



RAAHEN KAUPUNKI

AIRIX Ympäristö
FMC GROUP**AKM 223 - Palokunnankatu 6**

RAAHEN KAUPUNGIN 18. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 71
TONTTIA 8 JA SIIHEN LIITTYVÄÄ PUISTO- JA KATUALUETTA KOSKEVA
ASEMAKAAVAN MUUTOS

SELOSTUS
26.2.2013



Vireilletulosta ilmoittaminen 28.9.2012
Tekninen lautakunta 18.9.2012, 23.10.2012, 18.12.2012
Kaupunginhallitus 7.1.2013 ja 18.3.2013, § 129
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös 25.3.2013, § 31
Kaavamuutos kuulutettu lainvoimaiseksi 3.5.2013

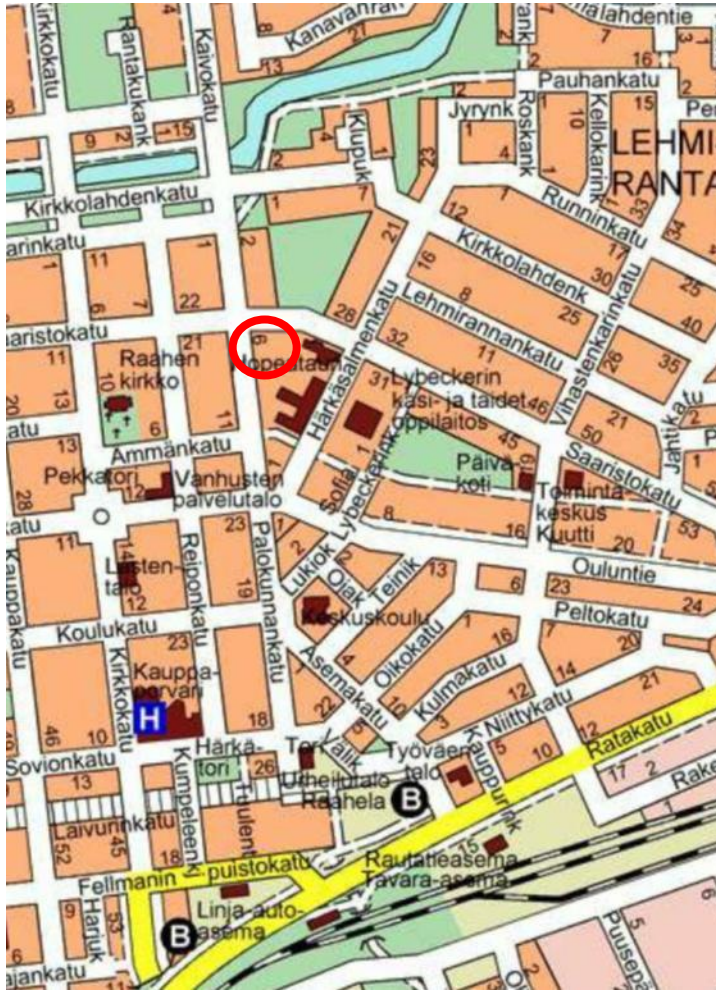
SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Rakennettu ympäristö	5
3.2 Luonnonympäristö.....	6
3.3 Liikenne ja tekninen huolto	6
3.4 Maanomistus	8
3.5 Suunnittelutilanne	8
4 TAVOITTEET	9
5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
5.2 Kaavoitusaloite ja sitä koskevat päätökset.....	10
5.3 Selvitettävät vaikutukset ja käytetyt menetelmät.....	10
5.4 Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
5.5 Asemakaavaluonnos ja -ehdotus.....	10
6 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
6.1 Kaavan perustelut.....	11
6.2 Kaavan rakenne ja mitoitus	11
6.3 Alueen liittyminen ympäristöön	11
6.4 Liikenne.....	12
6.5 Kunnallistekniikka	12
7 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	12
7.1 Vaikutukset kaupunki- ja katukuvaan.....	12
7.2 Vaikutukset liikenteeseen.....	13
8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
8.2 Toteuttaminen ja ajoitus	13
8.3 Rakentamistapaohje	13
8.4 Toteutuksen seuranta.....	14
9 TILASTOLOMAKE.....	15

Valokuvat © AIRIX Ympäristö Oy / Elina Marjakangas

Ilmakuvat Raahen kaupunki, copyright Maanmittauslaitos

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT



1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Raahen kaupungin 18. kaupunginosan kortteli 71 tonttia 8 sekä siihen liittyvää puisto- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Raahen kaupungin 18. kaupunginosan kortteli 71 tontti 1 sekä siihen liittyvä katualue.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 18. kaupunginosassa Palokunnankadun ja Saaristokadun kulmauksessa.

Pienialainen muutosalue käsittää kortteli 17 tontin 8 ja vähäisesti siihen liittyvää puisto- ja katualuetta. Tontti rajautuu etelä- ja itäpuolelta kaupungin puistoalueisiin. Tontin välittömässä läheisyydessä puistokaistaleen eteläpuolella sijaitsee Hopeatauri, yksityinen vanhusten palvelutalo.

Suunnittelualueen tontti on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2400 m².

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Raahen kaupunginhallitus on 20.8.2012 § 253 päättänyt käynnistää Raahen kaupungin 18. kaupunginosan korttelin 71 tonttia 8 ja siihen liittyvää puistoaluetta koskevan asemakaavan muutoksen.

- 10.9.2012 Keskustelu Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa kaavatyön käynnistymisestä ja valmisteluvaiheen kuulemismenettelystä
- 11.9.2012 Tavoitepalaveri maanomistajan ja suunnittelijan kesken Oulussa
- 18.9.2012 § 87 Tekninen lautakunta, päätös asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
- 28.9.2012 Vireilletulosta ilmoittaminen
- 20.9.2012 Aloituspalaveri Raahessa ja suunnittelijan maastokäynti
- 5.10.2012 Maanomistajan ja kaupungin välinen tavoitepalaveri Raahessa
- 23.10.2012 § 99 Tekninen lautakunta, asemakaavaluonnos nähtäville
- Asemakaavaluonnos nähtävillä 14 vrk 29.10-12.11. 2012 välisen ajan
- kaavoittajan vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin 5.12.2012
- 18.12.2012 § 126, Tekninen lautakunta, palaute ja asemakaavaehdotus
- 7.1.2013 § 12 Kaupunginhallitus, kaavaehdotus julkisesti nähtävillä 14.1. - 12.2.2013
- 31.1.2013 neuvottelu Pauli Kastellin kanssa
- 26.2.2013 kaavoittajan vastine lausuntoihin ja muistutuksiin
- 18.3.2013 § 129 Raahen kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen
- 25.3.2013 § 31 Raahen kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 18. kaupunginosassa Palokunnankadun ja Saaristokadun kulmauksessa. Suunnittelualueella on vuonna 1960 rakennettu yksikerroksinen harjakattoinen asuinrakennus. Rakennus on toteutettu vinottain Palokunnankadun tielinjaan nähden siten, että ajoyhteys tontille on Palokunnankadun puolelta. Rakennuksessa ei enää asuta ja sen kunto on enintään kohtalainen. Tontti rajautuu etelä- ja itäpuolilta kaupungin puistoalueisiin.

Palokunnankadun asuinrakentaminen on hyvin yhtenäistä: Saaristokadun pohjoispuolella on neljä samaan tapaan toteutettua asuintonttia, jotka on rakennettu 60-luvulla. Rakennukset sijaitsevat hyvin lähellä Palokunnankatua ja oleskelupihat jäävät tonttien itäpuolelle. Muotokieli on yhtenäinen, mutta rakennusten julkisivujen sekä kattojen värit, materiaalit ja kunto vaihtelevat.

Vastakkaisella puolella Palokunnankatua on yhtenäinen rivi tiiviisti katuun kiinni rakennettuja kaksikerroksisia asuinrakennuksia.

Palokunnankadun länsipuolinen alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit).

Tontin välittömässä läheisyydessä puistokaistaleen eteläpuolella on Hopeatauri, yksityinen vanhusten palvelutalo, jota peruskorjataan parhaillaan. Hopeataurissa on palveluasuntojen lisäksi myös ikäihmisille tarkoitettuja vuokra-asuntoja. Palvelutalon pysäköinti on järjestetty Palokunnankadun puolelta. Yksi palvelutalon asuinyksikkö on myös Saaristokadun puolella omalla tontillaan.



Suunnittelualue Palokunnankadun ja Saaristokadun kulmauksesta



*Puistoaluetta Saaristokadulta
Hopeataurin suuntaan*



Saaristokatu, suunnittelualue jää vasemmalle



Palokunnankatu etelän suuntaan

3.2 Luonnonympäristö

Tiheä pensasaita rajaa suunnittelualueita Palokunnankadun ja Saaristonkadun kulmauksessa. Pensasistutukset jatkuvat Saaristokadun pohjoispuolella Palokunnankadun varressa. Muilta osin suunnittelualue on puuston ja pensaikon ympäröimä. Puistoaluetta vasten kasvaa mm. koivuja, pihlajia ja sembramäntyjä, jotka peittävät tehokkaasti näkymiä tontille. Saaristokadun varressa on koivurivi.

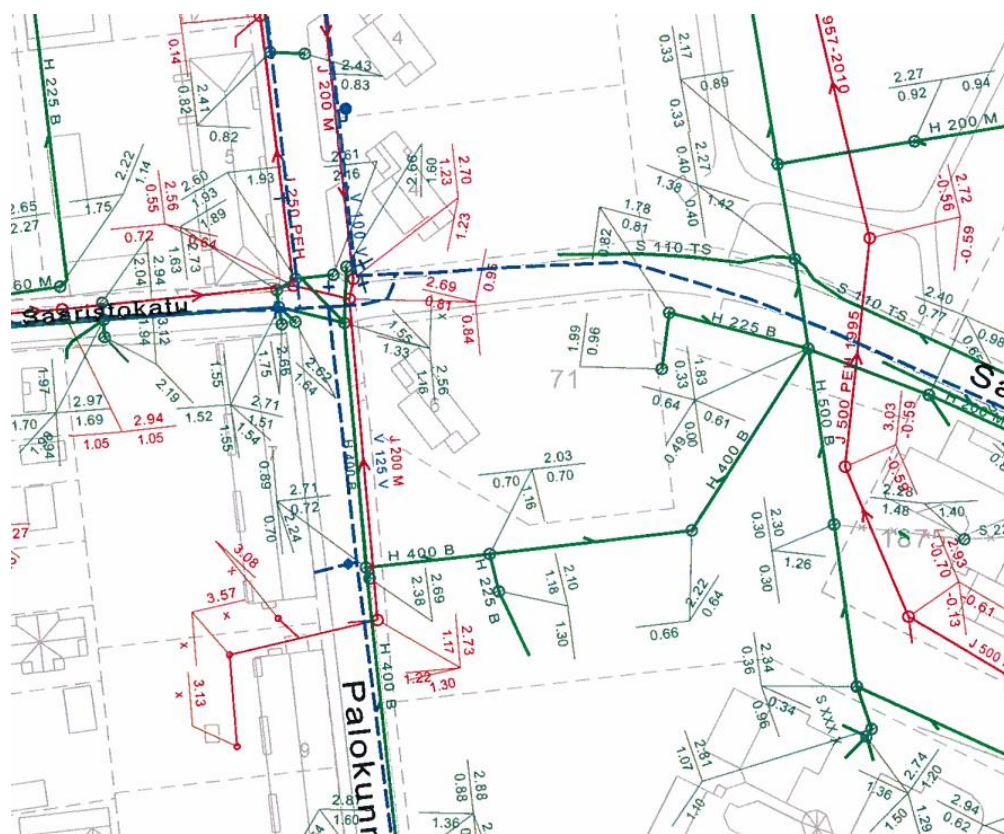
Ympäröivät puistoalueet ovat hoidettuja ja vehreitä ja siellä kulkee palvelutalon vanhusten ja muiden kaupunkilaisten käyttämä ulkoilupolku. Ulkoilupolku jatkuu yleisiä puistoalueita pitkin Saaristokadun pohjoispuolisille alueille.

3.3 Liikenne ja tekninen huolto

Palokunnankadun autoliikenne on melko vilkasta. Ruutukaava-alueen pienkerrostalot on rakennettu aivan katuun kiinni ja rakennusten seinustalla on kapea korotettu jalankulkuväylä. Polkupyöräliikenne tapahtuu ajoradan puolella. Palokunnankadun varressa vinottain olevat omakotitalot sijaitsevat lähellä katualuetta siten, ettei pysäköintitilaa jää tontille riittävästi. Osa autoista onkin pysäköity Palokunnankadun varteen. Alueella on sadevesiviemäröinti.

Suunnittelualueen nykyinen tonttiliittymä on Palokunnankadun puolella hyvin lähellä Saaristokadun risteysaluetta eikä tontille kääntyminen ole liikenteen vuoksi turvallista.

Suunnittelualueen tontti on vesijohto- viemäri- ja kaukolämpöverkon piirissä. Katujen yhteydessä on sadevesiviemärit. Suunnittelualueella ei ole avo-ojia.



Ote johtokartasta (Raahen Vesi Oy) yllä. Alla ote kiinteistöjaosta ilmakuvalla.



Ilmakuva copyright Maanmittauslaitos

3.4 Maanomistus

Suunnittelualueella on yksi yksityinen maanomistaja, jonka nykyinen kaavatontti ei ulotu eteläiseen maanomistusrajaan saakka ja Palokunnankadun puolella tontti on osittain kaupungin omistamalla puistoalueella. Ympäristön katu- ja puistoalueet omistaa kaupunki. Kaupunki omistaa myös Saaristokadun ja Härkäsalmenkadun kulmauksessa olevan tonttialueen.

3.5 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 11.6.2003 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan, jonka Ympäristöministeriö on vahvistanut 17.2.2005. Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on keskustatoimintojen aluetta C, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, alueille sijoittuvien toimintojen määrittelyyn, liikennejärjestelyihin sekä keskusta-alueen taajamakuvaan. Maakuntakaavaa ollaan parhaillaan uudistamassa, ja uusi maakuntakaavaluonnos on valmistunut 20.8.2012. Siinä suunnittelualue on osoitettu alueellisen keskustan keskustatoimintojen alueeksi C-2.



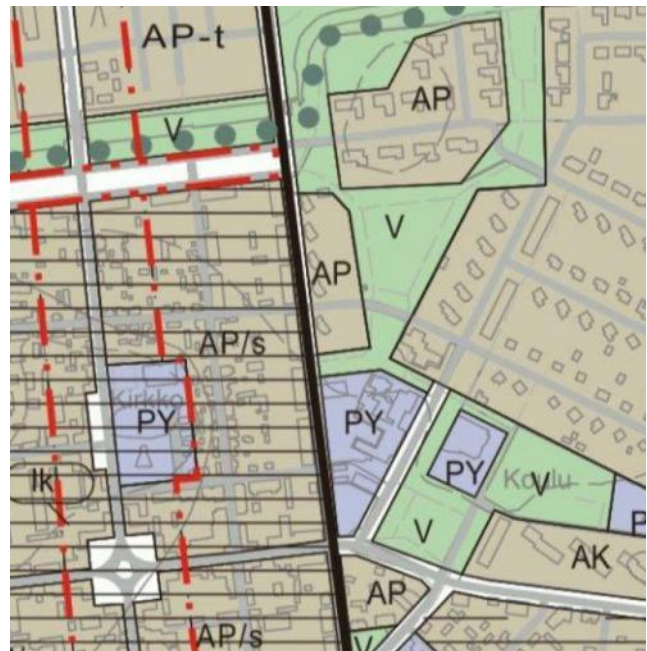
Taajamayleiskaava

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

Yleiskaavassa suunnittelualue on pientalovalttaista asuinaluetta:

AP Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

Etelä- ja itäpuolilla on virkistysaluetta V, jolle ei ole osoitettu virkistysreittejä. Hopeataurin palvelukodin alue on julkisten palvelujen aluetta PY.



Voimassa oleva asemakaava

Voimassa oleva Ak 33 Lehmirannan asemakaavan muutos on vahvistettu 13.08.1963. Siinä kortteli 71 on merkitty **AO₁** alueeksi johon liittyy kaavamääräys:

AO₁
500 i

OMAKOTIRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa 1-kerroksisen omakotirakennuksen, jonka rakennusalasta on rakennettava vähintään 5/8. Rakennuksessa saa olla enintään kaksi erillistä asuinhuoneistoa ja sen ullakotilaan saadaan sisustaa asuinhuoneita 2/3 ulakon pinta-alasta. Rakennus saa olla enintään 5 metrin korkuinen mitattuna maanpinnan keskikorkeudesta julkisivupinnan ylärajaan.

i Istutettava korttelin osa. Omakotirakennusten korttelialueella ei tontin sisäosaan saa johtaa ajoneuvoliikennettä eikä järjestää paikoituspaikkoja.

I 500 *Roomalainen luku osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Arabialainen luku osoittaa rakennuksen julkisivun korkeuden senttimetreissä mitattuna luonnollisen tai ilmoitetun maanpinnan tasosta vesikaton leikkauskohtaan.*

Kaavan mukaiselle rakennusalalle saa rakentaa em. määräyksen mukaan noin 260 + u170 k-m². Nykyinen rakennus on kooltaan noin 140 k-m². Tontti on rakentunut asemakaavan mukaisesti.

Muut aiemmat suunnitelmat ja selvitykset

Raahan kaupunki on käynnistänyt Raahan keskeisten alueiden liikennesuunnitelman laatimisen. Siinä tavoitteena on jatkaa Hopeataurin eteläpuolelta tulevaa jalankulku- ja pyörätieyhteyttä Palokunnankatua pitkin pohjoiseen.

4 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tarkistaa voimassa olevan asemakaavan korttelin käyttötarkoitus ja rakennusoikeus yksityisen senioriasumiseen sopivan rakennushankkeen toteuttamiseksi.

Asemakaavatyön tavoitteena on muuttaa suunnittelualueella oleva tontti rivitalojen korttelialueeksi (AR). Maanomistajan tarkoituksena on rakentaa tontille kolme yksityistä senioriasuntoa käsittevä rivitalo ja siihen varastot ja autotallit. Mahdollisesti varaudutaan myös yhteisten tilojen, kuten saunatuvan rakentamiseen. Kaavoituksella selvitetään, miten alue on järkevintä toteuttaa: paljonko alueelle voidaan rakentaa ja miten liikenne ja pihat järjestetään hyvän kaupunkikuvan edellyttämällä tavalla.

Tarkoituksena on laajentaa tontti etelään päin maanomistusrajaan saakka ja liittää lounaisosassa oleva kolmion muotoinen, kaupungin omistuksessa oleva alue osaksi tonttia. Lisäksi selvitetään Palokunnankadun varren kevyenliikenteen väylän tarve ja mahdollisen väylän vaikutus tontin län-sirajan sijaintiin.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.2 Kaavoitusaloite ja sitä koskevat päätökset

Raahen kaupunginhallitus on 20.8.2012 § 253 päättänyt käynnistää Raahen kaupungin 18. kau-punginosan korttelin 71 tonttia 8 ja siihen liittyvää puistoaluetta koskevan asemakaavan muutok-sen laatimisen Pauli Kastellin perustettavan yhtiön puolesta laatiman kaavoitusaloitteen pohjalta Teknisen palvelukeskuksen asettamin ehdoin.

5.3 Selvitettävät vaikutukset ja käytetyt menetelmät

Asemakaavan muutoksen toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia on arvioitu suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §). Merkittävimmät asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat:

Vaikutukset kaupunki- ja katukuvaan ja kevyen liikenteen järjestämiseen

Muut vaikutukset kohdistuvat pääasiassa yksityisten asumistarpeiden toteutumiseen.

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettui-hin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laa-dittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

5.4 Osallistuminen ja yhteistyö

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

Tässä hankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Lähialueiden asukkaat, asukasyhdistykset, yrittäjät ja työntekijät.
- Raahen kaupunginvaltuusto ja – hallitus, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta ja tekninen palvelukeskus
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Raahen Energia Oy
- Raahen Vesi Oy
- PPO- Yhtiöt Oy.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa on sovittu, että erillistä vi-ranomaisneuvottelua ei tarvitse järjestää, vaan viranomaisten kannanotot selvitetään luonnos- ja ehdotusvaiheen lausuntopyyntöjen yhteydessä. Luonnosvaiheen jälkeen järjestetään tarpeen vaa-tiessa viranomaistyöneuvottelu.

5.5 Asemakaavaluonnos ja -ehdotus

Suunnittelualueelle laadittu kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto oli nähtävillä 14 vrk ajan Raahen kaupungin teknisessä palvelukeskuksessa, Ruskatie 1, 29.10.- 12.11. 2012. Asemakaava-ehdotus oli nähtävillä 30 vrk ajan 14.1.-12.2.2013.

Asiakirjat olivat nähtävänä internetissä koko kaavaprosessin ajan.

Luonnoksesta ja ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Museovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä, PPO Yhtiöt Oy:ltä ja Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta. Kuulemisvaiheiden vastineet ovat kaava-aineiston liitteenä.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan perustelut

Asemakaavan muutoksella vastataan yksityisiin asumistarpeisiin. Asemakaavan muuttaminen on perusteltua, sillä suunniteltu senioriasumiseen liittyvä käyttötarkoitus sopii hyvin alueelle ja asemakaavan muutoksella voidaan samalla kohentaa alueen kaupunkikuvaa. Asiointimatkat keskustaan ovat lyhyitä ja vanhustenhuollon kannalta tärkeät palvelut ovat hyvin saavutettavissa.

6.2 Kaavan rakenne ja mitoitus

Korttelissa oleva erillispientalojen tontti (AO) muutetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontiksi (AR). Kaikki kaavamerkinnot selityksineen ja kaavamääräykset ilmenevät kaavakartalta (liite 2).

Tontin rajausta muutetaan siten, että tonttia levennetään etelään maanomistusrajaan saakka ja tontin lounaispuolella oleva pieni kolmionmuotoinen osa puistoaluetta liitetään tonttiin. Palokunnankadun katualuetta levennetään 2,5-3 metriä tontin ja puistoalueen puolelle. Tontin pinta-ala tulee 2060 neliometriä kun se oli aiemmin 1877 m².

Tontin rakennusoikeus nostetaan voimassa olevan kaavan 430 k-m²:stä yhteensä 500 kerrosneliometriin, josta 200 k-m² on varattu auton säilytyspaikan ja talousrakennusten rakennusalaan varten ja loput 300 k-m² asuinrakennusta varten. Rakennusoikeus voidaan jakaa tontille tulevien rakennusten kesken esimerkiksi seuraavalla tavalla: Asuinrakennus 300 k-m², autotallivarastorakennus 130 k-m² ja yhteiskäyttöön tarkoitettu saunarakennus 70 k-m². Tarvittavat lämpökeskus, jäteposte ja huoneistokohtaiset varastot voidaan sijoittaa joko autotallin tai yhteistilojen yhteyteen.

Kaavassa on osoitettu rakennusalat (alueet, joille saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa rakentamista). Ohjeellisilla rakennusaloilla on osoitettu asemakaavavaiheen suositus rakennusten sijoittumisesta tontilla. Rakennusten sijainti tarkentuu rakennussuunnittelun yhteydessä. Mahdolliset katokset ja terassit voivat sijoittua rakennusalojen ulkopuolelle.

Korttelin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi muutetaan kaksi, vaikka rakennukset toteutetaan todennäköisesti esteettöminä yksikerroksisina ratkaisuin. Myös muissa samaan puistoalueeseen liittyvissä kortteleissa ja Palokunnankadun kerrostalokortteleissa suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Myös tontin numero muutetaan 8:sta 1:ksi.

6.3 Alueen liittyminen ympäristöön

Valmisteluvaiheessa tutkittiin useita eri vaihtoehtoja rakennusten sijoittamiseksi tontille ja arvioitiin niiden vaikutuksia mm. kaupunkikuvaan ja asumisviihtyvyyteen. Vaihtoehtotarkastelussa päädyttiin sijoittamaan asuinrakennus Saaristokadun suuntaisesti tontin pohjoisosaan ja autotallirakennus rajaamaan Palokunnankadun vartta. Rakentamisen tapaan kiinnitetään huomiota mm. kaavamääräyksissä ja selostuksen liitteenä olevassa lyhyessä rakentamistapaohjeessa (liite 4).

Autotallirakennus on kaavassa osoitettu rakennettavaksi Palokunnankadun katualueeseen kiinni suurin piirtein samalle etäisyydelle Palokunnankadun ajoradasta kuin Saaristokadun pohjoispuoliset pientalot. Mahdollinen saunarakennus tulisi myös rakentaa Palokunnankadun varteen autotal-

lirakennuksen jatkoksi. Tällöin Palokunnankadun varteen tulevan rakennusmassan voi myös katkaista, jolloin pihalle järjestyy katettu porttikäytävä Palokunnankadulta.

Saaristokadun puoleiselle tontin laidalle on osoitettu säilytettävä/istutettava puurivi ja istutettava aluetta. Sisäänkäyntijulkisivun ja katualueen väliin on tärkeää jäädä jonkinlainen istutettu alue..

6.4 Liikenne

Palokunnankadun katualuetta levennetään siten, että ajoradan itäpuolelle voidaan tarvittaessa toteuttaa uusi korotettu katu jalankululle ja pyöräilylle. Katualueen leventämisellä varaudutaan tulevaisuuden tarpeisiin.

Ajoyhteys tontille siirtyy Palokunnankadulta Saaristokadun puolelle. Autotallien edustalle on jätettävä 7-8 m kääntymistilaa.

6.5 Kunnallistekniikka

Uudet rakennukset on hyvin liitettävissä nykyisiin kaukolämpö-, sähkö-, vesi- ja viemäriverkkoihin.



Alustavia, hylättyjä vaihtoehtotarkasteluja. Vasemmanpuoleinen vaihtoehdo arvioitiin kaupunkikuvallisesti parhaaksi vaihtoehdoksi, mutta yksityisiä piha-alueita ei synny. Oikeanpuoleinen vaihtoehdo taas ei rajaa kaupunkitilaa yhtä hyvin kuin kaavaluonnokseen valittu vaihtoehdo, jossa asuinrakennus sijoittuu Saaristokadun varteen. Vaihtoehtotarkastelun kriteerejä olivat myös sujuvat kulkuyhteydet asunnoille ja jatkuvaa huoltoa vaativien piha-alueiden määrä.

7 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Vaikutukset kaupunki- ja katukuvaan

Rakentamisen sopiminen Palokunnankadun yhtenäiseen katu ympäristöön ja keskustan arvokkaiden ruutukaavakortteleiden läheisyyteen on tärkeää. Tällä hetkellä tontti on tiheän kasvillisuuden ympäröimä. Kaavassa rakentamista on haluttu ohjata nykytilanteesta poiketen katujen varsille, jotta katualueet rajautuisivat hyvin ja piha-alueet rajoittuisivat puistoon. Autotalli on määrätty rakennettavaksi Palokunnankadun katualueeseen kiinni siten, että rakennuksen seinälinja tulee suurin piirtein samalle etäisyydelle Palokunnankadusta Saaristokadun pohjoispuolisten pientalojen kanssa. Autotallirakennus ei ole rakennuksena paras vaihtoehdo rajaamaan tonttia Palokunnankadun puolelta, mutta asumismukavuuden vuoksi asuinrakennustakaan ei haluttu sijoittaa aivan Palokunnankadun varteen. Rakentamistapaohjeita ja kaavamääräyksiä noudattamalla autotalli ja tontti voidaan toteuttaa hyvän kaupunkikuvan edellyttämällä tavalla. Palokunnankadun puoleiseen julkisivuun tulee mm. sijoittaa ikkunoita. Ajoliittymän poistuminen Palokunnankadun varres-

ta ja katutilojen entistä tiukempi rajautuminen ovat myönteisiä muutoksia katu- ja kaupunkikuvassa.

7.2 Vaikutukset liikenteeseen

Katualueen leventäminen mahdollistaa uuden jalankulku- ja pyörätien toteuttamisen korotettuna väylänä Palokunnankadun ajoradan itäpuolelle. Uudesta pyörätiestä ei ole vielä tarkempia suunnitelmia ja katualueen leventämisellä varaudutaan lähinnä tulevaisuuden tarpeisiin. Tarve pyörätielle on tällä kohtaa ilmeinen, sillä vilkasliikenteisellä Palokunnankadulla kulkee paljon polkupyöräilijöitä autoliikenteen joukossa.

Katualueen leventäminen parantaa jonkin verran näkyvyyttä Palokunnankadun ja Saaristokadun risteysalueella.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistaja toivoo pääsevänsä käynnistämään rakennustyöt kevään 2013 aikana. Tarkempi rakennussuunnittelu on kuulemisessa saadusta palautteesta riippuen mahdollista käynnistää heti luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen.

8.3 Rakentamistapaohje

ERILLISET ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. Autopaikkoja on varattava 1 autopaikka / asunto ja niitä varten tulee rakentaa autotalli.
2. Kaikissa rakennuksissa tulee olla harjakatto.

Rakennukset ja niiden sijoittuminen tontille

- Kaavassa on osoitettu rakennusalat (alueet, joille saa kerrosalaan laskettavaa rakentamista sijoittaa) ja niille ohjeelliset rakennusalat, jotka osoittavat suosituksen rakennusten sijoittumisesta tontilla. Rakennusten tarkempi sijainti ja muoto tarkentuvat rakennussuunnittelun yhteydessä. Katokset ja terassit voivat sijoittua rakennusalojen ulkopuolelle.
- Rakennukset tulee sijoittaa siten, että autotallin edustalle jää 7-8 metrin peruutus- ja kääntymistila.
- Rakennuspaikkaa ei saa pengertää tarpeettomasti muuta ympäristöä ylemmäksi, vain sen verran, mitä tontin kuivatus vaatii.

Istutukset, pihat ja pintamateriaalit

- Pihapolut ja asunnoille johtavat käytävät päällystetään soralla tai kiveyksellä. Kestopäällystettä käytetään vain, mikäli se on esteettömien kulkuyhteyksien vuoksi välttämätöntä. Asuinrakennuksen Saaristokadun puoleista edustaa ei saa toteuttaa yhtenäisenä, avoimena, tontin rajaan asti ulottuvana päällystekenttänä, vaan se tulee erottaa katualueesta istutusten avulla.
- Tontti rajataan katu- ja puistoalueiden suuntaan rakennuksilla sekä istutettavilla puu- ja pensasryhmillä. Tontin rajalle saa rakentaa puuaidan vain, mikäli se on tarpeen tukemaan istutuksia. Tällöin aidan tulisi olla korkeintaan 75 cm korkea, mahdollisimman huomaamattoman värinen avoaita.
- Saaristokadun ja Palokunnankadun risteyksen näkemäalueella on huomioitava, etteivät istutukset ole liian korkeita.

Rakennusten mittasuhteet ja kattokaltevuudet

- Suosituksena on, että asuinrakennuksen runkosyvyys on enintään 10 metriä.

- Harjakaton tulee olla kaltevuudeltaan muuhun ympäristöön sopiva (ei liian loiva) ja symmetrinen siten, että harjaviiva sijaitsee pitkittäisen päämassan keskellä. Sopiva asuinrakennuksen kattokaltevuus on 1:1,5–1:2 ...1:3
- Räystäslinjan tulisi ulottua rakennusten pitkillä sivuilla vähintään 0,5 m ja päädyissä vähintään 0,3 m etäisyydelle seinälinjasta.

Rakennusten julkisivut, materiaalit ja väritys

- Kadunpuoleisiin julkisivuihin ja niiden sopimiseen muuhun rakennettuun ympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Julkisivumateriaali on puu.
- Kattomateriaali on tiili, huopa tai konesaumattu pelti. Katon värisävyn tulee olla tumma ja punertava. Mahdolliset kadun puolelle tulevat suuret katokset suositellaan toteutettavaksi valoa läpäisevästä materiaalista.
- Ikkunoiden tulisi sijaita seinärakenteen eristekerroksen kohdalla lähellä seinän sisäpintaa.
- Listoituksen tulee olla selkeälinjaista kuten muussa Palokunnankadun varren rakentamisessa. Koristeellisia listoja tulee välttää.
- Autotallirakennuksen Palokunnankadun puoleista julkisivua tulee jäsentää ja jaksottaa sijoittamalla siihen ikkunoita.
- Rakennuksilla tulee olla selkeä pääväri. Kadunpuoleisissa julkisivuissa ei sallita tehostevärejä. Ympäristöön sopivia päävärejä ovat maanläheiset, lämpimänsävyiset kaikki vaaleat värit. Liian tummia, voimakkaita tai kylmiä värisävyjä tulee välttää. Lämpimät värisävyt erottuvat kaupunkikuvassa edukseen myös talviaikaan.

8.4 Toteutuksen seuranta

Kaupungin rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta mm. rakennuslupien myöntämisen ja muun rakennusvalvonnan yhteydessä.

Oulussa 26.02.2013

AIRIX Ympäristö
FMC GROUP

AIRIX Ympäristö Oy
Mäkelininkatu 17 A
90100 OULU
Puhelin 010 241 4600
Telefax 010 241 4601
www.airix.fi



Riitta Yrjänheikki
Arkkitehti SAFA, YKS 177



Elina Marjakangas
Arkkitehti SAFA

9 Tilastolomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	678 Raahe	Täyttämispvm	6.5.2013
Kaavan nimi	Raahen kaupungin 18. kaupunginosn korttelin 71 tonttia 8 ja siihen liittyvää puisto- ja katualuetta koskema asemakaavan muutos (Palokunnankatu 6)		
Hyväksymispvm	25.3.2013	Ehdotuspvm	26.2.2013
Hyväksyjä	Kaupunginvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	28.09.2012
Hyväksymispykälä	§31	Kunnan kaavatunnus	Akm 223
Generoitu kaavatunnus	678V250313A31		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2428	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2428
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	0,2428	100,0	500	0,21	0,0000	70
A yhteensä	0,2060	84,8	500	0,24	0,0330	70
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0540	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0368	15,2			0,0210	
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				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2428	100,0	500	0,21	0,0000	70
A yhteensä	0,2060	84,8	500	0,24	0,0330	70
AR	0,2060	100,0	500	0,24	0,2060	500
AO-1					-0,1730	-430
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0540	
VP					-0,0540	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0368	15,2			0,0210	
Kadut	0,0368	100,0			0,0210	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						