

Jutila Johannes

29.4.2021

Raahen kaupunki**Raahen liikekeskuksen asemakaavamuutos ja siihen laadittavat selvitykset**

Raahen liikekeskuksen asemakaavamuutoksen 2.viranomaisneuvottelu

Aika 21.4.2021, klo 13.00-14.13**Paikka** Etäyhteydellä, Teams-kokous

Läsnä	Touko Linjama	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
	Taina Törmikoski	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
	Mari Kuukasjärvi	Pohjois-Pohjanmaan liitto
	Juhani Turpeinen	Pohjois-Pohjanmaan museo
	Anu Syrjälä	Raahen kaupunki
	Mathias Holmén	Raahen kaupunki
	Ari Pohjola	OP Raahentienoon Osuuspankki
	Mikko Polso	Osuuskauppa Arina
	Pekka Riikonen	Aberdeen Property Fund Finland / KOy Raahen Laivurinkatu 26
	Johannes Jutila	FCG Finnish Consulting Group Oy

1 Neuvottelun avaus ja järjestäytyminen

Taina Törmikoski avasi kokouksen 13:00. Sovittiin, että Taina Törmikoski toimii kokouksen puheenjohtajana ja muistion kokouksesta laati kaavakonsultti Johannes Jutila.

Kaikki kokoukseen osallistujat esittäytyivät.

Puheenjohtaja totesi, että hanketoimijat voivat olla osallisina kohtaan kahdeksan asti ja poistuvat kokouksesta ennen viranomaisten puheenvuoroja ja sitä seuraavaa keskustelua.

2 Raahen kaupungin puheenvuoro

Anu Syrjälä totesi kaavamuutoksen lähtötilanteen suunnittelualueen sijainnin, rakennuskannan ja asemakaavan ajankohtaisuuden näkökulmasta. Alueen rakennuskanta alkaa olemaan elinkaaren päässä ja asemakaavat ovat pääosin vanhoja. Kaupungin vetovoimaisuuden kannalta alueen kehittäminen on tarpeellista. Hanketta kohtaan on osoitettu paljon kiinnostusta ja asemakaavanmuutos on koko alueelle merkittävä hanke.

Asemakaavatyötä laaditaan yhteistyössä suunnittelualueella toimivien toimijoiden kanssa. Kaavalla sovitetaan monen eri toimijan intressejä yhteen.

Mathias Holmén totesi, että nyt on menossa kaavan valmisteluvaihe ja kaavaluonnoksesta ilmenee perusratkaisu tavoitellulle kaavaratkaisulle. Valmisteluvaiheen kuulemisen ja saadun palautteen perusteella kaavamutosta tarkennetaan ehdotusvaiheeseen. Tällöin kaavan ohjausvaikutusta on syytä edelleen tarkentaa.

3 Hanketoimijoiden puheenvuoro

Hanketoimija kertoivat tavoitteensa asemakaavatyölle.

Ari Pohjola Raahentienoon Osuuspankki:

- Nykyinen kiinteistö on elinkaarensa päässä ja vaihtoehtoina ovat joko korjaus tai uudistuminen. Tavoitteena on sijoittaa alueelle monipuolisesti liike-, toimisto ja asumisen ratkaisuja. Tavoitteena on mahdollistava vaihtoehto. Keskeisenä kysymyksenä on pysäköintiratkaisun. Tavoitteena on parantaa turvallisen liikkumisen ympäristöä ja kehittää keskustan elinvoimaisuutta.

Mikko Polso Arina:

- Nykyinen kiinteistö on vanha eikä tavoiteltava myymäläkonsepti mahdu nykyiseen kiinteistöön. Tavoitteena on varmistaa turvallinen liikkumisen ja pysäköinnin ratkaiseminen alueella sekä kehittää kiinteistöä tulevaisuuden kaupankäynnin kehittyminen ja mahdollisuudet huomioiden.

Pekka Riikonen Aberdeen Property Fund Finland / KOY Raahen Laivurinkatu 26:

- Tavoitteena on mahdollistava kaava, joka mahdollistaa nykyisen kiinteistön säilymisen tai uuden ratkaisun. Aberdeen on laatinut omia suunnitelmia kiinteistön kehittämiseen. Rakennusoikeuden määrä on vielä tarkasteltava.

4 Asukaskysely ja osallisten työpajan tulosten esittely

Konsultti esitteli asemakaavan muutokseen liittyvän asukaskyselyn ja osallisten työpajan tulokset.

5 Selvitystilanne, päivitettävät ja laadittavat selvitykset

Konsultti esitteli asemakaavatyötä varten laaditut erillisselvitykset sekä kävi läpi niissä esille nousseita suosituksia, jotka on syytä huomioida asemakaavan muutoksen laadinnassa. Kaavatyön pohjalle on laadittu seuraavat erillisselvitykset: liikenneselvitys, kulttuuriympäristöselvitys ja kaupunkikuvallinen tarkastelu.

6 Alustavan asemakaavaluonnoksen esittely

Konsultti esitteli alustavan kaavaluonnoksen sekä suunnittelutyölle hankkeen aikana esiin tuodut tavoitteet.

7 Aikataulu

Konsultti kävi läpi asemakaavan muutostyölle laaditun aikataulun, toteutuneet vaiheet ja seuraavat toimenpiteet.

Seuraavat toimenpiteet ovat; valmisteluvaiheen aineiston saattaminen hyväksymiskäsittelyyn toukuu-kuun alussa (KELA 11.5.2021), suunnitellun valmisteluvaiheen kuulemisen ajankohdan (17.5.-18.6.2021) sekä siihen liittyvän yleisötilaisuuden ja osallistavan työpajan (29.5.2021).

Konsultin päätettyä esityksensä hanketoimijat poistuivat kokouksesta klo 13:45.

8 Viranomaisten puheenvuorot ja keskustelu

Juhani Turpeinen Pohjois-Pohjanmaan museo:

- Kulttuuriympäristöselvitys on hyvin laadittu ja Härkätörin vaiheet on kuvattu hyvin. Suunnitelussa on huomioitava alueen sijainti valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön vieressä.
- Härkätörin osalta on tunnistettava alueen kaupunkikuvallinen merkittävyys. Alueen kehittämisessä on huomioitava, halutaanko palauttaa torimaisuutta vai säilyttää puistomaisuus. Osoitettaessa alueelle kaavaluonnoksessa esitetyn mukaista toimintaa onkin pohdittava, onko puurivien säilyttämisen mahdollista. Jatkotyössä on tutkittava korkeampien rakennusmassojen muodostama varjostus Härkätörielle sekä tarkemmin tutkia valokatteisen tilan vaikutus kaupunkikuvaan.
- On myös kiinnitettävä huomiota kaksikerroksisen pysäköintialueen vaikutuksista kaupunkikuvaan.
- Selvitykset ovat hyvät ja antavat siten hyvät lähtökohdat alueen suunnittelulle.

Mika Sarkkinen Pohjois-Pohjanmaan museo:

Ei osallistunut kokoukseen, mutta lähetti etukäteen kommentit sähköpostilla. Kommentit muistion liitteenä

Mari Kuukasjärvi Pohjois-Pohjanmaan liitto:

- Selvitykset ovat kattavat ja hyvin laadittu ja hanke on hyvä esimerkki nykyaikaisia menetelmiä hyödyntävästä osallistavasta suunnittelusta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on avattu maakuntakaavamerkintöjä ansiokkaasti, mutta kaupan ohjauksesta ei ole mainintaa. Nykyisen lainsäädännön (MRL ja MRA) mukaisesti maakuntakaava ohjaa merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa. Alue on maakuntakaavassa taajama-toimintojen aluetta A-1, mikä tarkoittaa Raahan osalta, että seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on 4000 k-m² ja muun vähittäiskaupan alaraja on 7000 k-m². Mikäli selvityksin ei osoiteta, että alarajan ylittävä kaupan yksikkö on vaikutuksiltaan paikallinen, alarajaa ei saa ylittää. Kaupan korttelin (K1564 LK) kokonaismitoitus on kaavaluonnoksen mukaan 10 000 k-m², joten vähittäiskaupan kokonaismitoitus ei korttelissa ylitä. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa hyvin lähelle alueellista keskustatoimintojen aluetta (C-2), jolle saa vuoden 2017 lakiuudistuksen jälkeen sijoittaa merkitykseltään seudullisia kaupan suuryksiköitä ilman rajoituksia. Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Maakuntakaavan ohjaava vaikutus kaupan sijoittumiseen tulee merkitä kaavaselostukseen ja OAS:aan.
- Hyvän lähtökohdan suunnittelulle antaa se, että toimijat, Raahan kaupunki sekä kaavan osalliset ja asukkaat jakavat kaavatyölle asetetut tavoitteet eli turvallisen, terveellisen ja viihtyisän ympäristön muodostamisen. Alueelle tavoitellaan toimivaa, elävää, sekoittunutta kaupunkirakennetta. Vaikka asemakaavan muutos on pienialainen, sen laadukkaalla toteutuksella on suuri merkitys Raahan elinvoimalle ja keskustan asukasviihtyvyydelle.

Maarit Vainio Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus:

Ei osallistunut kokoukseen, mutta välitti viestin, että alue sijaitsee valmiiksi rakennetussa ympäristössä ja ei siten ole tarvetta luonnonympäristön selvityksille. Suunnittelussa on kuitenkin huomioitava kaupunkivihreän merkitys rakennetussa ympäristössä.

Päivi Hautaniemi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus:

Ei osallistunut kokoukseen. Liikenneselvitystä kommentoidaan luonnosvaiheessa.

Touko Linjama Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus:

- Kyseessä on merkittävä kaava ja on kunnan päätäntävällässä, miten aluetta kehitetään. Suunnittelualan tehokkuus on perusteltua, mutta tulevaisuutta ajatellen olisi syytä tehdä korkean rakentamisen linjaukset kaupunkiin.
- Selvitykset ovat hyvät.
- Suunnitteluratkaisun havainnollistaminen on toivottavaa näkymäkuville.
- Rakennusten varjostus olisi hyvä tuoda esiin selostuksessa.
- Keskitetty pysäköinti vaatii yhteneviä toteutumia ja tämän on syytä huomioida tulevaisuutta ajatellen.
- Pelastuslaitos on syytä huomioida osallisena kaavahankkeessa.
- Hankkeessa osallistaminen hienoa ja hyvin hoidettua.

Taina Törmikoski Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus:

- Selvitysten laatu on hyvää.
- Korkean rakentamisen periaatteet olisi hyvä tehdä kaupungille.
- Suunnitelmien vaikutuksista kaupunkikuvaan on syytä tarkastella havainnollistavilla näkymäkuville ja muulla mahdollisella materiaalilla.
- Kokonaisuudessaan kannatettava hanke.

9 Yhteenvedo ja jatkotoimenpiteet

Yhteenvedona puheenjohtaja Taina Törmikoski totesi, että kokonaisuudessaan selvitykset ovat hyvät ja riittävät eikä lisäselvityksille ole tarvetta. Kaava-aineisto lausuntopyynnölle valmisteluvaiheen kuumisessa, jolloin arvioidaan, onko tarvetta 3. viranomaisneuvottelulle.

Anu Syrjäpalo totesi, että kaupunki mahdollisesti lähtee toteuttamaan tarkempaa suunnittelua virkistysalueen osalta Härkätorin alueesta. Rakentamisen osalta on tutkielmia ja sopeuttamista on jo tehty.

Mathias Hólmen muistutti, että suunnittelussa pyritään vastaamaan osallistamisen kautta esille nousseisiin kysymyksiin.

10 Neuvottelun päättäminen

Puheenjohtaja päätti neuvottelun klo 14:13

Muistion laatija Johannes Jutila, FCG Finnish Consulting Group Oy

Jakelu Kokoukseen kutsutut ja osallistujat

Liite 1

Mika Sarkkisen etukäteen lähetetyt kommentit sähköpostilla

Lähettäjä: Sarkkinen Mika <Mika.Sarkkinen@ouka.fi>

Lähetetty: tiistai 20. huhtikuuta 2021 14.48

Vastaanottaja: Holmen Mathias <mathias.holmen@raahe.fi>; Syrjäpalo Anu <anu.syrjapalo@raahe.fi>; Linjama Touko (ELY) <touko.linjama@ely-keskus.fi>; Törmikoski Taina (ELY) <taina.tormikoski@ely-keskus.fi>

Kopio: Turpeinen Juhani <juhani.turpeinen@ouka.fi>

Aihe: VS: Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, Akm 245 Raahen liikekeskustan asemakaavamuutos

Hei,

Valitettavasti en päällekkäisyyksien vuoksi voi osallistua keskiviikon neuvotteluun.

Aineiston liitteenä olevassa *Kulttuuriympäristöselvitys_luonnoksessa* kuvataan mainiosti koko kaupungin kehitystä ja kasvua 1600-luvulta lähtien. Toteamatta on kuitenkin on, että vanhin osa Raaheta kuuluu kaupunkiarkeologiseen alueeseen *Raahen vanha asemakaava-alue* (1000007480). Vaikka nyt kyseessä oleva alue ei kaupunkiarkeologista aluetta olekaan, myös tämä kaupungin arkeologinen puoli olisi syytä nostaa esiin Kulttuuriympäristöselvityksessä – esimerkiksi lyhyellä toteamuksella johdannossa.

Näin siksi, että selvityksen lukijalle voi herätä kysymys, miksi alue ei kuulu arkeologiseen kaupunkialueeseen, vaikka se on tullut osaksi kaupunkia jo aivan 1800-luvun alussa. Selitys tälle on, että kaupunkiarkeologiset alueet on määritelty niin, että ne kattavat ensisijaisesti ennen 1700-lukua perustettujen kaupunkien alueet siltä osin kuin ne ovat olleet rakennettuja isoonvihaan (v. 1713–1721) mennessä. Lähemmin ks.

<http://akp.nba.fi/wiki/historiallinen-kaupunki>

Lähteisiin voisi lisätä kaupunkiarkeologisen inventoinnin:

Raaheta - Brahestad. Kaupunkiarkeologinen inventointi 2001, Teemu Mökkönen, Museovirasto, Rakennushistorian osasto. Sähköisenä:

https://www.museoverkko.fi/netsovellus/rekisteriportaali/raportti/read/asp/hae_liite.aspx?id=118147&ttyyppi=pdf&kansio_id=678.

Ystävällisin terveisin

Mika Sarkkinen
Arkeologi

Pohjois-Pohjanmaan museo
Museo ja tiedekeskus Luuppi
Ainolanpolku 1, 90130 Oulun kaupunki
PL 26, 90015 Oulun kaupunki
gsm. 050 316 6899