

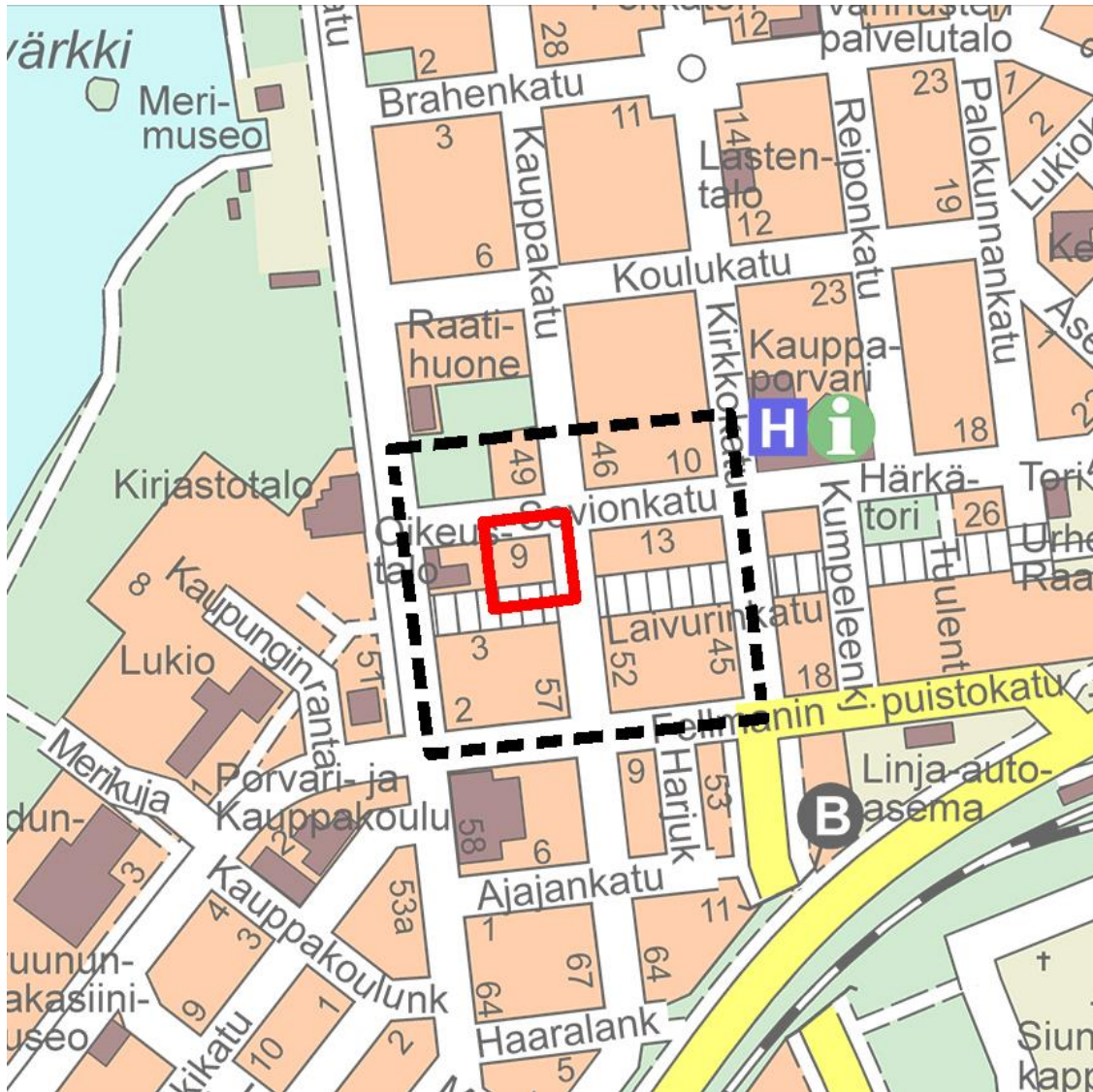


RAAHEN KAUPUNKI

Akm 234: RAUTATALON TONTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

15.9.2016, päivitetty 20.9.2017 ja 25.9.2018



Asemakaavoitettavan alueen sijaintikartta. Kaavoitettava alue on rajattu punaisella ja kaavoitushankkeen vaikutusalue mustalla katkoviivalla

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tiedote asemakaavan vireille tulosta. Sen tarkoituksena on selvittää kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely sekä kaavan vaikutusten arviointi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä on mahdollisuus jättää kirjallisia mielipiteitä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja täydennetään suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.



LINJA ARKKITEHDIT

SUUNNITTELUALUE JA TAVOITTEET

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 6. kaupunginosassa käsittäen korttelin 21 tontit 4 ja 9 sekä osan katualueesta 678-6-9901-0. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Sovionkatuun, lännessä oikeustalon tonttiin, idässä Kauppakatuun ja etelässä Laivurinkatuun (kävelykatuun).

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6170 m². Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa. Alueen ympäristö on rakennettua asuin- ja liikekorteileiden aluetta.



Suunnittelualueen raja on esitetty punaisella värillä. Tontilla sijaitseva rakennus, Rautatalo.

Suunnittelutehtävä ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaupungin asuin- ja liikekeskustan kehittäminen tehokkaamman ja tiiviimmän kaupunkikuvallisesti laadukkaan ja viihtyisän asuinympäristön synnyttämiseksi. Voimassa olevan Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan mukaan asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tehostaa rakentamista, luoda edustavaa kaupunkikuvaa ja voimistaa kaupallisen keskustan elinvoimaisuutta.

SUUNNITELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista 30.11.2000. Päätös tuli lainvoimaiseksi 26.11.2001. Tarkistettut alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet tulee ottaa huomioon kaavoitustyössä. Valtakunnallisissa tavoitteissa esitetään alueidenkäytön suunnittelua koskevien periaatteellisten linjauksien lisäksi myös velvoitteita.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet (maankohoamisrannikko)

Asemakaavan sisältövaatimukset (54 §)

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saavutettavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

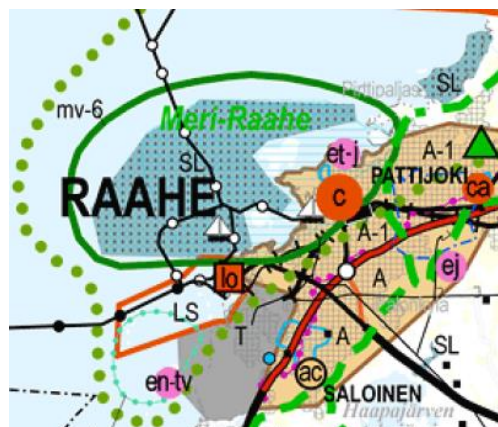
Maakuntakaava

Lainvoimaiset maakuntakaavat

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 17.2.2005 ja se on saanut lainvoiman 25.8.2006 (Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 25.8.2006).

Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on keskusta- toimintojen aluetta [C], johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Maakuntakaava on pohjana oikeusvaikutteiselle taajamayleiskaavalle.



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.
(Pohjois-Pohjanmaan liitto)

Aluetta koskevia sitovia suunnittelumääräyksiä ja kehittämisperiaatteita maakuntakaavassa on osoitettu mm. seuraavasti:

Raahen kaupunkiseutu

Raahen keskustaa kehitettäessä suunnittelun lähtökohtana on pidettävä historiallisen ruutukaavan ja vanhan puukaupunkimiljöön säilymistä.

Kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue

Alueiden suunnittelussa ja käytössä tulee edistää alueiden maisema-, kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon maisema-alueiden ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaislaatu.



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan kaupunkikeskusten ja kaupunkiseudun kuntakeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueella olevat tärkeät kulttuuriympäristöt ja -kohteet on esitetty kaavaselostuksessa.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, alueelle sijoittuvien toimintojen määrittelyyn, liikennejärjestelyihin sekä keskusta-alueen taajamakuvaan.



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottavaksi keskukseksi.

Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

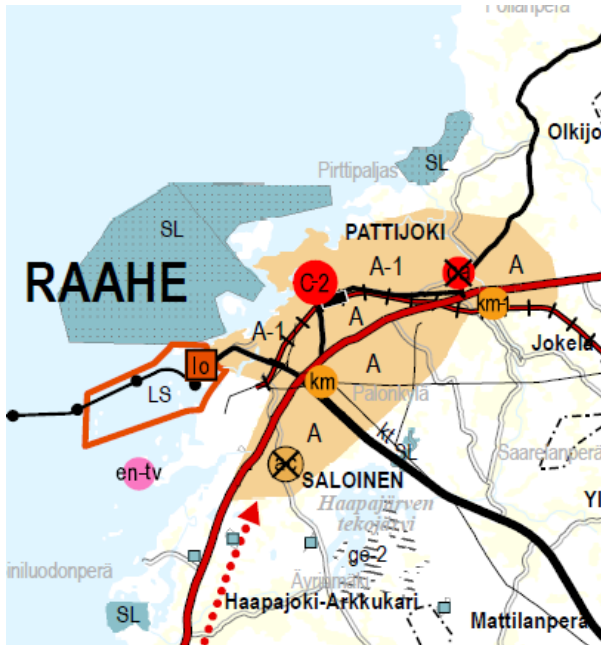
A-1

Lisämerkintä –1 osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet.

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015. Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava on lainvoimainen.

Kaavassa käsitellyt pääteemat ovat olleet soiden kokonaiskäyttö, luonnonympäristö, tuulivoima, kaupan suuryksiköt ja liikennejärjestelmä.



Ote Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavasta (Maakuntavaltuuston 2.12.2013 hyväksymä, Ympäristöministeriön 23.11.2015 vahvistama).

Suunnittelualueita tai sen tulevia toimintoja koskevia kaavamerkintöjä ovat:

C-2

ALUEELLINEN KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan maakunnan alueellisten keskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista, Ylivieskassa myös matkakeskus. Alueella olevat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja -kohteet (RKY 2009) on esitetty näiden maakuntakaavamerkintöjen ja -määräysten lopussa.

Suunnittelumääräykset:

Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.

Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Kuusamon, Raahen ja Ylivieskan keskustatoimintojen alueita tulee kehittää maakunnan alueellisina kaupan pääkeskuksina. Keskustatoimintojen alueiden kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen, palveluiden saavutettavuuteen ja keskustatoimintojen alueen hallittuun laajentamiseen.

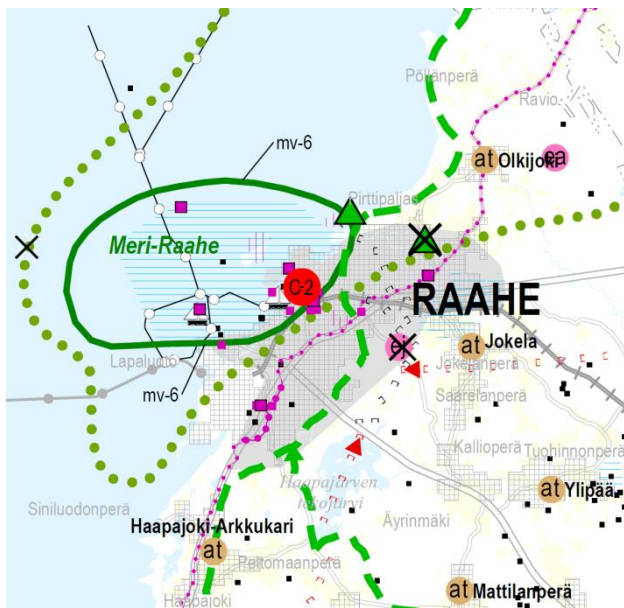
Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suuryksiköiden enimmäismitoitukset kerrosalaneliömetreinä (k-m²):

- Raahen: ei enimmäismitoitusta
- Ylivieska: 50 000
- Kuusamo: 50 000

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 7.12.2016. Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on lainvoimainen.

2. vaihemaakuntakaavassa käsitellään koko maakunnan alueidenkäyttöä seuraavien teemojen osalta: kulttuuriympäristö, maaseudun asutusrakenne, virkistys- ja matkailu, seudullisen jätteenkäsittelyalueet ja seudulliset ampumarata-alueet sekä puolustusvoimien alueet.



Ote Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavasta (Maakuntavaltuusto hyväksynyt 7.12.2016).

Suunnittelualueita tai sen tulevia toimintoja koskevia kaavamerkintöjä Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotuksen kartalla ovat:

C2

ALUEELLINEN KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Merkinällä osoitetaan maakunnan alueellisten keskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahenkuisia palveluja sekä asumista, Ylivieskassa myös matkakeskus. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöalueet ja -kohteet on esitetty maakuntakaavan selostuksessa. Raahessa alueeseen sisältyy Museoviraston määrittelemä kaupunkiarkeologinen alue, jolla tunnetaan muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia ja rakenteita.

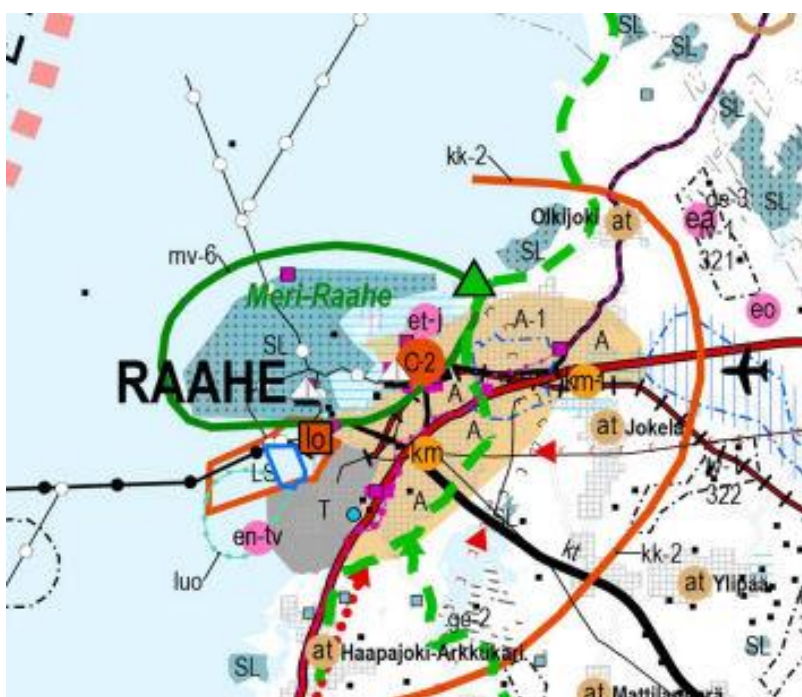
mv-6

Meri-Raahe

Alueen kehittäminen perustuu saariston luonnonympäristön ja vanhan puukaupungin kulttuuriympäristön arvoihin sekä vetovoimaiseen kaupunkikulttuuriin.

Suunnittelualueen pohjoispuolella Vanha Meri-Raahe on maakunnallisesti arvokas maisema-alue ja matkailun vetovoima-alue (mv-6).

Luonnon monikäyttöaluetta koskeva kaavamerkintä poistetaan.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta, jossa on esitetty lainvoimaiset Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan (vahvistettu 23.11.2015) sekä 2. vaihemaakuntakaavan (maakuntavaltuusto hyväksynyt 7.12.2016) kaavamerkinnät yhdessä.

Vireillä olevat maakuntakaavat

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava

Maakuntahallitus on 18.1.2016 päättänyt Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistamisen kolmannen vaiheen (3. vaihemaakuntakaava) vireille tulosta.

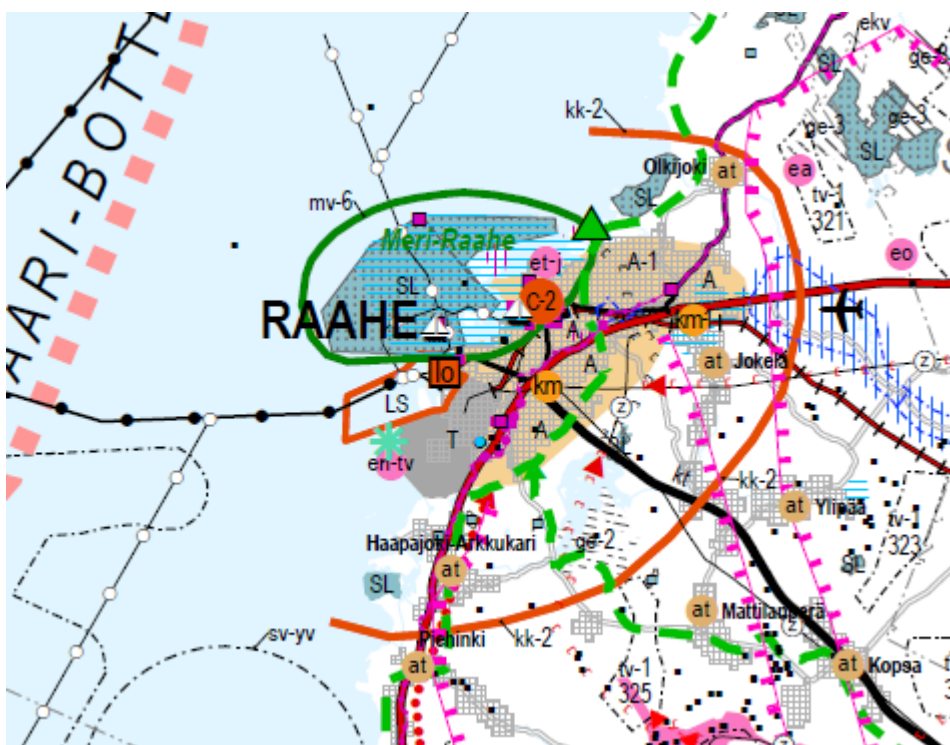
Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan valmisteluvaiheen julkinen kuuleminen oli 10.4.-12.5.2017. Luonnosvaiheen palaute ja vastineet käsiteltiin maakuntahallituksessa 11.9.2017 (§ 159).

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 13 § mukainen ehdotuksen lausuntoaineisto käsiteltiin maakuntahallituksessa 16.10.2017, ja lausunnot pyydettiin 24.11.2017 mennessä. Ehdotusvaiheen lausuntokierroksen palaute ja vastineet käsiteltiin maakuntahallituksessa 22.1.2018 (§ 5).

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan ehdotusvaiheen julkinen kuuleminen pidettiin 28.3.-27.4.2018. Saapuneisiin muistutuksiin laaditut vastineet käsiteltiin maakuntahallituksessa 21.5.2018 (§ 105). Vastinekooste on toimitettu muistutuksen antajille ja jäsenkunnille. Samassa kokouksessa maakuntahallitus esitti maakuntavaltuustolle 3. vaihemaakuntakaavan hyväksymistä.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 Pohjois-Pohjanmaan liiton maakuntavaltuuston kokouksessa.

Kaavassa käsitellään maakunnan alueidenkäyttöä seuraavien teemojen osalta: Pohjavesi- ja kiivaialueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuuli-voima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset ja muut maakuntakaavamerkintöjen päivitykset.



Ote Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta.

Yleiskaavatilanne

Raahen 2030, keskeisten taajama-alueiden yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Raahen 2030, keskeisten taajama-alueiden yleiskaava, jonka Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007 § 20. Taajamayleiskaava tuli voimaan 28.5.2007.

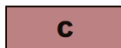
Oikeusvaikutteinen osayleiskaava muodostuu kahdesta kartasta:

1. *Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet*

Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty osaksi keskustatoimintojen aluetta [C].

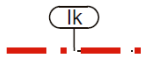


Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta, karttalehti 1



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE, PÄÄKESKUS.

Alue varataan Raahen kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella 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.

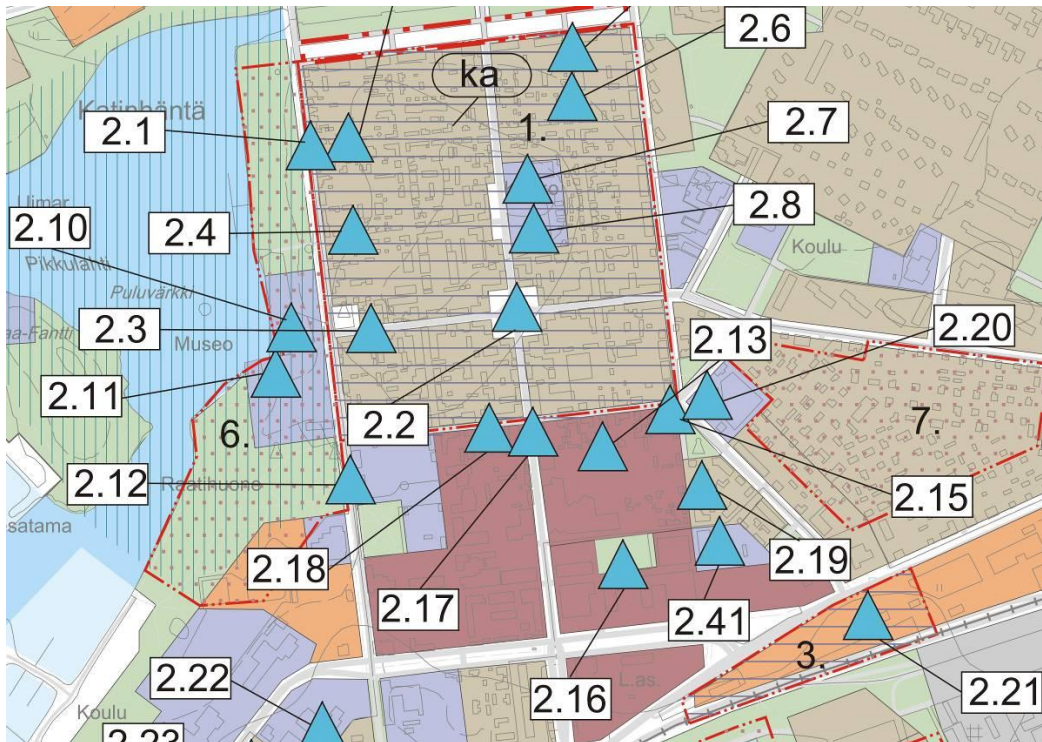


Alueen tiivistämisen/-ehyttämistarve.

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

o.

2. Luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet



Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta, karttalehti 2, Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet. Selvityksen mukaan suunnittelualueella ei esiinny luonnon ja kulttuuriympäristön eikä maiseman kannalta arvokkaita kohteita.

Suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta.

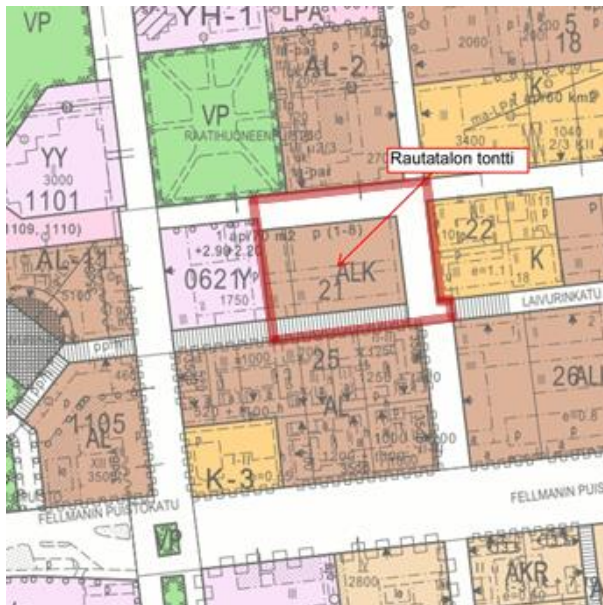
Suunnittelualueen pohjoispuolella, parin korttelin päässä suunnittelualueesta sijaitsee valtakunnallisesti arvokas alue Vanhan Raahen ruutukaava-alue (1). Kauempana, suunnittelualueesta kaakkoon sijoittuu alue Raahen rautatieasema ympäristöineen (3). Suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuu paikallisesti arvokas alue Kaupunginranta (6).

Suunnittelualueen lähellä, sen ulkopuolisilla alueilla, sijaitsee mm. seuraavia suojelukohteita: 2.12 Raatihuone (vk), 2.17 Entinen Yhdyspankin toimitalo, 2.18 Pelastusarmeijan talo.

Asemakaavatilanne

Voimassa oleva asemakaava, Ak 41

Asemakaavan muutosalue (Rautatalon tontti) on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa (Ak 41, 16.6.1964) merkinnällä ALK, yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue. Osa suunnittelualueesta kuuluu katualueeseen. Voimassa olevan kaavan mukaan suurin sallittu kerros-luku on III. Laivurinkatu, joka rajaa tonttia eteläpuolella on varattu jalankululle ja polkupyöräilylle (kävelykatu).



Ote Raahen kaupungin ajantasa-asemakaavayhdistelmästä. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella.

Rakennusjärjestys

Raahen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 3.1.2011 annetulla kuulutuksella.

Maanomistus

Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa.

Päätökset ja sopimukset

Asemakaavan muutos sisältyy Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2017.

- Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Raahen kaupungin ja Rakennusliike LapTi Oy:n välisen yhteistoimintasopimuksen 22.2.2016 § 20
- Raahen kaupunginhallitus on hyväksynyt LapTi Oy:n kaavoitusaloitteen 30.5.2016 § 233 ja päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen laadinnan.

SELVITYKSET

Aiemmin laadittuja selvityksiä ja suunnitteluaineistoa ovat mm:

- Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan selvitykset (14 kpl)
- Raahen kaupunki www.raahe.fi/kaavoitus Raahen kaavatilanne.
- maanomistus ja suunnittelutilanne
- Raahen kaupungin liikekeskustan kaavarunko, Arkkitehtitoimisto EMP Oy, Solutra Oy, Raahen kaupunki, luonnos 18.3.2015
- Lämpökuvausraportti, Rautatalo, Kiratek, 21.1.2008
- Sisäilmatutkimus, Rautatalo, Inspecta, 15.2.2016



Havainnekuva, Raahen kaupungin liikekeskustan kaavarunko (Arkkitehtistudio EMP Oy, Solutra Oy, Raahen kaupunki 2015).

Lisäselvityksiä laaditaan tarpeen mukaan asemakaavan muutoksen vaikutusten arvioinnin yhteydessä.

- Rautatalon rakennusinventointi, Raahen kaupunki, kaavoitusyksikkö 24.3.2017
- Linja Arkkitehdit Oy on laatinut vuosina 2016-2017 neljä erilaista tonttia koskevaa viitesuunnitelmaa asemakaavan muutoksen pohjaksi

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 §) mukaisesti kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Asemakaavan muutoksella on mm. kaupunkikuvaan, katutilaan, elinympäristön laatuun, keskustan vetovoimaisuuteen, kulttuuriperinnön säilymiseen, liikenteeseen, palvelu- ja asuntotarjontaan kohdistuvia vaikutuksia. Työn kuluessa tullaan arvioimaan asemakaavan vaikutuksia MRL 9 §:n sekä MRA 1 §:n mukaisesti.

Kaavan laatimisen kannalta keskeisiä vaikutuksia ovat seuraavat vaikutukset:

- yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön
- kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön
- maisemaan
- liikenneympäristöön
- kunnallistekniikkaan ja tekniseen huoltoon
- ihmisiin ja sosiaaliseen ympäristöön
- kaupungin asunto- ja palvelutarjontaan
- taloudelliset vaikutukset

Vaikutusten arvioinnilla saadaan tietoa suunnittelun aikana eri suunnitteluvaihtoehtojen vaikutuksista, jolloin lopullisen suunnitteluratkaisun valinta helpottuu ja suunnitelman laatu paranee.

Vaikutusten arviointi laaditaan eri suunnitelmavaihtoehdoista ja sitä hyödynnetään niiden vertailussa. Vaikutusten arviointia jatketaan edelleen kaavaluonnosta ja kaavaehdotusta laadittaessa.

Aineisto vaikutusten arviointiin saadaan alueelta olevista perustiedoista, maastokäynneistä, osallisilta saaduista lähtötiedoista, mielipiteistä ja lausunnoista sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysoinnista.

Kaavaa valmisteltaessa arvioidaan kaavan toteutumisen vaikutukset ympäristöön. Vaikutusten arviointi pohjautuu olemassa oleviin selvityksiin, karttatietoihin ja maastokäynteihin.

OSALLISET

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa ja myös tätä kautta saatavaan asiantuntemukseen (MRL 1 §). Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62§).

Osallisia ovat alueen kiinteistönomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin valmisteilla oleva kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Laadittavassa kaavassa osallisia ovat:

Kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa:

- lähialueen asukkaat, maanomistajat
- työntekijät ja yrittäjät

Raahen kaupungin hallinto:

- kaupunginvaltuusto- ja hallitus
- tekninen palvelukeskus ja kaupungin eri hallintokunnat
- lautakunnat

Viranomaiset

- Pohjois-Pohjanmaan ELY – keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Jokilaaksojen pelastuslaitos

Suunnittelualueella toimivat yritykset, puhelin-, sähkö- ja vesiyhtiöt

- Raahen Energia Oy
- Elisa Oyj
- Raahen Vesi Oy

Suunnittelualueella toimivat yhdistykset:

- asukasyhdistykset

Muut, joiden asumiseen, työntekoon, virkistykseen tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavan vireilletulo

Rautatalon tontin asemakaavan muutoksen laatiminen sisältyy Raahen kaupungin teknisen lautakunnan 17.11.2016 hyväksymään vuoden 2017 asemakaavoitusohjelmaan.

Kaupunginhallitus on 30.5.2016 § 233 päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä Rakennusliike Lapti Oy:n kaavoitusaloitteen pohjalta.

Tekninen lautakunta päätti asemakaavan muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 15.9.2016.

Kaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu Raahelaisessa, teknisen keskuksen ilmoitustaululla (Ruskatie 1, Pattijoki) ja Raahen kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavoitusprosessin aikana.

Kaavaan liittyvät asiakirjat ovat nähtävillä myös Raahen kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.raahe.fi -> Asuminen ja rakentaminen -> Kaavoitus -> Vireillä olevat asemakaavat -> Akm 234: Rautatalon tontin asemakaavan muutos.

Kaavaluonnos ja valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta tiedotettiin Raahelaisessa ja Raahen kaupungin internetsivuilla sekä teknisen keskuksen ilmoitustaululla.

Kaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetettiin julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi 2.10.2017 – 31.10.2017 Raahen kaupungin teknisen keskuksen ilmoitustaululle (Ruskatie 1, Pattijoki) ja Raahen kaupungin internetsivuille. Tänä aikana osallisilla oli mahdollisuus jättää luonnoksesta mielipiteitä kirjallisesti tai suullisesti.

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavaluonnoksesta.

Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisvaiheessa järjestettiin avoin yleisötilaisuus 10.10.2017 Raahen Kauppaporvarin Fregattisalissa.

Kaavaehdotus ja ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnosta tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta asemakaavaehdotukseksi. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta tiedotetaan Raahelaisessa ja kaupungin internetsivuilla sekä teknisen keskuksen ilmoitustaululla. Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asettamisesta. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Raahen kaupungin teknisen keskuksen ilmoitustaululle (Ruskatie 1, Pattijoki) 30 päivän ajaksi ja Raahen kaupungin internetsivuille.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta.

Kaupungin jäsenet ja muut osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen.

Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisvaiheessa järjestetään avoin yleisötilaisuus.

Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Asemakaavan hyväksyy Raahen kaupunginvaltuusto.

Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Jos valituksia ei jätetä, kaava astuu voimaan 30 vuorokauden kuluttua Raahen kaupunginvaltuuston päätöksestä.

Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen lähtökohdista ja tavoitteista on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 18.10.2016, johon kutsuttiin ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea.

Kaavoitustyön aikana järjestetään työneuvotteluja tarpeen mukaan.

ALUSTAVA AIKATAULU

Kaavamuutoksen aikataulua päivitetään tarvittaessa suunnittelun edetessä.

RAAHEN KAUPUNKI	Rautatalon tontin asemakaavan muutos												aikataulu															
	2016				2017				2018																			
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
LÄHTÖTIEDOT JA PERUSSELITYKSET																												
OAS	■																											
Perus- ja lähtötiedot	■																											
ASEMAKAAVALUONNOS																												
Vaikutusten arviointi		■	■	■																								
Vaihtoehdot		■	■	■	■	■	■																					
Asemakaavaluonnos							■	■	■	■	■	■	■	■														
Selostus							■	■	■	■	■	■	■	■														
ASEMAKAAVAEHDOTUS																												
Palautteen analysointi																	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Asemakaavaehdotus																								■	■	■	■	■
TEKNISET KOKOUKSET																												
Tekninen lautakunta		■															■											
Viranomaisneuvottelu		■	■																									
Kehittämislautakunta																										■	■	■
Kaupunginhallitus																												
Kaupunginvaltuusto																												■
Nähtävillä																												

Aikataulu, Akm 234: Rautatalon tontin asemakaavan muutos.

YHTEYSTIEDOT

Asemakaavoituksen valmistelusta saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

Raahen kaupunki, kaavoitus

Ruskatie 1 92140 Pattijoki
puh 08 439 3111
www.raahe.fi

Anu Syrjäpalo, kaavoituspäällikkö
puh. 044 439 3575
etunimi.sukunimi@raahe.fi

Mathias Holmén, kaavasuunnittelija
puh. 040 830 3159
etunimi.sukunimi@raahe.fi

Jaana Pekkala, kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA YKS 520
puh. 040 830 3000
etunimi.sukunimi@raahe.fi

Kaavaa laativa konsultti



Linja Arkkitehdit Oy

Kansankatu 49
90100 Oulu

Ville Niskasaari, arkkitehti SAFA
puh. 044 777 1021
etunimi.sukunimi@linja-arkkitehdit.fi

Jaakko Kallio-Koski, arkkitehti SAFA
puh. 044 777 1030
etunimi.sukunimi@linja-arkkitehdit.fi

Jenny Rankka, arkkitehti
puh. 044 777 1034
etunimi.sukunimi@linja-arkkitehdit.fi

Osallisilla on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 64§) nojalla oikeus esittää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, ympäristö ja luonnonvarat – vastuualue (Veteraanikatu 1 / PL 86, 90101 Oulu, puh. 0295 038 000, fax 08 8162 869, www.ely-keskus.fi/pohjois-pohjanmaa) neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä. Esitys tulee tehdä kirjallisesti viimeistään ennen osayleiskaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.