

TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 105	15.09.2016
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 64	20.09.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 88	25.09.2018
KAUPUNGINHALLITUS	§ 337	01.10.2018

Akm 234: Rautatalon tontin asemakaavan muutos

1326/10.1002.100203/2016

TELA § 105

Rautatalon tontin asemakaavan muutoksen laatiminen sisältyy Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2016.

Raahen kaupunginhallitus on hyväksynyt rakennusliike Lapti Oy:n kaavoitusaloitteen 30.5.2016 § 233 ja päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen laadinnan Raahen kaupungin ohjaamana ja valvomana konsulttityönä (Linja Arkkitehdit Oy).

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 6. kaupunginosassa ja käsittää korttelin 21 tontit 4 ja 9 sekä katualuetta. Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Sovionkatuun, lännessä oikeustalon tonttiin, idässä Kauppakatuun ja etelässä Laivurinkatuun (kävelykatu).

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaupungin asuin- ja liikekeskustan kehittäminen tehokkaamman ja tiiviimmän kaupunkikuvallisesti laadukkaan ja viihtyisän asuinympäristön synnyttämiseksi. Voimassa olevan yleiskaavan mukaan asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.

Kaavan laatimiseen liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja täydennetään tarpeen mukaan kaavoitusprosessin aikana.

Asia esitellään kokouksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 15.9.2016, liite 1/3.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Mathias Holmén

Päätösesitys (palvelukeskuksen johtaja):

tekninen lautakunta

- merkitsee tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 1/3)

TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 105	15.09.2016
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 64	20.09.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 88	25.09.2018
KAUPUNGINHALLITUS	§ 337	01.10.2018

- ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta Raahelaisessa, kaupungin internetsivuilla ja teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla
- ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta postitse suunnittelualueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajille, suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokramiehille.

Tekninen lautakunta: Hyväksyi esityksen.

Lisäksi lautakunta edellyttää, että kaavoitustyön yhteydessä Rautatalosta laaditaan täydellinen dokumentointi Raahen kaupungin historiaan liittyvänä merkittävänä rakennuksena.

Kaavasunnittelija Jaana Pekkala esitteli asian lautakunnalle.

KELA § 64

Rautatalon tontin asemakaavan muutoksen laatiminen sisältyy Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2017 (KH hyv. 9.1.2017 § 5). Raahen kaupunginhallitus on 30.5.2016 päättänyt kaavamuutoksen käynnistämisestä Rakennusliike Lapti Oy:n kaavoitusaloitteen pohjalta. Kaavoituskonsultiksi hyväksyttiin Linja Arkkitehdit Oy.

Raahen kaupungin tekninen lautakunta on hyväksynyt kokouksessaan 15.9.2016 osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä päättänyt asemakaavatyön vireilletulosta.

Suunnittelualue sijoittuu rakennettuun ympäristöön Raahen keskustan kaupallisten palveluiden yhteyteen kävelykadun varrelle. Suunnittelualue käsittää kaupunkikeskustassa sijaitsevan Sovionkadun, Kaupakadun, Laivurinkadun ja rakentuneen oikeustalon tontin rajaaman korttelin 21 tontit 4 ja 9 sekä osan katualueesta 678-6-9901-0. Asemakaavan muutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa (Ak 41, 16.6.1964) osoitettu liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi ALK.

Suunnittelualue on voimassa olevassa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa (KV hyv. 11.4.2007) keskustatoimintojen aluetta C, johon asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua. Taajamaosayleiskaavan keskeisenä lähtökohtana on lisäksi yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen. Asemakaavan muutos toteuttaa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan periaatteita.

TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 105	15.09.2016
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 64	20.09.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 88	25.09.2018
KAUPUNGINHALLITUS	§ 337	01.10.2018

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6170 m². Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1981 valmistunut toimistorakennus ns. Rautatalo. Rakennuksesta on laadittu lämpökuvaus ja rakenteiden kuntotutkimus tammikuussa 2008 ja sisäilmatutkimus helmikuussa 2016. Rakennusinventointi Rautatalosta on laadittu keväällä 2017.

Alueen sijainti Raahen liikekeskuksessa kävelykadun varrella näkyvällä paikalla valtakunnallisesti arvokkaan Vanhan Raahen ruutukaava-alueen läheisyydessä asettaa korttelialueen toteutukselle korkeat kaupunkikuvalliset ja laadulliset tavoitteet.

Raahen keskustan kaupunkirakennetta on tarkasteltu laatimalla Raahen keskustan kaavarunko asemakaavoituksen pohjaksi. Kaupunginhallitus hyväksyi aluetta koskevan kaavarunkoluonnoksen 30.3.2015.

Asemakaavatyössä on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja asuinkerrostalo-korttelialueen muodostamiseksi. Linja Arkkitehdit Oy on laatinut kaavaluonnosvaiheessa neljä erilaista tonttia koskevaa viitesuunnitelmaa asemakaavan muutoksen pohjaksi. Vaihtoehtojen vertailun perusteella asemakaavaluonnoksen pohjaksi on työstetty vaihtoehtoa 3, joka kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen vertailun perusteella soveltuu parhaiten kokonaisratkaisuun.

Asemakaavan muutosluonnos on valmistunut. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Kaavan laadintaa koskeva aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksessa 18.10.2016.

Asemakaavan muutos tukee kaupungin kehitystavoitteita ja monipuolistaa asunto- ja palvelutarjontaa. Kaavamuutos lisää Raahen keskustan läheisyydessä hyvällä sijainnillaan olevien asuinkerrostalojen varantoa kahdella uudella kerrostalolla. Kaavamuutos luo puitteet viihtyisän asuin- ja palvelukorttelin rakentumiselle kävelykadun varteen.

Asemakaavan muutoksella muodostuu asuinkerrostalojen korttelialue AK. Kaavaluonnoksessa on esitetty kahden uuden kerrostalon sijoittuminen korttelialueelle talousrakennuksineen, piha- ja pysäköintialueineen. Asemakaavaluonnoksessa on kaavamuutosalueelle esitetty asuntokerrosalan rakennusoikeutta yhteensä 4500 k-m² ja talous- ja huoltotilan rakennusoikeutta yhteensä 250 k-m² sekä lisäksi erillisille talousrakennukselle rakennusoikeutta 100 k-m². Rakennus-

TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 105	15.09.2016
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 64	20.09.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 88	25.09.2018
KAUPUNGINHALLITUS	§ 337	01.10.2018

ten kerrosluvut olisivat VIII ja IV. Liiketiloja on osoitettu nelikerroksisen rakennuksen viereiselle rakennusalueelle yhteensä 200 k-m².

Kaavamuutosalue tukeutuu nykyisin olemassa oleviin katuverkkoihin ja kevyen liikenteen verkkoihin. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet palveluihin. Kaavaratkaisusta tuetaan jalankulun ja pyöräilyn edistämistä sekä joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Ajoyhteys ja tonttiliittymät korttelialueelle on osoitettu Sovionkadulta. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitseva Laivurinkatu on säilytetty kävelykatuna. Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi katuaukio Kauppakadun ja Laivurinkadun kulmaukseen.

Arkkitehti Jaakko Kallio-Koski Linja Arkkitehdit Oy:stä esittelee asian kokouksessa.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio 18.10.2016, liite 1/18

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 20.9.2017, liite 2/18

Asemakaavan muutosluonnos 20.9.2017, liite 3/18

Kaavaselostus 20.9.2017, liite 4/18

Rautatalon rakennusinventointi 24.3.2017, liite 5/18

Valmistelijat: kaavasuunnittelija Mathias Holmén ja kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala

Päätösesitys (kaupunginjohtaja Nurkkala):

kehittämislautakunta

- merkitsee tiedoksi aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistion, päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja Rautatalon rakennusinventoinnin.
- hyväksyy Rautatalon tontin asemakaavan muutosluonnoksen.
- ilmoittaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolosta Raahelaisessa, Raahen kaupungin teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla (Ruskatie 1, Pattijoki) ja kaupungin internetsivulla
- asettaa asemakaavan muutosluonnoksen MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vrk ajaksi Raahen kau-

TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 105	15.09.2016
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 64	20.09.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 88	25.09.2018
KAUPUNGINHALLITUS	§ 337	01.10.2018

pungin tekniseen palvelukeskuksen ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille

- pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnot Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä ja Elisa Oyj:ltä.
- ilmoittaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolosta suunnittelualueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajille, suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokramiehille
- järjestää avoimen yleisötilaisuuden asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon aikana

Kehittämislautakunta: Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo, kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala ja kaavasuunnittelija Mathias Holmén sekä konsultti Jaakko Kallio-Koski saapuivat kokoukseen tämän asian esittelyn alkaessa klo 19.00.

Merkittiin pöytäkirjaan, että konsultti Jaakko Kallio-Koski Linja Arkkitehdit Oy:stä ja kaavasuunnittelija Mathias Holmén esittelivät asiaa kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Jaakko Koski-Kallio poistui kokouksesta asian esittelyn jälkeen klo 19.12.

KELA § 88

Akm 234: Rautatalon tontin asemakaavan muutosehdotus on valmistunut.

Asemakaavan muutosluonnos oli MRL 62 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 2.10.2017 – 31.10.2017. Asemakaavaluonnos esiteltiin yleisötilaisuudessa Raahen kauppaporvarin Fregattisalissa 10.10.2017.

Asemakaavan muutosluonnoksesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä ja Elisa Oyj:ltä.

Lausuntonsa ovat antaneet Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo (arkeologia ja rakennettu kulttuuriympäristö),

TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 105	15.09.2016
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 64	20.09.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 88	25.09.2018
KAUPUNGINHALLITUS	§ 337	01.10.2018

Jokilaaksojen pelastuslaitos, Raahen rakennusvalvonta, Raahen Energia Oy, Elisa Oyj ja Raahen Vesi Oy.

Asemakaavaluonnoksesta annettiin kolme mielipidettä.

Lausunnot ja mielipiteet on otettu huomioon kaavanlaatijan vastineissa esitetyllä tavalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty. Asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi on laadittu viitesuunnitelma, jolla on tutkittu tontin tulevaa rakentamista, arkkitehtuuria ja kaupunkikuvaa.

Kaavaa laativa konsultti (Linja Arkkitehdit Oy, Jaakko Kallio-Koski, arkkitehti SAFA) esittelee asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 25.9.2018, liite 1/13

Viitesuunnitelma, 25.9.2018, liite 2/13

Kaavanlaatijan vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin, 25.9.2018, liite 3/13

Akm 234: Rautatalon tontin asemakaavan muutosehdotus, kaavaselostus 25.9.2018, liite 4/13

Akm 234: Rautatalon tontin asemakaavan muutosehdotus, kaavakartta, kaavamerkinnot ja määräykset 25.9.2018, liite 5/13

Valmistelija: kaavasuunnittelija Mathias Holmén

Päätösesitys (kaupunginjohtaja Nurkkala):

kehittämislautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- merkitään tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 25.9.2018, liite 1/13
- merkitään tiedoksi viitesuunnitelma, 25.9.2018, liite 2/13
- hyväksytään kaavanlaatijan vastineet valmisteluvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin, 25.9.2018, liite 3/13
- hyväksytään Akm 234: Rautatalon tontin asemakaavan muutosehdotus liitteiden 4/13 ja 5/13 mukaisesti
- asetetaan asemakaavan muutosehdotus MRL 65 §:n ja MRA

TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 105	15.09.2016
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 64	20.09.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 88	25.09.2018
KAUPUNGINHALLITUS	§ 337	01.10.2018

27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vrk ajaksi Raahen kaupungin teknisen keskuksen ilmoitustaululle, Ruskatie 1 Pattijoki, ja kaupungin internetsivuille

- pyydetään asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä ja Elisa Oyj:ltä
- ilmoitetaan asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olosta Raahelaisessa, Raahen kaupungin teknisen keskuksen ilmoitustaululla (Ruskatie 1, Pattijoki) ja kaupungin internetsivuilla
- ilmoitetaan asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olosta suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokramiehille
- järjestetään avoin yleisötilaisuus asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon aikana

Kehittämislautakunta: Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että konsultti Jaakko Kallio-Koski ja kaava-suunnittelija Mathias Holmén esittelivät asiaa kokouksessa, ja poistui-
vat kokouksesta asian esittelyn jälkeen klo 19.52.

Merkittiin pöytäkirjaan, että hankejohtaja Hannele Meskus saapui ko-
koukseen asian esittelyn aikana klo 19.46.

KH § 337

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 25.9.2018, liite 1/7.

Viitesuunnitelma, 25.9.2018, liite 2/7.

Kaavanlaatijan vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin, 25.9.2018, liite 3/7.

Akm 234: Rautatalon tontin asemakaavan muutosehdotus, kaavase-
lostus 25.9.2018, liite 4/7.

Akm 234: Rautatalon tontin asemakaavan muutosehdotus, kaava-
kartta, kaavamerkinnot ja määräykset 25.9.2018, liite 5/7.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Mathias Holmén

TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 105	15.09.2016
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 64	20.09.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 88	25.09.2018
KAUPUNGINHALLITUS	§ 337	01.10.2018

Päätösesitys (kaupunginjohtaja Nurkkala):

kaupunginhallitus

- merkitsee tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman, päivitetty 25.9.2018, liite 1/7
- merkitsee tiedoksi viitesuunnitelman, 25.9.2018, liite 2/7
- hyväksyy kaavanlaatijan vastineet valmisteluvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin, 25.9.2018, liite 3/7
- hyväksyy Akm 234: Rautatalon tontin asemakaavan muutosehdotuksen liitteiden 4/7 ja 5/7 mukaisesti
- asettaa asemakaavan muutosehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vrk ajaksi Raahen kaupungin teknisen keskuksen ilmoitustaululle, Ruskatie 1 Pattijoki, ja kaupungin internetsivuille
- pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä ja Elisa Oyj:ltä
- ilmoittaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olosta Raahelaisessa, Raahen kaupungin teknisen keskuksen ilmoitustaululla (Ruskatie 1, Pattijoki) ja kaupungin internetsivuilla
- ilmoittaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olosta suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokramiehille
- järjestää avoimen yleisötilaisuuden asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon aikana.

Kaupunginhallitus: Hyväksyi esityksen.

Otteen allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta oikeaksi todistaa
2.10.2018

TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 105	15.09.2016
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 64	20.09.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 88	25.09.2018
KAUPUNGINHALLITUS	§ 337	01.10.2018
