



RAAHEN KAUPUNKI

RAATHUONEEN KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Akm 182: Raahen kaupungin 5. kaupunginosan korttelin 17 asemakaava muutos.

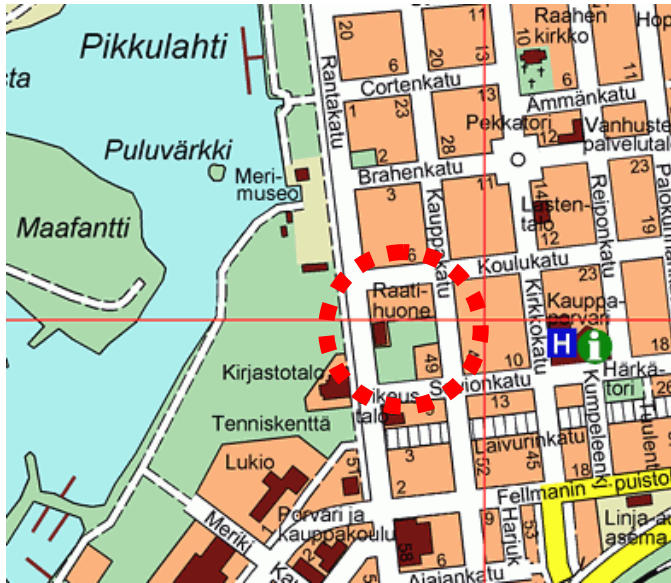
SELOSTUS

20.11.2007

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt 13.2.2008 § 5.



Viistoilmakuva etelästä



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaava-alueen sijainti

Raatihuoneen kortteli sijaitsee Raahen kaupungin liikekeskustassa. Alue käsittää Rantakadun, Koulukadun, Kauppakadun ja Sovionkadun rajaaman 5. kaupunginosan korttelin 17.

Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 2,07 hehtaaria.

Alue on merkitty seuraavan sivun ilmakuva-ajantasakaavan yhdistelmään punaisella viivalla.

1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

Akm 182: Raahen kaupungin 5. kaupunginosan kortteliä 17 ja siihen liittyviä katualueita koskeva asemakaava muutos. Asemakaavan muutoksella muodostuvat 5. kaupunginosan kortteli 0517 sekä Raatihuoneenpuisto.

1.2 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	<i>Kaavan nimi ja tarkoitus</i>	2
1.2	<i>Sisällysluettelo</i>	2
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	<i>Kaavaprosessin vaiheet</i>	3
2.2	<i>Asemakaava</i>	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	<i>Selvitys suunnittelualueen oloista</i>	4
	Yleiskuvaus	4
	Maanomistus	4
3.2	<i>Suunnittelutilanne</i>	4
	Maakuntakaava	4
	Taajamayleiskaava	4
	Asemakaava	5
	Selvitykset	5
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	5
4.1	<i>Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset</i>	5
4.2	<i>Osallistuminen ja yhteistyö</i>	6
	Osalliset	6
	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	6
	Viranomaisyhteistyö	6
	Palautteiden huomioonottaminen	6
4.3	<i>Asemakaavan tavoitteet</i>	6
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
	Paikalliset tavoitteet	7
4.4	<i>Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vertailu</i>	7
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
5.1	<i>Kaavan rakenne</i>	7
5.2	<i>Aluevaraukset</i>	7
	AL - 1 korttelialue	7
	YH - korttelialue	8
	Liikekeskustaan liittyvä korttelialue, AL - 2	8
	LPA - korttelialue	10
5.3	<i>Kaavan vaikutukset</i>	10
	Vaikutukset kaupunkirakenteeseen	10
	Vaikutukset kaupungin asuntorakentamiseen	10
	Vaikutukset kulttuuriperintöön ja kaupunkikuvaan	10
	Vaikutukset virkistysalueisiin	10
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	11

Liitteet 1. Asemakaavan havainnekuva, 2. Tontin 9 suunnitelmakuvia, 3. Asemakaavan seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus on 18.6.2007 § 292 päättänyt asemakaavan laatimisesta Rakennus Fors Oy:n aloitteesta teknisen keskuksen esittämin ehdoin.

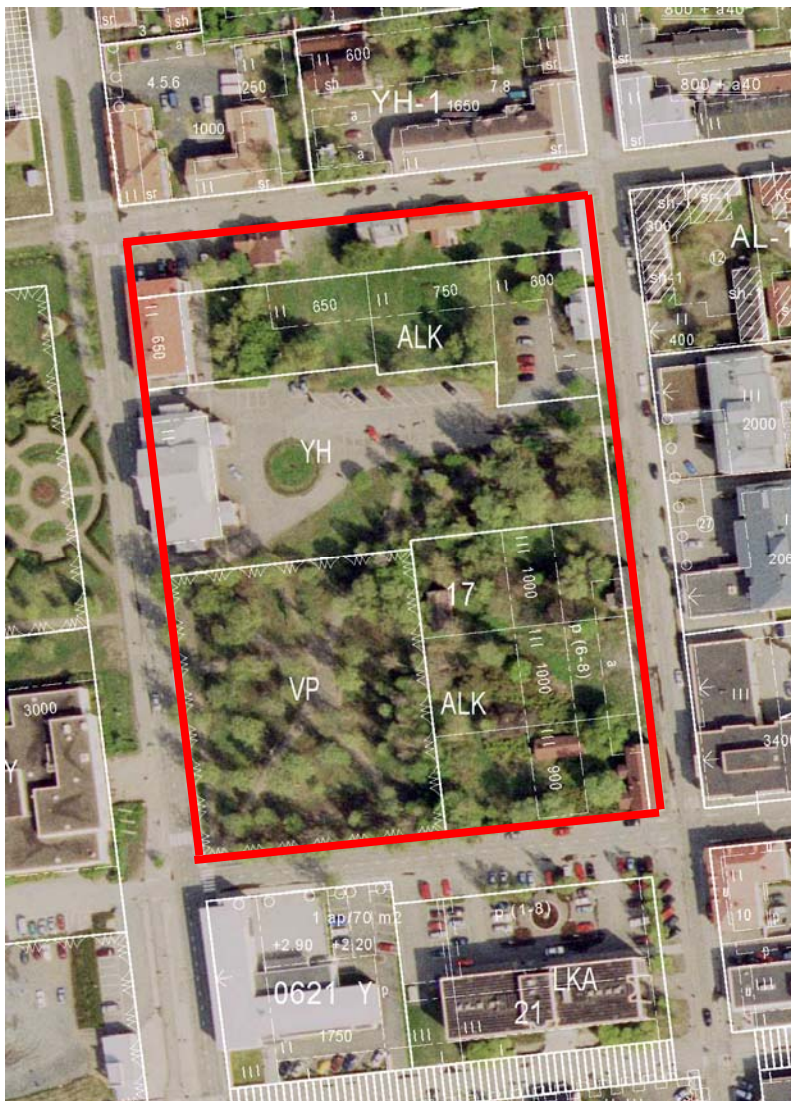
Tekninen lautakunta hyväksyi 25.9.2007 osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä päätti kaavan vireille tulosta.

Suunnitelmaluonnos on ollut teknisen lautakunnan käsittelyssä 23.10.2007 ja nähtävillä 30.10. - 13.11.2007. Kaupunginhallitus on 28.1.2008 § 19 esittänyt asemakaavaa hyväksyttäväksi. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 13.2.2008 § 5.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan laadinnan tavoitteena on lisätä liikekeskustan vetovoimaisuutta ja palvelukykyä uudella liike-, toimisto- ja asuntorakentamisella.

Asemakaavaluonnoksen kaakkoiskulma sisältää kaksi asuinkerrostaloa ja yhden kolmi-kerroksisen liike- toimistokerrostalon. Tontin rakennustehokkuudeksi pysäköintialueineen muodostuu $e_a = 1,06$. Koulukadun puolen rakennustapa noudattaa vanhan kaupungin mittakaavaa ja toiminnallista rakennetta. Koulukadun varressa on mahdollista säilyttää nykyisiä rakennuksia, täydentää katumiljöötä vanhoilla siirrettävillä rakennuksilla tai rakentaa puukaupunkimiljööseen sopivia uudisrakennuksia.



*Asemakaava-alueen rajaus
ilmakuva – ajantasakaavan
sovitteessa*



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleiskuvaus

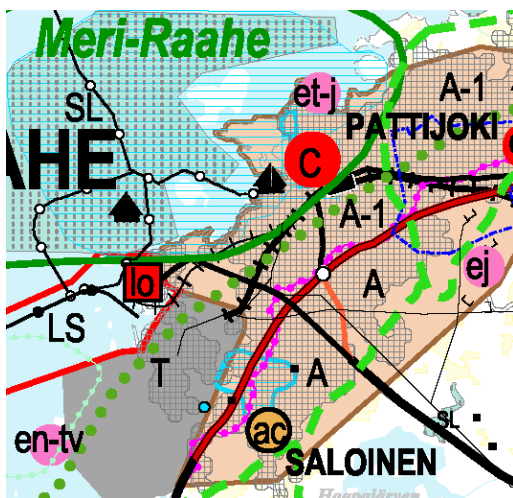
Asemakaavan muutosalue on osittain rakennettua yleisten rakennusten korttelialuetta sekä puisto- ja katualuetta. Alue rajautuu Rantakatuun, Koulukatuun, Kauppakatuun ja Sovionkatuun.

Korttelin rakennukset ovat Raatihuone, kaksikerroksinen entinen asuinkerrostalo ja seitsemän vanhaa puutaloa, joista on kaavoitustyön pohjaksi laadittu erillinen selvitys.

Maanomistus

Asemakaavan muutosalue on pääosin kaupungin omistuksessa. Raatihuoneen viereinen tontti on yksityisessä omistuksessa ja yhdellä puutalotontilla on osanomistus yksityisellä.

3.2 Suunnittelutilanne



Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 11.6.2003 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan.

Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 17.2. 2005. Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on taajama-toimintojen aluetta. Aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä on seuraavasti:

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

Taajamayleiskaava

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007 § 20. Siinä muutosalue on julkisten palvelujen aluetta ja virkistysaluetta.

Taajamayleiskaavan suunnittelualuetta koskevat määräykset ovat:

JULKISTEN PALVELUJEN ALUE

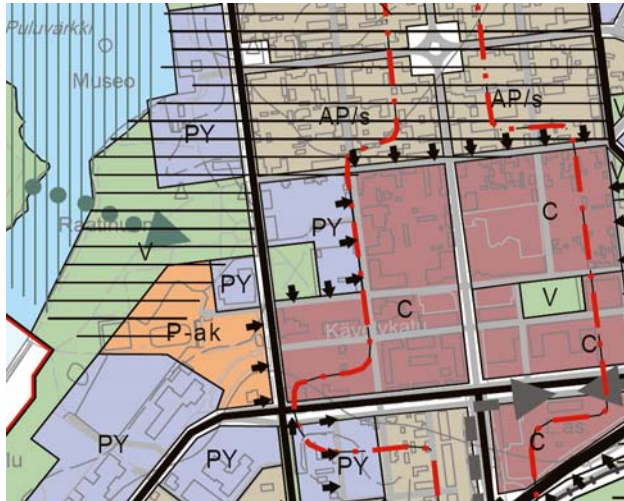
Alue varataan pääasiassa kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asumista.

Kauppakadun ja Sovionkadun varsia koskee määräys:

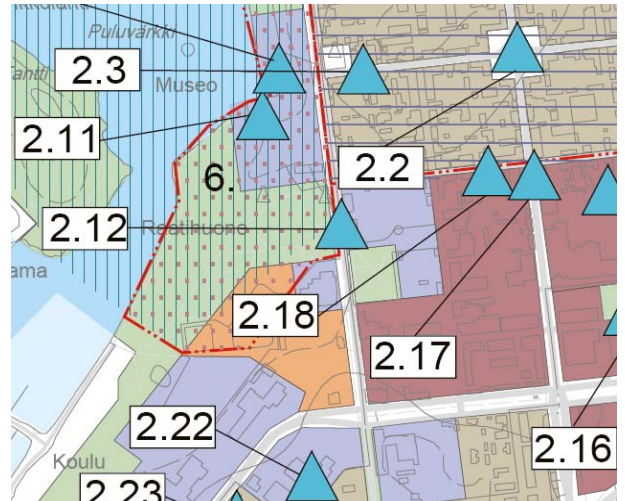
Alueen tiivistämis- / eheyttämistarve.

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

Yleiskaavan kartassa 2 on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä suojelukohde Raatihuone.



Taajamayleiskaavan kartta 1.



Taajamayleiskaavan kartta 2.

Asemakaava

Alueen asemakaava on vahvistettu 31.01.1967. Asemakaavassa katualueet ovat levennettyjä ja rakennusalat sijoittuvat tonttien keskiosiin. Asemakaava sisältää asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (rakennusoikeus 5750), yleisten rakennusten korttelialuetta ja puistoa. Kaavan sisältö näkyy sivun 3 ilmakuva – ajantasakaavayhdistelmässä.

Selvitykset

Vanhoista puutaloista on valmistunut kaavoitusta palveleva rakennushistoriaselvitys, joka sisältää alueen kaavoitushistorian, puutalojen inventoinnin ja rakennusten arvottamisen.

Raatihuoneen peruskorjauksen yhteydessä kaupungintalosta on laadittu perusteellinen inventointi.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite ja vireille tulo

Kaupunginhallitus on 18.6.2007 § 292 päättänyt asemakaavan laatimisesta Rakennus Fors Oy:n aloitteesta teknisen keskuksen esittämin ehdoin.

Tekninen lautakunta 25.9.2007 § 134 käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä päätti kaavan vireille tulosta. Asiasta on ilmoitettu syyskuussa 2007 sanomalehti Raahen Seudussa, kaupunkilehti Raahelaisessa, kaupungin internet-sivuilla ja teknisen keskuksen ilmoitustaululla, osoite Ruskatie 1 Pattijoki. Suunnittelualan yksityisille maanomistajille asiasta on ilmoitettu kirjeitse. (MRL 63 §, MRA 30 §)

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

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

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnosta on käsitelty teknisessä lautakunnassa 23.10.2007, jolloin päätettiin luonnoksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on ollut nähtävillä kaupungin teknisessä keskuksessa 30.10.2007 - 13.11.2007. Kirjallisia mielipiteitä on jätetty yksi.

Tekninen lautakunta on käsitellyt asemakaavaehdotusta 27.11.2007 § 165 ja kaupunginhallitus 3.12.2007 § 492. Ehdotus on ollut nähtävänä 11.12.2007 – 10.1.2008.

Lausuntonsa ovat antaneet Raahen kaupungin ympäristölautakunta, Raahen Vesi Oy, Pohjanmaan Puhelin Oy, Museovirasto, Pohjois-Pohjanmaan museo ja Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus. Muistutuksia on jätetty yksi.

Kaupunginhallitus on 28.1.2008 § 19 esittänyt asemakaavaa hyväksyttäväksi. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 13.2.2008 § 5.

Kaava-asiakirjat ovat olleet nähtävänä internetissä www.raahe.fi koko kaavan laadinta-ajan.

Viranomaisyhteistyö

Ensimmäinen viranomaisneuvottelu on järjestetty 19.10.2007 ja toinen 17.1.2008. Neuvotteluihin osallistuivat Raahen kaupungin, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen, Pohjois-Pohjanmaan liiton, Pohjois-Pohjanmaan museon ja suunnittelutyötä tekevän konsultin edustajat. Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu yhteistyössä niiden viranomaisten kanssa, joiden toimialaa kysymykset koskevat.

Palautteiden huomioonottaminen

Tontin 2 omistajan muistutus on otettu huomioon autopaikkoja ja rakennusaloja järjestelemällä.

Asemakaavan selvitysaineistoon, asiakirjoihin ja suunnitelmiin on tehty täsmennyksiä ja täydennyksiä neuvottelujen ja lausuntojen pohjalta. Neuvottelumuistiot, lausunnot, mielipiteet ja muistutus sekä annetut vastineineen on liitetty kaava-asiakirjoihin.

Merkittävimmät tarkistukset on tehty Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon pohjalta suojelumääräyksiin ja 2. viranomaisneuvottelun pohjalta asemakaavan sitovuutta lisääviin määräyksiin ja merkintöihin.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista 30.11.2000.

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

Elinympäristön viihtyisyyttä edistetään kiinnittämällä huomiota rakennetun ympäristön ajalliseen kerroksellisuuteen sekä korkeatasoisiin, alueiden omaleimaisuutta vahvistaviin, maisemakuvaan sopeutuviin ja mittakaavaltaan ihmisläheisiin rakennettuihin ympäristöihin

Paikalliset tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kehittää keskustan elinvoimaisuutta ja palvelukykyä lisäämällä liikekeskustaan asumista ja toimistotiloja.

Käynnistymässä oleva rakennushanke sisältää mm. valtion hallinnon toimistotiloja, joten toiminta vastaa suurelta osin yleiskaavan julkisten palvelujen alueen merkintää. Ydinkeskustassa tavoitellaan sekoittuva kaupunkirakennetta siten, että syntyy toimintoiltaan monipuolisia kortteleita ja rakennuksia.



4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vertailu

Korttelia on suunniteltu aikaisemmin julkisen hallinnon alueena mm. uuden kaupungintalo / kulttuuritalon paikaksi. Keskusta-alueella kaupungilla on runsaasti kiinteistöomaisuutta ja kuntien yhdistymisen myötä kaupungin hallintaan on siirtynyt lisää hallintorakennuksia. Tämän vuoksi kaupungin hallinnoimalle julkiselle rakentamiselle ei ole näkyvissä lisätarvetta.

Valtion tilahallinto on muuttunut siten, että kiinteistöjä vuokrataan joko valtion omistamalta kiinteistöyhtiöltä tai yksityisiltä toimijoilta.

Näiden perusteella yleiskaavan tarkoittamat julkiset palvelut voivat toimia liike-, toimisto- ja asumisen alueella synnyttäen ydinkeskustaan tavoiteltua sekoittuvaa kaupunkirakennetta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kortteli 17 rakentuu noudattaen klassisen ruutukaavakaupungin keskustan umpikorttelin periaatetta: Tonttien päärakennukset ovat katurajassa kiinni ja tonttien sisäosat ovat suljettuja ja yksityisiä.

Kortteli jakautuu neljään erityyppiseen osaan. Pohjoisosa liittyy vanhan kaupungin miljööseen mittakaavaltaan ja käyttötarkoitukseltaan. Keskiosassa oleva Raatihuone on yleisten rakennusten korttelialuetta ja kaakkoisosa yksityisten palvelujen ja asumisen aluetta, joka rakentamistavaltaan liittyy liikekeskustaan. Korttelin lounaiskulma on puistoaluetta. Näiden eri osien välillä on laajan Raatihuoneen tontin muodostama rakentamaton alue autopaiikkoineen ja puustoineen.

Asemakaavan muutos sisältää sitovan tonttijaon.

5.2 Aluevaraukset

AL - 1 korttelialue

Koulukadun varren rakentamistapa noudattaa olevaa tilannetta. Kaava suosii nykyisten kadun varren rakennusten säilyttämistä mutta antaa mahdollisuuden korvata ne mittakaavaltaan ja tyyliiltään paikalle sopivalla uudisrakennuksella tai paikalle siirrettävällä vanhalla uhanalaisella Raahen keskustan puurakennuksella.

Tonttien pihan puolelle voidaan rakentaa päärakennuksen mittakaavaan sopivaa uudisrakentamista. Tontteja voidaan yhdistää, mikäli paikalle on tulossa hanke, joka tarvitsee laajemman alueen toimintaansa. Puutalokortteleihin on kehitteillä käsityö- ja taidekortteli, josta paikalliset osaajat saisivat työskentely-, myynti- ja näyttelytiloja sekä asuntoja.



Koulukadun päässä oleva entisen virkailijatalon pysäköintialue sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaassa kulmauksessa. Kaavanmuutoksessa lähinnä katujen kulmaa oleva osa on puustoista istutettavaa aluetta ja "Kehitysmaakaupan" talon näkyvä entinen palosolaseinä on määrätty täydennettäväksi ikkunoin katujulkisivun tyyliseksi.

YH - korttelialue

Raatihuoneen tontilla on erillinen lisärakentamismahdollisuus, jonka kerrosluku on 1u½. Lisärakentaminen rajaa Raatihuoneen pihaa juhla-aukioksi. Aukiota tulisi kehittää symmetrisenä istutuksilla ja piharakenteilla. Tilasommitelma jatkuu Kauppakadulle suuntautuvana puukujanteena. Näin Raatihuoneen sisääntulo palautetaan lähelle paikalla aikaisemmin ollutta toteutusta.

Lisärakentamisessa on ajateltu kehittyvän kaupungin tulevaisuuden mahdollisuuksia. Esimerkiksi näyttely- ja esittelytilojen tarve on kasvamassa hallinnon avoimuuden kehityksen mukaisesti. Paviljonkimaiset näyttelytilat liittyisivät Raatihuoneenpuiston veistosgalleriaan, joten sitä voisi pitää myös kaupungin taidemuseona.

Tontin suunnittelussa on huomioitava valtakunnallisesti arvokas Raatihuone. Tämä edellyttää poikkeuksellisen herkkää arkkitehtuuria, jota tulee työstää yhdessä museoviranomaisten kanssa.

YH – korttelialueen autopaikat on sijoitettu sisääntuloakselin pohjoispuolelle puurivistön taakse.

Liikekeskustaan liittyvä korttelialue, AL - 2

Korttelialueelle on suunniteltu sijoittuvaksi valtionhallinnon toimistotiloja sekä asumista.



Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Ky

Alueen länsipuoli on asumiseen hyvin sopiva. Se on Raatihuoneen puiston vieressä siten, että asuntojen oleskelutilat ja parvekkeet voivat avautua lännenpuolelle puistoon.

Asuntojen oleskelu- ja leikkipiha on korttelin keskellä suojaisessa paikassa. Oleskelupihaan liittyy *talvipiha*. Se on korttelin käytössä oleva puolilämmin lasiseinäinen oleskelu- ja kohtaamispaikka, joka yhdistää korttelin toimintoja ja monipuolistaa asuntojen ulko-

puolista tilaa. Pohjoisessa rantakaupungissa se tarjoaa kesälle jatketta. Kaupunkikuvallisesti talvipiha muodostaa puistonpuoleiseen julkisivurivistöön lasisen "kruunun".

Pohjakerros on tumma ja sisäänvedetty arkadikäytävän taakse. Kerroksen tiloista osa on ikkunatonta ja tällä asettelulla umpinaiset julkisivunosat eivät erotu haitallisesti kokonaisuudesta.

Kaksi vaaleaa asuinkerrosta sijoittuu ilmavan oloisesti arkadikäytävän päälle. Julkisivusommittelua on työstetty selkeän modernin arkkitehtuurin keinoin.

Ylimmässä terassitasokerroksessa asunnot ovat avaria ja ikkunat suuria. Pitkine keveine räystäineen ja sävyiltään tummana rakennuksen kattokerros yhdistyy ajatuksellisesti vanhojen talojen näyttäviin kattoratkaisuihin.

Liike- ja toimistotalo sijoittuu Kauppakadun ja Sovionkadun kulmaan, mikä on keskustassa asioivien kannalta ihanteellinen paikka ja laajentaa liikekeskustaa rantaan päin.

Pääosa rakennuksen tulevista käyttäjistä ovat julkisen hallinnon toimijoita. Työvoimatoimisto aloittaisi tiloissa syyskuussa 2009 ja verotoimisto vuoden 2010 alussa. Kaupungin elinkeinopalvelukeskuksen kanssa neuvotellaan vielä sijoittumisesta paikalle. Toimijat pitävät merkittävänä palvelutason parannuksena sijoittumista samaan taloon.



Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Ky

Leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat valoisaan pihan keskiosaan. Tämä istutettava alue jatkuu talvipihan kautta Raatihuoneenpuistoon.

Korttelialueen autopaikat sijoittuvat tontin pohjoisosaan. Autopaikkoja tontilla on 30 kpl. Loppuosa tarvittavasta pysäköintitilasta osoitetaan autopaikkojen korttelialueelta, joka on välittömästi tontinrajan pohjoispuolella.

Korttelialue sisältää liikerakentamista noin 3000 k-m² ja asumista noin 24 asuntoa (75 m²/as). Autotalli-, talous- ja huoltotilojen rakennusala on 270 k-m².

Raatihuoneenpuisto

Raatihuoneenpuistoa kehitetään kaupungin taidepuistona, johon keskitetään ulkoveistoksia.

Puisto rakentuu kaupunkipuistoksi, jota talot rajaavat kolmelta sivulta. Puiston kaupunkitilan suhteet ja rakennusten asema ovat samankaltaisia kuin vanhan kaupungin arvostetussa Myhrbergin puistossa. Mittakaava on Raatihuoneenpuistossa suurempi noudattaen liikekeskustan mittakaavaa.



LPA - korttelialue

Autopaikkojen korttelialue sisältää pääasiassa tontin 9 autopaikkoja. Muita käyttäjiä voivat olla Raatihuoneen yleisötilaisuuksien vieraat. Korttelialueella kasvaa muutama puis-topuu. Kaavamääräyksessä edellytetään, että puistopuiden elinolosuhteet tulee turvata.

5.3 Kaavan vaikutukset

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

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §). Merkittävimmät asemakaavan vaikutukset, joita suunnittelun yhteydessä tulee selvittää vaikutukset kaupunkirakenteeseen, kaupungin asuntorakentamiseen, kulttuuriperintöön sekä vaikutukset virkistysalueisiin.

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

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Yleiskaavassa pääosa korttelista on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta. Keskusta-alueella kaupungilla on runsaasti kiinteistöomaisuutta ja kuntien yhdistymisen myötä kaupungin hallintaan on siirtynyt lisää hallintorakennuksia. Tämän vuoksi kaupungin hallinnoimalle julkiselle rakentamiselle ei ole näkyvissä lisätarvetta.

Valtion tilahallinto on muuttunut siten, että kiinteistöjä vuokrataan joko valtion omistamalta kiinteistöyhtiöltä tai yksityisiltä toimijoilta. Tontin 9 hankkeessa mukana olevat toimijat, verohallinto ja työvoimatoimisto sekä ehkä kaupungin elinkeinokeskus, edustavat yleiskaavan mukaista toimintaa. Siten yleiskaavan julkisten palvelujen alue voi toimia liike-, toimisto- ja asumisen alueella synnyttäen samalla ydinkeskustaan tavoiteltua sekoittuvaa kaupunkirakennetta.

Vaikutukset kaupungin asuntorakentamiseen

Keskustan kerrostalokorttelit on lähes täyteen rakennettuja. Kaava lisää kaupungin vetovoimaisten keskusta-asuntojen tarjontaa. Samalla vaikutetaan kaupungin maineeseen laajemminkin hyvänä asuinpaikkana. Keskusta-asumisen status kohoaa ja tämä lisää ydinkeskustan suosiota hyvänä palveluja ja viihtymistä tarjoavana asuinpaikkana. Keskustassa asuminen on kestävä kehityksen mukaista vähentäessään liikennettä kaupunkialueen sisällä.

Vaikutukset kulttuuriperintöön ja kaupunkikuvaan

Korttelin umpikorttelirakenne liittyy sen ajatuksellisesti klassiseen kaupunkikuvaan ja vanhan Raahen miljööseen. Siten se tukee Raahen kaupunkiarkkitehtuurin perintöä ruutukaava-alueen eteläosassa.

Uudisrakentamisen arkkitehtuurissa Raatihuoneen arvot vaikuttavat valintoihin. Arkkitehtuurin tulee hakea materiaali- ja muodonantoaiheita suojellusta rakennuksesta sovittaen ne tämän päivän arkkitehtuuriin. Vanhalle arvokkaalle rakennukselle luodaan arvokasta ympäristöä, missä suojelukohde on erityisasemassa antaessaan ajallista syvyyttä moderniin ympäristöön. Näin keskeisestä korttelista luodaan ylväs kokonaisuus, joka täydentää kauniilla tavalla kaupungin hallinnollista keskustaa.

Vaikutukset virkistysalueisiin

Raatihuoneen puiston parantamiselle kaavan rakentaminen antaa kehityssykyksen.

Keskustan rantapuistot tulevat entistä useamman kaupunkilaisen lähipuistoksi, mikä lisää puistojen elävyyttä ja asukkaiden viihtymistä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tontin 9 toteuttaminen aloitetaan asemakaavan saatua lainvoiman.

Raatihuoneentontin lisärakentaminen on osoitettu mahdollisuus. Sen toteutus ei ole lähivuosina ajankohtaista.

Vanhoja rakennuksia pihapiireineen on suunniteltu kehitettäväksi lähivuosina käsityö- ja taidekortteliksi.

Oulussa
täydennetty

20.11.2007
13.2.2008

Esko Puijola
arkkitehti SAFA
FCG Suunnittelukeskus Oy



Liitteet

1. Asemakaavan havainnekuva
2. Tontin 9 suunnitelmakuvia
3. Asemakaavan seurantalomake

Liite 1. Asemakaavan havainnekuva



Liite 2. Tontin 9 suunnitelmakuvia

RAATIHUONEENPUISTOON



Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Ky

PÄÄTY POHJOISEEN



KAUPPAKADULLE JA POHJOISEEN



Liite 3 Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	678 Raahе	Täyttämispvm	15.02.2008
Kaavan nimi	Raatihuoneen korttelin asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	13.02.2008	Ehdotuspvm	20.11.2007
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	25.09.2007
Hyväksymispykälä	§5	Kunnan kaavatunnus	Akm 182
Generoitu kaavatunnus	678V130208A§5		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0716	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0322	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,0716

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,0716	100,0				
A yhteensä	0,9639	46,5				
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4924	23,8				
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5041	24,3				
R yhteensä						
L yhteensä	0,1112	5,4				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,0716	100,0				
A yhteensä	0,9639	46,5				
AL-1	0,4935	51,2				
AL-2	0,4704	48,8				
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4924	23,8				
YH-1	0,4924	100,0				
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5041	24,3				
VP	0,5041	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä	0,1112	5,4				
LPA	0,1112	100,0				
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	0,0322	1,6			
ma-LPA	0,0322	100,0			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	5			
Asemakaava	5			