



RAAHEN KAUPUNKI

Akm 217: Asemakadun ja Niittykadun asemakaavan muutos

Raahen kaupungin 15. kaupunginosan korttelin 62 tontteja 38 ja 52 sekä 16. kaupunginosan korttelin 64 tontteja 32,39,40,41,42 ja 43 sekä kortteleiden välistä katualuetta koskeva asemakaavan muutos

KAAVASELOSTUS

29.9.2014, päivitetty 14.8.2018, 14.1.2019



Suunnittelualue.

Ilmakuva: Lentokuva Vallas Oy

Hyväksytty kaavoitusohjelmaan 20.2.2014
Vireilletulosta ilmoittaminen 24.5.2014
Tekninen lautakunta 15.5.2014, 16.10.2014
Kehittämislautakunta 14.8.2018
Kaupunginhallitus 3.9.2018, 14.1.2019
Kaupunginvaltuusto hyv. 25.2.2019

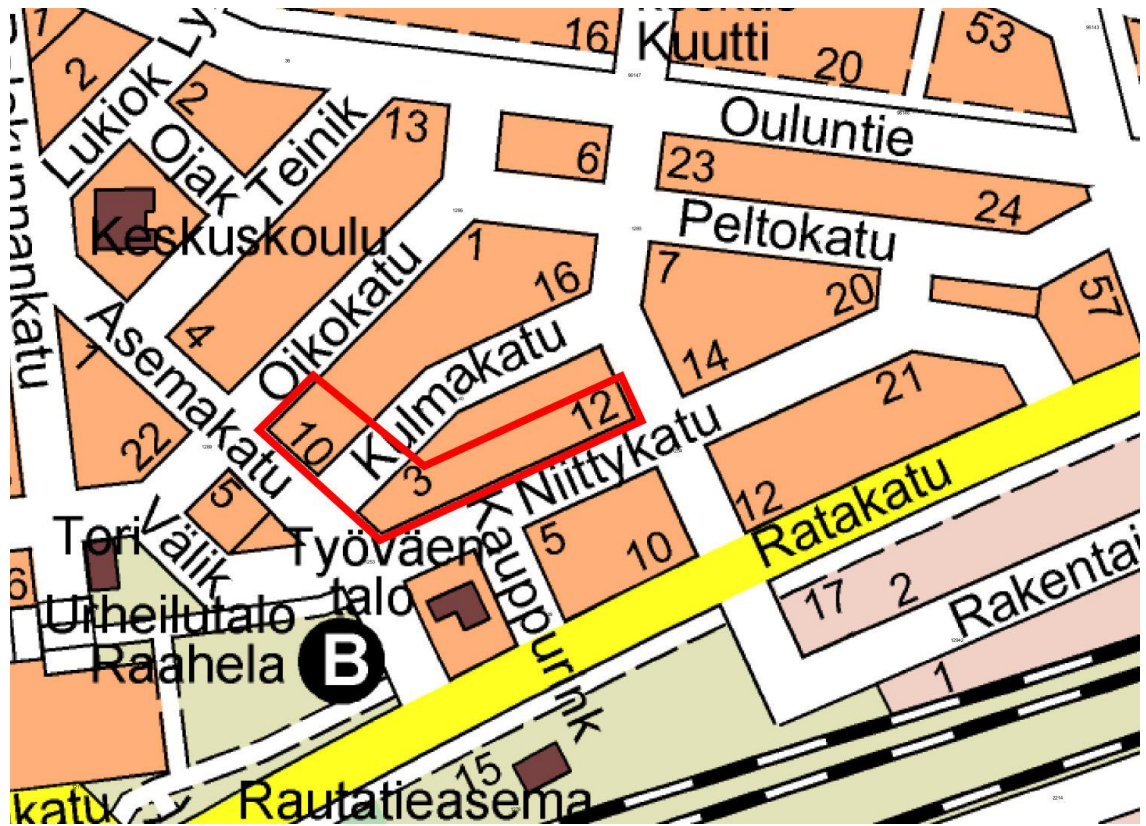
SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
2	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
	Miljoonaperän rakennettu ympäristö	4
4	SUUNNITTELUTILANNE	11
	Maakuntakaava	11
	Yleiskaava	12
	Asemakaava	14
5	TAVOITTEET	15
6	ASEMAKAAVAN LAADINNAN VAIHEET	15
	Asemakaavan vireille tulo	15
	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
	Viranomaisyhteistyö	16
	Vaikutusalue	16
	Selvitettävät vaikutukset ja käytettävät menetelmät	16
	Asemakaavan luonnossuunnittelu	16
	Asemakaavaehdotus	18
7	ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
	Asemakaavan perustelut	22
	Kokonaisrakenne	22
8	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	22
	Vaikutukset yleiskaavan toteutumiseen	22
	Vaikutukset ympäristöön, kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan	22
	Vaikutukset kunnallistekniikkaan	22
	Vaikutukset kaupungin asuntotarjontaan	22
	Sosiaaliset vaikutukset	22
9	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
10	SELVITYSAINEISTO	23
11	LIITTEET	23

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi

Akm 217: Asemakadun ja Niittykadun asemakaavan muutos



Suunnittelun alueen sijainti opaskartalla

Alueen sijainti

Suunnittelun alue sijaitsee Raahen kaupungin 15. ja 16. kaupunginosassa Miljoonaperän alueella kortteleissa 62 ja 64. Korttelit rajautuvat Oikokatuun, Asemakatuun, Niittykatuun ja Vihasstenkarinkatuun. Alueen ympäristö on rakentunutta omakotitaloaluetta. Alueen pinta-ala on 8016 m², jolla sijaitsee kahdeksan tonttia.

Asemakaavan muutos koskee:

Raahen kaupungin 15. kaupunginosan korttelin 62 tontteja 38 ja 52 sekä 16. kaupunginosan korttelin 64 tontteja 32,39,40,41,42 ja 43 sekä kortteleiden välistä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Raahen kaupungin 15. kaupunginosan korttelin 62 tontit 38 ja 52 sekä 16. kaupunginosan korttelin 64 tontit 32,39,40,41,42 ja 43 sekä niihin liittyvä katualue.

Sitovalla tonttijaolla muodostuvat:

15. kaupunginosan korttelin 62 tontit 38 ja 52 sekä 16. kaupunginosan korttelin 64 tontit 32 ja 39 - 43.

2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos sisältyy teknisessä lautakunnassa 20.2.2014 hyväksytyyn kaavoitusohjelmaan.

Käsittelyvaiheet:

15.5.2014	Tekninen lautakunta, asemakaavan vireille tulo, OAS
16.10.2014	Tekninen lautakunta, asemakaavaluonnos nähtäville
27.10.2014 – 25.11.2014	Asemakaavaluonnos nähtävillä
14.8.2018 § 70	Kehittämislautakunta hyväksyy asemakaavaehdotuksen
3.9.2018 § 294	Kaupunginhallitus, hyväksyy kaavaehdotuksen nähtäville
10.9.2018 – 9.10.2018	Asemakaavaehdotus nähtävillä
14.1.2019 § 7	Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavaehdotuksen
25.2.2019 § 3	Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan

3 LÄHTÖKOHDAT

Rakennettu kulttuuriympäristö

Miljoonaperän rakennettu ympäristö

Miljoonaperälle vahvistettiin asemakaava kahteen otteeseen, ensimmäinen vuonna 1911 ja toinen vuonna 1930. Vuoden 1930 kaavaan on tehty kaksi muutosta.



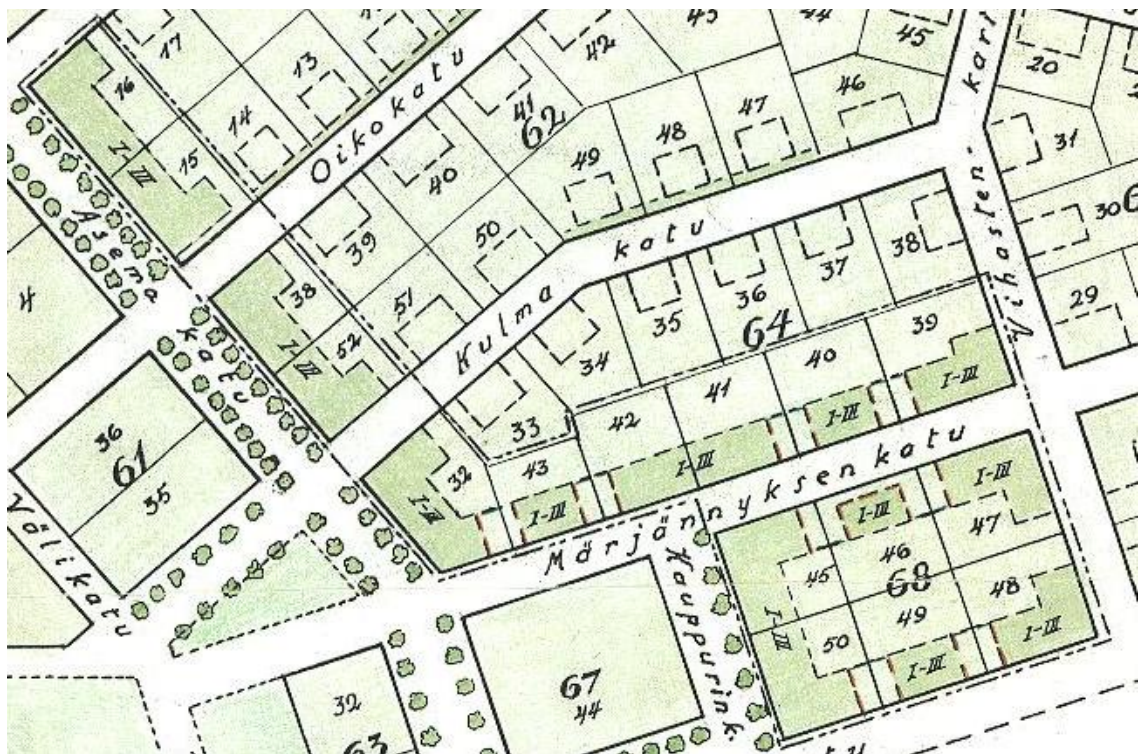
Ilmakuva Raahesta, postikortti nro 10638.



Vuonna 1911 vahvistettu Raahen kaupungin asemakaava.

Karl Sandelin laati Raahen kaupungille asemakaavaa vuosina 1909 – 10. Kaava vahvistettiin Keisarillisessa armossa vuonna 1911. Kaavassa osoitettiin kaupungille laajentumisalueet nykyisten Miljoonaperän ja Velkaperän alueille sekä ruutukaava-alueen koilliskulmaan. Uuden kaupungin laajennus kortteliin X ja Velkaperä eli kaupunginosat XII ja XIII olivat laajentumisalueena jo vuonna 1900 vahvistetussa asemakaavanmuutoksessa, mutta Miljoonaperä eli kaupunginosat XV, XVI ja XVII esiintyivät kaavassa ensimmäistä kertaa.

Suunnittelutyötä jatkoi Birger Brunila. Hän laati Raahen kaupungille maaliskuussa vuonna 1929 päivätyn asemakaavanmuutoksen, joka vahvistettiin vuonna 1930 asemakaavaksi. Se on vielä nykyäänkin voimassa pääosalla Miljoonaperän aluetta. Tuolla kaavalla laajennettiin kaupungin keskustaa kaavalla nimetyn Ojelmuksenkadun (nyk. Ouluntien) ja rautatien väliselle alueelle. Kaavalla muodostettiin uusi alue pientalovaltaiselle asumiselle. Korttelimuodot ja katulinjaukset muuttuivat niin, että puistoalueet vähenivät asuinkorttelialueella. Kaavassa varattiin tontteja myös tehokkaammalle rakentamiselle. Asemakadun ja Kauppurinkadun varteen sekä Märjännyskadun (nyk. Niittykadun) ja Rautatiekadun varrelle Asemakadulta Vihastekarinkadulle saakka varattiin rakennusala nauhana useampikerroksisia rakennuksia varten. Alueen keskelle varattiin lisäksi yksi aukioon rajautuva tontti yleisiä rakennuksia varten. Kaavassa nimetyistä kaduista tunnetaan samalla nimellä vielä Asemakatu, Ojakatu, Oikokatu, Kulmakatu, Kauppurinkatu ja Vihastekarinkatu.



Vuonna 1941 vahvistettu asemakaavanmuutos Miljoonaperällä

Rautatieasemaan liittyvää ympäristöä suunniteltiin uudelleen vuonna 1941. Asemakaavaa muutettiin osissa kortteleita 58, 62 ja 64 sekä korttelissa 68. Birger Brunilan laatimalla kaavamuutoksella tarkennettiin vuoden 1930 asemakaavassa tehokkaammalle rakentamiselle varattujen alueiden rakentamista Asemakadun, Märjännyskadun (nyk. Niittykadun) ja Rautatiekadun (nyk. Ratakatu) varrella. Muutoksella määritettiin katua rajaavien rakennusten kerroskorkeus välille I-III ja osoitettiin tarkempia rajoja rakennusaloille kadunvartta rajaavia rakennuksia varten.

Raahessa riittivät elämisen tarpeisiin 1910-luvulla syntyneet alueet. Pula-aika 1930-luvulla ja sitä seurannut maailmansota lienee jarruttaneet rakentamiseen ryhtymistä. Uusia, asemakaavassa varattuja, asuinalueita päästiin rakentamaan vasta toisen maailmansodan jälkeen. Näin Miljoonaperällekin nousivat ensimmäiset talot 1940-luvun lopulla.

Modernisointi

Asuinalueiden modernisointi kosketti myös Miljoonaperää 1960-luvulla. Vuonna 1963 muutettiin asemakaavaa korttelin 62 tontilla 50. Muutoksella toteutettiin Kulmakadun varteen muusta aluerakenteesta poikkeava, pieni tiiliverhoiltu toimitilarakennus Rauhanyhdistykselle. Rakennuksen toteuttamista ohjasi tuore rakennusjärjestys, joka oli laadittu modernin ajan rakentamista ja vanhan kaupunkirakenteen saneerausta varten. Reuna-alueilla, Ratakadun ja Ouluntien varressa, muutoksia on syntynyt niin rakennusten ulkonäköön ja mittakaavaan kuin käyttötarkoitukseenkin. Asemakadun varren rakentaminen taas on muuttunut 1960-luvun lopusta lähtien. Kadunvarren rakenne liike- ja toimitiloineen ja asuinkerrostaloineen on nykyisin ilmeeltään uuden aikainen.

Muutokset Miljoonaperän koko asuinalueen rakenteessa ovat jääneet joko yksittäisiksi kohteiksi eri ajoilta tai reuna-alueen tehostuneena käyttönä. (*Raahen tienoon historia III, Lackman, 1991*)

Olemassa olevat rakennukset kaavamuutosalueella

Kaavamuutosalueen nykyinen rakennuskanta on pääasiassa rakentunut 1950-luvulla, poikkeuksena Asemakadun ja Niittykadun risteyksessä sijaitseva liikerakennus, joka on peräisin 1970-luvun lopulta. Niittykadulla kaksi tonttia ovat tällä hetkellä ilman rakennuksia. Kaavamuutosaluetta reunustavat 3-kerroksiset kerrostalot sekä 1½-kerroksiset puutalot. Kerrostalot ovat näkyvissä valokuvissa kuvien reuna-alueilla.

Korttelissa 62 Asemakadun varrella on kaksi vanhaa puutaloa piharakennuksineen. Korttelissa 64 Niittykadulla on kolme vanhaa puutaloa piharakennuksineen ja Asemakadun ja Niittykadun kulmauksessa yksi kivirakenteinen liikerakennus.

- Asemakatu 8 on 1½-kerroksinen puurakenteinen asuinrakennus. Rakennusvuosi 1952 päärakennuksen osalta, piharakennuksen rakennusvuosi on 1942.
- Asemakatu 10 on 1½-kerroksinen puurakenteinen asuinrakennus. Rakennettu 1950-luvulla.
- Asemakatu 12 on 2-kerroksinen kivirakenteinen liikerakennus. Rakennusvuosi 1977.
- Niittykatu 6 on 1½-kerroksinen puurakenteinen asuinrakennus. Rakennusvuosi 1947 päärakennuksen osalta, piharakennuksen rakennusvuosi on 1951
- Niittykatu 8 on 1½-kerroksinen puurakenteinen asuinrakennus. Rakennusvuosi 1954 päärakennuksen osalta, piharakennus on purettu.
- Niittykatu 10 on 1½-kerroksinen puurakenteinen asuinrakennus. Rakennusvuosi 1959 päärakennuksen osalta, piharakennuksen rakennusvuosi on 1957.
- Niittykatu 12 on purettu.

Rakennukset on lisätty KIOSKI-järjestelmään (sovellus rakennetun ympäristön inventointiin).

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa (tontit). Katualue on Raahen kaupungin omistuksessa.



Asemakadun eteläpää, etualalla Asemakatu 12 liikerakennus



Asemakadun pohjoispää, etualalla Asemakatu 8, puurakenteinen asuinrakennus.



Niittykadun länsipää, etualalla Niittykatu 6, puurakenteinen asuinrakennus



Niittykadun itäpää, etualalla tyhjä tontti, jossa on sijainnut purettu asuinrakennus (Niittykatu 12)

4 SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa **Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava**, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 17.2.2005 ja se on saanut lainvoiman 25.8.2006 (Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 25.8.2006).

Maakuntakaavamerkintä on C-2, alueellinen keskustatoimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan maakunnan alueellisten keskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista.

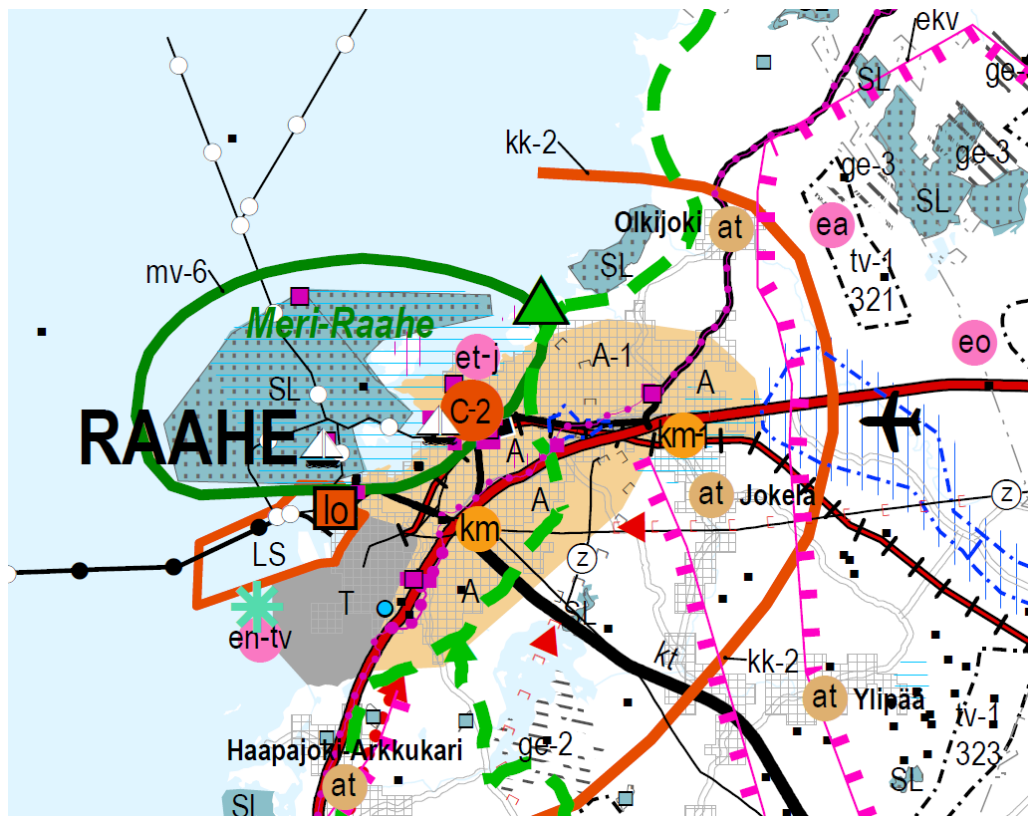
Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1. ja 2. vaihemaakuntakaava:

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015. Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava on lainvoimainen.

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016, ja se on lainvoimainen.

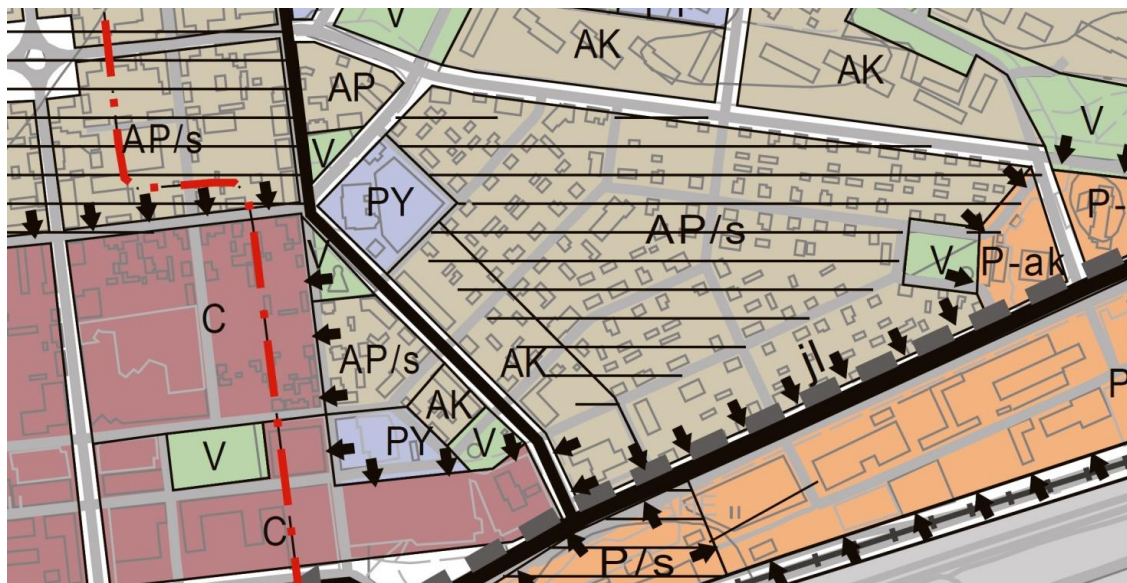
Miljoonaperän alue on osoitettu Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaana aluekohteena.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018.



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

Yleiskaava



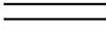
Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava

1. Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet

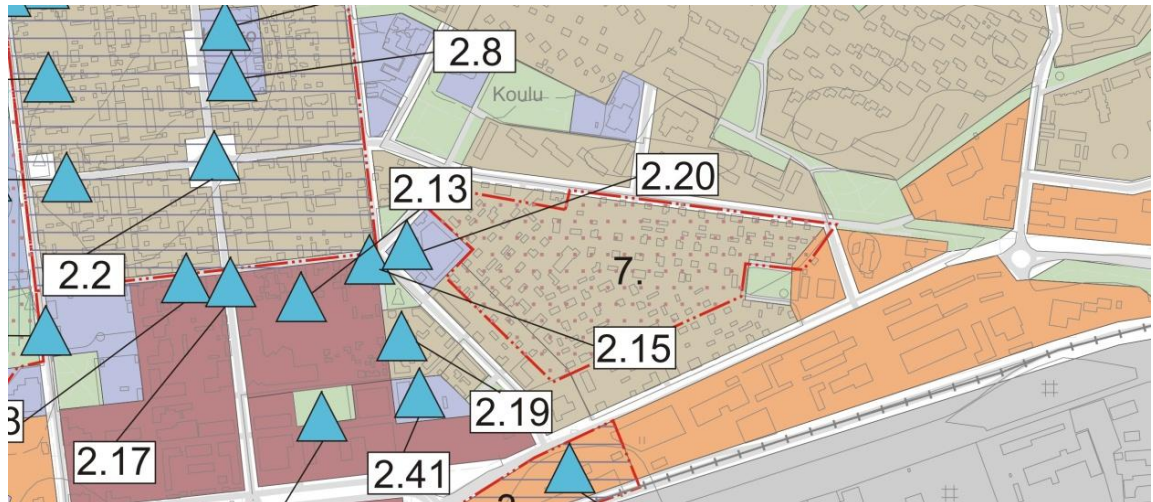
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt **Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan** 11.4.2007 § 20. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa muutosalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi ja kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Pientalovaltainen alue on valtakunnallisesti tai paikallisesti arvokasta aluetta, jolla ympäristö säilytetään.

Yleiskaavassa muutosaluetta koskevat seuraavat määräykset:

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.
AK	KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.
/s	ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN. Aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa.
	VALTAKUNNALLISESTI TAI PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUE.

2. Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat alueet



Suunnittelualue (**nro 7. Miljoonaperä**) on paikallisesti arvokasta aluetta, joka muodostaa omaleimaista miljöötä.

Alue muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden, jolla on kulttuurihistoriallisia arvoja.



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS ALUE.

Suluissa oleva numero viittaa Museoviraston/Ympäristöministeriön julkaisuun "Rakennettu kulttuuriympäristö, valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt".

1. Vanhan Raahen ruutukaava-alue (89)
2. Entinen Seminaarin alue (90)
3. Raahen rautatieasema ympäristöineen (91)
4. Saloisten tapuli ja kirkonmäen maisema (92)
5. Pattijoen kulttuurimaisema (69)



PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUE

Alueet hahmottuvat selkeästi omiksi kokonaisuuksikseen ja muodostavat omaleimaista miljöötä. Alueet ovat yhtenäisiä ja kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan kiistattomia. Alueiden sisältämät arvot ovat historiallinen kerroksisuus, alkuperäisyys, edustavuus, tyypillisuus, harvinaisuus, erikoisuus, symboliarvo, yhtenäisyys tai intensiteetti.

6. Kaupungin ranta
7. Miljoonaperä
8. Velkaperä
9. Haaran hautausmaa
10. Yrityasperä
11. Ollinsaari
12. Lapaluoto
13. Saloisten raitti ja ympäristö

Asemakaava

7.11.1941

Asemakaavan muutosehdotus
joka koskee kortteleita № 58, 62, 64 ja 68
RAAHEN KAUPUNGISSA



SELITYKSIÄ

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| ----- Vahvistettavan alueen raja | ----- Säilyvä rakennusraja |
| ===== Kortteliraja | ----- Poistettava rakennusraja |
| ===== Tonttiraja | ----- Uusi rakennusraja |

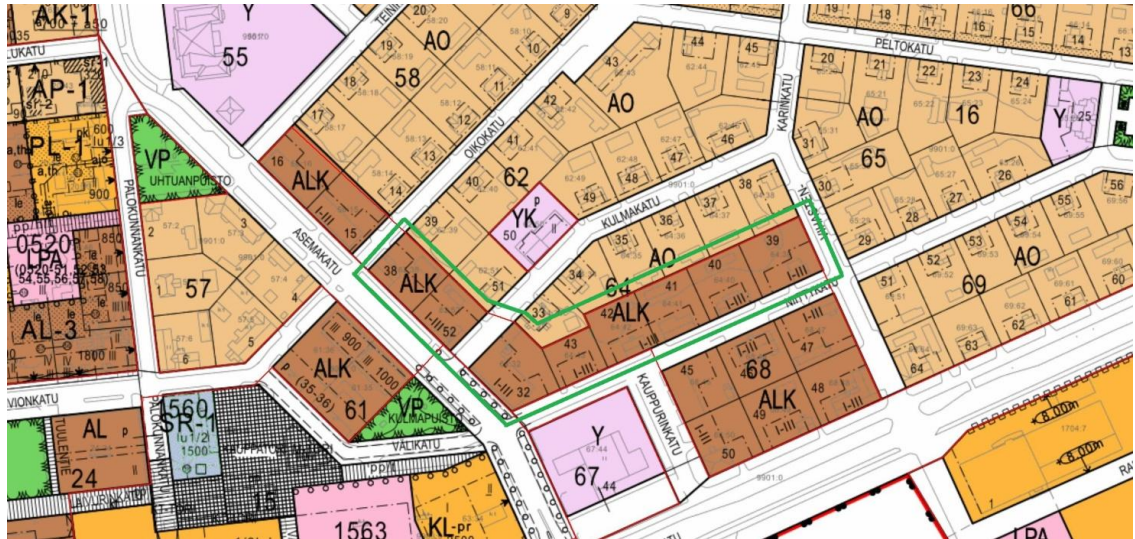
ASEMAKAAVAMÄÄRÄYS

I-III Rakennusala I-III kerroksisia asuin- ja liikerakennuksia varten

Ote voimassa olevasta asemakaavasta Ak 5. Muutosalue rajattu punaisella.

Asemakaava 5, jonka Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 21.3.1941 ja sisäasiainministeriö on vahvistanut 7.11.1941.

Alue on asemakaavassa varattu liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta **ALK** varten. Suurin sallittu kerrosluku on III.



Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä. Asemakaavan muutosalue on rajattu vihreällä.

5 TAVOITTEET

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa muutosalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi ja kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta **ALK** varten, joka ei vastaa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan tavoitetta ja on siten maankäytöltään vanhentunut.

Pientalovaltaiseksi rakentunut alue on maakunnallisesti ja paikallisesti arvokasta aluetta. Yleiskaavan mukaan aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa.

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa on keskeisenä lähtökohtana yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen. Kaavamuutoshankkeen tavoitteena on uudistaa asemakaavaa vastaamaan taajamayleiskaavan asettamia tavoitteita ja tarkistaa voimassaolevan asemakaavan korttelin käyttöä osayleiskaavan mukaisen asuinrakentamisen toteuttamiseksi.

Asemakaavan tavoitteena on kehittää aluetta kaupunkikuvallisesti ja varmistaa korttelin 64 tonttien 39, 40, 41, 42 ja 43 pientalovaltainen mittakaava Miljoonaperän aluetta reunustaen. Asemakadun varteen sallitaan kerrostalojen rakentaminen, joka siten eheyttää mittakaavaltaan Asemakadun kaupunkikuvallista ilmettä. Niittykadun varren nykyinen mittakaava, rakenne ja mittasuhteet säilyisivät lähes nykytilanteen kaltaisina, jolloin kadunvarren kaupunkikuvallinen ilme kehittyisi Miljoonaperän alueen omaleimaisuutta tukien. Erillispientalotonttien kerrosluku olisi II.

6 ASEMAKAAVAN LAADINNAN VAIHEET

Asemakaavan vireille tulo

Asemakaavan muutos sisältyy Raahen kaupungin teknisen lautakunnan 20.2.2014 hyväksymään vuoden 2014 asemakaavoitusohjelmaan. Tekninen lautakunta päätti kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta 15.5.2014.

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin Raahelaisessa 24.5.2014, teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla (Ruskatie 1, Pattijoki) ja kaupungin internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavoitusprosessin aikana.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon, virkistykseen tai muihin oloihin valmisteilla oleva kaavamuuotos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisia ovat mm. kaavoitettavan alueen sekä lähialueiden maanomistajat, asukkaat, asukasyhdistykset, yrittäjät ja työntekijät. Muita osallisia ovat Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan museo, Museovirasto, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Raahen kaupungin tekninen lautakunta, Raahen kaupunginvaltuusto, Raahen kaupunginhallitus, Raahen kaupungin ympäristölautakunta, Raahen Energia Oy, Elisa Oyj ja Raahen Vesi Oy.

Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä Raahen kaupungin nettisivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta.

Vaikutusalue

Asemakaavan muutoksella on kaupunkikuvaan kohdistuvia vaikutuksia.

Selvitettävät vaikutukset ja käytettävät menetelmät

Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua.

Asemakaavan muutoksen toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §). Todennäköisesti merkittävät asemakaavan muutoksen vaikutukset, joita suunnittelun yhteydessä tulee selvittää, ovat:

- *Vaikutukset ympäristöön, kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan.*
- *Vaikutukset liikenteeseen vähäisessä määrin*
- *Vaikutukset yleiskaavan toteutumiseen*
- *Vaikutukset kaupungin asuntotarjontaan*
- *Sosiaaliset vaikutukset vähäisessä määrin*
- *Vaikutukset kunnallistekniikkaan vähäisessä määrin*

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Asemakaavan luonnossuunnittelu

Asemakaavaluonnosta laadittaessa on pyritty toteuttamaan osayleiskaavan tavoitteita.



Asemakaavan muutosluonnos

Niitykadun varrella asemakaavanmuutosalueella **AO** tehokkuudeksi muodostuisi 0.25, joka on tyypillinen jälleenrakennuskauden asuntoalueelle. Alueella **AK** käytetään tehokkuutta 1.0, joka on käytössä muilla Asemakadun kerrostalotonteilla.

Lisäksi alueelle on osoitettu rakennusaloja piharakennuksille ja autojen säilytyspaikoille. Kerrostalotonteilla autojen säilytyspaikoille on osoitettu omat rakennusalsansa: Tyypillistä korttelin 62 kerrostalotonteille on tilan ahtaus, joten autojen säilytyspaikat on rajattu tiukkaan niin, että muille pihajärjestelyille kuten oleskelulle, leikkialueille ja lumenkasaukselle jäisi riittävästi tilaa.

Kaavakartassa on esitetty asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä, joilla ohjataan alueen maankäyttöä yleiskaavan vaatimalla tavalla. Uudet rakennukset sekä vanhojen rakennusten muutokset on suunniteltava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueen rakennusten ominaispiirteitä.

Tekninen lautakunta hyväksyy asemakaavaluonnoksen kokouksessaan lokakuussa 2014 ja päättää kaavaluonnoksen nähtävillä asettamisesta.

Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto ovat nähtävillä lokakuussa 2014 Raahen kaupungin teknisessä palvelukeskuksessa ja kaupungin internetsivuilla.

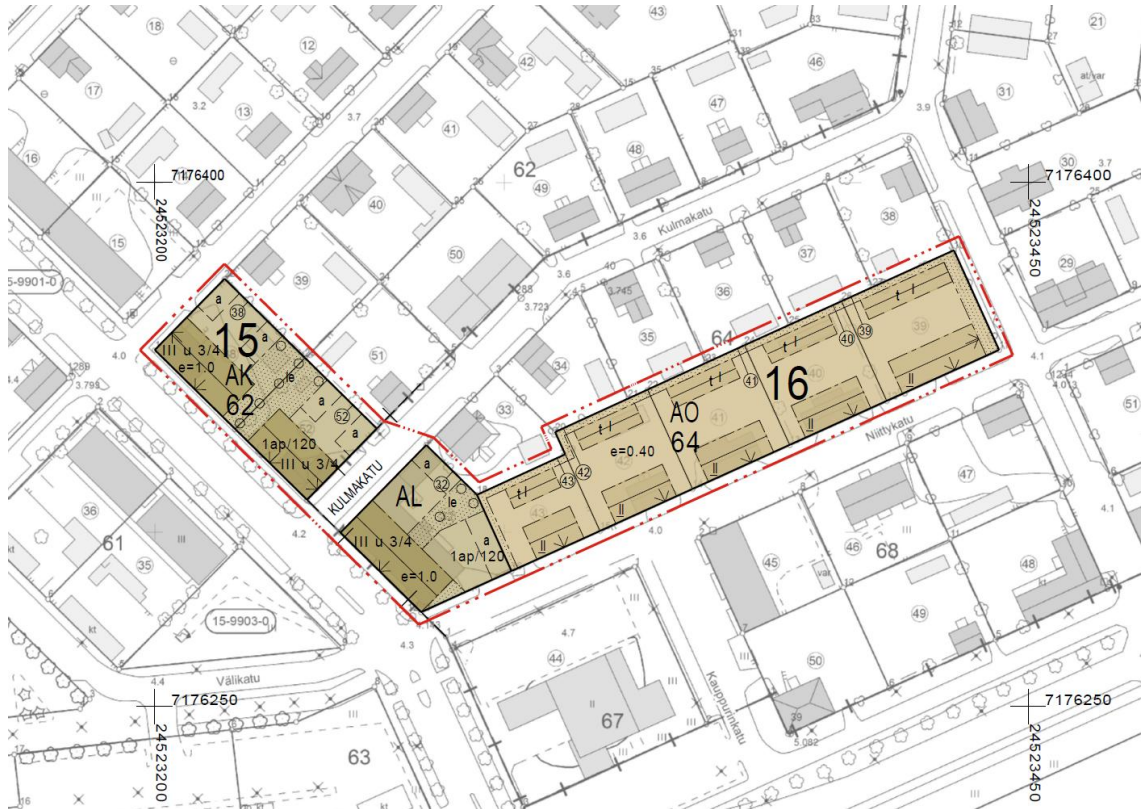
Valmisteluaineiston nähtävillä olosta ilmoitetaan kaupunkilehti Raahelaisessa sekä kaupungin internetsivuilla. Asiakirjat ovat nähtävissä kaupungin internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan. Kaavaluonnoksesta järjestetään kaavatilaisuus osallisille lokakuussa 2014.

Luonnoksesta pyydetään lausunnot Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Museovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä ja Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavan muutosehdotus laaditaan kesällä 2018. Kaupunginhallitus päättää sen julkisesti nähtäville asettamisesta 30 päiväksi. Asemakaavaehdotus on julkisesti nähtävillä syksyllä 2018 (MRL 65 §, MRA 27 §). Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kaupunginhallitukselle ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot (MRA 28 §).

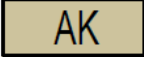
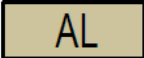
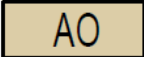

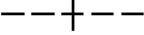





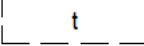
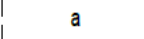
Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen syksyllä 2018.

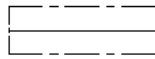


Asemakaavan muutosehdotus, kaavakartta

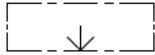
Niittykadun varrella asemakaavanmuutosalueella **AO** tehokkuudeksi muodostuu $e=0.40$, joka on kaupunkimaisen tehokas Raahen keskus palvelujen lähellä olevalle erillispientalo-asuntoalueelle. AO- tonteilla kerrosluku olisi II. Alueilla **AK** ja **AL** käytetään tehokkuutta $e=1.0$, joka on käytössä muilla Asemakadun kerrostalotonteilla. Kerrostalotonttien suurin sallittu kerrosluku on III u $\frac{3}{4}$.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO

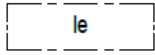
	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
16	Kaupunginosan numero.
64	Korttelin numero.
KULMAKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
III u 3/4	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e = 1.0	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
 	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



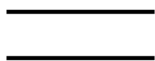
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Istutettava alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



Katu.

1ap/120

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

Yleismääräys koskien AO-tontteja 39, 40, 41, 42 ja 43 korttelissa 64:

Uudet rakennukset sekä vanhojen rakennusten muutokset on suunniteltava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyjen osalta noudattavat alueen rakennusten ominaispiirteitä.

Rakennusten on oltava päämuodoltaan suorakaiteen muotoisia. Päämuodosta ja runkosyvyvyydestä voidaan poiketa vähäisen rakennusosan, kuten kuistin, osalta.

Rakennusten runkosyvyvyys saa olla enintään 8 metriä, räystäään ja julkisivun leikkauskohta maapinnasta mitattuna enintään 6,8 metriä, vesikaton harjan korkeus maanpinnasta mitattuna saa olla enintään 9,5 metriä.

Talusrakennuksen runkosyvyvyys saa olla enintään 5 metriä. Talusrakennuksen hahmon tulee olla alisteinen verrattuna päärakennukseen.

Tontit on aidattava puu- tai pensasaidoin.

Julkisivumääräys koskien AO-tontteja 39, 40, 41, 42 ja 43 korttelissa 64:

Rakennusten julkisivujen on oltava yhdensuuntaista peittomaalattua laudoitusta. Puuverhouksen tulee jatkua samanlaisena sokkelilta räystäälle asti.

Määräys koskien AO-tonttien 39, 40, 41, 42 ja 43 vesikattoja korttelissa 64:

Katemateriaalin on oltava tummaksi maalattu konesaumattu pelti tai tumma kolmiorimoitettu kattohuopa. Kattomuodon on oltava harjakatto, jonka kaltevyys on oltava 1:1,5 ja 1:1,7 väliltä. Kattoon voidaan avata vähäisiä valoaukkoja tai kattolyhtyjä.

Määräys koskien AO-tonttien 39, 40, 41, 42 ja 43 autopaikkoja korttelissa 64:

Autopaikkoja on osoitettava 2 ap/asunto.

Julkisivumääräys koskien AK- ja AL-tontteja:

Rakennusten julkisivujen on oltava yhdensuuntaista peittomaalattua laudoitusta. Puuverhouksen tulee jatkua samanlaisena sokkelilta räystäälle asti.

Määräys koskien AK- ja AL-tonttien vesikattoja:

Katemateriaalin on oltava tummaksi maalattu konesaumattu pelti tai tumma kolmiorimoitettu kattohuopa. Kattomuodon on oltava harjakatto, jonka kaltevyys on oltava 1:1,5 ja 1:1,7 väliltä. Kattoon voidaan avata vähäisiä valoaukkoja tai kattolyhtyjä.



Havainnekuva 1. Näkymä suunnittelualueelle Niittykadun suunnalta.



Havainnekuva 2. Näkymä suunnittelualueelle Asemakadun suunnalta.

7

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan perustelut

Asemakaavan muutoksella vastataan osaltaan Raahen asuntokysyntään, joka kohdistuu keskustan läheisyyteen, palveluiltaan ja sijainniltaan hyvien liikenneyhteyksien varteen sijoittuviin hyviin pientaloalueisiin ja kerrostaloalueisiin.

Alueen tämänhetkinen ränsistyneisyys on ”uhka” Miljoonaperän rakennuskannalle.

Alue on Raahen keskustan läheisyydessä. Hankkeen toteuttaminen tiivistää osaltaan keskustarakennetta. Alueen infrastruktuuri on valmista ja sen käytön tehostaminen edullista.

Kokonaisrakenne

Alueen asemakaavoitus liittyy kaupungin keskustan läheisyydessä hyvällä sijainniltaan olevan pientaloalueympäristön säilyttämiseen ja alueen käytön tehostamiseen. Hankkeen toteuttaminen tiivistää osaltaan kaupunkirakennetta.

Asemakaavan muutoksella yhtenäistetään kaupunkikuvaa.

Asemakaava noudattaa taajamayleiskaavan periaatteita.

8

ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yleiskaavan toteutumiseen

Asemakaava toteuttaa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavaa.

Vaikutukset ympäristöön, kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Asemakaavan muutos toteuttaa yleiskaavan kaupunkirakennetta ja tiivistää yhdyskuntarakennetta.

Alueen kaupunkikuva kiinteytyy ja selkenee. Asemakadun varresta syntyy kokonaisuus, joka täydentää Asemakadun olemassa olevaa rakennuskantaa kaupunkikuvallisesti. Niittykadun varren kaupunkikuva pyritään kehittämään taajamayleiskaavan kaupunkikuvallisten tavoitteiden mukaiseksi, mukaillen arvokkaan alueen mittakaavaa ja materiaaleja, mutta erottuen II kerroksella siitä selkeästi.

Vaikutukset liikenneympäristöön

Alueen liikenneverkko on valmis ja on toimiva nykyiselle liikenteelle ja kapasiteettia on liikenteen lisääntymiselle. Alueelta on hyvät yhteydet keskustan palveluihin.

Vaikutukset kunnallistekniikkaan

Kaava-alue rakentuu nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen tiivistäen Asemakadun kohdalla nykyistä korttelirakennetta. Suunnittelualue tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniisiin verkostoihin.

Vaikutukset kaupungin asuntotarjontaan

Asemakaava lisää Raahessa kaupungin keskustassa olevien asuntojen tarjontaa. Asemakaavan muutos tukee kaupungin kehitystavoitteita, monipuolistaa tonttitarjontaa ja lisää vaihtoehtoja asumismuodolle ja sijainnille sekä luo kilpailua rakentamisalalle.

Sosiaaliset vaikutukset

Alueen uusi rakennuskanta monipuolistaa asuntotarjontaa ja sosiaalista rakennetta. Keskeisimmät palvelut sijoittuvat lähietäisyydelle suunnittelualueesta.

9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on toteuttamiskelpoinen sen saatua lainvoiman. Kaavan toteutuksesta vastaa alueen toimija.

Raahessa 14.1.2019

Mathias Holmén
Kaavasuunnittelija
Raahen kaupunki
kaavoitus

10 SELVITYSAINEISTO

1. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, 25.8.2006
2. Raahe 2030 keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava
3. Raahen tienoon historia III, Lackman, 1991
4. Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015- inventointiraportti.
Pohjois-Pohjanmaan liitto.

11 LIITTEET

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Asemakaavan seurantalomake |
| Liite 2 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma |
| Liite 3 | Kaavan laatijan vastineet valmisteluvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin |
| Liite 4 | Kaavan laatijan vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin ja muistutuksiin |

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	678 Raahe	Täyttämispvm	04.07.2018
Kaavan nimi	Asemakadun ja Niittykadun asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	3.9.2018
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.05.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Akm 217
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8015	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8015

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8015	100,0	4079	0,51	0,0000	
A yhteensä	0,7588	94,7	4079	0,54	0,0000	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0427	5,3			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8015	100,0	4079	0,51	0,0000	
A yhteensä	0,7588	94,7	4079	0,54	0,0000	
AK	0,1742	23,0	1742	1,00	0,1742	
AO	0,4582	60,4	1832	0,40	0,4582	
AL	0,1264	16,7	505	0,40	-0,6324	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0427	5,3			0,0000	
Kadut	0,0427	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



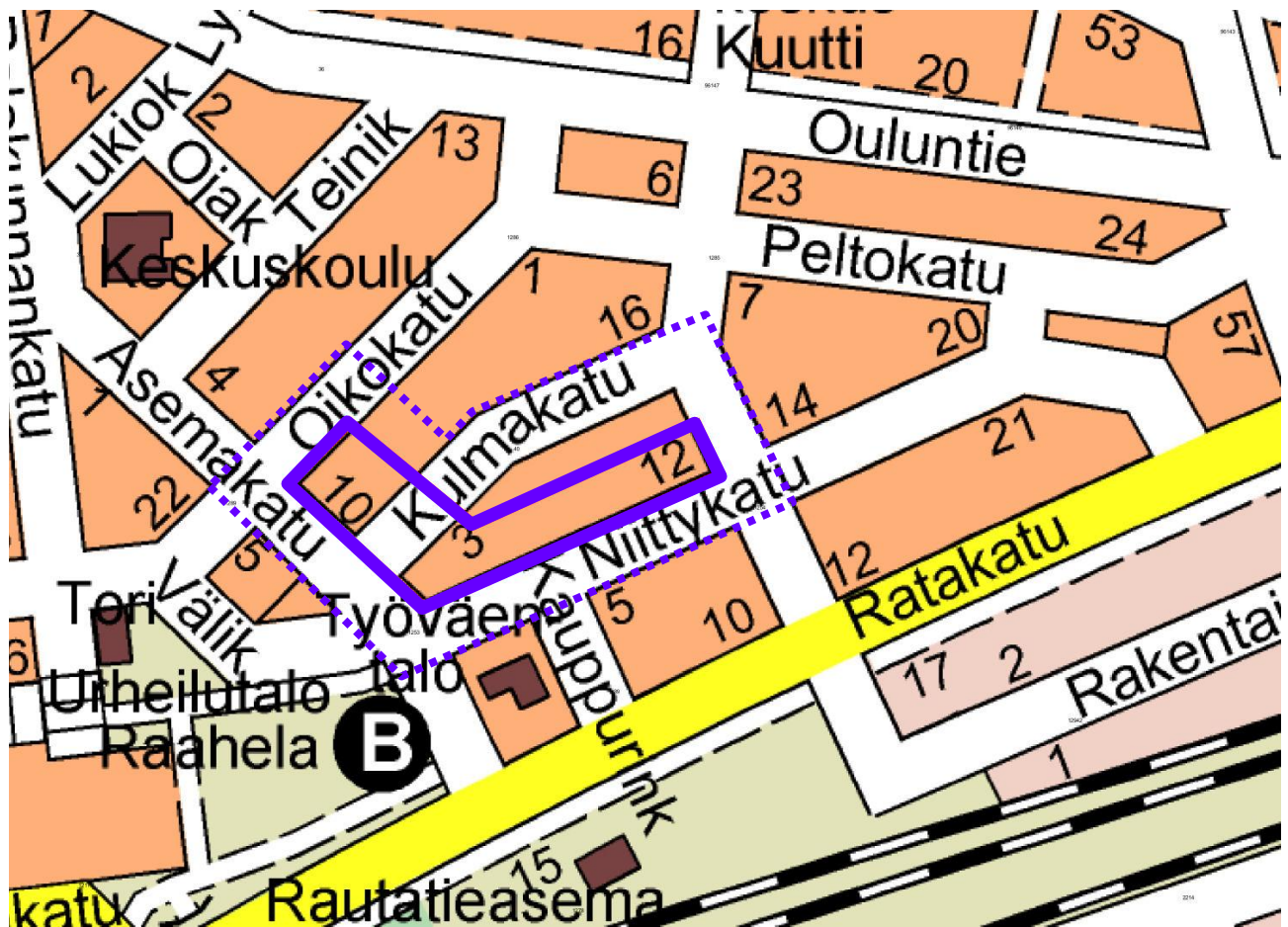
RAAHEN KAUPUNKI

Akm 217: Asemakadun ja Niittykadun asemakaavan muutos

Raahen kaupungin 16.kaupunginosan korttelin 64 tontteja 32, 39, 40, 41, 42 ja 43, korttelin 62 tontteja 38 ja 52 sekä kortteleiden välistä katualuetta koskeva asemakaavan muutos.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

29.9.2014, päivitetty 14.8.2018



Suunnittelualueen sijainti, opaskartta.



Asemakaavan muutosalue



Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia

Kiinteistöjen isännöitsijöitä pyydetään tiedottamaan asukkaille ja toimitilojen haltijoille asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan lähtökohdista voi esittää mielipiteitä.

Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS) tiedotetaan suunnittelun osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä asemakaavan vaikutusten arvioinnista asemakaavoituksessa. Siinä kerrotaan asemakaavan lähtökohdista, suunnittelun aikataulusta, siitä kuinka suunnitteluun voi osallistua, ja miten suunnitelmasta voi esittää mielipiteensä. Siinä myös kuvaillaan, minkälaisia asemakaavan vaikutuksia suunnittelussa arvioidaan ja millä tavalla vaikutusten arviointi tehdään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä on mahdollista jättää mielipide.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 16. kaupunginosassa Miljoonaperän alueella kortteleissa 62 ja 64. Korttelit rajautuvat Oikokatuun, Asemakatuun, Niittykatuun ja Vihastenkarinkatuun. Suunnittelualan pinta-ala on 8016 m². Alueella sijaitsee kahdeksan tonttia.



Ilmakuva asemakaavan muutosalueelta © Lentokuva Vallas Oy

Mitä alueelle suunnitellaan?

Alueelle suunnitellaan asuinrakentamista yleiskaavan mukaisesti. Muilta osin nykyiset olemassa olevat toiminnot alueella voivat jatkua ennallaan.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alue voimassa olevan yleiskaavan mukaiseen käyttöön. Alueella voimassa oleva vuoden 1941 asemakaava on maankäytön ja rakentamisen ohjaustavoitteiltaan vanhentunut. Alueelle kohdistuu rakentamispaineita. Tarkoitus on päivittää asemakaava nykytilannetta ja nykyajan vaatimuksia vastaavaksi.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Tavoitteissa esitetään tähän kaavaan soveltuvasti: *Elinympäristön viihtyisyyttä edistetään kiinnittämällä huomiota rakennetun ympäristön ajalliseen kerroksellisuuteen sekä korkeatasoiisiin, alueiden omaleimaisuutta vahvistaviin, maisemakuvaan sopeutuviin ja mittakaavaltaan ihmisläheisiin rakennettuihin ympäristöihin.*

Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon kuten niistä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saavutettavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa **Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava**, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 17.2.2005 ja se on saanut lainvoiman 25.8.2006 (Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 25.8.2006).

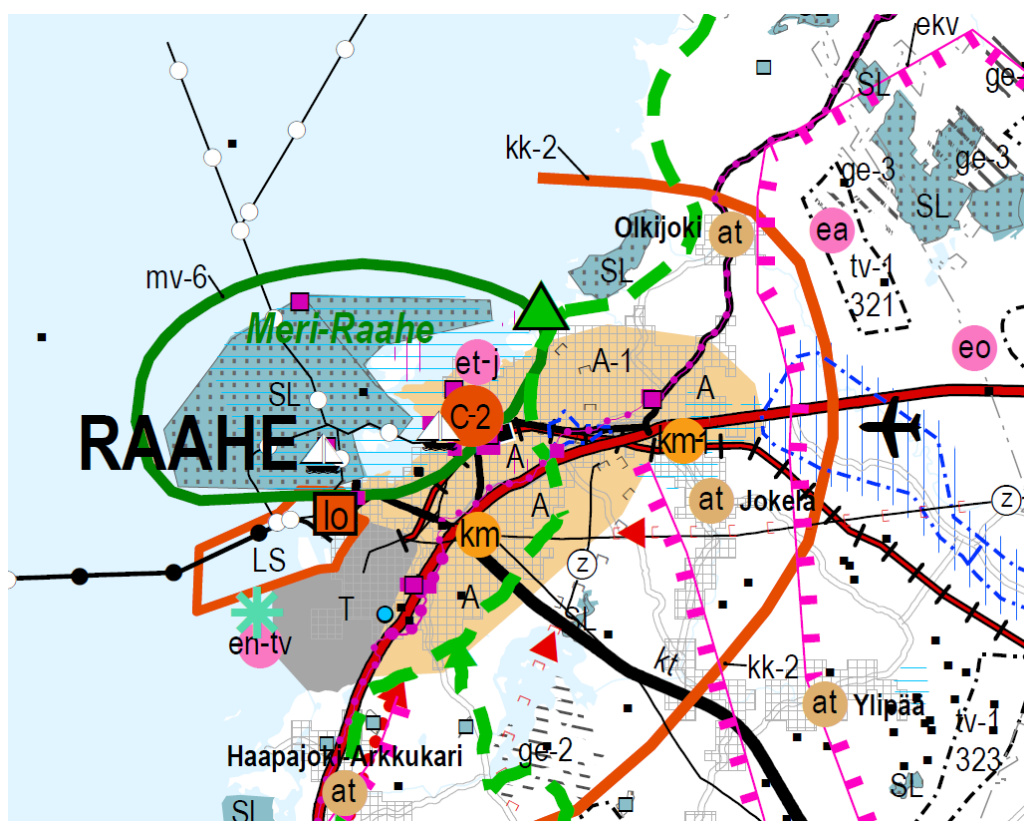
Maakuntakaavamerkintä on C-2, alueellinen keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Maakuntakaava on ollut pohjana oikeusvaikutteiselle Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavalle.

Lisäksi alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1. ja 2. vaihemaakuntakaava:

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015. Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava on lainvoimainen.

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016, ja se on lainvoimainen.

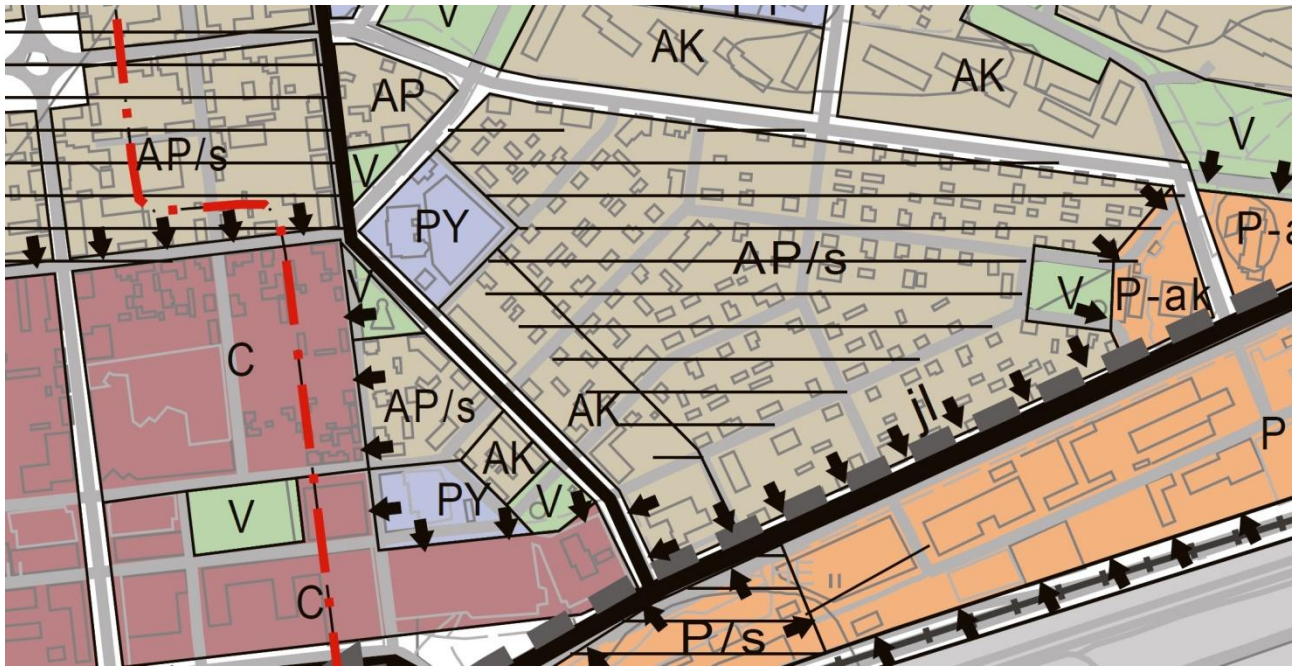
Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018.



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

Voimassa oleva yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007 § 20. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa muutosalue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi ja kerrostalovaltaisiksi asuntoalueeksi.



Ote voimassa olevasta Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta (Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet).

Pientalovaltainen alue on valtakunnallisesti tai paikallisesti arvokasta aluetta, jolla ympäristö säilytetään.

Yleiskaavassa muutosaluetta koskevat seuraavat merkinnät:

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.

AK

KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

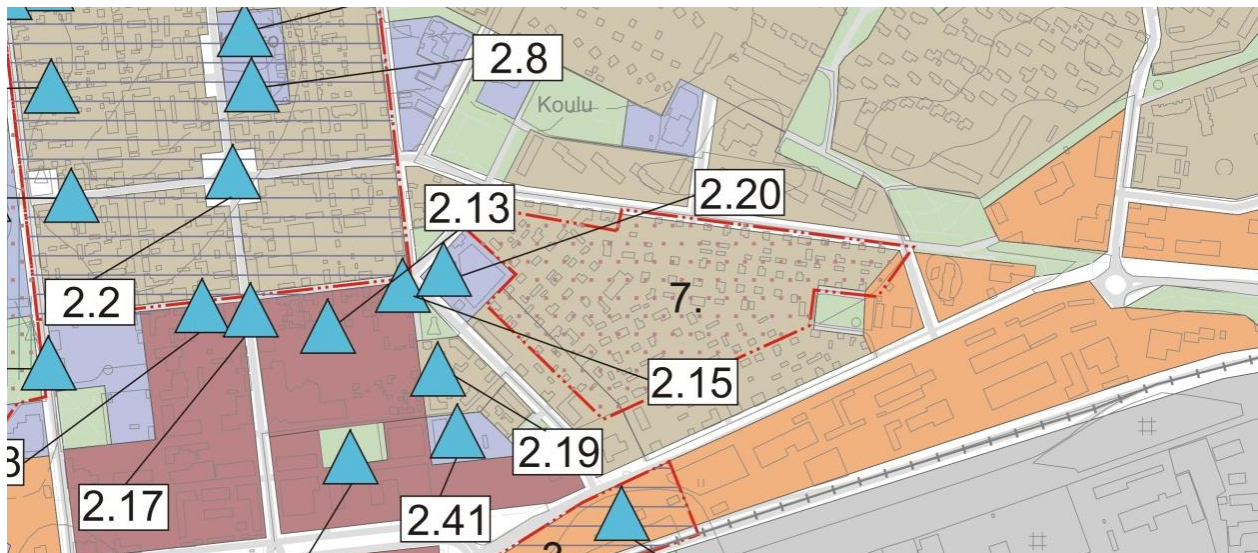
/s

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.

Aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa.

====

VALTAKUNNALLISESTI TAI PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUE.



Ote voimassa olevasta Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta (Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat alueet).

Suunnittelualue on paikallisesti arvokasta aluetta joka muodostaa omaleimaista miljöötä. Alue muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden ja jolla on kulttuurihistoriallisia arvoja.

Yleiskaavassa muutosaluetta koskevat seuraavat merkinnät:



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS ALUE.

Suluissa oleva numero viittaa Museoviraston/Ympäristöministeriön julkaisuun "Rakennettu kulttuuriympäristö, valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt".

1. Vanhan Raahen ruutukaava-alue (89)
2. Entinen Seminaarin alue (90)
3. Raahen rautatieasema ympäristöineen (91)
4. Saloisten tapuli ja kirkonmäen maisema (92)
5. Pattijoen kulttuurimaisema (69)



PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUE

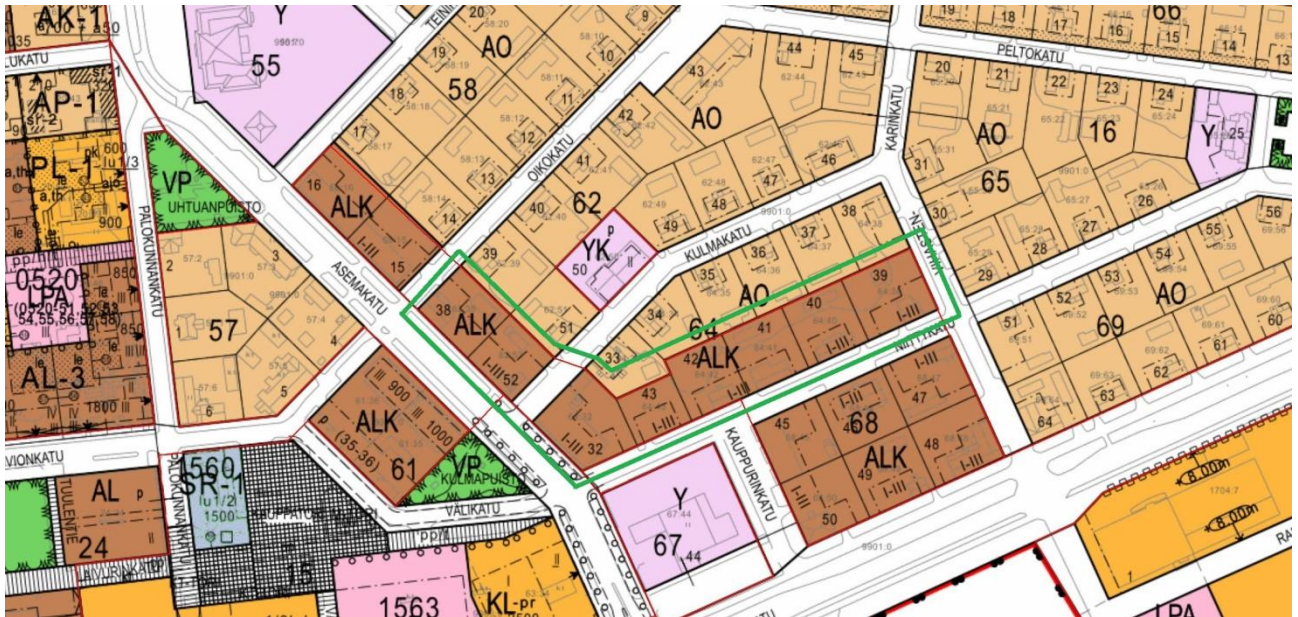
Alueet hahmottuvat selkeästi omiksi kokonaisuuksikseen ja muodostavat omaleimaista miljöötä. Alueet ovat yhtenäisiä ja kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan kiistattomia. Alueiden sisältämät arvot ovat historiallinen kerroksisuus, alkuperäisyys, edustavuus, tyypillisuus, harvinaisuus, erikoisuus, symboliarvo, yhtenäisyys tai intensiteetti.

6. Kaupungin ranta
7. Miljoonaperä
8. Velkaperä
9. Haaran hautausmaa
10. Yrityasperä
11. Ollinsaari
12. Lapaluoto
13. Saloisten raitti ja ympäristö

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Ak 5, jonka Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 21.3.1941 ja sisäasiainministeriö on vahvistanut 2.5.1941.

Alue on asemakaavassa osoitettu asuin- ja liikerakennuksia varten. Kaavan mukaan rakennusalalle saa rakentaa I - III kerroksisia rakennuksia. Suunnittelualue ja sen ympäristö on pääosin rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.



Ote Raahen kaupungin ajantasa-asetmakaavasta.



Näkymä Asemakadulta, suunnittelualue.

Rakennusjärjestys

Raahen kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 3.1.2011 annetulla kuulutuksella.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Katualue on Raahen kaupungin omistuksessa.

Päätökset ja sopimukset

Asemakaavan muutos sisältyy Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2018. Alue sisällytettiin Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan vuonna 2014, jonka Raahen kaupungin tekninen lautakunta on hyväksynyt 20.2.2014.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua. Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaisella tavalla.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia ainakin seuraaviin asioihin:

- kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (kulttuurihistorialliset arvot, täydennysrakentaminen, katunäkymät)
- asumiseen (vaikutukset lähinaapureihin) sekä palveluihin
- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan muutoksen selostukseen.

Kaavan laadinnassa hyödynnetään aiemmin laadittuja selvityksiä sekä vaikutusten arvioinnin tuloksia. Vaikutusten arvioinnilla saadaan tietoa suunnittelun aikana eri suunnitteluvaihtoehtojen vaikutuksista, jolloin lopullisen suunnitteluratkaisun valinta helpottuu ja suunnitelman laatu paranee.

Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen lähtökohdista ja tavoitteista järjestetään Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksessa viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §), johon osallistuvat Raahen kaupungin ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen edustajat sekä muut tarvittavat viranomaistahot.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan Raahen kaupungin kaavoituksessa. Asemakaavan muutostyön pohjaksi laaditaan ensin korttelin viitesuunnitelma, jonka pohjalta valmistellaan asemakaavaluonnos.

Ketkä ovat osallisia ja keitä tiedotetaan erikseen?

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon, virkistykseen tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Viranomaisten, yritysten ja yhteisöjen osalta osallisia ovat seuraavat tahot:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Raahen Energia Oy
- Raahen Vesi Oy
- Elisa Oyj
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj

Tiedottaminen suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille

Suunnittelun vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kirjeellä etusivulla olevan kartan rajauksen mukaisesti.

Valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtäville asettamisesta tiedotetaan osallisille lehti-ilmoituksella Raahelaisessa sekä kaupungin verkkosivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjeet ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja haltijoille, sekä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteen valmisteluaineistosta sen nähtävilläolon aikana. Kuulutus kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan virallisella ilmoitustaululla osoitteessa Ruskatie 1, Pattijoki, kaupungin verkkosivuilla ja sanomalehti Raahelaisessa.

Tiedottaminen viranomaisille ja yhteisöille:

Kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan sähköpostilla.

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset nähtäville asettamisesta julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, jossa myös kaavakarttaan ja selostukseen voi tutustua nähtävilläoloaikoina. Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää kyseisenä aikana kaavoituksesta.

Asemakaavamuutoshankkeen etenemistä on mahdollista seurata Raahen kaupungin verkkosivuilla, jossa kaava-asiakirjoihin voi tutustua koko asemakaavaprosessin ajan.

Miten kaavatyö etenee ja miten työhön voi vaikuttaa?

Hankkeen käynnistäminen, vireille tulo (toukokuu 2014)

Tekninen lautakunta päätti kaavoituksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta toukokuussa 2014, ja siitä kuulutettiin sanomalehti Raahelaisessa. Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille on ilmoitettu kirjeitse kaavan vireille tulosta (MRL 63 §, MRA 30 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla koko kaavoitusprosessin ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville, jolloin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyjen riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide. **Kaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta** kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, lehti-ilmoituksella Raahelaisessa ja kaupungin verkkosivuilla. Osallisilla on oikeus esittää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavoituksen edetessä.

Valmisteluvaihe (lokakuu 2014)

Asemakaavan muutosta koskeva valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) on ollut julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan syksyllä 2014. **Nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen on kuulutettu kaupungin virallisella ilmoitustaululla, lehti-ilmoituksella Raahelaisessa ja kaupungin verkkosivuilla.** Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla on mahdollisuus esittää kirjallisesti kaavaluonnosta koskevia mielipiteitään ilmoitettuun määräaikaan mennessä sekä keskustella kaavoittajan kanssa (MRA 30 §). Mielipiteet on pyydetty ilmoittamaan kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteensä antaneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Ehdotusvaihe (elokuu - syyskuu 2018)

Kaupunginhallitus asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi (MRL 65 §, MRA 27 §). **Asemakaavan nähtävillä olosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen** kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, lehti-ilmoituksella Raahelaisessa ja kaupungin verkkosivuilla. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Vastineet muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot (MRA 28 §).

Hyväksymisvaihe (syksy - talvi 2018)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen MRA 94 § mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain MRL 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla valitusajan päätyttyä.

Palautteen antaminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: Raahen kaupunki / kaavoitus, Ruskatie 1, 92140 Pattijoki tai sähköpostilla osoitteeseen: kaavoitus@raahe.fi

Alustava aikataulu

Kaavaprosessin aikataulua päivitetään tarvittaessa suunnittelun edetessä.

RAAHEN KAUPUNKI Akm 217	Asemakadun ja Niittykadun asemakaavan muutos aikataulu											
	2014				2018							
	touko	kesä	loka	marras	kesä	heinä	elo	syys	loka	marras	joulu	
LÄHTÖTIEDOT JA PERUSSELITYKSET												
OAS	■											
Perus- ja lähtötiedot	■											
ASEMAKAAVALUONNOS												
Vaikutusten arviointi	■	■	■									
Vaihtoehdot	■	■	■									
Asemakaavaluonnos	■	■	■									
Selostus	■	■	■									
ASEMAKAAVAEHDOTUS												
Palautteen analysointi					■	■			■	■		
Asemakaavaehdotus					■	■			■	■		
KAUPOUNTAUKSEN VALMISTELU												
Kehittämislautakunta (tekninen ltk)	■		■					■				
Viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)		■	■									
Kaupunginhallitus								■		■		
Kaupunginvaltuusto										■	■	
Nähtävillä				■	■				■	■		

Alustava aikataulu, Akm 217: Asemakadun ja Niittykadun asemakaavan muutos

Lisätietoja

Asemakaavoituksen valmistelusta lisätietoja antavat:

Raahen kaupunki / Kaavoitus

Ruskatie 1
92140 Pattijoki
www.raahe.fi

Mathias Holmén
Kaavasunnittelija
puh. 040 830 3159
etunimi.sukunimi@raahe.fi

Anu Syrjäpalo
Kaavoituspäällikkö
puh. 044 439 3575
etunimi.sukunimi@raahe.fi

Jaana Pekkala
Kaavoitusarkkitehti
puh. 040 830 3000
etunimi.sukunimi@raahe.fi

Tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoituksena on välittää tietoa kaavaprosessista, kaavan tarkoituksesta, tavoitteista ja vaikutusten arvioinnista sekä kertoa alueen asukkaiden ja muiden osallisten vaikutusmahdollisuuksista kaavoitusprosessin aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavoituksen aikana (MRL 63 § ja 9 §).

Osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä OAS:sta. Osallinen voi myös tarvittaessa esittää kirjallisesti Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskukselle (os. Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus, Veteraanikatu 1, PL 86, 90101 OULU) neuvottelua OAS:n riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

Päiväys
14.8.2018

RAAHEN KAUPUNKI

**AKM 217: ASEMAKADUN JA NIITTYKADUN
ASEMAKAAVAN MUUTOS**

Kaavanlaatijan vastineet 27.10.2014 – 25.11.2014 nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen

1 LAUSUNNOT

- 1.1 Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus, 20.11.2014
- 1.2 Museovirasto, 24.11.2014
- 1.3 Pohjois-Pohjanmaan museo, 11.11.2014
- 1.4 Elisa Oyj, 17.11.2014
- 1.5 Raahen Vesi Oy, 26.11.2014

2 MIELIPITEET

- 2.1 Kiinteistö Oy Raahen Asemakatu 12, 17.11.2014
- 2.2 Raami Oy, 17.11.2014
- 2.3 Miljoonaperän asukkaat, 26.11.2014

1

LAUSUNNOT**1.1 Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus, 20.11.2014**Lausunnon pääkohdat:

Raahen tekninen lautakunta on päättänyt asemakaavan vireille tulosta 15.5.2014. Kaavahanke on lautakunnan hyväksymän, vuoden 2014 kaavoitusohjelman mukainen. Asemakaavan muutoksesta on järjestetty 1. viranomaisneuvottelu 13.6.2014. Neuvottelussa nähtiin kaavamuutos tarpeelliseksi voimassa olevan asemakaavan vanhentuneisuuden takia.

Kaavamuutosalue on osa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa osoitettua paikallisesti arvokasta Miljoonaperän aluetta. Kaavamuutoksen tavoitteena on saattaa asemakaava vastaamaan voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. Tarkempina tavoitteena on eheyttää Asemakadun kaupunkikuvallista ilmettä ja säilyttää Niittykadun varren nykyinen mittakaava, rakenne ja mittasuhteet.

Kaavaluonnoksessa Asemakadun varteen on osoitettu 3 kerroksisten kerrostalojen korttelialue, jolloin Asemakadun varren nykyinen rakenne voi jatkua yhtenäisellä tavalla. Niittykadun varteen on osoitettu 1,5 kerroksisten erillispientalojen korttelialue. Pientalojen alue liittyy luontevasti Miljoonaperän arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Kaavaluonnoksessa annetut kaavamääräykset ohjaavat hyvin tavoitellun kaupunkiympäristön toteutumista.

Kaavaselostuksessa on selostettu Miljoonaperän rakennetun ympäristön muotoutuminen kuvaamalla kaavoituksen historiaa 1900-luvun alusta 1960-luvulla alkaneeseen modernistumisen aikaan, joka osittain koskettaa myös Miljoonaperän aluetta. Kaavaselostuksessa on kuvattu sanallisesti kaavamuutosalueella oleva rakennuskanta. Lisäksi rakennuskannan inventointi on tallennettu KIOSKI-järjestelmään. Voisiko tallennetusta inventoinnista olla viittaus selostuksessa? Hyvä dokumentointi säilyttää ja siirtää tietoa Raahen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaupungin rakentumisen historiasta.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi. Lisätään kaavaselostukseen viittaus KIOSKI-järjestelmään tallennettuun rakennusinventointiin.

1.2 Museovirasto, 24.11.2014Lausunnon pääkohdat:

Raahen kaupunki on pyytänyt Museovirastolta lausuntoa Raahen Akm 217: Asemakadun ja Niittykadun asemaakaavan muutosluonnokseen, jonka on laatinut Raahen kaupunki 29.9.2014. Museovirasto antaa lausunnon arkeologisen kulttuuriperinnön suojelusta vastaavana viranomaisena.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää vuoden 1941 asemakaava 5 alueella, johon kohdistuu rakentamispaineita. Museovirasto on osallistunut viranomaisena hankkeen valmisteluun sen valmisteluvaiheessa, jolloin se antoi lausunnon 10.6.2014 hankkeen OAS:sta (DNO MV/263/05.02.00/2014). Tuolloin Museovirasto totesi, ettei hankealueelta tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muutoksella ole vaikutusta Raahen vanhan asemakaava-alue nimiseen muinaisjäännökseen (muinaisjäänösrekisteritunnus 1000007480).

Museovirastolla ei ole huomautettavaa Raahen kaupungin Akm:217: Asemakadun ja Niittykadun asemakaavan muutokseen.

Rakennetun kulttuuriperinnön ja maiseman osalta lausunnon hankkeesta antaa Pohjois-Pohjanmaan museo Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella.

Museovirasto tiedottaa samalla, että Museovirasto ja Pohjois-Pohjanmaan museo ovat solmineet 1.11.2014 lähtien yhteistyösopimuksen, jonka perusteella muinaismuistolain (295/1963) mukaiset arkeologisen kulttuuriperinnön suojelutehtävät ovat siirretty maakuntamuseolle osassa Pohjois-Pohjanmaan kuntia. Näihin kuntiin kuuluu myös Raahen kaupunki.

Sopimuksen vuoksi jatkossa Pohjois-Pohjanmaan museo toimii vastuullisena viranomaisena ja lausunnonantajana myös arkeologisen kulttuuriperinnön suojelun suhteen Raahen kaupungin Akm: Asemakadun ja Niittykadun asemakaavan muutoshankkeessa.

Museovirasto ja Pohjois-Pohjanmaan museo tulevat yhdessä tiedottamaan tehdystä sopimuksesta myöhemmin.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.3 Pohjois-Pohjanmaan museo, 11.11.2014

Lausunnon pääkohdat:

Raahen kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa Raahen Asemakadun ja Niittykadun asemakaavan muutosluonnoksesta (Akm 217). Asemakaavan muutos koskee Raahen kaupungin 16. kaupunginosan (Miljoonaperän alue) korttelin 64 tontteja 32, 39, 40, 41, 42 ja 43 sekä korttelin 62 tontteja 38 ja 52 sekä kortteleiden katualuetta.

Miljoonaperän alueen asemakaava on vahvistettu kahteen otteeseen, ensimmäinen vuonna 1911 (Karl Sandelin) ja toinen vuonna 1930 (Birger Brunila). Birger Brunilan suunnittelema asemakaava on nykyäänkin voimassa pääosalla Miljoonaperän aluetta.

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa Miljoonaperän alue on merkitty paikallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alue muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden, ja alueella on kulttuurihistoriallisia arvoja. Pientalovaltainen asuntoalue on merkitty kaavamerkinnällä **AP/s** eli pientalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään.

Raahen Asemakadun ja Niittykadun asemakaavan muutosluonnosta varten on inventoitu suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset. Rakennusinventoinnit on tallennettu KIOSKI-järjestelmään. Suunnittelualueen rakennukset ajoittuvat 1940 - 1970 -luvuille. Kohteita ei ole arvotettu.

Asemakadun ja Niittykadun asemakaavan muutosluonnoksessa esitetään suunnittelualueella sijaitsevien vanhojen rakennusten korvaamista uudisrakennuksilla. Tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen, alueen kehittäminen kaupunkikuvallisesti sekä korttelin 64 tonttien 32, 39, 40, 41, 42 ja 43 nykyisen rakenteen säilyttämien.

Pohjois-Pohjanmaan museon mielestä korttelin 64 rakennusten kulttuurihistorialliset arvot ovat lähinnä korttelirakenteessa ja rakennusten mittasuhteissa ja sijoittelussa. Asemakaavan muutosluonnoksessa on nämä seikat huomioitu.

Korttelin 62 tonttien 38 ja 52 rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden korttelin 62 muiden pientalojen kanssa. Näillä kahdella rakennuksella voidaan katsoa olevan paikallista rakennustaiteellista arvoa. Asemakadun varren pientalojen säilyminen olisi Pohjois-Pohjanmaan museon mielestä ensisijainen tapa säilyttää Miljoonaperän ympäristöä, kuten vuonna 2007 vahvistetussa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa edellytetään. Asemakadun varrella omakotitalot on kuitenkin jo usealla tontilla korvattu kerrostaloilla. Näin ollen yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja eheyttäminen sekä alueen kaupunkikuvallisen kehittämisen nojalla voitaneen katsoa perustelluksi myös korttelin 64 tonttien 38 ja 52 rakennusten korvaaminen alueella mittasuhteiltaan soveltuvilla kerrostaloilla asemakaavamuutosluonnoksen mukaisesti.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.4 Elisa Oyj, 17.11.2014

Lausunnon pääkohdat:

Elisalla ei ole huomauttamista alueen asemakaavaehdotuksesta. Alueella sijaitsee PPO:n kaapeleita oheisen sivun 2 mukaisesti. Elisan kaapeleiden siirtokustannuksista vastaa siirron tarvitsija.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.5 Raahen Vesi Oy, 26.11.2014

Lausunnon pääkohdat:

Raahen Vesi Oy ilmoittaa, että sillä ei ole huomautettavaa Asemakadun ja Niittykadun asemakaavan muutoksesta. Liitteenä olevasta johtokarttaotteesta käy ilmi lausuntopyyntönne mukaisella alueella tai sen läheisyydessä olevat Raahen Vesi Oy:n vesijohto-, jätevesiviemäri- ja hulevesiviemäriinjat.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

2**MIELIPITEET****2.1 Kiinteistö Oy Raahen Asemakatu 12, 17.11.2014**

"Terve!

Toimitatko tämän meidän lausunnon eteenpäin tekniseen palvelukeskukseen! Asemakatu 12 hallituksena otamme kantaa Akm 217: Asemakadun ja niittykadun asemakaava muutokseen.

1.

Asemakatu 12 tontti on kaavassa merkitty asuinkerrostalotontiksi. Tontilla on tänä päivänä rakennus, joka on liike/toimistokäytössä. Mielestämme tämä tulee huomioida myös uudessa kaavassa ja merkitä tontin käyttötarkoitus AKL (Liike- ja asuinkerrostalo tontti). Tämä voi osaltaan jopa alentaa tontin arvoa!

2.

Kaavassa on tontille kulku merkitty vain kulmakadun puolelta. Kaavaehdotuksessa oleva niittykadunpuoleinen rajoitus "Katualueen rajan osa, jonka kohdalla eri saa järjestää ajoneuvoliittymää" hankaloittaa tontille kulkua ja tontinkäyttöä. Rajoitus luo myös tilanteen jossa kiinteistön nykymuotoinen käyttö ei ole enää mahdollista. Rajoitus tulee poistaa kaavaehdotuksesta.

3.

Tontille on kaavaehdotuksessa merkitty 3- kerroksinen asuinkerrostalo. Jotta välttyttäisiin "kummatin" kaltaisilta liian yhteneväistä ja yksitoikkoista kaupunkikuvaa luovilta ratkaisuilta, ehdotamme että kulmatontin kyseessä ollessa tontille sallitaan kaavassa rakentaa 4. kerroksinen rakennuksen. Samalla ehdotamme, että tontin tehokkuutta nostetaan vastaavasti 1,0 ->?."

Voisitko vielä vahvistaa viestin perille tulon?"

Asemakatu 12 hallituksen puolesta Eero Putaansuu

Kaavanlaatijan vastine:

1. Tontti osoitetaan kaavaehdotuksessa AL- merkinnällä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.
2. Kaavaratkaisulla pyritään turvaamaan Miljoonaperän arvokas kulttuuriympäristö eheine katunäkymineen parhaalla mahdollisella tavalla. Ajoneuvoliittymäkieltomerkintä on poistettu kaavaehdotuksesta tarpeettomana.
3. Tutkitaan tonttien 8, 10 ja 12 rakennustehokkuutta suhteessa Miljoonaperän arvokkaaseen rakennuskantaan. Kaavaehdotuksessa tehokkuusluvaksi esitetään $e=1.0$ ja kerrosluvuksi III u $\frac{3}{4}$ AK ja AL tonttien osalta, jolloin rakennusten mittasuhteissa otetaan ympäröivän alueen kaupunkikuva ja ympäristö huomioon.

2.2 Raami Oy, 17.11.2014

”Raahen kaupunki
Tekninen lautakunta
Akm 217: ASEMAKADUN JA NIITTUKADUN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavaluonnos pienentää nykyisen asemakaavan mukaisia rakennusoikeuksia tonttien 39-43 osalta erittäin merkittävästi.

Tontti 39 – Niittykatu 12, pinta-ala 1104 m²:
nykyinen rakennusoikeus 1356 m²
esitetty e= 0,25
uusi rakennusoikeus 276 m²
rakennusoikeus vähenee 1080m² eli 80%

Tontti 41 – Niittykatu 8, pinta-ala 951 m²:
nykyinen rakennusoikeus 860 m²
esitetty e=0,25
uusi rakennusoikeus 238 m²
rakennusoikeus vähenee 622 m² eli 73 %

Esitetyllä e-luvulla 0,25 kyseiset Niittukadun tontit muuttuvat ostetuista kerrostalotonteista omakotitalotonteiksi. Tonttien arvot pienenevät oleellisesti.

Tontilla 41 on purkukuntoinen vanha asuinrakennus v. 1951. Rakennuksessa on kerrosalaa 1. kerroksessa 146 m² ja 2. kerroksessa 50 m² sekä kellarissa pinta-alaa 106 m². Vuonna 2010 puretussa varastorakennuksessa oli kerrosalaa 63 m². Tontilla on ollut rakennusmassaa n. 365 m². Alueen pohjavesiolosuhteet (Kokemukset Niittykatu 7) huomioiden kellariin rakentaminen ei ole suositeltavaa. Esitetty uusi kaava ei mahdollistaisi nykyisenkään rakennuksen rakentamista ulkorakennuksineen.

Asemakaavaluonnos esittää harhauttavasti, että rakennusalue on Niittukadun suuntaisesti koko kadun varsi naapuritontin suojakaistaa lukuun ottamatta. Alue sallisi noin 22 m pitkän rakennuksen rakentamisen. Kaavassa on ehdoton määräys 1½ -kerroksisesta rakennuksesta. Jos autotalli, noin 30 m², rakennetaan tontin toiselle rakennusalueelle, kadun varteen voi rakentaa korkeintaan 17 pitkän rakennuksen. Kyseessä on vain rakennusalueen rajojen merkintä, mutta valitulla esitystavalla saadaan kaavaoikeus näyttämään suuremmalta kuin mitä e-luku mahdollistaa rakentaa. Jotta tummennetulla esitetyt rakennusalueet olisivat kokonaan rakennuskäytössä, e-luvun pitäisi olla 0,45-0,50. Tällöin tonteille mahdollistuisi Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan mukainen määräys: ”alue varataan pääasiassa pientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille”. Tälläkin e-luvulla tonttien aiemmat rakennusoikeuden pienenisivät erittäin merkittävästi eli n. 60%.

Niittukadun tonttien koko on huomattavasti suurempi kuin uusien kaavoitettujen pientaloalueiden tontit, joissa rakennusoikeus on kuitenkin suurempi. Esim. Pyhtilä II, tontin koko on vain 600 m², sallittu asuinrakennus 300 m² ja autotalli 80 m².

Katunäkymässä Niittukadun ja Ratakadun puolella on kerrostaloja, joiden tonteille 39-43 sallittava pienkerrostalojen 2-kerroksinen massa tasapainottaisi siirtymää kerrostaloista pientaloalueelle.”

Toimitusjohtaja Eija Sorjamaa

Kaavanlaatijan vastine:

Vuonna 1941 valmistuneessa kaavassa (Ak 5) tonteille on osoitettu suuria rakennusoikeuksia, sillä asemakaavassa tontit on suunniteltu kerrostaloille. Niittykadun varsi on kuitenkin rakentunut jälleenrakennuskaudelle ominaisesti, pientalovaltaiseksi asuinalueeksi ja muodostanut sittemmin maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristökokonaisuuden, Miljoonaperän. Niittykadun varren rakennusoikeudet tulevat asemakaavamuutoksen myötä pieneneväksi, sillä alueelle ei ole mahdollista esittää suurempia rakennusoikeuksia, jotta arvokkaan kulttuuriympäristön mittakaava säilyy.

Kaavaehdotuksessa AO- tonttien rakennusoikeutta on tarkistettu. AO- tonttien rakennusoikeus on kaavan ehdotusvaiheessa osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.40$.

Vastaavasti kerroslukua esitetään korotettavaksi luonnoksessa esitetystä. AO - tonttien kerrosluku on kaavaehdotuksessa alleviivattu II, joka tarkoittaa ehdottomasti rakennettavaa kerroslukua.

Kaavaehdotukseen on lisäksi tarkistettu rakennusalueiden rajausmerkinnät.

Miljoonaperän alue on 2.vaihemaakuntakaavassa merkitty Niittykadun osalta maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Alueelle toteutunut rakennuskanta on ilmeeltään yhtenäinen Miljoonaperän muun pientalovaltaisen rakennuskannan kanssa. Rakennustehokkuudessa ja rakennusoikeuden sijoittelussa kiinnitetään erityinen huomio siihen, että Niittykadun varren tontit 39 - 43 rakentuvat Miljoonaperän katunäkymää täydentäen.

2.3 Miljoonaperän asukkaat, 26.11.2014

”Raahen kaupunginhallitukselle Raahessa 3.11.2014

Kirjallinen muistutus Akm 217: Asemakadun ja Niittykadun asemakaavan muutosluonnokseen.

Asemakaavan muutosalue käsittää 16. kaupunginosan (Miljoonaperä) korttelin 64 tontteja 32, 39, 40, 41, 42 ja 43, korttelin 62 tontteja 38 ja 52 sekä kortteleiden välisen katualueen.

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 16. kaupunginosassa Miljoonaperän alueella. Alueella on voimassa oleva vuoden 1941 asemakaava. Alueen pientalot muodostavat idyllisen ja historiallisestikin jo arvokkaan miljööni.

Asemakadun varrelle suunnitteilla oleva kerrostalomassa rikkoisi sen kiinteyden ja eheyden, mitä me Miljoonaperän asukkaat olemme jo vuosikymmeniä vaalineet. Erityisesti olemme huolestuneita siitä, että autopaikkoja on osoitettu vain 1 ap/100 as-m². Me Miljoonaperän asukkaat emme tule hyväksymään Asemakadun varrelle asemakaavaluonnoksessa esitettyä kerrostalojen rakennusoikeuden suurta määrää suhteessa tontin kokoon ja alimitoitettua autopaikotusalueetta. ”

Allekirjoittaneiden yhteyshenkilö: Jyrki Hämeenkorpi

Kaavanlaatijan vastine:

Asemakadun varteen on jo rakentunut kerrostaloja. Kaavaluonnoksessa tonttien 8, 10 ja 12 kerrostalot muodostavat Miljoonaperän arvokkaalle alueelle selkeän rajan ja erottavat Miljoonaperän alueen omaksi kokonaisuudekseen. Kerrostalot vilkkaammin liikennöidyn Asemakadun varressa toimivat näkymällisenä kehyksenä Miljoonaperän rakennuksille, lisäksi ne tuovat myös melusuojaa lähistön piha-alueille. Tällä hetkellä Asemakadun rakennuskanta ei korosta Miljoonaperän omaleimaisuutta, vaan hajaannuttaa näkymää. Kaavaehdotuksessa tarkistetaan autopaikkojen riittävä määrä suhteessa alueen keskeiseen sijaintiin ja valtakunnallisiin tavoitteisiin yksityisautoilun vähentämisen suhteen. Kaava ei ota kantaa mahdolliseen kadunvarsipysäköintiin, jotka esitetään tarkemmin katusuunnitelmassa.

Päiväys
14.1.2019

RAAHEN KAUPUNKI

**AKM 217: ASEMAKADUN JA NIITTYKADUN
ASEMAKAAVAN MUUTOS**

Kaavanlaatijan vastineet 10.9.2018 – 9.10.2018 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen

1 LAUSUNNOT

- 1.1 Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus, 9.10.2018
- 1.2 Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia, 24.9.2018
- 1.3 Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö, 8.10.2018
- 1.4 Elisa Oyj, 14.9.2018
- 1.5 Raahen Vesi Oy, 9.10.2018
- 1.6 Raahen Energia Oy, 25.9 ja 4.10.2018
- 1.7 Jokilaaksojen pelastuslaitos, 10.9.2018

2 MUISTUTUKSET

- 2.1 Muistuttaja 1, 4.10.2018

1

LAUSUNNOT**1.1 Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus, 9.10.2018**Lausunnon pääkohdat:

ELY- keskus on antanut kaavan luonnosvaiheen lausunnon 20.11.2014. Kaavahankkeesta on järjestetty viranomaisneuvottelu 13.6.2014. Kaavaluonnosvaiheessa ELY- keskus on lausunut mm. seuraavaa:

Kaavamuutosalue on osa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa osoitettua paikallisesti arvokasta Miljoonaperän aluetta. Kaavamuutoksen tavoitteena on saattaa asemakaava vastaamaan voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. Tarkempana tavoitteena on eheyttää Asemakadun kaupunkikuvallista ilmettä ja säilyttää Niittykadun varren nykyinen mittakaava, rakenne ja mittasuhteet.

Kaavaluonnoksessa Asemakadun varteen on osoitettu 3-kerroksisten kerrostalojen korttelialue, jolloin Asemakadun varren nykyinen rakenne voi jatkua yhtenäisellä tavalla. Niittykadun varteen on osoitettu 1,5 kerroksisten erillispientalojen korttelialue. Pientalojen alue liittyy luontevasti Miljoonaperän arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Kaavaluonnoksessa annetut kaavamääräykset ohjaavat hyvin tavoitellun kaupunkiympäristön toteutumista.

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen kaavaratkaisussa on pyritty ottamaan huomioon luonnosvaiheessa kaavasta saadussa palautteessa esitettyjä näkemyksiä. Kaavan perusratkaisu, jossa rakentamisen tapa on Asemakadun varressa erilainen kuin Niittykadun varressa, on ennallaan. Kaavaselostukseen olisi hyvä tuoda esille Miljoonaperän osoittaminen Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaana aluekohteena. Laadittu kaavaratkaisu noudattaa voimassa olevan yleiskaavaa. ELY- keskuksen näkemyksen mukaan kaavaehdotus huomioi ja yhteen sovittaa sekä alueen maankäytölle esitettyjä tavoitteita, että alueen kulttuuriympäristön arvoja. ELY- keskuksella ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi. Tarkennetaan kaavaselostusta Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan osalta.

1.2 Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia, 24.9.2018Lausunnon pääkohdat:

Raahen kaupungin kaavoitusyksikkö on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Asemakadun ja Niittykadun asemakaavan muutosehdotuksesta. Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Museovirasto on aiemmin osallistunut viranomaisena hankkeen valmisteluun. Kaavamuutoksen luonnoksesta 24.11.2014 antamassaan lausunnossa Museovirasto on todennut, että alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä ja että muutoksella ei ole vaikutusta kaupunkiarkeologiseen kohteeseen Raahen vanha asemakaava-alue (muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000007480).

Tilanne ei ole tuon jälkeen muuttunut, eikä Pohjois-Pohjanmaan museolla ole huomautettavaa muutosehdotuksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.3 Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö, 8.10.2018

Lausunnon pääkohdat:

Raahen kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa Raahen Asemakadun ja Niittykadun asemakaavan muutosehdotuksesta (Akm 217). Asemakaavan muutos koskee Raahen kaupungin 16. kaupunginosan (Miljoonaperän alue) korttelin 64 tontteja 32, 39, 40, 41, 42 ja 43 sekä korttelin 62 tontteja 38 ja 52 sekä kortteleiden katualuetta. Museo on antanut lausunnon kaavan luonnoksesta 11.11.2014.

Miljoonaperä on yhtenäinen puutaloalue, jonka asemakaava on vuodelta 1930 (Birger Brunila) ja joka on rakennettu pääasiassa 1950-luvulla. Rakennukset ovat suurimmaksi osaksi rintamamiestalotyyppiä ja ulkomuodoltaan hyvin yhteneväisiä. Miljoonaperän alue on arvotettu kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa. Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa Miljoonaperän alue on merkitty paikallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alue muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden, ja alueella on kulttuurihistoriallisia arvoja. Pientalovaltainen asuntoalue on merkitty kaavamerkinnällä AP/s eli Pientalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään.

Raahen Asemakadun ja Niittykadun asemakaavan muutosluonnosta varten on inventoitu suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset. Rakennusinventoinnit on tallennettu KIOSKI- järjestelmään. Suunnittelualan rakennukset ajoittuvat 1940-1970-luvuille. Kioskissa kohteita ei ole arvotettu, mutta Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan yksittäisillä Asemakadun varrella sijaitsevilla kohteilla on korkeintaan paikallista kulttuurihistoriallista arvoa.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Raahen Asemakadun ja Niittykadun asemakaavan muutosehdotuksesta (Akm 217).

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.4 Elisa Oyj, 14.9.2018

Lausunnon pääkohdat:

Elisalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen.

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaa ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja rakennuslaki 89§).

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.5 Raahen Vesi Oy, 9.10.2018

Lausunnon pääkohdat:

Raahen Vesi Oy ilmoittaa, että sillä ei ole huomautettavaa Asemakadun ja Niittykadun asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.6 Raahen Energia Oy, 25.9.2018 ja 4.10.2018

Lausunnon pääkohdat:

Raahen Energia Oy / Sähkö, ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Raahen Energia Oy, kaukolämmöllä ei ole huomauttamista Akm 217: Asemakadun ja Niittykadun asemakaavan muutokseen.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunnot merkitään tiedoksi.

1.7 Jokilaaksojen pelastuslaitos, 10.9.2018

Lausunnon pääkohdat:

Jokilaaksojen pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

2 MUISTUTUKSET

2.1 Muistuttaja 1, 4.10.2018

Toivomukseni on, että uudessa voimaan tulevassa kaavassa mahdollistetaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman liikkeen toiminnan jatkuminen ja harjoittaminen. Tällä hetkellä harjoittamani liiketoiminta on kotikampaamo-toimintaa ja yritykseni on toiminut Niittykatu 10:ssä jo monien vuosien ajan.

Yritystoiminnastani ei aiheudu häiriötä naapurustolle tai ympäristölle.

Kaavanlaatijan vastine:

Erillispientalojen korttelialueella sallitaan tontin pääkäyttötarkoituksenmukaisen, tavanomaisen työtilan/työhuoneen rakentaminen muun ohessa edellyttäen, että toiminnasta ei aiheudu ympäristöhäiriötä tai muuta haittaa.

Kotikampaamotoiminta voi jatkua ennallaan.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.