

Päiväys
25.9.2018

RAAHEN KAUPUNKI

**AKM 234: RAUTATALON TONTIN ASEMAKAAVAN
MUUTOS**

Kaavanlaatijan vastineet 2.10.2017 – 31.10.2017 nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen

1 LAUSUNNOT

- 1.1 Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 6.11.2017
- 1.2 Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö, 26.11.2017
- 1.3 Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia, 26.11.2017
- 1.4 Jokilaakson Pelastuslaitos, 4.10.2017
- 1.5 Raahen rakennusvalvonta, 17.10.2017
- 1.6 Raahen Energia Oy, 26.10.2017
- 1.7 Elisa Oyj, 5.10.2017
- 1.8 Raahen Vesi Oy, 30.10.2017

2 MIELIPITEET

- 2.1 Mielipide 1, 10.10.2017
- 2.2 Mielipide 2, 11.10.2017
- 2.3 Mielipide 3, 17.10.2017

1 LAUSUNNOT

1.1 Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 6.11.2017

Lausunto:

ELY-keskuksella ei ole tarvetta ottaa kantaa esitettyihin vaihtoehtoihin tai valittuun kaavaratkaisuun. Kaava-asiakirjoista välittyvät kaupungin kehittämiselle ja kaupunkiympäristön laadulle asetetut tavoitteet. Kaavaratkaisu ohjaa rakentamista tarkasti, paikoin kaavamääräykset ovat hyvinkin yksityiskohtaisia. Kaupunkikuvallisesti näkyvä sijainti perustelee rakentamisen ohjauksen tarvetta.

Kaava-asiakirjoissa on esitetty lähtökohdat ja suunnittelutilanne. Kaava-asiakirjoissa on viitattu lisäksi mm. keskustan kaavarunkoluonnokseen. Kaavarunko on kaupungin sisäinen oikeusvaikutukseton selvitys kaupungin kehittämistavoitteista.

Lähtökohtien osalta olisi hyvä tuoda kootusti (esimerkiksi kaavaselistuksen kohdassa 3.1.2) esille ne rakennetun kulttuuriympäristön kohteet, joihin kaavalla voi olla vaikutuksia mm. kaupunkikuvallisen muutoksen johdosta sekä näiden kohteiden perusteena olevat inventoinnit, kuten RKY-inventointi. Arvokkaat kohteet ja alueet on esitetty yleiskaavoitusta käsittelevässä luvussa 4.4. (s. 29 sekä kuvaote). Samoin vaikutusten arvioinnissa olisi hyvä tuoda esille se, aiheutuuko kaavaratkaisun mahdollistamasta kaupunkikuvallisesta muutoksesta vaikutuksia lähiympäristön arvokkaisiin rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden arvoihin. Tällaista arviointia lienee tehty kaavan laadinnan aikana, mutta arviointi tai sen tulokset eivät ilmene kaavaselistuksesta.

ELY-keskuksella ei ole muuta lausuttavaa. Kaavaehdotusvaiheen aineisto pyydetään lähettämään tiedoksi ELY-keskukselle.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi. Täydennetään kaavaselistusta lausunnossa esiin tuotujen kohtien osalta. Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.

1.2 Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö, 26.11.2017

Lausunto:

Suunnittelualueella sijaitsee kolmikerroksinen toimistorakennus ns. Rautatalo. Rakennus- tyyliltään postmodernismia edustava, Arkkitehtiyhtymä Eero Huotari ja Matti Väisänen suunnittelema rakennus valmistui vuonna 1981 Rautaruukki Oy:n Raahen kaupunkikontto- riksi. Rautatalosta on tehty rakennusinventointi, jossa rakennuksella todetaan olevan pai- kallista kulttuurihistoriallista arvoa liittyen sen historiaan ja toimintaan. Rautatalo ei sijaitse Vanhan Raahen valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön aluerajauksen sisällä. Rakennukseen on tehty vuonna 2008 lämpökuvaus ja rakenteiden kuntotutkimus sekä vuonna 2016 sisäilman tutkimus. Tutkimuksissa on todettu rakennuksessa olevan kosteus- ja mikrobivaurioita sekä ilmavuotoja. Rautatalon tontin asemakaavan muutosluonnoksessa Rautatalo esitetään purettavaksi ja korvattavaksi kahdeksan- ja nelikerroksisilla asuin/liikerakennuksilla. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Rautatalon tontin asemakaavan muutosluonnoksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.3 Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia, 26.11.2017

Lausunto:

Raahen kaupungin kaavoitusyksikkö on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Rautatalon tontin asemakaavan muutosehdotuksesta (Akm: 234). Kaavamuutoksen tavoitteena on tehostaa rakentamista, luoda edustavaa kaupunkikuvaa ja voimistaa kaupallisen keskustan elinvoimaisuutta. Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue (6170 m²) sijaitsee Raahen kaupungin 6. kaupunginosassa käsittäen korttelin 21 tontit 4 ja 9 sekä osan katualueesta 678-6-9901-0. Pohjoisessa suunnittelualueita rajaa Sovionkatu, idässä Kauppakatu, etelässä Laivurinkatu ja lännessä oikeustalon tontti. Alue sijaitsee kaupunkiarkeologisen Raahen vanhan asemakaava- alueen (kohdetunnus 1000007480) ulkopuolella. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Rautatalon tontin asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.4 Jokilaakson Pelastuslaitos, 4.10.2017

Lausunto:

Kaavoituksen kohteena olevalle alueelle on mahdollista sijoittaa kahdeksan kerroksinen asuintornitalo. Korkea ja tiivis rakentaminen edellyttävät, että tehokkaan pelastustoiminnan vaatimukset otetaan kaavoituksessa huomioon. Pelastuslain (379/2011) 11 §:n mukaan hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä. Lisäksi teiden tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoidon. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaavoitusalueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla.

Pelastuslain (379/2011) 30§:n mukaan kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin. Riittävän tehokkaaksi sammutusjärjestelmäksi katsotaan, jos veden tuotto on yli 2000 l/min. Sammutusvesipisteen olisi hyvä olla 300 m säteellä kaava-alueen kiinteistöstä. Kaavoituksen yhteydessä olisi syytä selvittää löytyykö riittävän tehokas vesiasema kaavamuutosalueen sisältä tai sen välittömästä läheisyydestä. Uusien, korjattavien tai poistettavien palopostien ja vesiasemien sijoituksesta ja tarpeellisuudesta päättää pelastusviranomainen. Tämä tulee huomioida uusien alueiden kaavoitusvaiheessa tai kaavamuutoksessa.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi. Kulkuyhteydet ja pelastusreitit suunnitellaan tarkemmin hankkeen jatkosuunnittelun yhteydessä. Kulkuyhteydet ja piha-alueen käsittely esitetään rakennuslupapiirustuksissa. Kaavoituksen yhteydessä on viitesuunnitelmien avulla tutkittu, että pelastusteiden järjestäminen piha-alueelle ja ympäröiville katualueille on mahdollista.

Raahen keskustan osalta on voimassa oleva sammutusvesisuunnitelma.

Sammutuskarttaan on merkitty palovesiasema Rantakadun ja Sovionkadun kulmaan

noin 138 m päähän asemakaavamuutosalueesta. Paloposti on kytketty päävesiväylään, joten veden tuotto on riittävä.
Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.

1.5 Raahen rakennusvalvonta, 17.10.2017

Lausunto:

Kaavamääräyksen mukaan autopaikkoja on rakennettava yksi autopaikka kutakin 120 asutokerrosalaneliometriä kohti. Kaavassa asutokerrosalaksi on osoitettu $1600 + 2900 = 4500$ m². Vaadittujen autopaikkojen määrä $4500:120 = 38$ kpl.

Kaavaselostuksen mukaan tontille tulee 76 uutta asuntoa ja liikehuoneisto.

Jos kokonaisasutokerrosalan määrä 4500m² jaetaan kaavaselostuksessa mainitulla asuntojen määrällä 76, tulee asuntojen keskikooksi n. 60 m². Tämä tarkoittaa sitä, että kaavamääräys edellyttää autopaikkaa vain joka toiselle asunnolle. Raahessa joukkoliikenne ei ole kovin varteenotettava vaihtoehto, joten herää kysymys, onko autopaikkoja liian vähän tai kerrosalaa liian paljon? Jos autoja on enemmän kuin pysäköintipaikkoja, mihin ne autot, jotka eivät mahdu tontille, pysäköidään?

Kaavanlaatijan vastine:

Vaadittujen autopaikkojen määrässä on huomioitu rakennuspaikan sijainti Raahen ydinkeskustassa sekä tavoitteena ollut kaupunkimaisen rakennetun ympäristön syntyminen. Kaavamuutosalueen välittömään läheisyyteen sijoittuu monipuolisesti julkisia ja kaupallisia palveluita, joilla on hyvä saavutettavuus myös jalkaisin tai pyöräillen. Kaavamääräyksellä varmistetaan myös riittävien polkupyörien säilytystilojen sijoittuminen tontille.

Asemaakaavaehdotuksessa autopaikkojen määrää on tarkistettu ja ehdotettu rakennettavaksi 1 autopaikka 100 asutokerrosalaneliometriä, 1 autopaikka 50 liikekerrosneliometriä ja 1 vierasautopaikka 1000 asutokerrosneliometriä kohti. Siten rakennettavien autopaikkojen määrä olisi arviolta yhteensä 42. Päivitetyin viitesuunnitelman arvio asuntojen lukumäärästä (65 asuntoa) tuottaa liiketilaneliöt huomioiden asuntojen keskikooksi noin 52 m². Täten noin 64 %:lla asunnoista olisi oma autopaikka.

1.6 Raahen Energia Oy, 26.10.2017

Lausunto:

Tontin halki kulkeva pienjännite kaapeli siirretään muutoksen yhteydessä kulkemaan tontin kulkemaan tontin rajoja. Tontin laidassa on jakokaappi JK18, josta Rautatalolle ja tontille tuleville uusille kiinteistöille tulee sähköt. Jos jakokaappia joudutaan siirtämään kaavamuutoksen takia, siirtokustannukset ovat noin 5000 euroa alv 0 %. Rautatalo on yhdistetty kaukolämpöön Laivurinkadulla kulkevasta runkolinjasta. Talojohdon koko NS-50. Liittymä tulpataan tontilla ennen rakennuksen purkutöiden aloittamista, ja se on hyödynnettävissä tulevalle kiinteistölle.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.7 Elisa Oyj, 5.10.2017

Lausunto:

Elisalla on runsaasti kaapeleita Rautatalon jakamossa ja tontilla sekä isot jakamot (3kpl) Laivurinkadun ja Kauppakadun kulmauksessa, jotka kaavamuutosesityksen mukaan eivät jäisi rakennusten tielle.

Elisa esittää, että kaikki Rautatalon sisälle menevät kaapelit Elisa poistaa käytöstä veloituksetta. Jakamoja ja niihin liittyviä kaapeleita Elisa esittää säilytettäväksi nykyisillä paikoilla ja niiden merkitsemisestä rasitteeksi tontille.

Jakamoissa sijaitsee paljon Elisalle tärkeää tietoliikennetekniikkaa ja niiden siirto kohtuukustannuksin on teknisesti mahdollista vain kohtisuoraan Kauppakadulle tontin ja katualueen rajalle noin 4m. Edellä kuvatuista siirroista aiheutuu noin 30 000 €:n kustannukset, joista Raahen kaupungin kanssa tehdyn yhteistoimintasopimuksen mukaan Raahen kaupungin kustannusosuus on noin 15000 €.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto otetaan huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa. Jakokaapit 4 kpl (3 kpl Elisa, 1 kpl Raahen energia) siirretään 4 metriä katualueen reunaan, käännetään avautumaan aukiolle päin. Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa, sillä jakokaapit jäävät katualueelle.

1.8 Raahen Vesi, 30.10.2017

Lausunto:

Raahen Vesi Oy ilmoittaa, että sillä ei ole huomautettavaa Rautatalon tontin asemakaavan muutoksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

2

MIELIPITEET

2.1 Mieli-pide 1, 10.10.2017

”Tarkemmin asiaa mietittyäni olen vahvasti sitä mieltä, että kääntäkää se 8 kerroksinen toisin päin. Ei asukkaat halua katella toisia taloja vaan merta ja kaupunkia. Oikeastaan ehdoton asia jotta myös urakoitsijaonnistuu.

Jk mitään en vastusta”

Kaavanlaatijan vastine:

Korkeamman massan sijoittuminen Laivurinkadun suuntaisesti tukee kaupungin kaupunkikuvallisia tavoitteita tiivistää erityisesti Laivurinkadun suuntaista rakentamista. Pihanpuoleisista asuntojen ylimmistä kerroksista avautuu näkymiä Soininsalmelle ja Puu-Raahen ylle.

Mieli-pide ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.

2.2 Mieli pide 2, 11.10.2017

"Harmi kun en kuumeilun vuoksi päässyt esittämään kysymyksiä yleisötilaisuuteen eilen Kauppaporvariin. Näin tässä viikko-pari sitten kaavaluonnoksen uusista rakennuksista, joita mahdollisesti on tulossa Rautatalon paikalle. Ja sitten asiaan, ihan tosissaan ettehan vain anna lupaa rakentaa enää yhtään tasakattoista ja räystäätöntä rakennusta kaupungille, eikä ole jo opittu että näissä sääolosuhteissa ja leveysasteilla tasakattoiset rakennukset eivät tule koskaan kestäväksi ellei tee seinä ja kattoja vähintään 100mm paksuista tehtaani aihioista. Eikö tästä hulluttelubuumista koskaan opita mitään. Hyvänä esimerkkinä pidettäköön vaikkapa jo korjaamaan jouduttuja Satamakankaan kerrostaloja, Merikadulla korjattu keskuskoulu Kauppakoulua vastapäätä, jne .. Niin ja Merikadun kouluhan siinä vieressä mätäni juuri siksi kun se on tasakattoinen räystäätön kivirakennus. Joo varmaan tästäkin joku pilkkua viilaava arkkitehtipelle antaa eriäviä mielipiteitäni mitä hienoimmin sanakääntein mutta tosiasiaa se ei tule miksiäkään muuttamaan, yksikään tasakattoinen rakennus ei tule Suomen olosuhteissa kestäväksi 40 vuotta kauemmin vaikka ne tehtäisi miten. Tämä sama viesti menee myös Raahen Seutuun toiveena että tää laitettaisi myös julkisesti lehteen herättämään asiasta keskustelua. Mielestäni kenelläkään ei pitäisi olla varaa tehdä "sutta ja sekunda" joka jo ennakkoon tiedetään että ei tule kestäväksi."

Kaavanlaatijan vastine:

Asemakaavakartan määräysosassa on rakennusten kattomuodoiksi määrätty pihalle kallistuvat pulpettikatot, jolloin rakennusten toteuttaminen tasakattoisina ei ole mahdollista. Räystään koon määrittelyä ei ole tarpeellista kirjata asemakaavaan, vaan asia ratkaistaan rakennussuunnittelun yhteydessä. Muut esitetyt huolenaiheet eivät liity kyseessä olevaan asemakaavamuutokseen, hankkeen jatkosuunnittelussa huomioidaan hyvät ja kestävät rakentamistavat.

Mieli pide ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.

2.3 Mieli pide 3, 17.10.2017

"On hyvä että ongelmainen talo puretaan pois. Nyt tulee rakentajalta edellyttää että ne suunnitellaan kestäväksi väh 50 v. Tasakatot eivät Raahessa onnistune - Harjakattoihin saadaan aurinkopaneleja ja miksei seinien yläosiinkin. Räystäät. Sisäilmaongelmien esto. Ulkonäöllä luodaan pohjaa miltä muut " tulevat" saman korttelin talot tulisivat näyttämään. Koko kortteli uuden vyöhyke. Energiatohokkuus, Materiaalien kotimaisuus jne.

Saa ottaa yhteyttä jos tarvitsee!"

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavamääräyksissä on määrätty rakennusten kattomuodoksi pulpettikatto, jolloin rakennusten toteuttaminen tasakattoisina ei ole mahdollista. Määräyksiin on myös kirjattu, että rakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon aurinkoenergian passiivinen ja aktiivinen hyödyntäminen.

Mieli pide ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.