



## RAAHEN KAUPUNKI

# Tokolan teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutos Akm 231

Hyväksytty Raahen kaupunginvaltuustossa 29.8.2016 § 97

Raahen kaupungin 37 kaupunginosan (Tokola) asemakaava ja kortteleita 3703 - 3711, 3712 ja viher-, erityis-, katualueita sekä kaupunginosan rajaa koskeva asemakaavan muutos.

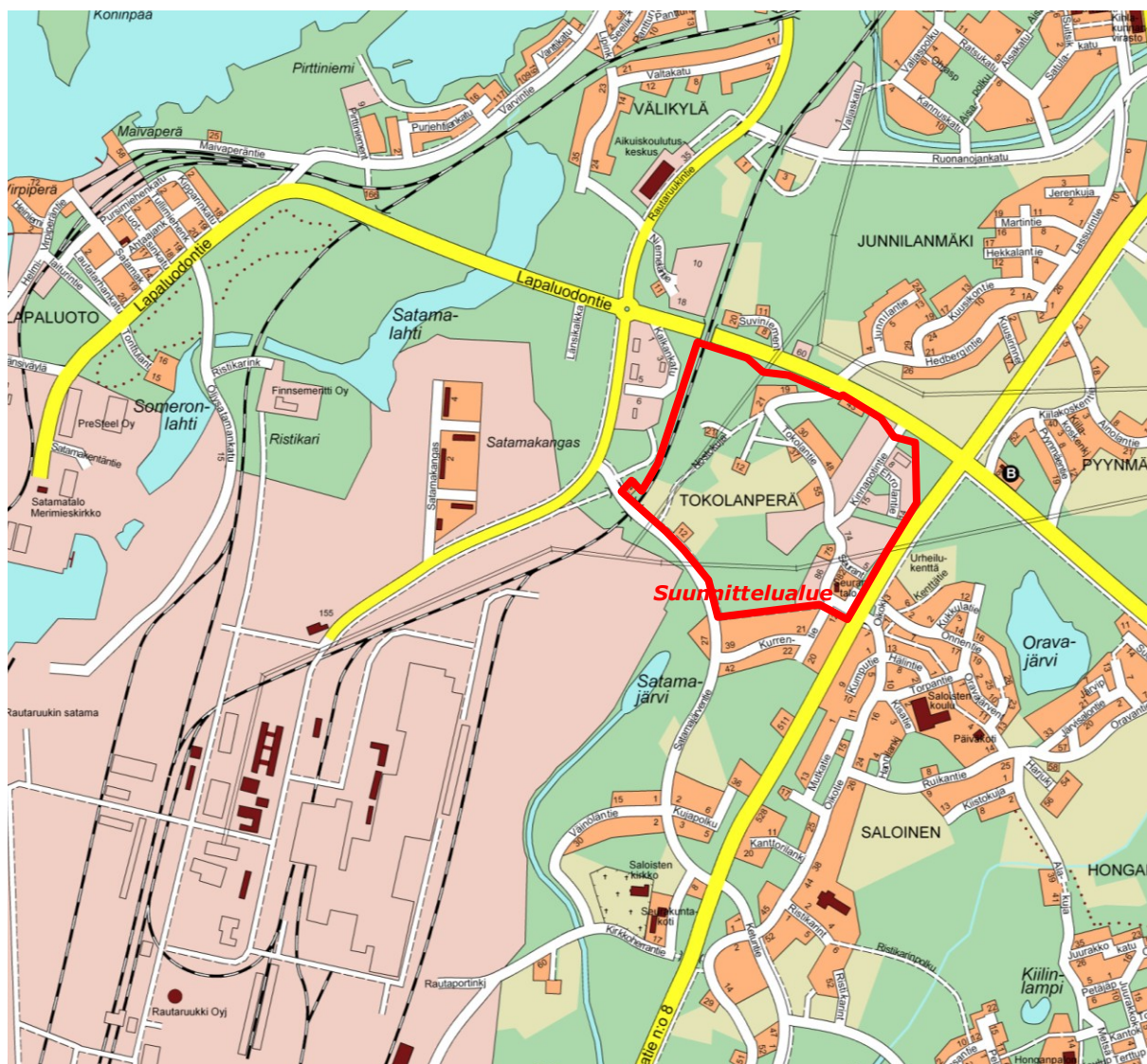
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Raahen kaupungin 37. kaupunginosan (Tokola) korttelit 3703 - 3711 ja 3716 - 3724 sekä viher-, erityis- ja katualueet.

Asemakaavan muutoksella poistuu kortteli 3712.

SELOSTUS 9.9.2015

täydennetty 31.7.2016



## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>PERUSTIEDOT.....</b>	<b>3</b>
	Alueen sijainti.....	3
<b>2</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>4</b>
	Tilat ja maanomistus.....	4
	Asuintalot .....	5
	Teollisuusrakennukset.....	9
	Palvelurakennukset .....	10
	Kooste rakennuskannasta.....	11
	Tiestö.....	12
	Tekniset verkostot.....	13
	Luonnonympäristö .....	14
	Muinaismuisto .....	15
	Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava.....	16
	RAAHE 2030 Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava .....	17
	Voimassa oleva asemakaava.....	18
	Liikennejärjestelmä .....	18
<b>3</b>	<b>TAVOITTEET .....</b>	<b>19</b>
<b>4</b>	<b>SUUNNITTELU- JA PÄÄTÖKSENTEKOVAIHEET .....</b>	<b>20</b>
	Kaavoitusaloite ja sitä koskevat päätökset.....	20
	Asemakaavan luonnossuunnittelu.....	20
	Asemakaavaehdotus.....	20
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>21</b>
	Perustelut .....	21
	Alueen liittyminen ympäristöön.....	21
	Korttelialueet T, TY, KTY ja PV .....	21
	Liikenneverkko .....	22
	Viheralueet .....	22
	Suojelukohteet.....	23
	Kunnallistekniikka.....	24
<b>6</b>	<b>VAIKUTUKSET .....</b>	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>TOTEUTUS .....</b>	<b>26</b>
	Liitteet .....	27
	Lähteet .....	27
	Asemakaavan havainnekuvat.....	28
	Asemakaavan seurantalomake.....	29



# 1 PERUSTIEDOT

## *Alueen sijainti*

Suunnittelualue sijaitsee SSAB:n teollisuusalueen koillispuolella. Sitä rajaa pohjoisessa Vihannin suunnasta tuleva kantatie 88. Tämä jatkuu liikenneympyrän jälkeen Lapaluodontienä johtaen Lapaluodon satamaan. Aluetta rajaa idässä valtatie 8 ja etelässä Tokolanperän omakotialue ja Satamajärventie sekä lännessä SSAB:lle johtava sähköistetty päärata.

Alueen ympäristössä on teollisuusalueita, pientaloasutusta sekä luonnontilaista metsä- ja kosteikkoaluetta.

Asemakaavoitetut teollisuuskorttelit 3703 - 3712 ovat osin rakennettuja tai varattuja rakentamiseen.

Alueet ovat Raahen kaupungin sekä yksityisten omistuksessa.

Alueen pinta-ala on 48,3 hehtaaria.





## 2 LÄHTÖKOHDAT

### *Tilat ja maanomistus*

Asemakaava koskee kiinteistöjä:

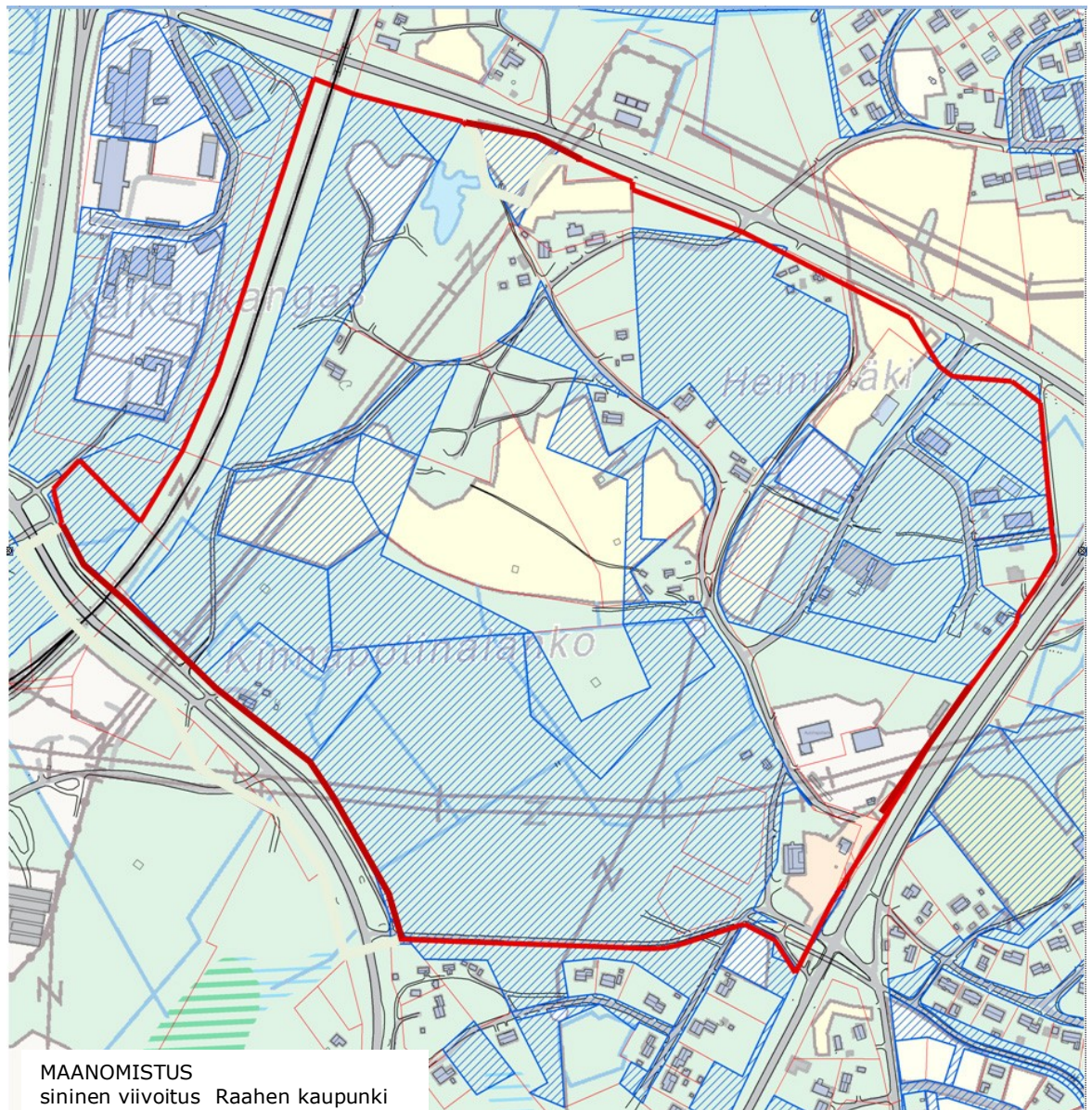
412 - 0001-0225, 0008-0054, 0008-0161, 0008-0164, 0008-0210, 0008-0229,  
0008-0230, 0042-0265, 0042-0284, 0042-0287, 0085-0000

413 - 0004-0013, 0004-0014, 0004-0018, 0004-0029, 0004-0061, 0004-0065,  
0004-0085, 0004-0095, 0004-0139, 0004-0142, 0004-0144, 0004-0145,  
0004-0146, 0004-0149, 0004-0151, 0004-0152, 0004-0153, 0004-0165,  
0004-0166, 0007-0161, 0010-0001, 0010-0002, 0038-0002

037-	3703-1	3704-1	3705-1	3705-2	3706-1
	3706-2	3706-3	3706-4	3707-1	3708-2
	3709-1	3710-1	3711-1		

Tonttijaolla muodostuvat 37. kaupunginosan korttelien

3703 tontti 2	3706 tontit 5 - 7	3707 tontit 2 ja 4	3708 tontit 3 ja 4
3709 tontit 2 - 4	3710 tontit 2 - 5	3711 tontti 2	3716 tontit 1 ja 2
3717 tontit 1 - 4	3718 tontit 1 - 9	3719 tontit 1 ja 2	3720 tontti 1
3721 tontit 1 - 3	3722 tontit 1 - 5	3723 tontit 1 - 4	3724 tontit 1 - 3





## 2.1 Rakennettu ympäristö

### Asuintalot

Alueella on 11 asuttua pihapiiriä, jotka ovat tyypiltään seuraavia:

1 kpl	Maatilakeskus, rakennukset 1940-60 -luvulta
3 kpl	Haja-asutusalueen asuintalo ~ 1910 - 30
5 kpl	Haja-asutusalueen omakotitalo ~ 1960 - 90
1 kpl	Omakotitalo 2000-luvulta
1 kpl	Asemakaavoitetulla teollisuustontilla omakotitalo ~ 1950

Alueen talot ovat tavanomaisia rakentamisajankohdan tyyliä asuintaloja piharakennuksineen. Kolme vanhaa 1900-luvun alkupuolen asuintaloa on tarkasteltu lähemmin ja niiden arvoista on laadittu Museoviraston ohjeiden mukainen säilyneisyyden ja arvottomamisen pisteitys, taloa on merkitty tähdellä. \*

Tällä tavalla rakennuksia voidaan vertailla suomalaisen vanhaan rakennuskantaan ja todeta mahdollinen suojelun tarve.









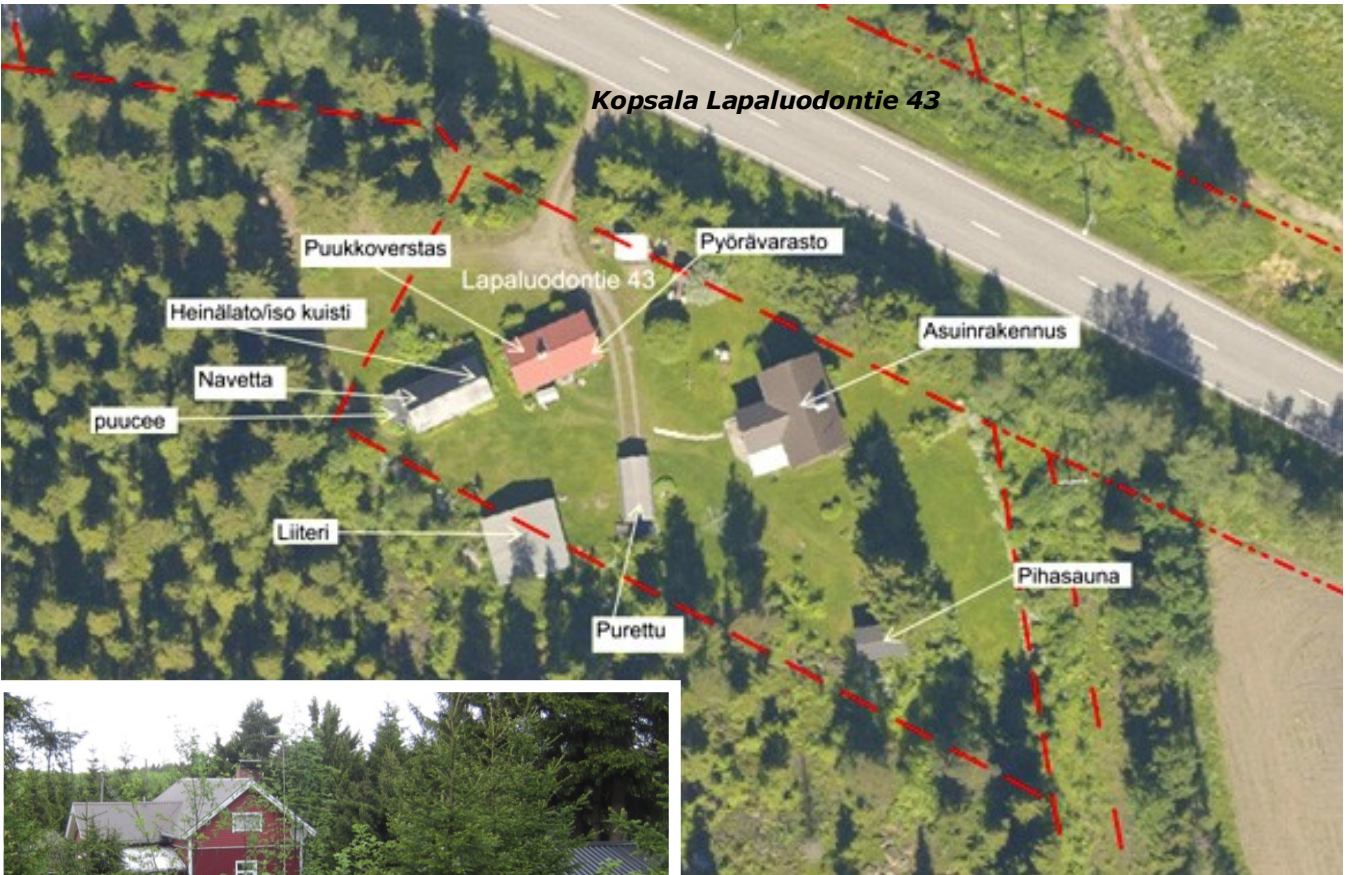




**Raahen kaupunki  
Satamajärventie 12**



**Kopsala Lapaluodontie 43**



**Kopsala Lapaluodontie 43**



**TY kortteli 3712  
Ehrolantie 14**







**TY  
K 3706**

*Teollisuusrakennukset*



**TY  
K 3707**



**TY  
K 3708**



**TY  
K 3706**



**TY  
K 3708**



**TY  
K 3708**



## Palvelurakennukset

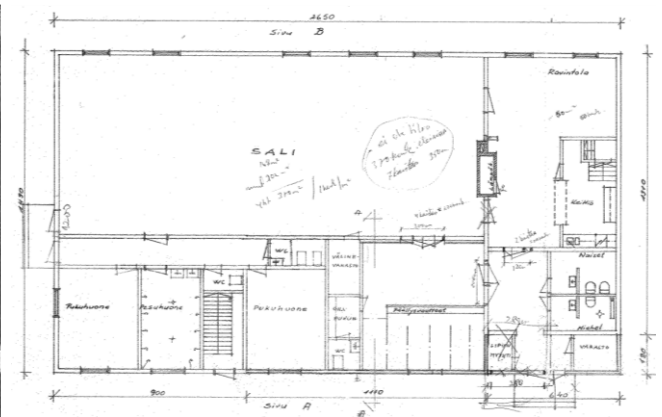
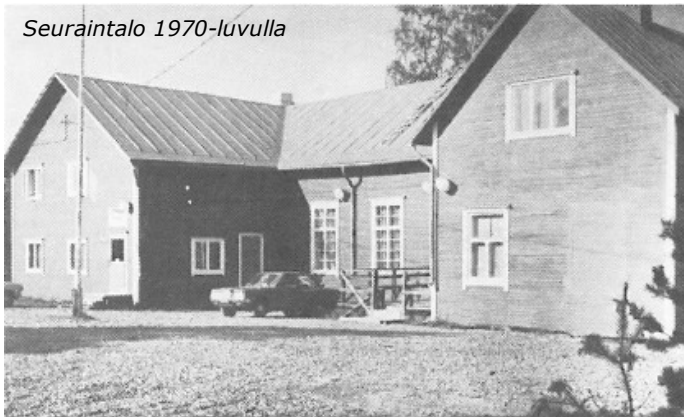
Saloisten nuorisoseuraintalo \*, Tokolantie 86, on rakennettu muistitietojen mukaan 1900-luvun alussa. Nuorisoseura Reipas, Saloisten Maamiesseura ja Saloisten Maataloustuottajat olivat talon toiminnan takana. Vuonna 1948 perustettu Saloisten Reipas ry. on hallinnoinut taloa sen jälkeen ja laajentanut sitä eri vaiheissa.

Seuraintalon historiaa ja säilyneisyyttä on tarkasteltu lähemmin erillisessä selvityksessä ja sen arvoista on laadittu Museoviraston ohjeiden mukainen säilyneisyyden ja arvottamisen pisteitys.

Kiinteistön maapohjan omistaa Saloisten Reipas ry.



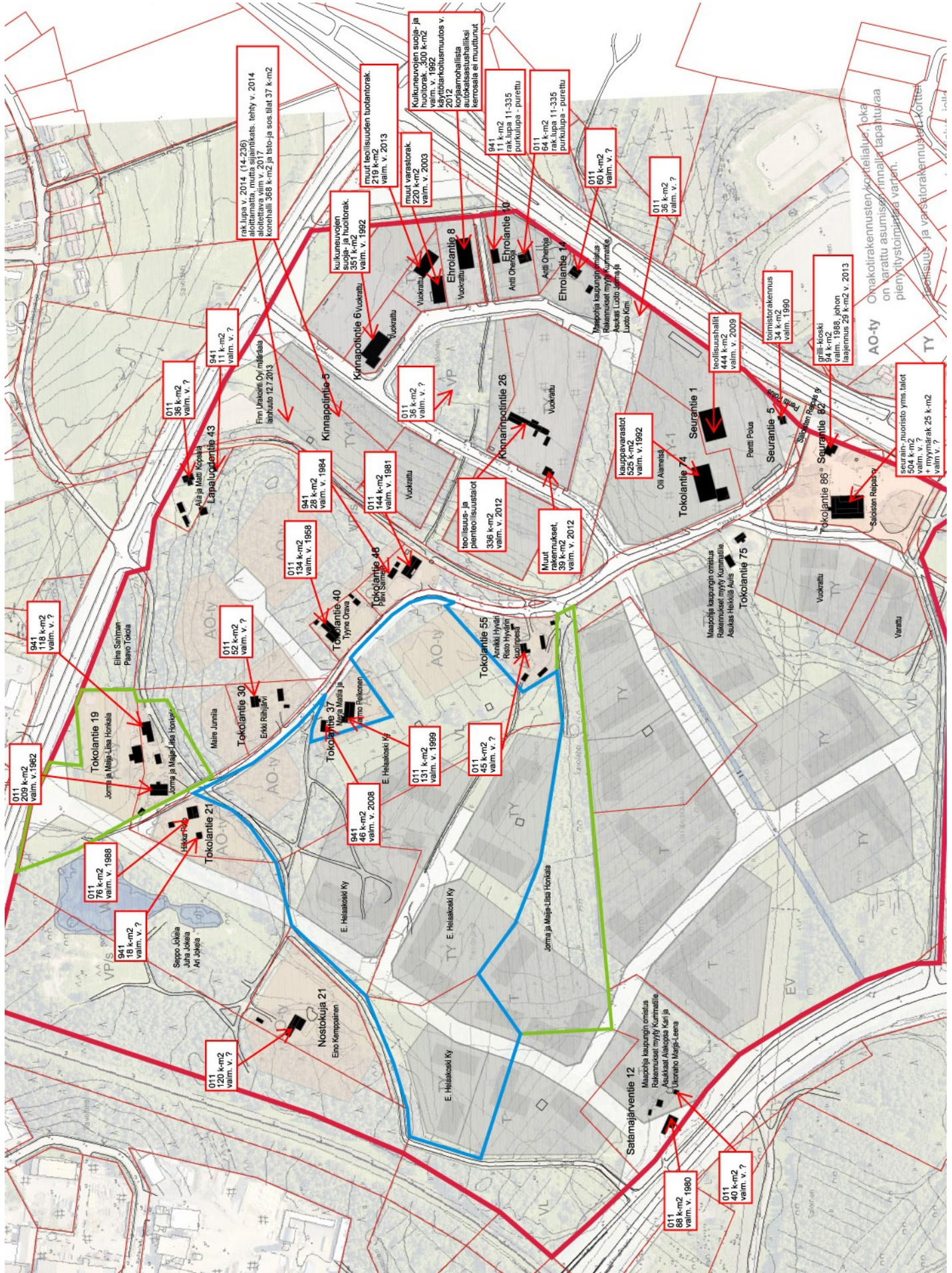
Seuraintalo 1970-luvulla



Tontilla sijaitsee seuraintalon lisäksi kesällä 1988 rakennettu Saloisten Reipparin grillikioski.



Kooste rakennuskannasta







**Tiestö**  
**Satamajärventien sillat pääradan yli**



**Satamajärventien**  
**kevyen liikenteen**  
**väylää**



**Kevyen liikenteen**  
**yhteys kantatieltä 88**  
**Satamajärventielle**



**SSAB:n ratapihalle ja satamaan johtava**  
**sähköistetty päärata.**



**Tokolantie**

Aluetta kehystävä päätieverkko sekä asemakaavoitetut tiet ovat hyväkuntoisia.

Tokolantien länsiosa on sekä kevyen liikenteen yhteys Kantatieltä 88 Satamajärventielle ovat asfaltoituja.



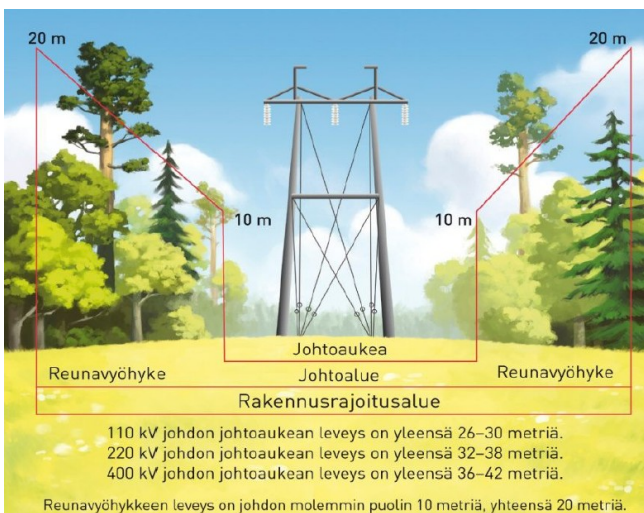
### Tekniset verkostot

Suunnittelualueen eteläosan yli idästä länteen SSAB:lle johtaa sähkösiirtolinja, joka sisältää kaksi 110 kV voimajohtoa.

Avoimen johtokadun leveys on noin 50 metriä.



Alueen länsiosan ylittää koillis-lounas suuntainen 110 kV voimajohto.

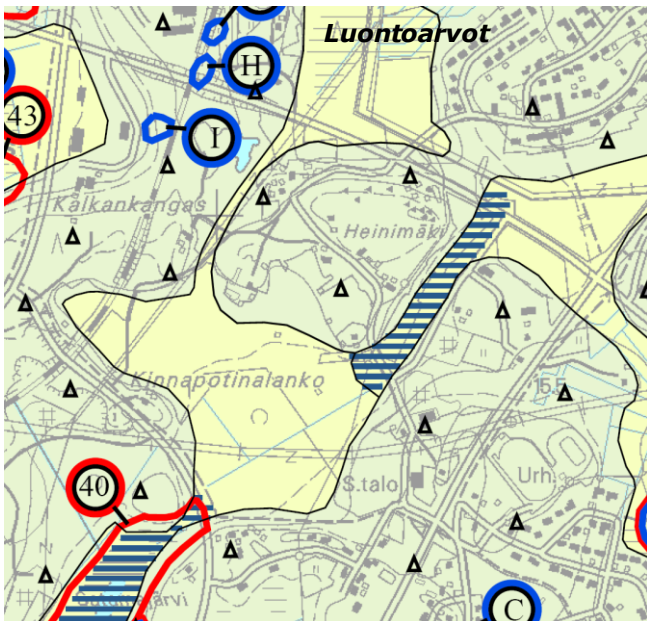
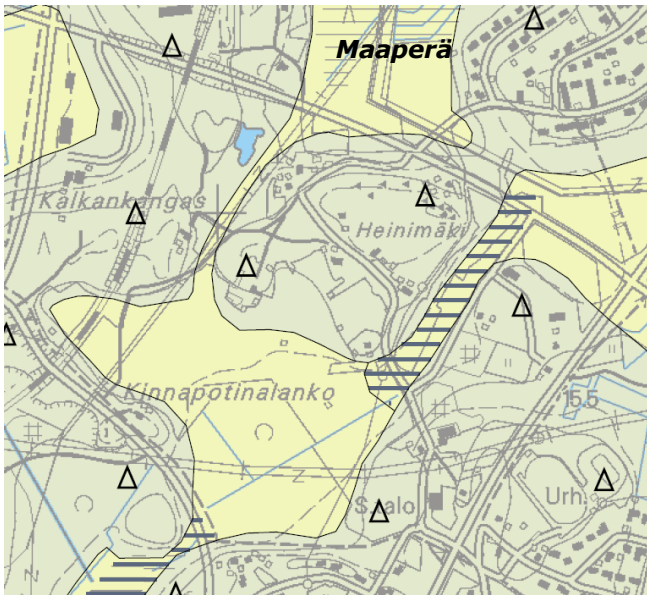


Pienjännitejohdot on rakennettu pääosin ilma-johtoina. 20 kV johtojen maakaapelointia on tehty alueen itäosissa.

Asemakaavoitetun alueen kunnallistekniset verkostot ovat valmiit.

*Voimalinjan rakennusrajoitusalueen mitoitus lähde Fingrid Oyj 2013*





kuva Luontoarvot:  
40 Arvokas maankohoamisrannikon umpeen kasvava lampi.

## Luonnonympäristö

### Maaperä ja rakennettavuus

Geobotnia Oy:n rakennettavuusselvitys on laadittu alueen rakennettavuuden arvioimiseksi sekä rakennusten perustamistapojen alustavaa arviointia varten. Kunkin rakennuksen osalta on ennen rakentamista arvioitava lisäpohjatutkimusten tarve perustamisen yksityiskohtaista suunnittelua varten.

### Yleiskuvaus

Alueella esiintyy loivapiirteisiä moreenimäkiä, joiden pinnanmuotoja tasaa harjanteiden välisille alueille sedimentoituneet silttikerrokset. Siltin ja moreenin välissä esiintyy paikallisesti hiekkaa.

### Pohjavesi

Pohjaveden pinta oli mittausten aikaan 0,1...2,2 metrin syvyydessä (tasoväli +5,73...+7,02).

### Radonriski

Säteilyturvakeskuksen tekemien mittausten mukaan Raahe kuuluu vähäisen säteilyriskin alueeseen. Tehtyjen tutkimusten perusteella radonpitoisuus alittaa enimmäisarvon säännönmukaisesti. Rakenteiden suunnittelussa ei siten ole tarpeen huomioida radonia.

### Maaperän pilaantuneisuus

Tutkimuksen yhteydessä ei havaittu merkkejä pilaantuneisuudesta. Jos maarakennustöiden yhteydessä kuitenkin havaitaan poikkeavaa hajua tms., tulisi maaperän pilaantuneisuus selvittää.

Maaperä- ja rakennettavuusselvityksen on laatinut Geobonia Oy, Herva, Nuutilainen, 2013.

### Luontoselvitys

Luontoselvitys käsittelee kaava-alueen luonnon ominaispiirteitä ja antaa suositukset maankäytön suunnittelulle.

Selvitysalueen kasvillisuutta luonnehtii kulttuurivaikutus. Alueella on viljelykäytössä olevia ja käytöstä poistuneita peltoja. Alueen metsät ovat pääasiassa tuoreen ja lehtomaisen kankaan kuusivaltaisia metsiä. Alueella on myös kuivahkoa mäntyvaltaista kangasmetsää. Kinnanpotinalangon alue on lehtipuuvaltainen tiheäkasvuinen alue, jonka kenttäkerros on korkeakasvuista.

Luontoselvityksen on laatinut Pöyry Finland Oy, Kilpeläinen, Taavetti, 2013-14.



**Kinnanpotinalankoa****Luontoselvityksen suositukset**

Alueelta ei ole tiedossa eikä selvityksessä havaittu uhanalaisten kasvilajien tai luontotyyppien esiintymiä.

Alueella ei esiinny metsälain tai luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä eikä vesilain vesiluonnon suojelutyyppisiä.

Selvitysalueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojeluohjelmiin kuuluvia kohteita.

Tokolanperän alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaimmat alueet ovat Heinimäen kuusikkokuvaio sekä alueen keskiosan peltoaukean pohjoispuolella olevan kumpareen paahteinen niitty ja siellä oleva komea mänty.

Luoteisnurkan vanhan talonpohjan ympäristö ahomansikkoineen on säilyttämisen arvoinen. Alueen puustoa pitäisi harventaa, jotta ahomansikalle sopiva valoisa elinympäristö ei pääse umpeutumaan.

Selvitysalueen linnustoa on selvitetty keväällä ja kesällä 2014.

**Keskiosan peltoja**

Biotooppitarkastelun mukaan Heinimäen kuusikkoa voidaan pitää linnustollisesti merkittävänä. Lisäksi Kinnanpotinalangon ja alueen luoteisnurkan lampareen alueella esiintyy monipuolista linnustoa.

Alueella ei havaittu liito-oravaa tai lepakkoja.

Liito-oravalle potentiaalista elinympäristöä on Heinimäen kuusikko.

**Luoteiskulman lampi****Muinaismuisto**

Kaava-alueelta on asemakaavatyön kuluessa löytynyt yksi kiinteä muinaisjäännös, Heinimäen kuoppakohde (muinaisjäännösrekisterin tunnus 1000026689). Kohde on muinaismuistolailta suojeltu (kuva alla).

**Heinimäen itäreunan kivirakkaa**



## 2.2 Suunnittelutilanne

### Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava



Maakuntakaava 17.2.2005.



1. vaihemaakuntakaava 2.12.2013

Ympäristöministeriön 23.11.2015 vahvistama



KEVYEN LIIKENTEN YHTEYSTARVE



MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA PÄÄRATA

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava tasoristeysten poistamiseen ja liikenteen kapasiteetin lisäämiseen.



SATAMA-ALUE

Suunnittelumääräys:

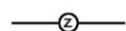
Sataman keskeisten ydintoimintojen kehittämismahdollisuuksille tulee varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa riittävät aluevaraukset.



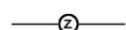
LOGISTIIKKA-ALUE

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät eri liikennemuotoja yhdistävät tavaraliikenteen terminaalialueet

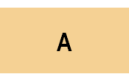
Raahen ja Kalajoen satama-alueisiin liittyen on varattava riittävä alue meriliikenteen tavarankäsittelyä ja yritystoimintaa varten ja sujuva pääsy alueelle yleiseltä tie- ja rataverkolta.



PÄÄSÄHKÖJOHTO 400 kV ja 220 kV



PÄÄSÄHKÖJOHTO 110 kV



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä 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 toiminnalliseen 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 taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi.

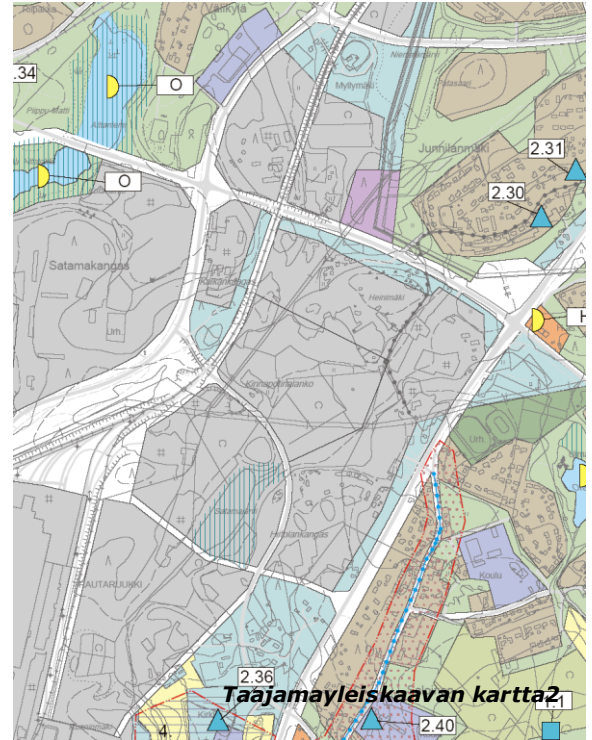
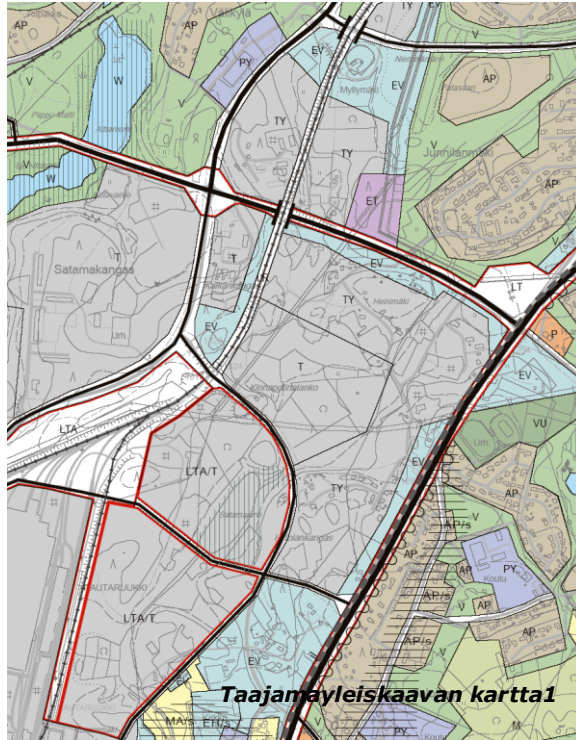
Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja 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.



## RAAHE 2030 Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava



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

Suunnittelualueetta ja sen ympäristöä koskevat seuraavat yleiskaavamääräykset:

<b>T</b>	<p><b>TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE</b></p> <p>Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitylöjä.</p>
<b>TY</b>	<p><b>TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.</b></p> <p>Alue varataan sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön kohtuutonta melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa.</p>
<b>EV</b>	<p><b>SUOJAVIHERALUE.</b></p> <p>Alueelle saa sijoittaa meluvällejä, meluaitoja ja muita rakenteita ja istutuksia, jotka suojaavat viereisiä alueita liikenteen tai muun toiminnan aiheuttamilta haitoilta.</p>
<b>LT</b>	<p><b>YLEISEN TIEN ALUE.</b></p>
<b>LTA</b>	<p><b>TAVARALIIKENTEEN TERMINAALIALUE.</b></p>
<b>LTA/T</b>	<p><b>TERMINAALI/ TEOLLISUUSALUE.</b></p> <p>Alueen sisäinen maankäyttö ratkaistaan asemakaavoituksella.</p>
<b>LR</b>	<p><b>RAUTATIELIIKENTEEN ALUE.</b></p> <p><b>KULTTUURIHISTORIALLISESTI MERKITTÄVÄ TIE.</b></p> <p>Pohjanmaan rantatien tiejakso, jolla on säilynyt jossain määrin vanhan tien piirteitä. Suunnittelussa tulee tukea tien linjauksen, sen tasauksen sekä maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.</p> <p>●●●●●●●● Rantatie kohtalaisesti säilynyt.</p> <p>●●●●●●●● Rantatien piirteitä jossain määrin säilynyt.</p>



## Voimassa oleva asemakaava

Tokolanperän alueen itä- ja eteläosat ovat asemakaavoitettu v.1991 (Ak 124 2.7.1991) ja valtatiehen 8 rajoittuva alue v. 2000 (Ak 162 18.2.2000).

Hyväksytyissä asemakaavoissa korttelit 3703 - 3710 ja 3712 ovat Ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta TY. Korttelien rakennusoikeudet ovat  $e = 0,30$  tai  $e = 0,35$ . Korttelialueilla sallitaan myymälätilojen rakentamista enintään 50 % rakennusoikeuden määrästä. Kortteli 3711 on Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue PV. Sen rakennusoikeus on  $e = 0,30$ .

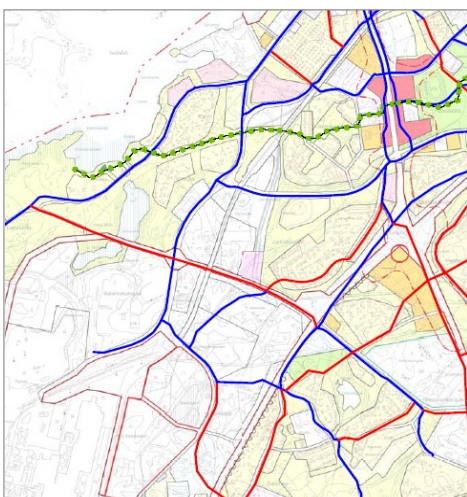
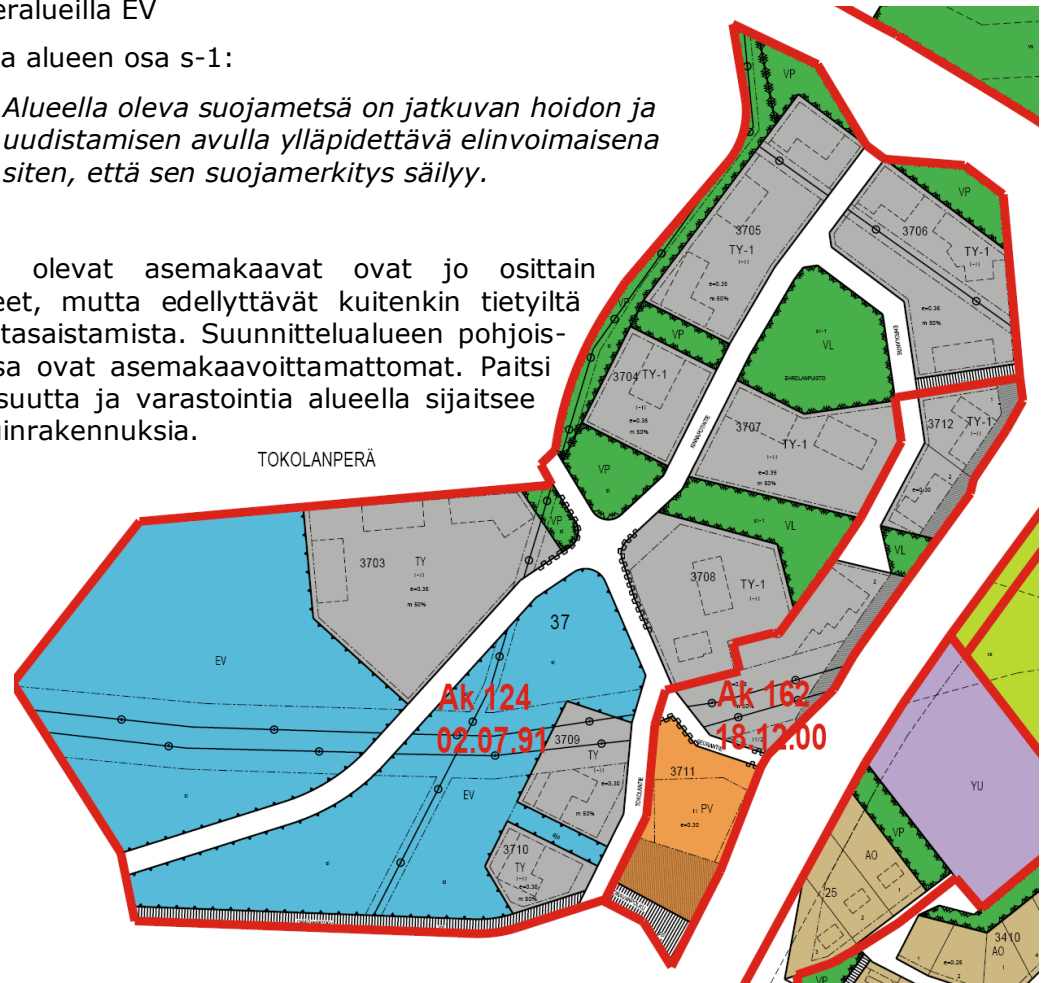
Asemakaavan viheralueet ovat puistoja ja lähivirkistysalueita. VP/s-1 alueella on säilytettävä vanhan Pohjanmaan rantatien paikka.

Suojaviheralueilla EV

Suojeltava alueen osa s-1:

*Alueella oleva suojametsä on jatkuvan hoidon ja uudistamisen avulla ylläpidettävä elinvoimaisena siten, että sen suojamerkitys säilyy.*

Voimassa olevat asemakaavat ovat jo osittain toteutuneet, mutta edellyttävät kuitenkin tietyiltä osin ajantasaistamista. Suunnittelualueen pohjois- ja länsiosa ovat asemakaavoittamattomat. Paitsi pienteollisuutta ja varastointia alueella sijaitsee myös asuinrakennuksia.



## Liikennejärjestelmä

Lähiympäristön ajoneuvoliikenteen liikenneyhteydet on toteutettu yleiskaavaan mukaisesti.

Kevyen liikenteen yhteydet Rautaruukintien ja Satamajärventien varressa on toteutettu. Lapaluodontien varren suunniteltua yhteyttä valtatieltä 8 Lapaluotoon ei ole toteutettu. Yhteys mahtuu kulkemaan liikennealueella ja tarvittaessa suojaviheraluetta käyttäen.

### Yleiskaavan tavoitteiden mukaiset kevyen liikenteen yhteydet

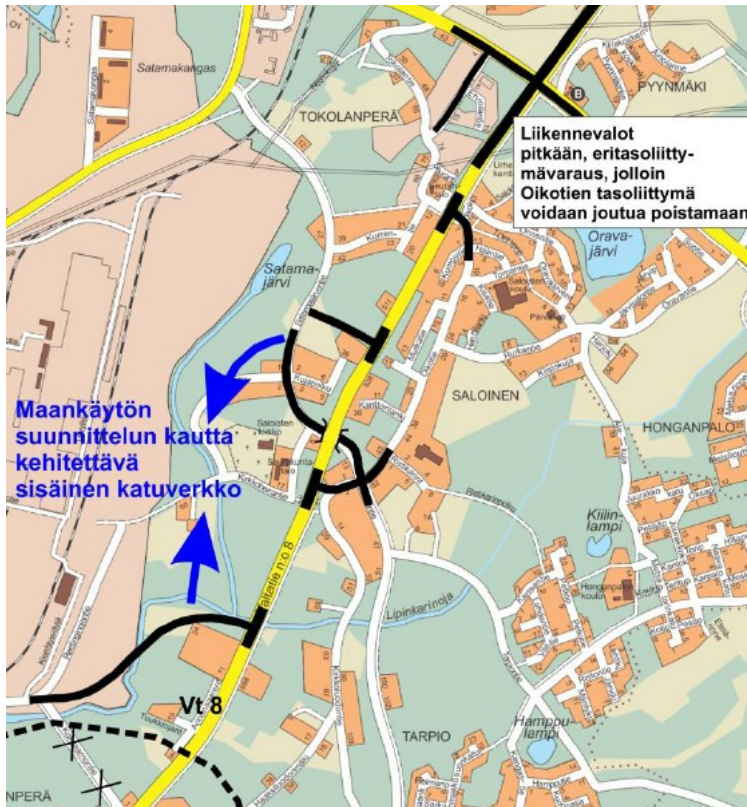
- sinisellä olevat reitit
- punaisella suunnitellut reitit



### Liikennejärjestelmän kehitystyö

Valtatien 8 kehittäminen Raahen kohdalla, maankäytön ja liikenneverkon yhteensovittamisen uudelleenarviointi ja liikennesuunnittelu on laadittu Raahen kaupungin ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen yhteisprojektina

Yleiskaavan liikennejärjestelmää on tarkasteltu muuttuneita olosuhteita ja tavoitteita vastaaviksi.



Kehitystyö on pohjana laadittavalle teemayleiskaavalle, joka keskittyy Raahen liikenneverkkoon.

Kuvassa valtatien 8 tavoitetilanteen ratkaisumalli osuudella Koksaamontie - kantatie 88

## 3 TAVOITTEET

Tokolan teollisuusalueen asemakaavan tavoitteena on saada käyttöön yleiskaavassa osoitetut Raahen sataman ja SSAB:n lähialueiden teollisuusaluevaraukset. Uudet teollisuusalueet palvelisivat ensisijaisesti suurteollisuuden jatkojalostusta, logistiikka-palveluita sekä varastointia.

Tavoitteena on, että olevat asutut kiinteistöt voivat toimia alueella osana pienyritysten toimitilakortteleita. Näin turvataan kiinteistöjen arvon säilyminen sen jälkeen, kun asuinkäyttö on päättynyt.

Lisäksi nykyisen asemakaavan ajantasaisuutta tarkastellaan ja selvitetään mahdolliset tehostamistarpeet.

Suunnittelualueella olevat luonto-, maisema- ja historialliset arvot pyritään säilyttämään osana työpaikka-alueiden monimuotoisuutta.

Raahen kaupungin ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen yhteistyönä laadittu valtatie 8 kehittämissuunnitelman on valmistunut syyskuussa 2015. Asemakaava toteuttaa osaltaan kehittämissuunnitelman tavoitteita.

Asemakaavassa tutkitaan lisäksi kaupungin omistaman pienteollisuustonttivarannon laajentamismahdollisuudet.



## 4 SUUNNITTELU- JA PÄÄTÖKSENTEKOVAIHEET

### *Kaavoitusaloite ja sitä koskevat päätökset*

Kaupunginhallitus 18.03.2013 § 134 on päättänyt käynnistetään Tokolanperän kaavarungon laatimisen E. Helaakoski Oy:n 20.10.2012 päivätyn anomuksen perusteella.

Tokolan teollisuusalueen kaavarunko on valmistunut 3.3.2015 ja tarkistus 18.3.2015.

Maankäytön suunnittelutoimikunnan 18.3.2015 § 9 esityksestä kaupunginhallitus on hyväksynyt 30.03.2015 § 114 Tokolan teollisuusalueen kaavarungon tulevien maanvaihtojen ja asemakaavoituksen pohjaksi.

Tekninen lautakunta on päättänyt 20.1.2015 §3 asemakaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

### *Asemakaavan luonnossuunnittelu*

Tekninen lautakunta 16.4.2015 hyväksyi 8.4.2015 päivätyn asemakaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtäville asetettavaksi. Aineisto on ollut nähtävillä 20.4. – 21.5.2015 Raahen kaupungin teknisessä palvelukeskuksessa ja kaupungin internet - sivuilla.

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

Nähtävänä olon aikana on jätetty kuusi mielipidettä. Lausuntonsa ovat antaneet Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Liikenneviraston hankesuunnitteluosasto, Pohjois-Pohjanmaan museo, Raahen Energia Oy, Raahen Vesi Oy ja Elenia Oy.

### *Asemakaavaehdotus*

Kaupunginhallitus 15.6.2015 hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi. Ehdotus on ollut nähtävillä 22.6.–21.7.2015.

Nähtävänä olon aikana on jätetty kolme muistutusta. Lausuntonsa ovat antaneet Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo ja Raahen Vesi Oy.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen esityksestä asemakaavaehdotuksesta pidettiin 2. viranomaisneuvottelu 18.8.2015. Neuvottelun päätösten mukaan asemakaavaehdotuksen tulee toteuttaa Raahen kaupungin ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen yhteistyössä laatimaa valtatie 8 kehittämissuunnitelmaa. Kehittämissuunnitelman on valmistunut syyskuussa 2015. Asemakaava toteuttaa osaltaan kehittämissuunnitelman tavoitteita. Tämän vuoksi ehdotukseen on liitetty luonnosvaiheessa mukana olleet teollisuuskortteli 3708 ja palvelurakennusten kortteli 3711, Saloisten Reippaan Seurantalo.

Valtatien 8 kehittämissuunnitelmassa on esitetty Satamajärven ja Koksamontien välille SSAB:n alueen kautta tieyhteyttä. Tämän yhteyden suunnittelu ei ole edennyt niin, että muutokset Satamajärventiehen olisivat selvillä. Tämän vuoksi Satamajärventie on rajattu asemakaavaehdotuksen ulkopuolelle.

Uusi kaavaehdotus on käsitelty teknisessä lautakunnassa 17.9.2015 § 99 ja kaupunginhallituksessa 16.11.2015 § 466. Ehdotus on ollut nähtävillä 23.11. – 22.12.2015. Lausuntonsa ovat antaneet Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan museo, Jokilaaksojen pelastuslaitos ja Raahen kaupungin ympäristölautakunta. Muistutuksia on jätetty yksi. Kaupunginhallitus 1.2. 2016 on hyväksynyt nähtävillä olleen kaavaehdotuksen.

Fingrid Oyj:n Verkkosuunnittelusta helmikuussa 2016 saadun tiedon mukaan heillä on käynnistynyt uusi voimajohtohanke Siikajoki-Raaha C 110 kV ja se pyydetään huomioimaan Tokolan alueen kaavoituksessa. Tiedon perusteella asemakaava-



ehdotukseen on tehty korjauksia siten, että kolmas voimajohtolinja voidaan rakentaa suunnitelman edellyttämällä tavalla. Voimajohdon tilavaraus laajentaa suojeviher- ja virkistysaluetta. Kaupunginhallitus hyväksyi § 231, 30.5.2016 korjatun asemakaavaehdotuksen ja päätti asettaa sen uudelleen nähtäville 6.6. - 6.7.2016 väliseksi ajaksi.

Ehdotuksesta lausuntonsa antoivat Pohjois-Pohjanmaan museo, Jokilaaksojen pelastuslaitos ja Elenia Oy. Nähtävänä olon aikana jätettiin kolme muistutusta.

Muistutusten ja lausuntojen perusteella tarkistettiin olevilla tonteilla voimalinjojen rakentamisrajoituksen rajaa, merkittiin kortteliin 3708 ajoyhteys ja kortteliin 3724 puistomuuntamon paikka. Muutokset ovat oikaisuluontoisia.

Raahen kaupunginhallitus 8.8.2106 § 290 ja kaupunginvaltuusto 29.8.2016 § 97 hyväksyivät asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### *Perustelut*

Raahen taajamayleiskaavassa asemakaavan pohjois- ja itäosat ovat teollisuusaluetta TY. Alue on varattu "sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön kohtuutonta melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa". Kinnapotinalankoon sijoittuva alue on yleiskaavassa osoitettu teollisuus ja varastoalueeksi T, joka "varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille". Lisäksi yleiskaavan mukaan alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitiloja.

Uudella Tokolan teollisuusalueella luodaan entistä parempia edellytyksiä olemassa olevan teollisen yritystoiminnan kehittämiseen ja laajentamiseen.

### *Alueen liittyminen ympäristöön*

Tokolan teollisuusalue sijoittuu laajojen teollisuusalueiden viereen. Ympäristön infrastruktuuri on valmista ja mitoitettu teollista toimintaa palvelemaan. Alueen käyttöön-otto on edullista ja yrityksille ympäristö tarjoaa monipuolista kumppanuutta.

### *Korttelialueet T, TY, KTY ja PV*

Kaupungin tonttivarantoon tulevien teollisuusalueiden tonttikokoon kiinnitetään erityistä huomiota, jotta se tulee vastaamaan nykyistä kysyntää. Keskeinen paikka noin 3,35 hehtaarin alue sopii laajaa yhtenäistä aluetta tarvitsevalla esim. logistiikka-alan yritykselle, jolle sataman ja suurteollisuuden läheisyys on tärkeää. Tähän alueeseen voi liittää toimitilakorttelialueen sekä viereisiä pienempiä teollisuustontteja.

Korttelialueiden rakennusoikeudet ovat suurehkoja. Nykyisin vaativa yritystoiminta tapahtuu pääosin sisätiloissa ja siten laajoja piha-alueita ei monella toimialalla tarvita. Rakennusoikeudet vaihtelevat  $e=0,30$  -  $0,60$  riippuen korttelin olosuhteista.

Kaavarunkoalueen läpi kulkevat voimansiirtolinjat vaativat laajat avoimet johdinkadut, joita voidaan käyttää tonttien liikennealueena. Näissä kortteleissa rakentamistehokkuus on muita kortteleita alhaisemmalla tasolla.

Tontille 3705/2 on lisätty merkintä pj polttoaineen jakeluasema. Tontille on suunniteltu sijoittuvan Neste Oil Truck jakeluasema.

Toimitilarakennusten korttelialueilla KTY ovat asuinrakennukset voivat säilyä sellaisenaan tai osana muuttuvaa maankäyttöä.

KTY-6 korttelit sijoittuvat raskaan teollisuuden rautatien läheisyyteen. Radan aiheuttama maan värinä tulee huomioida kortteliin sijoittuvien yritysten toiminnassa.

Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialueella PV oleva Salosten seuraintalo jatkaa ja kehittää toimintansa paikalla kuitenkin niin, että tonttiliittymä valtatielle 8 poistuu.



## Liikenneverkko

Asemakaavassa on huomioitu syyskuussa 2015 valmistunut valtatie 8 kehittämissuunnitelma.

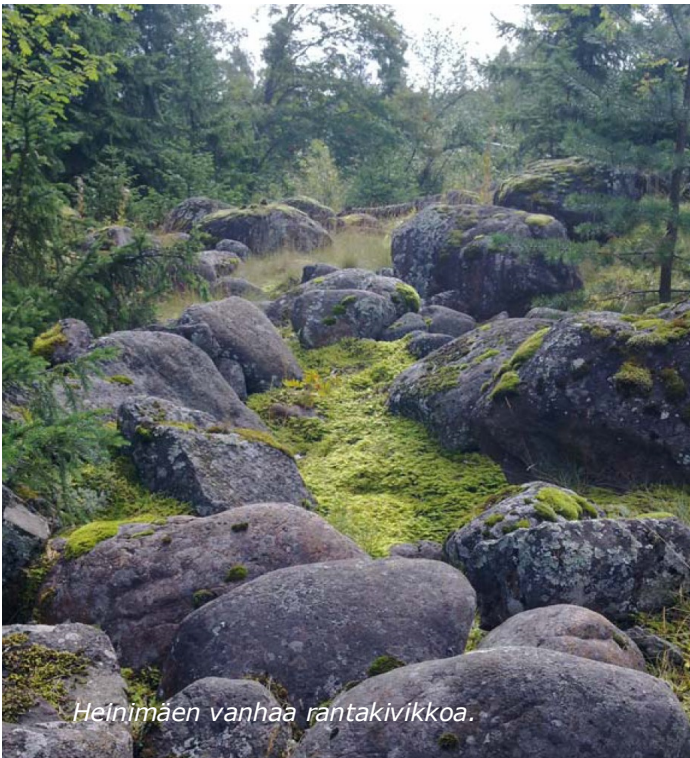
Teollisuusalue liittyy valtakunnan päätieverkkoon Lapaluodontielle/kantatielle 88 kahdesta liittymästä ja suurteollisuuden alueelle Satamajärventien kautta.

Valtatien 8 kehittämissuunnitelman mukaan Satamajärven ja Koksaamontien välille SSAB:n alueen kautta tarvitaan vielä tie suurteollisuusalueen itäpuolisia yhteyksiä varten. Tämä vähentäisi valtatie 8 käyttämistä paikalliseen liikenteeseen.

Tokolan teollisuusalue on suunniteltu siten, että läpiajettavat kokoojakadut helpottavat liikkumista ajoneuvoyhdistelmillä.

Lapaluodontien varteen ajoradan eteläpuolelle on yleiskaavan liikennesuunnitelmissa osoitettu kevyen liikenteen yhteys. Se mahtuu nykyiselle liikennealueelle asemakaavan vahvistusalueen ulkopuolelle.

Lounais - pohjoissuuntainen kevyt liikenne siirtyy uudelle Heinimäentielle sen länsipuolelle.



Heinimäen vanhaa rantakivikkoa.

## Viheralueet

Viheralueet kasvavat tiheää puustoa ja niiden suojaava merkitys säilyy. Viheralueiden kasvillisuuden ylläpitäminen ja vähittäinen harventaminen edistää kasvillisuuden elinvoimaa ja jatkaa lajien ikää.

Asemakaava-alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaimpia alueita edustaa Heinimäen kuusikkokuvio, joka on myös alueen linnustollisesti merkittävimpiä elinympäristöjä.

Heinimäen lehtomaisessa kuusikossa esiintyvistä linnustosta suojelullisesti merkittävä laji on leppälintu (EVA).

Heinimäen itäosan vanha rantakivikko on maisemallisesti arvokas esiintymä.

Heinimäki on asemakaavassa puistona VP/s-1:

*Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue tulee säilyttää luonnontilaisena.*

Alueen luoteiskulmassa on vanha talonpaikka, jonka ympäristö ahomansikkoineen on säilyttämisen arvoinen.

Alueen puustoa pitäisi harventaa, jotta ahomansikalle sopiva valoisa elinympäristö ei pääse umpeutumaan.

Vanha talonpaikan ominaispiirteet säilytetään puistona VP/s-2.







kuva Pohjanmaan rantatien säilytettävä kulku-ura Heinimäen itälaidalla

## Suojelukohteet

Pohjanmaan rantatie on yksi Suomen tärkeistä historiallisista tielinjoista.

Ratsupolusta 1600-luvulla kehittynyt maantie on kulkenut Turusta Tukholmaan Pohjanlahden ympäri. Rantatie on ollut Pohjanmaan tärkein tie ja Lapin läänin alueella pitkään ainoa maantie.

Kaava-alueella rantatien osa kulkee Tokolan-tieltä Heinimäen itäreunaa pohjoiseen.

Pohjanmaan rantatien kulku-ura säilytetään kaavamääräyksellä:

*Alueen osa, jolla sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Pohjanmaan rantatien kulkureitti. Alue maarakenteineen ja tien vierialueineen ja kasvustoineen säilytetään.*

*Museovirasto: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, RKY 2009.*



kuva Heinimäen kuoppakohde

Kaava-alueella tunnetaan yksi kiinteä muinaisjäänös, Heinimäen kuoppakohde (muinaisjäänösrekisterin tunnus 1000026689). Kohde on muinaismuistolailla suojeltu.

Kaavamääräys: *Muinaismuistokohde.*

*Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.*



## Kunnallistekniikka

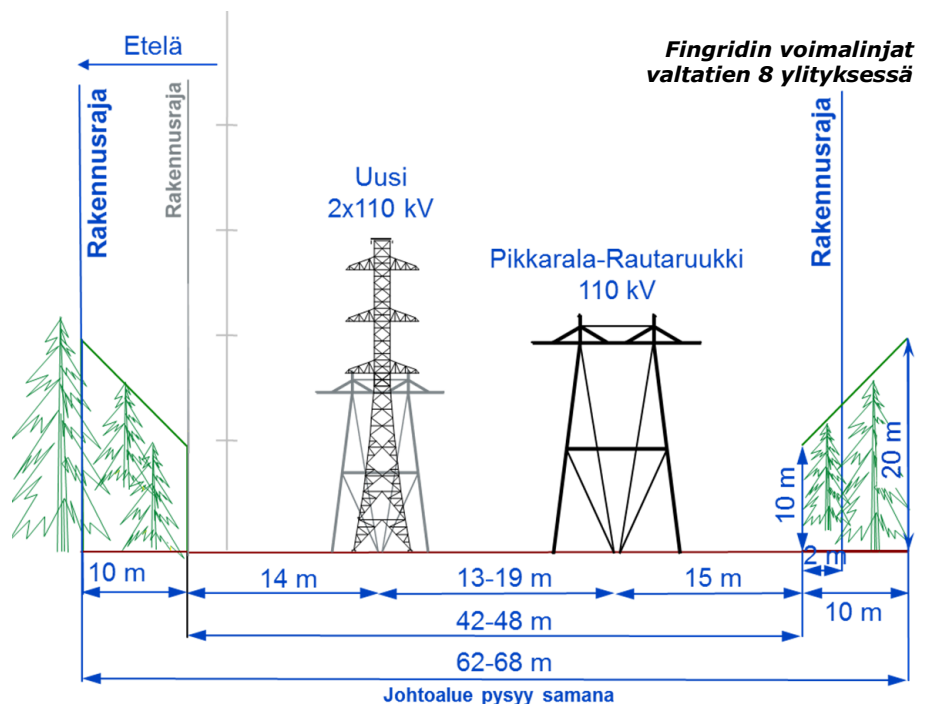
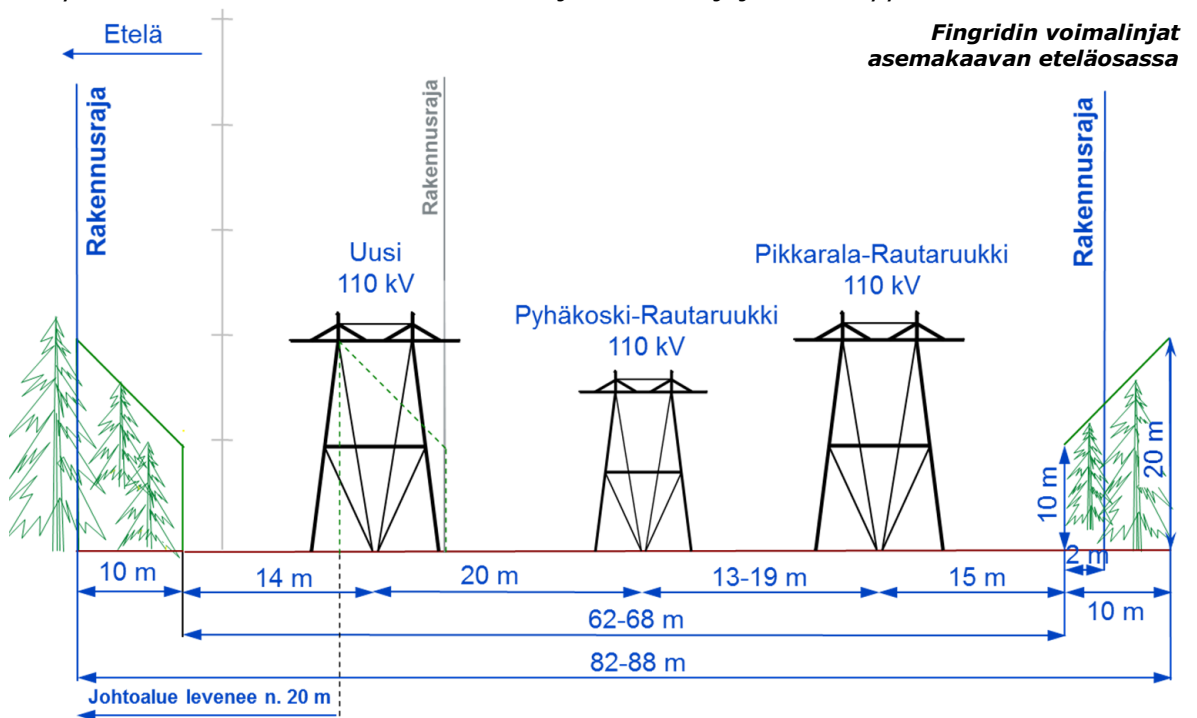
Vesijohto- ja viemäriverkostot sijoitetaan pääosin katualueille.

Teleliikenteen tukiasema (et-1) on sijoitettu lähivirkistysalueelle Ehrolantien päähän.

Sähköverkon 20 kV jakelujohdot kaapeloidaan katu- ja virkistysalueille.

Voimalinjojen johtokadut ja reunavyöhykkeet rakentamisrajoituksineen merkitään asemakaavaan siten, että voimajohtoalueeseen sisältyvät myös reunavyöhykkeet. Voimajohtoalueet osoitetaan viheralueiksi tai mahdollisuuksien mukaan tonttialueen osana, jolla ei sallita rakentamista eikä varastointia.

Fingrid Oyj on käynnistänyt uuden voimajohtohankkeen Siikajoki-Raahe C 110 kV. Linja kulkee Tokolan kaava-alueen eteläosassa nykyisten linjojen rinnalla. Tilavaraus ja rakentamisrajoitusvyöhykkeet on osoitettu asemakaavassa. Poikkileikkauskuvista näkyvät korkeussuuntaiset rakentamisrajoitukset linjojen läheisyydessä.





Fingrid Oyj muistuttaa asioita, jotka voimajohtoalueella ja sen läheisyydessä toimivien tulee noudattaa. Asiat perustuvat mm. sähköturvallisuuslakiin ja Fingridin oheisiin.

- Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.
- Voimajohtoalueella ei voi pysäköidä ajoneuvoja ilman Fingridin kanssa tehtyä yksityisoikeudellista sopimusta. Pysäköintiratkaisut tutkitaan aina tapauskohtaisesti jääkuorman, sähkökentän ja palokuorman takia. Pysäköinnin sijainti johtoalueella on otettu kuitenkin huomioon omalla merkinnällä ja kaavamääräyksessä
- Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai viherkasveja, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.
- Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeessa "Sähköjohdot ja maantiet" (2011) esitetään.

## 6 VAIKUTUKSET

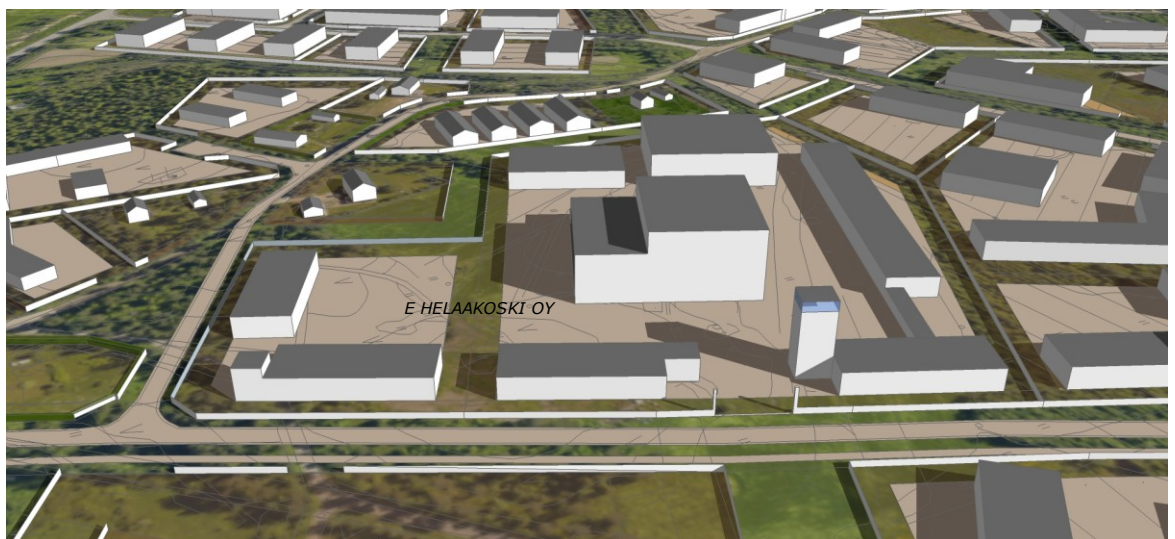
Asemakaavan muutoksella on Raahen seudun liikenteeseen ja yritystoimintaan kohdistuvia vaikutuksia.

Liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat Lapaluodontiehen ja Satamajärventiehen, joissa lisääntyvät risteykset muodostavat uudet liikenteelliset solmukohtat.

Seuraintalon valtatie liittymän poistaminen parantaa valtatie 8 turvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta. Seuraintalon liikenneyhteydet tulevat tapahtumaan samoja kaavateitä käyttäen kuin alueen muutkin toiminnot. Grillikioskille on tarjolla liikenteellisesti ja kaupallisesti parempia paikkoja.

Yritystoimintaan kohdistuvat vaikutukset ovat positiivisia uusien toimitila- ja teollisuusalueiden tarjonnan ansiosta.

Alueellisesti vaikutukset rajoittuvat lähiympäristön olosuhteisiin liikenteen ja teollisten toimintojen lisääntymisenä.





## 7 TOTEUTUS

Raahen kaupungilla on vähän vapaita teollisuusalueita suurteollisuuden ja sataman lähistöllä. Raahen seudun suurhankkeet vauhdittavat teollisuusalueiden kysyntää entisestään. Asemakaava vastaa osaltaan tähän tarpeeseen.

Asemakaavatyö on käynnistetty logistiikkayrityksen E. Helaakoski Oy:n aloitteesta. Yritys on keskittämässä alueelle Pohjois-Suomen toimintonsa. Maa-alue sijaitsee keskeisesti Tokolan alueella ja on asemakaavoittamaton. Ensimmäisenä toteutuskohteena on E. Helaakoski Oy:n toimitila-alueen rakentaminen kortteliin 3718.

Raahessa 9. päivänä syyskuuta 2015 ja 31. päivänä heinäkuuta 2016

Mathiás Holmen  
kaavasuunnittelija  
Raahen kaupunki

Esko Puijola  
arkkitehti SAFA  
Arkkitehtistudio EMP Oy

Kaija Seppänen  
kaavoituspäällikkö  
Raahen kaupunki

havainnekuva Lapaluodontieltä









## Liitteet

1. Tokola teollisuusalueen asemakaavan rakennushistoriallinen selvitys, 9.9.2015, Raahen kaupunki, Arkkitehtistudio EMP Oy.
2. Saloisten Nuorisoseuraintalon rakennushistoria, Raahen kaupunki.
3. Tokolanperän maaperä- ja rakennettavuusselvitys 27.6.2013, Geobonia Oy; Herva, Nuutilainen.
4. Tokolanperän luontoselvitys 30.9.2013 ja 26.6.2014, Pöyry Oy; Kilpeläinen, Taavetti.
5. Valtatien 8 maankäytön ja liikenteen suunnittelu Raahen kohdalla, Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus, Raahen kaupunki, syyskuu 2015.

## Lähteet

1. Fingrid Oy web-sivut 2014
2. Suomen lajien uhanalaisuus, punainen kirja 2010. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus; Rassi, Hyvärinen, Juslen, Mannerkoski, (toim.). Helsinki 2010.
3. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus, Suomen ympäristö 8/2008. Osat 1 ja 2; Suomen ympäristökeskus, Raunio, Schulman, Kontula, (toim.), Helsinki 2008.
4. Ympäristöhallinto 2013: OIVA - Ympäristö- ja paikkatietopalvelu osoitteessa: <http://www2.ymparisto.fi/scripts/oiva.asp>.
5. Selostuksen valokuvat, Esko Puijola 2015

<b>PV</b>	Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue.
<b>KTY</b>	Toimitilarakennusten korttelialue.
<b>T</b>	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
<b>TY</b>	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
<b>VP</b>	Puisto.
<b>VP/s</b>	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue tulee säilyttää luonnontilaisena.
<b>VL</b>	Lähihivikistysalue.
<b>VU</b>	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
<b>/s</b>	Alue, jolla ympäristö säilytetään.
<b>W</b>	Vesialue.
	Suojeltava Pohjanmaan rantatien kulku-ura.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas kivikko ja mahdollinen muinaisjäännös.
	Kevyen liikenteen pääreitti.
	Ajoneuvoliikenteen pääyhteydet.

Asemakaavan pohjana on kaupunginhallituksen 30.3.2014 hyväksymä TOKOLAN TEOLLISUUSALUEEN KAAVARUNKO 18.3.2015





## Asemakaavan havainnekuvat



*Aksonometrinen valtatieltä 8*

*Alue rakennettuna ilmakuvassa*





*Asemakaavan seurantalomake***Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

Kunta	678 Raahe	Täyttämispvm	12.07.2016
Kaavan nimi	Tokolan teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	09.09.2015	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	24.01.2015	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	Akm 231	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	48,3202	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	26,2909
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	22,0293

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>48,3203</b>	<b>100,0</b>	<b>115522</b>	<b>0,24</b>	<b>26,2909</b>	<b>83503</b>
A yhteensä						
P yhteensä	0,8786	1,8	3571	0,41	0,1066	1190
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	8,3922	17,4	34935	0,42	8,3922	34935
T yhteensä	19,9929	41,4	77016	0,39	11,5372	47378
V yhteensä	8,3434	17,3			5,6123	
R yhteensä						
L yhteensä	8,0661	16,7			5,2563	
E yhteensä	2,3272	4,8			-4,9336	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,3199	0,7			0,3199	

**Alamerkinnot**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>48,3203</b>	<b>100,0</b>	<b>115522</b>	<b>0,24</b>	<b>26,2909</b>	<b>83503</b>
A yhteensä						
P yhteensä	0,8786	1,8	3571	0,41	0,1066	1190
PV	0,8786	100,0	3571	0,41	0,1066	1190
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	8,3922	17,4	34935	0,42	8,3922	34935
KTY	1,9355	23,1	7741	0,40	1,9355	7741
KTY-6	2,5461	30,3	7637	0,30	2,5461	7637
KTY-7	3,9106	46,6	19557	0,50	3,9106	19557
T yhteensä	19,9929	41,4	77016	0,39	11,5372	47378
T	7,0140	35,1	28056	0,40	7,0140	28056
TY					-2,4574	-8600
T-5	3,0033	15,0	9058	0,30	3,0033	9015
TY-1	9,0138	45,1	36055	0,40	3,0155	15060
TY-3	0,9618	4,8	3847	0,40	0,9618	3847
V yhteensä	8,3434	17,3			5,6123	
VP	0,3467	4,2			-1,1008	
VL	3,5870	43,0			2,3034	
VU	1,3567	16,3			1,3567	
VP/s	3,0530	36,6			3,0530	
R yhteensä						
L yhteensä	8,0661	16,7			5,2563	
Kadut	5,6161	69,6			3,2300	
Kev.liik.kadut	0,4237	5,3				
LR	2,0263	25,1			2,0263	
E yhteensä	2,3272	4,8			-4,9336	
ET	0,0145	0,6			0,0145	
EV					-7,2608	
EV-37	2,3127	99,4			2,3127	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,3199	0,7			0,3199	
W	0,3199	100,0			0,3199	