



RAAHEN KAUPUNKI

RAAHEN KAUPUNGIN 36. KAUPUNGINOSAN (OLLINSAARI) KORTTELIN 3629 ASEMAKAAVAN MUUTOS

(Nikolantie 3)

LUONNOS

Akm 227

SELOSTUS

17.3.2014



Suunnittelualueen rajaus vuoden 2012 ilmakuvassa. ©Maanmittauslaitos lupanro PPOH/3/06

Vireilletulosta ilmoittaminen 30.11.2013

Tekninen lautakunta 21.11.2013, 10.4.2014, xx.x.2014

Kaupunginhallitus xx.x.2014, xx.x.2014

Kaupunginvaltuusto xx.x.2014

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
2	TIIVISTELMÄ	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
	Rakennettu ympäristö	4
	Liikenneympäristö	5
	Luonnonympäristö	7
	Maisema.....	8
	Maaperä ja rakennettavuus.....	9
	Maanomistus.....	9
	Tekniset verkostot	10
4	SUUNNITTELUTILANNE	12
	Maakuntakaava	12
	Yleiskaava	12
	Asemakaavatilanne.....	13
	Lähipalvelut	14
	Liikenneympäristö ja liikennemelu	18
	Selvitykset.....	20
5	TAVOITTEET	20
6	ASEMAKAAVAN LAADINNAN VAIHEET	21
	Asemakaavan vireilletulo	21
	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
	Viranomaisyhteistyö.....	22
	Vaikutusalue	22
	Selvitettävät vaikutukset ja käytettävät menetelmät.....	22
	Asemakaavan luonnossuunnittelu	22
	Asemakaavaehdotus	26
7	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	26
	Asemakaavan perustelut	26
	Kokonaisrakenne	26
	Nimistö	26
8	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	26
	Vaikutukset yleiskaavan toteutumiseen	26
	Vaikutukset kaupungin asuntotarjontaan	26
	Vaikutukset ympäristöön, kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan	25
	Vaikutukset liikenneympäristöön	26
	Vaikutukset kunnallistekniikkaan	25
	Sosiaaliset ja kulttuurivaikutukset.....	26
9	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28
10	SELVITYSAINEISTO	28
11	LIITTEET	27
	Tilastolomake.....	27

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Alueen sijainti



Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 36. kaupunginosassa Ollinsaaren alueella, noin 2 kilometriä kaupungin keskustasta etelään.

Pienialainen muutosalue käsittää Nikolantien ja Vanhan Valtatien kulmauksessa sijaitsevan korttelin 3629 sekä siihen rajautuvia suojaviher- ja katualueita. Alueen ympäristö on rakentunutta omakotitaloaluetta.

Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee valtatie n:o 8. Alueen pohjoisosaa sivuaa Pajuniittyntie ja länsiosaa Poikalankuja ja itäosaa Nikolantie.

Suunnittelualueella sijaitsee 1950-luvulla rakennettu vanha Palon kansakoulu ja vanha opettajain asuintalo, joista on laadittu erillinen inventointiraportti.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria.

Kaavan nimi

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

Asemakaavan muutosalue käsittää Raahen kaupungin Ollinsaaren kaupunginosassa sijaitsevan Pajuniittyntien, Vanhan Valtatien, Nikolantien ja Poikalankujan rajaaman korttelin 3629 suojaviher- ja katualueineen.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Raahen kaupungin 36. kaupunginosan kortteli 3629 sekä siihen liittyvät katu- ja viheralueet.

Asemakaavan muutoksella poistuvat 36. kaupunginosan korttelin 3629 yleisten rakennusten korttelialue Y ja siihen rajautuva lähivirkistysalue VL.

Tonttijaolla muodostuvat:

36. kaupunginosan korttelin 3629 tontit 1-8.

2 TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

Suunnittelutyö toteuttaa teknisessä lautakunnassa 11.3.2013 hyväksytyn ja 19.9.2013 tarkistetun kaavoitusohjelman tehtävää.

21.11.2013	Tekninen lautakunta, asemakaavan vireilletulo ja oas.
10.4.2014	Tekninen lautakunta, asemakaavaluonnos nähtäville.
14.4.-19.5.2014	Asemakaavaluonnos nähtävillä.
kesäkuu 2014	Tekninen lautakunta, hyväksyy asemakaavaehdotuksen
elokuu 2014	Kaupunginhallitus, hyväksyy kaavaehdotuksen nähtäville
elo-syyskuu 2014	Asemakaavaehdotus nähtävillä
syyskuu 2014	Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavaehdotuksen

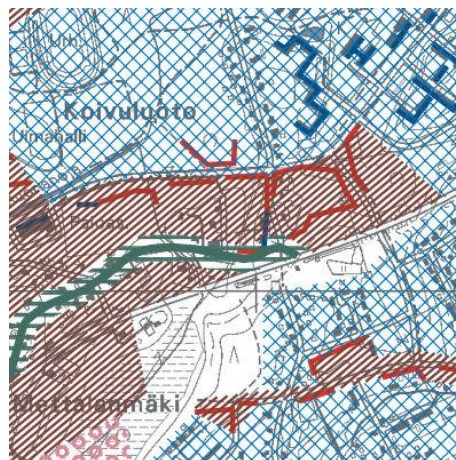
syksy 2014

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan

3 LÄHTÖKOHDAT

Rakennettu ympäristö

-  Rakennustavaltaan yhtenäinen alue
-  Kaupunkikuvallisesti tärkeä kehitettävä alue
-  Kehitettävä alue
-  Maisemakuvallisesti vaalittava alue
-  Yhtenäistä keskustamiljöötä
-  Kehitettävää keskustamiljöötä
-  Pohjanmaan rantatie v. 1785
-  Osayleiskaava-alueen raja



Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan kaupunkiselvityksestä, kaupunkiselvityskartasta (Suunnittelukeskus Oy, 24.11.2004)

Suunnittelukeskus Oy on vuonna 2004 laatinut kaupunkikuvasselvityksen Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyötä varten. Selvityksen mukaan suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti tärkeä kehitettävä alue ja osa kehitettävää keskustamiljöötä. Suunnittelualueutta sivuaa eteläosastaan Pohjanmaan rantatie v. 1785, joka on kaupunkikuvaselvityksessä osoitettu maisemakuvallisesti vaalittavaksi alueeksi.



Kaavoitettavan alueen rakennuskanta muodostuu Palon koulun pihapiiriin Nikolantien varteen sijoittuvista vanhasta Palon kansakoulusta ja opettajien asuinrakennuksesta. Palon koulu sijoittuu Ollinsaarentien ja Nikolantien muodostaman katukuvaltaan melko yhtenäisen tielinjan varteen. Ollinsaarentien ja Pajuniityntien risteyksessä Palon koulun pihapiirin kohdalla asuinpienaloista yhtenäiseksi muodostunut katunäkymä katkeaa.

Palon koulu ja samaan pihapiiriin kuuluva opettajien asuinrakennus ryhmittyvät Nikolantien varteen hieman vinottain. Rakennusten pääsisäänkäynnit avautuvat Nikolantielle päin ja piha-alue laajenee melkein puuttomaksi kentäksi Nikolantien varteen.

Suunnittelualueen itä- ja länsipuolella sijaitsee rakentuneita omakotitalotontteja ja suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee Jehovan todistajien valtakunnansali.



Palon koulu on valmistunut vuonna 1954 vanhan koulurakennuksen ns. "Nikolantien pirtin" viereen helpottamaan aikoinaan vanhan koulurakennuksen tilahtautta. "Nikolantien pirtti" on sittemmin purettu.

Suuruudeltaan 488 k-m² oleva kolmikerroksinen Raahen kaupungin omistuksessa oleva Palon koulu on ollut varsinaisessa koulukäytössä vuoteen 2003 saakka, sen jälkeen Raahen museon varasto-, konservointi- ja arkistotilana sekä yhdistysten kokoontumistilana. Palon vanhasta kansakoulusta on laadittu erillinen inventointiraportti ja tekninen kuntoarvio syksyllä 2013.



Opettajain asuinrakennus on valmistunut vuonna 1965 opettajien asuinrakennukseksi. Koulutoiminnan päätyttyä Palon koululla opettajien asuinrakennuksen huoneistoja on vuokrattu Raahen opetustoimen työntekijöille. Suuruudeltaan 228 k-m² oleva kaksiasuntoinen rakennus on siirtynyt vuonna 2006 Raahen kaupungilta Kiinteistö Oy Kummatin omistukseen ja Kiinteistö Oy Kummatti on vuokrannut rakennuksen asuinkäyttöön. Opettajain asuinrakennuksesta on laadittu erillinen inventointiraportti syksyllä 2013. Kiinteistö Oy Kummatti on teettänyt opettajien asuinrakennukseen kuntoarvion vuonna 2007.

Liikenneympäristö



(Anu Syrjäpalo 3.10.2013)

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Pajuniityntiehen, josta erkanee suunnittelualueelle johtava Nikolantie.

Pajuniityntien varressa sijaitsee kevyen liikenteen väylä.



Nikolantien varteen sijoittuu Palon vanhan keskuskoulun pihapiiri sekä muutama omakotitalo. Nikolantie rajaa suunnittelualueita itäpuolelta.



Nikolantie jatkuu kevyen liikenteen väylänä alittaen valtatie n:o 8. Vanha Valtatie risteää Nikolantien kanssa.



(Anu Syrjäpalo 3.10.2013)



Suunnittelualueita rajaa eteläpuolelta Vanha Valtatie.



(Anu Syrjäpalo 3.10.2013)

Länsipuolelta suunnittelualuetta rajaa Poikalankuja, jonka varteen on rakentunut pari omakotitaloa. Pohjoisosa Poikalankujasta toimii kevyen liikenteen väylänä.

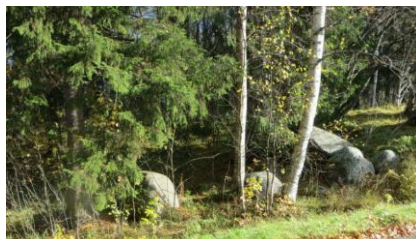


Luonnonympäristö

Suunnittelukeskus Oy on vuonna 2004 laatinut luontoselvityksen ja luontokohteiden inventoinnin Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyötä varten. Selvityksen mukaan suunnittelualueella ei esiinny arvokkaita luontokohteita eikä uhanalaisia kasveja.



Ilmakuva 2012.



Suunnittelualueen pohjoisosaan, Poikalankujan ja Pajuniityntien kulmaukseen, sijoittuvaa rakentamatonta metsäistä aluetta.



Vanhan Valtatien varressa sijaitsevaa rakentumatonta aluetta.

Maisema

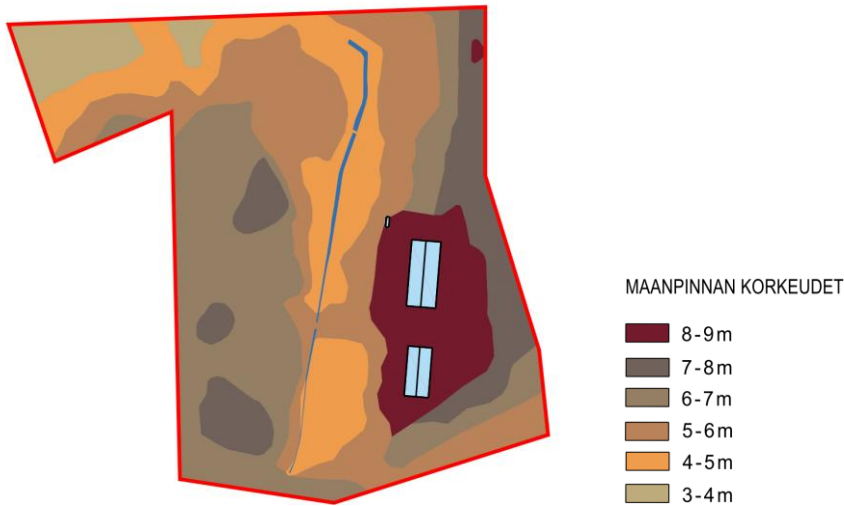


Suunnittelukeskus Oy on laatinut vuonna 2005 maisema- ja kaupunkikuvaselvityksen Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyötä varten. Alue on metsäisen alueen ympäröimää rakentunutta asuinalueita.

 Metsäinen alue

Ote keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan, Maisemaselvityksestä liite 1, Maisemakokonaisuudet ja maiseman kiintopisteet länsiosassa, Suunnittelukeskus Oy, 20.1.2005.

Pinnanmuodoiltaan suunnittelualue on varsin vaihtelevaa. Suunnittelualueella maanpinnan korkeusasetat vaihtelevat välillä +3-+9 korkeusjärjestelmässä N 2000. Suunnittelualueen alavin kohta sijoittuu suunnittelualueen keskelle sekä suunnittelualueen luoteisosaan. Korkein kohta sijoittuu olemassa olevan vanhan Palon kansakoulun ja opettajien asuinrakennuksen tuntumaan.



Maanpinnan korkeusvaihtelut suunnittelualueella

Maaperä ja rakennettavuus



Suunnittelukeskus on vuonna 2005 laatinut maaperäselvityksen Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavaa varten.

Maaperäselvityksen mukaan kaava-alue on moreenikan-gasta ja pintaa peittää hiekka tai sora.

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Maaperä

Ka	kalliota
△	moreenia

Rakennettavuus

yleensä pintaosistaan huuhtoutunutta tai pintaa peittää alle 1 m vahvuinen ranta-kerrostuma (hiekkaa tai soraa)
- rakennettavuus hyvä

Ote keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan maaperäselvityksestä, Suunnittelukeskus Oy, 30.1.2005.

Maanomistus

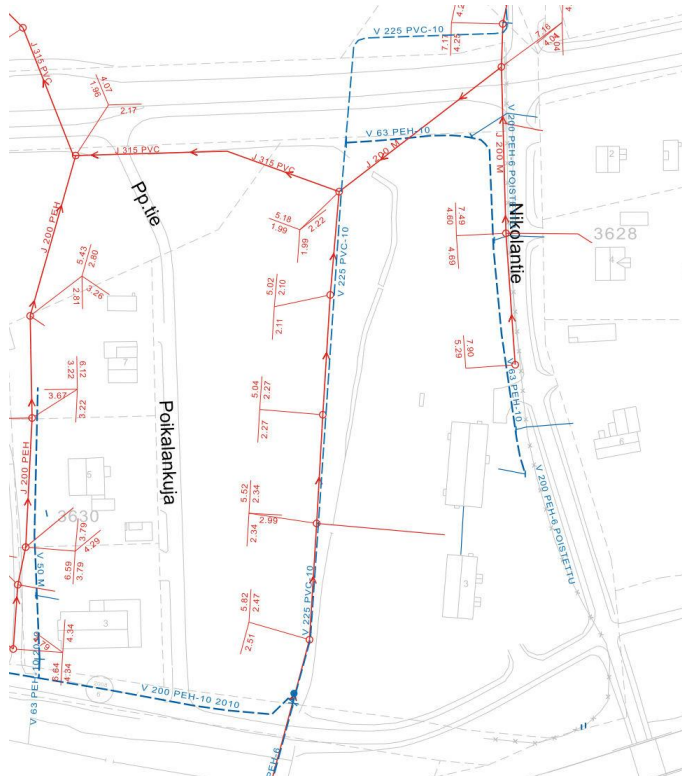


Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa.

Tekniset verkostot

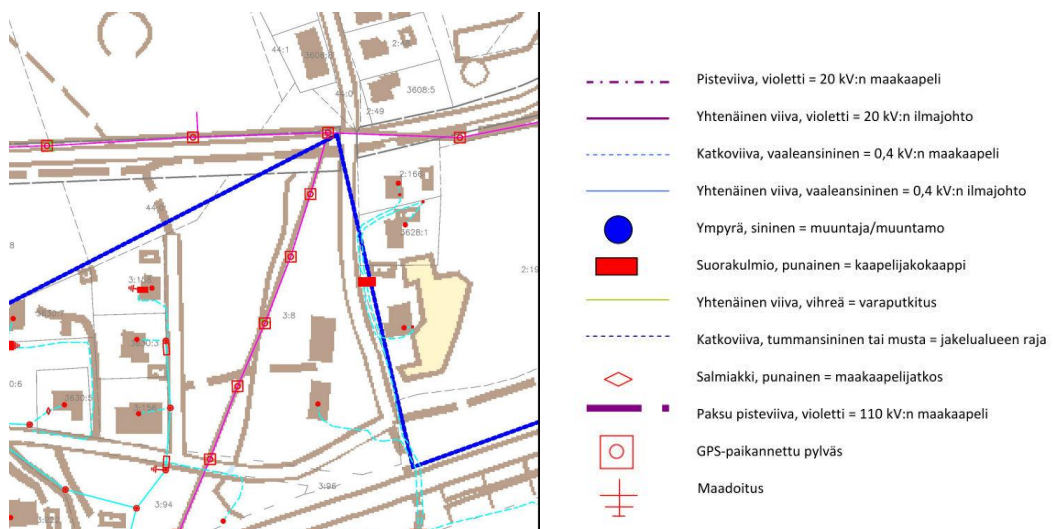
Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä kulkee nykyistä maankäyttöä palvelevia kaapeleita, vesijohto-, viemäri-, kaukolämpö- ja sähkölinjoja, joihin suunnittelualueelle rakennettavat kiinteistöt liitetään.

Vesi ja viemäri

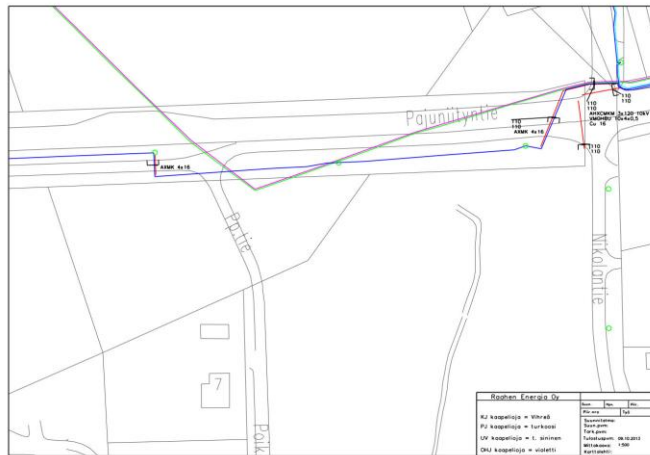


Ote Raahen Vesi Oy:n johtokartasta. Karttaotteessa on esitetty jätevesiviemärit punaisella ja vesijohtot sinisellä. Suunnittelualueen keskellä kulkee runkovesijohto ja jätevesiviemäriinaja.

Kaukolämpö ja sähkö



Ote Elenia Oy:n sähkölinjaverkosta, nykytilanne. Sinisellä viivalla on esitetty Elenia Oy:n ja Raahen Energia Oy:n tämän hetkinen verkkoalueen raja. Violetilla yhtenäisellä viivalla on esitetty suunnittelualueen keskellä kulkeva Elenia Oy:n sähkökaapeliverkon ilmajohtolinja.



Ote Raahen Energia Oy:n sähkölinjaverkosta, nykytilanne.



Ote Raahen Energia Oy:n kaukolämpöverkosta, nykytilanne.

Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä ja Elenia Oy:ltä saadut johtolinjojen sijainnit on huomioitu kaavaluonnoksessa. Raahen Vesi Oy:n, Raahen Energia Oy:n ja Elenia Oy:n kanssa on käyty neuvotteluja johtolinjoista. Suunnittelualan keskellä ilmajohtona kulkeva Elenia Oy:n 20 kV:n sähkökaapeli on käyttöikänsä lopussa, linjalle ei ole tällä hetkellä käyttöä ja se on tarpeeton. Elenia Oy on todennut, että uuden sähkölinjan rakentamiselle tälle samalle paikalle ei ole tarvetta, vaan sähkölinjalle voidaan suunnitella vaihtoehtoinen reitti.

Elenia Oy on helmikuussa 2014 laatinut suunnitelmat korttelin 3629 keskellä kulkevan keskijännitelinjan purkutyöstä sekä uuden rengasyhteyden rakentamisesta suunnittelualan ulkopuolelle.

4 SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 11.6.2003 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan, jonka Ympäristöministeriö on vahvistanut 17.2.2005. Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on taajamatoimintojen aluetta [A-1], jossa maankohoamisrannikon erityispiirteet tulee huomioida. Maakuntakaava on pohjana vahvistetulle taajamayleiskaavalle.

Maakuntakaavaa ollaan parhaillaan uudistamassa. 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013. Siinä suunnittelualaue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi A.



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

Yleiskaava

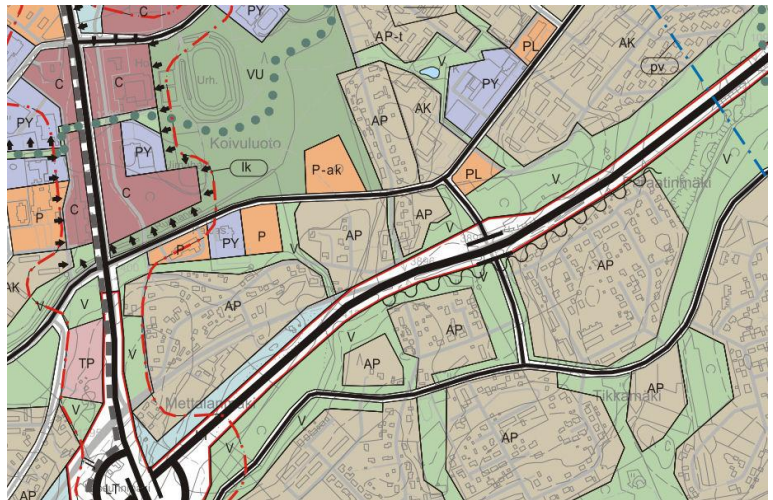
Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava

1. Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet

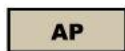
Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007 § 20 Raahen 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan.

Yleiskaavassa suunnittelualaue on asuinpienalojen aluetta sekä virkistysaluetta. Virkistysalueelle ei ole osoitettu virkistysreittejä.

Suunnittelualaueen länsi- ja itäpuolella on virkistysalueen rajaama pienentalovaltainen asuntoalue. Suunnittelualaueen eteläpuolella on yleisntien alue LT ja pohjoispuolella kokoojatie.



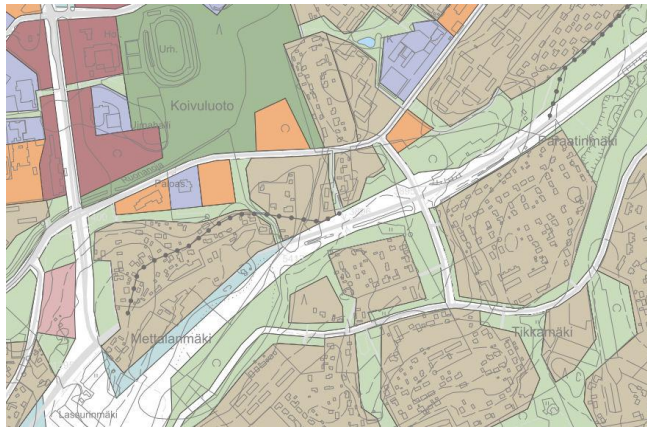
Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta, Raahen 2013



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

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

2. Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat alueet



Ote Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta, Raahen 2030, 2. Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet.

Suunnittelualueen eteläosaa sivuaa Pohjanmaan rantatie v. 1785, joka on Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa osoitettu alueeksi, jossa rantatien piirteitä on jossain määrin säilynyt.

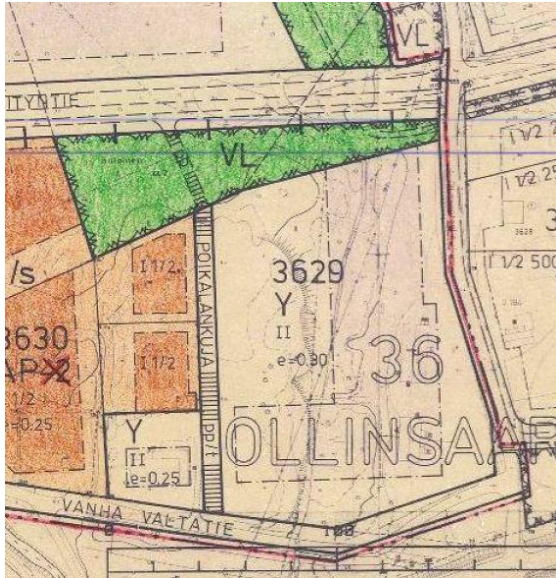
Asemakaavatilanne



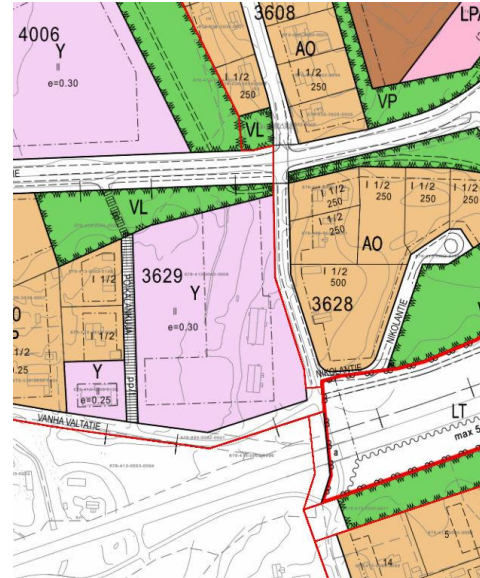
Ote asemakaavojen hakukartasta.

Asemakaavan muutos koskee seuraavia voimassa olevia asemakaavoja: Ak 88, Ak 93 ja Ak 191.

Asemakaava Ak 88



Ote kaavakartasta Ak 88.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Voimassa olevassa lääninhallituksen 21.7.1987 vahvistamassa asemakaavassa Ak 88 kortteli 3629 on yleisten rakennusten korttelialuetta Y, jonka rakennusoikeus on $e=0,30$ ja suurin sallittu kerrosluku II. Kortteli 3629 rajautuu lähivirkistysalueeseen VL ja Vanhaan Valtatiehen. Poikalankuja on asemakaavassa esitetty kaavamerkinnällä pp/t, jalkakululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

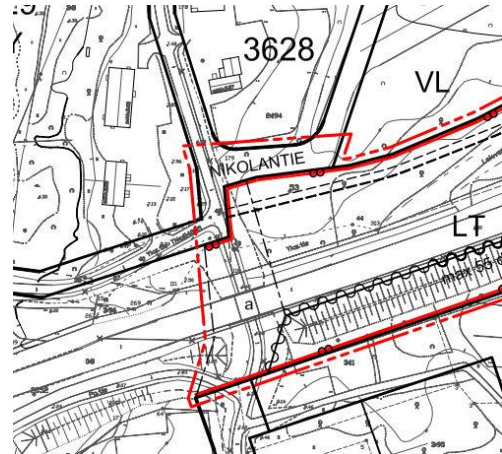
Kortteli 3629 on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi Y, joka ei vastaa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan tavoitetta ja on siten maankäytöltään vanhentunut. Taajamaosayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuinalueiksi.

Asemakaava Ak 93



Ote kaavakartasta Ak 93

Asemakaava Ak 191



Ote kaavakartasta Ak 191

Valtatien 8 yleisen tien lähialueen asemakaavan muutos ja laajennus välillä Nikolantie-Rautatiesilta, Ak 191, kaupunginvaltuusto hyväksynyt 2.6.2004. Asemakaavasta Ak 191 on suunnittelualueella voimassa osa Nikolantien ja Vanhan Valtatien katualueesta.

Lääninhallituksen 17.10.1983 vahvistamasta Ak 93 on suunnittelualueella voimassa osa Nikolantien katualueesta.

Lähipalvelut

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustan läheisyydessä, Ollinsaaren kaupunginosassa, noin 2 kilometriä kaupungin keskustasta etelään, palveluiltaan ja sijainniltaan hyvien liikenneyhteyksien varressa. Suunniteltaessa aluetta rivitaloasuntoalueeksi on todennäköistä, että suunnittelualueelle sijoittuu lapsiperheitä. Suunnittelualueen palvelutarjonnassa nojaututaan olemassa oleviin palveluihin.

Alue soveltuu hyvin taajama-asumiseen. Valtaosa palveluista mm. päivittäistavara-kaupat, koulut jne. ovat lähellä, helposti saavutettavissa jalan ja pyörällä.

Varhaiskasvatus ja perusopetus

Suunnittelualueen päivähoito ja perusopetuspalvelutarpeet tyydytetään olemassa olevissa päiväkodeissa ja kouluissa. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on olemassa sekä päivähoito että perusopetusyksiköjä. Ollinsaaren päiväkoti sijaitsee noin 250 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta ja Kummatin päiväkoti noin 300 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.



Varhaiskasvatuksen yksiköt suunnittelualueen läheisyydessä. Varhaiskasvatuksen palveluita tarjoaa mm. Ollinsaaren päiväkoti.

Alakoulu, vuosiluokat 1-6

Nykyisin Ollinsaaren kaupunginosassa asuvat oppilaat opiskelevat Koivuluodon koulussa, joka tulisi toimimaan tulevaisuudessakin kahdessa toimipisteessä, Ollinsaaren toimipisteessä ja Kummatin toimipisteessä.

Ollinsaaren toimipisteessä opiskelevat nykyisin luokat 0-4. Lukuvuonna 2013-2014 Ollinsaaren toimipisteessä oli oppilaita 125. Ollinsaaren toimipisteen oppilasmääräennuste on kasvava. Oppilasmäärä tulee ennusteen mukaan lisääntymään 75 oppilaalla lukuvuoteen 2018-2019. Ollinsaaren koulusta tulee ennusteen mukaan muodostumaan vahva 2-sarjainen vuosiluokkien 1-4 koulu ja viimeistään vuonna 2018 Ollinsaaren toimipisteeseen olisi järkevää perustaa 5. vuosiluokan opetusryhmä, jolla voitaisiin purkaa Kummatin koulun oppilasmääräpainetta, koska Ollinsaaren oppilaat siirtyvät viidennelle luokalle opiskelemaan Kummatin toimipisteeseen. Koulumatka suunnittelualueelta Ollinsaaren toimipisteeseen on noin 250 metriä.

Kummatin toimipisteessä opiskelivat luokat 1-6 sekä valmistava luokka. Valmistavassa luokassa opiskelevat maahanmuuttajataustaiset oppilaat. Lukuvuonna 2013-2014 Kummatin toimipisteessä oli oppilaita 161. Kummatin toimipisteen oppilasmääräennuste on kasvava. Lukuvuonna 2017-2018 Kummatin toimipisteessä olisi ennusteen mukaan 245 oppilasta, 83 oppilasta nykyistä enemmän. Koulumatka suunnittelualueelta Kummatin toimipisteeseen on noin 300 metriä.

Palveluverkkosuunnitelman mukaan Kummatin toimipiste tulisi olemaan tulevaisuudessa 1-sarjainen vuosiluokkien 1-4 osalta ja 2-sarjainen vuosiluokkien 5-6 osalta. Ollinsaaren osalle oppilaista osoitetaan tarvittaessa 5. luokan koulutuspaikka Keskuskouluun.

Sekä Ollinsaaren että Kummatin toimipisteiden opetustilat ovat hyvässä kunnossa. Ollinsaaren toimipiste otettiin täydellisen remontin jälkeen käyttöön elokuussa 2011. Syksyllä 2012 pihalle valmistui lähiliikuntapaikka.

Kummatin toimipisteen vanhan osan remontti valmistui tammikuussa 2013. Kummatin toimipisteen piha-alueelle on laadittu lähiliikuntapaikkasuunnitelma, mutta toteutumisaikataulua ei ole. Kummassakin toimipisteessä on ATK-luokat ja keväällä 2013 kaikissa luokissa on käytössä nykyaikaiset opetusvälineet.

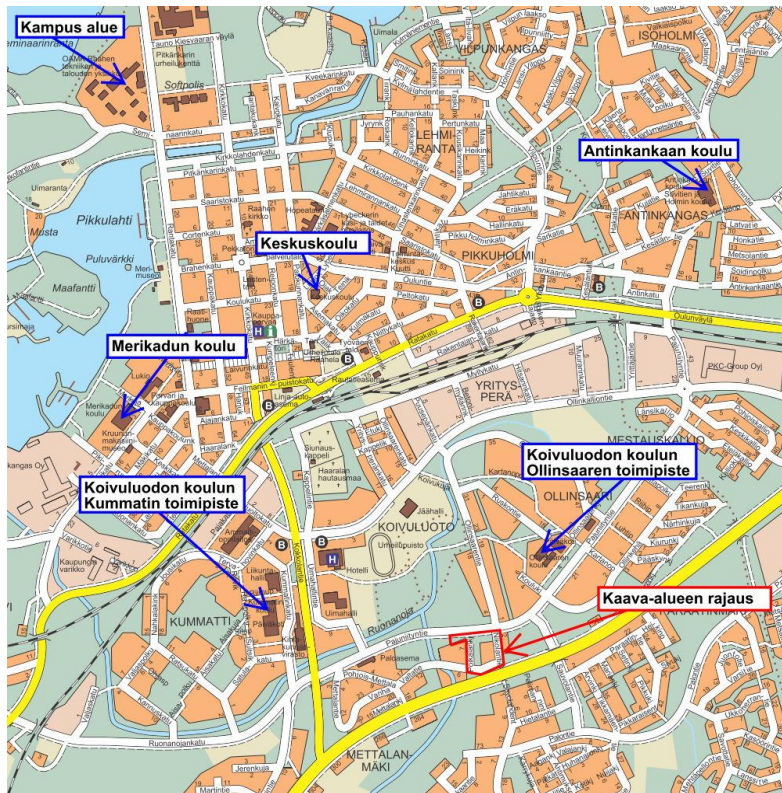
Koivuluodon Kummatin ja Ollinsaaren koulut, Merikadun koulu ja Keskuskoulu muodostavat keskustan koulualueen. Keskustan alueen oppilasennuste on nouseva. Suurimmillaan keskustan alueen oppilasmäärä tulee olemaan vuosina 2019-2020, jolloin oppilaita tulisi olemaan 869 keskustan alueella.

Keskuskoulu on taide- ja kulttuuripainotteinen koulu, jossa toimivat Raahen musiikkiluokat 3-6. Keskuskoulun oppilasennuste on laskeva ja keskuskouluun tulisi ohjata uusien keskusta-alueiden oppilaita.

Yläkoulu, vuosiluokat 7-9

Merikadun koulu kerää keskustan alueen alakoulujen oppilaat ja muodostaa yläkoulun perustan. Merikadun koulussa sijaitsevat vuosiluokat 7-9. Merikadun oppilasmäärä tulee ennusteen mukaan ensin laskemaan vuoteen 2018, mutta sitten kasvamaan sadalla oppilaalla vuoteen 2025 mennessä. 2020-luvulla yläkoulun oppilasmääriä voidaan tasata Pattasten yläkoulun kanssa.

Kampus-alueelle on suunnitelmissa tulevaisuudessa sijoittaa ns. koulukeskus eli kasvatus- ja opetuspalveluiden keskittymä päivähoidosta yläkouluopetukseen. Mm. Merikadun koulu on suunnitelmissa siirtää tulevaisuudessa Kampus-alueelle.



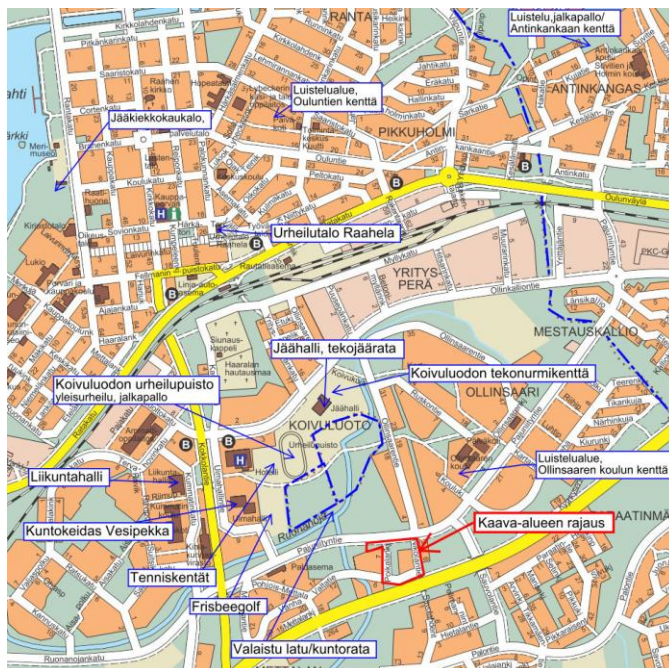
Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat koulut.

Muut lähipalvelut

Suunnittelualueen lähipalvelut sijaitsevat Pajuniityntien pohjoispuolella noin 200-500 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta, Ollinsaaren, Koivuluodon ja Kummatin alueelle. Suunnittelualueelle on keskustasta hyvät kevyen liikenteen yhteydet, joten myös keskustan palvelut, jotka sijaitsevat noin 1,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta, ovat alueen lähipalveluita.



Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat palvelut. Lähimmät ruokapalvelut sijaitsevat Ollinsaarella noin 450 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta ja Koivuluodon alueella noin 200 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.



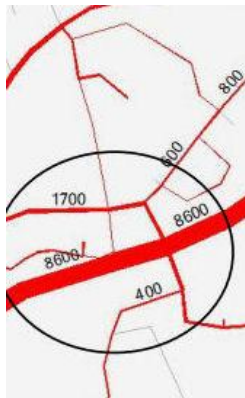
Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat urheilupaikat. Koivuluodon urheilupuisto uima- ja jäähalleineen, yleisurheilu- ja jalkapallokenttineen ja valaistuneen latu- ja kuntoratoineen sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Ollinsaaren koulu luistelukenttineen sijaitsee noin 250 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta ja Kummatin liikuntahalli noin 300 metrin päässä suunnittelualueesta.

Liikenneympäristö ja liikennemelu

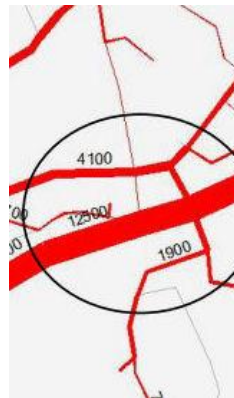
Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyön yhteydessä on selvitetty päätie- ja katuverkon luokitus sekä kevyen liikenteen pääverkko. Korttelin 3629 kaavamuutosalue tukeutuu nykyisiin katuverkkoihin. Suunnittelualueelle on hyvät liikenneyhteydet. Kaava-alueita palveleva pääkatu, tiestö ja kevyen liikenteen yhteydet ovat valmiita.

Osayleiskaavatyön yhteydessä tutkittuja liikenneratkaisuja on tarkennettu Raahen keskeisten alueiden liikennejärjestelmäsuunnitelmassa.

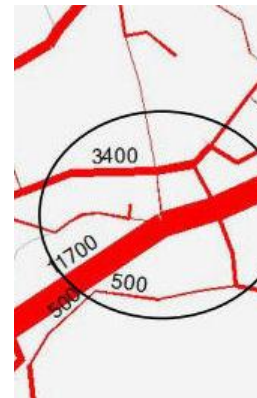
Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on esitetty suunnittelualuetta koskevat keskeiset verkon liikenneväylät nykyisine liikennemäärineen sekä niille vuodelle 2030 ennustetut liikennemäärät:



Nykytilan vuorokausiliikenteen määrät (KAVL 2011).



Nykyverkon vuorokausiliikenteen ennuste vuodelle 2030 (KAVL 2030).



Tavoiteverkon vuorokausiliikenteen ennuste vuodelle 2030 (KAVL 2030).

Lähde: Raahen keskeisten alueiden liikennejärjestelmäsuunnitelma 2013, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Raahen kaupunki, Ramboll 24.11.2013

Vuoteen 2030 mennessä arvioidaan liikennejärjestelmäsuunnitelman ennustetilanteen mukaiseksi Pajuniityntien liikennemääräksi noin 4100 ajoneuvoa/vrk ja Valtatien 8 liikennemääräksi noin 12 500 ajoneuvoa/ vrk.

Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on esitetty myös keskeiset kevyen liikenteen laatukäytävät. Yksi keskeisistä liikennejärjestelmäsuunnitelmassa esitetyistä kevyen liikenteen laatukäytäväreiteistä on Ollinsaari-Rautaruukki -laatukäytäväreitti (Pajuniityntie-Ruonanojankatu-Rautaruukintie) on toteutettu ja sijaitsee Pajuniityntien varressa sivuten suunnittelualueen pohjoisosaa.

Liikennemelu

Suunnittelualue sijaitsee valtatie 8 läheisyydessä, josta suunnittelualueelle kulkeutuu liikennemelua. Suunnittelualueen merkittävimmät melulähteet ovat valtatie 8 ja Pajuniityntie.

Ulkoalueet

Valtioneuvosto on antanut päätöksen ulkoalueiden melutason ohjearvoista (993/1992) meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi. Meluntorjuntaa ohjaavat Suomessa Valtioneuvoston päätöksen VNp 993/1992 mukaiset päivä- ja yöajan melutason ohjearvot ulkona havaittavalle ympäristömelulle:

Keskiäänitasot ($L_{A,eq}$) :	
Päiväarvo (klo 7-22) asuinalueella enintään	55 dB ($L_{Aeqklo7-22}$)
Yöarvo (klo 22-7) ” - ”	50 dB ($L_{Aeqklo22-7}$)
uusilla asuinalueella	45 dB ($L_{Aeqklo 22-7}$)
Loma-asuntoalueilla ohjearvot ovat:	
Päiväarvo	50 dB
Yöarvo	45 dB
Luonnonsuojelualueilla	
	45 dB
	40 dB

Alueen tonttien rakennusten sijoittelulla, sijoittamalla rakennukset, varastot ja autokatokset melulähteen puolelle voidaan luoda melulta suojaisia piha-alueita, jolloin piha-alueiden melutaso saadaan hyväksyttävälle tasolle.

Asemakaavaluonnosta laadittaessa on tutkittu erilaisia maankäyttöratkaisuja, joista on laadittu tieliikennemeluselvitykset. Asemakaavaluonnoksen pohjaksi on valittu vaihtoehto, jolla voidaan parhaiten taata, etteivät tieliikenteen aiheuttaman yö- ja päivämelun ohjearvot tule ylittymään piha-alueilla.

Sisätilat

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on annettu päivä- ja yöajan ohjearvot ulkoa sisätiloihin kantautuvasta melusta. Asuinhuoneissa päiväajan ohjearvo on 35 dB ($L_{Aeqklo 7-22}$) ja yöajan ohjearvo 30 dB ($L_{Aeqklo 22-7}$). Suunnittelualueella julkisivujen ääneneristävyysvaatimus on suurimmillaan 32 dB alueen eteläosassa. Tämän suuruinen vaatimus luokitellaan normaaliksi. Julkisivujen ääneneristävyysvaatimus esitetään asemakaavamääräyksissä.

Selvitykset

Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyön yhteydessä laadituissa selvityksissä kaava-alueelta ei ole löytynyt arvokkaita luontokohteita eikä uhanalaisia kasveja. Alueelta ei ole löydetty muinaismuistoja.

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa suunnittelualan eteläosaa sivuva Pohjanmaan rantatie v. 1785 on osoitettu alueeksi, jossa rantatien piirteitä on jossain määrin säilynyt.

Suunnittelualueelle on laadittu v. 2030 ennusteliikenteen mukaiset maankäyttöratkaisun tieliikennemeluselvitykset.

Suunnittelualan rakennuskannasta on laadittu inventointiraportti ja vanhasta Pailon koulusta tekninen kuntoarvio.

5 TAVOITTEET

Taajamaosayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Kortteli 3629 on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi Y, joka ei vastaa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan tavoitetta ja on siten maankäytöltään vanhentunut.

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa on keskeisenä lähtökohtana yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen. Kaavamuutoshankkeen tavoitteena on uudistaa korttelin 3629 asemakaavaa vastaamaan taajamayleiskaavan asettamia tavoitteita ja tarkistaa voimassa olevan asemakaavan korttelin käyttöä

osayleiskaavan mukaisen asuinrakentamisen toteuttamiseksi. Alueen käyttöönotto asuintarkoitukseen täydentää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta. Tavoitteena on vajaakäyttöisen julkisten rakennusten korttelialueen tehokkaampi käyttö nykytilanteeseen verrattuna.

Nykyisellään ympäristöönsä nähden osittain rakentumatonta ja vajaakäyttöistä aluetta kaavoittamalla pyritään tuottamaan pientalotontteja lähelle kouluja ja muita palveluita, yhdyskuntahuollon verkoston ulottuville.

Asemakaavan tavoitteena on kehittää aluetta kaupunkikuvallisesti ja täydennysrakentaa aluetta siten, ettei Ollinsaarentien ja Nikolantien varteen sijoittuneiden asuinpienalojen muodostama katunäkymä katkea. Tavoitteena on muodostaa korttelista viihtyisä ja kiinteä asuntoalue, joka liittyy luontevasti olemassa olevaan ympäristöön ja täydentää olemassa olevaa katukuvaltaan melko yhtenäistä Nikolantien ja Ollinsaarentien varteen sijoittunutta pientaloaluetta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää olevan pientaloalueen täydennykseksi viihtyisä uusi asuinalue, joka positiivisella tavalla luo omaleimaista paikan henkeä. Elinympäristön viihtyisyyttä edistetään tavoitellen rakennetun ympäristön korkeatasoisia, alueen omaleimaisuutta vahvistavaa, maisemakuvaan ja ympäröivään asuinpienaloalueeseen sopeutuvaa ja sitä täydentävää ihmisläheistä ympäristöä.

Asemakaavan tonttitarjonta tyydyttää osaltaan asuintonttien kysyntää ja lisää Raahen kaupungin monipuolista tonttitarjontaa. Kaupunki haluaa tarjota asukkailleen valittavaksi erilaisia asumismuotoja ja sijaintipaikkoja.

6 ASEMAKAAVAN LAADINNAN VAIHEET

Asemakaavan vireilletulo

Asemakaavan muutos sisältyy Raahen kaupungin teknisen lautakunnan 11.3.2013 hyväksymään vuoden 2013 asemakaavoitusohjelmaan. Tekninen lautakunta päätti kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta 21.11.2013.

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin Raahelaisessa, teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla (Ruskatie 1 Pattijoki) ja kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavoitusprosessin aikana.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon, virkistykseen tai muihin oloihin valmisteilla oleva kaavanmuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mieliteensä (MRL 62 §).

Osallisia ovat mm. kaavoitettavan alueen sekä lähialueiden maanomistajat, asukkaat, asukasyhdistykset, yrittäjät ja työntekijät. Muita osallisia ovat Raahen kaupunginvaltuusto ja – hallitus, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, tekninen palvelukeskus, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Museovirasto, Pohjois-Pohjanmaan museo, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Raahen Energia Oy, Elenia Oy, Raahen Vesi Oy ja Elisa Oyj.

Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä Raahen kaupungin nettisivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta.

Vaikutusalue

Asemakaavan muutoksella on kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja asuntotarjontaan kohdistuvia vaikutuksia.

Alueellisesti vaikutukset rajoittuvat lähiympäristön olosuhteisiin.

Selvitettävät vaikutukset ja käytettävät menetelmät

Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua.

Asemakaavan muutoksen toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §). Todennäköisesti merkittävät asemakaavan muutoksen vaikutukset, joita suunnittelun yhteydessä tulee selvittää, ovat:

Vaikutukset lähiympäristöön, kaupunkikuvaan, kaupungin asuntotarjontaan, liikenteeseen ja kunnallistekniikkaan.

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Alueellisesti vaikutukset rajoittuvat lähiympäristön olosuhteisiin.

Asemakaavan luonnossuunnittelu

Asemakaavaluonnosta laadittaessa on tutkittu erilaisia maankäyttöratkaisuja, joista on laadittu tieliikennemeluselvitykset. Selvityksissä on tarkasteltu v. 2030 ennusteliikenteen mukaan laskettuja melutasoja sekä päivällä että yöllä.

Luonnosvaihtoehto A

Rivitaloaluvaihtoehto, jossa Nikolantien varteen on rivitaloilla pyritty rajaamaan tiivis katunäkymä täydentämään Ollinsaarentien ja Nikolantien muodostamaa melko yhtenäistä katukuvaa. Poikalankujan varteen on sijoitettu kolme rivitaloryhmää. Pajuniityntien varteen on osoitettu kaksikerroksisia rakennusmassoja suojaamaan pihoja liikennemelulta. Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu varastoja ja autokatoksia suojaamaan piha-alueita liikennemelulta.

Luonnosvaihtoehdossa on esitetty kahdeksan rivitalotonttia, joilla sijaitsee viisi kaksikerroksista neljän asunnon rivitaloa, viisi kolmen asunnon rivitaloa sekä kolme yksikerroksista paritaloa. Yhteensä luonnosvaihtoehto mahdollistaa 41 asunnon ja 4980 asuinneliömetrin rakentamisen, jolloin



(muokattu havainnekuvasta/Anu Syrjäpalo 19.12.2013)

aluetehokkuudeksi muodostuisi 0,19.

Lisäksi alueelle on osoitettu apurakennuksia, varastoja, jäte- ja autokatoksia. Luonnosvaihtoehto mahdollistaa 10 neljän auton autokatoksen sekä kullekin taloyhtiölle varasto- ja jätehuoltotilojen rakentamisen, jolloin kokonaisneliömääräksi apurakennuksineen muodostuisi 6196 m² (4980 m² + 1216 m²) ja alueen todelliseksi tehokkuudeksi 0,24.

Alueen keskivaiheilla sijaitseva puistomainen vyöhyke vesiaiheineen on osoitettu taloyhtiön omistukseen.

Luonnosvaihtoehto B

Rivitalovaihtoehto, jossa Nikolantien varteen on kaksikerroksisilla rivitaloilla rajattu tiivistä katunäkymää. Pajuniityntien ja Nikolantien kulmaukseen ei ole osoitettu rakennuksia olemassa olevan sähkölinjan ja sen vaatimien suojaetäisyyksien vuoksi. Pajuniityntien varteen on sijoitettu neljä rivitaloa nauhamaisesti suojaamaan piha-alueita liikennemelulta. Poikalankujan varteen on osoitettu neljä eri kokoista rivitalotonttia. Suunnittelualueen eteläosaan on sijoitettu nauhamaisesti varastoja ja autokatoksia aitoineen suojaamaan piha-alueita liikennemelulta.



Luonnosvaihtoehdossa on esitetty seitsemän eri kokoista tonttia, joista viidelle tontille sijoittuu yksi rivitalo. Alueella sijaitsee kaksi viiden asunnon rivitaloa, viisi neljän asunnon rivitaloa ja viisi kolmen asunnon rivitaloa. Lisäksi alueen keskiosaan sijoittuu yksi paritalo. Kaikki rivitalot on esitetty rakennettavaksi kaksikerroksisina ja asuntoja on mahdollista muunnella tarvittaessa. Luonnosvaihtoehto mahdollistaa 47 asunnon, 54 autopaikan ja 4794 asuin-kerrosneliömetrin rakentamisen, jolloin aluetehokkuudeksi muodostuu 0,24.

Lisäksi alueelle on osoitettu varastoja ja autokatoksia, jolloin kokonaisneliömääräksi piharakennuksineen muodostuu 5945 k-m² (4794 k-m² + 1151 k-m²) ja alueen todelliseksi tehokkuudeksi 0,30.

Alueen keskivaiheilla sijaitsevalle sähkölinjalle 11 metrin suojaetäisyyksineen ei ole osoitettu rakennuksia. Alueen keskellä kulkeva runkovesijohto 8 metrin suojaetäisyyksineen on osoitettu viheralueeksi.

Luonnosvaihtoehto C

Alue on pyritty säilyttämään pienimittakaavaisena. Suunnittelualue on pyritty sovittamaan ympäröivän omakotitaloalueen mittakaavaan rakennusten massoittelulla ja sijoittelulla. Tavoitteena on mahdollistaa urbaani asuminen sekä yksityisyyttä että yhteisöllisyyttä hyödyntäen, lähellä keskustaa sijaitsevalla rauhallisella ja turvallisella pientalovaltaisella alueella. Asuntoihin liittyvät piha-alueet terasseineen ja parvekkeineen on suunnattu pääosin etelään ja länteen. Tontit on rajattu aidoin, porttiaihein ja istutuksin katutilasta antamaan piha-alueille yksityisyyttä ja suojaamaan mm. liikennemelulta.



Rivitalovaihtoehto, jossa Nikolantien varteen on kaksikerroksisilla rivitaloilla rajattu tiivistä katunäkymää. Korttelin halki kulkevan sähkölinjan on oletettu poistuvan. Pajuniityntien varteen on sijoitettu nauhamaisesti kolme kaksikerroksista rivitaloa sekä varasto- ja autokatosrakennus suojaamaan piha-alueita liikennemelulta. Poikalankujan varteen on osoitettu neljä eri kokoista rivitalotonttia, joista kolmella tontilla sijaitsee yksi rivitalo ja yhdellä tontilla kaksi rivitaloa. Suunnittelualueen eteläosaan on sijoitettu nauhamaisesti kaksikerroksisia rivitaloja suojaamaan piha-alueita liikennemelulta. Vanhan Valtatien varteen on sijoitettu nauhamaisesti varastoja ja autokatoksia aitoineen antamaan lisäsuojaa liikennemelua vastaan.

Luonnosvaihtoehdossa on esitetty kahdeksan eri kokoista tonttia, joista kuudelle tontille sijoittuu yksi rivitalo. Alueella sijaitsee yksi viiden asunnon rivitalo, viisi neljän asunnon rivitaloa ja kahdeksan kolmen asunnon rivitaloa ja yksi paritalo. Kaikki rivitalot on esitetty rakennettavaksi kaksikerroksisina ja asuntoja on mahdollista muunnella tarvittaessa. Yhteensä luonnosvaihtoehto mahdollistaa 51 asunnon, yhden autopaikan/ asunto ja 5770 asuinkerrosneliömetrin rakentamisen, jolloin aluetehokkuudeksi muodostuisi 0,32.

Lisäksi alueelle on osoitettu varastoja ja autokatoksia, jolloin kokonaisneliömääräksi piharakennuksineen muodostuisi 6916 k-m² (5770 k-m² + 1146 k-m²) ja alueen todelliseksi tehokkuudeksi 0,38.

Alueen keskellä kulkeva runkovesijohto 8 metrin suojaetäisyyksineen on osoitettu viheralueeksi.

Luonnosvaihtoehdon C ratkaisulla eivät tieliikenteen aiheuttaman yö- ja päivämelun ohjearvot tule ylittymään.



Vaihtoehtoluonnos C, liikennemelu päivällä (klo 7-22) vuonna 2030, vuoden 2030 liikenne-ennusteella. Päiväajan melun ohjearvo 55 dB alittuu kaikilla rivitalojen oleskelualueilla.

Vaihtoehtoluonnos C, liikennemelu yöllä (klo 22-7) vuonna 2013, vuoden 2030 liikenne-ennusteella. Yöajan melun ohjearvo 50 dB alittuu kaikilla rivitalojen oleskelualueilla ja 45 dB:n ohjearvo lähes kaikilla oleskelu-alueilla. Kaakkoiskulmassa sijaitsevan rivitalon oleskelupihalla melutaso on suurimmillaan, 47 dB.

Lähde: Tieliikennemeluserelvitys, Akm 227: kaupunginosan 36 korttelin 3629 asemakaavan muutos, Raahen Promethor 3.3.2014.

Asemakaavaluonnoksen pohjaksi on valittu vaihtoehto C mm. liikennemelun osalta. Vaihtoehdolla C voidaan parhaiten taata, etteivät tieliikenteen aiheuttaman yö- ja päivämelun ohjearvot tule ylittymään. Auto- ja varastokatokset ja asuinrakennukset muodostavat liikennemelulta suojaavan massan korttelialueen sisäpiha-alueita ja asuinpihoja suojaamaan. Meluntorjuntaa on tehostettu lisäämällä aitoja talousrakennuksia yhdistämään.

Rakennusten yhteispihat ja leikkialueet tulevat sijoittumaan sisäpihan alueille, joissa äänitaso alittaa ohjearvot. Asunnoilla on melulta suojattu oma piha maan tasolla.

Tekninen lautakunta hyväksyy asemakaavaluonnoksen kokouksessaan huhtikuussa 2014 ja päättää kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta.

Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto ovat nähtävillä huhti-toukokuussa 2014 Raahen kaupungin teknisessä palvelukeskuksessa ja kaupungin internet-sivuilla.

Valmisteluaineiston nähtävillä olosta ilmoitetaan kaupunkilehti Raahelaisessa sekä kaupungin internet-sivuilla. Asiakirjat ovat nähtävissä kaupungin internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan. Kaavaluonnoksesta järjestetään kaavatilaisuus osallisille huhti-toukokuussa 2014.

Luonnoksesta pyydetään lausunnot Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristö-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Museovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Vesi Oy:ltä, Ra-

hen Energia Oy:ltä, Elenia Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä ja Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotuksen pohjana on valittu luonnosvaihtoehto huomioiden liikennemeluselvityksineen, rakennuskannan inventointi, tekninen kuntoarvio sekä luonnosvaiheen palaute.

Asemakaavan muutosehdotus laaditaan kesäkuussa 2014. Kaupunginhallitus päättää sen julkisesti nähtäville asettamisesta 30 päiväksi. Asemakaavaehdotus on julkisesti nähtävillä elo-syyskuussa 2014 (MRL 65 §, MRA 27 §). Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kaupunginhallitukselle ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot (MRA 28 §).

Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen syksyllä 2014.

7 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan perustelut

Asemakaavan muutoksella vastataan osaltaan Raahen asuntokysyntään, joka kohdistuu keskustan läheisyyteen, palveluiltaan ja sijainniltaan hyvien liikenneyhteyksien varten sijoittuviin hyviin pientaloalueisiin.

Alue on Raahen keskustan läheisyydessä. Hankkeen toteuttaminen tiivistää osaltaan keskustarakennetta. Alueen infrastruktuuri on valmista ja sen käytön tehostaminen edullista.

Kokonaisrakenne

Alueen asemakaavoitus liittyy kaupungin keskustan läheisyydessä hyvällä sijainniltaan olevan pientaloalueympäristön täydentämiseen ja alueen käytön tehostamiseen. Hankkeen toteuttaminen tiivistää osaltaan kaupunkirakennetta.

Asemakaava-alue muodostaa Nikolantien-Vanhan Valtatien-Poikalankujan-Pajuniityntien rajaamalle alueelle kokonaisuuden, joka täydentää Nikolantien varren varten sijoittuvaa pientaloalueen rakennuskantaa.

Asemakaava noudattaa taajamayleiskaavan periaatteita.

Nimistö

Alueella on entuudestaan nimistöä. Entiset kadunnimet Nikolantie, Poikalankuja ja Vanha Valtatie on säilytetty.

8 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yleiskaavan toteutumiseen

Asemakaava toteuttaa taajamayleiskaavaa.

Vaikutukset kaupungin asuntotarjontaan

Asemakaava lisää Raahessa kysytyjen kaupungin keskustan läheisyydessä hyvällä sijainnillaan olevien asuinpienaloalotonttien tarjontaa. Asemakaavan muutos tukee kaupungin kehitystavoitteita, monipuolistaa tonttitarjontaa ja lisää vaihtoehtoja asumismuodolle ja sijainnille sekä luo kilpailua rakentamisalalle.

Vaikutukset ympäristöön, kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Asemakaavan muutos toteuttaa yleiskaavan kaupunkirakennetta ja tiivistää yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutos mahdollistaa nykyisin osin rakentumattoman ja tehottomassa käytössä olevan korttelialueen rakentumisen osayleiskaavan mukaiseen asuinkäyttöön. Uudet pientalotontit täydentävät lähiympäristön olemassa olevaa pientaloaluetta luontevasti ja edistävät alueen elinvoimaisuutta.

Kaavamuutoksen myötä rakentamaton alue muuttuu rakennetuksi pientalovaltaisiksi asuinkorttelin alueeksi sekä tonttien sisäisiksi piha- ja oleskelualueiksi.

Alueen kaupunkikuva kiinteytyy ja selkenee. Nikolantien varren pientaloalueesta syntyy kokonaisuus, joka täydentää Nikolantien varren olemassa olevaa rakennuskantaa kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja liikenteellisesti.

Suunnittelualueen eteläosaa sivuava Pohjanmaan rantatie on huomioitu kaavaluonnoksessa ja toimii kevyen liikenteen väylänä.

Vaikutukset liikenneympäristöön

Alueen liikenneverkko on valmis ja sen käytön tehostaminen edullista. Pääliikenneverkko on toimiva nykyiselle liikenteelle ja kapasiteettia on liikenteen lisääntymiselle. Suunnittelualue tukeutuu liikenteellisesti Pajuniityntiehen. Suunnittelualueen liittyminen Pajuniityntiehen on mahdollista järjestää turvallisesti siten, että keskeisin liikenteellinen yhteys Pajuniityntieltä suunnittelualueelle on Poikalankujan uudesta liittymästä. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet palveluihin.

Kaava-aluetta palveleva pääkatu, tiestö ja kevyen liikenteen väylät ovat valmiita. Kevyt liikenne on houkutteleva vaihtoehto suunnittelualueelle, koska etäisyydet mm. kouluun ja palveluihin ovat lyhyet. Uudet asuintontit lisäävät jonkin verran ajoneuvoliikennettä mutta samalla maankäytön tiivistäminen edistää kävelyä ja pyöräilyä kulkutapana.

Kaavamuutoksella selkiytetään katujen ja kevyen liikenteen väylien välistä hierarkiaa.

Vaikutukset kunnallistekniikkaan

Kaava-alue rakentuu nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen täydentäen nykyistä korttelirakennetta. Suunnittelualue rajautuu olemassa oleviin pientaloalueisiin, joissa kunnallistekniikka on jo rakennettu. Alueen kunnallistekniset valmiudet ovat hyvät. Alueella kulkee nykyistä maankäyttöä palvelevia kaapeleita, vesijohtoja, viemäri-, kaukolämpö- ja sähkölinjoja. Suunnittelualueen keskellä kulkee Elenia Oy:n sähkölinja ilmajohtona, Raahen Vesi Oy:n runkovesijohto ja viemäri linja sekä laskuoja Ruonaan. Raahen Energia Oy:n sähkö- ja kaukolämpölinjat kulkevat osittain suunnittelualueen ulkopuolella ja osittain suunnittelualueella sivuten. Raahen Vesi Oy:n, Raahen Energia Oy:n, Elenia Oy:n johtolinjojen sekä laskuojan sijainnit on huomioitu kaavaluonnoksessa.

Tiiviimpi aluerakenne mahdollistaa jo alueelle tehtyjen investointien tehokkaamman ja taloudellisesti kannattavamman käytön. Olevan kunnallistekniikan käyttöaste kohtaa. Tehostuva maankäyttö edellyttää olevan kunnallistekniikan täydentämistä.

Sosiaaliset ja kulttuurivaikutukset

Alueen uusi rakennuskanta monipuolistaa asuntotarjontaa ja sosiaalista rakennetta. Keskeisimmät palvelut sijoittuvat alle 1 km:n etäisyydelle suunnittelualueesta ja ovat hyvin kevyen liikenteen saavutettavissa. Kaavamuutos luo puitteet viihtyisän ja yhteisöllisen asuinkorttelin rakentumiselle.

Hyvän asuinalueen ja elinympäristön elementtejä ovat mm. eri elämänvaiheisiin sopiva asumistapa, monipuolinen talotyyppi- ja hallintamuotojakauma, hyvä palvelutaso, virikkeinen ja luonnonläheinen ympäristökuva sekä turvallisuus. Sosiaalinen

juurtuminen ja asuinalueeseen kiinnittymiseen vaikuttavat mm. asumismuoto, asukkaan ikä ja sosiaaliset suhteet. Suunnittelualueen asukkaat muodostavat tiiviin sosiaalisen ryhmän suunnittelualueelle.

9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Uusi asuinalue voidaan ottaa käyttöön välittömästi asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Raahessa 17.3.2014

Kaija Seppänen
Kaavoituspäällikkö

Jaana Pekkala
Kaavasuunnittelija

10 SELVITYSAINEISTO

1. Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, Raahen kaupunki, Maisemaselvitys, Suunnittelukeskus Oy, 20.1.2005
2. Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, Raahen kaupunki, Maaperä ja rakennettavuus, Suunnittelukeskus Oy, 20.1.2005
3. Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, Raahen kaupunki, luontoselvitys, luontokohteiden inventointi, Suunnittelukeskus Oy, 24.11.2004
4. Raahen 2030 Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, 2. Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet, Suunnittelukeskus Oy, Esko Puijola, 10.11.2006
5. Rakennushistoriallinen inventointi, ark. yo, HM Anu Syrjäpalo, 17.10.2013
6. Tekninen kuntoarvio, Palon koulu, Kiratek Oy, 29.10.2013
7. Peruskuntoarvio, Nikolantie 3, Kiratek Oy, 23.2.2007
8. Tieliikennemeluselvitys, Akm 227: kaupunginosan 36 korttelin 3629 asemakaavan muutos, Raahen kaupunki, Promethor 3.3.2014
9. Perusopetuksen ja päivähoidon palveluverkkoselvitys, FCG Konsultointi Oy, 29.8.2013
10. Raahen liikennejärjestelmä Keskeisten alueiden liikennesuunnitelma 2013, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Raahen kaupunki, Ramboll, 24.11.2013

11 LIITTEET

Liite 1 Tilastolomake (lisätään ehdotusvaiheessa)