



## RAAHEN KAUPUNKI

# LIIKEKESKUSTAN KORTTELIN 20 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Akm 184: Raahen kaupungin 5. kaupunginosan korttelin 20 ja katualueen asemakaavan muutos

## SELOSTUS

22.9.2009



*Viistoilmakuva lounaasta*

## Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
2	TIIVISTELMÄ.....	2
3	LÄHTÖKOHDAT.....	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.2	Suunnittelutilanne	4
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	8
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.3	Asemakaavan tavoitteet	9
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vertailu	9
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	9
5.1	Kaavan rakenne	9
5.2	Aluevaraukset	10
5.3	Kaavan vaikutukset	13
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	14

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### *Kaava-alueen sijainti*

Raahen kaupungin 5. kaupunginosan kortteli 20 sijaitsee liikekeskustassa ruutukaava-alueen eteläosassa. Alue käsittää Koulukadun, Palokunnankadun, Sovionkadun ja Reipokadun rajaaman korttelin sekä katualuetta.

Kaavoitettavan korttelin pinta-ala on noin 1,5 ha.

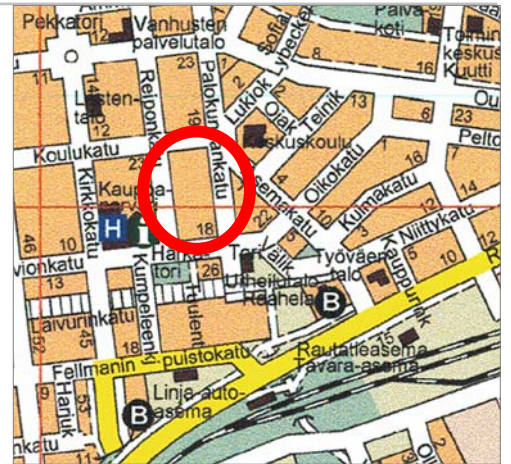
Alue on rajattu kohdan 3.2 ilmakuva-ajantasa-kaavan yhdistelmään punaisella viivalla.

### *Kaavan nimi ja tarkoitus*

Akm 184: Raahen kaupungin 5. kaupunginosan kortteliä 20 ja siihen liittyvää katualuetta koskeva asemakaava muutos.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 5. kaupunginosan kortteli 0520 sekä Sovionkadun, Reiponkadun ja Koulukadun katualuetta.

Tonttijaolla muodostuvat 5. kaupunginosan korttelin 0520 tontit n:o 49 - 59.



## 2 TIIVISTELMÄ

### *Kaavaprosessin vaiheet*

- |                      |                                                         |
|----------------------|---------------------------------------------------------|
| 30.9.2008 § 88       | Tekninen lautakunta, OAS, kaavanmuutoksen vireille tulo |
| 16.6.2009            | Teknisen lautakunta, luonnos nähtäville                 |
| 29.6. - 29.7.09      | Laatimisvaiheen kuuleminen                              |
| 09.09.09             | Viranomaisneuvottelu                                    |
| 22.9.09              | Tekninen lautakunta, palaute ja kaavaehdotus            |
| 5.10.09 § 335        | Kaupunginhallitus, ehdotus nähtäville                   |
| 19.10. - 17.11.2009, | asemakaavan muutosehdotus nähtävillä                    |
| 7.12.2009 § 438      | Kaupunginhallituksen esitys valtuustolle hyväksymisestä |
| 14.12.2009 § 115     | Kaupunginvaltuusto hyväksynyt asemakaavan muutoksen     |

### *Asemakaava*

Asemakaavan laadinnan tavoitteena on lisätä liikekeskustan vetovoimaisuutta ja palvelukykyä uudella liike-, toimisto- ja asuntorakentamisella.

Asemakaavaluonnos sisältää asuin-, liike- toimistorakentamisen rakennusoikeutta yhteensä 11500 k-m<sup>2</sup> ja lähipalvelurakennusten rakennusoikeutta 600 k-m<sup>2</sup>. Suojelutonttien rakennusoikeus on yhteensä 1060 k-m<sup>2</sup>. Korttelin rakennustehokkuudeksi muodostuu  $e_a = 0,91$ .

Koulukadun varren tonttien rakennustapa noudattaa vanhan kaupungin mittakaavaa ja toiminnallista rakennetta. Koulukadun varren rakennukset on merkitty suojeltaviksi.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

##### *Yleiskuvaus*

Liikekeskustan osana oleva kortteli 20 on yleisilmeeltään hajanainen ja sitä leimaavat tyhjät tontit, asumattomat talot ja hoitamaton ympäristö.

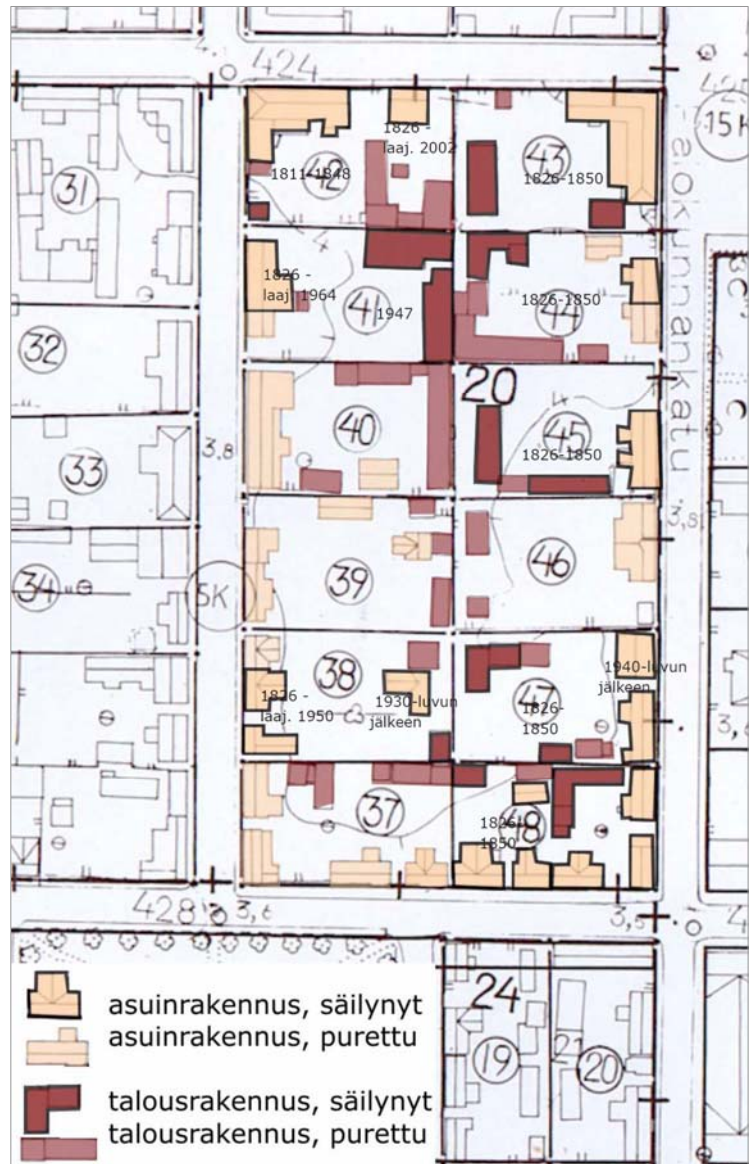
Koulukadun varrella on arkkitehtonisilta, historiallisilta ja ympäristöarvoiltaan tärkeitä vanhoja kaupunkipuutaloja.

##### *Rakennukset*

Korttelissa on 28 vanhaa puutaloa ja piharakennusta.

Rakennukset on inventoitu kaavatyöhön liittyvässä rakennushistoriallisessa selvityksessä.

*Korttelin 20 rakennuskanta ja muutokset vuodesta 1960 lähtien*



##### *Maanomistus*

Asemakaavan muutosalueen tontit ovat kaupungin sekä yksityisten omistuksessa.

*Härkätörriltä Reipokkatua pohjoiseen, kortteli 20 oikealla*



### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista 13.11.2008. Tavoitteissa esitetään tähän kaavaan soveltuvasti: Elinympäristön viihtyisyyttä edistetään kiinnittämällä huomiota rakennetun ympäristön ajalliseen kerroksellisuuteen sekä korkeatasoisiin, alueiden omaleimaisuutta vahvistaviin, maisemakuvaan sopeutuviin ja mittakaavaltaan ihmisläheisiin rakennettuihin ympäristöihin.

#### Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (vahvistettu 17.2. 2005) alue on keskusta-toimintojen aluetta. Maakuntakaava on ollut pohjana oikeusvaikutteisen yleiskaavan laadinnalle.

#### Taajamayleiskaava

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007 § 20. Siinä muutosalue on keskustatoimintojen aluetta C.

Yleiskaavan suunnittelualueetta koskevat määräykset ovat:

##### KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE, PÄÄKESKUS.

Alue varataan Raahen kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta 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.

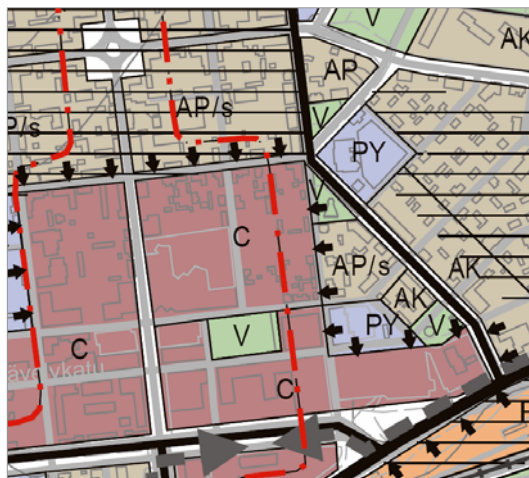
##### RAAHEN LAATUKÄYTÄVÄ.

Laatukäytävävyöhyke sisältää monipuolisia palveluja ja keskusta-asumista. Vyöhykkeestä muotoutuu kaupunkikeskustan julkisivu ja se vaikuttaa koko kaupungin imagoon. Ympäristöä ehytetään ja tiivistetään täydennysrakentamisen avulla. Toteutuksessa on pyrittävä vetovoimaiseen sekä korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan. Vanhan Raahen alueella kulttuuriympäristöarvojen säilyminen on laatukäytävän keskeinen arvo.

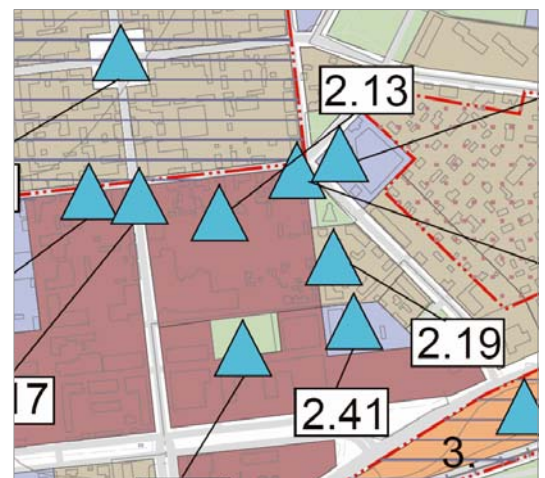
##### Alueen tiivistämis- / ehyttämistarve.

Tiivistämisen ja ehyttämisen tapa ratkaistaan paikkakohtaisesti kunkin alueen luontaisista lähtökohdista. Vanhan Raahen rajalla Koulukadun varressa tiivistäminen / ehyttäminen on ympäristökuvan sovitamista vanhan kaupungin miljööseen.

Korttelissa on Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävä suojelukohde *Rouvasväen lastenkoti, Palokunnankatu 23*.



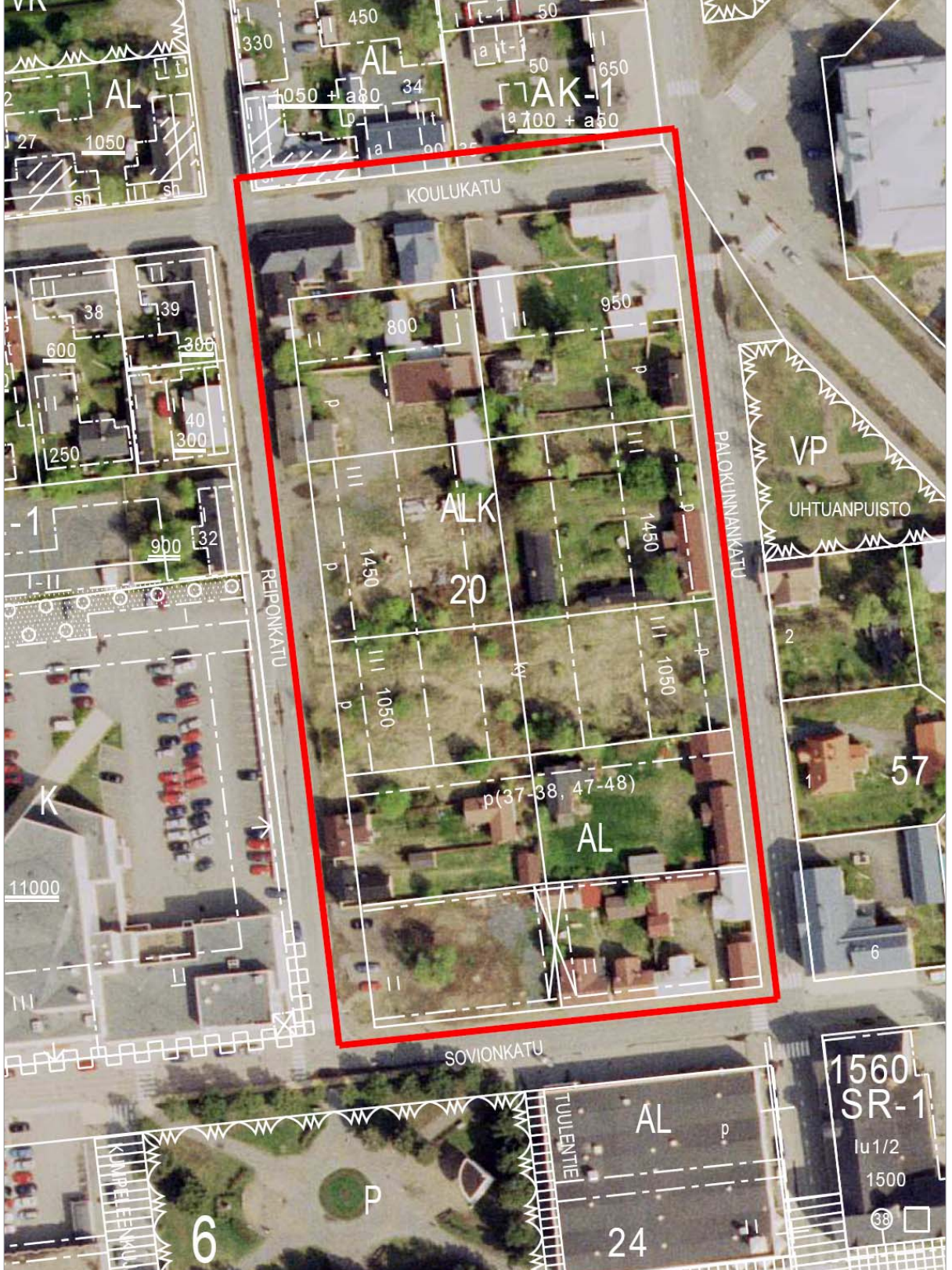
Taajamayleiskaavan kartta 1.



Taajamayleiskaavan kartta 2.

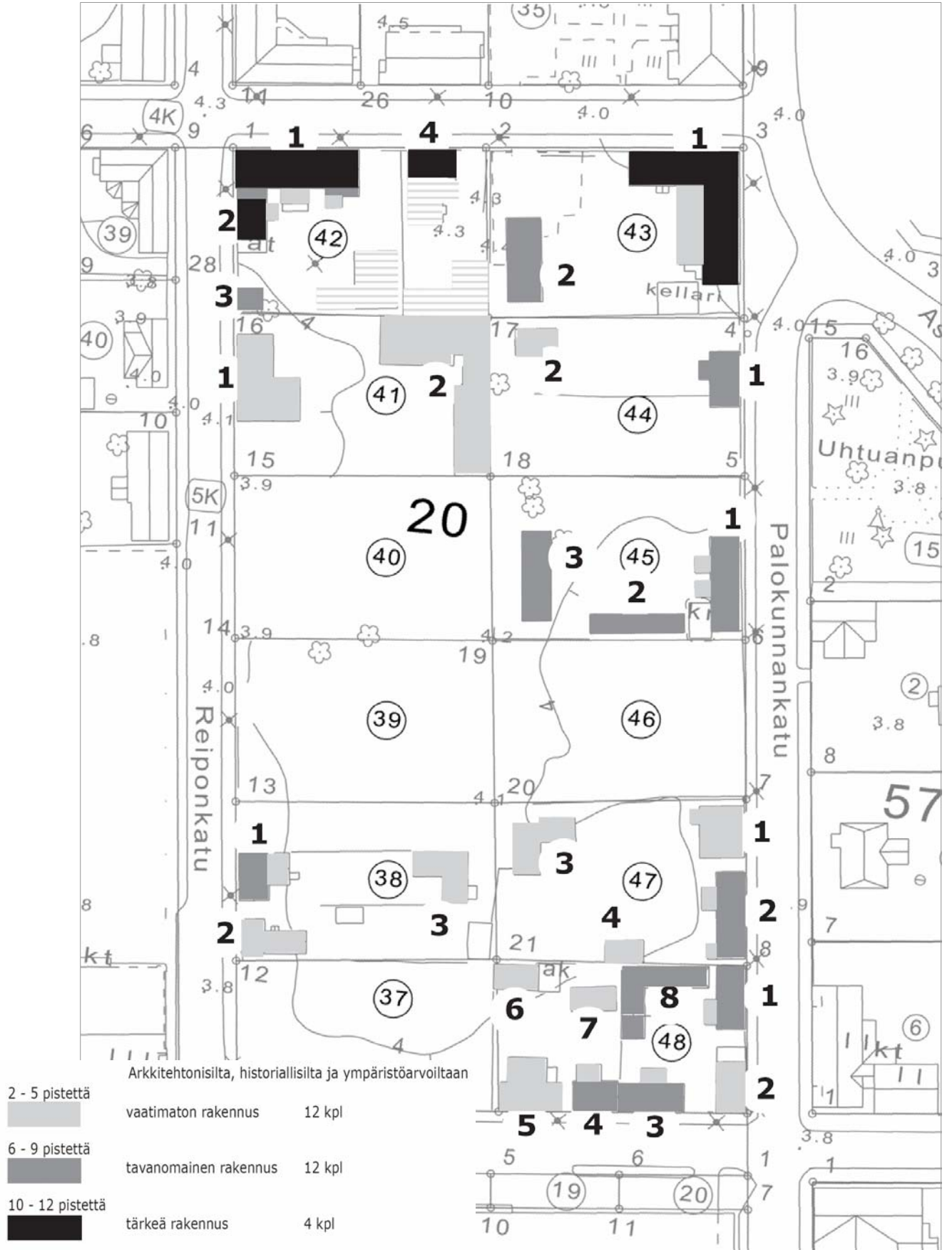
## Asemakaava

Alueen asemakaava on vahvistettu 31.01.1967. Asemakaavassa katualueet ovat levennettyjä ja rakennusalat sijoittuvat nykyisten tonttien keskiosiin. Asemakaava sisältää asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta, jossa rakennusoikeutta on 6750 k-m<sup>2</sup> sekä liikerakennusten korttelialuetta rakennusoikeudeltaan 3950 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä korttelin rakennusoikeus on 10700 k-m<sup>2</sup>. Kaavan sisältö näkyy oheisessa ilmakuva – ajantasakaavayhdistelmässä valkoisella ja kaava-alueen raja-alueen rajaus punaisella.



## Rakennushistoriallinen selvitys

Kaavoitustyön pohjaksi korttelin rakennuskannasta on laadittu erillinen rakennushistoriaselvitys, joka käsittää osat A asemakaavahistoria, B rakennuskohtainen inventointi ja C säilyneisyys ja arvottaminen. Korttelin rakennuskannan arvojen yhteenvetona on seuraava kartta.



## Liikenneselvitys

Kaavoitustyön pohjaksi kortteliin rajautuvien katujen liikenteenvälityskykyä on selvitetty laskemalla katujen nykyinen liikenne ja arvioitu liikenteen kasvu korttelin rakentumisen mukaan. Laskelmat osoittavat, että katujen välityskyky riittää korttelin toteutuksen jälkeenkkin. Liikenne- ja risteysjärjestelyin keskustan liikennöitävyyttä voidaan edelleen parantaa.

Jalankulkuympäristönä korttelin lähialueet ovat kaupungin vilkkaimpia alueita.



*Kortteli 20 on ajoneuvoliikenteen kannalta helposti saavutettavissa pääliikenneväylien suunnasta.*

*Ajoneuvoyhdistelmien sujuva liikkuminen edellyttää reittien suunnittelua ja joidenkin katuosuuksien kohdalla pysäköinnin kieltämistä tai huoltoliikenteen rajoittamista.*

*Kuvassa on näytetty reitti, joka parhaiten palvelee korttelin huoltoliikennettä siten, että huoltotoiminnot eivät avaudu ympäröiville kaduille.*



*Asemakadun, Palokunnankadun, Koulukadun ja Lukiokadun risteysen muodostaman aukion rakentaminen tasokkaaksi kaupunkitilaksi on saatu pintakäsittelyiltään valmiiksi vuonna 2009.*

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta on käsitellyt 30.9.2008 § 88 osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä päättänyt ilmoittaa kaavanmuutoksen vireille tulosta. Asiasta on ilmoitettu syyskuussa 2008 sanomalehti Raahen Seudussa, kaupunkilehti Raahelaisessa, kaupungin internet-sivuilla ja teknisen keskuksen ilmoitustaululla, osoite Ruskatie 1 Pattijoki.

Suunnittelualueen yksityisille maanomistajille asiasta on ilmoitettu kirjeitse. (MRL 63 §, MRA 30 §)

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### *Osalliset*

Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työhön tai muihin oloihin valmisteilla oleva kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisia ovat siis lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja asukasyhdistykset. Muita osallisia ovat Raahen kaupunginvaltuusto ja – hallitus, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, tekninen keskus, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto.

#### *Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt*

Tekninen lautakunta 30.9.2008 on kiirehtinyt korttelin 20 maanhankintatoimenpiteitä. Lautakunta on 16.6.2009 hyväksynyt asemakaavan muutosluonnoksen ja päättänyt asettaa sen nähtäville. Luonnos ja muu valmisteluaineisto ovat nähtävillä kaupungin teknisessä keskuksessa 29.6. - 29.7.09. Kaavaluonnoksesta ovat lausuntonsa antaneet Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, Museovirasto, Pohjois-Pohjanmaan Museo ja Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymä. Lausuntojen perusteella asemakaavan muutosta on kehitetty vähentämällä korttelin rakentamisen tehokkuutta ja lisäämällä rakentamista koskevia kaavamääräyksiä.

Kaavaluonnoksesta jätetty mielipide vastusti kaavan muuttamista, mutta ei esittänyt sisältövaatimuksia luonnokseen.

Tekninen lautakunta käsitteli saapuneen palautteen 22.9.09 ja kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta 5.10.09. Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 19.10. - 17.11.2009. Kaupunginhallitus on 7.12.2009 § 438 tehnyt esityksen valtuustolle kaavanmuutoksen hyväksymisestä.

Kaupunginvaltuusto on 14.12.2009 § 115 hyväksynyt asemakaavan muutoksen päättäen samalla tontin 51 rakentamismääräyksestä. Päätöksen mukainen määräys on lisätty asemakaavaan seuraavasti:

*AL- 4 Rakennusten ja rakennelmien tulee sopeutua kattomuodoltaan, julkisivujärjestelyiltään, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristön suojeltaviin rakennuksiin ja liikekeskustaan.*

#### *Viranomaisyhteistyö*

Viranomaisneuvottelu on pidetty 21.4.2009. Neuvotteluun osallistuivat Raahen kaupungin keskeisten viranomaisten, teknisen lautakunnan, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen, Pohjois-Pohjanmaan liiton, Pohjois-Pohjanmaan museon ja suunnittelutyötä tekevän konsultin edustajat.

Toinen viranomaisneuvottelu on pidetty 9.9.2009. Neuvottelussa käsiteltiin jatkosuunnitteluun ja lausuntoihin perustuvia kaavaehdotuksen ratkaisuja.





### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kehittää keskustan elinvoimaisuutta ja palvelukykyä lisäämällä liikekeskustaan asumista, palvelu-, liike- ja toimistotiloja.

Suunnittelun tavoitteena on palauttaa katualueiden rajat Koulukadun ja Reiponkadun varrella nykyistä rakennetta vastaaviksi. Tavoitteena on tutkia nykyistä tarvetta vastaavat uudisrakentamismahdollisuudet ja mahdolliset rakennussuojelukysymykset sekä kehittää kortteliä klassismin ruutuasemakaavan hengessä.

### 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vertailu

*Vaihtoehto 0 Asemakaavaa ei muuteta. Vuoden 1967 asemakaava jää voimaan. Pääosa kadunvarren taloista sijaitsee katualueilla. Korttelin kaikki rakennukset puretaan vähitellen ilmaantuvien hankkeiden tieltä ja kadut levitetään.*

Uudisrakennettuna korttelin pysäköintialueet hallitsevat katunäkymiä. Klassismin ruutu-kaavan keskeinen ominaisuus: tiukasti rajattu katutila ja yksityiset korttelin sisäosat menetetään. Kaupunkikuva avartuu ja hajoaa. Liikkumisympäristö on katujen ja pysäköinnin muodostamaa laajaa kenttää.

*Vaihtoehto 1 Asemakaava muutetaan vireillä olevien hankkeiden mukaisesti klassismin ruutukaavan periaatteita noudattaen. Vanhaan kaupunkiin rajautuvat Koulukadun varren arvokkaimmat rakennukset suojellaan ja pihapiirien täydennysrakentaminen sallitaan toteuttaen puukaupungin tilanmuodostusta ja hierarkiaa.*

Kortteli 20 on viimeinen liikekeskustan korttelikonaisuus, jota ei ole otettu keskustatoimintojen käyttöön. Kortteliin kohdistuvat liikekeskustan vetovoimaisuuden kehittämisen odotukset. Vaihtoehto ohjaa ja seuraa kaupunkikeskustan kehittymistä. Suunnittelun pääpaino on viihtyisän ja yhtenäisen kaupunkiympäristön syntymisessä ja kaupunkilaisien palvelujen kehittämisessä. Palvelut ovat hyvin saavutettavissa eri liikkumismuodoilla. Historiallinen kerroksellisuus on mukana vilkastuvassa ydinkeskustassa.

*Vaihtoehto 2 Asemakaava muutetaan nykytilanteen mukaiseksi siten, että olemassa olevat rakennukset on mahdollista säilyttää ja purettujen tonttien tilalle voidaan rakentaa mittakaavaltaan ja ilmeeltään vanhaan puukaupunkiin sopivaa rakentamista.*

Vaihtoehto laajentaa vanhan kaupungin tyyliä ydinkeskustaan. Pienipiirteiset kaupunkitalot ja nykyaikainen liiketoiminta sopivat huonosti yhteen. Siitä Raahessa on vuosikymmenten kokemus vanhasta kaupungista, jossa liiketoiminta on pääosin loppunut ja yritykset ovat hakeutuneet väljempiin tiloihin. Tapahtuneen kehityksen perusteella voidaan nähdä, että vaihtoehto luo vain asumiseen perustuvan pientalokorttelin liikekeskustan keskeiselle alueelle. Tämä poikkeaa vallinneesta kaupunkikeskustan kehittämisen linjasta. Vaihtoehto edistää keskustapalveluiden hakeutumista pääliikenneväylien varteen ja liikekeskustan vetovoimaisuuden säilyminen vaarantuu.

Laadittavan asemakaavan muutoksen pohjana on vaihtoehto 1.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kortteli 20 rakentuu noudattaen klassisen ruutukaavakaupungin keskustan umpikorttelin periaatetta: Tonttien päarakennukset ovat katurajassa kiinni ja tonttien sisäosat palvelevat korttelin käyttäjiä.

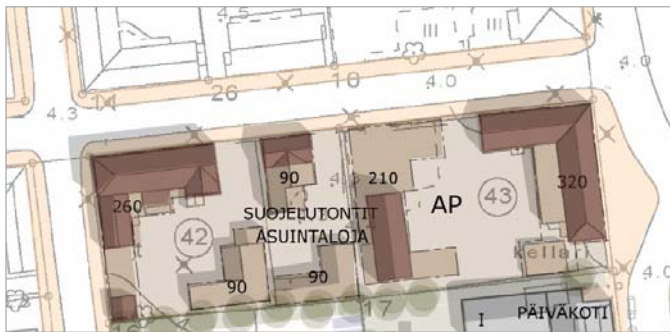
Kortteli jakautuu neljään erityyppiseen osaan:

- Pohjoisosan tontit liittyvät vanhan kaupungin miljööseen mittakaavaltaan ja käyttötarkoitukseltaan. Arvokkaimmat rakennukset merkitään suojelumääräyksillä.

- Palokunnankadun varsi liittyy pitkän kadun kokonaisuuteen ja vastapäiseen suojelekortteliin. Talot ovat pääosin kaksikerroksisia asuintaloja ja yksikkökooltaan vastaavat muun kadunvarren mittakaavaa.
- Sovionkadun ja Reiponkadun varren rakentaminen liittyy liikekeskustaan ja noudattaa Kauppaporvarin rakennuksen synnyttämää kaupunkiympäristöä ja toimintoja. Korttelialueelle sijoittuu nykyisen liikekeskustan mukaista liike- ja toimistorakentamista sekä asuinrakentamista. Asunnot sijoittuvat Härkätörmän puoleiseen korttelinosaan ja ylimpään kerrokseen kattoterassiasunnoiksi. Liike- ja toimistorakennukset ovat pääosin kolmikerroksisia. Suurin liiketiläkokonaisuus sijoittuu kolmikerroksisena Sovionkadun ja Reiponkadun kulmaan, johon myös liiketilöiden pääsisäänkäynti sijoittuu.
- Korttelin autopaikat sijoittuvat korttelin keskiosiin. Eteläpäähen tehokkaan rakentamisen alueelle sijoittuu kolmikerroksinen autopaikkojen korttelialue, joka palvelee AL, PL ja K korttelialueiden autopaikkatarpeita.

Korttelin läpi osana autopaikkojen korttelialuetta johdetaan itä-länsisuuntainen kevyen liikenteen yhteys, jonka kautta huoltoliikenne ja tontille ajo on sallittu.

Korttelin keskiosiin varataan tilaa istutuksille ja oleskelupihoille.



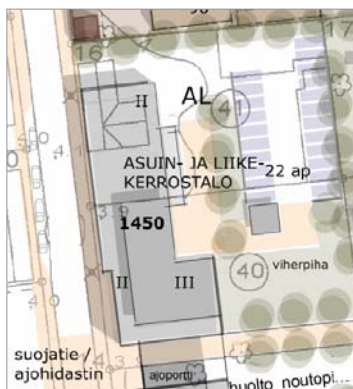
## 5.2 Aluevaraukset

### AP korttelialue

Koulukadun varressa asemakaavan muutos suojelee arkkitehtonisilta, historiallisilta ja ympäristöarvoiltaan tärkeitä kaupunkipuutalot.

Tontilla 43 on mahdollisuus täydentää kadun vartta mittakaavaltaan ja tyyliään paikalle sopivalla uudisrakennuksella.

Tonttien sisärajojen tuntumaan voidaan rakentaa perinteisten piharakennusten mittakaavaan sopivaa uudisrakentamista. Korttelinosaan voi sijoittua asumisen ohella ympäristöä häiritsemätöntä työ- tai myyntitilaa. AP korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 1060 k-m<sup>2</sup>.

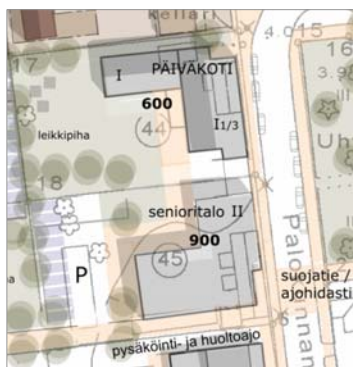


### Reiponkadun varren AL korttelialue

Korttelialue on vanhan kaupungin miljöön ja liikekeskustan välivyöhykkeellä. Kadun varren korkeussuhteet noudattavat kaksikerroksisena vanhan kaupungin mittakaavaa. Rakennuksen pituus ja sisäänvedetty kolmas kerros sekä kerrostalomaisuus liittyvät kuitenkin paikan liikekeskustaan.

Kadun varren pohjakerros sopii hyvän sijaintinsa puolesta pienehköille myymälä- ja palvelutiloille. Toisessa kerroksessa voi olla asumista ja toimistotilaa ja sisäänvedetyssä kolmannessa kerroksessa kattoterassiasuntoja tai esimerkiksi edustustiloja.

Korttelialueen rakennusoikeus on 1450 k-m<sup>2</sup>.



### Palokunnankadun varren palvelujen ja asumisen korttelialue, PL-1

Korttelialue on suunniteltu yksityisiä palvelutoimintoja ja asumista varten. Alue sijoittuu Palokunnankadun miljööseen ja noudattaa kadun varren mittakaavaa ja kaupunkikuvallista rakeisuutta.

Pohjoisosan tontille on sovitettu pienehkön päiväkodin rakentamista. Tontti soveltuu sijaintinsa perusteella hyvin koko kaupunkia palvelevan päiväkodin paikaksi. Liikennöinti paikalle on sujuvaa

keskustan ulkopuoleltakin ja saattoliikenne toimii luontevasti kadun levikkeellä. Piha on suojainen ja sen ilmansuunnat avautuvat ihanteellisesti etelä- länsisuuntiin. Itäpuolella oleva Uhtuanpuisto luo vihreyttä ympäristöön.

Päiväkoti sijoittuu lähelle pohjoista rajaa. Sijoituksella syntyvä kuja vastaa vanhaa palosolaa. Mahdolliset ikkunat rajalle päin täytyy tehdä palolasista. Kadun puolen raja rakentuu kiinteäksi käyttäen esim. porttikäytäviä kulkuyhteyksinä.

Rakennusoikeus 600 k-m<sup>2</sup> riittää päiväkodille sekä toiseen kerrokseen tuleville muille tiloille. Eteläosan rakennusalan rakennusoikeus on 900 k-m<sup>2</sup>.

Alue voidaan jakaa teknisesti erillisiksi tonteiksi niin, että tarpeellinen osa autopaikoista ja piha-alueista on jaettuna. Tonttijako ei näy ympäristökuvassa.

Eteläisempi tontti on suunniteltu pienasunnoiksi, esimerkkinä senioritalo.

Senioritalolle paikka sopii hyvin. Monipuoliset palvelut ja virkistysmahdollisuudet ovat lähellä ja virikkeellinen keskustaympäristö avautuu ikkunoista. Puisto ja kauniita vanhoja taloja on lähiympäristössä.

Käyttäjärühmää ei rajata tiukasti. Myös opiskelijat voisivat asua tämän tapaisissa pienasunnoissa.

Tontille sallitaan pientä palvelu - liiketoimintaa esim. kampaamo, jalkahoitolaa tms. Kaakkoiskulman 1. kerroksen huoneisto voi olla asumiseen levoton, mutta sopii hyvin palvelutoiminnoille.

P korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 1500 k-m<sup>2</sup>.

### *AL ja P korttelialueiden kaupunkikuva*

Vanhan kaupungin talojen pituusmitat ryhmittävät katunäkymiä. Palokunnankadun ja Reiponkadun varressa tätä mittakaavaa jatketaan korttelialueille. Arkkitehtuurissa yhte-näisen julkisivun pituus noudattaa komeimpien Vanhan Raahen rakennusten pituuksia.

*Palokunnankadun* puoli on merkittävä osa Koulukadun päätteen kaupunkitilallista aukiota ja osa arvokasta ruutukaavamiljöötä. Ympäristökuvallisista syistä Palokunnankadun varressa tulee olla kaksikerroksista rakentamista. Toisen kerroksen korkeus kadun puolella tulisi olla madallettu. Julkisivuissa käytetään puuta ja harjakatto melko lyhyin räystäin on paikalle sopivin kattomuoto.

Palokunnankadun julkisivun tulee olla siten suora, että mahdolliset parvekkeet ovat sisäänvedettyjä ja lasitettuja. Asuintaloissa kadunvarren sokkeli on toteutettava korkeana, jotta asuntojen ikkunat sijoittuvat ohikulkijoiden yläpuolelle.

*Reiponkadun* puolella näkyvä kerrosluku on kaksi. Sisäänvedetty kolmas kerros liittyy rakentamisen kadun eteläpäähän mittakaavaan. Julkisivumateriaalit ja kattomuodot liittyvät liikekeskustan arkkitehtuuriin.

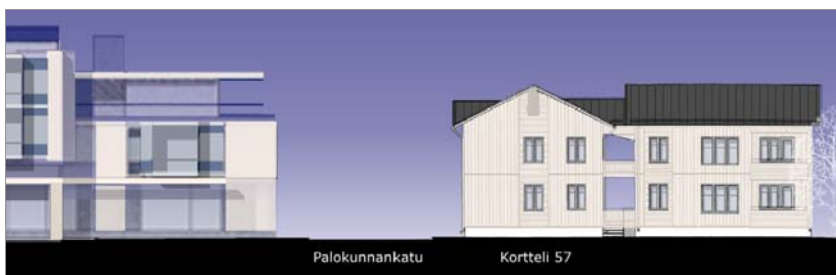
Korttelialueiden arkkitehtuuri on välittäjä tehokkaan liikekeskustan ja Vanhan Raahen välissä. Sen tyylin tulee olla vähäeleistä modernia arkkitehtuuria.

Vanhan Raahen julkisivujen rytmi, tasavälein toistuvat pystyikkunat, tahdittavat julkisivuja kauniisti. Tämän teeman toteuttaminen modernissa arkkitehtuurissa yhdistää katujulkisivut raahelaiseen perinteeseen.

### *Palokunnankadun eteläosan AL korttelialue*

*Korttelin kaakkoiskulma jatkaa Palokunnankadun mittakaavaa ja Sovionkadun puoli liittyy selkeästi Härkätorin ympäristön kaupunkikuvaan.*

Korttelialue jatkaa Palokunnankadun pienipiirteistä rakentamista. Kadun varren korkeussuhteet noudattavat



kaksikerroksisena kadun pohjoisosien mittakaavaa. Rakennusten pituudet seuraavat vanhaa tonttijakoa. Tällöin katumiljöön rakeisuus toteuttaa kaupungin perinnettä. Sisäänvedetty kolmas kerros sekä kerrostalomaisuus liittävät alueen liikekeskustaan.

Asuntojen oleskelu- ja leikkipihoille on osoitettu tilaa suojaisiin paikkoihin korttelin sisäosiin.

AL- korttelialueen rakennusoikeus on 1700 k-m<sup>2</sup>.

### *Liike-, toimisto- ja asuinrakennusten alueet*

Reiponkadun ja Sovionkadun kulmassa uudisrakennus noudattaa Kauppaporvarin korotetun kulman korkeutta.

Keskiosaa hallitsee neljäkerroksinen rakennusmassa, jossa kadun tasalla oleva kerros on liikehuoneistoja varten. Ylemmät kerrokset sisältävät toimistotiloja ja asuntoja.

Neljäs kerros on sisäänvedetty sisältäen terassiasuntoja ja mahdollisesti kokous- ja saunatiloja.

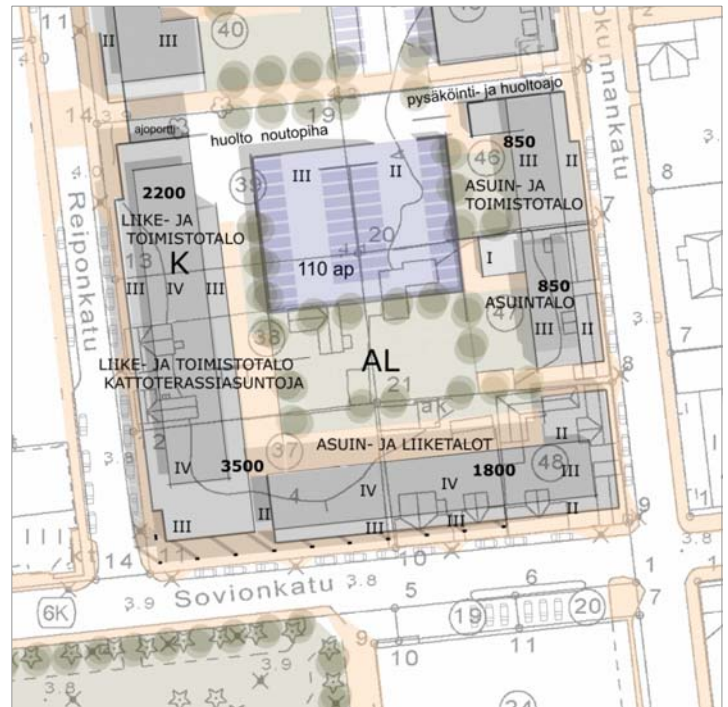
Sovionkadun puolella ensimmäisen kerroksen edessä on arkadikäytävä. Suojaiset jalkakäytävät toteuttavat pohjoisen rantakaupungin oloissa toimivaa kaupunkiympäristöä. Arkadi jatkaa Kauppaporvarin julkisivun pilasteriaiheita. Ydinkeskustan hallitsevimmat rakennukset täydentävät siten toisiaan.

Korttelialueen pääsisäänkäynti on katujen kulmassa suuntautuen Härkätörin kautta kävelykadulle.

Julkisivuvissiossa sisäänkäynti esitetään toteutettavaksi korkeana, avoimena ja lasisena. Siten keskustan puisto- ja katumiljöö jatkuu kutsuvana korttelin sisälle.

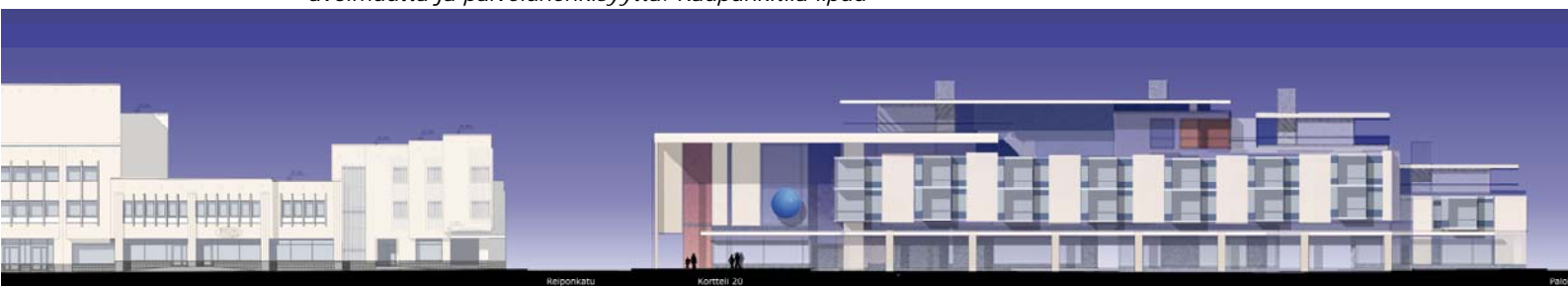
Sovionkadun julkisivua elävöittävät Härkätöripuistoon avautuvat lasiset erkkerit. Ne ovat myös sisätiloissa arvostettuja aiheita.

Liike-, toimisto- ja asuinrakentamista Reinonkadun ja Sovionkadun kulmaukseen liittyvissä rakennuksissa on yhteensä 7500 k-m<sup>2</sup>.



*Julkisivuvissiossa on korostetun lasisia osia Härkätörin vastaisessa kulmauksessa osoittamaan liiketilöiden avoimuutta ja palveluhenkisyttä. Kaupunkitila lipuu*

*Ylimpään kattoterassikerrokseen sijoittuvilla asunnoilla tai edustustiloilla on laajat terassit ja isot ikkunat avautuvat puistonäkymään.*



### *Korttelin sisäinen liikenne ja huolto*

Liikekeskustan katujen risteykset ovat suurille ajoneuvoille ahtaat ja huoltotoiminnot on saatava pois kaduilta.

Korttelin ympäristön risteysalueet on tutkittu moduulirekan vaatiman tilan kannalta. Huoltoliikenteen toimivuus edellyttää käytettäväksi suunniteltavaa reittiä. Tällaisena parhaiten toimii reitti Asemakatu – Palokunnankatu – korttelin sisään huoltopihalle – ulos Reiponkadulle – Sovionkadun kautta pois liikekeskustasta.

Huoltotien avulla huoltoalueet saadaan sivuun kaupunkikuvasta. Huolto- ja noutopiha mahdollistaa liikerakennuksessa myymälätoiminnan, jossa myyntiartikkelit edellyttävät lastaamista asiakkaiden ajoneuvoihin.

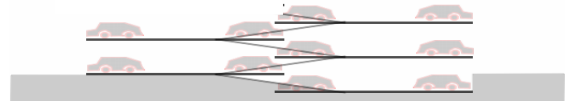
Huoltotie toimii ajoyhteytenä korttelin autopaikoille ja sen rinnalla istutettavan puuriviston takana kulkee kevyen liikenteen reitti. Reitti liittyy keskustan koillispuolisten alueiden kevyen liikenteen verkostoon. Katujen ylityskohtien suojateiden turvallisuuteen on painuduttava yksityiskohtaisessa katusuunnittelussa. Näkyvyyden parantamiseksi risteämiskohdassa rakennusten kulmat ovat sisäänvedettyjä.

Kevyen liikenteen ja ajoyhteyden leveys on yhteensä 8 metriä.

### *Pysäköinti*

Pääosa korttelin pysäköinnistä sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle LPA. Valmiiksi rakennettuna korttelin autopaikkatarve edellyttää pysäköinnin toteuttamista rakenteellisena 2 – 3 kerroksisena pysäköintitalona. Ensimmäinen taso voidaan toteuttaa pihatason alapuolelle ja kolmas ilman kattoa. Näin tasolle ajaminen on luontevaa eikä rakennus varjosta korttelin sisäosia haitallisesti. Pysäköintitasoille ajo tapahtuu puolen kerroksen luiskia käyttäen.

Asiakasliikenteen autopaikat sijoittuvat lähikaduille ja alimmille pysäköintitasoille. Huoltoreitin pohjoispuolisilla tonteilla pihatason autopaikat tyydyttävät pääosan pysäköintitarpeesta.



Asiakkaiden lyhytaikaista pysäköintiä varten katualueiden leveys mitoitetaan siten, että kadunvarsipysäköinti mahtuu molemmille puolin katua. Korttelin rajat ovat sisäänvedettyjä nykyisistä kadun puolen tontinrajoista noin kaksi metriä. Katualueiden leveys noudattaa länsipuolisen korttelin 18 linjoja.

Asiakaspysäköintiä palvelevat korttelin autopaikkojen lisäksi keskustan muut pysäköinti-alueet.

### *Asemakaavamerkinnät ja -määräykset*

Kaavamääräykset sisältävät määräyksiä ja ohjeita, joilla korttelin erilaiset osat sidotaan osaksi liikekeskustaa ja osaksi vanhan Raahen miljööttä. Alueelle vireillä olleita hankkeita on suunniteltu kaavaviranomaisten ja kaavan laatijan ohjauksessa. Asemakaavan muutoksen määräykset ja merkinnät sitovat jatkossa alueen toteuttamisen arkkitehtuuria ja kaavaselostuksen sisältämät ajatukset luvussa 5.2 toimivat määräysten täydentävinä ohjeina rakennusten suunnittelijoille.

Asemakaavan muutos sisältää sitovan tonttijaon.

## **5.3 Kaavan vaikutukset**

Merkittävimmät asemakaavan vaikutukset ovat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, kaupungin asuntorakentamiseen, kulttuuriperintöön sekä vaikutukset kaupunkikuvaan.

### *Vaikutukset kaupunkirakenteeseen*

Yleiskaavassa kortteli on keskustatoimintojen aluetta ja kaupungin pääkeskus. Kaava-alue käsittää liikekeskustassa viimeisen kokonaisen korttelin, mitä ei ole otettu keskustatoimintojen käyttöön. Kortteliin kohdistuvat liikekeskustan vetovoimaisuuden kehittämi-

sen odotukset ja sen käyttöönotto lisää keskustatoimintojen sijoitusvaihtoehtoja. Korttelin kehittäminen osana liikekeskustaa tukee keskustan asemaa kilpailussa ulkopuolisten kauppakeskusten kanssa. Liike-, toimisto- ja asumisen alueet synnyttävät ydinkeskustaan tavoiteltua sekoittuvaa kaupunkirakennetta.

#### *Vaikutukset kaupungin asuntorakentamiseen*

Asemakaavan muutos lisää vetovoimaisten keskusta-asuntojen tarjontaa. Samalla vaikutetaan kaupungin maineeseen laajemminkin hyvänä asuinpaikkana. Keskusta-asumisen status kohoaa ja tämä lisää ydinkeskustan suosiota hyvänä palveluja ja viihtymistä tarjoavana asuinpaikkana. Keskustassa asuminen on kestävän kehityksen mukaista vähentäessään liikennettä kaupunkialueen sisällä.

#### *Vaikutukset kulttuuriperintöön ja kaupunkikuvaan*

Kaava-alueen uudisrakentamisen myötä keskustasta poistuu kuusi tonttia, joissa on vielä puukaupunkiperinteen mukaista rakennuskantaa. Tältä osin kaava toteaa korttelin eteläosissa vuosikymmenten ajan jatkuneen suuntauksen, jossa kulttuuriperintö on vähittäin hävinnyt rakennusten muutosten, kunnossapidon puutteiden ja purkamisten kautta.

Kaavaratkaisun umpikorttelirakenne liittyy sen ajatuksellisesti klassiseen kaupunkikuvaan ja vanhan Raahen miljööseen. Siten se tukee Raahen kaupunkiarkkitehtuurin perintöä ruutukaava-alueen eteläosassa. Kaavan mukainen rakentaminen eheyttää liikekeskustan kaupunkikuvaa.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Nykyisten tonttien 44 ja 45 toteuttamisesta on neuvoteltu yrittäjien kanssa. Kaavan muutos ohjaa ja noudattaa haluttua rakentamista. Korttelialueelle vireillä olevat hankkeet ovat Vekara-päiväkoti ja Senioritalo.

Reiponkadun ja Sovionkadun kulmauksen liikerakentamisesta on käyty perusteellisia neuvotteluja alueesta kiinnostuneen yrityksen kanssa. Asemakaavan muutoksessa on huomioitu neuvottelun tulokset. Toteuttamisen ajankohta on vielä avoin.

22. päivänä syyskuuta 2009

Lisätty kaupunginvaltuuston päätös 14.12.2009

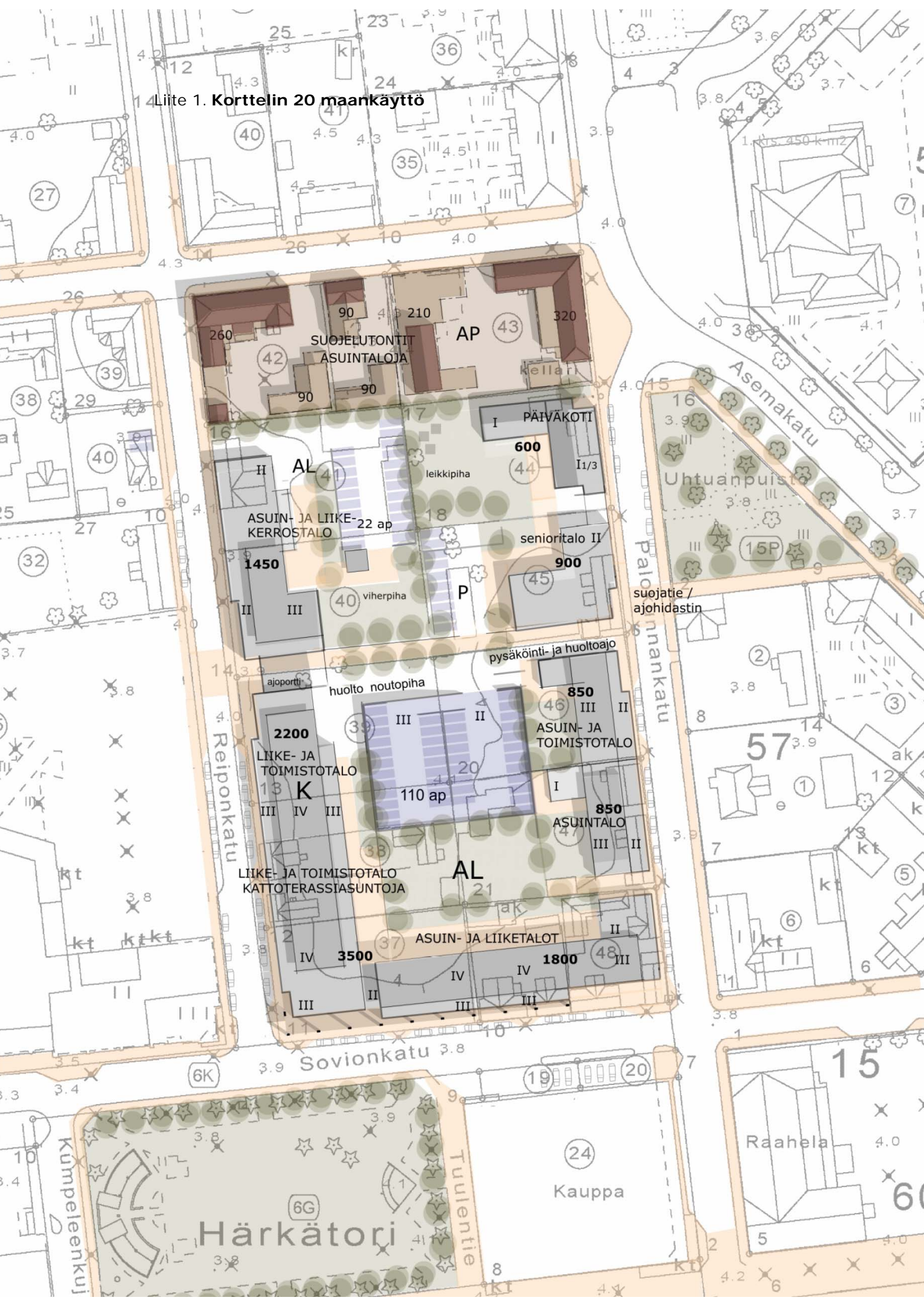
Esko Puijola  
arkkitehti SAFA  
FCG Planeko Oy

Kaija Seppänen  
kaavoituspäällikkö  
Raahen kaupunki

Liite 1. Korttelin 20 maankäyttö,  
2. Havainnepiirustus lounaasta



14 Lite 1. Korttelin 20 maankäyttö



liite 2.



RAAHE liikekeskustan korttelin 20 asemakaavan muutos

havainnekuva

22.9.2009 FCG Planeko Oy / EP