



*Kaavaselostus, joka koskee 27.11.2007 päivättyä asemakaavakarttaa.*

### **Akm 200: Kaupunginvarikon asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutos koskee kortteliä 1401 sekä teollisuusraide- ja katualueita. Asemakaavan muutoksilla muodostuvat: 14. kaupunginosan kortteli 1401 sekä puisto-, katu- ja vesialueet.



Suunnittelualan rajaus.

Vireilletulosta ilmoittaminen 29.8.2006

Tekninen lautakunta 27.3.2007, oas

Tekninen lautakunta 26.6.2007

Tekninen lautakunta 25.9.2007

Kaupunginhallitus 15.10.2007

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>3</b>
1.1	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	3
1.2	KAAVAN TARKOITUS.....	3
1.3	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	3
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>4</b>
3.1	SUVUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	4
	3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	4
	3.1.2 Luonnonympäristö .....	5
	3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	5
	3.1.4 Maanomistus.....	6
3.2	SUVUNNITTELUUTILANNE .....	6
	3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	6
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUVUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>8</b>
4.1	ASEMAKAAVAN SUVUNNITTELUN TARVE .....	8
4.2	SUVUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	8
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	8
	4.3.1 Osalliset.....	8
	4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	8
	4.3.3 Viranomaisyhteistyö.....	9
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	9
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET .....	10
	4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	10
4.6	MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOON OTTAMINEN.....	11
4.7	SUVUNNITTELU- JA PÄÄTÖKSENTEKOVAIHEET SEKÄ OSALLISTUMISMENETTELYT .....	21
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAAUS</b> .....	<b>22</b>
5.1	KAAVAN RAKENNE.....	22
	5.1.1 Mitoitus .....	22
5.2	ALUEVARAUKSET .....	22
	5.2.1 Korttelialueet.....	22
	5.2.2 Katu-, puisto- ja vesialueet.....	23
5.3	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	23
	5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	23
	5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	23
	5.3.3 Muut vaikutukset.....	24
5.4	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....	24
5.5	NIMISTÖ.....	24
5.6	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET JA MITOITUS.....	24
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>24</b>
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUVUNNITELMAT .....	24
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	25

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:

14. kaupunginosan korttelia 1401, teollisuusraidealuetta sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

14. kaupunginosan kortteli 1401 sekä puisto-, katu- ja vesialueet.

### 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee 14. kaupunginosassa kaupungin varikon alueella. Suunnittelualue rajautuu etelässä Ratakadun eteläpuoleiseen varastorakennusten ja –laitosten korttelialueeseen, pohjoisessa Velkaperän eteläpuolella sijaitsevaan puistoalueeseen sekä lännessä Merikatuun. Kooltaan suunnittelualue on n. 9,6 ha.

Välitön vaikutusalue käsittää pääasiassa suunnittelualueeseen rajautuvat lähi-alueet.

### 1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan varikkoalueen tarkoituksenmukainen käyttö keskittämällä kaupungin varikko- ja varastotoiminnot suppeammalle alueelle ja osoittamalla näin vapautuville alueille toimitilarakentamista, kuten liike- ja toimitorakennuksia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Myös muuntoaseman alue vapautuu tulevaisuudessa muuhun käyttöön. Alueen asemakaavamuutoksella pyritään lisäämään houkuttelevien toimitilatonttien tarjontaa ja samalla kohentamaan kaupunkikuvaa sijoittamalla uutta rakentamista Ratakatuun ja Merikatuun rajautuville avonaisille varastokentille. Entinen teollisuusraidealue liitetään osaksi varikon ja Velkaperän välistä puistoaluetta.

### 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

**Liite 1.** Kaavakartta ja -määräykset

**Liite 2.** Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja kaavamerkinnot

**Liite 3.** Tilastolomake

**Liite 4.** Ilmakuvasovitus

Raahessa 27.11.2007



Jyrki Määttä

Kaavasuunnittelija

## 2 TIIVISTELMÄ

Kaupunginvarikon alue sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla Ratakadun ja Merikadun rajaamalla alueella. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan varikkoalueen tarkoituksenmukainen käyttö keskittämällä kaupungin varikko- ja varastotoiminnot suppeammalle, kaupunkikuvallisesti vähemmän näkyvälle osalle suunnittelualuetta ja osoittamalla näin vapautuville alueille toimitilarakentamista, kuten liike- ja toimistorakennuksia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueella sijaitsevan muuntoaseman alue vapautuu myös tulevaisuudessa muuhun käyttöön.

Alueen asemakaavamuutoksella pyritään lisäämään houkuttelevien toimitilatonttien tarjontaa ja samalla kohentamaan kaupunkikuvaa sijoittamalla uutta rakentamista Ratakadun ja Merikadun puoleisille avonaisille varastokentille. Entinen teollisuusraidealue liitetään osaksi varikon ja Velkaperän välistä puistoaluetta. Alue toteutettaneen vaiheittain sopivan toimijan ilmaannuttua. Tontteja voidaan jakaa alueelta heti, kun aluetta vapautuu muulta käytöltä.

Kaavaan sisältyy määräys noudattaen alueelle laadittavaa rakentamistapaohjetta, jolla pyritään alueelle tulevien rakennusten ulkonäön säätelyyn tasapainoisen kokonaisuuden aikaansaamiseksi.

Asemakaavamuutoksen myötä alueen maankäyttötarpeet päivitetään. Asemakaavamuutoksella pyritään tehostamaan alueen maankäyttöä ja määrittelemään käyttötarkoitus ja kaavamääräykset siten, että alueen tuleva käyttö ei aiheuta ristiriitoja lähialueella. Kaupunkikuvaa pyritään parantamaan kaavassa määritellyillä rakennusmassojen sijoittelulla ja rakentamistapaohjeilla. Ympäristöhäiriöt pyritään minimoimaan selkeillä toiminnoille asetettavilla ehdoilla, jotta läheisten Velkaperän ja Kummatin asukkaiden asuinviihtyvyys ei heikenny.

Korttelialueiden ja katujen väliin jäävät alueet osoitetaan kaavassa hoidettaviksi puistoalueiksi, jotka yhdessä Ruonanojan uoman ja penkköjen muotoilun kanssa antavat uusia mahdollisuuksia pehmeämpään kaupunkikuvaan. Korttelialueen uudella rajauksella pyritään parantamaan näkemäalueita ja luomaan edellytykset vesipeilien aikaansaamiseksi.

Osallisilla on ollut ristiriitaisia toiveita alueen tulevasta käytöstä. Kaavoituksella on pyritty löytämään alueen käyttöön ratkaisu, joka ei vie lähialueen asuinviihtyisyyttä mutta ei myöskään heikennä jo olevien teollisuusyritysten toimintaedellytyksiä.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaupunginvarikon alue sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla Ratakadun ja Merikadun muodostamassa kolmiossa. Alueen naapurissa on sekä asutusta että teollisuutta: Velkaperän asuntoalue koillisessa ja Miilukankaan ja Key-



castin teollisuusrakennukset luoteessa. Ratakadun itäpuolella kulkevat Rautaruukille ja Lapaluotoon johtavat junaradat, joiden takana kohoavat Kummatin kerrostalot. Varikon lounaispuolella Merikadun ja Varvintien rajaama alue on yleiskaavassa varattu asumiseen. Varikon alueen maankäyttö on tuhlailevaa ja alueella on nyt paljon hajallaan sellaisen tavaran ulko-varastointia, joka ei tarvitse kaupungin läheisyyttä. Ulko-varastointi ja rapistuneet parakkimaiset rakennukset antavat alueesta ikävän vaikutelman.



Kuva 1. Yleiskuva varikon ympäristöstä.

### 3.1.2 *Luonnonympäristö*

Varikon alueella ei ole koskemattonta luontoa. Korttelin eteläpuolelta aivan varikkoalueen rajan tuntumassa virtaa Ruonanoja, jolla on tärkeä rooli laajemman alueen hulevesien purkuojana mereen. Ruonanojan uomaa on varikon kohdalla siirretty, niinpä oja tekeekin jyrkkiä mutkia varikkoa kiertäessään. Ruonanojan ja Merikadun väliin jää 20-30 metriä leveä maakaistale, joka on toiminut epämääräisenä läjitys-paikkana.

### 3.1.3 *Rakennettu ympäristö*

Alueen rakennuskanta on kirjavaa ja monenikäistä. Yleisilme on karu ja sitä hallitsevat aidat, portit, varastokentät ja katokset. Kaavamuutosalueella on kaupunginvarikon rakennuksia, muuntoasema, varalämpölaite ja sen öljysäiliö sekä toimitilarakennuksia. Varikon rakennuskantaan kuuluvat mm. konehalli/toimistorakennus, keskusvarasto, varastohalli ja avokatokset sekä toimistorakennus.



Kuva 2. Poistuva muuntoasema



Kuva 3. Varastointi heikentää katunäkymiä.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### *Maakuntakaava*

Ympäristöministeriön 17.2.2005 vahvistamassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta.

#### *Yleiskaava*

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa (KV hyv. 11.4.2007) alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP): ” Alue varataan monipuolisille työpaikatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle ja sellaiselle teollisuustuotannolle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa.



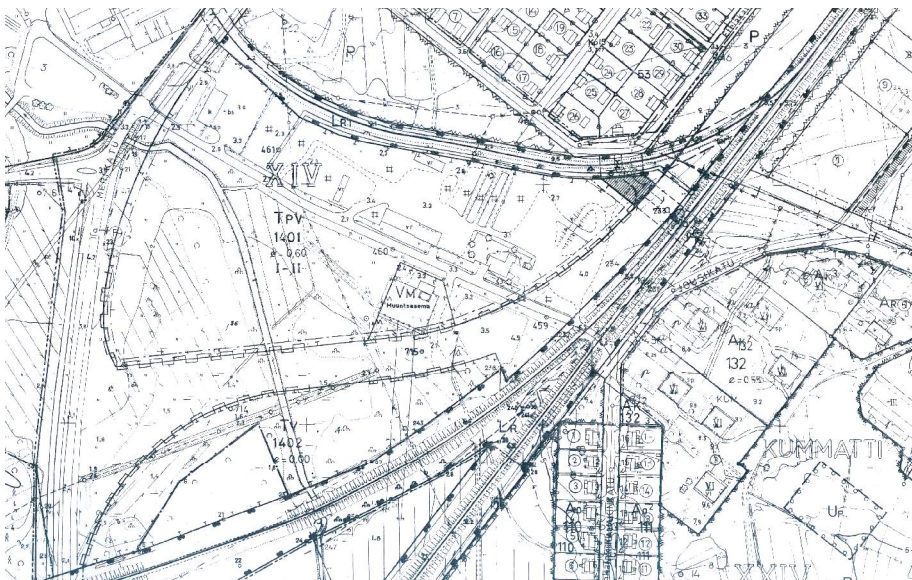
Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän elinympäristön muodostumista.”



Kuva 4. Ote yleiskaavasta.

### Asemakaava

Muutosalueella on voimassa 25.10.1977 vahvistettu asemakaava (liite 3), jossa kyseinen kortteli 1401 on pienteollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (Tpv). Lisäksi alueella on muuntaja-alue (Vm), jossa sijaitsee Raahen energian muuntoasema. Korttelin 1401 pohjoispuolella on teollisuusraidealue (Lrt), jossa sijainnut teollisuusraide on jo purettu pois. Ratapenkkä toimii nykyisin kevyenliikenteenväylänä.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

## *Rakennuskiellot*

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Asemakaavan laatiminen on tullut tarpeelliseksi, kun tuhlailevasti keskeistä maa-aluetta käyttävää varasto- ja varikkoaluetta on haluttu kehittää siten, että alueelle voidaan sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta yritystoimintaa palvelevia tontteja, joilla on kova kysyntä. Kaavamuutoksen välityksellä on myös mahdollista parantaa kaupunkikuvaa.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Suunnittelu on tullut vireille 29.8.2006, jolloin asiasta tiedotettiin kaavoitus-katsauksessa.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### *4.3.1 Osalliset*

Alueen suunnittelu on tapahtunut vuorovaikutuksessa hankkeessa mukana olevien osallisten ja viranomaisten kanssa. Osallisia ovat kaikki, joiden oloihin asema-kaava saattaa vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa alueen kaavoitus koskee. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

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

#### *4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt*

Tekninen lautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 27.3.2007. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä teknisessä keskuksessa ja Internetissä.

Varikon alueen kaavamuutoksesta pidettiin tiedotustilaisuus 14.6., jossa valaistiin kaavamuutoksen lähtökohtia ja tavoitteita. Yleisöä oli läsnä 3 henkeä. Päällimmäisenä lähiasukkailla oli huoli asuinviihtyvyyden säilymisestä.

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen kokouksessaan 26.6.2007, jonka jälkeen kaavaluonnos oli nähtävillä teknisessä keskuksessa ja Internetissä 2.-13.7.2007. Pyydettyjen lausuntojen lisäksi kaavaluonnoksesta saatiin kaksi kirjallista mielipidettä. Saadun palautteen pohjalta kaavaan tehtiin tarkennuksia ja täydennyksiä. Lisäksi pidettiin kaupungin sisäinen palaveri, jossa pohdittiin kaavamuutoksen vaikutusta varikon toimintaan ja sovittiin tehtävistä korjauksista.



Saadun palautteen pohjalta luonnosta kehitettiin kaavaehdotukseksi mm. seuraavasti:

- Koko kaavamuutosalue muutettiin yhdeksi korttelialueeksi.
- Kaavaan lisättiin maanalaisten putkien merkinnät.
- Rakennusalojen rajoja täsmennettiin.
- Ulkovarastointikieltoa täsmennettiin siten, että varikon toimintojen kannalta välttämätön ulkovarastointi on sallittua.
- Lisättiin kaavaan vesialueen merkintä Ruonanojan kohdalle.

Varsinainen varikkotoiminta keskitetään ET-korttelialueelle. Varikon varastoiminta on mahdollista myös KTY-3 –korttelialueilla, jotka ovat kaupunkikuvallisesti vähämerkityksisimpiä. Kaavamuutoksen lähtökohtana on ollut nykyisen varikon alueen mahdollisimman helppo hyödyntäminen tulevaisuudessa myös muuhun käyttöön. Varikon henkilökunnalle järjestettiin varikolla 20.9. tiedotustilaisuus kaavan sisällöstä.

Tekninen lautakunta esitti kokouksessaan 25.9.2007 kaupunginhallitukselle kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 15.10.2007 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 22.10.-21.11.2007. Lausuntojen ja sähköpostikommenttien lisäksi kaavaluonnoksesta saatiin yksi muistutus. Lausunnot, kommentit ja muistutus on esitetty kohdassa 4.6. *Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen*. Raahen Vesi Oy:n lausunnon pohjalta on Ruonanojan vieressä kulkevan vesijohdon sijainti lisätty kaavakarttaan. Muita lisäyksiä tai muutoksia ei ole tehty, myöskään muistutus ei ole aiheuttanut muutoksia.

#### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavaneuvottelu järjestettiin 6.6.2007 Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksessa.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen myötä alueen maankäyttötarpeet päivitetään. Asemakaavamuutoksella tehostetaan alueen käyttöä ja määritellään alueen käyttötarkoitus ja kaavamääräykset siten, että alueen tuleva käyttö ei aiheuta ristiriitoja lähi-alueella. Kaupunkikuvaa pyritään parantamaan kaavassa määritellyillä rakennusmassojen sijoittelulla ja ympäristöhäiriöt minimoimaan selkeillä toiminnoille asetettavilla ehdoilla, jotta läheisten Velkaperän ja Kummatin asukkaiden asuinviihtyvyys ei heikenny.

Korttelialueiden ja katujen väliin jäävät alueet osoitetaan kaavassa hoidettaviksi puistoalueiksi, jotka yhdessä Ruonanojan uoman ja penkkojen muotoilun kanssa antavat uusia mahdollisuuksia pehmeämpään kaupunkikuvaan.

Korttelialueen uudella rajauksella pyritään parantamaan näkemäalueita ja luomaan edellytykset vesipeilien aikaansaamiseksi.

Kaavoitusprosessin aikana on tullut ilmi osallisten erilaiset ajatukset alueen käytöstä. Lähiasukkaat toivoisivat alueelle rakennettavan asuntoja kun taas metallialan yrittäjät toivoisivat alueelle pienimuotoista metallin jatkojalostustoimintaa. Keskenään tavoitteet ovat ristiriitaisia ja kaavoituksella pyritään löytämään alueen käyttöön ratkaisu, joka ei vie lähialueen asuinviihtyisyyttä mutta ei myöskään heikennä jo olevien teollisuusyritysten toimintaedellytyksiä.



Kuva 6. Varikkoalue ja asutus ovat lähellä toisiaan.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alueen käyttöä pohdittaessa on esitetty myös ajatuksia alueen kaavoittamisesta kokonaan tai osittain asuntoalueeksi. Koska alueelle on kuitenkin jäämässä varikko, lämpölaitos ja toistaiseksi myös muuntoasema ja lähellä on sellaista teollista toimintaa, jonka toimintaa uusi asuntoalue voisi vaikeuttaa, on asemakaavaratkaisun pohjaksi valittu yleiskaavaan tukeutuva malli, jossa aluetta kehitetään ennen kaikkea työpaikka-alueena. Kaavamääräyksiin määritellään tulevaa toimintaa koskevat vaatimukset. KTY-2 korttelialueille on mahdollista rakentaa myös asuntoja yritystoiminnan yhteyteen. Asumismahdollisuutta tällä kulmalla tukee vieressä oleva puistoalue ja sen takana oleva Velkaperän asuntoalue.

#### 4.6 Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

<b>Asukkaat, maanomistajat, yhteisöt ja yritykset</b>		
<i>Osapuoli, pvm.</i>	<i>Kannanotto</i>	<i>Vaikutus suunnitelmaan</i>
Reino Temmes, keskustelu 12.4.2007	Varikon kortteliin asuntoja ainakin Velkaperän puoleiselle osalle. Velkaperän asuinviihtyisyyden kannalta pienteollisuuden sijoittaminen alueelle on riski.	Tutkitaan kaavan laadinnan yhteydessä.
<b>Lähiasukkaat</b> Reino Temmes, Eila Nikula, Ville Vainio, Päivi Rintala ja Eero Hulanmäki, kannanotto kaavaluonnoksesta 13.7.2007	Kannanotossa vastustetaan luonnoksen mukaista maankäyttöä joka sallisi myös teollisuusrakentamisen alueelle, koska sen pelätään aiheuttavan ympäristöhäiriöitä.  Kannanotossa esitetään varikon hyvän sijainnin vuoksi alueelle kaavoitettavaksi omakotitontteja sekä KTY-merkinnän poistamista ja yleiskaavan muuttamista siten, että se mahdollistaisi alueen muuttamisen omakotialueeksi.	Ympäristöhäiriötä aiheuttavaan toimintaan eivät suunnitellut kaavamääräykset anna mahdollisuutta. Velkaperän asuinalueen läheisyys ja sen asuinviihtyvyyden turvaaminen on ollut kaavamuutoksen lähtökohtia. Kaavamääräykset toiminnan luonteesta asettavat selvät ehdot alueelle sijoittuvalla toiminnalle.  Yleiskaava ohjaa asemakaavan laatimista. Alueen kaavoittaminen omakotialueeksi ei ole yleiskaavan mukainen ratkaisu ja lähellä sijaitsevien teollisuuslaitosten vuoksi laajamittaisen asumisen tuominen alueelle lisäisi eri maankäyttömuotojen välistä törmäysvaaraa. Oleva puisto toimii puskurivyöhykkeenä asutuksen ja muun maankäytön välissä. Kaavamääräyksissä on ympäristöhäiriöttömyyden lisäksi annettu määräys ulkoverastoinnista. Yleiskaavan sisältöön on ollut mahdollista vaikuttaa yleiskaavaa laadittaessa.
<b>Pekka Miilukangas</b> , sähköposti 17.4.2007	Raahessa puutetta alueella toimivista pienistä alihankkijoista, jotka tekisivät pieniä konepajatuotteita ja palveluita isompiin kokonaisuuksiin.  Lyhyet kuljetusmatkat kilpailuetu.	Tutkitaan kaavan laadinnan yhteydessä. Konepajatyypinen toiminta ei ole välttämättä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta toimintaa.
<b>Reino Temmes</b> , muistutus kaavaehdotuksesta 21.11.2007	Pitäydymme 13. heinäkuuta 2007 Tekniselle keskukselle jättämässämme mielipiteessä, jossa toimme kaiken oleellisen asiaa koskevan julki. Nämä argumentit pätevät myös muistutuksessa.  Kaavoituksen tulee noudattaa kestävän kehityksen periaatetta.	Muistutus ei aiheuta muutoksia ehdotukseen. Niiltä osin, kuin muistutuksessa viitataan 13.7. annettuun kannanottoon, viittaa kaavoittaja aikaisempiin perusteluihinsa em. asian yhteydessä.  Ehdotus täyttää MRL 54§:ssä esitetyt asemakaavan sisältövaatimukset eikä ole kestävän kehityksen vastainen.



**Asukkaat, maanomistajat, yhteisöt ja yritykset**

<i>Osapuoli, pvm.</i>	<i>Kannanotto</i>	<i>Vaikutus suunnitelmaan</i>
... <b>Reino Temmes</b> , muistutus kaavaehdotuksesta 21.11.2007	Suunnitelma kaavoittaa Varikolta vapautuva, kaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitseva alue, teollisuuden käyttöön on tämän periaatteen vastainen. Teollisuus kaupungin ytimeen ja asutus periferiaan, näin ei saa olla. Tietävästi kaavoituksen kohde sijaitsee pohjavesialueella. Ei liene mielekäästä päästää koneurakoit-sijoita tai vastaavia alueelle.	Alueen kaavoittaminen omakoti-alueeksi ei ole yleiskaavan mukainen ratkaisu. Lähellä sijaitsevien teollisuuslaitosten vuoksi laajamittaisen asumisen tuominen alueelle lisäisi eri maankäyttömuotojen välistä törmäysvaaraa. Vaikka alue ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella, tulee suoja-toimia edellyttää polttoaineiden ja muiden vettä pilaavien aineiden varastoinnissa, johtamisessa ja muussa käsittelyssä.

**Viranomaiset**

<i>Osapuoli, pvm.</i>	<i>Kannanotto</i>	<i>Vaikutus suunnitelmaan</i>
<b>Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus</b> , lausunto kaavaluonnoksesta 10.7.2007, arkkitehti Timo Jokelainen ja arkkitehti Taina Törmikoski	<p>Kaupunginvarikon asemakaavamuutoksessa varikon toimintoja keskitetään ja vapautuvat alueet on muutettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1 ja KTY-2). Kaavamuutoksella pyritään lisäämään houkuttelevien toimitilontien tarjontaa ja toisaalta kohentamaan alueen nykyään hajanaista kaupunkikuvaa.</p> <p>Kaavamuutos on tänä vuonna lainvoiman saaneen Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan mukainen.</p> <p>Ympäristökeskuksen näkemyksen mukaan kaavatyön tavoitteet ovat hyviä. On perusteltua, että kaupunkikuvallisesti merkittävän alueen rakentamista ohjaamaan ollaan laatimassa rakennustapaohjetta. Kaavamääräys, joka velvoittaa rakennustapaohjeen noudattamiseen, sopii alueen kaupunkikuvalliseen merkitykseen. Asemakaavan laadinnassa on myös pyritty huomioimaan suunnittelualueen läheisyydessä olevat asuinalueet. Alue on ollut varasto- ja varikkokäytössä. On mahdollista, että maaperään on päässyt aineita, jotka asettavat alueen käytölle rajoitteita ja/tai vaativat puhdistustoimia.</p>	<p>Alueella olevan polttoaineen jake-lupisteen ympäristö on ollut säännöllisessä seurannassa. Seuran-nan perusteella ei pilaantumista ole havaittu.</p>

<b>Viranomaiset</b>		
<i>Osapuoli, pvm.</i>	<i>Kannanotto</i>	<i>Vaikutus suunnitelmaan</i>
<b>...Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus</b> , lausunto kaavaluonnoksesta 10.7.2007, arkkitehti Timo Jokelainen ja arkkitehti TainaTörmikoski	Asemakaavamerkinnöissä ja määräyksissä ei ole rakennusalan merkintöjä.  Ympäristökeskuksella ei ole asiassa muuta huomautettavaa.	Täydennetään merkintöjä.
<b>Pohjois-Pohjanmaan liitto</b> , kommentti kaavaluonnoksesta 4.7.2007, kaavoituspäällikkö Olli Eskelinen	Pohjois-Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa Raahen kaupunginvarikon asemakaavan muutoksesta. Asemakaavaluonnos on vasta hyväksytyn yleiskaavan mukainen, parantaa yritystoiminnan edellytyksiä ja kaupunkikuvaa, eikä hankkeeseen sisälly laajempia seudullisia suunnittelukysymyksiä.	todetaan kommentti
<b>Museovirasto</b> , , lausunto kaavaluonnoksesta 4.7.2007, Helena Taskinen ja Helena Ranta	Ei huomautettavaa.	todetaan lausunto
<b>Pohjois-Pohjanmaan museo</b> , lausunto kaavaluonnoksesta 9.7.2007, Pasi Kovalainen	Ei huomautettavaa.	todetaan lausunto
<b>Raahen kaupunki, ympäristöterveydenhuolto</b> , lausunto kaavaluonnoksesta 13.7.2007, Ympäristöterveydenhuollon tulosityksiköjohtaja, terveystarkastaja Aimo Korpela	KTY-korttelialueet: Kaavassa huomioitava lähellä sijaitsevat vanhainkoti Maininki ja lasten leikki-puisto sekä Velkaperän asunto-alueen eteläpuolella sijaitsevan puistoalueen kapeneminen Ratakadun puolella.  Miilukankaan ja Keycastin toiminnalla vaikutusta meluun ja ilman saasteisiin ja tätä kautta viihtyvyyteen.  Nykyinen varikon alue on teollisuusaluetta, joten teollisuus ja liiketoiminta mahdollisia toimintoja. Toiminnan tulisi olla vähän ympäristöä kuormittavaa, lähiasukkaille ei saa aiheutua ongelmia, kuten melua ja ilman pilaantumista.  ET- ja EN- korttelialueista ei huomautettavaa.	Kaavamuutoksen lähtökohtana on ollut uuden alueelle sijoittuvan toiminnan ympäristöhäiriöttömyys.

<b>Viranomaiset</b>		
<i>Osapuoli, pvm.</i>	<i>Kannanotto</i>	<i>Vaikutus suunnitelmaan</i>
<p><b>Raahen kaupunki</b>, kannanotto kaavaluonnoksesta 29.6.2007, tiemestari Markku Häyhä</p>	<p>Varikkotoiminnan kannalta huomioitava riittävä tilavaraukset hiekotushiekkavarastolle, talteen otettujen ajoneuvojen varastoinnille, liikennealueiden ja alueidenhoidon kausiluonteisen kaluston varastoinnille, varikkotoimintaan kuuluvien materiaalien varastoinnille ja tilahallinnon ajoneuvokaluston ja materiaalin sijoittamiselle alueelle. Huomioitava myös auto- ja konehallien työturvallisen käytön kannalta riittävät aluevaraukset.</p>	<p>Otettu kaavassa huomioon, varikon toiminta mahdollista ET- korttelialueen lisäksi myös KTY-3 korttelialueilla.</p>
<p><b>Raahen kaupunki, ympäristösihteerin lausunto</b> kaavaluonnoksesta 11.7.2007, ympäristösihteerin Vesa Ojanperä</p>	<p>Tavoitteena on saada alueen yleisilmettä parannettua. Merkittävimmät muutokset entiseen ovat teollisuusrata-alueen muuttaminen puistoksi, toimitilarakentaminen ja ulkovarastoinnin kieltäminen.</p> <p>Toimitilarakentaminen on liike- ja toimistorakentamista sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastorakentamista. Ympäristön maankäyttöä on huomioitu hyvin alueen suunnittelussa.</p> <p>Puistoalueeksi osoitettu Ruonajoen varsi tulisi toteuttaa kaavan valmistuttua pikaisesti.</p> <p>Ratakadun varteeseen osoitetusta säilytettävästä tai istutettavasta puurivistä tulee tehdä malleja rakentamistapaohjeisiin.</p> <p>Rakennusmassojen sijoittelulla alueen pohjoisreunaan asutusta vasten parannetaan tällä suunnalla merkittävästi näkymiä, mikäli rakentamisessa kiinnitetään huomiota rakennustapaan ja rakennukset suunnitellaan huolella ympäristöön sopiviksi. Kaavamääräyksiin liitetty erityinen määräys rakentamistapaohjeen noudattamisesta on paikallaan.</p>	<p>Yleisissä kaavanmääräyksissä on annettu rakennusten sijoittamista koskevia ohjeita. Tarkempia määräyksiä niin rakennuksista kuin istutuksista on tarkoitus antaa rakentamistapaohjeissa.</p>



Viranomaiset		
Osapuoli, pvm.	Kannanotto	Vaikutus suunnitelmaan
<p>... Raahen kaupunki, ympäristösihteerin lausunto kaavaluonnoksesta 11.7.2007, ympäristösihteerin Vesa Ojanperä</p>	<p>Mikäli vanhat varastointinäkyviä suojaavat varastokatokset puretaan eikä uusia vuosiin rakenneta, saattaa tulos olla ei-toivottu ennen uusien rakentamista. Rakennusmassoja täydentämässä voidaan käyttää kunnollisia maisemaan soveltuvia ja näkyviä hyvin peittäviä aitoja tai istutuksia.</p> <p>Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan asuminen osaksi alueen toimintaa, Raahessa on useita esimerkkejä kuinka huonosti asumisen ja yritystoiminnan yhteensovittaminen onnistuu.</p> <p>Asumista ei pitäisi tuoda tälle alueelle tässä vaiheessa, kun alueelle on osoitettu liike- ja toimistorakennusten lisäksi mahdollisuus teollisuusrakentamiseen.</p> <p>Mikäli asumista alueelle osoitetaan, maaperän soveltuvuus tähän tulee selvittää. Aluetta on käytetty pitkään varastoalueena eikä kaikkina aikoina ole tiedostettu varastoinnista mahdollisesti maaperään joutuvia myrkyllisiä ainesosia.</p> <p>Merikadun vastakkaisella puolella olevan naapurikiinteistön teollisuustoiminnasta on häiriöitä alueelle mahdollisesti sijoitettavalle asumiselle. Kaupungin varikkotoiminnan lisäksi kyseisestä teollisuudesta on ollut Velkaperän alueelle haittoja. Yritykset ovat uudistaneet ja laajentaneet viime aikoina toimintaa alueella. Tämänkään vuoksi ei ole perusteltua tuoda lähelle teollisuustoimintaa tästä mahdollisesti häiriintyvää asutusta.</p> <p>Suunnittelualue ei ole todettuja luonnonsuojelullisia arvoja.</p> <p>Varikkotoiminnalla merkittävä vaikutus kaupungin ympäristö- ja maisemanhoidossa. On erittäin tärkeää, että myös paljon tilaa vievälle toiminnalle on osoitettu riittävät tilavaraukset.</p>	<p>Pienimuotoinen asumisen mahdollisuus keskitetään vain KTY-2 – korttelialueille. KTY- 3 korttelialueella olevan polttoaineen jakelupisteen ympäristö on ollut säännöllisessä seurannassa. Seurannan perusteella ei pilaantumista ole havaittu.</p>

Viranomaiset		
Osapuoli, pvm.	Kannanotto	Vaikutus suunnitelmaan
<p>... Raahen kaupunki, ympäristösihteerin lausunto kaavaluonnoksesta 11.7.2007, ympäristösihteerin Vesa Ojanperä</p>	<p>Tilaa vievä varastointi on suunniteltu lopetettavaksi ulkotilassa kokonaan ja yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille ja laitoksille jää vajaa neljäsosa entisestä alueesta. Uudet korvaavat alueet tulee selvittää hyvissä ajoin, jotta voidaan löytää ympäristöllisestikin siihen hyvin soveltuvia paikkoja.</p>	<p>Varikkotoiminnan jatkuminen on kaavassa huomioitu. Yleismääräyksellä ohjataan varikon toimintaa ET-alueen lisäksi KTY-3 kortteleihin, jolloin toiminta saadaan suojaisimmille ja kaupunkikuvallisesti vähemmän häiriintyville alueille.</p>
<p>Raahen kaupunki, ympäristölautakunnan ennakkolausunto kaavaehdotuksesta 20.8.2007</p>	<p>Kaupunginvarikon asemakaavan muutos on merkittävä parannus alueen keskeinen asema huomioiden. Alueelle sijoitettavalta toiminnalta edellytetään aiempaa merkittävästi vähäisempiä ympäristövaikutuksia. Kaavamuutoksella varikkotoiminnan jatkuvuus alueella on varmistettu ja kaava ottaa aiempaa paremmin huomioon lähialueiden ympäröivän maankäytön. Kaavaluonnokseen nähden on vähennetty asumisen mahdollistavaa aluetta rajaten ne vain kaavamerkinnällä KTY-2 osoitettuihin toimitilarakennusten korttelialueisiin. Varikon toimintaa lähinnä olevat keskeisiltä osilta suunnittelualuetta asuminen on jätetty pois, joka on hyvä parannus. Varikkotoiminta ei sovellu kattavaan yhteisen kaikkien asumisen vaatimusten kanssa.</p> <p>Kaava-alueen reunaosien maankäyttö on osoitettu hyvin puistomaiselle tai muulle vastaavalle käytölle. Alueen rakentamistapaohjeissa tulee asettaa selkeät tavoitteet rakentamista ja alueiden maankäyttöä tarkemmin suunnitteleville.</p>	<p>todetaan lausunto</p>
<p>Pohjois-Pohjanmaan liitto, kommentti kaavaehdotuksesta 19.11.2007, kaavoituspäällikkö Olli Eskelinen</p>	<p>Ei huomautettavaa.</p>	<p>todetaan kommentti</p>
<p>Raahen kaupunki, ympäristöterveydenhuolto, lausunto kaavaehdotuksesta 20.11.2007, Ympäristöterveydenhuollon tulosyksikköjohtaja, terveystarkastaja Aimo Korpela</p>	<p>Ei huomautettavaa.</p>	<p>todetaan lausunto</p>

<b>Viranomaiset</b>		
<i>Osapuoli, pvm.</i>	<i>Kannanotto</i>	<i>Vaikutus suunnitelmaan</i>
<p><b>Jokilaaksojen pelastuslaitos,</b> lausunto kaavaehdotuksesta 20.11.2007, riskienhallintapäällikkö Jari Lepistö</p>	<p>Kaavamuutoksessa on otettava huomioon, mitä pelastuslain (468/2003) 21§:ssä sanotaan: "Rakennus, rakennelma ja sen ympäristö on suunniteltava, rakennettava ja pidettävä kunnossa siten, että tulipalon syttymisen tai leviämisen vaara on vähäinen ja että pelastustoiminta on onnettomuuden sattuessa mahdollista. Suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta on lisäksi voimassa, mitä niistä säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen nojalla annetuissa säädöksissä." Tämä velvoittaa suunnittelemaan alue turvallisuuskohdat huomioon ottaen. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon myös rakentamismääräyskokoelman periaatteet rakennusturvallisuuden osalta.</p> <p>Pelastuslain 33§:n mukaan hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä ja mahdollistavat pelastustoimen tehtävien hoidon. Tiet on syytä merkitä ja kiinteistöillä tulee olla osoitenumerot merkittynä asianmukaisesti riittävän näkyvällä tavalla. Kaavaehdotuksen kahdessa umpiperässä on lisäksi huomioitava kääntömahdollisuudet isolla pelastusajoneuvolla.</p> <p>Pelastuslain 47§:n mukaan kunta huolehtii sammutusvesijärjestelystä. Riittävän tehokkaaksi sammutusvesipisteeksi katsotaan, jos tuotto on yli 200 l/min. Sammutusvesipiste olisi hyvä olla 300:n metrin säteellä kaava-alueen kiinteistöistä. Koska kyseessä on huomattava tuotanto- ja liiketilojen keskittymä, olisi harkittava ns. puskurivesivaraston sijoittamisalueelle esim. ylä- tai alavesisäiliön muodossa.</p>	<p>Todetaan lausunto, ei aiheuta muutoksia kaavaan. Lausunnossa mainitut asiat kuuluvat yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteyteen. Kaava ei estä lausunnossa mainittujen asioiden toteuttamista.</p>
<p><b>Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus,</b> lausunto kaavaehdotuksesta 20.11.2007, Liisa Koski-Ahonen ja Timo Jokelainen</p>	<p>Ei huomautettavaa.</p>	<p>todetaan lausunto</p>



<b>Viranomaiset</b>		
<i>Osapuoli, pvm.</i>	<i>Kannanotto</i>	<i>Vaikutus suunnitelmaan</i>
<b>Pohjois-Pohjanmaan museo,</b> lausunto kaavaehdotuksesta 21.11.2007, rakennustutkija Pasi Kovalainen	Ei huomautettavaa.	todetaan lausunto
<b>Muut yhteistyötahot</b>		
<i>Osapuoli, pvm.</i>	<i>Kannanotto</i>	<i>Vaikutus suunnitelmaan</i>
<b>Raahen Vesi Oy,</b> lausunto kaava-luonnoksesta 13.7.2007, vesihuoltoinsinööri Esa Seppänen	<p>Kaava-alueen korttelin 1401 tontilla 1 on valurautainen runkovesijohto DN 300 sekä kaavaan merkityllä puistoalueella Ruonankadun päässä puolella jätevesiviemäri ja hulevesiviemäriinjou (liitekartta).</p> <p>Runkovesijohdon läheisyyteen ei ole mahdollista rakentaa pysyviä rakennelmia. Runkovesijohdon siirtämisestä aiheutuvista kuluista vastaa Raahen kaupunki.</p> <p>Korttelin 1403 tonttien 3 ja 4 rajalla on olemassa olevien kiinteistöjen tonttivesijohto ja tonttioviemäri.</p> <p>Liitekarttaan ei ole merkitty muita kaava-alueella olevia tonttijohtoja, jotka ovat kiinteistön omistuksessa.</p> <p>Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista varten on varattava riittävä tila korttelin 1403 halki Ruonankadun suuntaan. Mahdollinen varausalue on korttelien 1403 tonttien 3 ja 4 välissä.</p> <p>1 Talousvesi: Alueelle on mahdollista toimittaa talousvettä Ruonankadun sekä Merikadun suunnalta.</p> <p>2 Jätevesi: Lähin rakennettu viemäriverkosto on kaavan merkityllä puistoalueella Ruonankadun suunnalla. Jätevedet on johdettavissa rakennettuun viemäriverkostoon.</p> <p>3 Hulevesiviemäri: Kaupunki päättää asemakaavan laatimisen yhteydessä alueen kuivatusjärjestelyistä. Mikäli kuivatus päätetään hoitaa hulevesiviemäröinnillä, se on mahdollista, mutta yhtiö edellyttää, että hulevesiviemäröinnistä tehdään erillinen sopimus, jossa päätetään mm. yhtiön ja kaupungin välisestä kustannusjaosta.</p>	Todetaan lausunto.

<b>Muut yhteistyötahot</b>		
<i>Osapuoli, pvm.</i>	<i>Kannanotto</i>	<i>Vaikutus suunnitelmaan</i>
<b>Raahen Vesi Oy</b> , tarkennus 13.7.2007 annettuun lausuntoon 6.8.2007, vesihuoltoinsinööri Esa Seppänen	Maanalaisten putkien ja johtojen sijainnin tarkennus.	Lisätään kaavaan merkintä maanalaisista putkista tarkennuksen mukaisesti.
<b>Raahen Energia</b> , lausunto kaavaluonnoksesta 5.7.2007, toimitusjohtaja Heikki Jäälinoja	Kaukolämmön runkoputki kulkee nykyistä Varikkotietä kohti Kummattia ja se jää ainakin seuraavien kortteleiden/tonttien alle: 1405/suljettava tie ja 1403/5. Tontin luovutusehtoihin tulee liittää rasite putkesta. Tonttien luovutusehtoihin myös maininta kaukolämpöliittymisvelvoitteesta.  Sähköverkon Kj-kaapelit kulkevat korttelin 1403 tonttien 1 ja 2 poikki suoraan kohti pohjoista.  Raahen Energia suosittaa, että kaapelointi siirrettäisiin kaupungin omalla kustannuksella Varikkotie/-Merikatu varteen. Kustannusarvio n. 25 000 euroa. Mikäli kaapelit jätetään tontille niin ne eivät saa jäädä rakennusten alle ja niille on myös saatava rasite tontin luovutusehtoihin.	Kaukolämmön runkoputki on huomioitu kaavassa eikä sen päälle olla osoittamassa rakentamista. Lisätään kaavaan merkintä maanalaisesta putkesta
<b>Pohjanmaan puhelin Oy</b> , lausunto kaavaluonnoksesta 3.7.2007, Timo Lahti	Ei huomautettavaa.	todetaan lausunto
<b>Tiehallinto, Oulun piiri</b> , lausunto kaavaluonnoksesta 5.7.2007, suunnittelupäällikkö Timo Mäkikyrö	Ei huomautettavaa.	todetaan lausunto
<b>Oulun lääninhallituksen liikenneosasto</b> , lausunto kaavaluonnoksesta 12.7.2007, liikennehallintopäällikkö Tapani Rossi	Ei huomautettavaa.	todetaan lausunto
<b>Pohjanmaan puhelin Oy</b> , lausunto kaavaehdotuksesta 7.11.2007, toimitusjohtaja Pauli Korpi-Tassi	Ei huomautettavaa	todetaan lausunto
<b>Raahen Vesi Oy</b> , lausunto kaavaehdotuksesta 13.11.2007, vesihuoltoinsinööri Esa Seppänen	Raahen Vesi Oy ilmoittaa asiakohdassa mainitun asemakaavan muutosehdotukseen tehtäväksi seuraavaa lisäystä:	Lisätään kaavakarttaan runkovesijohdon kohdalle merkintä maanalaisesta putkesta.
<b>Muut yhteistyötahot</b>		

<i>Osapuoli, pvm.</i>	<i>Kannanotto</i>	<i>Vaikutus suunnitelmaan</i>
<p>... <b>Raahen Vesi Oy</b>, lausunto kaavaehdotuksesta 13.11.2007, vesihuoltosinööri Esa Seppänen</p>	<p>Merikadun suuntaisesti puisto-alueella sekä toimitilarakennusten KTY-2:ksi merkityllä tontilla Merikadun ja Varikkotien kulmauksessa on valurautainen runkovesijohto DN 300 sekä tonttijohdot.</p> <p>Raahen Vesi Oy vaatii, että edellä mainitulle runkovesijohdolle DN 300 lisätään kaavaan merkintä "Maanalaista johtoa tai putkea varten varattu alueen osa".</p>	
<p><b>Raahen Energia</b>, lausunto kaavaluonnoksesta 13.11.2007, toimitusjohtaja Heikki Jääliinoja</p>	<p>Raahen energia toistaa 5.7.2007 antamansa lausunnon uuteen kaavanumerointiin perustuen:</p> <p>1. Kaukolämmön runkoputki kulkee nykyistä Varikkotietä kohti Kummattia ja se jää seuraavien tonttien alle</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1401/suljettava tie</li> <li>• KTY-2</li> <li>• korttelialue/Ratakadun varsi</li> </ul> <p>Tonttien luovutusehtoihin tulee lisätä rasite putkesta. Tonttien luovutusehtoihin myös maininta kaukolämpöliittymisvelvoitteesta.</p> <p>2. Sähköverkon KJ-kaapelit kulkevat korttelin KTY-3 poikki suoraan kohti pohjoista. Raahen energia suosittaa, että kaapelointi siirretään Merikatu/Varikkotie varteen.</p> <p>Mikäli kaapelit jäävät tonteille niin ne eivät saa jäädä rakennusten alle ja niille on saatava myös rasite tontin luovutusehtoihin.</p> <p>Sähköasematontilla sijaitseva puistomuuntamo on siirrettävissä erikseen sovittavin ehdoin.</p>	<p>todetaan lausunto</p>



#### 4.7 Suunnittelu- ja päätöksentekovaiheet sekä osallistumismenettelyt

<b>Käsittelyvaiheet</b>		
<b>Ajankohta</b>	<b>Käsittely</b>	<b>Sisältö</b>
<b>Vireilletulo</b>		
29.8.2006	Tekninen lautakunta	Kaavoituskatsaus, vireilletulo
4.9.2006	Kaupunginhallitus	Kaavoituskatsaus, vireilletulo
27.3.2007	Tekninen lautakunta	Hyväksyttiin OAS
6.4.2007	Sanomalehti Raahen Seutu	Ilmoitus OAS:sta
7.4.2007	Kaupunkilehti Raahelainen	Ilmoitus OAS:sta
4.4.2007	Kirje kiinteistönomistajille	Ilmoitus OAS:sta
14.6.2007	tiedotustilaisuus	kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden esittely
<b>Laatimisvaihe</b>		
26.6.2007	Tekninen lautakunta	Hyväksyttiin kaavaluonnos
27.6.2007	Kirje maanomistajille	Kuulutus, kaavakartta
30.6.2007	Kaupunkilehti Raahelainen	Kuulutus kaavaluonnoksen nähtävillä olosta
29.6.2007	Sanomalehti Raahen Seutu	Kuulutus kaavaluonnoksen nähtävillä olosta
2.-13.7.2007	Kaavaluonnos nähtävillä ja lausunnoilla	saatu 11 lausuntoa ja 2 mielipidettä
7.8.2007	neuvottelu	luonnoksesta saadun palautteen käsittely ja muutostarpeiden arviointi
<b>Ehdotusvaihe</b>		
20.9.2007	tiedotustilaisuus varikon henkilökunnalle	kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden esittely
25.9.2007	Tekninen lautakunta	Hyväksyttiin kaavaehdotus
15.10.2007	Kaupunginhallitus	Hyväksyttiin kaavaehdotus
19.10.2007	Kirje maanomistajille	Kirje
19.10.2007	Sanomalehti Raahen Seutu	Kuulutus nähtävilläpidosta
20.10.2007	Kaupunkilehti Raahelainen	Kuulutus nähtävilläpidosta
22.10.-21.11.2007	Kaavaehdotus nähtävillä ja lausunnoilla	saatu 9 lausuntoa ja 1 muistutus
<b>Hyväksymisvaihe</b>		
	Kaupunginhallitus	
	Kaupunginvaltuusto	

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Alueen kokonaispinta-ala on 9,6 hehtaaria, josta korttelialueita n. 5,6 ha ja puisto-, katu- ja vesialuetta n. 4 ha.

Alueen kokonaiskerrosala on 22 560 k-m<sup>2</sup>, josta KTY –kortteleissa 16 530 k-m<sup>2</sup> ja ET ja EN –kortteleissa 6030 k-m<sup>2</sup>.

KTY –kortteleissa autopaikkoja on varattava vähintään yksi teollisuus- ja varastokerrosalan 200 m<sup>2</sup> kohti ja yksi toimisto-, liike- ja asuinkerrosalan 50 m<sup>2</sup> kohti.

Asemakaavan seurantalomake (tarkistettu 10.8.2007) on liitteenä 3.

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Korttelialueet

KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue.

KTY-1 –merkinnällä varustetaan mahdollisimman pian uuteen käyttöön otettavat korttelialueet, jotka sijaitsevat kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Merikadun puoleinen korttelialue on kaupunkikuvallisesti merkittävin, koska se näkyy monesta suunnasta. Uusi kulkuyhteys tälle korttelialueelle on kaavassa osoitettu Varikkokuja. Ratakadun puoleisella korttelialueella on vielä toistaiseksi muuntoasema. KTY-1 -korttelialueiden tehokkuusluku on 0,40 ja kerrosluku I-II. Tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen 35%. Katujen puoleisille korttelialueiden sivulle on osoitettu viisi metriä leveä istutusvyöhyke. Rakennusalan rajat on esitetty väljästi, rakennusten sijoittamista koskee kuitenkin yleismääräys sijoittaa rakennukset korttelialueen ulkoreunoille, jolloin toiminnot voidaan keskittää korttelialueen sisäosiin.

KTY-2 Toimitilarakennusten korttelialue.

KTY-2 –merkinnällä varustetaan mahdollisimman pian uuteen käyttöön otettavat korttelialueet, jotka sijaitsevat kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Näillä korttelialueilla sallitaan myös vähäinen asuminen. Tällä merkinnällä varustetut korttelialueet sijoittuvat suunnittelualueen Velkaperän puoleiselle osalle kahdelle eri alueelle; toinen Merikadun ja toinen Ratakadun varteen. Sijainnissa korostuu toiminnan ympäristöhäiriöttömyyden vaatimus. Korttelin kerrosluku on I-II. KTY-2 korttelialueen tehokkuusluku on 0,40, ja tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen 35%, jolloin koko rakennusoikeus voidaankin käyttää vain, jos osa tiloista rakennetaan toiseen kerrokseen. Jo rakennetun Merikadun puoleisen korttelialueen tehokkuusluku on 0,45. Rakennusalan rajat on esitetty väljästi, rakennusten sijoittamista koskee kuitenkin yleismääräys sijoittaa rakennukset korttelialueen ulkoreunoille, jolloin toiminnot voidaan keskittää korttelialueen sisäosiin. KTY-2 tonteille voi sijoittaa toimitilarakentamisen ohien myös asunnon.

KTY-3 Toimitilarakennusten korttelialue.

Tällä merkinnällä varustetut korttelialueet sijoittuvat suunnittelualueen Velkaperän puoleiselle osalle KTY-2 –korttelialueiden väliin sekä pienempi alue lämpölaitoksen viereen. Näiden korttelialueiden sijainti on kaupunkikuvallisesti vähiten arka, joten niiden onkin ajateltu toistaiseksi palvelevan lähinnä varikon tarpeita. Korttelin kerrosluku on I-II. KTY-2 korttelialueen tehokkuusluku on 0,40, ja tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen 35%, jolloin koko rakennusoikeus voidaankin käyttää vain, jos osa tiloista rakennetaan toiseen kerrokseen. Rakennusalan rajat on esitetty väljästi, rakennusten sijoittamista koskee kuitenkin yleismääräys sijoittaa rakennukset korttelialueen ulkoreunoille, jolloin toiminnot voidaan keskittää korttelialueen sisäosiin.

EN Energiahuollon alue

EN -kortteli on varattu varalämpölaitokselle ja sen öljysäiliölle.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

ET –korttelialue on varattu kaupunginvarikon toiminnoille.

### 5.2.2 *Katu-, puisto- ja vesialueet*

Varikkotie ja Varikkokuja välittävät kaavamuutosalueen liikennettä Merikadulle ja Varikkopolku Ratakadulle.

Puistoalueet sijoittuvat Merikadun itäpuolelle Ruonanojan molemmin puolin sekä KTY-2 ja 3 -korttelialueiden pohjoispuolelle olevan puistoalueen jatkeeksi. Puistoalueet toimivat myös puskureina eri maankäyttömuotojen välissä.

Ruonanoja on kaavassa esitetty vesialueena.

## 5.3 **Kaavan vaikutukset**

Vaikutusten selvittämisessä on käytetty alueelta käytössä olevia perustietoja, maastokäyntejä, osallisilta saatuja lähtötietoja sekä lausuntoja ja kannanottoja.

### 5.3.1 *Vaikutukset rakennettuun ympäristöön*

Kaavamuutoksen myötä varikkotoiminnot keskitetään korttelin sisään jolloin varikkotoiminnoilta vapautuville korttelin reunaosille on mahdollista osoittaa uutta työpaikkarakentamista, jota pyritään ohjaamaan haluttuun suuntaan rakentamisohjeilla. Onnistunut lopputulos on monen eri tekijän summa, jossa eritoten tontinluovutus- ja rakennuslupavaihe korostuu. Alueen sijainti kahden kadun rajaamassa kolmiossa on erittäin näkyvä, joten kaupunkikuvan kannalta alueen rakentamiseen on syytä kiinnittää erityistä huomiota.

### 5.3.2 *Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön*

Ruonanoja virtaa varikkoalueen ja Merikadun välisellä alueella aivan varikkoalueen länsireunaa myötäillen. Ruonanojan ja Merikadun välisellä alueella kulkevien vesijohtojen takia ei Ruonanojan siirtoa lähemmäs Merikatua tai ojan putkittamista ole katsottu kannattavaksi. Ruonanojan ja Merikadun välinen alue on ollut epämääräisenä läjitysalueena; nykyisessä asemakaavassa se on osa teollisuus-

varastorakennusten korttelialuetta. Kaavamuutoksen yhteydessä alueen luonnetta on täsmennetty osoittamalla se puistoalueeksi. Sopivin puu- ja pensasistutuksin alue toimii pehmentävänä puskurivyöhykkeenä, jossa myös Ruonanoja voidaan nostaa sopivalla maastonmuotoilulla kaupunkikuvaa rikastuttavaksi elementiksi.

### 5.3.3 Muut vaikutukset

Entisen teollisuusraiteen alue liitetään osaksi Velkaperän ja varikon välistä puistoaluetta. Kiskot on alueelta poistettu jo aiemmin ja nykyisin alue toimiikin kevyen liikenteen väylänä. Kaavaan kevyen liikenteen väylät osoitetaan puistoalueelle ohjeellisina. Uusille tonteille on kaavassa osoitettu istutettavat vyöhykkeet sekä varikkoalueen pohjoisreunan tonteille että Ratakadun puoleisten tonttien kadun puoleisille sivuille.

## 5.4 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijät muodostuvat liikenteestä ja teollisuudesta. Liikennemelua aiheuttavat Ratakadun ja Merikadun liikenne sekä Ratakadun kaakkoispuolella kulkevat junaradat. Merikadulla nopeusrajoitus on 40 km/h ja Ratakadulla 60 km/h. Korttelin luoteispuolella Merikadun takana sijaitsee Keycastin ja sen takana Miilukankaan teollisuuskiinteistöt. Teollisuustoiminnasta voi aiheutua ajoittain mm. melua ja hajua samoin kuin suunnittelualueen sisällä olevien lämpölaitoksen ja varikon toiminnasta .

## 5.5 Nimistö

Alueen katujen nimeämisessä on lähtökohtana ollut kadunnimien ja paikan kytkeytyminen toisiinsa. Koska varikko on ollut alueella jo pitkään ja jatkaa toimintaansa edelleenkin, on alueen kadut nimetty Varikkotieksi, -poluksi ja -kujaksi.

## 5.6 Asemakaavan tavoitteet ja mitoitus

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan varikkoalueen tarkoituksenmukainen käyttö keskittämällä kaupungin varikko- ja varastotoiminnat suppeammalle alueelle ja osoittamalla näin vapautuville alueille toimitilarakentamista, joka voi olla palveluja, kauppaa tai ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienteollisuutta. Myös vähäinen asuminen on alueella mahdollista. Myös muuntoaseman alue vapautuu tulevaisuudessa muuhun käyttöön. Alueen asemakaavamuutoksella pyritään lisäämään houkuttelevien toimitilatonttien tarjontaa ja samalla kohentamaan kaupunkikuvaa sijoittamalla uutta rakentamista Ratakatuun ja Merikatuun rajautuville avonaisille varastokentille. Entinen teollisuusraiteen alue muutetaan puistoksi ja liitetään osaksi varikon ja Velkaperän välistä puistoaluetta.

# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaan sisältyy määräys noudattaa alueelle laadittavaa rakentamishajetta, jossa pyritään alueelle tulevien rakennusten ulkonäön säätelyyn tietynlaisen kokonaisuuden aikaansaamiseksi.

## **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Alue tukeutuu pääosin jo olevaan kunnallistekniikkaan. Alue toteutettaneen vaiheittain tarpeen mukaan sopivan toimijan ilmaannuttua. Tontteja voidaan jakaa alueelta heti, kun aluetta vapautuu muulta käytöltä.