



Asemakaavaselostus 14.3.2007

Akm 199: Kanavanranta 2, korttelin 3008 asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelia 3008.



Suunnittelualueen sijainti.

Vireilletulosta ilmoittaminen 29.8.2006

Tekninen lautakunta 24.10.2006

28.11.2006

24.1.2007

Kaupunginhallitus 5.2.2007

19.3.2007

Kaupunginvaltuusto 11.4.2007

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	3
1.2	KAAVAN TARKOITUS	4
1.3	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	4
2	TIIVISTELMÄ	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	6
	3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN.....	6
4.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	6
	4.2.1 Osalliset.....	6
	4.2.2 Vireilletulo	7
	4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	7
	4.2.4 Viranomaisyhteistyö.....	8
4.3	SUUNNITTELU- JA PÄÄTÖKSENTEKOVAIHEET SEKÄ OSALLISTUMISMENETTELYT	8
4.4	MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOON OTTAMINEN.....	9
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET JA MITOITUS.....	15
5.2	ALUEVARAUKSET	16
	5.2.1 Korttelialueet.....	16
5.3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	16
	5.3.1 Vaikutusten arviointi.....	16
	5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	17
	5.3.3 Vaikutus liikenteeseen	18
	5.3.4 Ympäristön häiriötekijät.....	18
	5.3.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	19
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	19
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	19

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:

30. kaupunginosan korttelin 3008 tontteja 1-3.

Asemakaavan muutoksilla muodostuvat:

30. kaupunginosan korttelin 3008 tontit 4 ja 5.



Alueen sijainti

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee 30. kaupunginosassa Kauneuskanavan pohjoispuolella. Kortteli 3008 rajautuu etelässä Pitkänkarinranta –nimiseen jalankulkuväylään, pohjoisessa Seminarinkatuun, idässä Kirkkokatuun ja lännessä Kaislakujaan. Korttelialueen eteläpuolella on Kauneuskanava ja sen takana kaupungin ruutukaava-alue. Kooltaan suunnittelualue on noin 7050 m².

1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tarkoituksenmukainen tonttijako muuttamalla korttelin keskellä sijaitseva pysäköintialue osaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta. Samalla rakennusaloja tarkistetaan niin, että myös korttelin entisen LPA-alueen Kauneuskanavan puoleiselle sivulle voidaan rakentaa asuinrakennuksia. Kaavamuutoksella saadaan myös korttelialueella sijaitseva pumppaamo huomioitua tarkoituksenmukaisella tavalla. Pysäköinti järjestetään tonttikohtaisesti.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Kaavakartta ja -määräykset

Liite 2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja kaavamerkinnot

Liite 3. Tilastolomake

Raahessa 14.3.2007



Jyrki Määttä

Kaavasuunnittelija

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tarkoituksenmukainen tonttijako muuttamalla korttelin keskellä sijaitseva pysäköintialue osaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta. Samalla rakennusaloja tarkistetaan niin, että myös korttelin entisen LPA-alueen Kauneuskanavan puoleiselle sivulle voidaan rakentaa asuinrakennuksia. Pysäköinti järjestetään tontikohtaisesti.

Kaavamuutoksella saadaan myös korttelialueella sijaitseva pumppaamo huomioitua tarkoituksenmukaisella tavalla ja voidaan välttää turhia kunnallisteknisiä kustannuksia samalla, kun parannetaan Kauneuskanavan kaupunkikuvallista ilmettä.

Asemakaavan muutosalueen suuruus on kokonaisuudessaan 7050 m², joka muodostuu kahdesta kerrostalotontista. Korttelin tehokkuusluku on $e=0,57$, joten korttelin rakennusoikeus on 4018,5 k-m². Kaavamääräys as75% ilmoittaa sen, kuinka monta prosenttia kokonaisrakennusoikeudesta on käytettävissä asuinrakennusten rakentamiseen. Loppu 25% on käytettävissä autosuojiiin, varastoihin ja muihin näihin verrattaviin rakennuksiin.

Kortteliin sijoittuu n. 40 asuntoa.

Raahen kaupunki omistaa kaavoitettavan alueen.

Nyt tehtävällä kaavamuutoksella korttelin 3008 käyttötarkoitus säilyy samana, tosin kaavamerkintä AKR (Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue) muuttuu AK-merkinnäksi (kerrostalojen korttelialue), koska nykyisissä asemakaavamerkinnöissä ei AKR-merkintää enää ole. Kun asemakaavan muutokset kohdistuvat lähinnä rakennusmassojen sijoitukseen ja pysäköintiin, on tarkoituksenmukaista keskittää vaikutusten arviointi hankkeen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueen olosuhteet on esitetty 23.8.2000 päivätyssä Kanavanrannan 2. vaiheen asemakaavaselostuksessa kohdassa "Selvitys alueen oloista", jossa on kerrottu alueen maisemasta, maaperästä, maaperän puhtaudesta, tuulisuudesta, alueen rakennuskannasta ja rakenteista sekä lähiympäristöstä. Esteitä alueen toteuttamiselle ei tuolloin tullut ilmi. Alueen olosuhteet eivät ole korttelin 3008 lähialueen uudisrakentamista lukuun ottamatta muuttuneet siten, että sillä olisi vaikutusta korttelin rakentamiseen kaavamuutoksen esittämällä tavalla.

Kaavan valmistumisen jälkeen on Kauneuskanavan ympäristö muuttunut voimakkaasti, kun Kanavanranta 2 alueen rantakorttelit ovat lähteneet rakentumaan. Uusien pienkerrostalojen ja rantapromenadin reunustama Kauneuskanava on muuttanut alueen osaksi kaupunkimaista kaupunkirakennetta uusine siltoineen, valaisimineen ja

istutuksineen. Kanavanrannan 2. vaihe kaava onkin rantakortteleittensa osalta suurimmaksi osaksi jo toteutunut, kaavan Seminaarinkadun pohjoispuolella sijaitsevat alueet odottavat vielä toteutumistaan.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 17.2.2005 vahvistamassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta

Yleiskaava

Raahen yleiskaavassa (KV 4.4.1979) alue on merkitty asuntokerrostalojen alueeksi.

Työn alla olevassa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa alue on osoitettu tiiviiksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-t).

Asemakaava

Muutosalueella on voimassa 31.10.2000 vahvistettu asemakaava, jossa kyseinen kortteli 3008 on AKR- ja LPA-alueita.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muuttaminen tuli ajankohtaiseksi korttelialueella sijaitsevasta pumppaamosta aiheutuvia siirtokustannuksia arvioitaessa. Asemakaavan muutoksella pumppaamo voidaan säilyttää paikoillaan ja kätkeä se autosuojien ja talousrakennusten taakse tai sisälle. Kaavamuutoksella korttelialue jaetaan kahdeksi itsenäiseksi tontiksi.

Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut korttelin tontit varanneelta rakennusliikkeeltä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Alueen suunnittelu on tapahtunut vuorovaikutuksessa hankkeessa mukana olevien osallisten ja viranomaisten kanssa. Osallisia ovat kaikki, joiden oloihin asemakaava saattaa vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa alueen kaavoitus koskee.

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisia ovat mm. kaavoitettavan alueen sekä lähialueiden maanomistajat ja asukkaat, Raahen kaupungin tekninen keskus, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymä, Pohjois-Pohjanmaan museo, Pohjois-Pohjanmaan liitto ja Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus.

4.2.2 Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu sanomalehti Raahen Seudussa 27.10.2006 ja kaupunkilehti Raahelaisessa 28.10.2006. Lisäksi vireilletulosta ilmoitettiin kaupungin ilmoitustaululla ja Internetissä.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Tekninen lautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 24.10.2006. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä teknisen keskuksen kaavoitusyksikössä ja Internetissä.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä, Pohjanmaan PPO Oy:ltä, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta ja Pohjois-Pohjanmaan liitolta sekä Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymältä. Lausuntonsa antoivat Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan museo, Raahen Energia Oy, Raahen kaupungin ympäristölautakunta, Pohjanmaan PPO Oy ja Raahen Vesi Oy. Pohjois-Pohjanmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa, koska esitetyllä muutoksella ei ole maakuntakaavoituksen kannalta sellaista merkitystä, että siihen olisi tarvetta ottaa kantaa.

Lausuntojen sisältö on esitelty kohdassa 4.4 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen.

Kaavakarttaan on luonnosvaiheen jälkeen tehty seuraavat lisäykset:

- Pumppaamon ylivuotoputkea varten on kaavakartalla osoitettu maanalaista putkea varten varattu alueen osa.
- Autonsäilytyspaikka-alueen rajausta on esitetty sitovana.

Erityisiin kaavamääräyksiin on lisätty seuraavat kohdat:

- Korttelialueelle jäävän pumppaamon huollon mahdollistaminen sekä pumppaamolta Kauneuskanavaan johtava ylivuotoputki on huomioitava rakennussuunnittelussa.
- Terassit ja parvekkeet voivat sijaita istutusalueella.
- Laadittavaa korttelikohtaista rakennustapaohjetta on noudatettava.

Kaupunginhallitus hyväksyi 5.2.2007 asemakaavan muutosehdotuksen. Ehdotus oli nähtävillä 12.2.-13.3. teknisessä keskuksessa ja kaupungin Internet-sivuilla. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen

Energia Oy:ltä, Pohjanmaan PPO Oy:ltä, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta sekä Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymältä. Määräaikaan mennessä lausuntonsa antoivat Raahen Vesi Oy, Raahen kaupungin ympäristölautakunta, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus sekä Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymä. Kaavaehdotuksesta ei ole jätetty muistutuksia. Lausuntojen sisältö on esitelty kohdassa 4.4 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen.

Kaavakarttaan on ehdotusvaiheen lausuntojen pohjalta tehty seuraava täsmennys:

- Raahen Vesi Oy:n lausunnon mukaisesti on erityisiin kaavamääräyksiin korjattu maininta ”pumppaamolta kauneuskanavaan johtava ylivuotoputki” muotoon ”Seminaarinkadulta kauneuskanavaan johtava hulevesien purkuputki”.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Varsinaisen viranomaisneuvottelun korvasi Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksella 16.8.2006 toista asiaa käsitelleen kokouksen jälkeen pidetty kaavatyön lähtökohtien lyhyt esittely. Ympäristökeskuksella ei ollut kaavatyön lähtökohdista ja tavoitteista huomautettavaa.

4.3 Suunnittelu- ja päätöksentekovaiheet sekä osallistumismenettelyt

Käsittelyvaiheet		
Ajankohta	Käsittely	Sisältö
Vireilletulo		
29.8.2006	Tekninen lautakunta	Kaavoituskatsaus, vireilletulo
4.9.2006	Kaupunginhallitus	Kaavoituskatsaus, vireilletulo
24.10.2006	Tekninen lautakunta	Hyväksyttiin OAS
27.10.2006	Sanomalehti Raahen Seutu	Ilmoitus OAS:sta
28.10.2006	Kaupunkilehti Raahelainen	Ilmoitus OAS:sta
25.10.2006	Kirje maanomistajille	Ilmoitus OAS:sta
Laatimisvaihe		
28.11.2006	Tekninen lautakunta	Kaavaluonnos,oas,selostus
1.12.2006	Kirje maanomistajille	Kuulutus, kaavakartta
2.12.2006	Kaupunkilehti Raahelainen	Kuulutus kaavaluonnoksen nähtävillä olosta
4.12.2006	Sanomalehti Raahen Seutu	Kuulutus kaavaluonnoksen nähtävillä olosta

5.12.2006-19.12.2006	Kaavaluonnos nähtävillä ja lausunnoilla	lausuntopyyntöjä postitettu 12 kpl, lausuntoja saatu 6 kpl
Ehdotusvaihe		
24.1.2007	Tekninen lautakunta	Hyväksyttiin kaavaehdotus
5.2.2007	Kaupunginhallitus	Hyväksyttiin kaavaehdotus
6.2.2007	Ilmoitus maanomistajille	Kirje
9.2.2007	Sanomalehti Raahen Seutu	Kuulutus nähtävilläpidosta
10.2.2007	Kaupunkilehti Raahelainen	Kuulutus nähtävilläpidosta
12.2.-13.3.2007	Kaavaehdotus nähtävillä ja lausunnoilla	lausuntopyyntöjä postitettu 6 kpl, lausuntoja saatu 4 kpl
Hyväksymisvaihe		
19.3.2007	Kaupunginhallitus	
11.4.2007	Kaupunginvaltuusto	

4.4 Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asukkaat, maanomistajat, yhteisöt ja yritykset		
<i>Osapuoli, pvm.</i>	<i>Kannanotto</i>	<i>Vaikutus suunnitelmaan</i>
Viranomaiset		
<i>Osapuoli, pvm.</i>	<i>Kannanotto</i>	<i>Vaikutus suunnitelmaan</i>
Pohjois-Pohjanmaan museo, luonnosvaiheen lausunto 29.12.2006, Pasi Kovalainen	Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen johdosta.	Ei vaikutusta suunnitelmaan.

<p>Raahen kaupungin ympäristölautakunta, luonnosvaiheen lausunto 12.12.2006</p>	<p>Kanavanrannan pohjoispuolen pientaloalue rajoittuu kokonaisuudessaan Seminaarinkatuun. Korttelin jakavat kevyen liikenteen väylät johtavat suoraan kadulle ja luovat vaaratilanteita kapealla Seminaarinkadulla koko kadun matkalla. Varsin vaarallisiksi muodostuvat ainakin Rantakadun ja Kirkkokadun risteysalueet, jotka ovat jo nykyisellään osin ruuhkaisia. Tämän kaavamuutoksen yhteydessä tulee heti aloittaa liikennesuunnittelu Seminaarinkadun koko pituudelta niin, että yhdensuuntaistuksella tasataan ruuhkaristeyksien liikennettä ja muilla käyttörajoituksilla (pihakatu tms.) hiljennetään liikennesopeuksia kyseisellä kadulla.</p> <p>Korttelin alkuperäinen kaavoitus on hyvä esimerkki siitä miten muulta tuodut kaavat tulisi todella ajatuksella ensin muokata oman kaupungin oloja ja mittasuhteita vastaavaksi.</p>	<p>Lausunnossa ei ole varsinaisesti otettu kantaa itse kaavamuutoksen sisältöön, vaan keskitytty liikenneturvallisuuden parantamisen pohdintaan. Liikenneturvallisuuden parantaminen on tärkeä, mutta oman suunnittelunsa vaativa asia, johon tässä kaavassa ei ole mahdollista puuttua, koska katualuetta ei kaavaan sisälly. Lausunnon johdosta ei kaavan sisältöön ole tarpeen tehdä muutoksia.</p>
<p>Raahen kaupungin ympäristölautakunta, ehdotusvaiheen lausunto 8.2.2007</p>	<p>Ympäristölautakunta on kokouksessaan 12.1.22006 § 82 antanut lausuntonsa nyt nähtävillä olevan kaavamuutosesityksen luonnoksesta.</p> <p>Lausunnossa hyväksyttiin kaavamuutoksen sisältö. Sisältöön on tähän muutosehdotukseen vielä tehty muutamia korttelin sisään sijoituvia merkintämuutoksia, joilla on tarkennettu rakentamista ja yhdyskuntateknisiä ratkaisuja.</p>	

	<p>Lausunnossaan 12.1.2006 ympäristölautakunta painotti erityisesti lisääntyvän liikenteen vaikutuksia Seminaarinkadulla ja sen Rantakatuun ja Kirkkokatuun liittämissä risteyksissä. Vaikka kaava ei ulotukaan tässä tapauksessa katualueelle on lautakunnan mielestä tärkeää, että viimeistään nyt tiedostetaan se lisääntynyt ja lisääntyvä liikenne, joka Kanavanrannan rakentaminen koko laajuudessaan aiheuttaa. Katuverkon välityskyky voi laskennallisesti olla riittävä, mutta turvallinen ei katuverkko risteyksikohtaisissa ole. Lautakunnan mielestä kaupunkimainen rakentaminen vaatii aina myös liikenneverkkotarkastelua. Sen vuoksi tulee myös kaavoituksen yhteydessä miettiä niitä keinoja, joita olisi mahdollisuus käyttää. Esimerkiksi katualueiden sisällyttäminen kaava-alueeseen myös pienehköjen kaavamuutosten yhteydessä voisi olla tarpeellista. Ympäristölautakunta on esittänyt kyseisen katuverkoston turvallisuussuunnittelua jo Kanavanranta 2:n asemakaavan hyväksymisen yhteydessä vuonna 2000.</p>	
<p>Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, luonnosvaiheen lausunto 10.1.2007, Antti Huttunen ja Timo Jokelainen</p>	<p>Asemakaavamuutoksella on tarkoitus muuttaa korttelin 3008 rakennusalojen sijaintia siten, että kauneuskanavan rantaan voidaan rakentaa asuinrakennuksia kohdalle, joka voimassa olevassa vuonna 2000 laaditussa Kanavanrannan 2. vaiheen asemakaavassa on varattu pysäköinnille. Samalla nykyisen asemakaavan AKR-merkintä (asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue) muutetaan AK-merkinnäksi (asuinkerrostalojen korttelialue).</p>	

<p>...Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, luonnosvaiheen lausunto 10.1.2007, Antti Huttunen ja Timo Jokelainen</p>	<p>Kaavamuutoksella pyritään myös huomioimaan korttelialueella oleva pumppaamo tarkoituksenmukaisella tavalla.</p> <p>Ympäristökeskuksen näkemyksen mukaan kaavamuutoksen lähtökohta on perusteltu. Kaavaluonnoksessa esitetty kaavaratkaisu herättää kuitenkin joitakin kysymyksiä ja huomautuksia.</p>	
	<p>Kauneuskanavan ranta on keskeisintä Raahea. Uudisrakentamiselle tulee asettaa korkeat laatuvaatimukset. Uudisrakentamista tulee myös ohjata riittävän tarkasti asemakaavalla.</p>	
	<p>Ohjaustarvetta lisää kaavaluonnoksessa esitetty korkea (e=0,57) rakentamistehokkuus, joka antaa 4018,5 k-m² rakennusoikeuden. Tehokkuusluku ja samalla rakennusoikeus on ympäristökeskuksen laskelmien mukaan suurempi kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Ajateltu korttelitehokkuus vaatii panostusta sekä rakennus- että pihasuunnitteluun, jotta syntyisi hyvää ja viihtyisää elinympäristöä.</p> <p>Autopaikkojen (1/as) sopiminen saattaa vaatia tarkempaa tutkimista. Ympäristökeskuksen näkemyksen mukaan autojen säilytysalue tulisi merkitä sitovalla rakennusalalla, jotta voidaan varmistaa riittävän autopaikoituksesta vapaan pihalueen säilyminen.</p>	<p>Nykyisen asemakaavan yhteenlaskettu (AKR-tontit ja LPA-alue) rakennusoikeus on 3939 k-m². Kaavaluonnoksen rakennusoikeus on n. 80 k-m² suurempi. Korttelitehokkuudella e=0,56 rakennusoikeus pysyisi käytännössä samana (3947 k-m²). Kaavassa määrätyt rakennusalojen rajat ja kerrosluvut käytännössä sanelevat rakentamisen määrän.</p> <p>Autojen säilytysalueen rakennusalan rajat muutetaan sitoviksi myös alueen itä ja länsireunoilta. Autotallien sijoittelu esitetään edelleen ohjeellisena, jotta rakennussuunnitteluvaiheeseen jää mahdollisuus järjestää pysäköinti tarkoituksenmukaisimmalla tavalla. Autopaikkoja varten varatun alueen riittävyys on riippuvainen tulevien asuntojen koosta ja autopaikkojen mitoituksesta.</p>

	<p>Asemakaavassa tulisi antaa yleisiä tai erityisiä asemakaavamääräyksiä. Nykyisessä asemakaavassa on määrätty esimerkiksi alimmasta sallitusta rakentamiskorosta ja tonttijaosta. Yleismääräyksiä voisi olla tarpeen antaa myös esimerkiksi rakentamistaan liittyen.</p> <p>Jotta rakentamisen laatu voidaan varmistaa, pitää ympäristökeskuksen näkemyksen mukaan asemakaavaan liittää rakentamistaohjeet.</p>	<p>Tonttijako on kaavassa esitetty sitovana. Erityisiin asemakaavamääräyksiin lisätään mm. maininnat mahdollisuudesta rakentaa kuistit istutusalueille ja rakentamistaohjeiden noudattamisvelvollisuudesta.</p>
<p>...Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, luonnosvaiheen lausunto 10.1.2007, Antti Huttunen ja Timo Jokelainen</p>	<p>Asemakaavassa on myös hyvä määrätä, että rakentamistaohjeita tulee noudattaa. (Kaavaselostuksen mukaan nykyistä kaavaa varten on laadittu rakentamisohjeet.)</p> <p>Kaavaselostukseen tulee liittää liite ote voimassa olevasta asemakaavasta.</p> <p>Kaavaselostuksessa todetaan, että suunnittelualueen olosuhteita ja vaikutusten arviointia ei esitetä kaavaselostuksessa, koska asiat on esitetty vuonna 2000 tehdyssä asemakaavassa.</p> <p>Ympäristökeskuksen näkemyksen mukaan kaavaselostuksessa tulee esittää tehtävään kaavamuutokseen liittyvät asiat (esimerkiksi selvitykset ja vaikutusten arvioinnit) riittävässä laajuudessa.</p> <p>Kaavaselostukseen tulee myös liittää kyseiseen kortteliin kohdistuvat ja riittävät havainnekuvat kaavan mukaisesta rakentamisesta.</p>	<p>Kanavanrannan alueelle on laadittu rakentamistaohjeet, joita on myös noudatettu. Yleisilmeeltään kortteli 3008 on tarkoitus toteuttaa jo rakennettujen Kanavanrannan talojen yleisilmettä mukailleen mm. samaa kattokulmaa ja materiaaleja käyttäen.</p> <p>Liitetään kaavaselostukseen ote voimassa olevasta asemakaavasta.</p> <p>Täydennetään kaavaselostuksen vaikutusten arviointi osuutta.</p> <p>Tässä vaiheessa kaavaselostuksessa oleva asemapiirros antaa riittävän kuvan kaavamuutoksen vaikutuksista. Kaupunkikuvallisiin kysymyksiin otetaan kantaa vielä rakennuslupavaiheessa, jolloin suunnittelija voi esittää arvioinnin pohjaksi riittävän yksityiskohtaisia havainnekuvia.</p>

	Kohdassa 4.2.2 Viranomaisyhteistyö puhutaan infotilaisuudesta, joka oikeammin taisi olla toisen kokouksen yhteydessä tehty kaavahankkeen lyhyt esittely.	Kohtaa on täsmennetty kaavaselostuksessa.
Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, ehdotusvaiheen lausunto 6.2.2007, Liisa Koski-Ahonen ja Timo Jokelainen	Ympäristökeskuksella ei ole huomauttamista uudelleen nähtävillä olleesta Raahen kaupungin 30. kaupunginosan korttelin 3008 (Kanavanranta 2) asemakaavamuutoksesta.	
Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymä, ehdotusvaiheen lausunto 13.3.2007, Aimo Korpela	Raahen seudun terveydenhuolto ky, Ympäristöterveydenhuolto ei näe huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.	
Muut yhteistyötahot		
<i>Osapuoli, pvm.</i>	<i>Kannanotto</i>	<i>Vaikutus suunnitelmaan</i>
Pohjanmaan PPO Oy, luonnosvaiheen lausunto 18.12.06, Petri Jylänki	Pohjanmaan PPO Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.	Ei vaikutusta suunnitelmaan.
Raahen Energia, luonnosvaiheen lausunto 15.12.06, Heikki Jääliinoja	Raahen energia Oy:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutoksesta.	Ei vaikutusta suunnitelmaan.
Raahen Vesi Oy, luonnosvaiheen lausunto 29.12.2006, Matti Penttilä	Korttelissa 3008 sijaitsee jätevedenpumppaamo, joka 1) jää korttelialueelle ja kaavamerkinnällä varmistetaan pumppaamon olemassaolo korttelissa tai	
	2) pumppaamo siirretään korttelista pois, kaupunki osoittaa pumppaamolle uuden paikan ja maksaa pumppaamon siirtokustannukset. Korttelin läpi kulkee jätevesiviemäri ko. pumppaamolta kauneuskanavaan. Viemäri lienee rakennettu joskus 1970-luvulla pumppaamon rakentamisen aikana pumppaamon ylivuotoputkeksi. Tämä viemäri on jäämässä kauneuskanavan rantaan rakennettavan kerrostalon alle. Tulemme selvittämään viemärin tarpeellisuuden tammikuun alkupuolella.	Pumppaamo ja ylivuotoputki jäävät korttelialueelle. Ylivuotoputkea on siirrettävä niin, ettei se jää asuinrakennuksen alle. Autosuojien suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä on ylivuotoputki huomioitava. Kaavakarttaan lisätään merkintä maanalaista putkea varten varattavasta alueen osasta.

<p>Raahen Vesi Oy, ehdotusvaiheen lausunto 19.2.2007, Matti Penttilä</p>	<p>Korjauksena 29.12.2006 antamaamme lausuntoon ilmoitan, että Seminaarinkadulta (ei jätevedenpumppaamolta) kauneuskanavaan johtava viemäri on hulevesien purkuputki eikä pumppaamon ylivuotoputki. Asia tulisi korjata kaavaselostukseen.</p> <p>Tämä hulevesien purkuputki on sellaisessa paikassa, että sitä ei voida siirtää muualle, vaan alueen hulevedet johdetaan jatkossakin, kaavaehdotuksen mukaisesti, rakennettavien kerrostalojen välistä kanavaan.</p> <p>Korttelissa oleva jätevedenpumppaamo jää paikalleen ja sen huoltomahdollisuudet tulee huomioida korttelin yksityiskohtaisessa rakennussuunnittelussa. Pyydän saada nähdä lopulliset rakennuslupapaperit ennen luvan myöntämistä.</p> <p>Hulevesien purkuputken siirtokustannuksista vastaa ensisijaisesti kaupunki, jollei kaupunki sovi asiasta korttelin tulevan rakentajan kanssa jotain muuta.</p>	<p>Asia on korjattu selostukseen ja kaavakarttaan.</p>
<p>...Raahen Vesi Oy, ehdotusvaiheen lausunto 19.2.2007, Matti Penttilä</p>	<p>Raahen vesi Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.</p>	

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan tavoitteet ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella pyritään välttämään turhia kunnallisteknisiä kustannuksia ja samalla parantamaan Kauneuskanavan kaupunkikuvallista ilmettä.

Asemakaavan muutosalueen suuruus on kokonaisuudessaan 7050 m², joka muodostuu kahdesta kerrostalotontista. Korttelin tehokkuusluku on $e=0,57$, joten korttelin rakennusoikeus on 4018,5 k-m². Kaavamääräys as75% ilmoittaa sen, kuinka monta prosenttia kokonaisrakennusoikeudesta on käytettävissä asuinrakennusten rakentamiseen. Loppu 25% on käytettävissä autosuojiiin, varastoihin ja muihin näihin verrattaviin rakennuksiin.

Kortteliin sijoittuu n. 40 asuntoa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kaavamuutosalue käsittää ainoastaan yhden AK-korttelin. Korttelialueelle voidaan rakentaa enintään kaksikerroksisia kerrostaloja apurakennuksineen.

Asuinrakennuksin rajataan korttelialueen ulkoreunaa niin, että korttelin sisäpuolelle muodostuu suojaisa piha-alue. Asuinrakennusten rakennusala on osoitettu kaavassa sitovana, autotallien rakennusalat on esitetty ohjeellisena. Tonttien välisen rajan molemmin puolin on varattu tilaa autopaikoitukselle. Autopaikkoja kaava edellyttää järjestettäväksi vähintään 1 autopaikka/asunto. Pysäköinnille varattava alue on esitetty sitovana, autotallien paikat on kuitenkin esitetty ohjeellisina, jotta rakennussuunnitteluvaiheessa on mahdollisuus sijoittaa tallit tarkoituksenmukaisimmalla tavalla.

Leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat autotallien ja asuinrakennusten väliselle alueelle. Asuinrakennukset on rakennettava kiinni rakennusalan nuolella osoitettuun rajaan. Korttelialueen länsi-, itä- ja eteläosissa kiertää asuinrakennusten rajaama 3 metrin levyinen istutusalue. Asuntojen parvekkeet ja terassit voivat ulottua tälle alueelle.

Keskelle korttelin pohjoisreunaa tonttien välisen rajan tuntumaan sijoittuu pumppaamo. Sen näkyminen Seminaarinkadulle estetään piharakennuksien ja seinäkkeiden avulla.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutusten arviointi

Vaikutusten selvittämisessä on käytetty alueelta käytössä olevia perustietoja, maastokäyntejä, osallisilta saatuja lähtötietoja sekä lausuntoja ja huomautuksia. Vaikutusten arvioinnissa on lähdetty siitä, että kaavamuutos koskee pinta-alaltaan pientä aluetta, jonka käyttötarkoitus säilyy käytännössä kaavamuutoksen myötä samana, vaikka kaavamerkintä AKR muuttuu AK-merkinnäksi. Kun asemakaavan muutokset kohdistuvat lähinnä rakennusmassojen sijoitukseen ja pysäköintiin, keskitytään vaikutusten arvioinnissa lähinnä hankkeen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin.

Aikaisemman kaavoitustyön yhteydessä on 23.8.2000 päivätyssä kaavaselostuksessa on todettu tehdyn mm. seuraavat selvitykset:

”Liikenne: Nykyinen katuverkko on mitoitukseltaan ja välityskyvyltään riittävä. Lisääntyvä liikenne ei aiheuta haitallista ilmansaastumista. Meluhaitat keskittyvät kokoojaluokan kaduille. Pitkäkarin liikennesuunnitelma tulee laatia pikaisesti.

Vesihuollon toimiala: Verkosto ja pumppaamot soveltuvat tulevaan rakentamiseen. Niiden kapasiteettia voidaan lisätä tarvetta vastaavaksi.

Sähkö- ja lämpöenergiahuolto: Alueen rakentamisesta ei aiheudu ongelmia. Nykyisiä verkostoja laajennetaan tarpeen mukaan.

Päiväkodit: Aluetta palvelee Kirkkokadun päiväkotit. Lisärakentamisen tarvetta ei ole.

Koulut: Alueen koululaiset käyvät Antinkankaan ala-asteen koulua ja Keskuskoulua. Koulujen kapasiteetti on riittävä.

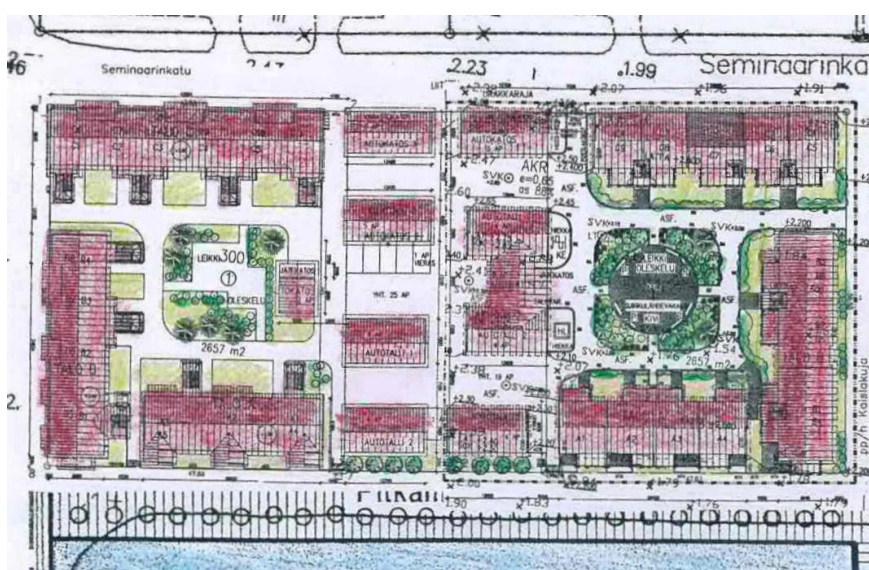
Alueella on tehty maaperätutkimus ja maaperän puhtaustutkimus (Geobotnia Oy).”

Aiemmin tehdyissä selvityksissä ei löytynyt esteitä nykyisen kaavan mukaisen alueen toteuttamiselle. Koska kaavamutoksella muutetaan vain korttelin 3008 sisäistä järjestelyä rakentamisen määrän säilyessä ennallaan, on edellä mainittuja selvityksiä syytä arvioida vain tarpeellisilta osin.

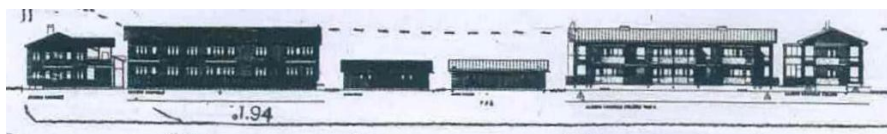
5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennettuun ympäristöön kaavalla on positiivinen vaikutus etenkin Kanavanrannan puolelle, koska aikaisemman kaavan mukaiset LPA-alueen autosuojat korvautuvat asuinrakennuksilla. Kanavanrannan eteläpuolen kaupunkikuvasta muodostuu edustava ja pienimittakaavainen ruutukaava-alueen jatke, joka jatkaa historiallista esikuvaansa modernilla tavalla Kauneuskanavan vesipeilin toistamana. Seminaarinkadun puolella autosuojien ja talousrakennusten asema korostuu asuinrakennusten kustannuksella talojen lyhentyessä aikaisempaan kaavaan verrattuna. Tiiviimmässä katutilassa liikuttaessa tilantuntua pystytään kuitenkin luomaan myös pienimittakaavaisemmilla apurakennuksilla, pääasia on, että korttelialue rajautuu katualueeseen rakennuksin.

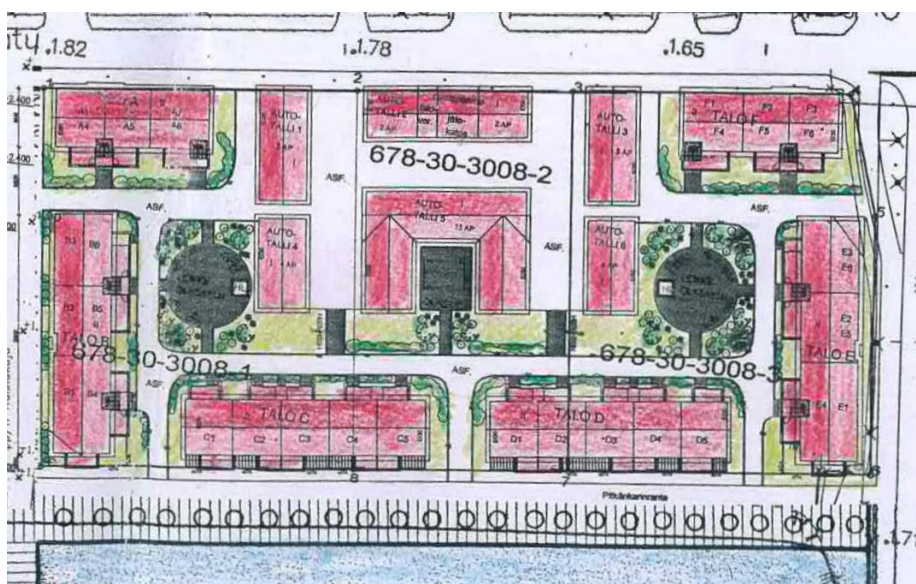
Korttelialueen rakentamisen myötä Kanavanrannan pohjoispuolen rantakortteleiden muodostama kokonaisuus on valmis vielä rakentamattomia pientalokortteleita lukuun ottamatta.



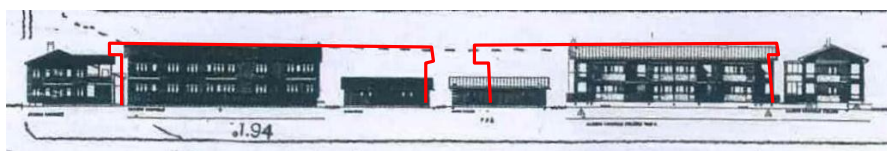
Kuva 1: Nykyisen kaavan mukainen korttelirakenne



Kuva 2: Julkisivut Kauneuskanavalle nykyisen kaavan mukaan



Kuva 3: Kaavaehdotuksen mukainen korttelirakenne.



Kuva 4: Julkisivut Kauneuskanavalle kaavamuutoksen jälkeen: Kauneuskanavan puoleisella korttelinosalla autotallit korvautuvat pitenevillä asuinrakennuksilla.

5.3.3 Vaikutus liikenteeseen

Kortteliin 3008 rakennetaan n. 40 asuntoa, jolloin nykyisen liikenneverkon kuormitus kasvaa verrattuna nykytilanteeseen, kun korttelia ei vielä ole rakennettu. Liikenteen lisääntymisen kannalta ei kaavamuutoksen ja voimassa olevan kaavan välillä ole kuitenkaan eroa. Kortteli 3008 kytkeytyy katuverkkoon Seminaarinkadun välityksellä. Katuverkon välityskyky on riittävä. Kevyenliikenteenväylille korttelista on suora yhteys.

5.3.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelua aiheutuu tavanomaisesta kaupunkiliikenteestä. Liikennenopeudet ovat kuitenkin alhaiset ja korttelin ulkoreunoille

sijoittuvilla rakennuksilla saadaan korttelin sisäosia suojattua liikennemelulta.

Korttelialueen reunaan jäävä pumppaamo voi aiheuttaa ajoittaista haittaa mm. huoltotoimien tai tietyissä olosuhteissa ilmenevien hajuhaittojen vuoksi. Haittoja voidaan minimoida sijoittamalla pumppaamo rakennuksen sisään ja järjestämällä tuuletus katon läpi nostettavan tuuletusputken kautta ulkoilmaan.

5.3.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kortteli 3008 on vielä rakentamaton puistomaista aluetta, jossa kasvaa mm. hopeakuusia ja pihlajia. Rakentamisen tiiviyys huomioiden ei olevaa puustoa voi korttelialueella juurikaan säilyttää.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Aikaisemman kaavoituksen yhteydessä on laadittu runsaasti havaintomateriaalia sekä rakentamisohjeet. Rakennusten ulkoasu tulee noudattelemaan Kanavanrannan jo rakennettujen talojen yleisilmettä, jolloin alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Korttelin 3008 rakentamisen aloittaminen ajoittuu kevääseen 2007.