



# ASEMAKAAVASELOSTUS

## Akm 189:

### Yrityspärän asuntoalueen asemakaavanmuutos

Asemakaavanmuutos koskee Raahen kaupungin 22. kaupunginosan kortteleita 98 – 104 ja 2297 sekä niihin liittyviä katu- ja virkistysalueita.



*Suunnittelualan sijainti*

Vireilletulosta ilmoittaminen 20.12.2003

Tekninen lautakunta 22.6.2004, 27.9.2005

Kaupunginhallitus 10.10.2005, 4.8.2008, 17.11.2008

Kaupunginvaltuusto 17.12.2008

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

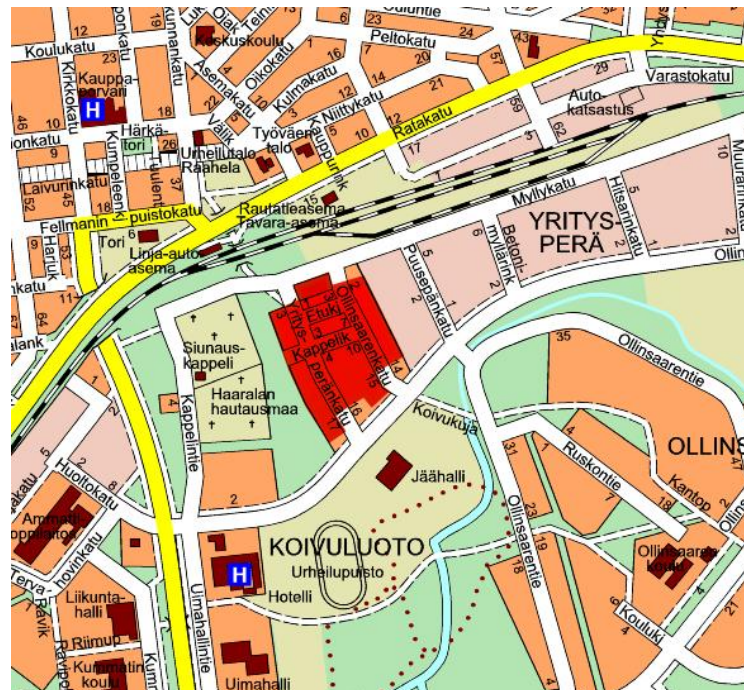
Raahen kaupungin 22. kaupunginosan kortteleita 98-104 ja 2297 sekä niihin liittyviä virkistys- ja katualueita.

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

22. kaupunginosaan korttelit 98-103 ja 2297 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet.

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutosalue sijaitsee Olinkalliontien ja Myllykadun välisellä alueella. Idässä alue rajautuu Yrityisperän teollisuusalueeseen ja lännessä Haaralan hautausmaan ja Citymarketin itäpuolella sijaitsevaan puistoalueeseen.



## 1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen keskeisenä tavoitteena on lähellä kaupungin keskustaa sijaitsevan Yritysperän asuntoalueen omaleimaisen kaupunkikuvan säilyminen historiallisine rakennuskantoineen.

Tontinrajoja tarkistetaan niin, että olevat asuinrakennukset sijoittuvat kokonaisuudessaan omille tonteilleen.

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
1.1 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.2 Kaavan tarkoitus.....	2
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:.....	5
Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:.....	5
<b>2 TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>6</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2 Asemakaava.....	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	6
<b>3 LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>7</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	8
3.1.2 Luonnonympäristö.....	9
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	9
3.1.4 Maanomistus.....	11
3.2 Suunnittelutilanne .....	12
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	12
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>18</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen.....	18
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....	18
4.2.1 Osalliset .....	18
4.2.2 Vireilletulo .....	18
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	18
4.2.4 Viranomaisyhteistyö .....	19
4.3 Asemakaavan tavoitteet .....	20
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	20

4.3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen ..	20
4.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	21
4.4.1	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	21
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>23</b>
5.1	Kaavan rakenne .....	23
5.1.1	Mitoitus.....	23
5.1.2	Palvelut .....	24
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	24
5.3	Aluevaraukset.....	25
5.3.1	Korttelialueet .....	25
5.3.2	Muut alueet .....	25
5.4	Kaavan vaikutukset .....	25
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	26
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	26
5.4.3	Muut vaikutukset .....	26
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	27
5.6	Kaavamerkinnät ja –määräykset .....	27
5.6.1	Aluevaraukset .....	27
5.6.2	Merkinnät .....	28
5.6.3	Suojelumerkinnät .....	29
5.6.4	Asemakaavamääräykset.....	31
5.7	Nimistö.....	31
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>32</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	32
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	32
6.3	Toteuttamisen seuranta.....	32

### **Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:**

- LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- LIITE 2 Asemakaavan seurantalomake
- LIITE 3 Ote ajantasa-asemakaavasta 1 : 2 000
  
- ERILLISLIITE 4 Raahen Yrityskerän asuntoalueen historialliset ja rakennushistorialliset selvitykset
- ERILLISLIITE 5 Yrityskerä, Rakennuskohteiden inventointi 2008
- ERILLISLIITE 6 Rakentamistapaohje

### **Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:**

- Yrityskerän vuosilta 1928 ja 1952 olevat vanhat rakennusjärjestykset
- maastokäyntien valokuva-aineistoa vuosilta 2003, 2004 ja 2008
- asukailta saatu kuva-aineisto
- pihapiirikohtaiset rakennusinventointikortit
- asukastilaisuuden (19.2.2004) muistio ja kyselylomakkeet
- Raahen liikenneturvallisuussuunnitelma (luonnos 2004)
- Koivuluodon urheilupuiston käyttösuunnitelma
- Raahen Yrityskerän, Velkaperän ja Miljoonaperän haettujen poikkeamislupien lausunnot

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite asemakaavan muuttamiseen on tullut jo vuonna 1991 Ollinsaari-Yrityssperä Sofy- yhteissuunnittelun taholta. Kaupungin kaavoitusohjelmaan Yrityssperän asemakaavan muuttaminen on sisällytetty vuosille 2003-2005, hyväksymiskäsittelyyn kaava oli alun perin tarkoitus saattaa joulukuussa 2005.

Asemakaavaluonnos on laadittu kevään 2004 aikana kaupungin ja asukkaiden yhteisten kaavallisten tavoitteiden pohjalta. Kaavaluonnos perustuu alueella suoritettuihin maasto- ja rakennusinventointeihin.

Luonnos muokattiin ehdotukseksi ja asetettiin nähtäville lokakuussa 2005. Nähtävillä ollutta ehdotusta tarkennettiin viranomaisten vaatimuksesta. Tarkistus tehtiin kesän 2008 aikana. Ehdotus asetettiin uudelleen nähtäville elokuussa 2008.

### 2.2 Asemakaava

Uudistettava asemakaava koskee kaikkia Yrityssperän asuntoalueen asuintontteja ja rajautuu puistovyöhykkein Ollinkalliontiehen, 23. kaupunginosan teollisuusalueeseen, Myllykatuun ja hautausmaan puolella olemassa olevaan puistoon. Tällä kaavalla uudistetaan vuoden 1950 asemakaava tulevaisuuden tarpeisiin alueen sisältämät arvot turvaten.

Asemakaavanmuutoksella palautetaan olemassa olevat rakennukset kortteli-alueille katualueita kaventamalla. Kaavamuutoksella tarkistetaan myös vanhan asemakaavan ylisuuret rakennusoikeudet vastaamaan asuinkäyttötarkoitusta ja täydennetään puutteelliset merkinnät kerrosluvun sekä rakennusten sijaintia ja ulkonäköä osoittavien merkintöjen osalta. Kaupunkikuvan säilyminen pyritään turvaamaan täydentämällä ja tarkistamalla voimassa olevan asemakaavan puutteellisia merkintöjä. Tavoitteena on säilyttää kaavamerkinnöissä ja selostuksen sisältämissä ohjeissa alueen rakentamista ohjanneiden vanhan palstoitussuunnitelman vuodelta 1910 sekä vuosien 1928 ja 1952 rakennusjärjestysten sisältämät hyvät periaatteet.

Kaavamuutoksella selkiytetään Yrityssperällä tehtävien korjaus-, täydennys- ja uudisrakennustoimenpiteiden ohjausta ja valvontaa.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksen hyväksymisellä toteutuu jo tärkein osa kaavan tavoitteista. Vanhan kaavan katualueilla olevat asuin- ja talousrakennukset saadaan omille tonteilleen. Raahelle perinteikkään, Yrityssperän pienen asunto-alueen säilyminen historiallisine rakennuksineen on tärkeää.

Kaavamuutoksesta seuraa tonttien ja katualueiden uudelleenmittaus laajennettavien tonttien osalta. Rakennusvalvonnalla on merkittävä rooli kaavan tavoitteiden toteuttamisessa. Kaava-alueella tehtävien korjaus-, täydennys- ja uudisrakennustoimenpiteiden valvonta ja ohjaus kuuluvat rakennusvalvonnan rakennuslupavaiheen tehtäviin.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

Yrityskerän asuntoalue on ratapihan, teollisuusalueen, urheilupuiston ja hautausmaan rajaama alue, jonka rakennuskanta koostuu 1910 ja sen jälkeen toteutetuista rakennuksista. Kaavasuunnittelun lähtökohtana on tämän omakeimaisen asuntoalueen asemakaavan uudistaminen siten, että aluekokonaisuuden ympäristö-, historia- ja rakennusperintöarvot turvataan. Uudis- ja korjausrakentamisen edellytykset määritellään siten, että aluekokonaisuuden arvo ei heikkene.



*Näkymä Kappelikadulta korttelin 101 tonteille 5 ja 6.*

Voimassaoleva kaava on puutteellinen rakennusalojen, rakennuskorkeuksien ja rakennusoikeuksien osalta. Kaavan rakentamista ohjaavat merkinnät eivät myöskään ole tasapuolisia maanomistajien ja/tai kiinteistönhaltijoiden kesken.

Suunnittelun alueen kaikki tontit (34+2) ovat asuttuina tai käytössä.

Vanhoista asuinrakennuksista neljä ja piharakennuksista kaksi sijaitsevat osaksi kaavan katualueella. Lisäksi seitsemän asuinrakennusta ja seitsemän piharakennusta sijoittuvat voimassa olevan asemakaavan rakennusalan ulkopuolelle.

Kaavamuuotos käynnistyi samanaikaisesti Koivuluodon kauppakeskuksen asemakaavan muutoksen kanssa, jonka kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 2.6.2004.

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Yrityserän asuntoalue on rakentunut eri aikakausina kuvastaen kulloisenkin rakennusajan mahdollisuuksia ja rakennustapaa.

Vanhimmat tonttien vuokrasopimukset on tehty vuosina 1910 –1912 Yrityseränkadun itäpuolelle. Asuinrakennukset on sijoitettu silloin pääsääntöisesti katurajaan kiinni. Rakentamista on tuolloin ohjannut *Raahen Esikaupunki Yritys*-nimellä laadittu palstoitussuunnitelma ja vuodelta 1928 oleva Yrityserän rakennusjärjestys.



*Kappelikatu 6 , kuva vuodelta 1914.*

Vuosina 1956-1961 rakennettu asuntoalueen laajennus Yrityseränkadun länsipuolelle on toteutettu 1950 vahvistetun asemakaavan ja **vuoden 1952 rakennusjärjestyksen** mukaan.



*Kuva vuodelta 2004, kortteli 98 Yrityseränkadun länsipuolella.*



Alueelle on toteutettu **korvaavaa uudisrakentamista** edellä mainitun ajan jälkeen 15 asuinrakennusta vuosina 1971-2008.

Alueen eteläreunan uudisrakennukset, kaksi omakotitaloa ja yksi 6-asuntoinen rivitalo, on rakennettu Koivuluodon urheilupuiston asemakaavan mukaisesti. Tämä uudisrakentaminen muodostaa Yrityisperän alueen julkisivun urheilupuistoon päin.

Yrityisperän 41 asunnossa asuu yhteensä 97 henkilöä (kevät 2004). Asuntoalueen ikärakenne on laaja ja osa asukkaista on alueen alkuperäisiä rakentajia.

Alueen katuja käyttää oman asukasliikenteen lisäksi liikekeskustan ja Ollinsaaren välinen kevytliikenne sekä liikekeskustan ja urheilupuiston välinen liikenne mm. koulujen liikuntaryhmät ja urheilutilaisuuksien yleisö.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Alueella ei ole luonnontilaista kasvillisuutta. Suunnittelualueen luonnonympäristön muodostaa omakotitonttien istutettu kasvillisuus yhdessä aluetta rajavien hoidettujen puistovyöhykkeiden kanssa.

Maaperä on koko alueella hiekkamaata, jonka rakennettavuus on hyvä. Alue on hyvin loiva rinne. Pinnan korkeus vaihtelee välillä 3-5 metriä meren pinnasta laskien etelää kohti.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### *Yhdyskuntarakenne*

Yrityisperä on teollisuus-, liike- ja urheilupalvelujen rajaama asumisen saareke, joka rajautuu myös puutarhamaiseen Haaralan hautausmaahan. Yrityisperää rajaa lisäksi liikennereitit: pohjoisessa Myllykatu ja rautatiealue sekä etelässä Ollinkalliontie, joka on alueen kokoojaväylä. Alueen kautta kulkee keskustan ja Ollinsaaren sekä Koivuluodon välinen kevyt liikenne.

#### *Kaupunkikuva*

Yrityisperän alueen vanhimmat asuinrakennukset ovat viime vuosisadan alkupuolelta ja ne ovat rakentuneet sen ajan palstoitussuunnitelman mukaisesti. Asuinalue sai yhtenäisen laajennuksen Yrityisperänkadun länsipuolelle vuoden 1950 asemakaavalla. Alueen vanhan osan rakennuskantaa on korvattu 70-luvulta lähtien tähän päivään jonkin verran. Uusin asuinrakennus valmistunee vuonna 2008.

Alueen rakennuskanta on jäsentynyt rakentamisajankohtansa mukaisesti ryhmiin, joista erottuvat hyvin rakennusten ikä, tyylit ja rakennusmateriaalit. Vanhimmat asuinrakennukset on rakennettu katurajaan kiinni, joka saa aikaan erityisen viehättävää ja tiivistä lähiympäristöä.

## *Asuminen, sosiaalinen ympäristö*

Yrityserän 41 asunnoissa asuu yhteensä 97 henkilöä (kevät 2004). Sosiaalisesti moninaisen asuntoalueen ikärakenne on laaja ja osa asukkaista on alueen alkuperäisiä rakentajia.

## *Palvelut*

Yrityserän asuntoalue sijaitsee lähellä kaupungin keskustaa. Keskeisestä sijainnista johtuen kaikki palvelut ovat lähellä. Esimerkiksi yhteiskunnalliset palvelut, työpaikka- alueet, virkistys, liikenne ja tekninen huolto.



*Entinen Koivuluodon kioski, kortteli 2297.*

## *Työpaikat, elinkeinotoiminta*

Alueella sijaitsevassa entisessä Koivuluodon kioskissa toimii nyt laitehuolto-  
liike Korjauspiste Raah TV. Liikkeessä on yksi vakituinen työpaikka.

Vakituisia työpaikkoja Yrityserän alueella on kaikkiaan kaksi. Toinen työ-  
paikka sijaitsee parturi-kampaamossa korttelissa 103 tontilla 2.



*Kuvausajankohtana vuonna 2004 vielä toimiva liikennepuisto korttelin 100 pohjoispuolella.*

### *Virkistys*

Asuntoalueen ja Myllykadun välisessä puistossa on toiminut lapsille tarkoitettu liikennepuisto. Puisto ei ole enää toiminnassa, mutta rakenteet ovat olemassa: huoltorakennus ja asfaltoidut ajoradat, jotka on varustettu suoja-  
tiemerkinnöillä ja liikennemerkeillä. Liikennepuistolle mietitään parhaillaan uutta käyttötarkoitusta.

### *Liikenne*

Alueen katuja käyttää oman asukasliikenteen lisäksi liikekeskustan ja Ollinsaaren välinen kevytliikenne sekä liikekeskustan ja urheilupuiston välinen liikenne, mm. koulujen liikuntaryhmät ja urheilutilaisuuksien yleisö.

### *Rakennettu kulttuuriympäristö*

Alueella ei ole luetteloituja maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittäviä suojelukohteita. Pohjois-Pohjanmaan liiton 28.6.2004 antamassa lausunnossa alueen merkitys arvioidaan käynnistymässä olevan maakunnallisen rakennusperintöstrategian yhteydessä.

### *Tekninen huolto*

Alueen kunnallistekniikan ja huollon rakenteet ovat valmiit. Niitä täydennetään tarpeen mukaan alueelle rakennettaessa ja korjattaessa olevia kohteita tai tekniikan kehittyessä.

#### 3.1.4 Maanomistus

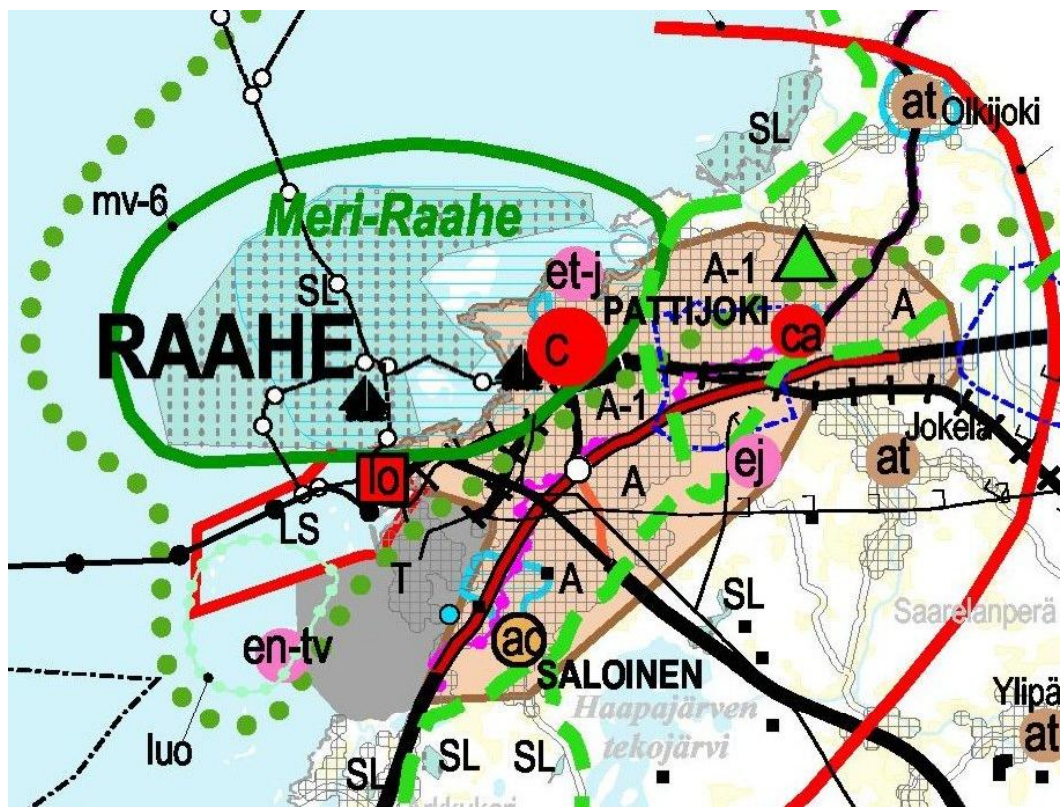
Alueen kaikki tontit lukuun ottamatta yhtä kaupungin AO-vuokratonttia ovat yksityisten omistuksessa. Katu- ja virkistysalueet ovat kaupungin omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Suunnittelualueen valtakunnalliset ja maakunnalliset tavoitteet on määritetty ympäristöministeriön 17.2.2005 vahvistamassa **Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa**. Maakuntakaavassa Yrityspäri kuuluu keskustatointojen alueelle. Taajamatoimintoja koskevia suunnittelumääräyksiä ovat mm.

*”Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.”*



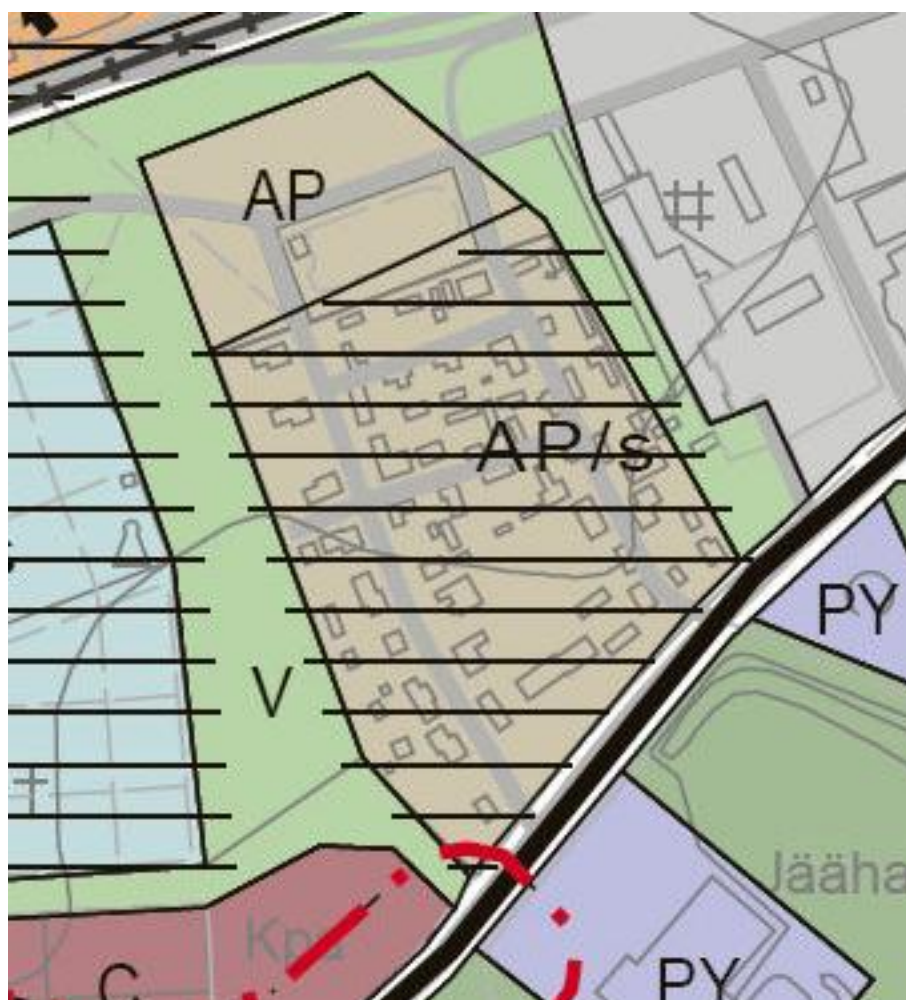
Ote maakuntakaavasta.

## Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava (KV 11.4.2007)

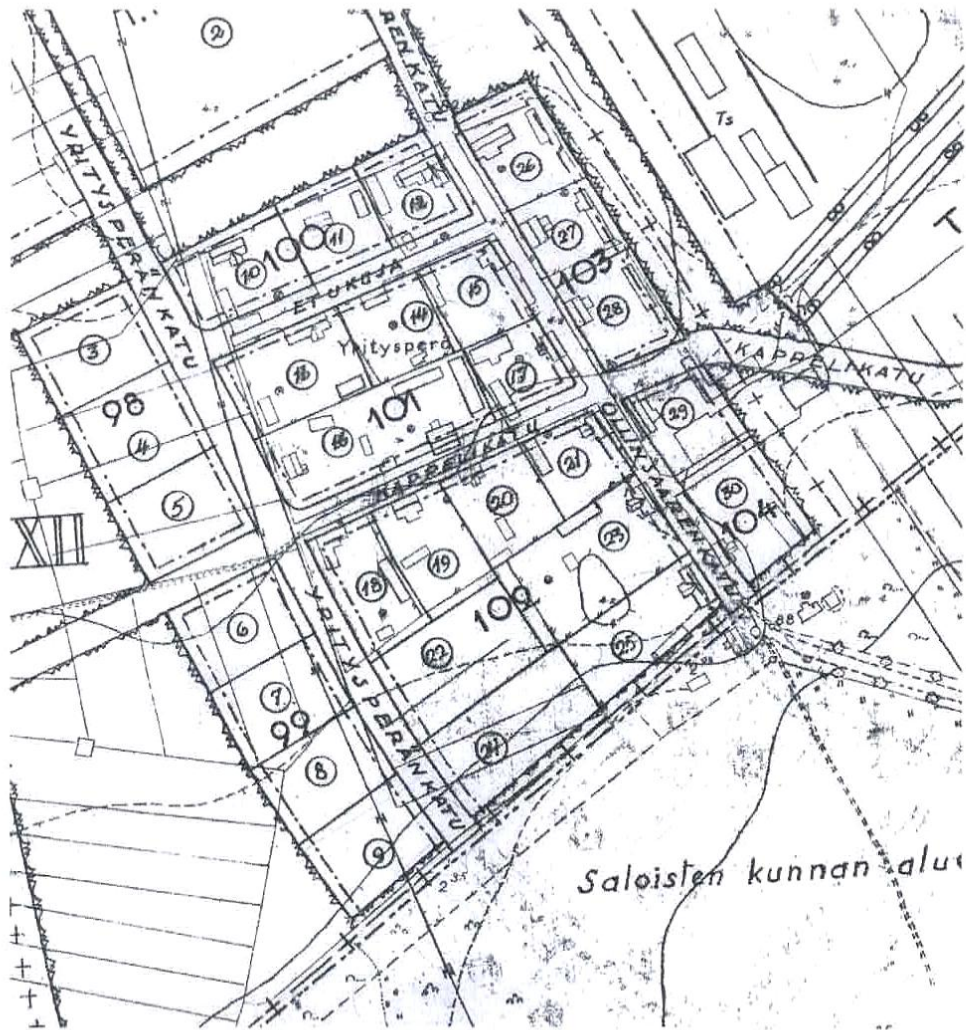
Yrityserä on merkitty *tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet* -karttaan merkinnällä AP/s pientalovaltainen alue/alue, jolla ympäristö säilytetään ja se on osoitettu kaavassa paikallisesti arvokkaana alueena. Aluetta sivuaa Raahen laatukäytävän imagoiteijöiden kehittämialueen rajaus. *Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet* -kartassa alue on rajattu paikallisesti arvokkaana alueena, kohde 10.

**AP:** Pientalovaltainen asuntoalue. Alue varataan pääasiassa pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

Osayleiskaavan /s -merkinnän mukaan aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojele ratkaistaan asemakaavalla.



Ote osayleiskaavasta.



### SELITYKSIÄ

	3 M SEIN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JONKA SISÄPUOLEISEN ALUEEN ASEMAKAAVALLE JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSILLE VAHVISTUSTA ANOTAAN
	KORTTELI- JA TONTTIRAJA
	ULKOINEN RAKENNUSRAJA
	LIIKENNEALUEEN RAJA
	POISTETTAVA LIIKENNEALUEEN RAJA
	KAUPUNGINALUEEN RAJA
	ASUNTO- TAI LIIKETONTTI
	YLEISEN RAKENNUKSEN TONTTI
	TEMPSKORTTELI
	PUISTO JA ISTUTUS
	HAUTAUSMAA
	KORTTELI NUMERO
	TONTTINUMERO
	KAUPUNGINOSAN RAJA
	KAUPUNGINOSAN NUMERO

### ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ

KORTTELEIJA N<sup>o</sup> 94, 98, 99, 100, 101, 102, 103 JA 104 OLEVILLE TONTEILLE RAKENNETTAESSA ON NOUDATETTAVA KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYKSEN 39 §:ÄÄN SISÄLTÄYVIÄ, OMAKOTITONTEJA KOSKEVIA SÄÄNNÖKSIÄ, KUITENKIN SITEN, ETTEI TALOUSRAKENNUKSEEN SAA SISUSTAA MITÄÄN ASUINHUONEISTOA.

TEMPSKORTTELEIJA N<sup>o</sup> 91, 92, 93, 96, 97, 105, 106, 107, 108 JA 102 OLEVILLE TONTEILLE RAKENNETTAESSA ON NOUDATETTAVA 40 §:ÄÄN SISÄLTÄYVIÄ SÄÄNNÖKSIÄ.

Ote voimassaolevasta 24.11.1950 vahvistetusta asemakaavasta.

## Alueella voimassa olevassa asemakaavassa Ak 12

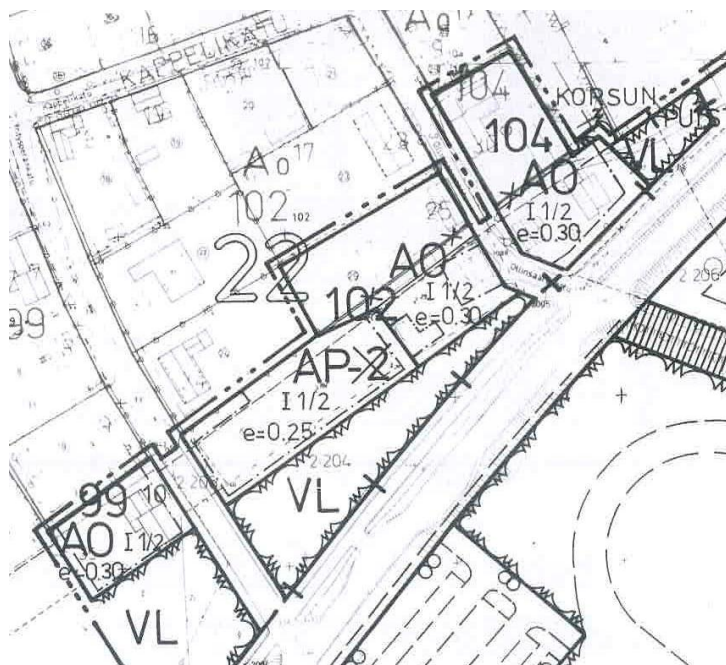
(vahv.sis.as.min. 24.11.1950)

Asuintonteille on seuraavat kaavamääräykset :

Asunto- tai liiketontti. ”Tontille rakennettaessa on noudatettava kaupungin rakennusjärjestyksen 39 §:ään sisältyviä omakotitontteja koskevia säännöksiä, kuitenkin siten, ettei talousrakennukseen saa sisustaa mitään asuinhuoneistoa.”

## Alueella voimassa olevassa asemakaavassa Ak 88 (vahv. LH 21.7.1987)

Kaavamuuotosalueen eteläosa sisältää vanhaan asuntoalueeseen Koivuluodon asemakaavoituksen yhteydessä liitetyt omakotitontit (AO, e=0,30) ja rivitalotontti (AP, e=0,25). Kaavassa tonteille on annettu kerroskorkeudeksi I ½. Uudet tontit sijoittuivat vanhan kuntarajan Saloisten puolelle (vrt. Ak 12).



## Alueella voimassa olevassa asemakaavassa Ak 115 (vahv. LH 25.3.1994)

Kaavamuuotosalueen eteläosan pieni liikerakennustontti on osoitettu aluevarauksella: Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa grillin, kioskimyymälän ja kahvilan (KL-3, e=0,2). Kaavassa tontille on annettu kerroskorkeudeksi I.



## **Raahen kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys** (KV 29.7.2002)

Yrityserän asuntotonteilla noudatetaan asemakaavassa määrätyn KV:n 12.7.1952 hyväksymän ja sis.as.min. 13.4.1953 vahvistaman rakennusjärjestyksen pykälää 39.

Tässä rakennusjärjestyksessä määrättiin yksityiskohtaisesti asuntotonttien rakentamisesta, rakennustavasta, rakennusoikeudesta, asuinrakennusten ja asuntojen määrästä sekä muista etäisyysasioista sekä tämän kaavan kannalta tärkeistä periaatteista mm. seuraavasti:

- a) Näille tonteille saadaan rakentaa kullekin tontille ainoastaan yksi asuinrakennus ja sitä varten tarvittava taloussuoja.
- b) Tontin pinta-alasta saadaan enintään 1/5 käyttää rakentamiseen.
- f) Tontille saadaan sijoittaa enintään kaksi asuinhuoneistoa ja kussakin asunnossa tulee olla vähintään kaksi asuinhuonetta.

**1950- luvun asemakaava ja rakennusjärjestys** heijastavat tuon ajan rakentamisen mahdollisuuksia ja hyviksi koettuja keinoja tiiviin omakotialueen rakentamiseksi. Asemakaavassa ei esimerkiksi määrätä rakennusoikeutta vaan vain asuntotontti.

**Rakennusoikeus** asuntotonteille on johdettavissa rakennusjärjestyksen 39 §:n b) kohdan mukaan: tontin pinta-alasta saadaan 1/5 osa käyttää rakentamiseen. Mikä merkitsee tehokkuutta  $e=0.20$  sekä 39 §:n e) kohdan mukaan: asuinrakennus saa olla enintään 2-kerroksinen. Tästä seuraa, että kortteleiden 100-103 rakentamistehokkuus on  $e=0.40$ .

Kortteleiden 98 ja 99 rakentamistehokkuus on määrätty rakennusjärjestyksen 51 §:ssä, mikä on  $e=0.60$ .

Kortteleiden 99, 102 ja 103 alimmilla tonteilla rakentamistehokkuudet ovat omakotitonteilla  $e=0,30$  ja rivitalotontilla  $e=0,25$ .

Alueen vanhinta osaa on alun perin rakennettu 1910-luvun palstoitussuunnitelman ja vuoden 1928 rakennusjärjestyksen mukaan.

Korttelin 2297 rakentamistehokkuus on  $e=0,2$  eli  $60 \text{ k-m}^2$ .

**Alueen tontit** ovat kaikki kiinteistörekisterissä ja muut yleiset alueet (kadut ja puistot) yleisten alueiden rekisterissä.

**Kaavoituksen numeerisen pohjakartan** on toimittanut kaupungin kiinteistö- ja mittausosasto.

Alue ei ole **rakennuskiellossa**.



Alueella ei ole **suojelupäätöksiä**. Alue kuuluu kuitenkin Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyn kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden alueiden selvitykseen aluemerkinä 9. Yrityssperä. Kriteereinä alueen valintaan voitaneen luettelointiperusteista pitää alueen kerroksisuutta, alkuperäisyyttä ja harvinaisuutta sekä intensiteettiä. Selvityksen mukaan tulisi luonnosvaiheessa inventoitujen kohteiden lisäksi inventoida myös kohteet Kappelikatu 6, 7 ja 8 sekä Ollinsaarenkatu 4.

Alueen viereinen, **Koivuluodon kauppakeskuksen asemakaava** hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 2.6.2004. Näiden kaavojen laatimiset sovitettiin aikataulullisesti samaan ajankohtaan, kuitenkin niin, että kauppakeskuksen kaavaratkaisut tehtiin ensin.

Yrityssperän asuntoalueen **lähiympäristön asemakaavat** ovat ajantasalla ja vastaavat kaupungin kehitystä.

Tätä asemakaavatyötä varten on laadittu erillinen Raahen **Yrityssperän asuntoalueen historialliset ja rakennushistorialliset selvitykset** -raportti, kaavasuunnittelija Pauli Runtti 22.2.2005.

Selvityksessä on tutkittu ja tuotu esille Yrityssperän historiallisia tapahtumia ja konkreettisia fyysisen ympäristön rakentamiseen, sen nykytilaan johtaneita juridisia seikkoja, erityisesti rakennusjärjestysten ja kaavojen merkitystä alueen rakentamisen ohjaajana.

Selvityksen historialliset, kulttuuriperinnön ja kaupunkikuvan lähtökohdat ovat kaavan uudistamisen perusteena. Tätä selvitystä voidaan soveltuvin osin hyödyntää muillakin Raahen kaupungin vanhoilla asuinalueilla niiden asemakaavoja uudistettaessa.

Alueella on **inventoitu** viisi asuinrakennusta kesän 2004 aikana. Kaavatyön käynnistyttyä uudelleen inventointeja täydennettiin niihin liittyvien piharakennusten osalta ja inventoituihin kohteisiin lisättiin 16 uutta pihapiiriä kesällä 2008.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos on tarpeellinen olemassa olevan rakennuskannan ja kaavan välisen ristiriidan poistamiseksi sekä asukkaiden ja kaupungin tavoitteleman kehityksen turvaamiseksi.

Kaavasuunnittelutyö käynnistyi syksyn 2003 aikana lähtötietojen hankinnalla ja suunnittelualueen ympäristön ja rakennuskannan alustavalla inventoinnilla.

Kaupungin kaavoitusohjelmaan Yrityssperän asemakaavan muuttaminen on sisällytetty vuosille 2003–2005, jolloin kaavoitustyö eteni ehdotusvaiheeseen. Kaavan laadinta keskeytyi kiireellisempien kaavoitustöiden vuoksi syksyllä 2005. Uusi asemakaavaehdotus on laadittu kesällä 2008.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat kaikki suunnittelualueen kiinteistönomistajat, vuokramiehet, asukkaat ja rajanaapurit sekä jokainen, jonka etua tai oikeutta kaavamuutos koskee. Viranomaisista Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Museovirasto/ Pohjois-Pohjanmaan museo, Raahen kaupungin ympäristölautakunta, Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymä ja Ratahallintokeskus sekä paikalliset toimijat Pohjanmaan PPO Oy ja Raahen Energia Oy.

#### 4.2.2 Vireilletulo

Tekninen lautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 16.12.2003.

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu 19.12.2003 sanomalehti Raahen Seudussa, 20.12.2003 Raahelaisessa sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla.

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Alueen maanomistajien ja asukkaiden kanssa on kaavoittajalla ollut koko kaavan laadinnan ajan useita keskusteluyhteyksiä, koskien asianomaisen tonttia, rakennuksia sekä kaavamuutosta. Näissä yhteyksissä saatiin myös mielipiteitä tulevaan kaavamuutokseen sekä perinne- ja historiatietoa Yrityssperän rakentamisajalta. Yhteysmuotoina on käytetty sähköpostia, puhelinta ja henkilökohtaisia tapaamisia sekä Teknisessä keskuksessa että Yrityssperällä.

Alueen maanomistajille ja asukkaille järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.2.2004 Tullikamarin nuorisotilassa. Kutsu tilaisuuteen lähetettiin kirjallisena kutsuna kaikille asuinalueen kiinteistönomistajille ja maanvuokramiehille. Kirjelmän liitteenä oli kyselylomake, joita palautettiin tilaisuudessa 14 kpl. Tilaisuuteen osallistui 22 alueen asukasta.

Kaavasuunnittelun inventointityötä on valmisteltu alustavasti jo syksystä 2003. Inventointiaineisto on täydentynyt kaavatyön aikana ja on ollut nähtävillä kaavan eri esittelyvaiheissa. Inventointiaineisto on saatu alueen nykyisiä ja entisiäkin asukkaita maastokäyntien aikana haastattelemaan.

Luonnos ja muu valmisteluaineisto oli nähtävillä teknisen keskuksen kaavoitusyksikössä kesällä 2004, Sovionkatu 9, 3.krs. Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta ilmoitettiin sanomalehti Raahen Seudussa, kaupunkilehti Raahelaisessa, kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla. Osallisilla oli mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta mielipiteensä joko suullisesti tai kirjallisesti sekä keskustella kaavoittajan kanssa (MRA 30 §).

Nähtävilläolon jälkeen luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus, joka teknisen lautakunnan esityksestä ja kaupunginhallituksen päätöksellä asetettiin julkisesti nähtäville syksyllä 2005. Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin tarvittavat viranomaislausunnot.

Keväällä 2005 laadittu asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 30 päiväksi (MRL 65 §, MRA 27 §). Asemakaavan nähtäville asettamisesta ilmoitettiin sanomalehti Raahen Seudussa, kaupunkilehti Raahelaisessa, kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla. Kunnan jäsenillä ja osallisilla oli oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta (MRL 65 §, MRA 27 §) ennen nähtävilläoloajan päättymistä.

Kesällä 2008 laadittu asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 30 päiväksi aikavälillä 8.8.-8.9.2008 (MRL 65 §, MRA 27 §). Asemakaavan nähtäville asettamisesta ilmoitettiin sanomalehti Raahen Seudussa, kaupunkilehti Raahelaisessa, kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla. Kunnan jäsenillä ja osallisilla oli oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta (MRL 65 §, MRA 27 §) ennen nähtävilläoloajan päättymistä.

Osallisille järjestettiin yleisötilaisuus nähtävilläoloaikana 19.8.2008 Raahen kaupungin teknisessä keskuksessa. Kutsu tilaisuuteen lähetettiin kirjallisena kutsuna kaikille asuinalueen kiinteistönomistajille ja maanvuokramiehelle. Kirjelmän liitteenä oli nähtävilläolon kuulutus.

#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksen suunnitteluvaiheissa on neuvoteltu kaupungin eri hallintokuntien kanssa sekä Pohjois-Pohjanmaan museon edustajien kanssa. Kaavoituksen lähtökohdista ja tavoitteista järjestettiin viranomaisneuvottelu 23.6.2004 (MRL 66 §, MRA 26 §). Siihen osallistuvat Raahen kaupungin, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen, Pohjois-Pohjanmaan liiton ja Pohjois-Pohjanmaan museon edustajat.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot (MRA 28 §) Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymältä, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta ja Museovirasto/Pohjois-Pohjanmaan museolta.

Kaavaehdotuksesta järjestettiin viranomaisneuvottelu 22.4.2008. Neuvottelussa todettiin, että kaavaa on vielä täydennettävä ja se tulee asettaa uudelleen nähtäville.

Ehdotuksen toinen vaihe käsiteltiin viranomaisten kanssa työpalaverissa 23.7.2008. Neuvottelussa käytiin läpi ensimmäisen nähtävilläolon jälkeen tarkistettu kaavakartta ja sen selostus liitteineen.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tarve asemakaavan uudistamiseksi Yrityserän omakotialueella on ollut vanhentuneen asemakaavan vuoksi jo vuosia. Voimassa olevan kaavan ja rakennetun ympäristön kesken on ristiriitaisuuksia; mm. asuintaloja on kaavan katualueilla.

Asemakaavanmuutoksen keskeisimmät tavoitteet ovat kaavan muuttaminen vastaamaan nykyistä rakennettua ympäristöä sekä uudis- ja korjausrakentamisen sovittaminen olevaan rakennuskantaan. Vanhentuneen kaavan mahdollistamat ylisuuret rakennusoikeudet tarkistetaan ja katualueilla olevat rakennukset osoitetaan korttelialueille.

Kaavan muutoksen keskeisenä tavoitteena on myös alueen kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti tärkeiden arvojen osoittaminen asemakaavassa ja suojelumääräysten kehittäminen. Alueen rakentamista ohjanneiden vanhan palstoitus suunnitelman vuodelta 1910 sekä vuosien 1928 ja 1952 rakennusjärjestysten sisältämiä hyviä periaatteita sisällytetään uuteen asemakaavaan niitä uudistamalla.

Kaupungin tavoitteet kaavan sisältöön täsmentyvät tämän kaavan käsittelyjen yhteydessä.

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavan sisältöön vaikuttavana lähtökohtana on kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti merkittäviä arvoja kartoittavat selvitykset. Rakennusinventointien tietojen (pihapiirikohtaiset kortit) pohjalta harkitaan kaava-alueen alue- ja rakennuskohteiden asemakaavallinen suojeleminen.

#### 4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tiedotus- ja keskustelutilaisuuden yhteenvedona todettiin mm:

”Pyritään laittamaan Yrityserän kaava ajantasalle järkevin ja pienin muutoksin, unohtamatta vanhan kaavan henkeä”.

#### *Asemakaavan laadulliset tavoitteet*

Kaavam muutoksen laadullisena tavoitteena on pyrkiä edelleen säilyttämään eri aikakausien rakennuskantaa ja turvata myös korjaus- ja uudisrakentamisella sosiaalisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas asuinalue.

#### *Muut tavoitteet*

Korsu Oy:n vanhan verstaan pariovet avautuvat puiston puolelle. Sille ei ole luontevaa kulkuyhteyttä nykyisessä kaavassa. Kulkuyhteys tulisi järjestää.

Asukkailta tulleen toiveen mukaisesti Ollinsaarenkadun kadunnimi tulisi muuttaa. Nimi sekaantuu käytännössä jatkuvasti Ollinsaarella olevaan Ollinsaarentiehen. Asukkaat ehdottivat kadun nimeämistä kadun varrella asuneen kirjastonhoitaja Anna Mustosen mukaan. Anna oli Yrityspörällä yhteisöhenkeä ylläpitävä henkilö.

Muina tavoitteina kaavassa huomioidaan Yrityspörän asuntoalueen katujen kautta tapahtuva liikekeskustan ja Ollinsaaren välinen kevyt liikenne sekä kevyen liikenteen yhteys läheiseen urheilupuistoon ja markettiin. Tähän liittyy myös kaava-alueen ulkopuolelle Ollinkalliontielle urheilupuiston kohdalle suunnitellun jalkakäytävän tekeminen välille urheilukentän pääportti – Koivukuja. Erityisen tärkeä tämä urheilupuiston puoleinen jalkakäytävä on urheilupuistoon kulkeville koululaisryhmille.

#### 4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehtoja kaavaratkaisuksi ei ole tehty. Kaavaa on laadittu olemassa olevan rakenteen ja prosessin aikana esiin tulleiden tavoitteiden pohjalta.

##### 4.4.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Vireilletulo		
16.12.2003	Tekninen lautakunta	Hyväksyttiin OAS
20.12.2003	Paikallislehdistö	Ilmoitus OAS:sta
20.12.2003	Internet ilmoitustaulu	Ilmoitus OAS:sta
	Kirje maanomistajille	Ilmoitus OAS:sta

#### Luonnosvaihe

Asemakaavanmuutosluonnos laadittiin talven ja kevään aikana 2004.

Laatimisvaihe		
3.2.2004	Kirje maanomistajille	Kutsu yleisötilaisuuteen
	Paikallislehdistö	
22.6.2004	Tekninen lautakunta	Hyväksyttiin kaavaluonnos
23.6.2004	1. viranomaisneuvottelu ympäristökeskuksen edustajien kanssa	Muutoksia ja tarkennuksia luonnokseen.
29.6. – 28.7.2004	Kaavaluonnos nähtävillä	
28.6. - 13.8.2004	Lausuntopyynnöt	
19.2.2004	Yleisötilaisuus	paikalla 23 henkeä

Teknisen lautakunta asetti asemakaavan muutosluonnoksen valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä kesä/heinäkuussa 2004 ja pyysi kaavaluonnoksesta ennakkolausunnot.

## Ehdotusvaihe

Nähtävilläolon jälkeen luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus, joka teknisen lautakunnan esityksestä ja kaupunginhallituksen päätöksellä asetettiin julkisesti nähtäville syksyllä 2005. Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin tarvittavat viranomaislausunnot.

Viranomaisilta tulleen palautteen perusteella asemakaavaehdotusta on tarkistettu kesän 2008 aikana. Ehdotus asetettiin uudelleen nähtäville elokuussa 2008.

Ehdotusvaihe		
27.9.2005	Tekninen lautakunta	Hyväksyttiin vastineet pyydettyihin lausuntoihin ja laadittu ehdotus
10.10.2005	Kaupunginhallitus	Ehdotus hyväksyttiin nähtäville asetettavaksi
11.10.2005	Kirje maanomistajille	
	Lehdistötiedote	
17.10.2005	Lausuntopyynnöt	
19.10.-18.11.2005	Kaavaehdotus nähtävillä	
22.4.2008	Viranomaisneuvottelu ympäristökeskuksen edustajien kanssa	
23.7.2008	Työneuvottelu ympäristökeskuksen ja Pohjois-Pohjanmaan museon edustajien kanssa	Käytiin läpi kaavakartta ja sen uudet merkinnät sekä kaavan uudet liiteasiakirjat.
4.8.2008	Kaupunginhallitus	Ehdotus hyväksyttiin nähtäville asetettavaksi
8.8.-8.9.2008	Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä	
19.8.2008	Yleisötilaisuus	Paikalla 25 henkeä.

## Kaavan hyväksyminen

Nähtävilläolon jälkeen käsitellään kaavasta pyydetty lausunnot sekä mahdollisesti tulevat muistutukset.

Hyväksymisvaihe		
syksy 2008	Kaupunginhallitus	Käydään läpi kaavakartta ja siihen tehdyt muutokset.
syksy 2008	Kaupunginvaltuusto	

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan muutoksella pyritään varmistamaan perinteisen asuntoalueen säilyminen sen sisältämine monine arvoineen.

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaavanmuutosalue rajautuu Yrityesperän teollisuusalueeseen, Haaran hautausmaan suojapuistoon sekä Ollinkalliontiehen ja Myllykatuun. Yrityesperän asemakaavan kaavamuutosalueen pinta-ala on 5.382 ha.

Asemakaavanmuutos perustuu olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Vanhoista asuinrakennuksista neljä ja piharakennuksista kaksi sijaitsevat osaksi ajantasa-asemakaavan katualueella. Lisäksi seitsemän asuinrakennusta ja seitsemän piharakennusta sijoittuvat voimassa olevaan asemakaavaan rajatun rakennusalan ulkopuolelle. Kaksi talousrakennusta on puistoalueella. Tontti- ja korttelirajoja on tarkistettu niin, että ne vastaavat olemassa olevaa tilannetta ja ottavat huomioon tontin rakennettavuuden.

Katualueet kapenevat paikoin huomattavasti. Etukujan läntinen portti, Kappelikadun itäpää sekä sen ja Ollinsaarenkadun risteysympäristö ovat alueen kapeimmat katu ympäristöt. Niillä kohden katurajat on kaavassa osoitettu tällä hetkellä olemassa olevan rakennuskannan mukaisesti kaventaen. Etukuja on kapeimmillaan 4,4 metriä, Kappelikatu 6,8 metriä ja Ollinsaarenkatu 6,6 metriä.

Kahden tontin kohdalla on muutettu tontin ja puiston välistä rajaa tontin rakentamistarpeiden johdosta. On katsottu, ettei siitä tule haittaa puiston käytölle tai kaupunkikuvulle. Puistoalueella sijaitsevia rakennuksia ei ole liitetty korttelialueeseen. Ne on kuitenkin merkitty rakennusalan ohjeellisella merkinnällä, jotta ne voidaan ottaa huomioon olemassa olevina kohteina. Yhden tontin pinta-ala pienenee puistoalueen käytön parantamiseksi.

Suunnittelualueen kaikki tontit (1+1+34) ovat asuttuina tai käytössä.

Kaavan mitoituksessa

- AO -tontteja 34 - määrä ei muutu, asuntojen määrä saattaa kasvaa
- AR -tontti / 6-asuntoa - määrä ei muutu
- asukasluku 97 asukasta voi kaavasta johtuen hieman kasvaa
- KL-3 -tontti, jossa 1 työpaikka - määrä ei muutu
- työpaikkojen määrä A -alueilla voi muuttua kaavasta riippumatta.

Yrityesperän omaleimaisen asuntoalueen säilyttäminen pienimittakaavaisena omakotialueena turvataan osoittamalla tonttikohtaiset rakennusoikeudet, jotka on lähtökohtaisesti mitoitettu omakotiasumisen väljyydellä. Erityisesti alueen suurimmilla tonteilla rakennusoikeutta on jaettu asuin- ja talousrakennusten kesken kaavamääräyksellä.

KL-1 –alueen rakennusoikeus on 75 k-m<sup>2</sup> (e=0,25). Tontille on osoitettu lisärakennusoikeutta 15 k-m<sup>2</sup> esimerkiksi suunnitteilla ollutta lasikuistia varten.

AR –tontin rakennusoikeus on 500 k-m<sup>2</sup> (e=0,24). Se jättää tontin rakennuksille 77 neliötä laajennusvaraa. Laajennusvaraa voi käyttää esimerkiksi rakennuksen oleskelupihan terasseille rakennettaviin viherhuoneisiin.

Rakennusoikeudet AO -alueilla vaihtelevat välillä 200-370 k-m<sup>2</sup>. Kaikkein tiiveimmän alueen muodostaa Kappelikadun varren itäpää. Siellä tontit ovat pieniä ja ne on rakennettu enimmäkseen hyvin tehokkaasti (e>0,3). Ollinsaarrenkadun itäpuolisilla ja Etukujan varren tonteilla kaavassa osoitettu rakentaminen on väljempää (e=0,20-0,30), mutta jättää silti laajennusvaraa olevan rakennuskannan täydentämiseen. Myös Yrityssperänkadun länsipuolella rakennusoikeutta on osoitettu omakotialueelle soveltuvalla tehokkuudella (e=0,22-0,25). Korttelin 102 keskialueen suurilla tonteilla rakentamista on osoitettu kaikkein väljimmin alueen puutarhamaisuuden säilyttämiseksi (e=0,18-0,23). Kaava-alueen viime vuosina rakentuneille tonteille on rakennusoikeutta osoitettu kaavan laatimishetkellä valmiina olleiden rakennusten mukaan (e=0,31-0,45). A–alueiden keskimääräinen rakentamistehokkuus on e=0,26.

VK-1 –alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 150 k-m<sup>2</sup> huoltorakennuksia varten (e=0,03).

Koko kaavamuutosalueen rakentamistehokkuus on e=0,20.

Kerroskorkeuksina on osoitettu I u ½ tai I u ⅔ kerrosta lähes koko alueella. Kaksi viime vuosikymmeninä rakennettua rakennusta on olemassa olevana osoitettu kaksikerroksisiksi. Olemassa olevan rivitalon kerroskorkeus on I.

Alueelta poistuu asuinkerrosalaa kaavamuutoksella 5 351 k-m<sup>2</sup>. Myös kerroskorkeus laskee keskimäärin alle kahden kerroksen. Ympäristö säilyy kuitenkin kaupunkimaisen tiiviinä. Asuntojen määrä voi lisääntyä.

### 5.1.2 Palvelut

Alue on jo kokonaisuudessaan rakentunut. Alueella sijaitsee kioskin kiinteistö, jossa voi toimia alueelle palveluita tuottava yritys. Muuten alueen palvelut haetaan alueen ulkopuolelta esim. kauppapalvelut läheisistä kahdesta marketista. Keskustan kaikki palvelut ovat vain rautatien alikulun takana.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksen laadullisen tavoitteen mukaisesti pyritään säilyttämään eri aikakausien rakennuskantaa ja turvaamaan korjaus- ja uudisrakentamisella sosiaalisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas asuinalue.

Yrityssperän asuntoalueen rakennetun ympäristön omaleimaisuuden ja kaupunkikuvan säilymiseksi asemakaavaan on osoitettu aluerajaukset rakennuskannaltaan yhtenäisenä säilyneille alueille (sk-1 ja sk-2) ja kolmitasoiset suojelumerkinnot rakennuskohteille. Tonttikohteisesti on osoitettu selkeät rakennusoikeutta, kerroslukua ja rakennusten sijaintia osoittavat kaavamerkinnot. Näiden lisäksi rakentamistapaohjeisiin on sisällytetty ohjeet täydennys-, korjaus- ja uudisrakentamiselle.



Ympäristön likaantumista vähentää olemassa oleva viemärointi ja jätehuollon toiminta.

## **5.3 Aluevaraukset**

### **5.3.1 Korttelialueet**

Asumiseen varattujen korttelialueiden ja katualueiden välisiä rajoja on tarkistettu viiden tontin kohdalla kaavamuutoksen perustavoitteen mukaisesti. Perustavoite on säilyttää 1900-luvun alun palstoitus suunnitelmalla syntynyt rakennettu ympäristö, joka osin on voimassa olevan kaavan katualueella. Kahden tontin pinta-alaa on lisätty puistoalueelle tontin rakennettavuuden parantamiseksi. Yhden tontin pinta-alaa on vastaavasti pienennetty puistoalueen käytön parantamiseksi ja suojavyöhykkeen leventämiseksi.

Tonttien rakentamista ohjataan kaavamerkinnoilla ja –määräyksillä. Niillä on pyritty kaikin puolin edesauttamaan nykyisen rakennuskannan säilymistä ja kunnossapitoa sekä osoittamaan korvaava ja uudisrakentaminen tehtäväksi alueen hyväksi koetun rakennustavan periaatteiden mukaan.

AR -tontin laajennusalueella kulkee Pohjanmaan Puhelinosuuskunnan maakaapeli. Alueelle ei ole osoitettu rakentamista.

Kaavan kioskimyymälää varten rakennetun liikerakennusten korttelin 2297 tontin rajaus ei muutu, mutta rakennusalan raja tarkentuu.

### **5.3.2 Muut alueet**

Kaavan puisto- ja lähivirkistysalueet on joitakin rajasiirtoja lukuun ottamatta säilytetty nykyisellään. Asukkaat ovat esittäneet kannanottonsa liikennepuiston säilyttämiseksi. Puistoa on mahdollista kehittää tulevaisuudessa VK-1 -kaavamerkinnojen puitteissa. Sen viereinen puistoalue muodostaa istutetun suojavyöhykkeen siihen liittyvien toimintojen välille. Lähivirkistysalueen pääkäyttötarkoitus on edelleen asuntoalueen suojapuistovyöhyke liikenne- ja teollisuusalueita vasten.

Kaavan katualueista Etukuja ja Kappelikatu on merkitty niiden ominaisluonteen mukaisesti jalankululle ja polkupyöräilylle varatuiksi kaduiksi, joilla tontille ajo on sallittu. Kapeilla kaduilla kevyen liikenteen läpikulku keskustan ja Ollinsaaren sekä Koivuluodon välillä on edelleen mahdollista. Ajoneuvoliikenne rajoittuu pääasiassa Yritysperän- ja Ollinsaarenkaduille. Käytännössä kaavamuutos ei vaikuta alueen sisäiseen liikenteeseen.

## **5.4 Kaavan vaikutukset**

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan etupäässä suhteessa rakennettuun ympäristöön ja asumiseen liittyviin seikkoihin. Näkökulmina vaikutusten arvioinnille ovat esimerkiksi asukas, ohikulkija ja kaupunkikuva.

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuuoksella ei voi katsoa olevan vaikutusta väestörakenteeseen tai yhdyskuntarakenteeseen. Asumisen toiminnot ja palvelurakenne voivat säilyä entisen kaltaisena.

Muutoksen vaikutukset painottuvat rakennettuun ympäristöön. Asemakaavan uudistamisen voi olettaa vaikuttavan alueen arvon parantumiseen ja säilymiseen sekä turvaavan ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa. Katualueiden huolto-, korjaus- ja rakennus toimenpiteiden rajat selkiintyvät tonttirajojen tarkistuksella.

Tonteille osoitetut kaavamerkinntät rajoittavat rakennusten paikat ja ulkomuodon lähtökohdat. Täydennysrakentamista, rakennusten laajentamista ja korvaavaa rakentamista varten laadituilla ohjeilla vaikutetaan rakennuskannan tulevaan muodostumiseen. Selkeällä ohjeistuksella voi olettaa olevan suotuisa vaikutus tulevan kaupunkikuvan kehitykseen. Rakennusvalvonnan toiminta helpottuu asemakaavan muutoksen myötä.

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole luonnontilaista kasvillisuutta, joten vaikutuksia luonnonympäristöön ei maaperää ja pohjavettä lukuun ottamatta ole. Alue on viemäroity ja jätehuollon piirissä, joten asumisen aiheuttamat riskit pohjaveden tai maaperän likaantumiseen on minimoitu.



*Näkymä Kappelikadun päästä keskustaa kohti. Taustalla kirkon torni.*

#### 5.4.3 Muut vaikutukset

Alue säilynee pienimittakaavaisena ja viihtyisänä. Asemakaavalla hillitään kaupunkikuvan äkillistä muuttumista alueella. Kaavamuuoksen mahdollistama rakentaminen voitane ohjauksen myötä pitää mittakaavaltaan alkupe-

räistä vastaavana. Sitä kautta kaavan vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön, alueen asukkaille ja ohikulkijoille ovat suotuisat.

Kaavan uudistaminen ei aiheuta varsinaisia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia vaan hyödyntää jatkossakin olemassa olevia rakenteita. Tonttiraajojen uudelleenmittauksista tulee jonkin verran kustannuksia.

Kaavamutoksella ei ole vaikutusta alueen liikenteeseen. Alueen kautta kulkee jatkossakin kevyen liikenteen käyttämä yhteysreitti keskustasta Ollinsaareen ja Koivuluotoon. Tätä kautta kaupunkikuvan säilyttämisen suotuisat vaikutukset ovat alueen rajoja laajemmalla.

Leikkikentän eli entisen liikennepuiston tulevalla käytöllä tulee olemaan vaikutusta alueen aktiivisuuteen.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen ohi kulkee rautatie, joka aiheuttaa ajoittaisen meluhaitan. Häiriön vähäisyyden vuoksi kaavallista meluntorjuntaa ei ole ollut aiheellista esittää.

## 5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät on laadittu ympäristöministeriön asemakaavamerkinnät ja määräykset (opas 12) periaatteiden mukaisesti.

### 5.6.1 Aluevaraukset

#### **KL-1**

*Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa grillin, kioskimyymälän ja kahvilan tai ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta liiketoimintaa.*

Alueella on olemassa oleva liikerakennus, joka on tällä hetkellä muun liiketoiminnan käytössä kuin mihin se on alunperin suunniteltu. Aluevarauksessa on huomioitu tontin alkuperäinen käyttö sekä mahdollistettu nykyinen toiminta.

#### **AR**

*Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.*

Alueella on olemassa oleva 6-asuntoinen rivitalo.

#### **AO-1**

*Erillispientalojen korttelialue.*

*Tontilla saa olla kaksi asuntoa. Uuden sivuasunnon saa rakentaa talousrakennuksia varten varatulle rakennusalueelle joko osana talousrakennusta tai erillisenä rakennuksena.*

Merkinnällä mahdollistetaan aikaa myöten vakiintunut kaupunkimainen perinne, jossa yhteen pihapiiriin voi sijoittua useampia asuintalouksia. Lisäksi se mahdollistaa kahden sukupolven asumisen samassa pihapiirissä.

#### **AO-2**

*Erillispientalojen korttelialue.*

*Tontilla saa olla yksi asuinrakennus.*

Alueen tontit muodostavat Ollinsaarenkadun portin. Tontit ovat selkeästi yhden asuinrakennuksen käyttöön soveltuvia. Rakennuksessa voi olla kaksi

asuntoa. Useamman asuinrakennuksen sijoittaminen tontille rikkoo ympäristökuvaa.

**VP**

*Puisto.*

Alue on entiseen liikennepuistoon läheisesti liittyvä viheralue. Se rajaa asuinalueen julkisivua pohjoiseen ja tulee hoitaa puistomaisessa kunnossa.

**VL**

*Lähivirkistysalue.*

Alueet on varattu korttelialueiden suojavyöhykkeiksi teollisuus- ja liikennealueita vasten.

**VK-1**

*Leikkipuisto.*

*Alue varataan lasten tai nuorten toimintaa varten. Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan liittyviä huoltorakennuksia ja rakennelmia tai laitteita.*

Alueelle suunnitellaan uutta käyttöä. Aluevaraus mahdollistaa alueen käytön monipuolisen suunnittelun.

## 5.6.2 Merkinnät

- 200 *Rakennusoikeus* on osoitettu asuinrakennuksen rakennusalalle. Se osoittaa koko tontille varatun rakennusoikeuden.
- t 28% Suurimmille osoitetuille rakennusoikeuksille, jotka vielä voidaan toteuttaa, on osoitettu *prosenttimäärä* rakennusoikeuden jakamiseksi asuinkäytön ja talousrakennusten kesken, ettei asuinrakennuksesta tulisi liian suurikokoinen.
- I u ½ *Kerroskorkeudet* on merkitty Ympäristöministeriön voimassa olevan ohjeen mukaisesti. Murtoluku osoittaa ullakkokerroksessa käytössä olevan kerrosalan.
- Rakennusalat* on rajattu olemassa olevan rakennuskannan mukaisesti niin, että on huomioitu myös rakennusten mahdollinen laajentaminen.
- t *Talousrakennuksille* on osoitettu alueen osa, joka kaava-alueella yleensä sijaitsee asuinrakennuksesta katsoen tontin perällä.
- t-1 Tällä merkinnällä osoitetulle talousrakennusten alueen osalle saa sijoittaa talous- ja varastorakennusten lisäksi pienen sivuasunnon.
- t-2 Tällä merkinnällä osoitetulle talousrakennusten rakennusalalle saa sijoittaa saunarakennuksen yhteyteen enintään 20 k-m<sup>2</sup> suuruisen asuinhuoneen. Huonetta voidaan käyttää esimerkiksi vierasmajana.
- mp10 Merkinnällä osoitetulle rakennusalalle saa rakentaa enintään 10 k-m<sup>2</sup> suuruisen *kasvihuoneen*.
- Rakennusten harjasuuntaa osoittava viiva* on osoitettu asuinrakennusten rakennusalalle. Sillä estetään rakennusten suunnan vaihtumisen kaupunkikuvaa huonontava vaikutus.
- Rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni* on osoitettu nuolimerkinnällä. Tällä merkinnällä säilytetään syntynyt katutila tulevaisuudessa.

Katualueiden rajaan on korttelialueille osoitettu *istutettava alueen osa*. Niillä tonteilla, joilla asuinrakennus on kiinni katurajassa, istutettavat alueet on osoitettu rakennusten väliin. Rakennusten väliin jäävillä rakentamattomilla alueilla säilytetään alueelle syntynyt puutarhamaisuus, joka on osa alueen viehätystä.

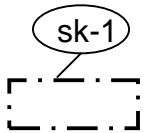
*Katualueet* on rajattu oleville reiteilleen ja *pp/t*-merkinnällä on osoitettu pääasiassa tonttiajoon ja kevyelle liikenteelle soveltuvat reitit.

*Johtoa varten varattu alueen osa* on merkitty korttelin 103 tonttiin 3 liitetylle entiselle katualueelle, jossa kulkee runkovesijohto. Alueelle ei saa rakentaa.

### 5.6.3 Suojelumerkinnät

#### Aluerajaukset

Aluerajauksilla on osoitettu alueen kaksi rakentamistavaltaan yhtenäistä aluetta, jotka liittyvät alueen syntyhistoriaan: ennen sotaa rakennettu ympäristö ja vuoden 1950 kaavalaajennuksen tuottama ympäristö.

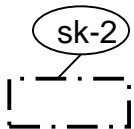


#### *Kaupunkikuvallisesti merkittävä alue.*

*Alueella on suojeltavia rakennuksia. Alue edustaa 1900-luvun alun vuosikymmeninä 1910 laaditun palstoitussuunnitelman mukaisesti syntynyttä rakennetta. Alueen rakentamisessa, korjaus- ja muutostoimenpiteissä tulee huomioida alueen ominaispiirteet ja rakennushistoria. Alueen rakentamistavan tulee sijainniltaan, kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja julkisivujen jäsentelyn osalta vahvistaa alueen yhtenäisyyttä.*

*Alueella asuinrakennukset rajaavat kapeita katualueita korttelirajassa ja tontin rakennukset muodostavat usean rakennuksen pihapiirin. Yhdyskuntahuollon ja katurakentamisen rakennus-, korjaus- ja huoltotöissä on otettava huomioon alueen olemassa oleva kaupunkikuva.*

Aluerajauksella on osoitettu yhtenäisimpänä säilynyt palstoitussuunnitelman pohjalta syntynyt rakennettu ympäristö.



#### *Kaupunkikuvallisesti merkittävä alue.*

*Alueella on suojeltavia rakennuksia. Alue edustaa 60-luvun alun rakentamista. Alueen rakentamisessa sekä korjaus- ja muutostoimenpiteissä tulee huomioida alueen ominaispiirteet. Alueen rakentamistavan tulee sijainniltaan, kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja julkisivujen jäsentelyn osalta vahvistaa alueen yhtenäisyyttä.*

*Alueen rakenteen tulee olla selkeä. Tontilla on yksi asuinrakennus. Alueen asuinrakennusten välissä on puutarhamainen piha-alue. Katualuetta rajaa rakentamaton istutusalue.*

Aluerajauksella on osoitettu vuoden 1950 kaavalaajennuksen tuottama yhtenäinen rakennettu ympäristö, joka rakentui 60-luvun alun ihanteen mukaisesti voimassa olevasta kaavasta poiketen.

#### Rakennussuojelumerkinnät

Merkinnät on laadittu kolmen tasoiseksi: säilytettävät asuinrakennukset, säilytettävät rakennukset, joille sallitaan käyttötarkoituksen muutos ja kaupunkikuvallisesti merkittävät rakennukset, joiden säilyttäminen on suotavaa.

Sr -merkinnällä osoitetun rakennuksen ullakkokerros on mahdollista ottaa käyttöön rakennusoikeuden ja kerroskorkeuden estämättä. Merkinnän lisäyksellä mahdollistetaan rakennusten ullakkokerrosten käyttö ullakkotilan ja olemassa olevien rakenteiden ehdoilla. Rakentamiseen on kuitenkin haettava lupa, joka harkitaan tapauskohtaisesti.

sr-2 *Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä rakennus.*

*Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL § 127 tarkoittamaa lupaa. Rakennuksen tai sen osan purkamiseen, oleelliseen muuttamiseen tai siirtämiseen on hankittava rakennusvalvontaviranomaisen lupa. Rakennusvalvontaviranomainen pyytää toimenpiteestä lausunnon museoviranomaiselta.*

*Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä luonne säilyy. Aikaisemmin hävinneet rakennuksen historiallisesti, rakennushistoriallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokkaat ominaisuudet tulee rakennus-/korjaustoimenpiteen yhteydessä palauttaa joko entistään tai muulla paikkaan soveltuvalla tavalla.*

*Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia, että säilyvän rakennuksen ullakolle saa toteuttaa huonetiloja rakennusoikeuden tai kerrosluvun sitä estämättä. Ullakkorakentamisen yhteydessä ei rakennuksen runkoon tai vesikattoon saa tehdä uusia valoaukkoja haukkaikkunoita lukuun ottamatta.*

Merkinnällä on osoitettu ne kolme asuinrakennusta, jotka ovat parhaiten säilyttäneet alkuperäisen hahmonsa kaupunkikuvassa.

sr-3 *Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä rakennus.*

*Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL § 127 tarkoittamaa lupaa. Rakennukseen saa sijoittaa tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisia, rakennusalalle osoitettuja tiloja, jotka poikkeavat rakennuksen alkuperäisestä käytöstä. Rakennuksen tai sen osan purkamiseen, oleelliseen muuttamiseen tai siirtämiseen on hankittava rakennusvalvontaviranomaisen lupa. Rakennusvalvontaviranomainen pyytää toimenpiteestä lausunnon museoviranomaiselta.*

*Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla rakennukseen ja sen ympäristöön soveltuvia. Aikaisemmin hävinneet rakennuksen historialliset, rakennushistorialliset tai kaupunkikuvallisesti arvokkaat ominaispiirteet tulee rakennus-/korjaustoimenpiteen yhteydessä palauttaa joko entistään tai muulla paikkaan soveltuvalla tavalla.*

*Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia, että säilyvän rakennuksen ullakolle saa toteuttaa huonetiloja rakennusoikeuden tai kerrosluvun sitä estämättä. Ullakkorakentamisen yhteydessä ei rakennuksen runkoon tai vesikattoon saa tehdä uusia valoaukkoja haukkaikkunoita lukuun ottamatta.*

Merkintä sallii rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen. Merkinnällä on osoitettu yksi asuinrakennus ja kolme piharakennusta. Yksi piharakennus, vanha Korsu Oy:n verstaas on osoitettu merkinnällä niin alueen historiaan liittyvänä kuin kaupunkikuvassa merkittävänä rakennuksena. Kaupunkikuvallisesti merkittävänä on merkinnällä osoitettu kaksi talousrakennusta ja asuinrakennus, joka on säilyttänyt alkuperäisen hahmonsa.

sr-4 *Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä rakennus.*

*Rakennuksen säilyminen on suotavaa. Rakennuksen korvaaminen ympäristöön sopeutuvalla uudisrakennuksella on mahdollista samalla paikalla. Rakennuksen tai sen osan purka-*

*miseen, oleelliseen muuttamiseen tai siirtämiseen on hankittava rakennusvalvontaviranomaisen lupa.*

*Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla rakennukseen ja sen ympäristöön soveltuvia. Aikaisemmin hävinneet rakennuksen historialliset tai kaupunkikuvalliset on rakennustoimpiteen yhteydessä pyrittävä palauttamaan joko entistään tai muulla paikkaan soveltuvalla tavalla.*

*Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia, että säilyvän rakennuksen ullakolle saa toteuttaa huonetiloja rakennusoikeuden tai kerrosluvun sitä estämättä. Ullakkorakentamisen yhteydessä ei rakennuksen runkoon tai vesikattoon saa tehdä uusia valoaukkoja haukkaikkunoita lukuun ottamatta.*

Merkinnällä on osoitettu kaupunkikuvallisesti merkittävät rakennukset, joiden säilyminen on ympäristökuvan säilymisen kannalta toivottavaa.

#### 5.6.4 Asemakaavamääräykset

##### Yleiset määräykset

*Yrityserän korttelit 98-103 niihin rajoittuvine katualueineen muodostavat kaupunkikuvansa ja historiansa perusteella merkittävän alueen. Uudis- ja korjausrakentaminen, katujen kunnostus sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin.*

##### Rakentamistapa

*Alueen rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavanmuutokseen selostuksen liitteenä olevaa rakentamistapaohjetta.*

*AO -alueille on mahdollista myöntää 10% lisärakennusoikeutta, kuitenkin enintään 25 k-m<sup>2</sup>. Lisärakennusoikeus voidaan myöntää, jos pihapiirin rakennusoikeus on sijoitettu useampaan rakennukseen ja talousrakennuksiin on sijoitettu asuintiloja. Lisärakennusoikeutta ei voida myöntää, jos asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on tehokkuudeltaan 0,35 tai enemmän.*

*AO -tonteilla, joilla asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden tehokkuus ylittää  $e=0,30$ , tulee uusi asuinrakennus toteuttaa vähintään 1 u ½ -kerroksisena.*

#### 5.7 Nimistö

Entisen liikennepuiston alue on varattu leikkikentäksi. Se on nimetty alueella pitkään asuneen, edesmenneen Anna Mustosen mukaan. Mustonen teki ansiokkaan virkauran Raahen kaupungin kirjaston kehittäjänä.

Muuten alueen vakiintunut nimistö säilyy.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Kaavam muutoksen liitteenä on alueen rakentamista ohjaamaan laaditut rakentamistapaohjeet.

### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Kaavan vahvistamisesta seuraa välittöminä toteuttamistoimenpiteinä kiinteistötekniiset/ juridiset toimenpiteet kuten tonttijaon muutokset, tontinmittaukset sekä tarvittavat maakaupat/-kiinnitykset.

### **6.3 Toteuttamisen seuranta**

Rakennetun ympäristön toteuttamisen laadun seurannasta huolehtii etupäässä rakennusvalvontaviranomainen.

Kaavan toteuttamisen seurantaan tukee laatimisvaiheessa laadittu rakennusten käyttötarkoituskartta 1:1000, jossa on esitetty suunnitteluvaiheen rakennusinventointitietoja.

Rakennuskannasta on laadittu vanhojen pihapiirien osalta kohteittaiset rakennusinventointikortit ja koko rakennetun ympäristön yleisinventointi. Ne jäävät kaavan tausta- ja lähdeaineistoksi, jota voidaan käyttää rakennus- ja korjauslupia harkittaessa.

Tonttirajojen muutoksista huolehtii Raahen kaupungin mittaus.

Katualueiden kunnostuksesta ja huollosta vastaa Raahen kaupungin kunnossapito.