

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 6	14.01.2020
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 55	16.06.2020

Akm 244: Aikuiskoulutuskeskuksen alue, asemakaavanmuutos

45/10.1002.100203/2020

KELA § 6

Asemakaavanmuutos perustuu Raahen kaupungin ja Ruona Oy:n välillä solmitun 9.12.2019 voimaan tulleen kaupan ehtoihin. Asemakaavanmuutos sisällytetään Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2020 (KH 20.12.2018).

Suunnittelualue sijaitsee Välikylässä Raahen kaupungin 38. kaupunginosan (Varvi-Välikylä) korttelissa 3828 osoitteessa Rautaruukintie 35. Alue on Rautaruukintien ja Valtakadun risteyksessä liikennealueeseen ja metsään rajautuvalla alueella. Alueen läheisyydessä on Välikylän asuinalue. Asemakaavan muutos koskee Raahen kaupungin 38. kaupunginosan kiinteistöä 678-38-3828-1 ja osaa kiinteistöstä 678-413-38-2. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,4 ha.

Suunnittelualueelle on rakennettu oppilaitosrakennus, entinen Raahen Aikuiskoulutuskeskus, ja kolme talousrakennusta asemakaavassa osoitetuille rakennusaloille. Valtakadun katualue kulkee suunnittelualueen läpi.

Suunnittelualue on voimassa olevassa lääninhallituksen 3.12.1998 vahvistamassa ”38. kaupunginosan, Varvi - Välikylä, asemakaava ja asemakaavanmuutoksessa” Ak 143 osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena aikuisoppilaitosta varten merkinnällä YO-1. Korttelialueen 3828 suunnitellun rakentamisen muodostaminen ei vähennä kaupungin virkistyskäyttöön tarkoitettujen alueiden määrää.

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.4.2007 § 20 hyväksymä ”Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, Raahen 2030”. Suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen alueeksi PY aluevarausmerkinnällä. Merkinnän PY mukaan alue varataan pääasiassa kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikka-toimintoja ja asumista.

Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa.

Ruona Oy on ostanut Raahen kaupungilta entiset Raahen Aikuiskoulutuskeskuksen omistamat rakennukset Välikylässä. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupan 28.10.2019 § 95 ja kauppa on tullut voimaan 9.12.2019. Raahen kaupunki on vuokrannut Ruona Oy:lle kiinteistön 678-38-3828-1, jolla rakennukset ovat.

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 6	14.01.2020
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 55	16.06.2020

Kaupunginhallitus myönsi 14.10.2019 § 318 luvan käyttää kiinteistöä konepaja- ja rakennustoimintaan ja sitä tukevaan toimintaan sekä muuhun yritys toimintaan asemakaavoitusprosessin ajan.

Asemakaava muutetaan korttelissa 3828 Välikylässä 38. kaupunginosassa (Varvi-Välikylä). Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tutkia korttelialueen käyttötarkoitus ja rakentamistehokkuus vastaamaan tontille sijoitettavaksi suunniteltua teollisuustoimintaa. Asemakaavanmuutoksessa huomioidaan viereinen Välikylän olemassa oleva asuinalue. Asemakaavalla ratkaistaan suunnittelualueeseen liittyvät liikenteen järjestelyt.

Asemakaavan muutos ei noudata tarkoitukseltaan yleiskaavaa. Tämän johdosta asemakaavoituksessa tulee huomioida, mitä maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää muun muassa yleiskaavan tarkoituksesta (MRL 35§) ja sisältövaatimuksista (MRL 39§).

Asemakaavoitus kuulutetaan vireille, kun asemakaavan laativa konsultti on valittu.

Kaavoitusmenettelyyn sisältyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja täydennetään tarpeen mukaan kaavoitusprosessin aikana.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa on sovittu pidettäväksi 17.1.2019 viranomaistyöneuvottelu, jossa käsitellään yleiskaavoitustarpeen korvaavien selvitysten ja vaikutusarvioinnin laajuutta. Viranomaisneuvottelun johdosta voi aiheutua tarkennuksia nähtävillä asetettavaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Asia esitellään kokouksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 19.12.2019, liite 1/6

Valmistelija: kaavasuunnittelija Outi Järvinen

Päätösesitys (kaavoituspäällikkö Syrjäpalo):

kehittämislautakunta:

- merkitsee tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite1/6)
- ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta Raahelaisessa, kaupungin internetsivuilla ja teknisen keskuksen ilmoitustaululla
- ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta postitse suunnit-

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 6	14.01.2020
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 55	16.06.2020

telualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokramiehille.

Kehittämislautakunta: Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavasuunnittelija Outi Järvinen esitteli asiaa kokouksessa.

KELA § 55

Akm 244: Aikuiskoulutuskeskuksen alueen asemakaavanmuutoksen luonnos on valmistunut. Asemakaavan muutos koskee Raahen kaupungin 38. kaupunginosan kiinteistöä 678-38-3828-1 ja osaa kiinteistöä 678-413-38-2. Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa.

Aikuiskoulutuskeskuksen alue, (Akm 244) asemakaavanmuutos, on tullut vireille kaavoitusohjelmassa vuodelle 2020. Kaavoitusprosessia ja vuorovaikutuskäytäntöjä kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 19.12.2019 ja se asetettiin täydennettynä nähtäville viireilletulokuulutuksen yhteydessä 29.2.2020. Asiakirjaa täydennetään kaavoitusprosessin edetessä.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tutkia korttelialueen käyttötarkoitus ja rakentamistehokkuus vastaamaan tontille sijoitettavaksi suunniteltua teollisuustoimintaa. Asemakaavanmuutoksessa huomioidaan viereinen Välikylän rakentunut asuinalue. Asemakaavalla ratkaistaan suunnittelualueeseen liittyvät liikenteen järjestelyt.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 3,4 hehtaaria. Asemakaava-muutos mahdollistaa korttelissa 3828 teollisuustoiminnan, jonka toiminnan laadulle ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia (TY). TY-korttelialueen laajuus on hieman pienentynyt voimassa olevan kaavan YO-1 korttelialueeseen verrattuna, sillä raskaan liikenteen mahdollistaminen rakennuspaikalta Valtakadun kautta Rautaruukintielle edellyttää Valtakadun katualueen laajentamista. Asemakaavassa on ympäristön laatua koskevia määräyksiä tekstimääräyksinä pihasuunnittelun, istutusten, aitaamisen sekä rakennusten aluejulkisivun osalta.

Korttelin rakennusalan länsi-luoteisrajalle on määrätty viivamerkinnällä rakennettavaksi näkösuoja-aita, jotta teollisen toiminnan aktiivisin toimintapiha saadaan eristettyä Välikylän metsäalueen ja siellä kulkevien polkujen virkistysympäristöstä. Korttelialueen 3828 suunnitellun rakentamisen muodostaminen ei vähennä kaupungin virkistyskäyttöön tarkoitettujen alueiden määrää.

Suunnittelualueella on voimassa Raahen 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava (KV 11.4.2007 § 20). Yleiskaavassa suunnittelualue on pääosin osoitettu aluevarausmerkinnällä PY =

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 6	14.01.2020
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 55	16.06.2020

alue varataan pääasiassa kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asumista. Korttelialuetta ympäröi V = virkistysalue. Suunnittelualue sijaitsee Rautaruukintien ja Valtakadun risteyksessä liikennealueeseen ja metsään rajautuvalla alueella.

Asemakaavan muutos ei noudata käyttötarkoitukseltaan yleiskaavaa. Tämän johdosta asemakaavoituksessa tulee huomioida, mitä maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää muun muassa yleiskaavan tarkoituksesta (MRL 35§) ja sisältövaatimuksista (MRL 39§).

Yleiskaavallisen poikkeaman vuoksi asemakaavatyön yhteydessä laadittiin kaavamuuosalueen lähiympäristöstä yleiskaavallinen kartta-tarkastelu. 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.

Lausunnot pyydetään kunnan / seutukunnan asianosaisilta tahoilta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen kaupungin hallintokunnilta, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, DNA Oyj:ltä ja Telia Finland Oyj:ltä.

Arkkitehti Merja Isteri ja kaavasuunnittelija Outi Järvinen esittelevät asian kokouksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 3.6.2020, liite 1/7

Akm 244: Aikuiskoulutuskeskuksen alueen asemakaavanmuutos, kaavaselostus, luonnos 3.6.2020, liite 2/7

Akm 244: Aikuiskoulutuskeskuksen alueen asemakaavanmuutos, kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset, luonnos 3.6.2020, liite 3/7

Havainnepiirros 1:2000, 3.6.2020, liite 4/7

Aikuiskoulutuskeskuksen alueen asemakaavamuutos, meluselvitys 12.5.2020, liite 5/7

Valmistelija: kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo

Päätösesitys (kehittämiskeskuksen johtaja Pitkänen):

kehittämislautakunta

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 6	14.01.2020
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 55	16.06.2020

- merkitsee tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman
- hyväksyy Akm 244: Aikuiskoulutuskeskuksen alueen asemakaavanmuutosluonnoksen
- ilmoittaa asemakaavanmuutosluonnoksen nähtävilläolosta Raahelaisessa, Raahen kaupungin teknisen keskuksen ilmoitustaululla (Ruskatie 1, Pattijoki) ja kaupungin internetsivuilla
- asettaa asemakaavanmuutosluonnoksen MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vrk ajaksi Raahen kaupungin tekniseen keskuksen ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille
- pyytää asemakaavanmuutosluonnoksesta lausunnot Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä ja Elisa Oyj:ltä
- ilmoittaa asemakaavanmuutosluonnoksen nähtävilläolosta suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokramiehille
- valtuuttaa kavasuunnittelija Outi Järvisen tekemään kaavaselostukseen tarvittavat saavutettavuutta parantavat muutokset ennen nähtäville asettamista

Kehittämislautakunta: Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoitusarkkitehti Merja Isteri ja Outi Järvinen esittelivät asiaa kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Merja Isteri osallistui kokoukseen klo 18.23 - 18.46 asian esittelyn ajan.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Mathias Holmén poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 18.49.

Otteen allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta
oikeaksi todistaa
17.6.2020

Liitteet

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 3.6.2020
Liite 2: Akm 244: Aikuiskoulutuskeskuksen alueen

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 6	14.01.2020
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 55	16.06.2020

asemakaavanmuutos, kaavaselostus, luonnos 3.6.2020

Liite 3: Akm 244: Aikuiskoulutuskeskuksen alueen

asemakaavanmuutos, kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset,
luonnos 3.6.2020

Liite 4: Havainnepiirros 1:2000, 3.6.2020

Liite 5: Aikuiskoulutuskeskuksen alueen asemakaavamuutos,
meluselvitys 12.5.2020