

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 94	13.12.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 122	29.10.2019

Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaava

3727/50.501/2010

KELA § 94

Kaupunginlahdenrannan asemakaavan laatiminen sisältyy Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2017 (KH hyv. 9.1.2017 §5).

Suunnittelualue sijoittuu Raahen keskustan läheisyyteen, Raahen kaupungin 30. kaupunginosaan, Pitkänkarin alueelle, Kaupunginlahden (Pikkulahden) länsirannalle. Asemakaava koskee Raahen kaupungin 30. kaupunginosan kiinteistöjä 678-402-1-50 ja 678-402-1-51. Asemakaavan muutos koskee Raahen kaupungin 30. kaupunginosan kiinteistöjä 678-30-9901-0 ja 678-30-9903-0.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 16 ha. Alue on Raahen kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on lisätä Raahen kaupungin monipuolista tonttitarjontaa ja kehittää kaupunkiympäristöön sijoittuva merellinen ja luonnonläheinen kaupunkirakennetta täydentävä asuntoalue ja kaupunkikuvallinen kokonaisuus Kaupunginlahdenrannan (Pikkulahti) ja Pitkänkarin alueelle.

Suunnittelualue tapahtuu kilpailutuksen kautta Raahen kaupungin ohjaamana ja valvomana konsulttityönä.

Suunnittelualueelle on voimassa olevassa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa (KV hyv. 11.4.2007) osoitettu kaksi tiiviin pientaloasumisen aluetta Raahen Vanhan kaupungin vaikutuspiirissä. Pientalojen ympäristö on virkistysaluetta V.

Raahen kaupungin ja Rakennus Miilukangas Oy:n kesken on laadittu yhteistoimintasopimus Kaupunginlahdenrannan alueen toteuttamiseksi. Yhteistoimintasopimus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.4.2014 ja yhteistoimintasopimuksen jatkaminen on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.10.2017.

Asemakaavatyön pohjaksi on laadittu Kaupunginlahden kaavarunko, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 31.3.2014 §142. Raahen Kaupunginlahden kaavarunkotyön yhteydessä on Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa osoitettuja asuntoaluevarauksia supistettu ja virkistysaluetta lisätty kaupunginhallituksen 31.3.2014 §142 tekemän päätöksen mukaisesti.

Kaavoitusmenettelyyn sisältyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 94	13.12.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 122	29.10.2019

täydennetään tarpeen mukaan kaavoitusprosessin aikana.

Asia esitellään kokouksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 30.11.2017, liite 1/11

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala

Päätösesitys (kaupunginjohtaja Nurkkala):

kehittämislautakunta

- merkitsee tiedoksi osallistumis -ja arviointisuunnitelman (liite 1/11)
- ilmoittaa asemakaavan laatimisen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta Raahelaisessa, kaupungin internetsivuilla ja teknisen keskuksen ilmoitustaululla
- ilmoittaa asemakaava laatimisen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta postitse suunnittelualueella sijaitsevien ja siihen rajautuvien kiinteistöjen vuokralaisille.

Kehittämislautakunta: Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kehittämislautakunta evästi kiirehtimään kaupunginlahdenrannan asemakaavaa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo esitteli asiaa kokouksessa ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 20.42.

KELA § 122

Akm 215 Kaupunginlahdenrannan asemakaavaluonnos on valmistunut.

Asemakaavan muutosluonnos perustuu voimassa olevaan Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavaan, Kaupunginlahden kaavarunkoon sekä osallisilta saatuun kehityspalautteeseen ja asukaskyselyyn sekä Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksiin.

Suunnittelualue sijoittuu Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa (KV hyv. 11.4.2007) osoitetulle tiiviille pientalovaltaiselle asuntoalueelle, joka on Raahen vanhan kaupungin vaikutuspiirissä ja jossa on säilytettäviä ympäristöarvoja.

Kaupunginlahdenrannan kaavarungon tavoitteiden tarkistaminen on käsitelty kaupunginhallituksessa 18.6.2018 § 233. Päätöksessä on todettu, että Kaupunginlahdenrannan asemakaavoitusta ohjaa kau-

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 94	13.12.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 122	29.10.2019

punginvaltuuston hyväksymä Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava (KV 11.4.2007 § 20), kehittämislautakunta ja kaupunginhallitus. Kaupunginlahden kaavarunkoa ja siitä saatua viranomaispalautetta voidaan pitää suuntaa-antavana ohjeena niiltä osin, kun se ei ole yleiskaavan kanssa ristiriidassa kaavarungon alueella tehtävälle asemakaavoitukselle (Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaava ja Akm 240: Pikkulahden asemakaava ja asemakaavan muutos).

Raahen kaupungin ja Rakennus Miilukangas Oy:n kesken on laadittu yhteistoimintasopimus Kaupunginlahdenrannan alueen toteuttamiseksi (KV 28.4.2014 § 50 ja 30.10.2017 § 122).

Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaava laaditaan asuinaluepainotteisesti. Tavoitteena on lisätä Raahen kaupungin monipuolista tonttitarjontaa. Kaupunginlahdenrannan asemakaavalla luodaan mahdollisuudet keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitsevan merellisen ja luonnonläheisen asuntoalueen rakentamiselle. Alueen suunnittelussa on tavoitteena kaupunkikuvallinen kokonaisuus siten, että suunnittelualue muodostaa ehjän kokonaisuuden viereisen viereillä olevan Pikkulahden asemakaava-alueen sekä Pikkulahden virkistys-, liikunta- ja puistosuunnitelman kanssa.

Suunnittelualue sijoittuu Pitkänkarin kaupunginosaan Raahen Vanhan kaupungin luoteis- ja länsipuolelle. Pääosa suunnittelualueesta on rakentamatonta metsää ja puoliavointa puistomaisesti hoidettua rantavyöhykettä.

Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alue tukeutuu Raahen keskustan palveluihin. Etäisyyttä kaava-alueelta keskustaan on noin 1,5 kilometriä.

Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa. Alueella on muutama vuokrapalsta, joilla on 7 lomarakennuspihapiiriä Raahen kaupungilta vuokratuilla tonteilla, joista Raahen kaupunki on lunastanut omistukseensa neljä pihapiiriä. Suunnittelualue rajautuu koillisessa ja etelässä Pikkulahden virkistysalueeseen sekä idässä Pitkänkarin loma-asutusalueisiin. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee venesatama. Idässä suunnittelualue rajautuu Pitkänkarinrannan uuteen kerrostaloasutukseen sekä valtakunnallisesti arvokkaaseen Seminaarin alueeseen.

Suunnittelualueelle sijoittuu yksi muinaisjäännösalue, joka on huomioitu kaavaluonnoksessa.

Raahen kaupungin ranta-alueet ja kaupungin edustalla sijaitseva saaristo muodostavat kulttuurihistoriallisesti merkittävän ja maisemallisesti arvokkaan kokonaisuuden.

Suunnittelualueelle on laadittu Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitys

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 94	13.12.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 122	29.10.2019

2018 sisältäen arkeologisen selvityksen, kulttuuriympäristöselvityksen, liikenteen toimivuustarkastelun, luontoselvityksen, maisemaselvityksen, rakennettavuusselvityksen sekä liikenteen yleissuunnitelman.

Perusselvitysten laatimisen jälkeen laadittiin kolme alustavaa vaihtoehtoa varsinaisen asemakaavaluonnoksen taustaksi. Kolmesta vaihtoehdosta valittiin yksi vaihtoehto, jota on kehitetty edelleen asemakaavaluonnokseksi.

Kaupunginlahdenrannan asemakaavasta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 25.9.2018.

Kaupunginlahdenrannan sekä Pikkulahden asemakaavatöihin liittyen järjestettiin kyseisten kaavahankkeiden yhteinen asukaskysely syyskuussa 2018. Asukaskyselystä on laadittu liitteenä oleva asukaskyselyraportti 14.12.2018.

Raahen kaupunki järjesti Kaupunginlahdenrannan asemakaavatyöhön liittyneen kaikille avoimen työpajatyypin osallistamistilaisuuden 8.9.2019. Työpajatilaisuudessa raahelaiset pääsivät kertomaan toiveitaan sekä ajatuksiaan Kaupunginlahdenrannan suunnittelusta. Työpajatilaisuudesta on laadittu liitteenä oleva raportti 27.11.2019.

Kaupunginlahdenrannan asemakaavaluonnoksessa on huomioitu erityisesti jalankulkijat ja kevyenliikenteen yhteydet, laajojen ja toisiinsa yhteydessä olevien virkistys- ja viheralueiden ja olemassa olevien polkujen säilyminen ja virkistysreittien lisääminen, pihakatujen ja aukio- ja puistoelementtien sekä kortteleiden välisten viheralueiden mahdollistaminen suunnittelualueelle, tiiviiden monimuotoisten viihtyisten ja yhteisöllisten taloyhtiömuotoisten asuinkortteleiden mahdollistaminen, merellisyyden vahvistaminen, rantojen säilyttäminen yhteiskäytössä, merinäkymien mahdollistaminen mahdollisimman monesta asunnosta, valokuituverkon rakentaminen alueelle, aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuus sähköiset kulkuvälineet sekä suunnittelualueen kytkeminen Pikkulahden toimintoihin.

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu Kaupunginlahdenrannan alueelle 11 uutta rakennuspaikkaa yhtiömuotoisille asuinpientaloille ja yhdeksän tonttia kerrostaloille. Uutta kerrosalaa asemakaavaluonnoksessa osoitetaan noin 49 000 k-m² ja alueen asukasmääräksi arvioidaan noin 1050 asukasta.

Kaava mahdollistaa myös lähialueen virkistysverkoston kehittämisen toisiinsa liittyvien jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien sekä runsaiden puistopolkujen myötä. Merikanavan varteen on mahdollista rakentaa viihtyisiä ja korkeatasoinen kaikille raahelaisille yhteinen oleskelulaituri.

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 94	13.12.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 122	29.10.2019

Kaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) nähtävillä olon aikana järjestetään kaikille avoin yleisötilaisuus Raahen Brain Centerissä lauantaina 16.11.2019 klo 13 - 16, jossa Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaluonnos esitellään. Tilaisuudessa yleisöllä on mahdollisuus tutustua suunnitelmaan virtuaalisesti, yhteistyössä Outo Arcaden kanssa.

Ramboll Finland Oy, projektipäällikkönä Merja Isteri vastaa asemakaavan laadinnasta. Kaupungin kaavoitusyksikkö ohjaa ja valvoo suunnittelua.

Kaavoituskonsultti, arkkitehti Merja Isteri (Ramboll Finland Oy) esittelee asian kokouksessa.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio 25.9.2018, liite 1/x

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 29.10.2019, liite 2/x

Raahe-Pitkäkari-Pikkulahti 2018 ympäristöselvitys liitteineen 31.12.2018, liite 3/x

Meluserveys, Kaupunginlahdenranta (Ak 215), 4.2.2019, liite 4/x

Työpajatilaisuuden 8.9.2018 raportti 27.11.2019, liite 5/x

Asukaskyselyraportti 14.12.2018, liite 6/x

Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaava, kaavakartta, kaavamerkinnot- ja määräykset, luonnos 29.10.2019, liite 7/x

Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaava, kaavaselostus, luonnos 29.10.2019, liite 8/x

Havainnepiirros 29.10.2019, liite 9/x

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala

Päätösesitys (kehittämiskeskuksen johtaja Pitkänen):

kehittämislautakunta:

- merkitsee tiedoksi aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistion, päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksen 2018, Kaupunginlahdenrannan meluserveyksen, liikenteen yleissuunnitelman, työpajatilaisuuden 8.9.2018 raportin sekä asukaskyselyraportin.
- hyväksyy Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaluon-

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 94	13.12.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 122	29.10.2019

noksen liitteiden 7/x, 8/x ja 9/x mukaisesti.

- asettaa Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaluonnoksen MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vrk ajaksi Raahen kaupungin teknisen keskuksen ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille.
- pyytää Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaluonnoksesta lausunnot Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Museovirastolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen kaupungin hallintokunnilta, Raahen Energia Oy:ltä, Raahen Vesi Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, DNA Oyj:ltä ja Telia Finland Oyj:ltä.
- ilmoittaa Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta Raahelaisessa, kaupungin internetsivuilla ja teknisen keskuksen ilmoitustaululla.
- ilmoittaa Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta postitse suunnittelualueella sijaitsevien ja sekä siihen rajautuvien kiinteistöjen vuokralaisille.
- järjestää kaikille avoimen yleisötilaisuuden 16.11.2019.

Kehittämislautakunta: Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituskonsultti, arkkitehti Merja Isteri (Ramboll Finland Oy) esitteli asiaa kokouksessa ja poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 18.53.

Otteen allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta
oikeaksi todistaa
31.10.2019