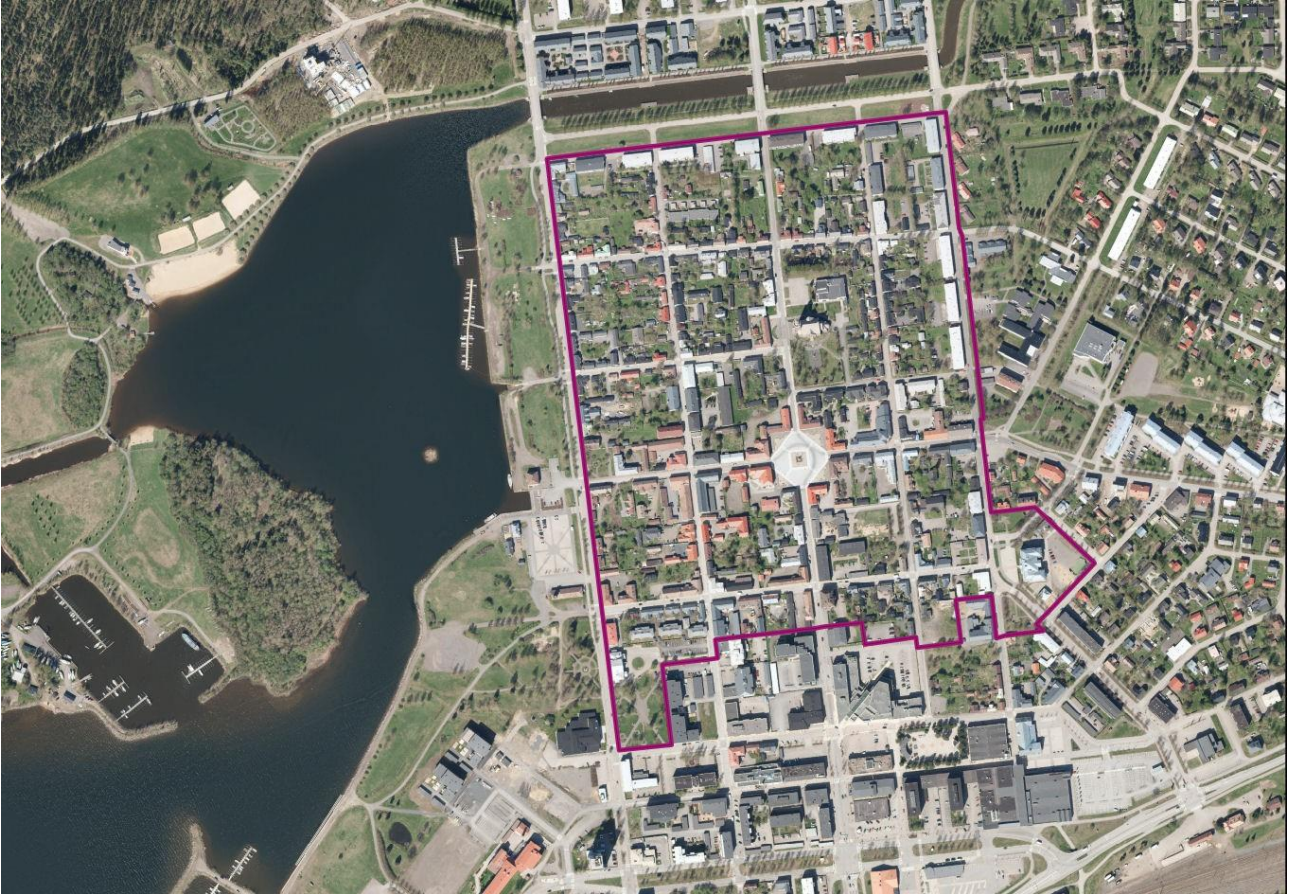


RAAHEN KAUPUNKI

VANHAN KAUPUNGIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Rakennusoikeus- ja mitoitus tarkastelu

28.2.2023, päivitys 05.09.2024



FCG.


RAAHE

Vanhan kaupungin asemakaavan muutos

1 Rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelu

1.1 Raportin tarkoitus

Rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelun tarkoituksena on esittää alueen täydennysrakentamisen potentiaali, tunnistaa kaupunkikuvallisesti ja rakennushistoriallisesti muutosherkimmät alueet ja nostaa esille mitoituksen raja-arvoja eri kortteleissa alueen asemakaavoitusta varten. Selvityksen tavoitteena on antaa lähtötietoja alueen asemakaavoitukseen ja tukea vuorovaikutusta alueen asukkaiden ja kiinteistönomistajien kanssa. Tarkastelun pohjalta on myös mahdollista arvioida samassa tilanteessa olevien maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelu sisältää:

- **nykytilanteen analyysin tonttikohtaisesti;** rakennusoikeus asemakaavassa, toteutunut kerrosala, jäljellä oleva rakennusoikeus
- **muutoksensietokyky;** kortteleiden muutoksensietokyky mittakaavan, katunäkymien ja yksityiskohtien osalta
- **täydennysrakentamisen potentiaali;** alustava korttelikohtainen tarkastelu suunnittelualueen täydennysrakentamismahdollisuuksista (täydentyy asemakaavoituksen yhteydessä)
- **täydennysrakentamisen mahdolliset vaikutukset** rakennettuun kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja piha-alueiden arvoihin (täydentyy asemakaavoituksen yhteydessä)

Rakennusoikeuden nykytilanne on arvioitu kaupungin hallussa olevien lähtötietojen perusteella (toteutetut kerrosalat, asemakaavan rakennusoikeus). Täydennysrakentamisen mitoitusta ja eri vaihtoehtoja on tutkittu karttatarkastelun, maastokäyntien ja 3d-mallin avulla.

Selvityksessä on tarkasteltu alustavasti alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia. Selvityksessä on hyödynnetty alueelle laadittua rakennusinventointia. Tarkastelussa on huomioitu rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja tunnistettu muutosherkimmät alueet. Tarkastelussa on arvioitu myös täydennysrakentamisen potentiaali ja esitetty mahdollisesti kehitettävät alueet korttelikohtaisesti. Asemakaavoituksen yhteydessä esitetään, mitä eri rakennusoikeusvaihtoehdot tarkoittavat väestömääränä ja autopaikkoina (ts. onko pysäköinti mahdollista esimerkiksi sijoittaa kaikissa vaihtoehdoissa tonteille).

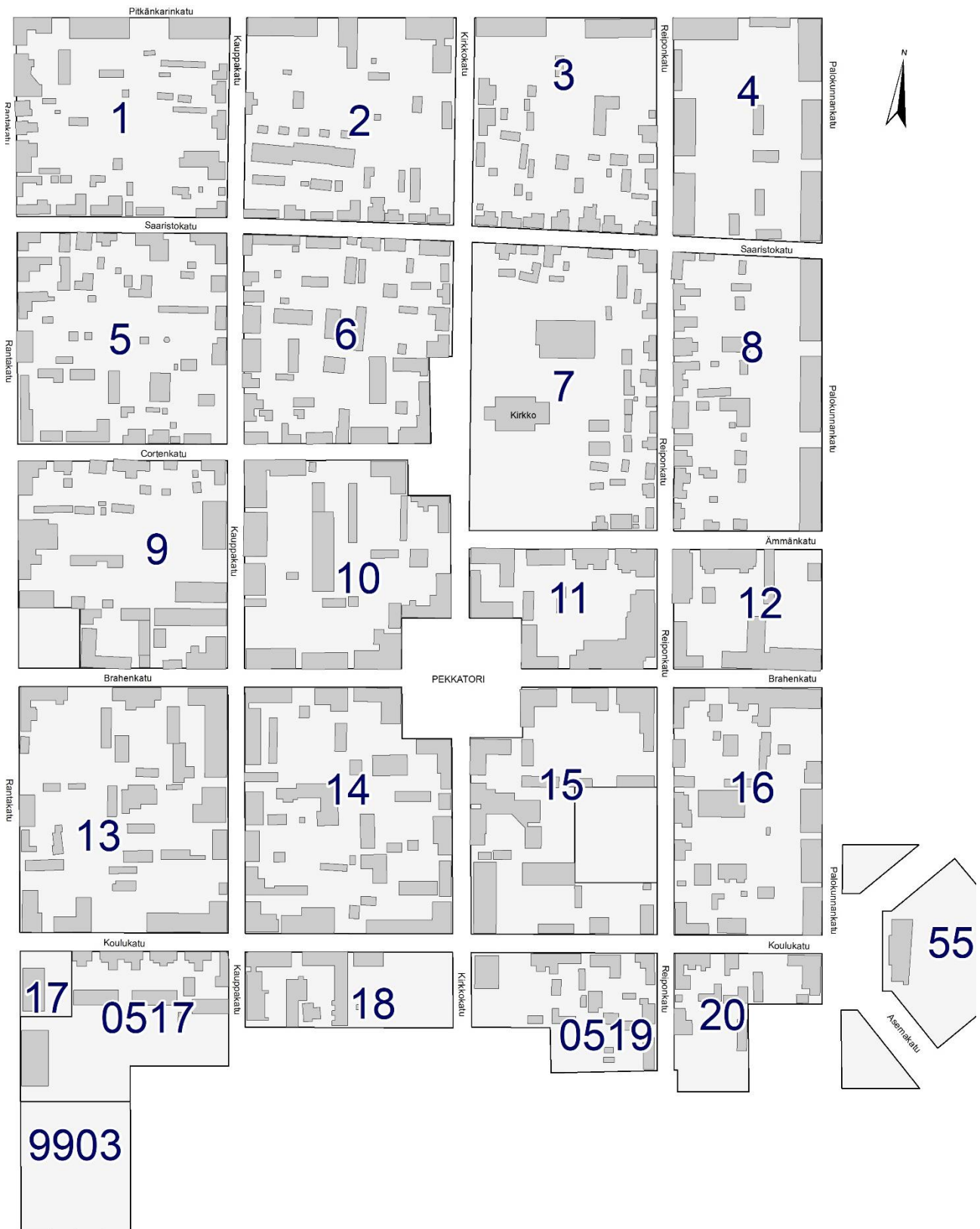
Alueen täydennysrakentamisen keskeisiä vaikutuksia on arvioitu suhteessa suunnittelualueen kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan. Vaikutusten arvioinnissa tuodaan myös esille, onko esitetyn lisärakentamisen vaikutus myönteinen/kielteinen, sijoittuuko täydennysrakentaminen erityisen herkille paikoille, ovatko vaikutukset merkittäviä, kohtalaisia, vähäisiä vai ei merkittäviä. Rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelussa esitettyä tonttikohtaista tarkastelua täydennetään asemakaavoituksen yhteydessä, jossa osoitetaan alueelle soveltuva rakennusoikeuden määrä. Selvityksen ovat koonneet arkkitehti Petri Tuormala ja ins. AMK Janne Pekkarinen FCG Finnish Consulting Group Oy:stä. Selvitys on tehty tiiviissä yhteistyössä Raahen kaupungin asiantuntijoiden sekä muiden konsulttiryhmän asiantuntijoiden kanssa.

Sisältö

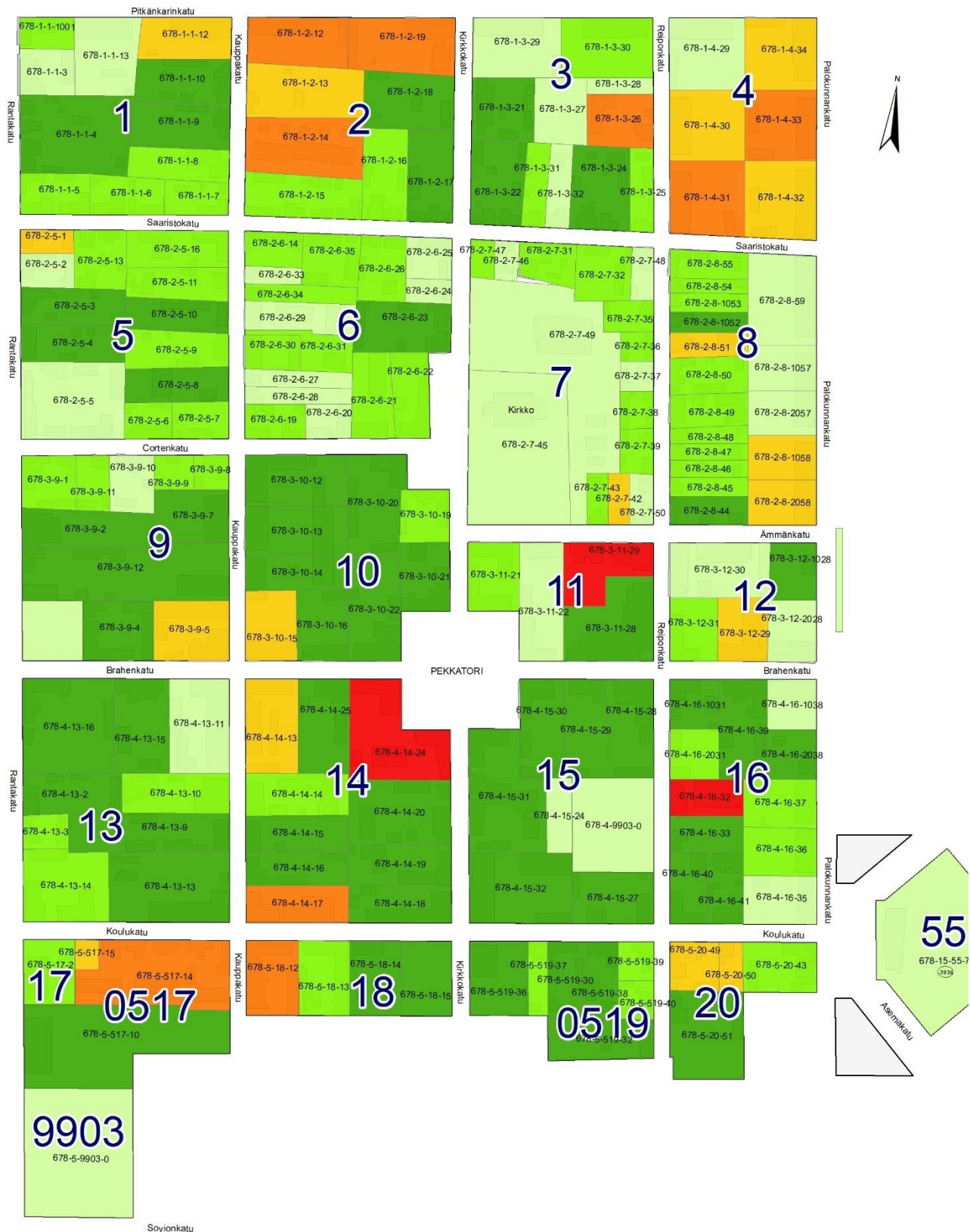
1	Rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelu	1
1.1	Raportin tarkoitus.....	1
1.2	Korttelijako ja nykyinen rakennusoikeus.....	3
1.3	Täydennysrakentamisen potentiaali	5
2	Nykytilanteen analyysi korttelikohtaisesti	8
2.1	Yleistä alueen täydennysrakentamismahdollisuuksista	8
2.2	Saaristokatu (korttelit 1-4)	9
2.3	Cortenkatu ja Ämmänkatu (korttelit 5-8).....	6
2.4	Brahenkatu (korttelit 9-12).....	11
2.5	Koulukatu (korttelit 13-16).....	15
2.6	Koulukadun eteläpuoli (korttelit 17, 18, 19, 20)	19
2.7	Keskuskoulu (kortteli 55).....	23
3	Kaavaluonnoksen rakennemallivaihtoehto.....	24
4	Täydennysrakentamisen keskeiset vaikutukset	25
4.1	Vaikutukset kaupunkikuvaan.....	25
4.2	Vaikutukset kulttuuriperintöön	25
4.3	Vaikutukset elinkeinoihin	25
4.4	Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin	26

1.2 Korttelijako ja nykyinen rakennusoikeus

Suunnittelualueella sijaitsee 21 korttelia (Kuva 1), jotka perustuvat säännölliseen ruutukaavaan.



Kuva 1. Suunnittelualueen korttelijako ja korttelinumerot.



Kuva 2: Kuvassa on esitetty eri tonteilla toteutunut rakennusoikeuden määrä. Keltainen, oranssi ja punainen väri tarkoittavat, että tontilla toteutunut kerrosala ylittää asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden. Vihreän eri sävyt kertovat, että tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Korttelikohtaista rakennusoikeuden määrää on käsitelty tarkemmin kohdassa 2.

1.3 Täydennysrakentamisen potentiaali

Alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia on tarkasteltu korttelikohtaisesti. Tarkastelualueesta on laadittu 3d-malli, jonka avulla on ollut mahdollista tutkia ja havainnollistaa uudisrakentamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan.

Esitetty täydennysrakentaminen perustuu ratkaisuihin, jossa uusi ja vanha rakennuskanta muodostavat yhdessä alueen mittakaavaan soveltuvia eheitä korttelikokonaisuuksia ja katunäkymiä. Korttelialueiden sisäosiin on esitetty pienimuotoista täydennysrakentamista, jossa toimintoja on hajautettu pienempiin rakennuksiin. Uudisrakennukset täydentävät luontevasti puukaupunkiympäristölle ominaista pienimittakaavaista ympäristöä. Täydennysrakentaminen noudattaa Vanhan kaupungin perusrakennetta, jossa julkisivultaan näyttävimmät päärakennukset on sijoitettu kadun varteen ja talousrakennukset korttelialueiden sisälle. Sisäpihoilla voidaan tapauskohtaisesti sallia myös korttelikokonaisuuteen soveltuvaa asuntorakentamista. Uudisrakennusten kattomuoto ja -kulma, massoitelu sekä runkosyvyys tulee liittyä luontevasti korttelialueen muuhun rakennuskantaan.

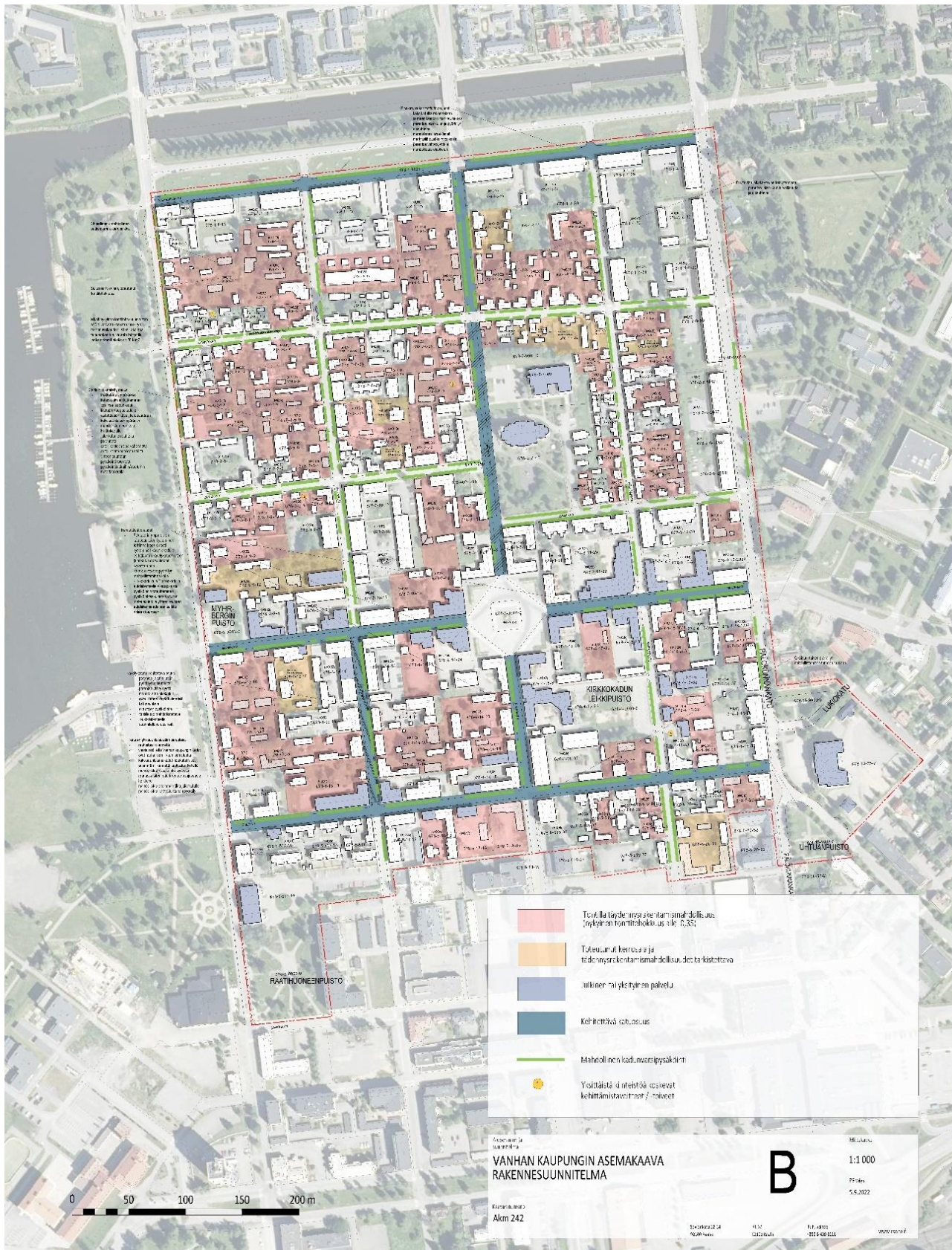


Kuva 3: 3d-mallinnus suunnittelualueelta. Kirkko muodostaa keskeisen kaupunkikuvallisen kiintopisteen alueen keskelle. Vanhan kaupungin korttelirakenteessa näyttävimmät päärakennukset on perinteisesti sijoitettu kadun varteen ja talousrakennukset korttelialueiden sisälle.

Pihat ovat tyypillisesti muodoltaan pitkänomaisia. Rakennus rajautuu katuun, jonka vierestä pihaan kuljetaan. Piha rajautuu yleensä katuun lyhyeltä sivultaan, jolloin puutarha jatkuu pitkälle talon takana. Alueelle ovat myös ominaisia tiivisti rajatut korttelipihat, joiden sisäosiin jää rakentamisesta vapaa vehreä piha-alue.

Täydennysrakentamistarkastelussa on tunnistettu selkeitä kaupunkikuvallisia aukkoja, joissa katunäkymiä on mahdollista eheyttää korttelialueiden aitauksilla ja täydennysrakentamisen huolellisella sijoittelulla. Arvokkaassa ympäristössä uudisrakentaminen tulee sovittaa kortteleiden mittakaavaan, rakeisuuteen, väriin, materiaaleihin ja korkeuteen. Täydennysrakentamistarkastelussa on tunnistettu korttelialueita, joiden sisäosiin voidaan sijoittaa aputiloja, kuten varasto- ja saunarakennuksia, työhuoneita sekä asuinrakennuksia, jotka soveltuvat korttelin muuhun rakentamisen mittakaavaan ja rakeisuuteen.

Valmisteluvaiheessa laadittiin kaksi rakennesuunnitelmaa, jossa tarkasteltiin alueelle soveltuvaa täydennysrakentamisen määrää kahden eri tonttitehokkuuden avulla. Rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelun avulla



Kuva 5: Rakennesuunnitelma B, jossa on esitetty täydennysrakentamista tonteille, joiden rakentamistehokkuus jää alle $e=0,35$. (punaisella värillä).

2 Nykytilanteen analyysi korttelikohtaisesti

2.1 Yleistä alueen täydennysrakentamismahdollisuuksista

Edellisellä sivulla on esitetty alustavasti mahdollisia täydennysrakentamiskaikkoja. Kortteleiden sisäosiin on esitetty matalia piharakennuksia, joihin voi sijoittua esimerkiksi työtiloja tai sivuasuntoja. Katua rajaavien kortteleiden reunat ovat pääosin jo rakentuneet, mutta muutamassa aukkokohtassa katujulkisivua on mahdollista täydentää yksittäisellä lisärakennuksella. Näissä kohdissa rakennuksen mittakaava tulee sovittaa huolellisesti ympäröiviin rakennuksiin. Seuraavassa on esitetty mitoitustarkastelu sekä korttelikohtainen arvio kaava-alueen täydennysrakentamismahdollisuuksista.

2.2 Saaristokatu (korttelit 1-4)

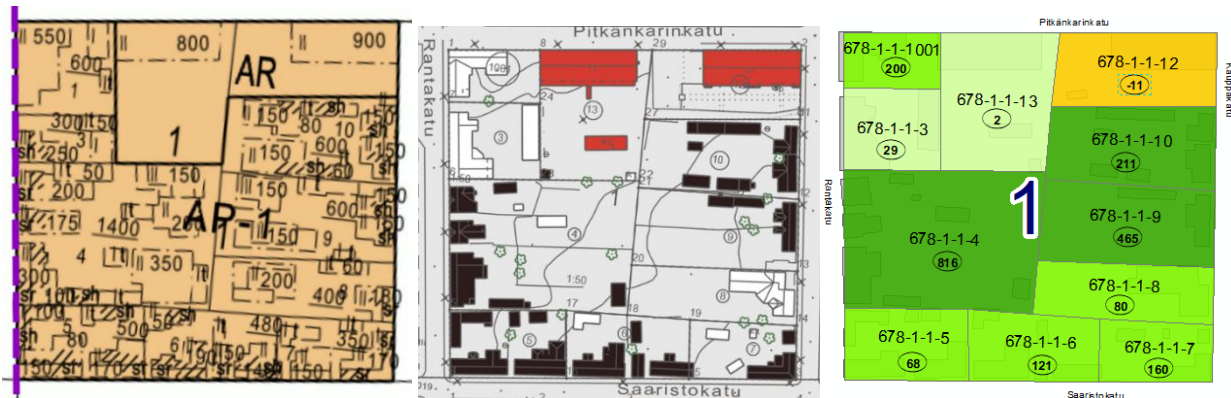
2.2.1 Kortteli 1

Raahen vanhan kaupungin kortteli numero 1 sijaitsee alueen luoteisosassa, Rantakadun ja Pitkänkarinkadun kulmassa. Kortteliin sijoittuu historiallisia rakennuksia sekä perinteisestä kaupunkirakenteesta ja rakennustyylistä poikkeavia moderneja rakennuksia.

Nykyisessä asemakaavassa alueen pohjoisreunaan on osoitettu asuinrivitalojen korttelialue (AR), muilta osin kortteli on asuinpienalojen korttelialuetta (AP-1). Korttelissa on yksityisomistuksessa olevia erillispien-talontontteja sekä alueen pohjoisosassa kolme asunto-osakeyhtiön omistamaa tonttia. Korttelissa on jäljellä paljon asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta.

Muutoksensietokyky

Rantakatua, Saaristokatua ja Kauppakatua rajaava rakennuskanta on muutosherkkää sekä rakentamisen mittakaavan että yksityiskohtien suhteen. Korttelin sisäosat voivat kestää muutoksia, jotka eivät heijastu katunäkymiin. Alueen pohjoisreunassa AR-korttelialueelle sijoittuvat rakennukset rajaavat tiukasti Pitkänkarinkatua. Myös AP-1 korttelialueella päärakennukset sijoittuvat katualueen reunaan. Korttelin pohjoisosan katujulkisivussa on pieni aukkokohta. Rakennuskanta kestää muutoksia, jotka huomioivat rakennusten muurimaisen ilmeen.



Kuvat 6, 7 ja 8. Kuvissa esitetty korttelin 1 voimassa oleva asemakaava, rakennuskanta ja rakennusoikeuden määrä.

Taulukko 1. Taulukossa esitetty kortteliin 1 kuuluvien kiinteistöjen pinta-aratiedot.

Kiinteistötunnus	Tontin pinta-ala [m ²]	Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus [m ²]	Toteutunut rakennusoikeus [m ²]	Rakennusoikeuden erotus [m ²]	Kiinteistön likimääräinen tehokkuusluku (e)
678-1-1-3	914	600	571	29	0,66
678-1-1-4	3156	1400	584	816	0,44
678-1-1-5	1033	500	432	68	0,48
678-1-1-6	1022	480	359	121	0,47
678-1-1-7	792	350	190	160	0,44
678-1-1-8	1158	400	320	80	0,35
678-1-1-9	1596	600	135	465	0,38
678-1-1-10	1536	600	389	211	0,39
678-1-1-12	1376	900	911	-11	0,65
678-1-1-13	1793	800	798	2	0,45
678-1-1-1001	629	600	400	200	0,95



Kuva 9: 3d-mallinnus Rantakadun ja Pitkänkarinkadun kulmuksesta (nykytilanne). Korttelin sisäosat voivat kestää muutoksia, jotka eivät heijastu katunäkymiin.



Kuva 10: 3d-mallinnus Palokunnankadun ja Pitkänkarinkadun kulmasta. Korttelin rakennuskanta kestää muutoksia, jotka huomioivat Palokunnankadun ja Pitkänkarinkadun varren rakennusten muurimaisen ilmeen.

Avoimille sisäpihoille on mahdollista sijoittaa pienimuotoista täydennysrakentamista. Alueelle on toteutettavissa esimerkiksi asuntojen yhteistiloja / erillisiä rivitaloasuntoja. Täydennysrakentaminen edellyttää pysäköinnin uudelleen järjestelyitä.

2.2.2 Kortteli 2

Korttelin 2 pohjoisosaan Pitkäkarinkadun varteen on osoitettu kaksikerroksinen asuinrivitalojen kortteli-alue (AR), ja muilta osin kortteli on asuinpientalojen korttelialuetta (AP-1). Pitkäkarinkadun varrella sekä kiinteistöillä 2-13 ja 2-14 on vanhasta korttelirakenteesta poikkeavia uudisrakennuksia. Pitkäkarinkadun tontit sekä kiinteistön 2-14 tontit ovat asunto-osakeyhtiön omistuksessa, muut tontit ovat yksityisessä omistuksessa.

Muutoksensietokyky

Korttelin eteläosassa katuja rajaava rakennuskanta on muutosherkkää sekä rakentamisen mittakaavan että yksityiskohtien suhteen. Korttelin sisäosat voivat kestää muutoksia, jotka eivät heijastu katunäkymiin. AR-alueella rakennukset rajautuvat katualueeseen, mutta katujulkisivuun jää joitakin aukkoja. Korttelin pohjoisosan rakennuskanta kestää muutoksia, jotka huomioivat Pitkäkarinkadun varren rakennusten muurimaisen ilmeen. AP-1 -alueella uudisrakennuksia sijoittuu myös korttelin sisäosiin ja ne ovat muuttaneet huomattavasti korttelialueen alkuperäistä ilmettä, jossa päärakennukset ovat sijoittuneet perinteisesti korttelialueen reunoille.



Kuvat 11, 12 ja 13. Kuvissa esitetty korttelin 2 voimassa oleva asemakaava, rakennuskanta ja rakennusoikeuden määrä.

Taulukko 2. Taulukossa esitetty kortteliin 1 kuuluvien kiinteistöjen pinta-aliatiedot.

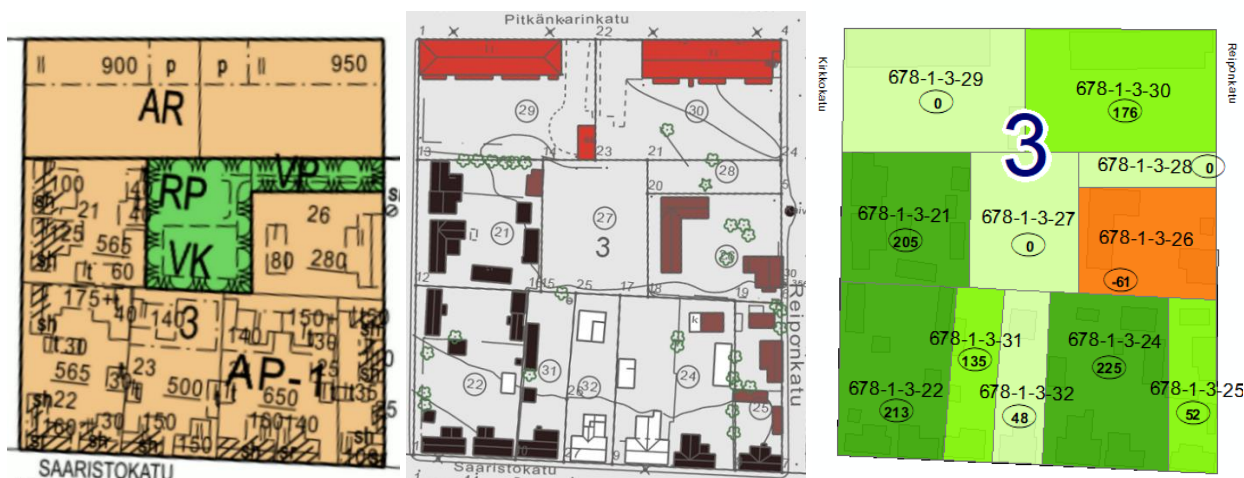
Kiinteistötunnus	Tontin pinta-ala [m ²]	Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus [m ²]	Toteutunut rakennusoikeus [m ²]	Rakennusoikeuden erotus [m ²]	Arvio todellisen tehokkuusluku (e)
678-1-2-12	1755	900	994	-94	0,51
678-1-2-13	2188	600	629	-29	0,27
678-1-2-14	2456	600	750	-150	0,24
678-1-2-15	1783	710	624	86	0,40
678-1-2-16	1494	450	283	167	0,30
678-1-2-17	1532	450	196	254	0,29
678-1-2-18	1836	510	236	274	0,28
678-1-2-19	2118	900	1060	-160	0,42

2.2.3 Kortteli 3

Kortteliin 3 on osoitettu asemakaavassa asuinrivitalojen (AR) ja asuinpientalojen (Ap-1) korttelialueita sekä viheralueita. Alueen keskellä sijaitsevalla viheralueella (VK/VP) on osoitettu ohjeellinen siirtolapuutarha-alue (RP), joka ei ole toteutunut. Korttelissa on paljon toteutumattomaa rakennusoikeutta jäljellä.

Muutoksensietokyky

Korttelin eteläosan katuja rajaava rakennuskanta on muutosherkkää sekä rakentamisen mittakaavan että yksityiskohtien suhteen. Kirkkokadun varrella pihapiirit kokonaisuudessaan ovat muutosherkkiä ja mahdollinen katuja rajaava uudisrakentaminen muuttaisi niiden nykyistä luonnetta merkittävästi. Korttelin sisäosat voivat kestää muutoksia, jotka eivät heijastu katunäkymiin, eivätkä oleellisesti muuta pihapiirien toiminnallista rakennetta. Korttelin pohjoisosan rakennuskanta kestää muutoksia, jotka huomioivat Pitkäkarinkadun varren rakennusten muurimaisen ilmeen.



Kuvat 14, 15 ja 16. Kuvissa esitetty korttelin 3 voimassa oleva asemakaava, rakennuskanta ja rakennusoikeuden määrä.

Taulukko 3. Taulukossa esitetty kortteliin 3 kuuluvien kiinteistöjen pinta-aliatiedot.

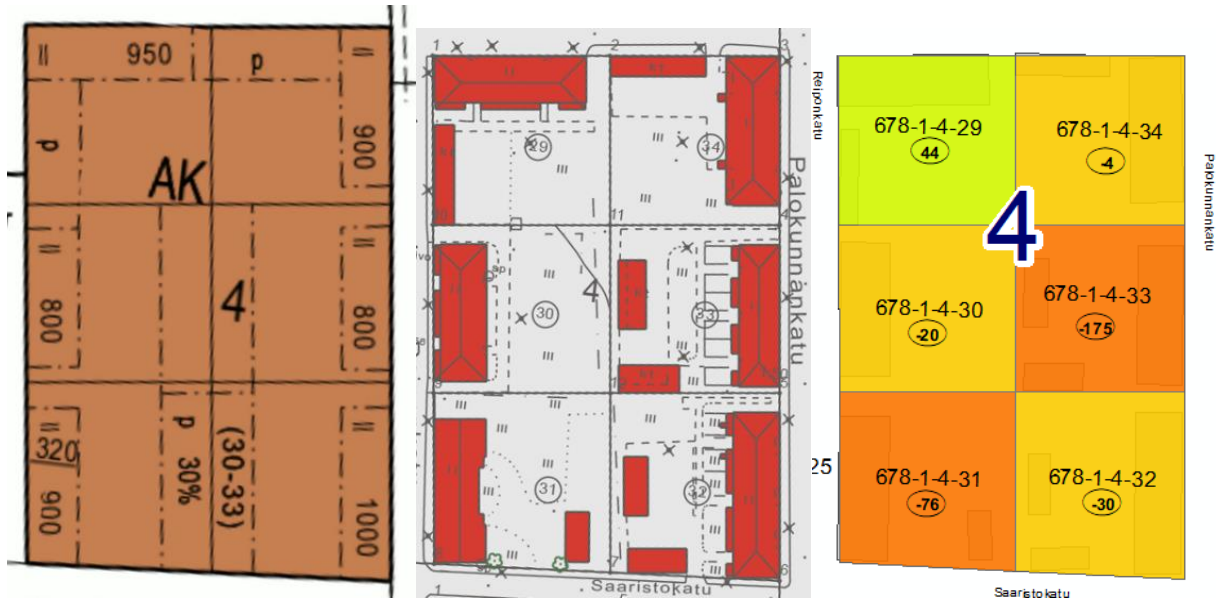
Kiinteistötunnus	Tontin pinta-ala [m ²]	Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus [m ²]	Toteutunut rakennusoikeus [m ²]	Rakennusoikeuden erotus [m ²]	Arvio todellinen tehokkuusluku (e)
678-1-3-21	1438	565	360	205	0,39
678-1-3-22	1624	565	352	213	0,35
678-1-3-24	1798	650	425	225	0,36
678-1-3-25	706	320	268	52	0,45
678-1-3-26	1269	280	341	-61	0,22
678-1-3-27	1668	-	-	-	-
678-1-3-28	401	-	-	-	-
678-1-3-29	1909	900	900	0	0,47
678-1-3-30	1998	950	774	176	0,48
678-1-3-31	713	250	115	135	0,35
678-1-3-32	712	250	202	48	0,35

2.2.4 Kortteli 4

Kortteliin 4 on osoitettu asuinkeuhkalojen korttelialue (AK), jossa rakentaminen voi asemakaavan mukaan olla enintään kahden kerroksen korkuista. Korttelin tontit ovat asunto-osaakeyhtiöiden omistuksessa. Kortteliin toteutunut kerrosala ylittää kaavan salliman rakennusoikeuden jokaisella tontilla yhtä luukuunottamatta.

Muutoksensietokyky

Korttelin rakennuskanta kestää muutoksia, jotka huomioivat Palokunnankadun ja Pitkäkarinkadun varren rakennusten muurimaisen ilmeen.



Kuvat 17, 18 ja 19. Kuvissa esitetty korttelin 4 voimassa oleva asemakaava, rakennuskanta ja rakennusoikeuden määrä.

Taulukko 4. Taulukossa esitetty kortteliin 4 kuuluvien kiinteistöjen pinta-ala tiedot.

Kiinteistötunnus	Tontin pinta-ala [m ²]	Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus [m ²]	Toteutunut rakennusoikeus [m ²]	Rakennusoikeuden erotus [m ²]	Arvio todellinen tehokkuusluku (e)
678-1-4-29	1957	950	906	44	0,49
678-1-4-30	1935	800	820	-20	0,41
678-1-4-31	2015	900	976	-76	0,45
678-1-4-32	2026	1000	1030	-30	0,49
678-1-4-33	1854	800	975	-175	0,43
678-1-4-34	1872	900	904	-4	0,48

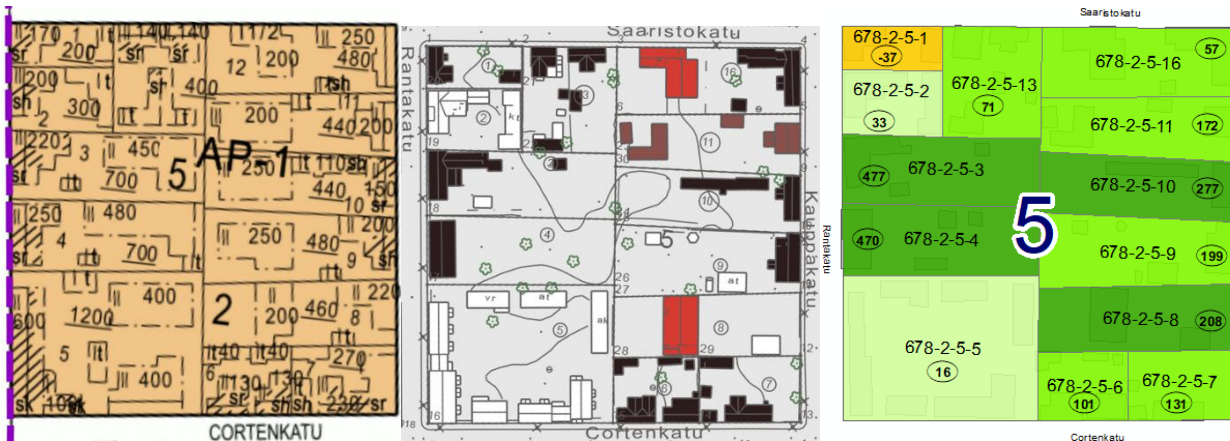
2.3 Cortenkatu ja Ämmänkatu (korttelit 5-8)

2.3.1 Kortteli 5

Saaristokadun ja Rantakadun kulmassa sijaitseva kortteli 5 on osoitettu asemakaavassa asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1). Alue on lounaistonttia (5-5) lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa. Vain yhdellä tontilla toteutunut kerrosala on ylittänyt asemakaavan salliman rakennusoikeuden.

Muutoksensietokyky

Korttelin pihapiirit ja niiden rakennuskanta ovat kokonaisuudessaan muutosherkkiä niin rakentamisen mitatakaan kuin yksityiskohteinkin suhteen. Korttelin sisäosat voivat kestää muutoksia, jotka eivät heijastu katunäkymiin. Kaupunkikuvallisesti voisi olla perusteltua eheyttää kaupunkikuvaa niillä tonteilla, joiden rakennusten sijoittelu ja massoittelu poikkeaa Raahen vanhalla kaupungilla tyypillisestä kaupunkikuvasta.



Kuvat 20, 21 ja 22. Kuvissa esitetty korttelin 5 voimassa oleva asemakaava, rakennuskanta ja rakennusoikeuden määrä.

Taulukko 5. Taulukossa esitetty kortteliin 5 kuuluvien kiinteistöjen pinta-ala tiedot.

Kiinteistötunnus	Tontin pinta-ala [m ²]	Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus [m ²]	Toteutunut rakennusoikeus [m ²]	Rakennusoikeuden erotus [m ²]	Arvio todellinen tehokkuusluku (e)
678-2-5-1	452	200	237	-37	0,44
678-2-5-2	665	300	267	33	0,45
678-2-5-3	1387	700	223	477	0,50
678-2-5-4	1417	700	230	470	0,49
678-2-5-5	2884	1200	1184	16	0,42
678-2-5-6	629	340	239	101	0,54
678-2-5-7	752	270	139	131	0,36
678-2-5-8	1298	460	252	208	0,35
678-2-5-9	1370	480	281	199	0,35
678-2-5-10	1199	440	163	277	0,37
678-2-5-11	1172	440	268	172	0,38
678-2-5-13	1117	400	266	134	0,36
678-2-5-16	1370	480	423	57	0,35

2.3.2 Kortteli 6

Kortteli 6 on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1). Korttelissa on erillispientalotonttien lisäksi asunto-osakeyhtiöiden omistamia tontteja. Lähes kaikilla kiinteistöillä on rakennusoikeutta käyttämättä. Yhtä rakennusta lukuun ottamatta korttelin rakennukset ovat historiallisesti merkittäviä tai kaupunkikuvaan sopivia uudisrakennuksia.

Muutoksensietokyky

Korttelin pihapiirit ja niiden rakennuskanta ovat kokonaisuudessaan muutosherkkiä niin rakentamisen mit-takaavan kuin yksityiskohteinkin suhteen.



Kuvat 23, 24 ja 25. Kuvissa esitetty korttelin 6 voimassa oleva asemakaava, rakennuskanta ja rakennusoikeuden määrä.

Taulukko 6. Taulukossa esitetty kortteliin 6 kuuluvien kiinteistöjen pinta-aliatiedot.

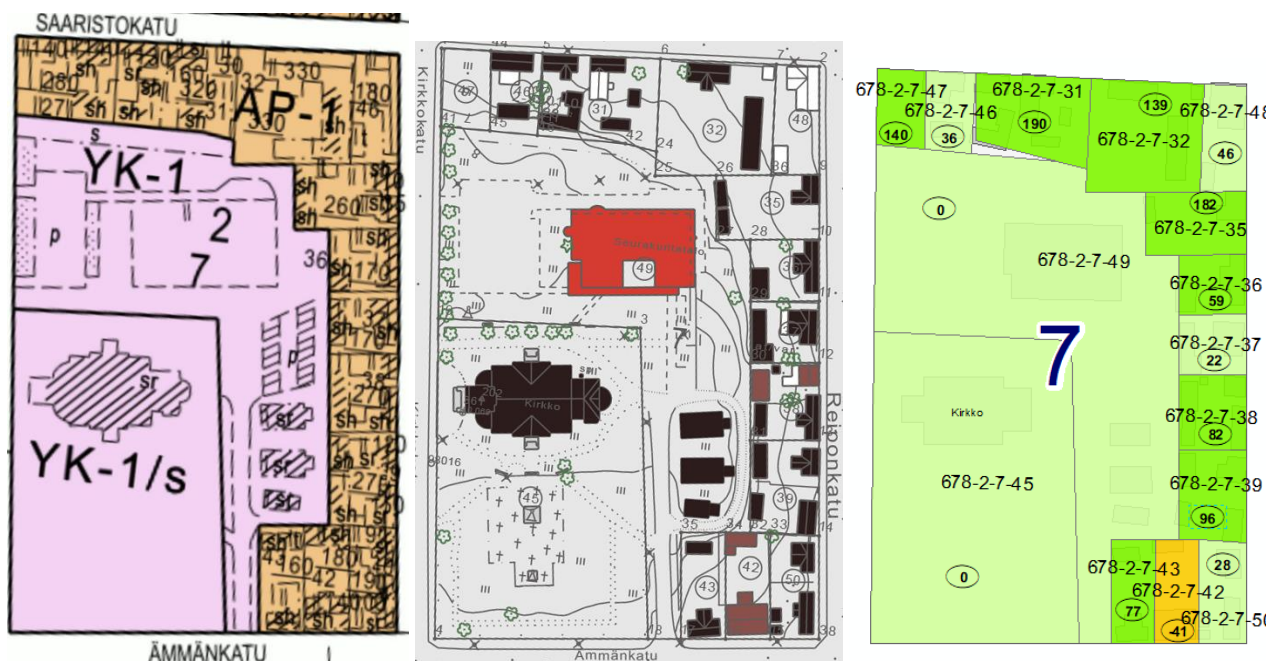
Kiinteistötunnus	Tontin pinta-ala [m ²]	Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus [m ²]	Toteutunut rakennusoikeus [m ²]	Rakennusoikeuden erotus [m ²]	Arvio todellinen tehokkuusluku (e)
678-2-6-14	731	270	179	91	0,37
678-2-6-19	753	385	327	58	0,51
678-2-6-20	572	270	263	7	0,47
678-2-6-21	1269	450	399	51	0,35
678-2-6-22	1135	570	484	86	0,50
678-2-6-23	1758	550	265	285	0,31
678-2-6-24	399	150	112	38	0,38
678-2-6-25	687	315	287	28	0,46
678-2-6-26	1118	370	309	61	0,33
678-2-6-27	649	220	171	49	0,34
678-2-6-28	648	220	190	30	0,34
678-2-6-29	1165	480	480	0	0,41
678-2-6-30	701	275	220	55	0,39
678-2-6-31	826	230	156	74	0,28
678-2-6-33	357	130	125	5	0,36
678-2-6-34	713	260	77	183	0,36
678-2-6-35	1087	550	483	67	0,51

2.3.3 Kortteli 7

Korttelissa 7 sijaitsee Raahen kirkko ja seurakuntakoti. Korttelin rakennukset ovat seurakuntakotia lukuun ottamatta historiallisia tai kaupunkikuvaan sopivia uudisrakennuksia. Seurakunnan omistamat tontit on osoitettu asemakaavassa *kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK-1/s)*. Muut kiinteistöt kuuluvat asuinpienalojen korttelialueeseen (AP-1). Yhtä tonttia lukuun ottamatta, korttelin tonttien rakennusoikeus on käytetty tai sitä on jäljellä.

Muutoksensietokyky

Kirkon, kirkkokellarien ja kirkkopuiston ympäristö ovat erittäin muutosherkkiä myös yksityiskohtien suhteen. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialue on erotettu muusta ympäristöstä s-merkinnällä. Myös Saaristokadun ja Reiponkadun varsilla pihapiirit ja niiden rakennuskanta ovat kokonaisuudessaan muutosherkkiä niin rakentamisen mittakaavan kuin yksityiskohteinkin suhteen. Seurakuntatalon ympäristö voi kestää muutoksia, jotka tukevat kirkkoympäristön arvokkuuden säilymistä.



Kuvat 26, 27 ja 28. Kuvissa esitetty korttelin 7 voimassa oleva asemakaava, rakennuskanta ja rakennusoikeuden määrä.

Taulukko 7. Taulukossa esitetty kortteliin 7 kuuluvien kiinteistöjen pinta-aliädot.

Kiinteistötunnus	Tontin pinta-ala [m ²]	Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus [m ²]	Toteutunut rakennusoikeus [m ²]	Rakennusoikeuden erotus [m ²]	Arvio todellinen tehokkuusluku (e)
678-2-7-31	864	320	130	190	0,37
678-2-7-32	1120	330	191	139	0,29
678-2-7-35	564	260	78	182	0,46
678-2-7-36	360	170	111	59	0,47
678-2-7-37	360	170	148	22	0,47
678-2-7-38	450	270	188	82	0,60
678-2-7-39	545	270	174	96	0,50
678-2-7-42	403	180	221	-41	0,45
678-2-7-43	403	160	83	77	0,40
678-2-7-45	5551	651	651	0	0,12
678-2-7-46	342	140	104	36	0,41

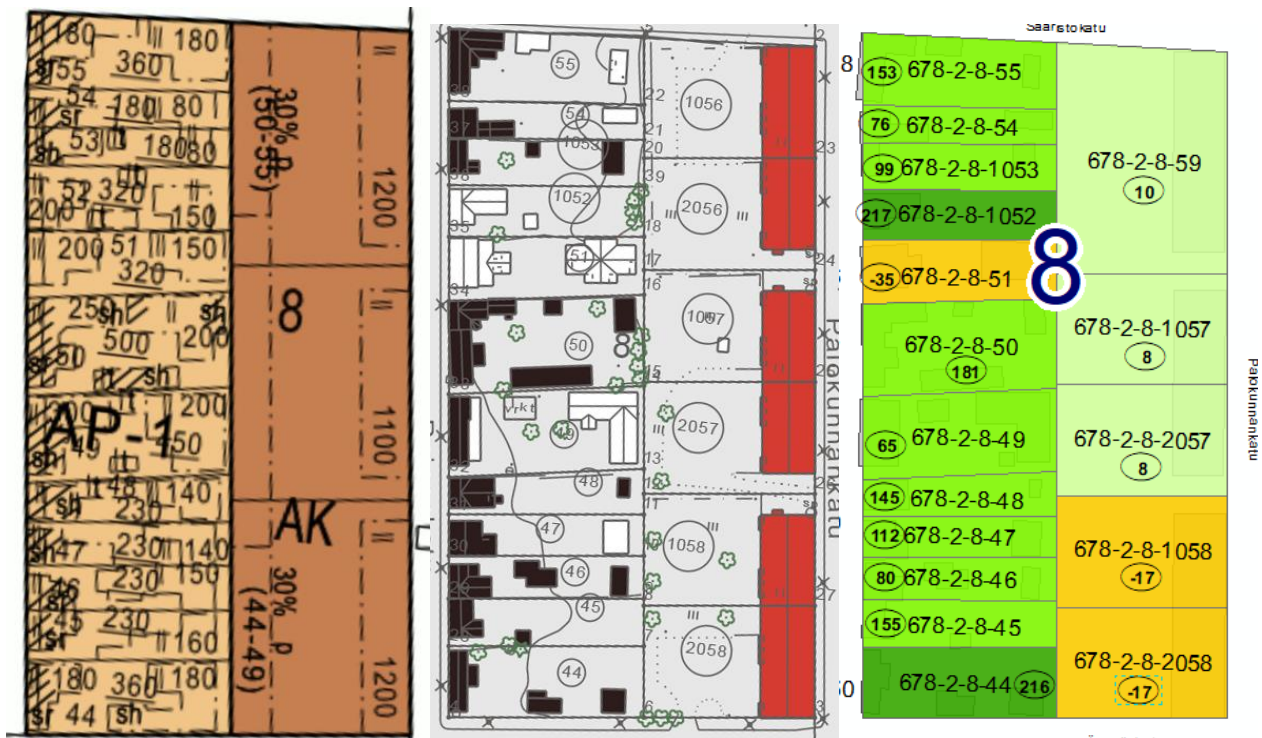
Kiinteistötunnus	Tontin pinta-ala [m ²]	Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus [m ²]	Toteutunut rakennusoikeus [m ²]	Rakennusoikeuden erotus [m ²]	Arvio todellinen tehokkuusluku (e)
678-2-7-47	331	140	0	140	0,42
678-2-7-48	422	180	134	46	0,43
678-2-7-49	6639	789	789	0	0,12
678-2-7-50	433	190	162	28	0,44

2.3.4 Kortteli 8

Palokunnankadun varressa sijaitseva kortteli 8 on jaettu keskeltä kahtia asuinpienalojen (AP-1) ja asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen. Palokunnankadun varressa modernit kerrostalot sijoittuvat taloyhtiön omistamalle tontille. Reiponkadun puolella pienentalot ovat kahta kiinteistö lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa. Kolmen kiinteistön alueella rakennusoikeus on ylitetty. Kiinteistön 8-50 pihapiiri on *historiallisen rakenteensa säilyttänyt umpipiha*.

Muutoksensietokyky

Reiponkadun varrella pihapiirit ja niiden rakennuskanta ovat kokonaisuudessaan muutosherkkiä niin rakentamisen mittakaavan kuin yksityiskohteinkin suhteen. AK-korttelialue poikkeaa toteutukseltaan huomattavasti viereisestä AP-1 -alueesta, ja heikentää muilta osin kaupunkikuvallisesti rikasta ja pienipiirteistä ympäristöä. Korttelin itäosan rakennuskanta kestää muutoksia, jotka huomioivat Palokunnankadun varren rakennusten muurimaisen ilmeen.



Kuvat 29, 30 ja 31. Kuvissa on esitetty korttelin 8 voimassa oleva asemakaava, rakennuskanta ja rakennusoikeuden määrä.

Taulukko 8. Taulukossa on esitetty kortteliin 8 kuuluvien kiinteistöjen pinta-ali tiedot.

Kiinteistötunnus	Tontin pinta-ala [m ²]	Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus [m ²]	Toteutunut rakennusoikeus [m ²]	Rakennusoikeuden erotus [m ²]	Arvio todellinen tehokkuusluku (e)
678-2-8-44	808	360	144	216	0,45
678-2-8-45	538	230	75	155	0,43
678-2-8-46	486	230	150	80	0,47
678-2-8-47	470	230	118	112	0,49
678-2-8-48	470	230	85	145	0,49
678-2-8-49	940	450	385	65	0,48
678-2-8-50	1045	500	319	181	0,48
678-2-8-51	693	320	355	-35	0,46
678-2-8-54	411	180	104	76	0,44
678-2-8-55	789	360	207	153	0,46
678-2-8-59	2263	1200	1190	10	0,53
678-2-8-1052	576	320	103	217	0,56
678-2-8-1053	532	180	81	99	0,34
678-2-8-1057	1112	550	542	8	0,49
678-2-8-1058	1112	600	617	-17	0,54
678-2-8-2057	1112	550	542	8	0,49
678-2-8-2058	1112	600	617	-17	0,54

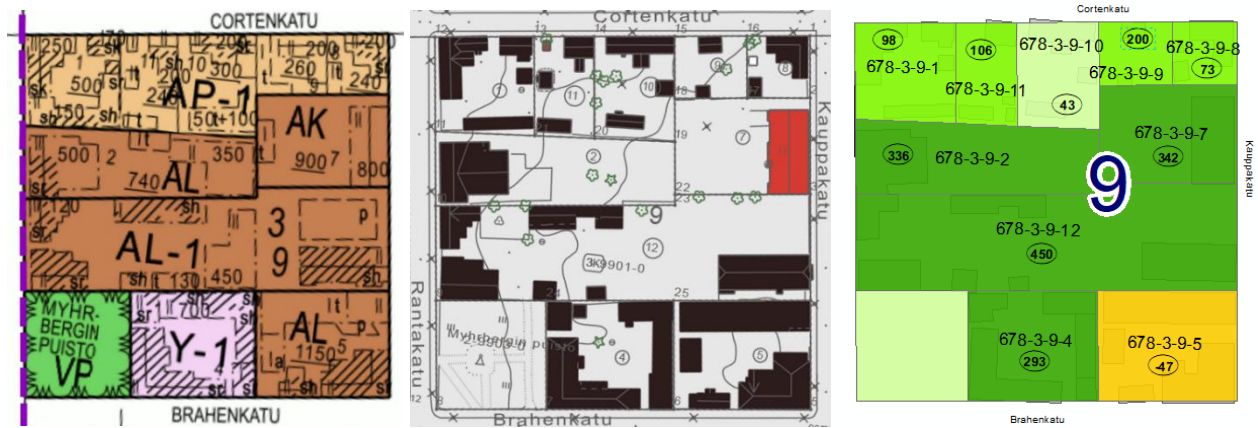
2.4 Brahenkatu (korttelit 9-12)

2.4.1 Kortteli 9

Kortteli 9 sijaitsee Rantakadun, Cortenkadun, Brahenkadun ja Kauppakadun rajaamalla alueella. Korttelissa on useita hyvin säilyneitä tai kunnostettavissa olevia umpinaisia pihapiirejä. Cortenkadun puolella sijaitsee asuinpienaloja (AP-1) ja Kauppakadun puolella yksi kerrostalo (AK). Korttelin eteläpuoleisessa osassa sijaitsee Raahen kaupungin tiloja (Y-1), vanha elokuvateatteri (AL-1), seurakunta ja yksityisiä palveluita (AL). Korttelin lounaiskulmassa on Myhrbergin puisto (VP).

Muutoksensietokyky

Kortteli on kokonaisuudessaan erittäin muutosherkkä niin rakentamisen mittakaavan kuin yksityiskohtien suhteen. Corteninkadun vareen sijoittuva pienimittakaavainen rakentaminen, asuinkerrostalojen kortteli, vanha elokuvateatteri sekä Brahenkadun liike- ja toimistorakennukset muodostavat mittakaavaltaan ja toiminnoiltaan monipuolisen kokonaisuuden. Huolellisella suunnittelulla ja toteutuksella korttelin sisäosat voivat kestää täydennysrakentamista.



Kuvat 32, 33 ja 34. Kuvissa esitetty korttelin 9 voimassa oleva asemakaava, rakennuskanta ja rakennusoikeuden määrä.

Taulukko 9. Taulukossa esitetty kortteliin 9 kuuluvien kiinteistöjen pinta-ali tiedot.

Kiinteistötunnus	Tontin pinta-ala [m ²]	Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus [m ²]	Toteutunut rakennusoikeus [m ²]	Rakennusoikeuden erotus [m ²]	Arvio todellinen tehokkuusluku (e)
678-3-9-1	1058	<u>500</u>	402	98	0,47
678-3-9-2	1821	<u>740</u>	404	336	0,41
678-3-9-4	1533	<u>700</u>	1122	293	0,92
678-3-9-5	1642	<u>1150</u>	1197	-47	0,70
678-3-9-7	1436	<u>900</u>	558	342	0,63
678-3-9-8	433	<u>240</u>	167	73	0,55
678-3-9-9	494	<u>260</u>	60	200	0,53
678-3-9-10	919	<u>300</u>	257	43	0,33
678-3-9-11	666	<u>240</u>	134	106	0,36
678-3-9-12	4091	1637	1187	450	0,40

2.4.2 Kortteli 10

Kortteli 10 sijaitsee Pekkatorin luoteiskulmassa. Alueen länsiosan uudemmat asuinrakennukset (A-1) poikkeavat perinteisestä kaupunkirakenteesta. Korttelin muut rakennukset ovat rakennushistoriallisesti merkittäviä rakennuksia. Korttelissa on paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Muutoksensietokyky

Korttelin itäosan tontit ja niiden vanha rakennuskanta eivät kestä muutoksia. Muilta osin kortteli on muutosherkkä rakentamisen mittakaavan ja yksityiskohtien suhteen. AP-1, AL ja YH-korttelialueille sijoittuvat rakennukset muodostavat edustavan porvaritalokokonaisuuden. Rakennusten mittakaava ja räystäslinja poikkeavat selkeästi uudemmasta korttelin osasta. Alueella olisi mahdollista pienimuotoinen täydennysrakentaminen, joka liittäisi kaupunkikuvallisesti eri aikoina rakentuneet korttelin osat toisiinsa.



Kuvat 35, 36 ja 37. Kuvissa esitetty korttelin 10 voimassa oleva asemakaava, rakennuskanta ja rakennusoikeuden määrä.

Taulukko 10. Taulukossa esitetty kortteliin 10 kuuluvien kiinteistöjen pinta-ali tiedot.

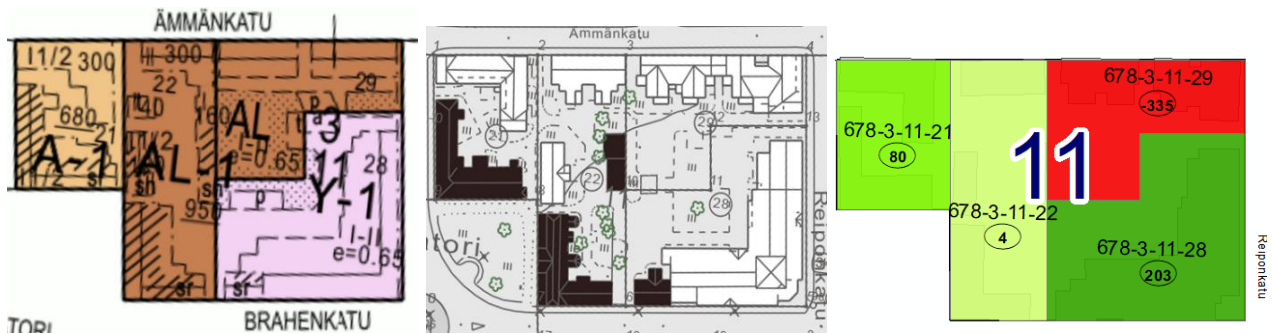
Kiinteistötunnus	Tontin pinta-ala [m ²]	Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus [m ²]	Toteutunut rakennusoikeus [m ²]	Rakennusoikeuden erotus [m ²]	Arvio todellinen tehokkuusluku (e)
678-3-10-12 678-3-10-13 678-3-10-14	5002	2870	2465	405	0,57
678-3-10-15	1301	740	761	-21	0,57
678-3-10-16	1324	700	335	365	0,53
678-3-10-19	936	400	260	140	0,43
678-3-10-20	2044	850	529	321	0,42
678-3-10-21	1241	750	514	236	0,60
678-3-10-22	1996	1000	650	350	0,50

2.4.3 Kortteli 11

Pekkatorin koillisnurkassa sijaitsee kortteli 11. Raahen kaupunki omistaa koko korttelin. Kiinteistössä 11-28 on Toimintakeskus Kreivinaika (Y-1), joka tarjoaa kuntouttavaa päivätoimintaa. Muuten kortteli on asuinkäytössä. Pekkatorin puoleiset rakennukset (A-1, AL-1) ovat tyhjillään olevia liike- tai toimitiloja sekä valtakunnallisesti merkittäviä historiallisia rakennuksia. Ämmäkadun varteen, korttelialueille A-1, AL-1 ja AL sijoittuu uudisrakentamista.

Muutoksensietokyky

Korttelin Pekkatoria reunustavat tontit ja niiden vanha rakennuskanta eivät kestä muutoksia. Muilta osin kortteli on muutosherkkä rakentamisen mittakaavan ja yksityiskohtien suhteen. Uudisrakentamisen mittakaava ja rakentamistyyli on pyritty sovittamaan vanhempaan rakennuskantaan. Korttelin sisäosiin on mahdollista sijoittaa vain pieniä talousrakennuksia.



Kuvat 38, 39 ja 40. Kuvissa esitetty korttelin 11 voimassa oleva asemakaava, rakennuskanta ja rakennusoikeuden määrä.

Taulukko 11. Taulukossa esitetty kortteliin 11 kuuluvien kiinteistöjen pinta-alatiedot.

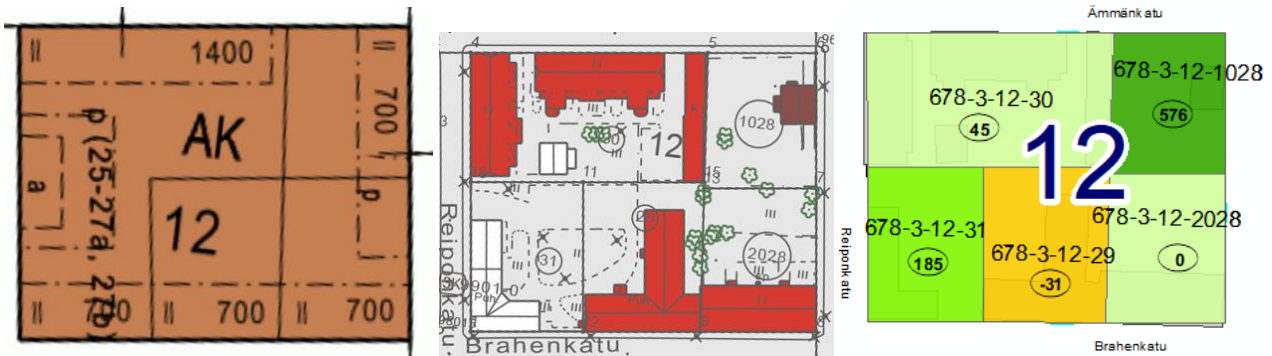
Kiinteistötunnus	Tontin pinta-ala [m ²]	Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus [m ²]	Toteutunut rakennusoikeus [m ²]	Rakennusoikeuden erotus [m ²]	Arvio todellinen tehokkuusluku (e)
678-3-11-21	1278	680	600	80	0,53
678-3-11-22	1888	950	946	4	0,50
678-3-11-28	2312	1503	1300	203	0,65
678-3-11-29	1548	1006	1341	-335	0,65

2.4.4 Kortteli 12

Kortteli 12 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kortteli on pääosin asuin-ikäisessä. Kiinteistöillä 12-29 ja 12-31 sijaitsevilla rakennuksissa on yksityisiä palveluita tarjoava yritys. Korttelin koillisosassa sijaitsevalla kiinteistöllä on runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Muutoksensietokyky

Korttelin rakennuskanta voi kestää muutoksia. Palokunnankadun varsi kestää muutoksia, jotka tukevat kadunvarren yhtenäistä muurimaista ilmettä tai jotka olisivat selvä kontrasti muuten melko monotonisille kadunäkymille. Kaupunkikuvallisesti voisi olla perusteltua tukea ja kehittää Reiponkadun varren pienipiirteistä kaupunkikuvaa.



Kuvat 41, 42 ja 43. Kuvissa esitetty korttelin 12 voimassa oleva asemakaava, rakennuskanta ja rakennusoikeuden määrä.

Taulukko 12. Taulukossa esitetty kortteliin 12 kuuluvien kiinteistöjen pinta-ali tiedot.

Kiinteistötunnus	Tontin pinta-ala [m ²]	Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus [m ²]	Toteutunut rakennusoikeus [m ²]	Rakennusoikeuden erotus [m ²]	Arvio todellinen tehokkuusluku (e)
678-3-12-29	1161	700	731	-31	0,60
678-3-12-30	1988	1400	1355	45	0,70
678-3-12-31	1095	700	515	185	0,64
678-3-12-1028	972	700	124	576	0,72
678-3-12-2028	1067	700	700	0	0,66

2.5 Koulukatu (korttelit 13-16)

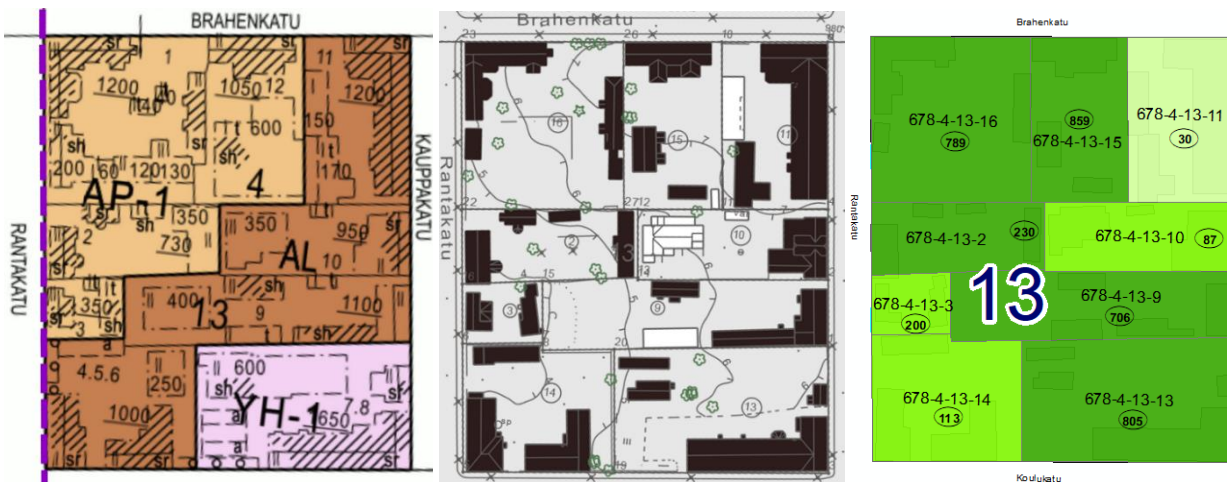
2.5.1 Kortteli 13

Kortteli 13 sijaitsee Kauppatorin itäpuolella. Korttelissa sijaitsevat rakennukset ovat historiallisia merkittäviä rakennuksia. Pohjoisosan rakennukset ovat maakunnallisesti merkittäviä historiallisia rakennuksia, eteläosassa rakennukset ovat paikallisesti merkittäviä. Korttelin pihapiireistä yksi on historiallisen rakenteensa säilyttänyt umpipiha.

Kortteli on kahta asunto-osaakeyhtiön omistamaa kiinteistöä lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa. Korttelissa toimii kaksi majoitusta tarjoavaa yritystä. Kauppakadun varrella on useita liiketiloja tyhjiillään. Korttelin jokaisella kiinteistöllä on käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Muutoksensietokyky

Kortteli on kokonaisuudessaan erittäin muutosherkkä niin rakentamisen mittakaavan kuin yksityiskohtien suhteen. Korttelialueelle on mahdollista sijoittaa yksittäisi uudisrakennuksia, jotka liittyvät mittakaavaltaan ja rakentamistyyliiltään nykyiseen rakennuskantaan.



Kuvat 44, 45 ja 46. Kuvissa esitetty korttelin 13 voimassa oleva asemakaava, rakennuskanta ja rakennusoikeuden määrä.

Taulukko 13. Taulukossa esitetty kortteliin 13 kuuluvien kiinteistöjen pinta-ala tiedot.

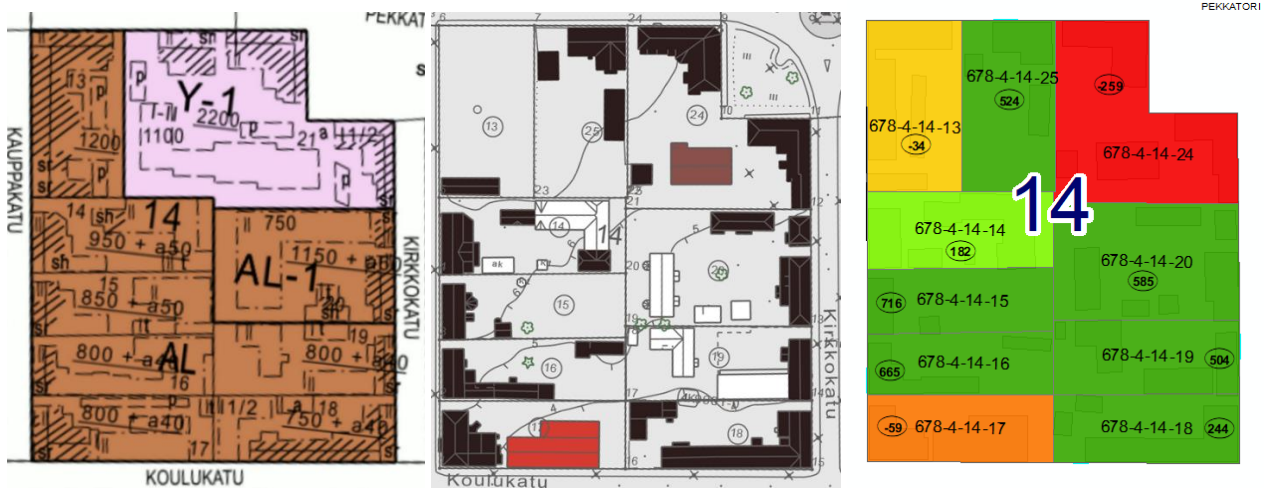
Kiinteistötunnus	Tontin pinta-ala [m ²]	Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus [m ²]	Toteutunut rakennusoikeus [m ²]	Rakennusoikeuden erotus [m ²]	Arvio todellinen tehokkuusluku (e)
678-4-13-2	1451	730	500	230	0,50
678-4-13-3	562	350	150	200	0,62
678-4-13-9	2263	1100	394	706	0,49
678-4-13-10	1552	950	863	87	0,61
678-4-13-11	2047	1200	1170	30	0,59
678-4-13-13	3095	1650	845	805	0,53
678-4-13-14	2207	1000	887	113	0,45
678-4-13-15	1901	1050	191	859	0,55
678-4-13-16	3134	1200	411	789	0,38

2.5.2 Kortteli 14

Kortteli 14 sijaitsee Pekkatorin lounaiskulmassa. Korttelin koilliskulmassa on Kiinteistö Oy Kummatin omistamat vuokratalot (Y-1). Koulukadun ja Kirkkokadun varrella on useita liikekiinteistöjä (AL, AL-1).

Muutoksensietokyky

Kortteli on kokonaisuudessaan erittäin muutosherkkä niin rakentamisen mittakaavan kuin yksityiskohtien suhteen. Korttelin pihapiireihin on mahdollista sijoittaa yksittäisi uudisrakennuksia, jotka liittyvät mittakaavaltaan ja rakentamistyylyltään vanhempaan rakennuskantaan.



Kuvat 47, 48 ja 49. Kuvissa on esitetty korttelin 14 voimassa oleva asemakaava, rakennuskanta ja rakennusoikeuden määrä.

Taulukko 14. Taulukossa esitetty kortteliin 14 kuuluvien kiinteistöjen pinta-ali tiedot.

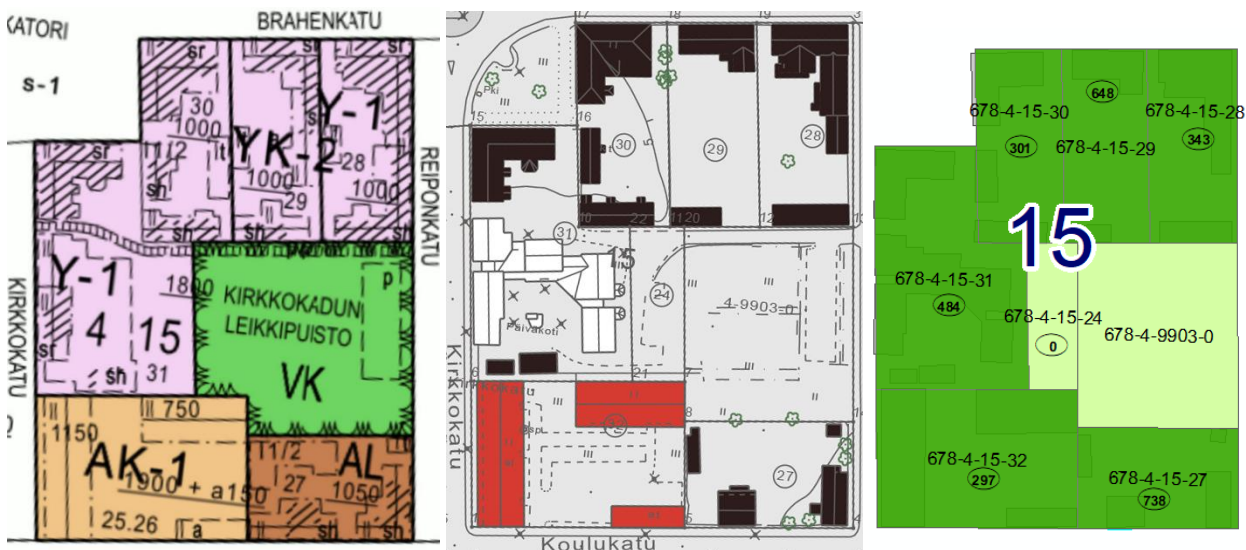
Kiinteistötunnus	Tontin pinta-ala [m ²]	Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus [m ²]	Toteutunut rakennusoikeus [m ²]	Rakennusoikeuden erotus [m ²]	Arvio todellinen tehokkuusluku (e)
678-4-14-13	1801	1200	1234	34	0,67
678-4-14-14	1597	1000	818	182	0,63
678-4-14-15	1324	900	184	716	0,68
678-4-14-16	1273	840	175	665	0,66
678-4-14-17	1383	840	899	-59	0,61
678-4-14-18	1406	790	546	244	0,56
678-4-14-19	1522	840	336	504	0,55
678-4-14-20	2393	1210	625	585	0,51
678-4-14-24	2781	1100	1359	-259	0,40
678-4-14-25	1768	1100	576	524	0,62

2.5.3 Kortteli 15

Korttelissa 15 sijaitsee useita Raahen kaupungin omistamia kiinteistöjä (Y-1), kuten Kirkkokadun päiväkotia ja Raahe-opisto. Brahenkadun varrella on vapaaseurakunnan kiinteistö (YK-2). Korttelin itäosassa on pysäköintialue ja leikkipuisto (VK). Lounaskulmaan sijoittuu asuinkerrostalo, jossa on myös liiketilaa (AK-1). Korttelin lähes jokaisella kiinteistöllä on jäljellä rakennusoikeutta vähintään 297 kerrosalaneliömetriä.

Muutoksensietokyky

Kortteli on kokonaisuudessaan erittäin muutosherkkä niin rakentamisen mittakaavan kuin yksityiskohtien suhteen. Reiponkadun varrella olevaa, rakentamattomaksi jääneelle tontille perustettua leikkipuistoa olisi suositeltavaa jäsentää kaupunkikuvallisesti. Tällöin on tärkeää säilyttää Reiponkadulta avautuva, vanhalle kaupungille harvinainen näkymä korttelin sisäosiin. Korttelialueelle on mahdollista tutkia myös ympäristöön soveltuvaa pienimuotoista täydennysrakentamista.



Kuvat 50, 51 ja 52. Kuvissa esitetty korttelin 15 voimassa oleva asemakaava, rakennuskanta ja rakennusoikeuden määrä.

Taulukko 15. Taulukossa esitetty kortteliin 15 kuuluvien kiinteistöjen pinta-alatiedot.

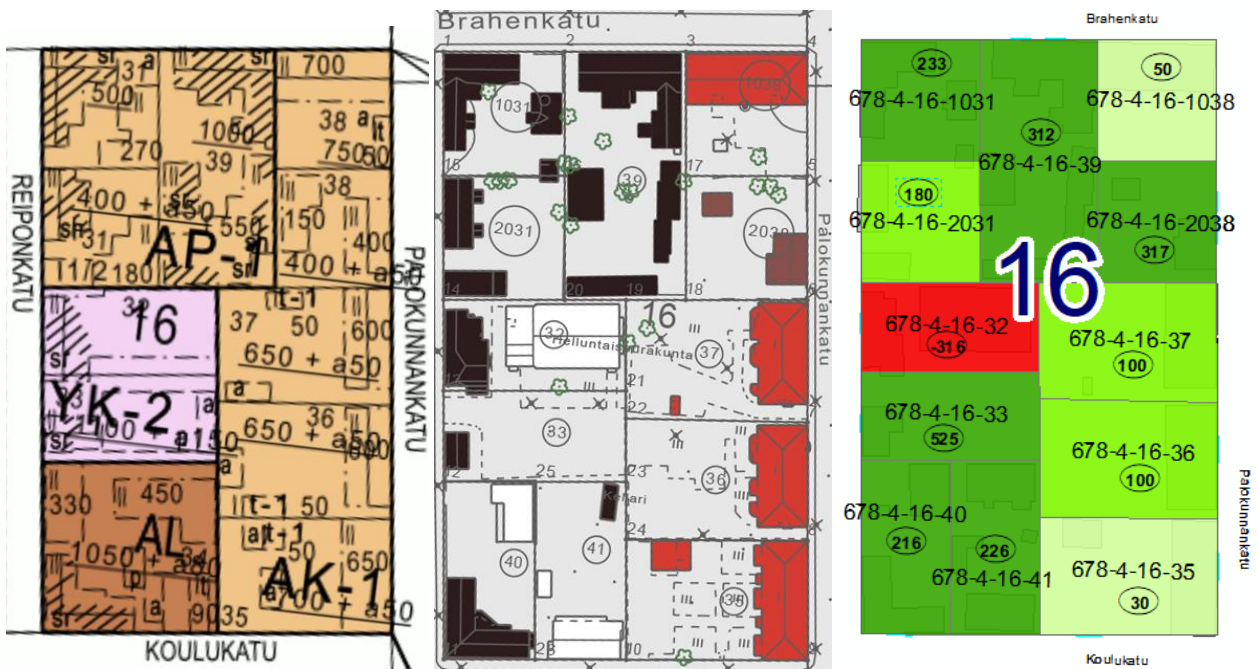
Kiinteistötunnus	Tontin pinta-ala [m ²]	Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus [m ²]	Toteutunut rakennusoikeus [m ²]	Rakennusoikeuden erotus [m ²]	Arvio todellinen tehokkuusluku (e)
678-4-15-24	699	-	-	-	-
678-4-15-27	1519	1050	312	738	0,69
678-4-15-28	1639	1000	657	343	0,61
678-4-15-29	1553	1000	352	648	0,64
678-4-15-30	1577	1000	699	301	0,63
678-4-15-31	3026	1800	1316	484	0,59
678-4-15-32	2632	2050	1753	297	0,78

2.5.4 Kortteli 16

Kortteli 16 on pääosin asuinkäytössä (AP-1, AK-1, AL). Reiponkadulla sijaitsee helluntaiseurakunta (YK-2). Korttelissa sijaitsee myös Nuorten talo, joka tarjoaa nuorten päihdepalveluita. Tontin 39 pihapiiri on historiallisen rakenteensa erityisen hyvin säilyttänyt umpipiha. Korttelissa on helluntaiseurakunnan kiinteistöä lukuun ottamatta jäljellä rakennusoikeutta.

Muutoksensietokyky

Palokunnankadun reunaan rajautuva yhtiömuotoinen uudisrakentaminen poikkeaa huomattavasti vanhemman korttelin osan ilmeestä. Korttelin länsiosa on muutosherkkä niin rakentamisen mittakaavan kuin yksityiskohtein suhteen. Palokunnankadun varsi kestää muutoksia, jotka tukevat kadunvarren yhtenäistä muurimaista ilmettä. Korttelin sisäosiin on AK-1 korttelialueilla mahdollista sijoittaa pienimuotoista täydennysrakentamista.



Kuvat 53, 54 ja 55. Kuvissa esitetty korttelin 16 voimassa oleva asemakaava, rakennuskanta ja rakennusoikeuden määrä.

Taulukko 16. Taulukossa esitetty kortteliin 16 kuuluvien kiinteistöjen pinta-ala tiedot.

Kiinteistötunnus	Tontin pinta-ala [m ²]	Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus [m ²]	Toteutunut rakennusoikeus [m ²]	Rakennusoikeuden erotus [m ²]	Arvio todellinen tehokkuusluku (e)
678-4-16-32	975	625	941	-316	0,64
678-4-16-33	975	625	100	525	0,64
678-4-16-35	1280	750	720	30	0,59
678-4-16-36	1276	700	600	100	0,55
678-4-16-37	1285	700	600	100	0,54
678-4-16-39	1769	1000	688	312	0,57
678-4-16-40	953	565	349	216	0,59
678-4-16-41	953	565	339	226	0,59
678-4-16-1031	885	500	267	233	0,56
678-4-16-1038	885	750	700	50	0,85
678-4-16-2031	884	450	270	180	0,51
678-4-16-2038	885	450	133	317	0,51

2.6 Koulukadun eteläpuoli (korttelit 17, 18, 19, 20)

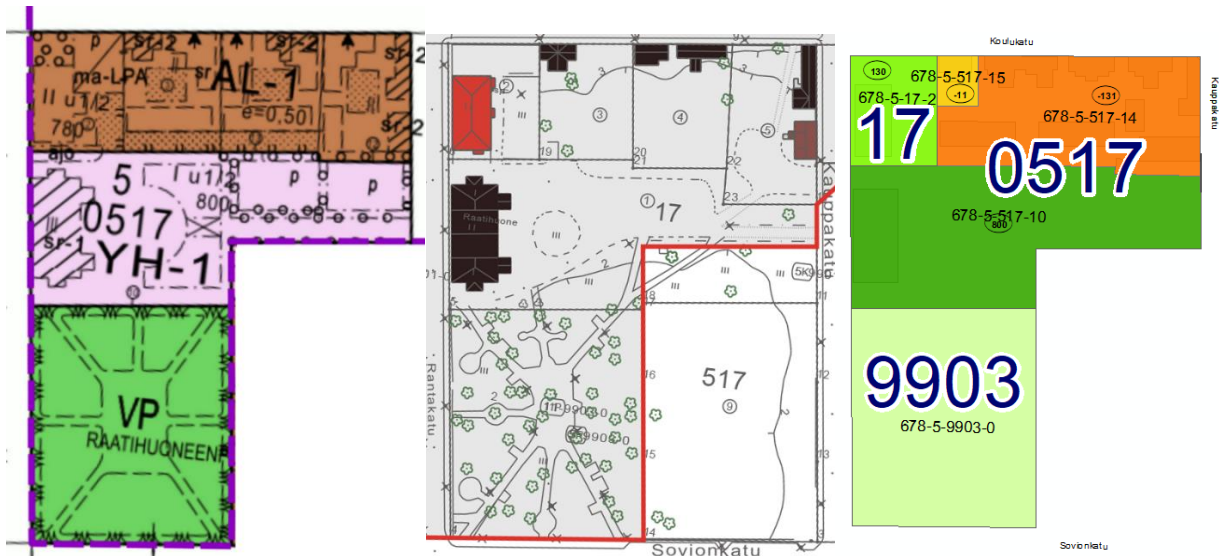
2.6.1 Kortteli 17

Kortteli 17 käsittää yhden kiinteistön ja sijaitsee Rantakadun ja Koulukadun risteyksessä. Kyseinen tontti on asunto-osakeyhtiön omistuksessa.

Koulukadun varteen sijoittuu nykyisin uudisrakennuksia, joissa on asuntoja (AL-1). Keskimmaisella tontilla sijaitsee Raahen kaupungintalo ja pysäköintialueita (YH-1). Kortteli 517 on suunnittelualueen osalta Raahen kaupungin omistuksessa. Kaavassa osoitetut p-alueet on vuokrattu AL-1 -korttelille. Eteläosassa sijaitsee historiallisesti merkittävä Raatihuoneenpuisto, johon on sijoitettu Kari Juvan veistoksia.

Muutoksensietokyky

Tarkastelualue korttelissa on muutosherkkä niin rakentamisen mittakaavan kuin yksityiskohteinkin suhteen. Erityisen herkkä on raatihuoneen ympäristö ja raatihuonetta tulee vaalia Rantakadun varren kaupunkikuvallisena dominanttina. Raatihuoneen puisto tulee säilyttää nurmikenttien ja puuston luonnehtimana puistona. Kaupunkikuvan kannalta olisi perusteltua kehittää raatihuoneen takaista pysäköintikenttää Kauppakadun varrella kaupunkikuvallisesti jäsentyneemmäksi.



Kuvat 56, 57 ja 58. Kuvissa esitetty kortteleiden 17 ja 517 voimassa oleva asemakaava, rakennuskanta ja rakennusoikeuden määrä.

Taulukko 17. Taulukossa esitetty kortteleihin 17 ja 517 kuuluvien kiinteistöjen pinta-aliatiedot.

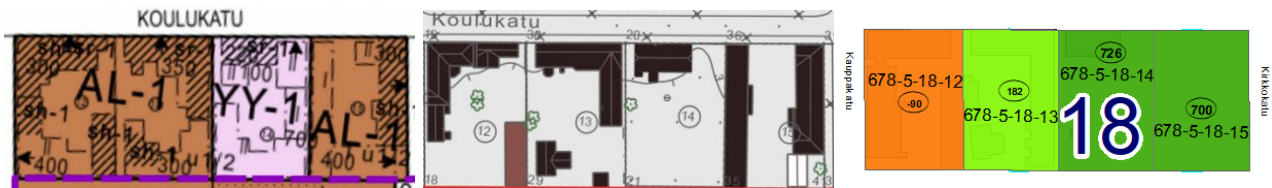
Kiinteistötunnus	Tontin pinta-ala [m ²]	Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus [m ²]	Toteutunut rakennusoikeus [m ²]	Rakennusoikeuden erotus [m ²]	Arvio todellinen tehokkuusluku (e)
678-5-17-2	1197	780	650	130	0,65
678-5-517-10	4923	2284	1484	800	0,16
678-5-517-14	3474	1737	1868	-131	0,50
678-5-517-15	262	131	142	-11	0,50

2.6.2 Kortteli 18

Korttelissa 18 sijaitsee asuinrakennuksia (AL-1) sekä Raahen teatteri (YY-1). Raahen teatterin länsipuolella sijaitsevat rakennukset on uusittu lähivuosina. Teatterin itäpuolella olevan kiinteistön rakennukset on purettu ja tontti on tyhjiällä.

Muutoksensietokyky

Tarkastelualue korttelissa on muutosherkkä niin rakentamisen mittakaavan kuin yksityiskohtain suhteen. Tyhjiällä olevalle tontille on kaupunkikuvallisesti perusteltua rakentaa vanhan kaupungin mittakaava huomioiden. Tontille sijoittuvan uudisrakentamisen tulee olla alisteista entisen Pelastusarmeijan talon arkkitehtuurille.



Kuvat 59, 60 ja 61. Kuvissa esitetty korttelin 18 voimassa oleva asemakaava, rakennuskanta ja rakennusoikeuden määrä.

Taulukko 18. Taulukossa esitetty kortteliin 18 kuuluvien kiinteistöjen pinta-ali tiedot.

Kiinteistötunnus	Tontin pinta-ala [m ²]	Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus [m ²]	Toteutunut rakennusoikeus [m ²]	Rakennusoikeuden erotus [m ²]	Arvio todellinen tehokkuusluku (e)
678-5-18-12	1424	700	790	-90	0,49
678-5-18-13	1377	650	468	182	0,47
678-5-18-14	1382	1020	294	726	0,74
678-5-18-15	1383	700	0	700	0,51

2.6.3 Kortteli 19

Kortteli 519 on suunnittelualan osalta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL, AL-1). Kirkkokadun ja Koulukadun kulmassa, korttelialueen luoteisosassa, sijaitsee vanha Suomen yhdyspankin kiinteistö. Kiinteistö on nykyään toimistokäytössä. Kortteli on muuten asuinkäytössä. Korttelin kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa ja jokaisella kiinteistöllä on rakennusoikeutta jäljellä vähintään 100 kerrosalaneliömetriä.

Muutoksensietokyky

Tarkastelualue korttelissa on muutosherkkä niin rakentamisen mittakaavan kuin yksityiskohteinkin suhteen. Vanhan kaupungin ja uuden liikekeskustan välistä rajaa on tarpeen kehittää kaupunkikuvaltaan jäseny-neemmäksi.



Kuvat 62, 63 ja 64. Kuvissa esitetty korttelin 519 voimassa oleva asemakaava, rakennuskanta ja rakennusoikeuden määrä.

Taulukko 19. Taulukossa esitetty kortteliin 519 kuuluvien kiinteistöjen pinta-ali tiedot.

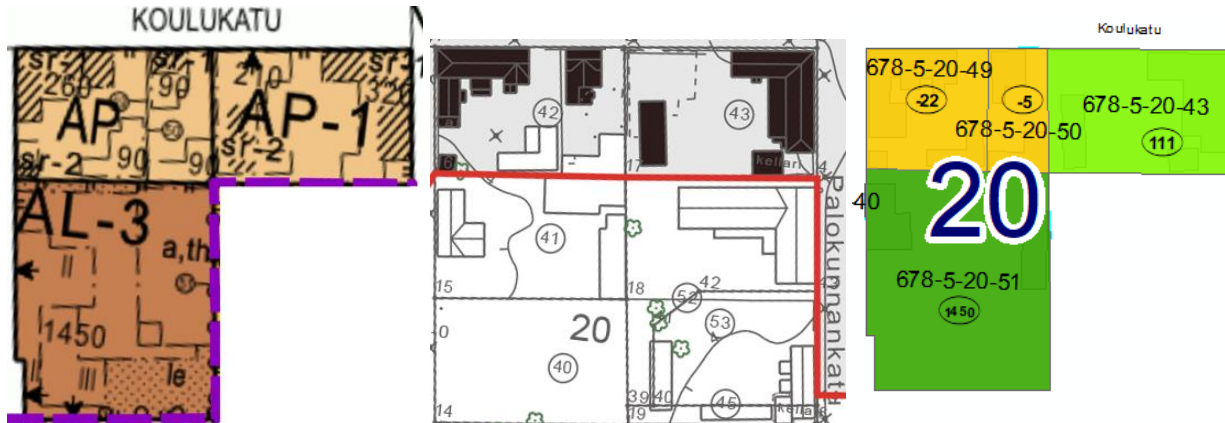
Kiinteistötunnus	Tontin pinta-ala [m ²]	Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus [m ²]	Toteutunut rakennusoikeus [m ²]	Rakennusoikeuden erotus [m ²]	Arvio todellinen tehokkuusluku (e)
678-5-519-30	987	600	264	336	0,61
678-5-519-32	1542	900	133	767	0,58
678-5-519-36	1542	1000	750	250	0,64
678-5-519-37	518	315	201	114	0,61
678-5-519-38	992	600	443	157	0,60
678-5-519-39	496	300	127	173	0,60
678-5-519-40	496	300	112	188	0,60

2.6.4 Kortteli 20

Korttelin 20 Koulukadun puolella olevat rakennukset ovat asuinkäytössä (AP, AP-1). Reiponkadun puolella oleva korttelialueella (AL-3) sijaitsee kaksi tyhjillään olevaa rakennusta. Kiinteistöllä on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta 1450 kerrosalaneliömetriä.

Muutoksensietokyky

Tarkastelualue korttelissa on herkkä rakentamisen mittakaavan kuin yksityiskohtekin suhteen. Reiponkadun puolella olevan tyhjän tontin täydennysrakentamisella Vanhan kaupungin ja uuden liikekeskustan välistä rajaa on mahdollista kehittää kaupunkikuvaltaan jäsenytyneemmäksi.



Kuvat 65, 66 ja 67. Kuvissa esitetty korttelin 20 voimassa oleva asemakaava, rakennuskanta ja rakennusoikeuden määrä.

Taulukko 20. Taulukossa esitetty kortteliin 20 kuuluvien kiinteistöjen pinta-ali tiedot.

Kiinteistötunnus	Tontin pinta-ala [m ²]	Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus [m ²]	Toteutunut rakennusoikeus [m ²]	Rakennusoikeuden erotus [m ²]	Arvio todellinen tehokkuusluku (e)
678-5-20-43	1332	530	419	111	0,40
678-5-20-49	864	350	372	-22	0,41
678-5-20-50	433	180	185	-5	0,42
678-5-20-51	2321	1450	0	1450	0,62

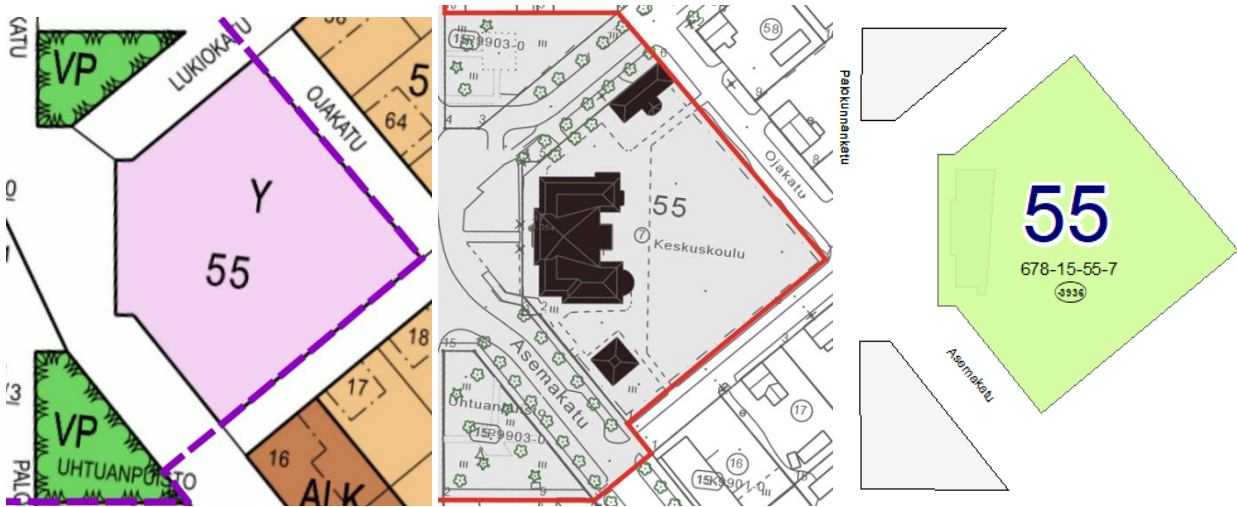
2.7 Keskuskoulu (kortteli 55)

2.7.1 Kortteli 55

Korttelissa 55 on vuonna 1912 rakennettu Raahen keskuskoulu, jossa toimii noin 250 oppilaan alakoulu ja kaupungin musiikkiluokat 3-6. Suunnittelualueeseen kuuluvat osat kortteleista 54 ja 57, jotka ovat asemakaavassa osoitettu puistoiksi (VP). Palokunnankadun ja Asemakadun välissä sijaitsevan Uhtuanpuistossa sijaitsee muistomerkki Uhtuan kivi.

Muutoksensietokyky

Korttelissa oleva vanha rakennuskanta ei kestä muutoksia. Muutenkin kortteli sekä puistoalueet ovat erittäin muutosherkkiä.



Kuvat 68, 69 ja 70. Kuvissa esitetty korttelin 55 voimassa oleva asemakaava, rakennuskanta ja rakennusoikeuden määrä.

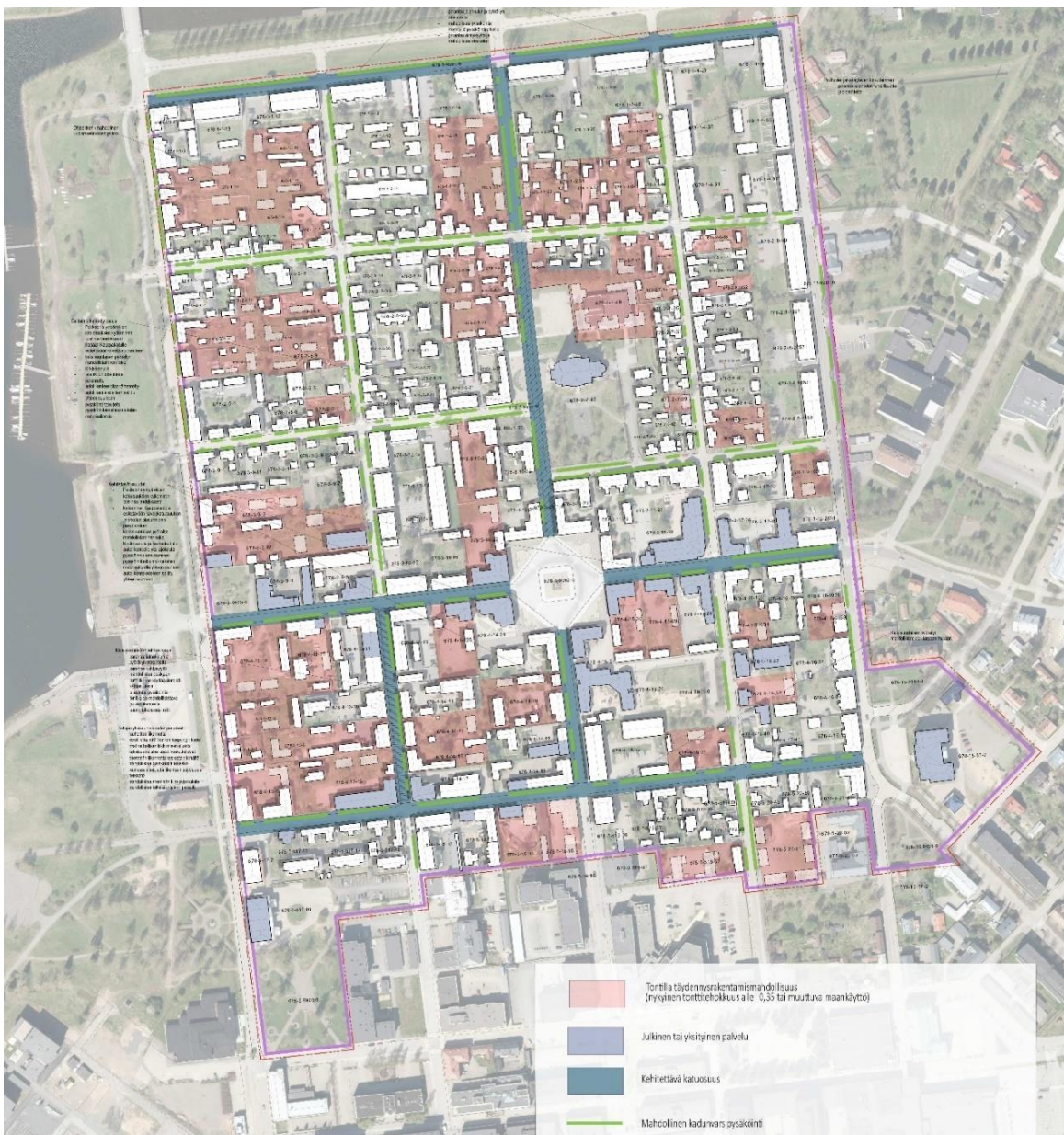
Taulukko 21. Taulukossa esitetty kortteliin 55 kuuluvien kiinteistöjen pinta-ali tiedot. Korttelissa ei ole ylitetty rakennusoikeutta. Julkisilla rakennuksilla, kirkko ja keskuskoulu, rakennusoikeus on syntynyt tapauskohtaisella toteutuspäätöksellä.

Kiinteistötunnus	Tontin pinta-ala [m ²]	Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus [m ²]	Toteutunut rakennusoikeus [m ²]	Rakennusoikeuden erotus [m ²]	Arvio todellinen tehokkuusluku (e)
678-15-55-7	6105	3936	3936	0	0,00

3 Kaavaluonnoksen rakennemallivaihtoehto

Vaihtoehtoisissa rakennesuunnitelmissa täydennysrakentamista esitettiin puhtaasti tehokkuusluvun perusteella. Tonttien täydennysrakentamisen mahdollisuuksiin vaikuttavat olennaisesti toteutuneen kerrosalan ohella myös tontin muoto, vapaat piha-alueet, etäisyys muihin rakennuksiin, sijainti sekä ympäristön arvo-kohteet. Tämän vuoksi alustavien tarkasteluiden pohjalta lisärakentamismahdollisuuksia arvioitiin vielä tonttikohtaisesti, ja uudisrakentamista arvioitiin tarkemmin mm. suhteessa ympäröiviin suojelurakennuksiin ja niiden muodostamiin pihapiireihin. Alustavien mitoitustarkasteluiden (rakennesuunnitelma A ja B) perusteella laadittiin tarkennettu täydennysrakentamissuunnitelma (rakennemalli), jossa huomioitiin kiinteistöillä toteutuneen kerrosalan lisäksi muut lisärakentamiseen vaikuttavat tekijät.

Kaavaluonnoksen rakennemalli vaihtoehdon pohjana toimivassa täydennysrakentamissuunnitelmassa piha-alueita ja kadun varteen jääviä aukkoja on täydennetty pienipiirteisellä ja ympäristöön soveltuvalla rakentamisella. Uudisrakentamisen lähtökohtana on olemassa olevan rakennuskannan mittakaava. Täydennysrakentamissuunnitelmassa on esitetty rakennusten ohjeellinen sijainti ja laajuus, joka tarkentuu tonttikohtaisesti kaavaprosessin edetessä mm. maanomistajilta saatavan palautteen pohjalta.



Kuva 71: Vaihtoehtotarkastelun pohjalta laadittu rakennemalli.

4 Täydennysrakentamisen keskeiset vaikutukset

4.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Harkitulla ja pienipiirteisellä täydennysrakentamisella voidaan parhaimmillaan eheyttää suunnittelualueen kaupunkikuvaa ja parantaa nykyisten kiinteistöjen käyttömahdollisuuksia.

Korttelialueiden reunoille sijoittuvat rakennukset tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että rakennusten massoittelu, räystäslinja, värit ja materiaalit soveltuvat korttelin muihin rakennuksiin. Alueelta löytyy nykyisin joitakin onnistuneita täydennysrakentamiskoikoja, joissa uudisrakentaminen on liitetty luontevasti nykyisen korttelirakenteen mittakaavaan ja arkkitehtuuriin (esimerkkinä Saaristokatu). Erityisesti kadulle avautuvissa julkisivuissa tulee noudattaa perinteistä rakentamistapaa ja välttää lasitettuja parvekkeita, erkereitä, rimoituksia sekä puukaupunkiympäristölle vieraita rakennusosia ja yksityiskohtia. Mikäli uudisrakentaminen ei poikkea merkittävästi vanhemmasta rakennuskannasta ja se liittyy luontevasti nykyisiin rakennuksiin, täydennysrakentamisen vaikutukset kaupunkikuvaan jäävät vähäiseksi.

Korkeatasoisella täydennysrakentamisella voidaan eheyttää katunäkymiä esimerkiksi kortteleissa, joissa tontilta puretun yksittäisen rakennuksen kohdalle on jäänyt aukko. Katujulkisivut ovat alueella toteutuneet hyvin tiiviisti ja mahdollisia täydennysrakentamiseen soveltuvia koikoja on vain muutama, minkä vuoksi esitetyn täydennysrakentamisen vaikutukset nykyisiin katunäkymiin ovat hyvin paikallisia.

Alueelle ovat ominaisia tiivisti rajatut korttelipiha-alueet, joiden sisäosiin jää rakentamisesta vapaita vehreitä piha-alueita. Korttelien sisäosiin on mahdollista sijoittaa asuntojen aputiloja, kuten varasto- ja saunarakennuksia, työhuoneita sekä pienimittakaavaisia asuinrakennuksia, jotka soveltuvat korttelin muuhun rakentamisen mittakaavaan ja rakeisuuteen. Korttelin sisäosiin sijoittuva rakentaminen voi pienentää jonkin verran vapaiden piha-alueiden määrää, mutta sillä ei ole merkittäviä kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Alueelle on ominaista päärakennusten rajaamat vehreät ja väljät umpipiha-alueet, mikä tulisi myös huomioida sisäpihojen täydennysrakentamisen suunnittelussa ja rakennusoikeuden määrässä.

4.2 Vaikutukset kulttuuriperintöön

Täydennysrakentamisella, nykyisten rakennusten korjaamisella ja käyttötarkoituksen muutoksella voidaan parantaa alueen rakennuskannan säilymisedellytyksiä. Mikäli nykyisiä kiinteistöjä pystytään hyödyntämään joustavasti ja vanha rakennuskanta saadaan aktiiviseen käyttöön, vanhojen rakennusten kunnossapitoon syntyy paremmat edellytykset. Hyväkuntoiset rakennukset, siisti kaupunkiympäristö ja aktiivinen käyttö lisäävät osaltaan alueen arvostusta ja tietoisuutta Vanhan kaupungin kulttuuriperinnön arvoista. Täydennysrakentamisella voi olla myös taloudellisia vaikutuksia, mikäli kortteliin liittyvää vanhempaa rakennuskantaa voidaan esimerkiksi korjata täydennysrakentamisen yhteydessä ja saada nykyiset rakennukset aktiiviseen käyttöön. Yhtenäinen ja suunnitelmallisesti eri aikakausina rakentuneet korttelikokonaisuudet kannustavat myös yksityisiä kiinteistönomistajia hankkimaan tietoa, korjaamaan rakennuksia ja huolehtimaan ympäristön siisteydestä.

Toisaalta liian tehokas tai rakentamistavaltaan perinteiselle puukaupunkiympäristölle vieras arkkitehtuuri saattaa vaikuttaa negatiivisesti alueen kaupunkikuvallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Historiallinen kaupunkiympäristö on yhtä rakennusta tai korttelia laajempi kokonaisuus, joka on herkkä paikallisillekin muutoksille. Jotta täydennysrakentamisella ei olisi negatiivisia vaikutuksia alueen kulttuuriperintöön, tulisi uudisrakentamisen olla pääsääntöisesti alisteista tai rinnastua luontevasti vanhempaan rakennuskantaan. Alueelle sijoittuu eri aikakausina toteutettuja korttelikokonaisuuksia ja yksittäisiä rakennuksia, minkä vuoksi tonttien täydennysrakentamisessa tulee aina tapauskohtaisesti huomioida ajallinen kerrostuma ja uudisrakentamisen suhde ympäröivään rakennuskantaan.

4.3 Vaikutukset elinkeinoihin

Täydennysrakentamisella ja nykyisen rakennuskannan harkitulla korjaamisella ja käyttötarkoitusten muutoksilla voidaan vaikuttaa alueen tunnettavuuteen, houkuttelevuuteen ja elinkeinojen toimintaedellytyksiin. Vanhan kaupungin sisäpihoille on muodostunut pienipiirteisiä ja kiinnostavia ulkotiloja. Nämä

yksilölliset pihanäkymät avutuvat vain harvassa paikassa kadun kulkijalle. Täydennysrakentaminen ja sisäpihojen hyödyntäminen voisi tarjota uusia mahdollisuuksia aktivoida julkista katutilaa. Katutilaan liittyvien porttien, kylttien, valaistuksen, uusien reittien ja yhteyksien kautta korttelialueita olisi mahdollista avata ulospäin myös palvelukeskustan alueella. Pihapiirit mahdollistavat monessa paikassa myös joustavammin täydennysrakentamisen, jolloin palveluita ja erilaisia työtiloja olisi mahdollista sijoittaa myös kortteleiden sisäosiin.

4.4 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Asemakaavan mahdollistama täydennysrakentaminen tulee olemaan maltillista ja alueelle on mahdollista sijoittaa yksittäisiä täydennysrakennuksia, jolloin uudisrakentamisen kokonaismäärä jää vähäiseksi suhteessa alueen nykyiseen kerrosalaan. Siten myös täydennysrakentamisen uudet liikennetuotokset jäävät maltillisiksi, eivätkä Vanhan kaupungin liikennemäärät kasva merkittävästi. Uudet liikennetuotokset ovat samankaltaisia kuin alueen nykyisen vastaavan maankäytön liikennetuotokset. Tunnistetut täydennysrakentamispaikat jakautuvat lisäksi eri kortteleihin, jolloin niiden tuottama liikennekin hajautuu tasaisesti Vanhan kaupungin liikenneverkolle. Täydennysrakentaminen ei muuta alueen liikenteen suuntautumista juurikaan. Suunnittelualueen katuverkko on ruutukaavarakenteen takia hyvin kattava, eikä katuyhteyksien lisäämiselle ole tarvetta.

4.4.1 Pysäköinti

Kun pysäköinti säilyy pääasiallisesti edelleen tonteilla ja täydennysrakentaminen toteutetaan se huomioiden, ei täydennysrakentaminen vaikuta alueen liikennejärjestelmään haitallisesti. Täydennysrakentaminen tulee olemaan maltillista ja sen myötä myös uusi pysäköintitarve jää maltilliseksi. Vanhaan kaupunkiin ei ole mahdollista toteuttaa laajoja pysäköintialueita, joten kadunvarsipysäköintiä tarvitaan. Asiointi- ja vierailuliikenteelle riittää pysäköintipaikkoja katujen varsilla, kun asukkaiden pysäköinti on pääsääntöisesti tonteilla. Kadunvarsipysäköinti parantaa Vanhan kaupungin palvelujen saavutettavuutta, ja kun palvelut keskittyvät samalle alueelle, voidaan asiointi useammassa paikassa hoitaa yhdellä pysäköinnillä. Pysäköinnin näkökulmasta yksisuuntaisten katujen säilyttäminen on suositeltavaa.

4.4.2 Liikenteen toimivuus

Vanhan kaupungin katuverkko on liikenteen välityskyvyltään riittävä alueen nykyiset ja täydennysrakentamisen myötä kasvavat liikennemäärät huomioiden. Vanhan kaupungin täydennysrakentamisella ei ole vaikutusta alueen liittymien toimivuuteen tai liikenneturvallisuuteen.

4.4.3 Jalankulku ja pyöräily

Asumisen täydennysrakentaminen Vanhaan kaupunkiin tukee jalankulun ja pyöräilyn kulkutapaosuuksien kasvattamista. Vanhan kaupungin sijainti kävely- ja pyöräilyetäisyyksillä muun muassa palveluista ja työpaikoista luo hyvät edellytykset jalan ja pyörällä tehtäville matkoille, kuten myös jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden parantaminen.

Pyöräilyn salliminen molempiin suuntiin yksisuuntaisilla Kirkkokadulla ja Brahenkadulla helpottaisi pyöräilyä Vanhan kaupungin alueella ja kehittäisi katuja jalankulun ja pyöräilyn pääverkon reiteiksi. Kaksisuuntaisen pyöräilyn salliminen parantaisi myös saavutettavuutta sekä pyöräiliikenteen kilpailukykyä autoliikenteeseen nähden ja lyhentäisi nykyisiä pyöräiliikenteen matkoja.

4.4.4 Joukkoliikenne

Vanhan kaupungin täydennysrakentamisen myötä lisääntyvä asukasmäärä jää sen verran maltilliseksi, että sillä ei ole merkittävää vaikutusta joukkoliikenteen näkökulmasta.

Asemakaavan vaikutukset on kuvattu kattavasti kaavaselostuksessa, joka täydentyy kaavaprosessin edetessä.