



RAAHEN KAUPUNKI

## RAAHEN KAUPUNGIN 8. KAUPUNGINOSAN

## KORTTELIN 31 TONTTIEN 7-13 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Akm 213

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

10.8.2010, tarkistukset 4.10.2010, 2.12.2010, 11.1.2012, 6.3.2012 ja 25.5.2012



### PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1

#### **Kaava-alueen sijainti**

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin keskustassa Kauppakadun, Aja-jankadun, Rantakadun ja Fellmanin puistokadun rajaamalla alueella. Se käsittää korttelin 31. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,30 ha.



Kuva 1. Suunnittelualue, rajattu punaisella

## 1.2 Kaavamuutoksen nimi ja tavoite

Kaava-alueen nimi on Raahen kaupungin 8. kaupunginosan korttelin 31 asemakaavan muutos. Kaavamuutoshankkeen tavoitteena on uudistaa korttelin 31 asemakaava vastaamaan kaupunkirakenteen asettamia tavoitteita. Asuin-kerrostalojen sijainti muutetaan korttelirakennetta tukevaksi.

## 1.3 SISÄLLYS

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>2</b>
1.1	Kaava-alueen sijainti	2
1.2	Kaavam muutoksen nimi ja tavoite	2
1.3	Sisälllys	3
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>4</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaavamuutos	4
2.3	Asemakaavamuutoksen toteuttaminen	4
<b>3.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>4</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	5
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>8</b>
4.1	Asemakaavan muutoksen tarve, suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	8
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3	Viranomaisyhteistyö	9
4.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	9
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	9
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS</b>	<b>11</b>
5.1	Kaavan rakenne	11
5.2	Mitoitus	11
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	11
5.4	Aluevaraukset	11
5.5	Kaavam muutoksen vaikutukset	12
5.6	Kaavamerkinntät ja määräykset	13
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS</b>	<b>13</b>

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaupunginhallitus on 3.5.2010 § 165 päättänyt kaavanmuutokseen ryhtymisestä Japhat Oy:n kaavoitusaloitteen pohjalta.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskuksessa 26.8.2010.
- Kaavanmuutosta varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.8.2010, täydennetty 4.10.2010 ja 11.1.2012.
- *Aiemman vaiheen luonnos käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 12.10.2010 ja se oli nähtävillä 18.10. – 1.11.2010. Aiemman vaiheen ehdotus oli nähtävillä 24.1. – 22.2.2011, jona aikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annettiin vastineet 23.3.2011*  
→ KH 11.4.2011, asia jäi pöydälle
- TELA 8.11.2011, maankäyttösuunnitelmavaihtoehdot
- Kaavamuutoksen uudesta vaiheesta pidettiin yleisötilaisuus 29.11.2011.
- Tekninen lautakunta päätti asettaa uuden kaavaluonnoksen nähtäville 17.1.2012.
- Nähtävilläoloaikana 23.1. – 21.2.2012 saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavaan tehtiin muutoksia ja se on päivätty 6.3.2012.
- Tekninen lautakunta käsittelee luonnosvaiheen palautteen ja muutosehdotuksen kokouksessaan 20.3.2012
- Kaupunginhallitus päätti 2.4.2012 asettaa kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville 10.4. – 11.5.2012 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot.

### 2.2 Asemakaavan muutos

Kaavamuutoshankkeen tavoitteena on uudistaa korttelin 31 tonttien 7-13 asemakaava vastaamaan kaupunkirakenteen asettamia tavoitteita. Asuinkerrostalojen sijainti muutetaan korttelirakennetta tukevaksi. Tavoitteet ovat maakuntakaavan ja yleiskaavan periaatteiden mukaiset.

### 2.3 Asemakaavan muutoksen toteutuminen

Suunnittelualan toteuttamisen aloittaminen on suunniteltu tuleville vuosille. Toteutusta ohjaa asemakaava ja rakennuslupamenettely.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Kaupunki on tehnyt päätöksen asemakaavoituksen käynnistämisestä maanomistajan Japhat Oy:n kaavoitusaloitteen pohjalta 3.5.2010.

#### **Alueen yleiskuvaus**

##### *Luonnonympäristö*

Suunnitteluala sijaitsee kaupungin keskusta-alueella ja se on osaksi rakennettu. Luontoselvityksen mukaan siellä ei ole erityisiä luontoarvoja. Rakentamattomilla asuinkerrostalotonteilla ja omakotitalon pihalla kasvaa muutamia kookkaita koivuja. Virastotalon tontin pohjoislaidalla kasvaa kookkaita lehtipui-

ta ja pensaita sekä ryhmä mäntyjä. Muuten alue on nurmikenttää.  
– Luontoselvitys on tehty vuonna 2004 Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyön yhteydessä.

***Rakennettu ympäristö:***

*Väestö, palvelut ja työpaikat*

Korttelissa ei ole asutusta. Alueella sijaitseva vanha erillispientalo piharaken-  
nuksineen on saanut purkuluvan. Työpaikat sijaitsevat hallinto- ja virastora-  
kennuksessa.

*Yhdyskuntarakenne*

Suunnittelualue on Raahen keskusta-alueetta.

*Virkistys*

Alueella ei ole suunniteltua virkistyskäyttöä.

*Liikenne*

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyön yhteydessä on selvi-  
tetty päätie- ja katuverkon luokitus sekä kevyen liikenteen pääverkko. Korttelin  
31 kaavamuuotosalue tukeutuu nykyisiin katuverkkoihin.

*Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäänökset*

Suunnittelualueelle on tehty seuraavat selvitykset osayleiskaavatyön yhtey-  
dessä:

- Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet
- Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat alueet,  
Suunnittelukeskus Oy, Esko Puijola, 10.11.2006

Suunnittelualueella ei ole muinaismuistoja.

*Tekninen huolto*

Suunnittelualueelle rakennettavat kiinteistöt liitetään vesijohto-, jätevesi-, säh-  
kö- ja hulevesiverkostoon. Kadut alueen ympärillä ovat valmiina.

*Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt:*

Suunnittelualueelle on tehty seuraavat selvitykset osayleiskaavatyön yhtey-  
dessä:

- Maaperäselvitys
- Maisemaselvitys

Ympäristömelun aiheuttaja keskusta-alueella on ajoneuvoliikenne.

*Maanomistus*

Muutosalueen omistaa Japhat Oy.

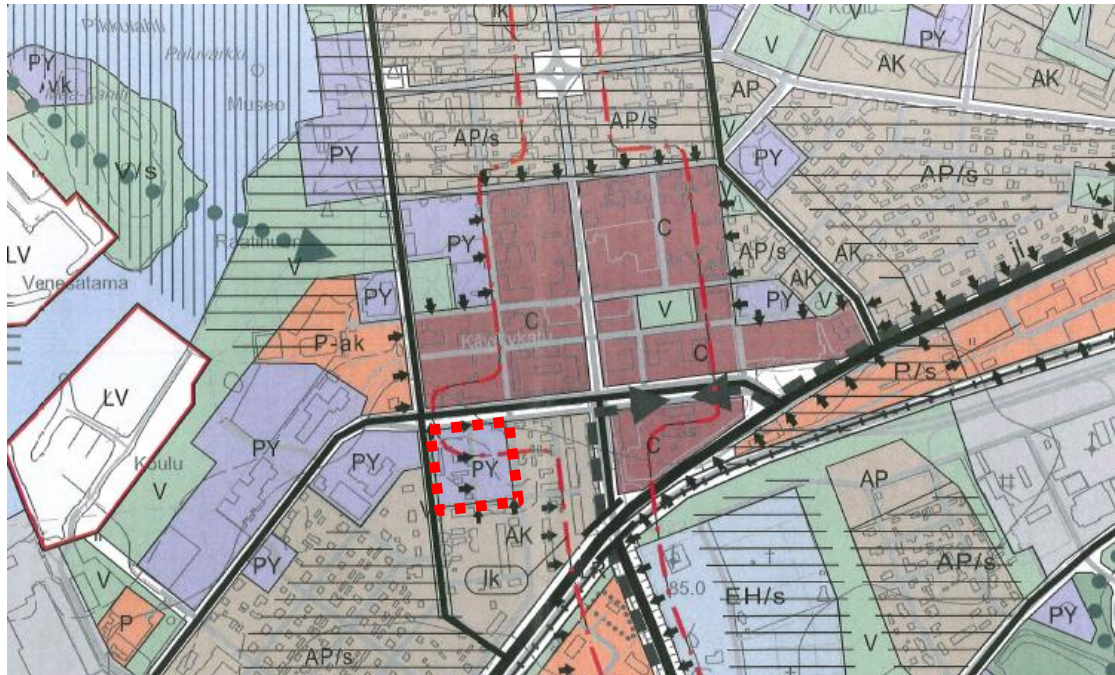
## **3.2 Suunnittelutilanne**

Maakuntakaava:

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä  
17.2.2005. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskusta-  
toimintojen alueeksi (C). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa nykyisiä asumi-  
sen ja muiden taajamatoimintojen rakentamisalueita.



Toteutuksessa on pyrittävä valovoimaiseen sekä korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan.



Kuva 3. Ote yleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi vahvistettua asemakaavaa: AK - alueella AK 41 vahv. 27.1.67 ja YH -alueella AK 52 vahv. 20.11.72. Niissä suunnittelualueelle on osoitettu hallinto- ja viristorakennusten korttelialue (YH) tehokkuudella  $e=0,9$ , joka vastaa noin  $6416 \text{ km}^2$ , sekä asuinkerrostalojen korttelialue (AK), jonka tehokkuus on osoitettu rakennusaloittain  $\acute{a} 1300 \text{ km}^2$ . AK-tontteja on kolme, joten yhteenlaskettu rakennusoikeus on  $3900 \text{ km}^2$ . Kerrosluku on määritetty vain AK -alueelle ja se on III. Kerrostalojen autopaikat on sijoitettu Kauppakadun puoleiselle tontin osalle.

Korttelin 31 pohjois-, itä- ja eteläpuolella on asuinkerros-, liike- ja rivitalojen sekä asuinpienalojen korttelialueita, jotka ovat kaavan mukaan rakentuneita. Niissä toteutuu umpikorttelimalli, jossa asuinrakennukset sijaitsevat kadun varrella ja talousrakennukset ja autokatokset korttelin sisällä. – Korttelin 31 länsipuolella on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, puistoa ja erillispienalojen korttelialuetta.



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

### Rakennusjärjestys

Raahen kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt v. 2010.

### Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu vuonna 2010 ja se on mittakaavassa 1:1000.

## 4. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan muutoksen tarve, suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Korttelin 31 toteutunut maankäyttö on tehotonta ottaen huomioon sen hyvän sijainnin kaupungin keskusta-alueella palveluiden ääressä. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu merkintä julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) koko kortteliin 31. Sen toteutumiseen ei ole kuitenkaan ollut tarvetta. Samoin on osoitettu alue, jolla on tiivistämisen/ehyttämisen tarve. Osa kaavamuuotosalueesta kuuluu Raahen laatukäytävvyöhykkeeseen, josta muotoutuu kaupunkikeskustan julkisivu. Ympäristöä halutaan ehyttää ja tiivistää täydennysrakentamisen avulla. Sen vuoksi on korttelin idän ja lounaan puoleinen osa suunniteltu asuinkerrostalotonteiksi, joilla myös julkinen rakentaminen sallitaan.



Rakentamattomaksi jääneen AK -alueen nykyinen asemakaava vuodelta 1967 on järjestänyt asuinkerrostalot riviin tonttien keskelle ja niiden autopaikat Kauppakadun puoleiselle tontin osalle. Sen sijaan ympäröivillä korttelialueilla on vanhaan rakennuskantaan perustuva umpikorttelirakenne, jossa kerrostalot sijaitsevat kiinni tontin kadunpuoleisessa rajassa ja korttelin keskelle muodostuu suojaista piha-alue, mitä asemakaava myös kunnioittaa.

Korttelissa sijainnut purkuluvan saanut erillispientalo sijaitsee hallinto- ja viras-  
torakennusten korttelialueella, jota ei ole tarpeen laajentaa. Purettava raken-  
nus on ollut asumattomana vuosia ja siihen on kohdistunut ilkeävaltaa. Raken-  
nusta ei ole kunnostettu ympäristölautakunnan lukuisista kehotuksista huoli-  
matta. Rakennusajankohta perustuu arvioon, 1920-30-luku, sillä rakennukses-  
ta on vain vähän tietoa.

#### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

##### *Osalliset*

Kaavanmuutoksen osalliset (MRL 62 §) on lueteltu liitteenä 1 olevassa osallis-  
tumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

##### *Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely*

Vuorovaikutus järjestetään kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on  
ilmoitettu.

#### 4.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aikana ollaan yhteydessä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristökeskukseen (ELY), jossa aloitusvaiheen viranomais-  
neuvottelu on järjestetty 26.8.2010. Lausunnot kaavasta pyydetään seuraa-  
vilta tahoilta: Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto,  
Pohjois-Pohjanmaan museo, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Raahen kaupun-  
gin ympäristölautakunta, Raahen hyvinvointikuntayhtymä, Raahen Vesi Oy,  
Raahen Energia Oy ja PPO-Yhtiöt Oy.

#### 4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Kaavamuuotoshankkeen tavoitteena on uudistaa korttelin 31 asuinkerrostalojen  
korttelialue vastaamaan nykynormien mukaista piha-alueita leikki-, oleskelu-  
ja autopaikoitusalueineen. Lisäksi tavoitteena on vakaakäyttöisen julkisten ra-  
kennusten korttelialueen tehokkaampi käyttö nykytilanteeseen verrattuna. Ta-  
voitteet ovat maakuntakaavan ja yleiskaavan periaatteiden mukaiset.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

*Kaavaluonnosta ja -ehdotusta laadittaessa tutkittiin ensin tehokkaampaa um-  
pikorttelivaihtoehtoa. YH -aluetta oli n. 0,63 ha ja sen rakennusoikeus oli 7160  
kem<sup>2</sup>. AKY-1 -aluetta oli n. 0,67 ha ja sen rakennusoikeus oli 5415 kem<sup>2</sup>. Näh-  
tävillä oloaikana kaavaehdotuksesta jätettiin useita muistutuksia, joissa vaadit-  
tiin rakennusmassojen sijoitteluun muutoksia, pienempää rakennustehokkuu-  
ta ja matalampaa kerroslukua perustuen ympäristön pienimittakaavaisuuteen.  
Lisäksi vastustettiin liikenteen lisääntymistä ympäröivillä pienkaduilla.  
Kaavaehdotus, palaute ja vastineet käsiteltiin kaupunginhallituksessa  
11.4.2011 ja asia jätettiin pöydälle erilaisten vaihtoehtojen laatimista varten.*

Kaupunki päätti laatia uuden kaavaluonnoksen ja aloittaa kaavaprosessi alusta joulukuussa 2011. Korttelin 31 asemakaavan muutostyössä tutkittiin erilaisia tontin käyttösuunnitelmavaihtoehtoja, jotka käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 8.11.2011. Käyttösuunnitelmavaihtoehtoista järjestettiin avoin yleisötilaisuus 29.11.2011.

Teknisessä lautakunnassa 8.11.2011 ja yleisötilaisuudessa 29.11.2011 esiteltyjen käyttösuunnitelmavaihtoehtojen ja käytyjen keskustelujen pohjalta laadittiin uusi asemakaavaluonnos, jossa ympäröivä rakennuskanta ja olosuhteen on otettu paremmin huomioon. Uusi asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 23.1. – 21.2.2012. Uuden asemakaavan muutosehdotuksen laadinnassa on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan uudesta kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana saatu palaute (uusi ehdotus on päivätty 6.3.2012).

Uusi kaavaehdotus ja luonnosvaiheen palaute on käsitelty teknisessä lautakunnassa 20.3.2012. Kaupunginhallitus päätti 2.4.2012 uuden kaavaehdotuksen nähtäville 10.4.-11.5.2012 väliseksi ajaksi (MRL 65 §, MRA 27 §). Nähtävänä olon aikana on jätetty yksi muistutus ja lausuntoja annettiin kuusi.

#### 4.5.2 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

##### Vaikutukset palveluihin

Korttelin 31 kaavamuutoksella ei ole vaikutusta keskusta-alueen palveluiden sijoittumiseen. Kerrostalon ensimmäiseen kerrokseen on mahdollista rakentaa liiketiloja ja alueelle on rakennettu virastotalo nykyisen asemakaavan mukaisesti.

##### Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kortteli on PY -aluetta (julkisten palvelujen ja hallinnon alue). Kaavamuutosalueen itäosalle on osoitettu tiivistämisen/ehyttämisen tarve. Lisäksi Fellmanin puistokadun varsi kuuluu yleiskaavassa Raahen laatukäytävvyöhykkeeseen, josta muotoutuu kaupunkikeskustan julkisivu. Ympäristöä tulee ehyttää korkeatasoisen täydennysrakentamisen avulla.

Voimassa olevassa *asemakaavassa* onkin korostettu kaavamuutosalueen itäisen osan liittymistä mieluummin asuinkerrostaloalueeseen kuin virastotaloon yhtenäisen katukuvan aikaansaamiseksi Kauppakadun varrelle. Tämä on ollut tavoitteena myös kaavamuutosta laadittaessa.

*Kaavamuutoksessa* on asuinkerrostalokorttelin rakenteeksi sovellettu ympäröivien umpikortteleiden rakennetta, jolloin katukuva muodostuu kadunvarren asuin- ja talousrakennuksista ja paikoitusalueet jäävät toissijaiseen asemaan.

##### Vaikutukset liikenteeseen

Virastotalon osalta liikenne ja tonttiliittymät säilyvät entisellään. Pysäköintialue korttelin koilliskulmasta poistuu ja vastaavasti lounaiskulmassa laajenee.

Asuinkerrostalojen tonttiliittymiä sallitaan vain yksi Kauppakadulta. Muuten asukasliikenne hoidetaan nykyisen virastotalon liittymän kautta Fellmanin puistokadulta (ajoyhteys-merkintä). Henkilöliikenne asuinalueella tulee lisääntymään jonkin verran rakentamisen myötä. Liitteenä on havainnekuva, johon on havainnollistettu myös tonttien sisäistä liikennettä.

### Vaikutukset energiatalouteen

Lisääntyvän rakennusoikeuden myötä myös tonttikohtainen energiankulutus kasvaa.

### Vaikutukset luontoon

Kaavam muutoksen myötä rakentamaton alue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi sekä tonttien sisäisiksi oleskelu- ja virkistysalueiksi. Korttelissa on istutettavia alueen osia, joita virastotalon kohdalla on jo toteutettu. Osittain on mahdollista hyödyntää niillä kasvavia kookkaita puita.

### Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Muutosalueen itäosan maisemassa ja rakennetussa ympäristössä muutos on huomattava, sillä alue on nykyisin rakentamaton. Istutusvyöhykkeillä pyritään pehmentämään maisemaan sopeutumista.

Ajajankadun varren pysäköintialueen laajennus tulee puretun rakennuksen kohdalle. Purkulupa, tunnus 10-0155-P, on tullut lainvoimaiseksi 18.6.2010. Puretun rakennuksen rakennusosien kierrätyksen myötä osa kulttuuriperinnöstä säilyy tuleville polville. Kierrätys oli purkuluvan ehtona.

### Vaikutukset virkistysalueiden riittävyteen

Kaavam muutoksen alueen virkistysalueiden hyöty tulee tonttikohtaisista oleskelu- ja viheralueista. Leikkialueet on mitoitettu ohjeiden mukaan.

## **5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan rakenne**

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue on merkitty YH-1 -merkinnällä ja asuinkerrostalojen ja julkisten rakennusten korttelialue AKY-1 -merkinnällä.

### **1.2 Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on 1,3 ha. YH-1 -aluetta on n. 0,65 ha ja sen kokonaisrakennusoikeus on 7000 kem<sup>2</sup>. AKY-1 -aluetta on n. 0,65 ha ja sen kokonaisrakennusoikeus on 5175 kem<sup>2</sup> (240 kem<sup>2</sup> vähemmän kuin aiemmassa luonnoksessa). Lukuihin on laskettu mukaan talousrakennusten rakennusoikeudet.

### **5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Alueella ei ole luonnonsuojelualueita eikä uhanalaisia kasveja tai eläimiä. Alueen kaavoituksella ei ole vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen. Luontoselvityksen on tehnyt Suunnittelukeskus Oy, 24.11.2004.

Alueelta ei myöskään tunneta arkeologista kulttuuriperintöä, Museovirasto 19.8.2010.

### **5.4 Aluevaraukset**

#### *Korttelialueet*

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue **YH-1**, jossa myös toimisto- ja liikerakentaminen on sallittu. Tontille saa rakentaa 7000 kem<sup>2</sup>, mikä vastaa koko-

naistehokkuutta  $e=1,08$  (aiemmassa luonnoksessa  $e=1,14$ , nykyisessä asemakaavassa  $e=0,9$ ). Kerrosluku on I-III. Nykyinen väestösuoja kellarikerroksessa on mahdollista ottaa pääkäyttötarkoituksen mukaiseksi rakennusoikeuteen luettavaksi tilaksi.

Asuinkerros- ja julkisten rakennusten korttelialue **AKY-1**. Julkista rakentamista on sallittu tonttikohtaisesti 30 % kerrosalasta eli lähinnä rakennuksen ensimmäinen kerros. Nelikerroksisen rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen on sallittu rakentaa myös liiketiloja. Tontteja on kolme, joilla on rakennusoikeutta asuin- ja julkista rakentamista varten 2800, 800 ja 1000 kem<sup>2</sup>, talusrakennuksia varten 45+30 kem<sup>2</sup> ja autopaikoitusta varten 180, 160 ja 160 kem<sup>2</sup> tontin olosuhteista riippuen, yhteensä 5175 kem<sup>2</sup> (aiemmassa luonnoksessa 5415, nykyisessä asemakaavassa 3900). Kerrosluku on pakotettu II tai IV (aiemmassa luonnoksessa 2/3 k III u 2/3).

Aiemmassa vaiheessa saatujen kommenttien jälkeen AKY -tonttien kerroslukua 2/3 k III u 2/3 madallettiin II:ksi. Ainoastaan Fellmanin puistokadun varteen jätettiin IV. Tällöin myös rakennusoikeus pieneni 240 kem<sup>2</sup>:ä.

Rakennusalat on sijoitettu kadun varteen umpikorttelimallin mukaisesti naapurikortteleiden tapaan. Rakennukset velvoitetaan rakentamaan rakennusalan rajaan kiinni. Suurin osa autokatos- tai tallirakennuksista sijoittuu korttelirakenteen sisään.

Korttelin reunoilla ja keskellä kasvaa valmiiksi kookasta puustoa. Sitä voi hyödyntää uudisrakennusten pihasuunnitelmia tehtäessä.

Rakentamista ohjaa kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

#### *Muut alueet*

Ei ole.

## 5.5 Kaavamuutoksen vaikutukset

Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on ennakkoon arvioida kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset tehtäessä kaavaa koskevia ratkaisuja. Vaikutusten arvioinnissa lähtökohtana on kaavan toteuttamisen vaikutusten vertaaminen nykytilanteeseen.

#### *Vaikutukset rakennettuun ympäristöön*

Kaavalla turvataan toimintaedellytykset hallinto- ja virastorakennukselle. Korttelin 31 itäosa on lähiympäristössään ainut rakentamaton alue. Jo aiemmassa asemakaavassa asuinkerrostaloille kaavoitettu alue on nyt suunniteltu uudelleen paremmin ympäristöönsä sopivaksi umpikorttelialueeksi. Suunnittelualaueen rajalla on olemassa oleva tekninen huolto; tiestö, vesi-, viemäri- ja sähköverkosto. Korttelissa sijaitsevan rakennuksen purku, kts. sivu 11.

#### *Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön*

Kaavamuutoksen myötä rakentamaton alue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi sekä tonttien sisäisiksi oleskelu- ja virkistysalueiksi. Korttelin reunoilla ja

keskellä kasvaa valmiiksi kookasta puustoa. Sitä voi hyödyntää uudisrakennusten pihasuunnitelmia tehtäessä.

## 5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat tämän selostuksen liitteenä.

## 6. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen toteutusta ohjaa kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

Raahe, viimeksi täydennetty 25.5.2012



Tommi Luukkonen  
Arkkitehtipalvelu Oy Jyväskylä  
tommi.luukkonen@arkkitehtipalvelu.fi  
Tourukatu 24  
40100 JYVÄSKYLÄ  
p. 040 579 5633