

RAAHEN KAUPUNKI

Tekninen keskus

5. KAUPUNGINOSAN KORTTELI 18

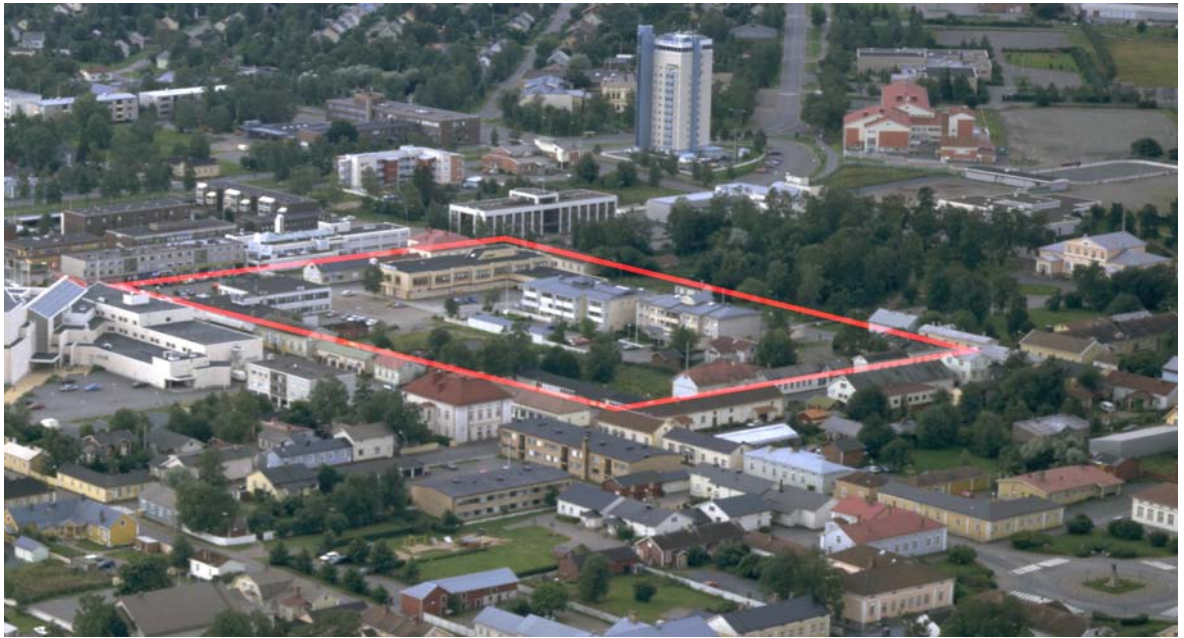
ASEMAKAAVAN MUUTOS

AKM 183: Asemakaavan muutos koskee 5. kaupunginosan korttelia 18 ja siihen liittyviä katualueita.

[Asemakaavan selostus 07.04.2004, 24.05.2004](#)



SUUNNITTELUKESKUS OY
147-C4063



Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan tarkoitus	3
3	LÄHTÖKOHDAT	
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	5
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	7
4.3.1	Osalliset	7
4.3.3	Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	8
4.4	Asemakaavan tavoitteet	8
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	8
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	8
4.5.2	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	9
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	10
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	
5.1	Kaavan rakenne	12
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	12
5.3	Aluevaraukset	12
5.4	Kaavan vaikutukset	13
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	13
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	14
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14

Selostuksen liitteet

Lisäsivut		
	Asemakaavakartta	15
	Kaavamääräykset	16 - 17
	Luettelo neuvottelumuistoista, lausunnoista ja vastineista	18
	Katutilat ja aukiot	19 - 20
	Havainnepiirustus	21
	Ote voimassa olevasta asemakaavasta	22
Liite 1.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
Liite 2	Rakennushistoriaselvitys, osat A, B ja C	
Liite 3.	Vaihtoehtojen vaikutustarkastelu 3.2.2004	
Liite 4.	Asemakaavan tietojen täyttölomakkeet 1 - 2	

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

AKM 183, Korttelin 18 asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee Raahen kaupungin 5. kaupunginosan korttelia 18 ja siihen liittyviä katualueita.

Vireilletulo

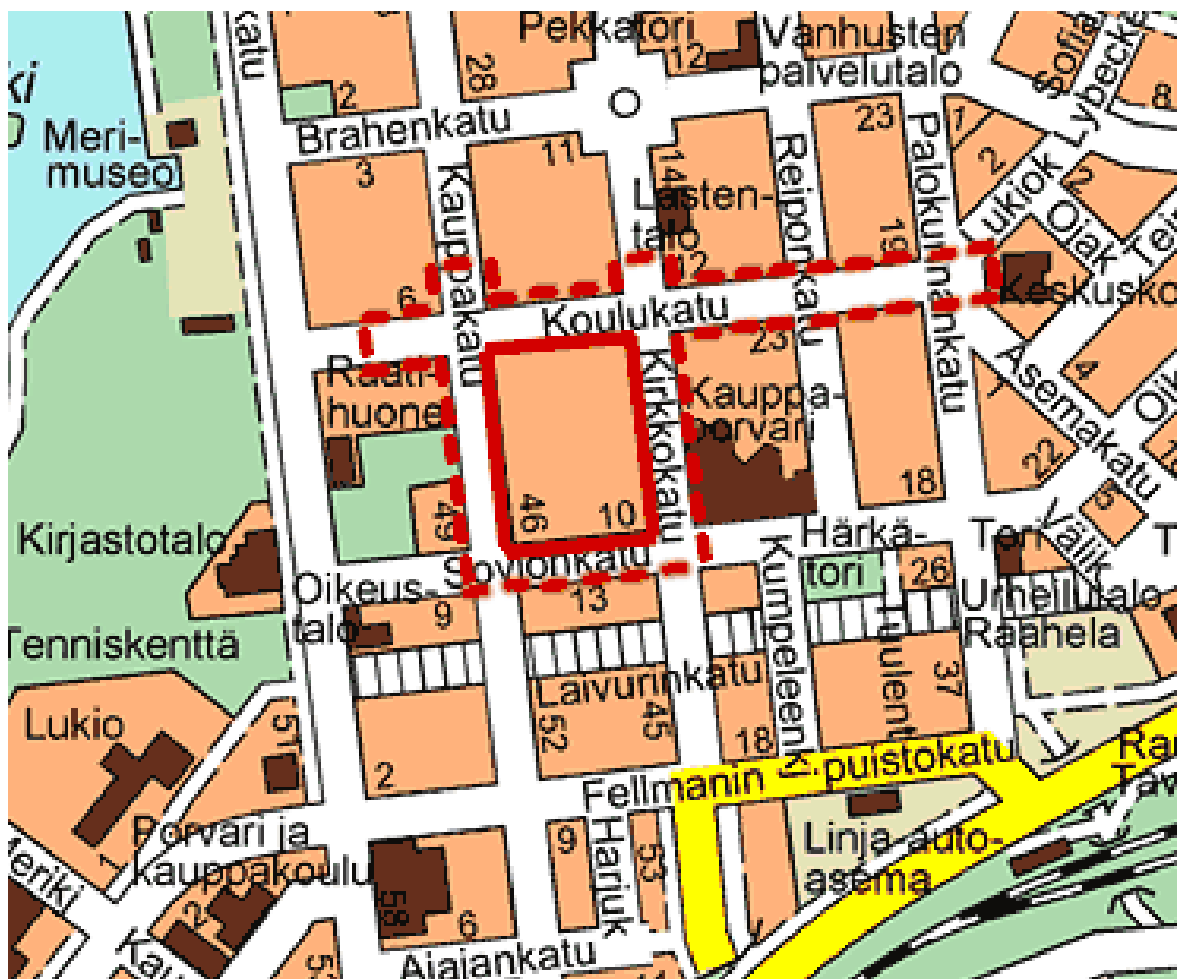
Alueen asemakaavan muutos sisältyy teknisen lautakunnan 5.2.2002 hyväksymään vuoden 2002 asemakaavaohjelmaan. Kaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu Raahen Seudussa sekä alueen yksityiselle maanomistajalle kirjeitse (MRL 63 §, MRA 30 §).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kortteli 18 sijaitsee aivan Raahen ydinkeskustassa ja rajoittuu Sovionkatuun, Kauppakatuun, Koulukatuun ja Kirkkokatuun.

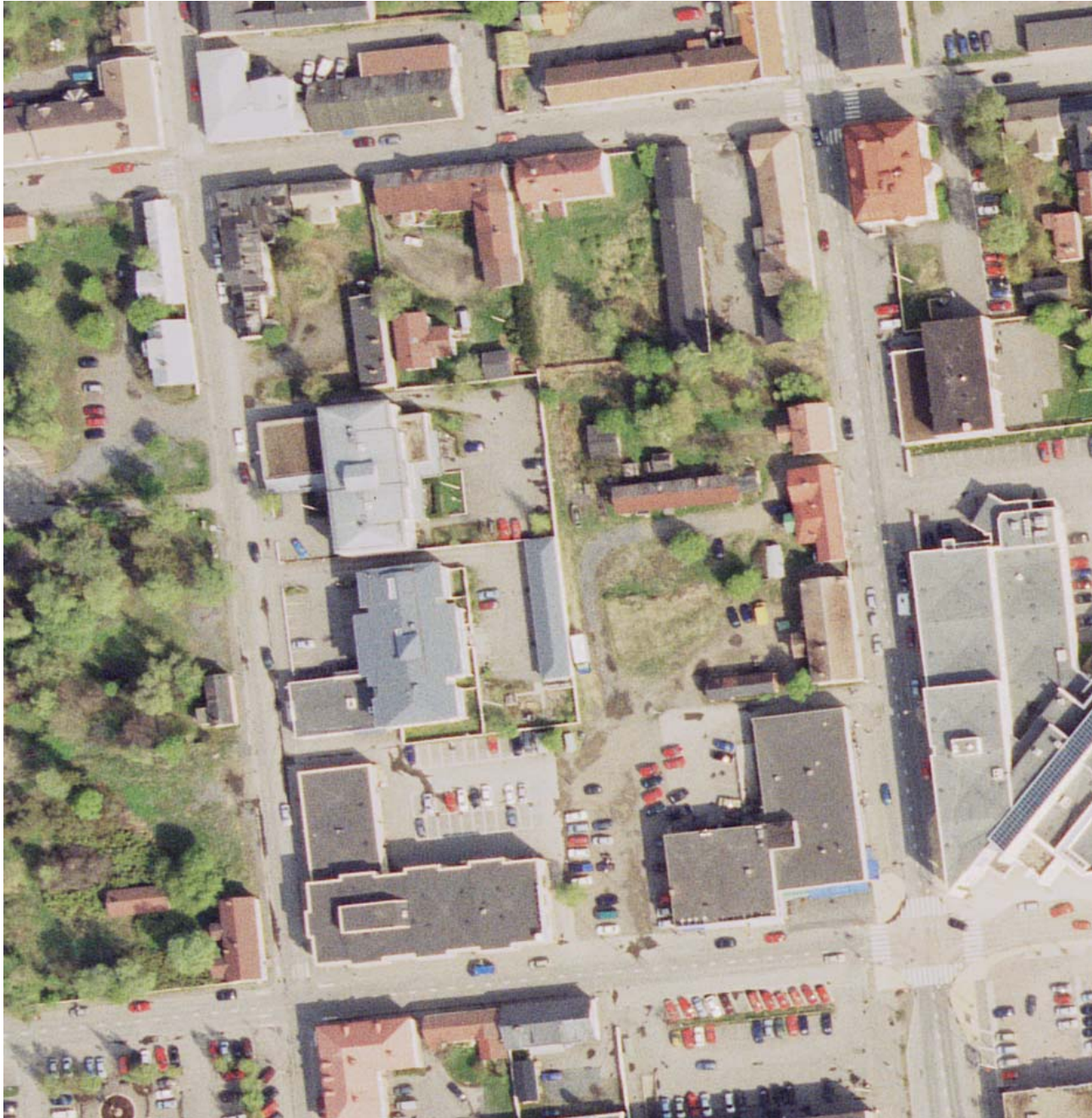
Korttelin pinta-ala on 2,1 ha.

Kaava-alue on merkitty karttaan punaisella viivalla ja vaikutusalue katkoviivalla.



1.3 Kaavan tarkoitus

Tarkoituksena on löytää hallintokorttelin, liikekeskustan ja puutalomiljöön solmukohtaan sopiva asuinpainotteinen kortteliratkaisu, joka osaltaan tukisi keskustan vetovoimaisuutta ja mahdollistaisi korttelin uudisrakentamisen. Lisäksi tarkoituksena on palauttaa katualueiden rajat Koulukadun ja Kauppakadun varrella nykyistä rakennetta vastaaviksi sekä määrittellä Kirkkokadun katualueen raja.



3 KAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Rakennettu ympäristö

Kortteli on keskeinen osa Raahen ruutukaava-alueita. Se sivuaa suojeltuja vanhan Puu-Raahen kortteleita.

Korttelin etelä- ja länsireunoille on rakennettu uusia toimisto- ja liikerakennuksia sekä liike- ja asuinrakennuksia. Koulukadun ja Kirkkokadun varrella on jäljellä vanhaa rakennuskantaa. Kaavatyön pohjaksi on laadittu erillinen rakennushistoriaselvitys, jossa on esitetty alueen asemakaavahistoria, olemassa olevat rakennukset ja niiden säilyneisyys ja arvotus.

Maanomistus

Kortteli on pääosin yksityisten ja kiinteistöyhtiöiden omistuksessa. Raahen seurakuntayhtymä omistaa tontin nro. 18 ja Pekkateatterin kannatusyhdistys tontin nro 14.



Koulukatu itään kortteli 18 oikealla

3.2 Suunnittelutilanne

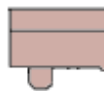
Seutukaava / Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan seutukaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.1.1993 ja alue on siinä merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Seutukaava on pohjana uudelle maakuntakaavalle.

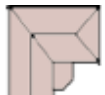
Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 11.6.2003 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan, joka on

*Rakennusten
ikäjakauma*

*Ennen vuotta 1860
rakennettu*



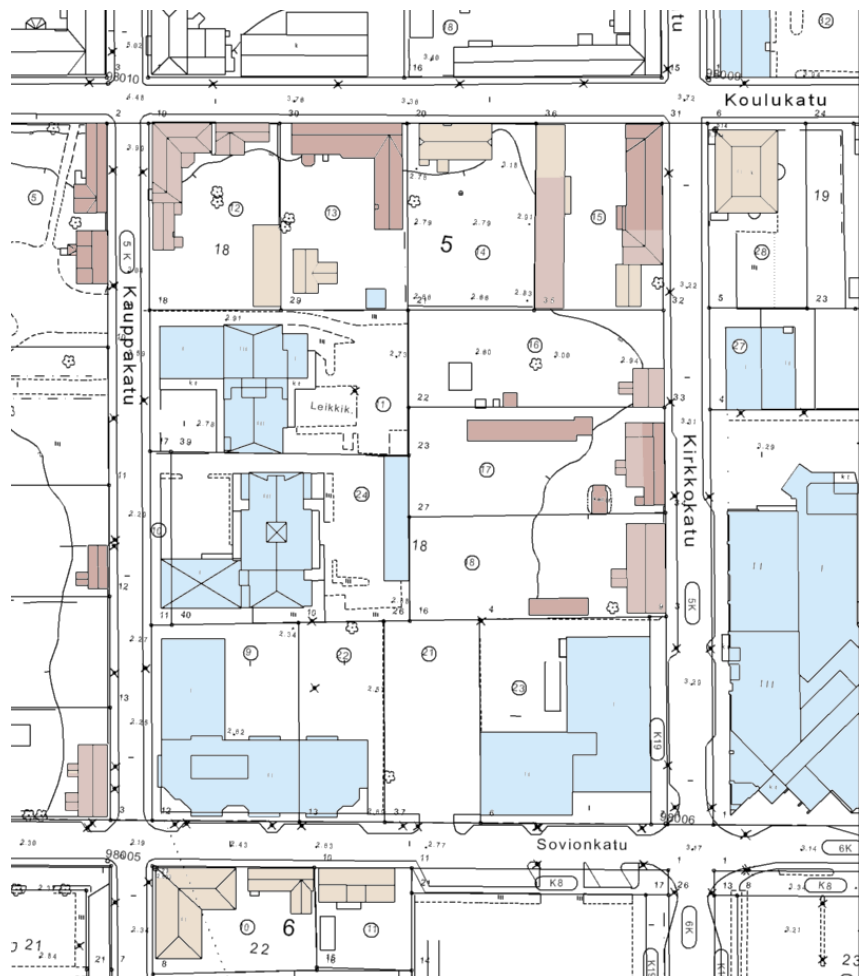
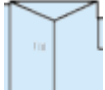
1861 - 1899



1900 - 1959



1960 -



ympäristöministeriössä vahvistettavana. Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on merkitty keskusta-toimintojen alueeksi.

Seutu- ja maakuntakaavassa alue on valtakunnallista kulttuuriympäristöä. Aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä ja kehittämisperiaatteita kaavassa on seuraavasti:

Raahen aluekeskus

Raahen kaupunkikeskustaa kehitetään kulttuuriympäristöltään arvokkaana ja merenrannikon antamiin edellytyksiin perustuvana vetovoimaisena keskuksena.

Maankohoamisrannikon luonnon- ja kulttuuriperinnön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä on pyrittävä edistämään.

Raahen kaupunkiseutu

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pidettävä lähtökohtana kaupunkiseudun nykyistä rakennetta ja turvattava tuotanto- ja liiketoimintojen kehittämismahdollisuudet riittävillä aluevarauksilla. Raahen keskustaa kehitettäessä suunnittelun lähtökohtana on pidettävä historiallisen ruutukaavan ja vanhan puukaupunkimiljöön säilymistä.

Meri-Raaha

Alueen kehittäminen perustuu saariston ja muun maankohoamisrannikon kulttuuri- ja luonnonympäristön sekä vanhan puukaupungin kulttuuriympäristöön liittyviin virkistys- ja vapaa-aikatoimintoihin.

Taajamatoimintojen alue

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 luonnonperintöarvot säilyvät.

Keskustatoimintojen alue

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

Yleiskaava

Raahen yleiskaavassa (KV 4.4.1979) alue on merkitty keskusta-alueeksi.

Keskustan osayleiskaavassa (KV 6.3.1985) alueen pohjoisosa on merkitty enintään kolmikerroksisten asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) ja eteläosa enintään kaksikerroksisten liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Osayleiskaavassa katualueiden leveys on voimassaolevasta asemakaavasta poiketen osoitettu palautettavaksi kiinteistönrajojen mukaiseksi, mutta tonteille on kuitenkin osoitettu 3-4 metrin levyinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Yleiskaavat on katsottu monilta osin vanhentuneiksi ja niiden uudistamistyö on vireillä.

Asemakaava

Kaavoitettavalla alueella on voimassa 27.1.1967 vahvistettu asemakaava, joka heijastelee tuon ajan valtaisia kasvu- ja muutosodotuksia. Ajan suunnittelunäkemyksen mukaisesti vain muutamat vanhan Raahen maamerkkirakennukset olisi säilytetty ja koko kaupunkirakenteen luonne olisi muuttunut aivan toisenlaiseksi.

Asemakaava sisälsi ajatuksen katujen leventämisestä ja korttelirakenteen avaamisesta.

Kaava todettiin tavoitteiltaan vanhentuneeksi jo keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä 1980-luvulla. Korttelin rakentaminen on tapahtunut pääasiassa poikkeusluvoin.

Voimassa olevassa asemakaavassa eteläreuna on varattu AL- merkinnällä enintään kaksikerroksis-

ten liikerakennusten korttelialueeksi ja pohjoispuoli ALK- merkinnällä 2-4 – kerroksista liike- ja asuinrakentamista varten. Koulukadun varren suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Kauppakadun ja Kirkkokadun varren tonttien rakennusalat on sijoitettu tonttien keskelle noin 20 metrin päähän nykyisestä katulinjasta. ALK- alueen kokonaisrakennusoikeus on 8 100 k-m².

Asemakaavoituksen historia on esitetty kaavoitustyön pohjaksi laaditussa erillisessä rakennushistoriaselvityksessä.

Muut suunnitelmat

Suunnittelualue on mukana Raahen liikekeskustan maankäytön ja liikenteen kehittämissuunnitelmassa. Suunnitelmassa on esitetty periaatteita ja esimerkkejä uuden asuinrakentamisen sijoittamisesta kortteliin.

Suunnittelualueen maankäyttöä on aiemmin tutkittu vuonna 1990, jolloin kortteliin on laadittu yleissuunnitelmaluonnos.

Suunnittelun lähtökohtina ovat seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Raahen keskustan profiili, 13.11.2001 (Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy, Esisuunnittelijat Oy).
- Liikekeskustan maankäytön ja liikenteen kehittämissuunnitelma, loppuraportti, 19.6.2002 (Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy, Esisuunnittelijat Oy).

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on 29.5.2002 hyväksynyt Raahen kaupungin rakennusjärjestyksen.

Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut ja hyväksynyt Raahen kaupungin teknisen keskuksen maankäyttö ja mittausosasto.

Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen asemakaavan muutos sisältyy teknisen lautakunnan 5.2.2002 hyväksymään vuoden 2002 asemakaavaohjelmaan. Tekninen lautakunta on 3.9.2002 merkinnyt tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Kaavan laatijaksi tekninen keskus on valinnut Suunnittelukeskus Oy:n Oulun toimiston.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Suunnittelutyötä ohjaa Raahen kaupungin tekninen keskus. Yhteyshenkilönä Raahen kaupungilla on vt. kaupunginarkkitehti Kaija Seppänen.

Osallisia ovat mm.:

- Raahen kaupunginvaltuusto ja -hallitus
- Raahen nuorisovaltuusto
- Tekninen lautakunta
- Ympäristölautakunta
- Vapaa-ajan lautakunta
- Raahen kaupungin tekninen keskus ja kaupungin eri hallintokunnat

- Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymä
- Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus
- Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Raahen seurakuntayhtymä
- Kauppakeskus Raahe Yrittäjähdistys Ry
- Raahen seudun Yrittäjät Ry
- Maanomistajat ja naapurit
- Alueen palveluiden käyttäjät, yritykset ja työntekijät

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnoksia on esitelty osallisille 18.2.2004 järjestetyssä yleisötilaisuudessa. Yleisötilaisuudessa esitettiin kaavaluonnoksia koskevia mielipiteitä suullisesti.

Luonnokset ja muu valmisteluaineisto on ollut nähtävillä kaupungin teknisessä keskuksessa sekä internetissä kaupungin verkkosivuilla.

Asemakaavan muutosluonnoksesta on saatu lausunto Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta ja Museovirastolta (MRA 28 §).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen lähtökohdista ja tavoitteista on järjestetty viranomaisneuvottelu 15.1.2004 (MRL 66 §, MRA 26 §), johon osallistui Raahen kaupungin, suunnittelutyötä tekevän konsultin, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen, Pohjois-Pohjanmaan liiton ja Pohjois-Pohjanmaan museon edustajat. Toinen viranomaisneuvottelu 22.3.2004 käsitteli kaavaprosessia, rakennushistoriaselvitystä ja kaavaehdotusta. Kolmas viranomaisneuvottelu 7.4.2004 käsitteli rakennushistoriaselvityksen säilyneisyys- ja arvotusosaa sekä niiden perusteella tehtyjä tarkistuksia kaavaehdotukseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskevat yleistavoitteet sekä kulttuuriperinnön säilymistä koskevat erityistavoitteet toimivat lähtökohtana suunnittelulle. Vanha Raahe (Ruutukaavan Koulukadun pohjoispuoleiset korttelit) kuuluu valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin (Museovirasto, 1993).

Kaupungin suunnittelulle asettamat tavoitteet:

Suunnittelun tavoitteena on löytää hallintokorttelin, liikekeskustan ja puutalomiljöön solmu-kohtaan sopiva asuinpainotteinen kortteliratkaisu, joka osaltaan tukisi keskustan vetovoimaisuutta ja mahdollistaisi korttelin uudisrakentamisen. Lisäksi tavoitteena on palauttaa katualueiden rajat Koulukadun ja Kauppakadun varrella nykyistä rakennetta vastaaviksi ja tutkia miten Kirkkokadun katualueen raja määritellään.

Tavoitteena on tutkia nykyistä tarvetta vastaavat rakentamismahdollisuudet ja rakennussuojelukysymykset.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia on arvioitu suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §).

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 §). Suunnittelualueen hajanainen ja osittain hoitamaton yleisilme vaikuttaa koko ydinkeskustan kaupunkikuvaan.

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

Asemakaavatyön yhteydessä korttelin vanha rakennuskanta ja ruutukaavan synnyn historia on inventoitu.

Vaikutuksia on arvioitu kaavatyön yhteydessä myös yhteistyössä niiden viranomaisten kanssa, joiden toimialaa kysymykset koskevat.

Vaikutusalue

Asemakaavan muutoksella on todennäköisesti positiivisia kaupunkikuvallisia vaikutuksia, mutta kaupunkirakenteeseen ja liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset ovat vähäisempiä. Vaikutukset ympäristöön kohdistuvat viereisten katutilojen muotoutumiseen.

4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Tarkastelun vaihtoehdot:

- A** Korttelin katulinjat muutetaan liikekeskustan alueella yhtenäisiksi, Liikekeskustan ja vanhan kaupungin saumakohtaa korostetaan.
- O** Asemakaava muutetaan säilyttäen kadunvarren vanhat rakennukset. Vanhaan mittakaavaan sopivaa uudisrakentamista sallitaan pääasiassa korttelin sisäosiin.

Vaikutusten arviointiselostus

1 Kaupunkikuva

Asemakaavan muutos ottaa kantaa katulinjoihin, joiden vaikutus ulottuu korttelia ympäröivien katujen muotoutumiseen tulevaisuudessa. Asemakaavan muutos on askel mm. Koulukadun varren molemminpuoliseen säilyttämiseen.

Vaihtoehto A kiinteyttää liikekeskustan ympäristökuvaa yhtenäiseksi kerrostalorakentamisen alueeksi. Uudistuvilla tonteilla rakentaminen sijoittuu lähelle vanhaa katulinjaa. Ruutuasemakaavan katutilat säilyvät suljettuina Koulukadun lisäksi Kirkkokadulla. Koulukadun varsi suojellaan ja katu säilyy yhtenä vanhan Raahan kauneimmista kaduista komeine päätteineen: vanha Keskuskoulu idässä ja meri lännessä. Koulukatu muodostaa vaihtoehdossa selkeän rajan liikekeskustan ja Vanhan kaupungin välille. Rajaa korostetaan katutilan kavennuksilla ja "porttirakennuksilla" sekä Kirkkokadun että Kauppakadun kulmissa.

Vaihtoehto O katonäkymät säilyvät nykyisellään. Alueen yleisilmettä hallitsee kaupungin historian kerroksellisuus. Eri aikakausien kerrostumat kilpailevat mittakaavaltaan, materiaaleiltaan, muodoiltaan ja toiminnaltaan keskenään. Viime vuosikymmenten rakentaminen alistaa visuaalisesti suuruudellaan ja kovuudellaan väliinsä jäävät puutalot. Ympäristö viestii tapahtuneesta ja odotettavissa olevasta muutoksesta - keskeneräisyydestä.

2 Kaupunkirakenne

Vaihtoehto A jatkaa toteutunutta kehitystä ja pääosa korttelista muuttuu liike- ja asuin-kerrostalojen alueeksi. Syntyvä kaupunkirakenne noudattaa kaupunkimallia, jossa erityyppiset toiminnot sijoittuvat kukin omille alueilleen. Liikekeskus ja Vanha kaupunki rajautuvat selkeästi hahmotettaviksi erilaisiksi keskustan osiksi.

Vaihtoehto O:ssa kaupunkirakenne säilyy nykyisellään. Vanhan Raahen lomittuu liikekeskustan kanssa.

3 Elinympäristön laatu

Molemmissa vaihtoehdoissa elävä ympäristö on asuinympäristönä virikkeinen mutta vilkas. Siinä ovat kulttuuriset, kaupalliset ja sosiaaliset palvelut sekä merenläheiset puistot lähellä.

4 Liikekeskustan vetovoimaisuus

Vaihtoehto A mahdollistaa tehokkaan uudisrakentamisen. Tämä lisää keskustaan asukkaita, palveluja ja asiointia.

Vaihtoehto O. Autioksi jääneet liikekeskustan puutalot osoittavat, että niiden tarjoamat edullisetkaan tilat eivät tyydytä käyttäjiä. Tilanteeseen ei ole löydetty elvyttävää keinoa eikä vaihtoehtokaan sitä uskottavasti ratkaise.

5 Kulttuurihistorialliset arvot

Vaihtoehdot A ja O palauttavat voimassa olevan asemakaavan mukaisen avoimen korttelin perinteiseksi suljetuksi katulinjoihin tukeutuvaksi kortteliksi. Arvostettu ruutuasemakaava ja yhtenäisenä säilynyt Koulukatu säilyvät molemmissa vaihtoehdossa.

Vaihtoehtoihin on osoitettu uudisrakentamista korttelin sisäosiin. Kortteli sijoittuu entisen Sovionlahden paikalle ja se on maankohoamisen myötä muutettu korttelialueeksi suhteellisen myöhään eli 1800-luvun alkupuolella. Siten ei ole odotettavissa, että rakennusten perustustöissä löytyisi nykyistä rakennuskantaa vanhempaa kerrostumaa. Entisenä kaupungin edustan merenlahtena maaperän kerrostumista voi löytyä yksittäisiä esineitä.

Vaihtoehto O säilyttää myös Kirkkokadun puoleiset rakennukset, joista kahdessa vanhat julkisivut ovat säilyneet.

6 Liikenne

Vaihtoehto A lisää liikennettä keskustaan. Lisääntyvä liikenne mahtuu keskustan kaduille.

Pysäköintipaikoista on ylikysyntää hyviltä paikoilta mutta heti ydinkeskustan lähiympäristössä on vapaata kapasiteettia. Autopaikkavaatimusta asemakaavassa ei ole tarpeen asettaa kovin tiukaksi sillä asiointipysäköinti tapahtuu pääosin luontevasti kadun varsilla ja yleisillä pysäköintipaikoilla. Kellaripysäköinnin mahdollisuus tulisi selvittää talojen suunnitteluvaiheessa.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehto A:n valinta kaavanmuutoksen pohjaksi perustuu ensisijaisesti vireillä olevan Raahen seurakuntayhtymän rakennushankkeen tärkeyteen. Hanke elvyttää liikekeskustaa ja toteuttaa välttämättömät tilatarpeet paikalla, joka on seurakuntalaisten asioinnin kannalta luonteva.

Liikekeskustan kaupunkikuva on ollut pitkään hitaan mutta peruuttamattoman muutoksen alaisena. Muutos on käynnistynyt kaupungin kasvun mukana ja siihen ovat myötävaikuttaneet 1960-luvun kaavaratkaisut. Ympäristön muutos on tullut osaksi kaupungin kehityksen mittaria. Kaupunkilaiset haluavat kehittää kaupunkiaan ja uudistus halutaan nähdä ympäristössä. Tämän vuoksi vaihtoehto A:ssa esitetty kaupunkikuvan muutos sekä Vanhan kaupungin laajentaminen ja rajaaminen Koulukadun eteläpuolen talorivistöön ovat kaupunkikuvallisen valinnan perusteet.

Ympäristövaikutus, yhteenvetotaulukko	A	O
1 Kaupunkikuva	+	+/-
2 Kaupunkirakenne	+	o
3 Elinympäristön laatu	+	+
4 Liikekeskustan vetovoimaisuus	++	-
5 Kulttuurihistorialliset arvot	+	++
6 Liikenne	-	+

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan muutoksen laatiminen on edennyt seuraavien vaiheiden mukaisesti:

03.09.2002 *Tekninen lautakunta* § 93

Päätti ilmoittaa kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sanomalehti Raahen seudussa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä osallisten tiedotustilaisuudesta.

17.09.2002 Tiedotustilaisuus kaavoitettavan alueen kiinteistöjen omistajille ja yhteisöosallisille.

15.09.2003 *Kaupunginhallitus* § 504

Hyväksyi teknisen keskuksen esityksen asemakaavan muutoksen laatimisesta konsulttityönä sekä merkitsi tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä käsittelyvaiheet.

16.12.2003 *Tekninen lautakunta* § 190

Merkitsi päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä suunnitteluaiakataulun ja käsittelyvaiheet tiedoksi.

15.01.2004 1. VIRANOMAISNEUVOTTELU (MRL 66 §)

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus.

27.01. - 10.03.2004

Asemakaavan muutoksen pohjaksi on laadittu Pohjois-Pohjanmaan museon ohjauksen mukainen rakennushistoriaselvitys.

03.02.2004 *Tekninen lautakunta* § 19

Hyväksyi lautakunnan tekemin muutoksin ja täsmennyksin (koskien Koulukadun varren tonttien ja rakennusten suojelumerkintöjä sekä Kirkkokadun varren asunto-osan kerroslukua) asemakaavaluonnoksen, joka liitetään pöytäkirjan liitteeksi.

Päätti asettaa kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtäville 5.2.–20.2.2004 teknisen keskuksen kaavoitusyksikköön. Kaavaluonnosta koskevat kommentit ja huomautukset toivotaan jätettävän viimeistään 20.2.2004.

Päätti pyytää kaavaluonnoksesta lausunnot ympäristölautakunnalta, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Museovirastolta ja Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymältä.

Päätti järjestää yleisötilaisuuden Kauppaporvarin Fregatti-salissa 18.2.2004 klo 19.00, jossa osallisilla on mahdollisuus esittää kaavaluonnosta koskevia mielipiteitensä joko suullisesti tai kirjallisesti sekä keskustella kaavoittajan kanssa (MRA 30 §).

Päätti ilmoittaa luonnoksen nähtävilläolosta sekä yleisötilaisuudesta sanomalehti Raahen Seudussa, kaupunkilehti Raahelaisessa ja kaupungin ilmoitustaululla.

05.2.-20.2.2004 Asemakaavan muutosluonnoksen ja valmisteluasiakirjojen nähtävillä olo.

18.02.2004 Yleisötilaisuus, läsnä 30 henkeä.

Kaupungin ympäristölautakunta, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto ovat antaneet lausunnon asemakaavaluonnoksesta. Mielipiteitä esitettiin nähtävänäolon aikana 2 kpl.

22.03.2004 2. VIRANOMAISNEUVOTTELU Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus.

05.04.2004 Neuvottelu Helsingissä, kaupunki /ympäristökeskus /museovirasto.

07.04.2004 3. VIRANOMAISNEUVOTTELU Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus.

15.04.2004 *Tekninen lautakunta* § 63

20.04.2004 *Kaupunginhallitus* § 186

21.04.- 21.5.2004 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olo.

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan liito, Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto ovat antaneet lausunnon asemakaavaehdotuksesta. Muistutuksia ei jätetty.

31.05.2004 *Kaupunginhallitus*

02.06.2004 *Kaupunginvaltuusto*

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kortteli 18 on vuonna 1967 vahvistetussa asemakaavassa osa liikekeskustaa, jonka rakentamisen volyymi poikkeaa mittakaavaltaan suojeltavaksi päätetystä ruutukaavan osasta. Tätä periaatetta on noudatettu myöhemmin laadituissa alueen suunnitelmissa ja rakentamisessa. Asemakaavassa on tähän linjaan tehty tarkennus siten, että Koulukadun eteläpuolen tonttirivistö on lisätty suojeltavaan alueeseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan sallima rakentaminen eheyttää muutoksen alaisena olevaa ympäristökuvaa. Vaille käyttöä jääneet Kirkkokadun puoleiset puutalot korvataan ympäristöön sopivilla kerrostaloilla.

5.3 Aluevaraukset

Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue, AL ja AL-1

AL-korttelialue käsittää korttelin keskiosassa kaksi kerrostaloin rakennettua tonttia Kauppakadun puolella ja kolme puutalotonttia Kirkkokadun puolella.

Kauppakadun puoleisen osan kaava vastaa toteutunutta tilannetta lisättynä uuden kerrosalan laskentatavan mukaisella rakennusoikeudella ja sallimalla autokatokset muutettaviksi autotalleiksi. Rakennusoikeudet vastavat tonttitehokkuuslukuja $e = 0.9$ ja $1,0$.

Kirkkokadun varren kolme tonttia on yhdistetty kaavassa tontiksi numero 25. Tontille on vireillä Raahan seurakuntayhtymän käyttöön toimitilarakennus, joka sisältäisi seurakunnan viraston lisäksi liiketiloja ja pihasiipi asuntoja. Liiketilojen ensimmäisessä kerroksessa on alustavien suunnitelmien mukaan myymälätiloja ja toisessa ja kolmannessa kerroksessa toimisi pienimuotoinen hotelli. Tontin eteläpuoleinen pihan osa varattu autopaikoitukseen ja asutosiipeä ympäröivä tontin osa on oleskelu- ja leikkialuetta. Rakennusoikeutta on 4400 k-m^2 , mikä vastaa tonttitehokkuuslukua $e = 1,0$.

Rakennuksen arkkitehtisuunnittelusta vastaa Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy.

AL-1 korttelialue käsittää Koulukadun eteläpuolisesta tonttirivistä kolme tonttia. Tontit 12 ja 13 sisältävät vanhoja kaupunkikuvallisesti tärkeitä puisia kaupunkitaloja. Kadun varren rakennuksissa on liiketiloja ja asuntoja.

Rakennukset edustavat 1810 palon jälkeen syntynyttä kaupunkia. Kadun varren talot ovat säilyneet arkkitehtuuriltaan hyvin yleisesti Puu-Raahan liikerakennuksiin verrattuna. Ne ovat suhteiltaan ja julkisivujäsentelyltään kauniita ja luontevasti paikkaansa istuvia. Talojen kunto vaihtelee yleistarkastelun perusteella huonosta kelvolliseen.

Tonteilla päärakennusten rakennusoikeudet vastaavat olemassa olevien rakennusten rakennusaloja. Säilyttävän vaihtoehdon houkuttelevuuden lisäämiseksi kaavassa sallitaan lisäksi ullakotiloihin toteuttaa asuinhuoneita rakennusoikeuden estämättä. Pihapiiriä täydentämään sallitaan lisärakentamismahdollisuuksia. Täydennysrakentamisen arkkitehtuurilta edellytetään soveltuvuutta vanhan kaupungin mittakaavaan. Tonttien rakennusoikeudet vastaavat tehokkuuslukua $0,5$.

Tontti 15 sijaitsee Kirkkokadun ja Koulukadun kulmassa. Tontti on Vanhan kaupungin ja liikekeskustan näkyvässä solmukohdassa.

Tonttia vastapäätä on kaunis vanha kivinen pankkitalo. Vanhan kaupungin puolella on hyvin säilynyt puinen kaupunkitalo ja nurkittain risteuksen toisella puolella on uudehko kaksikerroksinen keltatiilinen asuintalo. Tontilla olevat rakennukset ovat rungoltaan vanhoja mutta niihin on tehty viime vuosikymmenten aikana modernisoivia muutoksia ja yhdistetty huoneet laajoiksi myymälätiloiksi. Näin sekä kadun varren että pihan rakennuksista on hävitetty alkuperäinen luonne. Rakennukset ovat tyhjiillään eikä tontin tulevasta käytöstä ole päätöksiä, omistaja on kiinnostunut myymään tontin.

Asemakaavan muutoksessa tontin päärakennus esitetään säilytettäväksi sh - 1 merkinnällä. Tontin aseman vuoksi talon arkkitehtuuri tulisi palauttaa 1900-luvun alkuvuosien tilanteen mukaiseksi tai vaihtoehtoisesti korvata se ympäristöön sopivalla uudisrakennuksella.

Tontti kaventaa Kirkkokadun katutilaa jolloin paikalle syntyy porttiaihe vanhan kaupungin rajalle.

Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YY

Tontilla 14 on vuonna 1913 rakennettu Pelastusarmeijan talo. Talo on komea jugend-tyylinen puu-talo. Se sisältää suuren kokoussalin parviloineen. Taloa kunnostetaan Pekkateatterin käyttöön teatteri-tilaksi ja pihalle toteutetaan kesäteatterin tarvitsemat varusteet. Rakennusta on suunniteltu laajennettavaksi näyttämö-, kahvio- ja sosiaalituloilla. Lisäksi tulevaisuuden varauksena pihan ympärille halutaan rakennusoikeutta lisääntyvää teatteritoimintaa varten. Kadun varren laajennuksen sijoittelu perustuu arkkitehti Yegezu Wondafrashin suunnitelmiin.

Tontin rakennusoikeus vastaa tehokkuuslukua $e = 0,7$.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue K

Sovionkadun puoleinen sivu korttelista on toteutunut pääosin kaksikerroksisina liike- ja toimistorakennuksina. Korttelin keskimäinen tontti on rakentamaton.

Korttelialueen lähiympäristön kaupunkikuva on muuttunut ja alueelle on toteutettu useita kolmikerroksisia rakennuksia. Kolmikerroksisuudesta on tulossa liikekeskustan vallitseva korkeus. Erityisesti viereinen Kauppaporvarin talo kaipaa lähistölleen nykyistä korkeampia naapuritaloja. Tasapainoisen ympäristökuvan luomiseksi liike- ja toimistorakennusten korttelialue tulisi täydentyä siten, että yksikerroksiset kulmarakennukset voitaisiin korottaa kolmikerroksisiksi.

Tonttien rakennusoikeutta on lisätty siten, että kolmikerroksisuus näissä on mahdollista. Lisäksi toteutuneet ja mahdollisesti toteutuvat kellariliiketilat on sallittu asemakaavassa.

Asemakaavan rakennusoikeuksia on tarkistettu uuden lainsäädännön mukaisen laskentatapaa noudattaviksi. Rakennusoikeudet vastaavat tehokkuuslukuja keskimäisellä tontilla $e = 0,9$ ja kulmatonteilla $e = 1,3 \dots 1,2$.

Pysäköinti

Autopaikkavaatimukset ovat yleisesti Raahen keskustan kaavoissa käytettyjä. Ne ovat osoittautuneet yleensä riittäviksi. Tontilla 25 vaatimus on hieman tavanomaista lievempi. Tämä on tehty sillä perusteella, että vanhaa tonttialuetta luovutetaan katualueeksi pysäköintiä varten 10 autopaikan verran. Asiointipysäköinti tapahtuu kadun varsilla ja yleisillä pysäköintipaikoilla ja pitempiaikainen pysäköinti tontilla.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkirakenteeseen ja toimintojen sijoittumiseen

1 Kaupunkikuva

Asemakaavan muutos ottaa kantaa katulinjoihin, joiden vaikutus ulottuu korttelia ympäröivien katujen muotoutumiseen tulevaisuudessa. Asemakaavan muutos on askel Koulukadun katutilan säilyttämiseen. Kauppakadun ja Koulukadun kulman kaava esittää joko säilytettäväksi tai uudisrakennettavaksi Vanhan kaupungin mittakaavaan sopivaksi.

Kaavan muutoksella voidaan kiinteyttää liikekeskustan ympäristökuvaa pääosin kolmikerroksiseksi alueeksi, jolloin keskustan kaupunkikuva on muuttumassa nykyistä tiiviimmäksi. Uudistuvilla tonteilla rakentaminen sijoittuu korttelialueen reunoille lähelle vanhaa katulinjaa. Ruutuasemakaavan katutilat säilyvät suljettuina Koulukadun lisäksi Kirkkokadulla. Koulukadun katutila säilyy ja antaa liikekeskustaan kosketuksen historiaan. Koulukatu muodostaa visuaalisen

rajan liikekeskustan ja Vanhan kaupungin välille.

2 *Kaupunkirakenne*

Pääosa korttelista muuttuu liike-, toimisto- ja asuinkerrostalojen alueeksi.

3 *Elinympäristön laatu*

Asuin- ja työympäristönä kortteli on monipuolinen ja vilkas. Korttelissa ja lähiympäristössä ovat kulttuuriset, kaupalliset ja sosiaaliset palvelut sekä merenläheiset puistot lähellä.

4 *Liikekeskustan vetovoimaisuus*

Asemakaavan muutosta kiirehtivä rakennushanke on liikekeskustan mittakaavassa merkittävä. Se elvyttää alueen liike-elämää.

5 *Kulttuurihistorialliset arvot*

Arvostettu ruutuasemakaava ja yhtenäisenä säilynyt Koulukadun katutila säilyvät. Ruutukaava-keskustaan kuuluvat umpinaiset katutilat täydentyvät korttelin rajoilla.

6 *Liikenteen sujuvuus*

Kaavan sallima rakentaminen lisää liikennettä keskustan kaduilla. Lisäys ei ole liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta merkittävä.

Pysäköintipaikoista on kaupan ruuhka-aikoina niukkuutta Kirkkokadun varrella, jolloin asiointiin liittyvät kävelymatkat kasvavat mutta pysyvät hyvin kohtuullisina.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Suojelumerkintöjen pohjana on käytetty Vanhan Raahen alueen kaavamerkintöjä. Niitä on tarkennettu ja ajantasaistettu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Arkkitehtisuunnittelu on käynnistynyt tontin 25 osalta asemakaavatyön rinnalla. Rakentamistoimenpiteet aloitetaan kaavan saatua lainvoiman.

Oulussa 7. huhtikuuta 2004 ja 24. toukokuuta 2004

Esko Puijola
arkkitehti
Suunnittelukeskus Oy

ASEMAKAAVAN MUUTOS, JOKA KOSKEE RAAHEN KAUPUNGIN 5. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 18 JA SIIHEN LIITTYVIÄ KATUALUEITA.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:



Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue.



Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue.

Uudisrakentamisen tulee edistää vanhan katutilan säilyttämistä ja perinteisen pihapiirin syntymistä sekä soveltua vanhan kaupungin mittakaavaan.

Korttelialueen rakentamattomat osat katua vasten on aidattava ja varustettava portein puukaupunkiperinteen mukaisesti.



Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Uudisrakentamisen tulee edistää vanhan katutilan säilyttämistä ja perinteisen pihapiirin syntymistä sekä soveltua vanhan kaupungin mittakaavaan.

Korttelialueen rakentamattomat osat katua vasten on aidattava ja varustettava portein puukaupunkiperinteen mukaisesti.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



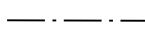
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



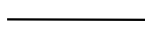
Kaupunginosan raja.



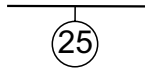
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

5

Kaupunginosan numero.

18

Korttelin numero.

KIRKKOKATU

Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

750

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

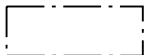
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$\frac{4}{5}k$ II

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

$1u\frac{1}{2}$

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



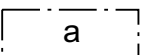
Rakennusala.



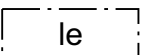
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



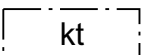
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



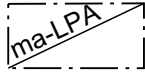
Auton säilytyspaikan rakennusala.



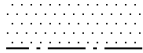
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Katos.



Maanalainen pysäköintilaitos.



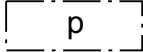
Istutettava alueen osa.



Säilytettävä / istutettava puurivi.



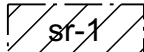
Katu.



Pysäköimispaikka.

1 ap/60 km²

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

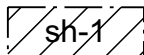


Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksen tai sen osan purkamiseen, oleelliseen muuttamiseen tai siirtämiseen on hankittava rakennusvalvontaviranomaisen lupa, joka tarvittaessa pyytää toimenpiteestä Museoviraston lausunnon.

Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä luonne säilyy. Aikaisemmin hävinneet rakennuksen arvokkaat ominaisuudet tulee rakennustoimenpiteen yhteydessä korjata joko entistään tai muulla paikkaan soveltuvalla tavalla.

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä sallia, että säilyvän rakennuksen ullakolle saa toteuttaa huonetiloja rakennusoikeuden tai kerrosluvun sitä estämättä.



Historiallinen tai kaupunkikuvaan sopeutuva rakennus.

Rakennuksen säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen ympäristöön sopeutuvalla uudisrakennuksella on mahdollista. Rakennuksen tai sen osan purkamiseen, oleelliseen muuttamiseen tai siirtämiseen on hankittava rakennusvalvontaviranomaisen lupa.

Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvia. Aikaisemmin hävinneet rakennuksen historialliset tai kaupunkikuvalliset ominaisuudet on rakennustoimenpiteen yhteydessä pyrittävä korjaamaan joko entistään tai muulla paikkaan soveltuvalla tavalla.

Raahen liikekeskustan korttelin 18 asemakaavan muutos

Luettelo neuvottelumuistioista, lausunnoista ja vastineista

1. Keskustelutilaisuus alueen maanomistajille ja vuokralaisille 18.9.2002, muistio .doc
2. 1. viranomaisneuvottelun 15.1.2004 muistio 4 s
(RAA_K18_1viranomaisneuvottelu_muistio.pdf)
3. Luonnosvaiheen lausunnot:
 - Ympäristölautakunta
 - Museovirasto
 - Pohjois-Pohjanmaan museo
 - Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus.
4. Esitetyt mielipiteet 2 kpl
5. Vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin (RAA_K18_luonnoslausunnot.pdf)
6. Rakennushistoriaselvitys
 - osa A kaavoitus (Raahe_kortteli18_historiaselvitys_loppuraporttiA.pdf)
 - osa B rakentaminen (Raahe_kortteli18_historiaselvitysB.pdf)
 - osa C arvotus, (Raahe_kortteli18_historiaarvotusC.pdf)
7. 2. viranomaisneuvottelun 22.3.2004 muistio 4 s.
(RAA_K18_2viranomaisneuvottelu_muistio.pdf)
8. Neuvottelu museovirastossa 5.4.2004 muistio 2 s..
(RAA_K18_neuvottelumuistio_05042004.doc)
9. 3. viranomaisneuvottelun 7.4.2004 muistio 5 s.
(RAA_K18_3viranomaisneuvottelu_muistio.pdf)
10. Ehdotusvaiheen lausunnot:
(RAA_K18_ehdotuslausunnot_24052004.pdf)
 - Museovirasto
 - Pohjois-Pohjanmaan liitto
 - Pohjois-Pohjanmaan museo
 - Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus
 - vastineet lausuntoihin



Katutilat ja aukiot

Kuvassa avoimet tilat vaalealla.

Ruutukaavaan kuuluva umpinainen korttelirakenne on hajonnut monin osin uudisrakennetuissa kortteleissa. Mm. 1980-luvun suunnitelmissa tavoiteltiin katutilan palauttamista Raahen kaupunkiarkkitehtuurin jäsentäjäksi mutta tavoite on monin osin vielä toteuttamatta.

Kirkkokadun katutila



nykytilanne



kaavasuunnitelma

Asemakaavan muutoksen vaikutus nykyisiin katutiloihin on merkittävä Kirkkokadulla. Oheinen kuvapari kuvaa muutosta. Lisäksi Sovionkadulla kaava antaa mahdollisuuksia aukkopaiikkojen täydennysrakentamiseen ja yksikerroksisten siipien korottamiseen kolmikerroksisiksi. Muilta osin kaava säilyttää nykyiset katutilat.

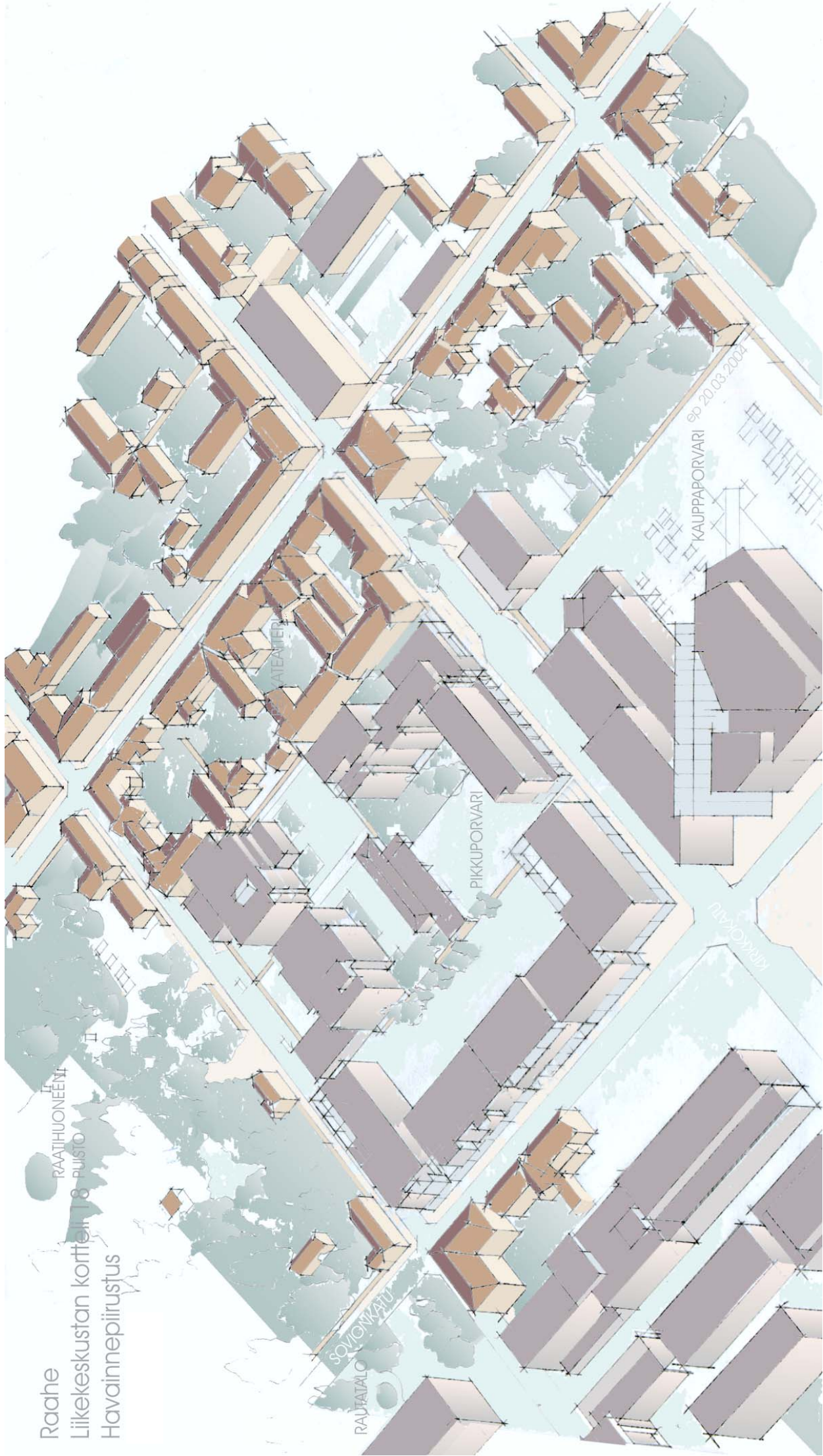


Sovionkadun nykytilanne

Raahel

Liikekeskustan korttelit 18

Havainnepiirustus



20.03.2004

RAAHEN KAUPUNKI

RAUTATIE

PIKKUPORVARI

KIRKKOKATU

RAUTATIE
SOVIONKATU

