

TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 163	21.11.2013
TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 44	10.04.2014
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 147	10.12.2019
KAUPUNGINHALLITUS	§ 6	20.01.2020

Akm 227: Raahen kaupungin 36. kaupunginosan (Ollinsaari) korttelin 3629 asemakaavan muutos (Nikolantie 3)

921/10.1002.100203/2013

TELA § 163

Asemakaavan muutos sisältyy Raahen kaupungin teknisen lautakunnan 11.3.2013 hyväksymään vuoden 2013 asemakaavoitusohjelmaan.

Asemakaavan muutosalue käsittää Ollinsaaren kaupunginosassa sijaitsevan Pajuniityntien, Vanhan Valtatien, Nikolantien ja Poikalankujan rajaaman korttelin 3629 suojavaier- ja katualueineen.

Alueen ympäristö on rakentunutta omakotitaloaluetta. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee valtatie n:o 8.

Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualueella sijaitsee 1950-luvulla rakennettu vanha Palon kansakoulu ja vanha opettajain asuintalo, muutoin alue on rakentamaton.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää olevan pientaloalueen täydennykseksi viihtyisiä uusia pientalovaltaisia asuinalueita, jotka positiivisella tavalla luo omaleimaista paikan henkeä.

Asia esitellään kokouksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.10.2013, liite 1/3.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Jaana Pekkala

Päätösesitys (palvelukeskuksen johtaja):

- merkitään osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi
- ilmoitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan vireilletulosta Raahelaisessa, kaupungin Internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla
- ilmoitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan

TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 163	21.11.2013
TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 44	10.04.2014
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 147	10.12.2019
KAUPUNGINHALLITUS	§ 6	20.01.2020

vireilletulosta postitse suunnittelualueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajille, suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen vuokramiehille ja yksityisille maanomistajille

Tekninen lautakunta: Hyväksyi esityksen.

Kaavoitusharjoittelija Anu Syrjäpalo esitteli asian lautakunnalle.

Kaavoituspäällikkö Kaija Seppänen ja kaavoitusharjoittelija Anu Syrjäpalo poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.25.

TELA § 44

Raahen kaupungin tekninen lautakunta on 21.11.2013 hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä päättänyt asemakaavatyön vireilletulosta.

Asemakaavatyössä on tutkittu erilaisia maankäyttöratkaisuja alueen täydennysrakentamiseksi ja rivitalotonttien muodostamiseksi. Vaihtoehtoisista maankäyttöratkaisuksista on laadittu tieliikennemeluselvitykset. Selvityksissä on tarkasteltu v. 2030 ennusteliikenteen mukaan laskettuja melutasoja sekä päivällä että yöllä.

Asemakaavaluonnoksen pohjaksi on valittu vaihtoehto C mm. liikennemelun osalta. Vaihtoehdolla C voidaan parhaiten taata, etteivät tieliikenteen aiheuttaman yö- ja päivämelun ohjearvot tule ylittymään.

Suunnittelualan rakennuskanta on inventoitu ja Palon vanhasta kansakoulusta on laadittu tekninen kuntoarvio. Suunnittelualueelle on laadittu tieliikennemeluselvitys.

Asemakaavaluonnos mahdollistaa vetovoimaisen, viihtyisän ja liikenteellisesti turvallisen sekä lapsiystävällisen rivitaloasuntoalueen rakentamisen Raahen keskustan ja palvelujen läheisyyteen, jossa tullaan hyödyntämään olemassa olevaa kunnallisteknistä verkostoa. Kaavaluonnos mahdollistaa kahdeksan rivitalotontin rakentamisen, johon on mahdollista sijoittaa 14 rivitaloa ja joista kuusi tonttia on yhden rivitalon tontteja.

Kaavasuunnittelija Jaana Pekkala esittelee asian kokouksessa.

Asemakaavan muutosluonnos 1:1000 17.3.2014, liite 1/3.

Havainnekuva ja tieliikennemeluselvityskartat, liite 2/3.

Kaavaselostus 17.3.2014, liite 3/3.

TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 163	21.11.2013
TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 44	10.04.2014
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 147	10.12.2019
KAUPUNGINHALLITUS	§ 6	20.01.2020

Rakennushistoriallinen inventointi, 17.10.2013, liite 4/3.

Tekninen kuntoarvio, Palon koulu, Kiratek Oy, 29.10.2013, liite 5/3.

Tieliikennemeluserveys, Promethor, 3.3.2014, liite 6/3.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Jaana Pekkala

Päätösesitys (teknisen palvelukeskuksen johtaja)

tekninen lautakunta

- hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksen
- asettaa asemakaavan luonnoksen nähtäville 30 vrk ajaksi tekniseen palvelukeskukseen ja kaupungin internet-sivuille
- pyytää asemakaavan luonnoksesta lausunnot Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Museovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä, Elenia Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä ja Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta
- ilmoittaa asemakaavan luonnoksen nähtävilläolosta Raahelaisessa, kaupungin Internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla
- ilmoittaa asemakaavan luonnoksen nähtävilläolosta postitse suunnittelualueen yksityisille maanomistajille ja vuokramiehille

Tekninen lautakunta: Hyväksyi esityksen.

Tämä asiakohta tarkistettiin kokouksessa.

Jaana Pekkala poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.35.

KELA § 147

Asemakaavan muutos sisältyy Raahen kaupungin teknisen lautakunnan, kehittämislautakunnan ja kaupunginhallituksen hyväksymiin vuosien 2013-2019 kaavoitusohjelmiin.

Alueen suunnittelu perustuu kaupunginvaltuuston 29.5.2017 § 55 hyväksymään Mettalanmäen osayleiskaavaan, jossa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Nykyisessä voimassa

TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 163	21.11.2013
TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 44	10.04.2014
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 147	10.12.2019
KAUPUNGINHALLITUS	§ 6	20.01.2020

olevassa asemakaavassa alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi Y, joka ei vastaa Mettalanmäen osayleiskaavan tavoitteita ja on siten maankäytöltään vanhentunut. Suunnittelualueen eteläosaan on yleiskaavassa osoitettu meluntorjuntatarve. Osayleiskaavan yhtenä keskeisenä lähtökohtana on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen. Alueen asemakaavan laadinta tukee yleiskaavan maankäytön tavoitteita.

Suunnittelualue sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä Raahen keskustasta Ollinsaaren kaupunginosassa valtatie n:o 8 ja Pajuniityntien välissä. Pinta-alaltaan 2,46 hehtaarin suuruinen suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa. Alue tukeutuu Raahen kaupungin olemassa oleviin kaupallisiin ja julkisiin palveluihin. Alueella sijaitsee nykyään Palon kansakoulu ja opettajien asuntola, muutoin alue on rakentumaton ja vajaakäyttöinen.

Palon vanhasta kansakoulusta ja opettajien asuinrakennuksesta on laadittu inventointiraportti ja tekninen kuntoarvio. Kuntoarvion mukaan rakennuksissa on todettu kosteudesta sekä rakenteiden ja teknisten järjestelmien korkeasta käyttöiästä johtuvia vaurioita ja rakennusten on todettu rakenteiltaan ja pintamateriaaleiltaan olevan elinkaarensa lopussa. Rakennuksia ei ole arvotettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaiksi.

Aluetta halkaisee Raahen Vesi Oy:n runkovesijohto, oja ja Elenia Oy:n sähkölinja. Sähkölinjan muuttaminen maakaapeliksi on parhailaan käynnissä ja uuden puistomuuntamon rakentaminen suunnittelualueelle on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Suunnittelualueen eteläosaa sivuaa Pohjanmaan rantatie v. 1785, joka on maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Suunnittelualueen ympäristö on pääosin rakentunutta omakotitaloaluetta. Alueella on valmis katuverkko, hyvät kevyen liikenteen yhteydet ja se on kunnallistekniikan piirissä. Maaperäselvityksen mukaan alueen rakennettavuus on hyvä.

Raahen kaupungin tekninen lautakunta on hyväksynyt kokouksessaan 10.4.2014 asemakaavan luonnoksen sekä päättänyt asettaa sen mielipiteiden esittämistä varten nähtäville. Asemakaavan muutosloukko on ollut nähtävillä 14.4.-19.5.2014 teknisessä palvelukeskuksessa ja kaupungin internetsivuilla. Lisäksi kaavaluonnoksesta järjestettiin kaavatilaisuus osallisille 16.4.2014.

Nähtävänä olon aikana on jätetty yksi mielipide.

TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 163	21.11.2013
TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 44	10.04.2014
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 147	10.12.2019
KAUPUNGINHALLITUS	§ 6	20.01.2020

Luonnoksesta on pyydetty lausunnot Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Museovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Raahen Energia Oy:ltä, Raahen Vesi Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Vattenfall Verkko Oy:ltä ja Elenia Oy:ltä.

Lausuntonsa ovat antaneet Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto, Pohjois-Pohjanmaan museo, Raahen kaupungin rakennusvalvonta, Raahen Vesi Oy, Elisa Oyj ja Elenia Oy.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto, Elisa Oyj ja Elenia Oy ovat ilmoittaneet, ettei heillä ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Kaavatyön kuluessa on käyty neuvotteluja Raahen Energia Oy:n, Elenia Oy:n, Raahen Vesi Oy:n, Kiinteistö Oy Kummatin sekä Raahen kaupungin rakennusvalvonnan kanssa.

Meluselvityksen mukaan suunnittelualueen merkittävimmät melulähteet ovat valtatie n:o 8 ja Pajuniityntie. Kaavaluonnosvaihtoehtojen melumallinnusten perusteella kaava-alueelle on valittu meluntorjunnan kannalta paras suunnitteluratkaisu, jota on edelleen ehdotusvaiheessa kehitetty. Liikennemelua torjutaan rakennusmassoilla ja aidoilla, korttelin 3629 eteläosaan on osoitettu yhtenäinen piharakenuksista ja aidoista muodostuva meluntorjuntarakenne, joka tulee toteuttaa viimeistään samaan aikaan tonteille rakennettavien asuinrakennusten kanssa. Asemakaavassa on osoitettu toimenpiteet valtatie n:o 8 ja Pajuniityntien liikennemelun torjumiseksi.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentamisen lähelle Raahen keskustaa. Suunnittelualueelle on esitetty kaksi korttelia, jotka on jaettu seitsemään eri kokoiseen tonttiin. Tavoitteena on muodostaa kortteleista viihtyisä ja kiinteä asuinalue, joka liittyy luontevasti olemassa olevaan ympäristöön ja täydentää olemassa olevaa Nikolantien ja Poikolankujan sijoittuneen pientaloalueen rakennuskantaa. Alueen tonttijako muodostetaan asemakaavalla sitovaksi. Alueen rakennusoikeus on yhteensä 7350 k-m².

Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu kapea puistokaistale, jolle sijoitetaan puistomuuntamo suoja-alueineen.

Saadun palautteen perusteella asemakaavan muutosta on kehitetty edelleen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty. Suunnittelualueelle on laadittu rakennustapaohjeet.

TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 163	21.11.2013
TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 44	10.04.2014
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 147	10.12.2019
KAUPUNGINHALLITUS	§ 6	20.01.2020

Asemakaava toteutetaan vaiheittain. Alueen rakentamista ohjataan asemakaavamääräyksillä ja rakennustapaohjeella, jota tulee noudattaa.

Asemakaavan muutos vastaa kaupungin rivi- ja paritalotonttien kysyntään, monipuolistaa kaupungin tonttitarjontaa, voimistaa kaupungin elinvoimaa, lisää asumisvaihtoehtoja keskustan läheisyyteen ja tukee kaupungin kehitystavoitteita.

Asemakaavan loppuunsaattaminen suoritetaan kaavoitusyksikön valvomana konsulttityönä.

Kaavaa laativa konsultti (Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy, Satu Fors, projektipäällikkö, arkkitehti) esittelee asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.10.2013, päivitetty 10.12.2019, liite 1/10

Kaavanlaatijan vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin 10.12.2019, liite 2/10

Tieliikennemeluserveys, Promethor Oy, 1.9.2014, liite 3/10

Asemakaavan muutosehdotuksen kaavaselostus 10.12.2019, liite 4/10

Asemakaavan muutosehdotus, kaavakartta, kaavamerkinnot ja määräykset 10.12.2019, liite 5/10

Rakennustapa – ja suunnitteluohjeet 10.12.2019, liite 6/10

Havainnekuvat, liite 7/10

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala

Päätösesitys (kehittämiskeskuksen johtaja Pitkänen):

kehittämislautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- merkitään tiedoksi päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 1) sekä tieliikennemeluserveys 1.9.2014 (liite 3).
- hyväksytään kaavanlaatijan vastineet valmisteluvaiheen lausun-

TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 163	21.11.2013
TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 44	10.04.2014
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 147	10.12.2019
KAUPUNGINHALLITUS	§ 6	20.01.2020

toihin ja mielipiteisiin, 10.12.2019 (liite 2).

- hyväksytään Raahen kaupungin 36. kaupunginosan (Ollinsaari) korttelin 3629 (Nikolantie 3) asemakaavan muutosehdotus liitteiden 4/10 ja 5/10 mukaisesti.
- asetetaan asemakaavan muutosehdotus MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vrk ajaksi Raahen kaupungin teknisen keskuksen ilmoitustaululle, Ruskatie 1 Pattijoki ja kaupungin internetsivuille.
- pyydetään asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Museovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä, Elenia Oy:ltä, Vattenfall Verkko Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, DNA Oyj:ltä, Telia Finland Oyj:ltä ja Raahen kaupungin lupa- ja valvontajaostolta, Raahen kaupungin kuntatekniikalta sekä teknisen keskuksen maankäyttö- ja mitausyksiköstä.
- ilmoitetaan asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olosta Raahelaisessa, Raahen kaupungin teknisen keskuksen ilmoitustaululla (Ruskatie 1, Pattijoki) sekä kaupungin internetsivulla.
- ilmoitetaan asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olosta suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokramiehille.
- järjestetään osallisten informointia varten kaavoittajan tapaaminen asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillöoloaikana.

Kehittämislautakunta: Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Hanna Jokela ja Jaana Pekkala esittelivät asiaa kokouksessa, Hanna Jokela poistui kokouksesta asian esittelyn jälkeen klo 19.09.

KH § 6

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.10.2013, päivitetty 10.12.2019, liite 1/6

Kaavanlaatijan vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin 10.12.2019, liite 2/6

Tieliikennemeluselvitys, Promethor Oy, 1.9.2014, liite 3/6

TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 163	21.11.2013
TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 44	10.04.2014
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 147	10.12.2019
KAUPUNGINHALLITUS	§ 6	20.01.2020

Asemakaavan muutosehdotuksen kaavaselostus 10.12.2019, liite 4/6

Asemakaavan muutosehdotus, kaavakartta, kaavamerkinnot ja määräykset 10.12.2019, liite 5/6

Rakennustapa- ja suunnitteluohjeet 10.12.2019, liite 6/6

Havainnekuvat, liite 7/6

Konsultti Satu Fors Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy:stä esittelee asiaa kaupunginhallitukselle kokouksessa.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala

Päätösesitys (kaupunginjohtaja Nurkkala):

kaupunginhallitus

- merkitsee tiedoksi päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 1) sekä tieliikennemeluservelytöiden 1.9.2014 (liite 3)
- hyväksyy kaavanlaatijan vastineet valmisteluvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin, 10.12.2019 (liite 2)
- hyväksyy Raahen kaupungin 36. kaupunginosan (Ollinsaari) korttelin 3629 (Nikolantie 3) asemakaavan muutosehdotuksen liitteiden 4/6 ja 5/6 mukaisesti
- asettaa asemakaavan muutosehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vrk ajaksi Raahen kaupungin teknisen keskuksen ilmoitustaululle, Ruskatie 1, Pattijoki ja kaupungin internetsivuille
- pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Museovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä, Elenia Oy:ltä, Vattenfall Verkkoyhtiö Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, DNA Oyj:ltä, Telia Finland Oyj:ltä ja Raahen kaupungin lupa- ja valvontajaostolta, Raahen kaupungin kuntatekniikalta sekä teknisen keskuksen maankäyttö- ja mittausyksiköstä
- ilmoittaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olosta Raahelaisessa, Raahen kaupungin teknisen keskuksen ilmoitustaululla (Ruskatie 1, Pattijoki) sekä kaupungin internetsivuilla

TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 163	21.11.2013
TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 44	10.04.2014
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 147	10.12.2019
KAUPUNGINHALLITUS	§ 6	20.01.2020

- ilmoittaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olosta suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokramiehille
- järjestää osallisten informointia varten kaavoittajan tapaamisen asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillöoloaikana.

Kaupunginhallitus: Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että konsultti Satu Forss ja kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala esittelivät asiaa kaupunginhallitukselle.

Jakelu

Kaavoitus
Jaana Pekkala