

TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 105	15.09.2016
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 24	20.09.2017

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 valvotuna 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 (liite1/3)
- ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta Raahelaisessa,

TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 105	15.09.2016
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 24	20.09.2017

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.

Kaava-suunnittelija Jaana Pekkala esitteli asian lautakunnalle.

KELA § 24

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.

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

TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 105	15.09.2016
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 24	20.09.2017

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. Kaupungin hallitus 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 pysäköinti-alueineen. 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. Rakennusten 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. Kaavaratkaisu tukee jalankulun ja pyöräilyn

TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 105	15.09.2016
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 24	20.09.2017

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: kaava-suunnittelija 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 internetsivuil-la
- asettaa asemakaavan muutosluonnoksen MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vrk ajaksi Raahen kaupungin tekniseen palvelukeskuksen ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille
- pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnot Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Joki-laaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä ja Elisa Oyj:ltä.

TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 105	15.09.2016
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 24	20.09.2017

- 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.

Otteen allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta
oikeaksi todistaa
27.9.2017