

RAAHEN KAUPUNKI

Akm 234: Rautatalon tontin asemakaavan muutos

Selostus 4.2.2019

Kaavoitusaloite 30.5.2016

Vireilletulosta ilmoittaminen 24.9.2016

Tekninen lautakunta 15.9.2016

Kehittämislautakunta 20.9.2017, 25.9.2018, 22.1.2019

Kaupunginhallitus 1.10.2018, 14.1.2019, 4.2.2019

Kaupunginvaltuusto 25.2.2019

Lainvoimaisuus 5.3.2021

Voimaantulopäivä 10.3.2021

Päivämäärä: 4.2.2019, päivitetty asiakirjan saavutettavuus 17.3.2021

Kuvaus: Rautatalon tontin asemakaavan muutos

Kaupunki: Raahe

Kaupunginosa: 6

Kortteli: 21

Kaavan nimi: Akm 234: Rautatalon tontin asemakaavan muutos

Kaavan laatija: Linja Arkkitehdit Oy
Kansankatu 49, 90100 Oulu

Ville Niskasaari, arkkitehti SAFA
044 777 1021

etunimi.sukunimi@linja-arkkitehdit.fi

Jaakko Kallio-Koski, arkkitehti SAFA
044 777 1030

etunimi.sukunimi@linja-arkkitehdit.fi

Jenny Rankka, arkkitehti SAFA
044 777 1034

etunimi.sukunimi@linja-arkkitehdit.fi

SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO	3
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	6
1.1 Tunnistiedot.....	6
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	6
1.3 Kaavamuutoksen tavoite.....	7
2 TIIVISTELMÄ.....	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	7
3 LÄHTÖKOHDAT.....	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2 Rakennettu ympäristö	9
3.1.2.1 Toimistorakennus ns. Rautatalo, Sovionkatu 9	10
3.1.4 Maisema.....	15
3.1.5 Luonnonympäristö.....	15
3.1.6 Maaperä ja rakennettavuus.....	17
3.1.7 Maanomistus	18
3.1.8 Tekniset verkostot ja kunnallistekniikka.....	18
3.1.8.1 Vesi ja viemäri	18
3.1.8.2 Kaukolämpö ja sähkö	19
3.1.8.3 Liikenneympäristö.....	19
4 SUUNNITTELUTILANNE	23
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	23
4.2 Asemakaavan sisältövaatimukset (54 §)	24
4.3 Maakuntakaava	24
4.3.1 Lainvoimaiset maakuntakaavat	24
4.3.1.1 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava.....	24
4.3.1.2 Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava.....	26
4.3.1.3 Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava.....	27
4.3.2 Vireillä olevat maakuntakaavat	28
4.3.2.1 Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava.....	28
4.4 Yleiskaava	29

4.4.1 Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava.....	29
4.4.1.1 Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet.....	29
4.4.1.2 Luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet...	30
4.5 Asemakaavatilanne	31
4.5.1 Voimassa oleva asemakaava, Ak 41	31
4.6 Rakennusjärjestys.....	31
4.7 Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat.....	32
5 SUUNNITTELUN TAVOITTEET	32
5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	32
5.2 Kaupungin asettamat tavoitteet	32
5.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	33
6 ASEMAKAAVAN LAADINNAN VAIHEET	33
6.1 Suunnittelun käynnistäminen ja asemakaavan muutoksen vireilletulo	33
6.2 Asemakaavan muutoksen luonnossuunnittelu	33
6.3 Asemakaavan muutosehdotus	34
6.4 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku.....	34
6.5 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	34
6.6 Viranomaisyhteistyö.....	35
7 ASEMAKAAVARATKAISUN LAADINTA JA VAIHTOEHDOT.....	35
7.1 Raahen keskustan kaavarunko	35
7.2 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	36
7.2.1 Vaihtoehtojen kuvaus ja vertailu.....	37
7.2.1.1 Vaihtoehto 1	37
7.2.1.2 Vaihtoehto 2	38
7.2.1.3 Vaihtoehto 3	39
7.2.1.4 Vaihtoehto 4	41
7.2.1.5 Vaihtoehtojen yhteenveto.....	42
7.2.1.6 Vaihtoehto 5	43
7.2.1.7 Viitesuunnitelma asemakaavaehdotuksen pohjaksi	45
8 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN VAIKUTUKSET	48
8.1 Selvitettävät vaikutukset ja käytettävät menetelmät.....	48
8.2 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	48
8.3 Vaikutukset yleiskaavan toteutumiseen	51

8.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan, kaupunkirakenteeseen, maankäyttöön ja rakennettuun ympäristöön	51
8.5	Vaikutukset kaupungin asunto- ja palvelutarjontaan	52
8.6	Vaikutukset liikenneympäristöön.....	52
8.7	Vaikutukset kunnallistekniikkaan	53
8.8	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	53
8.9	Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset	53
9	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	54
9.1	Asemakaavan muutoksen perustelut.....	54
9.2	Kokonaisrakenne ja alueen liittyminen ympäristöön.....	54
9.3	Mitoitus	55
9.4	Korttelialue AL	55
9.5	Katualueet	57
9.6	Nimistö	57
10	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	58
10.1	Toteuttamista ohjaavat havainnollistavat suunnitelmat	58
10.2	Visualisointi.....	58
10.3	Toteuttaminen ja ajoitus	59
11	YHTEYSTIEDOT	60
12	LIITTEET	61
12.1	Asemakaavan seurantalomake	61

ASEMAKAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Vastineet valmisteluvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin
- Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin ja muistutuksiin
- Rautatalon rakennusinventointi
- Viitesuunnitelma

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistiedot

Kaavan nimi

Akm 234: Rautatalon tontin asemakaavan muutos

Akm 234

Asemakaavan muutos koskee Raahen kaupungin 6. kaupunginosan korttelin 21 tontteja 4 ja 9 sekä osaa katualueesta 678-6-9901-0.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

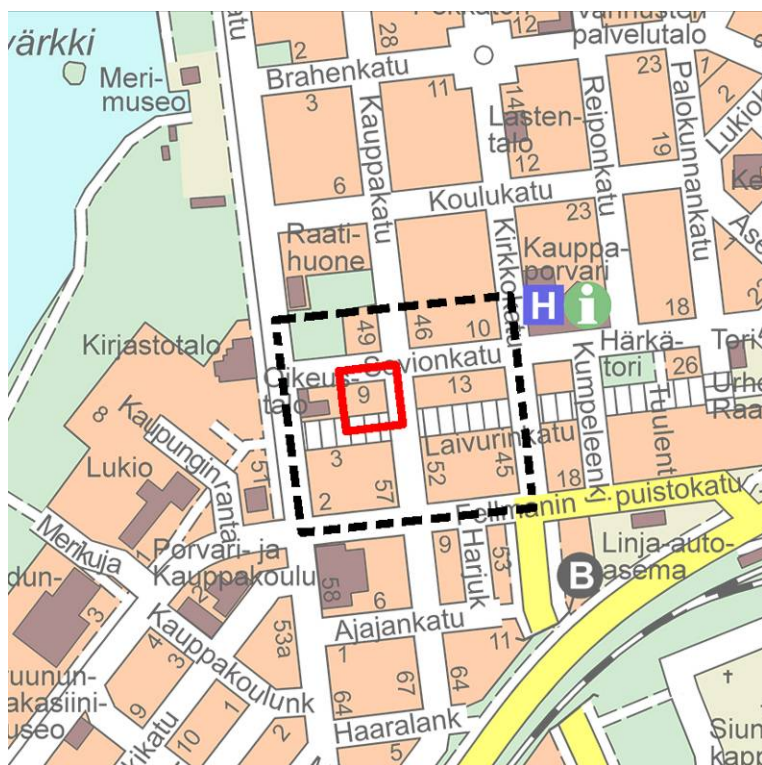
Raahen kaupungin 6. kaupunginosan korttelin 21 tontti 10 sekä siihen liittyvät katualueet ja katuaukio / tori.

Asemakaavan muutoksella poistuvat:

Raahen kaupungin 6. kaupunginosan korttelin 21 tontit 4 ja 9.

Tonttijaolla muodostuu Raahen kaupungin 6. kaupunginosan korttelin 21 tontti 10.

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti opaskartalla. Kaavoitettava alue on rajattu punaisella ja kaavoitushankkeen vaikutusalue mustalla katkoviivalla.

Suunnittelualue sijoittuu Raahen keskusta. Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 6. kaupunginosassa käsittäen korttelin 21 tontit 4 ja 9 sekä osan katualueesta 678-6-9901-0. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Sovionkatuun, lännessä oikeustalon tonttiin, idässä Kauppakatuun ja etelässä Laivurinkatuun (kävelykatuun).

Alueen ympäristö on rakentunutta asuin- ja liikekortteleiden aluetta.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6170 m².

Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa.

1.3 Kaavamuutoksen tavoite

Rautatalon tontin asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaupungin asuin- ja liikekeskuksen kehittäminen tehokkaamman ja tiiviimmän kaupunkikuvallisesti laadukkaan ja viihtyisän asuinympäristön synnyttämiseksi. Voimassa olevan Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan mukaan asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tehostaa rakentamista, luoda edustavaa kaupunkikuvaa ja voimistaa kaupallisen keskustan elinvoimaisuutta.

Asemakaavan muutos sisältyy Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2017.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos sisältyy Raahen kaupungin teknisen lautakunnan 17.11.2016 hyväksymään vuoden 2017 asemakaavoitusohjelmaan.

Kaupunginhallitus on 30.5.2016 § 233 päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä Rakennusliike Lapti Oy:n kaavoitusaloitteen pohjalta.

Käsittelyvaiheet:

30.5.2016 § 233

15.9.2016 § 105

24.9.2016

18.10.2016

20.9.2017

2.10. – 31.10.2017

25.9.2018

Kaupunginhallitus, kaavoitusaloite

Tekninen lautakunta, asemakaavan vireilletulopäätös ja OAS

vireilletulokuulutus, kaava vireille

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

Kehittämislautakunta, asemakaavaluonnos nähtäville

Asemakaavaluonnos nähtävillä

Kehittämislautakunta, asemakaavaehdotus nähtäville

1.10.2018	<i>Kaupunginhallitus, asemakaavaehdotus nähtäville</i>
8.10. – 6.11.2018	<i>Asemakaavaehdotus nähtävillä</i>
4.2.2019	<i>Kaupunginhallituksen esitys kaupunginvaltuustolle asemakaavan hyväksymisestä</i>
25.2.2019	<i>Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen</i>
5.3.2021	<i>Asemakaavan muutos saavuttaa lainvoiman</i>
10.3.2021	<i>Kaupunginhallitus, asemakaavamutoksen voimaantulokuulutus</i>

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

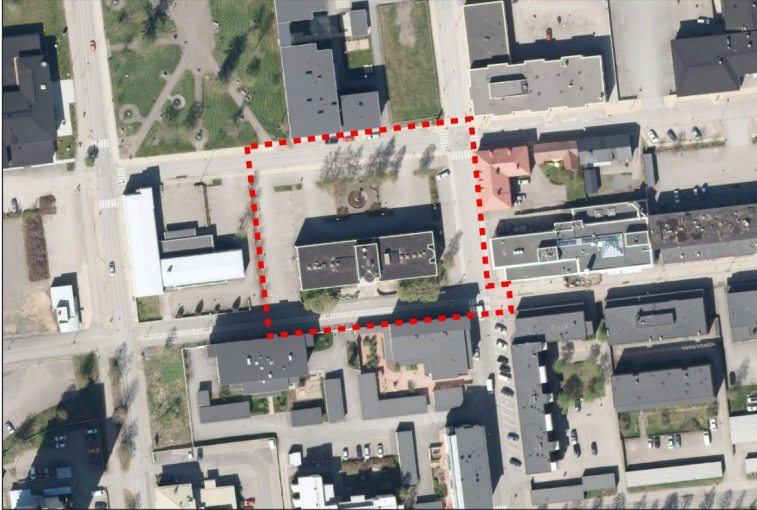
Kaavamuuotosalue sijoittuu Raahen keskustaan. Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 6. kaupunginosassa käsittäen korttelin 21 tontit 4 ja 9 sekä osan katualueesta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Sovionkatuun, lännessä oikeustalon tonttiin, idässä Kauppakatuun ja etelässä Laivurinkatuun (kävelykatuun).

Alueen läheisyydessä on runsaasti palveluita, työpaikkoja ja elinkeinotoimintaa. Kaavamuuotosalue sijoittuu kaupallisten palveluiden yhteyteen, muodostaen kävelykadulle päätteen.



Kuva 2. Suunnittelualueen ympäristöä satelliittikuvassa.

Suunnittelualue sijoittuu keskustan kävelykadun länsipäähän. Suunnittelualan länsipuolella sijaitsee oikeustalo ja pohjoispuolella osittain rakentunut asuinkerrostalokortteli, Raatihuone ja Raatihuoneen puisto. Kaavamuutosalueen lähetyvillä, sen ulkopuolella, sijaitsee maamerkinä 12-kerroksinen tornitalo. Suunnittelualan länsipuolella on Kaupunginrannan alue ja muutaman korttelin etäisyydellä suunnittelualueesta Vanhan Raahen ruutukaava-alue.

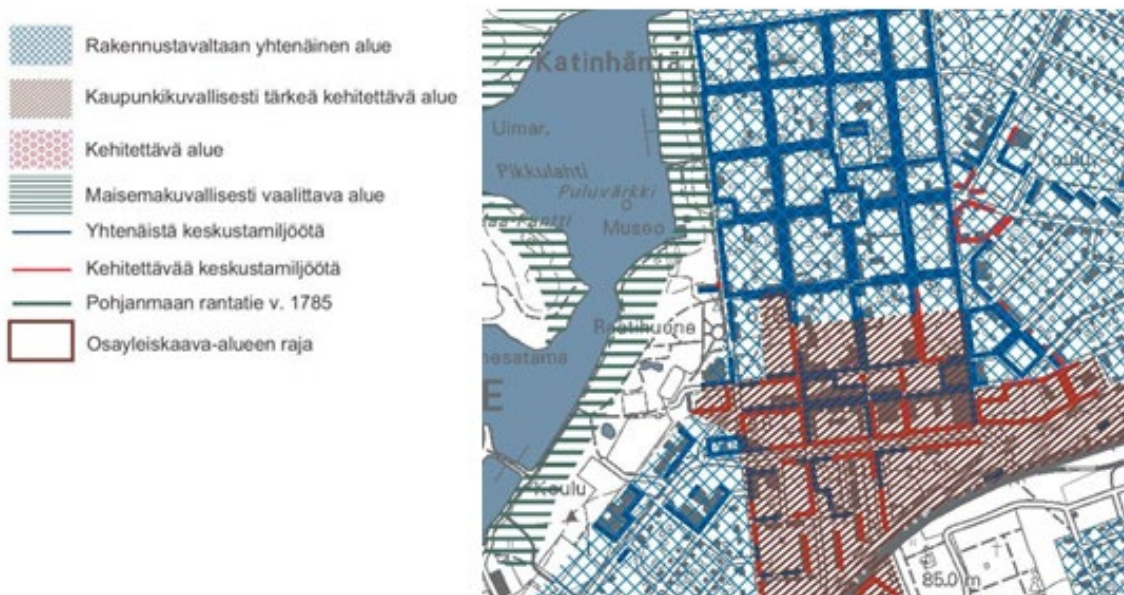


Kuva 3. Suunnittelualue rajattu vuoden 2015 ilmakehuvaan punaisella katkoviivalla.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu kokonaan rakennettuun ympäristöön.

Kaavamuutosalue sijoittuu Raahen liikekeskustan läntiseen osaan, ydinkeskustan laidalle, Laivurinkadun-kävelytien varteen, muutaman korttelin etäisyydelle Vanhasta Raahesta ja noin 400 metrin etäisyydelle merenrannasta.



Kuva 4. Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan kaupunkikuvaselvityksestä, Suunnittelukeskus Oy, 24.11.2004

Suunnittelukeskus Oy on vuonna 2004 laatinut kaupunkikuvaselvityksen Raahen keskustan taajama-alueiden osayleiskaavatyötä varten. Selvityksen mukaan suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti tärkeää kehitettävää aluetta.

Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 selvityksen mukaan suunnittelualueen lähellä on seuraavia arvokkaita alueita:

- Vanhan Raahen ruutukaava-alue, valtakunnallisesti arvokas
- Raahen rautatieasema ympäristöineen, valtakunnallisesti arvokas
- Kaupunginranta, paikallisesti arvokas

Suunnittelualueen lähellä, sen ulkopuolisilla alueilla, sijaitsee mm. seuraavia suojelukohteita:

- Raatihuone (vk)
- Entinen Yhdyspankin toimitalo
- Pelastusarmeijan talo (vk)
- Raahen kirkko (vk) sijaitsee linnuntietä noin 570 metriä suunnittelualueesta.

3.1.2.1 Toimistorakennus ns. Rautatalo, Sovionkatu 9

Suunnittelualueella sijaitsee kolmikerroksinen toimistorakennus ns. Rautatalo. Rakennustyyliltään postmodernismia edustava, vuonna 1981 valmistunut Rautatalo sijaitsee Raahen keskustassa Rantakadun, Sovionkadun, Kauppakadun ja Laivurinkadun välisen korttelin 21 tonteilla 4 ja 9. Rakennuksen pääsuunnittelija on oululainen Arkkitehtiyhtymä Eero Huotari ja Martti Väisänen. Konttorirakennus oli tuohon aikaan osa Raahen "monumentaalikeskusta". Rautatalolla on paikallista arvoa liittyen sen historiaan ja toimintaan.

Rautaruukin kaupunkikonttoreita rakennettiin kolme kappaletta. Raahen kaupunkikonttorin lisäksi rakennettiin Oulun pääkonttori ja Hämeenlinnan kaupunkikonttori.

Rautaruukki Oy:n Raahen kaupunkikonttoriksi vuonna 1980 suunnitellun rakennuksen rakentaminen alkoi maaliskuussa 1980 ja se valmistui vuonna 1981. Rautataloksi nimetty rakennus toimi tässä käyttötarkoituksessa 10 vuotta, jonka jälkeen se siirtyi Raahen kaupungin omistukseen.

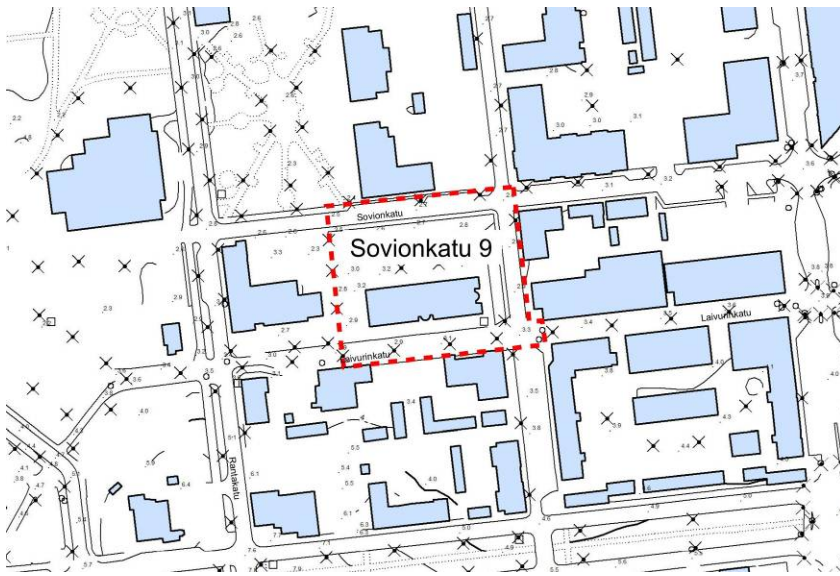
Rautatalo on kolmikerroksinen suuruudeltaan 2396 m² oleva toimistorakennus, johon rakennettiin kolme maanpäällistä kerrosta sekä kellarikerros. Kaupunkikonttoriin suunniteltiin toimistotilat noin 100 toimihenkilölle ja huoneita Rautatalossa oli yhteensä 69. Työhuoneiden ja neuvottelutilojen lisäksi rakennuksessa oli ainoastaan aula ja kahviot, joka palveli neuvottelutilojen taukahuoneena. Edustustiloja rakennuksessa ei ollut. Rakennuksen kellarikerroksessa on teknisiä- ja väestönsuojatiloja. Väestönsuojatilat toimivat varasto- ja arkistotiloina. Rakennuksessa on ullakkokerros hissi- ja ilmastointikonehuoneineen.

Rautatalossa toimi 1990-luvulla Raahen kaupungin sosiaalitoimi 2. ja 3. kerroksessa sekä asuntosäätiön toimisto 3. kerroksessa. Asuntosäätiön toimisto muutti pois Rautatalosta vuonna 1999 ja Raahen kaupungin tekninen toimisto muutti Rautatalon 2. kerrokseen. Raahen kaupungin ja Pattijoen kunnan

kuntaliitoksen myötä vuoden 2003 alussa Pattijoen kunnan tekninen toimisto siirtyi myös Rautataloon. Vuonna 2004 Raahen kaupungin tekninen toimisto siirtyi pois Rautatalosta Pattijoen entiselle kunnantalolle. Rautatalossa sijaitsi vuodesta 2004 lähtien Raahen kaupungin sosiaalitoimisto 1. ja 2. kerroksessa, koulutoimisto, nuorisotoimisto ja sivistystoimisto. Rautatalossa pidettiin myös paljon kokouksia.

Rakennukseen on tehty tammikuussa 2008 lämpökuvaus ja rakenteiden kuntotutkimus Kiratek Oy:n toimesta sekä sisäilmatutkimus helmikuussa 2016 Inspecta Oy:n toimesta. Tutkimuksissa on todettu rakennuksessa olevan kosteus- ja mikrobivaurioita sekä ilmavuotoja.

Rautatalosta on laadittu rakennusinventointi keväällä 2017.



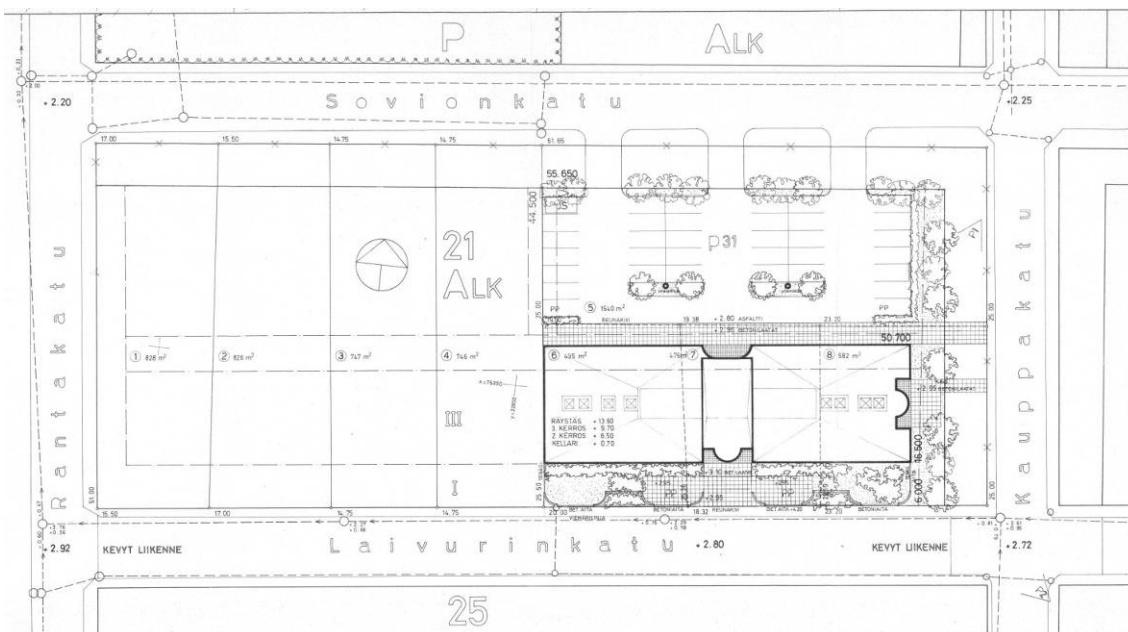
Kuva 5. Rautatalon sijainti kartalla



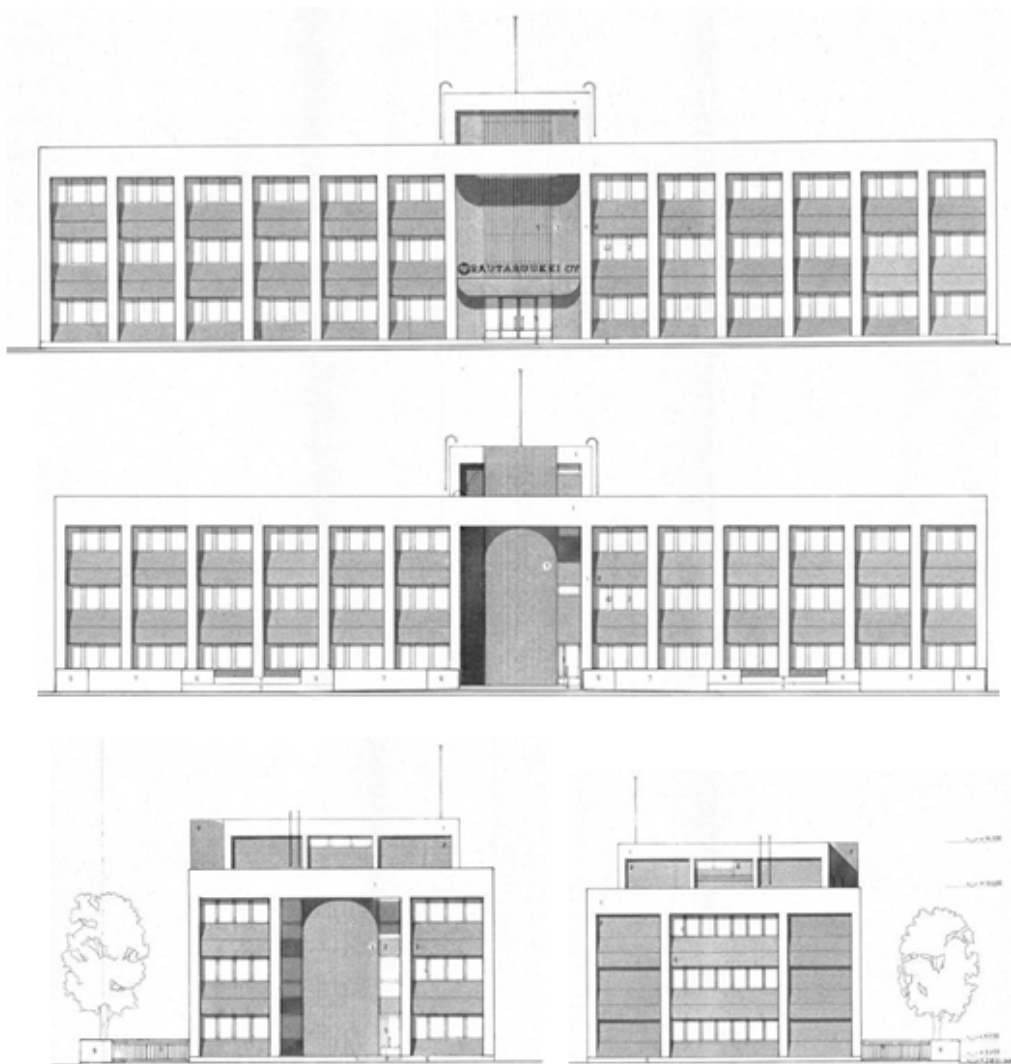
Kuva 6. Suunnittelualueella sijaitseva rakennus, Rautatalo. Näkymä Sovionkadun puolelta.



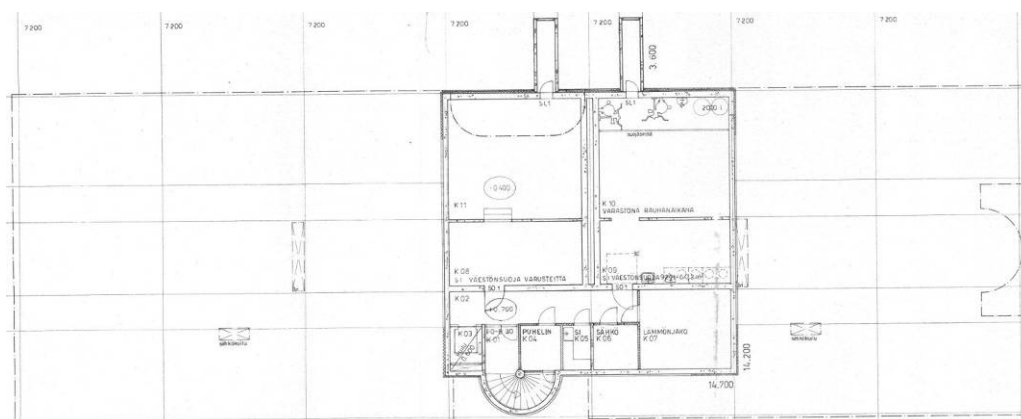
Kuva 7. Näkymä Laivurinkadun kävelykadun puolelta.



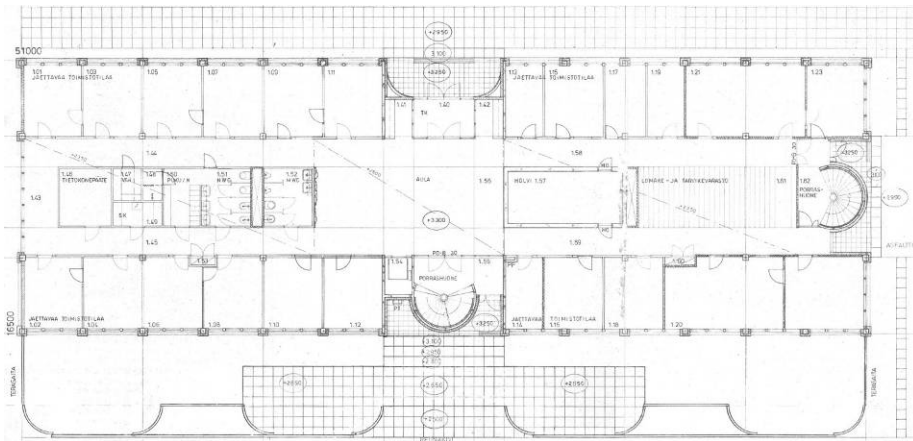
Kuva 8. Asemapiirustus Rautatalon tontista.



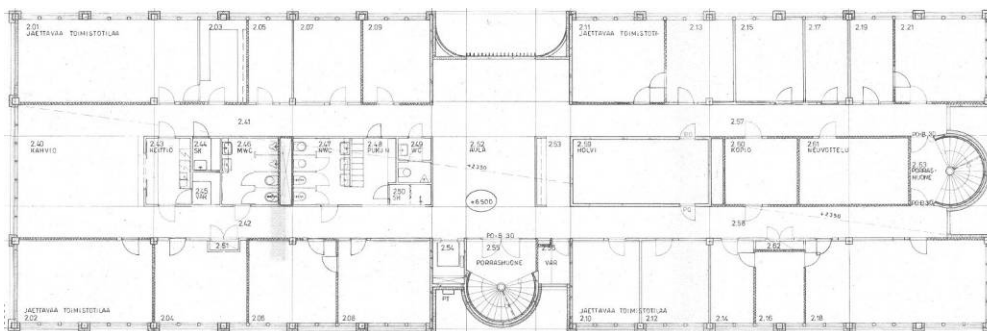
Kuva 9. Rautatalo, julkisivut vuodelta 1980.



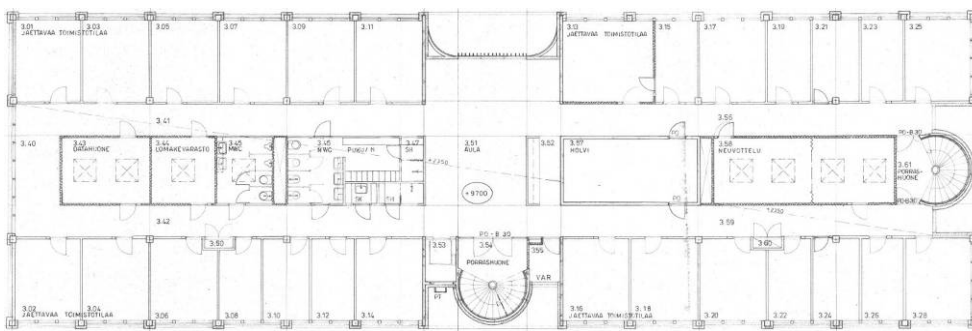
Kuva 10. Rautatalon pohjapiirustus, kellarikerros.



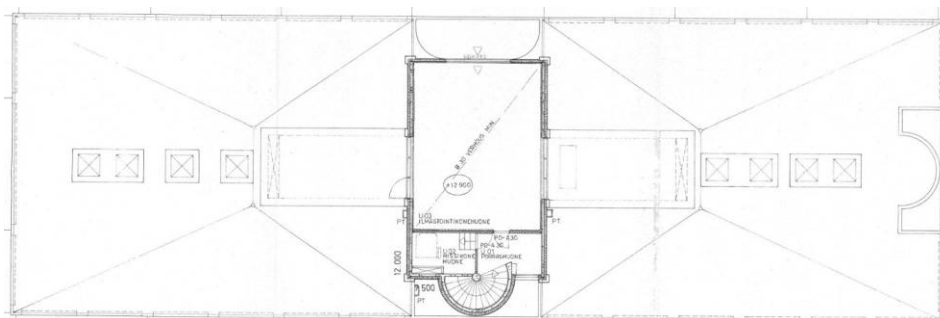
Kuva 11. Rautatalo, 1. kerros.



Kuva 12. Rautatalo, 2. kerros.



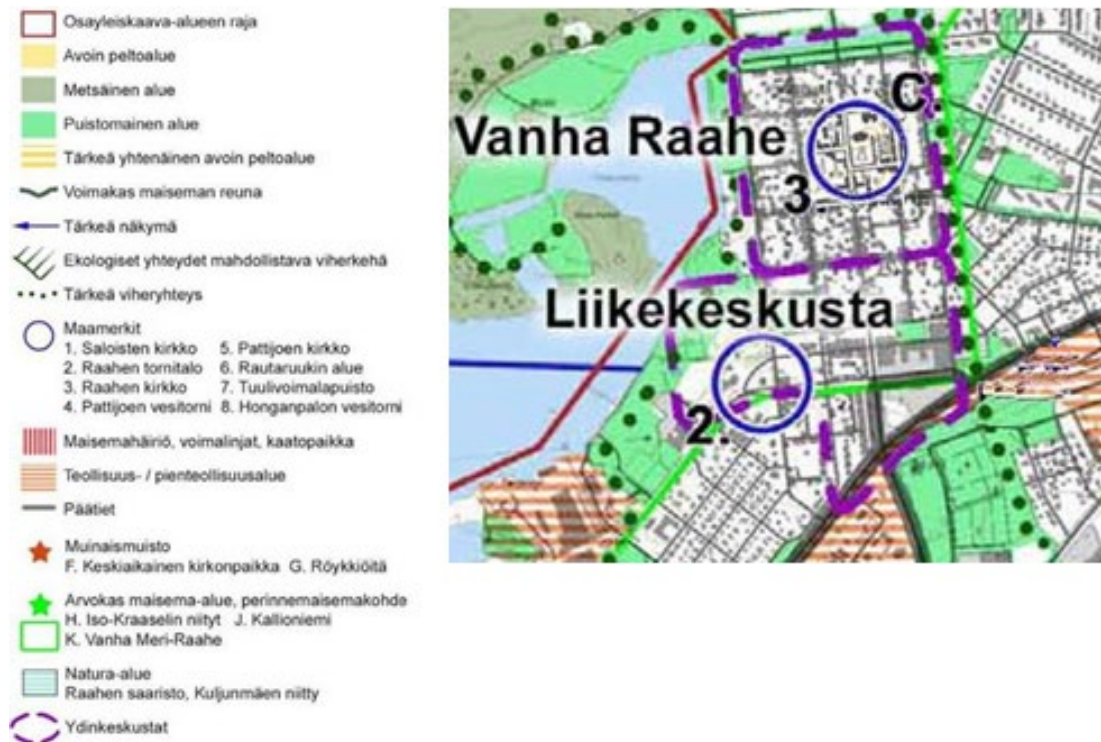
Kuva 13. Rautatalo, 3. kerros.



Kuva 14. Rautatalo, ullakko.

3.1.4 Maisema

Suunnittelukeskus Oy on laatinut vuonna 2005 maisema- ja kaupunkikuvaselvityksen Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyötä varten. Selvityksen mukaan suunnittelualueen ympäristö on ydinkeskustan liikekeskustaa. Suunnittelualueen länsipuolella lähimpänä maamerkinä sijaitsee Raahen tornitalo (2). Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Vanha Raaha, maamerkinä Raahen kirkko (3).

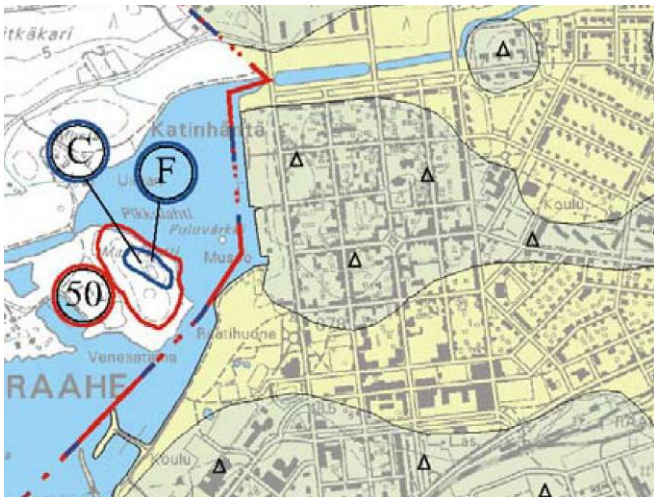


Kuva 15. Ote Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta, Maisemaselvitys liite 1, Maisemakokonaisuudet ja maiseman kiintopisteet länsiosa, Suunnittelukeskus Oy, 20.1.2005

Maisemarakenteeltaan suunnittelualue on Pohjois-Pohjanmaan rannikolle tyypillistä loivarinteistä maankohoamisrannikkoa.

3.1.5 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on jo rakentunutta asuin- ja liikerakennusten aluetta. Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavaa varten laaditun luontoselvityksen perusteella alueella ei esiinny arvokkaita luontokohteita eikä uhanalaisia kasveja (Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan Luontoselvitys ja merkittävien luontokohteiden inventointi, Suunnittelukeskus Oy, 24.11.2004).



Kuva 16. Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan Luontoselvityksestä ja merkittävien luontokoh-
teiden inventoinnista, Suunnittelukeskus Oy, 24.11.2004.

Kaavamuutosalue sijoittuu kokonaan rakennettuun ympäristöön, meren lähetyville (noin 400 m me-
renrannasta). Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä.



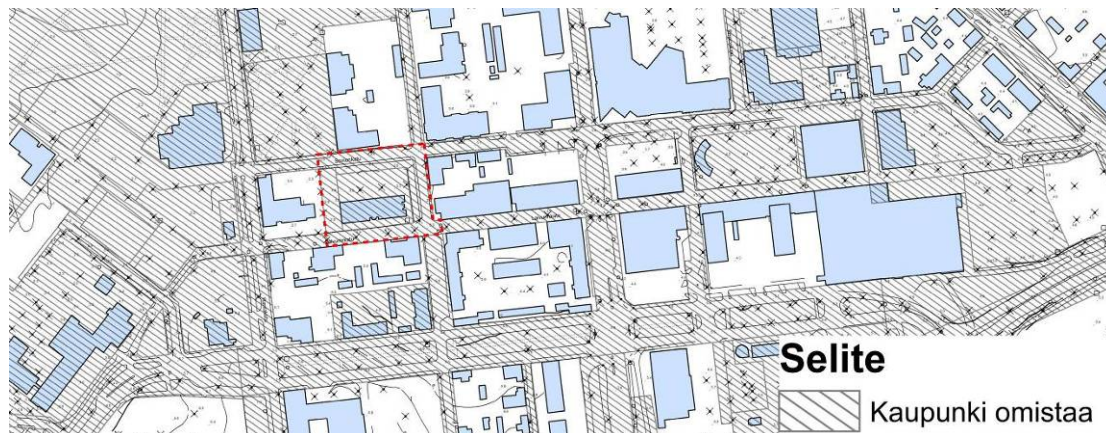
Kuva 17. Kaavamuutosalue kuvattuna mereltä päin.

Rautatalon nykyinen piha-alue on pääosin asfalttipintaista paikoitusaluetta. Suunnittelualueella on li-
säksi pieniä nurmialueita ja yksittäisiä puita. Kaavamuutosalueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Merellä läheisyyden ja ympäristön avoimuuden johdosta kaavamuutosalueen pienilmasto saattaa olla
tuulinen ja kylmä.

3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa.

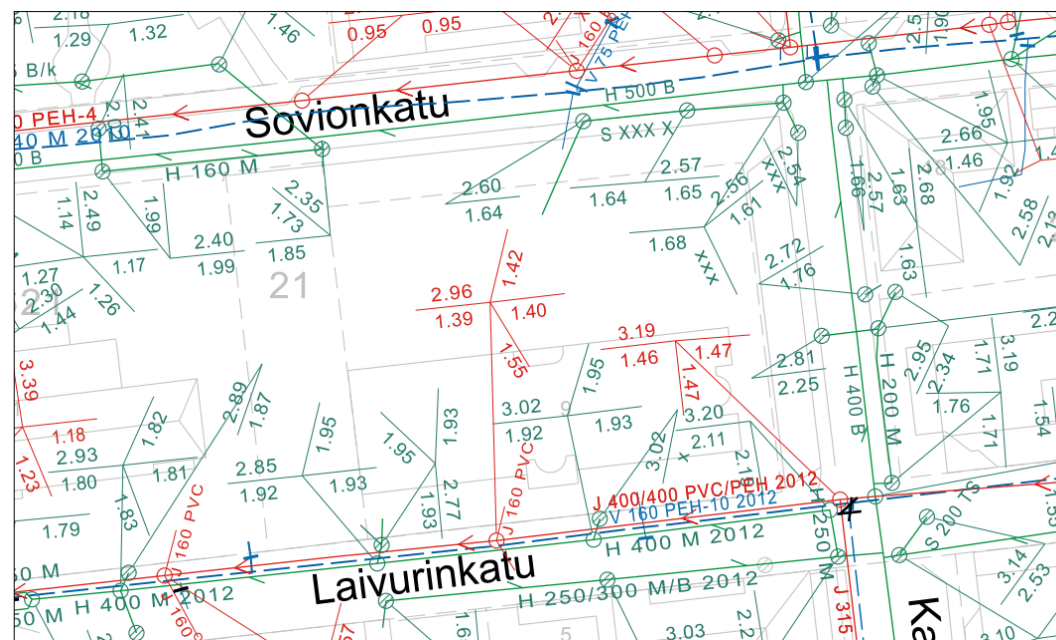


Kuva 19. Ote maanomistuskartasta

3.1.8 Tekniset verkostot ja kunnallistekniikka

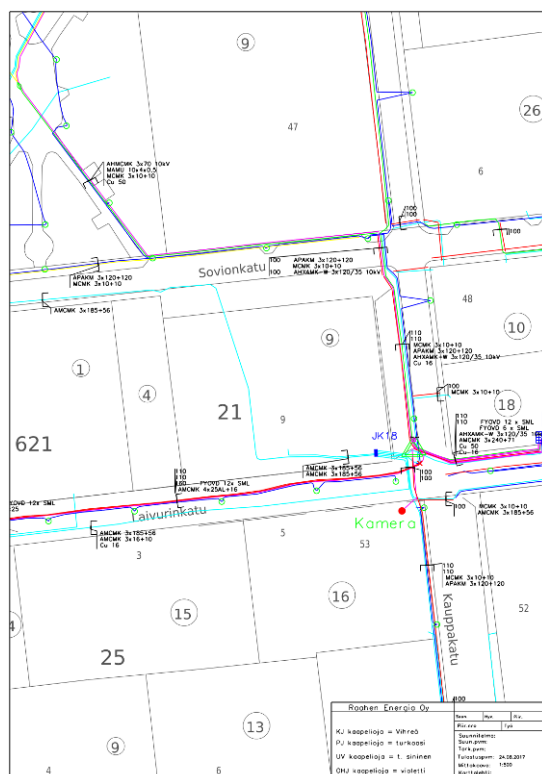
3.1.8.1 Vesi ja viemäri

Koska suunnittelualue on rakentunutta keskusta-alueita, sijaitsee alueella ja sen läheisyydessä runsaasti nykyistä maankäyttöä palvelevia kaapeleita, vesijohto-, viemäri-, sähkö- ja kaukolämpölinjoja, joihin suunnittelualueelle sijoitettava uusi rakenne on edullisesti liitettävissä.



Kuva 20. Ote Raahen Vesi Oy:n johtokartasta, 24.8.2017. Karttaotteessa on esitetty jättevesiviemäri- ja vesijohtolinjat punaisella, vesijohtot sinisellä ja hulevesiviemärijärjestelmä vihreällä. Jättevesiviemäri- ja vesijohtolinjat sekä hulevesiviemäri- ja vesijohtolinjat kulkevat pääosin Sovionkadun ja Laivurinkadun kävelykadun varressa.

3.1.8.2 Kaukolämpö ja sähkö



Kuva 21. Ote Raahen Energia Oy:n sähkölinjaverkosta, 24.8.2017. Sähköverkko linja sijoittuu suunnittelualan itä-, etelä- ja pohjoisosaan sekä osittain suunnittelualan keskelle.



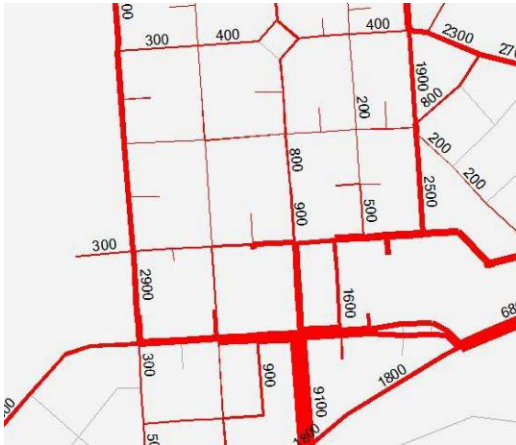
Kuva 22. Ote Raahen Energia Oy:n kaukolämpöverkosta, 24.8.2017. Kaukolämpöverkko linja sijoittuu Kauppakadun ja Laivurinkadun varteen.

3.1.8.3 Liikenneympäristö

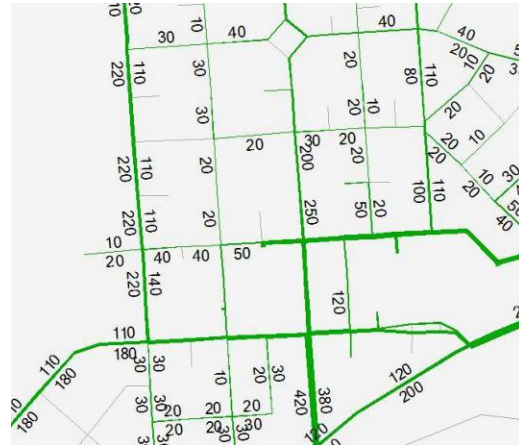
Asemakaava muutosalueella palveleva tieverkko, pääkatu, tiestö ja kevyen liikenteen yhteydet ovat valmiita. Suunnittelualue tukeutuu Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyön yhteydessä selvitettyssä päätie- ja katuverkon luokituksessa nykyisiin katuverkkoihin ja suunnittelualueella on hyvät liikenneyhteydet. Osayleiskaavatyön yhteydessä tutkittuja liikennetarkoituksia on tarkennettu Raahen

keskeisten alueiden liikennejärjestelmäsuunnitelmassa (*Raahen keskeisten alueiden liikennejärjestelmäsuunnitelma 2013, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Raahen kaupunki, Ramboll 24.11.2013*).

Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on esitetty suunnittelualueetta koskevat keskeiset verkon liikenneväylät nykyisine liikennemäärineen sekä niille vuodelle 2030 ennustetut liikennemäärät.



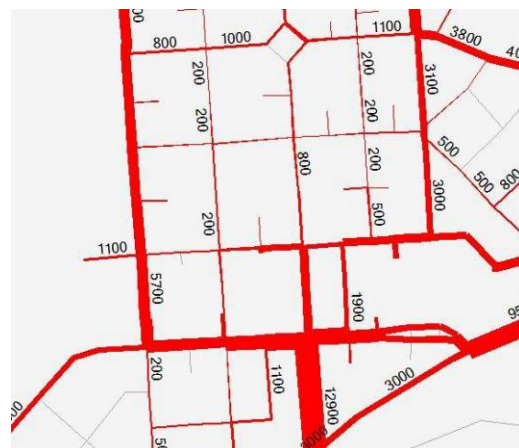
Kuva 23. Nykytilan vuorokausiliikenteen määrät (KALV 2011)



Kuva 24. Nykytilan iltahuipputunnin liikennemäärät ajon /h 2011)



Kuva 25. Nykyverkon vuorokausiliikenteen ennuste vuodelle 2030 (KAVL 2030)



Kuva 26. Tavoiteverkon vuorokausiliikenteen ennuste vuodelle 2030 (KAVL 2030)



Kuva 27. Tavoiteverkon iltahuipputunnin ennuste vuodelle 2030 (ajon /h 2030)

Suunnittelualue sijoittuu liikenteellisesti kävelyvyöhykkeelle eli valtaosa palveluista mm. päivittäistavarakaupat, koulut jne. ovat saavutettavissa jalan ja pyörällä. Joukkoliikenteen saavutettavuus alueella on hyvä.

Kaavamutosalueen pohjoispuolta rajaava Sovionkatu on ydinkeskustan sisäinen pääkatu, joka toimii tärkeänä keskustapysäköinnin väylänä.

Kaavamutosalueen eteläpuolta rajaava Laivurinkatu on liikekeskustaa halkova kävelykatu.



Kuva 28. Rautatalo Laivurinkadun kävelykadulta keskustaa kohti.



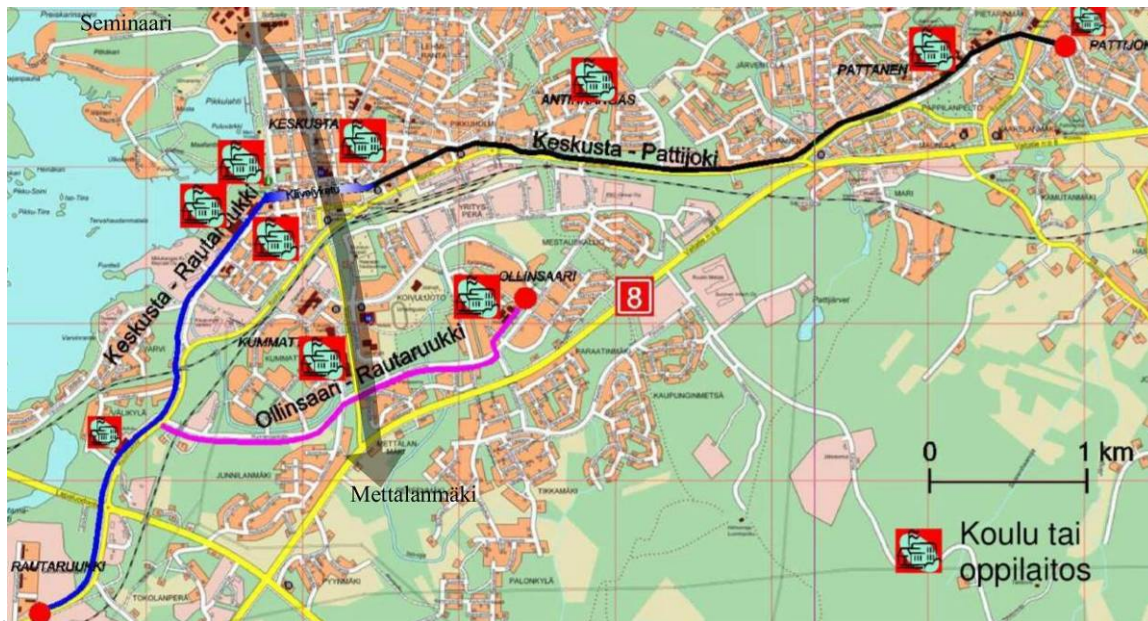
Kuva 29. Näkymä Laivurinkadun kävelykadulta meren rantaa kohti.



Kuva 30. Rautatalo Kauppakadulta päin.



Kuva 31. Rautatalo Sovionkadulta päin



Kuva 32. Raahen keskeisten alueiden liikennejärjestelmäsuunnitelmassa kävelyn ja pyöräilyn laatuikäytävä Rautaruukki-keskusta-Pattijoki on suunniteltu johdettavaksi Laivurinkadun läheisyyteen. Raahen keskeisten alueiden liikennejärjestelmäsuunnitelma 2013, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Raahen kaupunki, Ramboll 24.11.2013.

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtioneuvosto on hyväksynyt 14.12.2017 uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Siirtymäsäännösten mukaan 30.9.2018 alkaen kaikissa päätöksissä noudatetaan uusia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet tulee ottaa huomioon kaavoitustyössä. Valtakunnallisissa tavoitteissa esitetään alueidenkäytön suunnittelua koskevien periaatteellisten linjauksien lisäksi myös veloitteita.

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimivat yhdiskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö.
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

4.2 Asemakaavan sisältövaatimukset (54 §)

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saavutettavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään

4.3 Maakuntakaava

4.3.1 Lainvoimaiset maakuntakaavat

4.3.1.1 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 17.2.2005 ja se on saanut lainvoiman 25.8.2006 (Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 25.8.2006).



Kuva 33. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta 2030 (Pohjois-Pohjanmaan liitto).

Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on keskustatoimintojen aluetta [C], johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Maakuntakaava on pohjana oikeusvaikutteiselle taajamayleiskaavalle.

Aluetta koskevia sitovia suunnittelumääräyksiä ja kehittämisperiaatteita maakuntakaavassa on osoitettu mm. seuraavasti:

Raahen kaupunkiseutu

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

Kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue *Alueiden suunnittelussa ja käytössä tulee edistää alueiden maisema-, kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon maisema-alueiden ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaislaatu.*



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

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

Suunnittelumääräys:

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



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaan rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnon perintöarvot säilyvät.

Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

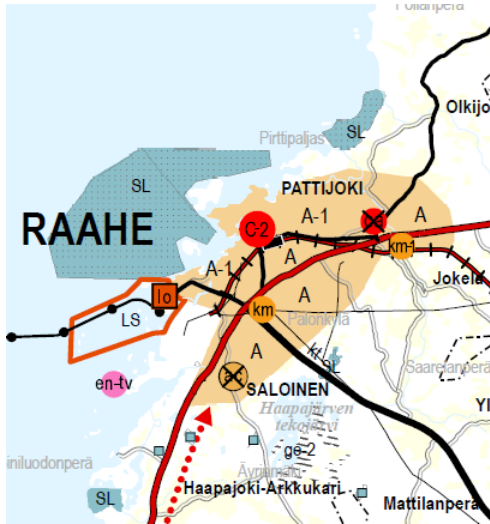
A-1

Lisämerkintä –1 osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet.

4.3.1.2 Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015. Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava on lainvoimainen.

Kaavassa käsitellyt pääteemat ovat olleet soiden kokonaiskäyttö, luonnonympäristö, tuulivoima, kaupan suuryksiköt ja liikennejärjestelmä.



Kuva 34. Ote Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavasta (Maakuntavaltuuston 2.12.2013 hyväksymä, Ympäristöministeriön 23.11.2015 vahvistama).

Suunnittelualueita koskevia kaavamerkintöjä ovat:



ALUEELLINEN KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan alueellisten keskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista, Ylivieskassa myös matkakeskus. Alueella olevat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja -kohteet (RKY 2009) on esitetty näiden maakuntakaavamerkintöjen ja -määräysten lopussa.

Suunnittelumääräykset:

Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.

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

Kuusamon, Raahen ja Ylivieskan keskustatoimintojen alueita tulee kehittää maakunnan alueellisina kaupan pääkeskuksina. Keskustatoimintojen alueiden kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen, palveluiden saavutettavuuteen ja keskustatoimintojen alueen hallittuun laajentamiseen.

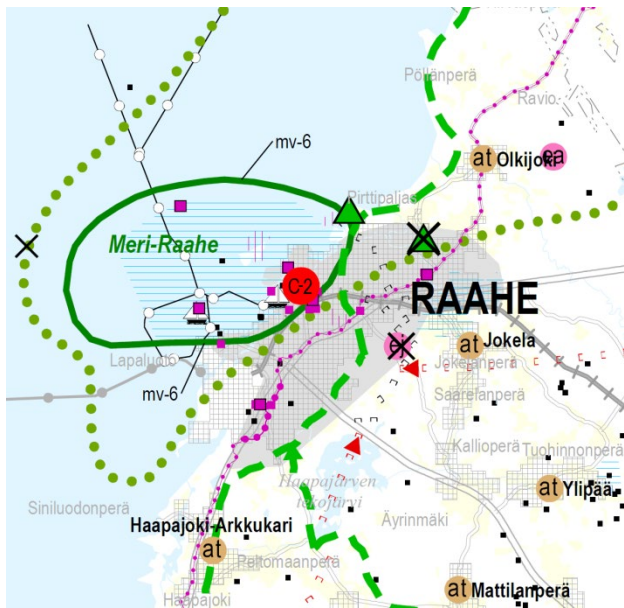
Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suuryksiköiden enimmäismitoitukset kerrosalaneliömetreinä (k m²):

- Raahen: ei enimmäismitoitusta
- Ylivieska: 50 000
- Kuusamo: 50 000

4.3.1.3 Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 7.12.2016. Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on lainvoimainen.

2. vaihemaakuntakaavassa käsitellään koko maakunnan alueidenkäyttöä seuraavien teemojen osalta: kulttuuriympäristö, maaseudun asutusrakenne, virkistys- ja matkailu, seudulliset jätteenkäsittelyalueet ja seudulliset ampumarata-alueet sekä puolustusvoimien alueet.



Kuva 35. Ote Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavasta (Maakuntavaltuusto hyväksynyt 7.12.2016).

Suunnittelualueetta koskevia kaavamerkintöjä ovat:



ALUEELLINEN KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan maakunnan alueellisten keskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista, Ylivieskassa myös matkakeskus. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöalueet ja -kohteet on esitetty maakuntakaavan selostuksessa. Raahessa alueeseen sisältyy Museoviraston määrittelemä kaupunkiarkeologinen alue, jolla tunnetaan muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia ja rakenteita.

mv-6

Meri-Raaha

Alueen kehittäminen perustuu saariston luonnonympäristön ja vanhan puukaupungin kulttuuriympäristön arvoihin sekä vetovoimaiseen kaupunkikulttuuriin.

Suunnittelualueen pohjoispuolella Vanha Meri-Raaha on maakunnallisesti arvokas maisema-alue ja matkailun vetovoima-alue (mv-6).

Luonnon monikäyttöaluetta koskeva kaavamerkintä poistetaan.

c

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE, PÄÄKESKUS

Alue varataan Raahen kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaansoveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 114§:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön. Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.



RAAHEN LAATUKÄYTÄVÄ

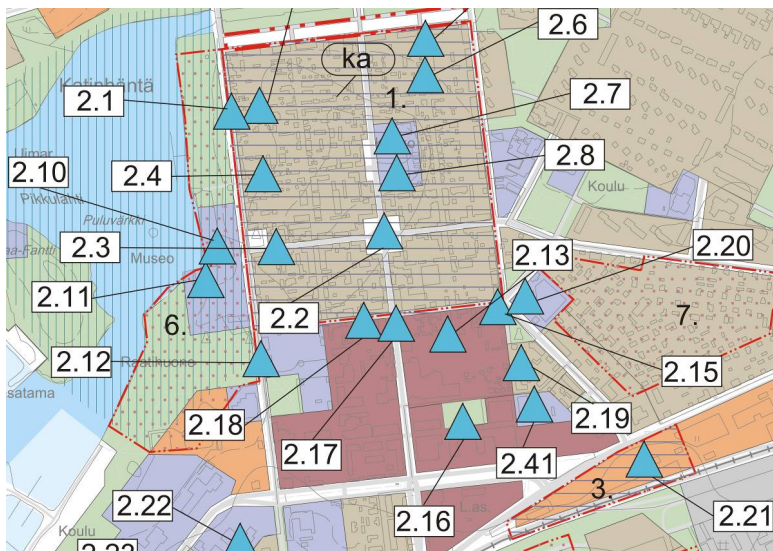
Laatukäytävvyöhyke sisältää monipuolisia palveluja ja keskusta-asumista. Vyöhykkeestä muotoutuu kaupunkikeskustan julkisivu ja se vaikuttaa koko kaupungin imagoon. Ympäristöä ehytetään ja tiivistetään täydennysrakentamisen avulla. To-teutuksessa on pyrittävä vetovoimaiseen sekä korkeatasoiseen kaupunkirakentamiseen ja -kuvaan. Vanhan Raahen alueella kulttuuriympäristöarvojen säilyminen on laatukäytävän keskeinen arvo.



Alueen tiivistämis-/ehyettämistarve.

Tiivistämisen ja ehyettämisen tapa ratkaistaan paikkakohtaisesti kunkin alueen luontaisista lähtökohdista. Vanhan Raahen rajalla Koulukadun varressa tiivistäminen/ehyettäminen on ympäristökuvan sovittamista vanhan kaupungin miljööseen.

4.4.1.2 Luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet



Kuva 39. Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta, karttalehti 2, Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet. Selvityksen mukaan suunnittelualueella ei esiinny luonnon ja kulttuuriympäristön eikä maiseman kannalta arvokkaita kohteita.

Suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella, parin korttelin päässä suunnittelualueesta sijaitsee valtakunnallisesti arvokas alue Vanhan Raahen ruutukaava-alue (1). Kauempana, suunnittelualueesta kaakkoon

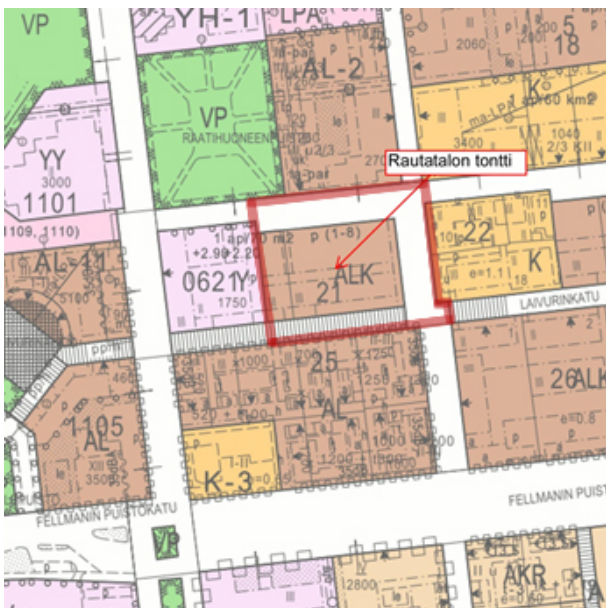
sijoittuu alue Raahen rautatieasema ympäristöineen (3). Suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuu paikallisesti arvokas alue Kaupunginranta (6).

Suunnittelualueen lähellä, sen ulkopuolisilla alueilla, sijaitsee mm. seuraavia suojelukohteita: 2.12 Raatihuone (vk), 2.17 Entinen Yhdyspankin toimitalo, 2.18 Pelastusarmeijan talo.

4.5 Asemakaavatilanne

4.5.1 Voimassa oleva asemakaava, Ak 41

Asemakaavan muutos koskee asemakaavaa Ak 41, joka edustaa ns. keskustan saneerauskaavaa 1960-luvulta. Asemakaavan muutosalue (Rautatalon tontti) on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa (Ak 41, 16.6.1964) merkinnällä ALK, yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue. Voimassa olevan kaavan mukaan suurin sallittu kerrosluku on III. Osa suunnittelualueesta kuuluu katualueeseen. Laivurinkatu, joka rajaa tonttia eteläpuolella on varattu jalankululle ja polkupyöräilylle (kävelykatu).



Kuva 40. Ote Raahen kaupungin ajantasa-asemakaavayhdistelmästä. Kaavamutosalue on rajattu punaisella.

4.6 Rakennusjärjestys

Raahen kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 3.1.2011 annetulla kuulutuksella.

4.7 Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

- Linja Arkkitehdit Oy on laatinut vuosina 2016-2017 neljä erilaista tonttia koskevaa viite-suunnitelmaa asemakaavan muutoksen pohjaksi. Valittu vaihtoehto työtettiin eteenpäin viidenneksi vaihtoehdoksi.
- Raahen kaupungin liikekeskustan kaavarunko, Arkkitehtitoimisto EMP Oy, Solutra Oy, Raahen kaupunki 2015.

5 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavamuutos vastaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita eli kehittää keskusta-alueita monipuolisena palvelujen, asumisen ja työpaikkojen alueena. Kaavamuutos eheyttää nykyistä keskusta-alueen kaupunkirakennetta.

5.2 Kaupungin asettamat tavoitteet

Voimassa olevan Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan mukaan asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua. Taajamaosayleiskaavan keskeisenä lähtökohtana on lisäksi yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen.

Rautatalon tontin asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaupungin asuin- ja liikekeskuksen kehittäminen tehokkaamman ja tiiviimmän kaupunkikuvallisesti laadukkaan ja viihtyisän asuinympäristön synnyttämiseksi.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tehostaa rakentamista, luoda edustavaa kaupunkikuvaa ja voimistaa kaupallisen keskustan elinvoimaisuutta sekä mahdollistaa kaupunkiasuntojen rakentamisen keskusta-palveluiden läheisyyteen. Tavoitteena on elävöittää Raahen asuin- ja liikekeskustaa sekä kävelykadun kaupallista ympäristöä viihtyisää kaupunkikuvaa korostaen sekä uudistaa keskustan ilmettä.

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan ja ajantasaistetaan voimassa olevaa asemakaavaa mm. korttelin käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja kaavamääräysten osalta. Samalla ratkaistaan uusien keskustaan sijoittuvien asuntojen sijoittumista, luonnetta ja määrää koskevia kysymyksiä.

Asemakaavan muutos sisältyy Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2017.

5.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Alueen sijainti Raahen liikekeskuksessa kävelykadun varrella näkyvällä paikalla valtakunnallisesti arvokkaan Vanhan Raahen ruutukaava-alueen läheisyydessä asettaa korttelialueen toteutukselle korkeat laadulliset tavoitteet. Rakentamisessa edellytetään korkealaatuista arkkitehtuuria. Alue muodostaa näkyvän julkisivun Sovionkadun pääkadulle, Kauppakadulle sekä meren rantaan ja kaupungin keskustaan johtavalle Laivurinkadun kävelykadulle.

Kaavamääräyksillä turvataan suunnittelualueen toteutuksen laatu, rakennetun ympäristön huomioon ottaminen sekä korkeatasoisen kaupunkiympäristön syntyminen.

6 ASEMAKAAVAN LAADINNAN VAIHEET

6.1 Suunnittelun käynnistäminen ja asemakaavan muutoksen vireilletulo

Rautatalon asemakaavan muutos käynnistyi Rakennusliike Lapti Oy:n kaavoitusaloitteen pohjalta. Raahen kaupunginhallitus on 30.5.2016 § 233 päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä Rakennusliike Lapti Oy:n kaavoitusaloitteen pohjalta.

Asemakaavan muutos sisältyy Raahen kaupungin teknisen lautakunnan 17.11.2016 hyväksymään vuoden 2017 asemakaavoitusohjelmaan.

Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Raahen kaupungin ja Rakennusliike Lapti Oy:n välisen yhteistoimintasopimuksen 22.2.2016 § 20.

Tekninen lautakunta on päättänyt asemakaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 15.9.2016.

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu 24.9.2016 kaupunkilehti Raahelaisessa, kaupungin internetsivuilla ja teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla (Ruskatie 1, Pattijoki). Asiasta on ilmoitettu postitse suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille (MRL 63 §, MRA 30 §).

6.2 Asemakaavan muutoksen luonnossuunnittelu

Kaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetetaan nähtäville Raahen kaupungin teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululle 30 päivän ajaksi. Valmisteluaineiston nähtävillä olosta tiedotetaan Raahelaisessa, Raahen kaupungin teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla sekä Raahen kaupungin internetsivuille. Nähtävilläolo aikana osallisilla on mahdollisuus jättää kaavaluonnosta koskevia mielipiteitä mieluiten kirjallisesti (MRA 30 §). Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kaavatyön kuluessa on laadittu vaihtoehtoisia suunnitelmia ja pidetty useita työneuvotteluja.

Asiakirjat ovat nähtävänä Raahen kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.raahe.fi koko kaavaprosessin ajan.

Kaavaluonnosvaiheessa järjestetään yleisötilaisuus.

6.3 Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavaluonnosta tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta asemakaavaehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaupunginhallituksen päätöksellä (MRL 65 §, MRA 27 §). Nähtävilläolosta ilmoitetaan kaupunkilehti Raahelaisessa, Raahen kaupungin teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla sekä kaupungin internetsivuilla.

Ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot (MRA 28 §).

Nähtävilläoloaikana kaupungin jäsenillä ja muilla osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen.

Kaavaehdotusvaiheessa järjestetään yleisötilaisuus.

6.4 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Asemakaavan hyväksyy Raahen kaupunginvaltuusto.

Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Pohjois-Pohjanmaan hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Jos valituksia ei jätetä, kaava astuu voimaan 30 vuorokauden kuluttua Raahen kaupunginvaltuuston päätöksestä.

6.5 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Tekninen lautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 15.9.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä teknisen palvelukeskuksen kaavoitusyksikössä ja kaupungin internetsivuilla koko kaavoitusprosessin ajan. Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon, virkistykseen ja muihin oloihin valmisteilla oleva kaavamuutos 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään koko kaavoitusprosessin ajan.

Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä Raahen kaupungin nettisivuilla koko kaavaprosessin ajan.

6.6 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen lähtökohdista ja tavoitteista järjestetään tarvittaessa Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksessa viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §), johon osallistuvat Raahen kaupungin ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen edustajat sekä muut tarvittavat viranomaiset.

Kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 64 §) pidettiin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa 18.10.2016.

Kaavoitustyön aikana järjestetään työneuvotteluja tarpeen mukaan.

7 ASEMAKAAVARATKAISUN LAADINTA JA VAIHTOEHDOT

7.1 Raahen keskustan kaavarunko

Raahen keskustan kaupunkirakennetta on tarkasteltu laatimalla Raahen keskustan kaavarunko asemakaavoituksen pohjaksi.

Kaavarungon tavoitteena on ollut valmistella toimia, joilla kaupungin keskustan painoarvoa mm. palveluiden, elinkeinoelämän ja keskusta-asumisen osalta muuhun taajamarakenteeseen nähden vahvistetaan.

Liikekeskustan vahvuuksia, esim. pienialaisuutta, helppoa hahmotettavuutta, monipuolisten palveluiden löytymistä lyhyiden asiointietäisyyksien päästä, voidaan säilyttää tulevaisuudessakin rakennetta tiivistäen ja täydentäen.

Liikekeskustaa on toteutettu pitkään korostaen sen mataluutta ja horisontaalisuutta. Kaavarungossa on otettu korkeussuunta vahvasti mukaan keskustan näkyvyyden lisäämiseksi ja merellisten maisemien hyödyntämiseksi keskusta-asumisessa.

Keskustan nykyinen rakenne on avoin ja osittain keskeneräisen näköinen. Laajat tuuliset pysäköintikentät hallitsevat ympäristöä. Keskusta-aluetta tiivistämällä ja eheyttämällä kehitetään kaupunkikuvaa ja parannetaan ympäristön laatua.

Raahen keskustan kaavarungon laadinta oli jatkoa Raahen kaupunginhallituksen kokouksessaan 12.12.2011 § 380 asettaman kaupunkirakennetoimikunnan työskentelylle. Kaavarunkoluonnos on käsitelty maankäytön suunnittelutoimikunnassa 18.3.2015. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavarunkoluonnoksen 30.3.2015 § 133. Kaavarunkoluonnos on ollut nähtävillä 13.4.-13.5.2015 välisen ajan teknisessä

palvelukeskuksessa. Kaavarungosta on järjestetty avoin keskustelutilaisuus 14.4.2015 Teknisessä palvelukeskuksessa.



Kuva 41. Havainnekuva, Raahen kaupungin liikekeskustan kaavarunko (Arkkitehtistudio EMP Oy, Solutra Oy, Raahen kaupunki 2015).

7.2 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

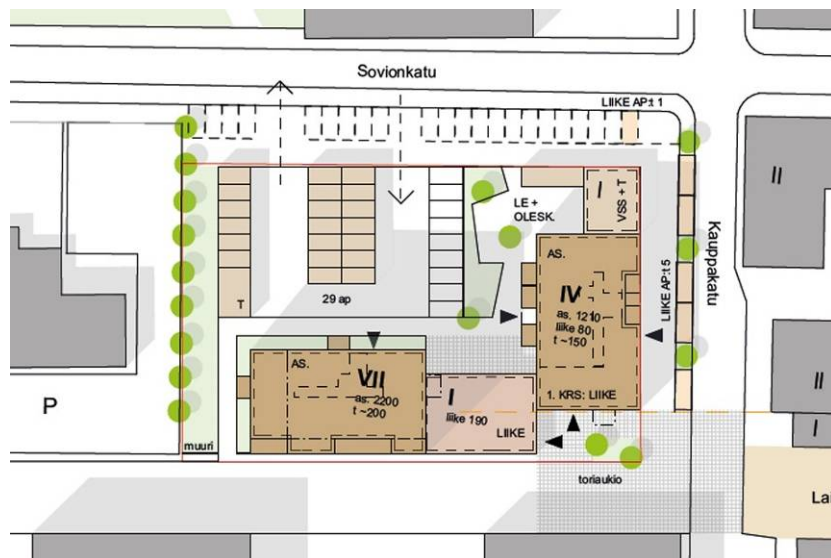
Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu vaihtoehtoja, joilla on tutkittu parasta mahdollista kaupunkikuvallisesti toteutuskelpoista ratkaisua suunnittelualueelle.

Linja Arkkitehdit Oy on laatinut luonnosvaiheessa neljä erilaista suunnittelualuetta koskevaa vaihtoehtoista suunnitelmaa asemakaavan muutoksen pohjaksi. Vaihtoehtoa 3, ilman rakenteellista pysäköintiä, on työstetty Raahen kaupungin ja rakennuttajan ohjauksessa asemakaavaluonnoksen pohjaksi.

Asemakaavaluonnokseen tuli nähtävilläoloaikana 2.-31.10.2017 kahdeksan lausuntoa ja kolme mielipidettä. Näiden pohjalta ja yhteistyössä Raahen kaupungin kanssa päivitettiin viitesuunnitelmaa ja kaavakarttaa ja -selostusta. Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet on esitetty liitteessä 2.

7.2.1 Vaihtoehtojen kuvaus ja vertailu

7.2.1.1 Vaihtoehto 1



Kuva 42. Suunnitelmapiiirros vaihtoehdolle 1.

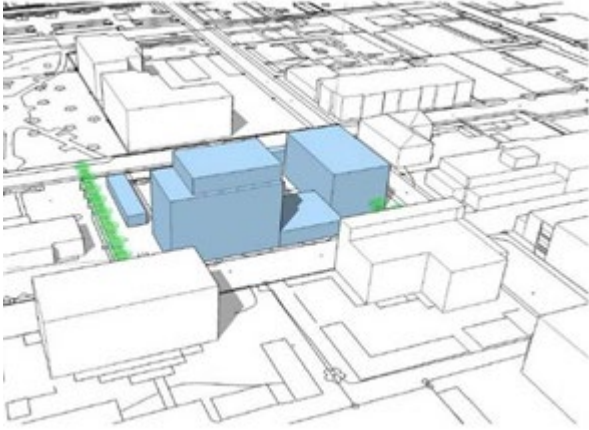
- Kaksi rakennusta, kerrosluvut 7 ja 4.
- Maanpäällinen, osittain katettu pysäköinti tontin luoteisosassa.
- Rakennukset kytkeytyvät toisiinsa 1-kerroksisen liiketilan kautta. Liiketilaa on sijoitettu myös matalemmän rakennuksen kivijalkaan, siten että se avautuu sekä Kauppakadun, että Laivurinkadun suuntaan.
- Taloustilat erillisessä rakennuksessa.
- Tonttiliittymät Sovionkadun puolelta.
- Leikki- ja oleskelutilat tontin koillisnurkassa rajautuen 4-kerroksiseen asuinrakennukseen sekä piharakennuksiin.
- Rakennusmassat rajaavat katutilaa Laivurinkadun ja Kauppakadun suuntaan. Sovionkadun ja Kauppakadun kulma jää matalan talousrakennuksen takia väljän oloiseksi.

Asunnot: 3410 m²

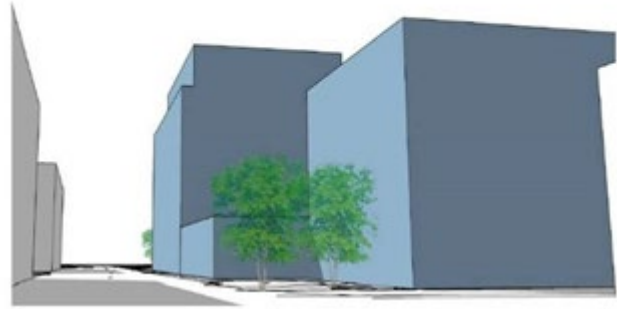
Liike: 190 m²

Autopaikat:

- maanpäällinen pysäköinti, asuintilat 1 ap/120 k-m² (29 ap),
 - liiketilat 1 ap/50 k-m² (6 ap)
- yhteensä 35 ap



Kuva 43. Näkymä lounaasta.



Kuva 44. Näkymä Laivurinkadulta.

7.2.1.2 Vaihtoehto 2



Kuva 45. Suunnitelmapirros vaihtoehdolle 2.

- Yksi 8-kerroksinen rakennus Laivurinkadun varteen. Rakennuksen ylin kerros on sisäänvedetty, jolloin voidaan rakentaa kattoterasseja merinäkömällä.
- 1-kerroksinen liiketila kytkeytyy asuinrakennuksen pätyyn muodostaen Laivurinkadun varteen levennyksen/katuaukion.
- Kauppakadun varrelle sijoittuu 1-kerroksinen talousrakennus.
- Maanpäällinen pysäköinti on sijoitettu pohjoiseen ja sisäänajo tontille tapahtuu koillisesta Sovionkadulta. Autopaikat ovat pääasiassa katettuja.
- Leikki- ja oleskelutilat ovat tontin länsipäädysssä ja tonttia rajataan puurivillä ja istutuksin.
- Asuinrakennuksen länsipääty ottaa kiinni pohjoispuolen tontin rajoihin ja piha-alue ikään kuin jatkuu Raatihuoneen puistosta.
- Vaihtoehdon heikkoutena nähtiin liikekeskustan suunnasta katsottuna väljä ja matala, epäkaupunkimainen massoittelu.

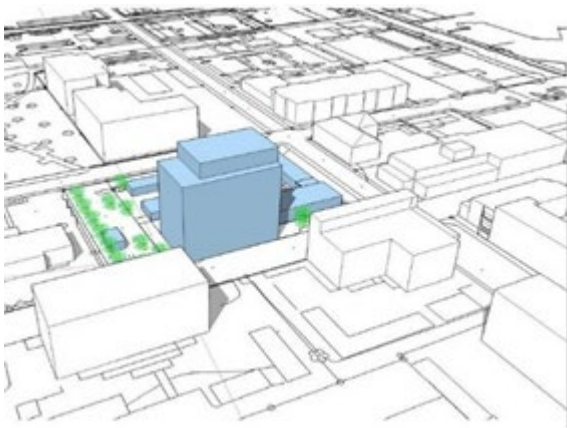
Asunnot: 2600 m²

Liiketilat: 190 m²

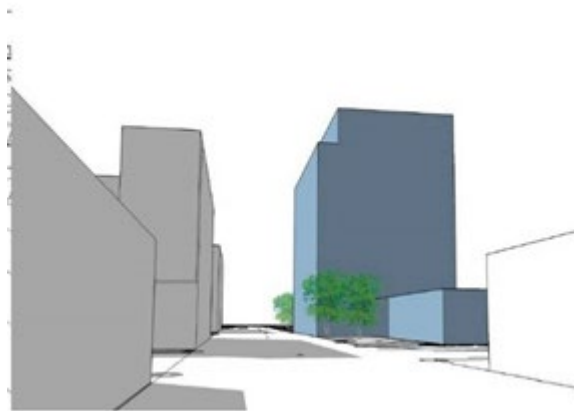
Autopaikat:

- maanpäällinen autopaikoitus, asuintilat 1 ap/120 k-m² (22 ap)
 - liiketilat 1 ap/50 k-m² (4 ap)
- yhteensä 26 ap

Pyöräpaikat: 1 pp/40 k-m², yhteensä 60 pp



Kuva 46. Näkymä lounaasta.



Kuva 47. Näkymä Laivurinkadulta.

7.2.1.3 Vaihtoehto 3



• Kuva 48. Suunnitelmapiirros vaihtoehdolle 3.

- Kaksi rakennusta, toinen Laivurinkadun, toinen Kauppakadun varrella. Kerrosluvut 8 ja 4.
- 1-kerroksinen liiketila kytkee rakennukset toisiinsa. Liiketilaa mahdollista rakentaa myös 4-kerroksisen rakennuksen kivijalkaan.
- rakenteellinen kansipysäköinti, kahdessa kerroksessa siten, että alempi kerros upotettu puoliksi maan sisään ja ylempi kerros kannen päällä, kattamattomana. Siten rakennusmassan korkeus nousee vain puoli kerrosta maanpinnan yläpuolelle.

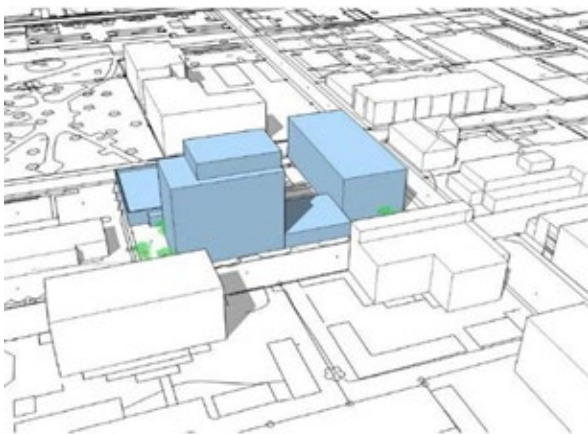
- tontin rajoja siirretty pohjoisempaan, samaan linjaan lännessä sijaitsevaan tonttiin nähden. Tontin sisäänajo Sovionkadun kautta.
- Leikki- ja oleskelualueet sijaitsevat keskeisesti tontin asuinrakennusten ja rakenteellisen pysäköintihallin välissä. Myös lounaassa piha-alueita.
- Suunnitelma luo kaupunkimaista tilaa rajautuen selkeästi Laivurinkadun ja Kauppakadun suuntaan. Tontin sisälle muodostuu suojaista piha-alueita asukkaille.

Asunnot: 4680 m²

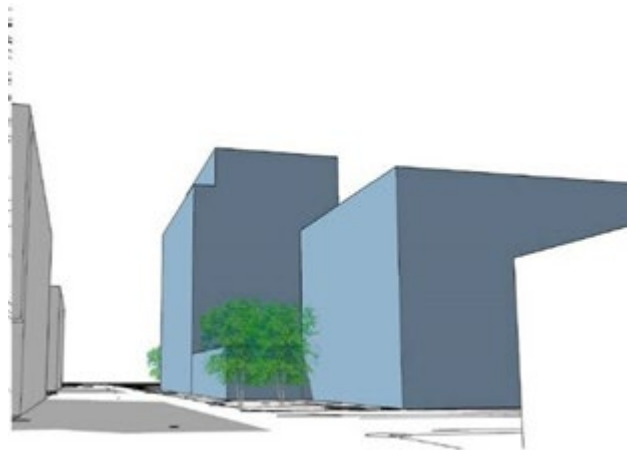
Liiketila: 370 m²

Autopaikat:

- rakenteellinen pysäköinti, asuintilat 1 ap/100 k-m² (44 ap)
 - liiketilat 1 ap/50 k-m² (8 ap)
- yhteensä 52 ap.

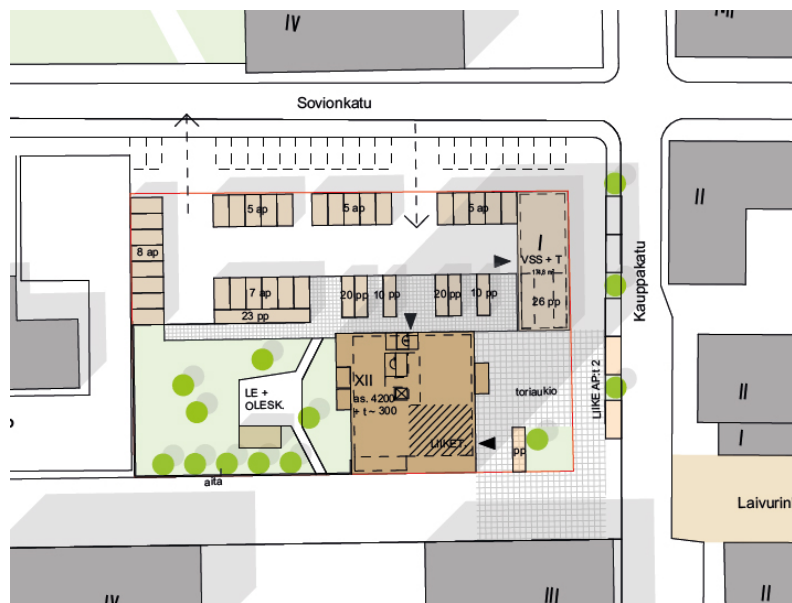


Kuva 49. Näkymä luoteesta.



Kuva 50. Näkymä Laivurinkadulta.

7.2.1.4 Vaihtoehto 4



Kuva 51. Suunnitelmapiiirros vaihtoehdolle 4.

- Tornitalo, 12 kerrosta Laivurinkadun varteen.
- 1-kerroksiset talouktilat Kauppakadun varteen.
- maanpäällinen pysäköinti, jonne liitytään Sovionkadulta.
- liiketila rakennuksen maantasokerroksessa.
- Leikki- ja oleskelualue sijaitsee tontin lounaiskulmassa
- Tontti rajataan aidalla ja istutuksin niiltä osin, jossa rakennukset eivät sijoitu kiinni tontin rajaan.
- Vaihtoehdossa autopaikoitus vie suuren osan tontin pinta-alasta, eikä rakennuksilla saada luotua selkeästi rajattua kaupunkitilaa. Etenkin matalan talousrakennuksen sijoittumista Kauppakadun varrelle ei koettu laadukkaana ratkaisuna.

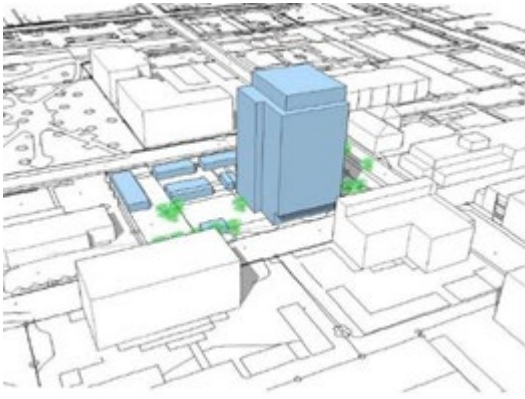
Asunnot: 4200 m²

Liiketila: 100 m²

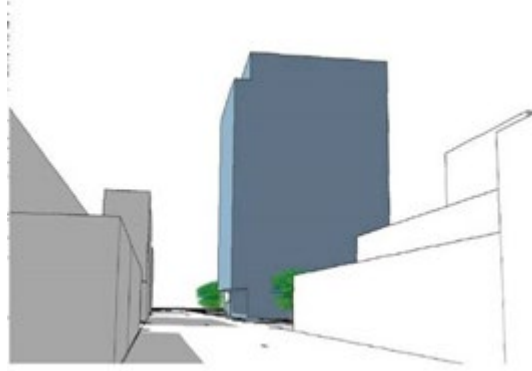
Autopaikat:

- asuintilat 1 ap / 140 k-m² (30 ap)
 - liiketilat 1 ap / 50 k-m² (2 ap)
- yhteensä 32 ap

Pyöräpaikat: asuin 1pp/40 k-m² (109 pp), liiketilat 1 pp/50 k-m² (2 pp),
yhteensä 111 pp



Kuva 52. Näkymä luoteesta.



Kuva 53. Näkymä Laivurinkadulta.

7.2.1.5 Vaihtoehtojen yhteenveto

Ominaisuus	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3 (valittiin jatkotyös- töön)	Vaihtoehto 4
Rakennusten lukumäärä:	2	1	2	1
Kerrosluvut:	7 ja 4	8	8 ja 4	12
Asunnot:	3 410 m ²	2 600 m ²	4 680 m ²	4 200 m ²
Liike:	190 m ²	190 m ²	370 m ²	100 m ²
Rakenteellinen pysäköinti:	Ei	Ei	asuin 44 ap (1/100 k-m ²)	Ei
Maanpäällinen pysäköinti:	asuin 29 ap (1/120 k-m ²) liike 6 ap (1/50 k-m ²)	asuin 22 ap (1/120 k-m ²) liike 4 ap (1/50 k-m ²)	liike 8 ap (1/50 k-m ²)	asuin 30 ap (1/140 k-m ²) liike 2 ap (1/50 k-m ²)

Taulukko 1. Yhteenveto eri vaihtoehtoista.

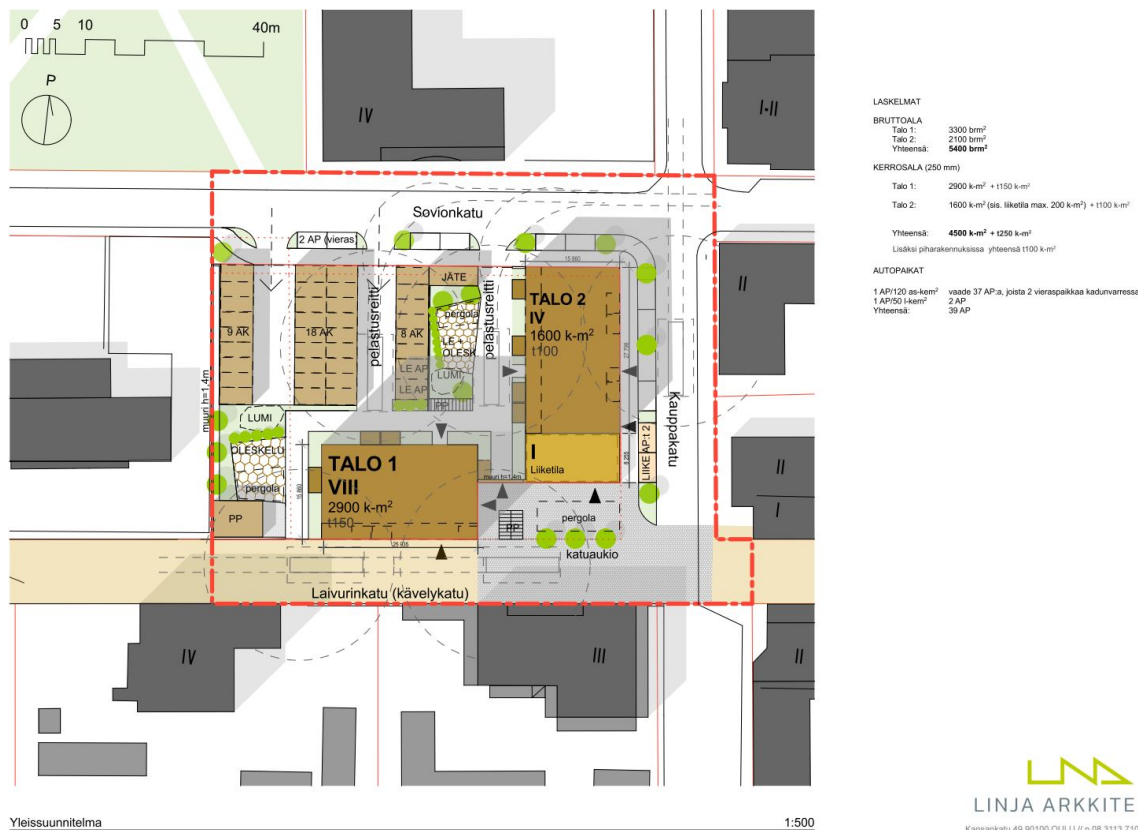
Laadittujen vaihtoehtojen vertailussa ja vaikutusten arvioinnissa on kiinnitetty huomiota rakentamisen määrään, rakennusten sijoitteluun ja massoitteeseen, kaupunkikuvalliseen ilmeeseen, kerroslukuun, syntyvään pihatilaan ja pysäköintiratkaisuun. Vaihtoehtojen vertailu on suoritettu sekä kaupunkikuvalisen että toiminnallisen kokonaisratkaisun pohjalta.

Vertailussa päädyttiin kahden erillisen rakennusmassan vaihtoehtoon. Siinä rakennukset istuivat paremmin ympäröivään kaupunkirakenteeseen, kuin yhden rakennuksen vaihtoehto. Vaihtoehto numero 4 vaati myös kohtuuttoman suuren osan tontin pinta-alasta autopaikoitukselle. (Kaavarungossa ehdotettu kellaripysäköinti ei tässä kohteessa ollut mahdollista.) Tornitalo ei edesauta tavoiteltua kaupunkikuvaa, selkeästi rajatun katutilan muodostumisesta. Kahden pienemmän rakennusmassan toteutuminen on lisäksi realistisempaa pienemmän hankekoon ansiosta. Sekä yhden että kahden rakennusmassan vaihtoehdoissa suunnittelualueen rakennukset muodostavat maamerkin Laivurinkadun päätteeksi. Kahden massan kerroskorkeudet jäävät kuitenkin matalammaksi kuin yksittäisen tornitalon, eivätkä ne siten vaaranna kirkontornin asemaa maamerkinä laajemmassa mittakaavassa. Katuaukio ja kivijalkaan sijoitettava liiketila edistää keskustan palvelutasoa ja parantaa keskustan kilpailuasemaa tukien kaupungin strategiaa keskustan elävöittämisestä. Kaikissa vaihtoehdoissa tontin ajoliikenne ohjataan Sovionkadun puolelta.

Vaihtoehto numero 3 valittiin jatkotyöstettäväksi. Tässä vaihtoehdossa 8- ja 4-kerroksiset rakennukset sijoittuvat tontin ulkolaidoille muodostaen urbaania katutilaa ja toisaalta suojaisia pihoja asukkaille. Rakenteellinen pysäköinti koettiin huonoksi ja jatkotyöstössä toivottiin pysäköinti muutettavan maanpäälliseksi pysäköinniksi. Tontin pohjoisraja siirretään takaisin, jotta Sovionkatu voidaan toteuttaa riittävän leveänä. Jatkotyöstössä syntynyt vaihtoehto nimettiin numero 5:ksi ja sen pohjalta työstettiin kaavaluonnos.

Viidennessä vaihtoehdossa korkeat, kahdeksan- ja neljäkerroksiset, rakennusmassat noudattavat kaavarungon tavoitteita vahvistaa liikekeskustan mittakaavaeroa taajama-alueeseen sekä ilmentää keskustan luonnetta kaupungin ja koko seudun palvelukeskuksena ja keskusta-asumisen tiivistymänä. Rakentamalla kahdeksankerroksisen rakennuksen ylin kerros Laivurinkadun puolelta sisäänvedettynä kevennetään rakennuksen olemusta. Parvekkeet toteutetaan kadun puolella sisäänvedettyinä. Asukkaiden autopaikat toteutetaan maanpäällisenä paikoituksena, siten että autopaikat ovat suurimmaksi osaksi katettuja. Tonttia rajataan suojaisemmaksi korkealla aidalla tai muurilla.

7.2.1.6 Vaihtoehto 5



LINJA ARKKITEHDIT

Kansankatu 49 00100 OULU // p. 08 3113 710 // f. 08 3113 711
etunimi.sukunimi@linja-arkkitehdit.fi // www.linja-arkkitehdit.fi

Kuva 54. Suunnitelmapiiirros vaihtoehdolle 5.

Vaihtoehto 5. Yleissuunnitelma 23.5.2017

- Kaksi rakennusmassaa rajaavat Kauppakadun ja Laivurinkadun kulman.
- Liiketila on sijoitettu 4-kerroksisen rakennuksen eteläpäädyn siipeen, maantasokerrokseen.
- Rakennusten väliin jäävä rako kurotaan umpeen muurilla, jolloin julkisen ja yksityisen tilan raja ei jää epäselväksi.
- Molempien rakennusten länsipuolelle sijoittuu leikki- ja oleskelualueita.
- Tontille ajetaan Sovionkadulta. Kävelen ja pyörällä tontille voidaan saapua Sovionkadun lisäksi myös Laivurinkadun puolelta.
- Pysäköinti sijoittuu tontin luoteisnurkkaan, pääosin katettuina pysäköintipaikkoina.
- Tontti aidataan suojaisaksi sieltä, missä rakennukset eivät sijoitu tontin rajaan kiinni.
- Ehdotuksessa syntyy selkeästi rajattua kaupunkimaista tilaa Laivurinkadun ja Kauppakadun kulmaan. Myös Kauppakadun ja Sovionkadun kulmaus on jäsenelty ja eheä. Sovionkadun pysäköintikatosten seinät rajaavat tonttia pohjoisesta ja luoteesta. Lounaassa sijaitseva piha-alue rajataan aidalla ja istutuksin.

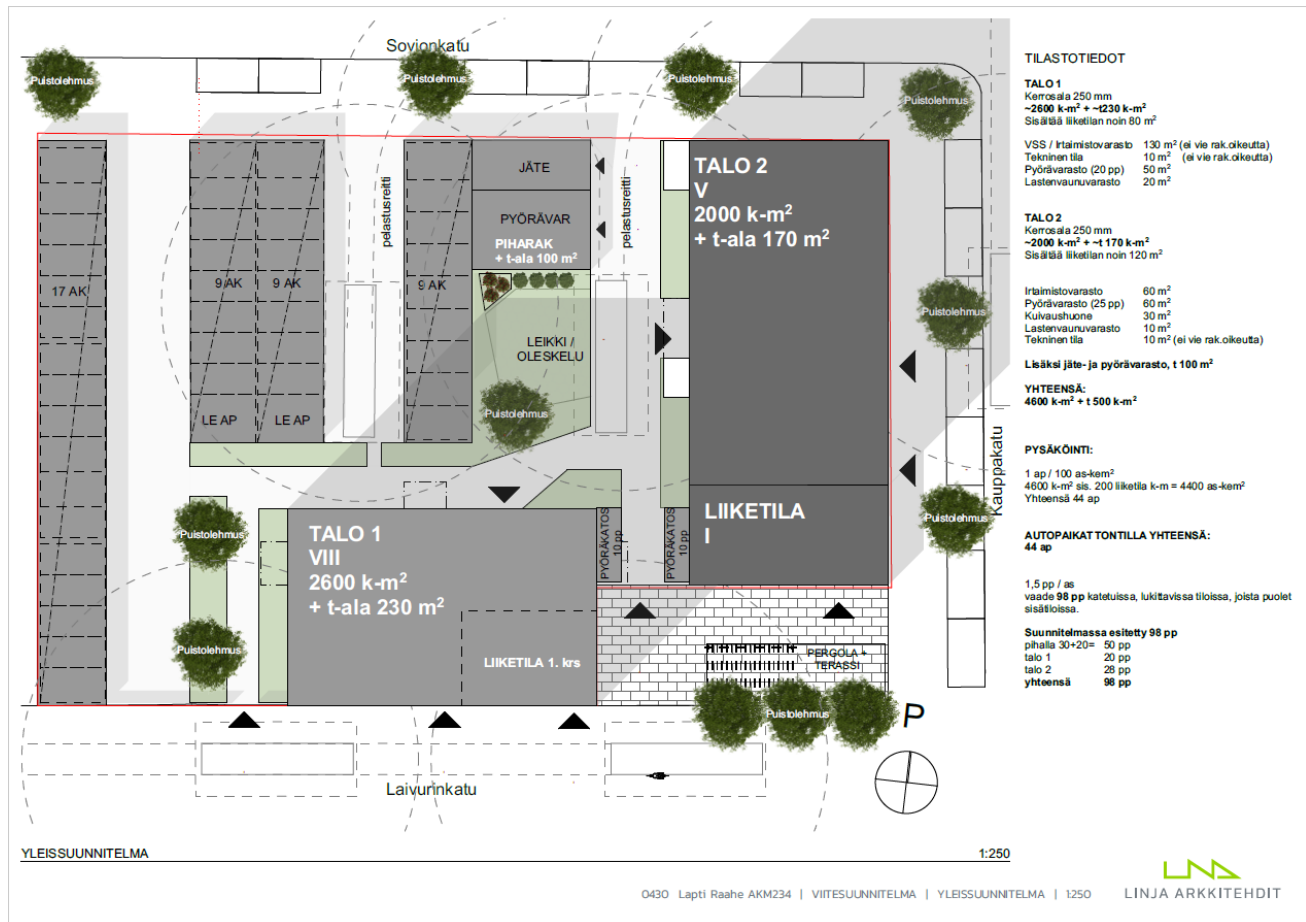
Asunnot:	4 500 kem ²
Liiketila:	200 m ² (sisältyy 4500 kem ² asuntokerrosalaan)
Talous- ja huoltotilat	Asuntokerrosalan lisäksi 250 k-m ² talous- ja huoltotilaa asuinkerrostalojen yhteydessä ja 100 k-m ² erillisille talousrakennuksille varattua rakennusoikeutta
Autopaikat:	
	<ul style="list-style-type: none"> • asuintilat 1 ap/120 k-m² (36 ap) • liiketilat 1 ap/50 k-m² (3 ap)
	yhteensä 39 ap



Kuva 55. Vaihtoehto 5, yleissuunnitelman pohjalta laadittu näkymäkuva Laivurinkadun suunnasta.

7.2.1.7 Viitesuunnitelma asemakaavaehdotuksen pohjaksi

Kaavaehdotuksen pohjaksi laadittua viitesuunnitelmaa on tarkennettu kerroslukujen, autopaikkavaati-
musten ja yhteistilojen osalta. Viitesuunnitelma kokonaisuudessaan on kaaselostuksen liitteenä (Liite
3).



Kuva 56. Asemakaavaehdotuksen yhteydessä työstetty viitesuunnitelma kortteli 21:stä.

Suunnitelman kuvaus:

- Kahdeksankerroksinen asuinrakennus Laivurinkadun puolella ja viisikerroksinen asuinrakennus Kauppakadun puolella.
- Molempiin rakennuksiin voi rakentaa liiketilaa ensimmäiseen kerrokseen.
- Rakennukset sijoittuvat kiinni tontin rajoihin ja muilta osin tonttia kiertää muurimainen aita.
- Pihan oleskelualueet sijoittuvat pihan keskelle.
- Tontille ajetaan Sovionkadulta. Kävelen ja pyörällä tontille voidaan saapua Sovionkadun lisäksi Kauppa-aukion puolelta sekä Laivurinkadulta.
- Pysäköinti sijoittuu tontin luoteisnurkkaan, katettuina pysäköintipaikkoina.
- Suunnitelma mukailee aiempia vaihtoehtoja pääpiirteittäin rakennusten sijoittelun suhteen. Nelikerroksinen rakennus on muutettu viisikerroksiseksi, autopaikkavaadetta on kasvatettua 1/120:stä 1/100:an ja liike- sekä toimistotilan rakentaminen sallitaan myös korkeamman rakennuksen maantasokerrokseen.

- Kaupunkikuvalliset tavoitteet Laivurinkadun ja Kauppakadun kulmaan muodostuvasta katuaukiosta sekä rakennusten muodostamasta urbaanista katutilasta on huomioitu.

Asunnot: noin 3400 m²

Liiketila: 200 m²

Autopaikat:
asuintilat 1 ap/100 as-kem2 (44 ap)
Yhteensä: 44 ap

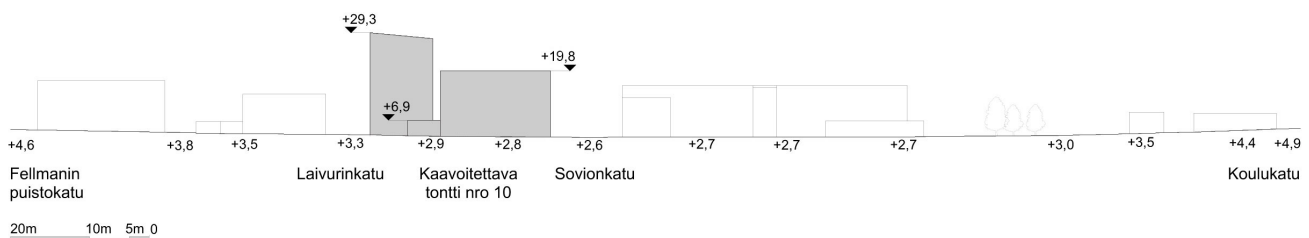
Pyöräpaikat: 1,5 polkupyörää/asunto, yht: 98 pp, joista puolet katetuissa, lukittavissa tiloissa.



Kuva 57. Yleissuunnitelman pohjalta laadittu havainnekuva korttelista 21. Näkymä kävelykadulta.



Kuva 58. Yleissuunnitelman pohjalta laadittu ilmakuvaupotus alueesta. Näkymä luoteesta.



Kuva 59. Ympäristön rakentamisen korkeusvertailu Kauppakadun kohdalta länteen

Raahen kirkon korkeus meren pinnasta on noin 67 metriä ja viidennen vaihtoehdon korkeampi rakennusmassa nousee noin 30 metriä merenpinnan yläpuolelle. Valitussa vaihtoehdossa liiketilalle muodostuu julkisivua Kauppakadulle ja Laivurinkadun katuaukiolle, tehden siitä sijaintinsa puolesta houkuttelevaa liiketilaa esim. kahvila- tai ravintolatoiminnalle.

8 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN VAIKUTUKSET

8.1 Selvitettävät vaikutukset ja käytettävät menetelmät

Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua. Asemakaavan välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §).

Merkittävimmät asemakaavan vaikutukset, joita suunnittelun yhteydessä tulee selvittää:

- vaikutukset liikenneympäristöön
- vaikutukset kaupunkikuvaan, maankäyttöön, rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset kaupungin asunto- ja palvelutarjontaan
- vaikutukset kunnallistekniikkaan

Arviointeja täsmennetään suunnittelun edetessä ja ne dokumentoidaan kaavaselostuksessa. Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Suunnittelutyön kuluessa arvioidaan mm. kaavaratkaisun vaikutuksia kaupungin asunto- ja palvelutarjontaan, liikenteen toimivuuteen, ympäristöön, kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan.

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

8.2 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

VALTAKUNNALLISET ALUEIDEN-KÄYTTÖTAVOITTEET	ASEMAKAAVAMUUTOS
<p>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</p> <p>Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.</p>	<p>Suunnittelussa on huomioitu alueen keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa, meren läheisyys ja saatavuus kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta.</p>

<p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.</p> <p>Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.</p> <p>Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.</p>	
<p>Tehokas liikennejärjestelmä</p> <p>Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohdienten toimivuudelle.</p> <p>Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.</p>	<p>Suunnitelma tukeutuu olemassa oleviin liikenneyhteyksiin.</p>
<p>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.</p>	<p>Suunnitelma ei sijoitu tulva-alueelle eikä haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen lähelle.</p>

<p>Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.</p> <p>Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.</p> <p>Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.</p> <p>Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisuuturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.</p>	
<p>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</p> <p>Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.</p> <p>Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.</p> <p>Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.</p> <p>Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maan- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhteisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.</p>	<p>Suunnitelma ei heikennä sen ulkopuolella sijaitsevia luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaiden kohteiden arvoa.</p> <p>Suunnittelualueella ei ole luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita, eikä se heikennä ekologisten yhteyksien säilymistä.</p> <p>Suunnitelmalla ei ole vaikutuksia virkistyskäyttöön soveltuviin alueisiin.</p>

Taulukko 2. Käyttötavoitteet ja asemakaavan muutos.

8.3 Vaikutukset yleiskaavan toteutumiseen

Asemakaava toteuttaa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavaa, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007.

8.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, kaupunkirakenteeseen, maankäyttöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos toteuttaa yleiskaavan kaupunkirakennetta, tiivistää yhdyskuntarakennetta sekä täydentää nykyistä kaupunkirakennetta ympäröivän rakentamisen huomioiden. Kaavamuutos eheyttää Raahen keskustan kaupunkirakennetta, jäsentää ympäröivää katutilaa, muodostaa laadukasta kaupunkimiljöötä ja kehittää nykyistä asuin- ja palveluverkkoa. Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen korttelialueen rakentamisen osayleiskaavan mukaiseen käyttöön. Kaavamuutos täydentää olemassa olevaa korttelialuetta luontevasti ja edistää alueen elinvoimaisuutta. Alueen kaupunkikuva kiinteytyy ja selkenee. Kaavamuutoksen myötä suunnittelualue muuttuu taajamayleiskaavan mukaiseksi tiiviiksi, eheäksi rakennetuksi asumista ja palveluita sisältäväksi keskusta-alueeksi.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tehokkaan ja tiiviimmän asuntorakentamisen. Rakentamisen tehokkuus tulee olemaan nykyistä kaavamuutosalueen tehokkuutta suurempaa. Maaperään, veteen tai ilmaan johtuvat vaikutukset voidaan hallita parhaiten tiiviisti toteutetussa aluerakenteessa. Tiiviisti toteutunut aluerakenne on myös kustannustehokasta ja energiataloudellista.

Asemakaavan muutoksella on merkittävä vaikutus alueen kaupunkikuvaan. Muutosalue on nykyisellään ympäristöään väljemmin ja matalammin rakennettua eikä muodosta ympärilleen selkeästi rajautuvaa kaupunkimaista katutilaa. Muutosalue muuttuu kaupunkimaisemmaksi urbaaniksi katutilaksi, kun uudet rakennusmassat muodostavat selkeän rajauksen korttelille. Korttelialueesta syntyy kokonaisuus, joka täydentää Kauppakadun, Sovionkadun ja Laivurinkadun varressa sijaitsevaa olemassa olevaa rakennuskantaa kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja liikenteellisesti. Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvan kannalta näkyvällä paikalla, pääkadun ja kävelykadun varrella, kaupungin liikekeskuksessa. Hankkeen toteutuksen laatu vaikuttaa alueen imagoon ja siksi suunnittelualueen arkkitehtoniseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Hanke tulee liittämään suunnittelualueen visuaalisesti kävelykadun toimintojen akseliin.

Kaavamuutoksen toteutumisen myötä suunnittelualueella poistuu nykyinen ns. Rautatalon kiinteistö, jota ei kuitenkaan ole sisällytetty Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvitykseen valtakunnallisesti eikä maakunnallisesti arvokkaana kohteena.

Kaavamuutoksen mahdollistamalla kaupunkikuvallisella muutoksella ei ole heikentäviä vaikutuksia lähiympäristön arvokkaihin rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden arvoihin, sillä suunnittelualue on riittävän etäällä kulttuuriympäristön arvokkaista kohteista ja alueista. Samasta syystä kaavamuutoksen mahdollistamat kerroskorkeudet (5 ja 8 kerrosta) eivät korkeudellaan (noin +23 m ja +33 m

merenpinnan yläpuolella) kilpaile Raahen kirkon (korkeus merenpinnasta +67 m) kanssa maamerkin asemasta laajemmassa mittakaavassa.

8.5 Vaikutukset kaupungin asunto- ja palvelutarjontaan

Asemakaavan muutos lisää Raahen keskustan läheisyydessä hyvällä sijainnillaan olevien asuinkerrostalojen varantoa kahdella uudella kerrostalolla. Asemakaavan muutoksella vastataan osaltaan Raahen asuinkerrostaloalueiden kysyntään, joka kohdistuu sijainniltaan monipuolisten palvelujen ja hyvien liikenneyhteyksien varteen rakentuneelle asuin- ja liikekeskuksen alueelle, kävelykadun varteen. Tällä voimistetaan kaupungin elinvoimaa, kaupallisen keskustan elinvoimaisuutta, kaupallisten palveluiden toimintaedellytyksiä ja kilpailukykyä, kehitetään toimintoja sekä kaupunkikeskustan asumisvaihtoehtoja.

Alueen uusi rakennuskanta monipuolistaa asunto- ja palvelutoimintaa sekä sosiaalista rakennetta. Kaavamuu- tulos luo puitteet viihtyisän asuin- ja palvelukorttelin rakentumiselle kävelykadun varteen Raahen kaupungin toiveiden mukaisesti. Asemakaavan muutos tukee kaupungin kehitystavoitteita ja monipuolistaa asunto- ja palvelutarjontaa.

8.6 Vaikutukset liikenneympäristöön

Liikennejärjestelyt eivät muutu suunnittelualueen ympäristössä. Alueen liikenneverkko, kaava- aluetta palveleva pääkatu ja tiestö ovat valmiina ja liikenneverkon käytön tehostaminen edullista. Kaavamuu- tosalue tukeutuu nykyisin olemassa oleviin katuverkkoihin ja kevyen liikenteen verkkoihin. Pääliikenne- verkko on toimiva nykyiselle liikenteelle ja kapasiteettia on liikenteen lisäämiselle.

Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee Sovionkatu, eteläosassa Laivurinkadun kävelykatu ja länsi- osassa Kauppakatu.

Suunnittelualueen ajoneuvoliikenne liittyy ympäristöönsä olemassa olevalta Sovionkadulta. Sovionka- dulta on osoitettu tonttiliittymät ja ajoyhteys korttelialueelle.

Suunnittelualue sijoittuu liikenteellisesti kävelyvyöhykkeelle eli valtaosa palveluista mm. päivittäistava- rakaupat, koulut jne. ovat saavutettavissa jalan ja pyörällä. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitseva Laivurinkatu on säilytetty kävelykatuna.

Kevyt liikenne on houkutteleva vaihtoehto suunnittelualueella, koska etäisyydet liikekeskustassa ovat lyhyet. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet palveluihin. Kaavaratkaisu tukee jalankulun ja pyöräilyn edistämistä sekä joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Kaavamuutoksella selkiytetään suun- nittelualueen paikoitusjärjestelyjä.

Joukkoliikenteen saavutettavuus alueella on hyvä. Kävelyn ja pyöräilyn laatukäytävä Rautaruukki-kes- kusta-Pattijoki on suunniteltu johdettavaksi Laivurinkadun läheisyyteen (Raahen liikennejärjestelmä -

Keskeisten alueiden liikennesuunnitelma 2012). Kaavamuutos tukee liikennejärjestelmäsuunnitelmassa esitettyjä liikenteellisiä ratkaisuja.

8.7 Vaikutukset kunnallistekniikkaan

Kaava-alue rakentuu nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen täydentäen nykyistä korttelirakennetta. Suunnittelualue rajautuu olemassa oleviin asemakaavoitettuihin liike- ja asuinkerrostaloalueisiin, joissa kunnallistekniikka on jo rakennettu. Alueen kunnallistekniset valmiudet ovat hyvät. Alueella kulkee nykyistä maankäyttöä palvelevia kaapeleita, vesi-, viemäri-, kaukolämpö- ja sähkölinjoja. Kunnallistekniikka sijoittuu pääosin katualueelle.

Olemassa olevan kunnallistekniikan käyttöaste kohoaa. Tiiviimpi aluerakenne mahdollistaa jo alueelle tehtyjen investointien tehokkaamman ja taloudellisesti kannattavamman käytön. Olemassa olevan kunnallistekniikan käyttöaste kohoaa. Suunnittelualueelle sijoitettava uusi rakenne on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin, mutta voi edellyttää olemassa olevan kunnallistekniikan täydentämistä.

Korttelialueella tulee hyödyntää uusiutuvia energiaratkaisuja.

8.8 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin liikekeskustassa ja alue on ihmisen muokkaamaa rakentunutta liike- ja asuinkerrostaloaluetta katuineen ja autopaikoitusalueineen. Rakennuksilta vapaat alueet ovat pääosin asfaltti- ja sorapäällysteisiä. Alue rakentuu taajamayleiskaavan mukaiseksi tiiviiksi asuin- ja liikerakentamista sisältäväksi keskusta-alueeksi.

Kaavamuutoksen myötä kasvillisuus ja istutettujen piha-alueiden määrä lisääntyy jonkin verran. Vaikutuksia luonnonympäristöön ei ole.

8.9 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

Hankkeen suunnittelulla ja toteuttamisella on työllistävä vaikutus. Hanke lisää kaupungin keskeisellä paikalla asuntotarjontaa ja monipuolistaa palveluita.

9 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

9.1 Asemakaavan muutoksen perustelut

Voimassa olevan Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan mukaan asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua. Taajamaosayleiskaavan keskeisenä lähtökohtana on lisäksi yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen. Asemakaavan muutos toteuttaa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan periaatteita.

Asemakaavan muutoksella vastataan osaltaan Raahen asunto- ja kaupallisten rakennusten kysyntään, joka kohdistuu keskustan läheisyyteen, palveluiltaan ja sijainniltaan hyvien liikenneyhteyksien varteen.

9.2 Kokonaisrakenne ja alueen liittyminen ympäristöön

Suunnittelualueen rakenne pohjautuu Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavaan. Hanke-alue sijoittuu kaupungin liikekeskustaan, keskeiselle paikalle.

Alueen asemakaavoitus liittyy kaupungin liikekeskuksessa hyvällä sijainniltaan olevan asuin- ja liikera-kennuskortteleiden täydentämiseen ja alueen käytön tehostamiseen. Hankkeen toteuttaminen tiivistää osaltaan kaupunkirakennetta.

Asemakaavan muutos muodostaa Sovionkadun, Kirkkokadun, Laivurinkadun ja oikeustalon rajaamalle alueelle korttelikokonaisuuden, joka täydentää Laivurinkadun kävelykadun varteen sijoittuvaa asuin- ja liikerakennusten korttelialueita.

Alueen infrastruktuuri on valmista ja sen käytön tehostaminen edullista.

9.3 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6170 m². Kaavamuutosalueella rakennusoikeutta asuntorakentamiselle muodostuu yhteensä 4600 k-m². Lisäksi kaavamuutosalueelle sijoittuu yhteensä 500 k-m² talous- ja huoltotiloille varattua rakennusoikeutta, jonka voi sijoittaa asuinrakennusten yhteyteen ja erilliseen rakennukseen kaavamuutosalueelle. Liike- ja toimistotiloja saa sijoittaa viisikerroksisen rakennuksen yksikerroksiseen osaan ja kahdeksankerroksisen rakennuksen katutasokerrokseen enintään 200 m². Asemakaavassa on osoitettu koko tonttia koskevat rakennusoikeudet. Kaavamuutoksen myötä alueelle sijoittuu noin 65 uutta asuntoa ja kaksi liikehuoneistoa. Suunnittelualueen väestömääräksi muodostuu noin 102 asukasta, kun mitoitusperusteena käytetään 1 asukas/45 k-m².

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin 100 asuntokerrosalaneliometriä kohti.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1,5 kutakin asuntoa kohti.

Alue	Koko
Kaava-alue	6 174 m ²
Tontti	2925 m ²
Katualue	3248 m ²
Taloussrakennusten rakennusala	66 m ²
Asuinrakennusten rakennusala	1134 m ²
Paikoitusalue	1177 m ²
Autokatosten rakennusala	685 m ²
Istutettavat alueet	122 m ²

Taulukko 3. Alueiden pinta-aloja.

9.4 Korttelialue AL

Asemakaavan muutoksella muodostetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL, korttelin 21 tontti 10.

Asuinkerrostalokorttelia ympäröivät Sovionkatu, Kauppakatu ja Laivurinkadun kävelykatu sekä länsipuolella oleva oikeustalon tontti.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle tulee sijoittaa asuntojen lisäksi liike- tai toimistotila. Kortteliin sijoittuu kaksi asuinkerrostaloa Laivurinkadun ja Kauppakadun varteen. Rakennusten kerrosluvut ovat VIII ja V. Viisikerroksisen rakennuksen yksikerroksiseen osaan ja kahdeksankerroksisen rakennuksen katutasoon saa sijoittaa liike- tai toimistotilaa. Liiketilat sijoitetaan rakennusten katutasoon siten, että ne avautuvat katuaukiolle. Laivurinkadun ja Kauppakadun puoleisten sivujen ensimmäiseen kerrokseen on pääsääntöisesti sijoitettava varasto- ja yhteistiloja.

Rakennukset ovat lamellikerrostaloja. Sivukäytävätaloja ei sallita.

Kaikki rakennukset tulee sijoittaa tontin rajoihin kiinni. Asuntojen lattiapinnat on oltava vähintään 800 mm viereisen kadun pintaa ylempänä. Rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on vaalea kivimateriaali. Rakennusten aukion puoleiset julkisivut toteutetaan puhtaaksi muurattuna harmaana tai tummansävyisenä rosoisena tiilipintana. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita julkisivuissa. Puhtaaksi muurattua julkisivua käytettäessä sauman väri on vastattava tiilen väriä. Tiilisaumat sovitetaan tiilen sävyyn.

Rakennusten katot ovat pihalle kallistuvia pulpettikattoja ja katon väri on tummanharmaa. Ikkunapuitteiden ja vesipeltien tulee olla saman väriset julkisivujen kanssa.

Rakennusten katujen puoleiset parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä. Katuaukion puoleisille julkisivuille voidaan toteuttaa ulokeparvekkeita. Kaikki parvekkeet ranskalaisia parvekkeita lukuun ottamatta on lasitettava. Lasitusten on oltava pääosin kirkkaat.

Rakennusmassat sijoittuvat korttelialueen ulkoreunoille katualueeseen kiinni, jolloin korttelin sisäpiha muodostuu mahdollisimman väljä yhtenäinen kokonaisuus. Korttelin sisäpiha jää suojaisaksi ja sinne on mahdollista toteuttaa viihtyisiä oleskelualueita asukkaille. Sisäpihoille istutetaan kasvillisuutta ja kulkutiet päällystetään kivimateriaalilla. Ajotiet ja pysäköintialue asfaltoidaan. Pihan vihersuunnittelussa on käytettävä alan asiantuntijaa.

Pihan autokatokset sekä talousrakennukset rakennetaan siten, että ne muodostavat arkkitehtonisesti yhtenäisen kokonaisuuden asuinrakennusten kanssa.

Suunnittelualue on kaupungin ydinkeskustaa. Moottoriajoneuvoliikenne on sallittu suunnittelualuetta ympäröivillä kaduilla. Rakennusten sijoittelulla, huonejärjestyksellä ja rakenteellisilla ratkaisuilla sekä tonttia rajaavilla aidoilla vähennetään liikennemelun aiheuttamia haittoja.

Rakennukset tulee liittää toisiinsa muurilla tai aidalla, joka on 1400 mm korkea. Tontti on aidattava 1400 mm korkealla aidalla, jonka väri ja materiaali on sovitettava tontin rakennuksiin. Korttelia rajavilla aidoilla muodostetaan suojaisaa pihatilaa.

Autopaikat toteutetaan maanpäällisenä katettuna paikoituksena. Autokatokset jäsentävät pysäköintialuetta, erottaen sen visuaalisesti pihan muusta oleskelualueesta. Jätehuoltotila sijoitetaan ulos autokatosten yhteyteen.

Ajotiet sekä autopaikat tulee päällystää asfaltilla. Pihan kulkutiet tulee päällystää kivimateriaalilla. Muu osa pihasta on pidettävä istutettuna alueena. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksilla. Pihan vihersuunnittelussa on käytettävä alan asiantuntijaa.

Kutakin asuntoa kohti on rakennettava 1,5 polkupyöräpaikkaa. Puolet polkupyöräpaikoista on sijoitettava lämpimiin sisätiloihin 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastoihin tai pyöräkatoksiin piha-alueelle.

9.5 Katualueet

Kaavamuutosalue tukeutuu nykyisiin olemassa oleviin katuverkkoihin ja kevyen liikenteen verkkoihin ja niitä kehitetään edelleen. Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee Sovionkatu, länsiosassa Kauppakatu ja eteläosassa Laivurinkatu.

Suunnittelualueen ajoneuvoliikenne liittyy ympäristöönsä olemassa olevalta Sovionkadulta. Sovionkadulta on osoitettu tonttiliittymät ja ajoyhteys alueen tonteille. Liiketilan huoltoliikenne järjestetään Kauppakadun puolelta.

Sovionkadun ja Kauppakadun varteen on osoitettu istutusten rajaamia pysäköintipaikkoja. Laivurinkadun, Sovionkadun ja Kauppakadun varrelle on istutettava Puistolehmuksset asemakaavan mukaan.

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitseva Laivurinkatu on säilytetty kävelykatuna, jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna, jolla huoltoajo on sallittu pp/h.

Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi katuaukio Kauppakadun ja Laivurinkadun kulmaukseen.

Katualueella sijaitsee Elisa Oy:n ja Raahen Energia Oy:n jakokaappeja, jotka siirretään rakentamisen yhteydessä. Kaupunki laatii katualueesta ja katuaukiosta erillisen suunnitelman.

Kaupunki laatii katualueesta ja katuaukiosta/torista erillisen suunnitelman.

9.6 Nimistö

Alueella on entuudestaan nimistöä. Entiset kadunnimet Sovionkatu, Kauppakatu ja Laivurinkatu on säilytetty.

10 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

10.1 Toteuttamista ohjaavat havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamista ohjataan sitovilla asemakaavan kaavamääräyksillä (kolmiomerkintä). Erillistä rakentamistapaohjetta ei laadita. Korttelialueen rakentamisessa tulee noudattaa yhtenäistä rakentamistapaa massoittelemalla, materiaalien ja värien osalta. Alueesta kehittyy kokonaisuus, kun alueen rakentamisessa, suunnittelussa ja arkkitehtuurissa noudatetaan yhtenäisyyttä.

10.2 Visualisointi



Kuva 60. Yleissuunnitelman 28.6.2018 pohjalta laadittu havainnekuva korttelista 21.



Kuva 61. Yleissuunnitelman 27.6.2018 pohjalta laadittu ilmakuvaopetus korttelista 21.

10.3 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue on toteutettavissa vaiheittain. Alueen toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaava on saanut lainvoiman ja rakennuslupa on myönnetty.

Rakennusten laadukkaaseen ja esteettiseen toteuttamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota prosessin kaikissa vaiheissa.

Raahessa 4.2.2019

11 YHTEYSTIEDOT

Raahen kaupunki, kaavoitus

Ruskatie 1

92140 PATTIJOKI

www.raahe.fi

Anu Syrjäpalo, kaavoituspäällikkö

puh. 044 439 3575

etunimi.sukunimi@raahe.fi

Mathias Holmén, kaavasuunnittelija

puh. 040 830 3159

etunimi.sukunimi@raahe.fi

Jaana Pekkala, kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA YKS 520

puh. 040 830 3000

etunimi.sukunimi@raahe.fi

Kaavaa laativa konsultti:



LINJA ARKKITEHDIT

Linja Arkkitehdit Oy

Kansankatu 49

90100 Oulu

Ville Niskasaari, arkkitehti SAFA YKS 627

puh. 044 777 1021

etunimi.sukunimi@linja-arkkitehdit.fi

Jaakko Kallio-Koski, arkkitehti SAFA YKS 584

puh. 044 777 1030

etunimi.sukunimi@linja-arkkitehdit.fi

Jenny Rankka, arkkitehti SAFA

puh. 044 777 1034

etunimi.sukunimi@linja-arkkitehdit.fi

12 LIITTEET

12.1 Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	678 Raahe	Täyttämispvm	18.03.2021
Kaavan nimi	Rautatalon tontin asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	25.02.2019	Ehdotuspvm	25.09.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	24.09.2016
Hyväksymispykälä	4	Kunnan kaavatunnus	Akm 234
Generoitu kaavatunnus	678V250219A4		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6174	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6174

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [km ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [km ² +/-]
Yhteensä	0,6173	100,0	5100	0,83	-0,0245	
A yhteensä	0,2699	43,7	5100	1,89	-0,0349	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3474	56,3			0,0104	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	[k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerros-ala [km ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [km ² +/-]
Yhteensä	0,6173	100,0	5100	0,83	-0,0245	
A yhteensä	0,2699	43,7	5100	1,89	-0,0349	
AL	0,2699	100,0	5100	1,89	-0,0349	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3474	56,3			0,0104	
Kadut	0,3248	93,5			-0,0122	
Katuauk./torit	0,0226	6,5			0,0226	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						