

Raahen kaupungin 36. kaupunginosan (Ollinsaari) korttelin 3629 asemakaavan muutos (Nikolantie 3)

**Asemakaavanmuutos
Akm 227**

PALAUTE JA VASTINEET, VALMISTELUVAIHE

Palautteen pohjalta tehtävät vastineen mukaiset muutokset kaava-asiakirjoihin kuvataan kaavaselostuksen asianomaisessa kohdassa.

1 Lausunnot

Lausunto pyydetty	Lausunto saapunut
Pohjois-Pohjanmaan liitto	-
Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	5.5.2014
Museovirasto, arkeologinen kulttuuriperintö	26.5.2014
Pohjois-Pohjanmaan museo, arvokkaat maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö	19.5.2014
Jokilaaksojen pelastuslaitos	-
Raahen kaupunki, Ympäristölautakunta	-
Raahen kaupunki, Rakennusvalvonta	15.10.2014
Raahen Energia Oy	-
Elenia Oyj	12.5.2014
Raahen Vesi Oy	19.5.2014
Elisa Oyj	15.4.2014
Vattenfall Verkko Oy	-

1.1 Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Ympäristö- ja luonnonvarat -vastualueen alueidenkäyttöyksikön vastaus lausuntopyyntöön

"Raahen kaupungin tekninen lautakunta on 21.11.2013 hyväksynyt kaavamuutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättänyt asemakaavatyön vireilletulosta. Kaavatyössä on tutkittu erilaisia maankäyttövaihtoehtoja. Valitun vaihtoehdon pohjalta on laadittu asemakaavan muutosluonnos, jonka tekninen lautakunta on hyväksynyt asetettavaksi nähtäville 10.4.2014.

Kaavan tavoitteena on täydentää olevaa pientaloaluetta muodostamalla uusi pientalovaltainen asuntoalue. Suunnittelualue sijoittuu valtatie 8 pohjoispuolelle. Liikenne alueelle johdetaan Ollinsaaren läpi kulkevalta Pajuniityntieltä, jonka varressa on erillinen kevyen liikenteen väylä. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Alueella sijaitsee tällä hetkellä vuonna 1954 valmistunut palon koulu ja 1965 valmistunut opettajien asuinrakennus. Kohteet on inventoitu ja niiden tekninen kunto on arvioitu. Kohteita ei ole osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa arvokohteiksi. Kaavan toteuttaminen edellyttää kohteiden purkamista. Suunnittelualueen eteläosassa Vanha valtatie, entinen Pohjanmaan rantatie, on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna.

Valtatien 8 aiheuttama tieliikennemelu on selvitetty ennustetilanteessa 2030. Selvityksen mukaiset melusuojaustarpeet on esitetty kaavamerkintöinä ja -määräyksinä.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.”

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan. Merkitään tiedoksi.

1.2 Museovirasto

Museoviraston vastaus lausuntopyyntöön

”Raahen kaupunki on pyytänyt Museovirastolta lausuntoa Raahen kaupungin 36. kaupunginosan (Ollinsaari) korttelin 3629 asemakaavan muutoksesta (Nikolantie 3). Museovirasto on kaavaan osallinen arkeologisen kulttuuriperinnön suojelun osalta.

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä Museovirastolla ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Rakennetun ympäristön ja kulttuurimaiseman osalta lausunnonantajana toimii Pohjois-Pohjanmaan museo.”

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan. Merkitään tiedoksi.

1.3 Pohjois-Pohjanmaan museo

Pohjois-Pohjanmaan museon vastaus lausuntopyyntöön

”Lausuntopyyntönne 11.4.2014. Raaha, Akm 227: Raahen kaupungin 36. kaupunginosan (Ollinsaari) korttelin 3629 asemakaavan muutosluonnos (Nikolantie 3). Raahen kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa Raahen kaupungin 36. kaupunginosan (Ollinsaari) korttelin 3629 asemakaavan muutosluonnoksesta.

Asemakaavan muutoksen suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1954 valmistunut rankorakenteinen Palon koulu, joka toimi koulukäytössä vuosina 1954-2003. Lisäksi alueella sijaitsee 1965 valmistunut rankorakenteinen opettajien asuinrakennus, jossa on kaksi asuntoa. Palon

koululla ja siihen liittyvällä opettajien asuinrakennuksella voidaan katsoa olevan korkeintaan paikallista kulttuurihistoriallista merkitystä osana alueen kouluhistoriaa ja rakennettua maisemaa.

Molemmista rakennuksista on laadittu erillinen inventointiraportti. Palon koulurakennuksesta on laadittu erillinen kuntoarvio syksyllä 2013 ja opettajien asuintalosta on tehty kuntoarvio vuonna 2007. Palon koulun osalta rakennuksessa on todettu kosteudesta sekä rakenteiden ja teknisten järjestelmien korkeasta käyttöiästä johtuvia vaurioita. Rakennuksen yleiskunto on kokonaisuudessaan todettu välttäväksi/ heikoksi.

Palon koulu ja opettajien asuinrakennus esitetään purettavaksi Raahen kaupungin 36. kaupunginosan (Ollinsaari) korttelin 3629 asemakaavan muutosluonnoksessa. Perustelut purkamiselle eli rakennusten heikko kunto tulee esittää kaavaselostuksessa. Muilta osin Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole lausunnolla olevasta asemakaavamuutoksen luonnoksesta huomautettavaa.

Arkeologisen kulttuuriympäristön osalta lausunnonantajana toimii Museovirasto.”

Vastine:

Palon koulusta ja opettajien asuinrakennuksesta on laadittu kuntoarviot, joissa on todettu rakennusten heikko kunto.

Kaavaselostuksen kohtaan 1.3.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot on lisätty kuntoarvion tulokset.

1.4 Raahen Vesi Oy

Ote lausunnosta

Raahen Vesi Oy pyytää huomioimaan liitteenä olevaan johtokarttaan punaisella merkityt runkoviemärijohdot korttelissa 3630 tontilla 8 ja korttelissa 3629 tonteilla 1 ja 7, joiden siirtämiseen tulee varautua.

Raahen Vesi Oy ilmoittaa, että sillä ei ole edellä mainitun lisäksi muuta huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Liitteenä olevasta johtokarttaotteesta käy ilmi lausuntopyyntönne mukaisella alueella tai sen läheisyydessä ovat Raahen Vesi Oy:n vesijohto- ja jätevesiviemäriinjat.

Vastine:

Raahen Vesi Oy pyytää huomioimaan runkoviemärijohdon, jonka siirtämiseen tulee varautua.

Raahen Vesi Oy:n jätevesiviemäriinjat ja vesijohtolinjat kulkevat pääosin Pajuniityntien ja Nikolantien varressa. Suunnittelualueen halki korttelissa 3629 kulkee runkovesijohto ja runkoviemäriinjat. Johtolinjoista on järjestetty työneuvottelu Raahen Vesi Oy:n kanssa 4.12.2014, jossa todettiin, että suunnittelualueen alavimmalla kohdalla kulkevan runkovesijohto- ja jätevesilinjan siirtäminen ei ole järkevää mittavien ja kalliiden

siirtokustannuksen vuoksi. Neuvottelussa todettiin, että kaavoitustyön kuluessa tarkentuu, joudutaanko runkovesijohto- ja jätevesilinjaa kuitenkin hieman siirtämään suunnittelualueen pohjoisosassa.

Korttelin 3629 keskellä kulkeva Raahen Vesi Oy:n runkovesijohto ja viemäri linja suoja-alueineen on merkitty kaavaehdotukseen.

Runkoviemärijohto halkaisee korttelin 3629 tontit 1 ja 6 sekä korttelin 3630 tontin 9. Runkoviemärijohtoon siirtämiseen näiltä kolmelta uudelta rivitalotontilta tulee varautua kaavaa toteutettaessa. Raahen Vesi Oy on 3.9.2014 laatinut suunnitelmat vähäisistä jätevesilinjan siirroista ja siirron kustannusarvion.

Asemakaavamääräyksissä on seuraava määräys:

5. Maanalaisten johtoreittien yläpuolisille korttelialueille rakennettaessa on tarkistettava ja otettava huomioon johtoreittien sijainti ja niiden suojaetäisyydet siten, etteivät rakennukset tai rakenteet aiheuta haittaa maanalaisille johdoille.

Kaavaselostuksen kohtaan 5.5.3 Vaikutukset kunnallistekniikkaan sekä kohtaan 6.1 Toteuttamisen ajoitus on lisätty maininta asemakaavaa toteutettaessa tarvittavasta runkoviemärijohtoon siirrosta.

1.5 Elisa Oyj

Ote lausunnosta

Elisalla ei ole huomauttamista alueen asemakaavaehdotuksesta. Mahdollisista Elisan kaapeleiden siirtokustannuksista vastaa siirron tarvitsija.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan. Merkitään tiedoksi.

1.6 Elenia Oy

Ote lausunnosta

Elenialla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutosta koskien.

Vastine:

Lausunnot eivät aiheuta muutoksia asemakaavaan. Merkitään tiedoksi.

1.7 Raahen kaupunki, rakennusvalvonta

Lausunto

”Raahen kaupungin rakennusvalvonta- ja ympäristösuojeluosasto esittää lausuntonaan, että suunniteltu kaava-alue on haasteellinen valtatie 8:n ja muun kaava-alueella ympäröivän liikenteen aiheuttamasta melusta. Rakentamista suunnitellaan alueelle, jossa valtatieliikenteen aiheuttamat meluhaitat ilman suojaavia toimia ovat merkittäviä. Valtatien korkea sijainti kaavoitettavan alueen eteläpuolella lisää melun kantautumista. Meluasiaan on pitänyt teetättää alueen suunnittelussa paljon selvitystyötä. Tehdyt selvitykset ovat hyvät ja selkeät. Melun torjunta on määrännyt myös monia kaavaan otettuja ratkaisuja.

Kaavaluonnosta varten tehdyn melumallinnuksen mukaisesti 45 dB:n ohjearvo yöllä ylittyy suunnittelualueen kaakkoiskulmassa sijaitsevan rivitalon oleskelupihalla noin 2 dB:llä. Päivällä liikenteen melu ylittää kyseisen yöohjearvon koko alueella, mutta pysyy vaaditun päiväohjearvon alapuolella. Kaavaluonnoksessa rakennusmassojen sijoittelulla ja muilla melun kulkeutumista rajoittavilla ratkaisuilla kuten aitaamalla on saatu melutilannetta hallintaan. Tavoitteena tulee pitää, että kaikkien asuntojen sisätiloissa ja kaikilla piha-alueilla pysytään melutasoissa annetuissa ohjearvoissa. Meluntorjunnan kannalta olisi tärkeää, että rakentaminen toteutuisi ensin niiden tonttien osalta, joiden rakennukset ja rakenteet rajaavat alueen melua eniten. Erityisen tärkeää olisi rivitalotontin nro 5 toteutuminen. Tarvittaessa tulee harkita väliaikaisia meluntorjuntaratkaisuja.

Melun lisäksi lähiliikenne aiheuttaa myös pölypäästöjä. Kaavaluonnoksen mukaan rakennusmassojen sijoittelulla on saatu suojaa pihalle myös pölyltä. Alueen käyttö on suunniteltu tehokkaaksi, jonka johdosta kaava-alueelle jää vain vähän suojaavaa puustoa. Tämä lisää pölyn mahdollista kulkeutumista alueelle. Kaavaratkaisua on selkiyttänyt kaavaluonnokseen tehty oletus, että olemassa oleva sähkölinja puretaan pois. Isot vesi- ja viemärijohtolinjat on huomioitu pääosin.

Suunnitellun rakennusalueen ja valtatie 8:n välillä kulkee Vanha valtatie, joka noudattaa kulttuurihistoriallisesti vanhaa rantatietä ja on osoitettu maisemakuvallisesti vaalittavaksi alueeksi. Hyvänä ratkaisuna pidämme, että kyseinen tielinjaus on suunniteltu säilytettäväksi jatkossakin kevyen liikenteen väylänä. Toisaalta tien säilyttäminen osaltaan vähentää mahdollisuuksia toteuttaa melu- ym. suojausta esimerkiksi maisematöinä. Valtatien varteen jää vain kapea kaista ja siksi on hyvä ratkaisu, että kaavatyöhön liittyen on varauduttu melun torjuntaan kaava-alueen sisällä tehtävin ratkaisuin. Näin lähelle valtatie tuleva asumiselle kaavoitettu alue edellyttää, että valtatie nro 8 liikenneyhteyksien kehittämisestä on hyvät ennakkotiedot, jotta ratkaisulla ei hankaloiteta tulevia ratkaisuja.

Liikenneturvallisuuden huomioiminen asumiseen painottuvilla alueilla on erityisen tärkeää. Tältä kaava-alueelta on hyvät tieyhteydet ja kevyen liikenteen yhteydet pohjoispuolella kulkevan Pajuniityntien suuntaan. Nikolantien ja Vanhan Valtatie risteyksen sijainti valtatie alikäytävän läheisyydessä tuo haasteita risteyksen turvalliseen toteuttamiseen.

Maanpinnan korkeusvaihtelut suunnittelualueella lisäävät haasteita rakentamisvaiheessa. Toteutuksessa tulee huomioidavaksi tarvittavat täytöt ja luiskaukset sekä pintavesien johtaminen. Näitä asioita tulisi ottaa käsiteltäväksi myös laadittaviin rakennustapaohjeisiin. Osa suunnittelualueella (korttelin 3629 tontit 3 ja 4 Poikalankujan varrella) näyttäisi vanhojen

karttojen ja ilmakuvien mukaan olevan täyttömaata. Alueen maaperän laatu tulee selvittää riittävän hyvin ennen rakentamista.

Asemakaavan laatimista varten on pitäydytty 10 vuotta sitten tehdyn Raahen taajama-alueen osayleiskaavan luontoselvityksiin. Nyt kaavoitettavana olevalla alueella ei ole näissä selvityksissä osoitettu suojeltavia tai erityisiä luonto- tai maisemakohteita.

Vanhoilla koulurakennuksilla on niitä käyneille erityisiä arvoja ja muistoja. Tämän vuoksi olisi paikallaan kaavaselostuksessa kuvata yhteenveto kaavaratkaisun perusteella purettavaksi tulevien Palon koulun rakennusten inventointien ja kuntoarvioiden lopputuloksesta, sekä rakennusten nykyisestä käytöstä.

Edellä todettuun ja kaavan esittelytilaisuudessa 15.10.2014 kuultuun perustuen Raahen kaupunginrakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu eivät esitä muutoksia esitettyyn kaavaluonnokseen. Esitettyjä asioita tulee täydentää ehdotusvaiheen kaavaselostukseen ja myöhemmin tehtäviin rakennustapaohjeisiin. Pidämme tärkeänä alueen toteuttamisessa, että kaikkien asuntojen sisätiloissa ja kaikilla piha-alueilla pysytään kaavan mukaisella rakentamisella melumallinnuksessa annetuissa ohjearvoissa.

Tämä lausunto korvaa luonnoksesta 16.5.2014 antamamme lausunnon.”

Vastine:

Rakennusvalvonnan lausunnon kommentit otetaan huomioon kaavaehdotuksen suunnittelussa ja rakennustapaohjeen laatimisessa.

Kaavaehdotuksessa on varmistettu, että valtioneuvoston asetuksen mukaiset melun ohjearvot täyttyvät oleskelupihoilla ja rakennusten sisällä. Meluselvitys on päivitetty vastaamaan kaavaehdotuksen mukaista rakentamista. Rakentamisen vaiheistuksesta meluntorjunnan kannalta on annettu kaavamääräys.

Melunsuojarakenteet estävät myös pölyn leviämistä, minkä lisäksi kortteleihin istutettava kasvillisuus sitoo kasvaessaan pölyä.

Alueella säilyvät vesi- ja viemäriinlinjat on huomioitu asemakaavamerkinnoissä. Siirrettäväksi aiottuja johtolinjoja ei ole osoitettu kaavaehdotuksessa.

Asemakaavaehdotuksen liikenteelliset ratkaisut, kuten tonttiliittymät, on suunniteltu yhteistyössä liikenteen asiantuntijoiden kanssa.

Piha-alueiden ja rakennusten korkeusasema perustuu liikenneväylien korkeusasemaan. Lopullinen korkeusasema tarkentuu aluetta toteutettaessa. Asemakaavamääräyksissä on seuraava meluntorjuntaan liittyvä määräys:

7. Korttelin 3629 tonttien 4 ja 5 maanpinnan korkeutta ei saa muuttaa Vanhan Valtatien ja Nikolantien puoleisilta sivuilta.

Kaavamääräyksen n:o 3 mukaan tonteille tulee rakennussuunnitteluvaiheessa tehdä riittävät maaperä- ja pohjatutkimukset.

Lopputulos suunnittelualueella olevien rakennusten kuntoarvioista on lisätty kaavaselostukseen.

2 Mielenpitoet

2.1 Yksityishenkilö 18.5.2014

”Kaavamuutoksen mukaan liikenne avautuu Poikalankujalta Pajuniityntielle. Tällä hetkellä Poikalankuja on pyörätie ja piholle ajo sallittu. Ehdottaisimme, että Poikalankujan tulevaa liikennettä rauhoitettaisiin siten, että läpikulku tiellä kiellettäisiin ja piholle ajo sallittaisiin (kuten nyt Nikolantiellä). Toivoisimme, että Vanha valtatie säilyisi samanlaisena ajotienä kuten nyt.”

Vastine:

Kaavaluonnoksessa esitettyä liikennejärjestelyä on tutkittu yhdessä Solutra Oy:n kanssa osayleiskaavan pohjalta. Solutra Oy on antanut liikennesuunnitelmalausannon kaavaluonnoksessa esitetyistä liikennejärjestelyistä. Lausunnon mukaan kaavaratkaisu tukee jalankulun ja pyöräilyn edistämistä sekä joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja selkiyttää katujen ja kevyen liikenteen väylien välistä hierarkiaa. Kevyen liikenteen järjestelyillä mahdollistetaan suunnittelualueen liittyminen suoraan Raahen kevyen liikenteen pääverkkoon.

Kaavaluonnoksessa esitetyt liikenteelliset järjestelyt pohjautuvat Solutra Oy:n esittämään mm. turvallisuusnäkökohdat huomioivaan ratkaisuun. Solutra Oy:n mukaan suunnittelualue tukeutuu liikenteellisesti Pajuniityntiehen. Suunnittelualueen liittyminen Pajuniityntiehen on mahdollista järjestää turvallisesti Poikalankujan kautta. Kaavaluonnoksessa on päädytty ratkaisuun, jossa Poikalankuja on osoitettu autoille soveltuvaksi kulkuväyläksi.

Lisäksi suunnittelualueen eteläosaa sivuava Vanha Valtatie, Pohjanmaan rantatie, on huomioitu kaavaluonnoksessa siten, että se toimii kevyen liikenteen väylänä, jolta on osittain tonteille ajo sallittu. Toimenpiteellä parannetaan kevyen liikenteen liikenneturvallisuutta poistamalla ajoneuvoliikenne kevyen liikenteen alikulun läheisyydessä olevalta väylien liittymäalueelta.

Mielipide ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.