja. Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että **alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden**. Muiden muassa Raahen keskustatoimintojen aluetta tulee kehittää maakunnan alueellisena kaupan pääkeskuksena. Keskustatoimintojen alueiden kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen, **palveluiden saavutettavuuteen ja keskustatoimintojen alueen hallittuun laajentamiseen**.

A merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. **taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita**. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien **toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin**. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvalisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi.

Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien **kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.**

Yleiskaava

Alueella on voimassa *Raahe 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava* (KV 11.4.2007 § 20), jossa kohde sijoittuu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle (VU). Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128 § mukainen maisematyölupa. suunniteltua rakentamisaluetta sivuaa lisäksi yleiskaavassa osoitettu virkistysreitimerkintä.

Alueella rakentamista ohjaava asemakaava ei kohteen osalta ole ristiriidassa yleiskaavan kanssa. (Liite 2)

Asemakaava

Rakennuspaikka sijaitsee *Koivuluodon urheilupuiston ja sen lähialueiden asemakaava ja asemakaavan muutos* -alueella. Asemakaava on vahvistettu Lääninhalituksessa 21.7.1987.

Rakennuspaikka sijaitsee asemakaavassa urheilu- ja virkistyspalveluiksi osoitettulla alueella (VU). Alueen rakennusoikeus on asemakaavassa osoitettu tehokkuusmerkinnällä (e=0,10) ja rakennusmassa on mahdollista sijoittaa kahteen kerrokseen (II)

Rakennusaluetta sivuaa kevyenliikenteen ohjeellinen merkintä sekä lännessä että pohjoisessa. Rakennuspaikan lännen puolelle on asemakaavassa osoitettu ohjeellinen merkintä urheilun suorituspaikaksi (vu-1). Kyseiselle alueelle sijoittuu jo rakentunut palloiluhalli.

Asemakaavassa autopaikkamitoitukseksi on osoitettu 1 autopaikka 60 rakentunutta kerrosalaneliömetriä kohti, sekä 1 autopaikka kolmea työntekijää kohti. (Liite 3)

Koivuluodon urheilupuiston yleissuunnitelma

Alueelle on laadittu Koivuluodon urheilupuiston yleissuunnitelma (RYL 21.10.2021 § 141, VE1). Yleissuunnitelma ohjaa Koivuluodon urheilu- ja virkistysalueen toteuttamista. Uusi monitoimihalli on osoitettu yleissuunnitelmassa alueen eteläosaan, nykyisen palloiluhallin itäpuolelle. (Liite 5)

Poikkeamislupahakemus

Poikkeamista haetaan merkittävän urheilutoimintaa palvelevan rakennuksen rakentamiseksi asemakaavassa VU-alueeksi osoitetulle alueelle.

Kaavallinen lausunto haettuun poikkeamiseen

Tontin rakennusoikeus on yhteensä 23 886 k-m², joka ei tule ylittymään rakennushankkeen myötä. Tontilla on tällä hetkellä toteutunut rakennusoikeutta 11 500 k-m² ja nyt rakennettavan Koivuluoto Areenan kerrosala tulee olemaan 4 200,5 k-m². Rakennusoikeutta alueelle jää 8 185,5 k-m². (Liite 6)

Monitoimihalli tulee rakentuessaan vahvistamaan urheilutoimintoja koivuluodon alueelle, mikä keskittää keskustaajaman välittömässä läheisyydessä sijaitsevia virkistyspalveluja mahdollistaa keskittämisestä koituvat edut mm. henkilökunnan työjärjestelyihin liittyen.

Rakennushanke on maakuntakaavan hengen mukainen. Rakentamisessa tulee huomioida yleiskaavassa ja asemakaavassa osoitettu aluetta pohjois- ja itäpuolella sivuavat kevyenliikenteen reitti yhteydet, jotka mahdollistavat monitoimihallin erinomaisen saavutettavuuden kevyellä liikenteellä. Rakennushanke on alueelle laaditun yleissuunnitelman mukainen.

Pysäköinti

Asemakaavassa autopaikkamitoitukseksi on osoitettu 1 ap/ 60 km², sekä 1 ap/ 3 työntekijää. Alueelle tullaan toteuttamaan 150 autopaikkaa, joista henkilökunnalle 6, linja-autoille 5 autopaikkaa sekä 96 polkupyöräpaikkaa. Autopaikkamitoitus toteutuu asemakaavassa osoitetun mukaisesti.

Kaavoituksen näkemys poikkeamisesta

Haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle, alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakentaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta kaupunkiympäristössä merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Katson että edellytykset poikkeamiselle maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n estämättä ovat olemassa.

Perustelut

Monitoimihallin rakennussuunnitelma on valmisteltu huolella ja se noudattaa voimassa olevien yleiskaavan sekä asemakaavan merkintöjä, määräyksiä ja henkeä. Lisäksi suunnitelmassa on huomioitu erittäin hyvin Rakennetun ympäristön lautakunnan hyväksymän Koivuluodon urheilupuiston yleissuunnitelman sisältö.

Rakennetun ympäristön lautakunta on päätöksessään 21.10.2021 §141, ottanut kantaa yleissuunnitelman hyväksymisen yhteydessä myös suunnitelman toteutusjärjestykseen. Päätöksessä todetaan että

”Koivuluodon alueen isoista rakennuskohteista uusi monitoimihalli on tärkeysjärjestyksessä ensimmäinen. Monitoimihallin yleis- ja rakennesuunnittelu ajoituvat vuosille 2021-2022 ja rakentaminen alkaa vuonna 2023”. (Liite 7)

Rakennushanke tulee keskittämään urheilutoimintoja Koivuluodon alueelle ja mahdollistaa henkilökunnan optimaalisen mitoituksen eri toimintoihin. Rakennushanke parantaa alueen nykyistä kaupunkikuvaa ja alueen toimintaedellytyksiä luomalla asianmukaiset liikennöinti ja pysäköintimahdollisuudet.

Rakennushanke tulee osaltaan parantamaan raahelaisten lasten ja nuorten urheilumahdollisuuksia sekä Koivuluodon urheilupuiston yleisilmettä.

RAAHEN KAUPUNKI,
Kaavoitus

Kaavoituspäällikkö
Anu Syrjäpalo

Liitteet

Liite 1: Ilmakuva

Liite 2: Ote yleiskaavasta
(*Raahe 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava*)

Liite 3: Ote asemakaavasta (Ak 88)

Liite 4: Ote ajantasa-asemakaavasta

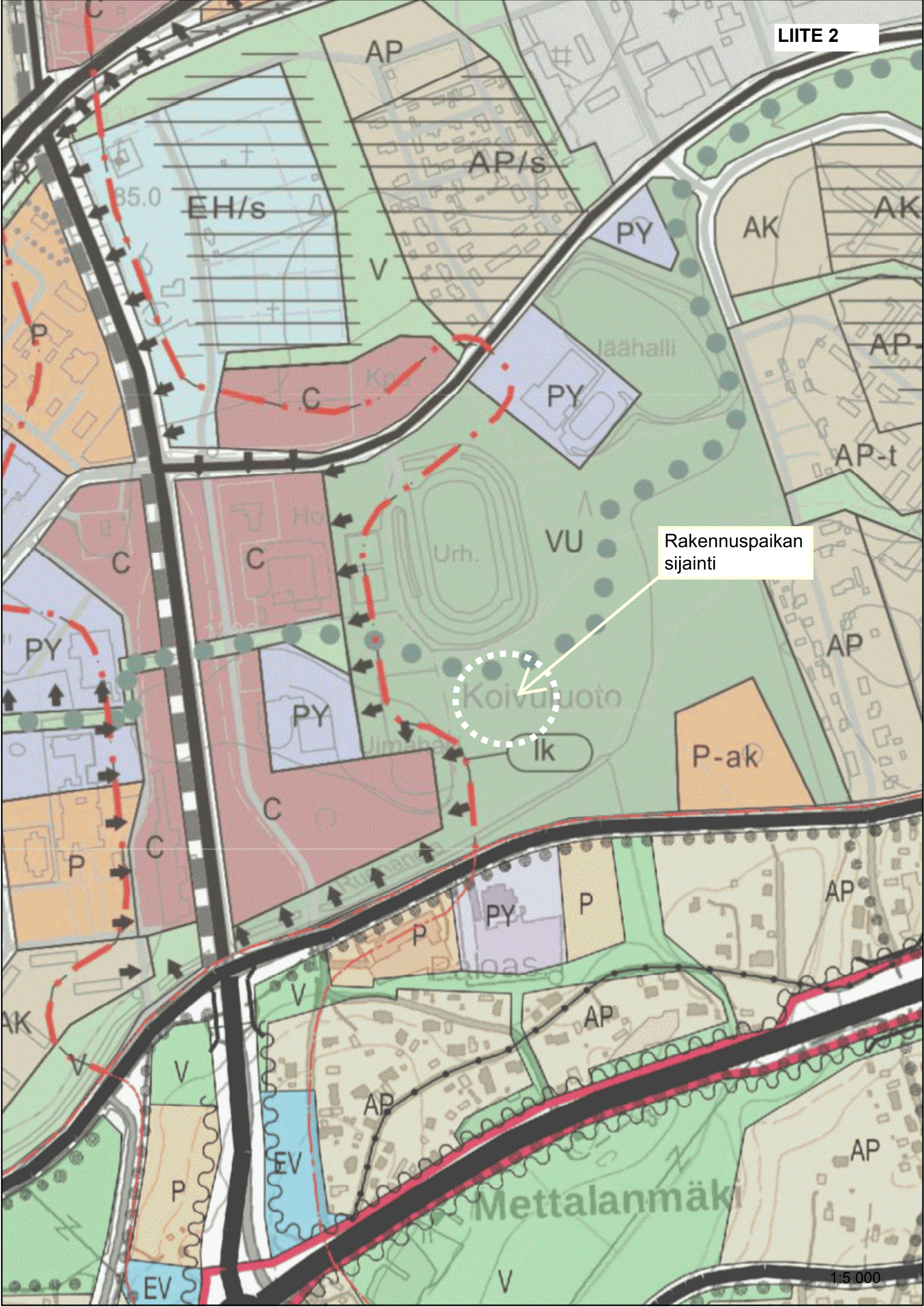
Liite 5: Ote Koivuluodon yleissuunnitelmasta

Liite 6: Asemapiirustus

Liite 7: Ote RYL:n pöytäkirjasta 21.10.2021 (§141)



Rakennuspaikan sijainti



Rakennuspaikan sijainti

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

1. ALUEIDEN KÄYTTÖTARCOITUKSET

AK	KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääasiassa asuin kerrostaloille. Alueelle sa sijoittaa myös asuin pientaloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.
AP	PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääasiassa pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisarakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
AP-t	TIIVIS PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääasiassa asuin pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä kerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää matalaa kaupunkimaista rakentamista sekä laadukasta asuinympäristöä. Lisarakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
C	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE, PÄÄKESKUS. Alue varataan Raahan kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnoille, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa MRL 114§:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön. Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.
CA	ALUEKESKUS. Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.
P	PALVELUJEN, HALLINNON JA KAUPAN ALUE. Alue varataan pääasiassa hallinnoille ja yksityisille palveluille, kuten erikoistavaran kaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.
P-1	PALVELUJEN, HALLINNON JA KAUPAN ALUE. Alue on varattu ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tarpeisiin.
PL	LÄHIPALVELUJEN ALUE. Alue varataan ympäristön asukkaiden päivittäin käyttämille julkisille ja yksityisille palveluille, kuten päiväkodille ja lähikaupalle.
P-ak	PALVELUJEN JA ASUMISEN ALUE. Alue varataan pääasiassa palveluille, hallinnoille ja kerrostalovaltaiselle asumiselle. Alueelle sijoittuvien palvelujen tulee olla luonteeltaan asumisen yhteyteen sopivia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristönsää melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Asumisen ja palvelujen määrä sekä sijainti ratkaistaan asemakaavassa.
PY	JULKISTEN PALVELUJEN ALUE. Alue varataan pääasiassa kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asumista.
TP	TYÖPAIKKA-ALUE. Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnoille ja sellaiselle teollisuustuotannolle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.
T	TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE. Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaali tiloja.
TT	YMPÄRISTÖVAIKUTUSILTAAN MERKITTÄVIEN TEOLLISUUSTOIMINTOJEN ALUE. Alueelle voidaan sijoittaa teollisuustoimintoja, jotka tarvitsevat YSL:n 28 §:n mukaisen ympäristöluvan.
TY	TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA. Alue varataan sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön kohtuutonta melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa.
T/LS	TEOLLISUUS JA VARASTOALUE. Alue varataan teollisuus- ja satamatoiminnoille ja niihin liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaali tiloja.
V	VIRKISTYSALUE. Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128§ mukainen maisematyöluva.
V/s	LUONNONMUKAISENA SÄILYTETTÄVÄ VIRKISTYSALUE. Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön sekä opetuskäyttöön. Alueella on erityisiä ympäristöarvoja, jotka tulee säilyttää. Alueella on sallittu virkistys- ja ulkoilukäyttöä palveleva rakentaminen siten, että luonto- ja maisema-arvot säilyvät. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyöluva.
VU	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE. Alue varataan urheilukeskuksille ja erityisliikuntapaikoille. Alueelle on sallittu urheilu- ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen.
RA	LOMA- ASUNTOALUE. Ranta-alueella olevan rakennuspaikan rakennus oikeus on 150 kerrosneliometriä. Loma-asunnon pinta-ala saa olla enintään 80 kerrosneliometriä.
LT	YLEISEN TIEN ALUE.
LTA	TAVARALIIKENTEEN TERMINAALIALUE.
LTA/T	TERMINAALI/ TEOLLISUUSALUE. Alueen sisäinen maankäyttö ratkaistaan asemakaavoituksella.
LR	RAUTATIELIIKENTEEN ALUE.
LS	SATAMA-ALUE. Alue varataan satamatoimintaan ja siihen liittyville terminaaleille ja varastoille.
	Sataman vesialue.
LV	VENESATAMA.
ET	YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE. Alue varataan yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville laitoiksi ja rakennelmille.
EH	HAUTAUSMAA-ALUE.
EV	SUOJAVIHERALUE. Alueelle saa sijoittaa meluvalleja, meluaitoja ja muita rakenteita ja istutuksia, jotka suojaavat viereisiä alueita liikenteen tai muun toiminnan aiheuttamilta haitoilta.
S-1	SUOJELUALUE. Valtakunnallisesti arvokas perinnemaisema, Kujunmäen ketoalue. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen perinnemaiseman suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.
M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Alue on varattu maa- ja metsätalousoikeuksiin. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.
MP	PUUTARHA- JA KASVIHUONEALUE. Alue varataan ammattimaiseen puutarha- ja kasvihuoneviljelyyn.
MA	MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE. Alue varataan maatalouskäyttöön. Alue on maiseman kannalta merkittävä viljelyalue, jolle voidaan rakentaa maatalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia.
MU	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAJASTARVETTA. Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja ulkoiluun. Alue on osa tai se täydentää seudun virkistys- ja vapaa-ajanverkostoa, mistä johtuen alueen metsää on käsiteltävä sen erityisuuteen edellyttämällä tavalla (metsälaki 6 §).
MY	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA. Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on maisema- tai muita ympäristöarvoja jotka tulee säilyttää Avohakkuu tai muu alueen maisemakuvaan merkittävästi vaikuttavat toimenpiteet edellyttävät maisematyöluvaa (MRL 43 § ja 128 §). Maa-ainesten otto alueella on kielletty.
W	VESIALUE.
SE	SELVITYSALUE. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
/s	ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN. Aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa.
vk	ALUE ON RAAHEN VANHAN KAUPUNGIN VAIKUTUSPIIRISSÄ. Alue on suunniteltava erityisen hienovaraisesti ottaen huomioon ympäristön luonne.

RAAHE 2030

KESKEISTEN TAAJAMA-ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA

TÄMÄ OIKEUSVAIKUTTEINEN OSAYLEISKAAVA MUODOSTUU KAHDESTA KARTASTA:

1. TAVOITTEELLINEN YHDYSKUNTARAKENNE, LIIKENNEVERKKO JA VIRKISTYSALUEET
2. LUONNON JA KULTTUURIYMPÄRISTÖN SEKÄ MAISEMAN KANNALTA ARVOKKAAT KOHTEET

OSAYLEISKAAVA ON OHJEENA LAADITTAESSA JA MUUTETTAESSA ASEMAKAAVA SEKÄ RYHDYTTÄESSÄ MUUTOIN TOIMENPITEISIIN ALUEIDEN KÄYTTÖN JÄRJESTÄMISEKSI.

2. KOHDE- JA VIIVAMERKINNÄT

	VALTAKUNNALLISESTI TAI PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUE.
	ALUE, JOLLA ON SÄILYTETTÄVIÄ YMPÄRISTÖARVOJA. Alue pidetään maisemalliset ja luontoarvot turvaavassa käytössä. Aluetta muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.
	Teollisuuden vedenhankinta-alue.
	RAAHEN LAATUKÄYTTÄVÄ. Laatukäytävävyöhyke sisältää monipuolisia palveluja ja keskusta-asumista. Vyöhykkeestä muotoutuu kaupunkikeskustan julkisivu ja se vaikuttaa koko kaupungin imagoon. Ympäristöä eheytetään ja tiivistetään täydennysrakentamisen avulla. Toteutuksessa on pyrittävä vetovoimaiseen sekä korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan. Vanhan Raahan alueella kulttuuriympäristöarvojen säilyminen on laatukäytävän keskeinen arvo.
	TÄRKEÄ POHJAVESIALUE TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden laatuun. Alueella tapahtuvassa toiminnassa tulee pohjavesien suojele ottaa huomioon (YSL 8 §). Ks. <i>kaavaselostus, suoja-alue määräykset</i> .
	VEDENOTTAMON LÄHISUOJA-ALUE. Alue on vedenottamon lähisuoja-alueita. Alueella on sallittua kaikki sellainen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta, joka ei vaaranna pohjaveden laatua. Ks. <i>kaavaselostus, suoja-alue määräykset</i> .
	Käytöstä poistettu kaatopaikka-alue.
	Kompostointialue.
	Teollisuusjätteiden loppusijoitusalue. Alueen käyttöönotto edellyttää ympäristölupamenetelyä.
	Tuulivoimapuiston alue. Alueen käyttöönotto edellyttää hankekohtaisen ympäristövaikutusten arviointimenetelyn harkintaa.
	Uimaranta.
	LIIKKENEPALVELUKOHDE.
	Valtatie / kantatie.
	Seututie / pääkatu.
	Yhdystie / kokoojakatu.
	Yhdystie, kulkuoikeus rajoitettu.
	Rautatie.
	Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä tai yhteystarve.
	Virkistysreitti.
	Yhdyskuntarakenteen mahdollinen laajenemialue. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
	Meluntorjuntatarve.
	Alueen tiivistämis-/eheyttämistarve. Tiivistämisen ja eheyttämisen tapa ratkaistaan paikkakohtaisesti kunkin alueen luontaisista lähtökohdista. Vanhan Raahan rajalla Koulukadun varressa tiivistäminen/ eheyttäminen on ympäristökuvan sovitamista vanhan kaupungin miljööseen.
	YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.
	ALUEEN RAJA.

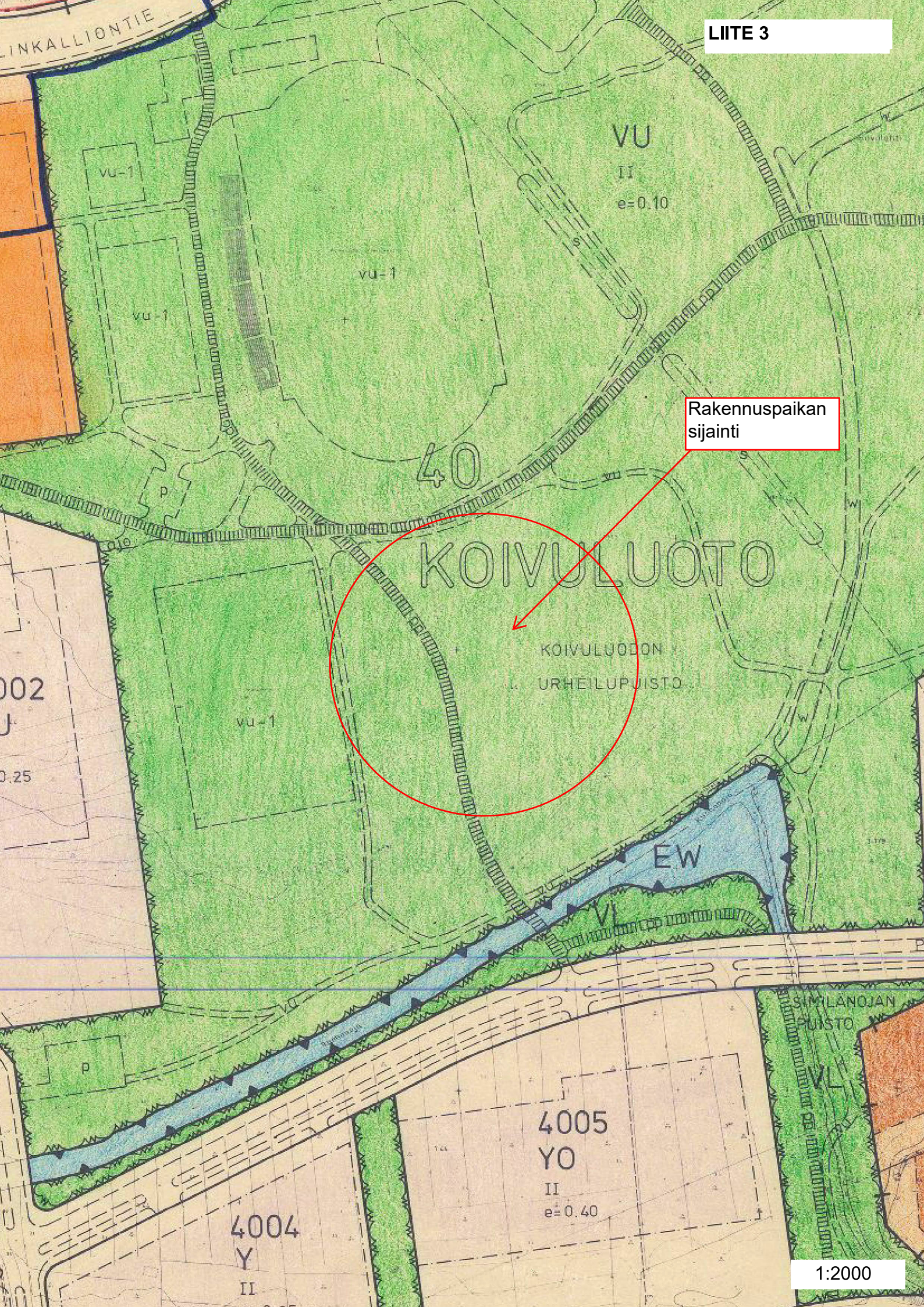
YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVAN ULKOPOULISILLA ALUEILLA:

1. Maa- ja metsätalouden rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle pääsääntöisesti perinteiseen tapaan pihiipiiriin ympärille maisemaan sopeutuvasti. Rakennettaessa metsän ja pellon vaihtumisvyöhykkeelle on pidettävä huoli siitä, että maisemallisesti arvokas metsänreuna säilyy ehyenä.
2. Uudisrakentamisen tulee mitta suhteiltaan, muodoltaan, tyyliltään, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan ja muuhun ympäristöön.
3. Vesistöjen vaikutuspiiriin rakennettaessa on selvitettävä tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus.
4. Alueilla, jotka eivät ole viemäriverkoston piirissä, jätevedet tulee käsitellä kunnallisen ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla siten, että valtioneuvoston asetus (542/2003) jätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten ulkopuolisilla alueilla toteutuu.
5. Mastojen ja muiden maisemassa näkyvien rakennelmien sijainti ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Nämä rakennelmat tulee mahdollisimman hyvin sovittaa ympäristönsä erityisestimaisemallisesti arvokkaille alueille.
6. Liikenteen meluita suojautuminen tulee selvittää tapauskohtaisesti kunkin hankkeen yhteydessä.

Oikaisuluonteiset korjaukset 21.2.2007

Pohjakartta © Maanmittauslaitos 2005, PPOH/9/05

TEKNINEN KESKUS					
Alueen nimi ja suunnitelma					Mittakaava
RAAHE 2030					1:10000
Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava					
1. Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet					Päiväys 10.11.2006
Kaavan numero	Arkistot.	CADtunnus	Suunnittelija	SUUNNITTELUKESKUS OY	Piirtäjä
			Esko Pajola, arkkitehti		Eija Saari
Maankäytön suunnittelu-toimikunta	21.2.2007	Kaupunginhallitus	27.11.2006	19.3.2007 § 118	11.4.2007 § 20
10.11.2006					Kaavoituspäällikkö Kaija Seppänen
KAAVOITUS			Ruskatie 1 www.raahe.fi	Puhelin 92140 Pattijoki	Faksi (08) 439 3111
				(08) 439 3161	



Rakennuspaikan sijainti

40

KOIVULUOTO

KOIVULUOTOON
URHEILUPUISTO

EW

4005
YO
II
e=0.40

4004
Y
II

RAAHEN

KOIVULUODON URHEILUPIUSTON JA SEN LÄHIALUEIDEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVA:

22. KAUPUNGINOSAN, YRITYSPERÄ, OSALLE KORTTELEITA 99, 102 JA 104 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUEILLE;

24. KAUPUNGINOSAN, KUMMATTI, KORTTELEILLE 2415, OSALLE KORTTELIA 2416 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUEILLE;

36. KAUPUNGINOSAN, OLLINSAARI, KORTTELEILLE 3629 JA 3630 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUEILLE;

40. KAUPUNGINOSAN, KOIVULUOTO, KORTTELEILLE 4001 - 4007 SEKÄ KATU-, VIRKISTYS-, ERITYIS- JA VESIALUEILLE.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

21. KAUPUNGINOSAN, KUMMATTI, KORTTELIA 2193 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEITA;

22. KAUPUNGINOSAN, YRITYSPERÄ, OSAA KORTTELEISTA 102 JA 104, PUISTO- JA LIIKENNEALUEITA;

24. KAUPUNGINOSAN, KUMMATTI, OSAA KORTTELISTA 24002, KORTTELIA 2413 SEKÄ KATU-, PUISTO- JA VESIALUEITA;

36. KAUPUNGINOSAN, OLLINSAARI, OSAA KORTTELISTA 3607 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUETTA;

21., 22., 23. JA 36. KAUPUNGINOSIEN RAJAA.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT:

21. KAUPUNGINOSAN, KUMMATTI, KORTTELI 2193 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUEET;



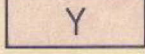
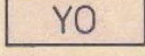
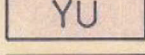








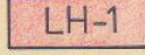


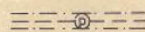
22. KAUPUNGINOSAN, YRITYSPERÄ, OSAT KORTTELEISTA 99, 102 JA 104;

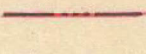

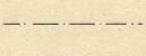

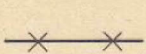
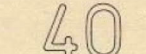

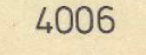
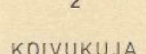
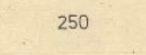

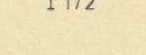
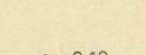
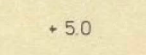
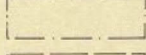
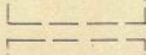
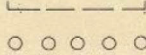
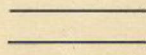
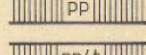
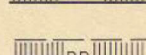
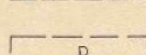
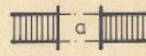
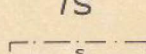
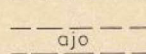
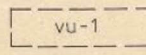
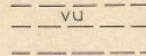
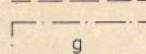
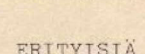
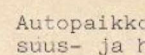
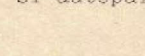


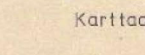
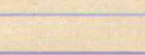
24. KAUPUNGINOSAN, KUMMATTI, KORTTELI 2413, OSA KORTTELISTA 2416 SEKÄ KATU-, VIRKISTYS- JA VESIALUEET;

36. KAUPUNGINOSAN, OLLINSAARI, OSA KORTTELISTA 3607 SEKÄ VIRKISTYSALUE;

40. KAUPUNGINOSAN, KOIVULUOTO, KATU- JA VIRKISTYSALUEET.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Asuinpientalojen korttelialue, jolle rakennettavat asuinrakennukset on tehtävä kytkettyinä tai erillisinä.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta.
	Liikerakennusten korttelialue.
	Puisto
	Lähivirkistysalue.
	Urheilu- ja virkistyspalvelualue.
	Yleinen pysäköintialue.
	Huoltoasemarakennusten korttelialue.
	Huoltoasemarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa liiketiloja.
	Erityisvesialue.
	Vesialue.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

	3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
	Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Tontin numero.
	Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Istutettava puurivi.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Kadun tai liikennealueen alittava jalankulkukatu.
	Alue, jolla ympäristö säilytetään.
	Suojeltava alue.
	Ohjeellinen alueella oleva ajoyhteys.
	Ohjeellinen urheilun suorituspaikaksi varattu alueen osa.
	Ohjeellinen ulkoilureitti tai polku.
	Ohjeellinen vesialueeksi varattu alueen osa.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa grillin, kioskimyymälän ja kahvilan.

ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka liike-, toimisto-, teollisuus- ja huoltoasemarakennusten 60 kerrosalan neliometriä kohti ja yksi autopaikka kolmea työntekijää kohti.

Karttaan tehty korjaus Lh.n vahvistuksen mukainen.

11.8.1987
AL

RAAHEN KAUPUNKI

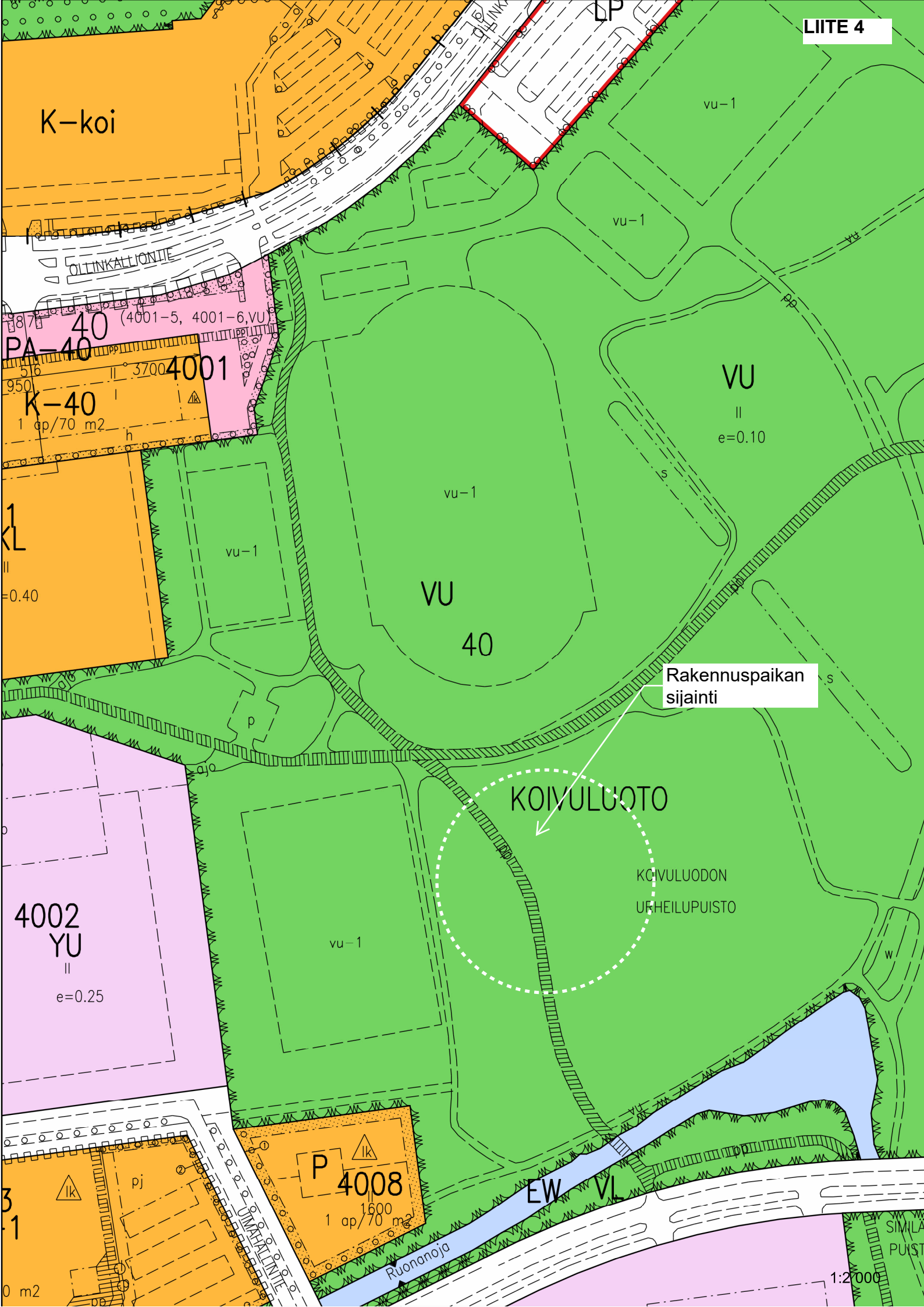
Alueen nimi ja suunnitelma

Mittakaava

KOIVULUODON URHEILUPIUSTON JA SEN LÄHIALUEIDEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

1:2000

Kaavan numero	Piirtäjä	Säilytys	TEKNINEN VIRASTO KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO
Ak. 88	AL	K 1-3	
Suunnittelija	Tark.	Päiväys	Allekirjoitus
PR HA		26.11.1986	<i>H. J. Järven</i> Kaupunginarkkitehti
Hyväksymispvm		Vahvistuspvm.	
Kv.hyv. 10.12.1986		Lh.vahv. 21.7.1987	



K-koi

vu-1

vu-1

OLINKALLIONTIE

40 (4001-5, 4001-6, VU)

PA-40

K-40
1 ap/70 m²

1
KL
e=0.40

VU
e=0.10

VU
40

Rakennuspaikan sijainti

KOIVULUOTO

KOIVULUODON URHEILUPIISTO

4002 YU
e=0.25

P 4008
1 ap/70 m²

EW VI

Ruonanoja

SIMILA PUUST

1:2000

KOIVULUODON YLEISURHEILUPUISTON YS
URHEILUHALLIN SIOITUSVAIHTOEHTO 1
29.3.2021

A JÄÄHALLIN YMPÄRISTÖ

1. Pumptrack rata
2. Skeittiparkki
3. Jalkapallokenttä
4. Jäähalli
5. Harjoitusjäähalli
16. Palloiluhalli

B URHEILUKENTÄN
YMPÄRISTÖ

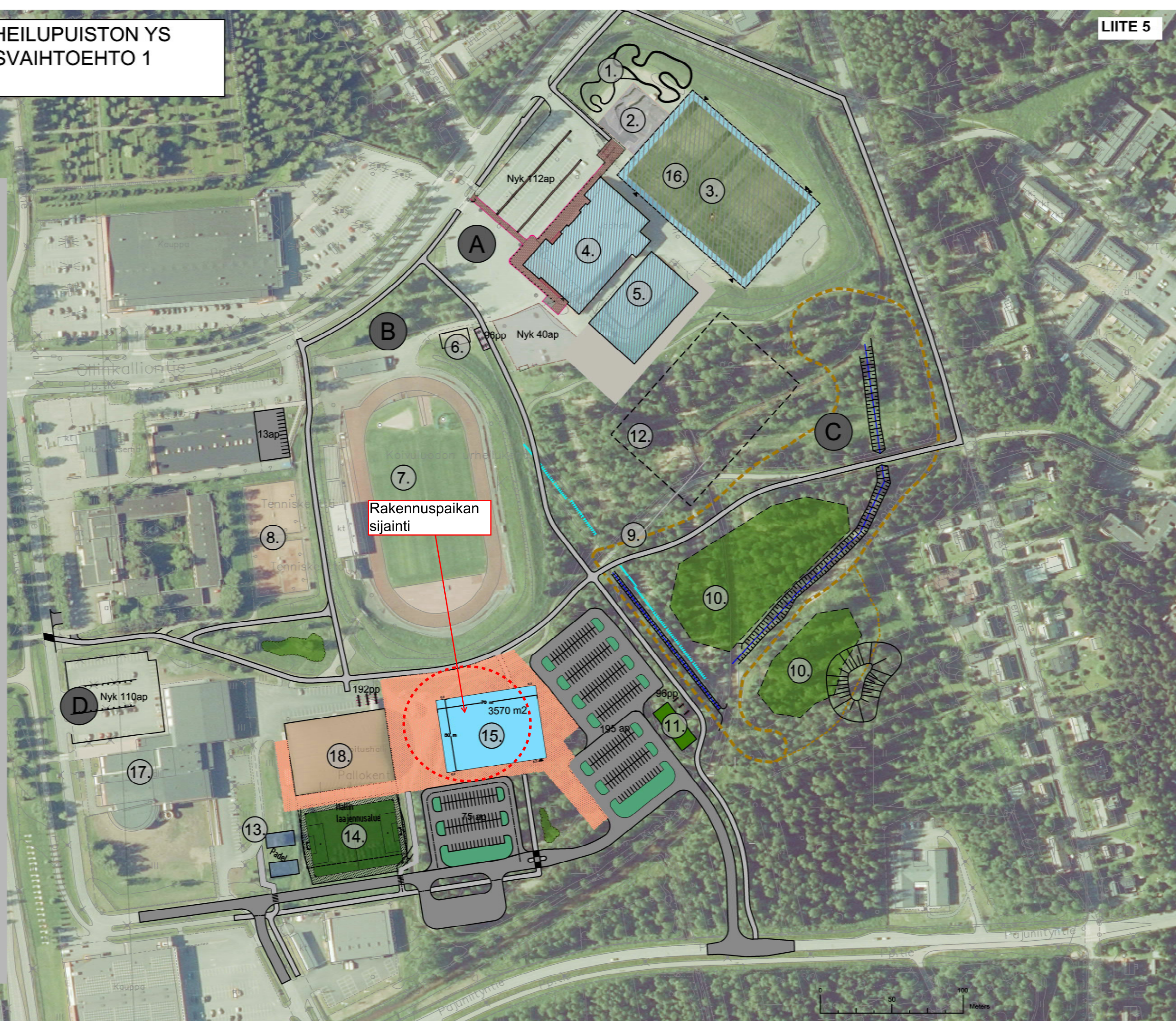
6. Uusi varastorakennus
7. Urheilukenttä
8. Nykyiset tenniskentät

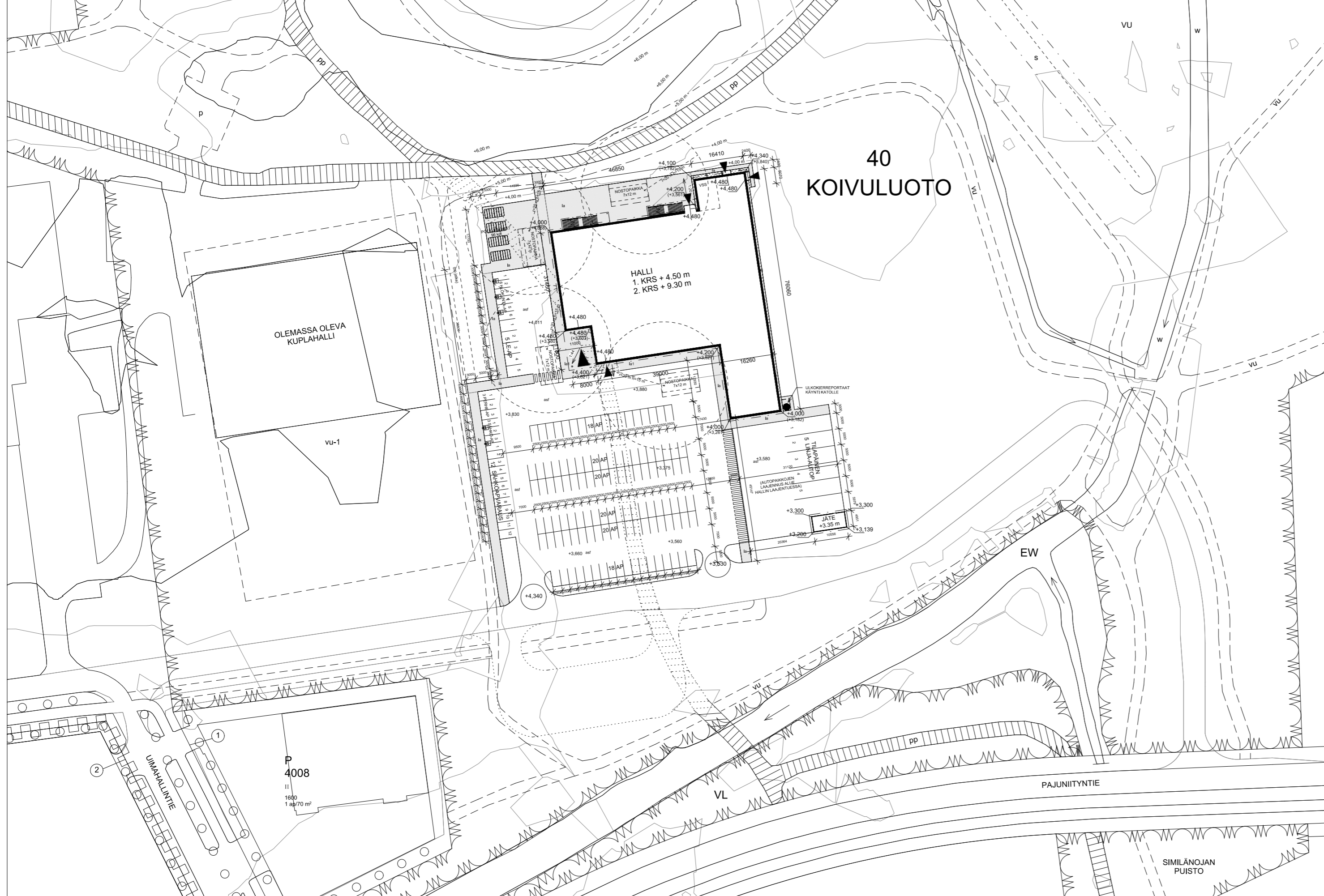
C KUNTORADAN YMPÄRISTÖ

9. Kuntorata
10. Seikkailupuisto ym.
11. Fitness park
12. Aluevaraus yksityiselle toimijalle tai urheiluseuralle kentän toteuttamiseen

D LIIKUNTAHALLIN
YMPÄRISTÖ

13. Padel kentät
14. Jalkapallokenttä
15. Liikuntahalli
17. Uimahalli
18. Arina Areena





KAAVAMÄÄRÄKSET
MERKINTÖJEN SELITYKSET JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄKSET

- VU** Uudehko- ja vanhojen rakennusten korttelialue
- VL** Lähiympäristöalue
- YU** Uudehkoissa olevien rakennusten korttelialue
- EW** Erityisvaaka
- W** Erityisvaaka
- 3m kaavakaavan rajan ulkopuolella oleva viiva
- Korttelin, kortteliosan tai alueen raja
- Osa-alueen raja
- Ulkosaitealueen raja
- Sivon korttelin mukainen korttelin raja ja numero
- 2** Kaupunginosa numero
- 7** Kaupunginosa nimi
- PAJUNIITYNTIE** Katurakennuksen, korttelin tai puiston nimi
- II** Rastausalueen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suunnitelmalla sijainnin kortteliosassa
- en/0,10** Korttelin leveys
- pp** Rakennuksen sijainti
- o o o o o** Istutettavat puut
- pp** Ompelun jalkaväylä ja polkupyöräily väylä alueen osassa
- p** Ompelun pysäköintipaikka
- WU** Ompelun ulkoilun tai polun
- VU-1** Ompelun ulkoilun suosituspäätös varattu alueen osassa
- S** Suojelun aluealueeksi varattu alueen osassa
- W** Ompelun viivastusta varattu alueen osassa

PINTAMATERIAALIT:

- asf ASFALTTI (PR1)
- ru NURMIKKO
- la LAATTOJUS (PR2), betonilaatta 300x300x80 mm, harmaa
- ki SEULANPAAKKEUS
- kl KIVITILHA (PR6)
- kkä KONKRETTI, pinta 20-40 mm
- rk REINAKIVI (PR2.1)

PIHVARUSTUKSET JA ISTUTUKSET TEHDÄÄN ERIILISEN PIHASUUNNITELMAN MUKAAN.

OLEMASSA OLEVAT ISTUTUKSET

- OLEMASSA OLEVA PENKAS
- OLEMASSA OLEVA LEHTIPU
- OLEMASSA OLEVA HAVUPU

KAADETTAVAT ISTUTUKSET

- KAADETTAVA PENKAS
- KAADETTAVA LEHTIPU
- KAADETTAVA HAVUPU

UJDET ISTUTUKSET

- ISTUTETTAVA PENKAS
- ISTUTETTAVA LEHTIPU
- ISTUTETTAVA HAVUPU

PALOTURVALLISUUS:

Rakennuksen paloluokka: P1

LAAJUUSTIEDOT:

Tontin pinta-ala:	238 856,2 m ²
Tehokkuuskerro:	0,10
Rakennuskoosuus:	23 885,62 m ²
Rakennuskoosuutta käytetty ennen:	11 500,0 m ²
Rakennuskoosuutta jäljellä ennen:	12 385,62 m ²
Rakennuskoosuutta käytetty nyt:	15 700,5 m ²
Rakennuskoosuutta jäljellä nyt:	8 185,12 m ²

Maailloimihalli:

Kerrosala	4 200,5 m ²
1. krs	3 113,0 m ²
2. krs	1 087,5 m ²
Bruttoala	4 427,0 m ²
1. krs	3 188,5 m ²
2. krs	1 240,5 m ²
Tilavuus	44091,4 m ³
1. krs	13 843,8 m ³
2. krs	30 237,6 m ³

LASKELMAT:

AUTOPAIKKALASKELMA

Vaastimus kaavassa: 1 ap / 60 km² (liik-, toimisto-, teollisuus- ja huonekalu- ja toimintatilat)

ja 1 ap / 3 työntekijää

Toteutunut:

150 kpl ap joista:	
- liikuntapaikalliset	5 kpl
- toimintatilat	6 kpl
- asuinrakennus	3 kpl
- sisätilojen tila- ja varustelu	12 kpl
- eripäivät (ilmapäätös toimilla)	5 kpl
- perheet	3 kpl

Pakupyörät: 96 kpl

TALOUSRAKENNUSLASKELMA

Tässä kohteessa Jätekeskus

Kerrosala:	52,5 m ²
Kokonaisala:	52,5 m ²
Tilavuus:	169,6 m ³

KUVA 40	KORTTELIALUE	TONTTI	RAKENNUSTUNNUS
RAKENNUSKORTTELIN JA OTE	UUDISRAKENNUS	PIHVARUSTUS	JOKI
RAKENNUSKORTTELIN JA OTE	OLEMASSA OLEVA	ASEMAPIIRROS	MITTAKAAVA 1:500
ARKKITEHTUURITOIMISTO	RIITTA KORHONEN OY	ARKKITEHTUURITOIMISTO	RIITTA KORHONEN OY
MAAILLOIMIHALLI	UIMAHALLINTE 8	92150 RAHNE	

ARKKITEHTUURITOIMISTO RIITTA KORHONEN OY
MAAILLOIMIHALLI 9, 70100 KUOPIO p. 017-288 2900, fax 017-288 2912, email ark@arkkityo.fi

Koivuluodon urheilupuiston yleissuunnitelma

Rakennetun ympäristön lautakunta 21.10.2021 § 141

824/10.03.01/2021

Valmistelija Tekninen johtaja Jarkko Vimpari

Koivuluodon yleissuunnitelma ohjaa koko alueen kehittämistä pitkälle tulevaisuuteen. Suunnitelma on tarkoin harkittu sisältäen useita toteuttamisvaihtoehtoja. Mikä tahansa esitetyistä vaihtoehdoista on kompromissi toiminnallisuuden, kaupunkikuvan muodostumisen, alueen rakentamisjärjestyksen, liikenneyhteyksien ja monen muun asian välillä. Suurin merkitys on kuitenkin raahelaisten harrastus- ja kilpaurheilumahdollisuuksien kokonaisvaltaisessa parantamisessa. Tässä yhteydessä isoimmat yksittäiset rakennuskohteet ovat liikuntahallin korvaava monitoimihalli, harjoitusjäähalli ja uusi palloiluhalli. Näiden kolmen osalta akuutein tilanne on monitoimihallin osalta, jonka sijoittumiseen alueelle kulminoituu koko suunnitelman hyväksyminen. Monitoimihalliin liittyvää suunnittelun ja rakentamisen aloittamista on syytä kiirehtiä. Liitteessä esitetyistä sijoittumisvaihtoehdoista paras kompromissi saavutetaan, kun monitoimihalli sijoitetaan vaihtoehto 1:n mukaisesti Arina-areenan itäpuolelle, Koivuluodon kentän eteläpuolelle. Tällä vaihtoehdolla menetetään kiinteä yhteys kuntokeidas Vesipekan ja monitoimihallin välille, mutta samalla kuitenkin turvataan Arina-areenan säilyminen nykyisellä paikallaan, monitoimihallin rakentuminen toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti hyvälle paikalle sekä pukutilojen yhteiskäyttö monitoimihalli – Arina-areena.

Liitteet Yleissuunnitelma liitteineen
Liikuntahallissa tehdyt sisäilmakorjaukset
RYL 6.10.2021 § 125 (asian aiempi käsittely)

Esittelijä Tekninen johtaja Jarkko Vimpari

Päätösesitys Hyväksytään Koivuluodon yleissuunnitelman. Toiminnot sijoittuvat alueelle liitteessä esitetyn vaihtoehto 1:n mukaisesti.

Päätetään, että Koivuluodon alueen isoista rakennuskohteista uusi monitoimihalli on tärkeysjärjestyksessä ensimmäinen. Monitoimihallin yleis- ja rakennesuunnittelu ajoittuvat vuosille 2021-2022 ja rakentaminen alkaa vuonna 2023.

Päätös Hyväksyi esityksen.

Kaupungeingeodeetti Mikko Moilanen saapui kokoukseen klo 16.11 tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallituksen edustaja Liisa Lumijärvi saapui kokoukseen klo 16.13 tämän asian käsittelyn aikana.