

RAAHEN KAUPUNKI

## **Raahen liikekeskustan asemakaava**

### **Akm 245 Asemakaavanmuutos**

Kaavaehdotus nähtävillä 4.4.2022–5.5.2022

Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin ja muistutuksiin

16.8.2022

---

## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Lausunnot</b>	<b>1</b>
1.1	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus	1
1.1.1	Tiivistelmä lausunnon sisällöstä	1
1.1.2	Vastineet lausuntoon	1
1.2	Raahen kaupunki – Lupa- ja valvontajaosto	1
1.2.1	Tiivistelmä lausunnon sisällöstä	1
1.2.2	Vastineet lausuntoon	2
1.3	Jokilaaksojen pelastuslaitos	2
1.3.1	Tiivistelmä lausunnon sisällöstä	2
1.3.2	Vastine	2
1.4	Pohjois-Pohjanmaan museo/Arkeologia	2
1.4.1	Tiivistelmä lausunnon sisällöstä	2
1.4.2	Vastine	2
1.5	Pohjois-Pohjanmaan museo/Rakennettu kulttuuriympäristö	2
1.5.1	Tiivistelmä lausunnon sisällöstä	2
1.5.2	Vastine	2
1.6	Raahen Vesi Oy	3
1.6.1	Tiivistelmä lausunnon sisällöstä	3
1.6.2	Vastine	3
<b>2</b>	<b>Muistutukset</b>	<b>3</b>
2.1	Yksityishenkilö	3
2.1.1	Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä	3
2.1.2	Vastine	3
2.2	Yksityishenkilö	3
2.2.1	Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä	3
2.2.2	Vastine	4

16.8.2022

---

# Raahen liikekeskustan asemakaava

## 1 Lausunnot

### 1.1 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

#### 1.1.1 Tiivistelmä lausunnon sisällöstä

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa Raahen liikekeskustan asemakaavan muutosehdotuksesta eikä ELY-keskus anna kaavaehdotuksesta lausuntoa.

#### 1.1.2 Vastineet lausuntoon

Merkitään tiedoksi.

### 1.2 Raahen kaupunki – Lupa- ja valvontajaosto

#### 1.2.1 Tiivistelmä lausunnon sisällöstä

##### Ympäristönsuojeluviranomainen

Kaavaehdotusta varten laaditussa "Raahen kaupungin liikekeskustan kaupunkivihreäsuunnitelmassa" on tehty Härkätörin Sembramäntyjen säilyvyystarkastelu. Selvityksessä on tuotu esille mm. se, että sembramänty ovat "merkittävässä asemassa keskusta-alueen vihreyden luomisessa", sekä "Puistoa kehystävät puurivit ovat arvokkaita ja kaupunkikuvallisesti merkittäviä." Sembramäntyjen on todettu istutetun jo 1930-luvun lopulla ja että niillä on vielä "kymmeniä vuosia elinikää jäljellä".

Kaavaehdotuksessa ainoastaan Sovionkadun puoleiselle sivulle on esitetty kaavamerkintä "säilytettävä/istutettava puurivi", mikä ei sellaisenaan takaa nykyisten puiden säilymistä. Mikäli kyseisten puiden kaatamiselle haettaisiin maisematyölupaa, se voitaisiin kaavamerkinnän perusteella sallia, jos tilalle istutetaan uusia puita – muiden puiden osalta ei ole edes tätä vaatimusta. Toki ainoa taho, jolla puita on oikeus Härkätöriltä kaataa, on maanomistajana kaupunki, joten näiltä osin puiden säilyvyyden osalta ei ole samalla tavalla huolta. Mutta mikäli sembramäntyjä halutaan aidosti säilyttää, ainakin osalle puista voisi pohtia erityisen suojelumerkinnän lisäämistä.

Toisaalta lähes 100 vuotta vanhoina puina yksittäinen puu tai jopa koko puuryhmä voitaisiin nähdä myös luonnonsuojelulain 23 § mukaisena luonnonmuistomerkkinä. Tällöin asiaa ei tarvitsisi ratkaista kaavassa, vaan ympäristöviranomainen voi tehdä rauhoitus päätöksen.

##### Rakennusvalvontaviranomainen

Osuuspankin korttelissa AL 23 rakennusten kerroskorkeudet on madallettu 4-, 6- ja 8- kerroksiseksi, luonnosvaiheessa korkeudet olivat 4-, 6- ja 12. Samalla rakennusoikeus on pienentynyt ja on nyt 8 000 m<sup>2</sup> luonnoksen 10 000 m<sup>2</sup> sijaan. Rakennuskorkeuden madaltamisella pienennetään puiston varjostamista.

Maanalainen pysäköinti on poistettu Härkätörinpuiston osalta ja asetettu pelkästään kortteleihin 23 ja 24. Kaava mahdollistaa myös kävelykadun kattamisen, mutta se jää kaupungin päätettäväksi toteutuuko se.

16.8.2022

---

Arinan korttelin KL 1564 osalta rakennusoikeutta on kasvatettu 1 100 m<sup>2</sup> vanhaan kaavaan verrattuna ja kaavaehdotuksessa ns. Prismen aukio voidaan rakentaa liiketilaksi ja aukio poistuu. Parkkipaikka LPA 1563 säilyy entisen kaltaisena, jolle on mahdollista rakentaa pysäköintilaitos.

Rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

### 1.2.2 Vastineet lausuntoon

Tarkennetaan Härkätöörinpuiston puuston säilyttämiseen liittyvää kaavamääräystä siten, että puistoa kehystävän istutettavan ja säilytettävän puulajikkeen tulee olla sembramänty. Kaavan tavoite on Härkätöörinpuistoa kehystävän puuston säilyttäminen mahdollistaen kuitenkin puistohoidolliset toimenpiteet.

## 1.3 Jokilaaksojen pelastuslaitos

### 1.3.1 Tiivistelmä lausunnon sisällöstä

Pelastusviranomaisen on tutustunut asiakirjoihin ja toteaa, ettei asemakaavan muutosluonnoksesta 28.5.2021 annettuun lausuntoon ole lisättävää.

Pelastusviranomaisen pyytää kuitenkin huomioimaan jo kaavoitusvaiheessa sen, että parvekkeilta poistumista ei tule suunnitella pelastuslaitoksen varaan.

### 1.3.2 Vastine

Merkitään tiedoksi.

## 1.4 Pohjois-Pohjanmaan museo/Arkeologia

### 1.4.1 Tiivistelmä lausunnon sisällöstä

Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Pohjois-Pohjanmaan museo on lausunut kaavamuutoksesta sen luonnosvaiheessa 18.06.2021. Museolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

### 1.4.2 Vastine

Merkitään tiedoksi.

## 1.5 Pohjois-Pohjanmaan museo/Rakennettu kulttuuriympäristö

### 1.5.1 Tiivistelmä lausunnon sisällöstä

Raahen liikekeskustan asemakaavan muutosluonnoksessa on huomioitu Härkätöörin kulttuurihistorialliset arvot ja esitetty torin säilyttämistä kulmistaan avoimena aukiona. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole asemakaavan muutosehdotuksesta huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

### 1.5.2 Vastine

Merkitään tiedoksi.

16.8.2022

---

## 1.6 Raahen Vesi Oy

### 1.6.1 Tiivistelmä lausunnon sisällöstä

Raahen Vesi Oy ilmoittaa, että sillä ei ole huomautettavaa Raahen liikekeskustan asemakaavan muutosten suunnituksesta.

Autopaikkojen korttelialueella olevan runkovesijohdon siirtäminen voi tulla tehtäväksi, mikäli asemakaavan mukaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen toteutuu.

### 1.6.2 Vastine

Merkitään tiedoksi.

## 2 Muistutukset

### 2.1 Yksityishenkilö

#### 2.1.1 Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä

Asemakaavassa tulisi varmistaa tarkemmilla kaavamääräyksillä ohjaten siihen, että Palokunnankadun varren nelikerroksinen rakennusmassa ottaisi vastapäisen Raahelan paremmin huomioon, esimerkiksi julkisivun jäsentelyllä, materiaaleilla, värityksellä ja mahdollisella eri osien hierarkkisuuksella. Nyt asemakaava mahdollistaa lupaviranomaisten hyvästä tahdosta huolimatta tylyn bulkkijulkisivun, joka alistaa historiallisen naapurinsa.

#### 2.1.2 Vastine

Asemakaavamuutostyössä on tunnistettu alueen ja sen lähiympäristön merkitys Raahen kaupunkikuvassa. Kaavassa annettavien määräysten tavoitteena on ohjata korkealaatuisen rakentamisen mahdollistumista ja mahdollistaa alueen kaupunkikuvan kehittymisen ympäristöhuomioiden.

Asemakaavamuutoksen kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisesta yleisesti siten, että rakennusten arkkitehtuurin ja toteutuksen laadun tulee olla korkeatasoista.

Kaava-alueen rajauksen tarkentumisen myötä Raahelan viereinen kortteli (kortteli 24) säilyy nykyisellään ja kaavan vaikutukset siten muuttuvat myös tämän osalta.

### 2.2 Yksityishenkilö

#### 2.2.1 Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä

Kaavan mukainen autopaikkamäärä ei ole riittävä. Perustelu:

Kaavaehdotuksen mukaan AL-korttelialueella pysäköintipaikkoja on varattava yksi autopaikka 120 asuntokerrosneliometriä kohti. Nykyisessä asuinpaikassa keskustan lähellä autopaikkoja on asukkaille noin yksi paikka 65 asuntokerrosneliometriä kohti. Kaikki paikat ovat säännöllisesti käytössä. Kun otetaan lisäksi huomioon vieraspaikat, saadaan suhdeluvuksi yksi paikka / 50 m<sup>2</sup>.

16.8.2022

---

## 2.2.2 Vastine

Asemakaavamuutos sijoittuu Raahen keskustaan ja se on otettu huomioon kaavaa laadittaessa. Asemakaavassa annetussa autopaikkamääräyksen määrittämisessä (1 ap/120 as-kem) on erityisesti kiinnitetty huomiota kaava-alueen sijaintiin ja saavutettavuuteen sekä julkisilla yhteyksillä kuin pyöräillen ja kävellen.

Autopaikkamääräyksen kerrosneliömetrimääräisen kohdentumisen käyttötarkoitusta painottaen noudattee Raahen keskusta-alueelle hyväksytyjen asemakaavojen autopaikkamääräyksen määrittämisen periaatteita.

Kaavassa annettava autopaikkamääräys ei estä toteuttamasta kiinteistölle kaavassa vaadittavaa autopaikkamääräystä suurempaa määrää pysäköintipaikkoja.

*FCG Finnish Consulting Group Oy ("FCG") on laatinut tämän raportin FCG:n asiakkaan ("Asiakas") toimeksiannon ja ohjeiden mukaisesti. Tämä raportti on laadittu FCG:n ja Asiakkaan välisen sopimuksen ehtojen mukaisesti. **FCG ei ole vastuussa tästä raportista tai sen käytöstä suhteessa mihinkään muuhun tahoon kuin Asiakkaaseen.***

*Tämä raportti voi perustua kokonaan tai osaksi kolmansien osapuolten FCG:lle antamiin tietoihin tai julkisiin lähteisiin ja näin ollen tietoihin, joihin FCG:llä ei ole ollut vaikutusmahdollisuuksia. FCG toteaa nimenomaisesti, ettei sillä ole vastuuta sille annettujen virheellisten tai puutteellisten tietojen perusteella.*

*Kaikki oikeudet (mukaan lukien tekijänoikeudet) tähän raporttiin kuuluvat FCG:lle, tai Asiakkaalle, mikäli niin on sovittu FCG:n ja Asiakkaan välillä. Tätä raporttia tai sen osaa ei saa muokata tai käyttää uudelleen toiseen tarkoitukseen ilman FCG:n kirjallista lupaa.*