

Aikuiskoulutuskeskuksen alue, asemakaavanmuutos

Akm 244

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS

kaavaehdotus 10.2.2021





Raahen kaupunki

Kaavoitus

2021



Ramboll Finland Oy

Kartat ja kuvat, ellei toisin mainita, © Ramboll Finland Oy

Valokuvat, ellei toisin mainita, © Ramboll Finland Oy

Viistokuvat © Ilmakuva Vallas, 2007

Vireilletulosta on ilmoitettu	29.2.2020.
Kehittämislautakunta	23.2.2021 § 22.
Kaupunginhallitus	1.3.2021 § 65.
Kaupunginvaltuusto	pvm § täydentyy.

Tämä selostus koskee kaupunginhallituksen 1.3.2021 päätöksellä hyväksyttyä Aikuiskoulutuskeskuksen alueen (Akm 244) asemakaavaehdotusta.

Perus- ja tunnistetiedot

Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee 10.2.2021 päivättyä asemakaavaehdotusta.

Kunta: Raahe

Kaavan nimi: Aikuiskoulutuskeskuksen alue, asemakaavanmuutos

Kaavasuunnittelusta vastaa: Ramboll Finland Oy
Kiviharjunlenkki 1A, 90220 Oulu
Merja Isteri, arkkitehti SAFA, YKS 285

Kaavoituksesta vastaa: Raahen kaupunki
Kaavoitus
Sovionkatu 12-14, 92100 Raahe
kaavoituspäällikkö
Anu Syrjäpalo
puh.: 044 439 3575
sähköposti: anu.syrjapalo@raahe.fi
kaavasuunnittelija
Outi Järvinen
puh.: 040 135 6985
sähköposti: outi.jarvinen@raahe.fi

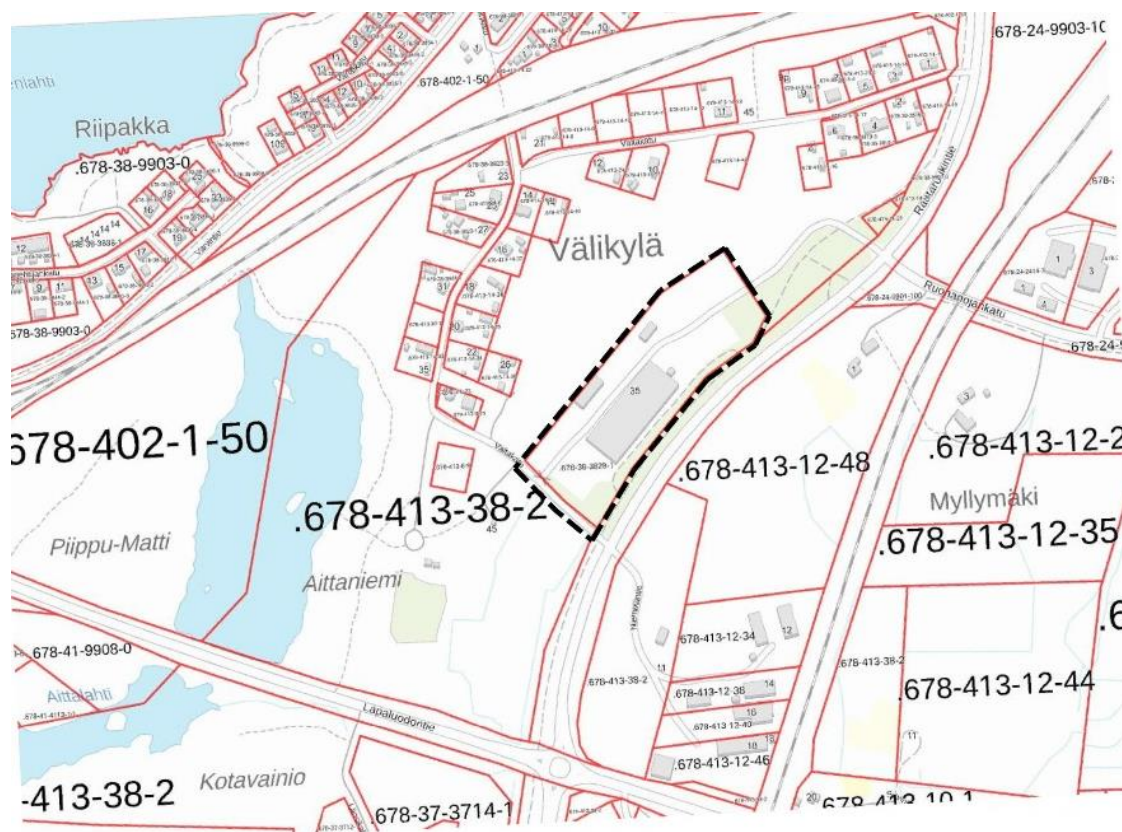
Asemakaavan muutos koskee:

Asemakaavanmuutos koskee Raahen kaupungin 38. kaupunginosan (Varvi-Välikylä) korttelia 3828 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Asemakaavan muutoksella muodostuu Raahan kaupungin 38. kaupunginosan (Varvi-Välikylä) kortteli 3828 sekä siihen liittyvä katualue.

Tonttijaolla muodostuu 38. kaupunginosan (Varvi-Välikylä) korttelin 3828 tontti 2.



Kuva 1

Kaava-alue ja kiinteistöjaotus. Kaava-alue sijoittuu kiinteistön 678-38-3828-1 alueelle sekä pieneltä osalta kiinteistön 678-413-38-2 alueelle.

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Välikylässä Varvi-Välikylän kaupunginosassa, noin kahden kilometrin etäisyydellä Raahan ydinkeskustasta kaakkoon. Kaava-alue käsittää aiemmin aikuiskoulutuskeskuksena toimineen korttelialueen sekä Valtakadun eteläosan katualuetta. Suunnittelualue rajoittuu idässä ja koillisessa Rautaruukintiehen. Kaava-alueen pohjois- ja luoteisselustaa reunustaa metsäalue, jonka takana on Välikylän pientaloasutus. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 3,4 hehtaaria.



Kuva 2 Kaava-alueen sijainti taustakartalla. Kaava-alueen raja-alue on esitetty punaisella katkoviivalla.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Aikuiskoulutuskeskuksen alue, asemakaavanmuutos (Akm 244) on tullut vireille Raahen kaupungin kaavoitusohjelmassa 2020. Kehittämislautakunta päätti asemakaavaprosessin käynnistämisestä 14.1.2020 § 6. Asemakaavan perusteella sidotaan kaava-alueen tonttijako.

Asemakaavan muutos perustuu Raahan kaupungin ja alueen nykyisen toimijan väliseen sopimukseen. Toimija on tehnyt Raahan kaupungin kanssa ehdollisen kaupan rakennuksista ja vuokrannut Raahan kaupungilta kiinteistön, jolla rakennukset sijaitsevat. Kaupunginhallitus on myöntänyt toimijalle luvan käyttää kiinteistöä konepaja- ja rakennustoimintaan sekä sitä tukevaan muuhun yritystoimintaan

14.10.2019 § 319 asemakaavoitusprosessin ajan.

Kaavamuutosprosessin tavoitteena on selvittää korttelialueen käyttötarkoituksen muutosmahdollisuudet nykyistä toimintaa vastaavaksi sekä määrittää alueen rakennustehokkuus suhteessa tulevaisuuden lisärakentamistarpeisiin. Asemakaavan muutos ei vastaa voimassa olevaa yleiskaavaa, jonka vuoksi työssä tulee huomioida myös yleiskaavan tarkoitus ja sisältövaatimukset (MRL 35 ja 39 §).

Tiivistelmä

Kaavaprosessin keskeisimmät vaiheet

Käsittelyt	Tilaisuuden aiheet ja osallistumismahdollisuudet
KH 20.12.2019 § 404	Kaavoitusaloite on hyväksytty kaavoitusohjelmassa.
KELA 14.1.2020 § 6	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) hyväksyminen ja kaavoituksen vireilletulopäätös.
29.2.2020	Kuulutus vireilletulosta.
KELA 16.6.2020 § 55	Luonnosaineiston hyväksyntä nähtäville asettamista varten.
29.6. – 28.8.2020	Luonnosvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
13.8.2020	Yleisötilaisuus.
KELA 23.2.2021 § 22 KH 1.3.2021 § 65	Luonnosvaiheen palautteen käsittely ja ehdotusaineiston hyväksyminen nähtäville asettamista varten.
15.3. – 16.4.2021	Ehdotusvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
31.3.2021	Kaavoittajan vastaanotto (Live-tilaisuus).
KH	Ehdotusvaiheen palautteen käsittely ja ehdotuksen hyväksyminen valtuustoesitystä varten.
KV	Asemakaavan hyväksyminen.
	Asemakaava on lainvoimainen 30 vrk kuluttua.

Kaavoitusprosessia ja vuorovaikutuskäytäntöjä kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 19.12.2019 ja se asetettiin ensimmäisen kerran tarkennettuna nähtäville vireilletulokuulutuksen yhteydessä 29.2.2020. Asiakirjaa täydennetään nähtävilläoloa varten kaavoitusprosessin edetessä. Viimeisin päivitys on tehty 10.2.2021.

Kaavavaiheita koskeva aineisto asetetaan nähtäville Teknisen keskuksen ilmoitustaululle osoitteessa Ruskatie 1, 92140 Pattijoki ja kaupungin verkkosivulle osoitteeseen www.raahe.fi/kaavoitus/vireilla_olevat_asemakaavat. Nähtävillä olojen aikana on osallisilla mahdollisuus esittää mielipiteensä asemakaava-aineistosta.

Asemakaavanmuutosta koskeva valmisteluvaiheen (kaavaluonnosvaihe) aineisto on ollut Kehittämislautakunnan 16.6.2020 § 55 päätöksellä julkisesti nähtävillä aikavälillä 29.6. – 28.8.2020. Nähtävilläoloaikana järjestettiin osallisten informointia ja kuulemista varten yleisötilaisuus 13.8.2020.

Ehdotus Aikuiskoulutuskeskuksen alueen asemakaavaksi asetetaan kaupunginhallituksen päätöksellä tavoiteaikataulun mukaisesti nähtäville alkuvuodesta 2021 julkista kuulemista (MRL 65§ ja MRA 27§) varten. Nähtävillä oloaikana järjestetään osallisten informointia ja kuulemista varten yksi yleisötilaisuus tai ilta-aikainen vastaanotto Brain Centerissä yhteiskunnallisen koronatilanteen niin salliessa. Vaihtoehtoisesti kuulemistilaisuus voidaan pitää Teams Live Event -verkkotilaisuutena.

Asemakaavaa käsittelevät elimet ovat kehittämislautakunta, kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto. Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Asemakaavan keskeinen sisältö

Voimassa olevan asemakaavan aikuisopintoja palvelevien rakennusten (YO-1) korttelin 3828 käyttötarkoitus muutetaan teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Kaavatyön yhteydessä laaditulla meluselvityksellä, liikennetarkastelulla sekä kaavan vaikutusten arvioinnilla tutkitaan, että aiottu toiminta soveltuu ympäristöönsä. Tarpeellisin kaavamerkinnoin varmistetaan, että alueen taajamakuva säilyy alueella jatkossakin viihtyisinä.

Alueen tonttijako muodostetaan asemakaavalla sitovaksi. Kaavamuuos ei aiheuta muutoksia kaupungin teknisen huollon verkostoihin ja laitteisiin.

Asemakaavan toteuttaminen

Korttelialue vuokrataan tai myydään alueen toimijalle kaavan saatua lainvoiman. Mahdollinen uudisrakentaminen ja piha-alueen muutostyöt tapahtuvat jatkossa alueen toimijan toimesta ja aikataululla. Kohdealueelle ei ole tiedossa kiireellisiä rakennushankkeita, vaan toimintaa kehitettäneen pääosin nykyisissä rakennuksissa ja piha-alueella.

Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat

- Raahen 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava on hyväksytty Raahen kaupunginvaltuustossa 11.4.2007 § 20. Se on oikeusvaikutteinen ja sitä noudatetaan asemakaavan laadinnan ohjeena.
- 38. kaupunginosan, Varvi - Välikylä, asemakaava ja asemakaavanmuutos (AK 143) on vahvistettu lääninhallituksessa 3.12.1998.
- Pohjois-Pohjanmaan liitto. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmä: Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava, maakuntavaltuusto 2.12.2013, YM 23.11.2015, Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava, maakuntavaltuusto 7.12.2016 ja Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava, maakuntavaltuusto 11.6.2018. Kaavat ovat lainvoimaisia.
- Vaihemaakuntakaavat ovat uudempia kuin yleiskaava ja niitä noudatetaan asemakaavan laadinnan ohjeena, jos ne poikkeavat yleiskaavasta.
- Valtioneuvosto, 2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtioneuvoston päätös 14.12.2017.

Sisältö

Perus- ja tunnistetiedot	I
Tunnistetiedot	I
Kaava-alueen sijainti	II
Kaavan nimi ja tarkoitus	II
Tiivistelmä	III
Kaavaprosessin keskeisimmät vaiheet	III
Asemakaavan keskeinen sisältö	IV
Asemakaavan toteuttaminen	IV
Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat	IV
1 Lähtötiedot	1
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	1
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	1
1.1.2 Rakennettu ympäristö	2
1.1.3 Liikenne	6
1.1.4 Melu ja tärinä	7
1.1.5 Luonnonympäristö	9
1.1.6 Maisemarakenne, maisemakuva	10
1.1.7 Maaperä ja rakennettavuus	10
1.1.8 Maanomistus	11
1.2 Suunnittelutilanne	11
1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
1.2.2 Yleiskaavallinen tarkastelu	16
2 Työn vaiheet	19
2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	19
2.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
2.3 Osallistuminen ja yhteistyö	19
2.3.1 Osalliset	19
2.3.2 Vireilletulo	20
2.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
2.3.4 Viranomaisyhteistyö	20
3 Työn tavoitteet	20
3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	21
3.1.1 Osallisten tavoitteet	21
3.1.2 Aloitusvaihe	21
3.1.3 Luonnosvaihe	21
3.1.4 Ehdotusvaihe	21
4 Asemakaavan kuvaus	22
4.1 Kaavan rakenne	22

4.1.1	Mitoitus	22
4.2	Aluevaraukset	22
4.2.1	Korttelialueet	22
4.2.2	Muut alueet	22
4.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
4.4	Kaavan vaikutukset	23
4.4.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	23
4.4.2	Suhde yleiskaavoitukseen	23
4.4.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	23
4.4.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
4.4.5	Vaikutukset liikenteeseen	24
4.4.6	Vaikutukset virkistykseen	24
4.4.7	Vaikutukset tekniseen huoltoon	24
4.4.8	Vaikutukset yritystoimintaan ja talouteen	24
4.4.9	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
4.4.10	Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan	24
4.5	Ympäristön häiriötekijät	25
4.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	25
4.7	Nimistö	27
5	Asemakaavan toteutus	28
5.1	Toteuttaminen ja ajoitus	28
5.2	Toteutuksen seuranta	29
6	Liitteet	29

Asemakaavaa koskevat asiakirjat

- Aikuiskoulutuskeskuksen alue, asemakaavanmuutos (Akm 244), asemakaavakartta ja -kaavamerkinnot, kaavaehdotus 10.2.2021.
- Asemakaavan havainnepiirrokset (2 kpl), 10.2.2021
- Aikuiskoulutuskeskuksen alueen asemakaavamuutos, Raahe, Meluselvitys, 12.5.2020 Ramboll Finland Oy
- Aikuiskoulutuskeskuksen alue, Asemakaavan muutos Akm244, Palaute ja vastineet, luonnosvaihe, 10.2.2021
- Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet, xx.xx.2021

1 Lähtötiedot

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaavamuutosalue käsittää entisen Aikuiskoulutuskeskuksen korttelialueen sekä eteläosan Valtakadun katualueesta. Kaavamuutosalueen pohjois-lounaisreuna rajoittuu metsäalueeseen ja koillis-itäreunalla kulkee Rautaruukintie.

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Entisen Aikuiskoulutuskeskuksen korttelissa sijaitsee laajan päärakennuksen ja kahden varastorakennuksen ohella pysäköintialueita ja asfaltoituja kulkuteitä. Korttelin rakennukset ja kiinteistö on vuokrattu Ruona Oy:lle pääosin konepaja- ja rakennustoimintaan ja muuhun yritystoimintaan.

Rautaruukintien puoleisella sivulla korttelin piha-alue käsittää istutuksia. Myös pysäköintialueet on osin rajattu istutuksilla. Korttelin lounais- ja luoteiskulmissa kasvaa metsää. Valtakadun tiealue on valaistu ja asfaltoitu.



Kuva 3 Viistokuva.

1.1.2 Rakennettu ympäristö

Entisen Aikuiskoulutuskeskuksen päärakennuksen (halli- ja toimistorakennus) rakentaminen on alkanut vuonna 1974 ja arkistojen mukaan se on valmistunut vuonna 1978. Rakennusta on muutettu ja laajennettu vuoden 2005 tietämillä. Päärakennuksen kerrosala on 5253 m². Päärakennuksessa sijaitsee myös opetustiloja. Lisäksi tontilla sijaitsee kaksi varistorakennusta.

Opetuskäyttö alueella on loppunut ja alueen on vuokrannut Ruona Oy, joka on vuokrannut tiloja edelleen pääosin teollisuuden alan yhtiölle. Yksi Ruona Oy:n vuokralainen Rakennus Miilukangas Oy keskittää alueelle koko toimintansa (hallinto-, toimisto-, varastotoiminnot sekä pienimuotoista rakennustyömaiden esivalmistusta).

Nykyiset rakennukset on tarkoitettu säilyttää toistaiseksi, mikäli kaikille tiloille löytyy seuraavien vuosien aikana sopivaa käyttöä. Kiinteistössä on luokahuoneiden lisäksi neljä suurta hallitilaa, joita voidaan käyttää teolliseen toimintaan, kuten konepajatuotteiden valmistukseen, kunnossapitoon, varastointiin, rakennustuotevalmistukseen jne.



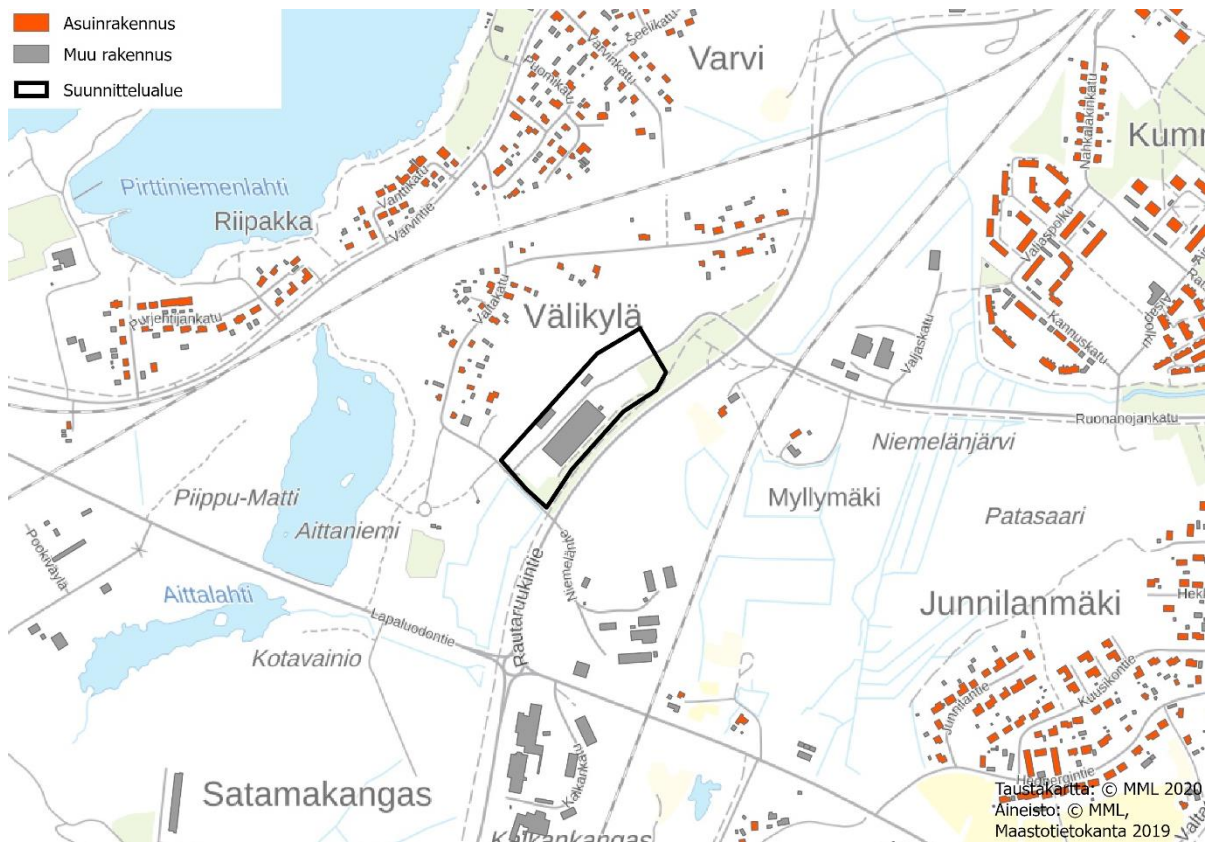
Kuva 4 Entisen Aikuiskoulutuskeskuksen päärakennus kaakkoiskulmalta.

Asuminen ja palvelut

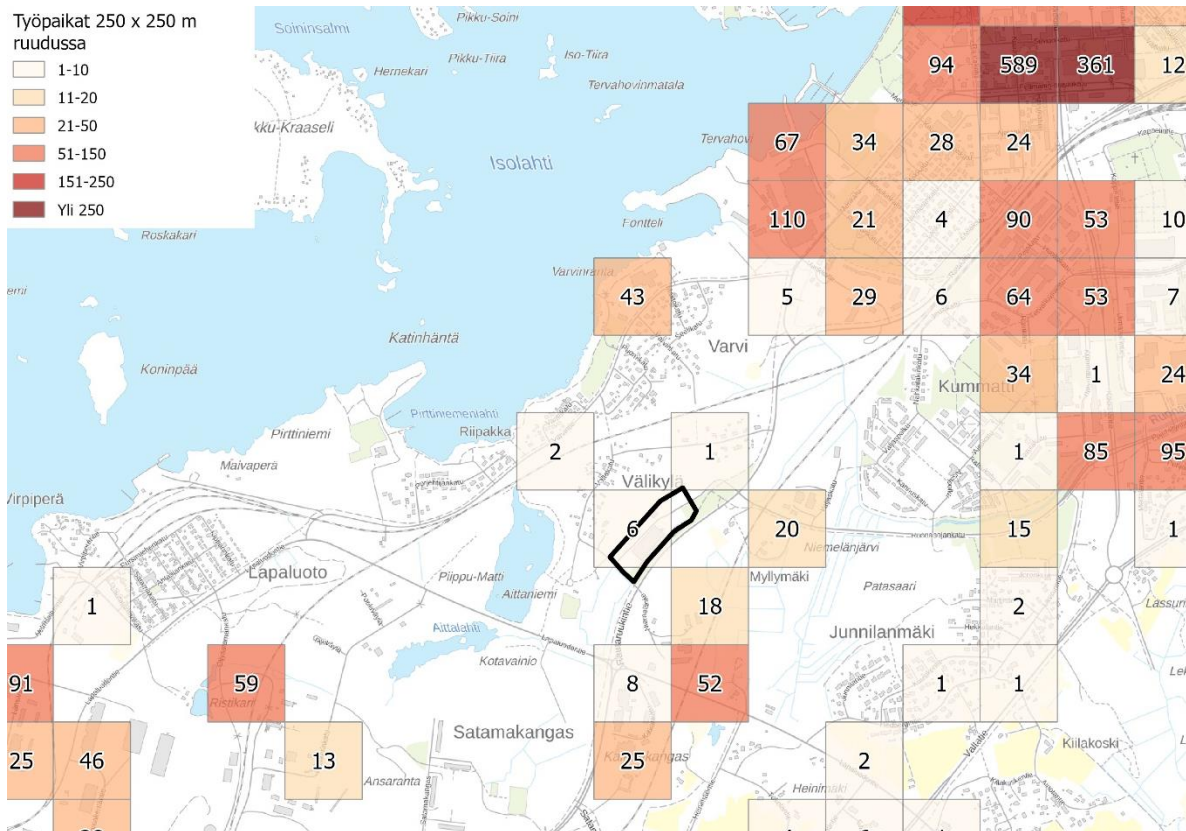
Kaava-alueen länsi- ja pohjoispuolisen metsäalueen taakse sijoittuva Välikylän asuntoalue on syntynyt 1940-1950 -luvulla. Valtakadun varrelle lähelle suunnittelualueutta sijoittuu 26 asuinrakennuksen pihapiiriä. Suunnittelualue sijoittuu noin 2 km etäisyydelle Raahen liikekeskustasta ja muista kaupungin keskeisimmistä palveluista.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Korttelissa 3828 työskenteli kesällä 2020 vakituisesti 5 toimihenkilöä sekä satunnaisesti 1-2 henkilöä, mutta jatkossa henkilömäärä kasvaa merkittävästi. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Rautaruukintien itäpuolella Niemeläntien varrella runsaan 230 metrin etäisyydellä sijaitsee maastotietoaiteiston perusteella neljä kiinteistöä, joista kolmelle on rakentunut teollisuusrakennuksia ja yhdelle liike- tai yleisiä rakennuksia. Rautaruukin terästehdas sijoittuu noin 1,5 kilometrin etäisyydelle kaava-alueen lounaispuolelle.



Kuva 5 Alueen rakennuskanta.

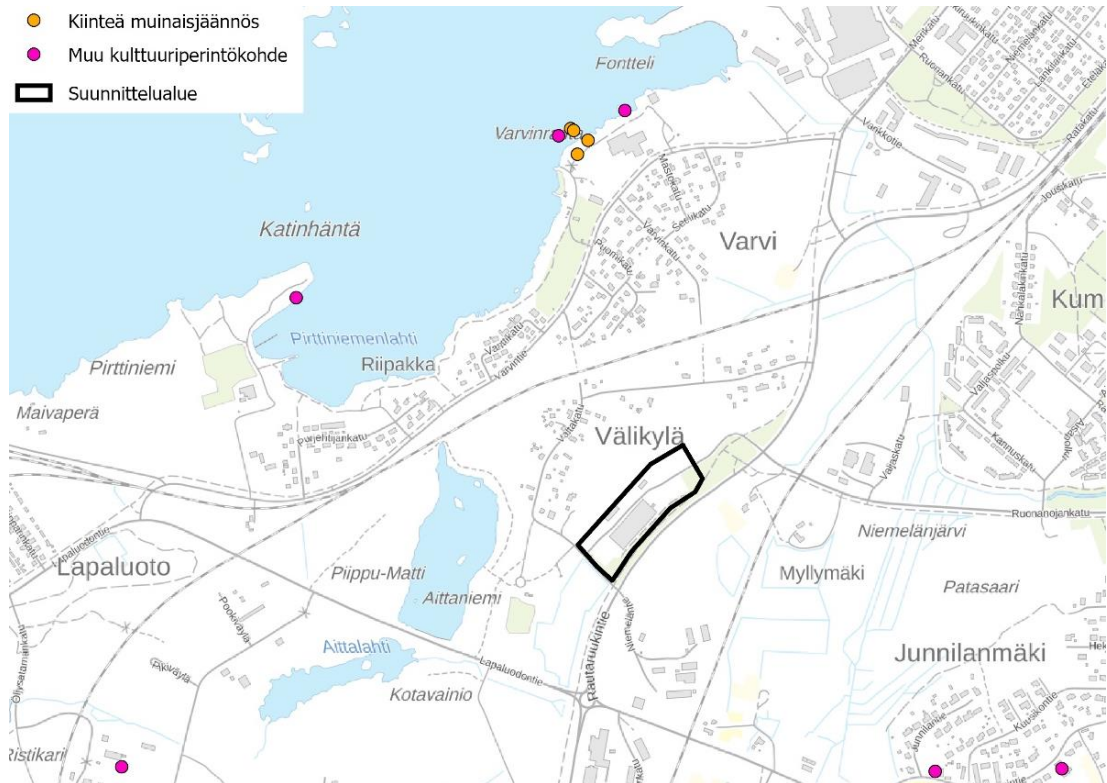


Kuva 6 Työpaikat lähialueella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse myöskään kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia.

Aittalahti on kulttuurimaiseman kannalta vanhaa aluetta; se on ollut 1600-luvulla satama- ja kauppapaikka ja Satamalahdesta on ollut yhteys merelle.



Kuva 7 Arkeologinen kulttuuriperintö suhteessa kaava-alueeseen. Taustakartta ©MML 2020. Aineisto © Museovirasto.

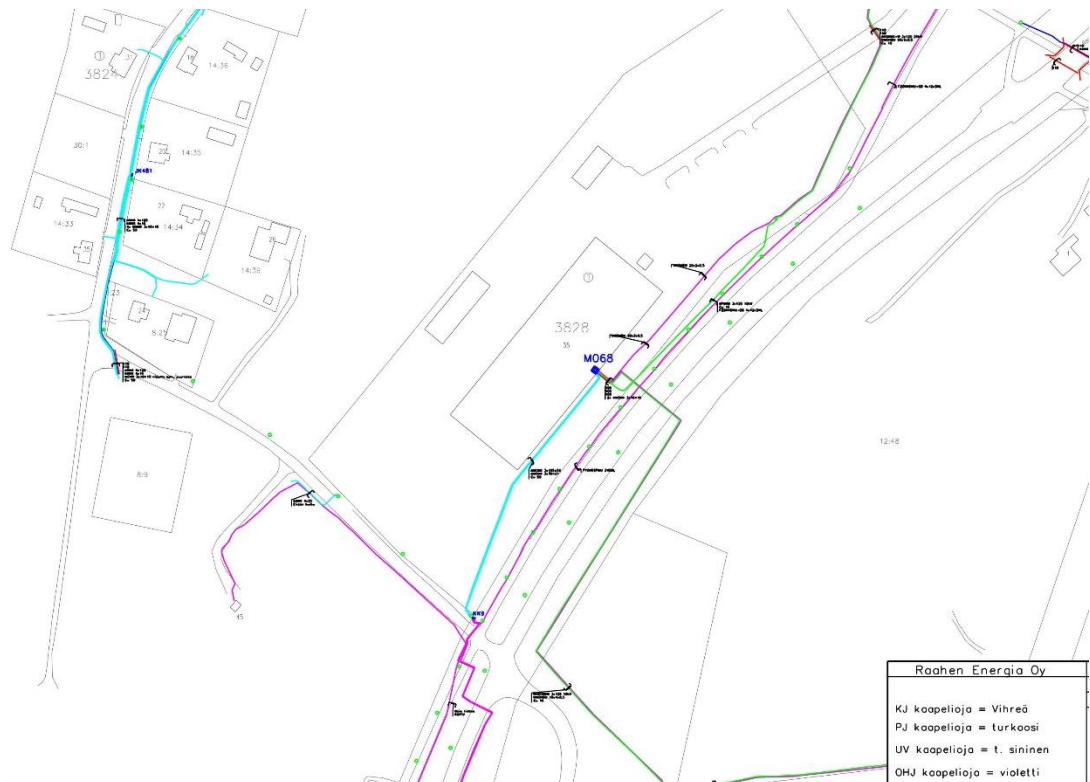
Tekninen huolto

Kaava-alue on teknisten verkostojen piirissä. Kaava-alueen itärajalla Rautaruukintien katualueen puolella (ei nyt laadittavan kaavan alueella) kulkee Raahen Energian kaukolämpölinja. Korttelin 3828 alueella, Rautaruukintien puoleisella istutusalueella kulkee keskijännitekaapelointi ja päärakennuksessa on kiinteistömuuntamo.

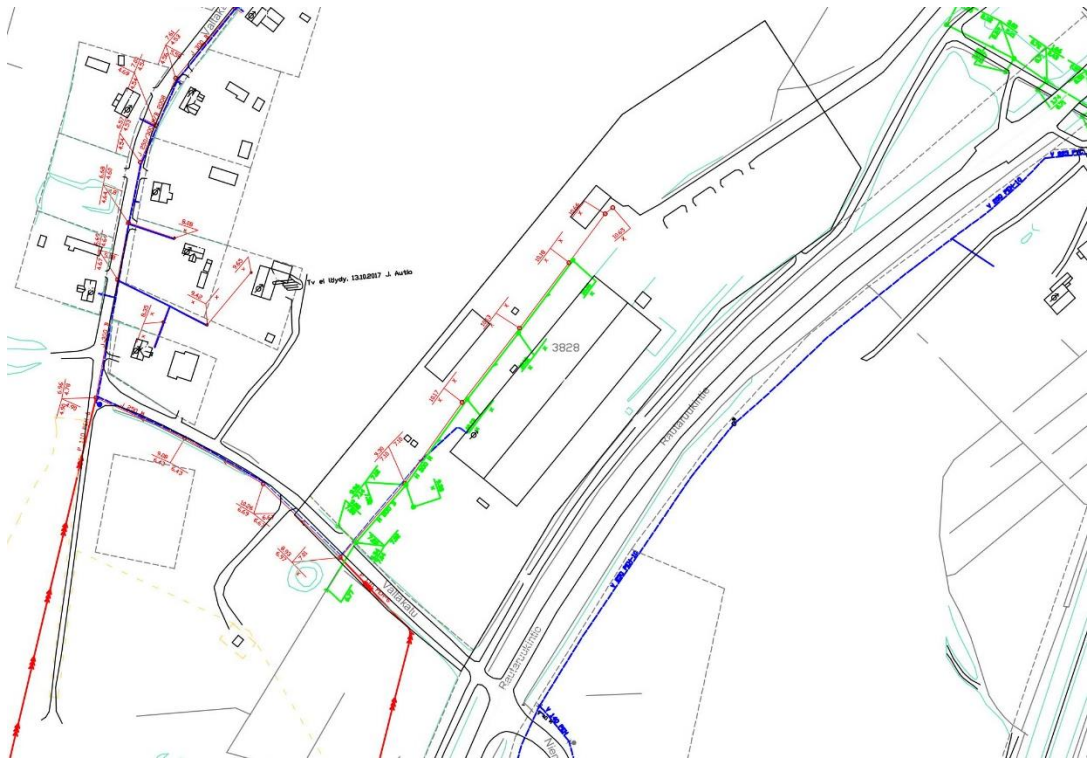
Kortteli 3828 on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon Valtakadun katualueen puolelta. Raahen Vedeltä saadun tiedon mukaan alueen lähin sammutusvesiasema sijoittuu noin 500 metrin etäisyydelle kaava-alueen rajasta ja paloposteja sijoittuu kolme kappaletta kaava-alueen läheisyyteen, 85 metrin, 95 metrin sekä 210 metrin etäisyydelle kaava-alueen rajasta. Mikäli olemassa oleva sammutuskapasiteetti edellyttää muutoksia, pohtinevat pelastuslaitos ja Raahen Vesi yhdessä asiaa.



Kuva 8 Raahen Energia Oy:n kaukolämpölinja. Linja sijaitsee suoja-alueineen Rautaruukintien katualueen puolella.



Kuva 9 Raahen Energia Oy:n sähköverkko suunnittelualueella ja sen läheisyydessä. Korttelin 3828 alueella, Rautaruukintien puoleisella istutusalueella sijaitsee sähkökaapeleita.



Kuva 10 Raahen Vesi Oy:n verkostot suunnittelualueella ja sen läheisyydessä.

1.1.3 Liikenne

Aikuiskoulutuskeskuksen asemakaavan muutosalue sijoittuu liikenteellisesti hyvin saavutettavalle paikalle Rautaruukintien (nro 18520) varteen Lapaluodontien (yhdystie 8102) ja Ruonaojankadun väliin. Rautaruukintien varrella kaava-alueen puolella tietä on ajoradasta erillinen jalankulun ja pyöräilyn väylä. Kaava-alueen pohjoispuolella on jalankulkijoille ja pyöräilijöille tarkoitettu alikulku Rautaruukintien poikki ja sen yhteydessä sijaitsevat myös linja-autopysäkit. Valtakadun eteläpää kuuluu suunnittelualueeseen. Lapaluodontie jää noin 260 metrin etäisyydelle kaava-alueesta etelään. Lähistöllä on Lapaluodon satamaan ja Rautaruukille menevä rautatie molemmiin puolin kaava-aluetta. Suunnittelualueen kohdalla Rautaruukintien nopeakäyttö on 60 km /h. Poliisin ja Pelastuslaitoksen avoimien tietojen mukaan Rautaruukintien ja Ruonaojantien liittymässä ja sen pohjoispuolella on sattunut kaksi moottoriajoneuvo-onnettomuutta viimeisten viiden vuoden aikana.

Nykyiset liikennemäärät (v. 2019):

- Rautaruukintie suunnittelualueen kohdalla - 3300 KVL, josta raskasta liikennettä 300
- Valtakatu - 100 KVL, josta raskasta liikennettä 5

Liikenne-ennuste 2040 on tehty vuonna 2011 laaditun Raahen liikennemallin sekä Väyläviraston vuoden 2019 liikennemäärätietojen perusteella. Ennusteen 2040 mukaiset liikennemäärät:

- Rautaruukintie suunnittelualueen kohdalla - 6400 KVL, josta raskasta liikennettä 500
- Valtakatu - 120 KVL, josta raskasta liikennettä 5

Korttelin 3828 uudesta TY -toiminnasta aiheutuvat liikennemäärät:

Korttelin 3828 nykyisen toiminnan aiheuttamat liikennemäärät ovat pieniä. Alueella vakituisesti työskentelevät 5 henkilöä kulkevat alueelle henkilöautoilla tai kimpakyydeillä. Lisäksi alueella käy arviolta 20 henkilöä muutamia kertoja päivässä varastolla /taukotiloissa. Kortteliin tulee yksi rekkakuljetus päivittäin ja 2 pienempää kuljetusautoa arkipäivisin. Entisissä opetustiloissa järjestetään satunnaisesti (1-3 kertaa vuodessa) koulutuspäiviä, jolloin alueelle tulee ja lähtee arviolta 50 henkilöautoa / tilaisuus.

Mikäli kaikki tilat saadaan käyttöön uusien vuokralaisten myötä, niin liikenne korttelissa 3828 tulee kasvamaan tämänhetkisestä. Liikenne ei kuitenkaan tule TY-käytön myötä olemaan niin suurta, kuin se oli Aikuiskoulutuskeskuksen toiminnan aikana, kun oppilaita ja opettajia oli alueella jatkuvasti ylisata. Myös aikuiskoulutuskeskuksen toiminnan aikana alueella oli raskasta liikennettä; koulutusliikennettä raskaan kaluston kursseilla ja rakennusalan koulutuksessa.



Kuva 11 Valtakadun ja Rautaruukintien risteysalue korttelin 3828 suuntaan.

1.1.4 Melu ja värinä

Alueelle laaditun meluselvityksen perusteella Välikylän asuinalueilla alittuu sekä nyt että ennustetilanteessa vuonna 2040 päiväajan melun ohjearvo 55 dB. Yöaikaan Välikylässä keskiäänitaso on noin 45 - 47 dB, joten vanhojen asuinalueiden yöajan ohjearvo 50 dB alittuu. Yöajan keskiäänitasoa nostaa terästehtaan toiminnasta aiheutuva melu.

Aikuiskoulutuskeskuksen tiloihin siirtyvä Rakennus Miilukangas Oy:n toiminta ei toiminnan kuvauksen perusteella tehdyn melumallinnuksen mukaan aiheuta merkittäviä meluvaikutuksia lähiympäristönsä tai Välikylän asuinalueelle. Sen sijaan tie- ja raideliikenteen kasvu ennustetilanteeseen vuoteen 2040 (Raahen liikennemalli 2011 & Väyläviraston liikennemäärätiedot 2019) mentäessä aiheuttaa kaava-alueen koillispuolella lähinnä Rautaruukintietä olevalle yhdelle pihapiirille valtioneuvoston ohjearvot ylittävää melua niin päivällä kuin yölläkin. Rautaruukintien liikenteen tai raideliikenteen kasvu ei johdu korttelin 3828 käyttötarkoituksen muuttamisesta YO-1:sta TY:ksi, vaan liikenteen yleisestä kasvusta tavoitevuoteen mennessä. Kaavatyön yhteydessä laaditussa yleiskaavallisessa tarkastelussa asia on huomioitu osoittamalla Valtakadun ja Rautaruukintien pohjoisemman liittymän läheisyydessä olevien AO -alueiden ja Rautaruukintien väliin melusuojaustarve -merkintä.

Kaava-alueelle tuleva toiminta ei ole värinäherkkää, joten värinäselvitystä ei ole katsottu tarvittavan. Myöskään korttelin 3828 uusi käyttötarkoitus, ympäristöhaiirioton teollisuus (TY), ei lähtökohtaisesti saa aiheuttaa häiriintyviin kohteisiin (kuten lähialueen asutukselle) ulottuvaa värinää.

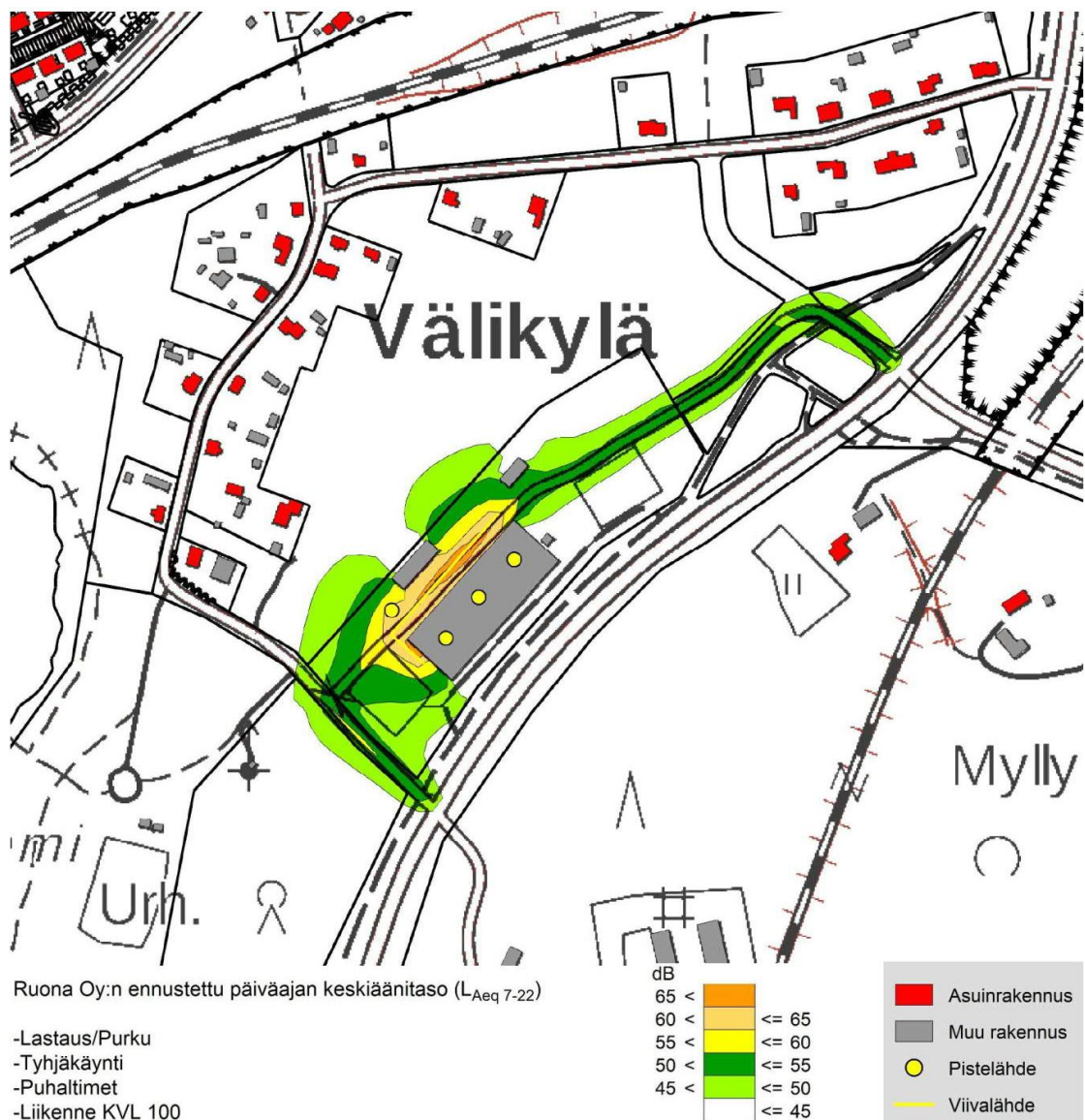
Taulukko 1 Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot ulkona.

Keskiäänitaso L_{Aeq} enintään	Päivällä	Yöllä
Ohjearvot ulkona	(klo 7-22)	(klo 22-7)
Asumiseen käytettävät alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB

Keskiäänitaso L_{Aeq} enintään	Päivällä	Yöllä
Ohjearvot ulkona	(klo 7-22)	(klo 22-7)
		(uudet alueet 45 dB)
Oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	-
Loma-asumiseen käytettävät alueet ja leirintäalueet	45 dB	40 dB
Virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnossuojelualueet	45 dB	40 dB

Taulukko 2 Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot sisällä.

Keskiäänitaso L_{Aeq} enintään	Päivällä	Yöllä
Ohjearvot sisällä	(klo 7-22)	(klo 22-7)
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-



Kuva 12 Korttelin 3828 TY -toiminnasta aiheutuva melu.

1.1.5 Luonnonympäristö

Kaava-alueen pohjois- ja lounaiskulmalla on metsänreunaa, joka on osa laajempaa Välikylän asutuksen ja kaava-alueen väliin jäävää metsää. Voimassa olevassa asemakaavassa metsä on osoitettu suojaviheralueeksi EV -merkinnällä ja sitä koskee myös tekstimääre si-1 seuraavasti:

- si-1 Alueen osa, jolla olemassa oleva suojametsä on jatkuvan hoidon ja uudistamisen avulla ylläpidettävä elinvoimaisena siten, että sen suojamerkitys säilyy.

Lähistöllä oleva Aittalahti on linnustoltaan monipuolista. Aittalahden ympäristö on huomioitu Raahen taajaman keskeisten alueiden osayleiskaavassa ”säilytettäviä ympäristöarvoja” tarkoittavalla viivoituksella. Taajaman keskeisten alueiden osayleiskaavan selostuksessa mainitaan, että mm. Aittajärven ja Aittalahden osalta alkuperäinen kosteikkoluonne on säilynyt osittain.

Kaava-alueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia alueita eikä metsälain mukaisia kohteita. Lähin luonnonsuojelualue (Raahen saariston luonnonsuojelualue) sijoittuu lähimmillään noin 1,5 kilometrin etäisyydelle nyt laadittavan kaavan alueesta.



Kuva 13 Kaava-alueen sijainti suhteessa Raahen saariston luonnonsuojelualueeseen (vinoviivitus). Taustakartta © MML 2020. Aineisto © Syke.

Virkistys

Kaava-alue rajoittuu pohjoisessa, lännessä ja lounaassa metsäalueeseen, jossa kulkee lukuisia polkuja. Polkujen määrän perusteella voidaan päätellä viheralueen olevan aktiivisessa virkistyskäytössä. Kaava-alueen lounaispuolella Valtakadun ja Lapaluodontien välisessä metsässä sijaitsee koiraharrastajien käytössä oleva koirapuisto.

Vesistöt ja vesitalous

Kohdealueen länsipuolella lähimmillään runsaan 200 metrin etäisyydellä on Aittalahti. Merenranta (Pirttiniemenlahti) sijoittuu noin puolen kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta. Lähin pohjavesialue (Palokangas-Selänmäki) sijaitsee noin runsaan 9 kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta itään.

Pienilmasto

Kohdealue sijoittuu rannikkovyöhykkeelle, jossa on tuulinen ja ankara meri-ilmasto. Talvella tuulen keskinopeus on noin 6 metriä sekunnissa. Etelä- ja lounaistuulet ovat vallitsevia, jolloin ilma virtaa Rautaruukilta suunnittelualueen yli keskustaan päin. Kuukausittainen vaihtelu tuulensuunnissa on kuitenkin voimakasta.

1.1.6 Maisemarakenne, maisemakuva

Alueen maisemarakenne on syntynyt hitaan maankohoamisen ja merenrannan vähittäisen vetäytymisen seurauksena. Kohdealue on todennäköisesti vanhaa rantakivikkoa, sijoittuen selännealueelle. Alueen korkeus merenpinnan tasosta on noin 10 metriä. Maasto laskee Satamalahden suuntaan kuin myös Rautaruukintietä pohjoiseen mentäessä.

1.1.7 Maaperä ja rakennettavuus

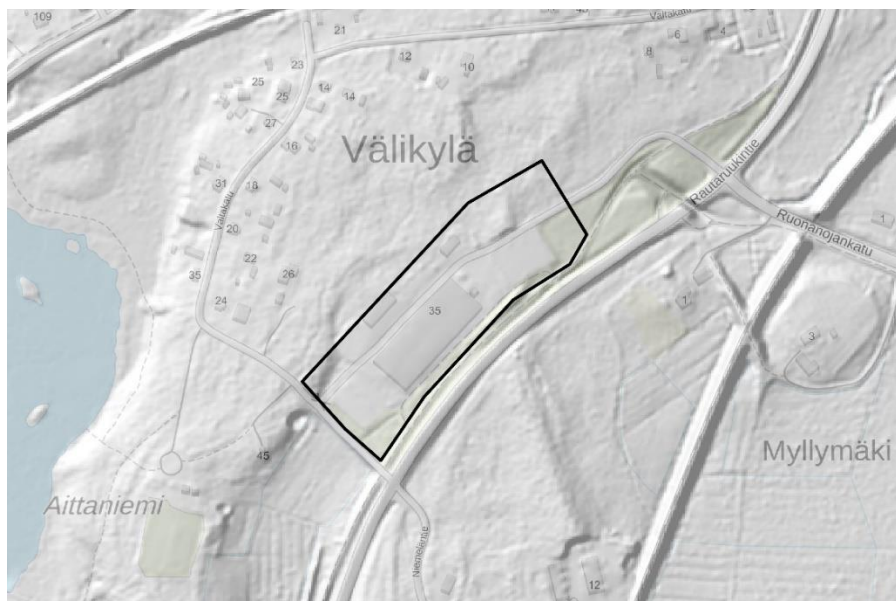
Alueen maaperä on hiekkamoreenia, jonka rakennettavuus on hyvä.

Pilaantuneet maat

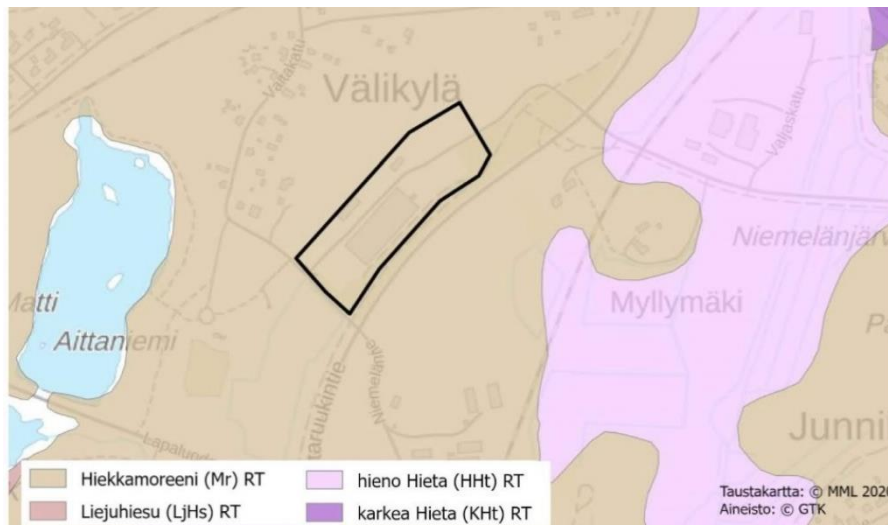
Ympäristötietopalvelu Karpalon mukaan kaava-alueella ei ole pilaantuneita maa-alueita (maaperän tietojärjestelmän kohteet). Lähimmät maaperän tilan tietojärjestelmään rekisteröidyt kohteet sijoittuvat noin 230 ja 300 metrin etäisyydelle Niemeläntien varteen.

Happamat sulfaattimaat

Gtk:n kartta-aineiston perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys kaava-alueella (ennakkotulkinta) on hyvin pieni. Aittalahden tuntumassa happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on suuri ja kaava-alueen itäpuolella radan itäpuolella esiintymistodennäköisyys on kohtalainen.



Kuva 14 Vinovarjostokuva. Kuvaan on rajattu nykyinen korttelialue (kortteli 3828). Taustakartta ja aineisto © MML 2020.



Kuva 15 Maaperän pintamaalajit. Kuvaan on rajattu nykyinen korttelialue (kortteli 3828).

1.1.8 Maanomistus

Kaava-alueen (kortteli 3828 ja Valtakadun katualue) omistaa Raahen kaupunki.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet keskittyvät valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottamiseen kaavoituksessa. Tavoitteet antavat kaavoitukselle sisällöllisen perustan ja viranomaisten tulee toiminnassaan tukea ja edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

14.12.2017 tehdyn Valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018 ja ne korvaavat aiemmat vuosina 2000 ja 2008 laaditut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Nyt laadittavan asemakaava-alueen osalta keskeisimmät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Tehokas liikennejärjestelmä:

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

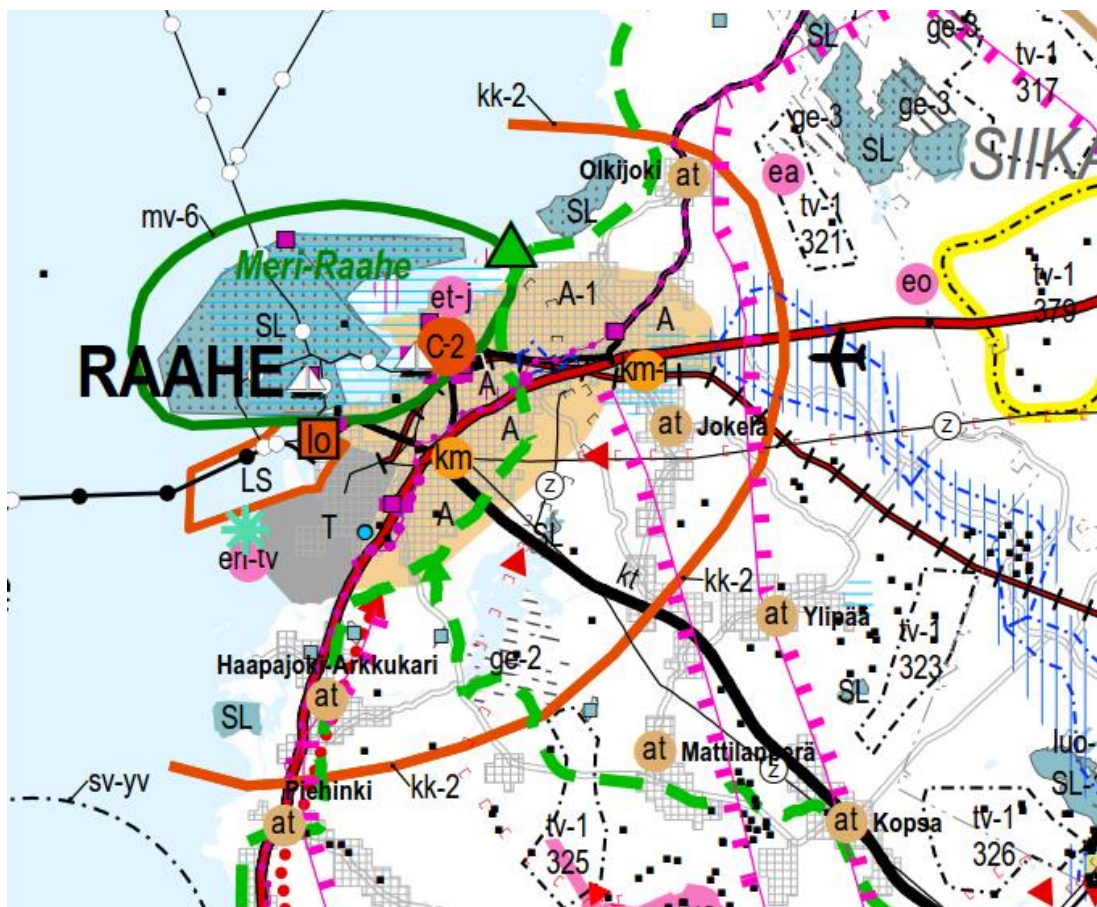
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmä, jonka muodostavat kolmessa vaiheessa laaditut Pohjois-Pohjanmaan 1. – 3. vaihemaakuntakaavat.

- Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015.
- Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on kuulutettu voimaan 7.12.2016.
- Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018.

Vaihemaakuntakaavat ovat lainvoimaisia. Vaihemaakuntakaavoissa Aikuiskoulutuskeskuksen asemakaavanmuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) satamaan ja teollisuusalueelle johtavien rautateiden ja seututien rajaamalle alueelle. Kohdealue sijoittuu Raahen kaupunkiseudun (kk-2) rajauksen sisään.



Kuva 15 Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 5.11.2019.

Kohdealuetta koskevat keskeisimmät maakuntakaavamerkinnot:

A

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 taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi. 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. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

Kk-2

RAAHEN KAUPUNKISEUTU.

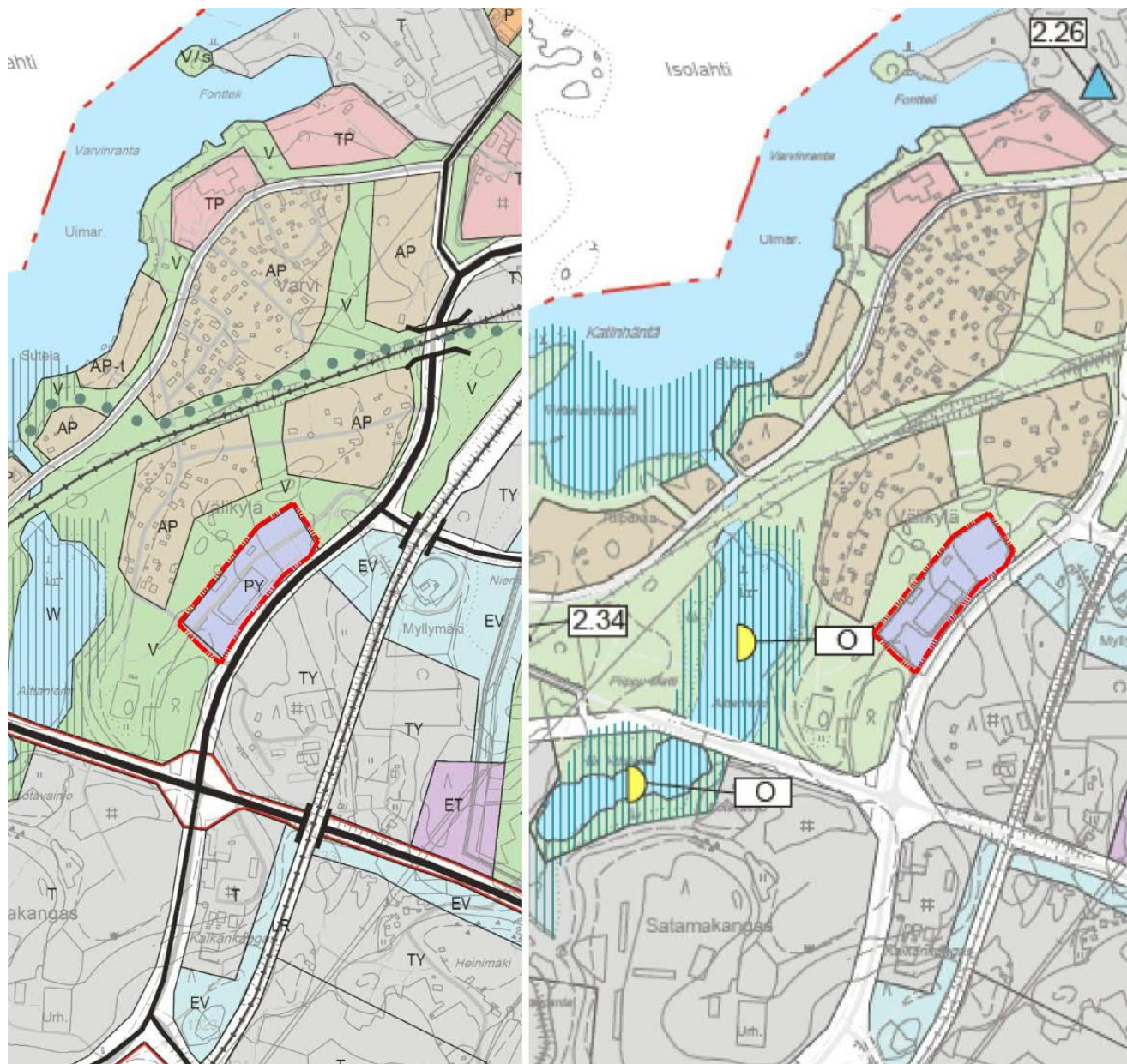
Merkinnällä osoitetaan Raahen-Pattijoen yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta, joka muodostaa Raahen aluekeskuksen ydinalueen. Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pidettävä lähtökohtana kaupunkiseudun nykyistä rakennetta ja turvattava tuotanto- ja liiketoimintojen kehittämismahdollisuudet riittäväillä aluevarauksilla. Uusilla alueilla tulee suosia pientaloasutusta siten, että seudulla on tarjolla vaihtoehtoisia asumismuotoja. Raahen keskustaa kehitettäessä suunnittelun lähtökohtana on pidettävä historiallisen ruutukaavan ja vanhan puukaupunkimiljöön säilymistä. Uusien kauppapalvelujen sijoitusratkaisuilla ei saa vaarantaa kaupungin keskustan kehittämisedellytyksiä. Kaupunkiseudulla tulee yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla luoda edellytykset seudullisen virkistysalueverkostontoteuttamiselle.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Raahen 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, jonka Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007 § 20. Taajamayleiskaava tuli voimaan 28.5.2007. Suunnittelualue sijoittuu Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa osoitetulle julkisten palvelujen alueelle (PY) ja Valtakadun katualueen osalta virkistysalueelle (V).

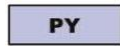
Oikeusvaikutteinen osayleiskaava muodostuu kahdesta kartasta:

1. Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalue
2. Luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet



Kuva 16 Otteet Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta. Vasemmalla karttalehti 1 ja oikealla karttalehti 2. Suunnittelualue on esitetty kartoilla punaisella rajauksella.

Yleiskaavamerkinnot nyt laadittavan kaavan alueella tai sen lähiympäristössä:



JULKISTEN PALVELUJEN ALUE. Alue varataan pääasiassa kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asumista.



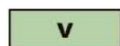
PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääasiassa pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.



TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA. Alue varataan sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön kohtuutonta melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa.



TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE. Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitaloja.



VIRKISTYSALUE. Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128:§ mukainen maisemalyöluja.



SUOJAVIHERALUE. Alueelle saa sijoittaa meluvalleja, meluaitoja ja muita rakenteita ja istutuksia, jotka suojaavat viereisiä alueita liikenteen tai muun toiminnan aiheuttamilta haitoilta.



VESIALUE.



ALUE, JOLLA ON SÄILYTETTÄVIÄ YMPÄRISTÖARVOJA. Alue pidetään maisemalliset ja luontoarvot turvaavassa käytössä. Aluetta muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.



UHANALAISTEN KASVIEN ALUE. Alueella esiintyy valtakunnallisesti uhanalaisia kasvilajeja. Kohdemerkinnän läheisyydessä tapahtuvasta maankäytöstä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

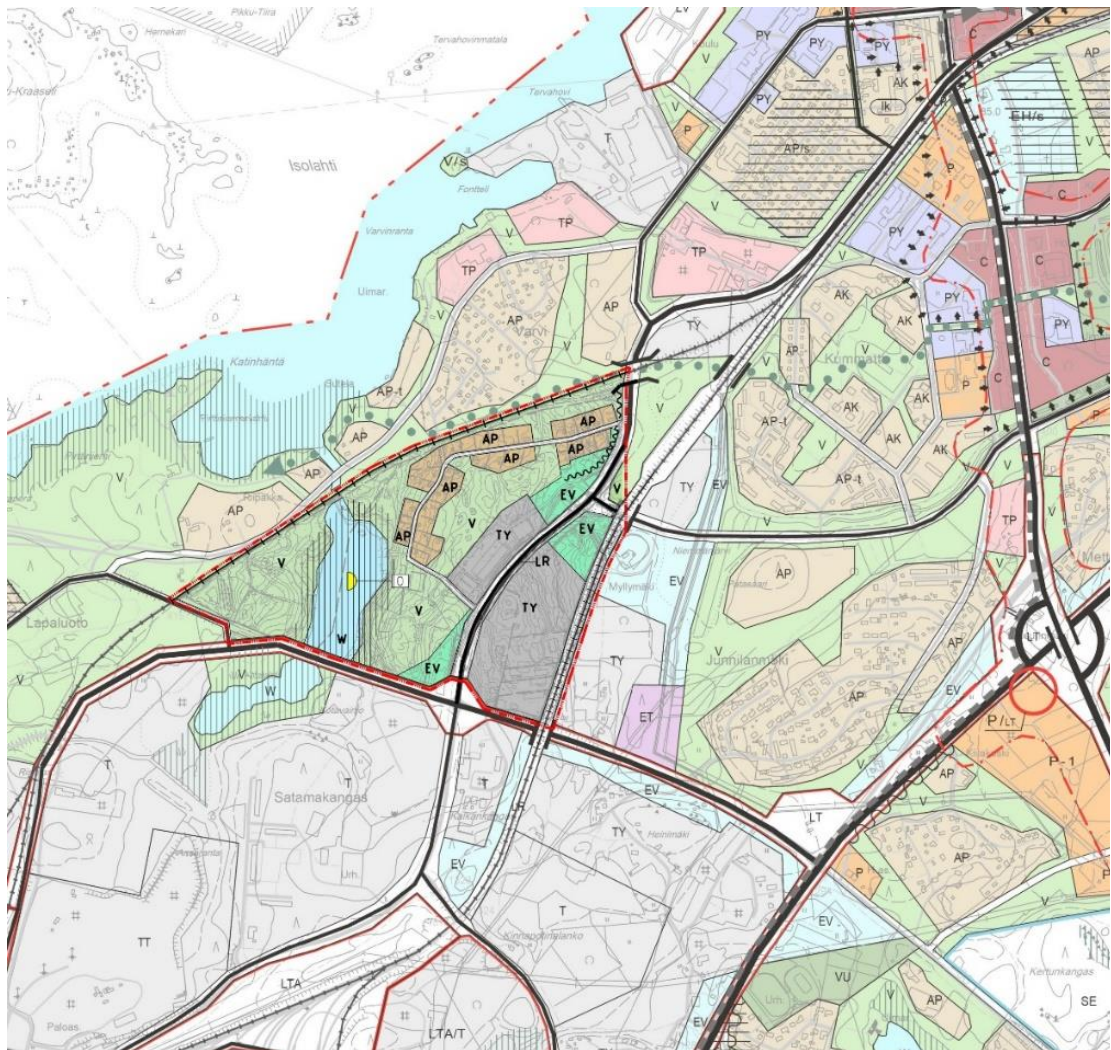
O otalehtivita – Potamogeton Friesii

1.2.2 Yleiskaavallinen tarkastelu

Osana asemakaavatyötä tehtiin kohdealueelle ja sen välittömään lähiympäristöön yleiskaavallinen tarkastelu, sillä laadittavan asemakaavan tavoite (korttelin 3828 käyttötarkoitus) ei vastaa voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Laadittu yleiskaavallinen tarkastelu ei ole lainvoimainen kaava, vaan Aikuiskoulutuskeskuksen alueen asemakaavanmuutokseen liittyvä selvityskartta, jonka perusteella voidaan arvioida laaditun asemakaavan yleiskaavallisia vaikutuksia.

Yleiskaavallisessa tarkastelussa voimassa olevan yleiskaavan julkisten palvelujen alueen merkintä PY (kortteli 3828) on muutettu ympäristöhaiiriöttömän teollisuuden alueeksi merkinnällä TY. Tarkastelussa on myös supistettu Välikylän pientalovaltaista aluetta (AP) vastaamaan tarkemmin alueelle jo toteutunutta asutusta. Lisäksi tarkastelussa on osoitettu Valtakatu katualueena.

Aikuiskoulutuskeskuksen asemakaavatyön yhteydessä laaditun meluselvityksen perusteella yleiskaavallisen tarkastelun karttaan on osoitettu melusuojaustarve Välikylän koilliskulmaan liikenteen melua vastaan. Melusuojaustarve tulee Rautaruukintien ja Rautaruukille menevän radan vuoteen 2050 mennessä todennäköisesti kasvavasta liikenteestä. Huomionarvoista on, että liikenne kasvaa nyt laadittavasta asemakaavan muutoksesta huolimatta. Muilta osin yleiskaavallisen tarkastelun alueella ei tarvita melusuojauksia.



Kuva 17 Ote yleiskaavallisesta tarkastelusta.

MRL 39 § (yleiskaavan sisältövaatimukset) huomiointi:

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys:

Kohdealueen käyttötarkoituksen muutos PY:stä TY:ksi ei aiheuta oleellisia muutoksia yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, sillä alue soveltuu sijaintinsa puolesta erittäin hyvin ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuudelle. Kohdealuetta ei tarvita enää koulutustiloiksi, joten on taloudellista ja ekologista etsiä yhdyskuntaverkostojen piirissä olevalle alueelle uutta käyttöä. Kohdealueen uusi käyttö (ympäristöhäiriötön teollisuus) on sellaista, ettei sillä ole oleellisia vaikutuksia myöskään luontoon lähiympäristön ekologisen kestävyuden kannalta.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö:

Käyttötarkoituksen muutoksen myötä entisen aikuiskoulutuskeskuksen käytössä olleet ja edelleen käyttöikää omaavat hyväkuntoiset rakennukset saadaan pidettyä hyötykäytössä eikä niitä tarvitse purkaa.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus:

Kohdealueen käyttötarkoituksen muutoksella ei ole oleellista vaikutusta asumisen tarpeisiin tai palveluiden saatavuuteen. Läheinen Välikylän asutus säilyy edelleen, eikä käyttötarkoituksen muutos oleellisesti muuta lähiympäristön tilannetta tai asumisviihtyisyyttä.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla:

Kohdealue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella, niin autoliikenteen kuin myös jalankulun ja pyöräilyn kannalta, eikä alueelle kaavaillun toiminnan aiheuttama autoliikenne ole häiriöksi asutusalueille. Myös bussipysäkit sijaitsevat kohdealueen vieressä. Kohdealue on olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön:

Kohdealueen käyttötarkoituksen muutos ei oleellisesti vaikuta turvallisen, terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön kehittämismahdollisuuksiin. Raahessa on muilla alueilla riittämiin kaavavarantoa ja tilaa julkisten palveluiden kehittämiseen suhteessa kaupungin tarpeisiin.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset:

Kohdealueen käyttötarkoituksen muutos tukee Raahan elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia lisäämällä kaupungin yritystonttivarantoa.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen:

Yleiskaavallisessa tarkastelussa on huomioitu liikennemäärien yleisen kasvun aiheuttamat meluvaikutukset Rautaruukintielle osoittamalla tarpeellisiin kohtiin suojaviheralueet (EV) sekä meluntorjuntatarpeet.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen:

Yleiskaavallisen tarkastelun tarve (korttelin 3828 käyttötarkoituksen muutos) ei oleellisesti vaikuta lähiympäristön rakennettuun ympäristöön, maisemaan tai luonto-olosuhteisiin.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys:

Kohdealueen käyttötarkoituksen muutos ei vaikuta lähiympäristön virkistysalueiden riittävyyteen. Asemakaavatasolla virkistysalueiden määrä ei muutu, ja yleiskaavallisen tarkastelun tasolla virkistysalueen laajuus on hieman lisääntynyt Välikylän AP-alueen rajalla, mutta toisaalta Rautaruukintien varren tuntumassa osa yleiskaavan nykyisistä viheralueista on osoitettu yleiskaavallisessa tarkastelussa meluvaikutusten vuoksi suojaviheralueiksi. Huomionarvoista on, että meluvaikutukset eivät johdu korttelin 3828 toiminnasta, vaan liikenteen yleisestä kasvusta meluselvityksen ennustevuoteen 2040 mennessä.

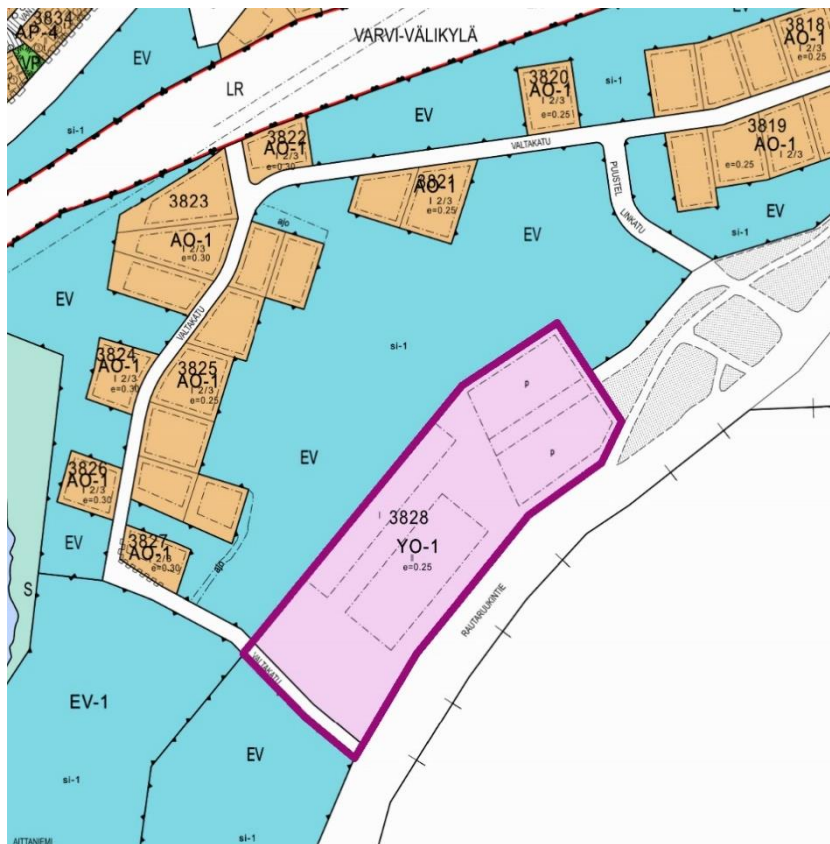
Kaikkineen voitaneen todeta, että yleiskaavallisen tarkastelun sisältö ja muutokset suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan eivät ole maanomistajille kohtuuttomia.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on voimassa lääninhallituksen 3.12.1998 vahvistama 38. kaupunginosan, Varvi – Välikylä asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak 143). Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 3828 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena YO-1 merkinnällä. Valtakatu on osoitettu katualueena.

Asemakaavassa on kortteliin 3828 osoitettu kaksi rakennusala, joista Rautaruukintien puoleiselle rakennusosalalle saa rakentaa II -kerroksisen rakennuksen ja korttelin luoteis-länsirajalle saa rakentaa I -kerroksisen rakennuksen. Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä $e=0,25$, mikä nykyisellä tonttilaajuudella tarkoittaa 8057 k-m^2 rakennusoikeutta. Korttelin koillisosa on osoitettu pysäköintialueeksi.

Kortteli 3828 on rakentunut voimassa olevan asemakaavan ohjauksen mukaisesti, joskin osa korttelista on rakentamaton metsäaluetta.



Kuva 18 Ote Raahen kaupungin ajantasa-asetmakaavasta. Suunnittelualueen raja on lisätty kuvaan punertavalla viivalla.

Rakennusjärjestys

Raahen kaupungin rakennusjärjestyksen uudistaminen on käynnistetty vuonna 2019. Ehdotus rakennusjärjestyksestä oli nähtävillä 15.6. – 7.8.2020 välisen ajan ja uudelleen 5.10. – 11.11.2020 välisen ajan. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt päivitetyn rakennusjärjestyksen 25.1.2021 § 10.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaavamuutoksen myötä alueen tonttijako muodostetaan sitovaksi.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään kaupungin toimittamaa pohjakarttaa. Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL a-c §) määrätyn mukainen.

Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla

Tiedossa ei ole muita oleellisesti Aikuiskoulutuskeskuksen asemakaavaa vaikuttavia suunnitelmia tai päätöksiä.

2 Työn vaiheet

2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut tarpeelliseksi opetustoiminnan päätyttyä korttelissa 3828 ja alueen rakennusten siirryttyä uudelle toimijalle yritystoimintaa varten. Voimassa oleva asemakaavan käyttötarkoitusmerkintä ei tue korttelin tulevaa käyttöä.

2.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitusaloite on hyväksytty kaavoitusohjelmasta 2020 päätettäessä (kh 20.12.2019 § 404).

2.3 Osallistuminen ja yhteistyö

2.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon, virkistykseen tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaisten, yritysten ja yhteisöjen osalta tässä kaavahankkeessa osallisia ovat mm.

- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Raahen kaupungin hallintokunnat
- Raahen Energia Oy, Raahen Vesi Oy
- Elisa Oyj
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Ruona Oy, Rakennus Miilukangas Oy

2.3.2 Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulo mainitaan maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n 2 momentissa. Aikuiskoulutuskeskuksen alue, asemakaavanmuutos (Akm 244) on tullut vireille Raahen kaupungin kaavoitusohjelmassa 2020. Kehittämislautakunta päätti asemakaavaprosessin käynnistämisestä 14.1.2020 § 6. Kaavoituksen vireille tulosta on kuulutettu 29.2.2020.

2.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Raahen kaupungin kaavoitus on ollut kaavatyön alussa yhteydessä Välikylän asukkaisiin sekä korttelissa 3828 vuokralla olevaan toimijaan.

Kaavan valmisteluvaiheen sekä ehdotusvaiheen nähtävillä olojen aikana järjestetään osallisten informointia ja kuulemista varten yleisötilaisuus tai ilta-aikainen vastaanotto yhteiskunnallisen tilanteen niin salliessa Brain Centerissä. Luonnosvaiheen nähtävillä olon aikainen yleisötilaisuus pidettiin Brain Centerissä 13.8.2020.

Muilta osin osallisten mielipiteet saataneen tietoon kaavan valmisteluvaiheen nähtävillä olon sekä ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana mahdollisesti annettavan kirjallisen palautteen myötä.

Kaavatyöhön kuuluneet luottamuselinkäsittelyt ovat olleet seuraavat:

- Kehittämislautakunta 10.12.2019 § 148 ja kaupunginhallitus 20.12.2019: kaavan vireilletulo vuoden 2020 kaavoituskatsauksesta päätettäessä
- Kehittämislautakunta 14.1.2020 § 6: OAS nähtäville
- Kehittämislautakunta 16.6.2020 § 55: kaavaluonnos nähtäville
- Kehittämislautakunta 23.2.2021 § 22 ja kaupunginhallitus 1.3.2021 § 65: kaavaehdotus nähtäville
- Kaupunginhallitus x.x.2021 § x ja kaupunginvaltuusto x.x.2021 § x: asemakaavan hyväksyminen

2.3.4 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen (ELY) kanssa on pidetty 17.1.2020 työneuvottelu Aikuiskoulutuskeskuksen asemakaavanmuutoshankkeesta, jolloin todettiin, ettei hankkeesta tarvitse järjestää erillistä MRL 66 § mukaista viranomaisneuvottelua. Kaavahankkeella ei ole merkittävää maakunnallista tai valtakunnallista merkitystä.

Muilta osin viranomaisten näkökannat tulevat esille nähtävillä olojen lausuntokierroksilla. Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu ehdotusvaiheessa.

3 Työn tavoitteet

Kaavatyön keskeisimpänä tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoitus nykyisestä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kaavatyössä tutkitaan, aiheutuuko käyttötarkoituksen muutoksesta sellaisia vaikutuksia, joita tulee kaavoituksen keinoin hillitä tai vähentää. Osana kaavatyötä laaditaan meluselvitys. Kaavatyössä selvitetään myös käyttötarkoituksen muutoksen liikenteelliset reunaehdot.

Taajamakuullisena tavoitteena työssä on huolehtia kaavallisoin keinoin syntyvän teollisuuskorttelin kehittymisestä niin, etteivät nykyiset suhteellisen vehreät ja miellyttävät näkymät Rautaruukintielle ja asutuksen suuntaan oleellisesti muutu huonommiksi. Lisäksi on tärkeää huomioida Välikylän asutuksen ja kaava-alueen väliin jäävän metsäalueen virkistyskäyttömahdollisuudet jatkossakin.

3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

3.1.1 Osallisten tavoitteet

Osallisilta on saatu palautetta alla esitetyn mukaisesti kaavaprosessin aikana.

3.1.2 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu kirjallista palautetta. Kaavatyön alussa kaavoituksen ollessa yhteydessä Välikylän alueen asukkaisiin tuli esille asukkaiden selkeä toive, että Valtakadun molemmat liittymät Rautaruukintielle säilyisivät myös jatkossa asukkaiden käytössä.

3.1.3 Luonnosvaihe

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä 29.6. - 28.8.2020 välisenä aikana, jolloin siitä saatiin 11 lausuntoa ja yksi mielipide. Valmisteluvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu erilliseksi raportiksi (*Aikuiskoulutuskeskuksen alue, Asemakaavanmuutos 244, Palaute ja vastineet, luonnosvaihe, 23.2.2021*).

Luonnosvaiheessa annetun palautteen sekä muun harkinnan perusteella kaavaluonnosta on muokattu kaavaehdotukseksi seuraavin muutoksin:

- Kaavan havainnepiirroksia on muokattu alueelle syksyllä 2020 suunniteltujen pysäköintiratkaisujen vuoksi ja samasta syystä kaavakartalta on poistettu ”säilytettävää puustoa” -merkintä Valtakadun koilliskulmasta.
- Kaavakarttaan on lisätty Rautaruukintien puoleiselle istutusalueelle oleva sähkökaapelirasite.
- Asemakaavamääräyksiin on lisätty teksti paloposteista ja vesiasemista (turvallisuus).
- Kaavaselistusta on korjattu ja täydennetty tarpeellisilta osin.

3.1.4 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä x.x.-x.x.2021 välisenä aikana, jolloin siitä saatiin x lausuntoa ja x muistutusta. Ehdotusvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet kootaan /on koottu raportiksi (...), joka käsitellään kaupunginhallituksessa.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen asemakaavaan tehdyt muutokset... Täydentyy myöhemmin.

4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu Raahen kaupungin Varvi-Välikylän 38. kaupunginosaan kortteli 3828 käyttötarkoituksella teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia sekä osa Valtakadun katualuetta.

4.1.1 Mitoitus

Laadittu asemakaavan muutos supistaa hieman korttelin 3828 aluetta verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, mutta rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä tehokkuudesta $e=0,25$ tehokkuuteen $e=0,3$. Vielä voimassa olevan asemakaavan sallima rakennusoikeus YO-tontilla on 8075 $k-m^2$, joten verrattuna voimassa olevaan kaavaan rakennusoikeus kasvaa 1625 $k-m^2$. Alueella tällä hetkellä toteutunut rakennusoikeus on noin 5900 $k-m^2$, joten toteutuneeseen tilanteeseen verrattuna alueelle on mahdollista rakentaa vielä noin 3800 $k-m^2$.

Taulukko 1. Rakentamisen mitoitus Aikuiskoulutuskeskuksen asemakaavanmuutoksen alueella.

alue	tonttia kpl	kerrosala $k-m^2$	pinta-ala ha	tehokkuus-luku (e)
TY	1	9 700	3,18	0,3
kadut			0,17	
yht.	1	9 700	3,36	0,3

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteliin 3828 teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). TY -korttelialueen laajuus on hieman pientynyt voimassa olevan kaavaan YO-1 korttelialueeseen verrattuna, sillä raskaan liikenteen mahdollistaminen rakennuspaikalta Valtakadun kautta Rautaruukintielle edellyttää Valtakadun katualueen laajentamista.

4.2.2 Muut alueet

Valtakatu on osoitettu katualueena, jonka leveys kaavamuutosalueella on 16 metriä. Valtakadulla ei ole tarvetta erilliselle jalankulun ja pyöräilyn väylälle tai korotetulle jalkakäytävälle Välikylän asukasmäärän perusteella. Korttelin 3828 tuleva käyttö ei myöskään edellytä jalankulun ja pyöräilyn väylän rakentamista Valtakadulle.

4.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavatyön taajamakuullisen tavoiteasettelun mukaisesti kaavassa on ympäristön laatua koskevia määräyksiä asemakaavan tekstimääräyksiä pihasuunnittelun, istutusten, aitaamisen sekä rakennusten aluejulkisivun osalta. Asemakaavan tekstimääräyksenä vaaditaan, että rakennusten aluejulkisivuista Rautaruukintien suuntaan muodostuu yhtenäinen ja edustava kokonaisuus.

Lisäksi korttelin rakennusalan länsi-luoteisrajalle on määrätty viivamerkinnällä rakennettavaksi näkösuoja-aita, jotta teollisen toiminnan aktiivisin toimintapiha saadaan eristettyä Välikylän metsäalueen virkistysympäristöstä ja siellä kulkevista poluista.

Määräyksellä pyritään siihen, ettei alueen nykyinen suhteellisen vehreä ja edustava taajamakuva oleellisesti muutu lähiympäristössä ja Rautaruukintielle kulkijoiden näkövinkkelistä.

4.4 Kaavan vaikutukset

4.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

Kaavamuutos edistää hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tukee Raahen keskustan lounaispuolelle sijoittuvaa satama- ja teollisuuskeskittymää. Kaavamuutos mahdollistaa elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämisen oleviin lähtökohtiin pohjaten.

Tehokas liikennejärjestelmä:

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin liikenneyhteyksiin, mikä edistää valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

Kaavamuutoksella on pyritty varautumaan sään ääri-ilmiöihin turvaamalla kaava-alueelle ulottuvan metsän reunapuuston säilyminen mahdollisimman laajasti suhteessa kaavan tavoitteisiin. Uusi rakentaminen ei sijoitu tulva-alueelle.

Korttelin 3828 alueelle voidaan kaavamääräyksen mukaan sijoittaa vain sellaista toimintaa, josta ei aiheudu ympäristöhäiriöitä. Meluselvityksen mukaan korttelin nykyinen toiminta ei aiheuta melua läheisiin häiriintyviin kohteisiin (Välikylän asutus). Korttelin ja asutuksen välissä oleva nykyinen metsäalue säilyy ja myös korttelin alueesta osa on osoitettu kaavamerkinnöillä alueeksi, jossa on säilytettävä puustoa.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

Kaavamuutos ei vähennä lähiympäristön virkistysmahdollisuuksia. Korttelin ja asutuksen välissä oleva nykyinen metsäalue säilyy ja myös korttelin alueesta osa on osoitettu kaavamerkinnöillä alueeksi, jossa on säilytettävä puustoa.

4.4.2 Suhde yleiskaavoitukseen

Yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §). Laadittu asemakaava poikkeaa kohdealueen käyttötarkoituksen osalta voimassa olevan Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta: Laaditussa asemakaavan TY -alue on osayleiskaavassa osoitettu julkisiin palveluihin PY -merkinnällä. Poikkeamaa ei voitane pitää kokonaisuuden kannalta merkittävänä.

Yleiskaavallisen poikkeaman vuoksi asemakaavatyön yhteydessä laadittiin kaavamuutosalueen lähiympäristöstä yleiskaavallinen karttatarkastelu. Tarkastelun perusteella voidaan todeta, että korttelin 3828 käyttötarkoituksen muutos soveltuu hyvin yleiskaavan muuhun kokonaisuuteen eikä asemakaavamuutoksen voida nähdä vaikeuttavan voimassa olevan yleiskaavan tarkistamista ja päivittämistä sisältönsä osalta jatkossa.

4.4.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Aikuiskoulutuskeskuksen alueen asemakaavan muutos vahvistaa Rautaruukintien eteläpään lähiympäristössä jo olemassa olevaa teollista käyttöä. Kaavamuutoksella ei voida todeta olevan merkittäviä vaikutuksia Raahen kaupungin yhdyskuntarakenteeseen.

4.4.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Korttelissa 3828 olemassa olevat rakennukset saavat kaavamuutoksen myötä uutta elämää elinkaarensa loppuun teollisuuskäytössä. Asemakaavan muutoksen toteuttamisella ei juurikaan ole vaikutuksia lähiympäristön rakennuskantaan tai niiden käyttöön. Välikylän asutus voi säilyä ja kehittyä sijoillaan edelleen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

4.4.5 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutosalue sijoittuu teollisen toiminnan kannalta logistisesti erittäin hyvin saavutettavalle alueelle, joten toiminta tukee kestävän kehityksen periaatteita. Korttelin nykyisen toiminnan aiheuttamat liikennemäärät alueella ovat vähäiset. Jatkossa kortteliin voi sijoittua lisää teollista toimintaa mahdollisen uudisrakentamisen myötä sekä myös rakennuksissa vielä tyhjinä oleviin tiloihin. Tällöin kortteliin tuleva ja sieltä lähtevä liikenne lisääntyy, mutta on hyvin todennäköistä, etteivät liikennemäärät tule maksimaalisessa mitoituksessaan olemaan niin suuria kuin ne olivat korttelin ollessa oppilaitoskäytössä. Kaavamuutoksen vaikutukset lähialueen katujen ja teiden liikennemääriin ovat vähäiset, ja lähtökohtaisesti liikennemäärät vähenevät aiemmasta, joten liikenne sujuu jatkossakin turvallisesti ja kokonaisuuden kannalta sujuvuus on hyvä.

Kaava-alue rajoittuu Rautaruukintiehen ja sen varressa kulkevaan jalankulun ja pyöräilyn väylään. Sähköpyöräily käyttö lähialueen työmatkaliikenteessä on yleistynyt ja sähköavusteisuus on lisännyt ajonopeuksia myös jalankulun ja pyöräilyn väylillä. Tämä on hyvä huomioida jatkossa korttelin 3828 tarkemmassa suunnittelussa (esim. riittävät näkemäalueet) sisäisten jalankulun linjausten liittämisessä Rautaruukintien varren jalankulun ja pyöräilyn väylään.

4.4.6 Vaikutukset virkistykseen

Kaavamuutos ei vähennä Välikylän virkistyskäyttömahdollisuuksia voimassa olevan asemakaavan sallimaan tilanteeseen verrattuna, sillä kaavallisella tasolla viheralueet eivät kaavamuutoksen myötä vähene. Mikäli kaavamuutoksen sallima rakentamisen määrän toteutuu maksimaalisena, tulee korttelin 3828 alueella nykyisin oleva metsän reunapuusto korttelin luoteiskulmalla osittain poistumaan ja sitä kautta metsään johtaviin polkuihin aiheutuu vähäisiä muutoksia.

4.4.7 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Kaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita teknisen huollon verkostoihin. Korttelialueella nykyisin kulkeva sähkökaapeli on osoitettu ko. kortteliin rasitteena.

4.4.8 Vaikutukset yritystoimintaan ja talouteen

Kaavamuutos tukee Raahan kaupunkistrategian ”Elinvoimainen Raahe” -ajatusta lisäämällä yritystoimintaan suunnattua tonttitarjontaa kaupungissa. Kaavamuutos ei edellytä kaupungilta infrarakentamisen investointeja, sillä alueen kadut ja kunnallistekninen verkosto ovat jo valmiina. Kaavamuutoksen sallima teollinen toiminta voi synnyttää alueelle uudisrakentamisen myötä lisää työpaikkoja. Yritystoiminta tuo kaupungille verotuloja.

4.4.9 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa huomioon otettavia tai suojeltavia luontokohteita, joten vaikutuksia ei tältä osin aiheudu. Laaditussa asemakaavassa on korttelin pohjoiskulmassa kaavamerkintä, joka edellyttää säilyttämään olemassa olevaa puustoa. Tältä osin laadittu kaavamuutos on voimassa olevaa asemakaavaa luontoystävällisempi; voimassa oleva kaava sallii korttelialueella olevan metsänreunan kaatamisen.

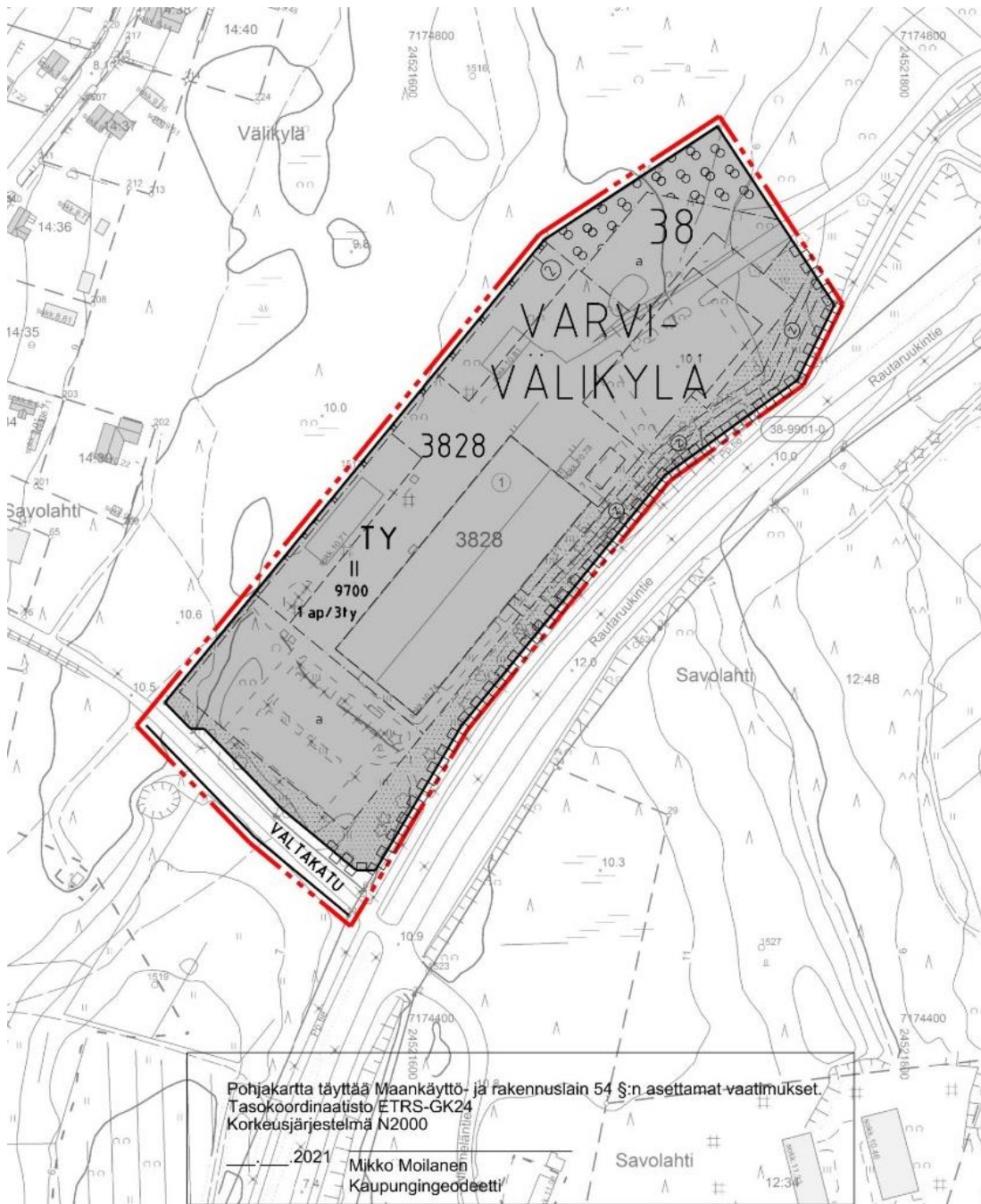
4.4.10 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Kaavamuutoksen merkinnöillä ja määräyksillä on pyritty varmistamaan, että taajamakuva Rautaruukintielle tai Välikylän asutuksen suuntaan säilyy edelleen viihtyisänä ja vehreänä. Taajamakuvaan ja maisemaan vaikuttavia kaavamääräyksiä ovat leveähdöt istutusalueet, puuston säilyttämismerkintä, näkösuoja-aidan merkintä tontin metsän puolella sekä asemakaavan tekstimääräykset rakennuksista, aitaamisesta sekä osin tontin käyttösuunnitelmasta.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan toteuttaminen alueen toimijan toimintakuvauksen laajuudessa ei aiheuta ohjeavrot ylittävää melua tai häiritsevää tärinää lähiympäristöön. Tiedossa ei myöskään ole, että korttelin 3828 teollisesta toiminnasta syntyisi vaarallisia jätteitä. Jatkossa on kuitenkin huolehdittava, että alueelle sijoittuva mahdollinen uusi toiminta täyttää ympäristöhäiriöttömän teollisuustoiminnan vaatimukset.

4.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Kuva 19 Ote asemakaavakartasta, asemakaavaehdotus 10.2.2021.

RAAHEN KAUPUNKI

Akm 244: AIKUISKOULUTUSKESKUKSEN ALUE ASEMAKAAVANMUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:

Raahen kaupungin 38. kaupunginosan (Varvi-Välikylä) korttelia 3828 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Raahen kaupungin 38. kaupunginosan (Varvi-Välikylä) kortteli 3828 sekä siihen liittyvä katualue.

Tonttijaolla muodostuu Raahen kaupungin 38. kaupunginosan (Varvi-Välikylä) korttelin 3828 tontti 2.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



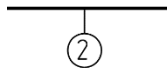
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

VARVI

Kaupunginosan nimi.

38

Kaupunginosan numero.

3828

Korttelin numero.

VALTAKATU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

9700

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1ap/3ty

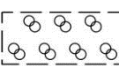
Merkintä osoittaa, kuinka monta tontilla samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti on rakennettava yksi autopaikka.



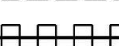
Rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



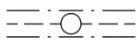
Istutettava alueen osa.



Säilytettävää puustoa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
(z=sähköjohto, v=vesijohto, j=jätevesiviemäri)



Näkösuoja-aita.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

TONTIN KÄYTTÖSUUNNITELMA

Uudisrakentamisen tai piha-alueen oleellisten muutostöiden yhteydessä on laadittava yhtenäinen tontin käyttösuunnitelma yhteistyössä kaupungin kaavoituksen kanssa.

Teollisuustontin toiminta ja piha-alueen käyttö tulee suunnitella ja toteuttaa viereisten katualueiden (Rautaruukintie ja Valtakatu) viihtyisyys ja taajamakuvalliset näkymät huomioon ottaen.

Piha-alueen toiminnallisuudesta, turvallisuudesta ja esteettisyydestä suhteessa läheisiin katualueisiin tulee huolehtia toimintojen selkeällä sijoittelulla ja rajauksella, ympäristörakentamisella sekä kasvuolosuhteisiin soveltuvilla istutuksilla.

Pihan vihersuunnittelussa on käytettävä alan asiantuntijaa.

Tontin käyttösuunnitelmassa ja rakennussuunnitelmassa tulee ottaa huomioon sähköautojen latauspisteiden toteutusmahdollisuus sekä varata riittävät lumitilat suhteessa aurattaviin piha-alueisiin.

RAKENNUKSET

Alueen rakennukset on toteutettava siten, että aluejulkisivusta Rautaruukintien suuntaan muodostuu yhtenäinen ja edustava kokonaisuus.

AITAAMINEN

Ulkovarastointiin tai huoltoon käytettävät avoimet piha-alueet tulee aidata näkösuoja-aidalla Välikylän EV - alueen suuntaan. Kaavakartalle osoitetun suojaidan voi korvata rakennusalan rajaan sijoittuvalla rakennuksella tai katosrakenteella, jossa on peittävä seinä korttelinrajaan vasten.

Ulkovarastointiin tai huoltoon käytettävät avoimet piha-alueet tontin sisääntuloväylien ja Rautaruukintien suuntaan on sallittua aidata. Aitaamisen sijaan tai rinnalla on mahdollisuuksien mukaan suosittava näkösuojaantavia rakennuksia ja istutuksia. Oleellista on, että näkymät Rautaruukintielle säilyvät puistomaisina.

PYÖRÄPYSÄKÖINTI

Teollisuusrakentamisen osalta on rakennuspaikalle toteutettava 1 polkupyöräpaikka kolmea alueella yhtä aikaa työskentelevää työntekijää kohden. Vähintään puolet asuntojen polkupyöräpaikoista on sijoitettava sisätiloihin tai toteutettava katoksiin. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevien polkupyörätelineiden on oltava runkolukittavia.

TURVALLISUUS

Uusien, korjattavien tai poistettavien palopostien ja vesiasemien sijoituksesta ja tarpeellisuudesta päättää pelastusviranomainen.

4.7 Nimistö

Kaavamuutoksen myötä alueen nimistö ei muutu.

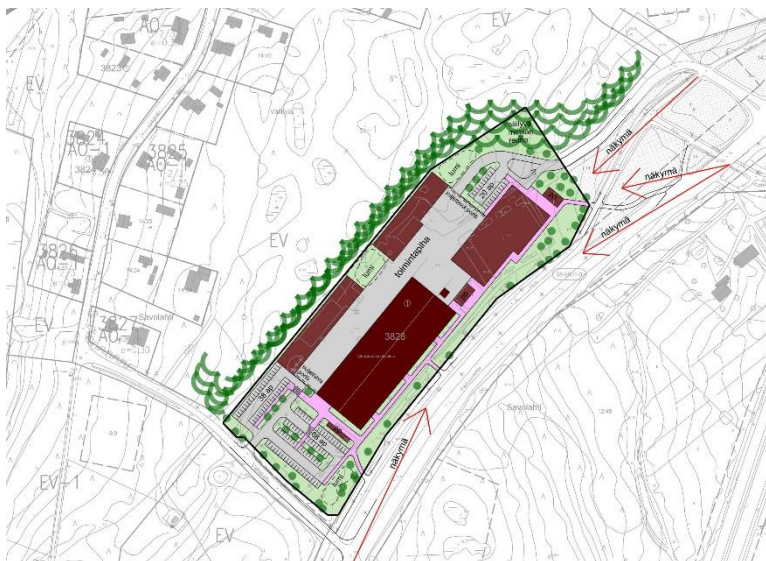
5 Asemakaavan toteutus

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Korttelin 3828 nykyisellä toimijalla ei ole näköpiirissä nopeaa laajentamistarvetta, vaan korttelin lisärakennusoikeus toteutunee myöhemmin tulevaisuudessa (havainnepiirros, vaihe 2). Alue säilynee siis pääosin nyky muodossaan pitkään ilman että uudisrakentamisella voitaisiin rajata teollinen toimintapiha Rautaruukintien taajamakuvasta etäämmälle, kuten laadittu kaavaratkaisu pyrkii ohjaamaan. Mikäli teollinen toimintapiha näkyy selvästi Rautaruukintielle, tulee tässä välivaiheessa toteuttaa toimintapihan näkösuojaksi Rautaruukintien puolelle visuaalisesti riittävän korkeatasoinen näkösuoja-aita. Myös istutuksilla voidaan tukea toimintapihan eristämistä katunäkymistä.



Kuva 20 Ote vaiheen 1 havainnekuvesta, jossa rakennusoikeus vastaa pääosin nykylaajuutta. Valtakadun ja tontin lounaiskulman pysäköintialueen osalta on esitetty vaihtoehtoinen toteutustapa verrattuna vaiheen 2 havainnepiirrokseen.



Kuva 21 Ote vaiheen 2 havainnekuvesta, jossa tontin rakennusoikeus on käytetty kokonaislaajuudessaan. Valtakadun ja tontin lounaiskulman pysäköintialueen osalta on esitetty vaihtoehtoinen toteutustapa verrattuna vaiheen 1 havainnepiirrokseen.



Kuva 22 Viitekuva vasemmalla. Aitaamisen periaate Rautaruukintien suuntaan toimintapihojen avautuessa suoraan katualueen suuntaan. Aidan korkeus ja väri tulee suhteuttaa maaston korkeustasoihin ja näkösuojattavaan kohteeseen. Näkösuoja-aidan ei tarvitse olla täysin umpinainen. Kuva © Staketta.fi.

Viitekuva oikealla. Aitaamisen periaate Rautaruukintien suuntaan silloin kun toimintapihat on mahdollista eristää näkymävyöhykkeestä rakennuksilla. Kuva © Aitaverkko.fi.

5.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutusta ohjaa Raahen kaupungin rakennusvalvonta ja kaavoitus.

6 Liitteet

Liite 1: Seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 678 Raahe **Täyttämispvm** 03.06.2020
Kaavan nimi Aikuiskoulutuskeskuksen alue, asemakaavanmuutos
Hyväksymispvm x.x.2021 **Ehdotuspvm** 10.2.2021
Hyväksyjä Kaupunginvaltuusto **Vireilletulosta ilm. pvm** 29.02.2020
Hyväksymispykälä § **Kunnan kaavatunnus** Akm 244
 Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 3,3575 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 3,3575
Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [km ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [km ² +/-]
Yhteensä	3,3575	100,0	9700	0,30	0,0000	1643
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-3,2226	-8057
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	3,1832	94,8	9700	0,30	3,1832	9700
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1743	5,2			-0,0394	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muutos [ha +/-]	Kerrosalan muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	[k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [km ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [km ² +/-]
Yhteensä	3,3575	100,0	5685	0,3	0,0000	1643
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-3,2226	-8057
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	3,1832	94,8	9700	0,3	3,1832	9700
TY	3,1832	94,8	9700	0,3	3,1832	9700
V yhteensä						
VL						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1743	5,2			0,0394	
Kadut	0,1743	5,2			0,0394	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						