



RAAHEN KAUPUNKI

Akm 232: KAUPUNGINMETSÄN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee Raahen kaupungin 27. kaupunginosan (Kaupunginmetsä) teollisuusrakennuksille osoitettuja kortteleita 2757, 2758, 2760 ja 2761, sekä niihin liittyviä virkistys-, katu-, liikenne- ja erityisalueita.

Raahen kaupungin 42. kaupunginosan korttelin 4210 tonttia 1. Raahen kaupungin Lahjoitusmaa kylän tilaa 678-402-1-50.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Raahen kaupungin kaupunginosan 27 (Kaupunginmetsä) korttelit 2759-2767 ja niihin liittyvät virkistys-, katu-, liikenne- ja erityisalueet. Asemakaavan muutoksella poistuvat Raahen kaupungin 27. kaupunginosan korttelin 2757 tontti 1, korttelin 2760 tontit 2-6, korttelin 2761 tontit 1-3, sekä Raahen kaupungin 42. kaupunginosan korttelin 4201 tontti 1.

Asemakaavaselostus

11.4.2016



Suunnittelun alueen rajaus vuoden 2012 ilmakuvassa.

©Maanmittauslaitos lupanro PPOH/3/06

Vireilletulosta ilmoittaminen 22.8.2015

Tekninen lautakunta 20.8.2015, 15.10.2015, 17.12.2015

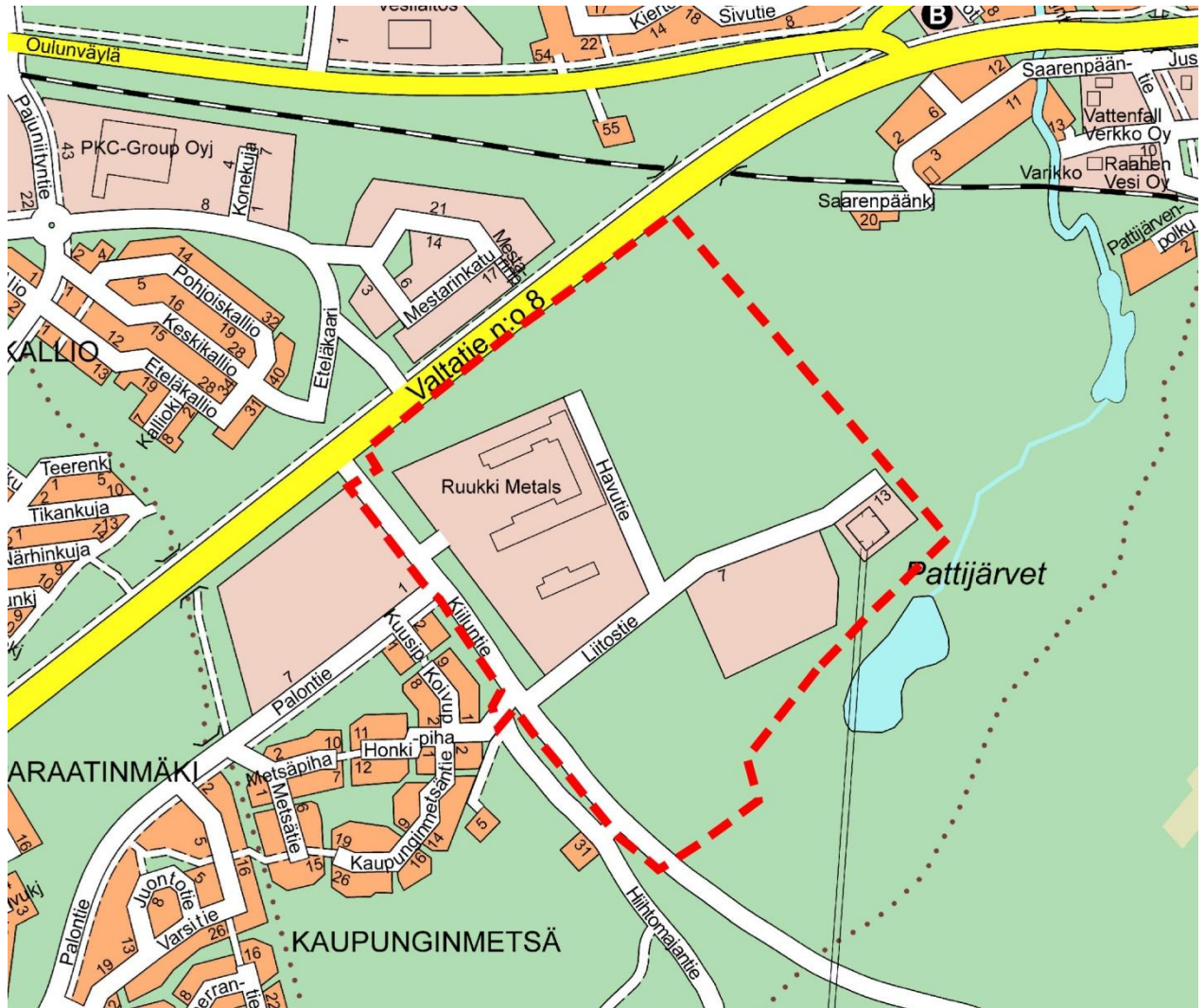
Kaupunginhallitus 11.1.2016, 18.4.2016

Kaupunginvaltuusto 25.4.2016 §44

SISÄLTÖ

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
ALUEEN SIJAINTI JA MAANOMISTUS	4
TILAT	5
KAAVAPROESSIN VAIHEET	5
ASEMAKAAVAN KORTTELIALUEET	5
LÄHTÖKOHDAT	6
RAKENNETTU YMPÄRISTÖ.....	6
PALVELUT JA TYÖPAIKAT.....	8
LUONNONYMPÄRISTÖ	9
MAAPERÄ JA RAKENNETTAVUUS	11
POHJAVESIALUEET	12
MAANOMISTUS.....	13
LIIKENNEYMPÄRISTÖ	14
PÄÄTIET.....	14
KEVYTLIIKENNE.....	14
TEKNISET VERKOSTOT JA KUNNALLISTEKNIikka.....	15
SUUNNITTELUTILANNE	18
MAAKUNTAKAAVA.....	18
RAAHEN KESKEISTEN TAAJAMA-ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA 1 JA 2	21
ASEMAKAAVA	23
SUUNNITTELUN TAVOITTEET	25
ASEMAKAAVAN LAADINNAN VAIHEET	25
ASEMAKAAVAN VIREILLETULO	25
OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	25
VIRANOMAISYHTEISTYÖ	25
SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET JA KÄYTETYT MENETELMÄT	25
ASEMAKAAVALUONNOS.....	26
ASEMAKAAVAEHDOTUS	26
ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
ASEMAKAAVAN PERUSTELUT.....	27
KOKONAISRAKENNE JA ALUEEN LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN	27
KORTTELIALUEET	28
POHJAVESIALUEET	30
ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	32
SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET JA KÄYTETTÄVÄT MENETELMÄT	32
VAIKUTUKSET YLEISKAAVAN TOTEUTUMISEEN	32
VAIKUTUKSET YRITYSTOIMINTAAN	32
VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen	32
VAIKUTUKSET YMPÄRISTÖÖN	34
VAIKUTUKSET KUNNALLISTEKNIikkaAN	34
MUUT VAIKUTUKSET	34
ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	35
SELVITYSAINEISTO	36

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

Alueen sijainti ja maanomistus

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 27. kaupunginosassa Kaupunginmetsän alueella. Alue käsittää valtatie 8, Liitostien ja Kiiluntien rajaaman alueen sekä Liitostien eteläpuolisen alueen jo rakentuneille sähköasemille saakka. Suunnittelualue sijaitsee Kiiluntien varrella, Raahen kaupungin keskustasta noin kaksi kilometriä kaakkoon, lähellä valtatiä 8. Suunnittelualue rajautuu koillisessa maa- ja metsätalousalueeseen ja kaakossa Pattijärvien virkistysalueeseen. Alueen lounaispuolella sijaitsee pientaloalue, jonka Kiiluntie rajaa suunnittelualueesta. Suunnittelualueen ulkopuolella, pohjoisessa, kulkee SSAB:n tehtaalle johtava sähköistetty päärata.

Kaavoitettava alue on pääosin Raahen kaupungin omistuksessa ja sen pinta-ala on noin 55 hehtaaria.

Tilat

Asemakaava koskee kiinteistöjä

402-	0001-50						
27-	2757-1 2761-2	2760-2 2761-3	2760-3	2760-4	2760-5	2760-6	2761-1
42-	4201-1					sekä katu- ja tiealueita	
Tonttijaolla muodostuvat 27. kaupunginosan korttelien							
2757 tontit 2-3		2758 tontit 1-7		2759 tontit 1-3		2760 tontit 7-10	
2761 tontit 4-5		2762 tontti 1		2763 tontit 1-2		2764 tontit 1-4	
2765 tontit 1-8		2766 tontit 1-4		2767 tontti 1			

Asemakaavan muutoksella poistuvat 27. kaupunginosan korttelin 2757 tontti 1, korttelin 2760 tontit 2-6, korttelin 2761 tontit 1-3 sekä kaupunginosa 42. korttelin 4201 tontti 1.

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos sisältyy Raahen kaupungin teknisen lautakunnan 19.2.2015 hyväksymään vuoden 2015 asemakaavoitusohjelmaan.

Käsittelyvaiheet:

20.8.2015 (§87)	<i>Tekninen lautakunta, vireilletulopäätös ja OAS</i>
7.9.2015	<i>Suunnittelun lähtökohdat</i>
15.10.2015	<i>Tekninen lautakunta, asemakaavaluonnos nähtäville</i>
8.10.2015	<i>Työneuvottelu</i>
24.10. – 26.11.2015	<i>Asemakaavaluonnos nähtävillä</i>
17.11.2015	<i>Maastokäynti</i>
17.12.2015	<i>Tekninen lautakunta</i>
11.1.2016	<i>Kaupunginhallitus, asemakaavaehdotus nähtäville</i>
18.1. -16.2.2016	<i>Asemakaavaehdotus nähtävillä</i>
18.4.2016	<i>Kaupunginhallituksen esitys kaupunginvaltuustolle</i>
xx.x.2016	<i>Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen</i>

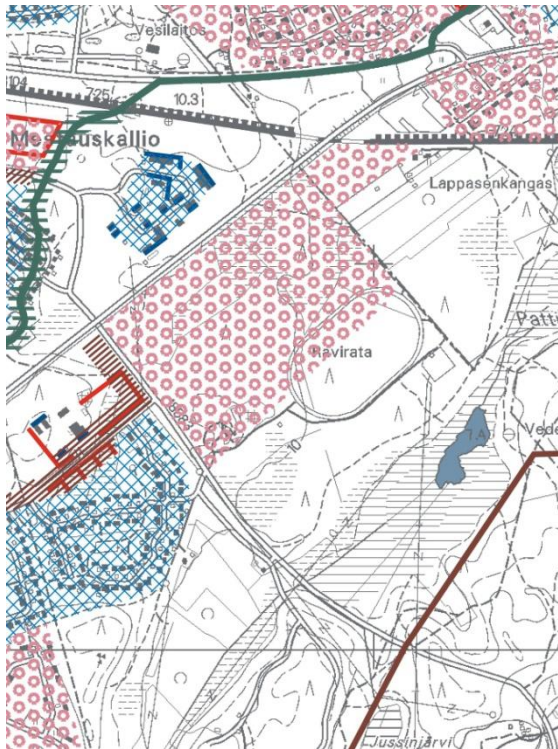
Asemakaavan korttelialueet





Asemakaavassa on teollisuuskortteleiden aluetta 25,5 ha, suojavihervyöhykkeitä 6,7 ha ja retkeily- ja ulkoilualueita 7,4 ha. Alueen katualueet ovat yhteensä 14,1 ha.

LÄHTÖKOHDAT

Rakennettu ympäristö

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyötä varten tehdyn selvityksen mukaan kaupungin metsän teollisuusalue on kaupunkikuvallisesti kehitettävää aluetta. Suunnittelualan rakennettu kerrosala on yhteensä 14 017 k-m². Rakennukset ovat julkisivuiltaan pääosin profiilipeltiverhottuja. Suunnittelualan ulkopuolinen, Kiiluntien länsipuolinen, alue on selvityksen mukaan kaupunkikuvallisesti tärkeää kehitettävää aluetta. (Kaupunkikuvaselvitys, Suunnittelukeskus Oy, 2004)



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

Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan kaupunkikuvaselvityskartasta, Pattijoki. (Suunnittelukeskus Oy, 2004)



Suunnittelualue ilmakuvissa.

Suunnittelualue on jo osittain rakentunutta teollisuusaluetta ja siellä sijaitsee neljän teollisuushallin lisäksi kytkentäkenttä ja muuntoasema. Raahen kaupungin omistamat, Tibnor Oy:n vuokraamat teollisuusrakennukset ovat alueen merkittävien kokonaisuus. Valtatien 8 varten sijoittuvien rakennusten pinta-ala on 3167 + 6214 k-m² ja ne ryhmittyvät massoiltaan U-muotoon. Tibnor Oy:n hallussaolevalle tontille on tuloliittymä Havutieltä. Liikennöinti tapahtuu tontin läpi ja poistuu Kiiluntien varressa olevasta portista. Tibnor Oy on pohjoismainen teräs- ja metallijakelija, joka toimittaa teräs- ja metallituotteita teollisuusyrityksille pohjoismaissa ja baltiassa. Tibnor Oy:n pääasiallisia liikekumppaneita on konepajateollisuus, autoteollisuus, prosessiteollisuus, rakentaminen, tuulivoimateollisuus sekä offshore- ja meriteollisuus.

Korttelin 2757 eteläosassa, Liitostien varressa sijaitsee Tevo Oy:n käytössäoleva teollisuushallirakennus, jonka pinta-ala on 2856 k-m². Tonttiliittymät sijaitsevat Liitostien varressa. Tevo Oy valmistaa ja huoltaa teollisuuden koneita pääasiassa teräs-, paperi-, meri- ja kemianteollisuudelle.

Korttelissa 2761, Liitostien eteläpuolella sijaitsee kaksi teollisuusrakennusta, jotka ovat Raahepolis Oy:n omistuksessa, mutta tällä hetkellä vuokraamatta (1414 k-m² ja 253 k-m²).

Suunnittelualueen itäkulmassa, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten ja rakennusten alueella, sijaitsevat Elenia Oy:n ja Raahen Energia Oy:n omistamat sähköasemat. Voimalaitosrakennuksen pinta-ala on 54 k-m² ja yhdyskuntateknisen rakennuksen pinta-ala on 59 k-m². Kortteli 2761 rajautuu itänurkastaan sähkölinjaan, joka päättyy sähköasemille.

Vielä rakentumattomalle osalle suunnittelualueella on JN-urakoinnille myönnetty lupa maa-ainesten varastointiin. Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia eikä tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.



Tevo Oy:n vuokraama teollisuushalli ja Tibnor Oy:n Kiiluntien portti.



Raahepolis Oy:n omistamat teollisuushallit korttelin 2761 länsireunalla (1414 k-m²) ja itäreunalla (253 k-m²).



Raahen Energia Oy:n ja Elenia Oy:n omistamien sähköasemien alue. Rakentumattomalle alueelle varastoitua maa-ainesta.



Suunnittelualueelta on joustava tieyhteys valtatielle 8 (vas.). Kaupunginmetsän teollisuusalueen jo rakentunutta osaa rajaa Kiiluntien varrella sijaitseva kaunis mäntymetsä (oik.).

Suunnittelualueelle Kiiluntieltä erkaneva kokoojaväylä, Liitostie, on rakentunut yleiskaavan mukaisesti. Liitostiestä erkaneva Havutie palvelee jo rakentunutta teollisuusaluetta. Osayleiskaavassa osoitettu raideliikennenyhteys Havutien varteen ei ole toteutunut. Suunnittelualueelta on hyvä tieyhteys valtatielle 8. Suunnittelualueen pohjoisosaa sivuaa SSAB:n tehtaalle ja satamaan johtava sähköistetty päärata.










Palvelut ja työpaikat

Kaupunginmetsän teollisuusalueella työskentelee Tibnor Oy:n ja Tevo Oy:n työntekijöitä. Molemmilla yrityksillä on toimipisteitä myös muualla. Lisäksi Raahen Energia Oy:n ja Elenia Oy:n työntekijöitä työskentelee alueella päivittäin. Alueen rakentumattomaan osaan, entisen raviradan alueelle on myönnetty maa-ainesten varastointilupa JN-urakoinnille. Pääosa kaupungin kaupallisista ja julkisista palveluista sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä, Raahen keskustassa.

Luonnonympäristö

Maisema- ja kaupunkikuvaselvityksen mukaan suunnittelualue on pääosin metsän ympäröimää teollisuusaluetta. Suunnittelualue rajautuu kaakossa Pattijärvien arvokkaaseen kosteikkoon ja ekologiset yhteydet mahdollistavaan viherkehään. Suunnittelualueen ulkopuolelle, koillisnurkkaan on selvityksessä osoitettu tärkeä viheryhteys raidealueen viereen (Suunnittelukeskus Oy, 2005).



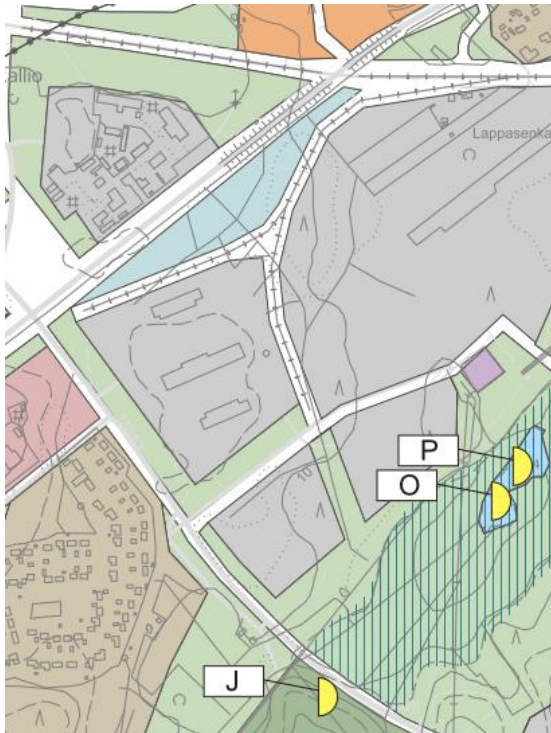
-  Osayleiskaava-alueen raja
-  Avoin peltoalue
-  Metsäinen alue
-  Puistomainen alue
-  Tärkeä yhtenäinen avoin peltoalue
-  Voimakas maiseman reuna
-  Tärkeä näkymä
-  Ekologiset yhteydet mahdollistava viherkehä
-  Tärkeä viheryhteys

Suunnittelualueen ulkopuolelle pohjoisessa sijaitsee tärkeä viheryhteys. Pattijärvien alue on selvityksessä merkitty viherkehäksi. (Suunnittelukeskus Oy, 2005)



Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevaa rakentumatonta aluetta.

Kaupunginmetsän teollisuusalue on osin rakentunutta teollisuusaluetta. Suunnittelualueen rakentumaton osa on hiekkapohjaista puolukka- ja mustikkatyyppin kangasmetsää, jossa mänty on hallitseva puulaji. Valtatien 8 ja teollisuuskortteleiden välissä kasvaa näkösuojaa antava hoidettu mäntymetsä. Alueen maisema on tasaista, loivasti kaakkoon laskevaa kangasta.



ARVOKAS MAISEMA-ALUE JA / TAI LUONNONYMPÄRISTÖ

3 PERINNEMAISEMA
Valtakunnallisesti merkittävät perinnebiotoopit
3.1 Kuljunmäki

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

B	urossarpio - <i>Alisma wahlenbergii</i>
D	ruijanesikko - <i>Primula nutans</i> var. <i>jokelae</i>
E	pohjannoidanlukko - <i>Botrychium boreale</i>
H	keltakynsimö - <i>Draba nemorosa</i> var. <i>leiocarpa</i>
J	suikeanoidanlukko - <i>Botrychium lanceolatum</i>
K	sammakonleiniikki - <i>Ranunculus reptabundus</i>
L	ketokatkerö - <i>Gentianaella campestris</i>
M	suomentähtimö - <i>Stellaria fennica</i>
N	suolayrtti - <i>Salicomyia europaea</i>
O	otalehtivitata - <i>Potamogeton friesii</i>
P	vesihilpi - <i>Catabrosa aquatica</i>

Luonnon kannalta arvokkaat kohteet sijoittuvat suunnittelualueen ulkopuolelle. (Ote voimassaolevasta taajamaosayleiskaavasta kartasta 2: Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet.)

Suunnittelualueen ulkopuolella, Pattijärvien ympärillä, sijaitsee merkittävä kosteikkoalue joka on keskimäärin ravinteikkaampaa suhteessa muihin alueisiin. Metsät järvien ympärillä koostuvat tuoreen kankaan metsien lisäksi lehtomaisen kankaan metsäkurjenpolvi-käenkaali-mustikkatyypin -metsistä, joissa esiintyy myös paikoin metsäkurjenpolvi-käenkaali-oravanmarjatyyppin -lehtoa. Pattijärvien rantoja hallitsevat runsaat osmankäämikasvustot (Holmén&Luukkonen2015,3).

Alueella ei havaittu keväällä 2015 uhanalaista lajistoa. Pattijärvien välissä on aiempia havaintoja otalehtivitasta (*Potamogeton friesii*) ja vesihilvistä (*catabrosa aquatica*), jotka ovat silmälläpidettäviä lajeja, mutta niistä ei ole tehty havaintoja kesällä 2015 tehdyn luontoselvityksen yhteydessä. Otalehtivitasta on tehty havainto osayleiskaavaa varten tehdyn luontoselvityksen yhteydessä vuonna 2004. Elinympäristöt ovat kuitenkin lajeille hyvin soveltuvia ja vesihilpiä sekä otalehtivitaa voi edelleen esiintyä alueella (Holmén&Luukkonen 2015,3).

Osayleiskaavaa varten tehdystä selvityksestä Pattijärvien läheisyydestä on tehty lisäksi havainnot alueellisesti vaarantuneista litteävitasta (*Potamogeton compressus*) ja tylppälehtivitasta (*Potamogeton obtusifolius*) sekä alueellisesti silmälläpidettävästä lettotähtimöstä (*Stellaria crassifolia*). Vesihilpiä ei ole osayleiskaavaa varten tehdystä selvityksestä havaittu. (Suunnittelukeskus, 2004, 8).

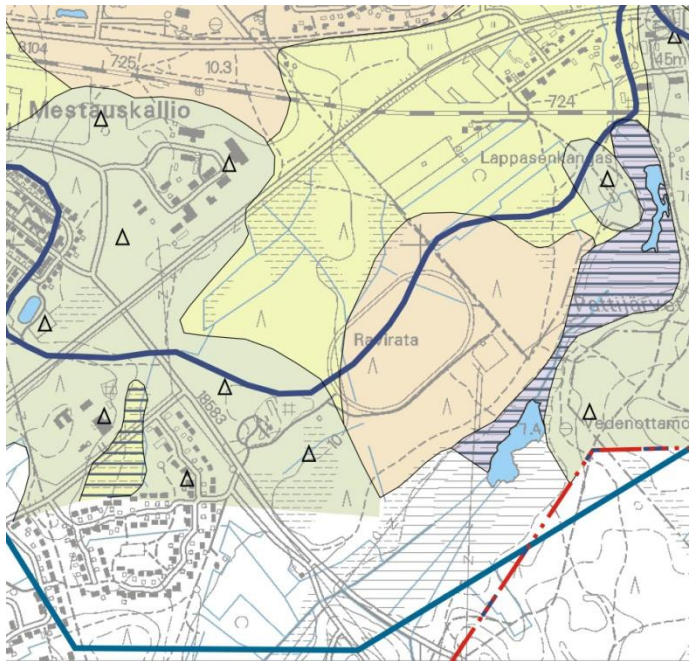


Metsäkurjenpolvi-käenkaali-oravamarjatyyppintyyppin lehdot on luokiteltu Pohjois-Suomessa silmälläpidettäväksi ja koko maassa uhanalaiseksi (vaarantunut) luontotyyppiksi.

Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualueen maaperä on länsi-lounaissivultaan moreenia, jonka rakennettavuus on hyvä. Pohjoisosassa suunnittelualueella maaperä on hienosta karkeaa hietaa, jonka rakennettavuus on hyvä niissä paikoissa, joissa hietakerroksen alla on moreeni. Suunnittelualueen itäosan maaperä on puolestaan hiekkaa ja soraa, jonka rakennettavuus on hyvä. (Maaperä ja rakennettavuus, Suunnittelukeskus Oy, 2005)

Metsätyypeistä parhaiten kulutusta kestävät puolukka- ja mustikkatyyppin kangasmetsät, jollaista suunnittelualue on. Rakentamista haittaavista tekijöistä merkittävin on korkealla oleva pohjavesi, joka voi aiheuttaa rakennuksiin kosteusvaurioita ja vaikeuttaa rakennusten perustamista.



RAAHE KESKEISTEN TAAJAMA-ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA

MAAPERÄSELVITYS

Maaperä	Rakennettavuus
Ka kalliota	
Δ moreenia	yleensä pintaosistaan huutoutunutta tai pinta-kerroksella alle 1 m vahvuinen ranta-kerrostuma (hiekkaa tai soraa) - rakennettavuus hyvä
HK Sora ja hiekkaa	vahvoja rantakerrostumia, moreenin päällä olevan hiekkasorakerroksen vahvuus yleensä 1-2 m paikoin paksumpikin - rakennettavuus hyvä
HHK hienoa - karkeaa hiekkaa - hietaa	syvänveden- ja suistokerrostumina moreenin päällä, kerroksen paksuus yleensä 1-3 m - rakennettavuus yleensä hyvä niillä paikoilla, missä ohuehkon hienohiekkakerroksen alla on moreeni
hienoa hietaa - hiesua	Laajojen hienohiekkalaueiden keskiosissa ja paikoin meren rannalla tavataan heikosti kantavaa siltiä - pohjamaan kantavuus ja perustamistapa tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä
turvetta	yleensä ohuena kerroksena (0,5-1 m) moreenin tai siltitapjan päällä nokeimissa - rakennettavuus riippuu turvekerroksen alla olevan maaperän rakennettavuudesta ja paikan kuivatusolosuhteista - yleensä rakentaminen vaatii täyttöjä ja/tai massanvaihtoja sekä kuivatusta
ylijäämä- tai ruoppausmassoja	Massojen laatu ja tiiveysaste vaihtelee - rakennettavuus selvittävää tapauskohtaisesti
Märkä/alava alue	Ei suunnitella rakentamista - usein heikko kantavuus (tv, si) - rakentaminen vaatii kuivatusta ja merkittäviä maansiirtoja ja täyttöjä

Ote maaperäselvityskartasta 30.1.2005 (Ote Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan maaperäselvityksestä, Suunnittelukeskus Oy, 20.1.2005).

Pohjavesialueet

Suunnittelualue sijoittuu Antinkankaan pohjavesialueelle, sekä osittain Antinkankaan vedenottamon lähisuoja-alueelle.



Suunnittelualueen ulkopuolella, sen pohjoispuolella, sijaitsee Antinkankaan pohjavedenottamo, jolle Pohjois-Suomen vesioikeus on vahvistanut lähisuoja-alueen noin 500 metrin säteelle vedenottamosta. Antinkankaan vedenottamon pohjaveden muodostumisalue ulottuu suunnittelualueelle, sillä vanhan raviradan alueelta on Antinkankaan pohjaveden muodostumisalueelle laaja huuhtouma-alue. Asemakaavamuutoksen pohjoisosa sijoittuu Antinkankaan pohjavesialueen lähisuoja-alueelle, suunnittelualueen keskellä kulkee pohjavesialueen muodostumisalueen raja ja alueen ulkopuolella, Pattijärvien eteläpuolella, on pohjavesialueen raja. Antinkankaan alue kuuluu Vihannista tulevaan harjukseen, joka on pohjavesien muodostumisaluetta. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan pohjavesialueeseen.

Antinkankaan vedenottamo sijoittuu pohjavesialueelle, jonka hiekkainen harju on keskeinen ydinosa ja se ulottuu mereltä Pattijokeen. Muodostumaa rajaavat pienet moreenikumpareet ja lievealueiden hienohiekkakerrostumat. Moreenikumpareiden välejä ja hiekkamuodostumaa peittää paikoin usean metrin korkuiset rantahuhtoutumat. Antinkankaan pohjavesialue kerää pohjavettä ympäristöstä. Pohjaveden pinta viettää sivuilta kohti harjun hiekkaista ydinkohtaa. Pohjaveden päävirtaussuunta on lähes itä-länsisuuntainen.

Hienorakeisten kerrostumien peittämille muodostumille tyypilliseen tapaan Antinkankaan muodostuman pohjavesi on laadultaan heikkoa. Etenkin raudan ja mangaanin määrä on korkea (VYH 1994, Pohjavesialuekortti). Vedenotto Antinkankaalla on päättynyt vuonna 1998. Vedenottamolla on kuitenkin valmiudet vedenottoon tarvittaessa.

Koska suunnittelualue sijoittuu Antinkankaan pohjavesialueelle, pohjaveden lähisuoja-alueelle ja muodostumisalueelle, se asettaa alueelle sijoittuvalle toiminnalle erityisiä vaatimuksia. Kaavamääräyksillä ohjataan alueen tiestön, rakennusten, pihojen ja ympäristön rakentamista ja hoitoa. Pohjavesialuetta koskevat

vesilain 1 luvun 18 § pohjaveden muuttamiskielto sekä ympäristönsuojelulain 8 § pohjaveden pilaamiskielto. Lisäksi pohjavesialuetta koskevat Pohjois-Suomen vesioikeuden päätöksessä n:o 2/65/1 Antinkankaan pohjavesialueelle ja vedenottamon lähisuoja-alueelle annetut määräykset:

- *Alueelle ei saa sijoittaa vesiensuojelua koskevista ennakkotoimenpiteistä 6.4.1962 annetun asetuksen 1 ja 3 §:ssä mainittuja tai niihin verrattavia pohjavedelle vaarallisia tehtaita, laitoksia tai varastoja.*
- *Alueella ei saa olla viemärimätöntä asutusta huomioon ottaen kuitenkin, mitä jäljempänä viemäreiden rakentamisesta on määrätty, eikä jätevesiä saa johtaa maahan. Jätevedet on johdettava alueelta pois tiiviiksi rakennetuilla viemäreillä*
- *Alueelta ei saa ottaa hiekkaa tai muuta rakennusmaata.*
- *Alueelle ei saa sijoittaa kaatopaikkoja tai muita jätealueita.*
- *Aluetta ei saa käyttää sellaisten aineiden, kuten öljyjen, bensiinin tai kivihiilitervan varasto- ja säilytyspaikkana, josta saattaa aiheutua pohjaveden pilaantumista. Alueen rakennuksiin sijoitettavien öljysäiliöiden ja öljynkuljetuskaluston tiiviyyteen on kiinnitettävä erikoisen suurta huomiota.*

Vesihallituksen Oulun vesipiiri on puolestaan 3.12.1981 määritellyt Antinkankaan pohjavesialueesta ja sen suojavaohtyöhykkeistä, että suunnittelualueen pohjoiskulmalla ei tämän lisäksi sallita öljysora tai asfalttiasemia, joilla ei ole hyväksyttyä suojaamissuunnitelmaa tai muuta sellaista rakentamista tai toimintaa joka voi aiheuttaa pohjaveden likaantumista kuten teiden suolausta, autojen pesua ja voimaperäistä kasvien viljelyä. Oulun Vesipiirin määräyksessä (3.12.1981) ei myöskään sallita koko suunnittelualueella jätevedenpuhdistamoita, joista jätevesien maahan imeytyminen on mahdollista, hautausmaita tai eläinraatojen hautaamista, voimaperäistä vesakko- tai kasvinsuojelumyrkkyjen käyttöä tai sikaloita, turkistarhoja tai suojarakenteettomia lantaloita.

Maanomistus

Suunnittelualueen maa-alueet ja teollisuusrakennukset ovat Raahen kaupungin omistuksessa (vihreällä), lukuun ottamatta jo rakentunutta korttelia 2757 ja osittain rakentunutta korttelia 2761, jotka ovat Raahepolis Oy:n omistuksessa



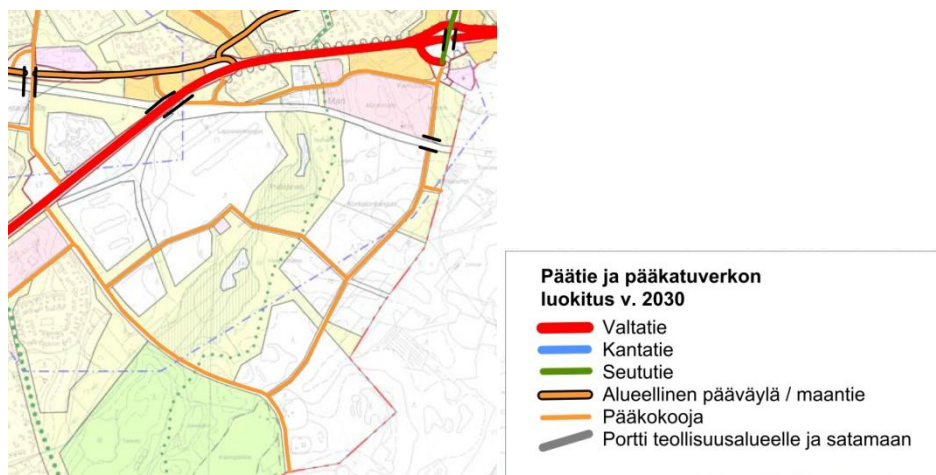
Liikennenympäristö

Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu pääosin teollisuusalueeksi. Teollisuusalue tulee laajentumaan Pattijärvien eteläpuolelle, Kiiluntien varteen sekä Korkelonkankaan ja Lappasenkankaan alueille. Kaupunginmetsän teollisuusalue sijoittuu liikenteellisesti Kiiluntien sekä teollisuusaluetta halkovan pääkokoojakadun Liitostien varteen. Liitostie tulee jatkumaan Kaupunginmetsän alueelta Korkelonkankaan teollisuusalueelle. Osittain kokoojakadun varteen on yleiskaavassa suunniteltu kevyenliikenteenväylä.

Ajoneuvo- ja kevyenliikenteen liikennejärjestelmä toteutetaan yleiskaavan mukaisesti.

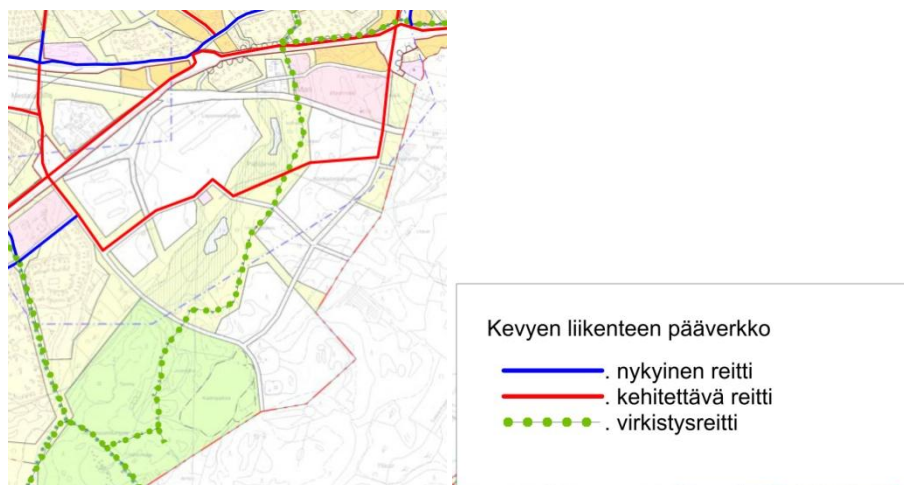
Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee SSAB:n tehtaalle johtava sähköistetty junarata. Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa on junaradalta osoitettu yhteys pistoraiteelle Kaupunginmetsän teollisuusalueelle.

Päätiet



Kaupunginmetsän teollisuusaluetta jakaa pääkokoojakatu, Liitostie, joka on jo rakentunut. Jatkossa Liitostie jatkuu Pattijärvien virkistysalueen yli Lappasten ja Korkelonkankaan alueelle ja se yhdistää teollisuusalueet liikenteelliseksi kokonaisuudeksi. (Karttaote, Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan Tieverkkoselvitys 2007.)

Kevytliikenne



Kaupunginmetsän teollisuusalueen pääkokoojan, Liitostien varteen varataan alue kevyenliikenteenväylälle, joka tulee jatkossa yhdistämään Korkelonkankaan teollisuusalueen nyt suunniteltavaan Kaupunginmetsän teollisuusalueeseen. (Karttaote, Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan Tieverkkoselvitys 2007.)

Tekniset verkostot ja kunnallistekniikka

Kaava-alueella sijaitsee sähkökaapeleita, vesijohtoja, viemäriinjoja ja kaukolämpöputkia. Pääosa teknisistä verkostoista sijoittuu katu- tai viheralueelle.

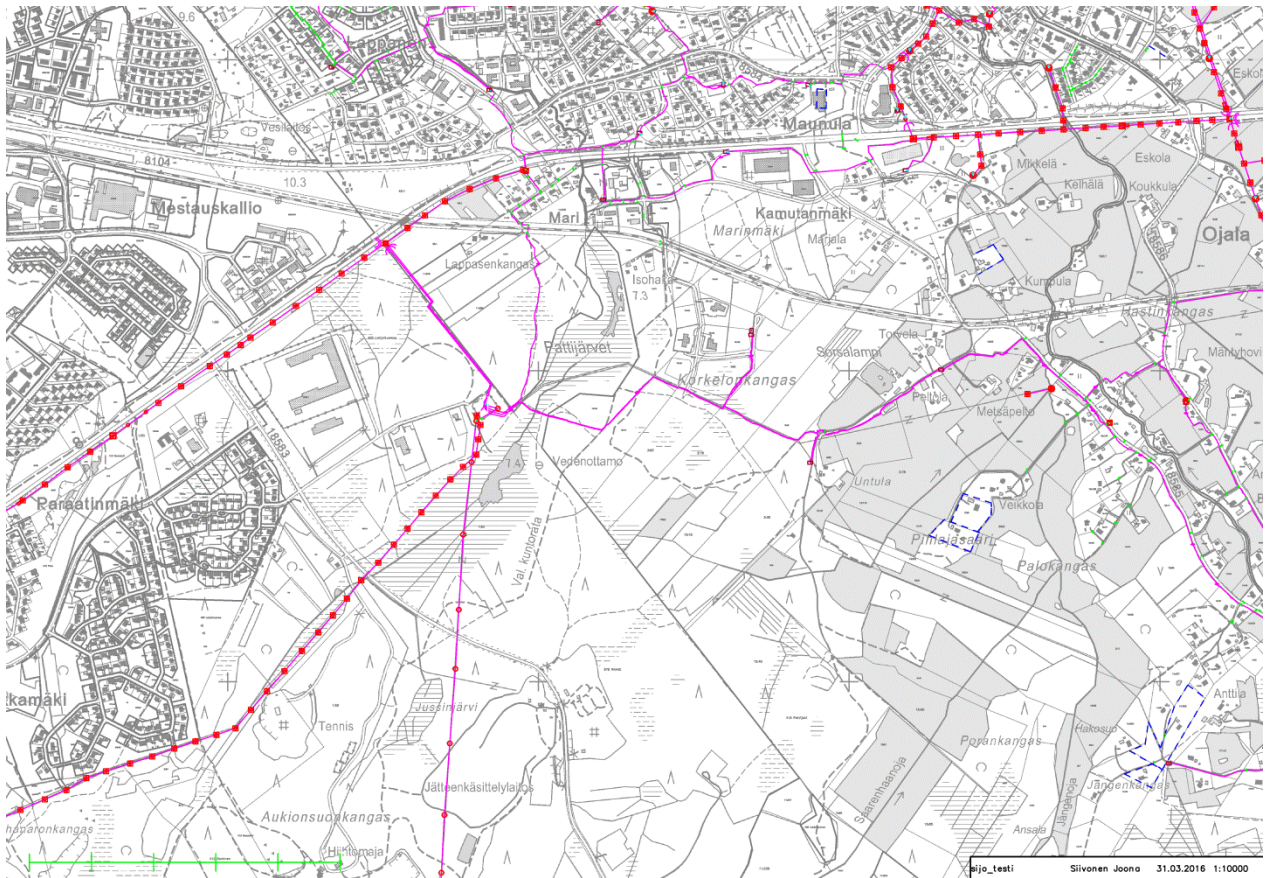
Suunnittelualueen itänurkassa sijaitsevat Elenian ja Raahen Energia Oy:n sähköasemat. Yhdyskuntateknisen huollon korttelialueelle johdetaan sähkö valtakunnan verkosta korttelin lounaisnurkasta 110 kV ilmajohtoa pitkin. Sähkö jaellaan siitä edelleen suunnittelualueen halki alueen koillisrajan ja keskivaiheen tienoilla sijaitsevia maakaapeleita pitkin. Suunnittelualueen itänurkasta lähtevät maakaapelit Kopsaan ja Siikajoelle.

Kaukolämpöjohto on rakennettu alueella olevien hallien itäpuolelle päätyen suuntaisesti. Olevissa halleissa on kaukolämpö. Sähkön ja kaukolämmön alueelle toimittaa Raahen Energia Oy. Alue on keskitetyn vesihuollon piirissä. Jätevedet johdetaan jätevedenpuhdistamolle. Talousvesi alueelle johdetaan suunnittelualueen keskivaiheilla olevasta vesijohdosta.

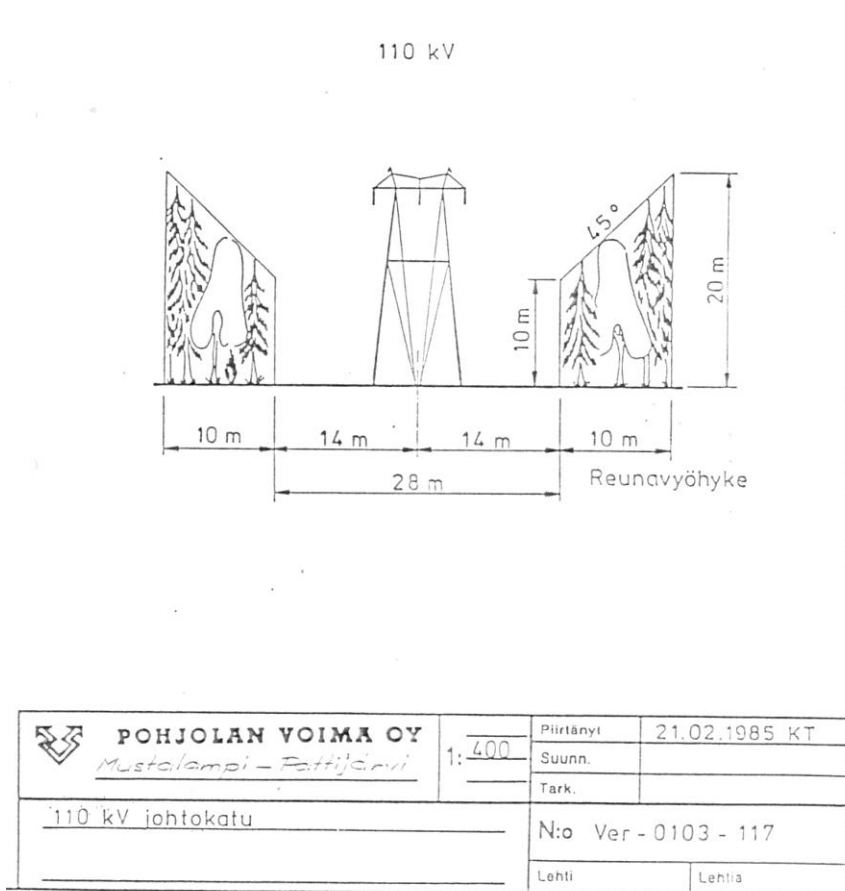
Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä ja Elenia Oy:ltä saadut johtolinjojen sijainnit huomioidaan kaavatyössä. 20 kV:n ilmajohtoilta on asemakaavaehdotuksessa varattu kymmenen metrin levyinen suojavyöhyke, kuten maanalaisille vesi, kaukolämpö ja sähkökaapeleillekin. Alueen muuntajiin sähköä syöttävälle 110 kV:n voimajohtolle on asemakaavaehdotuksessa varattu 46 metrin suojavyöhyke.



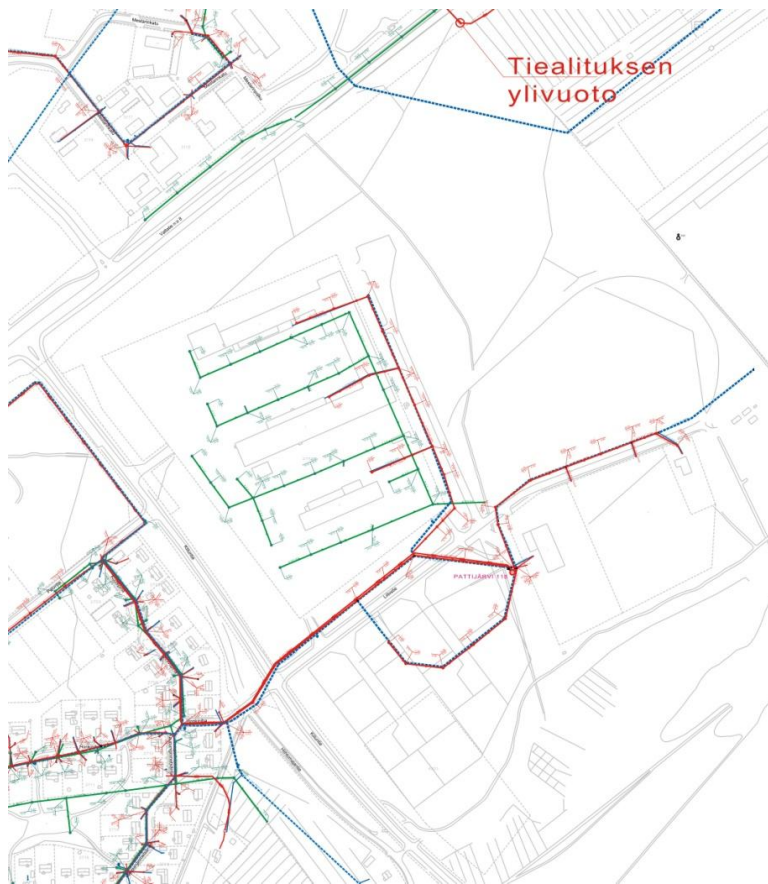
Raahen Energia Oy:n maakaapelit (oik.) sekä kaukolämpöjohdot (vas.) sijoittuvat suunnittelualueella pääosin tiealueille.



Suunnittelualueelle sijoittuvat Elenia Oy:n maakaapelit, sekä 20 kV ja 110 kV voimajohdot.



Suunnittelualueen itänurkan sähkömuuntamoon sähköä syöttävän voimajohdon (110 kV) voimalinjan leikkaus.



Vesi- ja viemäriverkosto on rakennettu palvelemaan nykyisiä käyttäjiä. Kuvassa jätevesiviemärit punaisella, vesijohdot sinisellä ja hulevesijärjestelmä vihreällä esitettyinä. Vesi- ja viemäriinjat on sijoitettu pääosin katualueilla.

SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava

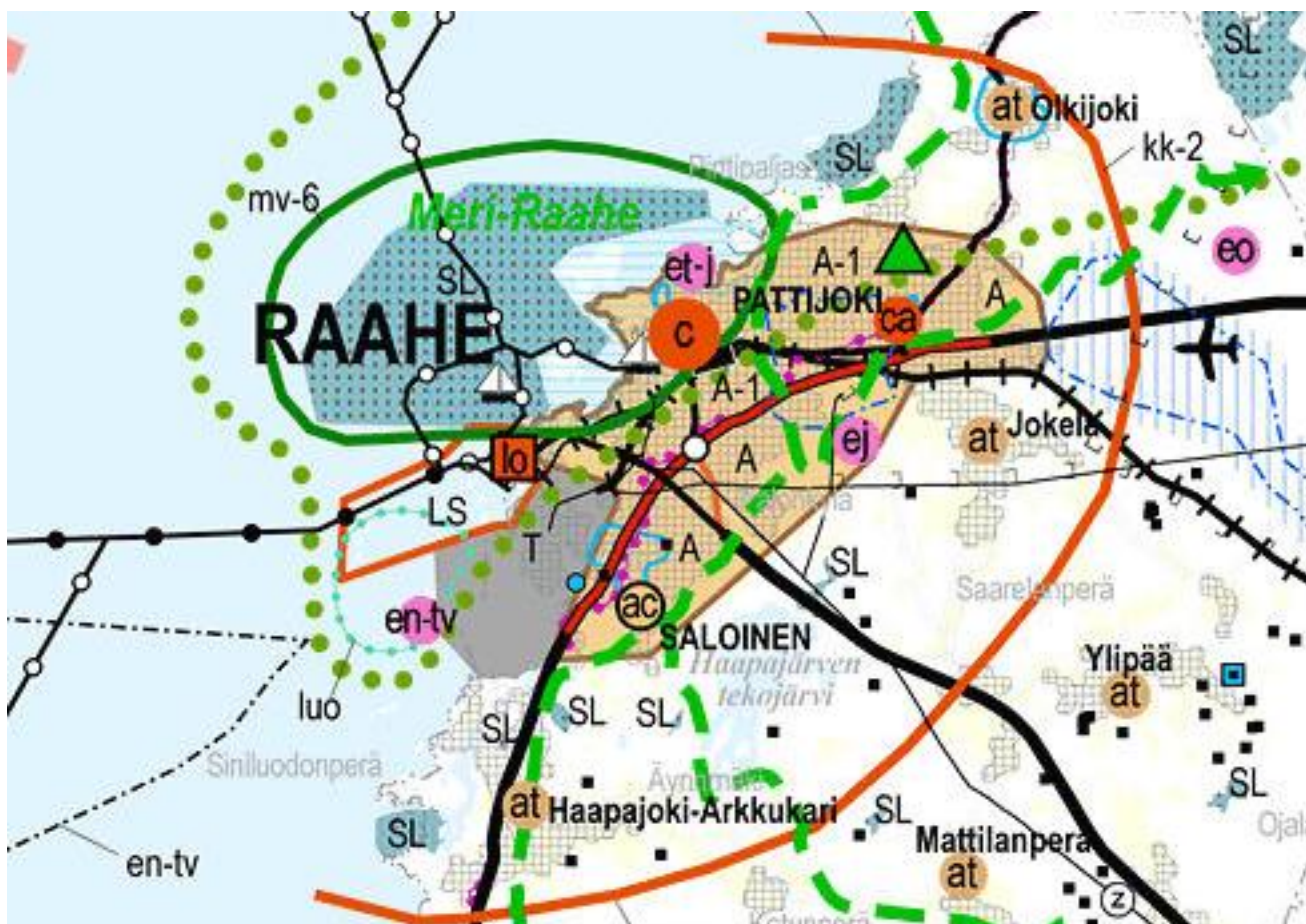
Maakuntakaavaa ollaan parhaillaan uudistamassa kolmessa vaiheessa, joista ensimmäisen vaiheen on ympäristöministeriö vahvistanut 23.11.2015. **Vahvistetun 1. vaihemaakuntakaavan** pääteemat ovat soiden käyttö ja luonnonympäristö, tuulivoima ja sähkönsiirto sekä kauppa, yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä. Kaava korvaa aikaisemmin vahvistettujen maakuntakaavojen vastaavat merkinnät.



Ote 23.11.2015 vahvistetusta (YM) 1. vaihemaakuntakaavasta.

Suunnittelualue sijoittuu 1. vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalue. 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 määrittellä 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 hallintasuunnitelma sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

Muilta osin on voimassa ympäristöministeriön 17.2.2005 vahvistama maakuntakaava.

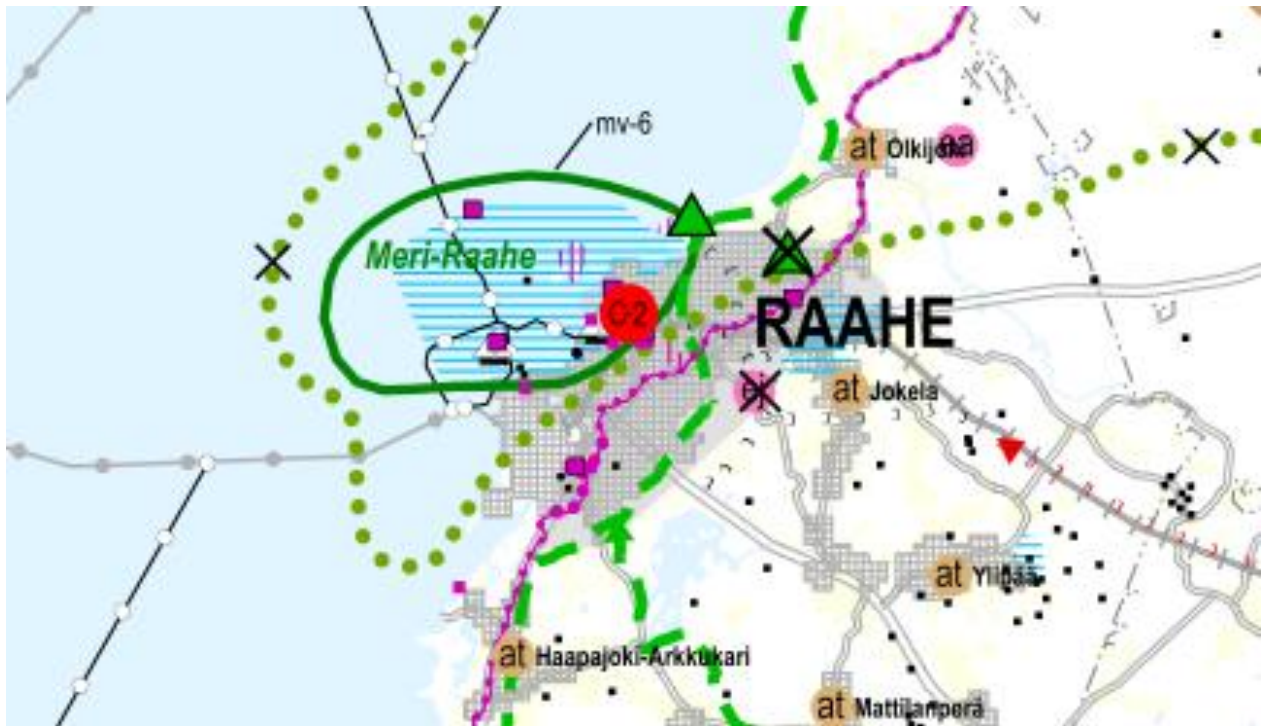


Ote vuonna 2005 vahvistetusta maakuntakaavasta joka on osin vanhentunut.

Merkinnän taajamatoimintojen alueesta korvaa edellä kuvattu 1. vaihemaakuntakaavan taajamatoimintojen alue. Lisäksi voimassaolevassa maakuntakaavassa alueelle sijoittuu asutustihentymä (harmaa ruudukko) ja viheryhteystarve (vihreä katkoviiva). Viheryhteystarpeella osoitetaan kaupunkiseutujen ja jokilaaksovyöhykkeiden sisäisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia ulkoilun runkoreitistöjä viheralueineen. Merkintään sisältyy sekä olemassa olevia että kehitettäviä ulkoilu-, pyöräily-, melonta ym. reittejä. Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata virkistysalueiden ja reittien seudullinen jatkuvuus ja kehittäminen sekä liittyminen virkistyskeskuksiin suojelualueisiin ja kulttuuriympäristöihin. Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu vedenhankinnan kannalta tärkeä 1. luokan pohjavesialue (sininen pistekatkoviiva), jonka mukaan pilaantumis- ja muuttumisriskiä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle tärkeistä ja vedenhankintaan soveltuvista pohjavesialueista tai riskien syntyminen on estettävä riittävien vesiensuojelutoimenpitein. Alueella tulee huolehtia pohjavesien suojelun ja maa-ainesten ottotarpeiden yhteensovittamisesta.

Maakunnallisessa näkökulmassa Raahen nähdään metallialan osaamisen ja liiketoiminnan, informaatioteknologian ja logistiikan keskuksena. Aluekeskuksen ytimen muodostaa Raahen-Pattijoen kaupunkimainen alue. Raahen kaupunkikeskustaa kehitetään kulttuuriympäristöltään arvokkaana ja merenrannikon antamiin edellytyksiin perustuvana vetovoimaisena keskuksena. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pidettävä lähtökohtana kaupunkiseudun nykyistä rakennetta ja turvattava 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. Kaupunkiseudulla tulee yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla luoda edellytykset seudullisen virkistysalueverkoston toteuttamiselle.

2.vaihemaakuntakaavan luonnos on ollut julkisesti nähtävillä 25.3. – 30.4.2015. Maakuntahallitus hyväksyi vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin 15.6.2015. 2. vaihemaakuntakaavan pääteemoja ovat kulttuuriympäristö, maaseudun asutusrakenne, virkistys ja matkailu, seudulliset jätteenkäsittelyalueet, ampumarata-alueet ja puolustusvoimien alueet.



Ote 2. vaihemaakuntakaava luonnoksesta

Luonnosvaiheessa olevassa 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu viheryhteystarve (vihreä katkoviiva) pienin tarkennuksin, kuten voimassaolevassa maakuntakaavassakin. Lisäksi 2. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa suunnittelualue sijoittuu taajama-alueelle (harmaa ruudukko).

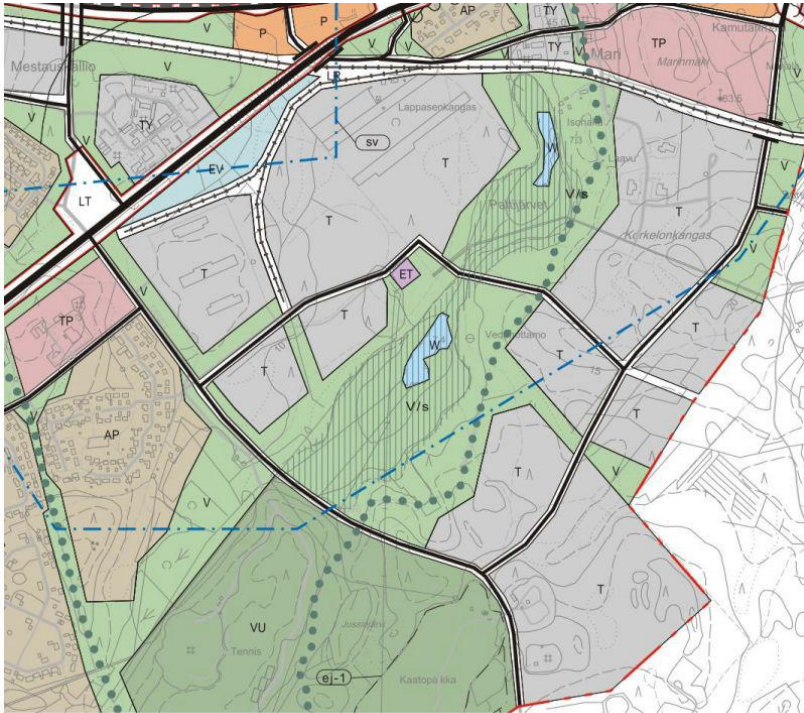


Voimassaolevan, jo vahvistetun 1. ja luonnosvaiheessa olevan 2. vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartta

3.vaihemaakuntakaavan suunnittelu on käynnistynyt 18.1.2016. Pääteemat siinä koskevat kiviaines- ja pohjavesialueita, uusia kaivoksia ja muita tarvittavia päivityksiä.

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava 1 ja 2

1. Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet



Raahen TYK_ote kartta1

Ote voimassaolevasta Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta 1. Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet.



TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE

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



LUONNONMUKAISENA SÄILYTETTÄVÄ VIRKISTYSALUE.

Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön sekä opetuskäyttöön. Alueella on erityisiä ympäristöarvoja, jotka tulee säilyttää. Alueella on sallittu virkistys- ja ulkoilukäyttöä palveleva rakentaminen siten, että luonto- ja maisema-arvot säilyvät. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyöluupa.



TÄRKEÄ POHJAVESIALUE TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE.

Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden laatuun. Alueella tapahtuvassa toiminnassa tulee pohjavesien suojeleminen ottaa huomioon (YSL 8 §). Ks. kaavaselostus, suoja-alue määräykset.



VEDENOTTAMON LÄHISUOJA-ALUE.

Alue on vedenottamon lähisuoja-alueita. Alueella on sallittua kaikki sellainen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta, joka ei vaaranna pohjaveden laatua. Ks. kaavaselostus, suoja-alue määräykset.



YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.

Alue varataan yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville laitoksille ja rakennelmille.



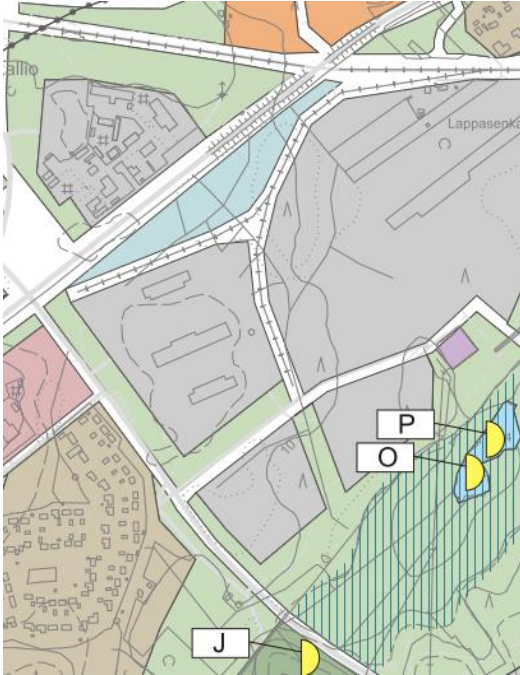
SUOJAVIHERALUE.

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

Suunnittelualueella on voimassa Raahen kaupunginvaltuuston 11.4.2007 hyväksymä keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava Raahen 2030. Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Teollisuustoiminnan ja siihen liittyvän varastoinnin lisäksi alueelle saa sijoittaa kyseisiä käyttötarkoituksia palvelevia muita tiloja, kuten esimerkiksi toimisto- tai terminaalitylöjä. Suunnittelualueen luoteissivulle on taajamayleiskaavassa osoitettu suojaviheralue (EV) teollisuusalueen ja valtatie 8 tiealueen väliin. Kaava-alueen itänurkkaan on yleiskaavassa osoitettu myös yhdyskuntateknisen huollon alue (ET), jolle voidaan sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitoksia tai rakennelmia. Taajamaosayleiskaavassa on lisäksi osoitettu tila alueella haarautuvalle raideyhteydelle.

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (pv). Alueelle ei saa sijoittaa laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden laatuun ja alueen toiminnassa on huomioitava pohjavesien suojeleminen. Alueen pohjoisnurkka sijoittuu lisäksi vedenottamon lähisuoja-alueelle (sv), jolla on sallittu kaikki sellainen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta, joka ei vaaranna pohjaveden laatua. Suunnittelualue rajautuu eteläpuolelta luonnontilaisena säilytettävään virkistysalueeseen (V/s).

2. Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat alueet



Ote voimassaolevasta taajamaosayleiskaavasta kartasta 2: Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet.

||||| ARVOKAS MAISEMA-ALUE JA / TAI LUONNONYMPÄRISTÖ

B UHANALAISTEN KASVIEN ALUE

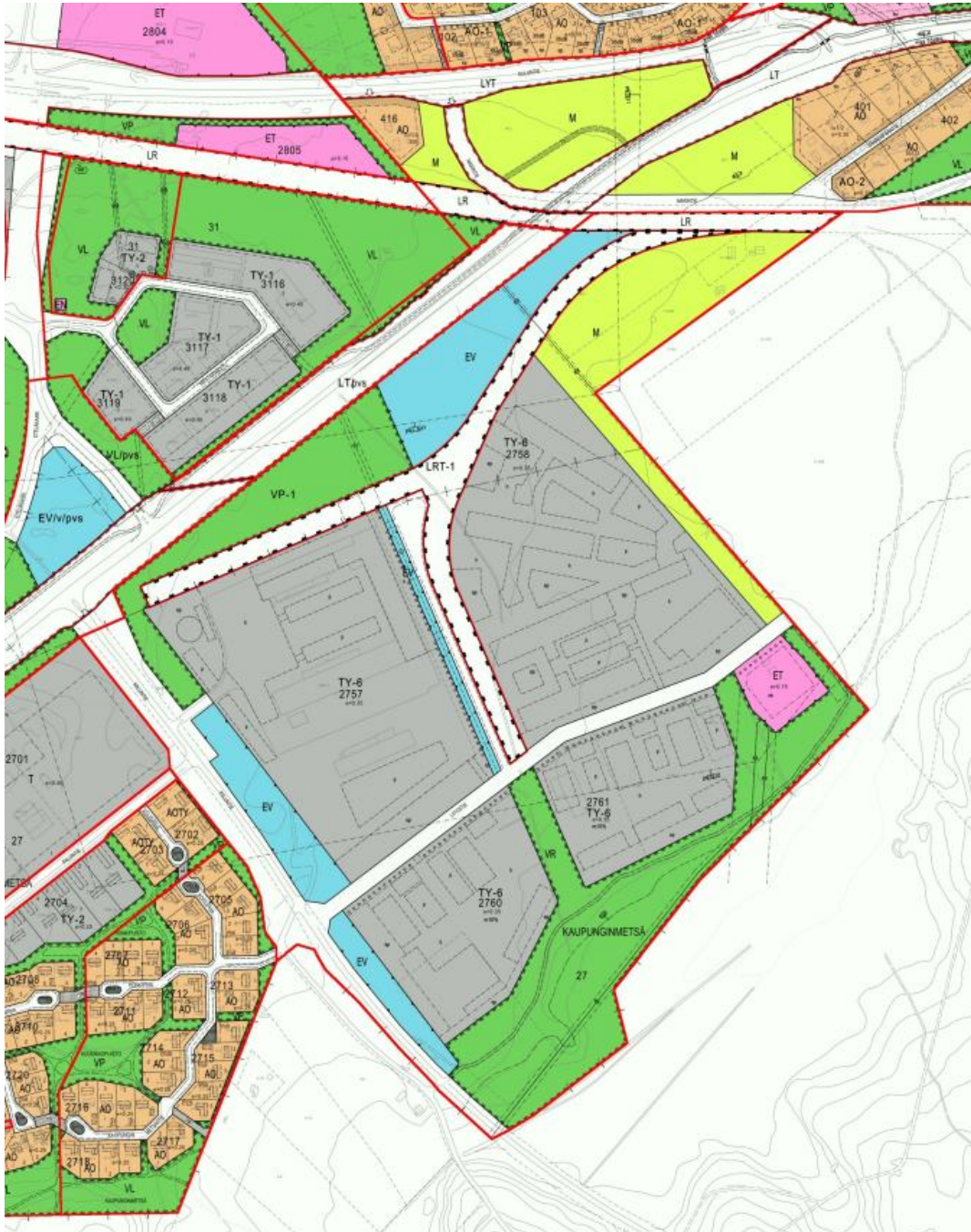
Alueella esiintyy valtakunnallisesti uhanalaisia kasvilajeja. Kohdemerkinnän läheisyydessä tapahtuvasta maankäytöstä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

- B upossarpio - *Alisma wahlenbergii*
- D ruijanesikko - *Primula nutans* var. *jokelae*
- E pohjannoidanlukko - *Botrychium boreale*
- H keltakynsimö - *Draba nemorosa* var. *leiocarpa*
- J suikeanoidanlukko - *Botrychium lanceolatum*
- K sammakonleinikki - *Ranunculus reptabundus*
- L ketokatkerö - *Gentianella campestris*
- M suomentähtimö - *Stellaria fennica*
- N suolayrtti - *Salicomyia europaea*
- O otalehtivita - *Potamogeton friesii*
- P vesihilpi - *Catabrosa aquatica*

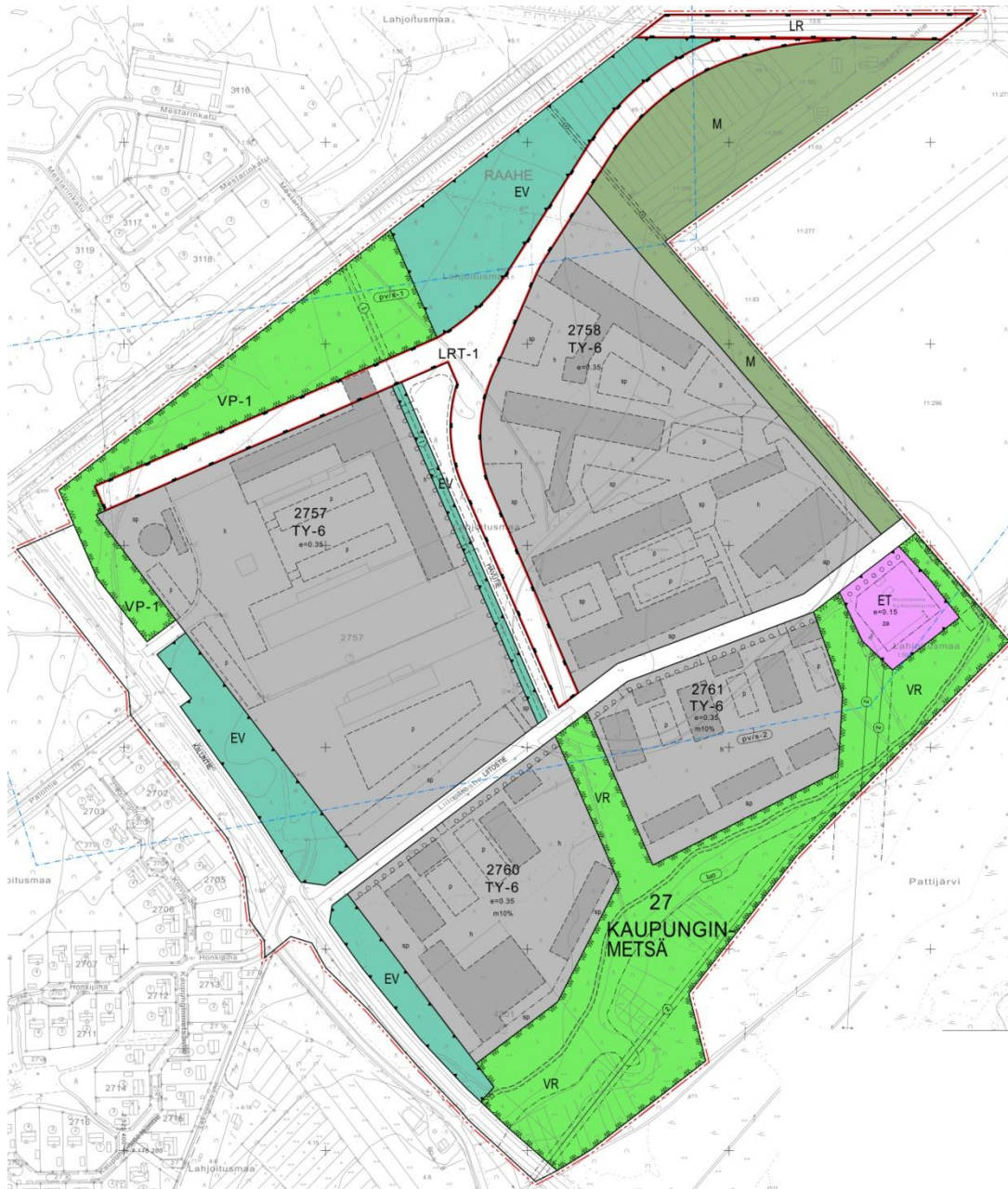
Suunnittelualueella ei ole suojelualueita. Pattijärvien kosteikkoalue ulottuu suunnittelualueen eteläkulmalla suunnittelualueen laitaan. Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia, eikä muinaisjäänöksiä.

Suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevat Pattijärvet joiden ympäristö on merkitty osayleiskaavassa arvokkaaksi maisema-alueeksi ja / tai luonnonympäristöksi. Pattijärvien läheisyydessä on uhanalaisten kasvien, Otalehtivitan (*Potamogeton friesii*) ja Vesihilpin (*Catabrosa aquatica*) kasvupaikkoja. Kiiluntien eteläpuolella esiintyy myös Suikeanoidanlukon (*Botrychium lanceolatum*) kasvialue.

Asemakaava



Ote ajantasaa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajautuu länsi- ja pohjoisivultaan asemakaavoitettuihin alueisiin.



Ote kaavakartasta Akm 195 (KV 15.11.2006).

Voimassa olevassa, Raahen kaupunginvaltuuston 15.11.2006 hyväksymässä asemakaavassa 27. kaupunginosan korttelit 2757, 2758, 2760 ja 2761 on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-6). Alueelle ei saa sijoittaa laitosta tai toimintaa, joka aiheuttaa häiritsevää melua, tärinää, hajua, pölyä, ympäristöä rumentavaa avovarastointia tai muuta visuaalista haittaa eikä ilman, maaperän tai veden pilaantumista tai pohjavesiolosuhteiden haitallista muuttumista tai uhkaa pohjaveden puhtaudelle, tai muutakaan häiriötä. Alueelle ei tule sijoittaa myöskään toimintaa, jonka yhteydessä valmistetaan, varastoidaan, käytetään tai muuten käsitellään merkittävässä määrin pohjaveden puhtaudelle vaarallisia kemikaaleja tai muita aineita.

Suunnittelualueen keskelle ja pohjoisosaan on osoitettu teollisuusraidealue (LRT-1). Korttelien rakennustehokkuus on $e=0,35$. Asemakaavassa on osoitettu suojaviheralueet (EV) teollisuusalueen ja valtatie 8 väliin sekä Kiiluntien ja teollisuusalueen väliin. Alueen luoteiskulmaan asemakaavassa on osoitettu puistoalue (VP-1), jolle tulee laatia maisemointi- ja istutussuunnitelma, tarkoituksena on peittää pitkä lastausraidenäkymä valtatie 8:n ja Kiiluntien suuntaan. Raiteen päähän tulee rakentaa matala näköeste, teollisuusalueen maamerkki: aita, muuri tai valli. Korttelit 2757 ja 2761 sekä yhdyskuntateknisen huollon kortteli ovat osin rakentuneet kaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen. Suunnittelualueen keskelle osoitettu Liitostie on rakentunut asemakaavan mukaisesti.

SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Osayleiskaavassa Kaupunginmetsän alue on osoitettu teollisuusalueeksi. Asemakaavasuunnittelun tavoitteena on suunnitella Kaupunginmetsän alueelle, valtatie 8 läheisyyteen, nykyaikainen teollisuusalue, tarkistaa alueen korttelirakenne ja liikennejärjestelyt. Kaavoitettu teollisuusalue tiivistää Kaupunginmetsän aluerakennetta ja parantaa Kiiluntien katunäkymää.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muodostaa tarkoituksenmukaisia ja nykyistä kysyntää vastaavia teollisuustontteja. Raahessa on tällä hetkellä eniten kysyntää noin 3000 – 10 000 neliömetrin suuruisille teollisuustontteille. Kaavatyössä tarkastellaan koko alueen liikennejärjestelyjä ja logistiikkaa sekä tavarajunaliikenneyhteyden muuttamista paremmin koko alueen yritystoimintaa palvelevaksi.

Asemakaavasuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota pohjavesialueen suojelemiseen pilaantumiselta.

ASEMAKAAVAN LAADINNAN VAIHEET

Asemakaavan vireilletulo

Asemakaavan muutos sisältyy Raahen kaupungin teknisen lautakunnan 19.2.2015 hyväksymään vuoden 2015 asemakaavoitusohjelmaan. Tekninen lautakunta on päättänyt asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 20.8.2015.

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu kaupunkilehti Raahelaisessa 22.8.2015, kaupungin Internet-sivuilla ja teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla. Asiasta on postitse ilmoitettu suunnittelun alueen vuokramiehille ja suunnittelun alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja vuokramiehille. (MRL 63 §, MRA 30 §).

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Tekninen lautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 20.8.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä teknisen palvelukeskuksen kaavoitusyksikössä ja kaupungin Internet-sivuilla koko kaavoitusprosessin ajan. Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon, virkistykseen tai muihin oloihin valmisteilla oleva kaavanmuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisia ovat lähialueiden maanomistajat, asukkaat, asukasyhdistykset, yrittäjät ja työntekijät. Muita osallisia ovat Raahen kaupunginvaltuusto ja –hallitus, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, tekninen palvelukeskus, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan museo, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Raahen Energia Oy, Raahen Vesi Oy, Elisa Oy, Liikennevirasto, Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi, Elenia Oy, VR Track, SSAB ja Tibnor Oy.

Asiakirjat ovat nähtävänä Raahen kaupungin Internet-sivuilla koko kaavaproessin ajan.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- sekä -ehdotusvaiheessa. Viranomaisneuvottelua ei pidetty tarpeellisena kyseisen asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Selvitettävät vaikutukset ja käytetyt menetelmät

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

Asemakaavan muutoksen toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §). Asemakaavan muutoksella on yritystoimintaan ja liikenteeseen kohdistuvia vaikutuksia. Alueellisesti vaikutukset rajoittuvat lähiympäristön olosuhteisiin.

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

RAAHEN KAUPUNKI		KAUPUNGINMETSÄ 1. ASEMAKAAVAMUUTOS								
AIKATAULU		2015				2016				
TEHTÄVÄ		elo	syys	loka	marras	joulu	tammi	helmi	maalis	huhti
LÄHTÖTIEDOT JA PERUSSELVITYKSET										
OAS		■								
Perus- ja lähtötiedot		■								
ASEMAKAAVALUONNOS										
Vaihtoehtojen muodostaminen		■								
Vaihtoehtojen vertailu			■							
Asemakaavaluonnos			■	■						
Selostus			■	■		■	■			
Nähtävilläolo				■	■					
ASEMAKAAVAEHDOTUS										
Palautteen analysointi					■			■	■	
Asemakaavaehdotus					■	■		■	■	■
Nähtävilläolo							■	■		
Tekninen lautakunta		■		■		■				
Kaupunginhallitus							■			■
Kaupunginvaltuusto										■

Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto olivat nähtävillä 30 päivän ajan Raahen kaupungin teknisessä palvelukeskuksessa, Ruskatie 1. Valmisteluaineiston nähtävillä olosta ilmoitettiin Raahelaisessa (24.10.2015) sekä Raahen kaupungin internetsivuilla. Osallisilla oli mahdollisuus esittää kirjallisesti kaavaluonnosta koskevia mielipiteitään ilmoitettuun määräaikaan mennessä sekä keskustella kaavoittajan kanssa (MRA 30 §).

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristö-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Museovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Elenia Oy:ltä, VR Track:lta, Liikennevirastolta, Liikenteen turvallisuusvirasto Trafilta, SSAB:lta ja Tibnor Oy:lta. (Liite 1)

Kaavaluonnoksesta on käyty työneuvottelu suunnittelualueen vuokralaisten, Raahen Vesi Oy:n, Raahen seudun yrityspalveluiden, Raahen Energia Oy:n, Elenia Oy:n ja Raahepolis Oy:n kesken.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavan muutosehdotus laadittiin marras-joulukuussa 2015. Ehdotuksen pohjana oli nähtävillä ollut asemakaavaluonnos ja luonnosvaiheen palaute. Kaupunginhallitus päätti 11.1.2016 kaavaehdotuksen julkisesti nähtävillä asettamisesta. Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 18.1.-16.2.2016 (MRL 65 §, MRA 27 §).

Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot (MRA 28§) Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristö-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Museovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Jokilaaksojen

pelastuslaitokselta, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä, Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Elenia Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, VR Track Oy:ltä, Liikennevirastolta, Liikenteen turvallisuusvirasto Trafilta, SSAB:lta ja Tibnor Oy:lta.

Lausuntonsa antoivat Jokilaaksojen pelastuslaitos, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan museo, Raahen Energia Oy, Raahen kaupungin ympäristölautakunta, Raahen Vesi Oy ja Elenia Oy. Elenia Oy:n lausunnossa pyydettiin varmistamaan johtolinjojen riittävä huomiointi alueella, muilla lausunnon antaneilla ei ollut huomauttamista kaavaehdotukseen.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan perustelut

Maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (MAT) perustuvat valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT). Maakunnallisten tavoitteiden mukaan Pohjois-Pohjanmaalla on turvattava teollisuuden ja muun yritystoiminnan toimintaedellytykset riittävin aluevarauksin ja liikennematkaisuun, sekä parannettava joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä yhdyskuntarakenteellisiin ratkaisuihin ja laatuikäviä kehittämällä. Tavoitteena on vähentää liikkumistarvetta ja henkilöautoriippuvuutta. (Liittyen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kohtaan: ”*Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu*”) Lisäksi maakuntatavoitteissa huolehditaan maakunnan keskeisten luontoarvojen säilymisestä ja luonnon monimuotoisuuden säilymisestä ja turvataan arvokkaiden luonnonalueiden säilyminen sekä ekologisten verkostojen kattavuus. Myös pohjavesivarojen alueellinen riittävyys ja käyttökelpoisuus varmistetaan (Liittyen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kohtaan: ”*Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat*”). (Maakuntahallitus 10.10.2011)

Asemakaavan muutoksella vastataan osaltaan Raahen teollisuustonttikysyntään, joka kohdistuu sijainniltaan hyvien liikenneyhteyksien varteen rakennetun olemassa olevan teollisuusalueen läheisyyteen. Tällä parannetaan yritystoiminnan toimintaedellytyksiä, sen kilpailukykyä sekä turvataan raahelaisten työpaikkojen säilymistä riittävin aluevarauksin.

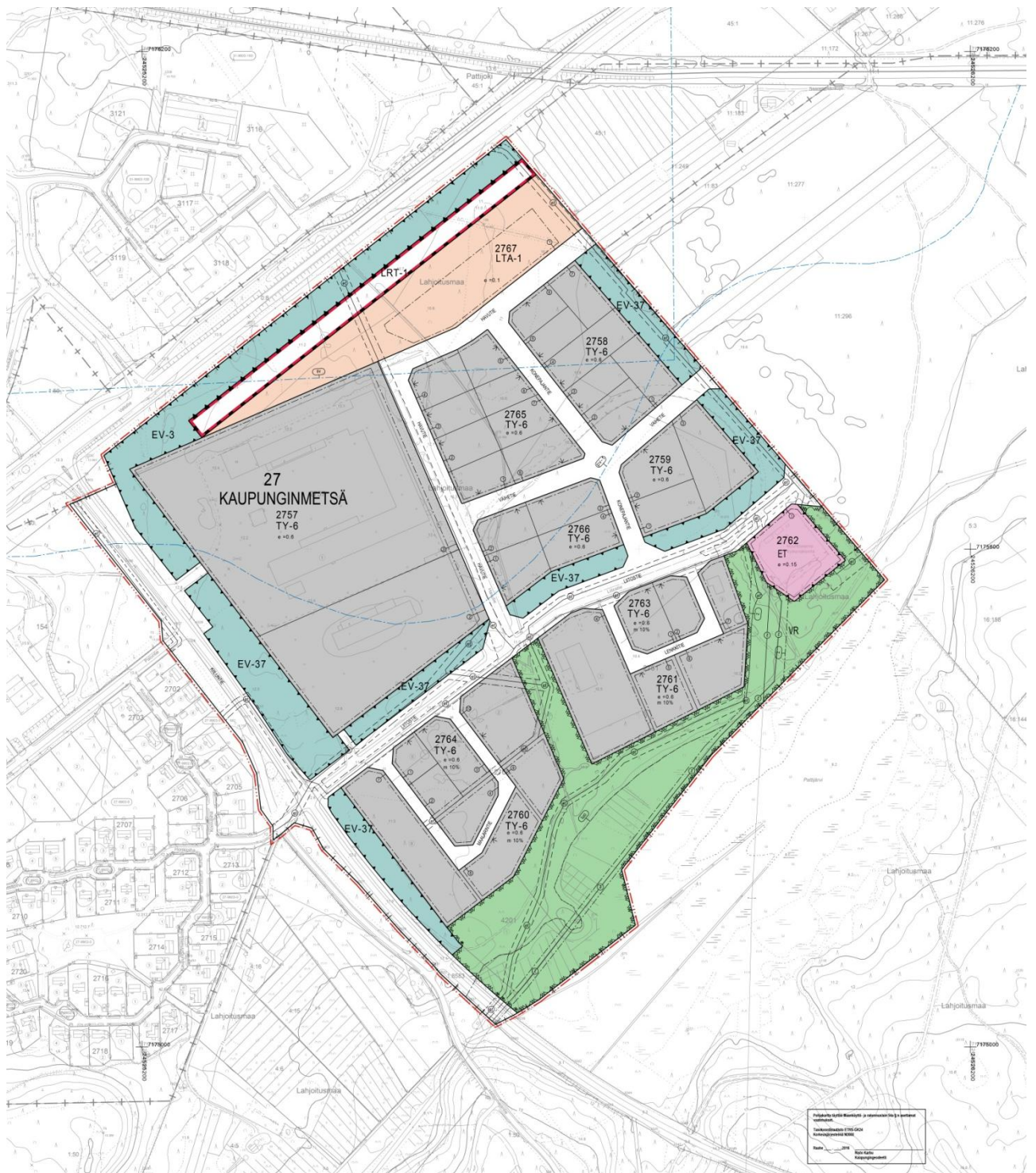
Asemakaavaehdotuksen suunnittelussa on osoitettu katualueille riittävä tilavaraus kevyenliikenteen reitistön toteuttamiselle. Suunnittelualue rajautuu kaakkoisivultaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeään alueeseen, joka on erotettu teollisuuskorttelialueesta retkeily- ja virkistysalueella. Lisäksi kaavaehdotuksen suunnittelussa on kiinnitetty erityinen huomio pohjavesialueen turvaamiseksi.

Kokonaisrakenne ja alueen liittyminen ympäristöön

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 54,5 ha. Rakentamiseen tarkoitettua korttelialuetta on noin 26 ha kokonaispinta-alasta.

Alueelle varataan linjaus sivuraiteelle teollisuuden kuljetuksia varten. Kaupunginmetsä on teollisuusaluetta, jossa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Suunnittelualueen pinta- ja kerrosaloja koskevat tiedot on esitetty tilastolomakkeessa selostuksen liitteenä.

Asemakaavaluonnos perustuu Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavaan. Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevalle teollisuusalueelle ja on jo osin rakentunut. Alueen koillis- ja kaakkoisivulle on taajamaosayleiskaavassa osoitettu teollisuusalueen laajenemissuunta jonka suunnittelun yhteydessä huolehditaan teollisuusalueelle nyt rakentuvien liikennereittien (katu- raide- ja kevyenliikenteen alueet) jatkuvuudesta. Alueen kunnallistekniset valmiudet ovat hyvät. Suunnittelualue rajautuu länsipuolelta Kiiluntien varrelle rakentuneeseen omakotitaloalueeseen.
























Ote asemakaavaehdotuksesta

Korttelialueet

Kortteli 2757 ja osin korttelit 2764, 2760 sekä 2761 ovat rakentuneet ja rakentumassa voimassaolevan asemakaavan mukaisesti. Teollisuuskortteleiden liikennöinti järjestetään Liitostieltä erkanevilta yhteysteiltä. Alueelle muodostuu yhteensä 34 uutta teollisuustonttia.

Teollisuuskorttelit esitetään asemakaavassa merkinnällä TY-6. Kyse on teollisuusrakennusten korttelialueesta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia läheisen asutusalueen ja pohjaveden muodostumisalueen (pv-1) ja pohjavedenottamon lähisuojavyöhykkeen (sv) takia. Suunnittelualan eteläosa on retkeily- ja ulkoilualue (VR), missä kulkee Pattijärvien arvokkaan luontotyyppin raja (luo). Pattijärvien kosteikkoalue on osa maakunnallista viheryhteyttä ja taajamayleiskaavan tavoitteiden mukaista ekologista viherkäytävää.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO

	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta tai toimintaa, joka aiheuttaa häiritsevää melua, lämmää, hajua, pölyä, ympäristöä rumentavaa avovarastointia tai muuta visuaalista haittaa ilman, maaperän tai veden pilaantumista, pohjaviesiolo-suhteiden haitallista muuttamista, uhkaa pohjaveden puhtaudeksi tai muuta häiriötä. Korttelialueelle ei tule sijoittaa toimintaa, jonka yhteydessä valmistetaan, varastoidaan, käytetään tai muuten käsitellään merkittävässä määrin pohjaveden puhtaudeksi vaarallisia kemikaaleja tai muita aineita.
	Retkeily- ja ulkoilualue.
	Teollisuusraidealue. Pohjavesi- tai sen muodostumisalueelle sijoitettava teollisuusraide on rakennettava, käytettävä ja hoidettava siten, että pohjaveeseen ei pääse haitallisia aineita. LRT-1 -alueella ei saa käyttää kemiallisia torjunta-aineita. Kunnossapitotoimet on tehtävä mekaanisesti. Alueelle saa rakentaa toimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia, kuten lastauskatoksia ja -laitteita.
	Tavaraliikennetierimälin korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alue on rakennettava, käytettävä ja kunnostettava niin, että pohjaveeseen ei pääse valumaan haitallisia aineita. Alueella ei saa käyttää kemikaalisia torjunta-aineita eikä jäikymistä saa esittää suositusta. Alueella ei saa säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita, eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Alueelle kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjaviesialueen ulkopuolelle hulevesijärjestelmällä. Alueelle saa rakentaa toimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia, kuten lastauskatoksia ja -laitteita.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue.
	Suojaverhalue. Alueelle tulee laatia raideyhdyden rakentamisen yhteydessä maisemointi- ja istutussuunnitelma, jonka tarkoitus on peittää pitkät lastausraideennäkömyä vallattien ja kiiluntien suuntaan.
	Suojaverhalue. Alueella oleva suojametsä on jatkuvan hoidon ja uudistamisen avulla pidettävä elinvoimaisena siten, että sen suojamerkitys säilyy.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
27	Kaupunginosan numero.
KAU	Kaupunginosan nimi.
2763	Korttelin numero.
	Sitovan tonttijaaon mukainen tontin raja ja numero.
KILLUNTE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
m 10%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueella sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälöitä varten.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
e=0.8	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Katu.
	Kunnallisteknistä johtoa varten varattu alueen osa.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Suojavyöhyke. Antimikankaan vedenottamon lähisuojavyöhyke.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjaviesialue. Pohjaveden muodostumisalueen raja.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
	Voimajohtoalue.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Asemakaava-alueelle sijoitettavien laitojen, varastojen ja muiden toimintojen osalta tulee ennen rakennusluvan myöntämistä tarkistaa, tarvitsesko hanke ympäristö- tai kemikaalilupaa. Tarvittaessa on hankittava voimassa olevan lainsäädännön mukainen ympäristölupa, jossa määritellään tarkemmin tarpeelliset ympäristösuojalliset toimenpiteet.

Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, joka tulee huomioida maanalaista rakentamista rakennettaessa eikä rakentaminen saa aiheuttaa pohjaveden pinnan alenemista. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista vaikutusta pohjaveden määrälle tai laadulle.

Alueelle ei saa rakentaa maanalaista tiloja lukuun ottamatta väestönsuojia. Alueelle ei saa rakentaa kellartiloja. Maalämpöpöjätelmien rakentamista pohjaviesialueelle on vältettävä, mutta mikäli maalämpöpöjätelmä halutaan rakentaa pohjaviesialueelle, on rakennustalviranomaisen pyydettävä hankkeesta ELY-keskuksen lausunto. Lisäksi on huomioitava pohjaviesialuetta koskevat Pohjois-Suomen vesioikeuden määräämät lupaehtot.

Rakennuksissa, tonteilla ja kaduilla on käytettävä rakennetarkoituksia, jotka suojaavat pohjaviesiä varastointiin, liikenteen tai muun alueella suoritettavan toiminnan aiheuttamita päästöistä. Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vetä läpäsämättömällä materiaalilla.

Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjaviesialueen ulkopuolelle riittävällä hulevesijärjestelmällä. Rakennukset tulee liittää yleiseen viemäriverkostoon.

Öljysäiliöt ja muut kemikaalisäiliöt on sijoitettava sisätiloihin ja maan päälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jotka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä.

Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita, eikä muita pohjavettä likaavia aineita.

Koko alue on vedenhankinnalle tärkeä pohjaviesialue. Pohjaviesialueella rakentamista voivat rajoittaa vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaaamis-kiellot. Rakennustalviranomaisen on tarvittaessa pyydettävä ELY-keskuksen lausunto pohjaviesialueelle sijoitettavista rakennustalviranomaisista tai muista rakentamishankkeista.

Rakennuksia, pihjoja ja teitä suunniteltaessa on selvitettävä ja huomioitava tärinän vaikutukset rakenteisiin ja niiden kestävytyteen.

Teollisuus- ja varastokorttelien alueilla on varattava autopaikkoja vähintään 1 ap / 100 työpaikkaa. Liike- ja toimistotilaa varten on varattava autopaikkoja vähintään 1 ap / 100 k.m².

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella avoimeen ulkoavaruutisiin käytettävät pihan osat tulee tarvittaessa aidata vähintään 2 metriä korkealla näkösuojalla.

Voimajohtoalueelle ei voi sijoittaa rakennuksia eikä rakennelmia ilman erityistä lupaa.

RAAHEN KAUPUNKI

Akm 232: Kaupunginmetsän teollisuusalueen asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee Raahen kaupungin 27 kaupunginosan (Kaupunginmetsä) teollisuusrakennuksille osoitettuja kortteleita 2757, 2758, 2760 ja 2761, sekä niihin liittyviä virkistys-, katu-, liikenne- ja erityisalueita. Raahen kaupungin 42 kaupunginosan korttelin 4210 tonttia 1. Raahen kaupungin Lahjoitusmaa kylän tilat 678-402-1-50 koskeva asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Raahen kaupungin kaupunginosan 27. (Kaupunginmetsä) korttelit 2759-2767 sekä niihin liittyvät virkistys-, katu-, liikenne- ja erityisalueet. Asemakaavan muutoksella poistuvat Raahen kaupungin 27. kaupunginosan korttelin 2757 tontti 1, korttelin 2760 tontit 2-6, korttelin 2761 tontit 1-3, sekä Raahen kaupungin 42. kaupunginosan korttelin 4201 tontti 1.

Asemakaava koskee kiinteistöjä
402-0001-50

27-	2757-1 2761-3	2760-2	2760-3	2760-4	2760-5	2760-6	2761-1	2761-2
-----	------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

42- 4201-1
sekä katu- ja tiealueita

Tonttijaoilla muodostuvat 27. kaupunginosan korttelien				
2757 tontit 2-3	2758 tontit 1-7	2759 tontit 1-3	2760 tontit 7-10	
2761 tontit 4-5	2762 tontit 1	2763 tontit 1-2	2764 tontit 1-4	
2765 tontit 1-8	2766 tontit 1-4	2767 tontit 1		

TEKNINEN PALVELUSUOS				
RAAHEN KAUPUNKI				
Alueen nimi ja suunnitelma			Mittakaava	
KAUPUNGINMETSÄN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS			1:2000	
			Päiväys	
			11.4.2016	
Kaavan numero	Arkiistot	CAD-numero	Suunnittelija	Piirtäjä
Akm 232		CAD TUNNUS	Kaava-suunnittelija Anu Syrjäpalo	Anu Syrjäpalo
Tekninen tautakunta	Kaupunginhallitus	Kaupunginvaltuusto	Aleksi Korpunen	
15.10.2015, 17.12.2015	11.1.2016, 18.4.2016		Kaupunginjohtaja Riitta Karhu	

Suunnittelualueen asemakaavamerkinntä ja -määräykset.

Yleiskaavassa alueelle osoitettu haarautuva teollisuusraidealue (LRT-1) on asemakaavassa osoitettu alueen luoteisreunaan muodostaen yhdessä tavaraliikenneterminaalin (LTA-1) kanssa alueen logistisen keskuksen. Raiteen ja tavaraliikenneterminaalille osoitetun korttelialueen rakentamisessa, käyttämisessä ja hoitamisessa on huomioitava niiden sijoittuminen pohjavesialueelle. Suunnittelualan pitkät teollisuuskäytöt katkaisee Liitostien varteen ja alueen koillisreunaan sijoittuvat suojavihervyöhykkeet (EV-3 ja EV-37). Radan varteen osoitetulle suojavihervyöhykkeelle (EV-3) on laadittava maisemointi- ja istutussuunnitelma ratayhteyden rakentamisen yhteydessä. Merkinnällä turvataan alueella jo olemassa oleva mäntypuuvaltainen metsä ja varmistetaan se, ettei alueen reunaan rajautuva pistoraide aiheuta pitkää ja avonaista näkymää valtatieltä teollisuusalueen suuntaan.

Alueen tieverkko suunnitellaan palvelemaan mahdollisimman hyvin alueen teollisuustoimijoita. Liitostien tiealue levenee 30:een metriin, jotta sen varteen on mahdollista rakentaa kevyenliikenteen yhteys. Havutien, Vaihetien ja Konepajantien tiealueiden leveys on 25 metriä, jolla mahdollistetaan raskaan kuorma-autoliikenteen vaivaton kohtaaminen alueella, sekä kevyenliikenteen väylän toteuttaminen. Maalarintien ja Lenkkien tien leveydet pysyvät 14 metrissä, sillä alueen tiealueet ovat osin jo rakentuneet ja niiden varteen tulee sijoittumaan pienimuotoisempaa yritystoimintaa. Tiestön linjauksissa on pyritty välttämään suorakulmaisia risteyskohtia, laajoilla viisteillä varmistetaan näkyvyys riittävän pitkälle ja kunnallistekniikan sijoittaminen tiealueiden yhteyteen.

Suunnittelualan itänurkassa sijaitsee jo Raahen Energia Oy:n ja Elenia Oy:n sähköasemaksi rakentunut yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET). Sähköaseman merkitys Raahen kaupungin sähköjakelussa on suuri, sillä sen kautta toimitetaan sähkö valtakunnan kantaverkosta yli puolelle Raahen Energia Oy:n asiakkaita. Korttelissa sijaitsevaa sähköasemaa suunnitellaan laajennettavaksi lähitulevaisuudessa. Kaavaehdotuksessa yhdyskuntateknisen huollon korttelialueen läheisyydessä on varmistettu riittävät suojaviheralueet, joiden kautta mahdollistetaan yhdyskuntatekniikan sujuva läpiviennit alueella myös tulevaisuudessa.

Teollisuusalueen koillisosalle, Liitostien ja Kiiluntien varteen, sekä suunnittelualan koillisrajalle on osoitettu suojaviheralue (EV-37), jonka tarkoitus on katkaista teollisuusalueenäkymää asutusalueen suuntaan ja mahdollistaa kunnallistekniikan sijoittaminen suunnittelualan alueella. Suojaviheralue (EV-37) tulee jatkuvan hoidon ja uudistamisen avulla pitämään elinvoimaisena niin, että sen suojamerkitys säilyy.

Kortteleissa 2760, 2761, 2763 ja 2764 sallitaan tontin pääkäyttötarkoitusta palveleville myymälätiloille 10 prosenttia sallitusta kerrosalasta ja näillä alueilla on autopaikkoja oltava vähintään yksi autopaikka sataa kerrosneliömetriä kohden. Rakennusoikeus tehostuu aiemmasta kaavasta ja on $e=0,6$. Alueelle osoitetaan vähimmäisvaatimuksena yksi autopaikka kahta työpaikkaa kohden. Alueelle laaditaan sitova tonttijako.

Pohjavesialueet

Alue sijoittuu 1. luokan pohjavesialueelle, mikä asettaa alueelle sijoittuville toiminnoille vaatimuksia. Kaikki teollisuustontit osoitetaan korttelialueelle, jolla on merkintä ympäristön aiheuttamista erityisvaatimuksista toiminnan ja rakentamisen laadulle (TY-6). Lisäksi kaavamääräyksillä ohjataan alueen rakentamista pohjaveden kannalta turvallisesti.

- Asemakaava-alueelle sijoittuvien laitteiden, varastojen ja muiden toimintojen osalta tulee ennen rakennusluvan myöntämistä tarkistaa, tarvitseeko hanke ympäristö- tai kemikaalilupaa. Tarvittaessa on hankittava voimassa olevan lainsäädännön mukainen ympäristölupa, jossa määritellään tarkemmin tarpeelliset ympäristösuojelliset toimenpiteet.
- Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, joka tulee huomioida maanalaisia rakenteita rakennettaessa eikä rakentaminen saa aiheuttaa pohjaveden pinnan alenemista. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista vaikutusta pohjaveden määrälle tai laadulle.
- Alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja lukuun ottamatta väestönsuojia. Alueelle ei saa rakentaa kellaritiloja. Maalämpöjärjestelmien rakentamista pohjavesialueelle on vältettävä, mutta mikäli maalämpöjärjestelmä halutaan rakentaa pohjavesialueelle, on rakennuslupaviranomaisen pyydettävä hankkeesta ELY-keskuksen lausunto. Lisäksi on huomioitava pohjavesialuetta koskevat Pohjois-Suomen vesioikeuden määräämät lupaehtot.

- Rakennuksissa, tonteilla ja kaduilla on käytettävä rakenneratkaisuja, jotka suojaavat pohjavesiä varastoinnin, liikenteen tai muun alueella suoritettavan toiminnan aiheuttamilta päästöiltä. Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla.
- Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle riittävällä hulevesijärjestelmällä. Rakennukset tulee liittää yleiseen viemäriverkoston.
- Öljysäiliöt ja muut kemikaalisäiliöt on sijoitettava sisätiloihin ja maan päälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jotka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä.
- Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita.
- Koko alue on vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Pohjavesialueella rakentamista voivat rajoittaa vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Rakennuslupaviranomaisen on tarvittaessa pyydettävä ELY-keskuksen lausunto pohjavesialueelle sijoittuvista rakennuslupahakemuksista tai muista rakentamishankkeista.

Kaavaan on merkitty pohjaveden muodostumisalueen raja sekä vesilain mukainen vedenottamon lähisuoja-alue. Asemakaavan yleismääräykset suojelevat pohjavesiä.

ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Selvitettävät vaikutukset ja käytettävät menetelmät

Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua. Asemakaavan muutoksen toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §).

Todennäköisesti merkittävimmät asemakaavan vaikutukset, joita suunnittelun yhteydessä tulee selvittää, ovat vaikutukset lähiympäristöön, yritystoimintaan, liikenteeseen, kunnallistekniikkaan ja alueen virkistyskäyttöön ja ne tarkentuvat suunnittelutyön edetessä.

Suunnittelualueelta on tehty luontoselvitys, selvitys maaperästä ja rakennettavuudesta ja arkeologinen selvitys. Suunnittelualan tulevan liikennejärjestelmän pohjaksi on laadittu liikennesuunnitelma.

Vaikutusten selvittäminen perustuu lisäksi alueelta käytössä oleviin perustietoihin kuten teknisen huollon verkostojen sijaintitietoihin, maanomistukseen, suunnittelutilanteeseen ja rakennetun ympäristön selvittämiseen. Alueella on tehty maastokäynti ja kaavaprosessin edetessä saadaan lisätietoja osallisilta lausunnoin ja huomautuksin.

Vaikutukset yleiskaavan toteutumiseen

Asemakaava on yleiskaavan mukainen. Muutoksia tulee osayleiskaavassa osoitettuun raideyhteyden linjaukseen.

Vaikutukset yritystoimintaan

Asemakaava tehostaa olemassa olevan teollisuusalueen käyttöä ja luo edellytykset uusien yritysten sijoittumiselle alueelle. Asemakaavan muutoksella vastataan osaltaan Raahen teollisuustonttikysyntään, joka kohdistuu sijainniltaan hyvien liikenneyhteyksien varteen rakennetun olemassa olevan teollisuusalueen läheisyyteen. Tällä parannetaan yritystoiminnan toimintaedellytyksiä, sen kilpailukykyä, toimintojen kehittämistä ja laajentamista sekä turvataan Raahen työpaikkojen säilymistä sekä lisätään kaupungin elinvoimaa.

Suunnittelualueelle syntyvien työpaikkojen määrä on vaikeasti arvioitavissa, mutta se voi olla 200-500 suuntainen. Vaikutuksia kuntatalouteen on niin ikään vaikea arvioida. Suunnittelun tavoitteena on luoda teollisuusalue, joka hyödyntää monenlaisia yrityksiä. Kaavamuutoksella alueen tonttivaranto kasvaa ja keskimääräinen tonttikoko pienenee, jolloin ne ovat hyödynnettävissä helpommin yritysten tarpeiden mukaan.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavoitettava alue sijaitsee liikenneyhteyksien kannalta hyvällä paikalla, valtatie 8 läheisyydessä. Teollisuusraiteen linjauksen muuttaminen ja toteuttaminen parantaa edelleen alueen logistista sijaintia. Alueen liikenneverkko tukeutuu suunnittelualan keskellä kulkevaan pääkoojakatuun, Liitostiehen, jonka kautta tapahtuu liikennöinti Kiiluntielle ja sieltä edelleen valtatielle 8. Alueen tiestö on osittain valmista ja sen käytön tehostaminen edullista. Alueelle tullaan rakentamaan myös uusia tieyhteyksiä. Alueen liikenneverkko on suunniteltu yleiskaavassa osana suurempaa Korkelonkankaalle ulottuvaa teollisuusaluetta.

Katualue mitoitetaan raskaalle liikenteelle riittäväksi ja kevyenliikenteen reitistön toteuttaminen mahdollistetaan riittäväillä katuleveyksillä. Hyvään liikenneturvallisuuteen pyritään muodostamalla tasa-arvoisia risteyskohtia, joissa varmistetaan riittävät näkemäalueet. Suunnittelualan pohjoisosaan osoitetaan alue tavaraliikenneterminaaleille, joka rautatieyhteyden toteutuessa mahdollistaa kaikkien alueen yritysten hyötymisen raideyhteydestä.



Suunnittelualan tielinjauksissa on huomioitu kevyenliikenteen varaus ja tien leveydet on mitoitettu raskaille ajoneuvoyhdistelmille. Tasa-arvoiset risteykset ja riittävät näkemäalueet parantavat alueen liikenneturvallisuutta.

Vaikutukset ympäristöön

Suurimmat vaikutukset ympäristöön syntyvät, kun luonnontilainen metsä rakentuu teollisuusalueeksi. Asemakaavan muutoksessa on varattu istutettava ja hoidettava alueen osa valtatie 8 ja teollisuusalueen väliin. Liitostien pohjoispuoli niin ikään säilyy vihervyöhykkeenä jatkuen suunnittelualueen koillissivulla olevalle suojaviheralueelle. Suojaviheralueiden tarkoitus on torjua pöly-, melu ja tuulivaikutuksia laajalla teollisuusalueella.

Koska alue sijaitsee pohjavesialueella ja Kaupunginmetsän asutusalueen läheisyydessä, on teollisuusalueet merkitty kaavaan merkinnällä TY-6, teollisuuskorttelialueiksi, joilla ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia. Pattijärvien kosteikkoalue sijaitsee suunnittelualueen etelärajan ulkopuolella. Koska alue sijaitsee pohjavesialueella, rakennetaan koko alueen kattava hulevesijärjestelmä.

Asemakaavan muutos toteuttaa yleiskaavan kaupunkirakennetta, tiivistää yhdyskuntarakennetta ja parantaa kaupunkikuvaa. Uudet teollisuustontit sijoittuvat osayleiskaavassa teollisuustoiminnalle varatulle alueelle, hyvien liikenneyhteyksien varteen täydentäen olemassa olevaa teollisuusaluetta. Maaperään, veteen tai ilmaan johtuvat päästöt voidaan hallita parhaiten tiiviisti toteutetussa aluerakenteessa. Asemakaavamerkinnoissa ja -määräyksissä on huomioitu Antinkankaan pohjavesialue ja sen lähialueilleen aiheuttamat vaikutukset.

Vaikutukset kunnallistekniikkaan

Suunnittelualueen kunnallistekniikka on jo osittain rakentunut ja alueen kunnallistekniset valmiudet ovat hyvät. Alueella kulkee nykyistä maankäyttöä palvelevia kaapeleita, vesijohtoja, viemäri-, kaukolämpö- ja sähkölinjoja. Kunnallistekniikkaa sijoittuu pääosin suunnittelualueen ulkopuoliselle katualueelle. Raahen Vesi Oy:n, Elenia Oy:n ja Raahen Energia Oy:n johtolinjojen sijainnit on huomioitu kaavaluonnoksessa.

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

Muut vaikutukset

Alueelle rakentuu teollisuusympäristö, jonka jokaisessa rakennusvaiheessa ja toimintaprosessissa huomioidaan alueen ympäristön asettamat erityisvaatimukset. Alueen ympäristöhaittojen on odotettavissa olevan pienemmät kuin tavanomaisella teollisuusalueella. Hyvillä suunnittelukäytännöillä ja parhaalla mahdollisella sovellettavissa olevalla teknologialla voidaan niin ikään parantaa alueen ympäristövaikutuksia. Kiiluntien liikennemäärät tulevat kasvamaan työvoiman ja teollisuusalueen kuljetusten takia. Kasvaviin liikennemääriin on varauduttu Valtatie 8 perusparannussuunnitelmassa.

Pattijärvien teollisuusalue tulee toteutuessaan muodostamaan laajan, puistomaisen teollisuusalueen Kiiluntien varteen jatkuen aina Korkelonkankaalle saakka. Teollisuusalueen seuraavan vaiheen rakentuessa myös alueen liikennejärjestelyt sujuvoituvat toisenkin valtatie 8 johtavan tielinjauksen myötä.

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Uudet teollisuustontit voidaan ottaa käyttöön välittömästi asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman ja alue toteutuu sitä mukaan, kun uudet yritykset sijoittuvat alueelle.

Raahessa 11.4.2016

Kaavasuunnittelija Anu Syrjäpalo

puh. 044 439 3503

anu.syrjapalo@raahe.fi

Kaavasuunnittelija Mathias Holmén

puh. 040 830 3159

mathias.holmen@raahe.fi

SELVITYSAINEISTO

- Raahen keskeisten alueiden osayleiskaava, Raahen kaupunki, Luontoselvitys, luontokohteiden inventointi, Suunnittelukeskus Oy, 24.11.2004
- Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, Raahen kaupunki, Kaupunkikuvaselvitys, Suunnittelukeskus Oy, 24.11.2004.
- Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, Raahen kaupunki, Maisemaselvitys, Suunnittelukeskus Oy, 20.1.2005
- Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, Raahen kaupunki, Maaperä ja rakennettavuus, Suunnittelukeskus Oy, 20.1.2005
- Raahen 2030 Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava selostus, Raahen kaupunki, Tekninen keskus. Suunnittelukeskus Oy, 10.11.2006.
- Kaupunginmetsän teollisuusalue, asemakaavan muutos ja laajennus, selostus. Raahen kaupunki. Air-ix Ympäristötaito Oy 15.11.2006.
- Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, Raahen kaupunki, Tieverkkoselvitys, Liidea Oy, 21.2.2007.
- Raahen liikennejärjestelmä, Keskeisten alueiden liikennesuunnitelma 2013. Raahen kaupunki, Ramboll Oy, 24.11.2013.
- Raahen Kaupunginmetsän teollisuusalueen maaperä- ja rakennettavuusselvitys, Raahen kaupunki. Geobotnia, 31.7.2015.
- Raahen kaupunginmetsän luontoselvitys, Raahen kaupunki. Heikki Holmén ja Aappo Luukkonen. Sito 18.8.2015.

LIITTEET

Tilastolomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	678 Raahe	Täyttämispvm	21.03.2016
Kaavan nimi	Kaupunginmetsän teollisuusalueen asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	09.12.2015
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.08.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Akm 232
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	54,5733	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	54,5733

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	54,5733	100,0	157314	0,29	0,0000	49643
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	25,5244	46,8	153146	0,60	-4,0417	49665
V yhteensä	7,4301	13,6			-3,1923	
R yhteensä						
L yhteensä	14,0824	25,8	3008	0,02	6,1759	
E yhteensä	7,5364	13,8	1160	0,02	2,2763	-22
S yhteensä						
M yhteensä					-1,2182	
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	54,5733	100,0	157314	0,29	0,0000	49643
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	25,5244	46,8	153146	0,60	-4,0417	49665
TY-6	25,5244	100,0	153146	0,60	-4,0417	49665
V yhteensä	7,4301	13,6			-3,1923	
VR	7,4301	100,0			-0,0909	
VP-1					-3,1014	
R yhteensä						
L yhteensä	14,0824	25,8	3008	0,02	6,1759	
Kadut	9,7410	69,2			4,5818	
LRT-1	1,3332	9,5			-1,4141	
LTA-1	3,0082	21,4	3008	0,10	3,0082	
E yhteensä	7,5364	13,8	1160	0,02	2,2763	-22
ET	0,7731	10,3	1160	0,15	-0,0150	-22
EV					-4,4720	
EV-3	2,4746	32,8			2,4746	
EV-37	4,2887	56,9			4,2887	
S yhteensä						
M yhteensä					-1,2182	
M					-1,2182	
W yhteensä						