

Raahen liikekeskustan asemakaava

Akm 245
Asemakaavan muutos



Ehdotusvaiheen selostus

4.3.2022



Raahen kaupunki
Kaavoitus

2022



FCG Finnish Consulting Group Oy
Rovaniemi
projektipäällikkö Johannes Jutila

Kartat ja kuvat, ellei toisin mainita, © FCG Finnish Consulting Group Oy.

Valokuvat, ellei toisin mainita, © FCG Finnish Consulting Group Oy.

Ilmakuvat ja viistokuvat © Raahen kaupunki, 2020.

Vireilletulosta on ilmoitettu	31.10.2020.
Kehittämislautakunta	27.10.2020 § 96.
Kaupunginhallitus	pvm § tulossa.
Kaupunginvaltuusto	pvm § tulossa.

Tämä selostus koskee kaupunginhallituksen XX.XX.2022 § XX päätöksellä hyväksyttyä Raahen liikekeskustan (Akm 245) asemakaavan muutosehdotusta.



Ehdotusvaiheen selostus

Raahen kaupunki

6. kaupunginosa, 15. kaupunginosa ja 7. kaupunginosa katualuetta

Asemakaavanmuutos (Akm 245)

Korttelin 23 tontti 19, korttelin 24 tontti 24, korttelin 1564 tontti 1, 1563 korttelin tontti 36 sekä niihin liittyviä virkistys- ja katualueita.

Kaavasuunnittelusta vastaa:

FCG Finnish Consulting Group Oy
Ainonkatu 1, 96200 Rovaniemi
projektipäällikkö Johannes Jutila

Kaavoituksesta vastaa:

Raahen kaupunki
Kaavoitus
kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo
puh.: 044 439 3575
sähköposti: anu.syrjapalo@raahe.fi
kaavasuunnittelija Mathias Holmén
puh.: 040 830 3159
sähköposti: mathias.holmen@raahe.fi

Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee Raahen kaupungissa sijaitsevan liikekeskuksen kiinteistöjä 678-6-23-19, 678-6-9903-0, 678-6-24-24, 678-15-1564-1, 678-15-9903-0 sekä 678-15-1563-36.

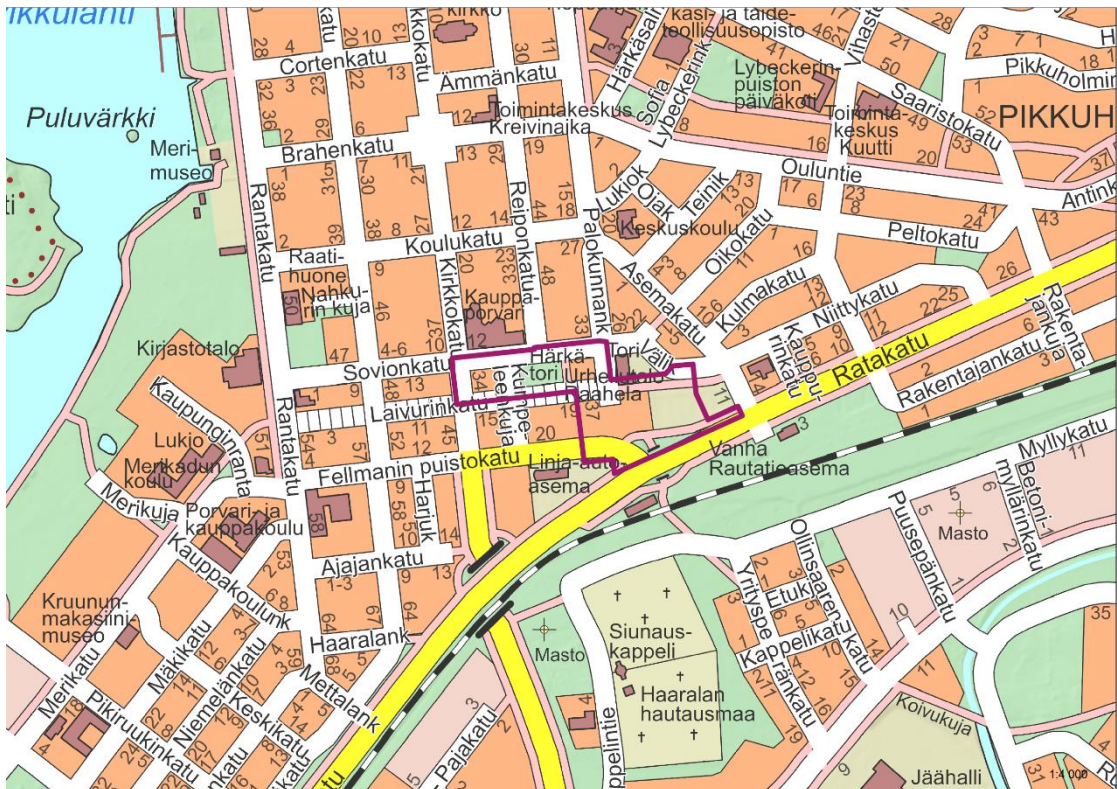
Asemakaavamuutosalue koskee liikerakennusten (AL), yhdistettyjen liike- ja asuunkerrostalojen (ALK), liikerakennusten (KL) ja autopaikkojen (LPA) korttelialueita sekä puisto- (P), katuaukio/tori- ja katualueita. Ak40 on vahvistettu 27.2.1967, Ak41 on vahvistettu 31.1.1967, Akm185 vahvistettu 11.1.2006, Ak68 on vahvistettu 25.10.1977.

Asemakaavalla muodostuvat 6. kaupunginosa korttelit 23-24 ja 15. kaupunginosa korttelit 1564 ja 1563 sekä liittyvät puisto- ja katualueet.

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raahen vanhan kaupungin ruutukaava-alueen eteläosassa. Asemakaavanmuutosalue sijaitsee kahden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) välissä. Pohjoispuolella sijaitsee Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit. Eteläpuolella Ratakadun toisella puolella sijaitsee Raahen rautatieasema ja tullikamari. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on maakunnallisesti arvokas Raahelan urheilutalo.

Alue rajautuu Kirkkokatuun, Sovionkatuun, Ratakatuun, Asemakatuun, Fellmannin puistokatuun ja osittain linja-autoaseman tontille. Kaava-alueen keskellä sijaitsee Raahen keskuspuisto, Härkätori.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Karttaan on rajattu asemakaava-alue.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Raahen liikekeskustan asemakaava, asemakaavan muutos (Akm 245) on tullut viireille kehittämislautakunnan päätöksestä § 96 27.10.2020. Asemakaavanmuutos sisältyy vuoden 2021/2022 kaavoitusohjelmaan.

Suunnittelun tavoitteena on ajanmukaistaa alueella voimassa olevat, osin vanhentuneet asemakaavat voimassaolevan yleiskaavan mukaisesti, kehittää Raahen kaupungin liikekeskustaa turvallisen, terveellisen ja viihtyisän kaupunkiympäristön luomiseksi. Asemakaavanmuutos noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 4 hehtaaria.

Tiivistelmä

Kaavaprosessin olennaiset vaiheet

Käsittelyt	Tilaisuuden aiheet ja osallistumismahdollisuudet
KH 29.6.2020 § 178	Kaavoitusaloite hyväksytty.
KELA 27.10.2020 § 96	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) hyväksyminen ja kaavoituksen vireilletulopäätös.
30.10.2020	Kuulutus vireilletulosta.
28.11.2020	I-osallistava työpaja.
15.2.-5.3.2021	Asukaskysely
KELA 11.5.2021 § 67	Luonnosaineiston hyväksyntä nähtäville asettamista varten.
17.5. – 18.6.2021	Luonnosvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
29.5.2021	Yleisötilaisuus ja II-osallistava työpaja.
KELA 17.11.2021 § 133	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkennusten (aikataulu) hyväksyminen.
KELA KH	Luonnosvaiheen palautteen käsittely ja ehdotusaineiston hyväksyminen nähtäville asettamista varten.
	Ehdotusvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
pvm	Yleisötilaisuus.
KH	Ehdotusvaiheen palautteen käsittely ja ehdotuksen hyväksyminen valtuustoesitystä varten.
KV	Asemakaavan hyväksyminen.
	Asemakaava on lainvoimainen 30 vrk kuluttua.

Asemakaavamuutos sisältyy vuoden 2021/2022 kaavoitusohjelmaan.

Kaavoitusprosessia ja vuorovaikutuskäytäntöjä kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 19.10.2020 ja se asetettiin tarkennettuna nähtäville vireilletulokuulutuksen yhteydessä 30.10.2020. Asiakirjaa täydennetään nähtävilläoloa varten kaavoitusprosessin edetessä.

Asemakaavanmuutosta koskeva aineisto asetetaan nähtäville Raatihuoneen ilmoitustaululle osoitteessa Rantakatu 50, 92100 Raahen ja kaupungin verkkosivulle osoitteeseen www.raahe.fi/kaavoitus/vireilla_olevat_asekaavat. Nähtävilläolojen aikana on osallisilla mahdollisuus esittää mielipiteensä/muistutus asemakaava-aineistosta.

Asemakaavanmuutosta koskeva luonnosvaiheen aineisto oli Kehittämislautakunnan 11.5.2021 päätöksellä julkisesti nähtävillä aikavälillä 17.5.–18.6.2021. Nähtävilläoloaika järjestettiin osallisten informointia ja kuulemista varten yksi etäyhteydellä toteutettava yleisötilaisuus.

Ehdotus Raahen liikekeskustan asemakaavaksi asetetaan kaupunginhallituksen päätöksellä tavoiteaikataulun mukaisesti nähtäville kevään 2022 aikana julkista kuule-

mista (MRL 65§ ja MRA 27§) varten. Nähtävilläoloaikana järjestetään osallisten informointia ja kuulemista varten yksi yleisötilaisuus koronatilanne huomioiden joko etäyhteydellä tai paikan päällä.

Asemakaavaa käsittelevät elimet ovat kehittämislautakunta, kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto. Asemakaavanmuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Asemakaavan keskeinen sisältö

Kaavam muutoksen tavoitteena on tehostaa rakentamista, luoda edustavaa kaupunkikuvaa, voimistaa kaupallisen keskustan elinvoimaisuutta ja kehittää alueen pysäköintiratkaisuja huomioiden Härkätorin puiston alue osana viihtyisää kaupunkikeskustaa.

Asemakaavan toteuttaminen

Alueen käyttöä ja rakentamista ohjeistetaan olemassa olevien viranomaistietojen pohjalta.

Kaava on toteuttamiskelpoinen sen saatua lainvoiman. Kaavan toteutuksesta ja sen aikataulusta vastaavat alueen toimijat.

Sisällysluettelo

Ehdotusvaiheen selostus	I
Perus- ja tunnistetiedot	I
Kaava-alueen sijainti	II
Kaavan nimi ja tarkoitus.....	II
Tiivistelmä	III
Kaavaprosessin olennaiset vaiheet	III
Asemakaavan keskeinen sisältö.....	IV
Asemakaavan toteuttaminen	IV
Sisällysluettelo	V
Asemakaavaa koskevat asiakirjat.....	VII
Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat	VII
1 Lähtötiedot	1
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	1
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	2
1.1.2 Luonnonympäristö.....	2
1.1.3 Rakennettu ympäristö	3
1.2 Suunnittelutilanne	12
1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	12
2 Työn vaiheet	17
2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
2.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	17
2.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
2.3.1 Osalliset	17
2.3.2 Vireilletulo	18
2.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
2.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	18
3 Työn tavoitteet	19
3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
3.1.1 Kaupungin asettamat tavoitteet.....	20
3.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	21
3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen.....	23
3.2.1 Osallisten tavoitteet	23
3.2.2 Asemakaavan laadulliset tavoitteet	25
3.2.3 Muut tavoitteet	25
4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehtotarkastelu	26

4.1	Vaihtoehtojen kuvaus ja vertailu.....	26
4.1.1	Vaihtoehto 1.....	26
4.1.2	Vaihtoehto 2.....	28
4.2	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta.....	29
4.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	29
4.3.1	Asemakaavaaluonnos.....	29
4.3.2	Asemakaavaehdotus.....	30
4.3.3	Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	30
4.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	31
5	Asemakaavan kuvaus	32
5.1	Kaavan rakenne	32
5.1.1	Mitoitus	32
5.1.2	Palvelut	33
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
5.3	Aluevaraukset	33
5.3.1	Korttelialueet.....	33
5.3.2	Muut alueet.....	34
5.4	Muut merkinnät.....	34
5.4.1	Liikennejärjestelyt	34
5.5	Kaavan vaikutukset.....	34
5.5.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	35
5.5.2	Suhde yleiskaavaan.....	35
5.5.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	36
5.5.4	Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus.....	36
5.5.5	Vaikutukset liikenteeseen.....	36
5.5.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan	36
5.5.7	Vaikutukset puistoihin ja virkistyskäyttöön.....	43
5.5.8	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	43
5.5.9	Vaikutukset palveluihin, talouteen ja elinkeinoihin	43
5.5.10	Toteuttamisen aikaiset yritysvaikutukset.....	44
5.5.11	Vaikutukset ilmastonmuutokseen.....	44
5.6	Ympäristön häiriötekijät	44
5.7	Kaavamerkinnät ja –määräykset	44
5.8	Nimistö.....	44
6	Asemakaavan toteutus.....	45
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	45
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	45
6.3	Toteutuksen seuranta.....	45
7	Liitteet	46
	Liite 1: Asemakaavan seurantalomake.....	47

Asemakaavaa koskevat asiakirjat

- *Raahen liikekeskustan asemakaava*, asemakaavanmuutos (Akm 245), asemakaavakartta ja –kaavamerkinnot, ehdotus 4.3.2022
- *Raahen liikekeskustan asemakaava*, asemakaavanmuutos (Akm 245), asemakaavaselostus, ehdotus 4.3.2022
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.3.2022
- Selvitykset
 - Pysäköinti- ja liikenneselvitys
 - Kaupunkikuvallinen selvitys
 - Kulttuuriympäristöselvitys
 - Liikekeskustan kaupunkivihreäsuunnitelma

Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat

- *Raahen 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava* on hyväksytty Raahen kaupunginvaltuustossa 11.4.2007 § 20. Se on oikeusvaikutteinen ja sitä noudatetaan asemakaavan laadinnan ohjeena.
- Ak40, vahvistettu 27.2.1967.
- Ak41, vahvistettu 31.1.1967.
- Akm185, vahvistettu 11.1.2006.
- Ak68, vahvistettu 25.10.1977.
- Pohjois-Pohjanmaan liitto. *Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmä: Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava*, maakuntavaltuusto 2.12.2013, YM 23.11.2015, *Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava*, maakuntavaltuusto 7.12.2016 ja *Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava*, maakuntavaltuusto 11.6.2018. Kaavat ovat lainvoimaisia. Vaihemaakuntakaavat ovat uudempia kuin yleiskaava ja niitä noudatetaan asemakaavan laadinnan ohjeena, jos ne poikkeavat yleiskaavasta.
- Valtioneuvosto, 2017. *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*. Valtioneuvoston päätös 14.12.2017.

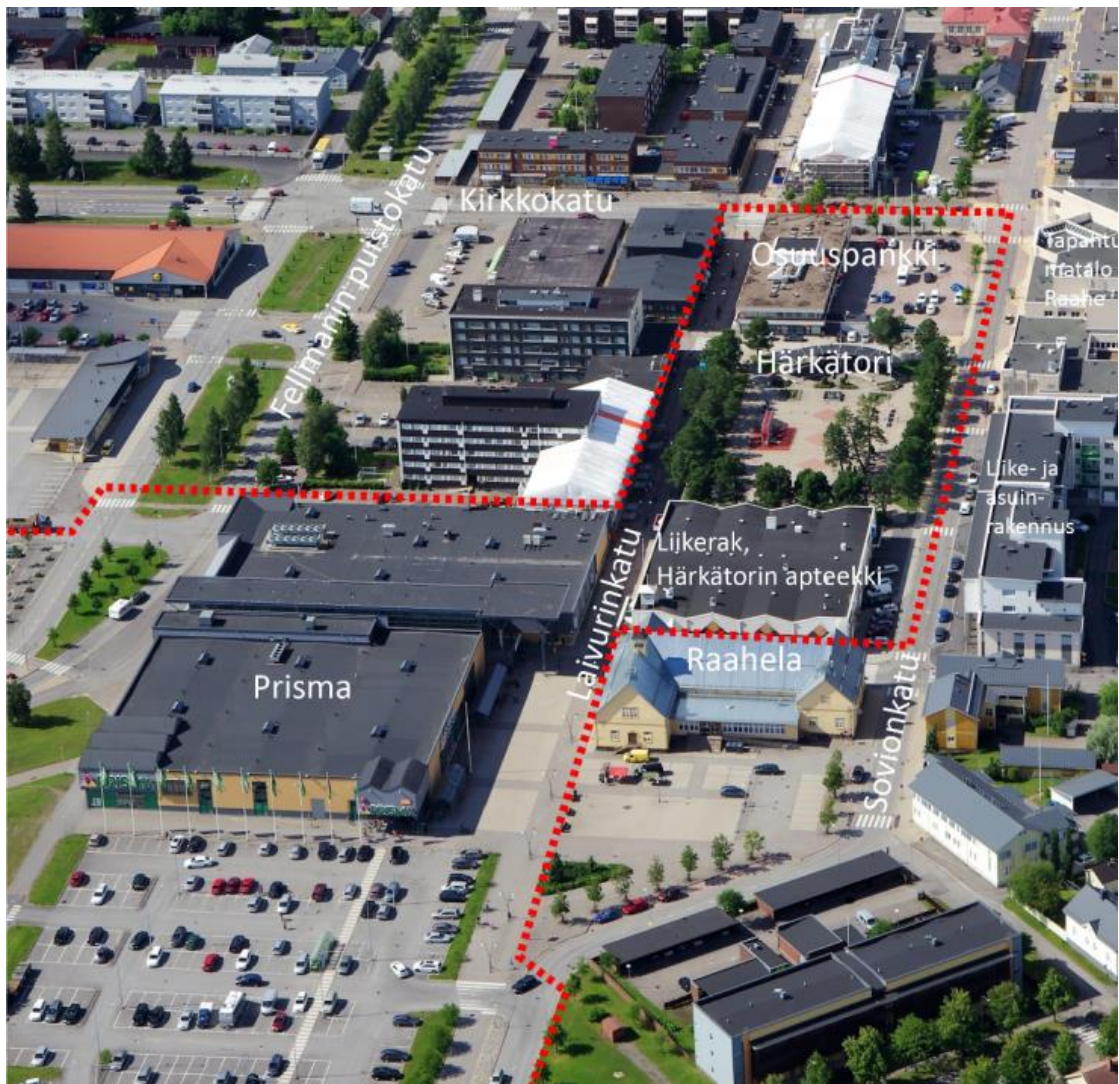
1 Lähtötiedot

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue on Raahen kaupungin kaupallinen keskus, jossa sijaitsee kolme liikekiinteistöä. Suunnittelualueen läpi kulkee Laivurinkatu, joka on yksi Suomen vanhimmista kävelykaduista. Kävelykatu yhdistää liikekeskustan itä-länsisuunnassa.

Alue rajautuu Kirkkokatuun, Sovionkatuun, Ratakatuun, Asemakatuun, Fellmannin puistokatuun ja osittain linja-autoaseman tontille. Katujen kautta alue on hyvin saavutettavissa autolla.

Kaava-alueen keskellä sijaitsee Raahen keskuspuisto, Härkätori. Puistossa vietetään aikaa ja järjestetään tapahtumia. Puistoa reunustavat sembramänyyt ja siellä sijaitsee kahvila/paviljonkirakennus.



Kuva 2. Kaavamutosalue merkitty punaisella katkoviivalla, osa alueesta jää kuvan rajauksen ulkopuolelle. Kuva: Raahen kaupunki, Aunola.

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Liikekeskusta sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella ja on Raahen ydinkeskustaa. Liikekeskustan haasteina ovat paikoitellen hajanainen kaupunkirakenne ja nykyisellään varsin matala rakentaminen. Alueen rakennuskanta on muodostunut eri aikakausina. Kaavamuutosalueeseen kuuluvat Prisma, Härkätorin alue, Osuuspankin ja Härkätorin apteekin rakennukset sekä pysäköinti- ja katualueita.

Liikekeskustan alueen ja lähiympäristön korttelirakenne on suurten rakennusten ja laajojen pysäköintialueiden vuoksi melko hajanaista. Alueella sijaitsee vanhempaa puurakentamista, 1960-2000-luvuilta peräisin olevia suurempia liikerakennuksia ja uudempia kerrostaloja. Alueen vanhempi rakennuskanta on pääasiassa melko matalaa, 1-2-kerroksista. Uudemmat asuinrakennukset ovat 4-5-kerroksisia. Härkätorin alue on liikekeskustan ainoa selkeä puistomainen aukio. Kävelykatuna toimiva Laivurinkatu kulkee Härkätorin vieritse ja toimii kävely-yhteytenä jatkuen lännessä kirjastolle asti. Prismän pysäköintialueen kohdilla kävelykatu muuttuu ajotien vierellä sijaitsevaksi jalkakäytäväksi.



Kuva 3. Etualalla Prisma pysäköintialueineen ja vanha Raahelan 1900-luvun alun jugend-rakennus. Taustalla erottuu Raahen tornitalo. Kuva: Raahen kaupunki, Aunola.

1.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaupunkikuvallisesti liikekeskustan alue on tällä hetkellä hajanainen ja paikoin jäsentymätön. Alue sijaitsee aivan rautatieaseman lähellä. Alue sijaitsee tärkeässä liikenteellisessä solmukohdassa, sen vieritse eteläpuolelta kulkee Ratakatu, jolle on suora yhteys Oulunväylältä. Länsipuolelta kulkee Kirkkokatu, joka on Raahen keskustan tärkeimpiä sisääntuloväyliä. Liikekeskustan alue on liikenteellisesti hyvin näkyvällä paikalla ja toimii yhtenä Raahen tärkeimmistä sisääntuloympäristöistä.

Härkätorin alue on Pekkatorin lisäksi toinen Raahen vuoden 1810 palon jälkeen asemakaavoitettu aukio. Härkätorille istutettiin 1930-luvulla nyttemmin suuriksi ja tuuheiksi kasvaneet sembramännyt.



Kuva 4. Härkätori.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Vuoden 2019 lopussa Raahen väkiluku oli 24 679 asukasta. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan kaupungin väestönkehitys on seuraavina vuosikymmeninä laskeva: Ennusteen mukaan Raahen väkiluku tulee olemaan vuonna 2030 noin 22 500 asukasta (Tilastokeskus 2021).

Kaupunki-/ taajamakuva

Liikekeskustan alueella on runsaasti eri-ikäistä rakentamista ja mittakaava ja rakeisuus ovat paikoittain hyvinkin vaihtelevia. Alueelle on toteutettu 2000-luvulla uutta liike- ja asuinrakentamista vanhan korttelirakenteen sisään. Aiempia rakennuksia on paikoitellen purettu ja uusi rakentaminen on tehty vanhan tilalle, mikä näkyy kaupunkikuvassa myös kerrosluvun nousuna.



Kuva 5. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen rakennusten kerrosluvut.

Härkätorin ympäristön rakennuskanta on suurimittakaavaisempaa liikerakentamista. Härkätorin länsipuolella sijaitsee Osuuspankin 1960-luvulla rakennuttama matala liikerakennus, jossa pankki edelleen toimii. Rakennusta on saneerattu 1980-luvulla, jolloin myös sen ulkonäkö muuttui. Osuuspankin rakennus muodostaa Laivurinkadun puolella katutilaa rajaavan seinämän, Sovionkadun puolella sijaitsee pysäköintialue.

Härkätorin eteläpuolella sijaitsee 2000-luvulla rakennettu Prisma, joka on liikekeskustan alueen mittakaavallisesti massiivisin rakennus. Prisman vieressä, Laivurinkadun varrella sijaitsevat viisikerroksiset, uudemmat asuintalot, jotka on sijoitettu pohjois-eteläsuuntaisesti. Laivurinkadun katutilaa rajaa kerrostalojen välissä matalampi, 2-kerroksinen rakennusmassa.

Härkätorin itäpuolella sijaitsee yksikerroksinen liikerakennus, jossa sijaitsee mm. urheiluliike, sisustusliike ja elintarvikekauppa. Vuonna 1985 rakennettu rakennus peittää koko korttelin. Pääsisäänkäynti on Laivurinkadun ja Palokunnankadun kulmasta. Toinen sisäänkäynti on Laivurinkadun puolen länsipäästä. Rakennuksen länsireunalla Palokunnankadun reunassa on koko julkisivun mittainen arkadikäytävä. Sovionkadun puolelta rakennuksen länsipäästä on käynti kellarin parkkihalliin ja sen vierestä on liiketilojen huoltoliikenne.

Härkätorin pohjoispuolella, Sovionkadun toisella puolella, sijaitsee tapahtumatalo Raahel. Tapahtumatalon vieressä sijaitsee 2010-luvulla valmistunut nelikerroksinen asuinkerrostalo, jossa on katukerroksessa myös liiketilaa.

Prisman alue rajoittuu katualueisiin, Prisman yhteyteen on rakennettu laaja pysäköintialue. Raahelan vanha rakennus sijaitsee Prismaa vastapäätä, kävelykadun toisella puolella muodostaen kävelykadun itäpuolen sisääntuloympäristön. Raahelan edustalle on tehty laatoitettu aukio, joka palvelee oleskelualueena ja osittain pysäköintialueena. Aukiolle on sijoitettu penkkejä ja istutuksia.



Kuva 6. Prisma ja Raahela.

Asuminen

Ympäristön rakennuskanta on liikerakentamiseen painottuvaa. Lähiympäristössä sijaitsee runsaasti myös asuinrakentamista.

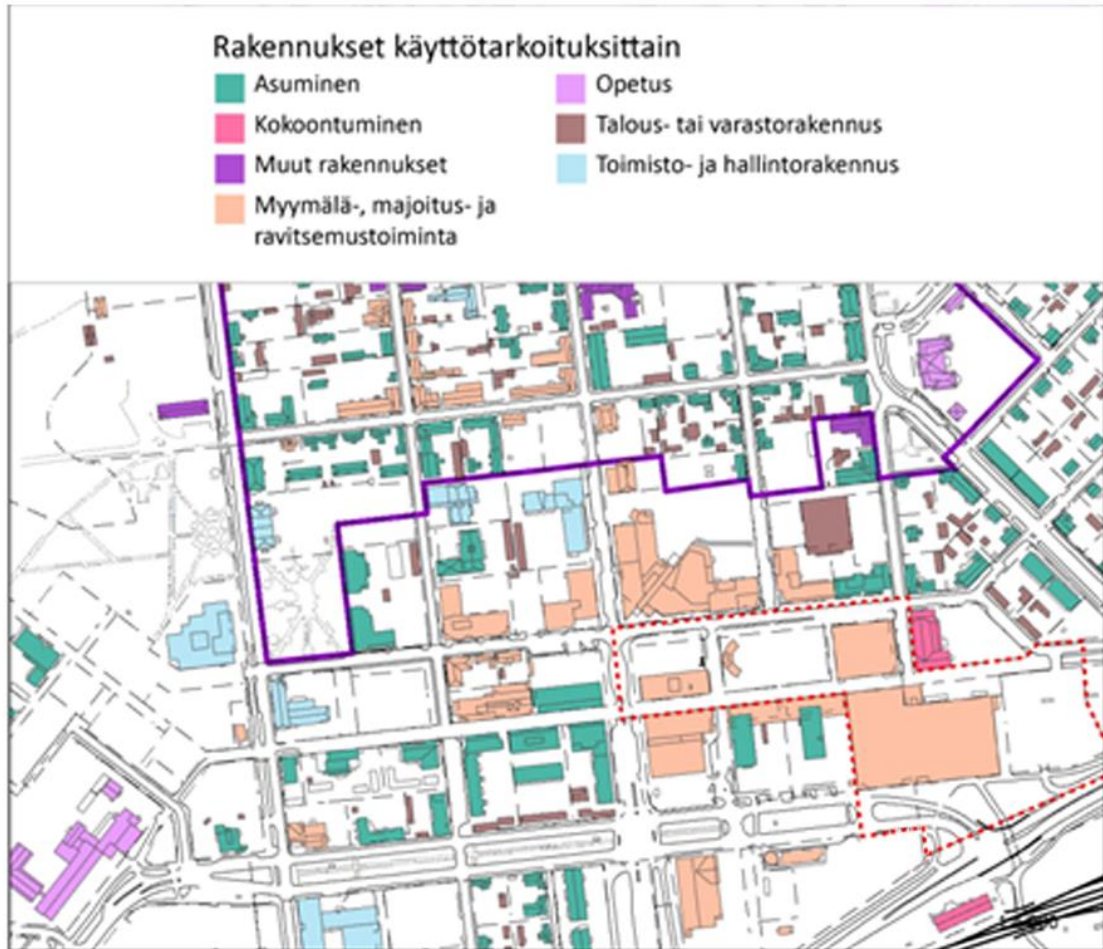
Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueella ja sen läheisyydessä on runsaasti palveluita, työpaikkoja ja elinkeinotoimintaa. Liikekeskustan alueella sijaitsevat Raahen keskeiset palvelut. Palvelurakenne on viime vuosina laajentunut myös Kokkolantien ja Ouluntien suuntaan. Kaupallisten palveluiden siirtyminen pääteiden varteen heikentää liikekeskustan asemaa asiointi- ja palvelualueena ja sen myötä kaupungin koko ydinkeskustan merkitystä.

Virkistys

Härkätori muodostaa alueella tärkeän, kokoontumispaikkana ja aktiivisena kaupunkitilana toimivan ympäristön. Härkätorilla on pitkän historiansa vuoksi myös historiallisia arvoja. Härkätorilla sijaitsee 2000-luvulla rakennettu, myös kesäkahvilana toimiva paviljonki. Paviljongin edessä vastapäätä sijaitsee Härkätorille 1930-luvun kunnostuksen yhteydessä sijoitettu Puolustaja-patsas, joka on sittemmin siirretty pienen graniittikiven päälle keskelle pientä vesiallasta. Torin pinta laatoitettiin 2000-luvun alussa.

Nykyisellään kävelykatuna toimivaa Laivurinkatua reunustavat rakennukset ovat yksi-, kaksi- tai kolmikerroksisia. Matalampi rakentaminen tuo katutilaan miellyttävää väljyyttä.



Kuva 7. Alueen rakennukset käyttötarkoituksin. Kaavamuutosalue punaisella katkoviivalla, vanhan Raahen alue violetilla viivalla. Kartta: Raahen kaupunki.

Liikenne

Suunnittelualueetta rajaavat Laivurinkatu, Kirkkokatu, Sovionkatu, Välikatu, Asemakatu, Ratakatu ja Fellmanin puistokatu. Osuuspankin korttelissa on maanpäällinen pysäköintialue ja Arinan korttelin pysäköinti sijoittuu sen viereiselle autopaikkojen korttelialueelle, jossa on maanpäällinen pysäköintialue. Kiinteistöosakeyhtiö Raahen Laivurinkatu 26:n pysäköinti on järjestetty rakennuksen kellarissa. Lisäksi suunnittelualueella on pysäköintiä katujen varsilla.

Laivurinkatu on kaavoitettu kävelykaduksi jo 1960-luvulla ja kävelykatu toteutettiin 1970-luvulla. Katu on tärkeä itä-länsisuuntainen kevyenliikenteen reitti liikekeskustaan ja kaupungin laidalta toiselle. Katutiloja ja pysäköintialueita on pyritty jäsentämään istutuksin, mutta suurten markettien (Prisma ja Lidl) yhteydessä sijaitsevat pysäköintialueet ovat jäsentymättömiä.

Liikekeskustan katujäsentely toistaa vanhan Raahen ruutukaavan suoraviivaista katurakennetta. Prismän vieritse kulkeva Ratakatu ja rautatie rikkovat koordinaatiston kaavoitettavan alueen kaakkoispuolella. Myös koillisen asuinalueet tieverkostoineen poikkeavat ruutukaavan koordinaatistosta. Katunäkymäakselit ovat vanhan kaupungin tapaan pitkiä ja ulottuvat kaupungin laidalta toiselle.



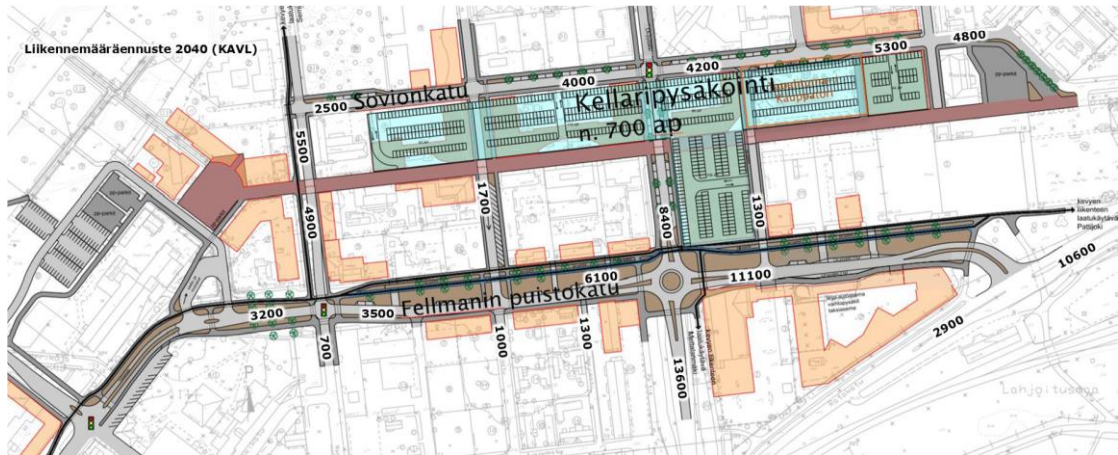
Kuva 8. Laivurinkatu.

Prisman vieritse kulkee vilkasliikenteinen Ratakatu. Ratakadulta kuljetaan Välikadun kautta Prisman pysäköintialueelle ja Sovionkadulle. Kävelykatu päättyy Välikadulle ja risteävä liikenne sekä suuret avoimet alueet tekevät kaupunkikuvasta hahmottoman ja hajanaisen.

Yhdessä Laivurinkadun kävelykadun kanssa Härkätori muodostaa liikekeskustan alueella jalankulkijoita palvelevan kokonaisuuden, jota tulisi jatkossakin vaalia.

Raahen keskeisten alueiden liikennesuunnitelman yhteydessä on laadittu kaupungin liikenne-ennuste vuodelle 2030, jossa on huomioitu osayleiskaavan mahdollistama maankäyttö. Ennusteen mukaan arkivuorokausiliikennemäärien voidaan arvioida olevan noin 10 % suurempia.

Raahen keskustan kaavarunkotyössä on myös laadittu liikenne-ennuste liikekeskusta alueelle. Liikenne-ennuste on arkivuorokausiliikenteen ennuste vuodelle 2040.



Kuva 9. Raahen keskustan kaavarungon liikenne-ennuste 2040. Kuvassa keskimääräiset arki vuorokausiliikennemäärät. (KVAL 2040/ kaavarunko)

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rakennushistorialliset arvot

Härkätorilla on rakennushistoriallista arvoa sen ollessa Pekkatorin lisäksi toinen Raahen vuoden 1810 palon jälkeen asemakaavoitettu aukio. Pekkatori on kulumistaan suljettu ja kaupungin vanha tori rannassa on vajaakulmainen samoin kuin vuonna 1808 kirkon eteen muodostettu tori. Kulumistaan avoimen Härkätorin myötä kaupungissa on edustettuna kaikki tärkeimmät torityypit. Tämän takia Härkätorin rakennushistoriallinen arvo kytkeytyy Raahen vanhan kaupungin (RKY 2009) rakennushistorialisiin arvoihin, vaikka Härkätori nykyisin mielletäänkin uudistuneen rakennuskannan takia osaksi Raahen liikekeskustaa eikä osaksi vanhaa kaupunkia. Härkätoria ympäröivä uudistunut rakennuskanta ei ole heikentänyt Härkätorin rakennushistoriallista arvoa kulumistaan avoimena aukiona. Sen sijaan Härkätorille 1930-luvulla istutetut isoiksi ja tuuheiksi kasvaneet sembramännyt nykyisin heikentävät Härkätorin hahmottamista alkuperäisen idean mukaiseksi avoimeksi aukioksi.

Laivurinkadun kävelykadulla on rakennushistoriallista arvoa sen ollessa jo 1960-luvulla kaavoitettu ja 1970-luvulla toteutettu kävelykatu. Laivurinkatu on Suomen toiseksi vanhin kävelykatu. Se on perustettu vuonna 1975, kun vanhin, Tammisaaressa sijaitseva, kävelykatu on vuodelta 1966.

Historialliset arvot

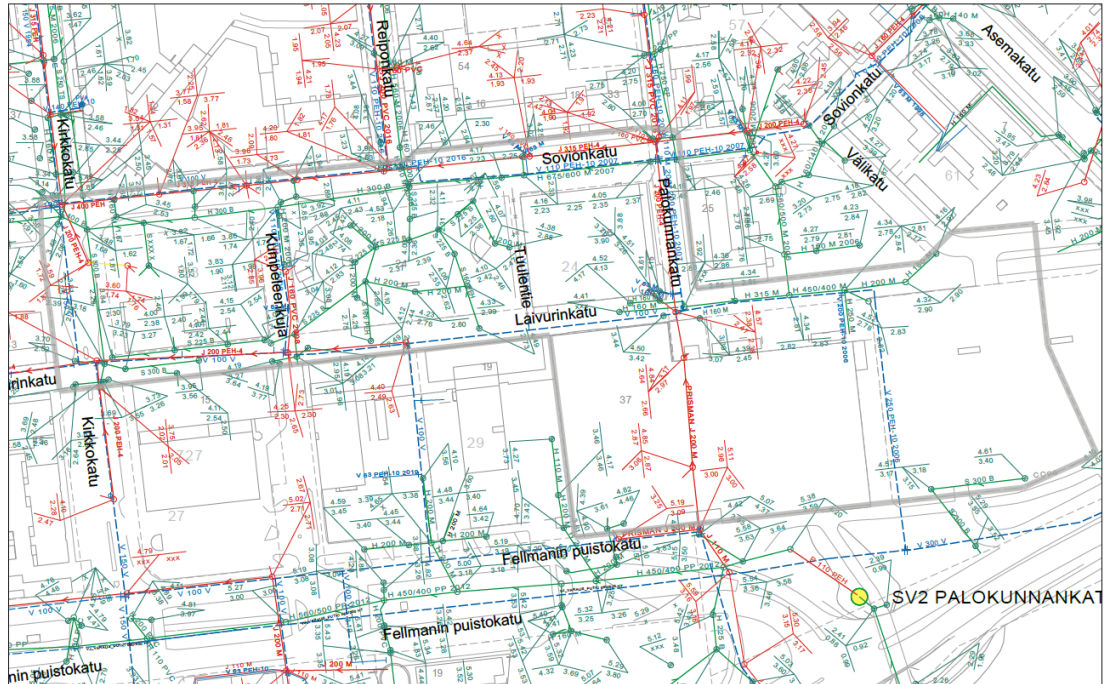
Tarkastelualueen historialliset arvot ja historialliset todistusarvot liittyvät etenkin Härkätorin historiaan kaupungin karjatorina. Raahen palon jälkeen kaupungin markkinatori siirrettiin rannasta kaupungin keskelle muodostetulle renessanssihenkiselle uudelle torille, jonka reunalle oli tarkoitus sijoittaa myös raatihuone. Eläinkauppaa varten tarvittiin erillinen karjatori kaupungin laidalle. Nykyisin tämä Härkätorin alkuperäinen luonne ei enää ole hahmotettavissa torin jäätyä kaupunkirakenteen sisään ja eläinkaupan hiivuttua 1900-luvun alkupuoliskolla. Härkätori muutettiinkin jo 1930-luvulla puistoksi, mikä kertoo lisääntyneestä vapaa-ajasta ja tarpeesta osoittaa virkistämiseen sopivia paikkoja osana kaupunkirakennetta. 1930-luvulla suunnitellusta ja toteutetusta puistosta on vielä jäljellä tuolloin Härkätorin reunoille istutetut sembramännyt ja kolme pihtaa keskeisellä torilla.



Kuva 10. Härkätori muodostui puistoksi markkinapaikasta 1930-luvulla.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on kattava yhdyskuntatekninen huoltoverkosto, johon alueen kiinteistöt ja toimijat ovat liittyneet. Raahen Vesi Oy:n ja Raahen Energia Oy:n verkostot sijaitsevat asemakaavassa olevilla yleisillä katualueilla ja puistoissa.

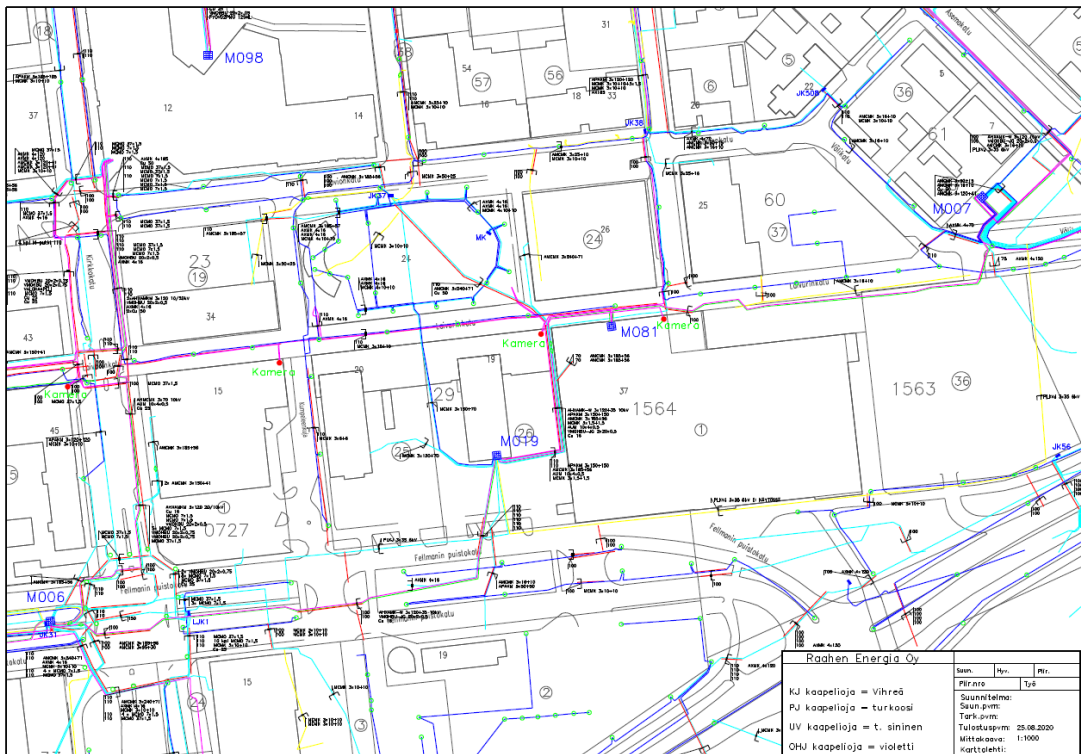


JOHTOKARTTA
1:1000

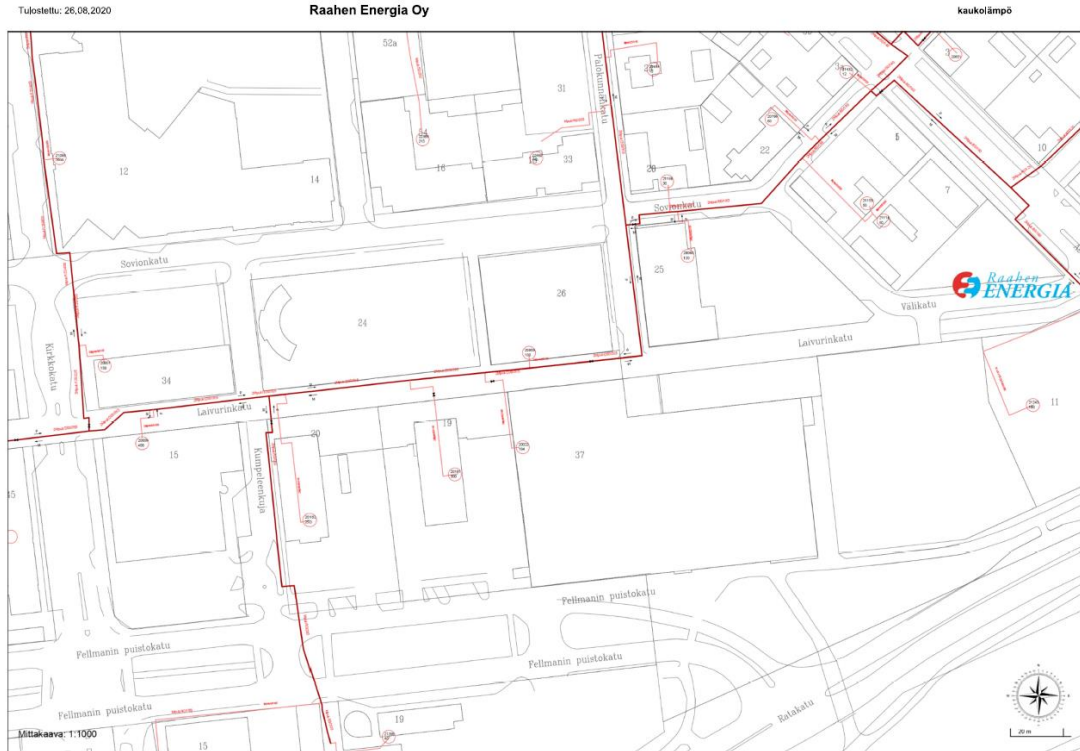
RAAHEN VESI OY

25.08.2020

Kuva 11. Ote Raahen Vesi Oy:n johtokartasta, 25.8.2020. Karttaotteessa on esitetty jätevesiviemäriin-
jat punaisella, vesijohdot sinisellä ja hulevesijärjestelmä vihreällä. (Raahen Vesi Oy)

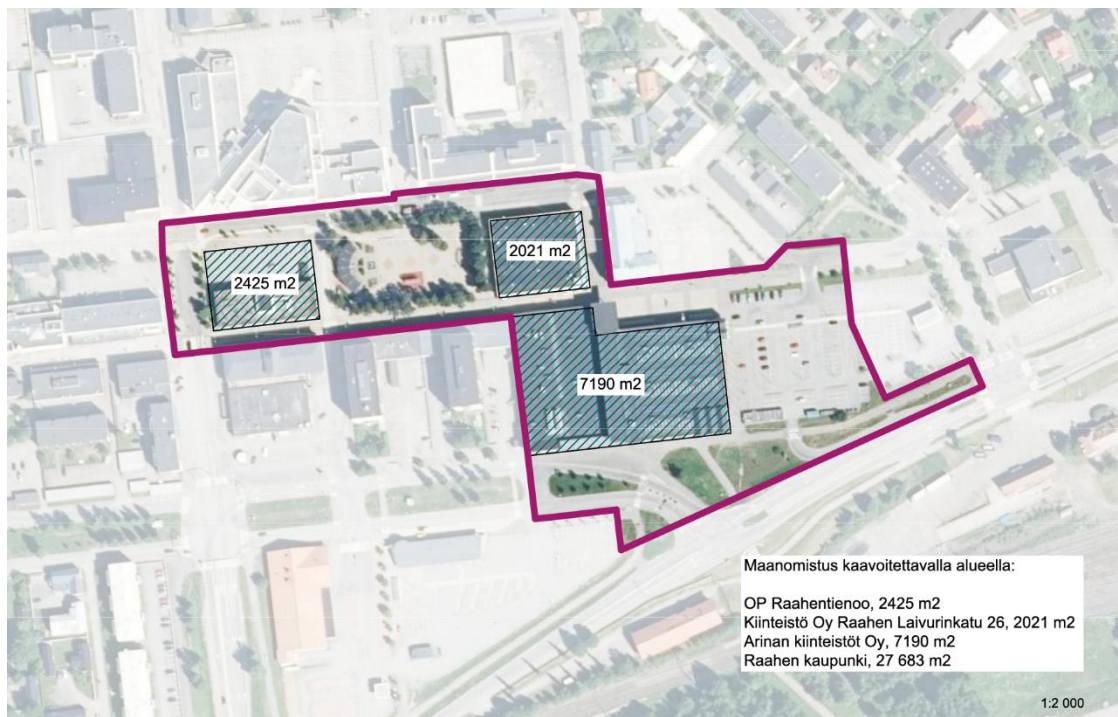


Kuva 12. Ote Raahen Energia Oy:n sähkölinjaverkosta, 25.8.2020. (Raahen Energia Oy)



Kuva 13. Ote Raahen Energia Oy:n kaukolämpöverkosta, 26.8.2020 (Raahen Energia Oy)

Maanomistus



Kuva 14. Maanomistus kaavoitettavalla alueella. (Raahen kaupunki)

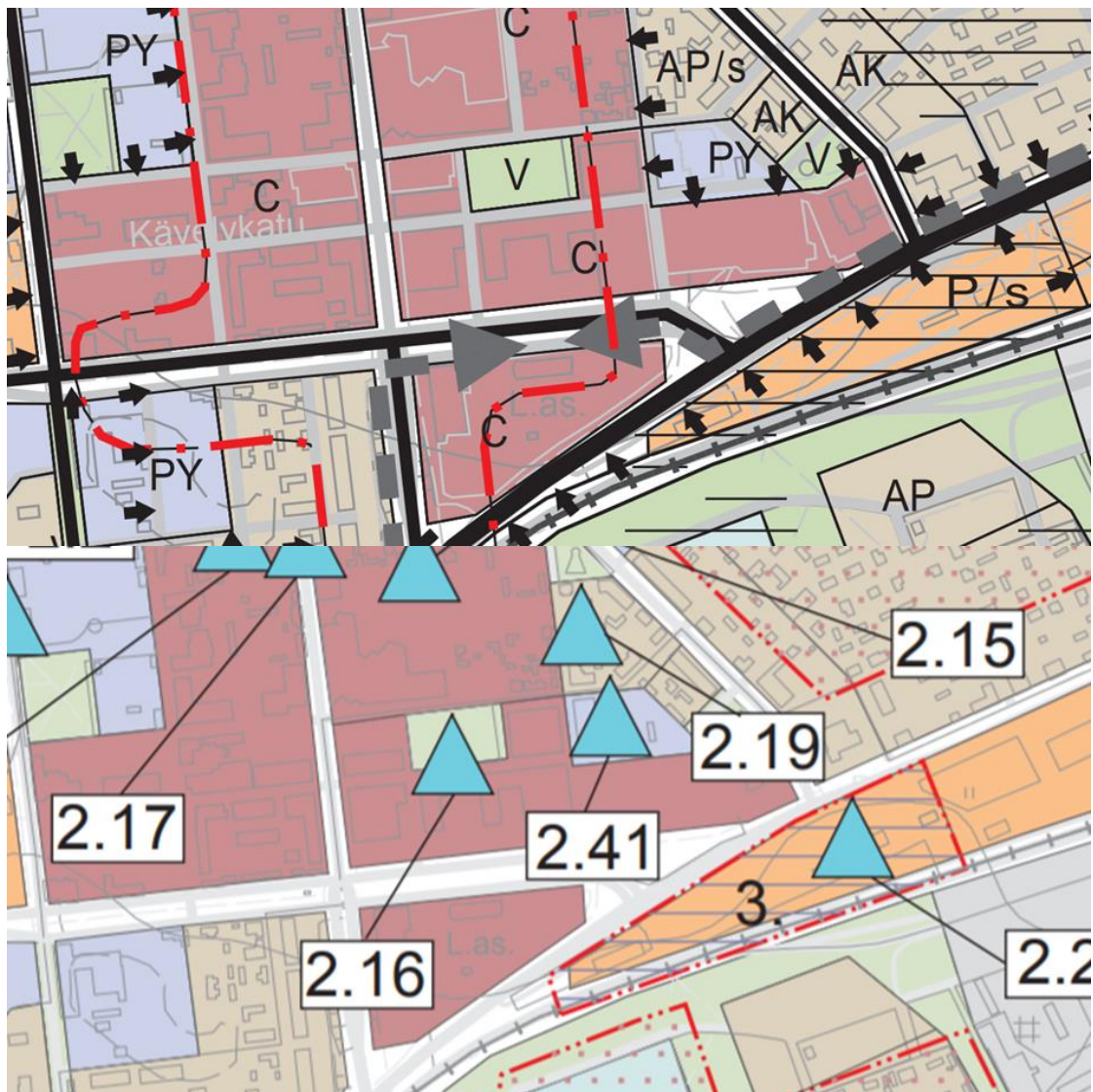
Kaavoitettavan maa-alueen omistus jakautuu Raahen kaupungin (27 683 m²), Osuuskauppa Arinan (7 190 m²), Raahentienoon Osuuspankin (2 425 m²), sekä Kiinteistöosakeyhtiö Raahen Laivurinkatu 26 (2 021 m²) kesken.

Nykyisen lainsäädännön (MRL ja MRA) mukaisesti maakuntakaava ohjaa merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa. Alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta A-1, mikä tarkoittaa Raahen osalta, että seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on 4000 k-m² ja muun vähittäiskaupan alaraja on 7000 k-m². Keskustatoimintojen alueelle (C-2) saa vuoden 2017 lakiudistuksen jälkeen sijoittaa merkitykseltään seudullisia kaupan suuryksiköitä ilman rajoituksia.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa **Raaha 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava**. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 11.4.2007 § 20. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu aluevarausmerkinnöillä **C = keskustatoimintojen alue, pääkeskus**, **PY = julkisten palvelujen alue** ja **V = virkistysalue**.

Voimassa olevaa osayleiskaavaa kuvaamaan on laadittu karttalehdet **kartta 1, Taavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet** sekä **kartta 2, Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet**.



Kuva 16. Ote yleiskaavasta. Ylinnä on ote karttalehdestä 1 ja alla ote karttalehdestä 2. (© Raahen kaupunki, 2007)

Merkinnällä C osoitetut alueet varataan Raahen kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle 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. C-alueita koskee **tiivistämisen-/ehyttämistarve**. Tiivistämisen ja ehyttämisen tapa ratkaistaan paikkakohtaisesti kunkin alueen luontaisista lähtökohdista.

Merkinnällä V osoitettu Härkätori varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128 § mukainen maisematyöluupa. Suunnittelualueen läpi kulkee ajoneuvoliikenteen kulkuväylä ja *virikistysreitti* yhteystarvemerkintänä. Härkätori on osoitettu suojelukohteeksi, jolla on valtakunnallista merkittävyyttä. Rakennusten purkaminen on kielletty ja ympäristö säilytettävä, kunnes rakennussuojelu on ratkaistu. Merkinnällä PY osoitetut alueet varataan pääasiassa kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asumista.

Suunnittelualue kuuluu osittain **Raahen laatukäytävään**. Alueen eteläpuolella, Fellmannin puistokadun suuntaisesti, kulkee *joukkoliikenteen kehittämiskäytävä tai yhteystarve*. Kartalla 2 Härkätorin sekä Sovionkadun ja Laivurinkadun alueelle on osoitettu suojelukohdemerkintä (2.16). Merkinnällä osoitetaan kohteet, joilla on valtakunnallista merkittävyyttä. Rakennusten purkaminen on kielletty ja ympäristö säilytettävä, kunnes rakennussuojelu on ratkaistu.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi/kolme erikseen laadittua asemakaavaa: **Prisman alueen asemakaavan muutos (Akm 185), Raahen I - XI, XV kaupunginosat, asemakaavan muutos (Ak 41) ja Raahen VII, VIII, IX, XXI ja XXII asemakaavan muutos (Ak 40)**. Lisäksi on voimassa asemakaava **Ak 68**.

Asemakaavamuutosalue koskee *liikerakennusten (AL), yhdistettyjen liike- ja asunokerrostalojen (ALK), liikerakennusten (KL) ja autopaikkojen (LPA) korttelialueita sekä puisto- (P), katuaukio/tori- ja katualueita*.

Ak40 on vahvistettu 27.2.1967, Ak41 on vahvistettu 31.1.1967, Akm 185 vahvistettu 11.1.2006 ja Ak68 on vahvistettu 25.10.1977.

Rakennusjärjestys

Raahen kaupungin ja Siikajoen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 22.4.2021.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla

- Raahen keskusta 2040, kaavarunkoluonnos 18.3.2015.
- Raahen strateginen maankäytön suunnittelu, OAS 10.11.2020, ehdotus nähtäville kh 7.2.2022 § 51.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Vanhan kaupungin asemakaava (Akm 242) on vireillä ja alue on asetettu rakennuskieltoon.

Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset, muun muassa tehdyt inventoinnit.

- Raahen liikennejärjestelmä, Keskeisten alueiden liikennesuunnitelma 2013, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Raahen kaupunki, Ramboll, 24.11.2013.

2 Työn vaiheet

2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelun tavoitteena on ajanmukaistaa alueella voimassa olevat, osin vanhentuneet asemakaavat voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti, kehittää Raahen kaupungin liikekeskustaa turvallisen, terveellisen ja viihtyisän kaupunkiympäristön luomiseksi. Asemakaavanmuutos noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa.

2.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Raahen kaupunki on vastaanottanut kaavoitusaloitteet yksityisiltä kiinteistönomistajilta. Kaavoitusaloitteensa ovat jättäneet Osuuskauppa Arina, Raahentienoon Osuuspankki sekä Kiinteistöosakeyhtiö Raahen Laivurinkatu 26.

Raahen kaupungin hallintosäännön mukaan (§ 23, kohta 23) kaupunginhallitus päättää kaavoituksen aloittamisesta. Koska suppealta alueelta Raahen kaupunkikeskustan keskeisimmällä sijainnilla on kaavoitusaloite vireillä kolmella yksityisellä kiinteistönomistajalla, on alueiden asemakaavoittaminen yhdellä asemakaavahankkeella perusteltua.

Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää kaavoitustyön 29.6.2020, § 178.

2.3 Osallistuminen ja yhteistyö

2.3.1 Osalliset

Osallisella tarkoitetaan alueen maanomistajia ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisia ja yhteisöjä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

A. Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa

- kaupunkilaiset, kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat
- kaava-alueen ja kaavan vaikutusalueen asukkaat
- kaava-alueen ja kaavan vaikutusalueen yritysten, laitosten työntekijät ja palvelujen käyttäjät

B. Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

- Raahen Vesi Oy
- Raahen Energia Oy
- Alueen teleoperaattorit

C. Viranomaiset

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Jokilaaksojen pelastuslaitos

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

2.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos (Akm 245) on tullut vireille 27.10.2020 kehittämislautakunnan päätöksestä § 96.

2.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan julkisesti nähtäville.

Asemakaavaa koskeva valmisteluaineisto asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Mikäli valmisteluvaiheita on useita, ne tiedotetaan erikseen. Mielipiteensä voi ilmoittaa kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteensä antaneille, jotka ovat jättäneet osoitteensa.

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen asetetaan asemakaavan muutosehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat jättäneet osoitteensa.

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

Kulutukset nähtäville asettamisesta julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, jossa myös kaava-asiakirjoihin, esimerkiksi kaavakarttaan ja selostukseen voi tutustua nähtävilläoloaikoina. Asemakaavoituksen etenemistä on mahdollista seurata Raahen kaupungin verkkosivuilla, jossa kaava-asiakirjoihin voi tutustua koko asemakaavaprosessin ajan. Kaava-asiakirjoihin voi tutustua Raatihuoneella osoitteessa Rantakatu 50, 92100 Raahen.

2.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan valmisteluaineistosta ja ehdotuksesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen neuvottelu ELY-keskuksen ja muiden viranomaisten kanssa (viranomaisneuvottelut) tai kaavaneuvottelut ELY-keskuksen kanssa pidetään tarvittaessa.

Asemakaavanmuutoksesta on järjestetty ensimmäinen viranomaisneuvottelu 4.12.2020.

Toinen viranomaisneuvottelu on pidetty 21.4.2021.

3 Työn tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaupungin liikekeskustan kehittäminen tehokkaamman ja tiiviimmän kaupunkikuvallisesti laadukkaan ja viihtyisän kaupunkiympäristön synnyttämiseksi.

Kaavamutoksen tavoitteena on tehostaa rakentamista, luoda edustavaa kaupunkikuvaa, voimistaa kaupallisen keskustan elinvoimaisuutta ja kehittää alueen pysäköintiratkaisuja huomioiden Härkätörin puiston alue osana viihtyisää kaupunkikeskustaa.

Suunnittelussa tulee myös huomioida alueen sijainti kahden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) välissä. Pohjoispuolella sijaitsee Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit. Eteläpuolella Ratakadun toisella puolella sijaitsee Raahen rautatieasema ja tullikamari. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on myös maakunnallisesti arvokas Raahelan urheilutalo.

3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

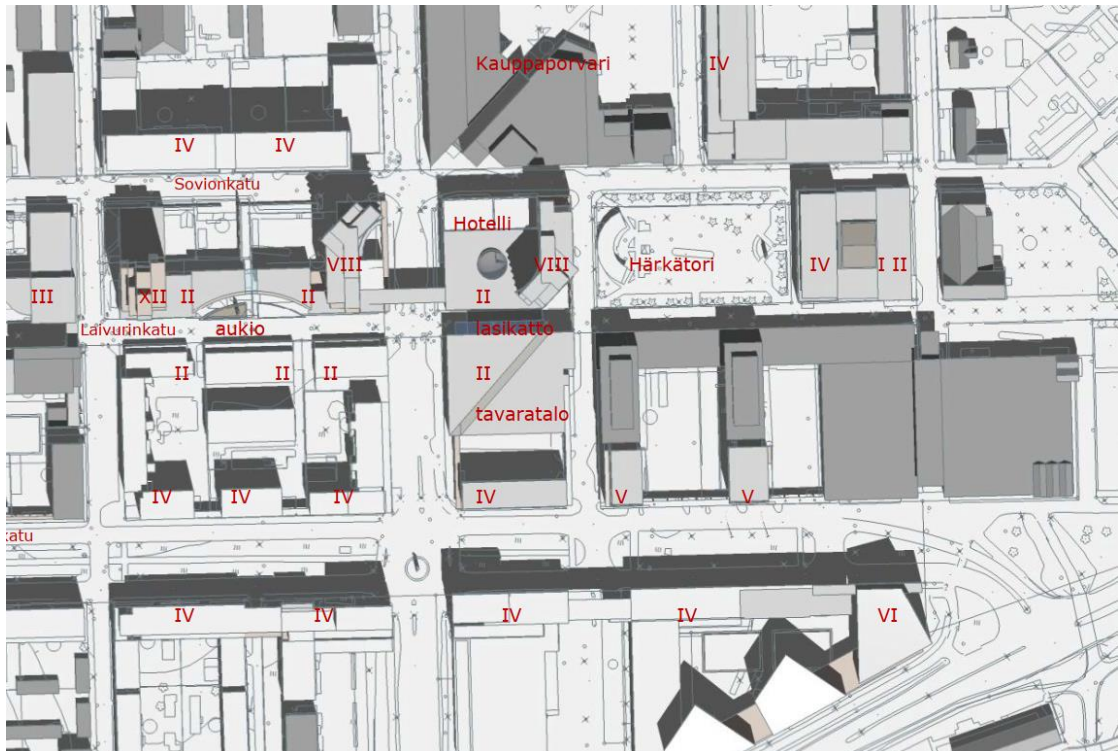
Voimassa olevassa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa asemakaavamuuotosalue sisältyy osittain Raahen laatukäytävään. Laatukäytävävyöhyke sisältää monipuolisia palveluja ja keskusta-asumista. Vyöhykkeestä muotoutuu kaupunkikeskustan julkisivu ja se vaikuttaa koko kaupungin imagoon. Ympäristöä eheytetään ja tiivistetään täydennysrakentamisen avulla. Toteutuksessa on pyrittävä vetovoimaiseen sekä korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan.

Lisäksi keskustatoimintojen alueen (C) määräyksessä esitetään, että asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.

Prisman alueen asemakaavan muutoksessa (Akm185) korostetaan, että arkkitehtuurin mittakaavan on noudatettava Raahen keskustan rakeisuutta ja rakennusten on edustettava korkeatasoista kaupunkiarkkitehtuuria.

Raahen keskustan kaavarunko 2040 -selvityksessä on ideoitu liikekeskustan kehittämistä. Selvityksessä tavoitteina on ollut keskustan eheytyminen ja keskustan aseman korostaminen. Selvityksessä Kirkkokadun itäpuolen ja Fellmanin puistokadun kulmaukseen on varattu tilaa tavaratalo/ kauppakeskukselle. Kauppakeskus jatkuu kävelykadun Härkätörin ja Kirkkokadun väliseen kortteliin. Kävelykatu kulkee lasikattoisena kauppakeskuksen läpi. Kaksikerroksinen kauppakeskus käsittää 4700 k-m². Kauppakeskukseen liittyy Härkätörin reunalla 8-kerroksinen hotelli, 4900 k-m². Vaihtoehtoisesti tämä voi olla myös asuintalo. Hotelli ja Kirkkokadun toisella puolella oleva asuintalo muodostavat ehyen taloparin, joka on kaupunkikuvallisesti tasapainottavana tekijänä länsipuolen tornitaloille. Pysäköinti on osoitettu toteutettavaksi yhtenäisenä maanalaisena pysäköintinä Laivurikadun ja Sovionkadun väliin jäävälle osalle.

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



Kuva 19. Liikekeskusta kehittämisen. (Raahen keskusta 2040, kaavarunko)



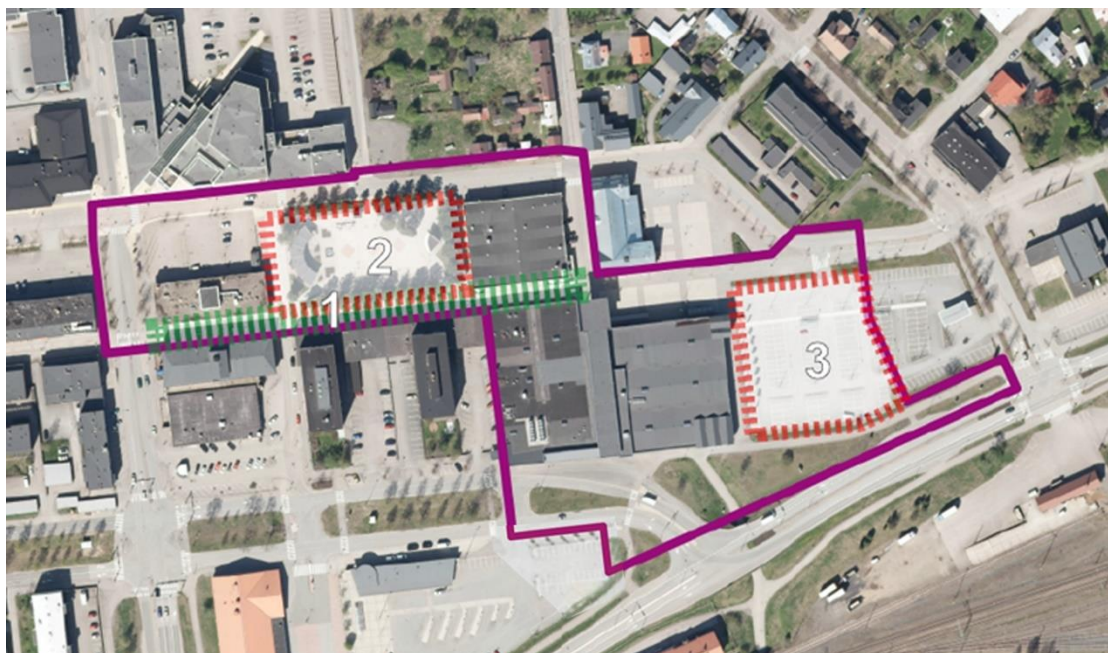
Kuva 20. Havainnekuva liikekeskustasta. (Raahen keskusta 2040, kaavarunko)

3.1.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaupungin liikekeskustan kehittäminen tehokkaamman ja tiiviimmän kaupunkikuvallisesti laadukkaan ja viihtyisän kaupunkiympäristön synnyttämiseksi. Voimassa olevan Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan mukaan asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tehostaa rakentamista, luoda edustavaa kaupunkikuvaa, voimistaa kaupallisen keskustan elinvoimaisuutta ja kehittää alueen pysäköintitratkaisuja sekä huomioida Härkätörin puiston alue osana viihtyisää kaupunkikeskus-

taa. Tavoitteena on elävöittää Raahen asuin- ja liikekeskustaa sekä kävelykadun kaupallista ympäristöä viihtyisää kaupunkikuvaa korostaen sekä uudistaa keskustan ilmettä.



Kuva 21. Kaavamuutoksen tavoitteena kaupungin omistamilla alueilla on tutkia Laivurinkadun kattamisen mahdollistaminen (1) sekä keskitettyjen pysäköintiratkaisujen toteuttamisen mahdollistaminen Härkätorinpuiston alueelle (2) ja Prisman vieressä olevalle pysäköintialueelle (3) osana keskustan kehittämistä ja uuden ilmeen luomista.

3.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Tavoitteet on otettava huomioon yleiskaavoituksessa ja myös asemakaavoituksessa, milloin kaavat koskettelevat valtakunnallisesti merkittäviä kysymyksiä.

Asemakaavamuutosta koskevat seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukoh-tien toimivuudelle.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonpe-rinnön arvojen turvaamisesta.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viher-alueverkoston jatkuvuudesta.

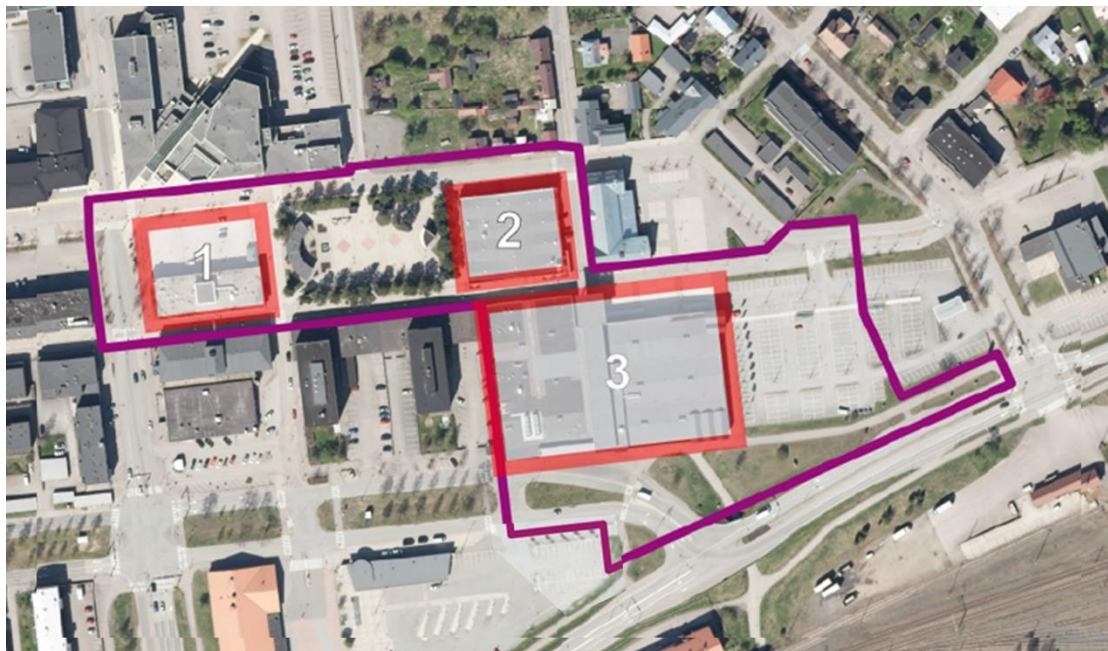
Viranomaisten asettamat tavoitteet

Asemakaavanmuutoksesta on järjestetty ensimmäinen viranomaisneuvottelu 4.12.2020. **Pohjanmaan museo** ilmoitti, että arkeologiaan liittyviä selvitystarpeita ei ole. **Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella** ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaavaluonnoksen pidennettyä nähtävilläoloaika pidettiin hyvänä kaavan merkittävyyden vuoksi. Kaavatyön edetessä tulee arvioida meluselvityksen mahdollinen tarpeellisuus ja arvioida kaupallisten palveluiden muutoksen vaikutukset. Kaavahanketta pidetään Raahen kaupungin kannalta tärkeänä keskustan elinvoimaisuuden kehittämisen kannalta.

3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

3.2.1 Osallisten tavoitteet

Maanomistajien tavoitteet



Kuva 22. Kehitettävät kiinteistöt kartalla: Raahentienoon Osuuspankin kiinteistö (1), Kiinteistöosakeyhtiö Raahen Laivurinkatu 26:n kiinteistö (2) ja Osuuskauppa Arinan nykyinen kiinteistö ja liitettävä uusi osa (3)

Raahentienoon Osuuspankki omistaa kiinteistön 23:19 ja esittää tavoitteena mahdollisuuden sijoittaa kiinteistön alueelle monipuolisesti liike-, toimisto- ja asumisen ratkaisuja. Tavoitteena lisätä rakentamisen korkeutta, parantaa turvallista liikkumisen ympäristöä ja kehittää keskustan elinvoimaisuutta.

Kiinteistöosakeyhtiö Raahen Laivurinkatu 26 esittää muutosta asemakaavaan omistamansa kiinteistön 24:24 osalta. DEAS Asset managementin tavoitteena on muuttaa kiinteistön osalta asemakaavaa siten, että mahdollistetaan laajasti erilaiset keskusta-toiminnot ja kiinteistön tehokkuuslukua nostetaan nykyisestä.

Osuuskauppa Arina omistaa kiinteistön 1564:1 ja esittää tavoitteena laajentaa liikerrakennusta ja täten parantaa liiketoiminnallista kykyä Raahen keskustassa. Nykyisen liikerakennuksen laajennusosa pyritään sijoittamaan joko rakennuksen pohjoispuolelle, kiinteistön 9903:0 alueelle tai itäpuolelle, kiinteistöjen 9901:0 ja 1563:36 alueille.

Aloitustavaihe

Yleisötilaisuus ja työpaja

28.11.2020 järjestettiin kaikille avoin yleisötilaisuus ja työpaja Raahen liikekeskustan asemakaavamuutoksen suunnittelusta. Sen hetkisen COVID-19-tilanteen takia työpaja järjestettiin livestriimi- ja etätyöpajamuotoisena.

Tilaisuuden ensimmäisessä osiossa esiteltiin suunnittelualuetta ja suunnittelun lähtökohtia. Osallistujilla oli mahdollista kysyä ja kommentoida esityksiin, suunnittelu alueeseen ja sen kaavoitukseen liittyen.

Tilaisuuden toisessa, eli työpajaosiossa, pohdittiin suunnittelualueen kehittämistä kolmen eri teeman kautta.

- Härkätorinpuiston alue ja kävelykatu,
- liikkuminen ja toiminnot sekä
- kauppa, palvelut ja arkkitehtuuri.

Työskentely toteutettiin digitaalisella Mural -työpaja-alustalla.

Työpajan tuloksista on laadittu erillinen raportti; *Raahen liikekeskustan asemakaavan työpajatilaisuus 28.11.2020*

Asukaskysely

Asukaskysely järjestettiin verkossa 15.2.–5.3.2021.

Kyselyn tavoitteena oli saada näkemyksiä ja kehitysideoita liikekeskustan alueesta ja sen käytöstä Raahen asukkailta ja liikekeskustan alueen käyttäjiltä. Kysely koostui viidestä osa-alueesta, joissa pyydetään kertomaan omia näkemyksiä ja ideoita. Kysely toteutettiin sähköisesti Webropol -kyselytyökalun avulla.

Kyselyn tuloksista on laadittu erillinen raportti; *Raahen liikekeskustan asemakaavan asukaskysely 15.2.-5.3.2021*

Luonnosvaihe

Yleisötilaisuus ja työpaja

29.5.2021 järjestettiin kaikille avoin yleisötilaisuus ja työpaja Raahen liikekeskustan asemakaavaluonnokseen liittyen. Sen hetkisen COVID-19-tilanteen takia työpaja järjestettiin livestriimi- ja etätyöpajamuotoisena.

Tilaisuuden ensimmäisessä osiossa esiteltiin valmisteluvaiheen aineisto ja kaavaluonnos.

Tilaisuuden toisessa, eli työpajaosiossa, pohdittiin kaavaluonnosta, sen mahdollistamia asioita ja mitä kaavaluonnoksen kehittämisessä jatkossa tulisi huomioida. Osallistujilla oli mahdollista kysyä ja kommentoida kaavaluonnokseen ja kaavatyölle asetettuihin tavoitteisiin liittyen.

Työpajan tuloksista on laadittu erillinen raportti; *Raahen liikekeskustan asemakaavan työpajatilaisuus 29.5.2021*

Lausunnot ja mielipiteet

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana palautetta saatiin myös lausuntoina (10 kpl) ja mielipiteinä (2kpl). Luonnosvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineista niihin on laadittu erillinen kooste; *Raahen liikekeskustan asemakaavan vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin*

Ehdotusvaihe

Kuvataan prosessin edetessä yleisötilaisuudessa saatu palaute ja nähtävilläolon aikana saadut lausunnot ja muistutukset.

Muu saatu palaute

Kuvataan prosessin edetessä tarvittaessa.

3.2.2 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on ajanmukaistaa alueella voimassa olevat, osin vanhentuneet asemakaavat voimassaolevan yleiskaavan mukaisesti, kehittää Raahen kaupungin liikekeskustaa turvallisen, terveellisen ja viihtyisän kaupunkiympäristön luomiseksi.

Tavoitteena maanalaisen pysäköinnin sekä alueen tiivistämisen ja eheyttämisen mahdollistavan täydennysrakentamisen osoittaminen asemakaavalla. Tavoitteena on myös kävelykatuna toimivan Laivurinkadun kattamisen mahdollistamisen osoittaminen Palokunnankadun ja Kirkkokadun välisen alueen osalta.

Asemakaavassa rakentamista ohjaavilla tarkentavilla määräyksillä varmistetaan arkkitehtonisesti laadukas ja kaupunkikuvallisesti ehjä kokonaisuus.

3.2.3 Muut tavoitteet

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on laadittu selvitys nykyisen kaupunkivihreän selviytymismahdollisuuksista ja erillinen yleissuunnitelmatasoinen kaupunkivihreäsuunnitelma, jonka pääpaino on ollut Härkätorinpuiston tarkastelussa sekä puuston säilytettävyyden ja toiminnallisuuden näkökulmasta.

Työhön sisältyi nykytila-analyysi kasvillisuuden ja hulevesien osalta, Härkätorin sembramäntujen säilyvyydestä tarkastelu sekä lopputuloksena yleissuunnitelmatasoinen kaupunkivihreäsuunnitelma. Työstä on vastannut Plaana Oy yhteistyössä Näkymä Oy:n kanssa.

Selvityksessä on tarkasteltu Härkätorin nykyisten puuistutusten tarvitsema kasvualustalaajuus sekä ideoitu mahdollisen maanalaisen pysäköinnin aikainen vihersuunnitelma. Suunnitelmassa on ideoitu hulevesien käsittelyä alueella sekä tarkasteltu tulevasta maankäytöstä johtuvia muutostarpeita hulevesien osalta. Työn alussa on laadittu nykytilaselvitykset viherrakenteen ja hulevesien osalta. Työssä on tehty alustavat pelastustietarkastelut tulevaa maankäyttöä ajatellen.

Viheraluesuunnitelma on toiminut osaltaan pohjana kaavamuutosehdotuksen kehittämisessä.

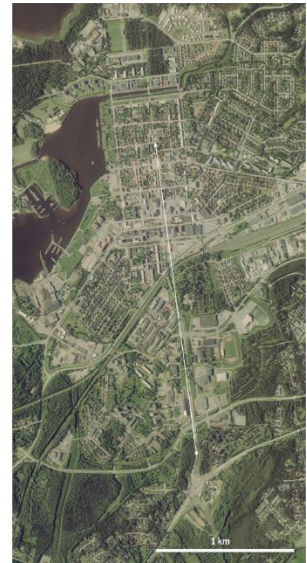
4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehtotarkastelu

4.1 Vaihtoehtojen kuvaus ja vertailu

Perusselvitysten alustavien reunaehtojen hahmottuessa sekä kaupungin ja suunnittelualan toimijoiden tarkentuvien tavoitteiden pohjaten asemakaavan valmisteluvaiheessa on laadittu massoitteluvaihtoehtoja, joissa on tutkittu asemakaava-alueelle tavoiteltavan rakentamisen määrän vaikutuksia kaupunkikuvaan ja pysäköintiratkaisuihin. Vaihtoehdoissa tutkittiin myös Härkätorin alle sijoittuvan pysäköintiin liittyvän ajorampin sijaintia.



Näkymä Kokkolantien alkupäästä kohti Raahen keskustaa (Google Street View)



Kuva 23. Kuvapari. Vanhassa Raahessa sijaitseva Raahen kirkon torni erottuu kaukomaisemassa näkyvänä maamerkinä.

Alustavan massoittelututkielman ja kaukomaiseman tutkielman pohjalta laadittiin alustavia vaihtoehtoja. Vaihtoehdoissa tutkittiin erilaisia pysäköinnin toteuttamisratkaisuja sekä alustavaa massoittelua. Vaihtoehtoja käsiteltiin suunnittelukokouksessa, jonka pohjalta lähdettiin tarkemmin tutkimaan vaihtoehtoja Ve1 ja Ve2.

Suunnittelun lähtökohtien tavoitteet huomioiden rakennusoikeuden määrä on molemmissa vaihtoehdoissa ollut yhteneväinen. Härkätorin asema aukiona on kummasakin tutkitussa vaihtoehdossa säilytetty. Lisärakentaminen on sijoitettu Härkätorin länsi- ja itäpuolella sijaitseviin kortteleihin. Lisäksi ratkaisuihin on tutkittu Laivurinkadun kattamisen mahdollistaminen Palokunnankadun ja Kirkkokadun välisen alueen osalta.

4.1.1 Vaihtoehto 1

Vaihtoehdossa 1 Härkätoria reunustaviin kortteleihin sijoittuu pistetalo. Ajoyhteys pysäköintikellariin on Sovionkadulta. Korttelien 23 ja 24 pysäköintikellarit yhdistyvät Härkätorinpuiston alle rakennettavan maanalaisella yhtenäisellä pysäköintitasolla, jonka kautta autopaikkojen määrää pystytään lisäämään kaupunkiympäristön vehreys ja toiminnallisuus säilyttäen.

Härkätorin länsipuolen kortteliin on sijoitettu uudisrakennus, jonka kerrosluku vaihtelee välillä II-XII (kahdesta kahteentoista). Uudisrakennuksen massoittelu muodostaa polveilevan umpikorttelin, jossa Kirkkokadun ja Laivurinkadun puolille sijoittuu matalampaa, neljä-kuusikerroksista rakentamista. Kuusikerroksinen, korkeampi massa on sijoitettu Laivurinkadun ja Kirkkokadun kulmaukseen ja korttelialueen itärajalle Sovionkadun ja Kumpeleenkujan kulmaukseen, Härkätoria vastapäätä, on sijoitettu kaksitoistakerroksinen rakennus. Korkea rakennus muodostaa maisemallisen yhteyden Fellmanin puistokadun varressa sijaitsevaan Raahen tornitaloon. Etelästä tarkasteltaessa Vanhan Raahen kirkon torni toimii yhtenä maamerkinä.

Härkätori säilytetään kaupunkirakenteellisesti tärkeänä aukiona. Sovionkadun varrella oleva Härkätorin puurivi säilytetään ja jatketaan ulottumaan Kirkkokadulta Palokunnankadulle asti.

Härkätorin itäpuolen korttelialueelle on hahmoteltu Härkätorin puolisolulle, lounaiskulmaan kahdeksankerroksinen pistetalo. Sovionkadun ja Palokunnankadun puolella rakennusmassa on nelikerroksista. Massoittelu on ilmavaa ja kaupunkirakenteellisesti sopusoinnussa ympäröivään rakennuskantaan.

Raahen Prisman kortteliin mahdollistetaan Prisman laajentaminen Laivurinkadun puolelle. Pysäköintialueelle sijoitetaan pysäköintilaitos. Ratkaisulla jäsennetään nykyistä kaupunkikuvaa jämäkämmäksi, vaikka osa maanpäällisistä pysäköintipaikoista säilytetään.



Kuva 24. Massoittelutarkastelua vaihtoehto 1 mukaisesta ratkaisusta.

4.1.2 Vaihtoehto 2

Vaihtoehdossa 2 Härkätörin länsipuolen kortteliin on sijoitettu rakennusmassa, jossa Kumpeleenkujan ja Kirkkokadun puolella kerroskorkeus nousee kahdeksaan. Korkeampien rakennusten välissä on kaksikerroksinen rakennusosa. Ratkaisu mukailee Laiturinkadun kerrostalojen mittakaavaa matalampine osineen.

Härkätörin itäpuolen korttelialueelle on hahmoteltu Härkätörin puoliselle sivulle, lounaiskulmaan kahdeksankerroksinen Härkätörinpuistoa reunustava rakennus ja Palokunnankadun puolelle, Raahelaa vasten, kaksikerroksinen rakennus.

Pysäköintiratkaisu on yhteneväinen vaihtoehdon 1 kanssa siltä osin, että maanalaiset pysäköintitilat toteutetaan Härkätörin alle.

Härkätörin alueen osalta ratkaisu on yhteneväinen vaihtoehdon 1 kanssa. Torin aukiomainen luonne säilytetään. Sovionkadun varrella oleva Härkätörin puurivi säilytetään ja jatketaan ulottumaan Kirkkokadulta Palokunnankadulle asti.

Härkätörin itäpuolella sijaitsevan korttelin rakennusmassat jaetaan kolmeen, korkein, kahdeksankerroksinen rakennus sijoitetaan Härkätörin puoleiselle korttelin rajalle. Sovionkadun puolella sijaitseva rakennusmassa on yksikerroksinen ja Raahelan puolella kaksikerroksinen, mikä mukailee Raahelan mittakaavaa.



Kuva 25. Massoitteletarkastelua vaihtoehto 2 mukaisesta ratkaisusta

4.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Laadittujen vaihtoehtojen vertailussa ja arvioinnissa on kiinnitetty huomiota rakennusten sijoitteluun ja massoitteeluun, kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin, kerroslukuun, kaupunkitilaan ja pysäköintiratkaisuun.

Tarkasteltavat vaihtoehdot erosivat toisistaan massoitteeltaan sekä pysäköintiratkaisuiltaan korttelien 23 ja 24 osalta. Molemmissa vaihtoehdoissa Prisman alue ja siihen liittyvä pysäköintiratkaisu olivat samanlaiset. Vaihtoehdoissa esitettyjen mukaiset rakennusvolyymiltaan suuret korttelit sijaitsevat melko tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä.

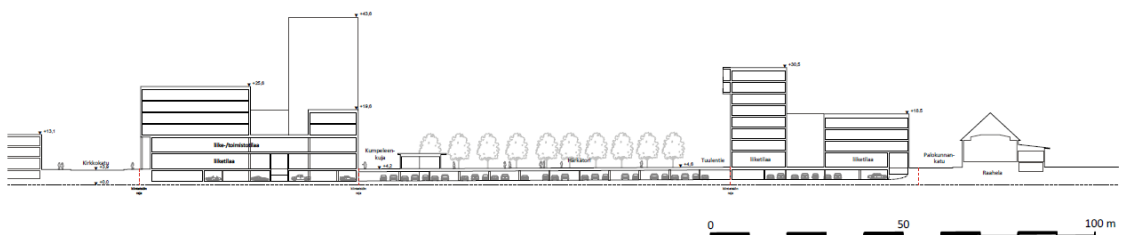
Vaihtoehto Ve1 perustuu korttelien 23 ja 24 massoitteeluun osalta umpikorttelimaisiin ratkaisuihin, joihin yhdistyy pistemäiset kerrostalot korttelialueiden kulmissa. Umpikortteliratkaisu tukee kaupunkikuvaa vahvistavan selkeästi rajatun katutilan muodostumisessa. Kortteleihin tulevien pistetalojen massojen sijoittumisella on huomioitu rakennusten vaikutukset kaukomaisemaan ja niiden sijoittumisella ja korkeuksilla on pyritty mahdollisimman hyvin jättämään tilaa kirkontornille maisemassa. Pysäköinti tapahtuu maanalaisena pysäköintinä osin kiinteistöllä ja osin laajentuen Härkätörinpuiston alle. Ensisijainen kulku pysäköintiin on molemmista kortteleista 23 ja 24. Suunnitelmassa varaudutaan myös mahdolliseen maanalaiseen pysäköintiin johtavaan suunnittelualueen ulkopuolelle Fellmannin puistokadulle sijoittuvaan kulkuyhteyteen.

Vaihtoehto Ve2 perustuu korttelien 23 ja 24 massoitteeluun osalta korttelien etelä-pohjoissuuntaisiin lamelliratkaisuihin. Massoitteelu noudattaa osittain Laivurinkadun eteläpuolella olevan asuin- ja liikerakennuksen mukaista ratkaisua, jossa yhdistyy jalustaosa ja siihen liittyvät korkeammat lamelliosat. Pysäköinti tapahtuu maanalaisena pysäköintinä osin kiinteistöllä ja osin laajentuen Härkätörinpuiston alle. Suunnitelmassa varaudutaan myös mahdolliseen maanalaiseen pysäköintiin johtavaan suunnittelualueen ulkopuolelle Fellmannin puistokadulle sijoittuvaan kulkuyhteyteen.

4.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

4.3.1 Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnokseen valitun vaihtoehdon valinnassa huomioitiin toimijoiden kiinteistölleen laatimia alustavia suunnitelmia, joita sovitettiin yhteen kaupungin asettamien tavoitteiden kesken.



Kuva 26. Leikkauskuva vaihtoehdosta Ve1.

Asemakaavaluonnos laadittiin vaihtoehto Ve1:n pohjalta, joka vastasi kaupungin ja toimijoiden asemakaavamuutostyölle asettamia tavoitteita.



Kuva 27. Havainnekuva lounaasta vaihtoehto Ve1:stä.

4.3.2 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotusta on kehitetty kaavaluonnoksen pohjalta saatujen palautteiden ja tarkentuneiden tavoitteiden pohjalta, kuten viheraluesuunnitelman pohjalta. Kaavaehdotuksen laadinnassa on kiinnitetty erityisesti huomiota Härkätorinpuiston alueeseen sekä pysäköinnin joustavan toteuttamisen mahdollistamisen eri vaihtoehtojen tarkasteluun.

4.3.3 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnosta esiteltiin 29.5.2021 järjestetyssä avoimessa yleisötilaisuudessa ja siihen liittyvässä työpajassa. Sen hetkisen COVID-19-tilanteen takia yleisötilaisuus ja työpaja järjestettiin livestriimi- ja etätyöpajamuotoisena.

Työpajan tuloksista on laadittu erillinen raportti; *Raahen liikekeskustan asemakaavan työpajatilaisuus 29.5.2021*

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana palautetta saatiin myös lausuntoina (10 kpl) ja mielipiteinä (2kpl). Luonnosvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineista niihin on laadittu erillinen kooste; *Raahen liikekeskustan asemakaavan vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin*

4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavoitusaloite hyväksytty, KH 29.6.2020 (§ 178).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) hyväksyminen ja kaavoituksen vireilletulo-lopäätös, KELA 27.10.2020 (§ 96).

Kuulutus vireilletulosta, 30.10.2020.

KELA 11.5.2021 (§ 67). Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 17.5.2021 - 18.6.2021.

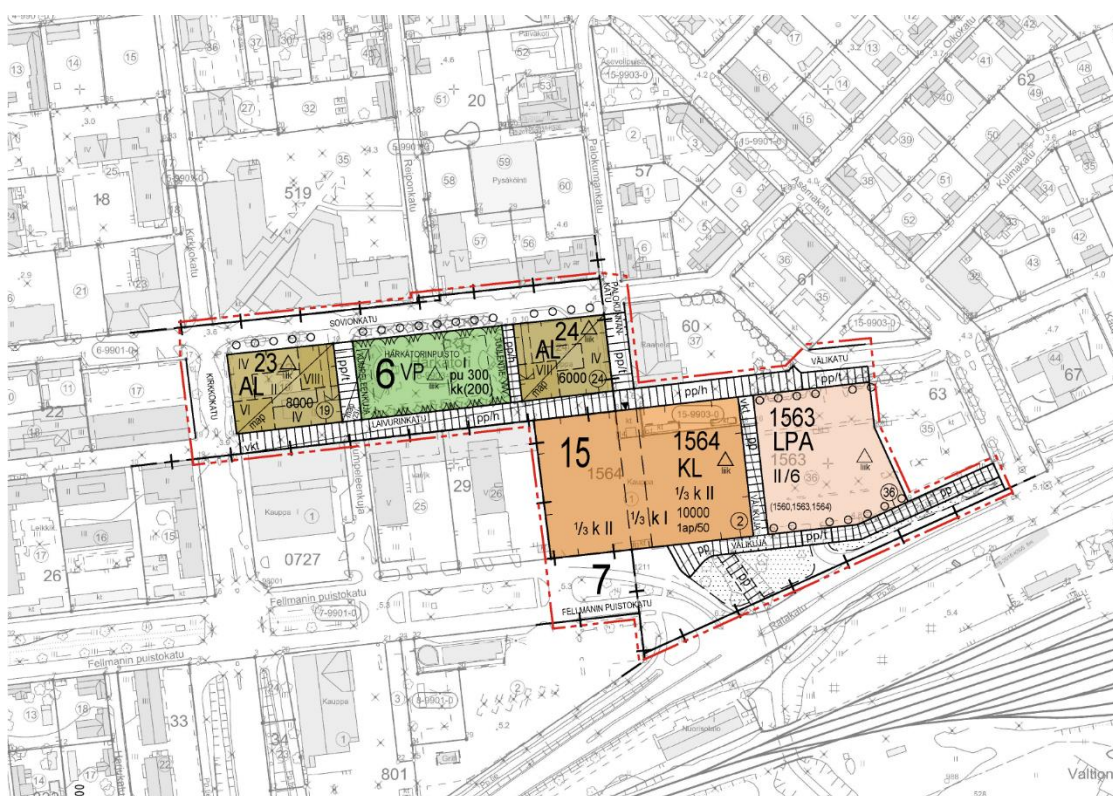
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkistus, aikataulun päivitys, KELA 17.11.2021 (§ 133)

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuvat 6. kaupunginosa korttelin 23 tontti 19 ja korttelin 24 tontti 24, 15. kaupunginosa korttelin 1564 tontti 2 ja korttelin 1563 tontti 36 sekä 7. kaupunginosa katualuetta sekä niihin liittyviä virkistys- ja katualueita.

Asemakaavalla muodostetaan seuraavat korttelialueet; asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), liikerakennusten korttelialue (KL), autopaikkojen korttelialue (LPA) sekä puisto (VP). Lisäksi kaavalla muodostetaan jalankululle ja pyöräilylle varattuja katualueita sekä muita katualueita.



Kuva 28. Asemakaavan muutosehdotus.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 4 ha.

Kaavalla muodostuu alueelle neljä korttelia, joilla on kaikilla yksi tontti. Kokonaisrakennusoikeus on 24 500 k-m² jakautuen seuraavasti; korttelin 23 rakennusoikeus 8 000 k-m², korttelin 24 rakennusoikeus 6 000 k-m², korttelin 1564 rakennusoikeus 10 000 k-m², Härkätorinpuiston torialueelle rakennusoikeus 300 k-m². ja kellarikerrokseen sijoittuva rakennusoikeus 200 k-m².

Autopaikkoja AL-kortteleissa (korttelit 23 ja 24) on varattava yksi autopaikka 120 asuntokerrosalaneliömetriä kohti, yksi autopaikka liike- ja toimistotilojen 90 kerrosneliömetriä kohti. Korttelissa 1564 autopaikkoja on varattava yksi autopaikka 50 kerrosneliömetriä kohti.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alue tarjoaa toteutuessaan toimistotyöpaikkoja, liiketiloja, asuntoja ja monenlaisia liike- ja palvelutiloja.

Palvelut on tarkoitettu kaupunkilaisille, alueen ja lähiympäristön asukkaille. Kaava-alueen asukkaat ja työntekijät tukeutuvat olemassa oleviin, pääosin Raahen kaupungin julkisiin palveluihin ja ympäröivään elinkeinoalueeseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavatyön taajamakuullisen tavoiteasettelun mukaisesti kaavassa on ympäristön laatua koskevia määräyksiä asemakaavan tekstimääräyksiä rakennusten julkisivujen sekä katu- ja puistoalueiden osalta.

Rakennusten julkisivujen osalta vaaditaan, että pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään tiili- tai kivimateriaaleja, eikä näkyviä elementtisaumoja sallita. Puhtaaksi muurattua julkisivua käytettäessä tiilisauman värin on vastattava tiilen väriä. Parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä ja ne on lasitettava. Lasituksena vaaditaan käytettäväksi kirkasta lasia.

Härkätorinpuistosta, katualueesta ja katuaukiosta/torista on laadittava erilliset suunnitelmat. Sovionkadun varteen tulee istuttaa puistolehmut.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Kaavassa korttelit 23 ja 24 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi.

Korttelin 23 tontin 19 pinta-ala on 2 425 m². Rakennusoikeutta on yhteensä 8 000 k-m². Tontille muodostuva kerrosluku vaihtelee II-VIII. Tontille saa sijoittaa maanalaisen pysäköintilaitoksen.

Korttelin 24 tontin 24 pinta-ala on 2 021 m². Rakennusoikeutta on yhteensä 6 000 k-m². Tontille muodostuva kerrosluku vaihtelee IV-VIII. Korttelialueelle saa sijoittaa maanalaisen pysäköintilaitoksen.

Liikerakennusten korttelialue KL

Kaavassa liikerakennusten korttelialueeksi on osoitettu kortteli 1564, mikä on Osuuskauppa Arinan omistuksessa. Tontilla sijaitsee nykyisin Prisma.

Tontin pinta-ala on 7 190 m². Rakennusoikeutta on yhteensä 10 000 k-m². Tontille muodostuva kerrosluku vaihtelee ⅓ K I-⅓ K II huomioiden rakennuksen sijainti Palokunnankadun päässä. Palokunnankadun kohdalle on myös osoitettu sivu, jolla tulee olla suora uloskäynti.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kaavassa autopaikkojen korttelialueeksi on osoitettu kortteli 1563. Kortteliin sijoitetaan maanalainen yleinen pysäköintilaitos. Pysäköinti saadaan alueella sijoittaa kahdeksan tasoon, suurin sallittu korkeus on 6 metriä.

5.3.2 Muut alueet

Härkätorinpuisto merkitään puistoalueeksi (VP). Alueelle on mahdollista rakentaa kahvilan tai puistopaviljongin, jonka rakennusoikeus on 300 k-m² ja kerrosluku I. Rakennuksen sosiaali- ja huoltotilat voi kellarikerrokseen, jolle rakennusoikeutta on osoitettu 200 k-m²

5.4 Muut merkinnät

5.4.1 Liikennejärjestelyt

Suunnittelualueella sijaitsevat katualueen osat Kirkkokatu, Sovionkatu, Palokunnankatu, Välikatu ja Fellmanin puistotie merkitään katualueiksi. Sovionkadun varteen osoitetaan merkintä istutettavasta/säilytettävästä puurivistä.

Pysäköinti alueella osoitetaan pääasiassa maanalaisena pysäköintinä. Maanalaisia pysäköintilaitoksia saa sijoittaa kortteleihin 23 ja 24. Lisäksi korttelin 23 olevan maanalaisen pysäköinnin saa ulottaa Kumpeleenkujalle ja osittain Härkätorinpuiston kohdalle.

Korttelialuetta 1564 palveleva pysäköinti sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle 1563, jonne saa rakentaa kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen.

Laivurinkadun kävelykatu merkitään jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi ja valokatteiseksi tilaksi (vkt). Jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katualueita osoitetaan lisäksi Kumpeleenkujalle ja KL-korttelin ja LPA-korttelin väliin sekä Ratakadun varteen. Alueella on lisäksi sellaisia jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katualueita, joilla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

5.5 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arviointi kaavoituksessa perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä asetukseen MRL 9 §, MRA 1 §. Jotta kaavan vaikutuksia voitaisiin arvioida, tulee kaavan perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,

- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusten arviointi tapahtuu asiantuntijatyönä maastokäyntien, tutkimusten ja selvitysten pohjalta, osallisten palautteen ja viranomaisohjauksen perusteella. Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin aikana sen eri vaiheissa.

5.5.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Asemakaava tukee liikennepalveluiden kehittämistä keskeisellä ja helposti saavutettavalla alueella sijaitsevana tiivistyvänä elinvoimaisena ja vetovoimaisena kokonaisuutena, jossa yhdistyvät palvelut ja asuminen.
- Liikekeskustan alueen kehittäminen tiivistää yhdyskuntarakennetta.
- Kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen edistää saavutettavuutta, tukee kestävän liikkumisen tavoitteita ja parantaa kevyen liikenteen turvallisuutta.

2. Tehokas liikennejärjestelmä

- Uudet liikennetarkaisut ja pysäköinnin ohjaaminen maanalaisiin pysäköintilaitoksiin edistävät liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta.

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Asemakaavassa osoitettava rakentaminen ei lisää melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Asemakaava-alueella ei ole arvokkaaksi määriteltä maisemaa, rakennettua kulttuuriympäristöä tai luonnonympäristöä. Kaava-alueella sijaitseva Härkätori omaa historiallista arvoa Raahen kaupungin karjatorina ja toisena Raahen vuoden 1810 palon jälkeen asemakaavoitettuna aukiona. Asemakaava tukee Härkätorin säilymistä aukiona.

5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- Uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon aurinkoenergian passiivinen ja aktiivinen hyödyntäminen. Muutoin kaavassa ei käsitellä energiahuoltoon liittyviä tarpeita.

5.5.2 Suhde yleiskaavaan

Suunnittelualueella on voimassa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007 § 20. Perusperiaatteiltaan asemakaavan muutos toteuttaa voimassa olevaa yleiskaavaa toimintojen, liikenteen, virkistuksen ja rakentamisen osalta. Asemakaavassa osoitetuilla ratkaisuilla ei vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista. Asemakaavamuutosta varten alueelle on laadittu liikenneselvitys, kaupunkikuvallinen selvitys sekä rakennetun kulttuuriympäristön selvitys,

joihin asemakaavaratkaisu perustuu. Alueen nykyisten toimintojen kehittämismahdollisuuksien turvaaminen, liikenteen toimivuuden ja turvallisuuden parantaminen ja kaupunkikuvan kehittäminen ovat keskeiset kaavamuutoksen tavoitteet.

5.5.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisellä paikalla Raahen liikekeskustassa. Alue on kaupunkirakenteellisesti merkittävä ja liikenteellisesti keskeisellä paikalla. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueen kehittäminen voimassa olevan yleiskaavan ja Raahen keskustan kaavarunko 2040-selvityksen tavoitteiden mukaisesti. Liikekeskustan palveluiden kehittäminen tukee olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan tavoitteita.

5.5.4 Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus

Liikekeskustan alue on erinomaisesti saavutettavissa. Alue on muotoutunut Raahen liikekeskustaksi jo 1960-luvulta lähtien ja sen asema ja toiminnot ovat vakiintuneita. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan olemassa olevien palveluiden kehittäminen ja lisäpalveluiden luominen alueelle. Asemakaavalla tuetaan alueen toiminnallista jatkuvuutta ja palvelujen saavutettavuutta.

5.5.5 Vaikutukset liikenteeseen

Toiminta suunnittelualueella ei olennaisesti muutu nykyisestä, mutta lisärakentaminen lisää alueen liikennettä ja autopaikkojen tarvetta. Alueelle kaavasunnittelun yhteydessä laaditussa liikenneselvityksessä on arvioitu liikennemäärien kasvua. Suunnittelualueelle mahdollistetaan myös asumista, jonka synnyttämä liikenne on kaikkua liikennettä. Myös liiketilojen määrä kasvaa asemakaavamuutoksen myötä jonkin verran, mutta liiketilojen osalta osa liikenteestä on jo alueen nykyistä liikennettä. Asumisen toteutuminen esimerkiksi osittain senioriasumisena voi pienentää liikennetuotoksia jonkin verran.

Prisman alueen liikennetuotos kasvaa asemakaavamuutoksen mahdollistaman laajennuksen myötä. Raskaan liikenteen määrä voi lisääntyä muutamalla käynnillä. Todellisuudessa laajennuksen synnyttämä uusi henkilöautoliikenteen liikennetuotos voi jäädä alhaisemmaksi, koska Prismalla on jo todennäköisesti vakiintunut asiakasryhmä, johon laajennuksella ei välttämättä ole merkittävää vaikutusta, ja keskustaan tuleva uusi asutus mahdollistaa ostosmatkat kävellen ja pyörällä. Noutopalvelun mahdollistaminen uutena voi toisaalta houkuttaa henkilöautoliikennettä.

Osa uuden maankäytön synnyttämästä liikenteestä on jo alueen nykyistä asiointiliikennettä, joka tulevaisuudessa käyttää myös uusia palveluja. Liikennetuotosta vähentää myös se, että samalla kertaa asioidaan useammassa kohteessa.

5.5.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaavamuutoksen mukaiset rakennusvolyymitaan suuret Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelit sijaitsevat melko tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä. Suunnittelualueesta on tehty kaupunkikuvaselvitys. Kaupunkikuvaselvityksen mukaan alue on nykyisellään kaupunkikuvallisesti paikoin jäsentymätön. Olemassa olevat rakennukset ovat melko suurimittakaavaista, joskin matalaa liikerakentamista.



Kuva 29. Havainnekuva koillisesta.

Alueen lähiympäristön olemassa oleva rakennuskanta on korkeudeltaan pääasiassa melko matalaa, vaikka siellä sijaitsee myös korkeampia rakennuksia. Asemakaavan merkittävimmät vaikutukset liittyvät kerrosluvun, tehokkuuden ja rakennusvolyymin nousuun. Alueella sijaitseva kaupunkikuvallisesti merkittävä Härkätorin aukio säilytetään ja sitä kehitetään kaikkia kaupunkilaisia palvelevana kaupunkipuistona. Merkittäväksi muodostuu kaava-alueen tehokkuuden ja rakentamisen tiivyyden sekä toisaalta muodostuvan historiallisia muistumia sisältävän aukiotilan aikaansaama kokonaisvaikutelma. Asemakaavalla on siten toteutuessaan huomattavat vaikutukset kaupunkikuvaan ja -maisemaan lähiympäristössään.

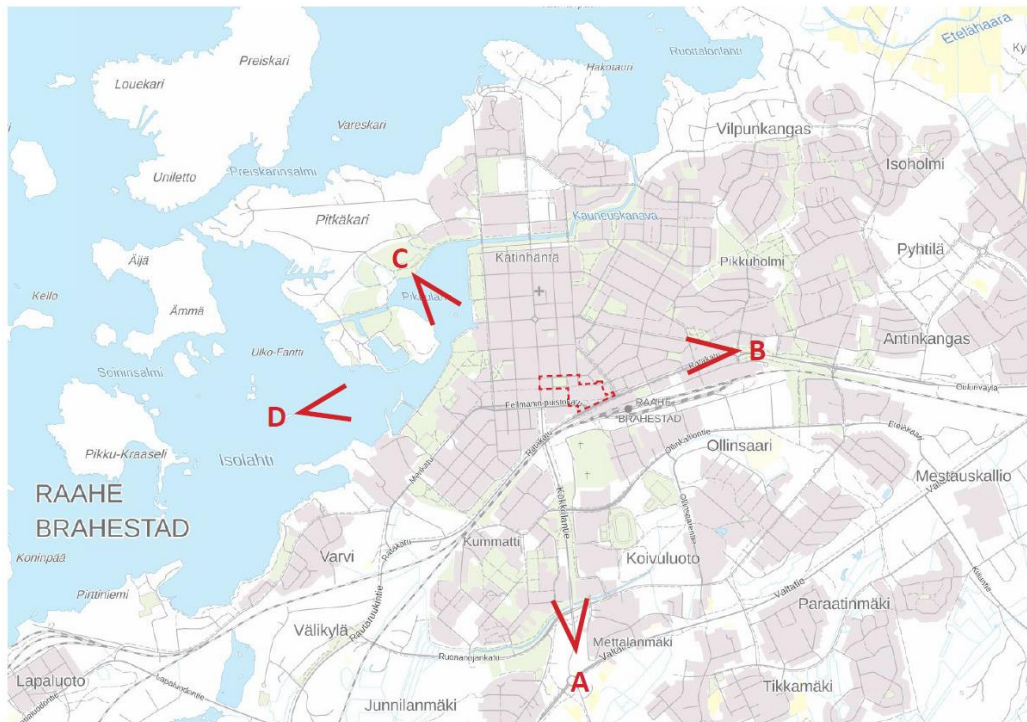


Kuva 30. Havainnekuva lounaasta.

Kaukomaisema ja kaupunkisiluetti

Kaukomaisemaa tarkasteltaessa maisemaa hallitseviksi elementeiksi nousevat Raahen tornitalo ja Vanhan Raahen kirkon torni.

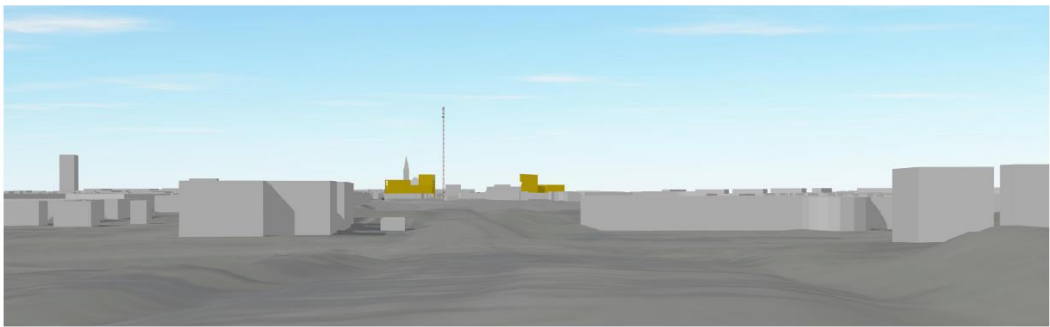
Suunnitellulla uudisrakentamisella on vaikutuksia kaukomaisemaan ja kaupunkisiluettiin. Kerroskorkeus sopeutuu kuitenkin mittakaavallisesti Vanhan Raahen kirkon torniin, ja Raahen tornitaloon eikä erotu maisemasta häiritsevästi. Alueesta on tehty maisematutkimuksia, joissa on tutkittu uudisrakentamisen maisemavaikutusta.



Kuva 31. Kaukomaisematarkastelun näkökohdat.



A. Kokkolantieltä



B. Ouluntieltä



C. Mustasta



D. Isolahdelta

Kuva 32. Näkömökuvat eri puolilta aluetta otetuista kaukomaisematarkastelupisteistä.



Kuva 33. Havainnekuva kaakosta. Esitetyt rakennusmassat sopeutuvat mittakaavallisesti lähiympäristön volyymeihin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan lähialueella



Kuva 34. Näkymä kävelykadulta (Laivurinkadulta) Härkätorinpuistoon.

Lähivaikutusalueen kaupunkikuvaan vaikuttavat tilasarjojen ja näkymälinjojen muutokset, sekä nykyisen ja suunnitellun rakentamisen suhde toisiinsa. Kaava-alueen lähiympäristö on rakennuskannaltaan monimuotoinen ja ajallisesti kerrostunut. Vaatimukset uudisrakentamisen ympäristöön sovittamiselle ovat tämän vuoksi erilaiset riippuen tarkastelusuunnasta.



Kuva 35. Näkymä Sovionkadulta (Raahe-talon kohdalta) Härkätorinpuistoa kohden.

Asemakaavassa esitetyt rakennusmassat sopeutuvat mittakaavallisesti lähiympäristön volyymeihin. Kavasuunnitelmassa uudet rakennusmassat esitetään pistemäisinä. Korttelissa 23 kerroskorkeudeksi määritelty 4-6 kerrosta mukailevat ympäristön kerroskorkeuksia. Korttelin koilliskulmaan esitetty 8-kerroksinen korttelinosa erottuu välitöntä lähiympäristöään korkeampana. Laadittujen maisematarkasteluiden perusteella korkeampi rakentaminen ei kuitenkaan erotu häiritsevästi kaukomaisemasta. Korttelissa 24 lounaiskulmaan on kavasuunnitelmassa sijoitettu 8-kerroksinen rakennusosa muun korttelialueen kerrosluvun ollessa neljä.

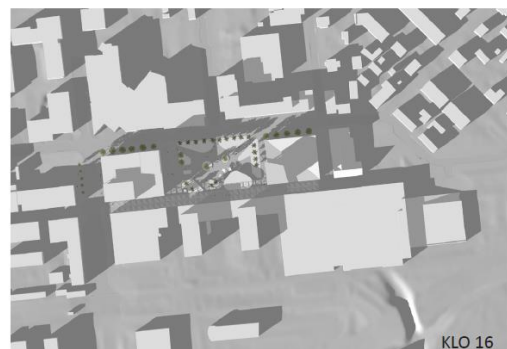
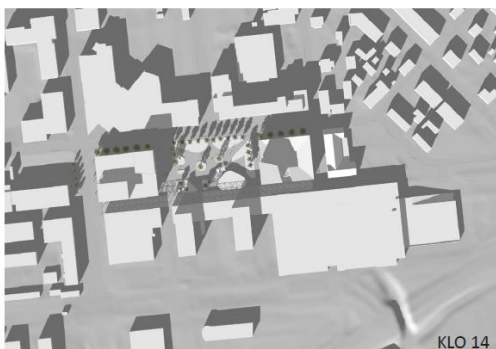
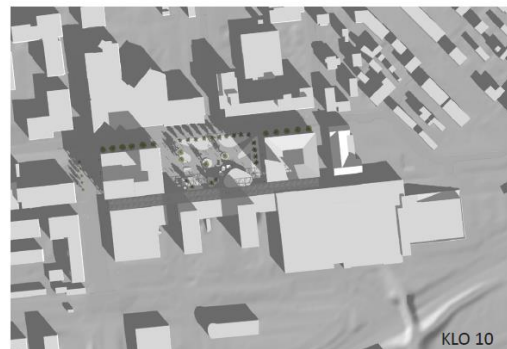
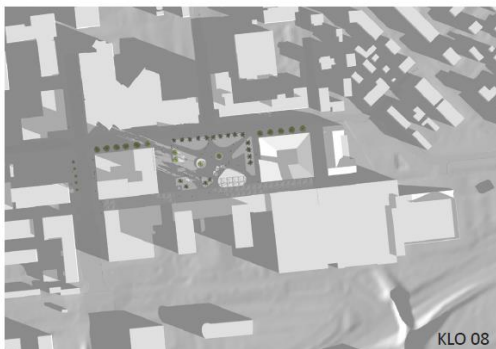


Kuva 36. Näkymä Sovionkadulta Härkätorinpuistoa kohden.

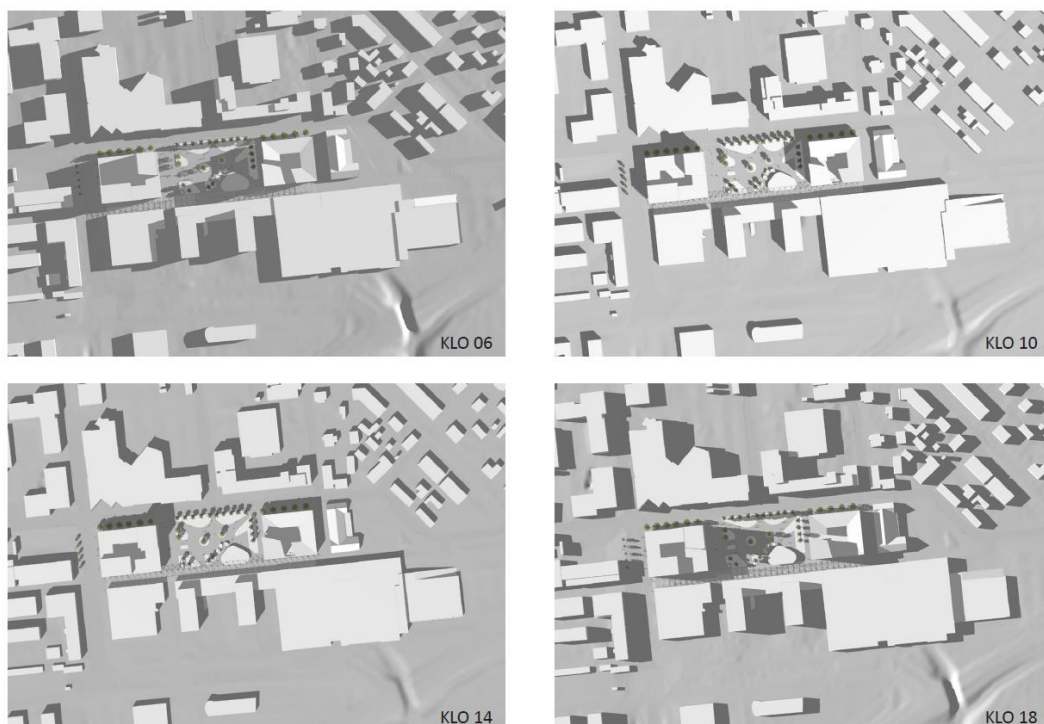


Kuva 37. Näkymä kävelykadulta (Laivurinkadulta) Härkätorinpuistoon.

Tehokkaammalla rakentamisella on vähäistä vaikutusta näkymiin. Kortteleissa olemassa olevat rakennukset ovat mittakaavallisesti massiivisia, eikä avoimia näkemälinjoja muodostu. Asemakaavan mahdollistama uusi rakentaminen sijoittuu olemassa olevan, tiiviin kaupunkirakenteen sisään. Rakennusmassojen osat vaihtelevat kerroskorkeudeltaan siten, että ilmavuus säilyy ja täysin umpinaisen rakennusrintaman vaikutelma vältetään. Matalammat rakennusosat sallivat näkymiä kortteleiden läpi kaikista ilmansuunnista.



Kuva 38. Varjostustutkielma 20.3./22.9.



Kuva 39. Varjostustutkielma 21.6.

5.5.7 Vaikutukset puistoihin ja virkistyskäyttöön

Asemakaavan muutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia lähivirkistysalueisiin eikä laajempiin viheraluekokonaisuuksiin. Kaava-alueeseen kuuluva Härkätorinpuistoaluetta kehitetään kaikkia kaupunkilaisia palvelevana kaupunkipuistona. Puistoon mahdollistetaan puistoa palvelevan rakennuksen kuten kahvila tai paviljonkirakennuksen rakentaminen. Kaavassa osoitetaan alueet, joihin on istutettava puistoa reunustavaa puustoa. Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevien kevyenliikenteen reittien kehittämisen.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu erillinen selvitys kaupunkivihreän selviytymismahdollisuuksista ja yleissuunnitelmatasoinen kaupunkivihreäsuunnitelma tulevasta viherrakentamisesta tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

5.5.8 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön. Kaava-alueeseen kuuluva Härkätorin puistoalue toimii osana kaupungin viheralueiden verkostoa.

5.5.9 Vaikutukset palveluihin, talouteen ja elinkeinoihin

Kaavan mahdollistaa uusien asuntojen sijoittumisen Raahen liikekeskustan alueelle, mikä tukee Raahen keskustan kaupallisten palveluiden sekä yritystoiminnan kehittymistä. Kaava mahdollistaa liike- ja toimistotilojen sijoittumista kortteleihin 23 ja 24 sekä olemassa olevan Prisman liiketilojen kehittämisen laajentamisen korttelissa 1564.

5.5.10 Toteuttamisen aikaiset yritysvaikutukset

Kaava-alueen rakentamisen aikaiset vaikutukset Raahen yritystoimintaan ovat positiivisia. Rakentamisen aikana alueella tarvitaan useiden eri alojen yrittäjien työpanosta ja osaamista varsinaisen rakentamisen ja suunnittelun saralla (mm. infran toteutus, rakennukset, maarakentaminen, kuljetukset, viherrakentaminen) mutta myös välillisten palveluiden muodossa (mm. lounaspalvelut, rakennusalan tarvikkeiden ja työkalujen kauppa, polttoainekauppa, sisustuskauppa sekä asuntokohteiden kiinteistönvälitys yms.). Vilkkaimpana rakentamisen aikana rakennustoiminnasta voi aiheutua ajoittaista, liiketoimintaa häiritsevää vaikutusta.

5.5.11 Vaikutukset ilmastonmuutokseen

Kaavoitettava alue kytkeytyy tiiviiksi osaksi Raahen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavaratkaisun kattavilla jalankulun ja pyöräilyn yhteyksillä pyritään edistämään autotonta liikkumista alueella.

Kokonaisuudessaan asemakaavan toteutuksella ei arvioida olevan merkittäviä ilmastovaikutuksia.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan toteuttaminen alueen toimijan toimintakuvauksen laajuudessa ei aiheuta ohjearvot ylittävää melua tai häiritsevää tärinää lähiympäristöön.

5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa käytetyt kaavamerkinnot ja -määräykset listattu liitteessä 3.

5.8 Nimistö

Alueen olemassa oleva nimistö säilyy.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamista ohjataan sitovilla asemakaavan kaavamääräyksillä (kolmiomerkintä). Erillistä rakentamistapaohjetta ei laadita.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteutuminen alkaa heti voimaantullessaan rakentamista ohjaavana tekijänä. Alue on toteutettavissa vaiheittain.

Rakennusten, katu- ja puistoalueiden laadukkaaseen ja esteettiseen toteuttamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota prosessin kaikissa vaiheissa.

Korttelin 23 autopaikkojen osoittamisesta osittain, Kumpeleenkujan ja Härkätorin-puistoalueen alle, map (23) merkinnällä osoitetulle alueelle, osapuolet laativat erillisen rasitesopimuksen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta ohjaa kunnan rakennusvalvonta.

7 Liitteet

Liite 1: Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 678 Raahen Täyttämispvm 15.03.2022
 Kaavan nimi Raahen liikekeskustan asemakaava, asemakaavanmuutos
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 31.10.2020
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus Akm 245
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 3,9319 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,0200 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 3,9319

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [km ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [km ² +/-]
Yhteensä	3,9319	100,0	24500	0,62	0,0000	16387
A yhteensä	0,4446	11,3	14000	3,15	0,0000	12787
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8167	20,8	10000	1,22	0,0999	3100
T yhteensä						
V yhteensä	0,3364	8,6	500	0,15	-0,0103	500
R yhteensä						
L yhteensä	2,3342	59,4			-0,0896	
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 [lkm]	[k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	-		-	

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerros-ala [km ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [km ² +/-]
Yhteensä	3,9319	100,0	24500	0,62	0,0000	16387
A yhteensä	0,4446	11,3	14000	3,15	0,0000	12787
AL	0,4446	100,0	14000	3,15	0,0000	12787
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8167	20,8	10000	1,22	0,0999	3100
KL	0,8167	100,0	10000	1,22	0,0999	3100
T yhteensä						
V yhteensä	0,3364	8,6	500	0,15	-0,0103	500
VP	0,3364	100,0	500	0,15	-0,0103	500
500						
L yhteensä	2,3342	59,4			-0,0896	
Kadut	1,1487	49,2			-0,1885	
Katuauk. /torit					-0,1898	
Kev.liik.kadut	0,6881	29,5			0,2887	
LPA	0,4974	21,3			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						