

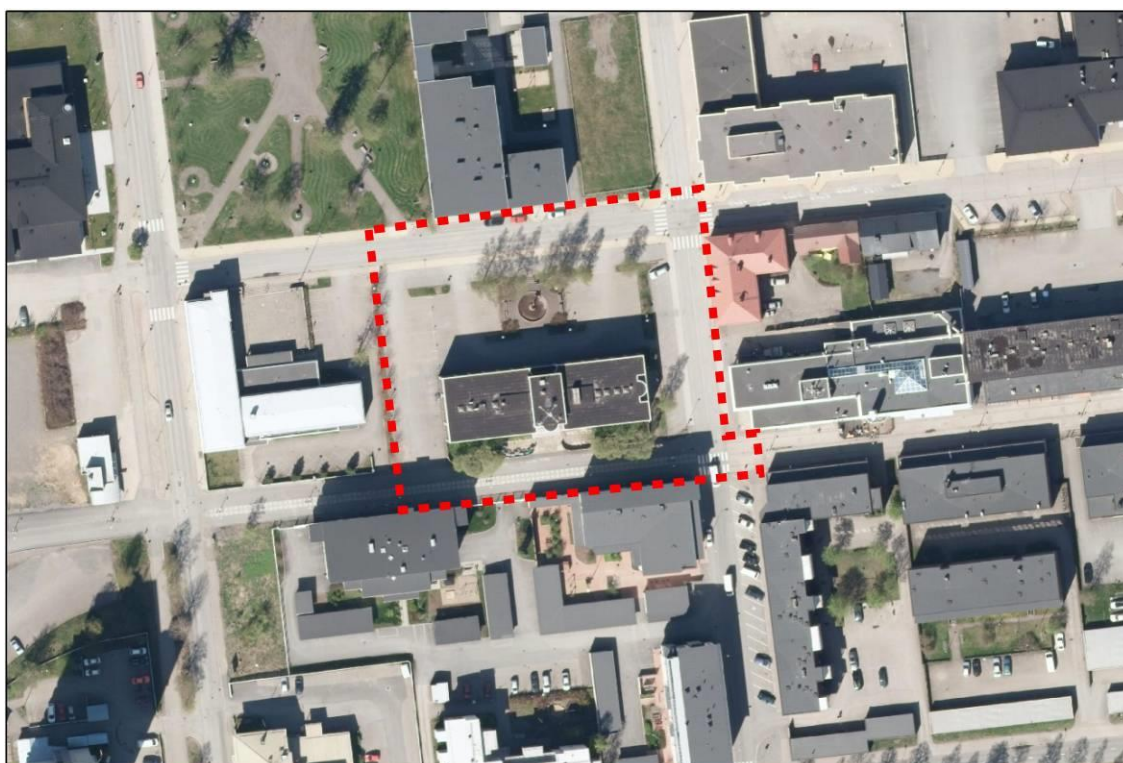


RAAHEN KAUPUNKI

Akm 234: RAUTATALON TONTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

SELOSTUS 25.9.2018

EHDOTUS



Suunnittelualueen rajaus vuoden 2015 ilmakuvassa.

Kaavoitusaloite 30.5.2016
Vireilletulosta ilmoittaminen 24.9.2016
Tekninen lautakunta 15.9.2016
Kehittämislautakunta 20.9.2017, 25.9.2018
Kaupunginhallitus 1.10.2018, 19.11.2018
Kaupunginvaltuusto 10.12.2018

Päivämäärä **25.9.2018**

Kuvaus **Rautatalon tontin asemakaavan muutos**

Kaupunki: Raahe
Kaupunginosa: 6
Kortteli: 21
Kaavan nimi: Akm 234: Rautatalon tontin asemakaavan muutos

Kaavan laatija: Linja Arkkitehdit Oy
Kansankatu 49, 90100 Oulu

Ville Niskasaari, arkkitehti SAFA
044 777 1021
etunimi.sukunimi@linja-arkkitehdit.fi

Jaakko Kallio-Koski, arkkitehti SAFA
044 777 1030
etunimi.sukunimi@linja-arkkitehdit.fi

Jenny Rankka, arkkitehti
044 777 1034
etunimi.sukunimi@linja-arkkitehdit.fi

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistiedot

Kaavan nimi

Akm 234: Rautatalon tontin asemakaavan muutos

Akm 234

Asemakaavan muutos koskee Raahen kaupungin 6. kaupunginosan korttelin 21 tontteja 4 ja 9 sekä osaa katualueesta 678-6-9901-0.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

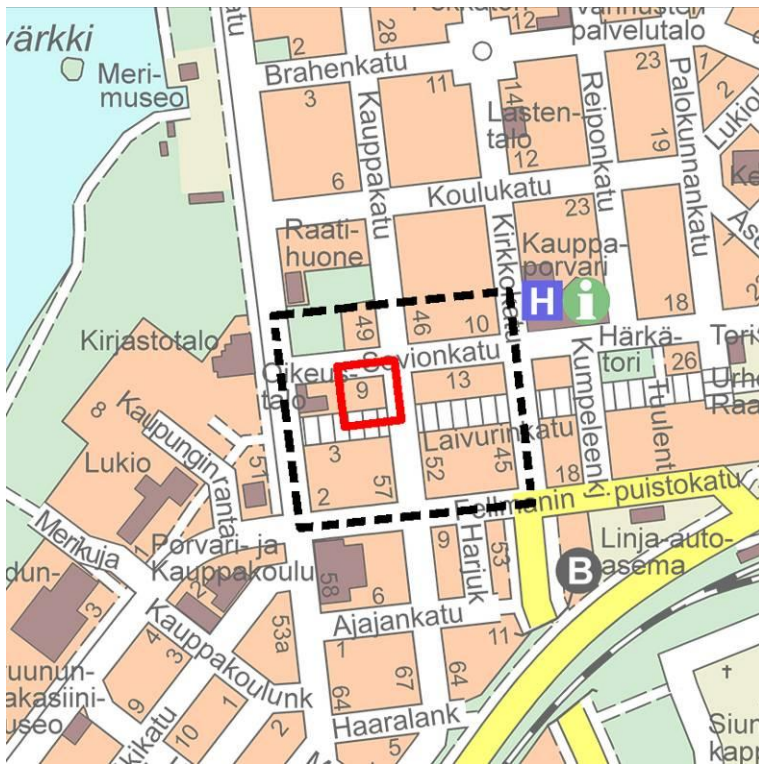
Raahen kaupungin 6. kaupunginosan korttelin 21 tontti 10 sekä siihen liittyvät katualueet ja katuaukio / tori.

Asemakaavan muutoksella poistuvat:

Raahen kaupungin 6. kaupunginosan korttelin 21 tontit 4 ja 9.

Tonttijaolla muodostuu Raahen kaupungin 6. kaupunginosan korttelin 21 tontti 10.

1.2 Kaava-alueen sijainti



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla. Kaavoitettava alue on rajattu punaisella ja kaavoitushankkeen vaikutusalue mustalla katkoviivalla.

Suunnittelualue sijoittuu Raahen keskustaan. Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 6. kaupunginosassa käsittäen korttelin 21 tontit 4 ja 9 sekä osan katualueesta 678-6-9901-0. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Suvionkatuun, lännessä oikeustalon tonttiin, idässä Kauppakatuun ja etelässä Laivurinkatuun (kävelykatuun).

Alueen ympäristö on rakentunutta asuin- ja liikekortteleiden aluetta.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6170 m².

Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa.

1.3 Kaavamuutoksen tavoite

Rautatalon tontin asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaupungin asuin- ja liikekeskuksen kehittäminen tehokkaamman ja tiiviimmän kaupunkikuvallisesti laadukkaan ja viihtyisän asuinympäristön synnyttämiseksi. Voimassa olevan Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan mukaan asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tehostaa rakentamista, luoda edustavaa kaupunkikuvaa ja voimistaa kaupallisen keskustan elinvoimaisuutta.

Asemakaavan muutos sisältyy Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2017.

SISÄLTÖ

AKM 234: RAUTATALON TONTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS	1
SELOSTUS 25.9.2018	1
EHDOTUS	1
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1.Tunnistiedot	3
Kaavan nimi	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavamuutoksen tavoite	4
2 TIIVISTELMÄ	8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	8
3 LÄHTÖKOHDAT	9
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	9
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	9
3.1.2 Rakennettu ympäristö	10
Toimistorakennus ns. Rautatalo, Sovionkatu 9	11
3.1.3 Maisema	15
3.1.4 Luonnonympäristö	16
3.1.5 Maaperä ja rakennettavuus	17
3.1.6 Maanomistus	18
3.1.7 Tekniset verkostot ja kunnallistekniikka	18
Vesi ja viemäri	18
Kaukolämpö ja sähkö	19
3.1.8 Liikenneympäristö	20
4 SUUNNITTELUTILANNE	23
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	23
4.2 Asemakaavan sisältövaatimukset (54 §)	23
4.3 Maakuntakaava	24
Lainvoimaiset maakuntakaavat	24
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava	24
Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava	25
Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava	26
Vireillä olevat maakuntakaavat	27
Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava	27
4.4 Yleiskaava	28
Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava	28
1. Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet	28

2. Luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet	29
4.5 Asemakaavatilanne	30
4.6 Rakennusjärjestys	30
4.7 Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat	30
5 SUUNNITTELUN TAVOITTEET	31
5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	31
5.2 Kaupungin asettamat tavoitteet	31
5.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	31
6 ASEMAKAAVAN LAADINNAN VAIHEET	31
6.1 Suunnittelun käynnistäminen ja asemakaavan muutoksen vireilletulo	31
6.2 Asemakaavan muutoksen luonnossuunnittelu	32
6.3 Asemakaavan muutosehdotus	32
6.4 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku	32
6.5 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	32
6.6 Viranomaisyhteistyö	33
7 ASEMAKAAVARATKAISUN LAADINTA JA VAIHTOEHDOT	33
7.1 Raahen keskustan kaavarunko	33
7.2 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	34
7.1 Vaihtoehtojen kuvaus ja vertailu	35
8 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN VAIKUTUKSET	45
8.0 Selvitettävät vaikutukset ja käytettävät menetelmät	45
8.1 SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN	45
8.2 Vaikutukset yleiskaavan toteutumiseen	47
8.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan, kaupunkirakenteeseen, maankäyttöön ja rakennettuun ympäristöön	47
8.4 Vaikutukset kaupungin asunto- ja palvelutarjontaan	48
8.5 Vaikutukset liikenneympäristöön	48
8.6 Vaikutukset kunnallistekniikkaan	49
8.7 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	49
8.7 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset	49
9 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	49
9.1 Asemakaavan muutoksen perustelut	49
9.2 Kokonaisrakenne ja alueen liittyminen ympäristöön	49
9.3 Mitoitus	50
9.4 Korttelialue AL	50
9.5 Katualueet	51
9.6 Nimistö	52
10 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	52
10.1 Toteuttamista ohjaavat havainnollistavat suunnitelmat	52

10.2 Visualisointi	53
10.3 Toteuttaminen ja ajoitus	54

11 YHTEYSTIEDOT **54**

SELOSTUKSEN LIITTEET

- Liite 1** Tilastolomake
Liite 2 Vastineet luonnosvaiheen lausunnoille ja mielipiteille
Liite 3 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA:

- Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan selvitykset (14 kpl)
- Raahen kaupunki www.raahe.fi/kaavoitus Raahen kaavatilanne.
- Raahen kaupungin liikekeskustan kaavarunko, Arkkitehtitoimisto EMP Oy, Solutra Oy, Raahen kaupunki 2015.
- Raahen liikennejärjestelmä, Keskeisten alueiden liikennesuunnitelma 2013, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Raahen kaupunki, Ramboll Oy, 24.11.2013
- Lämpökuvausraportti, Rautatalo, Kiratek, 21.1.2008
- Sisäilmatutkimus, Rautatalo, Inspecta 15.2.2016
- Rautatalon rakennusinventointi, Raahen kaupunki, kaavoitusyksikkö 24.3.2017
- Rakennus- ja huoneistorekisteri 22.11.2016, Raahen kaupunki, rakennusvalvonta
- Rakennuslupakuvat 22.5.1980, Arkkitehtiyhtymä Eero Huotari ja Martti Väisänen
- SSAB Oy Raahen tehdas/ arkisto, 30.11.2016
- Raahen Seudun Asuntosäätiö, Raahen 13.11.1981, Raahen Seudun Asuntosäätiön 20 toimintavuotta
- Rautaraahe, Raahen rautatehtaan henkilöstölehti 1/1980 ja 15/1980
- Raahen Seutu 19.10.1980 ja 14.5.1981
- Liitto 18.10.1980
- Kaleva 18.10.1980

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos sisältyy Raahen kaupungin teknisen lautakunnan 17.11.2016 hyväksymään vuoden 2017 asemakaavoitusohjelmaan.

Kaupunginhallitus on 30.5.2016 § 233 päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä Rakennusliike Lapti Oy:n kaavoitusaloitteen pohjalta.

Käsittelyvaiheet:

30.5.2016 § 233

15.9.2016 § 105

24.9.2016

18.10.2016

20.9.2017

2.10.-31.10.2017

25.9.2018

syksy 2018

syksy 2018

Kaupunginhallitus, kaavoitusaloite

Tekninen lautakunta, asemakaavan vireilletulopäätös ja OAS

vireilletulokuulutus, kaava vireille

Aloitustaiheen viranomaisneuvottelu

Kehittämislautakunta, asemakaavaluonnos nähtäville

Asemakaavaluonnos nähtävillä

Kehittämislautakunta, asemakaavaehdotus nähtäville

Kaupunginhallitus, asemakaavaehdotus nähtäville

Asemakaavaehdotus nähtävillä

talvi 2018/2019

Kaupunginhallituksen esitys kaupunginvaltuustolle asemakaavan hyväksymisestä

tali 2018/2019

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

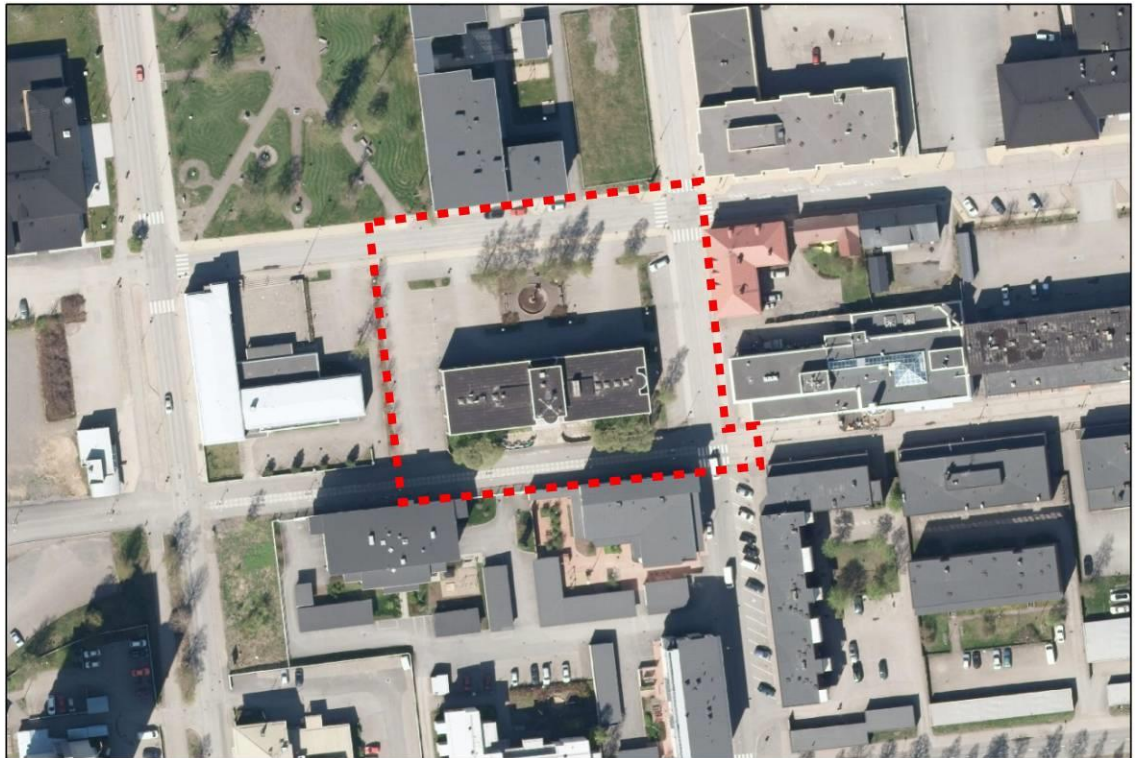
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuuotosalue sijoittuu Raahen keskustaan. Suunnittelualaue sijaitsee Raahen kaupungin 6. kaupunginosassa käsittäen korttelin 21 tontit 4 ja 9 sekä osan katualueesta. Suunnittelualaue rajautuu pohjoisessa Sovionkatuun, lännessä oikeustalon tonttiin, idässä Kauppakatuun ja etelässä Laivurinkatuun (kävelykatuun).

Alueen läheisyydessä on runsaasti palveluita, työpaikkoja ja elinkeinotoimintaa. Kaavamuuotosalue sijoittuu kaupallisten palveluiden yhteyteen, muodostaen kävelykadulle päätteen.



Suunnittelualaue sijoittuu keskustan kävelykadun länsipäähän. Suunnittelualan länsipuolella sijaitsee oikeustalo ja pohjoispuolella osittain rakentunut asuinkerrostalokortteli, Raatihuone ja Raatihuoneen puisto. Kaavamuuotosalueen lähetyvillä, sen ulkopuolella, sijaitsee maamerkinä 12-kerroksinen tornitalo. Suunnittelualan länsipuolella on Kaupunginrannan alue ja muutaman korttelin etäisyydellä suunnittelualaueesta Vanhan Raahen ruutukaava-alue.

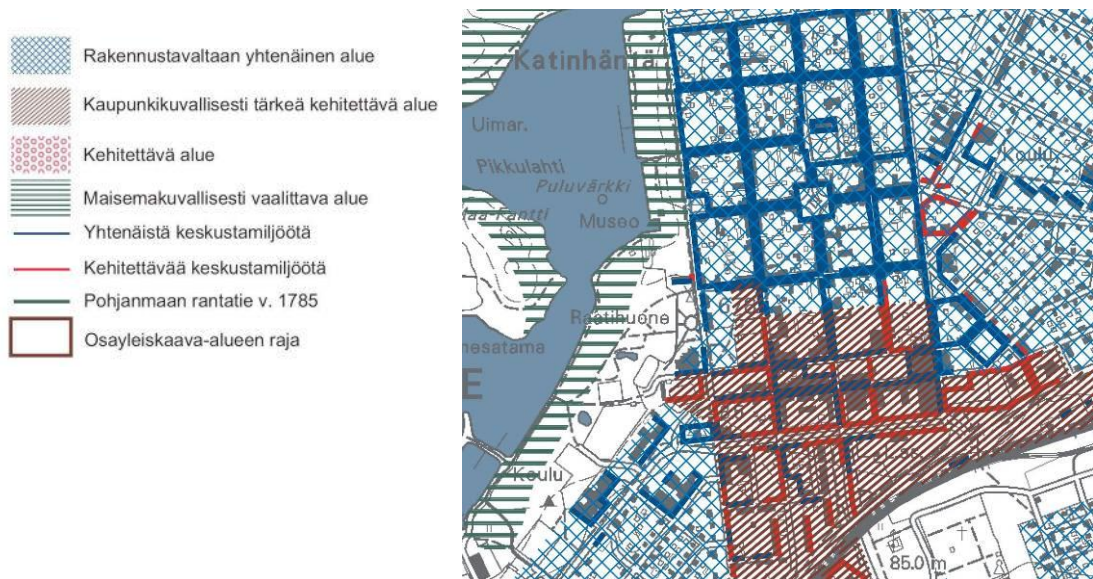


Suunnittelualue rajattu vuoden 2015 ilmapuuvaa punaisella katkoviivalla.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu kokonaan rakennettuun ympäristöön.

Kaavamuuosalue sijoittuu Raahen liikekeskustan läntiseen osaan, ydinkeskustan laidalle, Laivurinkadun-kävelytien varteen, muutamien korttelien etäisyydelle Vanhasta Raahesta ja noin 400 metrin etäisyydelle merenrannasta.



Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan kaupunkikuvaselvityksestä, Suunnittelukeskus Oy, 24.11.2004.

Suunnittelukeskus Oy on vuonna 2004 laatinut kaupunkikuvaselvityksen Raahen keskustan taajama-alueiden osayleiskaavatyötä varten. Selvityksen mukaan suunnittelualaue on kaupunkikuvallisesti tärkeää kehitettävää aluetta.

Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 selvityksen mukaan suunnittelualan lähellä on seuraavia arvokkaita alueita:

- Vanhan Raahen ruutukaava-alue, valtakunnallisesti arvokas
- Raahen rautatieasema ympäristöineen, valtakunnallisesti arvokas
- Kaupunginranta, paikallisesti arvokas

Suunnittelualan lähellä, sen ulkopuolisilla alueilla, sijaitsee mm. seuraavia suoje-lukohteita:

- Raatihuone (vk)
- Entinen Yhdyspankin toimitalo
- Pelastusarmeijan talo (vk)
- Raahen kirkko (vk) sijaitsee linnuntietä noin 570 metriä suunnittelualueesta.

Toimistorakennus ns. Rautatalo, Sovionkatu 9

Suunnittelualueella sijaitsee kolmikerroksinen toimistorakennus ns. Rautatalo. Rakennustyyliltään postmodernismia edustava, vuonna 1981 valmistunut Rautatalo sijaitsee Raahen keskustassa Rantakadun, Sovionkadun, Kauppakadun ja Laivurinkadun välisen korttelin 21 tonteilla 4 ja 9. Rakennuksen pääsuunnittelija on oululainen Arkkitehtiyhtymä Eero Huotari ja Martti Väisänen.

Konttorirakennus oli tuohon aikaan osa Raahen "monumentaalikeskusta". Rautatalolla on paikallista arvoa liittyen sen historiaan ja toimintaan.

Rautaruukin kaupunkikonttoreita rakennettiin kolme kappaletta. Raahen kaupunkikonttorin lisäksi rakennettiin Oulun pääkonttori ja Hämeenlinnan kaupunkikonttori.

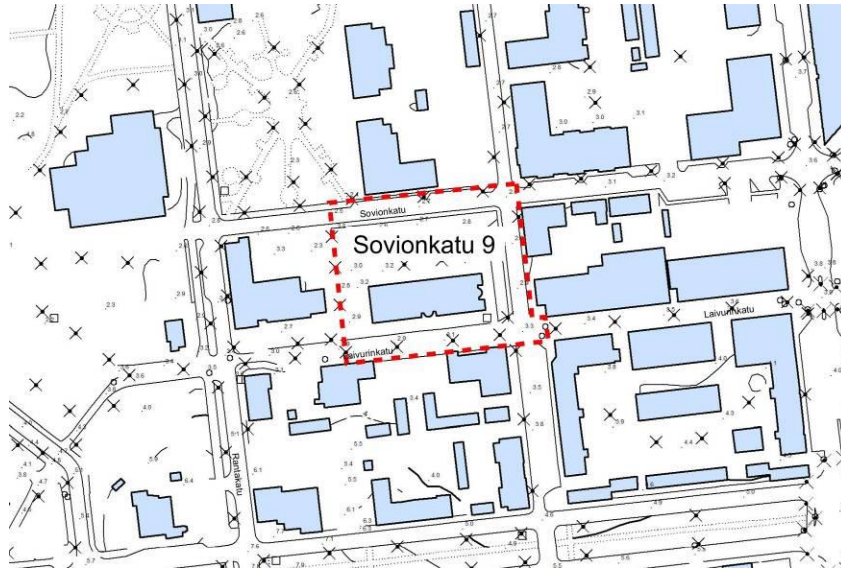
Rautaruukki Oy:n Raahen kaupunkikonttoriksi vuonna 1980 suunnitellun rakennuksen rakentaminen alkoi maaliskuussa 1980 ja se valmistui vuonna 1981. Rautataloksi nimetty rakennus toimi tässä käyttötarkoituksessa 10 vuotta, jonka jälkeen se siirtyi Raahen kaupungin omistukseen.

Rautatalo on kolmikerroksinen suuruudeltaan 2396 m² oleva toimistorakennus, johon rakennettiin kolme maanpäällistä kerrosta sekä kellarikerros. Kaupunkikonttoriin suunniteltiin toimistotilat noin 100 toimihenkilölle ja huoneita Rautatalossa oli yhteensä 69. Työhuoneiden ja neuvottelutilojen lisäksi rakennuksessa oli ainoastaan aula ja kahviot, joka palveli neuvottelutilojen taukahuoneena. Edustustiloja rakennuksessa ei ollut. Rakennuksen kellarikerroksessa on teknisiä- ja väestönsuojatiloja. Väestönsuojatilat toimivat varasto- ja arkistotiloina. Rakennuksessa on ullakkokerros hissi- ja ilmastointikonehuoneineen.

Rautatalossa toimi 1990-luvulla Raahen kaupungin sosiaalitoimi 2. ja 3. kerroksessa sekä asuntosäätiön toimisto 3. kerroksessa. Asuntosäätiön toimisto muutti pois Rautatalosta vuonna 1999 ja Raahen kaupungin tekninen toimisto muutti Rautatalon 2. kerrokseen. Raahen kaupungin ja Pattijoen kunnan kuntaliitoksen myötä vuoden 2003 alussa Pattijoen kunnan tekninen toimisto siirtyi myös Rautataloon. Vuonna 2004 Raahen kaupungin tekninen toimisto siirtyi pois Rautatalosta Pattijoen entiselle kunnantalolle. Rautatalossa sijaitsi vuodesta 2004 lähtien Raahen kaupungin sosiaalitoimisto 1. ja 2. kerroksessa, koulutoimisto, nuorisotoimisto ja sivistystoimisto. Rautatalossa pidettiin myös paljon kokouksia.

Rakennukseen on tehty tammikuussa 2008 lämpökuvaus ja rakenteiden kuntotutkimus Kiratek Oy:n toimesta sekä sisäilmatutkimus helmikuussa 2016 Inspecta Oy:n toimesta. Tutkimuksissa on todettu rakennuksessa olevan kosteus- ja mikrobivaurioita sekä ilmavuotoja.

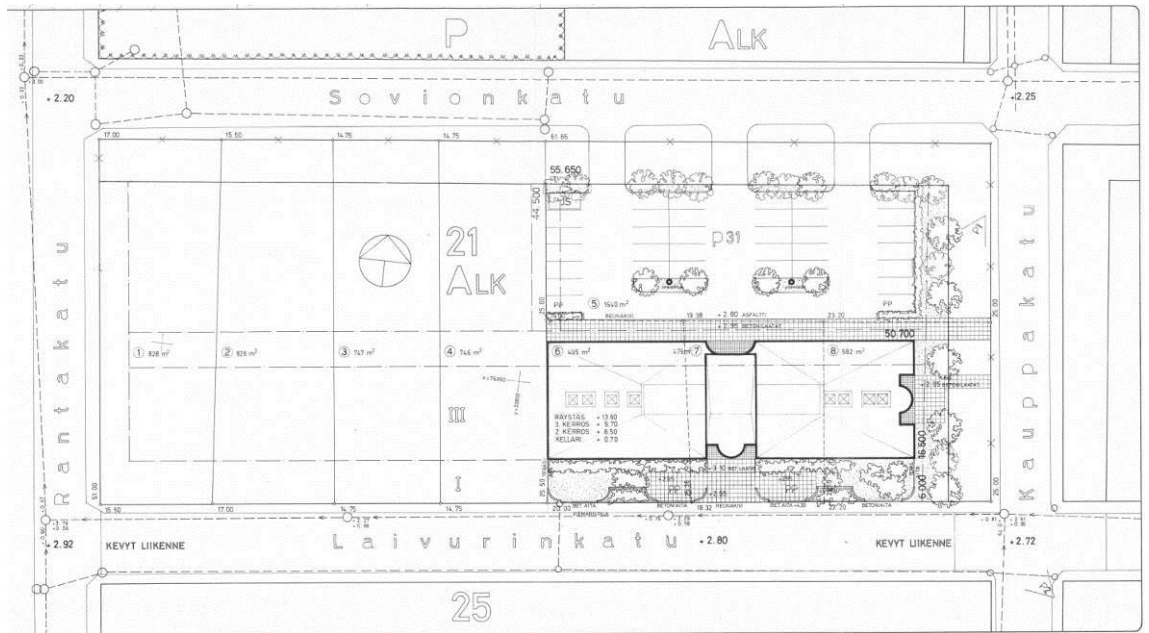
Rautatalosta on laadittu rakennusinventointi keväällä 2017.



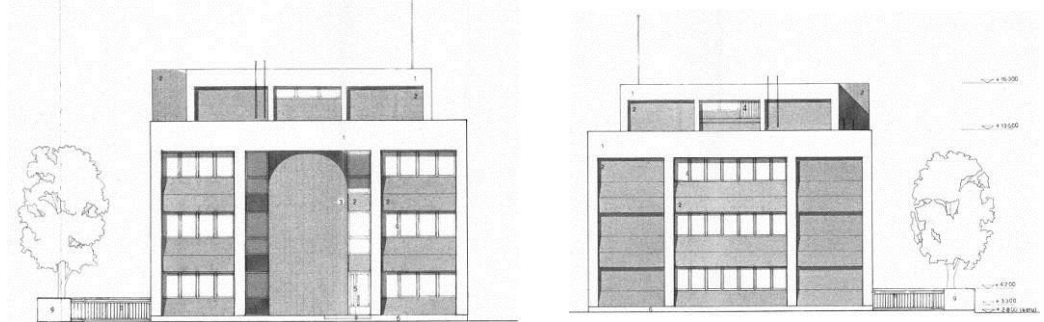
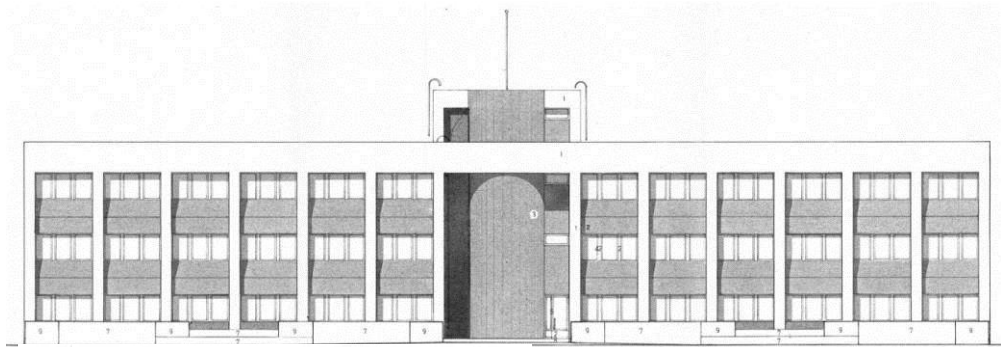
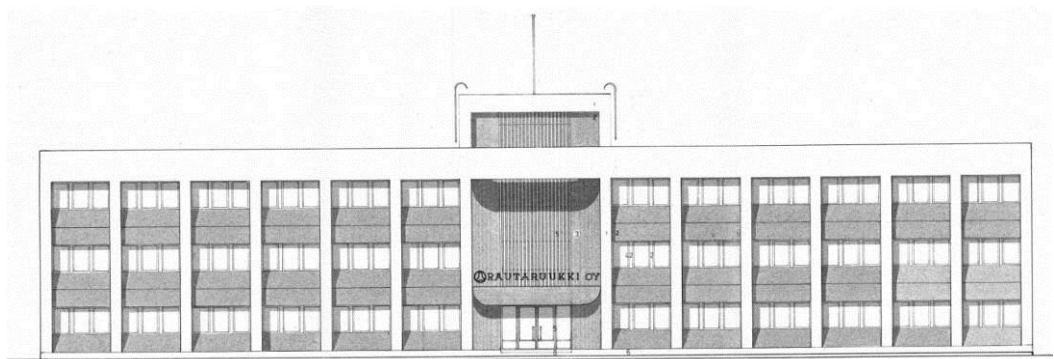
Suunnittelualueella sijaitseva rakennus, Rautatalo. Näkymä Sovionkadun puolelta



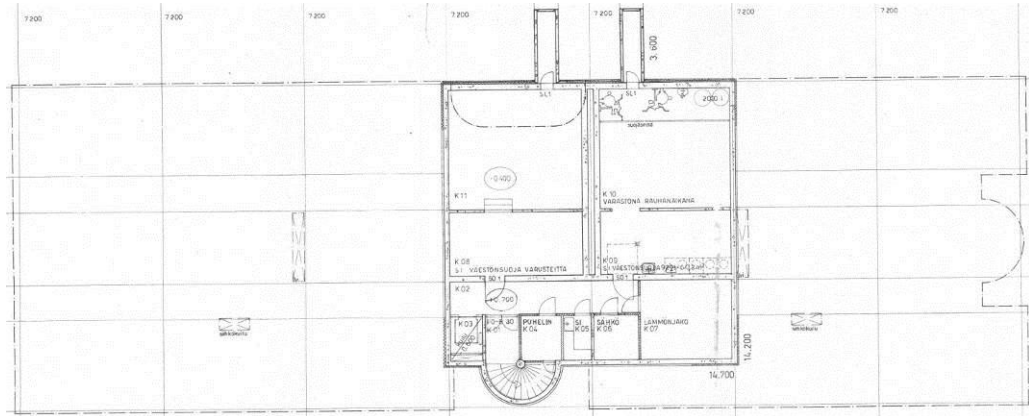
Näkymä Laivurinkadun kävelykadun puolelta.



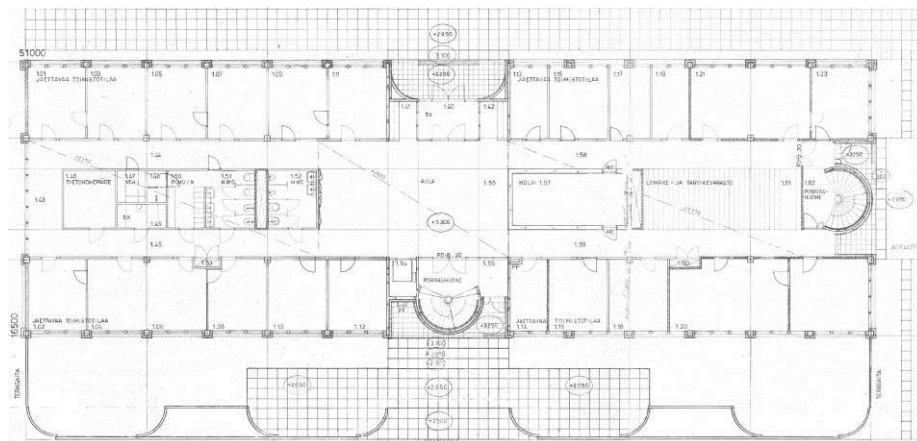
Asemapiirustus Rautatalon tontista.



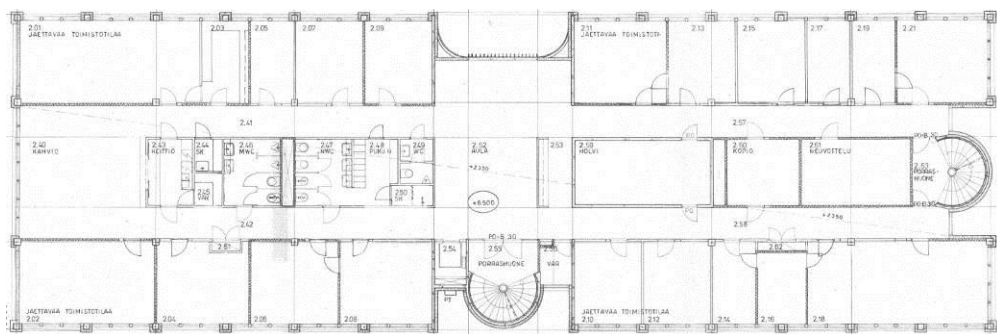
Rautatalo, julkisivut vuodelta 1980.



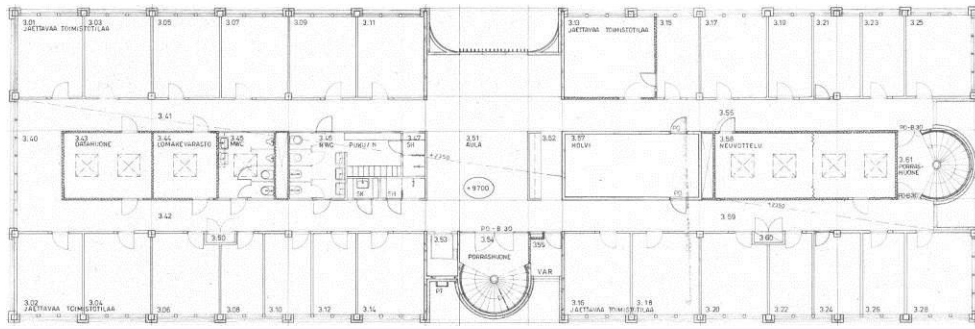
Rautatalon pohjapiirustus, kellarikerros.



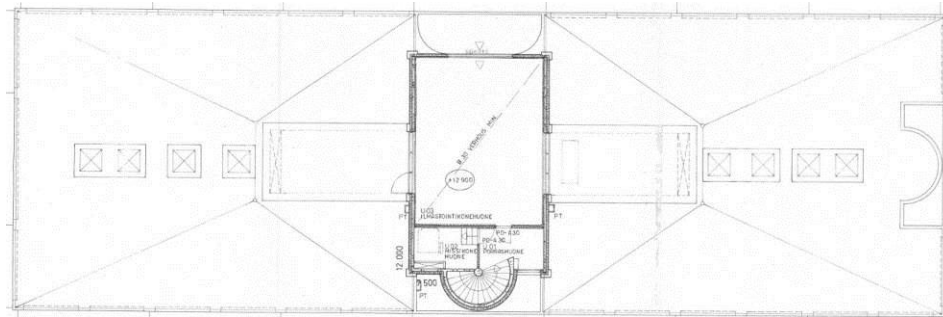
Rautatalo, 1. kerros.



Rautatalo , 2. kerros.



Rautatalo , 3. kerros.



Rautatalo , ullakko.

3.1.3 Maisema

Suunnittelukeskus Oy on laatinut vuonna 2005 maisema- ja kaupunkikuvaselvityksen Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyötä varten. Selvityksen mukaan suunnittelualueen ympäristö on ydinkeskustan liikekeskustaa. Suunnittelualueen länsipuolella lähimpänä maamerkinä sijaitsee Raahen tornitalo (2). Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Vanha Raah, maamerkinä Raahen kirkko (3).

- Osayleiskaava-alueen raja
- Avoin peltoalue
- Metsäinen alue
- Puistomainen alue
- Tärkeä yhtenäinen avoin peltoalue
- Voimakas maiseman reuna
- Tärkeä näkymä
- Ekologiset yhteydet mahdollistava viherkehä
- Tärkeä viheryhteys
- Maamerkit
 - 1. Saloisten kirkko 5. Pattijoen kirkko
 - 2. Raahen tornitalo 6. Rautaruukin alue
 - 3. Raahen kirkko 7. Tuulivoimalapuisto
 - 4. Pattijoen vesitorni 8. Honganpalon vesitorni
- Maisemahäiriö, voimalinjat, kaatopaikka
- Teollisuus- / pienteollisuusalue
- Päätiet
- Muinaismuisto
 - F. Keskiaikainen kirkonpaikka G. Röykkiötä
- Arvokas maisema-alue, perinnemaisemakohde
 - H. Iso-Kraaselin niitty J. Kallioniemi
 - K. Vanha Meri-Raah
- Natura-alue
 - Raahen saaristo, Kuljunmäen niitty
- Ydinkeskustat

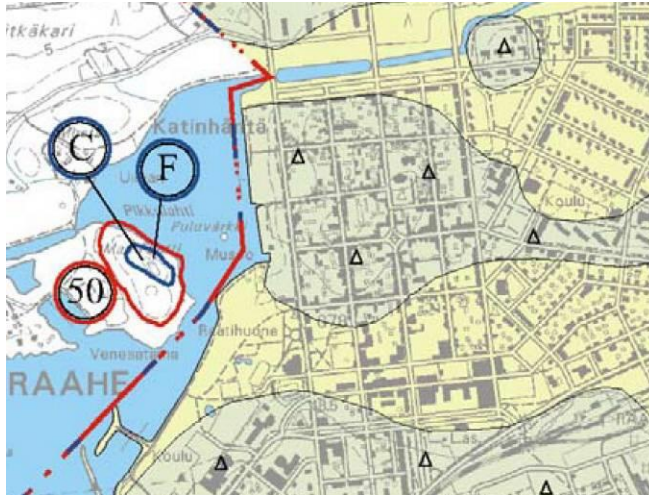


Ote Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta, Maisemaselvitys liite 1, Maisemakokonaisuudet ja maiseman kiintopisteet länsiosa, Suunnittelukeskus Oy, 20.1.2005

Maisemarakenteeltaan suunnittelualue on Pohjois-Pohjanmaan rannikolle tyypillistä loivarinteistä maankohoamisrannikkoa.

3.1.4 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on jo rakentunutta asuin- ja liikerakennusten aluetta. Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavaa varten laaditun luontoselvityksen perusteella alueella ei esiinny arvokkaita luontokohteita eikä uhanalaisia kasveja (Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan Luontoselvitys ja merkittävien luontokohteiden inventointi, Suunnittelukeskus Oy, 24.11.2004).



Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan Luontoselvityksestä ja merkittävien luontokohteiden inventoinnista, Suunnittelukeskus Oy, 24.11.2004.

Kaavamuuotosalue sijoittuu kokonaan rakennettuun ympäristöön, meren lähetyville (noin 400 m merenrannasta). Kaavamuuotosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä.



Kaavamuuotosalue kuvattuna mereltä päin.

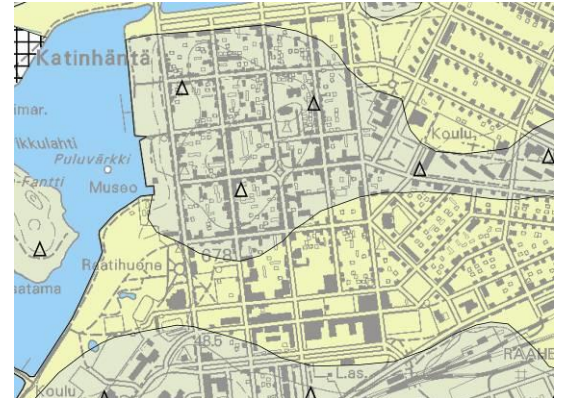
Rautatalon nykyinen piha-alue on pääosin asfalttipintaista paikoitusaluetta. Suunnittelualueella on lisäksi pieniä nurmialueita ja yksittäisiä puita. Kaavamuutosaluetta ei ole erityisiä luontoarvoja.

Meren läheisyyden ja ympäristön avoimuuden johdosta kaavamuutosalueen pienilmasto saattaa olla tuulinen ja kylmä.

3.1.5 Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelukeskus Oy on vuonna 2005 laatinut maaperäselvityksen Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavaa varten.

Osayleiskaavaan liittyvän maaperäselvityksen mukaan suunnittelualueen maaperä on hienoa hiekkaa tai karkeaa hietaa syvänveden- ja suistokerrostumina moreenin päällä, kerroksen paksuus on yleensä 1-3 metriä. Rakennettavuus on yleensä hyvä niillä paikoilla, missä ohuehkon hienohiekkakerroksen alla on moreeni.



Ote maaperäselvityskartasta 30.1.2005 (Ote Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan maaperäselvityksestä, Suunnittelukeskus Oy, 30.1.2005)

MAAPERÄSELVITYS		Rakennettavuus
Maaperä		
Ka	kalliota	
	moreenia	yleensä pintaosistaan huuhtoutunutta tai pintaa peittää alle 1 m vahvuinen rantakerrostuma (hiekkaa tai soraa) - rakennettavuus hyvä
	Soraa ja hiekkaa	vahvoja rantakerrostumia, moreenin päällä olevan hiekka/sorakerroksen vahvuus yleensä 1-2 m paikoin paksumpikin - rakennettavuus hyvä
	hienoa - karkeaa hiekkaa - hietaa	syvänveden- ja suistokerrostumina moreenin päällä, kerroksen paksuus yleensä 1-3 m - rakennettavuus yleensä hyvä niillä paikoilla, missä ohuehkon hienohiekkakerroksen alla on moreeni
	hienoa hietaa - hiesua	Laajojen hienohiekka-alueiden keskiosissa ja paikoin meren rannalla tavataan heikosti kantavaa siltiä - pohjamaan kantavuus ja perustamistapa tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä
	turvetta	yleensä ohuena kerroksena (0,5-1 m) moreenin tai siltipaljan päällä notkelmissa - rakennettavuus riippuu turvekerroksen alla olevan maaperän rakennettavuudesta ja paikan kuivatusolosuhteista - yleensä rakentaminen vaatii täyttöjä ja/tai massanvaihtoja sekä kuivatusta
	ylijäämä- tai ruoppausmassoja	Massojen laatu ja tiiveysaste vaihtelee - rakennettavuus selvittävät tapauskohtaisesti
	Märkä/alava alue	Ei suunnitella rakentamista - usein heikko kantavuus (tv, si) - rakentaminen vaatii kuivatusta ja merkittäviä maansiirtoja ja täyttöjä
	Pohjavesialue	
	Varsinainen pohjavesialue	

Pinnanmuodoiltaan suunnittelualue on varsin tasaista.

Suunnittelualue on rakentunutta aluetta. Korttelissa sijaitsee toimistorakennus ns. Rautatalo ja suunnittelualueen vieressä oikeustalo.

Suunnittelun edetessä maaperän rakennettavuutta tullaan tarkentamaan täsmäntävillä maaperäselvityksillä. Alueen rakentaminen edellyttää tapauskohtaisen maaperäselvityksen laatimisen rakennuslupavaiheessa. Rakennussuunnitteluvaiheessa hankealueelle tulee tehdä riittävät hankekohtaiset maaperä- ja pohjatutkimukset rakennusten perustustavan määrittämiseksi.

3.1.6 Maanomistus

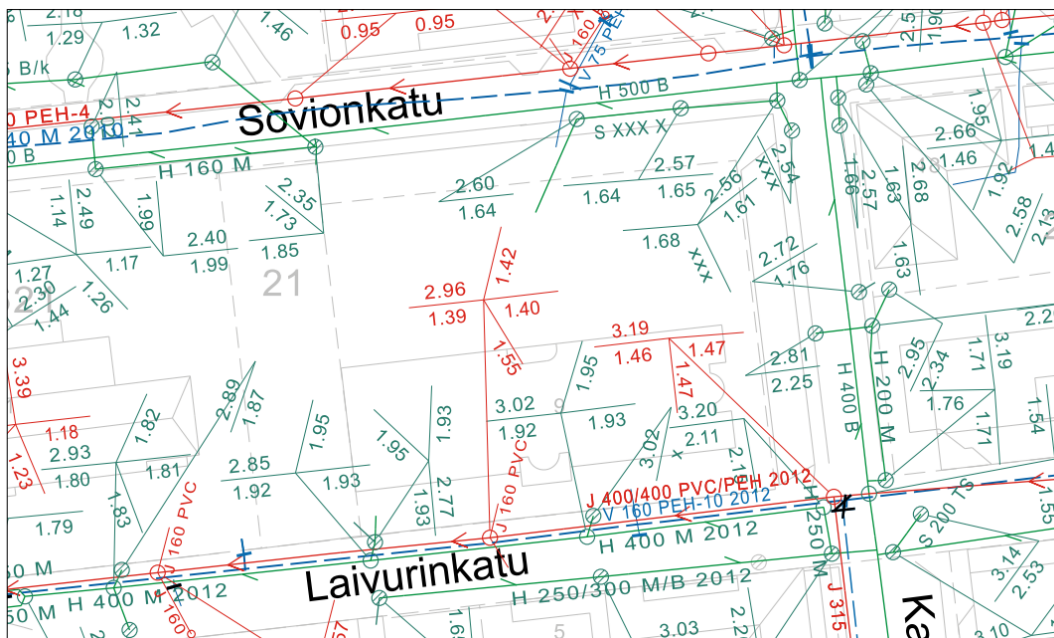
Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa.



3.1.7 Tekniset verkostot ja kunnallistekniikka

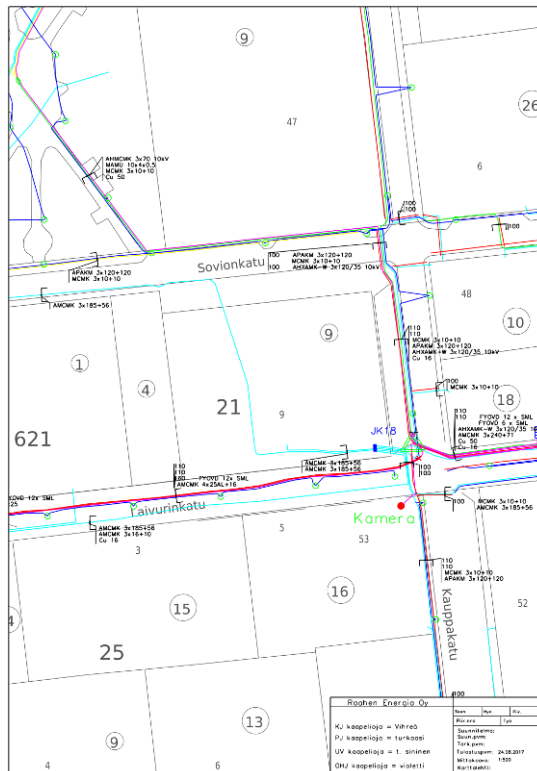
Vesi ja viemäri

Koska suunnittelualue on rakentunutta keskusta-aluetta, sijaitsee alueella ja sen läheisyydessä runsaasti nykyistä maankäyttöä palvelevia kaapeleita, vesijohto-, viemäri-, sähkö- ja kaukolämpölinjoja, joihin suunnittelualueelle sijoittuva uusi rakenne on edullisesti liitettävissä.



Ote Raahen Vesi Oy:n johtokartasta, 24.8.2017. Karttaotteessa on esitetty jätevesiviemäriinjat punaisella, vesijohdot sinisellä ja hulevesiviemärijärjestelmä vihreällä. Jätevesiviemäri- ja vesijohtolinjat sekä hulevesiviemäriinija kulkevat pääosin Sovionkadun ja Laivurinkadun kävelykadun varressa.

Kaukolämpö ja sähkö



Ote Raahen Energia Oy:n sähkölinjaverkosta, 24.8.2017. Sähköverkko linjat sijoittuu suunnittelualueen itä-, etelä- ja pohjoisosaan sekä osittain suunnittelualueen keskelle.



Ote Raahen Energia Oy:n kaukolämpöverkosta, 24.8.2017. Kaukolämpöverkkolinjat sijoittuu Kauppakadun ja Laivurinkadun varteen.

3.1.8 Liikenneympäristö

Asemakaava muutosalueetta palveleva tieverkko, pääkatu, tiestö ja kevyen liikenteen yhteydet ovat valmiita. Suunnittelualue tukeutuu Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyön yhteydessä selvitettyssä päätie- ja katuverkon luokituksessa nykyisiin katuverkkoihin ja suunnittelualueella on hyvät liikenneyhteydet. Osayleiskaavatyön yhteydessä tutkittuja liikenneratkaisuja on tarkennettu Raahen keskeisten alueiden liikennejärjestelmäsuunnitelmassa (*Raahen keskeisten alueiden liikennejärjestelmäsuunnitelma 2013, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Raahen kaupunki, Ramboll 24.11.2013*)

Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on esitetty suunnittelualueetta koskevat keskeiset verkon liikenneväylät nykyisine liikennemäärineen sekä niille vuodelle 2030 ennustetut liikennemäärät.



Nykytilan vuorokausiliikenteen määrät (KALV 2011)



Nykytilan iltahuipputunnin liikennemäärät ajon/h 2011).



Nykyverkon vuorokausiliikenteen ennuste vuodelle 2030 (KAVL 2030)



Tavoiteverkon vuorokausiliikenteen ennuste vuodelle 2030 (KAVL 2030)



Tavoiteverkon iltahuipputunnin ennuste vuodelle 2030 (ajon./h 2030)

Suunnittelualue sijoittuu liikenteellisesti kävelyvyöhykkeelle eli valtaosa palveluista mm. päivittäistavarakaupat, koulut jne. ovat saavutettavissa jalan ja pyörällä. Joukkoliikenteen saavutettavuus alueella on hyvä.

Kaavamuuotosalueen pohjoispuolta rajaava Sovionkatu on ydinkeskustan sisäinen pääkatu, joka toimii tärkeänä keskustapysäköinnin väylänä.

Kaavamuuotosalueen eteläpuolta rajaava Laivurinkatu on liikekeskustaa halkova kävelykatu.



Rautatalo Laivurinkadun kävelykadulta keskustaa kohti.



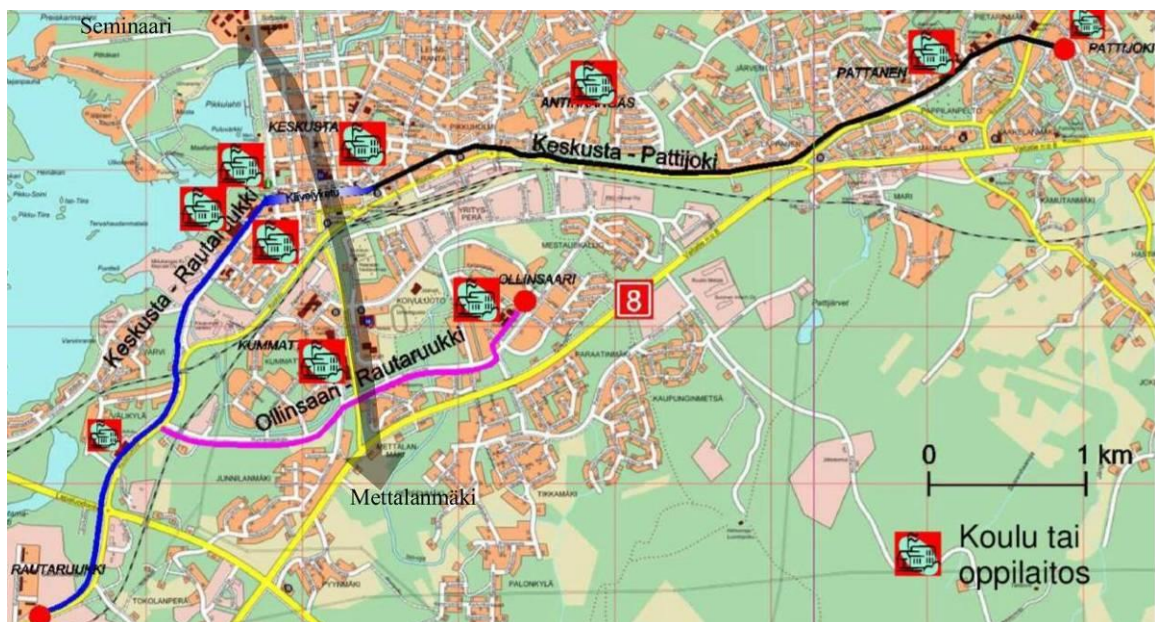
Näkymä Laivurinkadun kävelykadulta meren rantaa kohti.



Rautatalo Kauppakadulta päin.



Rautatalo Sovionkadulta päin.



Raahen keskeisten alueiden liikennejärjestelmäsuunnitelmassa kävelyn ja pyöräilyn laatuikävä Rautaruukki-keskusta-Pattijoki on suunniteltu johdettavaksi Laivurinkadun läheisyyteen. Raahen keskeisten alueiden liikennejärjestelmäsuunnitelma 2013, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Raahen kaupunki, Ramboll 24.11.2013.

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista 30.11.2000. Päätös tuli lainvoimaiseksi 26.11.2001. Tarkistetut alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet tulee ottaa huomioon kaavoitustyössä. Valtakunnallisissa tavoitteissa esitetään alueidenkäytön suunnittelua koskevien periaatteellisten linjauksien lisäksi myös veloitteita.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet (maankohoamisrannikko)

4.2 Asemakaavan sisältövaatimukset (54 §)

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä 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

4.3 Maakuntakaava

Lainvoimaiset maakuntakaavat

Pohjois-Pohjanmaan 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).

Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on keskustatoimintojen aluetta [C], johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Maakuntakaava on pohjana oikeusvaikutteiselle taajamayleiskaavalle.



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta 2030 (Pohjois-Pohjanmaan liitto).

Aluetta koskevia sitovia suunnittelumääräyksiä ja kehittämisperiaatteita maakuntakaavassa on osoitettu mm. seuraavasti:

Raahen kaupunkiseutu

Raahen keskustaa kehitettäessä suunnittelun lähtökohtana on pidettävä historiallisen ruutukaavan ja vanhan puukaupunkimiljöön säilymistä.

Kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue *Alueiden suunnittelussa ja käytössä tulee edistää alueiden maisema-, kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon maisema-alueiden ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaislaatu.*

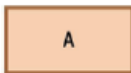


KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan kaupunkikeskusten ja kaupunkiseudun kuntakeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueella olevat tärkeät kulttuuriympäristöt ja -kohteet on esitetty kaavaselostuksessa.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, alueelle sijoittuvien toimintojen määrittelyyn, liikennejärjestelyihin sekä keskusta-alueen taajamakuvaan.



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. 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.

Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

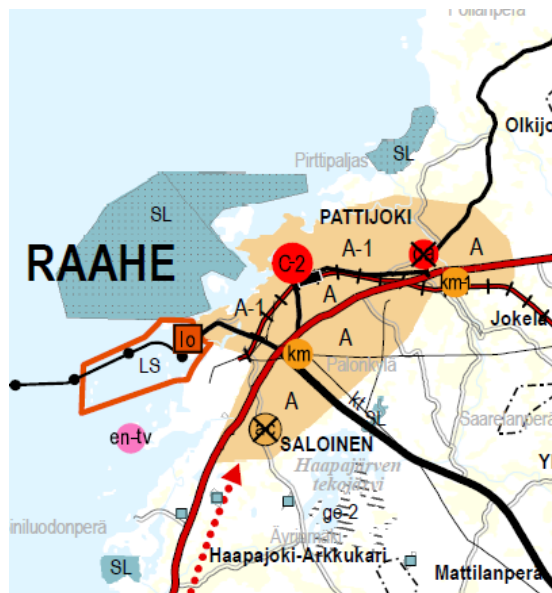


Lisämerkintä -1 osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet.

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015. Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava on lainvoimainen.

Kaavassa käsitellyt pääteemat ovat olleet soiden kokonaiskäyttö, luonnonympäristö, tuulivoima, kaupan suuryksiköt ja liikennejärjestelmä.



Ote Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavasta (Maakuntavaltuuston 2.12.2013 hyväksymä, Ympäristöministeriön 23.11.2015 vahvistama).

Suunnittelualueetta koskevia kaavamerkintöjä ovat:



ALUEELLINEN KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan maakunnan alueellisten keskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista, Ylivieskassa myös matkakeskus. Alueella olevat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja -kohteet (RKY 2009) on esitetty näiden maakuntakaavamerkintöjen ja -määräysten lopussa.

Suunnittelumääräykset:

Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.

Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Kuusamon, Raahen ja Ylivieskan keskustatoimintojen alueita tulee kehittää maakunnan alueellisina kaupan pääkeskuksina. Keskustatoimintojen alueiden kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen, palveluiden saavutettavuuteen ja keskustatoimintojen alueen hallittuun laajentamiseen.

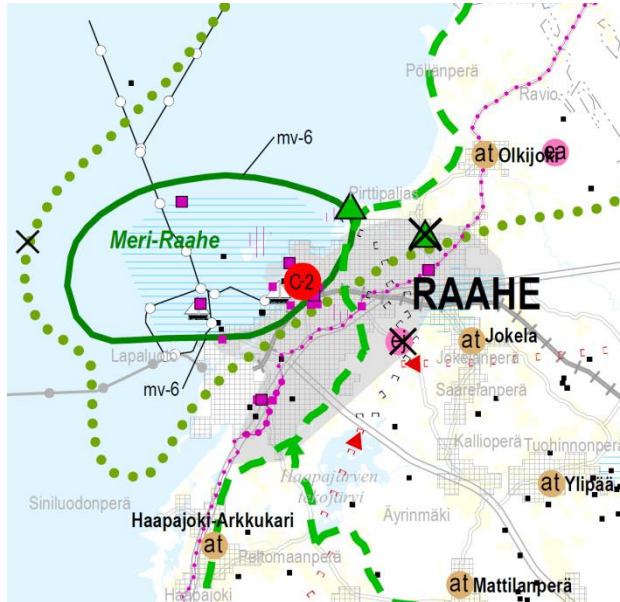
Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suuryksiköiden enimmäismitoitukset kerrosalaneliömetreinä (k-m²):

- Raahen: ei enimmäismitoitusta
- Ylivieska: 50 000
- Kuusamo: 50 000

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 7.12.2016. Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on lainvoimainen.

2. vaihemaakuntakaavassa käsitellään koko maakunnan alueidenkäyttöä seuraavien teemojen osalta: kulttuuriympäristö, maaseudun asutusrakenne, virkistys- ja matkailu, seudulliset jätteenkäsittelyalueet ja seudulliset ampumarata-alueet sekä puolustusvoimien alueet.



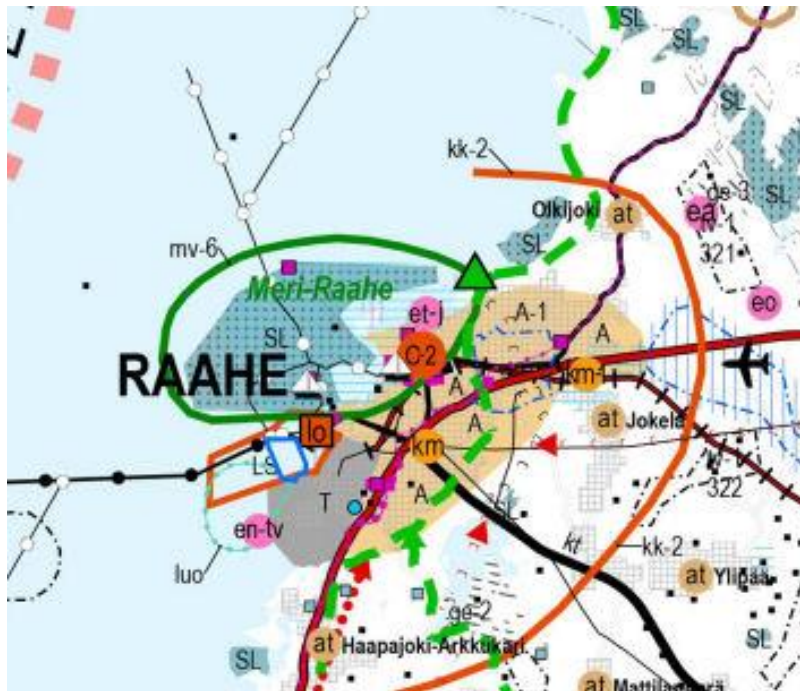
Ote Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavasta (Maakuntavaltuusto hyväksynyt 7.12.2016).

Suunnittelualueita koskevia kaavamerkintöjä ovat:

- C-2** ALUEELLINEN KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
 Merkinnällä osoitetaan maakunnan alueellisten keskustusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahenkuisia palveluja sekä asumista, Ylivieskassa myös matkakeskus. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöalueet ja -kohteet on esitetty maakuntakaavan selostuksessa. Raahessa alueeseen sisältyy Museoviraston määrittelemä kaupunkiarkeologinen alue, jolla tunnetaan muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia ja rakenteita.
- mv-6** Meri-Raahen
 Alueen kehittäminen perustuu saariston luonnonympäristön ja vanhan puukaupungin kulttuuriympäristön arvoihin sekä vetovoimaiseen kaupunkikulttuuriin.

Suunnittelualueen pohjoispuolella Vanha Meri-Raahen on maakunnallisesti arvokas maisema-alue ja matkailun vetovoima-alue (mv-6).

Luonnon monikäyttöaluetta koskeva kaavamerkintä poistetaan.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta, jossa on esitetty lainvoimaiset Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan (vahvistettu 23.11.2015) sekä 2. vaihemaakuntakaavan (maakuntavaltuusto hyväksynyt 7.12.2016) kaavamerkinnot yhdessä.

Vireillä olevat maakuntakaavat

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava

Maakuntahallitus on 18.1.2016 päättänyt Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistamisen kolmannen vaiheen (3. vaihemaakuntakaava) vireille tulosta.

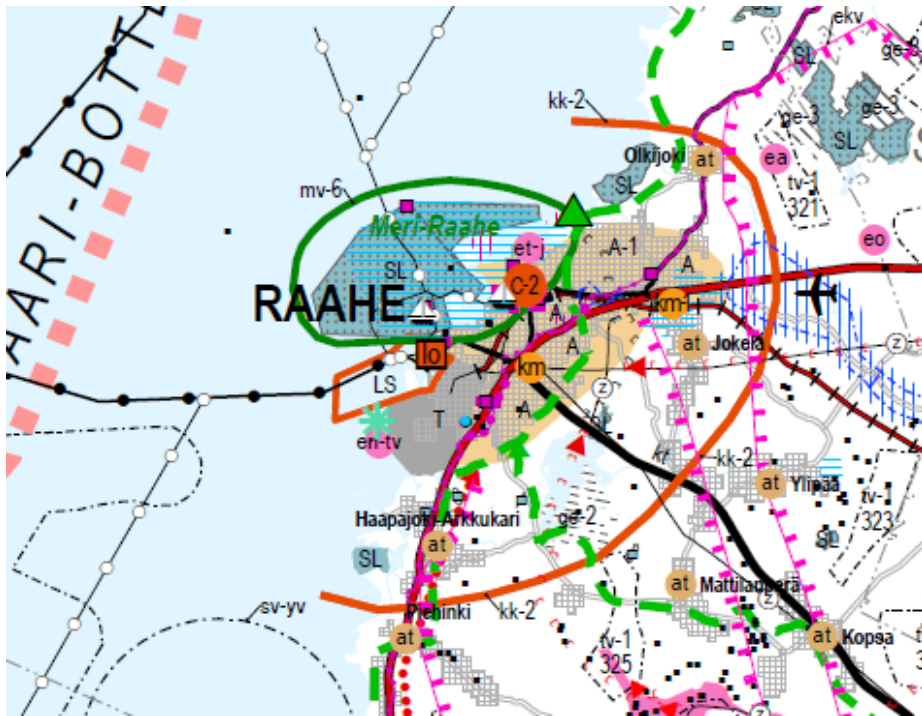
Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan valmisteluvaiheen julkinen kuuleminen oli 10.4.-12.5.2017. Luonnosvaiheen palaute ja vastineet käsiteltiin maakuntahallituksessa 11.9.2017 (§ 159).

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 13 § mukainen ehdotuksen lausuntoaineisto käsiteltiin maakuntahallituksessa 16.10.2017, ja lausunnot pyydettiin 24.11.2017 mennessä. Ehdotusvaiheen lausuntokierroksen palaute ja vastineet käsiteltiin maakuntahallituksessa 22.1.2018 (§ 5).

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan ehdotusvaiheen julkinen kuuleminen pidettiin 28.3.-27.4.2018. Saapuneisiin muistutuksiin laaditut vastineet käsiteltiin maakuntahallituksessa 21.5.2018 (§ 105). Vastinekooste on toimitettu muistutuksen antajille ja jäsenkunnille. Samassa kokouksessa maakuntahallitus esitti maakuntavaltuustolle 3. vaihemaakuntakaavan hyväksymistä.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 Pohjois-Pohjanmaan liiton maakuntavaltuuston kokouksessa.

Kaavassa käsitellään maakunnan alueidenkäyttöä seuraavien teemojen osalta: Pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset ja muut maakuntakaavamerkintöjen päivitykset.



Ote Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta.

4.4 Yleiskaava

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Raaha 2030, keskeisten taajama-alueiden yleiskaava, jonka Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007 § 20. Taajamayleiskaava tuli voimaan 28.5.2007.

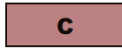
Oikeusvaikutteinen osayleiskaava muodostuu kahdesta kartasta:

1. Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet

Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty osaksi keskustatoimintojen aluetta [C].



Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta, karttalehti 1



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE, PÄÄKESKUS.

Alue varataan Raahen kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa MRL 114§:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön. Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.



RAAHEN LAATUKÄYTÄVÄ.

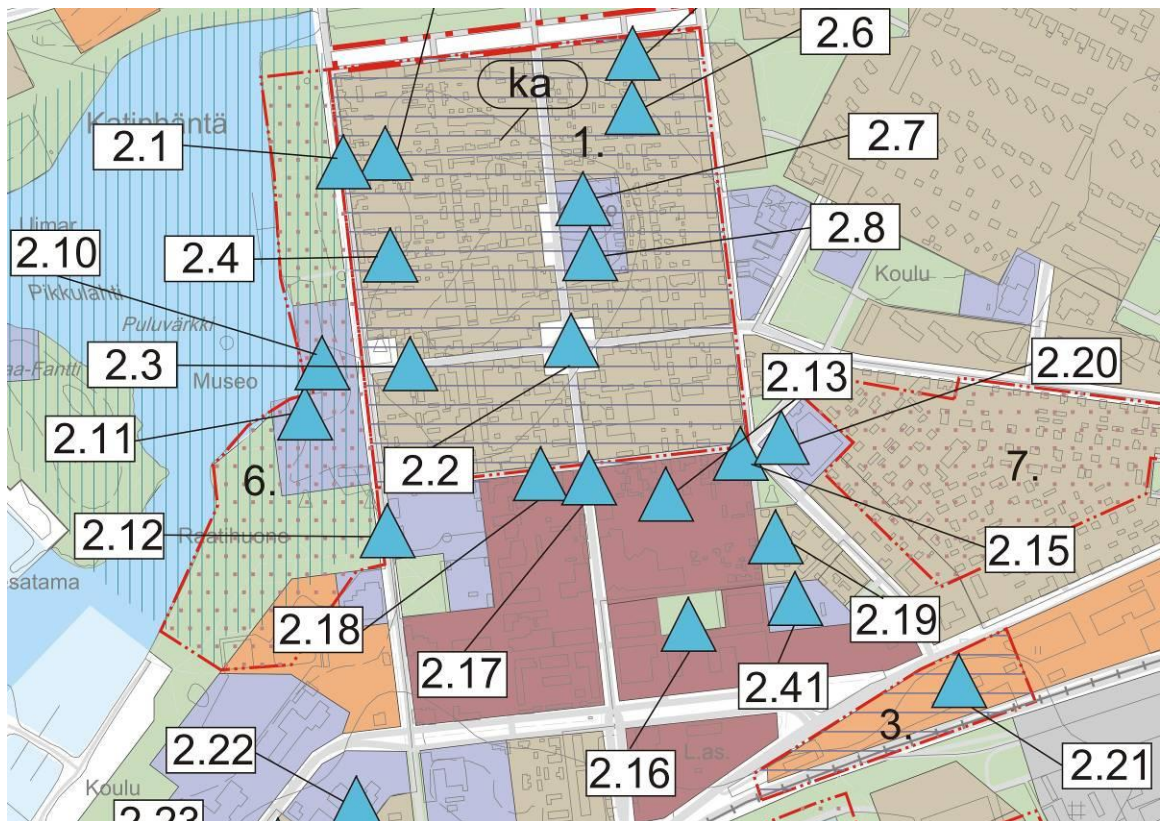
Laatukäytävävyöhyke sisältää monipuolisia palveluja ja keskusta-asumista. Vyöhykkeestä muotoutuu kaupunkikeskustan julkisivu ja se vaikuttaa koko kaupungin imagoon. Ympäristöä eheytetään ja tiivistetään täydennysrakentamisen avulla. Toteutuksessa on pyrittävä vetovoimaiseen sekä



Alueen tiivistämis-/eheyttämistarve.

Tiivistämisen ja eheyttämisen tapa ratkaistaan paikkakohtaisesti kunkin alueen luontaisista lähtökohdista. Vanhan Raahen rajalla Koulukadun varressa tiivistäminen/ eheyttäminen on ympäristökuvan sovittamista vanhan kaupungin miljööseen.

2. Luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet



Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta, karttalehti 2, Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet. Selvityksen mukaan suunnittelualueella ei esiinny luonnon ja kulttuuriympäristön eikä maiseman kannalta arvokkaita kohteita.

Suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta.

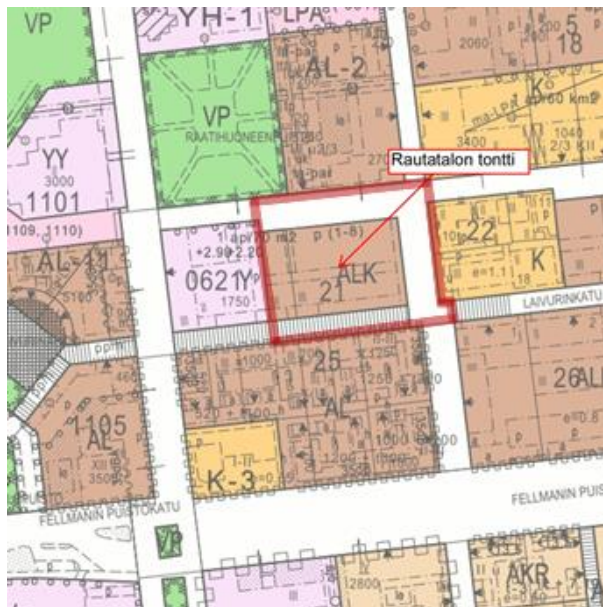
Suunnittelualueen pohjoispuolella, parin korttelin päässä suunnittelualueesta sijaitsee valtakunnallisesti arvokas alue Vanhan Raahen ruutukaava-alue (1). Kauempana, suunnittelualueesta kaakkoon sijoittuu alue Raahen rautatieasema ympäristöineen(3). Suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuu paikallisesti arvokas alue Kaupunginranta (6).

Suunnittelualueen lähellä, sen ulkopuolisilla alueilla, sijaitsee mm. seuraavia suojelukohteita: 2.12 Raatihuone (vk), 2.17 Entinen Yhdyspankin toimitalo, 2.18 Pelastusarmeijan talo.

4.5 Asemakaavatilanne

Voimassa oleva asemakaava, Ak 41

Asemakaavan muutos koskee asemakaavaa Ak 41, joka edustaa ns. keskustan saneerauskaavaa 1960-luvulta. Asemakaavan muutosalue (Rautatalon tontti) on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa (Ak 41, 16.6.1964) merkinnällä ALK, yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue. Voimassa olevan kaavan mukaan suurin sallittu kerrosluku on III. Osa suunnittelualueesta kuuluu katualueeseen. Laivurinkatu, joka rajaa tonttia eteläpuolella on varattu jalankululle ja polkupyöräilylle (kävelykatu).



Ote Raahen kaupungin ajantasa-asemakaavayhdistelmästä. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella.

4.6 Rakennusjärjestys

Raahen kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 3.1.2011 annetulla kuulluksella.

4.7 Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

- o Linja Arkkitehdit Oy on laatinut vuosina 2016-2017 neljä erilaista tonttia koskevaa viitesuunnitelmaa asemakaavan muutoksen pohjaksi. Valittu vaihtoehto työtettiin eteenpäin viidenneksi vaihtoehdoksi.
- o Raahen kaupungin liikekeskustan kaavarunko, Arkkitehtitoimisto EMP Oy, Solutra Oy, Raahen kaupunki 2015.

5 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavamuutos vastaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita eli kehittää keskusta-aluetta monipuolisena palvelujen, asumisen ja työpaikkojen alueena. Kaavamuutos eheyttää nykyistä keskusta-alueen kaupunkirakennetta.

5.2 Kaupungin asettamat tavoitteet

Voimassa olevan Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan mukaan asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua. Taajamaosayleiskaavan keskeisenä lähtökohtana on lisäksi yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen.

Rautatalon tontin asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaupungin asuin- ja liikekeskuksen kehittäminen tehokkaamman ja tiiviimmän kaupunkikuvallisesti laadukkaana ja viihtyisän asuinympäristön synnyttämiseksi.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tehostaa rakentamista, luoda edustavaa kaupunkikuvaa ja voimistaa kaupallisen keskustan elinvoimaisuutta sekä mahdollistaa kaupunkiasuntojen rakentamisen keskustapalveluiden läheisyyteen. Tavoitteena on elävöittää Raahen asuin- ja liikekeskustaa sekä kävelykadun kaupallista ympäristöä viihtyisää kaupunkikuvaa korostaen sekä uudistaa keskustan ilmettä.

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan ja ajantasaistetaan voimassa olevaa asemakaavaa mm. korttelin käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja kaavamääräysten osalta. Samalla ratkaistaan uusien keskustaan sijoittuvien asuntojen sijoittamista, luonnetta ja määrää koskevia kysymyksiä.

Asemakaavan muutos sisältyy Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2017.

5.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Alueen sijainti Raahen liikekeskuksessa kävelykadun varrella näkyvällä paikalla valtakunnallisesti arvokkaan Vanhan Raahen ruutukaava-alueen läheisyydessä asettaa korttelialueen toteutukselle korkeat laadulliset tavoitteet. Rakentamisessa edellytetään korkealaatuista arkkitehtuuria. Alue muodostaa näkyvän julkisivun Sovionkadun pääkadulle, Kauppakadulle sekä meren rantaan ja kaupungin keskustaan johdettavalle Laivurinkadun kävelykadulle.

Kaavamääräyksillä turvataan suunnittelualueen toteutuksen laatu, rakennetun ympäristön huomioon ottaminen sekä korkeatasoisen kaupunkiympäristön syntyminen.

6 ASEMAKAAVAN LAADINNAN VAIHEET

6.1 Suunnittelun käynnistäminen ja asemakaavan muutoksen vireilletulo

Rautatalon asemakaavan muutos käynnistyi Rakennusliike Lapti Oy:n kaavoitusaloitteen pohjalta. Raahen kaupunginhallitus on 30.5.2016 § 233 päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä Rakennusliike Lapti Oy:n kaavoitusaloitteen pohjalta.

Asemakaavan muutos sisältyy Raahen kaupungin teknisen lautakunnan 17.11.2016 hyväksymään vuoden 2017 asemakaavoitusohjelmaan.

Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Raahen kaupungin ja Rakennusliike Lapti Oy:n välisen yhteistoimintasopimuksen 22.2.2016 § 20.

Tekninen lautakunta on päättänyt asemakaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 15.9.2016.

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu 24.9.2016 kaupunkilehti Raahelaisessa, kaupungin internetsivuilla ja teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla (Ruskatie 1, Pattijoki). Asiasta on ilmoitettu postitse suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille (MRL 63 §, MRA 30 §).

6.2 Asemakaavan muutoksen luonnossuunnittelu

Kaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetetaan nähtäville Raahen kaupungin teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululle 30 päivän ajaksi. Valmisteluaineiston nähtävillä olosta tiedotetaan Raahelaisessa, Raahen kaupungin teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla sekä Raahen kaupungin internetsivuilla. Nähtävilläolo aikana osallisilla on mahdollisuus jättää kaavaluonnosta koskevia mielipiteitä mieluiten kirjallisesti (MRA 30 §). Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kaavatyön kuluessa on laadittu vaihtoehtoisia suunnitelmia ja pidetty useita työneuvotteluja.

Asiakirjat ovat nähtävänä Raahen kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.raahe.fi koko kaavaprosessin ajan.

Kaavaluonnosvaiheessa järjestetään yleisötilaisuus.

6.3 Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavaluonnosta tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta asemakaavaehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaupunginhallituksen päätöksellä (MRL 65 §, MRA 27 §). Nähtävilläolosta ilmoitetaan kaupunkilehti Raahelaisessa, Raahen kaupungin teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla sekä kaupungin internetsivuilla.

Ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot (MRA 28 §).

Nähtävilläoloaikana kaupungin jäsenillä ja muilla osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen.

Kaavaehdotusvaiheessa järjestetään yleisötilaisuus.

6.4 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Asemakaavan hyväksyy Raahen kaupunginvaltuusto.

Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Pohjois-Pohjanmaan hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Jos valituksia ei jätetä, kaava astuu voimaan 30 vuorokauden kuluttua Raahen kaupunginvaltuuston päätöksestä.

6.5 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Tekninen lautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 15.9.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä teknisen palvelukeskuksen kaavoitusyksikössä ja kaupungin internetsivuilla koko kaavoitusprosessin ajan. Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon, virkistykseen ja muihin oloihin valmisteilla oleva kaavamuutos 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään koko kaavoitusprosessin ajan.

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

6.6 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen lähtökohdista ja tavoitteista järjestetään tarvittaessa 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.

Kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 64 §) pidettiin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa 18.10.2016.

Kaavoitustyön aikana järjestetään työneuvotteluja tarpeen mukaan.

7 ASEMAKAAVARATKAISUN LAADINTA JA VAIHTOEHDOT

7.1 Raahen keskustan kaavarunko

Raahen keskustan kaupunkirakennetta on tarkasteltu laatimalla Raahen keskustan kaavarunko asemakaavoituksen pohjaksi.

Kaavarungon tavoitteena on ollut valmistella toimia, joilla kaupungin keskustan painoarvoa mm. palveluiden, elinkeinoelämän ja keskusta-asumisen osalta muuhun taajamarakenteeseen nähden vahvistetaan.

Liikekeskustan vahvuuksia, esim. pienialaisuutta, helppoa hahmotettavuutta, monipuolisten palveluiden löytymistä lyhyiden asiointietäisyyksien päästä, voidaan säilyttää tulevaisuudessakin rakennetta tiivistäen ja täydentäen.

Liikekeskustaa on toteutettu pitkään korostaen sen mataluutta ja horisontaalisuutta. Kaavarungossa on otettu korkeussuunta vahvasti mukaan keskustan näkyvyyden lisäämiseksi ja merellisten maisemien hyödyntämiseksi keskusta-asumisessa.

Keskustan nykyinen rakenne on avoin ja osittain keskeneräisen näköinen. Laajat tuuliset pysäköintikentät hallitsevat ympäristöä. Keskusta-aluetta tiivistämällä ja eheyttämällä kehitetään kaupunkikuvaa ja parannetaan ympäristön laatua.

Raahen keskustan kaavarungon laadinta oli jatkoa Raahen kaupunginhallituksen kokouksessaan 12.12.2011 § 380 asettaman kaupunkirakennetoimikunnan työskentelylle. Kaavarunkoluonnos on käsitelty maankäytön suunnittelutoimikunnassa 18.3.2015. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavarunkoluonnoksen 30.3.2015 § 133. Kaavarunkoluonnos on ollut nähtävillä 13.4.-13.5.2015 välisen ajan teknisessä palvelukeskuksessa. Kaavarungosta on järjestetty avoin keskustelutilaisuus 14.4.2015 Teknisessä palvelukeskuksessa.



Havainnekuva, Raahen kaupungin liikekeskustan kaavarunko (Arkkitehtistudio EMP Oy, Solutra Oy, Raahen kaupunki 2015).

7.2 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu vaihtoehtoja, joilla on tutkittu parasta mahdollista kaupunkikuvallisesti toteutuskelpoista ratkaisua suunnittelualueelle.

Linja Arkkitehdit Oy on laatinut luonnosvaiheessa neljä erilaista suunnittelualuetta koskevaa vaihtoehtoista suunnitelmaa asemakaavan muutoksen pohjaksi. Vaihtoehtoa 3, ilman rakenteellista pysäköintiä, on työstetty Raahen kaupungin ja rakennuttajan ohjauksessa asemakaavaluonnoksen pohjaksi.

Asemakaavaluonnokseen tuli nähtävilläoloaikana 2.-31.10.2017 kahdeksan lausuntoa ja kolme mielipidettä. Näiden pohjalta ja yhteistyössä Raahen kaupungin kanssa päivitettiin viitesuunnitelmaa ja kaavakarttaa ja -selostusta. Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet on esitetty liitessä 2.

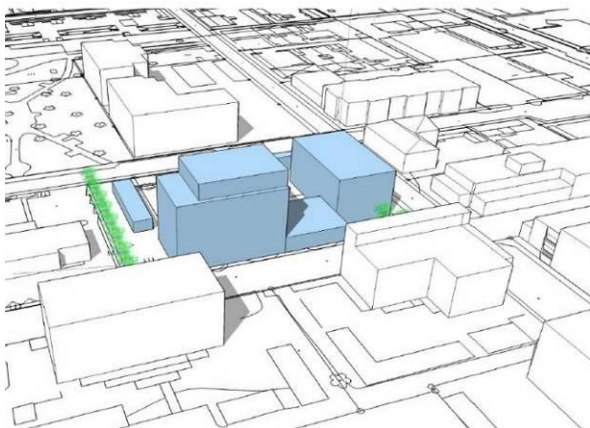
7.1 Vaihtoehtojen kuvaus ja vertailu

Vaihtoehto 1

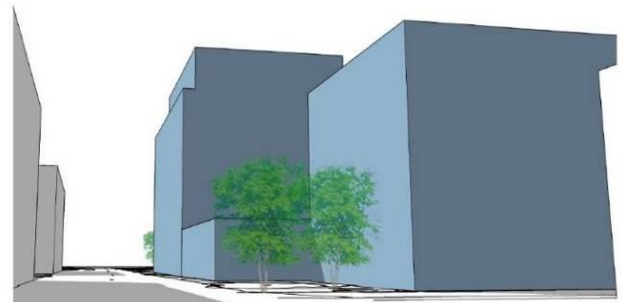


- Kaksi rakennusta, kerrosluvut 7 ja 4.
- Maanpäällinen, osittain katettu pysäköinti tontin luoteisosassa.
- Rakennukset kytkeytyvät toisiinsa 1-kerroksisen liiketilan kautta. Liiketilaa on sijoitettu myös matalamman rakennuksen kivijalkaan, siten että se avautuu sekä Kauppakadun, että Laivurinkadun suuntaan.
- Talousterilat erillisessä rakennuksessa.
- Tonttiliittymät Sovionkadun puolelta.
- Leikki- ja oleskelutilat tontin koillisnurkassa rajautuen 4-kerroksiseen asuinrakennukseen sekä piharakennuksiin.
- Rakennusmassat rajaavat katutilaa Laivurinkadun ja Kauppakadun suuntaan. Sovionkadun ja Kauppakadun kulma jää matalan talousrakennuksen takia väljän oloiseksi.

Asunnot:	3410 m ²
Liike:	190 m ²
Autopaikat:	- maanpäällinen pysäköinti, asuintilat 1 ap/120 k-m ² (29 ap), - liiketilat 1 ap/50 k-m ² (6 ap) yhteensä 35 ap



Näkymä lounaasta.



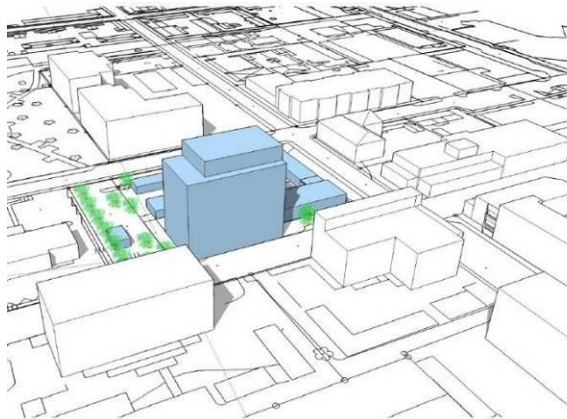
Näkymä Laivurinkadulta.

Vaihtoehto 2

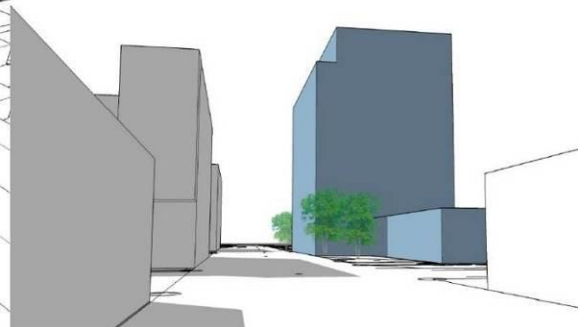


- Yksi 8-kerroksinen rakennus Laivurinkadun varteen. Rakennuksen ylin kerros on sisäänvedetty, jolloin voidaan rakentaa kattoterasseja merinäkyminä.
- 1-kerroksinen liiketila kytkeytyy asuinrakennuksen päätyyn muodostaen laivurinkadun varteen leivennyksen/katuaukion.
- Kauppakadun varrelle sijoittuu 1-kerroksinen talousrakennus.
- Maanpäällinen pysäköinti on sijoitettu pohjoiseen ja sisäänajo tontille tapahtuu koillisesta Sovionkadulta. Autopaikat ovat pääasiassa katettuja.
- Leikki- ja oleskelutilat ovat tontin länsipäädyssä ja tonttia rajataan puurivillä ja istutuksin.
- Asuinrakennuksen länsipääty ottaa kiinni pohjoispuolen tontin rajoihin ja piha-alue ikään kuin jatkaa Raatihuoneen puistosta.
- Vaihtoehtoon heikkoutena nähtiin liikekeskustan suunnasta katsottuna väljä ja matala, epäkaupunkimainen massoittelu.

Asunnot:	2600 m ²
Liiketilat:	190 m ²
Autopaikat:	- maanpäällinen autopaikoitus, asuintilat 1 ap/120 k-m ² (22 ap) - liiketilat 1 ap/50 k-m ² (4 ap) yhteensä 26 ap
Pyöräpaikat:	1 pp/40 k-m ² , yhteensä 60 pp

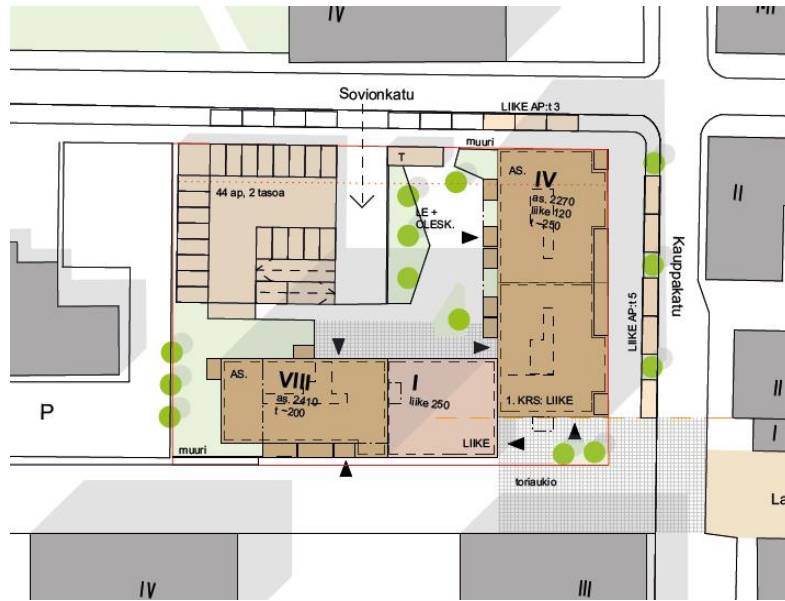


Näkymä lounaasta.



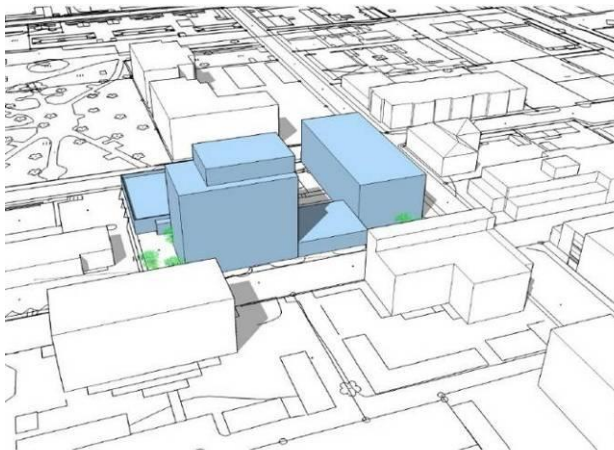
Näkymä Laivurinkadulta.

Vaihtoehto 3

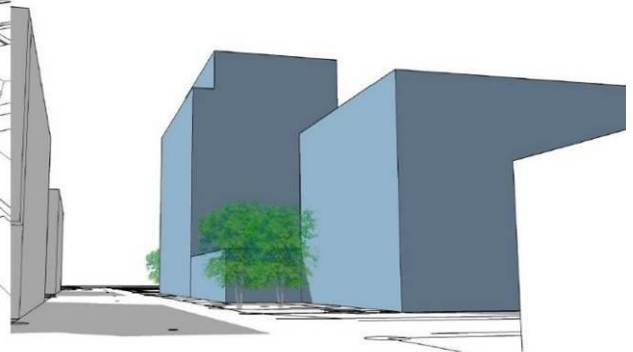


- Kaksi rakennusta, toinen Laivurinkadun, toinen Kauppakadun varrella. Kerrosluvut 8 ja 4.
- 1-kerroksinen liiketila kytkee rakennukset toisiinsa. Liiketilaa mahdollista rakentaa myös 4-kerroksisen rakennuksen kivijalkaan.
- rakenteellinen pysäköinti, kahdessa kerroksessa siten, että alempi kerros upotettu puoliaksi maan sisään ja ylempi kerros kannen päällä, kattamattomana. Siten rakennusmassan korkeus nousee vain puoli kerrosta maanpinnan yläpuolelle.
- tontin rajoja siirretty pohjoisempaan, samaan linjaan lännessä sijaitsevaan tonttiin nähden. Tontin sisäänajo Sovionkadun kautta.
- Leikki- ja oleskelualueet sijaitsevat keskeisesti tontin asuinrakennusten ja rakenteellisen pysäköintihallin välissä. Myös lounaassa piha-alueita.
- Suunnitelma luo kaupunkimaista tilaa rajautuen selkeästi Laivurinkadun ja Kauppakadun suuntaan. Tontin sisälle muodostuu suojaista piha-alueita asukkaille.

Asunnot: 4680 m²
 Liiketila: 370 m²
 Autopaikat: - rakenteellinen pysäköinti, asuintilat 1 ap/100 k-m² (44 ap)
 - liiketilat 1 ap/50 k-m² (8 ap)
 yhteensä 52 ap.

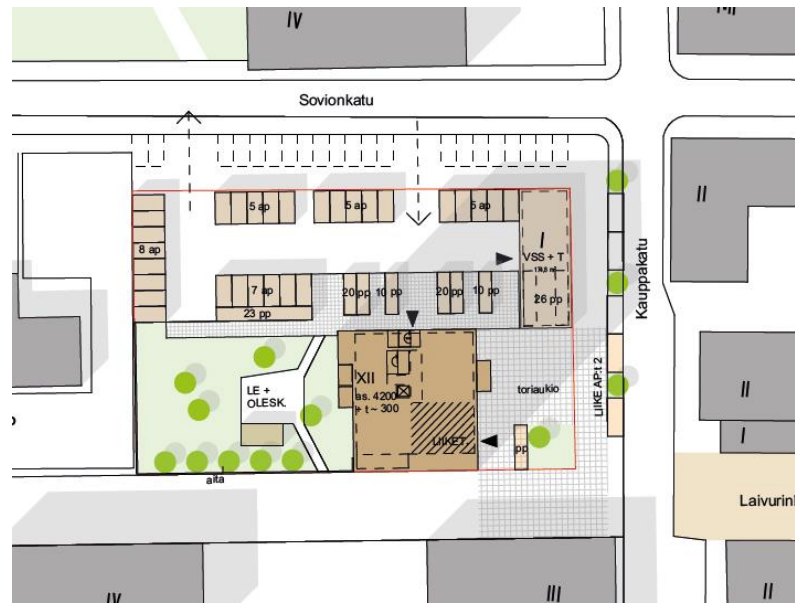


Näkymä luoteesta.



Näkymä Laivurinkadulta.

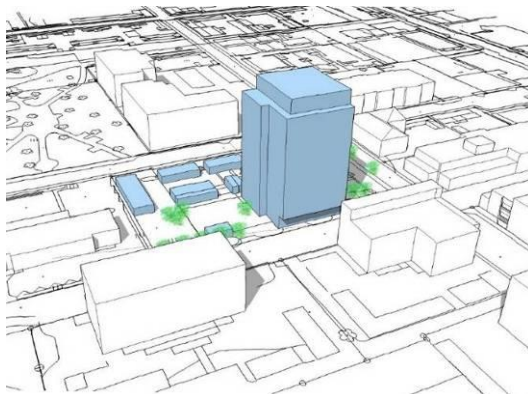
Vaihtoehto 4



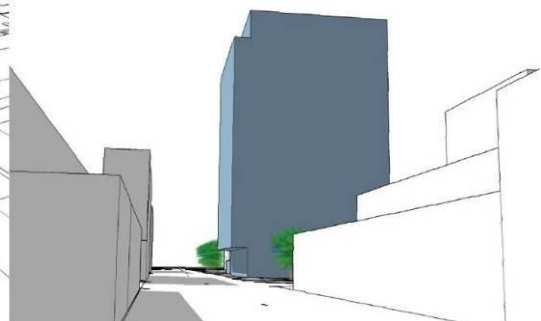
- Tornitalo, 12 kerrosta Laivurinkadun varteen.
- 1-kerroksiset taloustilat Kauppakadun varteen.
- maanpäällinen pysäköinti, jonne liitytään Sovionkadulta.
- liiketila rakennuksen maantasokerroksessa.
- Leikki- ja oleskelualue sijaitsee tontin lounaskulmassa
- Tontti rajataan aidalla ja istutuksin niiltä osin, jossa rakennukset eivät sijoitu kiinni tontin rajaan.
- Vaihtoehdossa autopaikoitus vie suuren osan tontin pinta-alasta, eikä rakennuksilla saada luotua selkeästi rajattua kaupunkitilaa. Etenkin matalan talousrakennuksen sijoittumista Kauppakadun varrelle ei koettu laadukkaana ratkaisuna.

Asunnot: 4200 m²
 Liiketila: 100 m²
 Autopaikat: - asuintilat 1 ap / 140 k-m² (30 ap)
 - liiketilat 1 ap / 50 k-m² (2 ap)
 - yhteensä 32 ap

Pyöräpaikat: asuin 1pp/40 k-m² (109 pp), liiketilat 1 pp/50 k-m² (2 pp), yhteensä 111 pp



Näkymä luoteesta.



Näkymä Laivurinkadulta.

	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3 (valittiin jatkotyöstöön)	Vaihtoehto 4
Rakennusten lkm:	2	1	2	1
Kerrosluvut:	7 ja 4	8	8 ja 4	12
Asunnot:	3410 m ²	2600 m ²	4680 m ²	4200 m ²
Liike:	190 m ²	190 m ²	370 m ²	100 m ²
Rakenteellinen pysäköinti:	Ei	Ei	asuin 44 ap (1/100 k-m ²)	Ei
Maanpäällinen pysäköinti:	asuin 29 ap (1/120 k-m ²) liike 6 ap (1/50 k-m ²)	asuin 22 ap (1/120 k-m ²) liike 4 ap (1/50 k-m ²)	liike 8 ap (1/50 k-m ²)	asuin 30 ap (1/140 k-m ²) liike 2 ap (1/50 k-m ²)

Laadittujen vaihtoehtojen vertailussa ja vaikutusten arvioinnissa on kiinnitetty huomiota rakentamisen määrään, rakennusten sijoitteluun ja massoitteeluun, kaupunkikuvalliseen ilmeeseen, kerroslukuun, syntyvään pihatilaan ja pysäköintiratkaisuun. Vaihtoehtojen vertailu on suoritettu sekä kaupunkikuvallisen että toiminnallisen kokonaisratkaisun pohjalta.

Vertailussa päädyttiin kahden erillisen rakennusmassan vaihtoehtoon. Siinä rakennukset istuivat paremmin ympäröivään kaupunkirakenteeseen, kuin yhden rakennuksen vaihtoehto. Vaihtoehto numero 4 vaati myös kohtuuttoman suuren osan tontin pinta-alasta autopaikoitukselle. (Kaavarungossa ehdotettu kellaripysäköinti ei tässä kohteessa ollut mahdollista.) Tornitalo ei edesauta tavoiteltua kaupunkikuvaa, selkeästi rajatun katutilan muodostumisesta. Kahden pienemmän rakennusmassan toteutuminen on lisäksi realistisempaa pienemmän hankekoon ansiosta. Sekä yhden että kahden rakennusmassan vaihtoehdossa suunnittelualueen rakennukset muodostavat maamerkin Laivurinkadun päätteeksi. Kahden massan kerroskorkeudet jäävät kuitenkin matalammaksi kuin yksittäisen tornitalon, eivätkä ne siten vaaranna kirkontornin asemaa maamerkinä laajemmassa mittakaavassa. Katuaukio ja kivijalkaan sijoitettava liiketila edistää keskustan palvelutasoa ja parantaa keskustan kilpailuasemaa tukien kaupungin strategiaa keskustan elävöittämisestä. Kaikissa vaihtoehdossa tontin ajoliikenne ohjataan Sovionkadun puolelta.

Vaihtoehto numero 3 valittiin jatkotyöstettäväksi. Tässä vaihtoehdossa 8- ja 4-kerroksiset rakennukset sijoittuvat tontin ulkolaidoille muodostaen urbaania katutilaa ja toisaalta suojaisia pihoja asukkaille. Rakenteellinen pysäköinti koettiin huonoksi ja jatkotyöstössä toivottiin pysäköinti muutettavan maanpäälliseksi pysäköinniksi. Tontin pohjoisraja siirretään takaisin, jotta Sovionkatu voidaan toteuttaa riittävän leveänä. Jatkotyöstössä syntynyt vaihtoehto nimettiin numero 5:ksi ja sen pohjalta työstettiin kaavaluonnos.

Viidennessä vaihtoehdossa korkeat, kahdeksan- ja neljäkerroksiset, rakennusmassat noudattavat kaavarungon tavoitteita vahvistaa liikekeskustan mittakaavaeroa taajama-alueeseen sekä ilmentää keskustan luonnetta kaupungin ja koko seudun palvelukeskuksena ja keskusta-asumisen tiivistymänä. Rakentamalla kahdeksan-kerroksisen rakennuksen ylin kerros Laivurinkadun puolelta sisäänvedettynä kevennetään rakennuksen olemusta. Parvekkeet toteutetaan kadun puolella sisäänvedettyinä. Asukkaiden autopaikat toteutetaan maanpäällisenä paikoituksena, siten että autopaikat ovat suurimmaksi osaksi katettuja. Tonttia rajataan suojaisemmaksi korkealla tai muurilla.

Vaihtoehto 5



LASKELMAT

BRUTTOALA	
Talo 1:	3300 brm ²
Talo 2:	2100 brm ²
Yhteensä:	5400 brm ²
KERROSALA (250 mm)	
Talo 1:	2900 k-m ² + 1150 k-m ²
Talo 2:	1600 k-m ² (sis. liiketta max. 200 k-m ²) + 1100 k-m ²
Yhteensä:	4500 k-m ² + 1250 k-m ²
Lisäksi piharakennuksessa yhteensä 1100 k-m ²	
AUTOPAIKAT	
1 AP/120 as-kem ²	vaade 37 AP:a, joista 2 vieraspaikkaa kadunvarressa
1 AP/50 k-m ²	2 AP
Yhteensä:	39 AP

LINJA ARKKITEHDIT
 Kansankatu 49 90100 OULU // p. 08 3113 710 // f. 08 3113 711
 etunimi.sukunimi@linja-arkkitehdit.fi // www.linja-arkkitehdit.fi

Vaihtoehto 5. Yleissuunnitelma 23.5.2017

- Kaksi rakennusmassaa rajaavat Kauppakadun ja Laivurinkadun kulman.
- Liiketila on sijoitettu 4-kerroksisen rakennuksen eteläpäädyn siipeen, maantasokerrokseen.
- Rakennusten väliin jäävä rako kurotaan umpeen muurilla, jolloin julkisen ja yksityisen tilan raja ei jää epäselväksi.
- Molempien rakennusten länsipuolelle sijoittuu leikki- ja oleskelualueita.
- Tontille ajetaan Sovionkadulta. Kävelen ja pyörällä tontille voidaan saapua Sovionkadun lisäksi myös Laivurinkadun puolelta.
- Pysäköinti sijoittuu tontin luoteisnurkkaan, pääosin katettuina pysäköintipaikkoina.
- Tontti aidataan suojaisaksi sieltä, missä rakennukset eivät sijoitu tontin rajaan kiinni.
- Ehdotuksessa syntyy selkeästi rajattua kaupunkimaista tilaa Laivurinkadun ja Kauppakadun kulmaan. Myös Kauppakadun ja Sovionkadun kulmaus on jäsennelty ja eheä. Sovionkadun pysäköintikatosten seinät rajaavat tonttia pohjoisesta ja luoteesta. Lounaassa sijaitseva piha-alue rajataan aidalla ja istutuksin.

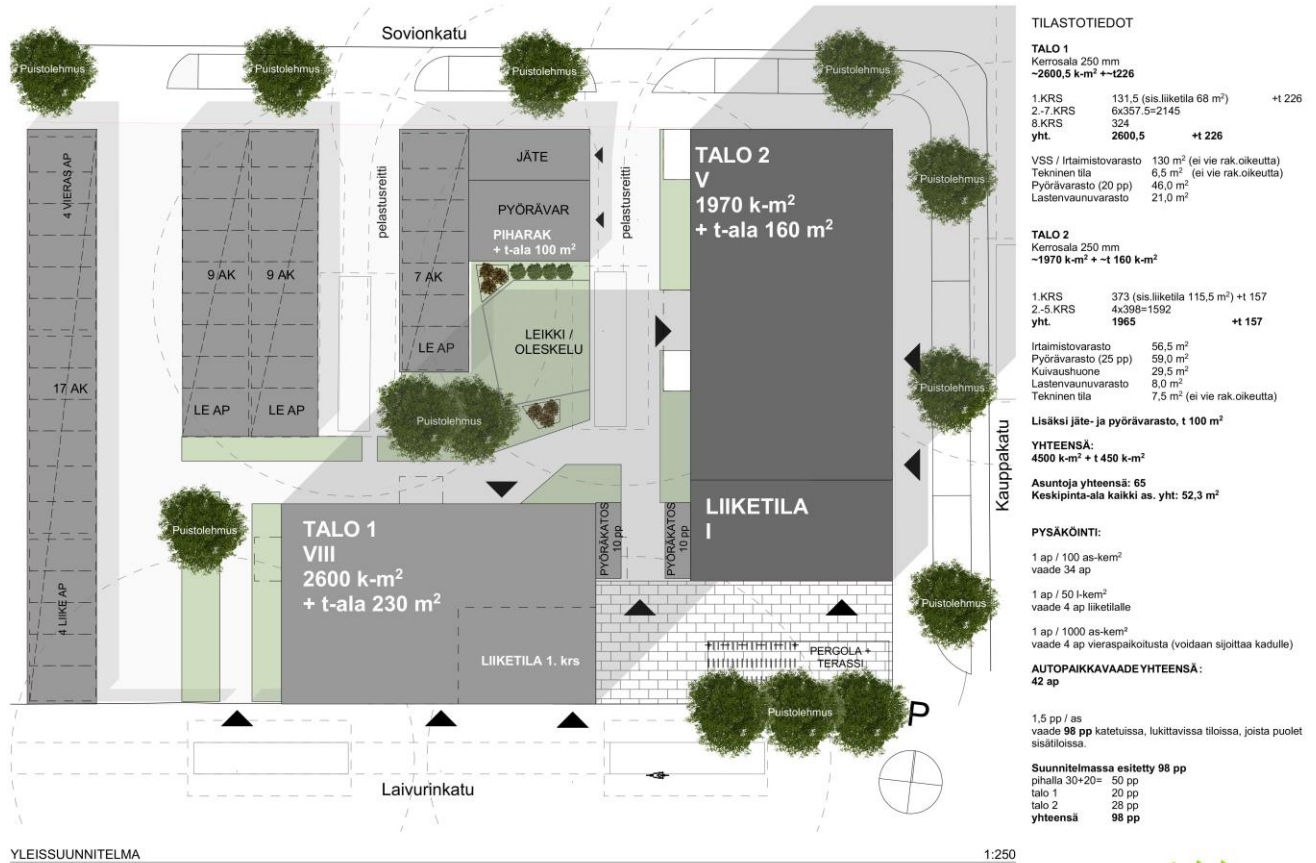
Asunnot:	4500 kem ²
Liiketila:	200 m ² (sisältyy 4500 kem ² asuntokerrosalaan)
Talous- ja huoltotilat	Asuntokerrosalan lisäksi 250 k-m ² talous- ja huoltotilaa asuinkerrostalojen yhteydessä ja 100 k-m ² erillisille talusrakennuksille varattua rakennusoikeutta
Autopaikat:	- asuintilat 1 ap/120 k-m ² (36 ap) - liiketilat 1 ap/50 k-m ² (3 ap) yhteensä 39 ap



Vaihtoehto 5. Yleissuunnitelman pohjalta laadittu näkymäkuva Laivurinkadun suunnasta.

Viitesuunnitelma asemakaavaehdotuksen pohjaksi

Kaavaehdotuksen pohjaksi laadittua viitesuunnitelmaa on tarkennettu kerroslu-
jen, autopaikkavaatimusten ja yhteistilojen osalta. Viitesuunnitelma kokonaisu-
udessaan on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 3).



Asemakaavaehdotuksen yhteydessä 25.9.2018 työstetty viitesuunnitelma kortteli 21:stä.

Suunnitelman kuvaus:

- Kahdeksankerroksinen asuinrakennus Laivurinkadun puolella ja viisikerroksinen asuinrakennus Kauppakadun puolella.
- Molempiin rakennuksiin voi rakentaa liiketilaa ensimmäiseen kerrokseen.
- Rakennukset sijoittuvat kiinni tontin rajoihin ja muilta osin tonttia kiertää muurimainen aita.
- Pihan oleskelualueet sijoittuvat pihan keskelle.
- Tontille ajetaan Sovionkadulta. Kävelen ja pyörällä tontille voidaan saapua Sovionkadun lisäksi Kauppa-aukion puolelta sekä Laivurinkadulta.
- Pysäköinti sijoittuu tontin luoteisnurkkaan, katettuina pysäköintipaikkoina.
- Suunnitelma mukaillee aiempia vaihtoehtoja pääpiirteittäin rakennusten sijoittelun suhteen. Neli-kerroksinen rakennus on muutettu viisikerroksiseksi, autopaikkavaadetta on kasvatettu 1/120:stä 1/100:an ja liike- sekä toimistotilan rakentaminen sallitaan myös korkeamman rakennuksen maan-tasokerrokseen.
- Kaupunkikuvalliset tavoitteet Laivurinkadun ja Kauppakadun kulmaan muodostuvasta katuaukiosta sekä rakennusten muodostamasta urbaanista katutilasta on huomioitu.

Asunnot: noin 3400 m²
Liiketila: 200 m²
Autopaikat: asuintilat 1 ap/100 as-kem² (34 ap)
liiketilat 1 ap/50 l-kem² (4 ap)
vieraspaikat 1 ap/1000 as-kem² (4)
Yhteensä: 42 ap

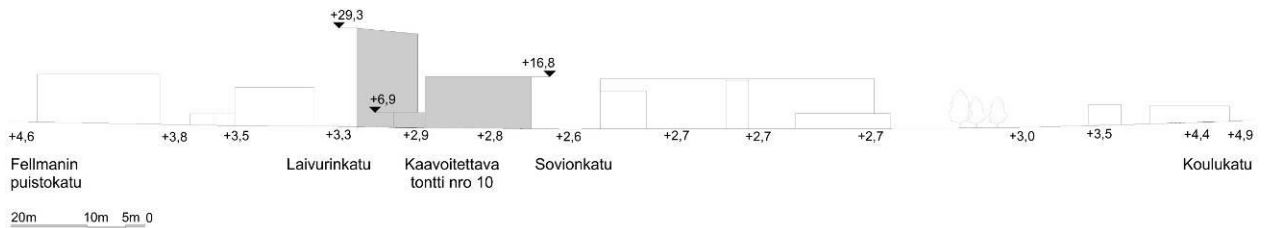
Pyöräpaikat: 1,5 polkupyörää/asunto, yht: 98 pp, joista puolet katetuissa, lukittavissa tiloissa.



Yleissuunnitelman 25.9.2018 pohjalta laadittu havainnekuva korttelista 21. Näkymä kävelykadulta.



Yleissuunnitelman 25.9.2018 pohjalta laadittu ilmakehuvaotus alueesta. Näkymä luoteesta.



Ympäristön rakentamisen korkeusvertailu Kauppakadun kohdalta länteen

Raahen kirkon korkeus meren pinnasta on noin 67 metriä ja viidennen vaihtoehdon korkeampi rakennusmassa nousee noin 30 metriä merenpinnan yläpuolelle. Valitus- sa vaihtoehdossa liiketilalle muodostuu julkisivua Kauppakadulle ja Laivurinkadun katuaukiolle, tehden siitä sijaintinsa puolesta houkuttelevaa liiketilaa esim. kahvila- tai ravintolatoiminnalle.

8 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN VAIKUTUKSET

8.0 Selvitettävät vaikutukset ja käytettävät menetelmät

Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua. Asemakaavan välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §).

Merkittävimmät asemakaavan vaikutukset, joita suunnittelun yhteydessä tulee selvittää:

- vaikutukset liikenneympäristöön
- vaikutukset kaupunkikuvaan, maankäyttöön, rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset kaupungin asunto- ja palvelutarjontaan
- vaikutukset kunnallistekniikkaan

Arviointeja täsmennetään suunnittelun edetessä ja ne dokumentoidaan kaavaselvityksessä. Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Suunnittelutyön kuluessa arvioidaan mm. kaavaratkaisun vaikutuksia kaupungin asunto- ja palvelutarjontaan, liikenteen toimivuuteen, ympäristöön, kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan.

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

8.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	ASEMAKAAVAMUUTOS
<p>Toimiva aluerakenne</p> <p>Yleistavoitteet:</p> <p><i>Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekkijöihin.</i></p>	<p>Suunnittelussa on huomioitu alueen keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa, meren läheisyys ja saavutettavuus eri kulkuvälineillä.</p>
<p>Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja ympäristön laatu</p> <p>Yleistavoitteet:</p> <p><i>Olemassaolevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutua ja taajamia.</i></p>	<p>Suunnittelualue sijoittuu Raahen keskusta. Alueen nykyinen rakentamisen tehokkuus on ympäristöä matalampi.</p>

<p><i>Yhdyskuntarakenteita kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.</i></p> <p><i>Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.</i></p> <p><i>Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.</i></p> <p>Erityistavoitteet:</p> <p><i>Alueidenkäytön suunnittelussa uusien huomattavia asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.</i></p> <p><i>Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.</i></p> <p><i>Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta aiheutuvaa häiriötä ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.</i></p> <p><i>Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.</i></p> <p><i>Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvänlaatuisen veden saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa.</i></p>	<p>Suunnittelualue sijoittuu Raahan keskustapalveluiden välittömään läheisyyteen ja alueelta on hyvät kävely-, pyöräily, ja joukkoliikennetytydet alueen ulkopuolella sijaitseviin palveluihin.</p> <p>Suunnittelualue on saavutettavissa joukkoliikennettä käyttäen, kävellen tai pyöräillen.</p> <p>Kaavamuutos lisää asuntoja keskusta-alueella. Muutosalueelle sijoittuu myös liiketilaa.</p> <p>Suunnittelualue sijoittuu Raahan keskustaan ja tukeutuu keskustan palveluihin.</p> <p>Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet eivät muutu suunnittelualueen ympäristössä. Suunnittelualue kuuluu kävelyvyöhykkeeseen.</p> <p>Rakennusten sijoittelulla ja pihatilaa rajaavilla muureilla muodostuu suojaisia sisäpihoja.</p> <p>Suunnittelualue on liitettävissä kaukolämpöön.</p> <p>Kortteli on liitetty olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon.</p>
---	---

<p>Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat.</p> <p>Erityistavoitteet:</p> <p><i>Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohdina.</i></p> <p><i>Alueiden käytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet.</i></p>	<p>Suunnittelualueella ei ole Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvitykseen sisällettyjä valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita kohteita.</p> <p>Suunnittelualue on kokonaisuudessaan nykyisin rakennettua ympäristöä. Asemakaavamuutos ei heikennä alueen arvoja.</p>
--	--

8.2 Vaikutukset yleiskaavan toteutumiseen

Asemakaava toteuttaa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavaa, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007.

8.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan, kaupunkirakenteeseen, maankäyttöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos toteuttaa yleiskaavan kaupunkirakennetta, tiivistää yhdyskuntarakennetta sekä täydentää nykyistä kaupunkirakennetta ympäröivän rakentamisen huomioiden. Kaavamuutos eheyttää Raahen keskustan kaupunkirakennetta, jäsentää ympäröivää katutilaa, muodostaa laadukasta kaupunkimiljöötä ja kehittää nykyistä asuin- ja palveluverkkoa. Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen korttelialueen rakentamisen osayleiskaavan mukaiseen käyttöön. Kaavamuutos täydentää olemassa olevaa korttelialuetta luontevasti ja edistää alueen elinvoimaisuutta. Alueen kaupunkikuva kiinteytyy ja selkenee. Kaavamuutoksen myötä suunnittelualue muuttuu taajamayleiskaavan mukaiseksi tiiviiksi, eheäksi rakennetuksi asuimista ja palveluita sisältäväksi keskusta-alueeksi.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tehokkaan ja tiiviimmän asuntorakentamisen. Rakentamisen tehokkuus tulee olemaan nykyistä kaavamuutosalueen tehokkuutta suurempaa. Maaperään, veteen tai ilmaan johtuvat vaikutukset voidaan hallita parhaiten tiiviisti toteutetussa aluerakenteessa. Tiiviisti toteutunut aluerakenne on myös kustannustehokasta ja energiataloudellista.

Asemakaavan muutoksella on merkittävä vaikutus alueen kaupunkikuvaan. Muutosalue on nykyisellään ympäristöään väljemmin ja matalammin rakennettua eikä muodosta ympärilleen selkeästi rajautuvaa kaupunkimaista katutilaa. Muutosalue muuttuu kaupunkimaisemmaksi urbaaniksi katutilaksi, kun uudet rakennusmassat muodostavat selkeän rajauksen korttelille. Korttelialueesta syntyy kokonaisuus, joka täydentää Kauppakadun, Sovionkadun ja Laivurinkadun varressa sijaitsevaa olemassa olevaa rakennuskantaa kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja liikenteellisesti. Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvan kannalta näkyvällä paikalla, pääkadun ja kävelykadun varrella, kaupungin liikekeskustassa. Hankkeen toteutuksen laatu vaikuttaa alueen imagoon ja siksi suunnittelualueen arkkitehtoniseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Hanke tulee liittämään suunnittelualueen visuaalisesti kävelykadun toimintojen akseliin.

Kaavamuutoksen toteutumisen myötä suunnittelualueella poistuu nykyinen ns. Rautatalon kiinteistö, jota ei kuitenkaan ole sisällytetty Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvitykseen valtakunnallisesti eikä maakunnallisesti arvokkaana kohteen.

Kaavamuutoksen mahdollistamalla kaupunkikuvallisella muutoksella ei ole heikentäviä vaikutuksia lähiympäristön arvokkaisiin rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden arvoihin, sillä suunnittelualue on riittävän etäällä kulttuuriympäristön arvokkaista kohteista ja alueista. Samasta syystä kaavamuutoksen mahdollistamat kerroskorkeudet (5 ja 8 kerrosta) eivät korkeudellaan (noin +23 m ja +33 m merenpinnan yläpuolella) kilpaile Raahen kirkon (korkeus merenpinnasta +67 m) kanssa maamerkin asemasta laajemmassa mittakaavassa.

8.4 Vaikutukset kaupungin asunto- ja palvelutarjontaan

Asemakaavan muutos lisää Raahen keskustan läheisyydessä hyvällä sijainnillaan olevien asuinkerrostalojen varantoa kahdella uudella kerrostalolla. Asemakaavan muutoksella vastataan osaltaan Raahen asuinkerrostaloalueiden kysyntään, joka kohdistuu sijainniltaan monipuolisten palvelujen ja hyvien liikenneyhteyksien varteen rakentuneelle asuin- ja liikekeskuksen alueelle, kävelykadun varteen. Tällä voimistetaan kaupungin elinvoimaa, kaupallisen keskustan elinvoimaisuutta, kaupallisten palveluiden toimintaedellytyksiä ja kilpailukykyä, kehitetään toimintoja sekä kaupunkikeskustan asumisvaihtoehtoja.

Alueen uusi rakennuskanta monipuolistaa asunto- ja palvelutoimintaa sekä sosiaalista rakennetta. Kaavamuutos luo puitteet viihtyisän asuin- ja palvelukorttelin rakentumiselle kävelykadun varteen Raahen kaupungin toiveiden mukaisesti. Asemakaavan muutos tukee kaupungin kehitystavoitteita ja monipuolistaa asunto- ja palvelutarjontaa.

8.5 Vaikutukset liikenneympäristöön

Liikennejärjestelyt eivät muutu suunnittelualueen ympäristössä. Alueen liikenneverkko, kaava-alueita palveleva pääkatu ja tiestö ovat valmiina ja liikenneverkon käytön tehostaminen edullista. Kaavamuutosalue tukeutuu nykyisin olemassa oleviin katuverkkoihin ja kevyen liikenteen verkkoihin. Pääliikenneverkko on toimiva nykyiselle liikenteelle ja kapasiteettia on liikenteen lisäämiselle.

Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee Sovionkatu, eteläosassa Laivurinkadun kävelykatu ja länsiosassa Kauppakatu.

Suunnittelualueen ajoneuvoliikenne liittyy ympäristöönsä olemassa olevalta Sovionkadulta. Sovionkadulta on osoitettu tonttiliittymät ja ajoyhteys korttelialueelle.

Suunnittelualue sijoittuu liikenteellisesti kävelyvyöhykkeelle eli valtaosa palveluista mm. päivittäistavarakaupat, koulut jne. ovat saavutettavissa jalan ja pyörällä. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitseva Laivurinkatu on säilytetty kävelykatuna.

Kevyt liikenne on houkutteleva vaihtoehto suunnittelualueella, koska etäisyydet liikekeskustassa ovat lyhyet. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet palveluihin. Kaavaratkaisu tukee jalankulun ja pyöräilyn edistämistä sekä joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Kaavamuutoksella selkiytetään suunnittelualueen paikoitusjärjestelyjä.

Joukkoliikenteen saavutettavuus alueella on hyvä. Kävelyn ja pyöräilyn laatuikästä Rautaruukki-keskusta-Pattijoki on suunniteltu johdettavaksi Laivurinkadun läheisyyteen (Raahen liikennejärjestelmä - Keskeisten alueiden liikennesuunnitelma 2012). Kaavamuutos tukee liikennejärjestelmäsuunnitelmassa esitettyjä liikenteellisiä ratkaisuja.

8.6 Vaikutukset kunnallistekniikkaan

Kaava-alue rakentuu nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen täydentäen nykyistä korttelirakennetta. Suunnittelualue rajautuu olemassa oleviin asemakaavoitettuihin liike- ja asuinkerrostaloalueisiin, joissa kunnallistekniikka on jo rakennettu. Alueen kunnallistekniset valmiudet ovat hyvät. Alueella kulkee nykyistä maankäyttöä palvelevia kaapeleita, vesi-, viemäri-, kaukolämpö- ja sähkölinjoja. Kunnallistekniikka sijoittuu pääosin katualueelle.

Olemassa olevan kunnallistekniikan käyttöaste kohoaa. Tiiviimpi aluerakenne mahdollistaa jo alueelle tehtyjen investointien tehokkaamman ja taloudellisesti kannattavamman käytön. Olemassa olevan kunnallistekniikan käyttöaste kohoaa. Suunnittelualueelle sijoitettava uusi rakenne on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin, mutta voi edellyttää olevan kunnallistekniikan täydentämistä.

Korttelialueella tulee hyödyntää uusiutuvia energiaratkaisuja.

8.7 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin liikekeskustassa ja alue on ihmisen muokkamaa rakentunutta liike- ja asuinkerrostaloaluetta katuineen ja autopaikoitusalueineen. Rakennuksilta vapaat alueet ovat pääosin asfaltti- ja sorapäällysteisiä. Alue rakentuu taajamayleiskaavan mukaiseksi tiiviiksi asuin- ja liikerakentamista sisältäväksi keskusta-alueeksi.

Kaavamutoksen myötä kasvillisuus ja istutettujen piha-alueiden määrä lisääntyy jonkin verran. Vaikutuksia luonnonympäristöön ei ole.

8.7 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

Hankkeen suunnittelulla ja toteuttamisella on työllistävä vaikutus. Hanke lisää kaupungin keskeisellä paikalla asuntotarjontaa ja monipuolistaa palveluita.

9 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

9.1 Asemakaavan muutoksen perustelut

Voimassa olevan Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan mukaan 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.

Asemakaavan muutoksella vastataan osaltaan Raahen asunto- ja kaupallisten rakennusten kysyntään, joka kohdistuu keskustan läheisyyteen, palveluiltaan ja sijainniltaan hyvien liikenneyhteyksien varteen.

9.2 Kokonaisrakenne ja alueen liittyminen ympäristöön

Suunnittelualueen rakenne pohjautuu Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavaan. Hankealue sijoittuu kaupungin liikekeskustaan, keskeiselle paikalle.

Alueen asemakaavoitus liittyy kaupungin liikekeskuksessa hyvällä sijainniltaan olevan asuin- ja liikerakennuskortteleiden täydentämiseen ja alueen käytön tehostamiseen. Hankkeen toteuttaminen tiivistää osaltaan kaupunkirakennetta.

Asemakaavan muutos muodostaa Sovionkadun, Kirkkokadun, Laivurinkadun ja oikeustalon rajaamalle alueelle korttelikonaisuuden, joka täydentää Laivurinkadun kävelykadun varteen sijoittuvaa asuin- ja liikerakennusten korttelialueita.

Alueen infrastruktuuri on valmista ja sen käytön tehostaminen edullista.

9.3 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6170 m². Kaavamuutosalueella rakennusoikeutta asuntorakentamiselle muodostuu yhteensä 4600 k-m². Lisäksi kaavamuutosalueelle sijoittuu yhteensä 500 k-m² talous- ja huoltotiloille varattua rakennusoikeutta, jonka voi sijoittaa asuinrakennusten yhteyteen ja erilliseen rakennukseen kaavamuutosalueelle. Liike- ja toimistotiloja saa sijoittaa viisikerroksisen rakennuksen yksikerroksiseen osaan ja kahdeksankerroksisen rakennuksen katutasokerrokseen enintään 200 m². Asemakaavassa on osoitettu koko tonttia koskevat rakennusoikeudet. Kaavamuutoksen myötä alueelle sijoittuu noin 65 uutta asuntoa ja kaksi liikehuoneistoa. Suunnittelualueen väestömääräksi muodostuu noin 102 asukasta, kun mitoitusperusteena käytetään 1 asukas/45 k-m².

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin 100 asuntokerrosalaneliometriä kohti.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1,5 kutakin asuntoa kohti.

Kaava-alue	6174 m ²
Tontti	2925 m ²
Katualue	3248 m ²
Talusrakennusten rakennusala	66 m ²
Asuinrakennusten rakennusala	1134 m ²
Paikoitusalue	1177 m ²
Autokatosten rakennusala	685 m ²
Istutettavat alueet	122 m ²

9.4 Korttelialue AL

Asemakaavan muutoksella muodostetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL, korttelin 21 tontti 10.

Asuinkerrostalokorttelia ympäröivät Sovionkatu, Kauppakatu ja Laivurinkadun kävelykatu sekä länsipuolella oleva oikeustalon tontti.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle tulee sijoittaa asuntojen lisäksi liike- tai toimistotila. Kortteliin sijoittuu kaksi asuinkerrostaloa Laivurinkadun ja Kauppakadun varteen. Rakennusten kerrosluvut ovat VIII ja V. Viisikerroksisen rakennuksen yksikerroksiseen osaan ja kahdeksankerroksisen rakennuksen katutasoon saa sijoittaa liike- tai toimistotilaa. Liiketilat sijoitetaan rakennusten katutasoon siten, että ne avautuvat katuaukiolle. Laivurinkadun ja Kauppakadun puoleisten sivujen ensimmäiseen kerrokseen on pääsääntöisesti sijoitettava varasto- ja yhteistiloja.

Rakennukset ovat lamellikerrostaloja. Sivukäytävätaloja ei sallita.

Kaikki rakennukset tulee sijoittaa tontin rajoihin kiinni. Asuntojen lattiapinnat on oltava vähintään 800 mm viereisen kadun pintaa ylempänä. Rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on vaalea kivimateriaali. Rakennusten aukion puoleiset julkisivut toteutetaan puhtaaksi muurattuna harmaana tai tummansävyisenä rosoisena tiilipintana. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita julkisivuissa. Puhtaaksi muurattua julkisivua käytettäessä sauman värin on vastattava tiilen väriä. Tiilisaumat sovitetaan tiilen sävyyn.

Rakennusten katot ovat pihalle kallistuvia pulpettikattoja ja katon väri on tummanharmaa. Ikkunapuitteiden ja vesipeltien tulee olla saman väriset julkisivujen kanssa.

Rakennusten katujen puoleiset parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä. Katuaukion puoleisille julkisivuille voidaan toteuttaa ulokeparvekkeita. Kaikki parvekkeet ranskalaisia parvekkeita lukuun ottamatta on lasitettava. Lasitusten on oltava pääosin kirkkaat.

Rakennusmassat sijoittuvat korttelialueen ulkoreunoille katualueeseen kiinni, jolloin korttelin sisäpihasta muodostuu mahdollisimman väljä yhtenäinen kokonaisuus. Korttelin sisäpiha jää suojaisaksi ja sinne on mahdollista toteuttaa viihtyisiä oleskelualueita asukkaille. Sisäpihoille istutetaan kasvillisuutta ja kulkutiet päällystetään kivimateriaalilla. Ajotiet ja pysäköintialue asfaltoidaan. Pihan vihersuunnittelussa on käytettävä alan asiantuntijaa.

Pihan autokatokset sekä talousrakennukset rakennetaan siten, että ne muodostavat arkkitehtonisesti yhtenäisen kokonaisuuden asuinrakennusten kanssa.

Suunnittelualue on kaupungin ydinkeskustaa. Moottoriajoneuvoliikenne on sallittu suunnittelualuetta ympäröivillä kaduilla. Rakennusten sijoittelulla, huonejärjestyksellä ja rakenteellisilla ratkaisuilla sekä tonttia rajaavilla aidoilla vähennetään liikennemelun aiheuttamia haittoja.

Rakennukset tulee liittää toisiinsa muurilla tai aidalla, joka on 1400 mm korkea. Tontti on aidattava 1400 mm korkealla aidalla, jonka väri ja materiaali on sovitettava tontin rakennuksiin. Korttelia rajaavilla aidoilla muodostetaan suojaisaa pihatilaa.

Autopaikat toteutetaan maanpäällisenä katettuna paikoituksena. Autokatokset jäsentävät pysäköintialuetta, erottaen sen visuaalisesti pihan muusta oleskelualueesta. Jätehuoltotila sijoitetaan ulos autokatosten yhteyteen.

Ajotiet sekä autopaikat tulee päällystää asfaltilla. Pihan kulkutiet tulee päällystää kivimateriaalilla. Muu osa pihasta on pidettävänä istutettuna alueena. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksilla. Pihan vihersuunnittelussa on käytettävä alan asiantuntijaa.

Kutakin asuntoa kohti on rakennettava 2 polkupyöräpaikkaa. Puolet polkupyöräpaikoista on sijoitettava lämpimiin sisätiloihin 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastoihin tai toteutettava lukittuihin piharakennuksiin.

9.5 Katualueet

Kaavamuutosalue tukeutuu nykyisiin olemassa oleviin katuverkkoihin ja kevyen liikenteen verkkoihin ja niitä kehitetään edelleen. Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee Sovionkatu, länsiosassa Kauppakatu ja eteläosassa Laivurinkatu.

Suunnittelualueen ajoneuvoliikenne liittyy ympäristöönsä olemassa olevalta Sovionkadulta. Sovionkadulta on osoitettu tonttiliittymät ja ajoyhteys alueen tonteille. Liiketilän huoltoliikenne järjestetään Kauppakadun puolelta.

Sovionkadun ja Kauppakadun varteen on osoitettu istutusten rajaamia pysäköinti-paikkoja. Laivurinkadun, Sovionkadun ja Kauppakadun varrelle on istutettava Puis-tolehmukset asemakaavan mukaan.

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitseva Laivurinkatu on säilytetty kävelykatuna, jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna, jolla huoltoajo on sallittu pp/h.

Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi katuaukio Kauppakadun ja Laivurinka-dun kulmaukseen.

Katualueella sijaitsee Elisa Oy:n ja Raahen Energia Oy: jakokaappeja, jotka siirre-tään rakentamisen yhteydessä. Kaupunki laatii katualueesta ja katuaukiosta erilli-sen suunnitelman.

Kaupunki laatii katualueesta ja katuaukiosta/torista erillisen suunnitelman.

9.6 Nimistö

Alueella on entuudestaan nimistöä. Entiset kadunnimet Sovionkatu, Kauppakatu ja Laivurinkatu on säilytetty.

10 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

10.1 Toteuttamista ohjaavat havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamista ohjataan sitovilla asemakaavan kaavamääräyksillä (kolmiomerkintä). Erillistä rakentamistaohjetta ei laadita. Korttelialueen rakentamisessa tulee nou-dattaa yhtenäistä rakentamista massoittelun, materiaalien ja värien osalta. Alu-eesta kehittyy kokonaisuus, kun alueen rakentamisessa, suunnittelussa ja arkkiteh-tuurissa noudatetaan yhtenäisyyttä.

10.2 Visualisointi



Yleissuunnitelman 28.6.2018 pohjalta laadittu havainnekuva korttelista 21.



Yleissuunnitelman 27.6.2018 pohjalta laadittu ilmakuvaupotus korttelista 21.

10.3 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue on toteutettavissa vaiheittain. Alueen toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaava on saanut lainvoiman ja rakennuslupa on myönnetty.

Rakennusten laadukkaaseen ja esteettiseen toteuttamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota prosessin kaikissa vaiheissa.

Raahessa 25.9.2018

11 YHTEYSTIEDOT

Raahen kaupunki, kaavoitus

Ruskatie 1
92140 PATTIJOKI
www.raahe.fi

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

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

Jaana Pekkala, kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA YKS 520
puh. 040 830 3000
etunimi.sukunimi@raahe.fi

Kaavaa laativa konsultti:



LINJA ARKKITEHDIT

Linja Arkkitehdit Oy

Kansankatu 49
90100 Oulu

Ville Niskasaari, arkkitehti SAFA
puh. 044 777 1021
etunimi.sukunimi@linja-arkkitehdit.fi

Jaakko Kallio-Koski, arkkitehti SAFA
puh. 044 777 1030
etunimi.sukunimi@linja-arkkitehdit.fi

Jenny Rankka, arkkitehti
puh. 044 777 1034
etunimi.sukunimi@linja-arkkitehdit.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	678 Raahe	Täyttämispvm	12.09.2018
Kaavan nimi	Rautatalon tontin asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.09.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Akm 234
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6174	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6174

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	0,6173	100,0	5100	0,83	-0,0245	
A yhteensä	0,2699	43,7	5100	1,89	-0,0349	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3474	56,3			0,0104	
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	0,6173	100,0	5100	0,83	-0,0245	
A yhteensä	0,2699	43,7	5100	1,89	-0,0349	
AL	0,2699	100,0	5100	1,89	-0,0349	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3474	56,3			0,0104	
Kadut	0,3248	93,5			-0,0122	
Katuauk./torit	0,0226	6,5			0,0226	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						