



RAAHEN KAUPUNKI

Akm 222

PITKÄNKARIN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 3003 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Seminaarinkatu 2 - 8

SELOSTUS 3.6.2013

päivitys 9.12.2013



Raahen kaupunginvaltuusto hyväksynyt 9.12.2013 § 140.

Arkkitehtistudio EMP Oy

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
	Kaavan nimi	3
	Tonttijaolla muodostuvat	3
	Asemakaava-alueen sijainti	3
2	TIIVISTELMÄ.....	3
	Kaavaprosessin vaiheet	3
3	LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1	Rakennettu ympäristö.....	4
	Nykyiset rakennukset.....	4
	Maisema- ja kaupunkikuva	4
	Liikenneympäristö.....	5
	Tekniset verkostot	5
3.2	Luonnonympäristö.....	5
	Maaperä ja rakennettavuus.....	5
	Luonto- ja kasvillisuus.....	5
3.3	Suunnittelutilanne	6
	Taajamayleiskaava	6
	Voimassa oleva asemakaava.....	6
3.4	Maanomistus	7
4	TAVOITTEET	7
5	ASEMAKAAVAN LAADINNAN VAIHEET	7
	Kaavoitusaloite ja sitä koskevat päätökset.....	7
	Viranomaisyhteistyö.....	7
	Selvitettävät vaikutukset ja käytettävät menetelmät	7
5.1	Asemakaavaluonnos ja vaihtoehdot.....	8
	Vaihtoehdon valinta	11
	Asemakaavaluonnoksen käsittely	12
	Asemakaavan muutosehdotus	12
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
6.1	Alueen liittyminen ympäristöön.....	13
	Rajautuminen katumiljööseen	13
6.2	Lähipalvelut.....	13
6.3	Asuinkerrostalot	13
	Peruskorjaus ja laajennus.....	13
	Arkkitehtuuri	15
6.4	Mitoitus	16
6.5	Liikenne	17
	Katuverkosto.....	17
	Autopaikat	17
6.6	Luonnonalueet	18
7	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	18
	Vaikutukset liikenneympäristöön	18
	Vaikutukset kaupunkikuvaan.....	18
	Vaikutukset kunnallistekniikkaan	18
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18
	LIITTEET	
	1. HAVAINNEKUVIA	
	2. OTE HANKESUUNNITELMASTA	

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT



Kaavan nimi

Pitkänkarin kaupunginosan korttelin 3003 asemakaavan muutos

Akm 222

Asemakaavan muutos koskee 30. kaupungin osan, Pitkäkari, korttelia 3003 ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 30. kaupunginosan kortteli 3003 ja puistoalue.

Tonttijaolla muodostuvat

Raahen kaupungin 30. kaupunginosan korttelin 3003 tontit 5, 6, 7 ja 8.

Asemakaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin Pitkänkarin kaupunginosassa Seminaarinkadun pohjoispuolella käsittäen Rantakadun ja Kirkkokadun välisen korttelin 3003 sekä sen pohjoispuolisen puiston.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on Raahepolis Oy:n rakennettu kortteli, itäpuolella on mäntymetsää, joka on kaavoitettu asuinkerrostalojen kortteliksi.

Eteläpuolella on pienkerrostalo / asuinrivitalojen korttelialue, jonka loppuosan rakentaminen on vireillä. Etämpänä eteläpuolella on Vanhan Raahen ruutukaava-alue, joka kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin.

Länsipuolella Rantakadun varressa sijaitsee myös valtakunnallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin kuuluva entinen Seminaarin alue.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 2,11 hehtaaria.

2 TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

Raahen kaupunginhallitus on 16.4.2012 § 130 päättänyt käynnistää Pitkänkarin kaupunginosan korttelin 3003 asemakaavan muutoksen laatimisen.

15.5.2012 § 48 Tekninen lautakunta, päätös asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

11.3.2013 Tekninen lautakunta, asemakaavaaluonnos nähtäville

18.3. - 18.4.2013 Asemakaavaaluonnos nähtävillä

22.8.2013 Tekninen lautakunta, palaute

2.9.2013 Kaupunginhallitus, asemakaavaehdotus nähtäville

9.9.- 8.10.2013 Asemakaavaehdotus nähtävillä

25.11.2013 Kaupunginhallitus, palaute ja esitys kaupunginvaltuustolle

9.12.2013 § 140 Raahen kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Rakennettu ympäristö

Nykyiset rakennukset

Seminaarinkadun varteen on rakennettu 1980-luvun alkuvuosina neljä asuin-kerrostaloa opiskelija-asuntoloiksi ja asuntohotelliksi. Rakennukset ovat siirtyneet myöhemmin Kiinteistö Oy Kummatin omistukseen.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 7122 k-m². Kerroksia on kolme, Seminaarinkatu 8 on osittain nelikerroksinen. Kortteli sisältää noin 144 asuntoa.

Rakennusten julkisivut ovat pesubetonipintaisia ruutuelementtejä. Kantava runko muodostuu teräsbetoniseinistä ja kantavista välipohjalaatoista. Kantava yläpohja on betonirakenteinen ja vesikattoa kannattavat puiset kattokannattajat. Vesikattona on loiva harjakatto ja katemateriaalina on sinkitty konesaumapelti. Väliseinät ovat pääosin betonirakenteiset, mutta osa seinistä on myös levyrakenteisia. Rakennuksissa on betonielementtiparvekkeet. Rakennusten ikkunat ovat kolmikertaisia kolmilehtisiä puuikkunoita.

Rakennukset ovat perusteellisen saneerauksen tarpeessa.

Maisema- ja kaupunkikuva



Kortteli edustaa avointa rakennustapaa. Rakennukset ovat poikkisuuntaisessa rivissä tonttien keskellä. Tontteja ei ole rajattu ympäristöstään.

Korttelin eteläpuoli on rakentunut viime vuosien aikana täyteen. Uusi rakennuskanta koostuu kaksikerroksisista rivitaloista, joiden ulkoverhous on puuta ja korttelit on rajattu katuja vasten vanhan kaupungin tapaan rakennuksin ja aitauksin.

Syntyneessä ympäristössä kaavakorttelin betoniset julkisivut näyttävät kovilta. Piha-alueet ovat avoimina suojattomia ja pysäköintialueet kohoavat miljöössä

keskeiseen asemaan. Kontrastin lieventämiseksi pehmeämpi ilme ja pihojen jäsentely ulkorakennuksin, aitauksin ja istutuksin parantaisi korttelin viihtyisyyttä ja ympäristökuvaa.

Liikenneympäristö

Korttelin 3003 ympäristön kadut ovat valmiiksi rakennettuja ja liikenteeltään melko hiljaisia. Seminaarinkadun ja Rantakadun 4-haararisteys on tavanomaisesta poikkeava pienen siirtymän takia. Risteys tulisi vilkastumaan yleiskaavan mukaisten asuntoalueiden rakentamisen vuoksi.

Autopaikkoja on nykyisin 76 kpl. Ne ovat vähäisellä käytöllä, mikä johtuu asukasrakenteesta. Aukkaista suuri osia on opiskeluaan aloittavia nuoria.

Seminaarinkadun varrella on sallittu molemminpuolinen pysäköinti, mikä lisääntyvän asutuksen vuoksi on vaikeuttanut huoltoliikennettä, kadun talvista puhtaana-pitoa ja pelastusteiden toimivuutta.

Tekniset verkostot

Kaava-alueen sisällä kulkee nykyistä maankäyttöä palvelevia kaapeleita, vesijohtoja, viemäri- ja lämpöputkia. Korttelialueen rakennusten lämmönlähteenä on maalämpö. Pääosaa sisäisistä teknisistä verkostoista palvelevat edelleen tehostuvaa alueen käyttöä.

Rantakadun varressa korttelin 3003 alueella kulkee Raahen Vesi Oy:n paine- viemäriputkisto. Tontin 6 läpi pohjoisesta etelään kulkee Raahepolis -alueen viemärijohdot.

3.2 Luonnonympäristö

Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alue on moreenikangasta ja pintaa peittää hiekka tai sora.

Korttelin rakennettavuus on hyvä.

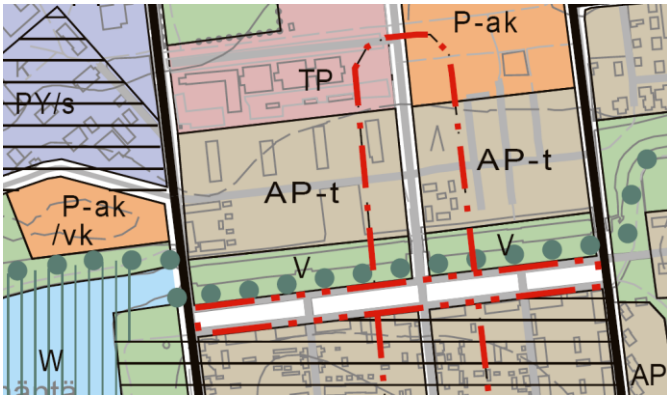
Luonto- ja kasvillisuus

Korttelin pohjoisosissa on mäntyryhmiä. Kadun puoleisille osille on istutettu koivurivejä ja piha-alueille pensaita ja nurmikkoa.

Pohjoispuolen puisto on luonnonolosuhteiltaan karuhkoa kangasmetsää, jossa asutuksen kuluttavat jäljet voidaan nähdä.



3.3 Suunnittelutilanne



Taajamayleiskaava

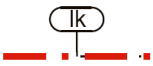
Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007 § 20 Raahen 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan.

Suunnittelualueetta koskevat seuraavat yleiskaavamääräykset:

AP-t

TIIVIS PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä kerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää matalaa kaupunkimaista rakentamista sekä laadukasta asuinympäristöä. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.



RAAHEN LAATUKÄYTÄVÄ.

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.

Vanhan Raahen alueella kulttuuriympäristöarvojen säilyminen on laatukäytävän keskeinen arvo.

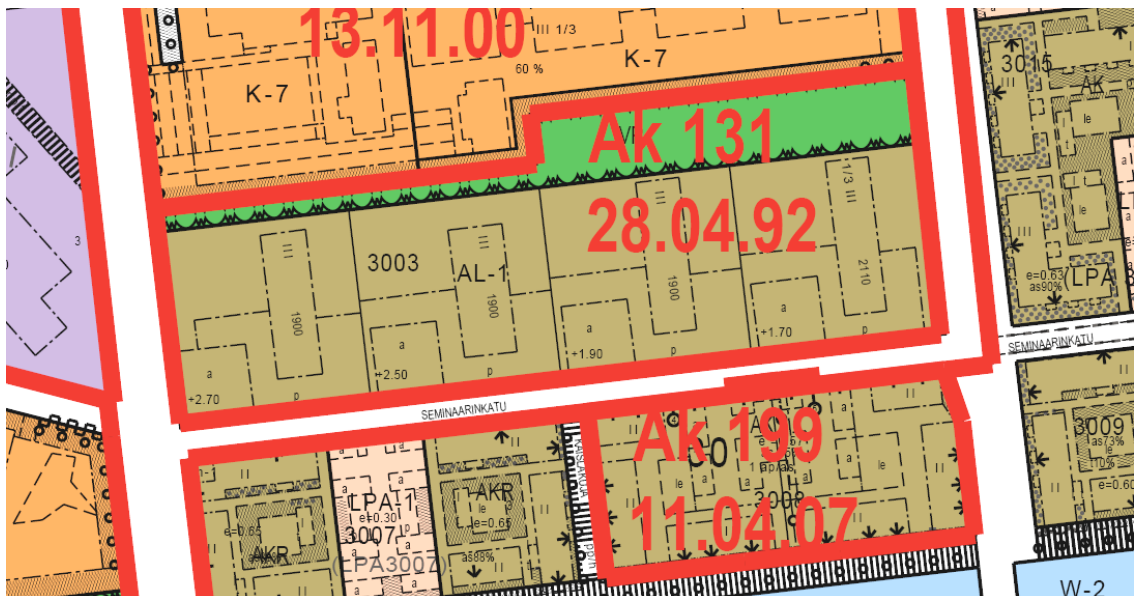
Yleiskaavassa osoitetut vaakasuuntaiset viivoitetut alueet ovat:

Kaava-alueesta etelään sijaitsee Vanhan Raahen ruutukaava-alue, joka kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin.

Länsipuolella Rantakadun varressa on valtakunnallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin kuuluva entinen Seminaarin alue.

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa 28.4.1992 vahvistetussa asemakaavassa kortteli 3003 on asuin-, liike- ja toimistokerrostalojen korttelialuetta, jonka rakennusoikeus on yhteensä 7 810 k-m². Asemakaavan rakennusoikeus on käytetty huomioitaessa muuttuneen rakennuslain mukaiset laskentasäännökset.



3.4 Maanomistus

Kortteli 3003 on Kiinteistö Oy Kummatin ja puistoalue on Raahen kaupungin omistuksessa.

4 TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on kehittää korttelista viihtyisä kiinteä ja kestävän kehityksen ominaisuudet sisältävä asuntoalue. Tarkoituksena on lisätä rakennus-oikeutta ja kerroslukua tutkimalla suunnittelutyön yhteydessä nykyisiä ja tulevaisuuden tarpeita vastaavat alueen kehittämismahdollisuudet.

Kaupunginhallituksen 16.4.2012 § 130 päätöksen mukaisesti tutkitaan vaihtoehtoisia ratkaisuja ja esitetään korttelin uudisrakentamismahdollisuuksia.

Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa tutkitaan erilaisia vaihtoehtoja, joissa käsitellään seuraavia teemoja:

- Korttelin olevat rakennukset lähtökohtana korjata ja laajentaa rakennuksia. Korjausten yhteydessä toteutettaisiin teknisiä parannuksia, mm. energiankulutusta tulisi vähentää oleellisesti. Talot varustettaisiin hissein ja muutettaisiin esteettömään asumiseen sopiviksi. Huoneistojako tulisi sovittaa paremmin tämän päivän tarpeita vastaavaksi ja rakennusten ilmettä kohentaa. Piha-alueiden viihtyisyyttä on parannettava.
- Korttelin uudisrakentamisen tarjoamat mahdollisuudet liittävät alue entistä luontevammin ympäristöön ja kehittää aluetta toiminnallisesti ja taloudellisesti ilman vanhojen rakenteiden asettamia ehtoja.

Kaupunkikuvallisessa ja -rakenteellisessa tarkastelussa tutkitaan arkkitehtuurin vaihtoehtoja julkisivukuvain ja valokuvasovituksin. Vaihtoehtojen sopimista lähiympäristöön tarkastellaan analysoimalla ympäristön nykytilaa ja suunniteltua tilannetta.

5 ASEMAKAAVAN LAADINNAN VAIHEET

Kaavoitusaloite ja sitä koskevat päätökset

Raahen kaupunginhallitus 16.4.2012 § 130 on päättänyt käynnistää Pitkänkarin kaupunginosan korttelin 3003 asemakaavan muutoksen laatimisen.

Tekninen lautakunta 15.5.2012 § 48 päätti kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Asiasta on ilmoitettu Raahelaisessa sekä teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla, Ruskatie 1 Pattijoki, ja kaupungin internet - sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty kaavoitusprosessin aikana.

Kaava-asiakirjat ovat olleet nähtävänä internetissä koko kaavaproessin ajan.

Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen tavoitteista on järjestetty viranomaisyhteistyö 28.5.2012.

Selvitettävät vaikutukset ja käytettävät menetelmät

Asemakaavan muutoksella on kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja asuntotarjontaan kohdistuvia vaikutuksia.

Alueellisesti vaikutukset rajoittuvat lähiympäristön olosuhteisiin.

5.1 Asemakaavaluonnos ja vaihtoehdot



- asuntoja 162 kpl 4 - 5 kerrosta
- kerrosala 9740 k-m² + yhteiset tilat
- autopaikat 108 kpl 1ap/90

Ratkaisun periaatteet

Uudisrakentaminen tapahtuu korottamalla olevat 3-kerroksiset talot yhdellä kerroksella sekä pohjoisosa kahdella kerroksella.

Nykyisiä asuntoja on muutettu/yhdistelty mm. hissilisäyksen takia.

Rakennusoikeuteen lisätään maantasokerroksen/kellarin yhteistilat sekä piha-rakennusten kerrosalat.

Autopaikat

Kaavamääräyksenä on 1 ap/90 km², kun vieraspaikoitus on katualueella. Siten autopaikkoja tulee olla korttelialueella 108 eli 27 paikkaa taloa kohti.

Pysäköinti tulee olemaan tonteilla nykytilanteen tapaan sallien kuitenkin autokatosten ja autotalliin rakentamisen. Tonttien pohjoisosan puusto säilytetään.

Toteutuksessa tulee pysäköintialueet rajata ja suojata katseilta istutuksin, aidoin ja autosuojin.

Arviointi

- + Rakentaminen keskittyy saneerattaviin kerrostaloihin niitä korottaen ja olevia asuntoja väljentäen yhdistämällä.
- + Puistomaiset tontinosat säilyvät.
- + Taloudellinen ja ympäristöä säästävä ratkaisu.
- Pysäköinti säilyy hallitsevalla paikalla.
- Seminaarinkadun miljöö toispuoleinen: 4- kerroksiset kerrostalot/ 2-kerroksiset rivitalot.
- Autotallijulkisivu arvokkaalle Rantakadulle



- asuntoja 161 kpl
 - kerrosluvut 2, 3 ja 5
 - kerrosala 11200 k-m² + yhteiset tilat
- autopaikat 72 hallipaikkaa ja 52 ulkopaikkaa

Ratkaisun periaatteet

Tontin 2 uudisrakentaminen tapahtuu Rantakadun varteen paikalle, josta avautuu näkymät Pikkulahden vesimaisemaan ja Seminaarialueen puistomaiseen suojelumiljööseen. Asunnot ovat tilavia kaksioita ja kolmioita. Ylimmissä kerroksissa voi toteuttaa vielä väljempää asuntoja.

Saneerattavien rakennusten korotuksena on kaksi samanlaista kerrosta. Seminaarinkadun puoli säilyy 3-kerroksisena.

Autopaikat

Suuri osa autopaikoista on kellarikerroksen autohallissa. Autohallipaikat ovat myytävissä koko korttelin asukkaille, jolloin pihapaikkojen tarve vähenee ja pihojen puustoiset alueet säilyvät.

Kaavamääräyksellä 1ap/90 as-km² korttelialueen autopaikkavaatimus on 124 ap, josta pihapaikkoja on 52 kpl ja autohallipaikkoja 72 kpl.

Arviointi

- + Korttelin maankäyttö tehostuu.
- + Puistomaiset tontinosat säilyvät, ympäristöä säästävä ratkaisu.
- + Länsipuoliset maisemat käytetään tehokkaasti hyväksi.
- + Pihapysäköinti vähenee puoleen. Kylmissä olosuhteissa puolilämmin autohalli on toimiva ratkaisu.
- + Seminaarinkadunvarren rakennukset eivät kohoa kolme kerrosta korkeammiksi. Kadun rajassa molemmin puolin on 2-kerroksiset talot. Näin syntyy kadulle tasapainoisen ilme.
- + Rantakadun varsi eheytyy.
- Olevan kerrostalon purkaminen on kallista, mikä heikentää ratkaisun taloudellisuutta.
- Autohalli on kallis pysäköintiratkaisu.



- nykyiset rakennukset kunnostetaan
- uudisrakennukset 4 kpl 3-kerrosta
- asuntoja 171 kpl
- autopaikat 108 kpl
- kerrosala 10 780 k-m² + yhteiset tilat

Ratkaisun periaatteet

Uudisrakentaminen ja vanhojen kerrostalojen kunnostustyöt erotetaan omiksi kokonaisuuksiksi. Uudisrakennukset sijoittuvat tonttien pohjoisosiin.

Autopaikat

Kaavamääräyksenä voi olla 1 ap/100 km², kun vieraspaikoitus on katualueella. Siten autopaikkoja tulee olla korttelialueella 108 eli 27 paikkaa/pihapiiri.

Pysäköinti tulee olemaan tonteilla nykytilanteen tapaan sallien kuitenkin autokatosten ja autotallien rakentamisen. Tonttien pohjoisosan puusto säilytetään.

Toteutuksessa tulee pysäköintialueet rajata ja suojata katseilta istutuksin, aidoin ja autosuojin.

Arviointi

- + Kunnostettavat kerrostalot ja uudisrakennukset voidaan erottaa omiksi hankkeiksi.
- + Alueen käyttö on tehokasta
- + Pihat suojaiset etelään aukeavat.
- + Rantakadun rakennettu katulinja saa jatkoa uudisrakennuksesta.
- Pysäköinnin osuus korostuu tontin keskeisellä paikalla.
- Oleskelupihat pienenevät.
- Tonttien pohjoisosan kaunis puusto katoaa.
- Kolmikerroksisten rakennusten toteuttaminen on nykyisten hissimääräysten vuoksi taloudellisesti raskasta.

Vaihtoehdon valinta

Vertailu vaihtoehtojen välillä osoittaa, että merkittävät erilaisuudet syntyvät kaupunkikuvallisten ja taloudellisten tekijöiden kesken.



Vaihtoehto I taloudellisesti toimiva, lisärakentaminen kustantaa tärkeän osan mm. hissien toteuttamisesta. Ympäristökuvallisesti ve I parantaa asuinmiljöötä.

Vaihtoehto on kestävän kehityksen mukainen hyödyntäessään maksimaalisesti olemassa olevia rakennuksia ja on parhaiten toteuttamiskelpoinen.



Vaihtoehto II toteuttaa ympäristön kaupunkikuvallisia tavoitteita kiinteyttäen Rantakadun katujulkisivua. Ve II tarjoaa maisema-asuntoja uudisrakennuksen huoneistoille.

Vaihtoehdon kustannukset nousevat korkealle maanalaisesta pysäköinnistä ja olevan rakennuksen purkamisesta johtuen.

Vaihtoehto III säilyttää nykyiset rakennukset mitoiltaan entisinä ja uudisrakennukset toteutetaan erillisinä. Korttelin toteuttaminen on yksinkertaisinta, kun perusparantaminen ja uudisrakentaminen pysyvät erillisinä työmaina.

Ympäristökuvallisesti vaihtoehto on tuhoisa korttelin vanhalle puustolle. Lisäksi rakennukset täyttävät tontin niin, että pysäköinti hallitsee loppuosaa tonttimaasta.



Edellä esitetyn perusteella vaihtoehto I taloudellisesti realistisena ja ympäristökavallisesti hyvänä vaihtoehtona on valittu asemakaavaluonnoksen pohjaksi.

Vaihtoehtojen tarkemmat kuvat ja mitoitustiedot ovat kolmena erillisenä tiedostona asemakaava-aineistossa.

Asemakaavaluonnoksen käsittely

Tekninen lautakunta on hyväksynyt asemakaavaluonnoksen 11.3.2013 ja päättänyt asettaa sen nähtäville. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä 18.3. - 18.4.2013 Raahen kaupungin teknisessä palvelukeskuksessa, Ruskatie 1.

Luonnoksesta on pyydetty lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Museovirastolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä, PPO Yhtiöt Oy:ltä ja Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta.

Lausuntopyyntöön ovat vastanneet ELY-keskus, Museovirasto, Raahen Vesi Oy, Jokilaaksojen pelastuslaitos, PPO-Yhtiöt Oy ja ympäristölautakunta.

As. Oy Raahen Pietarinkanava jätti luonnoksesta mielipiteen.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavaehdotukseen muutoksia aiheuttivat Raahen Vesi Oy:n olemassa olevien paineviemäriputkistojen ja viemäriverkoston osoittaminen korttelialueelle. Paineviemäristä aiheutui Rantakadun puoleisen autosuojan rakennusoikeuden poistamisen asemakaavasta.

Tekninen lautakunta on käsitellyt saadun palautteen ja vastineet sekä niiden pohjalta laaditun asemakaavaehdotuksen 22.8.2013.

Kaupunginhallitus 2.9.2013 on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisen 30 päiväksi. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 9.9. - 8.10.2013.

Asemakaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä, PPO-Yhtiöt Oy:ltä ja Jokilaaksojen pelastuslaitokselta.

Lausuntonsa ovat antaneet Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo, Raahen kaupungin ympäristölautakunta ja PPO-Yhtiöt Oy.

Raahen Vesi Oy ja Raahen Energia Oy ilmoittavat, että heillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Jokilaaksojen pelastuslaitos toteaa, että pelastusviranomaisella ei ole lisättävää luonnosvaiheen lausuntoon.

Nähtävänä olon aikana Raahepolis Oy on jättänyt muistutuksen.

Palaute aiheutti teknisen korjauksen asemakaavakarttaan ja selostukseen täydennyksen autokatoksen toteuttamistavasta.

Kaupunginhallitus 25.11.2013 § 516 esitti kaupunginvaltuustolle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Raahen kaupunginvaltuusto 9.12.2013 § 140 hyväksyi asemakaavan muutoksen.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan muutoksella luodaan edellytyksiä 1980-luvulla rakennettujen kerrostalojen perusparantamiseen ja laajentamiseen. Lisärakennusoikeus parantaa taloudellisia edellytyksiä olevien tilojen asumistason kohottamisen mm. hissien rakentamisen.



6.1 Alueen liittyminen ympäristöön

Alue on Raahen keskustasta kävelyetäisyyden päässä. Hankkeen toteuttaminen tiivistää osaltaan keskustarakennetta.

Alueen infrastruktuuri on valmista ja sen käytön tehostaminen on edullista.

Seminaarinkadun toispuoleisuus on vanhojen kaavojen pohjalta syntynyttä suunniteltua katumiljöötä.

Kadun eteläreuna kaksikerroksinen talorivistö muodostaa yhtenäisen katujulkisivun. Tämän kontrastina katulinjasta sisäänvedetyt nelikerroksiset kerrostalot pääty kadulle päin muodostavat ilmavan

ja kasvillisuuden verhoaman pohjoisreunan kadulle. Asetelma on hallittu ilmeeltään ja toimiva ilmansuuntien suhteen. Kaksikerroksiset talot suojaavat pihoja pohjoistuulilta ja nelikerroksiset päästävät eteläauringon talojen välisiin pihoihin.

Rajautuminen katumiljööseen

Kadun aitaaminen ja säilytettävä / istutettava puurivistö häivyttävät nelikerroksisten rakennusten asemaa katumiljöössä. Aita tulee toteuttaa tontille päin polveilevana siten, että aita väistää rajalinjalla olevaa puustoa.

Rantakadun katulinjaan pysäköintialueelle tulisi aidan lisäksi toteuttaa autokatos vahvistamaan kaupunkikuvallista katurajausta. Katoksen katuseinämän tulee olla tyylikkäästi aukotettu. Katos sijoittuu Raahen Vesi Oy:n paineviemärin kohdalle, mikä tulee huomioida perustamistavassa.

6.2 Lähipalvelut

Suunnittelualue sijoittuu keskustan jalankulkuvyöhykkeelle, joten myös keskustan palvelut ovat alueen lähipalveluita.

Ruutukaava-alueen pohjoispuolisen Pitkänkarin kaupunginosan asemakaavoitus on vireillä ja kaavan yhteydessä on suunnitelmissa toteuttaa pieni lähipalvelukeskus Kylmälahdentien varteen noin 300 metrin etäisyydelle korttelista 3003.

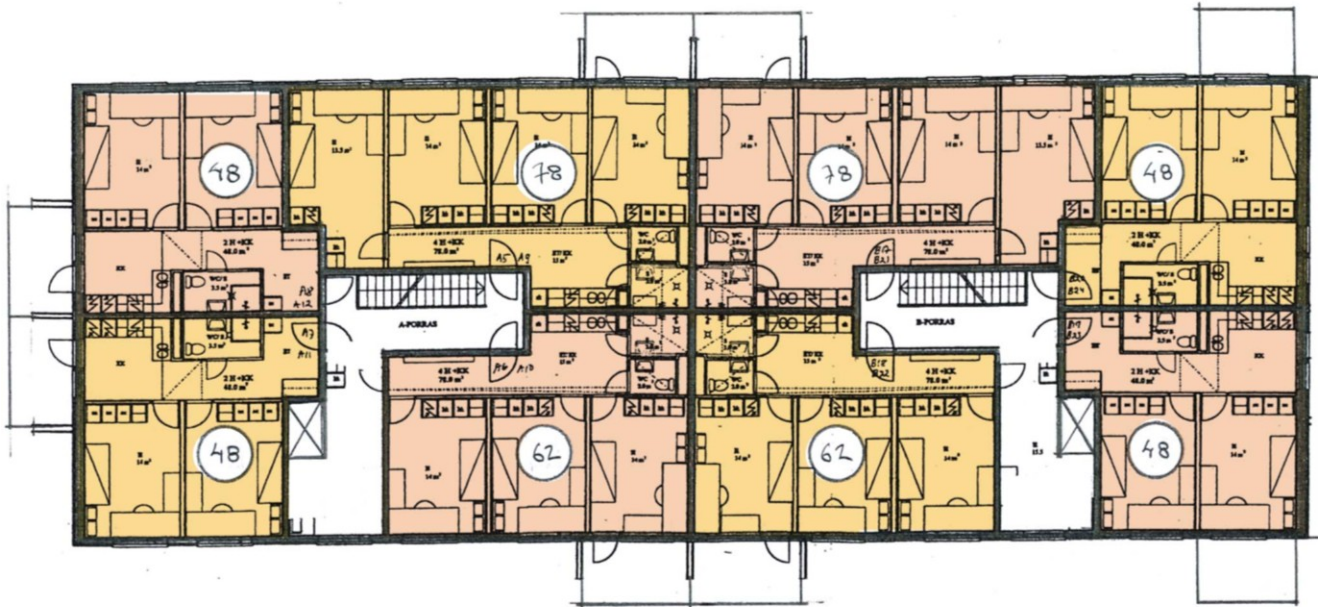
6.3 Asuinkerrostalot

Peruskorjaus ja laajennus

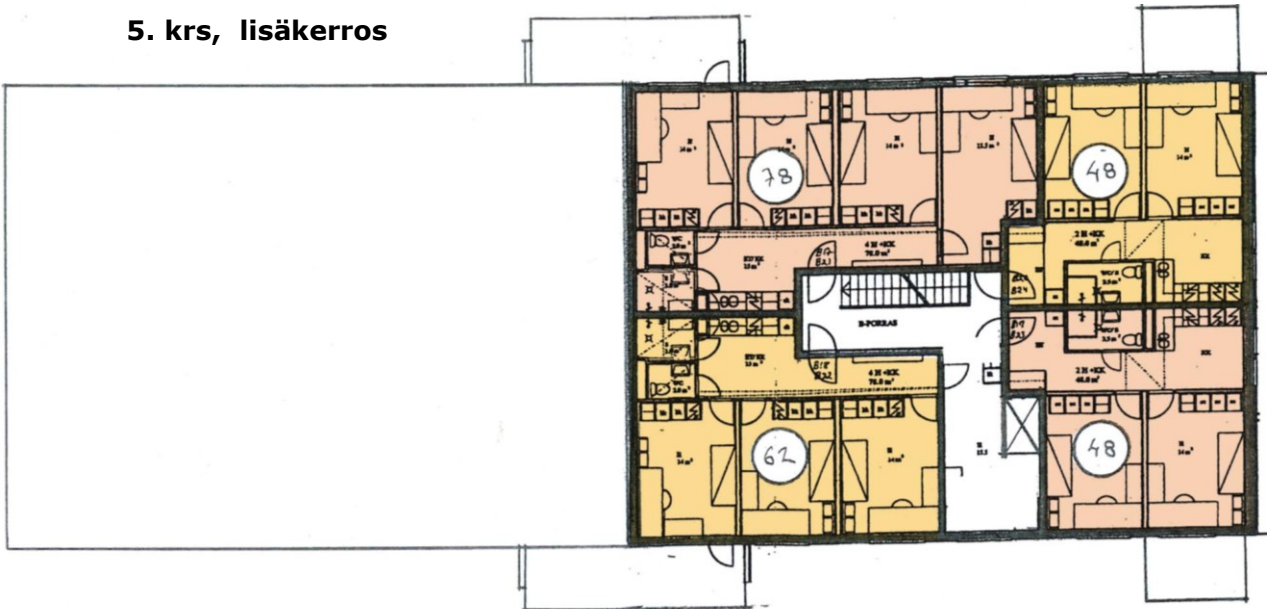
Asemakaavaaluonnos perustuu Arkkitehtitoimiston Harri Hagan laatimiin alustaviin arkkitehtiluonnoksiin. Kaavamerkinnöissä on väljyyttä niin, että suunnittelun edetessä ratkaisuja voidaan vielä kehittää.

Seminaarinkatu 4 suunnitelmat näyttävät periaatteen, miten olevien rakennusten pohjaratkaisuja kehitetään tämän päivän vaatimusten mukaisiksi. Pieniä asuntoja yhdistetään ja hissille järjestetään tila porrashuoneen yhteyteen liittämällä yksi asuinhuone porraskäytävän osaksi.

Seminaarinkatu 4, 1. - 4. kerros Uudistettu huonejako



5. krs, lisäkerros



Arkkitehtuuri

Seminaarinkatu 6 nykytilanne itään



Seminaarinkatu 6 nykytilanne länteen



Seminaarinkatu 6 uusi itäjulkisivu



Seminaarinkatu 6 uusi länsijulkisivu



6.4 Mitoitus

Korttelin 3003 suunnitellut määrätiedot

TONTTI 2

1.-3- KRS	nyk. asuntoja (60 yksiötä)	30 kpl		
4. KRS	uusia asuntoja	10 kpl		
5. KRS	uusia asuntoja	4 kpl		
Yht.		44 kpl	1890 hm ²	2450 k-m ^{2**})
keskim. pinta-ala			43 hm ²	

TONTTI 4

1.-3- KRS	nyk.asuntoja (70 huonetta)	24 kpl		
4. KRS	uusia asuntoja	8 kpl		
5. KRS	uusia asuntoja	4 kpl		
Yht.		36 kpl	1890 hm ²	2450 k-m ^{2**})
keskim. pinta-ala			53 hm ²	

TONTTI 6

1.-3- KRS	nyk.asuntoja*)	27 kpl		
4. KRS	uusia asuntoja	9 kpl		
5. KRS	uusia asuntoja	3 kpl		
Yht.		39 kpl	1890 hm ²	2450 k-m ^{2**})
keskim. pinta-ala			58,5 hm ²	

TONTTI 8

1.-3- KRS	nyk.asuntoja*)	30 kpl		
4. KRS	uusia asuntoja	10 kpl		
5. KRS	uusia asuntoja	3 kpl		
Yht.		43 kpl	1890 hm ²	2450 k-m ^{2**})
keskim. pinta-ala			44 hm ²	

Nykyisiä asuntoja 111 kpl
Uusia asuntoja 51 kpl

*) Nykyisiä asuntoja on hieman muutettu/yhdistelty mm. hissilisäyksen takia

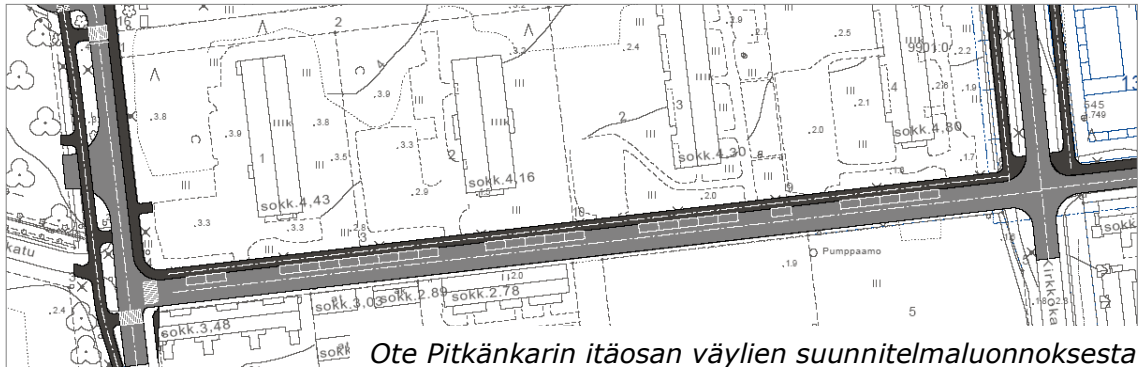
***) Muuntokerroin 1,30

Rakennusoikeuteen on lisättävä maantasokerros/kellari, jotka eivät ole huoneistokerrosalaa sekä piharakennusten kerrosalat

Kaikkien asuntojen yhteinen huoneistoala	7560 hm ²
Kaikkien asuntojen yhteinen kerrosala	9800 k-m ²
Alustava huoneistojakauma on	
	34 hm ² 12 kpl
	42 hm ² 22 kpl
	48 hm ² 53 kpl
	55 hm ² 22 kpl
	62 hm ² 44 kpl
	78 hm ² 9 kpl
yhteensä keskipinta-ala	46,7 hm ² 162 kpl

6.5 Liikenne

Katuverkosto



Ote Pitkänkarin itäosan väylien suunnitelmaluonnoksesta

Ruutukaava-alueen pohjoispuolista katuverkkoa ja kehitettäviä yhteyksiä on tutkittu Raahen keskeisten alueiden liikennejärjestelmäsuunnittelun yhteydessä.

Seminaarinkadun ja Rantakadun 4-haararisteys on tavanomaisesta poikkeava pienen siirtymän takia. Risteys tulisi vilkastumaan yleiskaavan mukaisten asuntoalueiden rakentamisen vuoksi. Risteyksen selventämiseksi vireillä olevassa asemakaavassa lännestä tuleva yhteys on käännetty liittymään rantakatuun kohtisuoraan korttelin 3003 länsisivun puolivälin kohdalta.

Seminaarinkadun varrella on sallittu molemminpuolinen pysäköinti, mikä lisääntyvän asutuksen vuoksi on vaikeuttanut kadun huoltoliikennettä ja pelastusteiden toimivuutta. Ongelmia ja kustannuksia aiheuttaa myös kadun lumitilan puute.

Pitkänkarin väylien suunnitelmaluonnoksessa on pysäköinti osoitettu Seminaarinkadun pohjoispuolelle. Suunnitelmaa ei ole käsitelty kaupungin elimissä.

Asemakaavassa ongelma on ratkaistu leventämällä katua 1,5 metriä korttelia 3003 kaventamalla. Levennys toimii viherkaistana ja lumitilana, jossa voidaan säilyttää olemassa olevat puut.

Autopaikat

Autopaikkojen tarpeesta olemassa olevassa korttelissa on kokemusperäistä tietoa. Taloissa on runsaasti pieniä asuntoja, mutta silti pysäköintialueet ovat olleet vähäisessä käytössä. Tämä johtuu kohteen sijainnista keskustan ja opiskelupaikkojen läheisyydessä sekä asukasrakenteesta. Asukkaat ovat suurelta osin nuoria, joilla vain osalla on auto käytössä.

Peruskorjauksessa asuntoja yhdistellään nykyaikaisiksi pienasunnoiksi, joten vanhassa osassa asuntojen määrä vähenee. Uudisosat täydentävät asuntokantaa. Asukasrakenne monipuolistuu muutostöiden vuoksi, mutta pysyy edelleen suurelta osalta yhden ihmisen talouksina. Opiskelijoiden ohella ikääntyneet ihmiset hakeutuvat keskustan palveluiden lähelle. Heillä on autoja keskimääräistä vähemmän.

Asemakaavassa on käytössä tavanomainen autopaikkavaatimus 1 ap/ 85 asuntokerrosalan neliömetriä kohden.



Asukasrakenteesta johtuen autopaikkojen käyttö on tavanomaista vähäisempää.

Tämä merkitsee huoneistoalaksi muutettuna yhtä paikkaa 66 huoneistoneliömetriä kohden.

6.6 Luonnonalueet

Korttelialueen pohjoisosissa on säilynyt paikan alkuperäistä luontoa, mäntymetsää. Metsä antaa tonteille ja ympäristöön puistomaisen leiman. ja sen säilyttäminen tehostuvassa maankäytössä on tärkeää.

Metsä jatkuu pohjoispuolen kaavoitetulla puistokaistalla, johon kaavanmuutoksessa on osoitettu olemassa olevat viemäriinjat.

7 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset liikenneympäristöön

Seminaarinkadun levennys parantaa kadun talvista puhtaanapitoa.

Korttelin 3003 taloissa on runsaasti pieniä opiskelijoiden käyttämiä asuntoja ja siksi pysäköintialueet ovat olleet vähäisessä käytössä. Muutoksen jälkeenkin kortteli muodostuu pienasuinoista, joissa voidaan olettaa asuvan mm. vanhuksia ja opiskeluaan aloittavia nuoria. Näillä ryhmillä on omia autoja keskimääräistä vähemmän. Kohtuullinen autopaikkavaatimus säästää tonttien luontoa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kortteli liittyy entistä tiiviimmin pohjoispuolen Raahepolis -alueen kerrostalokantaan ja suunnitteilla olevaan kerrostalokaavaan. Etelä- ja itäpuolen kaksikerroksinen puutalorakentaminen toimii Vanhan kaupungin ja kerrostaloalueiden vaihtumisvyöhykkeenä.

Rajana olevan Seminaarinkadun katutila on siten toispuoleinen, että eteläpuolen kaksikerroksiset julkisivut ovat kiinni kadussa ja pohjoispuolen nelikerroksiset talot ovat sisäänvedettyinä tonteilla. Kadun varressa on piha-aidat sekä puurivistö, jotka hallitsevat katumiljöötä korttelin 3003 puolelta.

Vaikutukset kunnallistekniikkaan

Nykyiset vesijohto-, viemäri- sekä sähköverkostot kestävät nykyistä suuremman käytön eikä rakentamisesta aiheudu merkittäviä kunnallisteknisiä investointeja. Tämä parantaa hankkeen kokonaistaloutta.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Korttelin peruskorjaus ja lisärakentaminen käynnistetään vaiheittain asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Oulussa 3. päivänä kesäkuuta 2013, päivitys 9.12.2013

Kaija Seppänen
Kaavoituspäällikkö
arkkitehti SAFA
Raahen kaupunki



Esko Puijola
arkkitehti SAFA

Arkkitehtistudio EMP Oy

<i>Tilastotiedot</i>	<i>pinta-ala</i>	<i>osuus kaava-alueesta</i>
AK	1.6456 ha	77.9 %
VP	0.4288 ha	20.3 %
Kadut	0.0388 ha	1.8 %
Yhteensä koko kaava-alue	2.1131 ha	100 %

Liite 1 Havainnekuvia





Liite 2 Ote hankesuunnitelmasta

Arkkitehtitoimisto Harri Hagan

KOY KUMMATTI SEMINAARINKATU 2 RAAHE NYKYNÄKYMÄ KADULTA ARKKITEHTITOIMISTO HARRI HAGAN 15.1.2012



KOY KUMMATTI SEMINAARINKATU 2 RAAHE LUONNOS KADULTA ARKKITEHTITOIMISTO HARRI HAGAN 15.1.2012



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	678 Raahе	Täyttämispvm	12.12.2013
Kaavan nimi	Pitkänkarin kaupunginosan 30 korttelin 3003 asemakaavan muutos (Seminaarinkatu 2-8)		
Hyväksymispvm	09.12.2013	Ehdotuspvm	02.09.2013
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	25.02.2012
Hyväksymispykälä	140	Kunnan kaavatunnus	Akm 222
Generoitu kaavatunnus	678V091213A140		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,1131	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	2,0743
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0388

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,1131	100,0			2,1131	
A yhteensä	1,6455	77,9			1,6455	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4288	20,3			0,4288	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0388	1,8			0,0388	
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		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,1131	100,0			2,1131	
A yhteensä	1,6455	77,9			1,6455	
AK-sem	1,6455	100,0			1,6455	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4288	20,3			0,4288	
VP	0,4288	100,0			0,4288	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0388	1,8			0,0388	
Kadut	0,0388	100,0			0,0388	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						