



Ak 215 KAUPUNGINLAHDENRANNAN ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.11.2017



Kaava-alueen sijainti ja alustava rajausta kartalla.



Asemakaavan muutosalue



Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia

Tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on selvittää asemakaavan muutoksen tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely sekä kaavan vaikutusten arviointi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavoitusprosessin aikana.

1 MIKÄ ON OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS) tiedotetaan suunnittelun osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä asemakaavan vaikutusten arvioinnista asemakaavoituksessa. Siinä kerrotaan asemakaavan lähtökohdista, suunnittelun aikataulusta, siitä kuinka suunnitteluun voi osallistua ja miten suunnitelmasta voi esittää mielipiteensä. Siinä myös kuvaillaan, minkälaisia asemakaavan vaikutuksia suunnittelussa arvioidaan ja millä tavalla vaikutusten arviointi tehdään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä on mahdollista jättää mielipide.

2 SUUNNITTELUALUE JA TAVOITTEET

2.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Raahen kaupungin 30. kaupunginosaan, Raahen keskustan läheisyyteen, Pitkänkarin alueelle, Kaupunginlahden (Pikkulahden) länsirannalla.

Asemakaava koskee Raahen kaupungin 30. kaupunginosan kiinteistöjä 678-402-1-50 ja 678-402-1-51. Asemakaavan muutos koskee Raahen kaupungin 30. kaupunginosan kiinteistöjä 678-30-9901-0 ja 678-30-9903-0.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 16 ha. Alue on Raahen kaupungin omistuksessa.



Ilmakuva alueelta ja suunnittelualueen alustava rajaus.



Suunnittelualueen rajaus vuoden 2016 viistokuvassa.

© Lentokuva Vallas Oy

2.2 Suunnittelutehtävä ja tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on lisätä Raahen kaupungin monipuolista tonttitarjontaa ja kehittää uusi kaupunkiympäristöön sijoittuva merellinen ja luonnonläheinen kaupunkirakennetta täydentävä asuntoalue ja kaupunkikuvallinen kokonaisuus Kaupunginlahdenrannan (Pikkulahti) ja Pitkäkarin alueelle.

Alue tulee suunnitella siten, että se muodostaa ehjän kokonaisuuden viereisen vireillä olevan olevan Pikkulahden asemakaava-alueen sekä Pikkulahden virkistys-, liikunta- ja puistosuunnitelman kanssa.

Tavoitteena on kehittää Kaupunginlahdenrantaan kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen ja vetovoimainen asuin ympäristö, joka täydentää kaupunkirakennetta ja parantaa Kaupunginlahdenrannan kokonaisilmettä. Meren läheisyys tuo asuin ympäristölle omaleimaisen piirteen, jota hyödynnetään hienovaraisesti alueen kaikissa suunnitteluvaiheissa.

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon suunnittelualueen rajautuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen Vanhaan Seminaarin (RKY 2009) alueeseen.

Liikenteellisenä tavoitteena on luoda alueelta sujuvat, turvalliset ja selkeät yhteydet alueen ulkopuoliseen katuverkkoon.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista 30.11.2000. Päätös tuli lainvoimaiseksi 26.11.2001. Tarkistetut alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet tulee ottaa huomioon kaavoitustyössä. Valtakunnallisissa tavoitteissa esitetään alueidenkäytön suunnittelua koskevien periaatteellisten linjauksien lisäksi myös velvoitteita.

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet (maankohoamisrannikko)

3.2 Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon, kuten niistä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saavutettavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaava laadittaessa soveltuvien osin otettava huomioon mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

3.3 Maakuntakaava

3.3.1 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 17.2.2005 ja saanut lainvoiman 25.8.2006 (Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 25.8.2006). Maakuntakaavaa on uudistettu kolmessa vaiheessa.

3.3.2 Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015 ja se on lainvoimainen.

3.3.3 Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja se on lainvoimainen.

3.3.4 Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava (vireillä)

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava on parhaillaan vireillä.

Vaihemaakuntakaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 10.4.-12.5.2017.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

3.4 Yleiskaavatilanne

Raahе 2030, keskeisten taajama-alueiden yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Raahе 2030, keskeisten taajama-alueiden yleiskaava, jonka Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007 §20. Taajamayleiskaava tuli voimaan 28.5.2007.

Suunnittelualue sijoittuu Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa osoitetulle tiiville pientalovaltaiselle asuutoalueelle, joka on Raahen vanhan kaupungin vaikutuspiirissä ja jossa on säilytettäviä ympäristöarvoja.

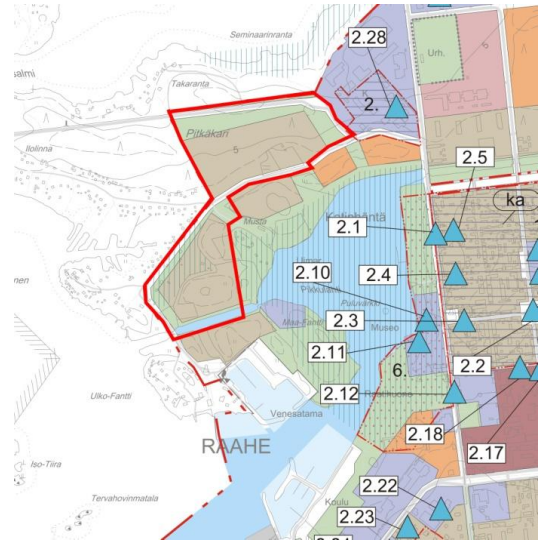
Yleiskaavassa on alueelle osoitettu merkittäviä uusia asuutoaluevarauksia, kaksi tiiviin pientaloasumisen aluetta AP - t. Pientaloalueiden ympäristö ja suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä rantavyöhyke ovat virkistysaluetta V. Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä kaupunginosa yhdistävä ulkoilureitti kulkee Pikkulahden rantapuistoja pitkin.

Oikeusvaikutteinen osayleiskaava muodostuu kahdesta kartasta:

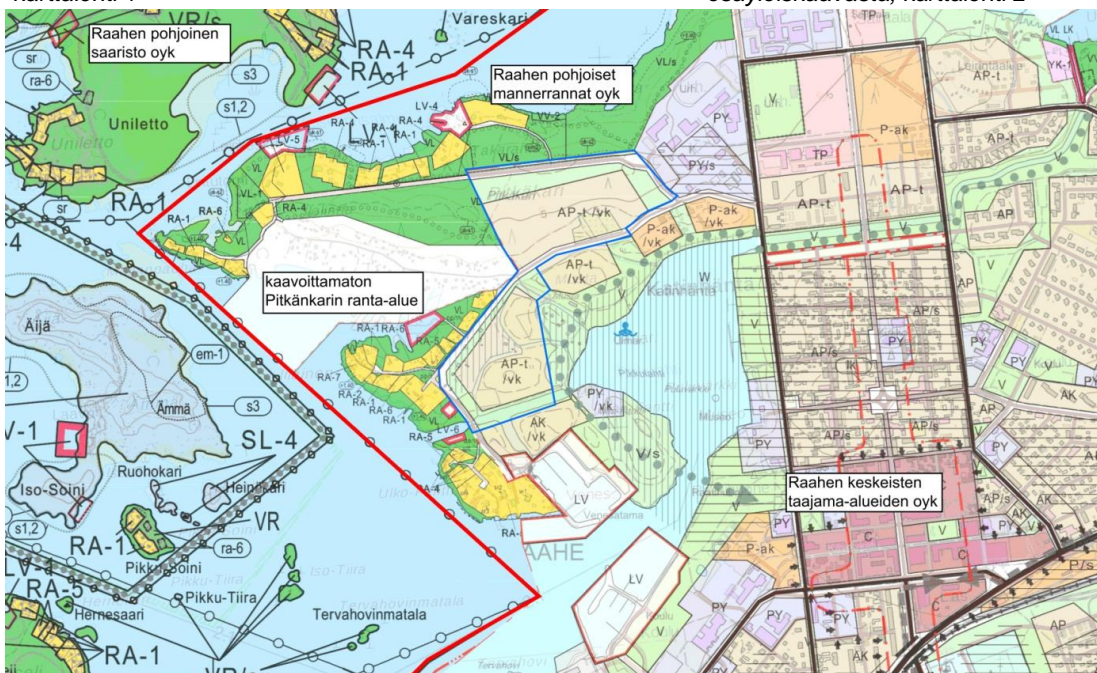
1. tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet
2. luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet



Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta, karttalehti 1



Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta, karttalehti 2

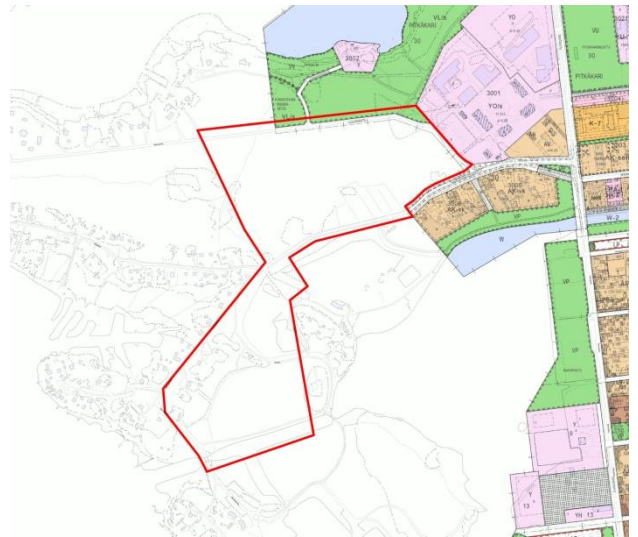


Suunnittelualueella on voimassa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava. Suunnittelualue rajautuu pohjois- ja itäosaltaan oikeusvaikutteiseen Raahen Pohjoisten Mannerrantojen osayleiskaavaan (hyväksytty KV 25.6.20013) sekä kaavoittamattomaan Pitkänkärin ranta-alueeseen. Suunnittelualueen läheisyydessä, sen pohjoispuolella, on voimassa Raahen pohjoisen saariston osayleiskaava.

3.5 Asemakaavatilanne

Suunnittelualueen pohjoisreunalla on voimassa Pitkänkarin oppilaitoksen asemakaava Ak 91 (hyväksytyt KV 19.3.1986 ja LH 3.2.1987), muutoin suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

Alue rajautuu idässä Pitkänkarinrannan asemakaavan muutokseen ja laajennukseen, Akm 214 (hyväksytyt KV 30.1.2012, lainvoima 20.12.2013 ja voimaantulo 21.12.2013).



Ote ajantasa-asetusaavayhdistelmästä. Suunnittelualue rajattu punaisella.

3.6 Rakennusjärjestys

Raahen kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 3.1.2011 annetulla kuulutuksella.

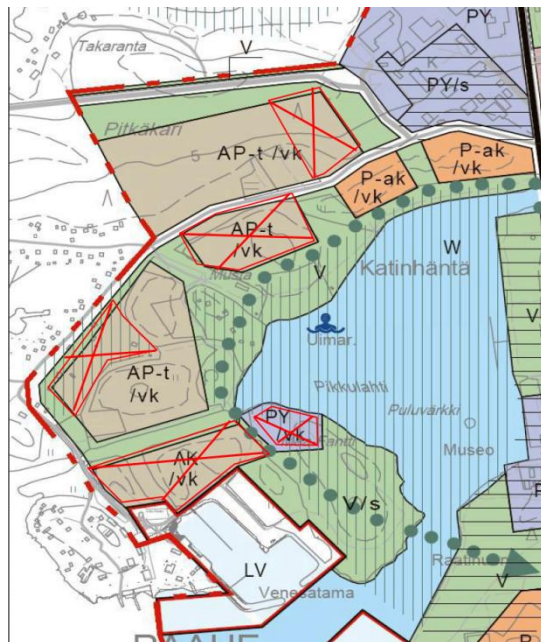
3.7 Maanomistus

Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa.

3.8 Päätökset ja sopimukset

Asemakaavatyö sisältyy Raahen kaupungin vuoden 2017 kaavoitusohjelmaan.

- Raahen kaupunginhallitus on hyväksynyt Kaupunginlahdenrannan ja osaa Pitkäkarin aluetta koskevan Rakennus Miilukangas Oy:n kaavoitusaloitteen asemakaavan laatimisesta 13.12.2010 §477.
- Raahen kaupunginhallitus hyväksyi 31.3.2014 §142 Kaupunginlahdenrannan kaavarungon asemakaavoituksen pohjaksi.



Kaavarungosta poistetut asuntoaluevaraukset (KH hyväksynyt 31.3.2014 § 142, Raahen Kaupunginlahden kaavarunko)

- Raahen kaupungin ja Rakennus Miilukangas Oy:n kesken on laadittu yhteistoimintasopimus Kaupunginlahdenrannan alueen toteuttamiseksi. Yhteistoimintasopimus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.4.2014 ja yhteistoimintasopimuksen jatkaminen on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.10.2017.

4 SELVITYKSET JA ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan tarvittavat selvitykset. Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaisella tavalla.

Työn kuluessa arvioidaan kaavam muutoksen toteuttamisen vaikutuksia ainakin seuraaviin asioihin:

- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriympäristöön ja rakennettuun ympäristöön (kulttuurihistorialliset arvot, täydennysrakentaminen, katunäkymät)
- ympäristö- ja luontoarvoihin ja virkistykseen
- asumiseen (vaikutukset lähinaapureihin) ja palveluihin
- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Kaavan laadinnassa hyödynnetään aiemmin laadittuja selvityksiä sekä vaikutusten arvioinnin tuloksia. Vaikutusten arvioinnilla saadaan tietoa suunnittelun aikana eri suunnitteluvaihtoehtojen vaikutuksista, jolloin lopullisen suunnitteluratkaisun valinta helpottuu ja suunnittelun laatu paranee.

Aiemmin laadittuja selvityksiä ja suunnitteluaineistoa ovat mm:

- Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan selvitykset (14 kpl)
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009, Museovirasto
- Raahen kaupunki www.raahe.fi/kaavoitus Raahen kaavatilanne
- Kaupunginlahden kaavarunko, Raahen kaupunki, Arkkitehtistudio EMP Oy, KH 31.3.2014 § 142
- Raahen Kaupunginlahdenranta - Liikenneselostus, Insinööritoimisto Solutra Oy, KH 18.2.2013 § 86
- Pitkänkarinrannan asemakaavan muutos ja laajennus, Akm 214 selvityksineen, Raahen kaupunki, FCG Oy
- Pitkänkarin oppilaitoksen asemakaava Ak 91
- Raahen pohjoiset mannerrannat, osayleiskaava, Raahen kaupunki, hyväksytty KV 25.6.2003
- Maisema-analyysi, Raahen pohjoiset mannerrannat, Raahen kaupunki 1998, tarkistettu 10.12.2002
- Kaupunginlahdenrannan ja Pitkänkarin rakennettavuus selvitys, Geobotnia 3.4.2012, Raahen kaupunki
- Kaupunginlahdenrannan luontoselvitys v. 2014, Pöyry Finland Oy 27.10.2014, Raahen kaupunki
- Muinaisjäännöselvitys, Perusinventointi Raahe, Kaupunginlahdenranta, elokuu 2014, Osuuskunta Aura, Vaneechout Samuel, Raahen kaupunki

Lisäselvityksiä laaditaan tarpeen mukaan asemakaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä.

5 OSALLISET

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa (MRL 1 §). Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62§).

Viranomaisten, yritysten ja yhteisöjen osalta osallisia ovat seuraavat tahot:

- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Jokilaaksojen pelastuslaitos

- Raahen kaupungin hallintokunnat
- Raahen Energia Oy
- Raahen Vesi Oy
- Elisa Oyj
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj

6 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

6.1 Kaavoitustyön aloitusvaihe ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunginlahdenrannan asemakaavan laatiminen sisältyy Raahen kaupungin vuoden 2017 kaavoitusohjelmaan.

Kehittämislautakunta päättää asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla (Ruskatie 1, Pattijoki), lehti-ilmoituksella Raahelaisessa ja Raahen kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavoituksen edetessä.

Kaavan vireilletulovaiheessa järjestetään yleisötilaisuus.

6.2 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta tiedotetaan Raahelaisessa ja Raahen kaupungin internetsivuilla sekä teknisen keskuksen ilmoitustaululla.

Kaavaa koskeva valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus jättää luonnoksesta mielipiteensä kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen.

Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisvaiheessa järjestetään yleisötilaisuus.

6.3 Ehdotusvaihe

Asemakaavaluonnosta tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta asemakaavaehdotukseksi. Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asettamisesta.

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla (Ruskatie 1, Pattijoki), lehti-ilmoituksella Raahelaisessa ja Raahen kaupungin internetsivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus jättää ehdotuksesta kirjallinen muistutus kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutukseen toimitetaan niille muistutuksensa antaneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisvaiheessa järjestetään yleisötilaisuus.

6.4 Hyväksymisvaihe

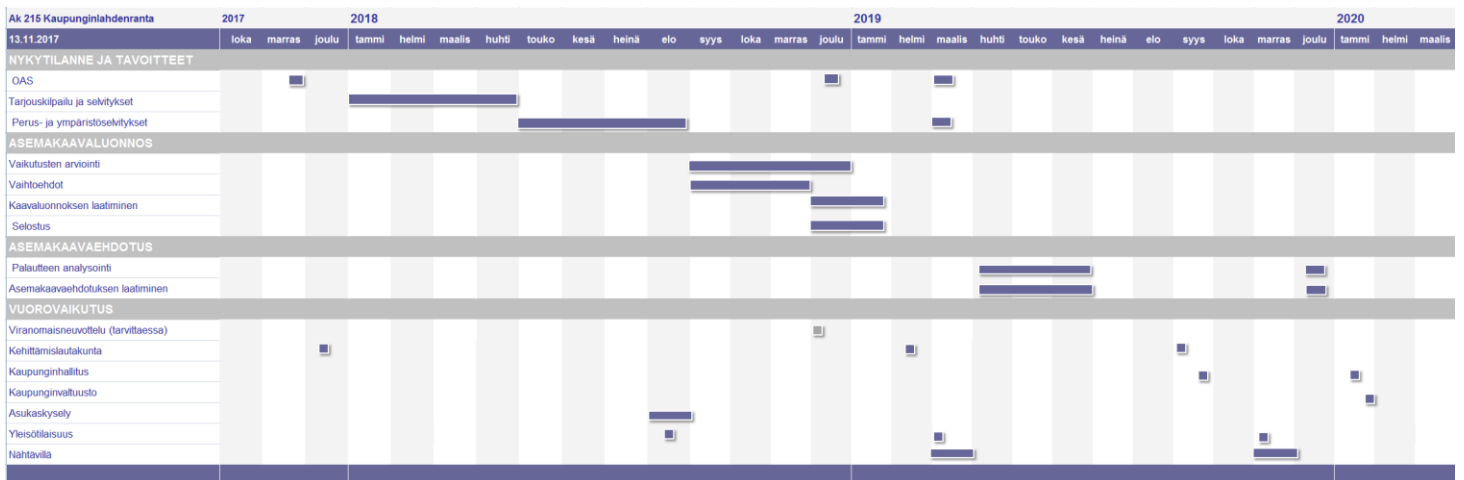
Asemakaavan hyväksyy Raahen kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen MRA 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain MRL 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valistusajan päätyttyä.

6.5 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta.

Kaavoitustyön aikana järjestetään viranomais- ja työneuvotteluja tarpeen mukaan.

7 ALUSTAVA AIKATAULU, JOTA PÄIVITETÄÄN KAAVAPROSESSIN EDESSÄ



8 YHTEYSTIEDOT

Asemakaavoituksen valmistelusta saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

Raahen kaupunki, Tekninen keskus

Ruskatie 1
92140 PATTIJOKI

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo

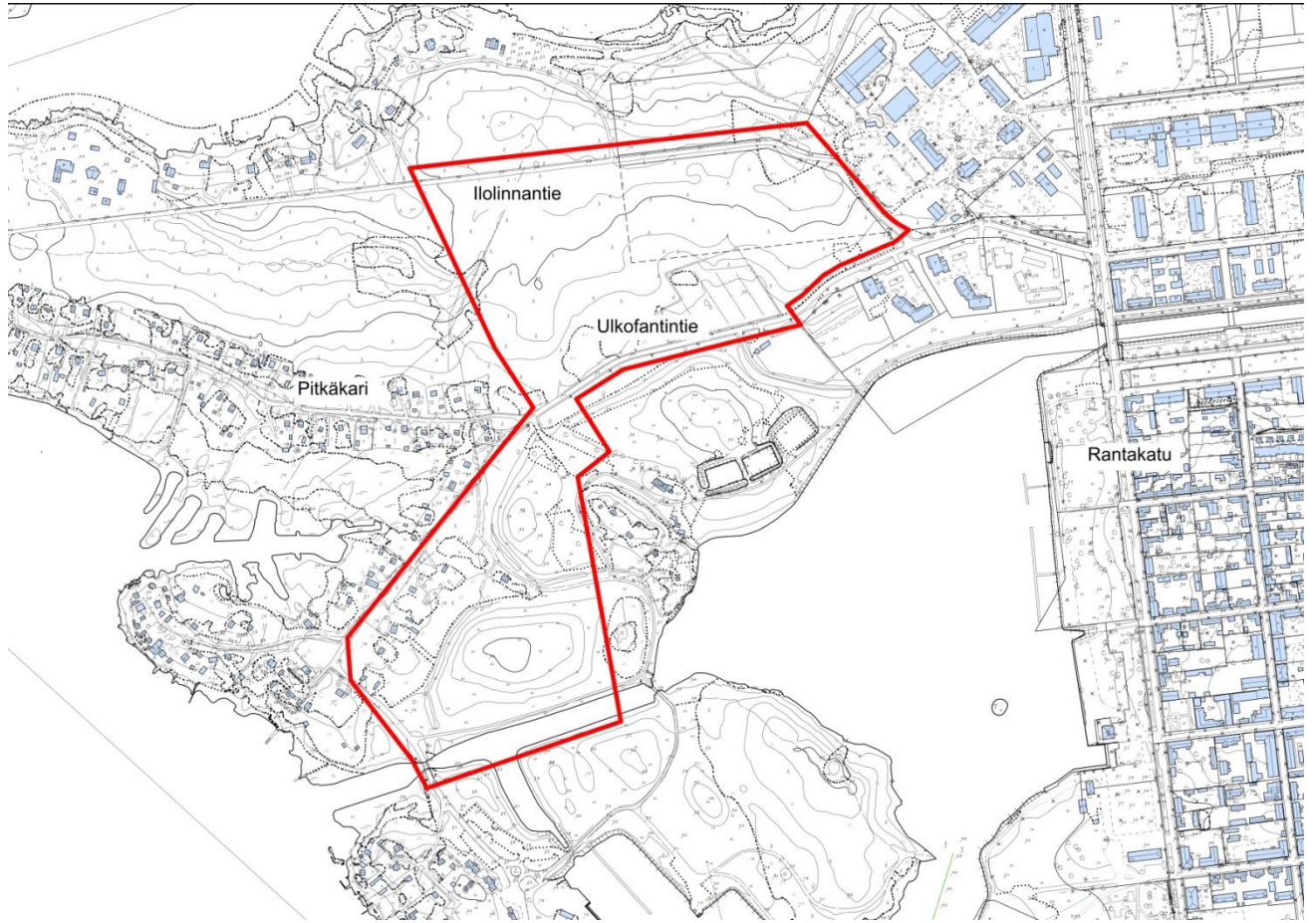
puh. 044 439 3575
etunimi.sukunimi@raahe.fi

Kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala

puh. 040 830 3000
etunimi.sukunimi@raahe.fi

Asemakaavatyön etenemiseen ja kaavaan liittyviin asiakirjoihin on mahdollista tutustua Raahen kaupungin verkkosivuilta ja osoitteessa www.raahe.fi -> Asuminen ja rakentaminen -> Kaavoitus -> Vireillä olevat asemakaavat -> Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaava.

*Osallisilla on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 64 §) nojalla oikeus esittää Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä. Esitys tulee tehdä kirjallisesti viimeistään ennen asemakaavan muutosehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville. (MRL 63 § ja 9 §)
(Veteraanikatu 1, PL 86, 90101 Oulu, puh. 0295 038 000, internet-palautte: pohjois-pohjanmaa(at)ely-keskus.fi)*



Asemakaavoitettava alue pohjakartalla