

Raahen kaupungin kaavoitusyksikkö

Viite: Vanhan kaupungin asemakaavamuutos (Akm 242), luonnosvaiheen kuuleminen

Lausunto Vanhan kaupungin asemakaavamuutokseen Akm 242

Rakennusvalvontaviranomainen

Vanhan kaupungin asemakaavan tavoitteena on tarkistaa asemakaavojen ajantasaisuus suojelukysymysten osalta valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ominaisuutteen ja erityispiirteiden säilymisen turvaamiseksi. Kaavoituksen tehtävänä on sovittaa yhteen eri tavoitteet niin, että ratkaisu edistää mahdollisimman hyvin tavoitteiden toteuttamista.

Asemakaava sijoittuu kaupunki arkeologiselle ja valtakunnallisesti arvotetulle RKY 2009 alueelle. Pekkatorin ympäristö on osoitettu sinisellä merkinnällä SR-1 rakennussuojelualue. Lisäksi rakennussuojelua on osoitettu srs-, sr-, st-merkinnöin. Pihapiirien suojelu on esitetty s-1 ja s-2-merkinnöin. Alue osoitetaan asemakaavalla pääosin pientalovaltaiseksi alueeksi.

Ensimmäisessä asemakaavaluonnoksessa oli esitetty, että mikäli asemakaavassa suojeltavaksi merkitty rakennus puretaan voi uudisrakentamiseen käyttää 80 % kaavassa rakennukselle osoitetusta rakennusoikeudesta. Tämä vaatimus on poistettu. Purkulupa asioissa tulee ensin arvioida mahdollisuudet kohteen säilyttämiseen, rakennuksen historiasta ja kunnosta tulee laatia asiantuntijatyönä riittävä selvitys.

Rakennusoikeudet on nyt asemakaavaluonnoksen kartassa esitettynä ja ne mukailevat pääosin samaa linjaa vanhojen asemakaavojen kanssa. Rakennusoikeuksista on laadittu rakennusoikeuksien tonttikohtaiset mitoitusperusteet. Taulukosta voi tarkastella tonttikohtaisia rakennusoikeuksien muutoksia.

Uudisrakentamisessa rakentamisen on noudatettava ulkomitoiltaan aiempaa rakennusta. Uudisrakentamisen tavasta on rakentamismääräyksiä vka-1 puutaloille ja vka-2 kerrostaloille. Uutena luonnoksessa on aita merkintä; pysäköintialuetta vasten olevat aidat tulee toteuttaa kuten aidasta määrätään katuun- tai yleiseen alueeseen rajautuen.

Kokonaisuutena asemakaavaluonnos yhteensovittaa eri tavoitteita ja edistää niiden toteuttamista.

Rakennusvalvontaviranomainen esittää luonnosaineistosta huomioon otettavaksi seuraavaa.

Kaavaluonnoksen kaavamerkinnyt- ja määräykset sekä sitovatonttijako kohdassa ”rakennusoikeus kerrosala neliömetreinä” ei ole esitetty kaavamerkintää miten kerrosala esitetään kaavaluonnoksen karttapohjalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain korvaava rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Kaavamerkinnyt- ja määräykset sekä sitovatonttijako kohdassa on useita viittauksia maankäyttö- ja rakennuslain pykäliin.

Kaavoitustyön yhteydessä tulisi erityisellä tarkkuudella tarkastella myös lakimuutoksen vaikutukset asemakaavaluonnokseen.

Ympäristönsuojeluviranomainen

Kaavatyön yhteydessä on laadittu erillinen kasvillisuusselvitys kesällä 2020, jonka yhteydessä on inventoitu alueen puisto- ja viheralueet sekä pihakohteita. Vuoden 2021 kesällä on suoritettu kasvillisuusinventoinnin täydennys. Varsinaisella ruutukaava-alueella ei tavattu uhanalaisia kasvilajeja.

Vuonna 2021 on tehty Raahen vanhan kaupungin asemakaavoitusta palveleva lepakko selvitys. Selvityksen mukaan selvitysalueen merkitys lepakoiden kannalta on kokonaisuutena melko vähäinen, eikä lepakoiden osalta ole tarpeen antaa erityisiä suosituksia alueen kaavoitukseen.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavassa on osoitettu täydennysrakentamista, joka vähentää jonkin verran viherympäristön pinta-alaa tonttien sisäosissa. Vaikutusten luontoon ja luonnonympäristöön arvioidaan olevan vähäisiä, koska täydennysrakentaminen on kuitenkin hyvin maltillista, eikä kaavaratkaisulla ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön. Kaavamääräysten mukaan nykyistä puustoa ja perinnekasvillisuutta tulee mahdollisuuksien mukaan säästää ja täydentää ympäristöön soveltuvilla istutuksilla, millä on myönteisiä vaikutuksia viherympäristön säilymiseen.

Alueelle sijoittuvat puistot ja viheralueet on merkitty kaavassa lähivirkistysalueeksi (VL) tai puistoksi (VP). Kaupunkiympäristöön näkyvästi liittyviä puistoalueita (VP) ovat Raatihuoneenpuisto, Myhrberginpuisto sekä Keskuskoulun molemmin puolin sijoittuvat pienet viheralueet. Selostuksen mukaan kaavoitus ei vaikuta heikentävästi kaupungin virkistyskäyttöön tarkoitettujen alueiden määrään tai luonnonympäristön erityiskohteisiin.

Kaavaehdotuksessa on kiinnitetty riittävällä tavalla huomiota alueen viherympäristön säilymiseen.

Kaavaluonnoksessa on otettu huomioon aikaisemmin lausutun perusteella Raahen ympäristönsuojeluviranomaisen huomiot. Asemakaavaluonnoksessa on aikaisempien huomioiden lisäksi huomioitu säilytettävä tai istutettava puurivi, hulevesien johtamista, viivytystä ja käsittelyä varten varattavat alueet.