

Vanhan kaupungin asemakaava

**Asemakaavamuutos
Akm 242**

PALAUTE JA VASTINEET, RAKENNEMALLI VAIHTOEHTO

1 Lausunnot

Luonnosaineisto oli nähtävillä aikavälillä 20.3.-21.4.2023. Esillä oli asemakaavan rakennemalli.

Kaava-asiakirjoihin tehdään palautteen pohjalta vastineen mukaiset muutokset.

Lausunto pyydetty	Lausunto saapunut
Pohjois-Pohjanmaan liitto	20.4.2023
Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (POPELY)	11.5.2023
Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö	19.4.2023
Pohjois-Pohjanmaan museo, arvokkaat maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö	20.4.2023
Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos	29.3.2023
Raahen kaupunki, Maankäyttö ja mittaus	ei lausuntoa
Raahen kaupunki, Lupa- ja valvontajaosto, Rakennusvalvonta ja Ympäristövalvonta	6.4.2023
Raahen kaupunki, Liikuntapalvelut	ei lausuntoa
Raahen kaupunki, Kuntatekniikka	ei lausuntoa
Raahen Energia Oy, kaukolämpö	13.4.2023
Raahen Energia Oy, sähköverkko	ei lausuntoa
Raahen Vesi Oy	21.4.2023
Elisa Oyj	ei lausuntoa
DNA Oyj	ei lausuntoa
Telia Finland Oy	31.3.2023
Raahen yrittäjäyhdistys Ry	ei lausuntoa
Vanhan Raahen asukasyhdistys Ry	21.4.2023
Raahe-seura Ry	20.4.2023

1.1 Pohjois-Pohjanmaan liitto

Pohjois-Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa Vanhan kaupungin asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen materiaaliin. Liitto kiittää kaavan laatimiseen osallistuneita huolellisesta ja vuorovaikutteisesta kaavatyöstä. Raahen Vanha kaupunki on ainutlaatuinen asuinpaikka ja sillä on paljon kulttuurista ja matkailullista potentiaalia.

1.1.1 Vastine

Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan. Merkitään tiedoksi.

1.2 Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaavan luonnosvaiheen aineisto on ollut nähtävillä ELY-keskuksessa eri yksiköissä ja vastuualueilla ja siihen on annettu seuraavaa palautetta:

Kaavan lähtökohdat ja tavoitteet sekä kaavaprosessi

ELY-keskus pitää erittäin hyvänä, että Raahen kaupunki tunnistanut vanhan Raahen asemakaavoituksen tarpeen ja lähtenyt laatimaan Raahen kannalta tärkeälle, mutta myös alueellisesti ja valtakunnallisesti hyvin merkittävään kulttuuriympäristöön arvot huomioivaa kaavatyötä. Alueen asemakaavat ovat pääosin 1980-luvulta. Vaikka kaavoissa on niiden laadinta-ajankohtaan nähden käsitelty tavanomaista laajemmin myös mm. kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun kysymyksiä, on alueen suunnittelu- ja kehittämistarpeet ja myös kaavan tarkuudelle asetetut vaatimukset muuttuneet ja asemakaavan ajantasaistamista on pidettävä tarpeellisena. Raahen kaupunki toteuttaa kaavaa laatiessaan kunnalle maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:ssä asetettua velvollisuuttaan laatia ja ylläpitää asemakaavat ajantasaisena kunnan kehityksen ja maankäytön ohjaustarpeiden mukaisesti.

Alueella on voimassa Raahen keskeisten taajama-alueiden yleiskaava. Vakiintuneena kaupunkiympäristönä sekä alueen nykyinen, että suunniteltu käyttö vastaa yleiskaavassa osoitettua. Yleiskaavan ohjausvaikutuksen kannalta nyt laadittavassa asemakaavassa tarkennetaan ja toteutetaan yleiskaavassa osoitettuja kaupunkirakenteen kehittämisen periaatteita sekä ratkaistaan mm. kulttuuriympäristön vaalimista ja suojelua turvaavia kaavamerkintöjä yleiskaavaa tarkemmalla tasolla. Hankkeen tavoitteita voi näiltä osin pitää yleiskaavan mukaisina.

Asemakaavan laadintaan on liittynyt jo luonnosvaiheeseen mennessä laaja osallistaminen erilaisten työpajojen ja tilaisuuksien avulla. Osin osallistamisen tarvetta on varmasti lisännyt tavoitteiltaan ja ohjaustarpeiltaan pienipiirteisen ja monipuolisen kaava-alueen ohjaustarpeiden sekä kehittämisperiaatteiden kartoittaminen. Hankkeeseen liittyviä ja kaavaselostuksessa kuvattuja erilaisia osallistamisen ja vuorovaikutuksen tapoja voi pitää erittäin hyvinä kaavan laadinnan kannalta, ja ne ylittävät monilta osin kaavaprosessin vuorovaikutukselle asetetut vähimmäisvaatimukset. Erilaisten osallistumismuotojen hyödyntämistä hankkeessa voi pitää esimerkillisenä.

Kaavan laatimiseksi työtä on jaettu erilaisten ratkaistavien asioiden mukaisiin teemoihin, mitä voi pitää perusteltuna. Alueelle on kaavoituksen aikana laadittu kaksi rakennemallia. Kaavaluonnosvaiheeseen eri malleista on laadittu vuorovaikutuksen perusteella uusi rakennemalli kaavaluonnoksen pohjaksi. Rakennemallien hyödyntämistä voi pitää perusteltuna. ELY-keskus pitää perusteltuna myös sitä, että kaavan luonnosvaiheesta kuullaan osallisia ja

muita asianomaisia kahteen kertaan ja ensiksi ilman rakennusoikeuksien määrittelyä. Tällöin kaavassa voidaan nyt saadun palautteen perusteella tarkentaa sekä laajemmin kaavan ratkaisuja, että sen yksityiskohtia. Kahden luonnoksen tarkentuvalla mallilla voidaan vähentää tarpeita tehdä kaavaan muutoksia enää ehdotusvaiheessa ja siten sujuvoittaa kaavan etenemistä kaavatyön loppuvaiheessa.

ELY-keskus toteaa kaavan laadinnan edenneen kokonaisuutena hyvin ja päämäärätietoisesti. Kaavassa osoitettava maankäyttö on lähtökohtaisesti kunnan harkittavissa, eikä ELY-keskuk- sella ole huomautettavaa kaavan sisällöllisiin kysymyksiin, kuten eri alueiden käyttötarkoi- tuksiin tai rakentamisen tapaan tai määrään. ELY-keskus voi esittää kaavan sisältöön liittyviä huomioita lausunnon sijasta hankkeesta järjestettävissä neuvotteluissa, jos huomioille on edes tarvetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Raahen vanha kaupunki on Pohjois-Pohjanmaalla ainutlaatuinen rakennettu kulttuuriympä- ristö niin laajuuden kuin säilyneisyydenkin puolesta. Laajalla suunnittelualueella sijaitsee useita kaavassa suojeltuja kohteita ja rakennussuojelukohteita. Kaavatyössä on tunnistettu rakennetun kulttuuriympäristön säilyttäminen hyvin keskeiseksi kaavatyön tavoitteeksi.

Kaava-aineistossa on useita rakennetun kulttuuriympäristön arvoja taustoittavia selvityksiä, kuten: kaupunkikivaselvitys, ruutukaava-alueen arvo- ja herkkyyсарviointi, korttelikohtainen inventointi sekä kohdekohtaiset inventoinnit. Kaavan laadinnan tukena on myös hyödynnetty aiempaa aineistoa. Alueellinen museoviranomainen on lausunnossaan todennut selvitysten laadun ja määrän erittäin hyväksi. ELY-keskus on samaa mieltä. Selvitykset antavat paitsi tarvittavaa tietoa kaavoitukseen liittyvien asioiden ratkaisemiseksi, myös myöhemmin tar- peellista tietoa kaavan toteuttamisen ohjaamiseksi.

Raahen Vanhan kaupungin asemakaavan muutoksen suunnittelualue on kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Raahen Pekkatori ja ruutu- kaava-alueen puutalokorttelit (RKY). Museon lausunnossa esitetyn näkemyksen mukaan RKY- kohde huomioitu asemakaavan luonnoskartalla asianmukaisesti.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu srs-merkinnällä Raahen kirkko kellareineen. Kohteen suojelu perustuu kirkkolakiin. ELY-keskus toteaa, että kaava-alueella on lisäksi kolme muuta erityisla- eilla suojeltua kohdetta:

- *Leufstadiuksen talo (yhteensä 5 rakennuskohdetta), joka on suojeltu kulttuurihistori- allisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain (572/1964) perusteella*
- *Soveliuksen talo (pää- ja asuinrakennukset) on suojeltu rakennussuojelulain (60/1985) nojalla, sekä*
- *Bio Huvimylly (yksi rakennus), joka on suojeltu nykyisin voimassa olevan rakennuspe- rinnön suojelusta annetun lain (498/2010) perusteella.*

Edellä mainituissa suojelukohteissa erityislain mukainen suojelupäätös suojelumääräyksi- neen on voimassa asemakaavan rinnalla. ELY- keskus esittää siksi erityislailla suojeltujen ra- kennusten osoittamista kaavassa srs-merkinnällä. Merkinnän selityksessä olisi hyvä viitata myös suojelumääräyksiin. Lisäksi srs-kohdemerkinnän viittaus MRL:n purkamislupaa koske- vaan pykälään voisi näissä kohteissa poistaa merkinnän selityksestä – erityislailla suojeltujen kohteiden purkaminen ei ole mahdollista ilman suojelun lakkauttamista. Erityislailla suojellut

kohteet olisi myös hyvä tuoda esille kaavaselostuksen suunnittelutilannetta koskevassa luvussa luetteluna. Kohteiden suojelupäätökset suojelumääräyksineen on saatavissa ELY-keskuksesta tarvittaessa.

Asemakaavassa on käytetty alueen arvokkaimmissa kortteleissa tai korttelin osilla SR-1-käyttötarkoituserkintää. Tämä on rakennusten ja tonttien käytön puolesta hyvin mahdollistava käyttötarkoituserkintä, kunhan rakennuksen arvot vain turvataan käyttötarkoituksesta riippumatta. ELY-keskus toteaa merkinnän soveltuvan hyvin vanhan Raahen ruutukaava-alueen säilyneimpiin osiin.

Kaavan luonnosratkaisussa on käytetty useita erilaisia suojelumerkintöjä rakennusten kaavalliseen suojeluun. Käytettyjä merkintöjä ovat rakennuskohteiden osalta sr-1, sr-2, sr-3, st ja sh. Vaikka lähtökohtaisesti suojelun toteutumisen näkökulmasta olisi hyvä pyrkiä merkitykseltään mahdollisimman tarkkojen ja rajattujen suojelumerkintöjen käyttöön, alueen pienipiirteisyydestä ja ominaispiirteistä voi nousta tarpeita osoittaa erilaisia kohteita eri tasoilla suojelumerkinnöillä, kuten ohjausvaikutukseltaan tulkinnanvaraisemmalla sh-merkinnällä. Suojeltuja aluetta koskevien s-1 ja s-2 käyttö tarkoittaa arvokkaimmilla alueilla suojelua rakennusten lisäksi mm. Pekkatorin katu- ja torialueelle sekä arvokkaimpiin pihamiljöisiin.

Kokonaisuutena kohteiden suojelua koskevien merkintöjen ja määräysten käyttö vaikuttaa onnistuneelta. Samoin rakennemallien ja laadittujen rakennusmassatasoisten havainnekuvioiden perusteella uuden rakentamisen mittakaava ja rakenne vaikuttaa Vanhaan Raahen soveltuvalla. Jatkosuunnittelussa voi vielä kiinnittää huomiota määräysten tarkkuuteen ja määräysten muodostaman mm. kaupunkikuvallisen kokonaisuuden selkeyteen.

Luonnonsuojelu

Viranomaisneuvottelussa 9.2.2021 sovittiin lajiselvityksistä, jotka ovat tarpeen luontodirektiivin IV-liitteen tiukasti suojeltujen kasvi- ja eläinlajien mahdollisten esiintymien huomioon ottamiseksi. Suunnittelualueella potentiaalisesti esiintyviä lajeiksi on tunnistettu pohjanlepakko ja perämerenmaruna. Selvitykset toteutettiin sovituksessa laajuudessa kesällä 2021. Lisäksi on aikaisemmin selvitetty alueen puistojen ja puutarhojen kasvilajistoa (painopiste puutarhakasveissa). ELY-keskus pitää selvityksiä riittävinä.

Luonnonympäristön kuvauksen yhteydessä olisi hyvä tuoda esiin selvityskohteina olleiden lepakoiden ja perämerenmarunan status luontodirektiivin IV-liitteen tiukasti suojeltuina lajeina. Kaavan vaikutusten arviointia on syytä täydentää lepakoitten osalta. Samalla voi todeta, että vaikka selvityksessä ei pystytty osoittamaan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen olemassaoloa suunnittelualueella, niitä (lisääntymis- ja levähdyspaikkoja) koskeva hävittämis- ja heikentämiskiello on joka tapauksessa voimassa luonnonsuojelulain nojalla, ja mahdollisen lepakon lisääntymispaikan tai päiväpiilon löytyessä on tarvittaessa oltava yhteydessä ELY-keskukseen lisäohjeiden saamiseksi.

Luonnonsuojelun osalta ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Liikenne- ja joukkoliikenne

Kaavan laadinnan tausta-aineistoksi on laadittu liikenneselvitys. Kaavan liikenteelliset ratkaisut pohjautuvat jo rakennettuun katuverkkoon, eikä kaavan vaikutusarvioiden mukaan uusille katuyhteyksille ole tarvetta. Katuverkostolla on tavoitesuunnitelman mukaan tarkoitus tehdä liikenteellisesti muutamia muutoksia mm. yksittäisten katujen ajojärjestelyihin. Myös

katuhierarkiaa on selvityksessä käsitelty. Liikenteelliset muutokset toteutuvat viime kädessä katusuunnitelmien tai muiden päätösten kautta. Kaava-alue on suhteellisen kaukana maantieverkostosta ja liikenne kaava-alueen ja maanteiden välillä tapahtuu kaupungin sisäisten kokoojakatujen kautta.

Pysäköintiratkaisut pohjautuvat nykyisiin: pysäköinti tapahtuu jatkossakin pääosin tonteilla ja asiakaspysäköinti kadun varressa. Kaavalla ei ole arvioitu olevan merkittäviä vaikutuksia joukkoliikenteeseen.

Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet

Kaavaluonnoksessa on hyvin onnistuttu ratkaisemaan ja vastaamaan arvokkaan ja pienipiirteisen suunnittelualueen suojelutarpeisiin, mutta myös mahdollistamaan alueen kehittymistä jatkossa. Kaavahankkeen aikana on laadittu useita tärkeitä selvityksiä, suunnittelutyön etenemistä tuettu jakamalla suunnittelukysymyksiä eri vaiheisiin ja laatimalla vaihtoehtoja. Kaavahankkeessa on osallistettu laajasti ja hyvin eri tahoja erilaisilla menetelmillä. Luonnosvaiheen lausuntopalautteen perusteella voi tulla vielä tarpeita muuttaa yksittäisiä ratkaisuja tai perustella tehtyjä ratkaisuja kaavaselostuksessa tarkemmin.

Kaavahankkeen etenemiseksi on sovittu neuvottelu kesäkuulle. Neuvottelussa voidaan myös keskustella kaavan yksityiskohtiin ja etenemiseen liittyvistä asioista tarkemmin. ELY-keskuskella ei ole muuta lausuttavaa vanhan Raahan asemakaavan luonnosvaiheessa.

1.2.1 Vastine

Osoitetaan kaavassa srs-merkinnällä erityislaeilla suojellut rakennukset Leufsta-diuksen talo (yhteensä 5 rakennuskohdetta), Soveliuksen talo (pää- ja asuinrakennukset) sekä Bio Huvimylly. Tarkistetaan kaavamerkintää koskevaa määrystä ELY-keskuksen lausunnon pohjalta. Tuodaan erityislailla suojellut kohteet esille kaavaselostuksen suunnittelutilannetta koskevassa luvussa.

Tarkistetaan kaava-asiakirjoja SR-1 käyttötarkoituksimerkinnän osalta, niin että suojeltujen rakennusten arvot turvataan käyttötarkoituksesta riippumatta. Rakentamisessa ja korjausrakentamisessa tulee kaavan lisäksi noudattaa rakentamistapaohjetta, johon voidaan kaavaa yksityiskohtaisemmin sisällyttää ohjeita toteutukselle.

Tuodaan luonnonympäristön kuvauksen yhteydessä esiin selvityskohteina olleiden lepakoiden ja perämerenmarunan status luontodirektiivin IV-liitteen tiukasti suojeltuina lajeina.

Tuodaan kaavaselostuksen toteuttamisosioissa esille, että lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskeva hävittämis- ja heikentämiskiello on voimassa luonnonsuojelulain nojalla, ja mahdollisen lepakon lisääntymispaikan tai päiväpiilon löytyessä on tarvittaessa oltava yhteydessä ELY-keskukseen lisäohjeiden saamiseksi.

1.3 Pohjois-Pohjanmaan museo

Arkeologinen kulttuuriperintö

Pohjois-Pohjanmaan museo on lausunut hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 15.2.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty museon antaman lausunnon mukaisesti.

Hankealueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös Raahen vanha asemakaava-alue (muinaisjäänöstunnus 1000007480). Muinaisjäänösalueelle on osoitettu kaavamerkinnoin seuraavaa maankäyttöä:

- AP-1 Asuinpientalojen korttelialue
- YK-1/s Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue, rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä aluekokonaisuus
- SR-1 Rakennussuojelualue
- A-1 Asuinrakennusten korttelialue
- VP Puisto
- Y-1 Yleisten rakennusten korttelialue
- AL-1 Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue
- LPA Autopaikkojen korttelialue

Kaavaluonnoksessa muinaisjäänösalueelle on osoitettu täydennysrakentamista 29 tontille.

Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös Raahen vanha asemakaava-alue on merkitty kaavaluonnokseen osa-aluemerkinnällä sm-4. Museo kuitenkin suosittelee, että kaavamääräyksenä käytettäisiin osa-aluemerkintää sm-ka = Kaupunkiarkeologinen alue (Raahen vanha asemakaava-alue (muinaisjäänöstunnus 1000007480)). Tämä johtuu siitä, että vaikka alue ymmärretään yhdeksi muinaisjäänökseksi, se on eri osissaan säilynyt eri tavoin ja sen tutkimuksellinen merkitys vaihtelee alueittain. Muinaisjäänösalue on jaettu Raahen kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa (2001) kolmeen luokkaan:

- *Luokka 1: Säilyneet alueet.*
Tutkimuksellisesti erityisen mielenkiintoiset ja suojelullisesti arvokkaat alueet. Alueet tulisi pyrkiä suojelemaan tai tilanteen vaatiessa vapauttaa rakentamiselle ta-pauskohtaisesti arvioitavalla tutkimuksella.
- *Luokka 2: Todennäköisesti säilyneet tai vain osittain tuhoutuneet alueet.*
Kajoaminen voidaan tehdä joko arkeologin valvonnassa tai alueella on suoritettava koetutkimuksia.
- *Luokka 3: Tuhoutuneet alueet.*
Maankäyttö ei vaadi arkeologisia tutkimuksia, ellei töiden aikana tule vastaan tutkimusta ja dokumentointia vaativia rakenteita tai kerrostumia.

Museo suosittaa osa-alueetta osoittavan sm-kaavamääräyksen sijasta käyttämään merkintää sm-ka (kaupunkiarkeologinen alue). Merkinnän sm viittaa suojeltuun muinaisjäänökseen ja ka kohteen luonteeseen eli kaupunkiarkeologiseen alueeseen. Osa-alueetta osittava pistekatkoviiva erottuu paikoin heikosti kaavakartalla, mutta tilanteen parantaminen voi olla haasteellista. Merkintään sm-ka liittyy kaavamääräys:

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäänös, Raahen vanha asemakaava-alue (1000007480). Aluetta koskevasta

toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Pohjois-Pohjanmaan museo) lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen voi edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava alueelliselle vastuumuseolle vähintään vuotta aikaisemmin.

Koska Raahen vanha asemakaava-alue sijaitsee pääosin yksityisten maanomistajien tonteilla, lankeavat pienten yksityisten hankkeiden arkeologisten tutkimusten kustannukset valtiolle. Tällaisten pienten yksityisten hankkeiden tutkimuksia toteuttaa ainoastaan Museoviraston koekaivausryhmä, jonka kuluvan kesän työaikataulu on pääsääntöisesti täytetty jo edellisenä vuonna. Arkeologisten tutkimusten vaatimasta ennakoitintarpeesta on siis hyvä olla tieto kaavassa ennen rakennushankkeiden käynnistämistä. Ennakointi on usein tarpeen myös yleisissä tai niin kutsutuissa suurissa yksityisissä hankkeissa, jotta hankkeen mahdollisesti edellyttämät tutkimukset päästään toteuttamaan ajoissa.

Kaavamääräykseen tehtävät muutokset ja lisäykset tulee kaavakartan lisäksi muokata kaavaselostuksen lukuun 1.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot sekä luvun 5.2.2 Suojelumerkinnyt osioon Kiinteä muinaisjäänös. Raahen vanha asemakaava-alue. Lukuihin tulee myös lisätä kohteen Raahen vanha asemakaava-alue yhteyteen sen muinaisjäänöskoodin (1000007480). Lisäksi museo suosittelee luvussa 1.1.4 viittaamaan selostuksessa olevaan Kuvaan 15 (s.12), johon on merkitty Raahen vanhan asemakaava-alueen muinaisjäänösalueen rajaus. Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Selostuksessa on hyvä mainita Raahen kaupunkiarkeologinen inventointi (Raahen–Brahestad. Kaupunkiarkeologinen inventointi, Museovirasto 2001; <https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=129.144393>), josta käy ilmi eri alueiden tutkimuksellinen mielenkiinto ja suojelullinen status. Samassa yhteydessä voi tuoda esiin, että jo hankkeiden suunnittelun alkuvaiheessa selvitetään inventoinnista voiko hankkeella olla vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Raahen vanhaa asemakaava-aluetta on ehdotettu osaksi Suomen valtakunnallisesti merkittävimmät arkeologiset kohteet (VARK) valikoimaa. Museoviraston toteuttaman VARK-inventoinnin kuulemisaika oli maaliskuussa 2023. Inventointi tultaneen esittelemään Valtioneuvostolle vuoden 2023 aikana MRL:n mukaisena VAT-inventointina. Nämä kohteet tulee jatkossa huomioida yhtenä alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana. VARK-alueita koskevissa suunnitelmissa ei tule osoittaa eikä toteuttaa toimenpiteitä, jotka saattavat heikentää niissä todettuja arvoja. Näillä alueilla maankäyttösuunnitelmien edellyttämille esiselvityksille saattaa olla tarve asettaa muita monipuolisempia ja teknisesti vaativampia tavoitteita. Kaupunkien VARK-alueilla voidaan rakentamisen toteuttamisessa edellyttää kohdetta säästäviä vaihtoehtoisia toimenpiteitä, vaikka niiden kustannukset olisivatkin tavanomaisia menetelmiä korkeammat. Vaikka VARK-inventointi on prosessina kesken, se on syytä tuoda kaavaselostuksessa esiin jo yksin siitä syystä, että se osoittaa Raahen kaupunkiarkeologian alueen merkittävyyttä.

1.3.1 Vastine

Muutetaan kiinteää muinaisjäänöstä koskeva kaavamerkintä ja -määräys osaluokaksi sm-ka (kaupunkiarkeologinen alue) ja täydennetään kaavaselostusta museon lausunnon mukaisesti. Kaupunkiarkeologinen alue ja sitä ku-

vaava luokituskartta huomioidaan myös rakennusjärjestyksessä. Lisätään kaupunkiarkeologisen alueen luokituskartta liitekartaksi asemakaavaselostukseen. Tuodaan kaavaselostuksessa esille vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Tuodaan kaavaselostuksessa myös esille, että Raahen vanhaa asemakaava-alueita on ehdotettu osaksi Suomen valtakunnallisesti merkittävimmät arkeologiset kohteet (VARK) valikoimaa. Kuvataan selostuksessa VARK-inventointiin liittyvä prosessi ja mahdolliset vaikutukset alueeseen.

Arvokkaat maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö

Nähtävillä olevassa Raahen Vanhan kaupungin asemakaavan muutosluonnoksen kaavakartassa on huomioitu kattavasti alueella sijaitsevien rakennusten kulttuurihistorialliset arvot sekä suojelumääräysten että muiden asemakaavamääräysten osalla. Suojelumerkintöjen ja määräysten eri tasojen moninaisuus (sr-1, sr-2, sr-3, srs, st, sh, s-1 ja s-2) on perusteltua, koska kyseessä on laaja alue, jolla on paljon kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan moninaista rakennuskantaa. Suojelumääräysten moninaisuuden myötä mahdollistuu arvokkaan ympäristön ja maakunnassamme ainutlaatuisen puukaupunkikokonaisuuden säilyttäminen ja kehittäminen elävänä kaupunkikeskustana.

Asemakaavakartan yleismääräyksissä museo esittää muutettavaksi tekstissä käytetyn sanan Museovirasto muotoon museoviranomainen yhtenäisesti muiden kaavamääräystekstien kanssa. Lausunnonantajana alueidenkäyttöä koskevissa kysymyksissä tulee jatkossa olemaan pääasiassa alueellinen vastuumuseo.

1.3.2 Vastine

Tarkistetaan yleismääräyksissä sana Museovirasto muotoon museoviranomainen yhtenäisesti muiden kaavamääräystekstien kanssa.

1.4 Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos

Pelastusviranomaisen on tutustunut asiakirjoihin ja pyytää huomioimaan seuraavaa:

Pelastusviranomaisen muistuttaa, että pelastuslain {379/2011} 30 §:n mukaan kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määritellyllä tavalla. Kunnan tulee huolehtia sammutusveden ottoapaikoista ja luonnonvesilähteistä. Tämä tulee huomioida myös uusien alueiden kaavoituksessa sekä kaavamuuksissa. Sammutusvesijärjestelmä katsotaan riittävän tehokkaaksi, kun veden tuotto on yli 2000 l/min. Sammutusvesipisteen tulisi olla 300 metrin säteellä kaava-alueen kiinteistöistä.

Kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa vesihuoltolaitokselta, että riittävän tehokas vesiasema löytyy kaava-alueen sisältä tai sen välittömästä läheisyydestä. Pelastuslaitos arvioi palopostien ja vesiasemien tarpeen ja toimivuuden sekä hyväksyy niiden mitoituskriteerit, mallin ja sijainnin.

Tiivis rakentaminen edellyttää, että tehokkaan pelastustoiminnan vaatimukset otetaan kaavoituksessa huomioon. Pelastuslain {379/2011} 11 §:n mukaan hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet ja muut kulkuyhteydet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä. Lisäksi teiden tulee

mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoito. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaava-alueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla.

Kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa, että alueelle suunnitellut liikennejärjestelyt mahdollistavat myös raskaiden pelastusajoneuvojen toiminnan alueella. Pelastusviranomaisen esittää, että vanhan kaupungin kapeilla kaduilla sallittaisiin pysäköinti vain kadun toiseen reunaan ainakin talvikautena.

Pelastusviranomaisen suosittelee sitovan rakennusalueen rajan merkitsemistä vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin naapurin puoleisesta rajasta, jotta naapurirakennusten väliseksi etäisyydeksi tulisi Ympäristöministeriön asetuksen 29 §:n mukainen 8 metriä. Mikäli rakennusten välinen sallittu etäisyys on pienempi kuin 8 metriä, tulisi kaavamääräyksiin lisätä maininta asetuksen vaatimuksesta palon leviämisen rajoittamiseen.

Kaavoitustyön yhteydessä tulee varmistaa, että alueella on riittävästi pysäköintialueita sen toimintojen luonne huomioon ottaen.

Lisäksi pelastusviranomaisen pyytää huomioimaan Raahan kaupungin kaavoitus- ja talonsuunnitteluosaston alueelle 1980-luvulla laatimat paloaluejakosuunnitelmat, joissa kaupunginosa on jaettu paloalueisiin aluepalovaaran rajoittamiseksi. Rakentamista ei tulisi osoittaa em. suunnitelmissa esitetyille paloalueen rajoille.

1.4.1 Vastine

Tuodaan kaavaselostuksessa esille sammutusveden hankintaa koskeva velvollisuus pelastuslaitoksen lausunnon pohjalta.

Asemakaavamuutos voi tuoda vaikutuksia sammutusvesisuunnitelmaan alueen täydennysrakentamisen toteutuessa. Täydennysrakentaminen ei kuitenkaan ole määrältään merkittävää. Alueen nykyinen katuverkko ja sen mitoitus säilyy ennallaan, eli liikennejärjestelyt mahdollistavat kaava-alueella olevien kohteiden saavutettavuuden pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla nykytilanteen mukaisesti. Katuverkon ylläpidosta vastaa kaupunki. Liikennejärjestelyjen kehittämiseen liittyvästä kuulemisesta vastaa suunnittelusta vastaava yksikkö.

Pelastusviranomaisen esittää, että vanhan kaupungin kapeilla kaduilla sallittaisiin pysäköinti vain kadun toiseen reunaan ainakin talvikautena. Asemakaavoituksen yhteydessä on tehty liikenneselvitys, jossa on annettu suosituksia alueen liikenneverkon ja pysäköinnin parantamiseksi. Asemakaavassa ei kuitenkaan ratkaista tai määrätä suoraan kadunvarsipysäköintiin liittyviä kysymyksiä. Pelastuslaitoksen lausunto merkitään tältä osin tiedoksi mahdollisia tarkempia katusuunnitelmia varten.

Tontit Vanhassa kaupungissa on perinteisesti rakennettu hyvin tiiviisti, joten paikoitellen rakennukset sijoittuvat hyvin lähelle toisiaan. Uudisrakennukset on pyritty pääsääntöisesti osoittamaan kaupunkikuvallisesti ja pihapiirin kannalta parhaaseen sijaintiin. Merkintä on ohjeellinen, ei sitova. Rakennusten välinen etäisyys tulee tarkasteluun rakentamista luvitettaessa, jotta naapurirakennusten väliseksi etäisyydeksi tulisi Ympäristöministeriön asetuksen 29 §:n mukai-

nen 8 metriä. Kaavamääräyksiin lisätään maininta palon leviämisen rakenteellisesta rajoittamisesta, mikäli rakennusten välinen sallittu etäisyys on pienempi kuin 8 metriä.

Huomioidaan asemakaavaluonnoksessa Raahen kaupungin kaavoitus- ja talonsuunnitteluosaston alueelle 1980-luvulla laatimat paloaluejakosuunnitelmat, joissa kaupunginosa on jaettu paloalueisiin aluepaloavaaran rajoittamiseksi. Kaavoitus, rakennusvalvonta ja pelastusviranomaisen ovat kesällä 2024 käyneet läpi paloaluejakosuunnitelmakartat. Karttojen tiedot kootaan yhdelle karttalehdelle nykytilanteeseen tarkistettuna. Tarkistetaan rakennusalojen rajoja asemakaavaluonnokseen paloaluejakosuunnitelman pohjalta, ja tuodaan asia esille kaavaselostuksessa. Pidetään pelastusviranomaisen kanssa tarvittaessa neuvottelu jatkosuunnittelun yhteydessä.

1.5 Raahen kaupunki, Maankäyttö ja mittaus

Ei jätettyä lausuntoa.

1.6 Raahen kaupunki, Lupa- ja valvontajaosto 5.4.2023 § 30

Raahen kaupunki, Rakennusvalvonta

Asemakaavaluonnoksessa on esitetty, että mikäli asemakaavassa suojeltavaksi merkitty rakennus (sr-1, sr-2, tai sr-3) puretaan voi uudisrakentamiseen käyttää 80 % kaavassa rakennukselle osoitetusta rakennusoikeudesta. Rakennusoikeuksia ei ole kaavaluonnoksessa vielä esitetty.

Kokonaisuutena asemakaavaluonnos yhteensovittaa eri tavoitteita ja edistää niiden toteuttamista.

Lupa- ja valvontajaosto hyväksyi 5.4.2023 § 30 rakennusvalvonnan ja ympäristövalvonnan laatiman lausunnon seuraavalla lisäyksellä:

jatkovalmistelussa on tarkasteltava tarkemmin suojeltujen rakennusten 80 % rakennusoikeuden rajoittamisen tarkoituksenmukaisuutta.

1.6.1 Vastine

Kaavan jatkovalmistelussa määritellään alueen rakennusoikeus tonttikohtaisesti. Tässä yhteydessä tarkastellaan myös tarkemmin suojeltujen rakennusten rakennusoikeuden rajoittamista mahdollisessa purkutilanteessa.

Raahen kaupunki, Ympäristövalvonta

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavassa on osoitettu täydennysrakentamista, joka vähentää jonkin verran viherympäristön pinta-alaa tonttien sisäosissa. Vaikutusten luontoon ja luonnonympäristöön arvioidaan olevan vähäisiä, koska täydennysrakentaminen on kuitenkin hyvin maltillista, eikä kaavaratkaisulla ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön. Kaavamääräysten mukaan nykyistä puustoa ja perinnekasvillisuutta tulee mahdollisuuksien mukaan säästää ja täydentää ympäristöön soveltuvilla istutuksilla, millä on myönteisiä vaikutuksia viherympäristön säilymiseen.

Alueelle sijoittuvat puistot ja viheralueet on merkitty kaavassa lähivirkistysalueeksi (VL) tai puistoksi (VP). Kaupunkiympäristöön näkyvästi liittyviä puistoalueita (VP) ovat Raatihuoneenpuisto, Myhrberginpuisto sekä Keskuskoulun molemmin puolin sijoittuvat pienet viheralueet. Selostuksen mukaan kaavoitus ei vaikuta heikentävästi kaupungin virkistyskäyttöön tarkoitettujen alueiden määrään tai luonnonympäristön erityiskohteisiin.

Kaavaehdotuksessa on kiinnitetty riittävällä tavalla huomiota alueen viherympäristön säilymiseen. Kaavassa olisi kuitenkin vielä hyvä arvioida mahdollisuuksia ja tarpeita puuston säilyttämiseksi, esimerkiksi kaavamerkinnän ”Säilytettävä tai istutettava puurivi”, avulla. Viheralueiden säilymiseen ja latvuspeittävyuden riittävyyteen on syytä kiinnittää erityistä huomiota myös EU:ssa valmisteilla olevaa ennallistamisasetusta silmällä pitäen.

1.6.2 Vastine

Arvioida asemakaavaluonnoksen jatkovalmistelussa mahdollisuuksia ja tarpeita puuston säilyttämiseksi, ja tarkennetaan tarvittaessa viherympäristöä koskevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

1.7 Raahen kaupunki, Kuntatekniikka

Ei jätettyä lausuntoa.

1.8 Raahen Energia Oy

Kaukolämpö

Kaukolämmöllä ei ole huomauttamista Vanhan kaupungin asemakaavamuutos (Akm 242).

1.8.1 Vastine

Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan. Merkitään tiedoksi.

Sähköverkko

Ei jätettyä lausuntoa.

1.9 Raahen Vesi Oy

Raahen Vesi Oy toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa Vanhan kaupungin asemakaavamuutoksen (Akm 242) valmisteluvaiheen kuulemisessa.

1.9.1 Vastine

Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan. Merkitään tiedoksi.

1.10 Elisa Oyj

Ei jätettyä lausuntoa.

1.11 DNA Oyj

Ei jätettyä lausuntoa.

1.12 Telia Finland Oyj

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista Vanhan kaupungin asemakaavamuutos (Akm 242), valmisteluvaiheen kuulemiseen.

1.12.1 Vastine

Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan. Merkitään tiedoksi.

1.13 Raahen yrittäjäyhdistys Ry

Ei jätettyä lausuntoa.

1.14 Vanhan Raahen asukasyhdistys Ry

Asukasyhdistyksellä ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen tässä käsittelyvaiheessa. Yksittäisiä kiinteistönomistajia puhuttanevat kartasta puuttuvat rakennusoikeudet, mutta käsitteäksemme ne lisätään myöhemmässä vaiheessa. Kehuja voisimme kuitenkin antaa karttaan sinisellä merkitystä SR-1 -alueesta (rakennussuojelualue). Emme muista aikaisemmin tavanneemme yhtä vahvaa suojelumerkintää aluemääräyksenä. Arvostamme myös, että em. suojelualueella käyttötarkoitukset on kuitenkin määritelty vapaammin niin, että rakennuksiin saa sijoittaa asuntoja, työ-, liike- ja kokoontumistiloja. Vanhan Raahen alueelta löytyy varmasti paljon muitakin rakennussuojelualueen kriteerit täyttäviä yksittäisiä rakennuksia, mutta ymmärrämme aluekokonaisuuden säilytystarpeen ja miellekkyyden.

Toiveemme kohdistuu enimmäkseen kaavaselostuksessa mainittuihin aiheisiin: Vaikka "keskeinen tavoite on korostaa museoviranomaisten roolia uudisrakentamisen arvioinnissa" ja että "kaavamääräysten mukaan sr- tai sh-merkinnällä varustetun rakennuksen kohdalla ei lupa-asiaa saa ratkaista ennen kuin museoviranomaiselle on varattu tilaisuus lausunnon antamiseen", asukasyhdistyksen kokemus on, että vanhojen rakennusten tilalle valvonnasta huolimatta päätyy arkkitehtonisesti ja mittasuhteiltaan 90- ja 2000-lukulaiselta näyttäviä rakennus- ja pihakokonaisuuksia, jotka yksi toisensa jälkeen vaikuttavat merkittävästi suojelualueen kokonaiskuvaan. Esimerkiksi pienpuutalon sopivuus alueelle — vaikka täyttääkin kaavan vaatimukset teknisesti — on kiinni pienistä yksityiskohdista, ja asukkaat saavat näistä kattavasti tietoa esimerkiksi Wanha Raaha -säätöön järjestämissä ennallistamistyöpajoissa. Rakennusvalvontaa voisi siten tukea — kuten asukkaitakin — paikallisesti myös Raahen museon tietopankeilla (vanhat rakennuspiirrustukset ja valokuvat), ja korostaisimmekin rakennuttajaa inspiroivaa, neuvovaa ja yksityiskohtaorientoitunutta lupaprosessia uudisrakentamisessa Wanhaan Raahen.

Vuoden 2023 tammikuun loppuun mennessä asukkailla teetetyt talvikunnossapitokyselyn perusteella kadunvarsipysäköinti koettiin haasteena. Alueen palveluiden oheen pysäköivät estävät yksityisienkin kiinteistönomistajien palkkaaman aurausurakoitsijan (ja varmasti kaupungin omankin) toiminnan, minkä johdosta jotkut asukkaat ovat menneinä vuosina saaneet

kunnossapidonlaiminlyöntikirjeitä, vaikka käyttävät jatkuvasti aurausurakoitsijaa jalkakäytävän talvikunnossapidossa. Tuloksena on asukkaille jäänyt perustavanlaatuinen väärinymmärryksen tunne. Lisäksi, kun jalkakäytävää ei mahdu ajoissa auraamaan, kadulle pysäköijät vaihtavat kadun pysäköintikieltopuolelle estäen vaikkapa kulun vastapäisen asukkaan kiinteistön liittymään täysin. Kulmatonttien omistajat kokevat hyvin haasteelliseksi liki 60-metrin jalkakäytäväosuuksien talvikunnossapidon, jos kiinteistön reuna on koko matkalta kadun kulman ympäri merkitty sallituksi pysäköinnille. Kulmatonttien toisen sivun pysäköintioikeuksia voisi siten harkita uudelleen niin, että talvikunnossapitovastuu jakautuu tasaisemmin kiinteistöjen kesken. Koemme, että kadunvarsipysäköintiasiaa olisi mahdollista tällä tavoin tasa-arvoistaa, vaikka kokonaisuudessa talvikunnossapito on varmasti haastavaa Vanhan Raahen kapeilla kaduilla julkisten pysäköintialueiden puuttuessa. Historiallisesti merkittävänä asuinalueena Wanhaa Raaheta ei varmastikaan sellaisenaan sovellu nykyaikaisen talvikunnossapidon muottiin.

Kokonaisuutena Vanhan Raahen asukasyhdistys ry kiittää vuosien aikana tehdystä perusteellisesta kartoitustyöstä, osallistamisesta ja — mikä tärkeintä — nimenomaan elävän historian suojelutyöstä Wanhassa Raahessa.

1.14.1 Vastine

Alueen pysäköinti on haasteellista. On ollut oletettavasti siitä saakka, kun autoilu alueella yleistyi. Pysäköinnin kehittäminen on ollut viimeisten katusuunnitelmien sisällössä kymmenisen vuotta sitten. Katusuunnittelun edetessä se huomioidaan alueella koko ajan kattavammin.

Asemakaavalla ei voida suoraan määrätä katujen käyttöön tai kunnossapitoon liittyvistä asioista. Mieliä pidetään tältä osin tiedoksi. Tämän lisäksi pysäköintiä koskevia määräyksiä tarkennetaan tarvittaessa kaavan jatkovalmistelussa. Pysäköintipaikkojen sijoitusta ja määrä voidaan tarkastella kokonaisuutena myös esimerkiksi erillisissä katu- tai pysäköintisuunnitelmissa.

Alueen rakentamistapaa on ohjattu kaavassa useassa eri kohdassa erilaisten suojelumääräysten yhteydessä. Rakentamista tullaan ohjaamaan myös erillisellä rakentamistapaohjeella, jolla on mahdollista tarkentaa kaavan ohjausvaikutusta sekä määrittellä yksityiskohtaisemmin ympäristöön soveltuvia toteutusvaihtoehtoja.

1.15 Raaheta-seura Ry

Yleisesti pysäköinti koettiin kaava-alueella ongelmalliseksi. Pysäköintipaikkoja on liian vähän suhteutettuna varsinkin kesäiseen matkailuliikenteeseen, jolloin vanhan Raahen matkailullinen saavutettavuus kärsii. Kaupungin ideana ja tavoitteena on saada vanhan kaupungin alueelle uusia toimijoita ja matkailuvirtaa, matkailijat liikkuvat kaikenkokoisilla kulkuvälineillä, jotka pitäisi saada parkkiin lyhyen matkan päähän kohteesta. Asemakaava-alueella tarvitaan hyvin merkittyjä parkkipaikkoja lisää.

Alueen talviauraus on puhuttanut kaupunkilaisia jo vuosia, tähän aiheuttaa lisäongelmaa kadunvarsiparkkeeraus...ratkaisuna yleisten parkkialueiden lisäys, kadunvarsiparkkaus sallittu vain toiselle puolelle katua, vuoroviikot ...tms.

Tyhjien tonttien ”ongelma”, sotkuisuus ja näkymähaitta. Tyhjille tonteille voisi suunnitella väliaikaista toimintaa: ne voisivat toimia esim. siisteinä, hyvin hoidettuina parkkialueina tai kesäkukkakeitaina istahduspaikkoineen tai niiden yhdistelminä...esim. Kirkkokadun ja Koulukadun risteuksen tyhjä tontti tai tulevaisuudessa tyhjenevä seurakuntatalon tontti kirkon vieressä. Tyhjä tontti ei saisi jäädä vuosikausiksi rumentamaan kaupunkimaisemaa.

Uusien kohteiden rakennustyylin sopivuus alueelle tarkemman ”katseen” alle, huomio esim. ikkunapintojen kokoon ja ikkunaruutujakoon.

Purkukuntoisten talojen kohtalo. Kuinka saadaan vanha kaupunki taloineen eläväksi myös näiden tonttien kohdalta ... näitä asumattomia röttelöitä ei voi pitää keskellä puukaupunkia huonokuntoisina ja tyhjinä niiden paloturvallisuuden puutteidenkaan vuoksi. Kaupungilla pitää olla rohkeutta ottaa käyttöönsä jämerämmät toimet tässä kohtaa!

Tulevaisuuden mahdollisuus kävelykatuosiin esim. Kauppakadulla aiheutti pohdintaa siitä, onko se oikeasti vetovoimatekijä tai kuinka asiasta ajattelevat kadun varren yrittäjät. Kauppakadun yrittäjät tarvitsevat asiakkailleen paikoitustilaa mahdollisimman läheltä, myös mikäli katuosuus joskus muuttuu kävelykaduksi raahelaisten niin toivoessa. Jotta katuosuus olisi kävelykatunakin houkutteleva, se tarvitsee lisää monenlaisia yrittäjiä. Yrittäjät ja liikkeet tarvitsevat asiakkaita ja asiakkaat tarvitsevat parkkitilaa ... mahdollisimman läheltä. Raahelainen tai muualta tullut asiakas/vieras tulee kaupunkiin yleisimmin omalla autolla ja hän on valmis kävelemään kesällä n. 1-3 korttelin väliä riippuen asiakkaan/vieraan iästä ja kunnosta, tämä pitäisi huomioida, kun kaava-alueen paikoitusta suunnitellaan. Talvella tuo kävelymatka lyhenee riippuen säästä ja kadun talvikunnossapidosta.

1.15.1 Vastine

Suunnittelun lähtökohtana on välttää keskitettyjä ja laajoja pysäköintialueita. Asemakaavassa asuntojen autopaikat on pääsääntöisesti edellytetty järjestämään tonttien sisältä, jolloin yleiseen käyttöön tarkoitettua kadunvarsipysäköintiä jää vapaaksi Vanhan kaupungin eri osista. Tämä koskee erityisesti uudisrakentamista ja siihen verrattavaa täydennysrakentamista. Asumiseen liittyvä pysäköinti tulee olemassa olevan tilanteen mahdollisuudet huomioiden järjestää tontilla, jotta vierailijan on mahdollista pysäköidä kadun varteen. Jotta uudisrakentamiselle voidaan myöntää rakennuslupa, tulee suunnitelmassa esittää, että tontilta voidaan varata kaavan vaatimat autopaikat. Pysäköinnin mahdollisuuksia tontilla tarkastellaan toteutusta luvitettaessa aina rakennussuojelu etusijalla.

Asemakaavassa varataan uudisrakentamisen osalta riittävästi autopaikkoja suhteessa kaavan mahdollistamaan rakentamiseen. Olemassa olevan rakentamisen pysäköintimahdollisuudet tarkastellaan rakennuslupien harkinnan yhteydessä.

Kaava-alueelle on osoitettu lisäksi kaksi (kaavaluonnos 2 vaiheessa ehkä kolme) erillistä LPA-aluetta (autopaikkojen korttelialue). Pysäköintiä koskevia määräyksiä tarkennetaan tarvittaessa kaavat jatkovalmistelussa. Yleiseen pysäköintipaikkojen sijoitusta ja määrä voidaan tarkastella kokonaisuutena myös esimerkiksi erillisessä katu- tai pysäköintisuunnitelmassa, jossa voidaan määrätä kadunvarsipysäköinnistä ja siihen liittyvistä periaatteista, kuten pysäköintikielloista vuoroviikkoina.

Kaavaluonnoksessa on tarkasteltu alueella mahdollisia täydennysrakentamispaikkoja. Kirkkokadun ja Koulukadun kulmaan on esitetty kaavaluonnoksessa ympäristöön soveltuvaa täydennysrakentamista, jolla nykyistä korttelirakennetta ja kaupunkikuvaa on mahdollista eheyttää. Myös seurakuntatalon tontille Kirkon viereen on tutkittu pienipiirteistä asuntorakentamista, joka soveltuu aluetta ympäröivään puukorttelirakenteeseen.

Alueen rakentamistapaa on ohjattu kaavassa useassa eri kohdassa erilaisten suojelumääräysten yhteydessä. Rakentamista tullaan ohjaamaan myös erillisellä rakentamistapaohjeella, jossa on mahdollista määritellä yksityiskohtaisemmin esimerkiksi julkisivun jäsentelyyn ja aukotukseen liittyvistä periaatteista.

Ennen suojelurakennuksen purkulupaa, tulee ensin arvioida mahdollisuudet sen säilyttämiseen. Huonokuntoisesta rakennuksesta tulee laatia asiantuntijatyönä riittävä selvitys rakennuksen historiasta ja kunnosta. Sen perusteella lupaviranomainen voi arvioida purkamisen edellytykset.

Asemakaavoituksen yhteydessä laadittiin liikenneselvitys, jossa on tutkittu eri katuosuuksien kehittämismahdollisuuksia. Tässä yhteydessä tarkasteltiin mm. Kauppakatu muuhun liikenneverkkoon liittyvänä kävelypainotteisena katuosuutena. Kauppakadun muutokset edellyttävät kuitenkin alueen tarkastelua kokonaisuutena nykyisten ja mahdollisten uusien liiketoimintojen ja palveluiden näkökulmasta. Asemakaavassa Kauppakatu on merkitty nykytilanteen mukaisesti katualueeksi, joka mahdollistaa erilaisia toteutusvaihtoehtoja. Mahdolliset parannustoimenpiteet, kuten katualueen muuttaminen hidaskaduksi, määritellään tarkemmassa katusuunnitelmassa.

2 Mielenpito

Asemakaavamuutosehdotuksesta on saatu 14 yksityishenkilön tai -talon mielenpidettä. Lisäksi kaksi yhteisöä jätti mielenpiteen, jotka on kirjattu lausuntoihin.

Jätettyjen mielenpiteiden tekstejä on lyhennetty ja muokattu luettavuuden lisäämiseksi. Yksilöiviä tietoja on poistettu, esim. henkilötiedot.

2.1 Yksityinen mielenpito 23.3.2023

Osoitteessa Kauppakatu 35 A

Kiinteistöllä sijaitsevan talousrakennuksen ”ST” merkinnän poisto. Rakennus on ollut asumaton ja asuinkelvottomana vuosikymmenen. Teetetty kuntotarkastus ja todettu korjaukkelvottomaksi. (Svapa Oy:n kuntotarkastus.)

2.1.1 Vastine

Rakennus on asemakaavassa merkitty rakennustaiteellisesti / historiallisesti arvokkaaksi tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi talousrakennukseksi. Asemakaavamääräyksen mukaan rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa.

Mielipiteen mukaan rakennus on empiirisesti todettu kuntotarkastuksessa korjaukselvottomaksi. Ennen mahdollisen purkuluvan myöntämistä hakijan tulee esittää riittävä selvitys rakennuksen historiasta ja kunnosta. Asemakaavan yleisen määräyksen mukaan tämä koskee sr- ja sh-merkinnällä osoitettuja rakennuksia. Määräyksen tulee kuitenkin koskea sr- ja st-rakennuksia. Virhe määräystekstissä korjataan lopulliseen kaavaluonnokseen.

2.2 Yksityinen mielipide 27.3.2023 ja 18.4.2023

Osoitteessa Kirkkokatu 5

Kaavaehdotuksessa 2 uudisrakennusta Kirkkokadun puolella niin kuin aikaisemminkin mutta jossain kuvassa myös Saaristokadun puolella? Tontilla matala aita johon myös poikkeuslupa olemassa. (puistomainen tontti yms).

Saaristokadun pintaa on nostettu vuosikymmenien saatossa puoli metriä? Yhdessä vanhassa kuvassa talon lounaisnurkalla kivijalan korkeus noin puoli metriä ja nyt ko. nurkka lähes katussassa eli "aina uutta kerrosta päälle"? (ei liittynyt kaavoitukseen mutta kuitenkin näin!)

Kirkkokadun puolelle myös jalkakäytävää suunniteltu, onpa toivoton homma, jos toteutuu Kirkkokadun puoli kun tontilla 50 metriä pitkästi sitä sivua ja jos tontin omistajalle jää huolehtiminen lumesta lumettomana aikana huolehdittu esim. ruohonleikkuu ja siitä sitten kuljettu kuten jalkakäytävää ... tuota suunniteltu myös aikaisemmin, kaatunut tontinomistajien valitukseen.

Ilmoitetaan lisäksi tietoja rakennusinventointiin.

–

Haluaa säilyttää tontilla kaksi uudisrakennusta Kirkkokadun puolella. Jos rakennusoikeus ei riitä kahteen niin 1950-luvulla tehdyistä ulkorakennuksista miinusta neliöistä.

Talo 2 vuotta sitten maalattu ulkopuolelta ja täysi sisäremontti tehty. Talo 1900-luvun alusta ja suojeltu, minun mielestäni ollut aikaisemmin yhden huoneen mökki ja sitten jatkettu koska keittiön sisäkatto alempana kuin muissa huoneissa?

Hirsinen "syytinkirakennus" 1900 luvun alkupuolelta ja pohjoinen jatke (liiteri, sauna ym) 1950-luvulta, jos näitä pitää suojella niin se syytinkirakennus.

2.2.1 Vastine

Saaristokadun puolella tonttia rajaa matala puuaita eikä tälle tontin sivulle ole esitetty kaavaluonnoksessa uudisrakentamista. Myös asemakaavamääräyksen mukaan rakentamattomat osat katua tai muuta yleistä aluetta vasten tulee aida. Aita on matalampi kuin asemakaava edellyttää, poikkeaminen on perusteltua väljemmän kaupunkikuvan alueella. Aita voidaan varustaa myös portein puukaupunkiperinteen mukaisesti.

Asemakaavaluonnoksessa osoitetaan täydennysrakentamisen uudet rakennuspaikat ohjeellisella merkinnällä korttelirakenteeseen sovittaen. Kaavakartalla on esitetty alustavasti enintään 1 ½ -kerroksisten rakennusten sijainti ja laajuus.

Ensimmäisen vaiheen kaavaluonnoksessa ei ollut vielä määritelty uudisrakentamiselle rakennusoikeutta, joten rakennemallivaihtoehdossa esitetty uudisrakentaminen tarkentuu lopulliseen asemakaavaluonnokseen.

Kaavaluonnoksessa osoitetaan yksi ohjeellinen uudisrakennuksen paikkaa Kirkkokadun puoleiselle tonttirajalle. Asemakaavoituksen kulttuuriympäristön suojelutavoitteen mukaisesti rakennusoikeus alenee koko puutaloalueella. Täydentävän rakentamisen toteutuksen voi tontilla suunnitella rakennusoikeuden sallimissa rajoissa ja asemakaavan muita määräyksiä sekä rakentamistapaohjetta noudattaen. Tontilla on kadunvarren rakennusalan rajassa nuolimerkintä, joka edellyttää, että asuinrakennus on rakennettava siihen kiinni.

Kirkkokadulla ei ole nykyisin kevyen liikenteen väylää Saaristokadun ja Pitkänkarinkadun välisellä osuudella. Kaavan yhteydessä laaditussa liikenneselvityksessä todetaan, että puuttuvien jalkakäytävien toteuttaminen parantaisi jalankulun olosuhteita, kuten turvallisuutta. Asemakaavassa ei kuitenkaan määrätä kevyen liikenteen toteuttamisesta, vaan sen suunnittelu tehdään tarvittaessa erillisessä katusuunnitelmassa.

2.3 Yksityinen mielipide 27.3.2023

Osoitteessa Koulukatu 23

Kiinteistöllämme on AKM133:ssa rakennukselle osoitettu paikka. Paikalla on nykyisin rakennusjärjestyksen sallimaa, ei luvanvaraista rakennuskantaa, sekä rakennusluvallista rakennuskantaa. Rakennusvalvonnan käyttöönotto viimeisimmälle luvanvaraiselle hankkeelle on tehty vuonna 2021.

Rakennusten ja alueiden suojelu on lähtökohtaisesti hyvä asia. Esitän kuitenkin, että kaavassa kiinteistöllemme osoitetaan nykyisen kaavan mukainen rakennuspaikka SU-merkinnällä.

2.3.1 Vastine

Kaavassa täydennysrakentamiselle osoitetut rakennusalat (su) merkitään kaavaan ohjeellisena. Niiden sijainti tarkentuu lupatarkastelussa. Sijainnissa on huomioitava asemakaava ja rakentamistapaohje.

Tarkistetaan kaavaluonnosta ja osoitetaan historialliseen ympäristöön sijoittuvan uudisrakennuksen ohjeellinen rakennusala (su) esityksen mukaisesti. Alueella tarkistetaan myös pohjakartan ajantasaisuus.

2.4 Yksityinen mielipide 3.4.2023

Osoitteessa Kirkkokatu 9

Tontin pihapiiriä on suunniteltu vanhan kaavan pohjalta ja tarkoitus on vielä rakentaa puuttuva talousrakennuksen osa (saunarakennus). Toimenpiteet keskeytti vireille tullut kaava, jonka valmistumista jäätiin odottamaan. Tontilla on sijainnut vuoteen 2016 asti L:n mallinen

piharakennus, joka on rajannut vanhaa pihapiiriä yli sadan vuoden ajan. Voisiko kaavaan lisätä aiemman kaavan mukaisen ja kokoisen su-merkinnän? Historiallinen tarina lienee myös talon takana olleella palosolalla, joka näyttää nyt jäävän pois kaavasta.

2.4.1 Vastine

Esitetty muutos täydentää luontevasti pihapiiriä. Tarkistetaan kaavaluonnosta esityksen mukaisesti ohjeellisella uudisrakennuksen alalla (su). Rakennuksen sijainti tarkentuu lupatarkastelussa.

Tontin takarajassa ei ole virallista paloaluejakoon sisältyvää paloalueen rajaa ts. palosolaa. Vanha palosola kuitenkin on omistajan tiedossa ja liittyy tontin historiaan, se suositellaan huomioimaan toteuttamisessa.

2.5 Yksityinen mielipide 4.4.2023

Osoitteessa Kirkkokatu 23

Sisäpihalla oleva paritalo/ulkorakennuksen kaavamerkintä sr-2 halutaan muuttaa st-merkintäksi. talossa ei ole alkuperäistä päällepäin näkyvää enään muualla kuin katossa tiilet. Ikkunat, ulko-ovet, terassit, ym päivityksiä on tehty joskus 1997. Talon alkuperäinen käyttö tarkoitus on ollut jokin eläinsuoja. tälle kiinteistölle on myönnetty -90 luvulla myös purku lupan sen huonokuntoisuudesta johtuen.

2.5.1 Vastine

Mielipiteessä esitetään, että rakennukselle osoitetaan st-merkintä (talousrakennus). Rakennus on alkujaan ollutkin talousrakennus, jossa on ollut sikala, pesutupa, sauna ja rengin asunto. Rakennus on kuitenkin muutettu kokonaisuudessaan asunnoiksi vuonna 1996.

Kaavaluonnoksessa rakennus on osoitettu sr-2 merkinnällä alueella tehdyn rakennusinventoinnin perusteella. Merkinnällä on osoitettu 1900-luvun puolivälin jälkeen selvästi muuttuneet arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittävät rakennukset.

Merkinnän muuttamiselle ei näin ollen ole perustetta.

2.6 Yksityinen mielipide 13.4.2023

Yleisesti

Vanhan kaupungin säilymisen kannalta on ensiarvoisen tärkeää, että koko alue säilyy siinä laajuudessa missä se on vielä jäljellä eikä alueen sisällä ole eriarvoisia alueita, joista osa mahdollistaa jopa purkamisen ja uudisrakentamiselle asetetaan vain "vanhaan mittakaavaan sopiva" -vaatimus. Vanhan kaupungin arvo menetetään, jos vain Pekkatorin ympäristö on tiukkaan suojeltu alue. Koko vanha puukaupunkialue tarvitsee vahvaan suojeluun ja säilyttämiseen tähtäävän kaavan.

Osoitteessa Cortenkatu 13

Himangan talo on yksi harvoista Vanhassa kaupungissa säilyneistä umpipihapiireistä, jossa vanha rakennuskanta on säilynyt ehjänä. Himangan talon osalta haluamme muistuttaa, että Himangan talo ja Kirsikkapuistikko kuuluvat yhteen eli ne ovat historiallisesti yhtä ja samaa tonttia. Ajantasakaavassa (Akm-0100 hyv. 14.3.1986) on poistettu virheellinen tontinraja kiinteistön 678-3-10-20 Himangan talo ja Kirsikkapuistikko väliltä. Kaavassa myös kiinteistömerkintä 402-1-50 on selvästi viereisen puistikon puolella. Odenwallin kaavassa Kirsikkapuistikko ja Himangan talo muodostivat yhteisen pihapiirin ja Kirsikkapuistikko on osa vanhaa Himangan talon historiallista umpipihaa. Inventointiraportin sivulla 53 viitataan Kirsikkapuistikkoon rakentamattomana tonttina ja pyydämme korjaamaan tämän tiedon virheellisenä. Maa-alue on ollut osa Himangan talon tonttia jo yli 200 vuotta. Kirsikkapuistikolla on myös kulttuurihistoriallista arvoa säilyneen kasvillisuuden osalta. Kirsikkapuistikossa pidettiin aikoinaan kesäisin kotieläimiä ja kasvatettiin omenoita ja kirsikoita. Merikapteeni Johan Himanka istutti puistikkoon eksoottisia puita ja pensaita, joiden siemeniä hän kuljetti toiselta puolelta maapalloa. Kirsikkapuistikkoon ei ole koskaan ollut käyntiä muualta kuin Himangantalon pihalta eli se ei koskaan ole ollut julkinen puistikko vaan osa umpipihapiiriä.

Kirsikkapuistikko on myyty Himangantalon pihapiirin osana jo useissa kiinteistökaupoissa 200 vuoden aikana, mutta siitä huolimatta tällä hetkellä kiinteistörekisteriin on merkitty virheellisesti omistajaksi Raahen kaupunki. Kaupunki ei kuitenkaan ole huolehtinut 200 vuoden aikana tontin kunnossapidosta millään tavoin. Kirsikkapuistikon säilyminen on turvattava osana Himangan talon kulttuurihistoriallisesti arvokasta umpipihapiiriä.

Osoitteessa Brahenkatu 10

Langin talona tunnetulla kokonaisuudella on hieno historia vilkkaana kauppiaskartanona. Pihapiiri rajautui tontin rajojen myötäisesti rakennuksilla, joista osa on valitettavasti purettu. Päärakennus, vaakahuone ja aitta on jäljellä. Alakartanon tontilla on päärakennuksen lisäksi säilynyt kivimakasiini.

Langin talon tontilla on tällä hetkellä käyttämätöntä rakennusoikeutta ja kaavaluonnoksessa on osoitettu täydennysrakentamiselle paikka Langin talon ja Langin Alakartanon muodostaman historiallisen sisäpihan keskeltä. Paikka ei mielestämme ole oikea, koska Langin talon ja Langin Alakartanon sisäpiha ovat historiallisesti muodostaneet yhdessä keskeltä avoimen umpipihan, jossa rakennukset on sijoitettu molempien tonttien ulkolaidoille, ei keskelle pihaa. Keskellä pihaa rakennus olisi myös toiminnallisuuden kannalta väärässä paikassa. Esitämme, että täydennysrakentamiselle osoitetaan vastaavan mallinen paikka vanhojen Langin väentupien paikalta eli tontin länsi-pohjoislaidalta ja mahdollistetaan pihapiiriin tyyllisesti sopiva täydennysrakentaminen vanhan mallin mukaisesti, vanhoille rakennuspaikoille.

2.6.1 Vastine

Rakennussuojelua Vanhan kaupungin asemakaavaluonnoksessa tulee katsoa kokonaisuutena. Suojelun tasoja on useita ja niihin kaikkiin sisältyy erilaisia suojelun tasoja ja käytäntöjä. Koko Vanhan kaupungin alue osoitetaan suunnittelualueen kattavalla rajauksella valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi Museoviraston RKY 2009 inventoinnin mukaisesti. Maanalaisilta osin paikalla aiemmin olleen kaupungin jäljellä olevat osat ovat kiinteä muinaisjäännös, jonka rajaus niin ikään osoitetaan asemakaavassa (kaupunkiarkeologinen alue).

Näiden rajausten johdosta esimerkiksi tulee rakentamisen luvituksen yhteydessä pyytää kanta museoviranomaiselta, se tulee tehdä jo nyt.

Asemakaavassa varsinainen kaupunkikuvassa näkyvä rakennussuojelu osoitetaan rakennuskohtaisin merkinnöin. Myös aukioita ja piha-alueita osoitetaan vastaavin merkinnöin. Suojelun näkökulmasta tämä on riittävä tapa. Kaavaluonnoksessa käytetty SR käyttötarkoituserkintä täydentää rakennussuojelua, mutta se myös vapauttaa käyttötarkoitusta korttelialueella, niin että suojeltujen rakennusten ominaispiirteiden ehdoilla korttelialueen rakennuksiin voi sijoittaa toimintaa monipuolisesti. Merkintää on luontevinta käyttää edustaviin kohdekokonaisuuksiin ja kohteissa, joissa monipuolisia käyttömahdollisuuksia helpoimmin on. Merkinnän käyttäminen pelkästään asumisen alueella ei suoraan vahvista rakennuskohtaista suojelua. Merkinnän laajuutta kuitenkin tarkastellaan vielä uudelleen lopulliseen asemakaavaluonnokseen.

Cortenkatu 13. Muistutuksessa viitataan kaavaluonnoksen korttelin 10 tonttiin 20, joka sijoittuu Cortenkadun ja Kirkkokadun kulmaukseen. Tarkistetaan inventointiraportin kohtaa (s.53), jossa viitataan Kirsikkapuistikoon erillisenä tonttina. Mielenpäässä esitetty kiinteistötunnus 678-402-1-50 on osa kruunun lahjoitusmaata, jolle kaupunki aikanaan perustettiin ja joka vielä muodostaa suuren osan kaupungin kiinteistöomistusta. Nk. Kirsikkapuistoa ei ole vielä erotettu kruunun lahjoitusmaan kiinteistöistä yksityiseen omistukseen. Kaavaluonnoksessa se tulee olemaan osa Cortenkatu 13 tonttia. Se merkitään kaavaan alkuperäisen käytön mukaisesti rakentamattomana puutarha-alueena, eikä tontille sen osalta muodostu rakennusoikeutta.

Brahenkatu 10. Kaavaluonnoksessa on esitetty ohjeellisesti uudisrakentamisen mittakaava ja sijainti korttelin 10 tontille 22. Mielenpäässä todetaan, että Langin talo ja Langin Alakartanon sisäpiha muodostavat yhdessä umpipihan, jossa rakennukset on sijoitettu molempien tonttien ulkolaidoille, ja korttelialueen sisäosiin jää avoin piha-alue. Kaavan jatkovalmistelussa uudisrakentamisen sijoitusta tarkistetaan mielenpääteen mukaisesti tontin länsi-pohjoislaidalle, jolloin korttelialueen sisällä on mahdollista jättää rakentamisesta vapaa piha-alue.

2.7 Yksityinen mielipide 16.4.2023

Osoitteessa Reiponkatu 44

Kaavaluonnoksesta puuttuu tontilla olemassa oleva piharakennus Reiponkadun puolella, myös tontti liittymä puuttuu tästä kaavaluonnoksesta kokonaan.

Millä perusteella on tälle tontille laitettu vka-1 merkintä ja mitä se merkitsee käytännössä?

Piharakennuksen tilalle olisi aikomuksena rakentaa pihasauna/varasto. Tällä hetkellä piharakennus on alueella, joka nykyisen kaavan mukaan sisältää rakennusoikeutta kadun suuntaisesti. Minkä verran tontilla tulee olemaan rakennusoikeutta?

2.7.1 Vastine

Lopullinen kaavaluonnos laaditaan käyttäen pohjana tuoreinta kantakarttaa. Päivitetään kaavaluonnosta nykyisen piharakennuksen osalta. Vka-1 merkinnällä ohjataan alueen rakentamistapaa ja se koskee suurinta osaa kaava-alueesta. Merkinnän tarkoituksena on ohjata muun muassa uudisrakentamista siten, että se soveltuu nykyiseen puukaupunkiympäristöön.

Tonttien rakennusoikeus määritellään kaavan jatkovalmistelussa asemakaavoituksen tavoitteen mukaisesti kiinteistönomistajien kesken tasapuolisesti ja alueen arvot säilyttäen. Rakennusoikeudessa pyritään mahdollisuuksien mukaan huomioimaan kiinteistöjen omistajien toiveet ja vireillä olevat suunnitelmat. Asemakaavoituksen kulttuuriympäristön suojelutavoitteen mukaisesti rakennusoikeus alenee koko puutaloalueella.

2.8 Yksityinen mielipide 17.4.2023

Osoitteessa Cortenkatu 7

Tontti hankittu voimassa olevan kaavan perusteella, koska se mahdollistaa uudisrakentamisen, eikä rakennuksissa ole suojelumerkintää. Kadunvarsirakennuksesta on jäljellä vain puolet entisestä, joka on kokenut tulipalon.

Ennen vanhan Raahan rakennuskieltoa, oli tontille suunniteltu uutta asuinrakennus, jossa huomioidaan vanhan kaupungin erityispiirteet. Suunnitelmat olivat jo niin pitkällä, että Museovirasto on tontille suorittanut jo maaperätutkimuksetkin. Jos olisimme hakeneet rakennusluvan, olisimme saaneet myös purkuluvat näille olemassa oleville rakennuksille.

Emme tule hyväksymään, että rakennuksilla, joilla ei ole suojelumerkintää voimassa olevassa kaavassa tullaan sellainen asettamaan. Tämä kaavaluonnos ei mahdollista tontin asuinkäyttöä, rakennukset ovat asuinkelvottomat. Olemassa olevassa kaavassa on jo suojelumerkinnot muissa Cortenkadun naapurustomme vanhoissa taloissa ja näistä meidän rakennuksista ne syystäkin puuttuvat. Ne ovat olleet talousrakennuksia tontille 8. Tontti jako on tehty 80-90 luvulla.

Rakennusoikeus tulee mielestämme säilyttää entisellään.

2.8.1 Vastine

Vanhan kaupungin asemakaavan muutoksen tarkoituksena on käydä läpi vanhentuneet asemakaavat ja osoittaa selvityksiin perustuen suojelumerkinnot, joilla turvataan valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvot. Työn keskeisenä tarkoituksena on myös määritellä maanomistajille tasapuolisesti lisärakentamisen mahdollisuudet.

Kaavaluonnoksen rakennemallissa on tutkittu kiinteistöjen toteutuneita kerrosalamääriä, ja kaavakartalla on esitetty alustavasti mahdollisia uudisrakentamisen paikkoja tonteilla. Kaavaluonnoksessa esitetään täydennysrakentamisen mahdollisuudet alueelle laadittujen mitoitusperusteiden mukaisesti.

Esitettyihin täydennysrakentamisen paikkoihin vaikuttaa olennaisesti myös yksilölliset tekijät, kuten tontin muoto, etäisyys ympäröiviin rakennukset ja alueelle sijoittuvat suojelurakennukset, minkä vuoksi uudisrakennusten paikat ja rakennusoikeuden määrä voidaan osoittaa tarkemmin vasta tarkempien tontti-kohtaisten tarkasteluiden ja perusteella. Asemakaavaluonnoksessa täydennysrakentaminen osoitetaan ohjeellisella merkinnällä tontille kaupunkikuvallisesti suositeltavimpaan sijaintiin.

Korttelin 3 tontilla 9 voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1986. Tontin pinta-ala on 494 m² ja voimassa olevassa asemakaavassa sille on osoitettu yhteensä 260 k-m² (e=0,53). Rakennusvalvonnan tietojen mukaan kiinteistöllä on nykyisin käytetty 60 k-m² rakennusoikeutta. Rakennusoikeuksia tarkistetaan koko kaava-alueella lopulliseen asemakaavaluonnokseen. Asemakaavoituksen kulttuuriympäristön suojelutavoitteen mukaisesti rakennusoikeus alenee koko puutaloalueella.

Cortenkadun varteen sijoittuva rakennus on osoitettu kaavaluonnoksessa sr-1-merkinnällä. Merkinnällä on osoitettu arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittävät ja ominaispiirteensä hyvin säilyttäneet rakennukset. Tämän lisäksi tontin perälle sijoittuu talousrakennus, joka on osoitettu st-merkinnällä. Kumpaakaan rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa.

Tällä hetkellä tontin rakentamistehokkuus jää alle 0,3, mikä mahdollistaisi ympäristöön ja säilytettäviin suojelurakentamiseen soveltuvan pienimittakaavaisen täydennysrakentamisen. Tontin mahdollinen täydennysrakentaminen ratkaistaan kaavoituksen edetessä tarkempien tarkasteluiden ja suunnitteluaineiston perusteella. Aiemman kaavan sallima rakentamistehokkuus tontilla ylittää vireillä olevan asemakaavoituksen tavoitteen. Pienelle tontille osoitettava rakennusoikeus sovitetaan aluetehokkuuden e=0,35 sisällä asemakaavoituksen tavoitteen mukaisesti kiinteistönomistajien kesken tasapuolisesti ja alueen arvot säilyttäen. Rakennusoikeudessa pyritään mahdollisuuksien mukaan huomiomaan kiinteistöjen omistajien toiveet ja vireillä olevat suunnitelmat.

2.9 Yksityinen mielipide 20.4.2023

Osoitteessa Saaristokatu 2

Tontillamme on st- suojelumerkinnällä olevia talousrakennuksia. Nämä rakennukset eivät ole rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaita tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeitä, koska niitä on jo merkittävästi muutettu alkuperäisestä, joten ne eivät suojelua kaipaa. Lisäksi rakennukset ovat erittäin huonokuntoisia ja pahoin lahovaurioituneita.

Jos rakennukset haluaisi säilyttää, ne tulisi käytännössä rakentaa kokonaan uudelleen ja hirsistä jopa puolet vaihtaa uusiin.

Tulevaisuutta ajatellen olisikin järkevämpää poistaa suojelumerkintä, jotta tilalle voidaan helpommin luvittaa ja rakentaa alkuperäistä mukailevat, kauniit ja käytännöllisemmät talousrakennukset.

Mukana kuvia kohteesta.

2.9.1 Vastine

Rakennukset on asemakaavassa merkitty rakennustaiteellisesti / historiallisesti arvokkaaksi tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi talousrakennukseksi. Asemakaavamääräyksen mukaan rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa.

Rakennussuojelumerkintä ohjaa rakentamista myös korjausrakennettaessa tai mahdollisesti korvattaessa suojeltuja rakennuksia uusilla. Perustetta st-merkinnän poistamiselle tai muuttamiselle ei ole.

Ennen uudisrakentamista ja mahdollisen purkuluvan myöntämistä hakijan tulee esittää riittävä selvitys rakennusten historiasta ja kunnosta. Asemakaavan yleisen määräyksen mukaan tämä koskee sr- ja sh-merkinnällä osoitettuja rakennuksia. Määräyksen tulee kuitenkin koskea sr- ja st-rakennuksia. Virhe tekstissä korjataan lopulliseen kaavaluonnokseen.

2.10 Yksityinen mielipide 21.4.2023

Vanha Raahe Ry

Raahe perustettiin suojaiselle satamapaikalle, josta johtivat väylät etelään ja pohjoiseen, ja rannalle rakennettiin ruutukaavainen kaupunki. Sen rannimmaisena kadun edustalla sijaitsivat satama ja laivavarvi, jotka pohjoisen väylän mataloitua ja laivakoon kasvaessa siirtyivät Varviin ja Maivaperälle, tullauksen ja mönsträyksen kuitenkin jäädessä kaupunkiin. Nykyinen Rantakatu on alkuperäisellä paikallaan ja on edelleen merikaupungin merellinen julkisivu. Vaikka viime vuosina sieltä on menetetty useita vanhoja taloja, on suurempi osa rakennuksista edelleen purjelaivakauden ajalta ja ansaitsee Rakennussuojelualue SR1 merkinnän myös Cortenkadusta pohjoiseen sijaitseville Rantakadun vanhojen talojen kohdalle.

Historiallisesti Raahe ja sen Rantakatu on ainoana Pohjanmaan rannikkokaupungeista säilyttänyt alkuperäisen meriyhteytensä ja vieläpä niin, että Pakhuusinranta olisi autonomian alun laivatyypeillä tänäänkin purjehdittavissa. Näin se on uniikki edelleen elävä muistomerkki ajasta, jolloin Suomen valtion syntyminen sivistyksellinen ja kulttuurinen pohja luotiin merenkululla vaurastuneissa Perämeren rannikon porvariskodeissa. Näillä keskenään sukulaissuhteiden kautta verkottuneilla kodeilla oli suorat kontaktit Euroopan satamakaupunkien kanssa ja näistä kodeistahan olivat lähtöisin Lauantaiseuran perustajat Runeberg ja Snellman ja suurin osa heidän verkostoaan, joiden alkuun sysäämän kehityksen myötä Suomesta on nykyisen kaltainen länteen orientoitunut sivistysvaltio muodostunut.

2.10.1 Vastine

Mielipiteessä esitetään, että Cortenkadusta pohjoiseen sijaitsevat Rantakadun korttelialueet tulisi osoittaa rakennussuojelualueeksi merkinnällä SR-1.

Cortenkadun pohjoispuolelle sijoittuvat Rantakadun korttelialueet on osoitettu kaavassa asuinpienalojen korttelialueiksi AP-1. Alueelle voidaan sijoittaa myös muita toimintoja (työ- liike-, versta- ja varastotiloja) korkeintaan 30 % tontille

osoitetusta kokonaiskerrosalasta, mutta painopiste on pyritty pitämään asumisessa nykytilanteen mukaisesti. Kulttuurihistorialliset arvot turvataan näillä korttelialueilla sekä alueellisilla suojelumerkinnöillä että yksittäisiä rakennuksia koskevilla merkinnöillä.

SR-1-korttelialueilla asumisten ja muiden toimintojen, kuten liiketilojen määrää ei ole säädelty. Merkinnän tarkoituksena on osoittaa palveluiden ja julkisten toimintojen painopiste, ja mahdollistaa joustavasti erilaisia toimintoja keskeisillä alueilla, kuten Pekkatorilla, nykytilanteen mukaisesti.

Rakennussuojelua Vanhan kaupungin asemakaavaluonnoksessa tulee katsoa kokonaisuutena. Suojelun tasoja on useita ja niihin kaikkiin sisältyy erilaisia suojelun tasoja ja käytäntöjä. Asemakaavassa varsinainen kaupunkikuvassa näkyvä rakennussuojelu osoitetaan rakennuskohtaisin merkinnöin. Myös aukioita ja piha-alueita osoitetaan vastaavin merkinnöin. Suojelun näkökulmasta tämä on riittävä tapa. Kaavaluonnoksessa käytetty SR käyttötarkoituksimerkintä täydentää rakennussuojelua, mutta se myös vapauttaa käyttötarkoitusta korttelialueella, niin että suojeltujen rakennusten ominaispiirteiden ehdoilla korttelialueen rakennuksiin voi sijoittaa toimintaa monipuolisesti. Merkintää on luontevinta käyttää edustaviin kohdekokonaisuuksiin ja kohteissa, joissa monipuolisia käyttömahdollisuuksia helpoimmin on. Merkinnän käyttäminen pelkästään asumisen alueella ei suoraan vahvista rakennuskohtaista suojelua. Merkinnän laajuutta kuitenkin tarkastellaan vielä uudelleen lopulliseen asemakaavaluonnokseen. SR-1 käyttötarkoituksimerkinnän laajuutta tutkitaan vielä tulevan viranomaisneuvottelun keskustelun perusteella.

2.11 Yksityinen mielipide 21.4.2023

Osoitteessa Rantakatu 48

- *Rantakatu 48 kiinteistöä ei tule suojella SR-merkinnällä.*
- *kiinteistöltä ei tule poistaa nykyisessä kaavassa olevaa lisärakennusoikeutta.*
- *oikeus maanalaisen parkkihallin rakentamiseen tulee säilyttää.*

2.11.1 Vastine

Rakennus poikkeaa ympäröivästä rakennuskannasta ja edustaa hyvin oman aikautensa rakentamistyyliä, minkä vuoksi rakennukselle on osoitettu sr-3 merkintä. Kaavamerkinnällä on osoitettu arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittävät ja hyvin säilyneet 1900-luvun puolivälin jälkeen valmistuneet rakennukset. Merkintä sr-3 on tarpeen kaupunkikuvallisesti ohjaamaan Rantakadun julkisivurivissä olevassa rakennuksessa mahdollisesti tehtäviä muutoksia.

Kaavan jatkovalmistelussa tarkennetaan yksityiskohtaisia kaavamerkintöjä ja tarkastellaan rakennusoikeuden määrä kiinteistökohtaisesti. Tässä yhteydessä tarkastellaan myös tarvetta osoittaa kaavassa maanalainen pysäköinti.

2.12 Yksityinen mielipide 21.4.2023

Palokunnankadun katualue

Mielipiteessä tuodaan esille Palokunnan peruskorjaukseen liittyviä aikaisempia tapahtumia ja todetaan pysäköintipaikkojen riittävydestä mm. seuraavaa:

Brahenkadun ja Pitkänkarinkadun välisellä alueella olevissa kerrostaloissa on noin 120 huoneistoa ja pääosassa niistä taloista pääsisäänkäynti on kadun puolelta. Tälle alueelle katu kavennettiin 8,5 metristä 6, 7 metriin ja laitettiin pysäköintikieltoja. Alueelle tehtiin vain seitsemän pysäköintitaskua. Pysäköintitaskut ovat jopa kunnossapidon kannalta hankalia ja katualueella olisi ollut tilaa paljon parempiinkin pysäköintijärjestelyihin.

Tälläkin katualueella on usein pakko tilapäisesti pysäköidä ajoneuvoja myös talojen ulkoviehen läheisyyteen, jolloin ajoradan kaventamisen takia liikenne vaikeutuu ja ruuhkaantuu. Kyllä tällaisessa paikassa, missä Raahessa pysäköintimahdollisuuksia olisi voitu ilman oleellisia lisäkustannuksia lisätä, niin tällainen tilaisuus olisi pitänyt hyödyntää. Lisäksi alueen omakotitalojen omistajat kaavoitusaloitteessaan kirjallisesti ilmoittivat, että he ovat valmiita luovuttamaan katualueen levitykseen tarvittavaa aluetta tonteistaan.

2.12.1 Vastine

Palokunnankatu on osa Vanhaa kaupunkia ja liikekeskustaa kehämäisesti kiertävää pää- ja kokoojakatuverkkoa, joka välittää liikennettä ympäröivien alueiden välillä muun muassa sairaalan suuntaan. Katuosuus on myös tärkeä osa laajempaa kevyen liikenteen verkostoa, minkä vuoksi alueella on tärkeitä varmistaa yhtenäiset ja turvalliset kevyen liikenteen reitit.

Nähtävillä olevassa kaavaluonnoksessa katualueen mitoitus perustuu voimassa oleviin kaavoihin ja tehtyihin parannustoiminpiteisiin, eikä katualueen leveyteen ole esitetty muutoksia. Kaavassa osoitettu katualue mahdollistaa kaksisuuntaisen ajoradan sekä siihen liittyvät korotetut kevyen liikenteen väylät nykytilanteen mukaisesti.

Kaavaluonnoksessa on määrätty, että asuntorakentamista varten tulisi varata joko 1 ap/asunto tai 1 ap/ 80 k-m². Lähtökohtaisesti asuinkiinteistöjen pysäköinti tulee järjestää tontilla. Sen lisäksi alueella on paljon yleiseen käyttöön tarkoitettua kadunvarsipysäköintiä. Suunnittelualueeseen kuuluvat Palokunnankatuun länsipuolella rajautuvat korttelialueet on toteutettu ja autopaikat sijaitsevat kiinteistöllä. Kaavaluonnos ei tuo muutosta Palokunnankatuun rajautuvien korttelialueiden autopaikkojen tilanteeseen.

Palokunnankadun katualueella pysäköinti on sallittu liikenneturvallisesti ainoastaan sitä varten osoitettujen pysäköintiruutujen alueella.

2.13 Yksityinen mielipide 20.4.2023

Osoitteessa Kirkkokatu 3

Yksi uudisrakennus merkattu tonttiin osoitteessa Kirkkokatu 3, tontin pohjoispuolelle. Tähän paikkaan ei ole tilaa rakennukseen, koska siinä kulkee sisääntulotie.

2.13.1 Vastine

Tarkistetaan ohjeellisen uudisrakennuksen sijaintia kaavakartalla.

2.14 Yksityinen mielipide 2.5.2023

Osoitteessa Reiponkatu 18

Tontin rakennusoikeudet on esitetty virheellisesti. Rakennusoikeus- ja mitoitustarkasteluliitteen taulukossa 8. Jos huomioidaan olemassa oleva (osin huonokuntoinen) rakennuskanta piharakennuksineen, on toteutunut rakennusoikeus jo nyt 300 kem², eikä 170 kem² kuten taulukossa esitetään. Olemassa oleville rakennuksille osoitetaan suojelumerkintää, joten kyllä niiden kerrosalakin täytyy huomioida täysimääräisenä.

Tontilla 50 on entisaikaan sijainnut vielä useampia rakennuksia, mm aitoja kaakkoisnurkassa. Nämä on esitetty vuoden 1915 tonttikartassa ja jäänteitä näistä näkyy vielä vuonna 1947 kirkontornista otetussa valokuvassa. Olisi hyvä, että uudessa asemakaavassa osoitettaisiin lisärakentamismahdollisuus tuolle nurkalle, joka mahdollistaisi siten perinteisen umpinaisen pihapiirin rakentumisen. Tällaista onkin esitetty Rakennusoikeus- ja mitoitustarkasteluliitteen Rakennesuunnitelmissa A ja B mutta siten jääneet pois vaihtoehtotarkastelun pohjalta laaditusta rakennesuunnitelmasta. Nurkan lisärakentamismahdollisuus tulisi siis nykyisen 300 kem² lisäksi. Nykyisessä asemakaavassa on tontille osoitettu kerrosalaa 500 kem².

Mielipiteessä esitettiin lisäksi tarkkoja tarkennuksia korttelin 8 tontin 50 rakennushistoriaan.

2.14.1 Vastine

Rakennustietojärjestelmän tietoja on tarkistettu koko vanhan kaupungin alueella. Jokaisella tontilla tarkistetaan käytetty rakennusoikeus ja kaavan mahdollistama rakennusoikeus määritetään oikein lopulliseen kaavaluonnokseen. Kiinteistöjen omistajien toiveet ja vireillä olevat suunnitelmat pyritään huomioidaan mahdollisuuksien mukaan.

Rakennusoikeudet tarkastellaan asemakaavoituksen kulttuuriympäristön suojelutavoitteen mukaisesti. Tontilla olevat suojellut rakennukset (sr ja st) huomioidaan mitoituksessa lähtökohtaisesti. Pihapiirin täydentäminen perinteen mukaisesti on mahdollista.

Mielipiteessä ja sen mukana olleissa liitteissä kuvattu rakentamishistoria otetaan tiedoksi. Asemakaavoitukseen liittyvää rakennetun ympäristön inventointia tarkistetaan tiedoilla tarvittaessa.