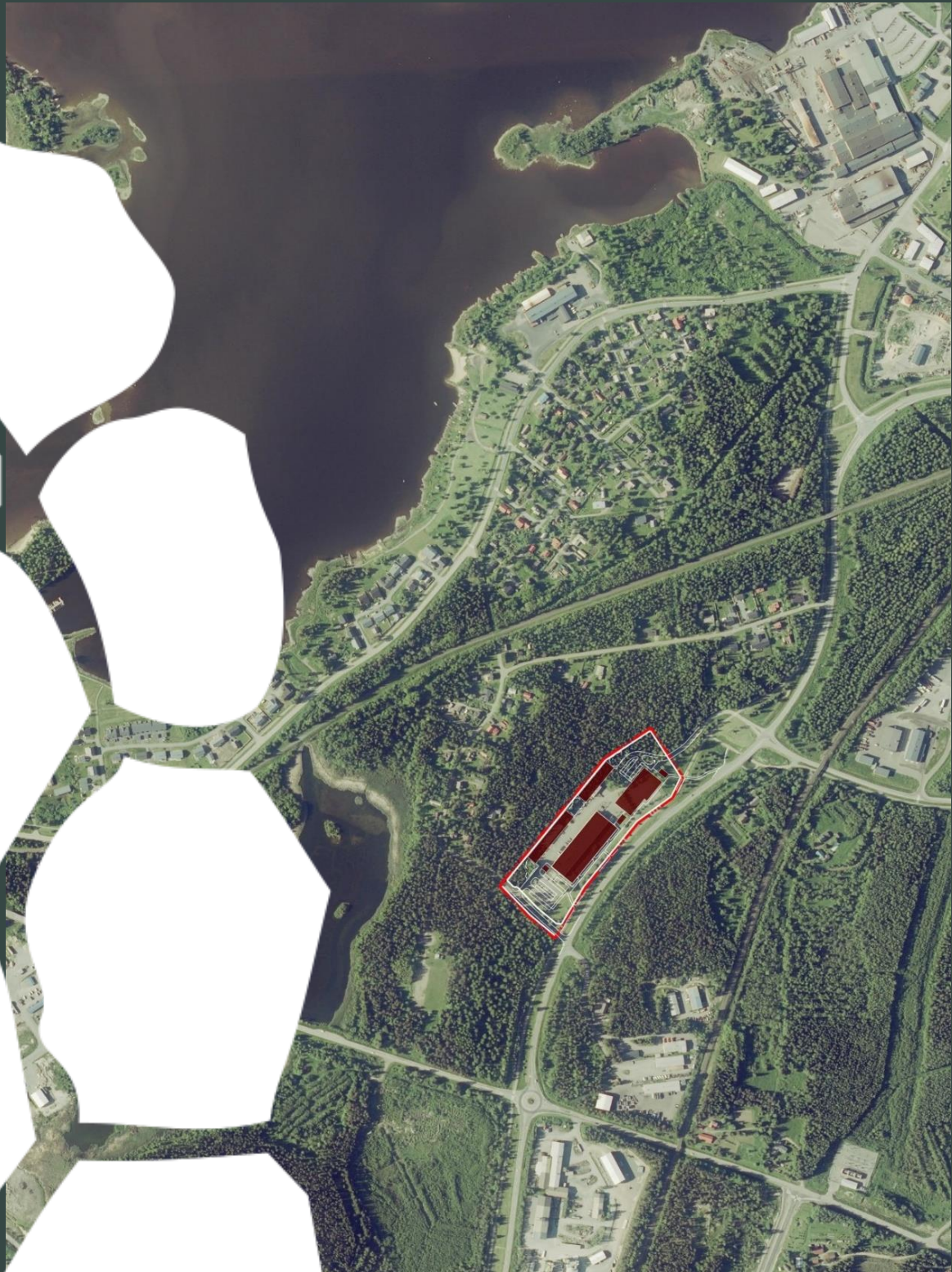


Aikuiskoulutuskeskuksen alue

Asemakaavanmuutos
Akm 244



Luonnosvaiheen selostus

3.6.2020



Raahen kaupunki

Kaavoitus

2020



Ramboll Finland Oy

Kartat ja kuvat, ellei toisin mainita, © Ramboll Finland Oy

Valokuvat, ellei toisin mainita, © Ramboll Finland Oy

Viistokuvat © Ilmakuva Vallas, 2007

Vireilletulosta on ilmoitettu	29.2.2020.
Kehittämislautakunta	16.6.2020 § 55.
Kaupunginhallitus	pvm § tulossa.
Kaupunginvaltuusto	pvm § tulossa.

Tämä selostus koskee kehittämislautakunnan 16.6.2020 päätöksellä hyväksyttyä Aikuiskoulutuskeskuksen alueen (Akm 244) asemakaavanmuutosluonnosta.

Aikuiskoulutuskeskuksen alue

Välikylä

Raahen kaupunki

Varvi-Välikylän 38. kaupunginosa

Asemakaavanmuutos ja sitova tonttijako (Akm 244)

Kortteli 3828 sekä siihen liittyvä katualue.

Kaavasuunnittelusta vastaa: Ramboll Finland Oy
Kiviharjunlenkki 1A, 90220 Oulu
Merja Isteri, arkkitehti SAFA, YKS 285

Kaavoituksesta vastaa: Raahen kaupunki, Kaavoitus
Ruskatie 1, 92140 Pattijoki
kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo
puh.: 044 439 3575
sähköposti: anu.syrjapalo@raahe.fi
kaavasuunnittelija Outi Järvinen
puh.: 040 135 6985
sähköposti: outi.jarvinen@raahe.fi

Perus- ja tunnistetiedot

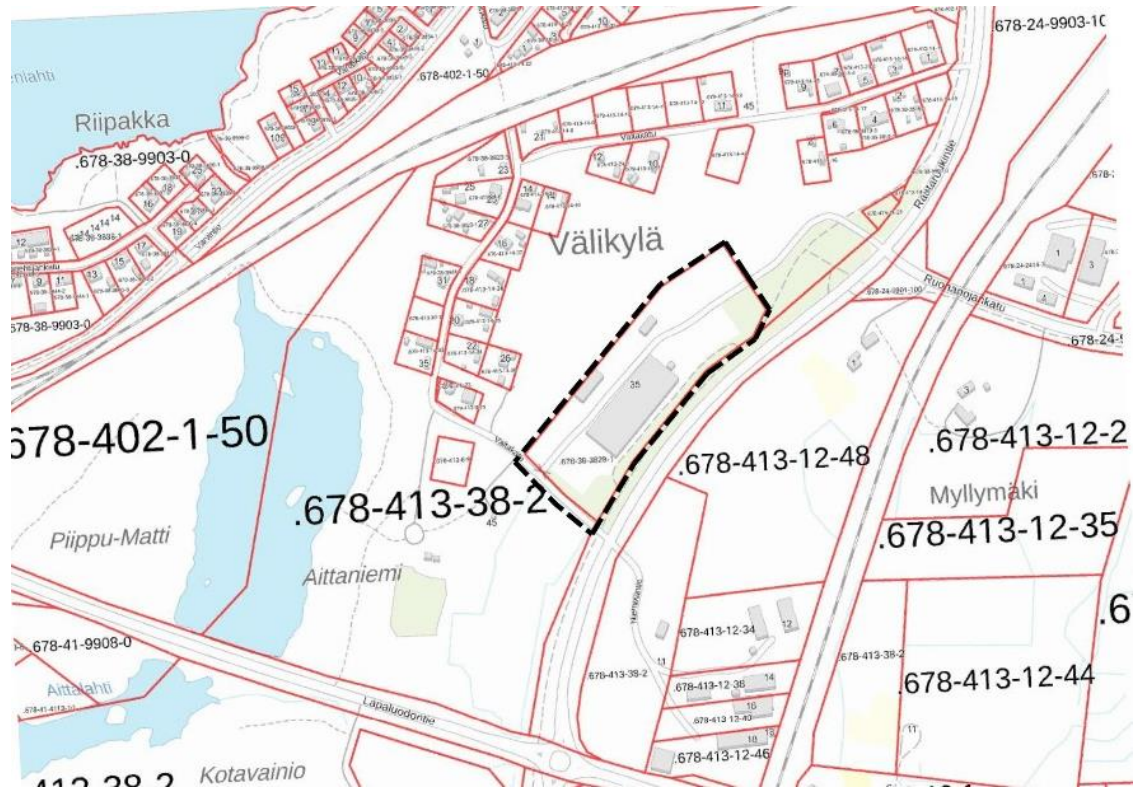
Asemakaavanmuutos koskee 3.12.1998 vahvistetun 38. kaupunginosan, Varvi - Välikylä, asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen (Ak 143) korttelia 3828 (kiinteistö 678-38-3828-1) sekä siihen rajautuvaa katualuetta Raahen kaupungin kiinteistöllä 678-413-38-2.

Asemakaavanmuutoksella muodostuvat 38. kaupunginosan, Varvi-Välikylä, kortteli 3828 sekä siihen liittyvä katualue. Asemakaavan alueen sitova tonttijako muuttuu tontin pienentyessä hieman. Tonttijaolla muodostuu 38. kaupunginosan korttelin 3828 tontti 1. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 3,4 hehtaaria.

Tonttijaolla muodostuu 38. kaupunginosan (Varvi-Välikylä) korttelin 3828 tontti 2.

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Välikylässä Varvi-Välikylän kaupunginosassa, noin kahden kilometrin etäisyydellä Raahen ydinkeskustasta kaakkoon. Kaava-alue käsittää aiemmin aikuiskoulutuskeskuksena toimineen korttelialueen sekä Valtakadun eteläosan katualuetta. Suunnittelualue rajoittuu idässä ja koillisessa Rautaruukintiehen. Kaava-alueen pohjois- ja luoteisselustaa reunustaa metsäalue, jonka takana on Välikylän pientaloasutus. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 3,4 hehtaaria.



Kuva 1 Kaava-alue ja kiinteistöjaotus. Kaava-alue sijoittuu kiinteistön 678-38-3828-1 alueelle sekä pieneltä osalta kiinteistön 678-413-38-2 alueelle.



Kuva 2 Kaava-alueen sijainti taustakartalla. Kaava-alueen raja-alue on esitetty punaisella katkoviivalla.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Aikuiskoulutuskeskuksen alue, asemakaavanmuutos (Akm 244) on tullut vireille Raahen kaupungin kaavoitusohjelmassa 2020. Kehittämislautakunta päätti asemakaavaprosessin käynnistämisestä 14.1.2020 § 6. Asemakaavan perusteella sidotaan kaava-alueen tonttijako.

Asemakaavan muutos perustuu Raahen kaupungin ja alueen nykyisen toimijan välillä solmitun kaupan ehtoihin (9.12.2019). Toimija on ostanut suunnittelualueella olevat rakennukset ja Raahen kaupunki on vuokrannut toimijalle kiinteistön, jolla rakennukset sijaitsevat. Kaupunginhallitus on myöntänyt toimijalle luvan käyttää kiinteistöä konepaja- ja rakennustoimintaan sekä sitä tukevaan muuhun yritystoimintaan 14.10.2019 § 319 asemakaavoitusprosessin ajan.

Kaavamuutosprosessin tavoitteena on selvittää korttelialueen käyttötarkoituksen muutosmahdollisuudet nykyistä toimintaa vastaavaksi sekä määrittää alueen rakennustehokkuus suhteessa tulevaisuuden lisärakentamistarpeisiin. Asemakaavan muutos ei vastaa voimassa olevaa yleiskaavaa, jonka vuoksi työssä tulee huomioida myös yleiskaavan tarkoitus ja sisältövaatimukset (MRL 35 ja 39 §).

Tiivistelmä

Kaavaprosessin keskeisimmät vaiheet

Käsittelyt	Tilaisuuden aiheet ja osallistumismahdollisuudet
KH 20.12.2019 § 404	Kaavoitusaloite on hyväksytty kaavoitusohjelmassa.
KELA 14.1.2020 § 5	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) hyväksyminen ja kaavoituksen vireilletulopäätös.
29.2.2020	Kuulutus vireilletulosta.
KELA 16.6.2020 § 55	Luonnosaineiston hyväksyntä nähtäville asettamista varten.
29.6. – 28.8.2020	Luonnosvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
13.8.2020	Yleisötilaisuus.
KELA KH	Luonnosvaiheen palautteen käsittely ja ehdotusaineiston hyväksyminen nähtäville asettamista varten.
pvm – pvm	Ehdotusvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
pvm	Yleisötilaisuus tarvittaessa.
KH	Ehdotusvaiheen palautteen käsittely ja ehdotuksen hyväksyminen valtuustoesitystä varten.
KV	Asemakaavan hyväksyminen.
	Asemakaava on lainvoimainen 30 vrk kuluttua.

Kaavoitusprosessia ja vuorovaikutuskäytäntöjä kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 19.12.2019 ja se asetettiin ensimmäisen kerran tarkennettuna nähtäville vireilletulokuulutuksen yhteydessä 29.2.2020. Asiakirjaa täydennetään nähtävilläoloa varten kaavoitusprosessin edetessä.

Kaavavaiheita koskeva aineisto asetetaan nähtäville Teknisen keskuksen ilmoitustaululle osoitteessa Ruskatie 1, 92140 Pattijoki ja kaupungin verkkosivulle osoitteeseen www.raahe.fi/kaavoitus/vireilla_olevat_asekaavat. Nähtävillä olojen aikana on osallisilla mahdollisuus esittää mielipiteensä asemakaava-aineistosta.

Asemakaavanmuutosta koskeva luonnosvaiheen aineisto on Kehittämislautakunnan 16.6.2020 § ___ päätöksellä julkisesti nähtävillä aikavälillä 29.6. – 28.8.2020. Nähtävilläoloaikana järjestetään osallisten informointia ja kuulemista varten yksi yleisötilaisuus tai ilta-aikainen vastaanotto Teknisessä keskuksessa.

Ehdotus Aikuiskoulutuskeskuksen alueen asemakaavaksi asetetaan kaupunginhallituksen päätöksellä tavoiteaikataulun mukaisesti nähtäville marraskuussa 2020 julkista kuulemista (MRL 65§ ja MRA 27§) varten. Nähtävillä oloaikana järjestetään osallisten informointia ja kuulemista varten yksi yleisötilaisuus tai ilta-aikainen vastaanotto Teknisessä keskuksessa.

Asemakaavaa käsittelevät elimet ovat kehittämislautakunta, kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto. Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Asemakaavan keskeinen sisältö

Voimassa olevan asemakaavan opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO-1) korttelin 3828 käyttötarkoitus muutetaan teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Kaavatyön yhteydessä laaditulla meluselvityksellä, liikennetarkastelulla sekä kaavan vaikutusten arvioinnilla tutkitaan, että aiottu toiminta soveltuu ympäristöönsä. Tarpeellisin kaavamerkinnoin varmistetaan, että alueen taajamakuva säilyy alueella jatkossakin viihtyisinä.

Alueen tonttijako muodostetaan asemakaavalla sitovaksi. Kaavamuuotos ei aiheuta muutoksia kaupungin teknisen huollon verkostoihin ja laitteisiin.

Asemakaavan toteuttaminen

Korttelialue vuokrataan tai myydään alueen toimijalle kaavan saatua lainvoiman. Mahdollinen uudisrakentaminen ja piha-alueen muutostyöt tapahtuvat jatkossa alueen toimijan toimesta ja aikataululla. Kohdealueelle ei ole tiedossa kiireellisiä rakennushankkeita, vaan toimintaa kehitettäneen pääosin nykyisissä rakennuksissa ja piha-alueella.

Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat

- Raahen 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava on hyväksytty Raahen kaupunginvaltuustossa 11.4.2007 § 20. Se on oikeusvaikutteinen ja sitä noudatetaan asemakaavan laadinnan ohjeena.
- 38. kaupunginosan, Varvi - Välikylä, asemakaava ja asemakaavanmuutos (AK 143) on vahvistettu lääninhallituksessa 3.12.1998.
- Pohjois-Pohjanmaan liitto. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmä: Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava, maakuntavaltuusto 2.12.2013, YM 23.11.2015, Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava, maakuntavaltuusto 7.12.2016 ja Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava, maakuntavaltuusto 11.6.2018. Kaavat ovat lainvoimaisia.
- Vaihemaakuntakaavat ovat uudempia kuin yleiskaava ja niitä noudatetaan asemakaavan laadinnan ohjeena, jos ne poikkeavat yleiskaavasta.
- Valtioneuvosto, 2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtioneuvoston päätös 14.12.2017.

Sisältö

Perus- ja tunnistetiedot	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
Tunnistetiedot	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
Kaava-alueen sijainti	I
Kaavan nimi ja tarkoitus	III
Tiivistelmä	IV
Kaavaprosessin keskeisimmät vaiheet	IV
Asemakaavan keskeinen sisältö	V
Asemakaavan toteuttaminen	V
Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat	V
1 Lähtötiedot	1
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	1
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	1
1.1.2 Rakennettu ympäristö	2
1.1.3 Liikenne	6
1.1.4 Melu ja tärinä	7
1.1.5 Luonnonympäristö	8
1.1.6 Maisemarakenne, maisemakuva	9
1.1.7 Maaperä ja rakennettavuus	10
1.1.8 Maanomistus	11
1.2 Suunnittelutilanne	11
1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
1.2.2 Yleiskaavallinen tarkastelu	15
2 Työn vaiheet	18
2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	18
2.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
2.3 Osallistuminen ja yhteistyö	18
2.3.1 Osalliset	18
2.3.2 Vireilletulo	19
2.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19
2.3.4 Viranomaisyhteistyö	19
3 Työn tavoitteet	19
3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	20
3.1.1 Osallisten tavoitteet	20
3.1.2 Aloitusvaihe	20
3.1.3 Luonnosvaihe	20
3.1.4 Ehdotusvaihe	20
4 Asemakaavan kuvaus	21
4.1 Kaavan rakenne	21

4.1.1	Mitoitus	21
4.2	Aluevaraukset	21
4.2.1	Korttelialueet	21
4.2.2	Muut alueet	21
4.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
4.4	Kaavan vaikutukset	22
4.4.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	22
4.4.2	Suhde yleiskaavoitukseen	22
4.4.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	22
4.4.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
4.4.5	Vaikutukset liikenteeseen	23
4.4.6	Vaikutukset virkistykseen	23
4.4.7	Vaikutukset tekniseen huoltoon	23
4.4.8	Vaikutukset yritystoimintaan ja talouteen	23
4.4.9	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
4.4.10	Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan	23
4.5	Ympäristön häiriötekijät	23
4.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	24
4.7	Nimistö	26
5	Asemakaavan toteutus	27
5.1	Toteuttaminen ja ajoitus	27
5.2	Toteutuksen seuranta	28
6	Liitteet	28

Asemakaavaa koskevat asiakirjat

- Aikuiskoulutuskeskuksen alue, asemakaavanmuutos (Akm 244), asemakaavakartta ja -kaavamerkinnot, luonnos 3.6.2020.
- Asemakaavan havainnepiirrokset (2 kpl), 3.6.2020
- Yleiskaavallinen tarkastelu, 3.6.2020
- Aikuiskoulutuskeskuksen alueen asemakaavamuutos, Raahe, Meluselvitys, 12.5.2020 Ramboll Finland Oy
- Kaavan valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet, tulossa
- Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet, tulossa

1 Lähtötiedot

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaavamuutosalue käsittää entisen Aikuiskoulutuskeskuksen korttelialueen sekä eteläosan Valtakadun katualueesta. Kaavamuutosalueen pohjois-lounaisreuna rajoittuu metsäalueeseen ja koillis-itäreunalla kulkee Rautaruukintie.

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Entisen Aikuiskoulutuskeskuksen korttelissa sijaitsee laajan päärakennuksen ja kahden varastorakennuksen ohella pysäköintialueita ja asfaltoituja kulkuteitä. Korttelin rakennukset on vuokrattu Rakennus Miilukankaalle pääosin konepaja- ja rakennustoimintaan ja muuhun yritystoimintaan.

Rautaruukintien puoleisella sivulla korttelin piha-alue käsittää istutuksia. Myös pysäköintialueet on osin rajattu istutuksilla. Korttelin lounais- ja luoteiskulmissa kasvaa metsää. Valtakadun tiealue on valaistu ja asfaltoitu.



Kuva 3 Viistokuva.

1.1.2 Rakennettu ympäristö

Entisen Aikuiskoulutuskeskuksen päärakennuksen (halli- ja toimistorakennus) rakentaminen on alkanut vuonna 1974 ja arkistojen mukaan se on valmistunut vuonna 1978. Rakennusta on muutettu ja laajennettu vuoden 2005 tietämillä. Päärakennuksen kerrosala on 5253 m². Päärakennuksessa sijaitsee myös opetustiloja. Lisäksi tontilla sijaitsee kaksi varastorakennusta.

Opetuskäyttö alueella on loppunut ja alueen on vuokrannut Rakennus Miilukangas Oy, joka on vuokrannut yhden hallin myös eteenpäin teollisuuden alan yhtiölle. Uusi toimija keskittää alueelle koko toimintansa (hallinto-, toimisto-, varastotoiminnot sekä pienimuotoista rakennustyömaiden esivalmistusta).

Nykyiset rakennukset on tarkoitus säilyttää toistaiseksi, mikäli kaikille tiloille löytyy seuraavien vuosien aikana sopivaa käyttöä. Kiinteistössä on luokkahuoneiden lisäksi neljä suurta hallitilaa, joita voidaan käyttää teolliseen toimintaan, kuten konepajatuotteiden valmistukseen, kunnossapitoon, varastointiin, rakennustuotevalmistukseen jne. Ainakin yksi halli on vielä vajaakäytöllä.



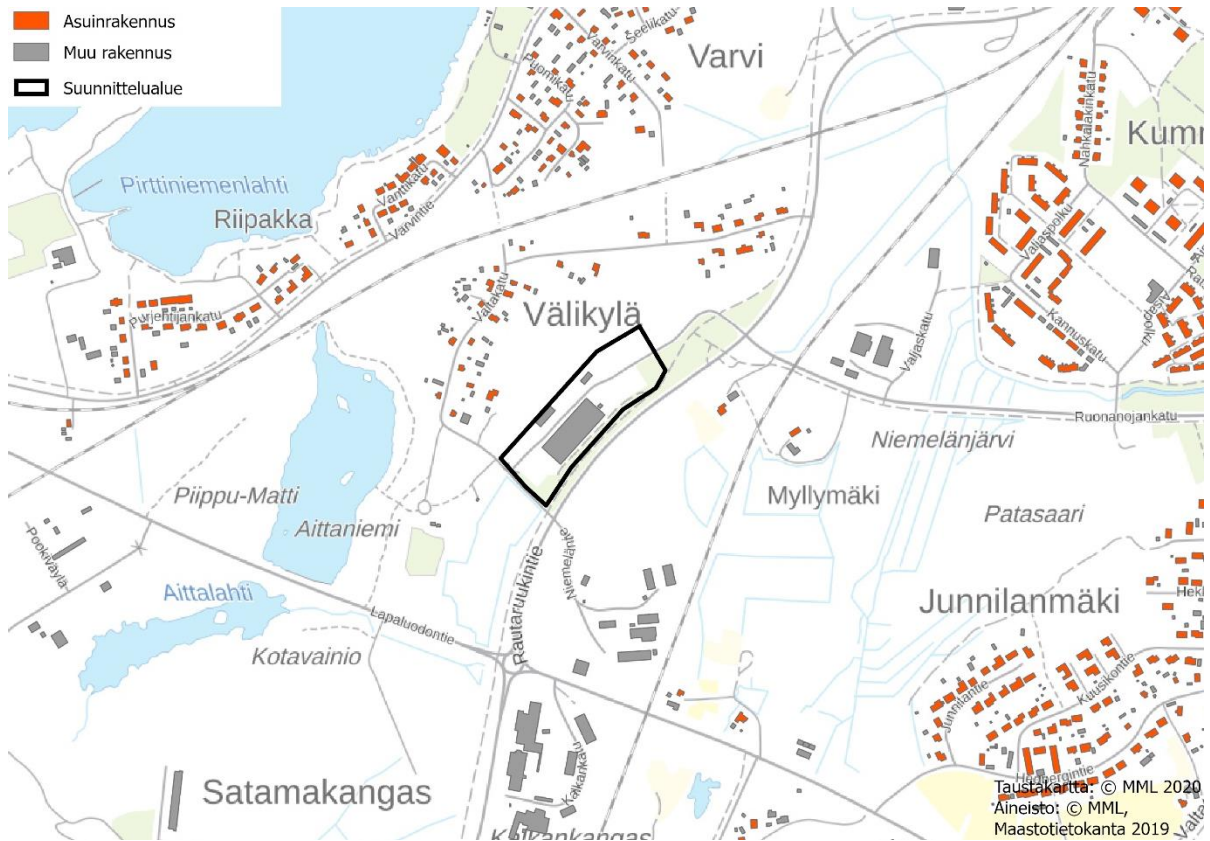
Kuva 4 Entisen Aikuiskoulutuskeskuksen päärakennus kaakkoiskulmalta.

Asuminen ja palvelut

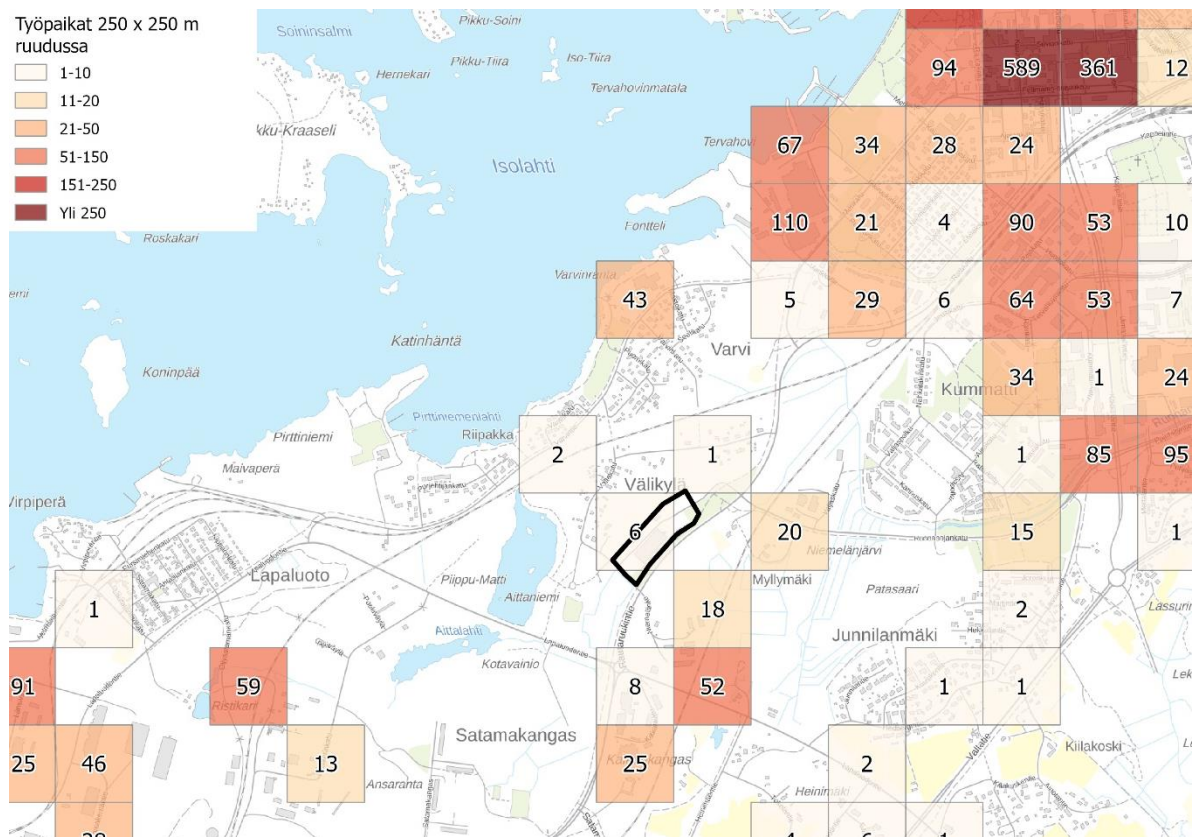
Kaava-alueen länsi- ja pohjoispuolisen metsäalueen taakse sijoittuva Välikylän asuntoalue on syntynyt 1940-1950 -luvulla. Valtakadun varrelle lähelle suunnittelualue sijoittuu 26 asuinrakennuksen pihapiiriä. Suunnittelualue sijoittuu noin 2 km etäisyydelle Raahen liikekeskustasta ja muista kaupungin keskeisimmistä palveluista.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Korttelissa 3828 työskentelee tällä hetkellä vakituisesti 5 toimihenkilöä sekä satunnaisesti 1-2 henkilöä. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Rautaruukintien itäpuolella Niemeläntien varrella runsaan 230 metrin etäisyydellä sijaitsee maastotietoaineiston perusteella neljä kiinteistöä, joista kolmelle on rakentunut teollisuusrakennuksia ja yhdelle liike- tai yleisiä rakennuksia. Rautaruukin terästehdas sijoittuu noin 1,5 kilometrin etäisyydelle kaava-alueen lounaispuolelle.



Kuva 5 Alueen rakennuskanta.

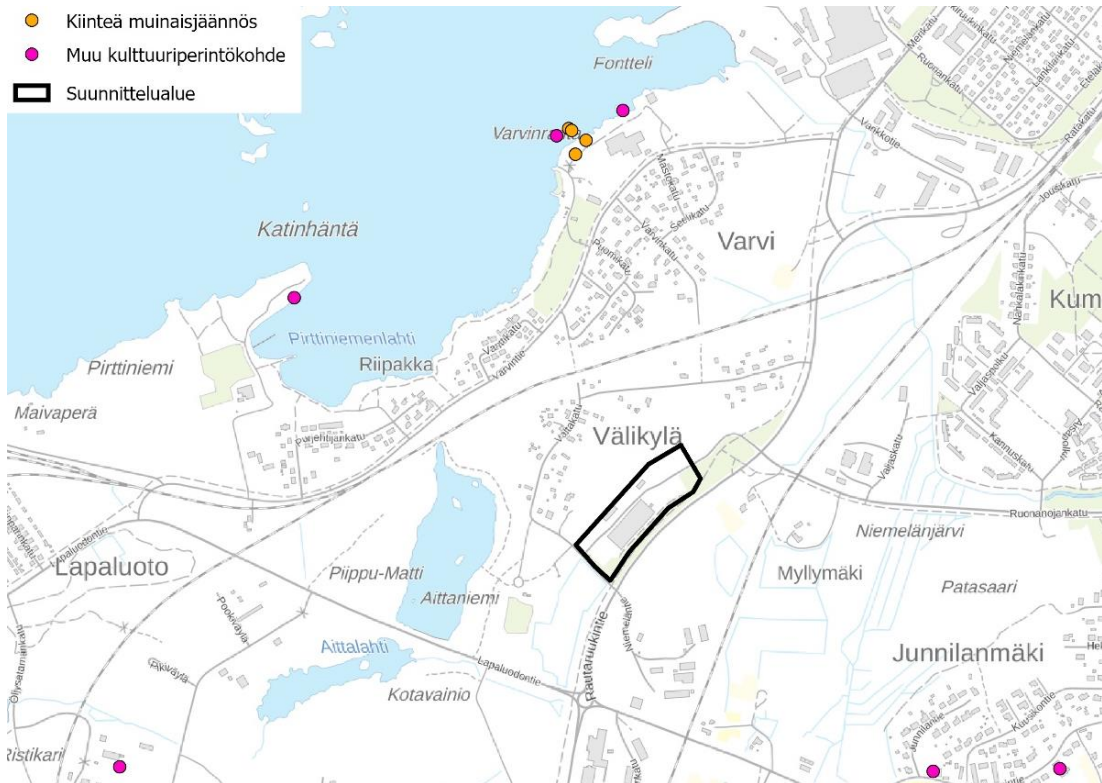


Kuva 6 Työpaikat lähialueella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse myöskään kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia.

Aittalahdi on kulttuurimaiseman kannalta vanhaa aluetta; se on ollut 1600-luvulla satama- ja kauppapaikka ja Satamalahdesta on ollut yhteys merelle.



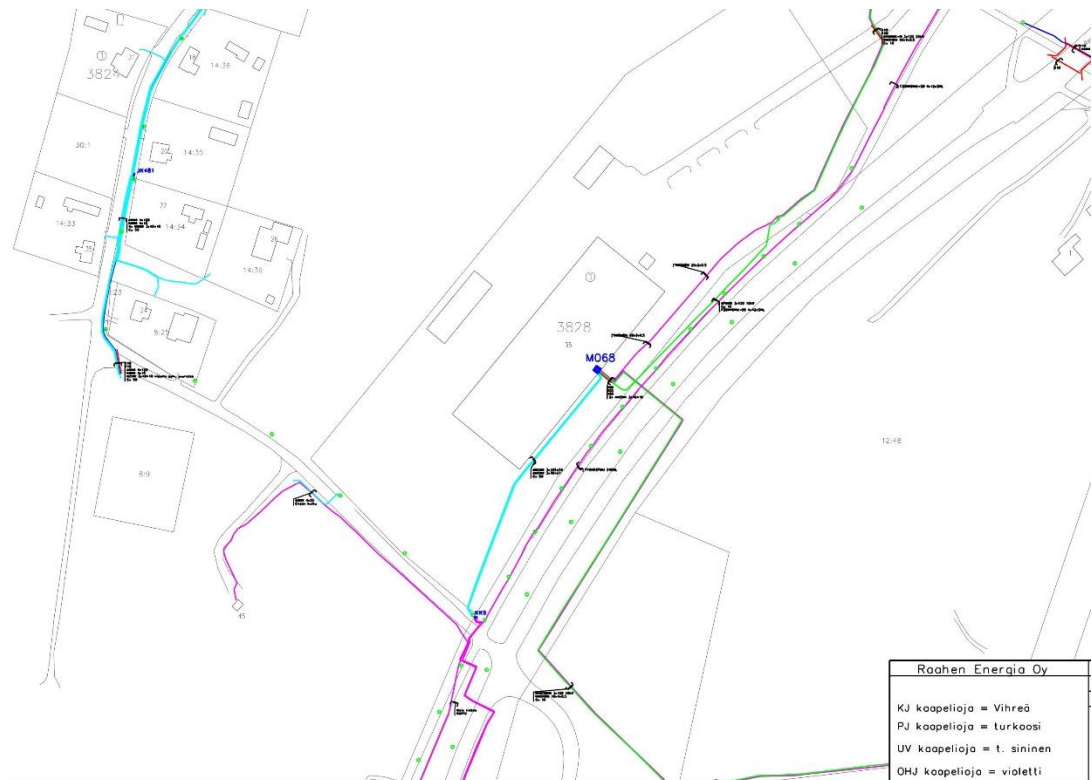
Kuva 7 Arkeologinen kulttuuriperintö suhteessa kaava-alueeseen. Taustakartta ©MML 2020. Aineisto © Museovirasto.

Tekninen huolto

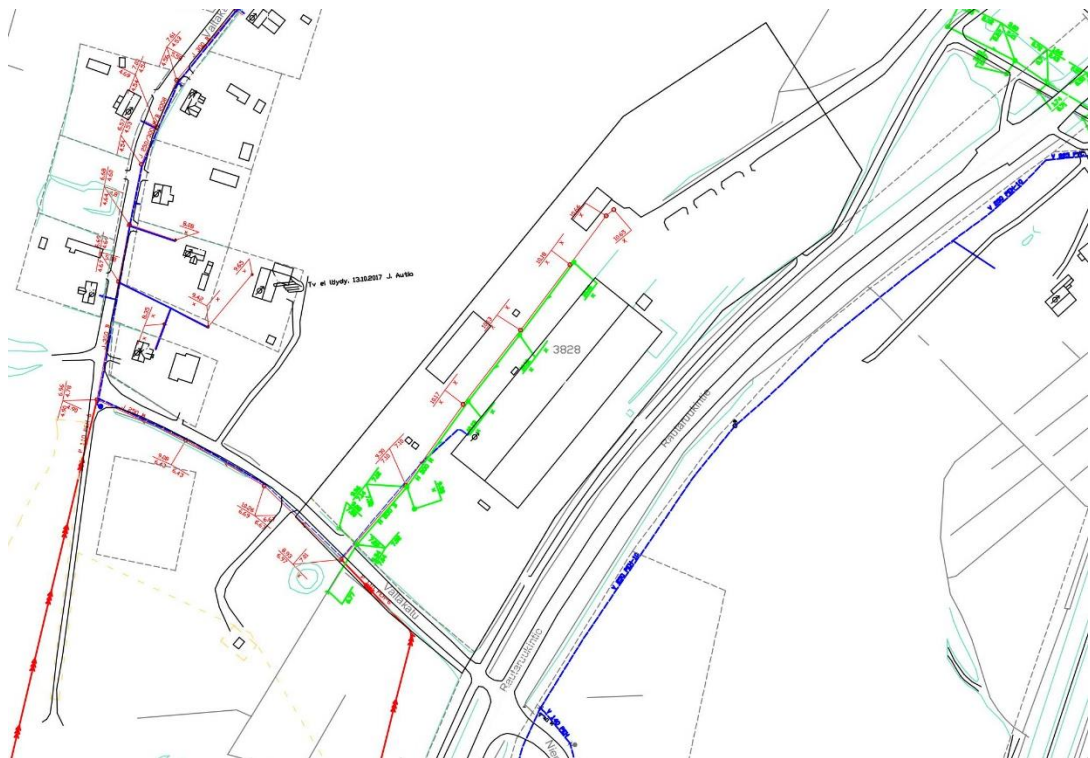
Kaava-alue on teknisten verkostojen piirissä. Kaava-alueen itärajalla Rautaruukintien katualueen puolella kulkee Raahen Energian kaukolämpölinja. Korttelin 3828 sisäinen sähköverkko sijaitsee päärakennuksen ja Rautaruukintien välisellä istutusalueella. Kortteli 3828 on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon Valtakadun katualueen puolelta.



Kuva 8 Raahen Energia Oy:n kaukolämpölinja.



Kuva 9 Raahen Energia Oy:n sähköverkko suunnittelualueella ja sen läheisyydessä. Kortteli 3828 alueella, Rautaruukintien puoleisella istutusalueella sijaitsee sähkökaapeleita. **Niiden osalta kaavamerkinnän tarve tarkistetaan ehdotusvaiheessa.**



Kuva 10 Raahen Vesi Oy:n verkostot suunnittelualueella ja sen läheisyydessä.

1.1.3 Liikenne

Aikuiskoulutuskeskuksen asemakaavan muutosalue sijoittuu liikenteellisesti hyvin saavutettavalle paikalle Rautaruukintien (nro 18520) varteen Lapaluodontien (yhdystie 8102) ja Ruonaojankadun väliin. Rautaruukintien varrella kaava-alueen puolella tietä on ajoradasta erillinen jalankulun ja pyöräilyn väylä. Kaava-alueen pohjoispuolella on jalankulkijoille ja pyöräilijöille tarkoitettu alikulku Rautaruukintien poikki ja sen yhteydessä sijaitsevat myös linja-autopysäkit. Valtakadun eteläpää kuuluu suunnittelualueeseen. Lapaluodontie jää noin 260 metrin etäisyydelle kaava-alueesta etelään. Lähistöllä on Lapaluodon satamaan ja Rautaruukille menevä rautatie molemmin puolin kaava-aluetta. Suunnittelualueen kohdalla Rautaruukintien nopeusrajoitus on 60 km /h. Poliisin ja Pelastuslaitoksen avoimien tietojen mukaan Rautaruukintien ja Ruonaojantien liittymässä ja sen pohjoispuolella on sattunut kaksi moottoriajoneuvo-onnettomuutta viimeisten viiden vuoden aikana.

Nykyiset liikennemäärät (v. 2019):

Rautaruukintie suunnittelualueen kohdalla - 3300 KVL, josta raskasta liikennettä 300
Valtakatu - 100 KVL, josta raskasta liikennettä 5

Liikenne-ennuste 2040 on tehty vuonna 2011 laaditun Raahan liikennemallin sekä Väyläviraston vuoden 2019 liikennemäärätietojen perusteella. Ennusteen 2040 mukaiset liikennemäärät:

Rautaruukintie suunnittelualueen kohdalla - 6400 KVL, josta raskasta liikennettä 500
Valtakatu - 120 KVL, josta raskasta liikennettä 5

Korttelin 3828 uudesta TY -toiminnasta aiheutuvat liikennemäärät:

Korttelin 3828 nykyisen toiminnan aiheuttamat liikennemäärät ovat pieniä. Alueella vakituisesti työskentelevät 5 henkilöä kulkevat alueelle henkilöautoilla tai kimppekyydeillä. Lisäksi alueella käy arviolta 20 henkilöä muutamia kertoja päivässä varastolla /taukotiloissa. Kortteliin tulee yksi rekkakuljetus päivittäin ja 2 pienempää kuljetusautoa arkipäivisin. Entisissä opetustiloissa järjestetään satunnaisesti (1-3 kertaa vuodessa) koulutuspäiviä, jolloin alueelle tulee ja lähtee arviolta 50 henkilöautoa / tilaisuus.

Mikäli kaikki tilat saadaan käyttöön uusien vuokralaisten myötä, niin liikenne korttelissa 3828 tulee kasvamaan tämän hetkisestä. Liikenne ei kuitenkaan tule TY-käytön myötä olemaan niin suurta, kuin se oli Aikuiskoulutuskeskuksen toiminnan aikana, kun oppilaita ja opettajia oli alueella jatkuvasti yli sata. Myös aikuiskoulutuskeskuksen toiminnan aikana alueella oli raskasta liikennettä; koulusliikennettä raskaan kaluston kurseilla ja rakennusalan koulutuksessa.



Kuva 11 Valtakadun ja Rautaruukintien risteysalue korttelin 3828 suuntaan.

1.1.4 Melu ja tärinä

Alueelle laaditun meluselvityksen perusteella Välikylän asuinalueilla alittuu sekä nyt että ennustetilanteessa vuonna 2040 päiväajan melun ohjearvo 55 dB. Yöaikaan Välikylässä keskiäänitaso on noin 45 - 47 dB, joten vanhojen asuinalueiden yöajan ohjearvo 50 dB alittuu. Yöajan keskiäänitasoa nostaa terästehtaan toiminnasta aiheutuva melu.

Aikuiskoulutuskeskuksen tiloihin siirtyvä Rakennus Miilukangas Oy:n toiminta ei toiminnan kuvauksen perusteella tehdyn melumallinnuksen mukaan aiheuta merkittäviä meluvaikutuksia lähiympäristöön tai Välikylän asuinalueelle. Sen sijaan tie- ja raideliikenteen kasvu ennustetilanteeseen vuoteen 2040 (Raahen liikennemalli 2011 & Väyläviraston liikennemäärätiedot 2019) mentäessä aiheuttaa kaava-alueen koillispuolella lähinnä Rautaruukintietä olevalle yhdelle pihapiirille valtioneuvoston ohjearvot ylittävää melua niin päivällä kuin yölläkin. Rautaruukintien liikenteen tai raideliikenteen kasvu ei johdu korttelin 3828 käyttötarkoituksen muuttamisesta YO-1:sta TY:ksi, vaan liikenteen yleisestä kasvusta tavoitevuoteen mennessä. Kaavatyön yhteydessä laaditussa yleiskaavallisessa tarkastelussa asia on huomioitu osoittamalla Valtakadun ja Rautaruukintien pohjoisemman liittymän läheisyydessä olevien AO -alueiden ja Rautaruukintien väliin melusuojaustarve -merkintä.

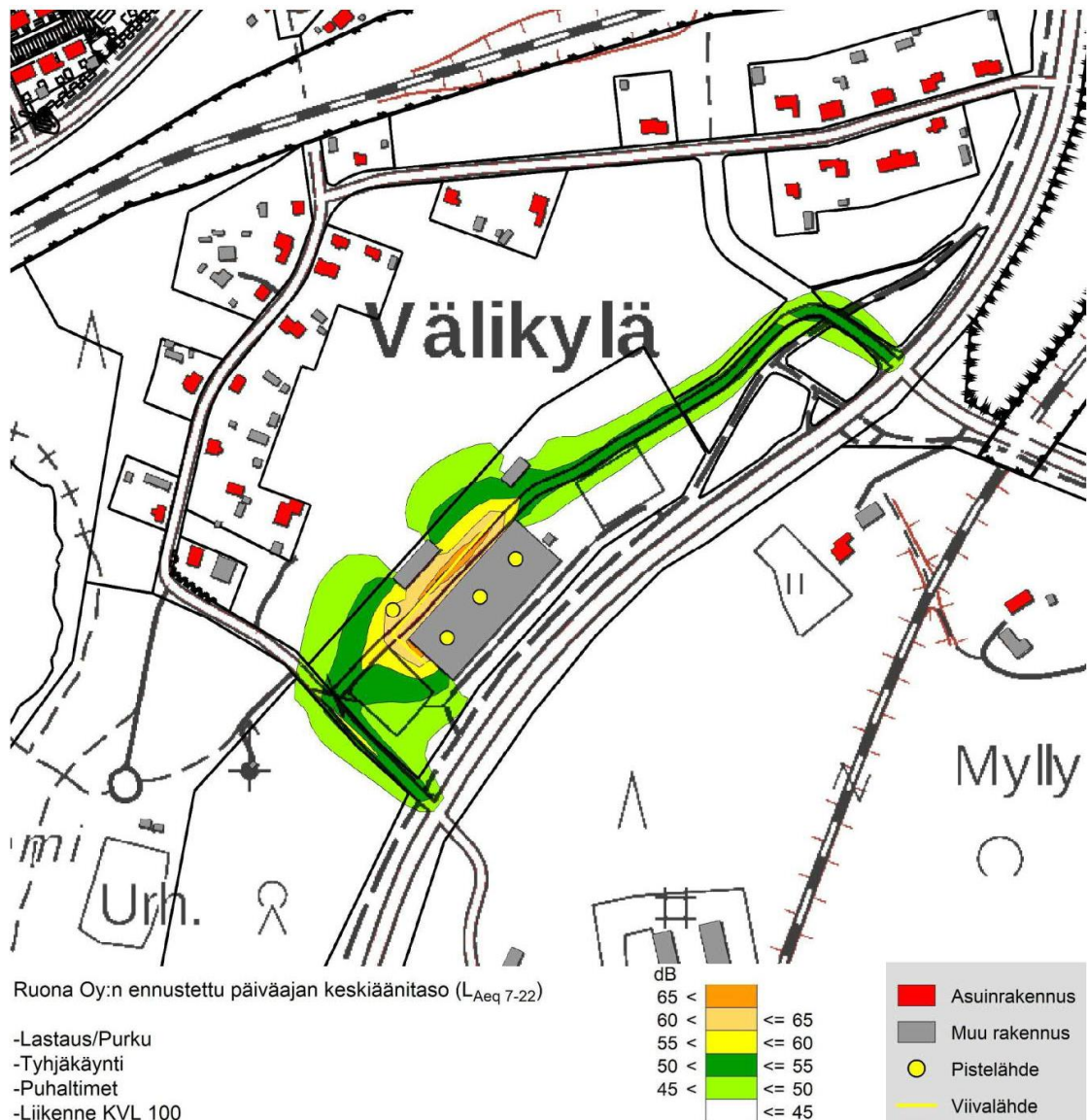
Kaava-alueelle tuleva toiminta ei ole tärinäherkkää, joten tärinäselvitystä ei ole katsottu tarvittavan. Myöskään korttelin 3828 uusi käyttötarkoitus, ympäristöhäiriötön teollisuus (TY), ei lähtökohtaisesti saa aiheuttaa häiriintyviin kohteisiin (kuten lähialueen asutukselle) ulottuvaa tärinää.

Taulukko 1 Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot ulkona.

Keskiäänitaso L_{Aeq} enintään	Päivällä	Yöllä
Ohjearvot ulkona	(klo 7-22)	(klo 22-7)
Asumiseen käytettävät alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	-
Loma-asumiseen käytettävät alueet ja leirintäalueet	45 dB	40 dB
Virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnossuojelualueet	45 dB	40 dB

Taulukko 2 Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot sisällä.

Keskiäänitaso L_{Aeq} enintään	Päivällä	Yöllä
Ohjearvot sisällä	(klo 7-22)	(klo 22-7)
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-



Kuva 12 Korttelin 3828 TY-toiminnasta aiheutuva melu.

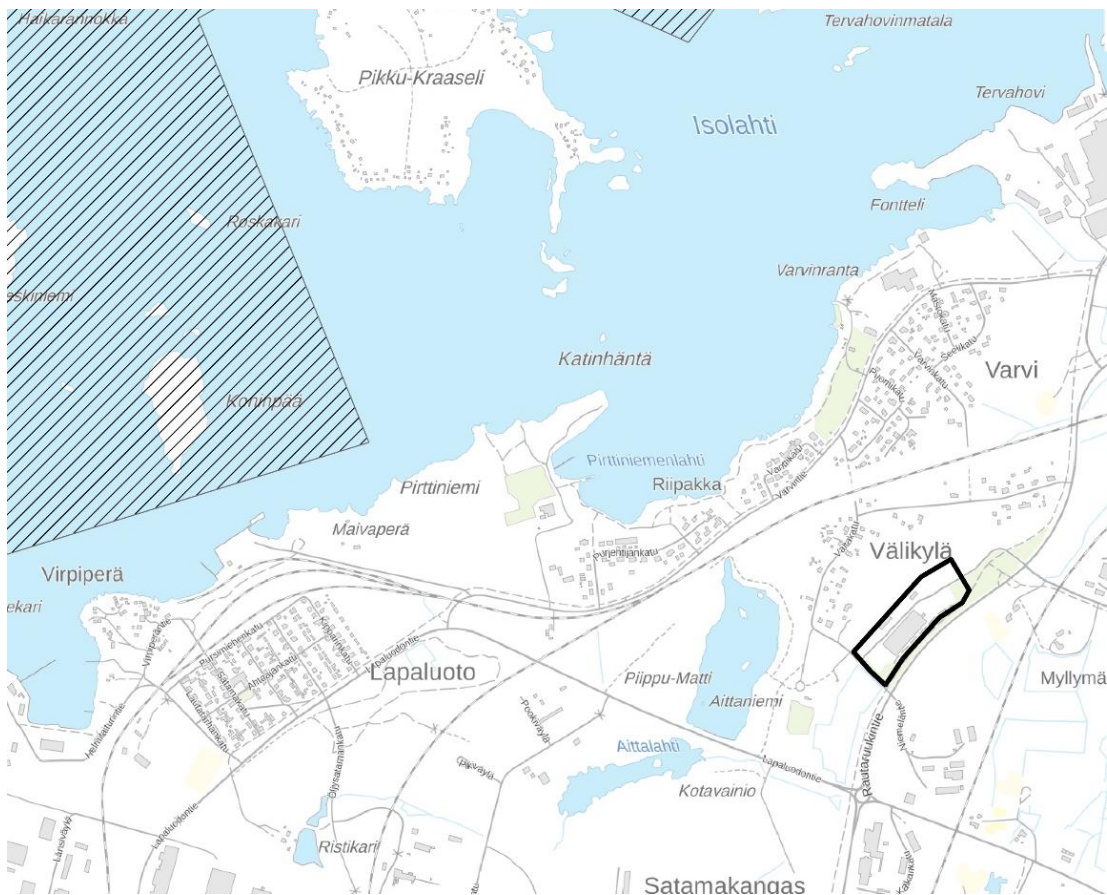
1.1.5 Luonnonympäristö

Kaava-alueen pohjois- ja lounaiskulmalla on metsänreunaa, joka on osa laajempaa Välikylän asutuksen ja kaava-alueen väliin jäävää metsää. Voimassa olevassa asemakaavassa metsä on osoitettu suojaviheralueeksi EV -merkinnällä ja sitä koskee myös tekstimääre *si-1* seuraavasti:

- si-1* Alueen osa, jolla olemassa oleva suojametsä on jatkuvan hoidon ja uudistamisen avulla ylläpidettävä elinvoimaisena siten, että sen suojamerkitys säilyy.

Lähistöllä oleva Aittalahti on linnustoltaan monipuolista. Aittalahden ympäristö on huomioitu Raahen taajaman keskeisten alueiden osayleiskaavassa "säilytettäviä ympäristöarvoja" tarkoittavalla viivoituksella. Taajaman keskeisten alueiden osayleiskaavan seloituksessa mainitaan, että mm. Aittajärven ja Aittalahden osalta alkuperäinen kosteikkoluonne on säilynyt osittain.

Kaava-alueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia alueita eikä metsälain mukaisia kohteita. Lähin luonnonsuojelualue (Raahen saariston luonnonsuojelualue) sijoittuu lähimmillään noin 1,5 kilometrin etäisyydelle nyt laadittavan kaavan alueesta.



Kuva 13 Kaava-alueen sijainti suhteessa Raahen saariston luonnonsuojelualueeseen (vinoviivoitus). Taustakartta © MML 2020. Aineisto © Syke.

Virkistys

Kaava-alue rajoittuu pohjoisessa, lännessä ja lounaassa metsäalueeseen, jossa kulkee lukuisia polkuja. Polkujen määrän perusteella voinee päätellä viheralueen olevan aktiivisessa virkistyskäytössä. Kaava-alueen lounaispuolella Valtakadun ja Lapaluodontien välisessä metsässä sijaitsee koiraharrastajien käytössä oleva koirapuisto.

Vesistöt ja vesitalous

Kohdealueen länsipuolella lähimmillään runsaan 200 metrin etäisyydellä on Aittalahti. Merenranta (Pirttiniemenlahti) sijoittuu noin puolen kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta. Lähin pohjavesialue (Palokangas-Selänmäki) sijaitsee noin runsaan 9 kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta itään.

Pienilmasto

Kohdealue sijoittuu rannikkovyöhykkeelle, jossa on tuulinen ja ankara meri-ilmasto. Talvella tuulen keskinopeus on noin 6 metriä sekunnissa. Etelä- ja lounaistuulet ovat vallitsevia, jolloin ilma virtaa Rautaruukilta suunnittelualueen yli keskustaan päin. Kuukausittainen vaihtelu tuulensuunnissa on kuitenkin voimakasta.

1.1.6 Maisemarakenne, maisemakuva

Alueen maisemarakenne on syntynyt hitaan maankohoamisen ja merenrannan vähittäisen vetäytymisen seurauksena. Kohdealue on todennäköisesti vanhaa rantakivikkoa, sijoittuen selännealueelle. Alueen korkeus merenpinnatalosta on noin 10 metriä. Maasto laskee Satamalahden suuntaan kuin myös Rautaruukintietä pohjoiseen mentäessä.

1.1.7 Maaperä ja rakennettavuus

Alueen maaperä on hiekkamoreenia, jonka rakennettavuus on hyvä.

Pilaantuneet maat

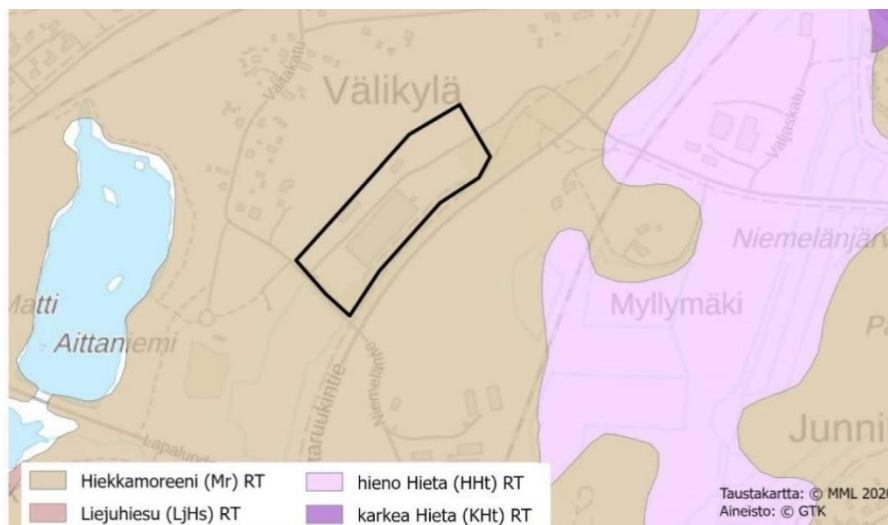
Ympäristötietopalvelu Karpalon mukaan kaava-alueella ei ole pilaantuneita maa-alueita (maaperän tietojärjestelmän kohteet). Lähimmät maaperän tilan tietojärjestelmään rekisteröidyt kohteet sijoittuvat noin 230 ja 300 metrin etäisyydelle Niemeläntien varteen.

Happamat sulfaattimaat

Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) kartta-aineiston perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys kaava-alueella (ennakkotulkinta) on hyvin pieni. Aittalahden tuntumassa happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on suuri ja kaava-alueen itäpuolella radan itäpuolella esiintymistodennäköisyys on kohtalainen.



Kuva 14 Vinovarjostekuva. Kuvaan on rajattu nykyinen korttelialue (kortteli 3828). Taustakartta ja aineisto © MML 2020.



Kuva 15 Maaperän pintamaalajit. Kuvaan on rajattu nykyinen korttelialue (kortteli 3828).

1.1.8 Maanomistus

Kaava-alueen (kortteli 3828 ja Valtakadun katualue) omistaa Raahen kaupunki.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet keskittyvät valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottamiseen kaavoituksessa. Tavoitteet antavat kaavoitukselle sisällöllisen perustan ja viranomaisten tulee toiminnassaan tukea ja edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

14.12.2017 tehdyn Valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018 ja ne korvaavat aiemmat vuosina 2000 ja 2008 laaditut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Nyt laadittavan asemakaava-alueen osalta keskeisimmät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Tehokas liikennejärjestelmä:

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

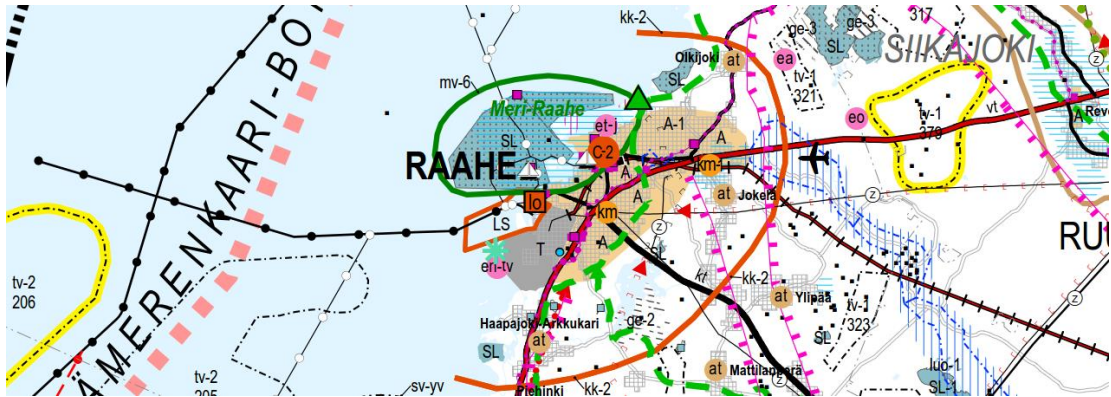
Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmä, jonka muodostavat kolmessa vaiheessa laaditut Pohjois-Pohjanmaan 1. – 3. vaihemaakuntakaavat.

- Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015.
- Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on kuulutettu voimaan 7.12.2016.

- Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018.

Vaihemaakuntakaavat ovat lainvoimaisia. Vaihemaakuntakaavoissa Aikuiskoulutuskeskuksen asemakaavanmuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) satamaan ja teollisuusalueelle johtavien rautateiden ja seututien rajaamalle alueelle. Kohdealue sijoittuu Raahen kaupunkiseudun (kk-2) rajauksen sisään.



Kuva 15 Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 5.11.2019.

Kohdealuetta koskevat keskeisimmät maakuntakaavamerkinnot:

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE.

Merkinillä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi. Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

RAAHEN KAUPUNKISEUTU.

kk-2

Merkinillä osoitetaan Raahen-Pattijoen yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta, joka muodostaa Raahen aluekeskuksen ydinalueen. Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pidettävä lähtökohtana kaupunkiseudun nykyistä rakennetta ja turvattu tuotanto- ja liiketoimintojen kehittämismahdollisuudet riittävillä aluevarauksilla. Uusilla alueilla tulee suosia pientaloasutusta siten, että seudulla on tarjolla vaihtoehtoisia asumismuotoja.

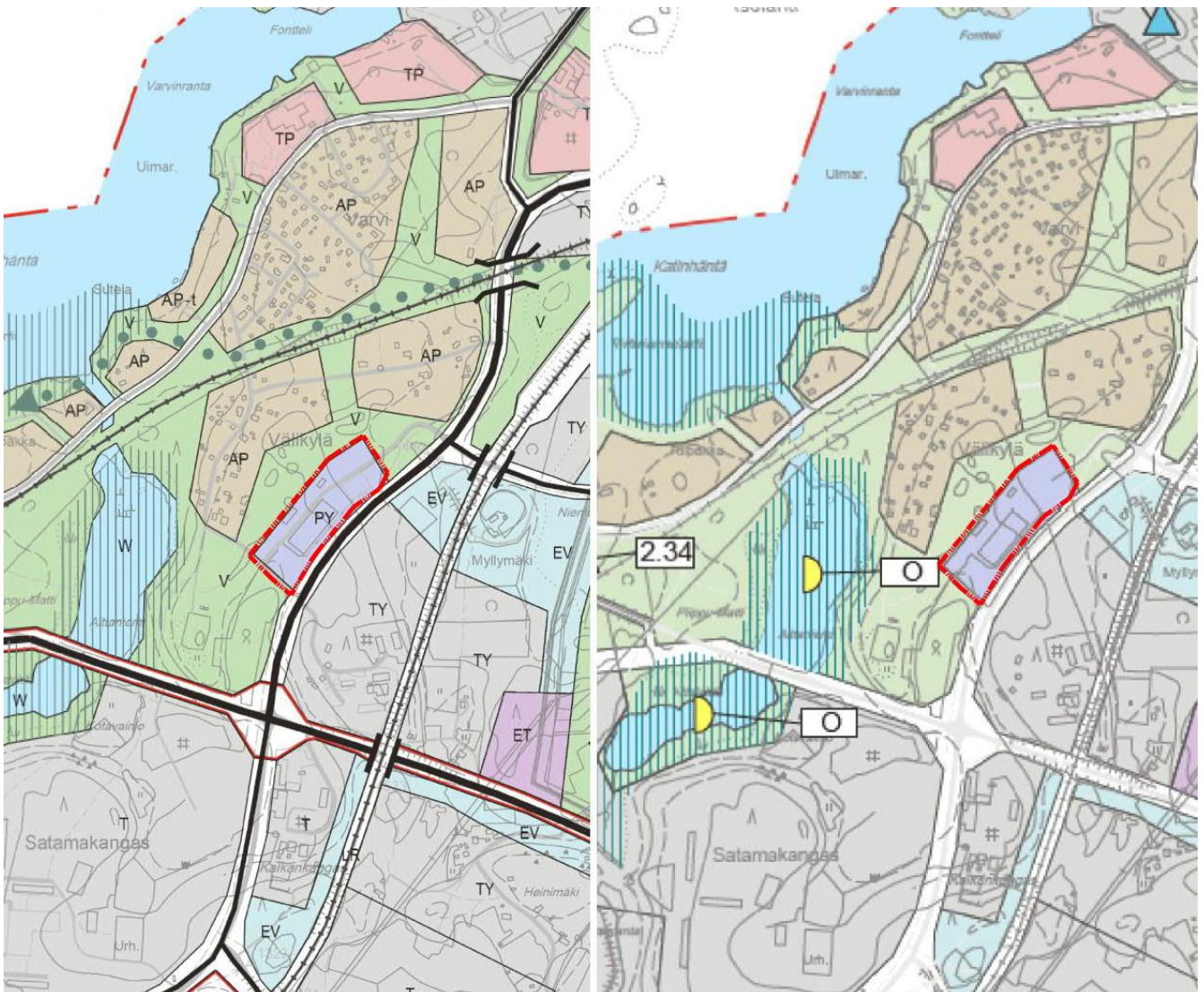
Raahen keskustaa kehitettäessä suunnittelun lähtökohtana on pidettävä historiallisen ruutukaavan ja vanhan puukaupunkimiljöön säilymistä. Uusien kauppalpalvelujen sijoitusratkaisuilla ei saa vaarantaa kaupungin keskustan kehittämisedellytyksiä. Kaupunkiseudulla tulee yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla luoda edellytykset seudullisen virkistysalueverkostontoteuttamiselle.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Raahen 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, jonka Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007 § 20. Taajamayleiskaava tuli voimaan 28.5.2007. Suunnittelualue sijoittuu Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa osoitetulle julkisten palvelujen alueelle (PY) ja Valtakadun katualueen osalta virkistysalueelle (V).

Oikeusvaikutteinen osayleiskaava muodostuu kahdesta kartasta:

1. Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalue
2. Luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet



Kuva 16 Otteet Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta. Vasemmalla karttalehti 1 ja oikealla karttalehti 2. Suunnittelualue on esitetty kartoilla punaisella rajauksella.

Yleiskaavamerkinnot nyt laadittavan kaavan alueella tai sen lähiympäristössä:

PY

JULKISTEN PALVELUJEN ALUE. Alue varataan pääasiassa kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asumista.

AP

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

TY

TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA. Alue varataan sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön kohtuutonta melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa.

TY

TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE. Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitiloja.

V

VIRKISTYSALUE. Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128:§ mukainen maisematyö lupa.

EV

SUOJAVIHERALUE. Alueelle saa sijoittaa meluvalleja, meluaitoja ja muita rakenteita ja istutuksia, jotka suojaavat viereisiä alueita liikenteen tai muun toiminnan aiheuttamilta haitoilta.

W

VESIALUE.



ALUE, JOLLA ON SÄILYTETTÄVIÄ YMPÄRISTÖARVOJA. Alue pidetään maisemalliset ja luontoarvot turvaavassa käytössä. Aluetta muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.



UHANALAISTEN KASVIEN ALUE. Alueella esiintyy valtakunnallisesti uhanalaisia kasvilajeja. Kohdemerkinnän läheisyydessä tapahtuvasta maankäytöstä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

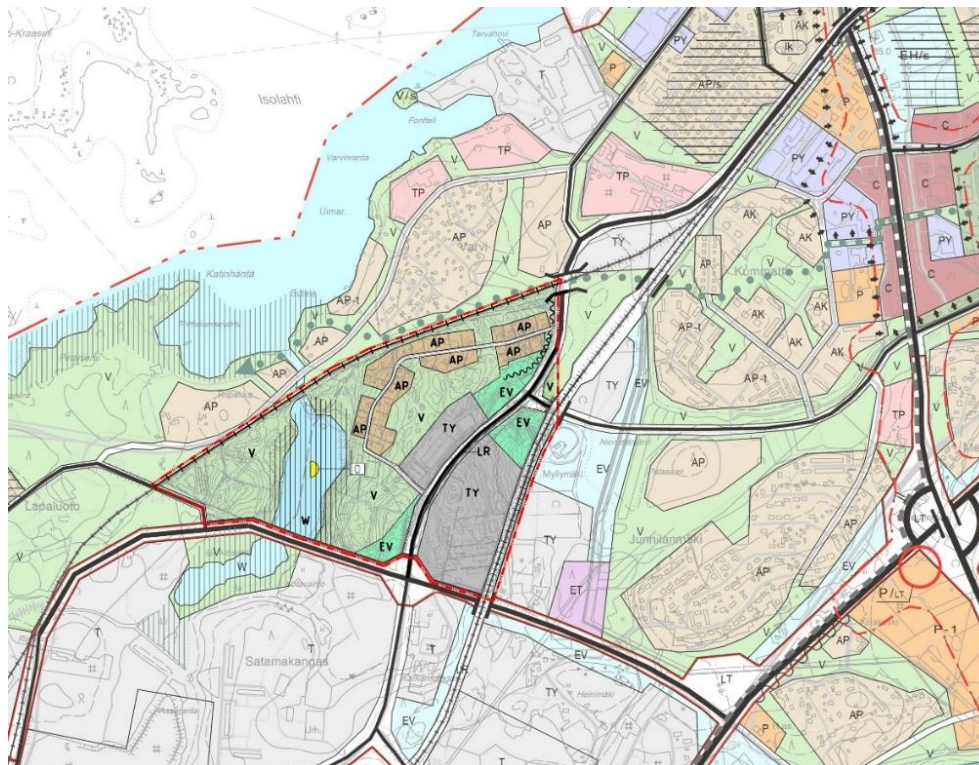
O otalehtivita – Potamogeton Friesii

1.2.2 Yleiskaavallinen tarkastelu

Osana asemakaavatyötä tehtiin kohdealueelle ja sen välittömään lähiympäristöön yleiskaavallinen tarkastelu, sillä laadittavan asemakaavan tavoite (korttelin 3828 käyttötarkoitus) ei vastaa voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Laadittu yleiskaavallinen tarkastelu ei ole lainvoimainen kaava, vaan Aikuiskoulutuskeskuksen alueen asemakaavanmuutokseen liittyvä selvityskartta, jonka perusteella voidaan arvioida laaditun asemakaavan yleiskaavallisia vaikutuksia.

Yleiskaavallisessa tarkastelussa voimassa olevan yleiskaavan julkisten palvelujen alueen merkintä PY (kortteli 3828) on muutettu ympäristöhäiriöttömän teollisuuden alueeksi merkinnällä TY. Tarkastelussa on myös supistettu Välikylän pientalovaltaista aluetta (AP) vastaamaan tarkemmin alueelle jo toteutunutta asutusta. Lisäksi tarkastelussa on osoitettu Valtakatu katualueena.

Aikuiskoulutuskeskuksen asemakaavatyön yhteydessä laaditun meluselvityksen perusteella yleiskaavallisen tarkastelun karttaan on osoitettu melusuojaustarve Välikylän koilliskulmaan liikenteen melua vastaan. Melusuojaustarve tulee Rautaruukintien ja Rautaruukille menevän radan vuoteen 2050 mennessä todennäköisesti kasvavasta liikenteestä. Huomionarvoista on, että liikenne kasvaa nyt laadittavasta asemakaavan muutoksesta huolimatta. Muilta osin yleiskaavallisen tarkastelun alueella ei tarvita melusuojausjaoksia.



Kuva 17 Ote yleiskaavallisesta tarkastelusta.

MRL 39 § (yleiskaavan sisältövaatimukset) huomiointi:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys:

Kohdealueen käyttötarkoituksen muutos PY:stä TY:ksi ei aiheuta oleellisia muutoksia yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, sillä alue soveltuu sijaintinsa puolesta erittäin hyvin ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuudelle. Kohdealuetta ei tarvita enää koulutustiloiksi, joten on taloudellista ja ekologista etsiä yhdyskuntaverkostojen piirissä olevalle alueelle uutta käyttöä. Kohdealueen uusi käyttö (ympäristöhäiriötön teollisuus) on sellaista, ettei sillä ole oleellisia vaikutuksia myöskään luontoon lähiympäristön ekologisen kestävyuden kannalta.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö:

Käyttötarkoituksen muutoksen myötä entisen aikuiskoulutuskeskuksen käytössä olleet ja edelleen käyttökäitä omaavat hyväkuntoiset rakennukset saadaan pidettyä hyötykäytössä eikä niitä tarvitse purkaa.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus:

Kohdealueen käyttötarkoituksen muutoksella ei ole oleellista vaikutusta asumisen tarpeisiin tai palveluiden saatavuuteen. Läheinen Välikylän asutus säilyy edelleen, eikä käyttötarkoituksen muutos oleellisesti muuta lähiympäristön tilannetta tai asumisviihtyisyyttä.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla:

Kohdealue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella, niin autoliikenteen kuin myös jalankulun ja pyöräilyn kannalta, eikä alueelle kaavaillun toiminnan aiheuttama autoliikenne ole häiriöksi asutusalueille. Myös bussipysäkit sijaitsevat kohdealueen vieressä. Kohdealue on olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön:

Kohdealueen käyttötarkoituksen muutos ei oleellisesti vaikuta turvallisen, terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön kehittämismahdollisuuksiin. Raahessa on muilla alueilla riittämiin kaavavarantoa ja tilaa julkisten palveluiden kehittämiseen suhteessa kaupungin tarpeisiin.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset:

Kohdealueen käyttötarkoituksen muutos tukee Raahen elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia lisäämällä kaupungin yritystonttivarantoa.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen:

Yleiskaavallisessa tarkastelussa on huomioitu liikennemäärien yleisen kasvun aiheuttamat meluvaikutukset Rautaruukintielle osoittamalla tarpeellisiin kohtiin suojaviheralueet (EV) sekä meluntorjuntatarpeet.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen:

Yleiskaavallisen tarkastelun tarve (korttelin 3828 käyttötarkoituksen muutos) ei oleellisesti vaikuta lähiympäristön rakennettuun ympäristöön, maisemaan tai luonto-olosuhteisiin.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys:

Kohdealueen käyttötarkoituksen muutos ei vaikuta lähiympäristön virkistysalueiden riittävyyteen. Asemakaavatasolla virkistysalueiden määrä ei muutu, ja yleiskaavallisen tarkastelun tasolla virkistysalueen laajuus on hieman lisääntynyt Välikylän AP-alueen rajalla, mutta toisaalta Rautaruukintien varren tuntumassa osa yleiskaavan nykyisistä viheralueista on osoitettu yleiskaavallisessa tarkastelussa meluvaikutusten vuoksi suojaviheralueiksi. Huomionarvoista on, että meluvaikutukset eivät johdu korttelin 3828 toiminnasta, vaan liikenteen yleisestä kasvusta meluselvityksen ennustevuoteen 2040 mennessä.

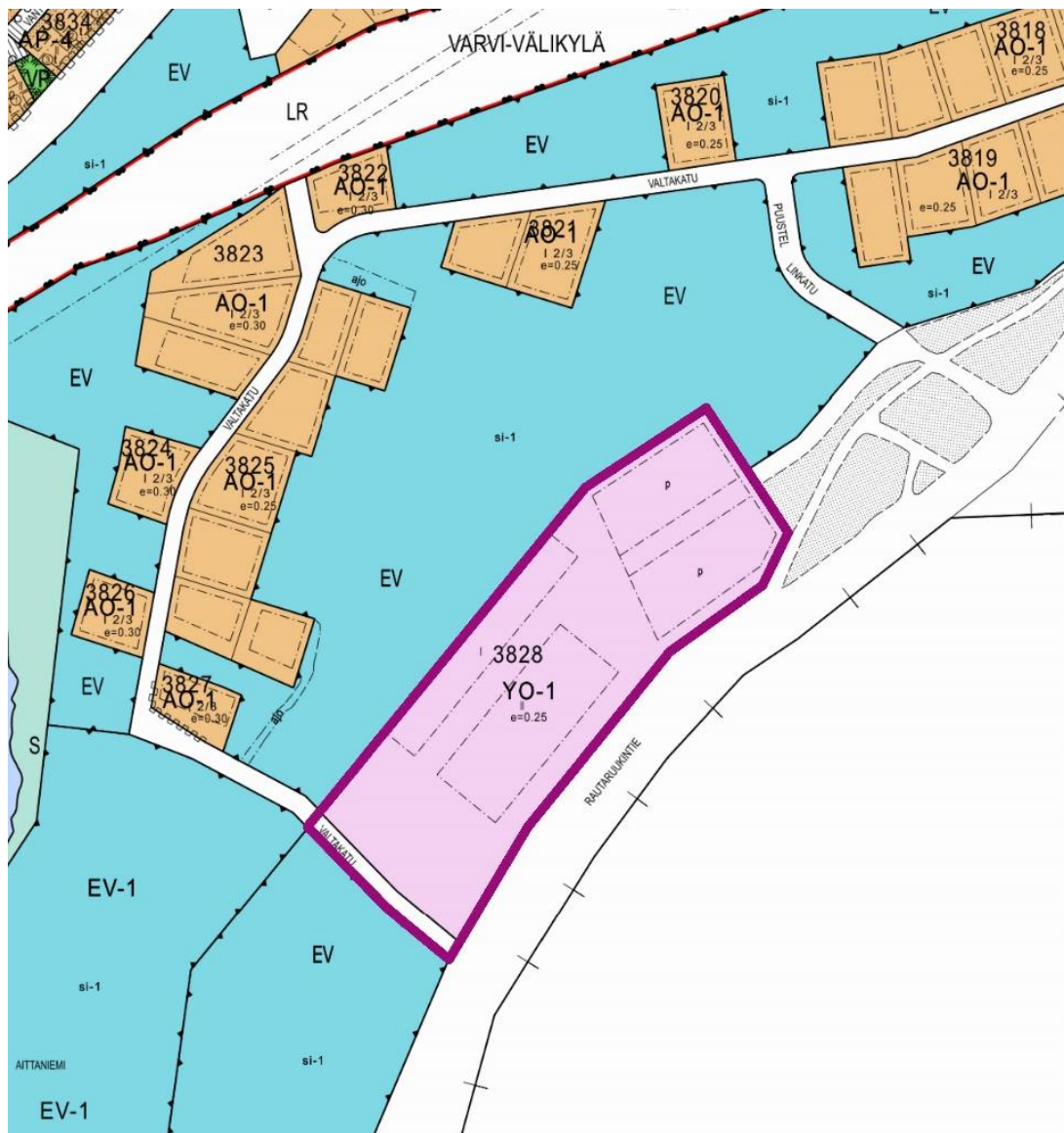
Kaikkineen voitaneen todeta, että yleiskaavallisen tarkastelun sisältö ja muutokset suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan eivät ole maanomistajille kohtuuttomia.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on voimassa lääninhallituksen 3.12.1998 vahvistama 38. kaupunginosan, Varvi – Välikylä asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak 143). Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 3828 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena YO-1 merkinnällä. Valtakatu on osoitettu katualueena.

Asemakaavassa on kortteliin 3828 osoitettu kaksi rakennusala, joista Rautaruukintien puoleiselle rakennusosalalle saa rakentaa II -kerroksisen rakennuksen ja korttelin luoteis-länsirajalle saa rakentaa I -kerroksisen rakennuksen. Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä $e=0,25$, mikä nykyisellä tonttilaajuudella tarkoittaa 8057 k-m^2 rakennusoikeutta. Korttelin koillisosa on osoitettu pysäköintialueeksi.

Kortteli 3828 on rakentunut voimassa olevan asemakaavan ohjauksen mukaisesti, joskin osa korttelista on rakentamaton metsäaluetta.



Kuva 18 Ote Raahen kaupungin ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen rajaus on lisätty kuvaan punertavalla viivalla.

Rakennusjärjestys

Raahen kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 3.1.2011 annetulla kuulutuksella. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on käynnistetty vuonna 2019 ja sen on tavoitteena valmistua vuoden 2020 aikana. Ehdotus rakennusjärjestyksestä on nähtävillä kesällä 2020.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaavamuutoksen myötä alueen sitovaan tonttijakoon tulee muutos.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään kaupungin toimittamaa pohjakarttaa. Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL a-c §) määrätyn mukainen.

Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Tiedossa ei ole muita oleellisesti Aikuiskoulutuskeskuksen asemakaavaa vaikuttavia suunnitelmia tai päätöksiä.

2 Työn vaiheet

2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut tarpeelliseksi opetustoiminnan päätyttyä korttelissa 3828 ja alueen rakennusten siirryttyä uudelle toimijalle yritystoimintaa varten. Voimassa oleva asemakaavan käyttötarkoitusmerkintä ei tue korttelin tulevaa käyttöä.

2.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitusaloite on hyväksytty kaavoitusohjelmasta 2020 päätettäessä (kh 20.12.2019 § 404).

2.3 Osallistuminen ja yhteistyö

2.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon, 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 tässä kaavahankkeessa osallisia ovat mm.

- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Raahen kaupungin hallintokunnat
- Raahen Energia Oy, Raahen Vesi Oy
- Elisa Oyj
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Rakennus Miilukangas Oy

2.3.2 Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulo mainitaan maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n 2 momentissa. Aikuiskoulutuskeskuksen alue, asemakaavanmuutos (Akm 244) on tullut vireille Raahen kaupungin kaavoitusohjelmassa 2020. Kehittämislautakunta päätti asemakaavaprosessin käynnistämisestä 14.1.2020 § 6. Kaavoituksen vireille tulosta on kuulutettu 29.2.2020.

2.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Raahen kaupungin kaavoitus on ollut kaavatyön alussa yhteydessä Välikylän asukkaisiin sekä korttelissa 3828 vuokralla olevaan toimijaan.

Kaavan valmisteluvaiheen sekä ehdotusvaiheen nähtävillä olojen aikana järjestetään osallisten informointia ja kuulemista varten yleisötilaisuus tai ilta-aikainen vastaanotto Teknisessä keskuksessa.

Muilta osin osallisten mielipiteet saataneen tietoon kaavan valmisteluvaiheen nähtävillä olon sekä ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana mahdollisesti annettavan kirjallisen palautteen myötä.

Kaavatyöhön kuuluneet luottamuselinkäsittelyt ovat olleet seuraavat:

- Kehittämislautakunta 10.12.2019 § 148 ja kaupunginhallitus 20.12.2019: kaavan vireilletulo vuoden 2020 kaavoituskatsauksesta päätettäessä
- Kehittämislautakunta 14.1.2020 § 6: OAS nähtäville
- Kehittämislautakunta 16.6.2020 § 55: kaavaluonnos nähtäville
- Kehittämislautakunta x.x.2020 § ja kaupunginhallitus x.x.2020 §: kaavaehdotus nähtäville
- Kaupunginhallitus x.x.2020 § x ja kaupunginvaltuusto x.x.2020 § x: asemakaavan hyväksyminen

2.3.4 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen (ELY) kanssa on pidetty 17.1.2020 työneuvottelu Aikuiskoulutuskeskuksen asemakaavanmuutoshankkeesta, jolloin todettiin, ettei hankkeesta tarvitse järjestää erillistä MRL 66 § mukaista viranomaisneuvottelua. Kaavahankkeella ei ole merkittävää maakunnallista tai valtakunnallista merkitystä.

Muilta osin viranomaisten näkökannat tulevat esille nähtävillä olojen lausuntokierroksilla. Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu ehdotusvaiheessa.

3 Työn tavoitteet

Kaavatyön keskeisimpänä tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoitus nykyisestä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kaavatyössä tutkitaan, aiheutuuko käyttötarkoituksen muutoksesta sellaisia vaikutuksia, joita tulee kaavoituksen keinoin hillitä tai vähentää. Osana kaavatyötä laaditaan meluselvitys. Kaavatyössä selvitetään myös käyttötarkoituksen muutoksen liikenteelliset reunaehdot.

Taajamakuullisena tavoitteena työssä on huolehtia kaavallisin keinoin syntyvän teollisuuskorttelin kehittymisestä niin, etteivät nykyiset suhteellisen vehreät ja miellyttävät näkymät Rautaruukintielle ja asutuksen suuntaan oleellisesti muutu huonommiksi. Lisäksi on tärkeää huomioida Välikylän asutuksen ja kaava-alueen väliin jäävän metsäalueen virkistyskäyttömahdollisuudet jatkossakin.

3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

3.1.1 Osallisten tavoitteet

Osallisilta on saatu palautetta alla esitetyn mukaisesti kaavaprosessin aikana.

3.1.2 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu kirjallista palautetta. Kaavatyön alussa kaavoituksen ollessa yhteydessä Välikylän alueen asukkaisiin tuli esille asukkaiden selkeä toive, että Valtakadun molemmat liittymät Rautaruukintielle säilyisivät myös jatkossa asukkaiden käytössä.

3.1.3 Luonnosvaihe

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä 29.6.-28.8.2020 välisenä aikana, jolloin siitä saatiin x lausuntoa ja x mielipidettä. Valmisteluvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet kootaan /on koottu raportiksi (...).

Luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen asemakaavaan tehdyt muutokset...

3.1.4 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä x.x.-x.x.2020 välisenä aikana, jolloin siitä saatiin x lausuntoa ja x muistutusta. Ehdotusvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet kootaan /on koottu raportiksi (...), joka käsitellään kaupunginhallituksessa.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen asemakaavaan tehdyt muutokset...

4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu Raahen kaupungin Varvi-Välilikylän 38. kaupunginosaan kortteli 3828 käyttötarkoituksella teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia sekä osa Valtakadun katualuetta.

4.1.1 Mitoitus

Laadittu asemakaavan muutos supistaa hieman korttelin 3828 aluetta verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, mutta rakennusoikeus kasvaa kaavamutoksen myötä tehokkuudesta $e=0,25$ tehokkuuteen $e=0,3$.

Taulukko 1. Rakentamisen mitoitus Aikuiskoulutuskeskuksen asemakaavanmuutoksen alueella.

alue	tonttia kpl	kerrosala k-m ²	pinta-ala ha	tehokkuus-luku (e)
TY	1	9 700	3,18	0,3
kadut			0,17	
yht.	1	9 700	3,36	0,3

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteliin 3828 teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). TY -korttelialueen laajuus on hieman pienentynyt voimassa olevan kaavaan YO-1 korttelialueeseen verrattuna, sillä raskaan liikenteen mahdollistaminen rakennuspaikalta Valtakadun kautta Rautaruukintielle edellyttää Valtakadun katualueen laajentamista.

4.2.2 Muut alueet

Valtakatu on osoitettu katualueena, jonka leveys kaavamutosalueella on 16 metriä. Valtakadulla ei ole tarvetta erilliselle jalankulun ja pyöräilyn väylälle tai korotetulle jalkakäytävälle Välilikylän asukasmäärän tai korttelin 3828 tulevan käytön myötä.

4.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavatyön taajamakuullisen tavoiteasettelun mukaisesti kaavassa on ympäristön laatua koskevia määräyksiä asemakaavan tekstimääräyksiä pihasuunnittelun, istutusten, aitaamisen sekä rakennusten aluejulkisivun osalta. Asemakaavan tekstimääräyksenä vaaditaan, että rakennusten aluejulkisivuista Rautaruukintien suuntaan muodostuu yhtenäinen ja edustava kokonaisuus.

Lisäksi korttelin rakennusalan länsi-luoteisrajalle on määrätty viivamerkinnällä rakennettavaksi näkösuoja-aita, jotta teollisen toiminnan aktiivisin toimintapiha saadaan eristettyä Välilikylän metsäalueen virkistysympäristöstä ja siellä kulkevista poluista.

Määräyksellä pyritään siihen, ettei alueen nykyinen suhteellisen vehreä ja edustava taajamakuva oleellisesti muutu lähiympäristössä ja Rautaruukintielle kulkijoiden näkövinkkeleistä.

4.4 Kaavan vaikutukset

4.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

Kaavamuutos edistää hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tukee Raahen keskustan lounaispuolelle sijoittuvaa satama- ja teollisuuskeskittymää. Kaavamuutos mahdollistaa elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämisen oleviin lähtökohtiin pohjaten.

Tehokas liikennejärjestelmä:

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin liikenneyhteyksiin, mikä edistää valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

Kaavamuutoksella on pyritty varautumaan sään ääri-ilmiöihin turvaamalla kaava-alueelle ulottuvan metsän reunapuuston säilyminen mahdollisimman laajasti suhteessa kaavan tavoitteisiin. Uusi rakentaminen ei sijoitu tulva-alueelle.

Korttelin 3828 alueelle voidaan kaavamääräyksen mukaan sijoittaa vain sellaista toimintaa, josta ei aiheudu ympäristöhäiriöitä. Meluselvityksen mukaan korttelin nykyinen toiminta ei aiheuta melua läheisiin häiriintyviin kohteisiin (Väläkylän asutus). Korttelin ja asutuksen välissä oleva nykyinen metsäalue säilyy ja myös korttelin alueesta osa on osoitettu kaavamerkinnoillä alueeksi, jossa on säilytettävä puustoa.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

Kaavamuutos ei vähennä lähiympäristön virkistysmahdollisuuksia. Korttelin ja asutuksen välissä oleva nykyinen metsäalue säilyy ja myös korttelin alueesta osa on osoitettu kaavamerkinnoillä alueeksi, jossa on säilytettävä puustoa.

4.4.2 Suhde yleiskaavoitukseen

Yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §). Laadittu asemakaava poikkeaa kohdealueen käyttötarkoituksen osalta voimassa olevan Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta: Laaditussa asemakaavan TY -alue on osayleiskaavassa osoitettu julkisiin palveluihin PY -merkinnoillä. Poikkeamaa ei voitane pitää kokonaisuuden kannalta merkittävänä.

Yleiskaavallisen poikkeaman vuoksi asemakaavatyön yhteydessä laadittiin kaavamuutosalueen lähiympäristöstä yleiskaavallinen karttatarkastelu. 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.

4.4.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Aikuiskoulutuskeskuksen alueen asemakaavan muutos vahvistaa Rautaruukintien eteläpään lähiympäristössä jo olemassa olevaa teollista käyttöä. Kaavamuutoksella ei voida todeta olevan merkittäviä vaikutuksia Raahen kaupungin yhdyskuntarakenteeseen.

4.4.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Korttelissa 3828 olemassa olevat rakennukset saavat kaavamuutoksen myötä uutta elämää elinkaarensa loppuun teollisuuskäytössä. Asemakaavan muutoksen toteuttamisella ei juurikaan ole vaikutuksia lähiympäristön rakennuskantaan tai niiden käyttöön. Väläkylän asutus voi säilyä ja kehittyä sijoillaan edelleen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

4.4.5 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutosalue sijoittuu teollisen toiminnan kannalta logistisesti erittäin hyvin saavutettavalle alueelle, joten toiminta tukee kestävästä kehityksen periaatteita. Korttelin nykyisen toiminnan aiheuttamat liikennemäärät alueella ovat vähäiset. Jatkossa kortteliin voi sijoittua lisää teollista toimintaa mahdollisen uudisrakentamisen myötä sekä myös rakennuksissa vielä tyhjinä oleviin tiloihin. Tällöin kortteliin tuleva ja sieltä lähtevä liikenne lisääntyy, mutta on hyvin todennäköistä, etteivät liikennemäärät tule maksimaalisessa mitoituksessaan olemaan niin suuria kuin ne olivat korttelin ollessa oppilaitoskäytössä. Kaavamuutoksen vaikutukset lähialueen teiden liikennemääriin ovat vähäiset, ja lähtökohtaisesti liikennemäärät vähenevät aiemmasta. Liikenne sujuu jatkossakin turvallisesti ja sujuvuus on hyvä.

4.4.6 Vaikutukset virkistykseen

Kaavamuutos ei vähennä Välikylän virkistyskäyttömahdollisuuksia voimassa olevan asemakaavan sallimaan tilanteeseen verrattuna, sillä kaavallisella tasolla viheralueet eivät kaavamuutoksen myötä vähene. Mikäli kaavamuutoksen sallima rakentamisen määrän toteutuu maksimaalisena, tulee korttelin 3828 alueella nykyisin oleva metsän reunapuusto korttelin luoteiskulmalla osittain poistumaan ja sitä kautta metsään johtaviin polkuihin aiheutuu vähäisiä muutoksia.

4.4.7 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Kaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita teknisen huollon verkostoihin.

4.4.8 Vaikutukset yritystoimintaan ja talouteen

Kaavamuutos tukee Raahan kaupunkistrategian ”Elinvoimainen Raahe” -ajatusta lisäämällä yritystoimintaan suunnattua tonttitarjontaa kaupungissa. Kaavamuutos ei edellytä kaupungilta infrarakentamisen investointeja, sillä alueen kadut ja kunnallistekninen verkosto ovat jo valmiina. Kaavamuutoksen sallima teollinen toiminta voi synnyttää alueelle uudisrakentamisen myötä lisää työpaikkoja. Yritystoiminta tuo kaupungille verotuloja.

4.4.9 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa huomioon otettavia tai suojeltavia luontokohteita, joten vaikutuksia ei tältä osin aiheudu. Laaditussa asemakaavassa on korttelin pohjois- ja lounaiskulmissa kaavamerkintä, joka edellyttää säilyttämään olemassa olevaa puustoa. Tältä osin laadittu kaavamuutos on voimassa olevaa asemakaavaa luontoystävällisempi; voimassa oleva kaava sallii korttelialueella olevan metsänreunan kaatamisen.

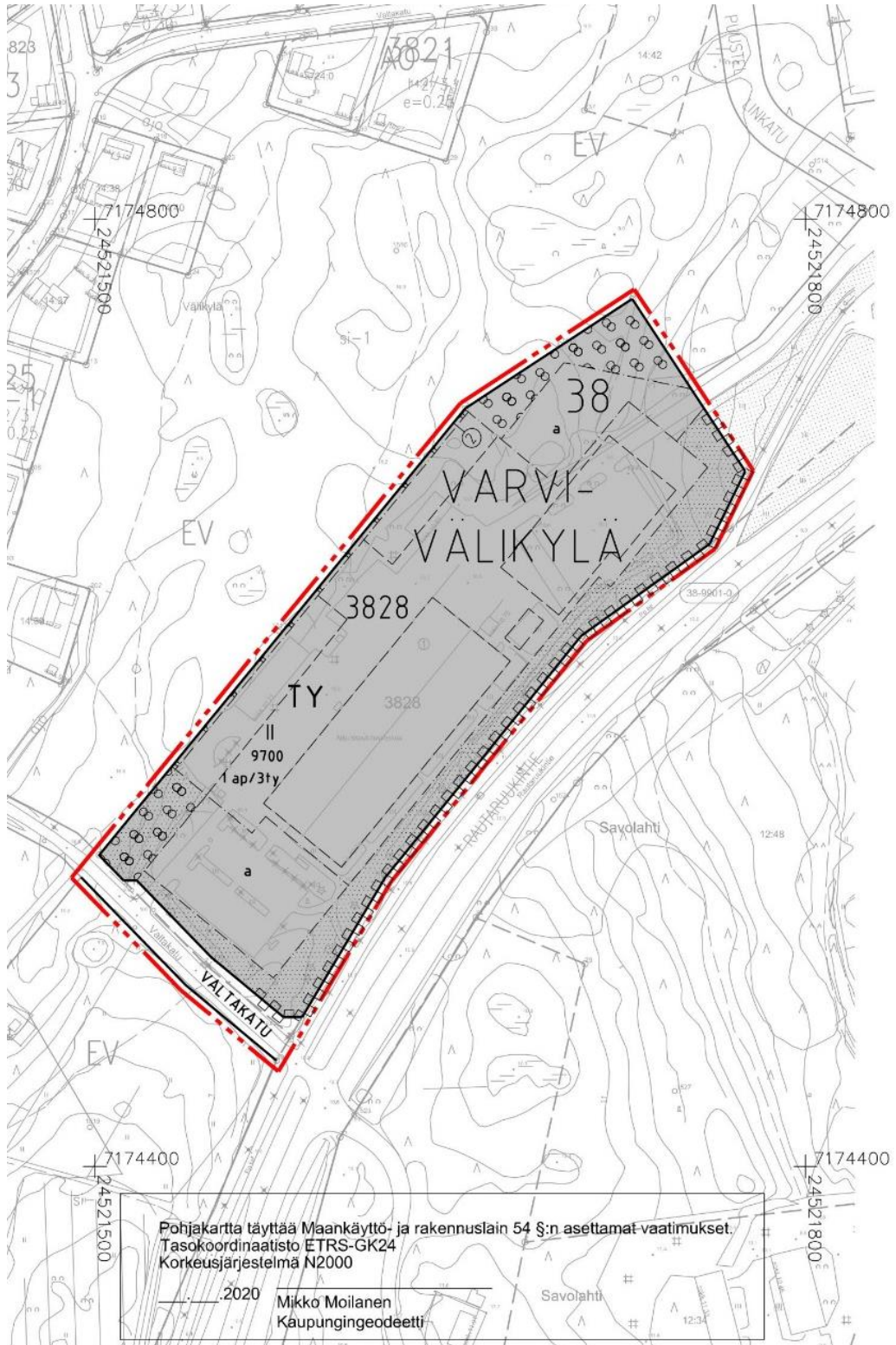
4.4.10 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Kaavamuutoksen merkinnöillä ja määräyksillä on pyritty varmistamaan, että taajamakuva Rautaruukintielle tai Välikylän asutuksen suuntaan säilyy edelleen viihtyisänä ja vehreänä. Taajamakuvaan ja maisemaan vaikuttavia kaavamääräyksiä ovat leveätköt istutusalueet, puuston säilyttämismerkinnät, näkösuoja-aidan merkintä tontin metsän puolella sekä asemakaavan tekstimääräykset rakennuksista, aitaamisesta sekä osin tontin käyttösuunnitelmasta.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan toteuttaminen alueen toimijan toimintakuvauksen laajuudessa ei aiheuta ohjeavot ylittävää melua tai häiritsevää ääntä lähiympäristöön. Tiedossa ei myöskään ole, että korttelin 3828 teollisesta toiminnasta syntyisi vaarallisia jätteitä. Jatkossa on kuitenkin huolehdittava, että alueelle sijoittuva mahdollinen uusi toiminta täyttää ympäristöhäiriöttömän teollisuustoiminnan vaatimukset.

4.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset



Kuva 19 Ote asemakaavakartasta, asemakaavan muutosluonnos 3.6.2020.

RAAHEN KAUPUNKI

Akm 244: AIKUISKOULUTUSKESKUKSEN ALUE ASEMAKAAVANMUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:

Raahen kaupungin 38. kaupunginosan (Varvi-Välilikylä) korttelia 3828 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Raahen kaupungin 38. kaupunginosan (Varvi-Välilikylä) kortteli 3828 sekä siihen liittyvä katualue.

Tonttijaolla muodostuu Raahen kaupungin 38. kaupunginosan (Varvi-Välilikylä) korttelin 3828 tontti 2.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



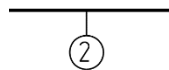
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

VARV

Kaupunginosan nimi.

38

Kaupunginosan numero.

3828

Korttelin numero.

VALTAKATU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II

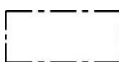
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

9700

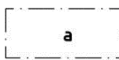
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1ap/3ty

Merkintä osoittaa, kuinka monta tontilla samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti on rakennettava yksi autopaikka.



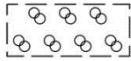
Rakennusala.



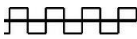
Auton säilytyspaikan rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Säilytettävää puustoa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Näkösuoja-aita.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

TONTIN KÄYTTÖSUUNNITELMA

Uudisrakentamisen tai piha-alueen oleellisten muutostöiden yhteydessä on laadittava yhtenäinen tontin käyttösuunnitelma yhteistyössä kaupungin kaavoituksen kanssa.

Teollisuustontin toiminta ja piha-alueen käyttö tulee suunnitella ja toteuttaa viereisten katualueiden (Rautaruukintie ja Valtakatu) viihtyisyys ja taajamakuvalliset näkymät huomioon ottaen.

Piha-alueen toiminnallisuudesta, turvallisuudesta ja esteettisyydestä suhteessa läheisiin katualueisiin tulee huolehtia toimintojen selkeällä sijoittelulla ja rajauksella, ympäristörakentamisella sekä kasvuolosuhteisiin soveltuvilla istutuksilla.

Pihan vihersuunnittelussa on käytettävä alan asiantuntijaa.

Tontin käyttösuunnitelmassa ja rakennussuunnitelmassa tulee ottaa huomioon sähköautojen latauspisteiden toteutusmahdollisuus sekä varata riittävät lumitilat suhteessa aurattaviin piha-alueisiin.

RAKENNUKSET

Alueen rakennukset on toteutettava siten, että aluejulkisivusta Rautaruukintien suuntaan muodostuu yhtenäinen ja edustava kokonaisuus.

AITAAMINEN

Ulkovarastointiin tai huoltoon käytettävät avoimet piha-alueet tulee aidata näkösuoja-aidalla Välikylän EV -alueen suuntaan. Kaavakartalle osoitetun suoja-aidan voi korvata rakennusalan rajaan sijoittuvalla rakennuksella tai katosrakenteella, jossa on peittävä seinä korttelirajaa vasten.

Ulkovarastointiin tai huoltoon käytettävät avoimet piha-alueet tontin sisäntuloväylien ja Rautaruukintien suuntaan on sallittua aidata. Aitaamisen sijaan tai rinnalla on mahdollisuuksien mukaan suosittava näkösuoja-aitaavia rakennuksia ja istutuksia. Oleellista on, että näkymät Rautaruukintielle säilyvät puistomaisina.

PYÖRÄPYSÄKÖINTI

Teollisuusrakentamisen osalta on rakennuspaikalle toteutettava 1 polkupyöräpaikka kolmea alueella yhtä aikaa työskentelevää työntekijää kohden. Vähintään puolet asuntojen polkupyöräpaikoista on sijoitettava sisätiloihin tai toteutettava katoksiin.

Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan.

Ulkona olevien polkupyörätelineiden on oltava runkolukittavia.

4.7 Nimistö

Kaavamuutoksen myötä alueen nimistö ei muutu.

5 Asemakaavan toteutus

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Korttelin 3828 nykyisellä toimijalla ei ole näköpiirissä nopeaa laajentamistarvetta, vaan korttelin lisärakennusoikeus toteutunee myöhemmin tulevaisuudessa. Alue säilynee siis pääosin nyky muodossaan pitkään ilman että uudisrakentamisella voitaisiin rajata teollinen toimintapiha Rautaruukintien taajamakuvasta etäämmälle, kuten laadittu kaavaratkaisu pyrkii ohjaamaan. Mikäli teollinen toimintapiha näkyy selvästi Rautaruukintielle, tulee tässä välivaiheessa toteuttaa toimintapihan näkösuojaksi Rautaruukintien puolelle visuaalisesti riittävän korkeatasoinen näkösuojaita. Myös istutuksilla voidaan tukea toimintapihan eristämistä katunäkymistä.



Kuva 20 Ote havainnekuvasista, jossa rakennusoikeus nykylaajuudessaan.



Kuva 21 Ote havainnekuvasista, jossa tontin (rakennusoikeus käytetty kokonaislaajuudessaan).



Kuva 22 Viitekuva vasemmalla. Aitaamisen periaate Rautaruukintien suuntaan toimintapihojen avautuessa suoraan katualueen suuntaan. Aidan korkeus ja väri tulee suhteuttaa maaston korkeustasoihin ja näkösuojattavaan kohteeseen. Näkösuoja-aidan ei tarvitse olla täysin umpinainen. Kuva © Staketta.fi.

Viitekuva oikealla. Aitaamisen periaate Rautaruukintien suuntaan silloin kun toimintapihat on mahdollista eristää näkymävyöhykkeestä rakennuksilla. Kuva © Aitaverkko.fi.

5.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutusta ohjaa Raahen kaupungin rakennusvalvonta ja kaavoitus.

6 Liitteet

Liite 1: Seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 678 Raahe **Täyttämispvm** 03.06.2020
Kaavan nimi Aikuiskoulutuskeskuksen alue, asemakaavanmuutos
Hyväksymispvm x.x.2020 **Ehdotuspvm** x.x.2020
Hyväksyjä Kaupunginvaltuusto **Vireilletulosta ilm. pvm** 29.02.2020
Hyväksymispykälä § **Kunnan kaavatunnus** Akm 244
 Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 3,3575 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 3,3575
Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [km ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [km ² +/-]
Yhteensä	3,3575	100,0	9700	0,30	0,0000	1643
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-3,2226	-8057
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	3,1832	94,8	9700	0,30	3,1832	9700
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1743	5,2				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muutos [ha +/-]	Kerrosalan muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	[k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [km ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [km ² +/-]
Yhteensä	3,3575	100,0	5685	0,3	0,0000	1643
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-3,2226	-8057
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	3,1832	94,8	9700	0,3	3,1832	9700
TY	3,1832	94,8	9700	0,3	3,1832	9700
V yhteensä						
VL						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1743	5,2			0,0394	
Kadut	0,1743	5,2			0,0394	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						