



RAAHEN KAUPUNKI

Kalkankankaan teollisuusalueen asemakaavan muutos

Akm 221

Raahen kaupungin 37. kaupunginosan korttelien 3702 ja 3713 sekä suojaviheralueen asemakaavan muutos ja laajennus.

SELOSTUS

3.3.2013

*Suunnittelualan rajaus ilmakuvassa*

Raahen kaupunginvaltuusto hyväksyi Kalkankankaan teollisuusalueen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen 27.5.2013 § 60.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT



Kaavan nimi

Kalkankankaan teollisuusalueen asemakaavan muutos.

Akm 221

Asemakaavan muutos koskee 37. kaupunginosan kortteleita 3702 ja 3713 sekä suojaviheraluetta.

Asemakaavan laajennus koskee Raahen kaupungin Lahjoitusmaa aluetta.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat 37. kaupunginosan kortteli 3702 sekä suojaviher- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella poistuu kortteli 3713.

Tonttijaolla muodostuu

Raahen kaupungin 37. kaupunginosan korttelin 3702 tontti 3.

Asemakaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raahen Kalkankankaan teollisuusalueella.

Alueen ympäristössä on teollisuusalueita. Pohjoispuolella kulkee Vihannin suunnasta tuleva kantatie 88. Tämä jatkuu liikennelympyrän jälkeen Lapaluodontienä johtaen Lapaluodon satamaan.

Länsipuolella on Rautaruukintie ja eteläpuolella Satamajärventie. Rautaruukin tehtaalle johtava sähköistetty päärata sivuaa kaava-aluetta itäpuolella.

Korttelit 3707 ja 3713 ovat rakennettuja asemakaavan mukaisesti. Suojaviher- ja laajennusalueet ovat pääosin luonnontilaisia havupuuvaltaisia metsiä.

Kaupungin omistamat korttelit 3702 ja 3713 ovat Hiekkapojat Oy:n hallinnassa. Suojaviher- ja laajennusalueet ovat Raahen kaupungin omistuksessa.

Asemakaava-alueen pinta-ala on 4,8 hehtaaria.

2 TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

Raahen kaupunginhallitus on 16.4.2012 § 129 päättänyt käynnistää Kalkankankaan teollisuusalueen asemakaavan muutoksen laatimisen.

15.5.2012 § 47 Tekninen lautakunta, päätös asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

18.9.2012 Tekninen lautakunta, asemakaavaaluonnos nähtäville

24.9. – 23.10.2012 Asemakaavaaluonnos nähtävillä

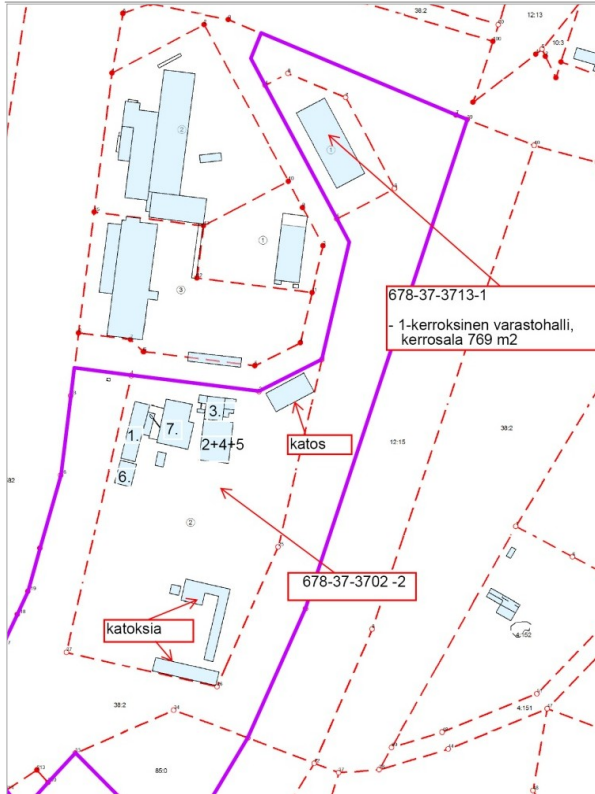
11.3.2013 Tekninen lautakunta, asemakaavaehdotus

18.3.2013 Kaupunginhallitus, asemakaavaehdotus nähtäville

25.3. – 25.4.2013 Asemakaavaehdotus nähtävillä

20.5.2013 § 249 Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen.

27.5.2013 § 60 Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen ja laajennuksen.



Sähköistetty päärata



Teollisuuden sisäinen liikenne laajenee Kalkankadulle



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Rakennettu ympäristö

Hiekkapojat Oy valmistaa korttelissa 3702 kuivatuotteita, tuottaa sekoitus- ja säkityspalveluja sekä valmistaa lisäaineita teollisuudelle.

Teollisuustontin ovat täyttyneet Hiekkapojat Oy:n ulkotoiminta-alueista ja rakennuksista.

Asemakaavan muutoksen korttelien pinta-ala on yhteensä 1,95 ha ja suojaviheralueiden koko on 2,95 ha.

Korttelin 3702 rakennukset on rakennettu vuosina 1993- 2009. Pienteollisuustiloja on yhteensä 944 k-m², teollisuusvarastoja 551 k-m² ja toimistotiloja 121 k-m². Rakennukset ovat pääosin teräsrunkoisia.

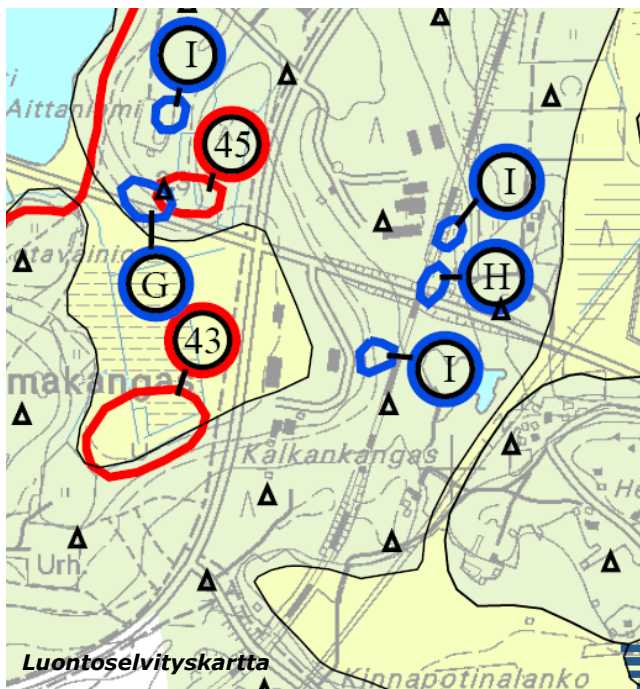
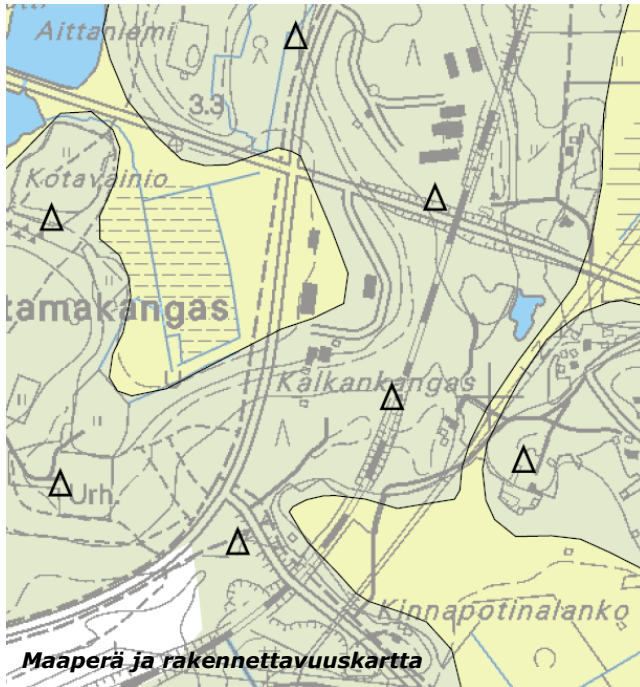
Lisäksi tontilla on varastokatoksia.

Korttelissa 3713 on varastohalli 769 k-m².

Kaava-alueen rakennettu kerrosala on yhteensä 2385 k-m².

Kaava-aluetta palveleva tiestö, pääkadut ja Kalkankadun tonttikatu, ovat valmiita. Kalkankatu on teollisuuskaduksi kapea ja raskaan liikenteen kohtaamiset aiheuttavat erikoisjärjestelyjä. Toimivaa käänköpaikkaa tiellä ei ole.

Alueen itäpuolella suojaviheralueen takana on Rautaruukin ratapihalle ja satamaan johtava sähköistetty päärata.



3.2 Luonnonympäristö

Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alue on moreenikangasta, joka on yleensä pintaosistaan huuhtoutunutta tai sitä pintaa peittää alle 1 m vahvuinen rantakerrostuma (hiekkaa tai soraa).

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Luonto- ja kasvillisuus

Kortteleita reunustavat suojaviheralueet kasvavat luonnontilaista havupuuvältaista metsää.

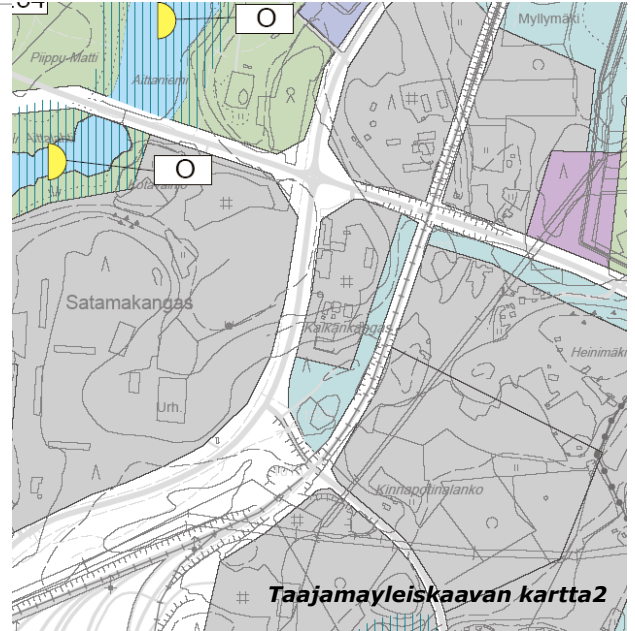
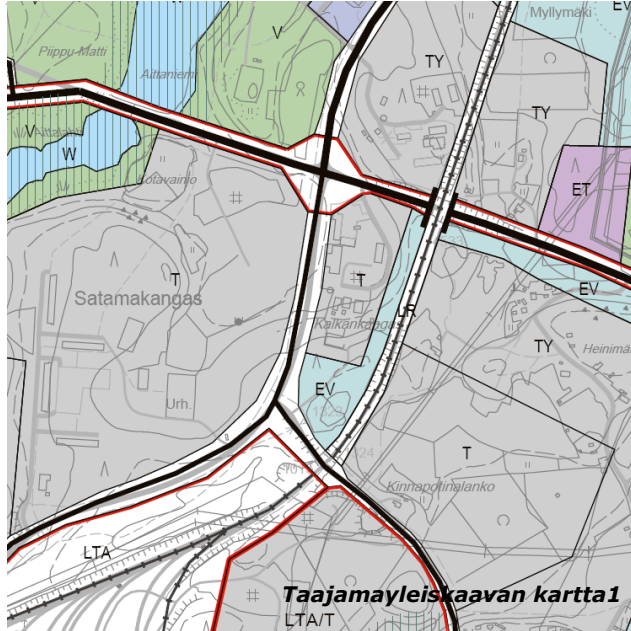
Taajamayleiskaavan luontoselvityksen 2004 mukaan alueella on uhanalaisen putkilokasvin esiintymä:

Ketonoidanlukko - *Botrychium lunaria*, (kartassa merkintä I, luokitus valtakunnallisesti silmällä pidettävä), kasvupaikka kangasketo.

Kaavatyön tarkemmassa selvityksessä esiintymän paikka on osoittautunut olevan yleiskaavan luontokartassa virheellinen. Oikea paikka on etelämpänä radan varressa 10 - 15 metriä radasta.

Asemakaavatyön luontoselvityksessä löytyi esiintymän pohjoispuolelta arvokkaitten pylväskatajien esiintymä.





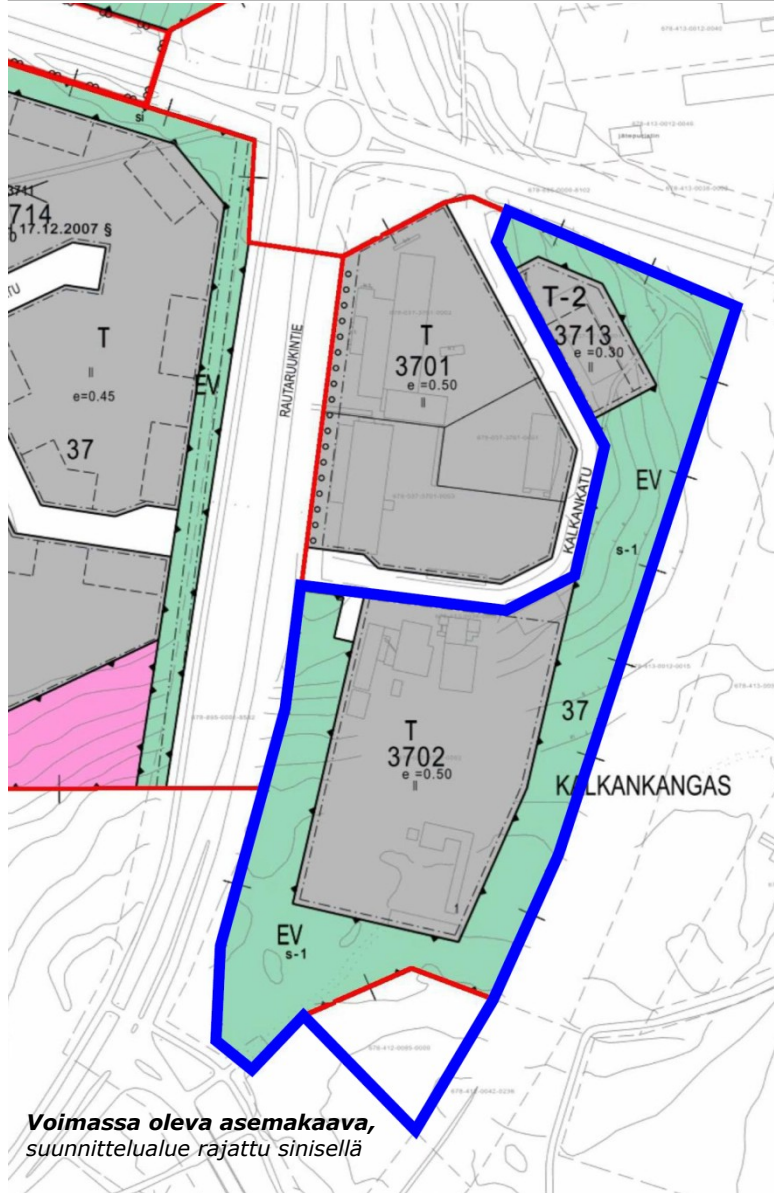
3.3 Suunnittelutilanne

Taajamayleiskaava

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

Suunnittelualuetta ja sen ympäristöä koskevat seuraavat yleiskaavamääräykset:

T	<p>TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE</p> <p>Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitylöitä.</p>
TY	<p>TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.</p> <p>Alue varataan sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön kohtuutonta melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa.</p>
EV	<p>SUOJAVIHERALUE.</p> <p>Alueelle saa sijoittaa meluvalleja, meluaitoja ja muita rakenteita ja istutuksia, jotka suojaavat viereisiä alueita liikenteen tai muun toiminnan aiheuttamilta haitoilta.</p>
LT	<p>YLEISEN TIEN ALUE.</p>
LTA	<p>TAVARALIIKENTEEN TERMINAALIALUE.</p>
LTAT	<p>TERMINAALI/ TEOLLISUUSALUE.</p> <p>Alueen sisäinen maankäyttö ratkaistaan asemakaavoituksella.</p>
LR	<p>RAUTATIELIIKENTEEN ALUE.</p>



Voimassa oleva asemakaava,
suunnittelualue rajattu sinisellä

Liikennejärjestelmä

Ajoneuvoliikenteen liikennejärjestelmä on toteutettu yleiskaavaan mukaisesti.

Kevyen liikenteen yhteydet Rautaruukintien ja Satamajärventien varressa on toteutettu.

Lapaluodontien varren suunniteltua yhteyttä valtatieltä 8 Lapaluotoon ei ole toteutettu. Yhteys mahtuu kulkemaan liikennealueella ja tarvittaessa suojaviheraluetta käyttäen.

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa 5.10.2005 hyväksytyssä asemakaavassa korttelit 3702 ja 3713 ovat teollisuusrakennusten kortteli-alueita, joiden rakennusoikeudet ovat $e = 0,50$ eli 8312 ja $e=0,3$ eli 851, yhteensä 9163 k-m².

Kaavamääräyksiä:

T-2

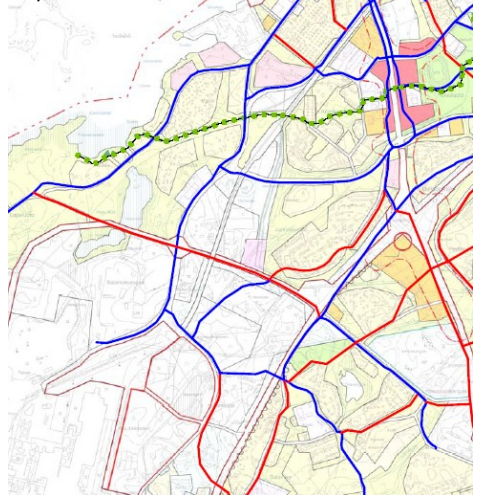
Teollisuus- ja varistorakennusten kortteli-alue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 25 % käyttää toimisto- ja myymälätiloja varten.

EV s-1

Suojaviheralue. Suojeltava alueen osa. Alueella oleva suojametsä on jatkuvan hoidon ja uudistamisen avulla ylläpidettävä elinvoimaisena siten, että sen suojamerkitys säilyy.

Yleiskaavan tavoitteiden mukaiset kevyen liikenteen yhteydet

- sinisellä olevat reitit
- punaisella suunnitellut reitit



4 TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on parantaa teollisuusalueen toimivuutta ja turvata yritysten kasvumahdollisuudet.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on lisätä tonttipinta-alaa niin, että yritystoiminta voi jatkaa toimintaansa nykyisellä paikalla.

5 ASEMAKAAVAN LAADINNAN VAIHEET

Kaavoitusaloite ja sitä koskevat päätökset

Raahen kaupunginhallitus on 16.4.2012 § 129 päättänyt käynnistää Kalkankankaan teollisuusalueen asemakaavan muutoksen laatimisen Hiekkapojat Oy:n aloitteen pohjalta Teknisen palvelukeskuksen asettamin ehdoin.

Tekninen lautakunta on 15.5.2012 § 47 päättänyt asemakaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen lähtökohdista ja tavoitteista on järjestetty viranomaisneuvottelu 28.5.2012.

Selvitettävät vaikutukset ja käytetyt menetelmät

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

Asemakaavan muutoksella on liikenteeseen ja yritystoimintaan kohdistuvia vaikutuksia. Alueellisesti vaikutukset rajoittuvat lähiympäristön olosuhteisiin. Merkittävimmät asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat:

Vaikutukset yritystoimintaan, teolliseen yritystoimintaan, suojaviheralueisiin, liikenneverkkoon ja kunnallistekniikkaan.

Vaikutusten selvittäminen on perustunut alueelta käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin inventointeihin, osallisilta saatuihin tietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä Raahen kaupungin teknisessä palvelukeskuksessa, Ruskatie 1, 24.9. - 23.10.2012. Asiakirjat ovat nähtävänä internetissä koko kaavaprosessin ajan.

Luonnoksesta on pyydetty lausunnot Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Museovirastolta, Liikennevirastolta, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä, PPO Yhtiöt Oy:ltä, Elenia Verkko Oy:ltä, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta sekä Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta.

Lausuntonsa ovat antaneet Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Liikennevirasto, Raahen Vesi Oy.

Museovirasto, Raahen Energia Oy ovat ilmoittaneet, että heillä ei ole huomauttamista asemakaavaluonnoksesta.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotus on valmistunut 3.3.2013. Kaupunginhallitus päätti 18.3.2013 asettaa kaavanmuutoksen nähtäville 30 päiväksi. Asemakaavan muutosehdotus on julkisesti nähtävillä 25.3. - 25.4.2013 (MRL 65 §, MRA 27 §).

Muistutuksia kaavaehdotuksesta ei jätetty.

Lausuntopyyntöön ovat vastanneet Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Raahen kaupungin ympäristölautakunta, Raahen Vesi Oy, PPO-Yhtiöt Oy, Jokilaaksojen pelastuslaitos sekä Elenia Verkko Oy. Lausunnoissa ei esitetä muutoksia asemakaavaehdotukseen.

Kaupunginhallitus 20.5.2013 § 249 hyväksyi asemakaavaehdotuksen ja esitti kaupunginvaltuustolle asemakaavan muutoksen hyväksyttäväksi.

Raahen kaupunginvaltuusto hyväksyi Kalkankankaan teollisuusalueen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen 27.5.2013 § 60.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan perustelut

Asemakaavan muutoksella luodaan entistä parempia edellytyksiä olemassa olevan teollisen yritystoiminnan kehittämiseen ja laajentamiseen. Tällä parannetaan yritystoiminnan kilpailukykyä ja turvataan Raahessa työpaikkojen säilymistä.

Alueen liittyminen ympäristöön

Suunnittelualue sijoittuu laajojen teollisuusalueiden keskelle. Alueiden infrastruktuuri on valmista ja sen käytön tehostaminen on edullista.

Korttelialueet

Hiekkapojat Oy:n toiminta edellyttää nykyistä kiinteämpää yhteyttä eri kortteleissa sijainneiden rakennusten välillä. Kalkankadun kautta tapahtunut toiminta on ollut hankalaa teollisuustonttien raskaan liikenteen vaikeuttaessa liikkumista. Korttelit ovat täynnä toimintaa ja yrityksen kehittämismahdollisuuksia häittää tilan puute.

Laajentamalla kortteleita ja liittämällä niihin osia suojaviheralueista yritys saa tarvittavat lisätilat pitkälle tulevaisuuteen.

Hiekkapojat Oy:n teollisuuskorttelit 3702 ja 3713 on yhdistetty. Korttelin sisäinen liikenne tapahtuu erikoiskalustolla tontilla Kalkankadun suunnassa ja tämä vähentää kadulla tapahtuvaa liikennöintiä.

Laajennetun korttelin 3702 pinta-ala on 35000 m² ja tehokkuusluku on $e = 0,30$ ja osin 0,50. Korttelin rakennusoikeudeksi muodostuu 11060 k-m². Tämä merkitsee kaava-alueen rakennusoikeuden lisääntymistä noin 1900 k-m².

Liikenneverkko

Ympäristön pääliikenneverkko, kantatien 88, Rautaruukintie ja Satamajärventie, on hyvin toimiva ja sillä on kapasiteettia raskaan liikenteen lisääntymiselle.

Kalkankatu on teollisuusalueen kaduksi kapea, mutta laajennettu kääntöpaikka helpottaa raskaan liikenteen liikkumista.

Lapaluodontien varteen ajoradan eteläpuolelle on taajamayleiskaavan liikennesuunnitelmissa osoitettu kevyen liikenteen yhteys. Se mahtuu nykyiselle liikennealueelle ja rautatien alitus tapahtuisi ajoneuvoliikenteen viereisestä silta-aukosta. Tarvittaessa kevyen liikenteen yhteys voi käyttää hyväkseen asemakaavan suojaviheraluetta.

Teollisuusalueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys Satamajärventieltä. Yhteys toimii korttelin 3702 raskaan liikenteen apuyhteytenä, mutta sitä on pidettävä tilapäisenä. Liittymä on hankalasti pääkokoojateiden risteysalueen tuntumassa. Toisessa suunnassa on kevyen liikenteen alikulku, joten liittymän sijaintia ei voi muuttaakaan. Liikenteen lisääntyessä liittymä voidaan joutua sulkemaan.

Suojaviheralueet

Suojaviheralueet kasvavat tiheää puustoa ja niiden suojaava merkitys säilyy kavennettuinkin erityisesti huomioitaessa niiden vähentynyt merkitys toimintoiltaan samantapaisiksi kehittyneiden teollisuusalueiden välillä.

Suojaviheralueiden kasvillisuuden ylläpitäminen ja vähittäinen harventaminen edistää kasvillisuuden elinvoimaa ja jatkaa lajien ikää.

Suojaviheralueelta löytyneiden uhanalaisen putkilokasvin esiintymäalueet on rajattu kaavamääräyksellä:

uk-s2 *Alueen osa, jolla sijaitsee uhanalaisten kasvilajien elinympäristö. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa (toimenpiderajoitus MRL 43.2§).*

Suojaviheralueella radan läheisyydessä on lisäksi arvokkaiden pylväskatajien kasvupaikka suojelurajauksen sisällä.

Kunnallistekniikka

Kunnallistekniikkaa sijoittuu kaavan katualueille. Nykyiset vesijohto-, viemäri- sekä sähköverkostot on mitoitettu nykyistä suuremmalle käytölle, joten olevat verkostot palvelevat myös laajentuneita korttelialueita.

Kaava-alueen sisällä kulkeva Rautaruukille johtava vesijohdon runkolinja on merkitty asemakaavaan 10 metriä leveällä aluevarauksella: Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

<i>Mitoitus</i>	pinta-ala	osuus kaavasta	k-m ²
T-5 kortteli	0.51 ha	10.6 %	2 525
T-6	3,00	62,7 %	8 968
Kadut	0.08 ha	1.7 %	
EV suojaviheralue	1.19 ha	25.0 %	
Yhteensä kaava-alue	4.77 ha	100 %	11 493

7 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yritystoimintaan

Asemakaava mahdollistaa nykyiselle paikalle Hiekkapojat Oy:n rakentamien toimintojen kehittämisen ja laajentamisen. Yrityksen tonteille jo tekemät investoinnit saavat pidemmän käyttöiän, mikä lisää yrityksen kilpailukykyä ja mahdollistaa tarvittaessa uusien laajennusten rakentamisen.

Yritystoiminnan investoinnit Raahessa lisäävät työpaikkatarjontaa ja siten kaupungin elinvoimaa.

Vaikutukset liikenneverkkoon

Pääliikenneverkko on hyvin toimiva nykyiselle liikenteelle, kapasiteettia on myös raskaan liikenteen lisääntymiselle.

Kalkankatu on teollisuusalueen kaduksi kapea, mutta laajennettu kääntöpaikka helpottaa raskaan liikenteen liikkumista.

Teollisuustonttien ahtaus näkyy katukuvassa. Toimintoja on siirtynyt kadun varteen ja varastokatoskin on rakennettu osittain katualueelle.

Hiekkapojat Oy:n korttelien yhdistäminen yhdeksi kortteliksi, jossa sisäinen liikenne tapahtuu tontilla Kalkankadun suunnassa, vähentää kadulla tapahtuvaa liikennöintiä.

Tonttialueiden väljentäminen vapauttaa katualueen koko leveydeltään teollisuusalueen liikenteen käyttöön.

Vaikutukset suojaviheralueisiin

Suojaviheralueet vähenevät merkittävästi. Suojaustarve samanlaisten teollisuus- ja varastoalueiden välillä on osoittautunut vähäiseksi. Kaavan suojaviheralueet ovatkin pääasiassa vihermaiseman ylläpitäjiä ja siten luovat teollisuuden ympärille viihtyisyyttä.

Kavennettuina suojaviheralueet säilyttävät maisemallisen tehtävän, kunhan kasvillisuuden elinvoimaa pidetään yllä jatkuvalla hoidolla.

Vaikutukset kunnallistekniikkaan

Nykyiset vesijohto-, viemäri- sekä sähköverkot kestävät nykyistä suuremman käytön. Teknisesti verkot toimivat paremmin suuremmalla käyttöasteella. Tämä parantaa hankkeen taloudellisia vaikutuksia erityisesti kaupungin hyväksi.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Laajennetut teollisuusalueet otetaan käyttöön välittömästi asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Oulussa 3. päivänä maaliskuuta 2013



Esko Puijola
arkkitehti SAFA

Arkkitehtistudio EMP Oy



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	678 Raahen	Täyttämispvm	10.05.2013
Kaavan nimi	Akm 221: Kalkankankaan teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	03.03.2013
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.05.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Akm 221
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,7684	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,3987
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,3697

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,7684	100,0			0,3987	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	3,4945	73,3				
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0804	1,7				
E yhteensä	1,1935	25,0			0,3987	

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,7684	100,0			0,3987	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	3,4945	73,3				
T-5	0,5050	14,5				
T-6	2,9895	85,5				
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0804	1,7				
Kadut	0,0804	100,0				
E yhteensä	1,1935	25,0			0,3987	
EV-37	1,1935	100,0			0,3987	