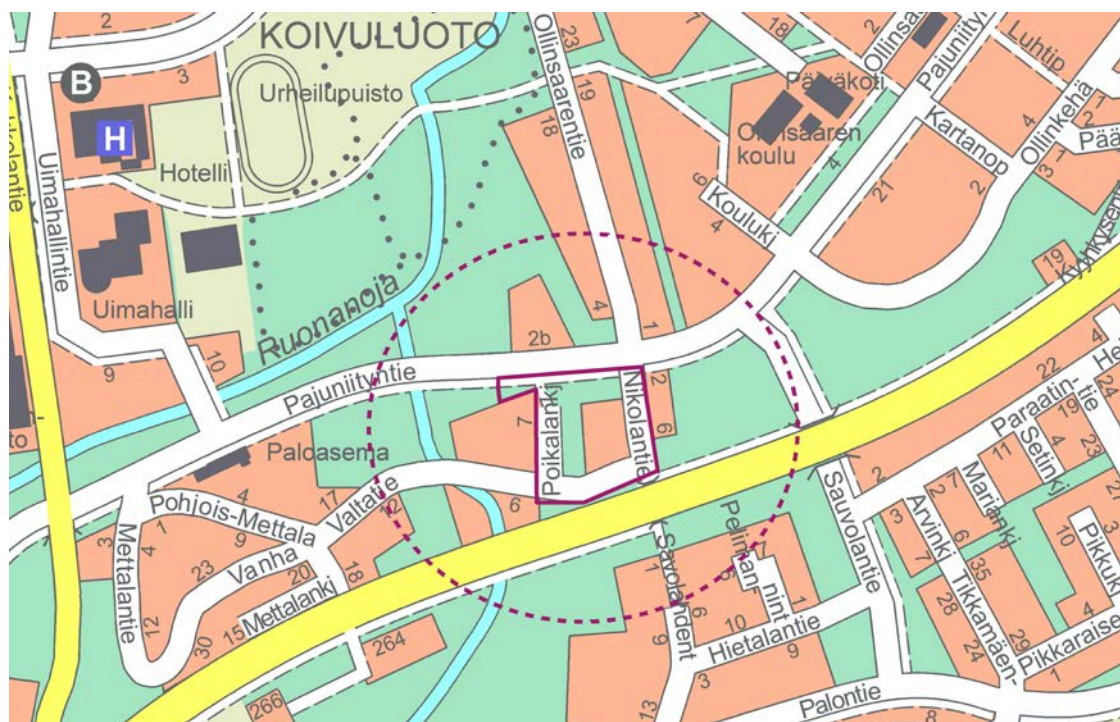


Raahen kaupungin 36. kaupunginosan (Ollinsaari) korttelin 3629 asemakaavan muutos (Akm 227)



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
21.10.2013, päivitetty 10.12.2019



Asemakaavan muutosalue



Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia

Kiinteistöjen isännöitsijöitä pyydetään tiedottamaan asukkaille ja toimitilojen haltijoille asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olost.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan lähtökohdista voi esittää mielipiteitä.

Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS) tiedotetaan asemakaavan osallistumis- ja vuorovai-
kusmenettelyistä sekä asemakaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitel-
massa kerrotaan asemakaavan lähtökohdista, tavoitteista, suunnittelun aikataulusta sekä siitä
kuinka suunnitteluun voi osallistua ja miten suunnitelmasta voi esittää mielipiteensä. Siinä myös
kuvaillaan, minkälaisia asemakaavan vaikutuksia suunnittelussa arvioidaan ja millä tavalla vaiku-
tusten arviointi tehdään. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa koko kaavoitusprosessin ajan
kaavaehdotuksen valmistumiseen saakka. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä on
mahdollista jättää mielipide.

Suunnittelualue

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeella saattaa
olla vaikutuksia. Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 36 kaupunginosassa Pajuniityntien ja
valtatie n:8 välissä. Asemakaavan muutos koskee osaa Raahen kaupungin 36. kaupunginosan
kiinteistöjä 678-413-3-8, 678-413-44-0, 678-40-9901-0 ja 678-895-2-1. Suunnittelualueen pinta-ala
on noin 2,5 ha.



Kuva 1 Ilmakuva asemakaavan muutosalueelta. © Maanmittauslaitos.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Alueelle suunnitellaan uusia asuinpientalojen tontteja voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Alueella sijaitsevat Palon koulu ja opettajien asuintalo ovat huonossa kunnossa ja ne on tarkoitukseen purkaa uuden asuinrakentamisen tieltä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää olevan pientaloalueen täydennykseksi viihtyisä uusi asuinalue, joka positiivisella tavalla luo omaleimaista paikan henkeä. Asemakaavan muutos vastaa kaupungin asuintonttien kysyntään ja lisää Raahen kaupungin monipuolista tonttitarjontaa. Kaupunki haluaa tarjota asukkailleen valittavaksi erilaisia asumismuotoja ja sijaintipaikkoja.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne tulee ottaa huomioon kaavoituksessa. Valtioneuvosto antoi tavoitteet (VAT) alun perin maankäyttö- ja rakennuslain uudistamiseen liittyen 30.11.2000 (lainvoima 26.11.2001).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on vasta uudistettu. Valtioneuvosto antoi uudistetuista tavoitteista päätöksen 14.12.2017, joka tuli voimaan 1.4.2018. Uudistuksessa tavoitteiden päällekkäisyydet erityislainsäädännön kanssa on purettu. Lisäksi kaikki tavoitteet koskevat nyt koko maata, eikä alueellisia erityistavoitteita enää ole. Päätöstä koskeva siirtymäaika on päättynyt 30.9.2018 saakka.

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon, kuten niistä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään. Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saavutettavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Niin rakennettua kulttuuriympäristöä kuin 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.

Maakuntakaava

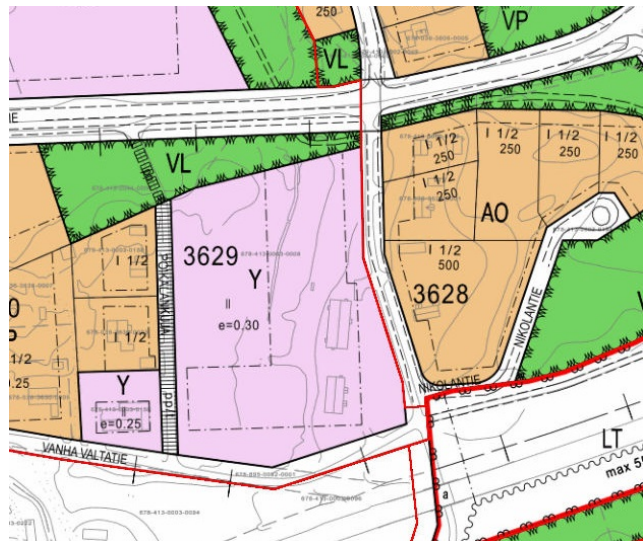
Suunnittelualueella on voimassa **Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmä**, jonka muodostavat kolmessa vaiheessa laaditut vaihemaakuntakaavat. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt

- Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan 2.12.2013
- Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan 7.12.2016
- Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan 11.6.2018.

Kyseiset vaihekaavat 1 ja 2 ovat lainvoimaisia. 3. vaihemaakuntakaava ei ole vielä lainvoimainen, sillä siitä on tehty kahdeksan valitusta. Maakuntahallitus päätti kokouksessaan 5.11.2018 3. vaihemaakuntakaavan kuitenkin tulevan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Voimassa oleva asemakaava

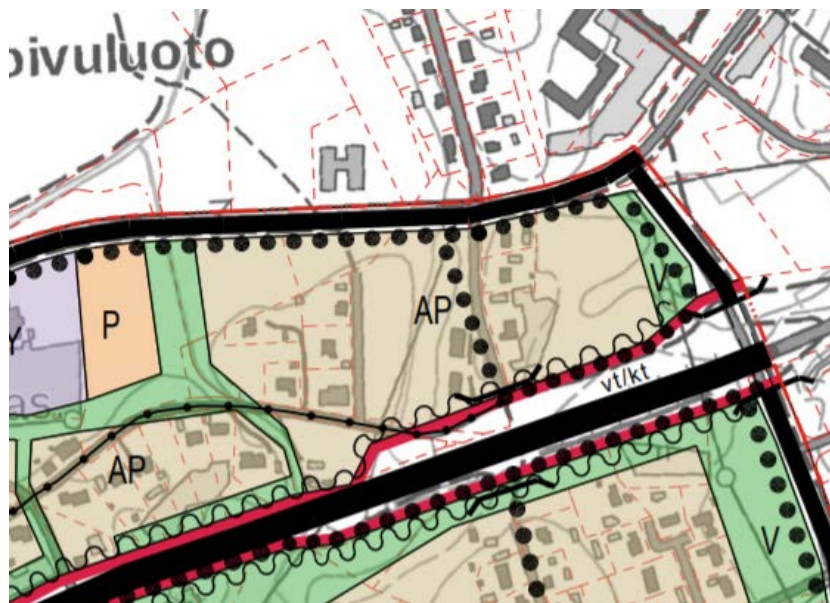
Suunnittelualueella ovat voimassa Läninhallituksen 21.7.1987 vahvistama **Ak 88**, Läninhallituksen 17.10.1983 vahvistama **Ak 93** ja kaupunginvaltuuston 2.6.2004 hyväksymä **Ak 191**. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 3629 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi **Y**, jonka lisäksi kaava-alueella on lähivirkistysalue **VL** sekä katualueita.



Kuva 2 Ote Raahen kaupungin ajantasa-asetuksesta.

Voimassa oleva yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa **Raaha 2040, Mettalanmäen osayleiskaava**. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 29.5.2017 § 55.



Kuva 3 Ote Mettalanmäen yleiskaavasta.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu aluevarausmerkinnällä **AP** = *Pientalovaltainen asunto-alue*. Merkinnän mukaan alue varataan sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön kohtuutonta melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Rakentamaton alue on osoitettu aluevarausmerkinnällä **V** = *Virkistysalue*. Merkinnän mukaan alue varataan pääasiassa pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

Suunnittelualueen eteläreunaan on osoitettu meluntorjuntatarve. Suunnittelualueetta sivuava Vanha Valtatie on Pohjanmaan rantatie v. 1785, jolla rantatien piirteitä on jossain määrin säilynyt. Pajuniityntien ja Poikalankujan varrelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti.

Rakennusjärjestys

Raahen seutukunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan 3.1.2011 annetulla kuulutuksella.

Maanomistus

Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa.

Päätökset ja sopimukset

Asemakaavan muutos perustuu vuosien 2013-2019 kaavoitusohjelmiin.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan tarvittavat selvitykset. Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaisella tavalla.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia ainakin seuraaviin asioihin:

- kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (kulttuurihistorialliset arvot, täydennysrakentaminen, katunäkymät)
- asumiseen (vaikutukset lähinaapureihin) sekä palveluihin
- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan muutoksen selostukseen. Kaavan laadinnassa hyödynnetään hankkeen aikana ja aiemmin laadittuja selvityksiä sekä vaikutusten arvioinnin tuloksia. Vaikutusten arvioinnilla saadaan tietoa suunnittelun aikana eri suunnitteluvaihtoehtojen vaikutuksista, jolloin lopullisen suunnitteluratkaisun valinta helpottuu ja suunnitelman laatu paranee.

Ketkä ovat osallisia ja keitä tiedotetaan erikseen?

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon, 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 osallisia ovat seuraavat tahot:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Raahen lupa- ja valvontajaosto
- Raahen kaupungin kuntatekniikka
- Teknisen keskuksen maankäyttö- ja mittausyksikkö
- Raahen Energia Oy
- Raahen Vesi Oy
- Elisa Oyj
- DNA Oyj
- Telia Finland Oy
- Elenia Oy
- Vattenfall Verkko Oy

Tiedottaminen suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille:

Suunnittelun vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kirjeellä etusivulla olevan kartan rajauksen mukaisesti.

Valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtäville asettamisesta tiedotetaan osallisille lehti-ilmoituksella *Raahelaisessa* sekä kaupungin internetsivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjeet ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja haltijoille, sekä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteen valmisteluaineistosta sen nähtävilläolon aikana. Kuulutus kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan virallisella ilmoitustaululla osoitteessa Ruskatie 1, Pattijoki, kaupungin internetsivuilla ja sanomalehti *Raahelaisessa*.

Tiedottaminen viranomaisille ja yhteisöille:

Kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan sähköpostilla.

Miten kaavatyö etenee ja miten työhön voi vaikuttaa?

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 6§). **Kaavoituksen vireilletulosta sekä kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, lehti-ilmoituksella *Raahelaisessa* ja**

kaupungin internetsivuilla. Kunkin vaiheen kuulutusta koskevat asemakaava-asiakirjat asetetaan nähtäville kunnan ilmoitustaululle ja sähköisesti kaupungin internetsivuille. Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää kyseisenä aikana kaavoituksesta.

Asemakaavamuutosprosessin etenemistä on mahdollista seurata Raahen kaupungin internetsivuilla, jossa kaava-asiakirjoihin voi tutustua koko asemakaavaproessin ajan.

Kaavoituksen käynnistäminen

Asemakaavoituksen vireilletulosta on päätetty teknisessä lautakunnassa 21.11.2013 § 163 ja asia on kuulutettu 30.11.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville. Vuorovaikutus- ja arviointimenettelyjen riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta tiedotetaan kaavoituksen käynnistymisestä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavoituksen edetessä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosta koskeva valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) on asetettu nähtäville 30 päivän ajaksi keväällä 2014. Mielipiteensä on voinut ilmoittaa kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteensä antaneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa sitä varten.

Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen tavoiteaikataulun mukaan tammikuussa 2020 asetetaan asemakaavan muutosehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa sitä varten.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen MRA 94 § mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain MRL 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla valitusajan päätyttyä.

Alustava aikataulu

Kaavaproessin aikataulua päivitetään tarvittaessa suunnittelun edetessä.

Tavoiteaikataulu	2013	2014	2015-2018	2019				2020	
				syys	loka	marras	joulu	tammi	helmi
ALOITUSVAIHE									
OAS		■							
Perusselvitykset		■							
ASEMAKAAVALUONNOS									
Asemakaavaluonnos		■							
Asemakaavaselostus		■							
Vaikutusten arviointi		■							
ASEMAKAAVAEHDOTUS									
Palautteen analysointi			■		■				
Asemakaavaehdotus				■	■	■	■		
KÄSITTELYT									
Nähtävilläolo			■					■	
Tekninen lautakunta	○	○							
Kehittämislautakunta							○		
Kaupunginhallitus								○	○
Kaupunginvaltuusto									○

Kuva 4 Päivitetty asemakaavoitustyön aikataulu, Akm 227.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavanmuutos laaditaan Raahen kaupungin kaavoituksen ja Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy:n yhteistyönä.

Palautteen antaminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: *Raahen kaupunki / kaavoitus*, Ruskatie 1, 92140 Pattijoki tai sähköpostilla osoitteeseen: kaavoitus@raahe.fi.

Nähtävilläolojen aikana voit halutessasi jättää vireillä olevasta kaavasta palautetta sähköisesti Raahen kaupungin verkkosivulla *Kommentoi kaavaa* –lomakkeella (raahe.fi > Verkkosivusto > Osallistu ja vaikuta > Kommentoi kaavaa). Valitse lomakkeen alavetovalikosta kaava, josta haluat antaa palautetta ja ilmoita nimesi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voit lisäksi koko kaavoituksen vireilläolon ajan jättää palautetta sähköisesti. Nimetöntä palautetta ei käsitellä.

Lisätietoja asemakaavoituksesta

Raahen kaupunki / Kaavoitus

Ruskatie 1
92140 Pattijoki

Anu Syrjäpalo
Kaavoituspäällikkö
puh. 044 439 3575
anu.syrjapalo@raahe.fi

Jaana Pekkala
Kaavoitusarkkitehti
puh. 040 830 3000
jaana-pekkala@raahe.fi

www.raahe.fi > Palvelut > Elinympäristö > Kaavoitus > Vireillä olevat kaavat > Asemakaavoitus

Tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoituksena on välittää tietoa kaava-prosessista, kaavan tarkoituksesta, tavoitteista ja vaikutusten arvioinnista sekä kertoa alu-
een asukkaiden ja muiden osallisten vaikutusmahdollisuuksista kaavoitusprosessin aikana.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavoituksen aikana (MRL 63 § ja 9 §).

Osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä OAS:sta koko kaavoitusprosessin ajan.