

Mestauskallion teollisuusalueen kortteli 3116

ASEMAKAAVANMUUTOS
AKM 238



Raahen kaupunki

Kaavoitus

2019



Kartat, kuvat ja valokuvat, ellei toisin mainita, © Raahen kaupunki

Vireilletulosta on ilmoitettu	22.9.2018.
Kehittämislautakunta	9.4.2019 § 41.
Kaupunginhallitus	12.8.2019 § 246.
Kaupunginvaltuusto	9.9.2019 § 75.

Tämä selostus koskee kaupunginvaltuuston 9.9.2019 päätöksellä hyväksyttyä Mes-
tauskallion korttelin 3116 asemakaavanmuutosta (Akm 238).

Mestauskallion teollisuusalueen kortteli 3116

Mestauskallion teollisuusalue
Raahen kaupunki
Mestauskallion 31. kaupunginosa
Asemakaavanmuutos ja sitova tonttijako (Akm 238)
Kortteli 3116
sekä siihen liittyvät VL- ja kevyen liikenteen alueet.
Kaavan laatii:

Raahen kaupunki
Kaavoitus
Ruskatie 1, 92140 Pattijoki
kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo
puh.: 044 439 3575
sähköposti: anu.syrjapalo@raahe.fi
kaavasuunnittelija Outi Järvinen
puh.: 040 135 6985
sähköposti: outi.jarvinen@raahe.fi

Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan laajennus koskee Raahen kaupungin Mestauskallion 31. kaupungin-
osan kiinteistöjä 678-31-3116-5, 678-31-3116-6, 678-31-9901-100 ja 678-31-9903-
100.

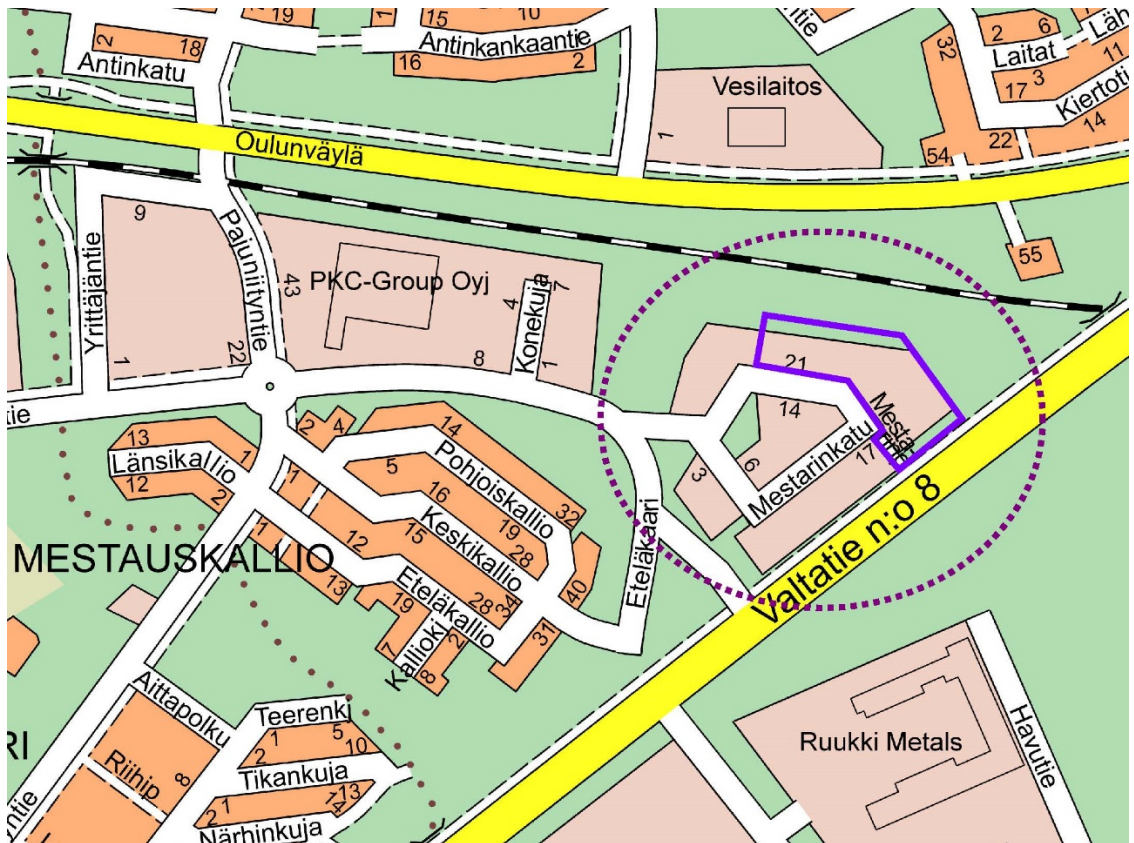
Asemakaavanmuutos koskee 17.2.1982 vahvistetun Mestauskallion teollisuusalueen
asemakaavan (Ak 86) *ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastora-
kennusten korttelialuetta (TY-1)* Raahen kaupungin 31. kaupunginosan korttelissa
3116, *lähivirkistysaluetta (VL)* Raahen kaupungin kiinteistöllä 678-31-9903-100 ja *ja-
lankululle ja polkupyöräilylle varattua aluetta, jolla tontille ajo on sallittu* Raahen kau-
pungin kiinteistöllä 678-31-9901-100.

Asemakaavalla muodostuvat Mestauskallion 31. kaupunginosan kortteli 3116 sekä
siihen liittyvät VL- ja katualueet.

Asemakaavan alueella laaditaan erillinen sitova tonttijako. Tonttijaolla muodostuvat
31. kaupunginosan korttelin 3116 tontit 7 ja 8.

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mestauskallion kaupunginosassa, noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Raahen keskustan palveluista idässä. Alueen eteläreunassa kulkee alueelta ulos polkuyhteys, joka jatkuu huoltoyhteytenä lähellä olevalle mastolle. Suunnittelualue on teollisuusalueella ja rajautuu ympäröivään metsäalueeseen. Lähin maantie, valtatie nro 8, sivuaa teollisuusaluetta. Suunnittelualueen pohjoispuolella metsässä kulkee rautatie, teollisuusraide.



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Karttaan on rajattu asemakaava-alue sekä kaavan arvioitu lähialue, jolle kaavalla saattaa olla vaikutuksia.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Mestauskallion teollisuusalueen kortteli 3116, asemakaavanmuutos (Akm 238) on tullut vireille kaavoitusohjelmassa 2018. Suunnittelun tavoitteena on muodostaa nykyisistä tonteista piha-alueeltaan laajempia käyttöä vastaavia teollisuustontteja. Asemakaava laaditaan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavan perusteella si-
dotaan kaava-alueen tonttijako.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 1,8 hehtaaria. Asemakaava mahdollistaa yhteensä 5 685 k-m² rakentamisen alueen kahdelle tontille. Laskennallisesti asemakaavalla ei muodostu lisää työpaikkoja.

Tiivistelmä

Kaavaprosessin olennaiset vaiheet

Käsittelyt	Tilaisuuden aiheet ja osallistumismahdollisuudet
KH 12.2.2018 § 27	Kaavoitusaloite on hyväksytty kaavoitusohjelmassa.
KELA 25.9.2018 § 87	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) hyväksyminen ja kaavoituksen vireilletulopäätös.
6.10.2018	Kuulutus vireilletulosta.
KELA 12.2.2019 § 87	Luonnosaineiston hyväksyntä nähtäville asettamista varten.
18.2. – 19.3.2019	Luonnosvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
27.2.2019	Iltapäivystys osallisten informointia ja kuulemista varten.
KELA 9.4.2019 § 41 KH 23.4.2019 § 137	Luonnosvaiheen palautteen käsittely ja ehdotusaineiston hyväksyminen nähtäville asettamista varten.
29.4. – 31.5.2019	Ehdotusvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
15.5.2019	Iltapäivystys osallisten informointia ja kuulemista varten.
KH 12.8.2019 § 246	Ehdotusvaiheen palautteen käsittely ja ehdotuksen hyväksyminen valtuustoesitystä varten.
KV 9.9.2019 § 75	Asemakaavan hyväksyminen.
28.10.2019	Asemakaava on saanut lainvoiman.

Kaavan muutos on tullut vireille kaavoitusohjelmassa 2018.

Kaavoitusprosessia ja vuorovaikutuskäytäntöjä kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 3.9.2018 ja se asetettiin nähtäville vireilletulokuulutuksen yhteydessä 6.10.2018. Asiakirjaa täydennetään nähtävilläoloa varten kaavoitusprosessin edetessä.

Asemakaavaa koskeva aineisto asetetaan nähtäville Teknisen keskuksen ilmoitustaululle osoitteessa Ruskatie 1, 92140 Pattijoki ja kaupungin internet-sivulle osoitteeseen www.raahe.fi/kaavoitus/vireilla_olevat_asekaavat. Nähtävillä olojen aikana on osallisilla mahdollisuus esittää mielipiteensä asemakaava-aineistosta.

Asemakaavaa koskeva luonnosvaiheen aineisto oli kaupunginhallituksen 23.4.2019 päätöksellä julkisesti nähtävillä aikavälillä 18.2.– 19.3.2019. Nähtävilläoloaikana järjestetään osallisten informointia ja kuulemista varten yksi ilta-aikainen vastaanotto Teknisessä keskuksessa.

Ehdotus Mestauskallion 31. kaupunginosan teollisuusalueen korttelin 3116 asemakaavaksi asetettiin tavoiteaikataulun mukaisesti nähtäville 29.4.– 31.5.2019 julkista kuulemista (MRL 65§ ja MRA 27§) varten kaupunginhallituksen päätöksellä. Nähtävilläoloaikana järjestettiin osallisten informointia ja kuulemista varten yksi ilta-aikainen vastaanotto Teknisessä keskuksessa.

Asemakaavaa käsittelevät elimet ovat kehittämislautakunta, kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto. Asemakaavanmuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Asemakaavan keskeinen sisältö

Alueelle suunnitellaan teollisuustonttien laajennus pääosin yleiskaavan mukaisesti. Yleiskaavassa teollisuudelle osoitettu alue laajenee hieman. Muilta osin nykyiset olemassa olevat toiminnot alueella voivat jatkua ennallaan.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alue nykyisen tilanteen mukaiseen käyttöön teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus muodostaa nykyisistä tonteista piha-alueeltaan laajempia käyttöä vastaavia teollisuustontteja. Asemakaavalla ratkaistaan huolto- ja kuljetusliikenteen järjestelyt valtatievarressa.

Alueen tonttijako muodostetaan asemakaavalla sitovaksi.

Asemakaavan toteuttaminen

Tonttien lisäalueet asetetaan vuokralle tai myyntiin kaavan saatua lainvoiman ja kun kaavan mukaiset kiinteistöt on muodostettu. Piha-alueen ja aitojen rakentaminen tapahtuu yksityisten maanomistajien toimesta ja aikataululla. Teknisen huollon verkostoihin ja laitteisiin aiheutuvat muutokset toteutetaan tarvittaessa.

Alueen ajoneuvoliikenteen alueet voi toteuttaa, kun kiinteistöt on muodostettu. Ajoyhteyden reitin toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa yksityinen taho, jonka tarpeisiin yhteys on olemassa. Huoltoreitin toteutuksesta ja ylläpidosta vastaavat tekniset toimijat, joiden tarpeisiin yhteys on olemassa.

Alueen käyttöä ja rakentamista ohjeistetaan olemassa olevien viranomaistietojen pohjalta.

Kaava on toteuttamiskelpoinen sen saatua lainvoiman. Kaavan toteutuksesta ja sen aikataulusta vastaavat alueen toimija.

Sisällysluettelo

Mestauskallion teollisuusalueen kortteli 3116	I
Perus- ja tunnistetiedot	I
Kaava-alueen sijainti	II
Kaavan nimi ja tarkoitus.....	II
Tiivistelmä	III
Kaavaprosessin olennaiset vaiheet.....	III
Asemakaavan keskeinen sisältö.....	IV
Asemakaavan toteuttaminen	IV
1 Lähtökohdat	1
1.1 Alueen yleiskuvaus	1
1.2 Luonnonympäristö.....	1
1.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva	1
1.2.2 Luonnonolot.....	1
1.2.3 Vesistöt ja vesitalous	2
1.3 Rakennettu ympäristö	4
1.3.1 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva.....	4
1.3.2 Palvelut ja virkistys	5
1.3.3 Työpaikat, elinkeinotoiminta.....	5
1.3.4 Liikenne.....	6
1.3.5 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	7
1.3.6 Tekninen huolto	7
1.3.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	10
1.4 Maanomistus	10
1.5 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
1.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
1.5.2 Asemakaavan sisältövaatimukset.....	11
1.5.3 Maakuntakaava	11
1.5.4 Yleiskaava	13
1.5.5 Voimassa oleva asemakaava	13
1.5.6 Rakennusjärjestys.....	14
1.5.7 Tonttijako- ja rekisteri	14
1.5.8 Pohjakartta.....	14
1.5.9 Rakennuskiellot ja suojelupäätökset.....	14

2	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
2.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
2.2	Osallistuminen ja yhteistyö	15
2.2.1	<i>Osalliset</i>	15
2.2.2	<i>Vireilletulo</i>	15
2.2.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i>	15
2.2.4	<i>Viranomaisyhteistyö</i>	17
3	Asemakaavan tavoitteet	18
3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen.....	20
3.2.1	<i>Osallisten tavoitteet</i>	20
3.2.2	<i>Asemakaavan laadulliset tavoitteet</i>	20
4	Asemakaavaratkaisun valmistelu	21
4.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	21
4.1.1	<i>Suunnittelukysymysten arviointi</i>	21
4.2	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	21
4.2.1	<i>Kaavoituksen käynnistäminen</i>	21
4.2.2	<i>Valmisteluvaihe</i>	21
4.2.3	<i>Ehdotusvaihe</i>	22
4.2.4	<i>Hyväksymisvaihe</i>	22
5	Asemakaavan kuvaus	23
5.1	Kaavan rakenne	23
5.1.1	<i>Mitoitus</i>	23
5.1.2	<i>Palvelut</i>	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3	Aluevaraukset	24
5.3.1	<i>Korttelialueet</i>	24
5.3.2	<i>Muut alueet</i>	25
5.4	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	28
5.5	Kaavan vaikutukset.....	31
5.5.1	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i>	31
5.5.2	<i>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</i>	32
5.5.3	<i>Muut vaikutukset</i>	33
5.6	Ympäristön häiriötekijät	33
5.7	Nimistö.....	33

6	Asemakaavan toteutus	34
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	34
6.2	Toteutuksen seuranta.....	34
7	Liitteet.....	35
	<i>Liite 1: Asemakaavan seurantalomake</i>	<i>1</i>

Asemakaavaa koskevat asiakirjat

- Asemakaavanmuutos / asemakaavakartta ja –kaavamerkinntät, ehdotus 15.7.2019.

Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat

- *Raaha 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava* on hyväksytty Raahen kaupunginvaltuustossa 11.4.2007 § 20. Se on oikeusvaikutuksinen ja sitä noudatetaan asemakaavan laadinnan ohjeena.
- *Mestauskallion teollisuusalueen asemakaava (AK 86)* on vahvistettu lääninhallituksessa 17.2.1982.
- Pohjois-Pohjanmaan liitto. *Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmä: Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava*, maakuntavaltuusto 2.12.2013, YM 23.11.2015, *Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava*, maakuntavaltuusto 7.12.2016 ja *Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava*, maakuntavaltuusto 11.6.2018. Vaihemaakuntakaavat ovat uudempia kuin yleiskaava ja niitä noudatetaan asemakaavan laadinnan ohjeena, jos ne poikkeavat yleiskaavasta.
- Valtioneuvosto, 2017. *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*. Valtioneuvoston päätös 14.12.2017.

1 Lähtökohdat

1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on Mestauskallion teollisuusalue valtatie 8:n varressa. Yhtenäinen teollisuustonttien ryhmä rajautuu muilta, paitsi valtatie reunalta, metsäiseen alueeseen, jota halkovat liikenne väylät, kokoojakatu Eteläkaari ja tavaraliikenteen rata. Kaikki alueelle kaavoitetut teollisuustontit on rakennettu ja käytössä tai rakenteilla. Suunnittelualueen lounaispuolella on Mestauskallion pientalovaltainen asuinalue.



Kuva 2 Ote ortoilmakuvasta (Lähde: Maanmittauslaitos).

1.2 Luonnonympäristö

1.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyötä varten on Suunnittelukeskus Oy laatinut vuonna 2005 maisemaselvityksen, jossa on kuvattu maisemakokonaisuudet ja maiseman kiintopisteet. Selvityksen mukaan suunnittelualueen ympäristö on pääosin rakentunutta teollisuus- ja pienteollisuusaluetta, ja sitä ympäröi metsäinen reuna-alue. Metsäalueelle on selvityksessä osoitettu Mestauskallion teollisuusaluetta sivuava tärkeä viheryhteys kaupungin puistomaisten ja metsäisten alueiden läpi.

1.2.2 Luonnonolot

Suunnittelukeskus Oy:n vuonna 2005 Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavaa varten laatiman maaperäselvityksen mukaan suunnittelualueen maaperä on

pääosin pintaosistaan huuhtoutunutta moreenia tai sen pintaa peittää alle 1 metrin vahvuinen rantakerrostuma hiekkaa tai soraa. Maaperän rakennettavuus on hyvä.



Kuva 3 Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan maaperäselvityskartasta. Maaperä suunnittelualueella on moreenia. (Suunnittelukeskus Oy, 30.1.2005.)



Kuva 4 Alueen kangasmetsää. (Raahen kaupunki, M. Holmén 2017.)

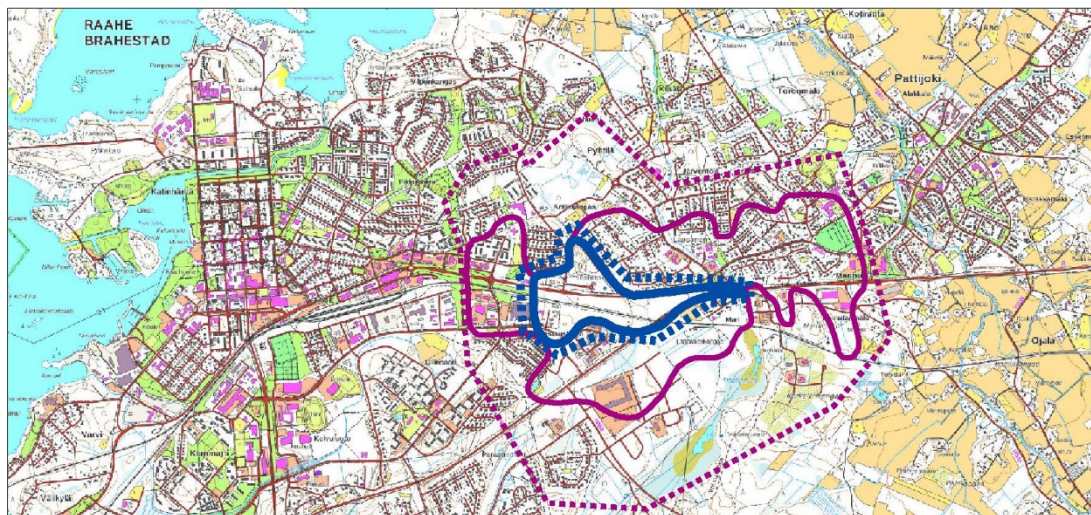
Rakennettu teollisuusalue rajautuu alueelle tyypilliseen mäntypuuvaltaiseen kangasmetsään. Alueella ei ole tunnistettu luonnonmuistomerkkejä tai suojelullisesti arvokkaita luontotyyppisiä.

1.2.3 Vesistöt ja vesitalous

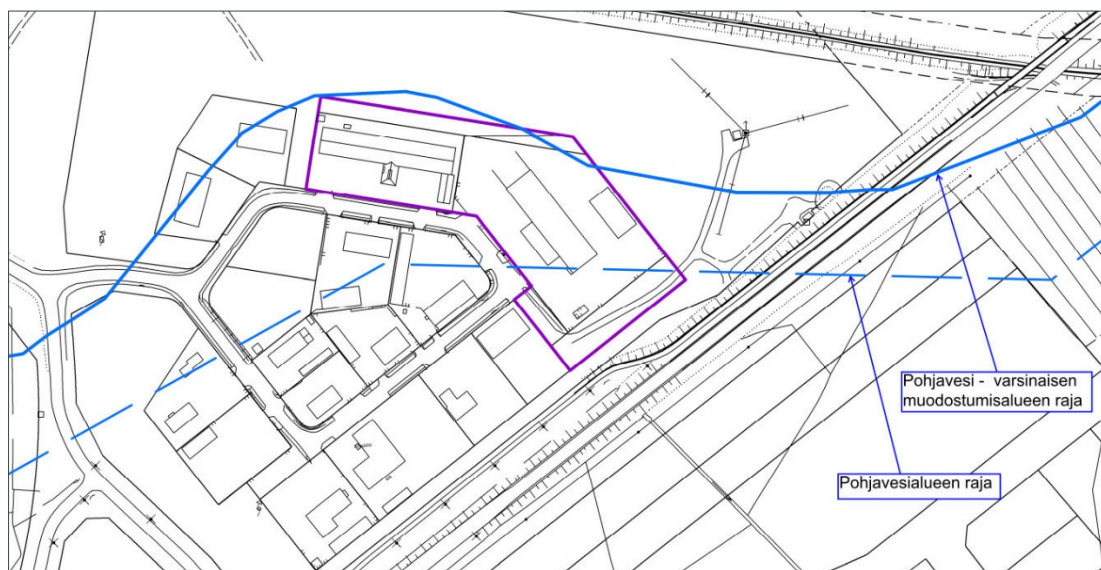
Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavassa merkityllä pohjavesialueella ja vedenottamon suoja-alueella. Antinkankaan vedenottamo sijoittuu pohjavesialueelle, jonka hiekkainen harju on keskeinen ydinosa ja se ulottuu mereltä Pattijokeen. Muodostumaa rajaavat pienet moreenikumpareet ja lievealueiden hienohiekkakerrostumat. Moreenikumpareiden välejä ja hiekkamuodostumaa peittää paikoin usean metrin korkuiset rantahuuhtoutumat. Antinkankaan pohjavesialue kerää pohjavettä ympäristöstä.

Pohjaveden pinta viettää sivuilta kohti harjun hiekaista ydinkohtaa. Pohjaveden päävirtaussuunta on lähes itä-länsisuuntainen.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on päivittänyt 8.3.2018 *Antinkankaan* pohjavesialueen rajausta sekä luokitusta. Tilanne suunnittelualueen kohdalla on lieventynyt yleiskaavan tilanteesta.



Kuva 5 ELY-keskuksen laatima kartta, joka kuvaa Antinkankaan pohjavesialueen rajausten muutosta (Antinkangas, 11678051, luokka 2, rajausmuutos, Raahе, 2.11.2017). Pohjavesialueen vanhat rajaukset on esitetty kuvassa violeteilla ja nyt voimassa olevat sinisillä viivoilla.



Kuva 6 Antinkankaan pohjavesialueen 9.3.2018 voimaan tullut raja suunnittelualueella. Pohjavesialue on esitetty sinisellä katkoviivalla ja pohjaveden muodostumisalue yhtenäisellä viivalla. Lähde: SYKE avoin aineisto. Pohjakartta on Raahen kaupungin kantakartta.

Antinkankaan pohjavesialue (nro 11678051) on 2-luokkaan luokiteltu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue, joka pohjaveden antoisuuden ja muiden ominaisuuksiensa perusteella soveltuu 1-luokan mukaiseen käyttöön. Antinkankaan alue kuuluu Vihannista tulevaan harjulaaksoon, joka on pohjavesien muodostumisaluetta. Laadultaan pohjavesi on huonoa ja sijaitsee pilaantumiselle erittäin alttiissa paikassa.

Vedenotto Antinkankaalla on päätynyt jo aiemmin vuonna 1998, eikä pohjavettä hyödynnetä vedenhankintakäyttöön pohjaveden pilaantumisen vuoksi.

Antinkankaan vedenottamolla on Pohjois-Suomen vesioikeuden lupa (N:o 2/65/I), joka sisältää suoja-alueita (ulompi suojavyöhyke, sisempi suojavyöhyke ja puisto-alue). Luokitus- ja rajaustyö ei vaikuta vesioikeuden määräämiin vedenottamon suojavyöhykkeisiin ja puistoalueeseen eikä niitä koskeviin määräyksiin. Tarvittaessa lupaan ja sen määräyksiin voi luvanhaltija (Raahen Vesi Oy) hakea muutosta tai luvan purkamista lupaviranomaisena toimivalta Pohjois-Suomen aluehallintovirastolta (VL 3:23 ja VL 3:24). Vesioikeuden päätöksen mahdollista purkamista valmistellaan.

Suunnittelualan korttelialue kuuluu myös uuden pohjavesialuerajauksen mukaan lähes kokonaan Antinkankaan pohjavesialueeseen. Alue sijoittuu lisäksi Antinkankaan vedenottamon lähisuoja-alueelle. Vedenottamolla on edelleen valmiudet vedenottoon tarvittaessa.

1.3 Rakennettu ympäristö

1.3.1 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva



Kuva 7 Näkymä Mestarinkatua pitkin länteen. Suunnittelualan rakennukset ovat kuvassa kadun vasemmalla puolen. Taustalla näkyy lähialueella oleva teleliikennemasto. (Raahen kaupunki, O. Järvinen 2019.)

Suunnittelualan kuuluu Mestauskalliolle valtatie 8:n varteen 1980-luvun alussa syntyneeseen teollisuusalueeseen. Mestauskallion teollisuusalue on selkeä, kehätien ympärille syntynyt, oma kokonaisuus. Nykyään alue on osa Ollinkalliontie – Eteläkaari

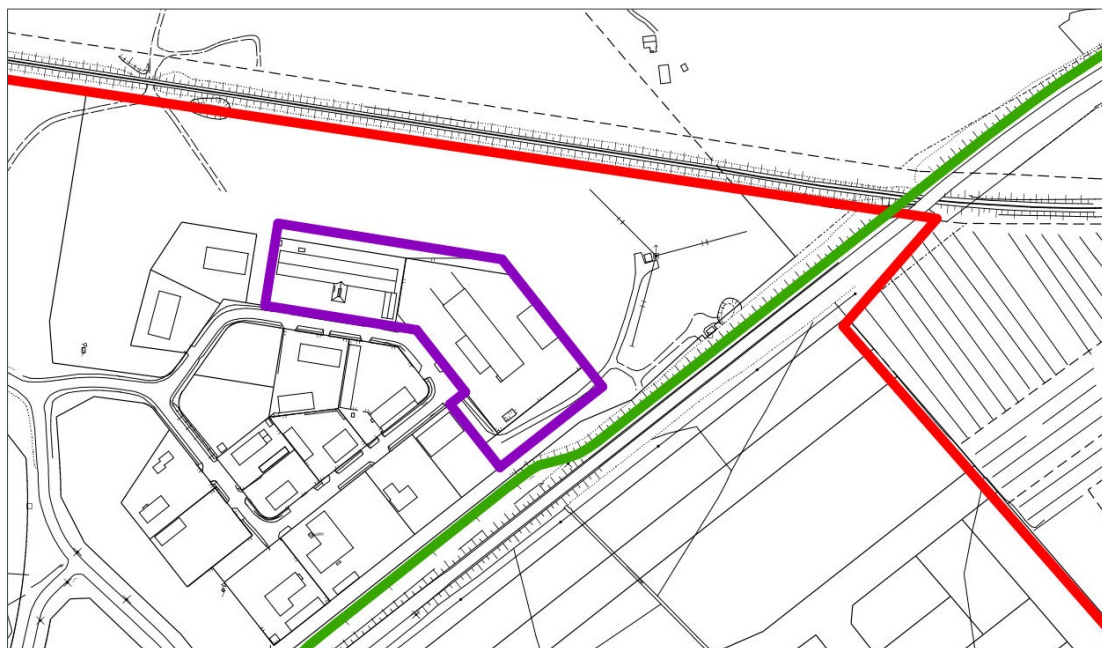
katulinjan ja rautatien väliin yhteen kasvanutta Yrityspä – Mestauskallion teollisuusaluevyöhykettä. Alueelta on hyvät ajoneuvoliikenteen yhteydet kaupungin katuverkkoon ja maantieverkkoon (vt 8).

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyötä varten on Suunnittelukeskus Oy laatinut vuonna 2004 laatunut kaupunkikuvaselvityksen. Selvityksen mukaan alueen pienteollisuuskorttelit muodostavat rakennustavaltaan yhtenäisen alueen.

1.3.2 Palvelut ja virkistys

Alueelta on noin kaksi kilometriä lähimpään päivittäistavarakauppaan. Kaupunkikeskustan palvelut ovat niin ikään noin kahden kilometrin etäisyydellä. Ouluntien erikoistavarakaupat ovat alle kilometrin etäisyydellä alueesta. Lähin huoltoasema on alle kilometrin etäisyydellä. Kierrätyspalveluja tarjoaa Rannikon Sero noin puolen kilometrin etäisyydellä.

Aluetta sivuaa radan varressa kulkeva moottorikelkkaura. Lähimmät urheilualueet ovat Koivuluodon urheilukeskus ja hiihtomaja noin 1,5 kilometrin etäisyydellä.



Kuva 8 Kuvassa on esitetty punaisella viivalla aluetta sivuavat moottorikelkkaura ja vihreällä kevyen liikenteen reitit. Kaava-alue on rajattu kuvassa violetilla.

1.3.3 Työpaikat, elinkeinotoiminta

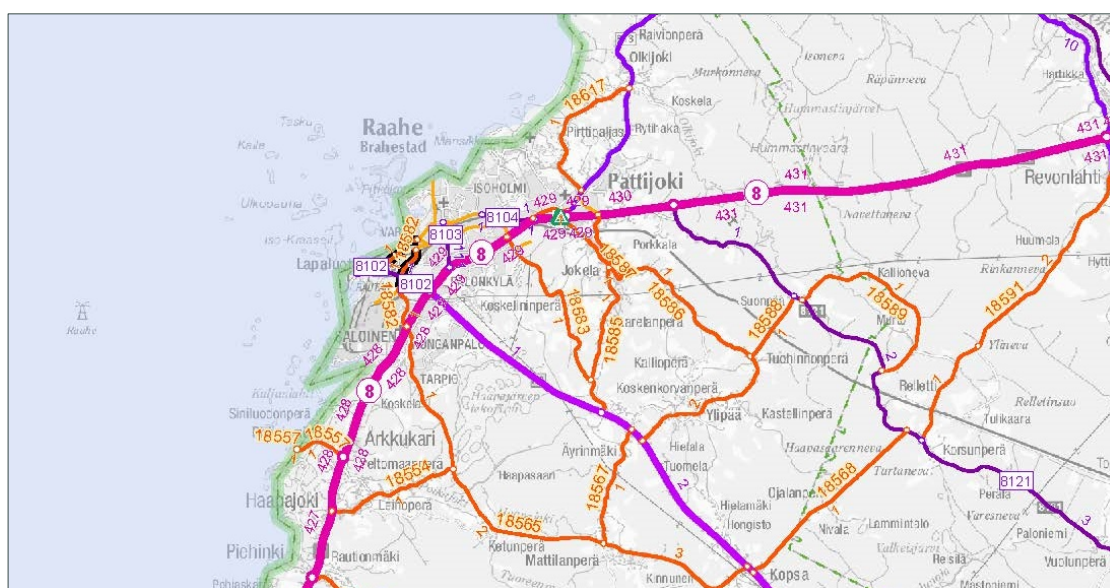
Mestauskallion teollisuusalueella olevat toiminnot tarjoavat työpaikkoja Raahen ja lähialueelle. Suunnittelualueen korttelissa toimii alueen yrityksistä kaksi. Miilux Oy jatkaa tontille alkuperäiset tilat rakentaneen Ruona Oy:n metalliteollisuusperinnettä erikoisterästuotteiden valmistajana. Warma Steel Oy valmistaa ja myy pelti- ja pienmetallituotteita talonrakennukseen. Warma Steel myös vuokraa tiloja muille toimijoille pajatoimitiloiksi.



Kuva 9 Näkymä suunnittelualueelle Mestarinkatua pitkin koilliseen. Katunäkymän päätteessä on Miilux Oy. (Raahen kaupunki, O. Järvinen 2019.)

1.3.4 Liikenne

Kaava-alueita palveleva tiestö ja pääkadut (Mestarinkatu) ovat valmiita. Suunnittelualueen ulkopuolella, pienteollisuusalueen kaakkoispuolella kulkee valtatie nro 8. Suunnittelualueen ulkopuolella, pienteollisuusalueen pohjoispuolella kulkee SSAB:n Raahen terästehtaan ratapihalle ja satamaan johtava sähköistetty tavaraliikenteen rataosa (514 Tuomioja-Raahen-Rautaruukki). Molemmat kuuluvat valtakunnalliseen pääväyläverkkoon.



Kuva 10 Ote tienumerokartasta Alue 12 Pohjois-Pohjanmaa ja Kainuu, Länsiosia 1.1.2018 (Liikennevirasto).

1.3.5 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualan ulkopuolella, lähimmillään noin 110 metrin etäisyydellä, kulkee Pohjanmaan rantatie v. 1785, joka on kaupunkikuvaselvityksessä osoitettu maisemakuvallisesti vaalittavaksi alueeksi.

1.3.6 Tekninen huolto

Suunnittelualue on teknisen huollon piirissä. Alueella kulkee vesijohto Mestarinkadun katualueen alla. Suunnittelualueen halki tonttien välistä rajaa pitkin kulkee hulevesijohto. Kaukolämpöjohto sivuaa suunnittelualueen korttelia Mestarinkadun kautta.

Pattijoen kunta on rakentanut 20.3.1996 rakennusluvalla (poikkeaminen) vt 8:n varseen pumppuaseman (21 k-m²) osaksi Raahesta Pattijoelle rakennettavaa kaukolämmön siirtoverkostoa. Luvassa esitetään, että tieyhteys pumppuasemalle järjestetään Mestarinkadulta Raahen kaupungin viranomaisten kanssa sovittavalla tavalla. Pumppuaseman kautta kulkeva kaukolämpöputki on rakennettu prosessiveden siirtämiseksi Raahesta Rautaruukin tehtaalta Pattijoelle.

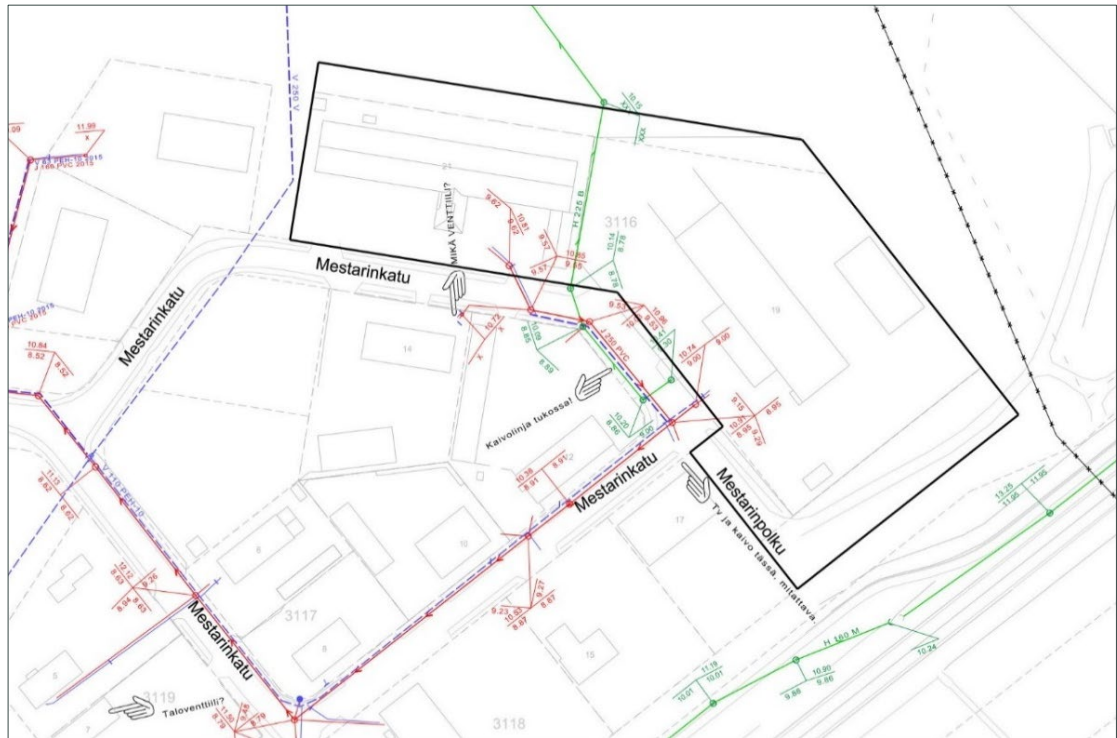
Digita Oy on rakentanut 22.8.2003 rakennusluvalla (poikkeaminen) metsäalueelle suunnittelualan läheisyyteen radio-, TV- ja teletoimintaa varten antennimaston (100 metriä korkea) ja laitesuojan (27 k-m²) osana Digitan verkkoa. Masto on yli 100 metrin etäisyydellä suunnittelualan korttelialueesta. Kaupunginhallitus päätti 23.6.2003, että mastolle saa kulkuoikeuden Mestarinkadun jatkeelta vt 8:n ja teollisuusalueen välistä.



Kuva 11 Etualalla valtatie 8 varressa oleva pumppuasema. Taustalla teleliikennemasto ja sen huoltorakenteita. (Raahen kaupunki, O. Järvinen 2019.)

Alueella sijaitsee myös Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita. Mikäli kaapeleiden siirto-
tarpeita ilmenee, vastaa kustannuksista työn tilaaja.

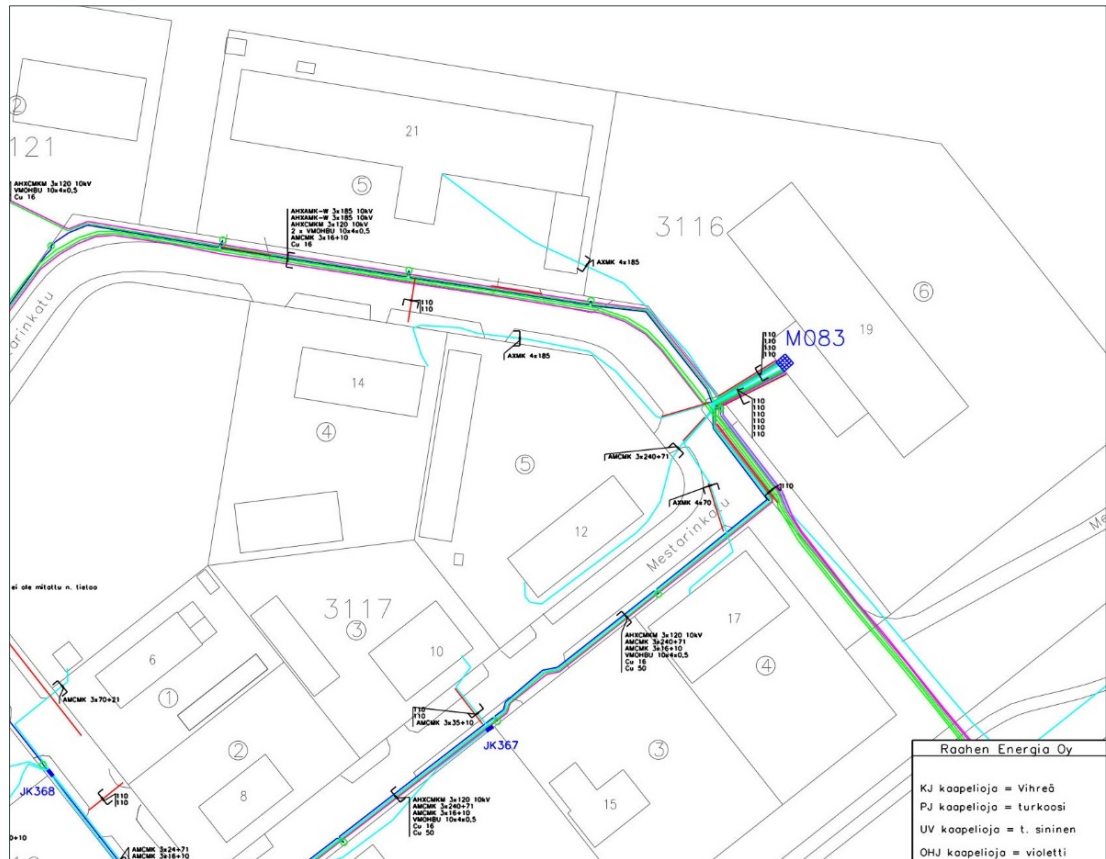
Huoltotieyhteys vt 8:n ja teollisuusalueen väliin on rakennettu alun perin mastoa var-
ten. Masto ja pumppuasema näkyvät esimerkiksi selostuksen kuvassa 14.



Kuva 12 Johtokartta, vesijohtoverkko. (Raahen Vesi Oy 14.1.2019.)



Kuva 13 Johtokartta, kaukolämpöverkko. (Raahen Energia Oy 11.1.2019.)



Kuva 14 Johtokartta, sähköverkko. (Raahen Energia Oy 11.1.2019.)



Kuva 15 Elisa Oy:n tietoliikenneverkot suunnittelualueella, tilanne 11/2017.

1.3.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue on Antinkankaan pohjavesialueella. Suunnittelualue sijoittuu valtatie ja rautatien melualueelle. Alueelle asemakaavassa sallittu teollisuustoiminta ei aiheuta ympäristöhäiriötä.

1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen nykyisistä tonteista toinen on yksityisessä omistuksessa (678-31-3116-6) ja toinen kaupungin vuokratontilla (678-31-3116-5). Rakentamaton alue on Raahen kaupungin omistuksessa (678-31-9901-100 ja 678-31-9903-100).



Kuva 16 Suunnittelualueen maanomistustiedot karttaesityksenä, tilanne 28.2.2018. Kaupungin omistamat alueet on merkitty vihreällä viivoituksella. Kaupungin vuokratontit on osoitettu harmaalla värillä, varattu tontti keltaisella. Yksityisten omistamat kiinteistöt ovat kuvassa valkoisia.

1.5 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

1.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat ympäristöministeriön valmistelemat ja valtioneuvoston asettamat ohjeet alueidenkäytön suunnittelulle. Alkuperäiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on valtioneuvosto hyväksynyt 30.11.2000 ja osittain ne tarkistettiin 13.11.2008.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on vasta uudistettu. Valtioneuvosto antoi 14.12.2017 uudistetuista tavoitteista päätöksen, joka tuli voimaan 1.4.2018. Uudistuksessa tavoitteiden päällekkäisyydet erityislainsäädännön kanssa on purettu. Lisäksi kaikki tavoitteet koskevat nyt koko maata, eikä alueellisia erityistavoitteita enää ole. Päätöstä koskee siirtymäaika, jolloin ennen 1.4.2018 julkisesti nähtäville asetettu kaavaehdotus voidaan hyväksyä annetun päätöksen estämättä 30.9.2018 saakka.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys; merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyYTEEN, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen¹. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon ja toteuttaa maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista².

Suunnittelualueen merkitys luonnonperinnölle on tutkittu luontoselvityksellä. Alueelta paikallistettiin Metsälain 10 §:n mukainen kohde. Muilta osin laadittavalla asemakaavalla ei ole maakunnallista tai valtakunnallista merkitystä.

1.5.2 Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon kuten niistä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään.³

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 asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

1.5.3 Maakuntakaava

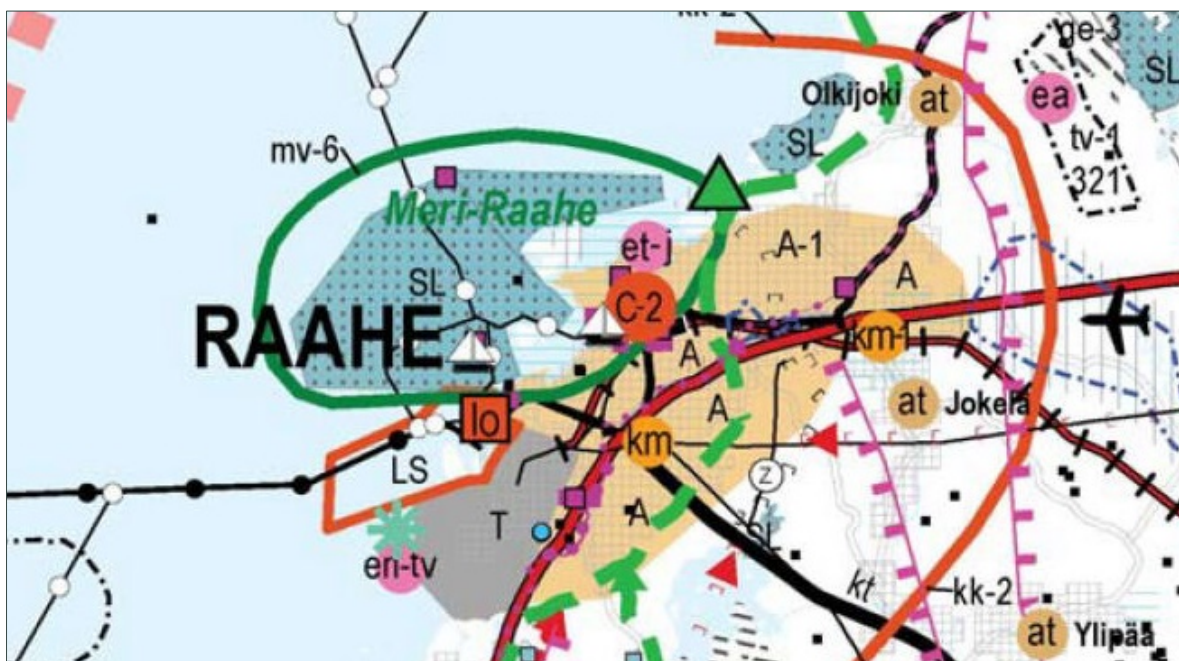
Suunnittelualueella on voimassa *Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmä*, jonka muodostavat kolmessa vaiheessa laaditut vaihemaakuntakaavat. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt *Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan* 2.12.2013, 2.

¹ MRL § 22.2.

² MRL § 24.2.

³ MRL § 54.

vaihemaakuntakaavan 7.12.2016 ja 3. vaihemaakuntakaavan 11.6.2018. Kyseiset vaihekaavat ovat lainvoimaisia ja ne kumoavat aiemman Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavan 2005 kokonaisuudessaan.



Kuva 17 Ote vaihemaakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. (Pohjois-Pohjanmaan liitto, 5.11.2018.)

Merkinnällä *kk-2* on maakuntakaavassa osoitettu *Raahen-Pattijoen yhtenäisen yhdyskuntarakenteen alue*, joka muodostaa Raahen aluekeskuksen ydinalueen. Sille annetuista suunnittelumääräyksistä suunnittelualueetta koskevat: ”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pidettävä lähtökohtana kaupunkiseudun nykyistä rakennetta ja turvattu tuotanto- ja liiketoimintojen kehittämismahdollisuudet riittäväillä aluevarauksilla. Uusilla alueilla tulee suosia pientaloasutusta siten, että seudulla on tarjolla vaihtoehtoisia asumismuotoja.” Kaava-alue on lisäksi maakuntakaavaan merkityllä *taajamatoimintojen alueella A*. Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Kaava-alue on lisäksi maakuntakaavaan merkityllä *pohjavesialueella*. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät (I luokka / 1-luokka) ja vedenhankintaan soveltuvat (II luokka) / muut vedenhankintaan soveltuvat (2-luokka) pohjavesialueet. Pohjavesialueetta koskee suunnittelumääräys: ”Pohjavesien pilaantumisen- ja muuttumisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle tärkeistä ja vedenhankintaan soveltuvista pohjavesialueista tai riskien syntyminen on estettävä riittävin vesiensuojelutoimenpitein. Alueella tulee huolehtia pohjavesien suojelun ja maa-ainesten ottotarpeiden yhteensovittamisesta.”

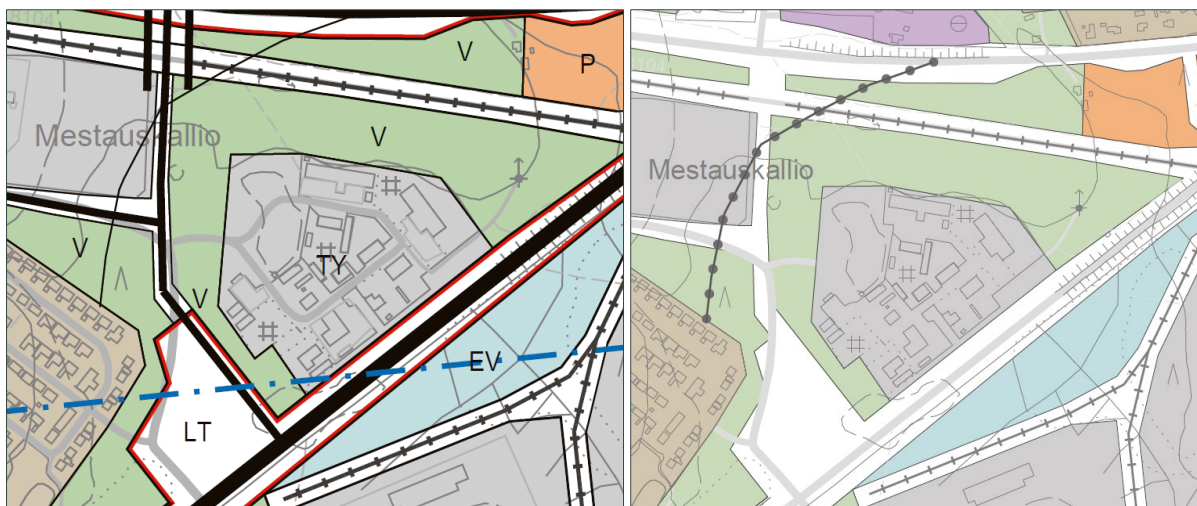
Kaava-alueita sivuaa maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö -reitimerkintä. Aluetta sivuavat lisäksi reitimerkinnät merkittävästi parannettava valtatie (vt) ja merkittävästi parannettava nopean henkilöliikenteen ja raskaan tavaraliikenteen päärata. Maakuntakaavan merkinnöillä ei ole sellaista vaikutusta asemakaavan laadintaan, mitä ei olisi huomioitu yleiskaavassa.

1.5.4 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa **Raaha 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava**. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 11.4.2007 § 20. Voimassa olevaa osayleiskaavaa kuvaamaan on laadittu kartat **kartta 1, Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet** sekä **kartta 2, Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet**.

Yleiskaavassa suunnittelualue on pääosin osoitettu aluevarausmerkinnällä **TY = Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia**. Merkin­nän mukaan alue varataan sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäris­toon kohtuutonta melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Teollisuusaluetta ympäröivä rakentamaton alue on osoitettu aluevarausmerkinnällä **V = Virkistysalue**. Merkin­nän mukaan alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. V-alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen, mutta maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128 § mukainen maisematyöluupa. Teollisuusalue rajautuu eteläpuolella maantien alueeseen (valtatie 8).

Suunnittelualue sijaitsee vedenottamon lähisuoja-alueella **sv**, jossa alueella on sal­littu kaikki sellainen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta, joka ei vaaranna poh­javesialueen laatua. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Antinkankaan pohjavesi­aluetta. Yleiskaavan selostuksessa siitä kirjoitetaan: ”Antinkankaan piiloharjumuo­dostuman pohjavesialueen muodostumisalue sijoittuu 1 – 1,5 km leveänä vyöhyk­keenä Pattijoen kirkon – Kamutanmäen tasalta Raahen Pikkulahden rantaan saakka. Laadultaan Antinkankaan muodostuman pohjavesi on heikkoa. Etenkin raudan ja mangaanin määrä on korkea.”

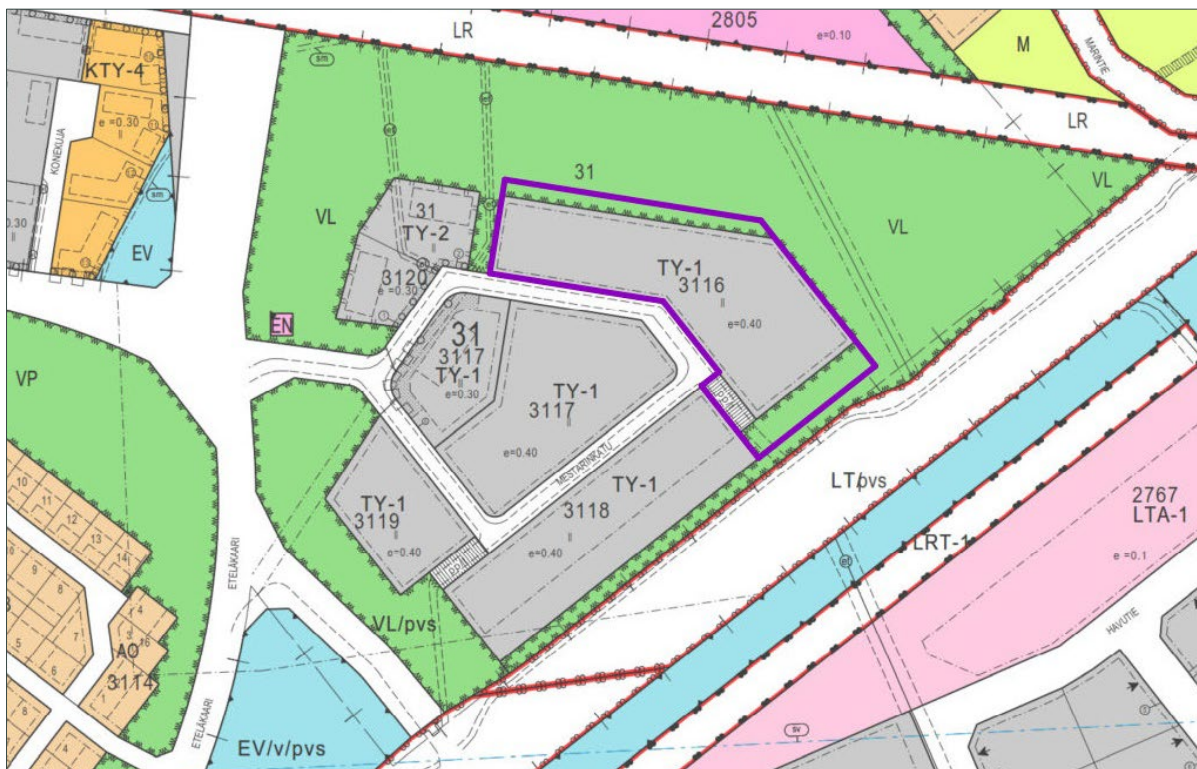


Kuva 18 Ote yleiskaavasta. Vasemmalla on ote karttalehdestä 1 ja oikealla ote karttalehdestä 2.

1.5.5 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualue on voimassa olevassa lääninhallituksen 17.2.1982 vahvistamassa **Mestauskallion teollisuusalueen asemakaavassa Ak 86** osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueena **TY-1** ja lähivirkistysalueena **VL**. Alueen sijainti huomioon ottaen sen virkistyskäyttömahdollisuudet ovat heikot. Uuden teollisuustontin muodostaminen ei näin ollen vaikuta merkittävästi kaupungin virkistyskäyttöön tarkoitettujen alueiden määrään.

Suunnittelualue ja sen ympäristö on rakentunut pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asemakaavan muutosalue on olemassa olevien tonttien osalta rakennettu teollisuusalueeksi. Sen pohjoispuolella on rakentamaton metsäalue, joka toimii lähinnä suojavajöhykkeenä eri toimintojen välillä. Alueen virkistysarvo on vähäinen.



Kuva 19 Ote Raahen kaupungin ajantasa-asetuksesta.

1.5.6 Rakennusjärjestys

Raahen seutukunnan yhteinen rakennusjärjestys on laadittu Raahen kaupunkia sekä Pyhäjoen, Siikajoen ja Vihannin kuntia varten. Raahessa voimassa oleva rakennusjärjestys on kuulutettu voimaan 3.1.2011. Sittemmin on Vihannin kunta liittynyt Raahen kaupunkiin.

1.5.7 Tonttijako- ja rekisteri

Alueelle on laadittu alkuperäisen asemakaavan mukainen tonttijako, jota on tarkistettu asemakaavanmuutosten yhteydessä.

1.5.8 Pohjakartta

Asemakaavoituksen pohjakartta on ote Raahen kaupungin kantakartasta. Se täyttää MRL 54 §:n asettamat vaatimukset. Sen on julkaistu koordinaatistojärjestelmässä ETRS-GK24 ja korkeusjärjestelmässä N2000.

1.5.9 Rakennuskiellot ja suojelupäätökset

Asemakaavoitettava alue ei ole rakennuskiellossa eikä siellä ole voimassa suojelupäätöksiä tai muita alueiden käyttöä rajoittavia sopimuksia, kuin ne, jotka koskevat Antinkankaan pohjavesialuetta ja vedenottamon suoja-alueita.

2 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty suunnittelualueen teollisuustonteilla toimivien yritysten aloitteesta yritystoiminnan edellytysten parantamiseksi. Laajennustarpeilla on vaikutuksia myös suunnittelualueen ulkopuolelle. Asemakaavan laatiminen perustuu voimassa olevaan yleiskaavaan. Asemakaavan laatiminen on käynnistetty vuoden 2018 kaavoitusohjelman pohjalta.

2.2 Osallistuminen ja yhteistyö

2.2.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon, virkistykseen tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaisten, yritysten ja yhteisöjen osalta kuultavia osallisia ovat seuraavat tahot:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Raahen Energia Oy
- Raahen Vesi Oy
- Elisa Oyj
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj

2.2.2 Vireilletulo

Käsite kaavoituksen vireilletulo mainitaan maankäyttö- ja rakennuslain 63.2 §:ssä. Selostuksessa kuvataan vireilletulosta ilmoittaminen sekä muut vireilletuloon liittyvät toimenpiteet ja menettelytavat, jotka ilmenevät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavoituskatsauksesta silloin, kun kaavan vireilletulosta ilmoitetaan kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa.

2.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 6§).

Asemakaavan vireilletulosta sekä kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan kaupungin käytännön mukaisesti Teknisen keskuksen ilmoitustaululla

osoitteessa Ruskatie 1 ja **Raahelainen**-lehdessä sekä sähköisesti kaupungin verkkosivulla. Asemakaava-asiakirjat asetetaan niin ikään nähtäville Teknisen keskuksen ilmoitustaululle ja sähköisesti (MRA 32a§) kaupungin verkkosivulle raahe.fi > Kaavoitus > Vireillä olevat kaavat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta voi toimittaa kirjallisen palautteen postiosoitteeseen: Raahen kaupunki / kaavoitus, Ruskatie 1, 92140 Pattijoki tai sähköpostilla osoitteeseen: kaavoitus@raahe.fi. Nähtävilläolojen aikana voit halutessasi jättää vireillä olevasta kaavasta palautetta sähköisesti myös Raahen kaupungin verkkosivulla *Kommentoi kaavaa* –lomakkeella (raahe.fi > Verkoasiointi > Osallistu ja vaikuta > Kommentoi kaavaa). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voit lisäksi koko kaavoituksen vireilläolon ajan jättää palautetta sähköisesti. Ilmoitathan aina nimesi. Nimetöntä palautetta ei käsitellä.

Asemakaava esitellään osallisille yleisötilaisuuksissa luonnosvaiheessa ja valmisteltuna ehdotuksena kutakin vaihetta koskevien asiakirjojen julkisen nähtävilläolon aikana. Asemakaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisina lue- telluilta viranomaisilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

Aloitusvaihe (vireille tulo)

Aloitusvaiheessa ilmoitettiin asemakaavoituksen vireilletulosta kuulutuksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville suunnittelutyön ajaksi kaupungin ilmoitustaululle Tekniseen keskuksen.

Luonnosvaihe

Kehittämislautakunta päätti 12.2.2019 § 87 asemakaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville. Asemakaavanmuutosluonnos on julkisesti nähtävillä kaupungin ilmoitustaululla Teknisessä keskuksessa ja verkkosivulla 18.2. – 19.3.2019 välisen ajan (30 vrk). Osallisten informointia ja kuulemista varten järjestettiin nähtävilläoloaikana 27.2.2019 ilta-aikainen vastaanotto Teknisessä keskuksessa.

Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää palautetta. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot. Osallisilta saadun palautteen perusteella tehtiin vähäisiä ja teknisuudellisia tarkennuksia asemakaavaehdotukseen. Tarkennuksia on tehty pääasiassa luonnoksessa esitettyihin kaavamerkintöihin. Asemakaavan oleellista sisältöä ei ole muutettu. Ympäristövalvonnan kanssa on keskusteltu asemakaavan sisällöstä. Pohjavesialueelle annettuja kaavamääräyksiä täsmennettiin kaavaehdotukseen keskustelun johdosta.

Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annettu kaavallinen vastine kuvataan tätä tarkemmin asemakaavaehdotuksen aineistona julkaistavassa vastineraportissa. Kaavaehdotukseen on tehty vastineen mukaiset sisältökorjaukset ennen ehdotuksen luottamuselinkäsittelyä.

Ehdotusvaihe

Vastine kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen ja kaavaehdotus on käsitelty kehittämislautakunnassa 9.4.2019 § 41. Kaavaehdotusaineisto asetetaan nähtäville kaupunginhallituksen 23.4.2019 § 137 päätöksellä. Kaavaehdotus oli tavoiteaikataulun mukaisesti julkisesti nähtävillä 29.4 – 31.5.2019 (30 vrk). Osallisten informointia

ja kuulemista varten järjestettiin nähtävilläoloaikana ilta-aikainen vastaanotto 15.5.2019 Teknisessä keskuksessa.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin nähtävilläoloaikana lausunnot Pohjois-Pohjanmaan liitolle, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuskelle, Museovirastolle, Pohjois-Pohjanmaan museolle, Jokilaaksojen pelastuslaitokselle, Raahen Energialle, Elenialle, Raahen Vedelle, DNA:lle, Elisalle ja Telia Finlandille sekä Raahen kaupungin asianosaisille toimialueille. Pyyntöihin saatiin vastaukseksi seitsemän lausuntoa, jotka on merkitty tiedoksi vastineraportissa. Ne eivät aiheuta muutoksia asemakaavaan.

Hyväksyminen

Kaupunginhallitus hyväksyi 12.8.2019 § 246 ehdotusvaiheen vastineen ja asemakaava-aineiston esitettäväksi kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 9.9.2019 § 75.

2.2.4 Viranomaisyhteistyö

Vireilletulovaiheessa ei noussut esiin MRL 66 §:ssä tarkoitetun viranomaisneuvottelun tarvetta. Viranomaisten tavoitteet huomioidaan lähtökohtaisesti alueella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti sekä alueiden käytön rekisterien tiedot huomioiden. Lausunnot pyydetään kunnan / seutukunnan asianosaisilta tahoilta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus ei edellytä asiassa ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelua.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavanmuutosalue on toteutunut alueella jo voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Mestauskallion alueelle on hyväksytty kaksi sitä uudempaa asemakaavanmuutosta, joilla on lisätty teollisuusrakentamista alueelle. Edellä luetellut suunnitelmat ja tiedot otetaan huomioon asemakaavan laadinnassa.

Kaupungin strateginen tavoite säilyttää olemassa olevan elinkeinoelämän toimintaedellytykset voimassa olevat kaavat ja viranomaistavoitteet huomioon ottaen. Alueelle ei ole tarpeen tehdä uusia määrällisiä tavoitteita esimerkiksi työpaikoista tämän asemakaavanmuutoksen laadinnan yhteydessä.

Tavoitteena on pohjaveden suojeleminen pilaantumiselta. Vuonna 2007 vahvistetussa yleiskaavassa esitetty pohjavesialueen rajausta ja luokkaa on tarkistettu ELY-keskuksen toimesta vuonna 2018. Pohjavesialuetta koskee ympäristönsuojelulain (YSL 527/2014) 17 § pohjaveden pilaamiskielto. Toiminta pohjavesialueella voi vaatia vesilain (VesiL 587/2011) 3 luvun 2 § mukaisen luvan. Alue sijoittuu lisäksi Antinkankaan vedenottamon lähisuoja-alueelle. Lähisuoja-alueesta tehdyn vesioikeuden päätöksen mahdollista purkamista valmistellaan. Päätöksen purku ei kuitenkaan ole ajankohtainen lähitulevaisuudessa. Antinkankaan pohjavesialueen rajausta tulee säilyttää, vaikka vesioikeuden päätös purettaisi. Näin ollen molemmat rajaukset on huomioitava nyt laadittavassa asemakaavassa.

Antinkankaan pohjavesialuetta koskevat **Pohjois-Suomen vesioikeuden päätöksessä n:o 2/65/1** Antinkankaan pohjavesialueelle ja vedenottamon lähisuoja-alueelle annetut määräykset:

- Alueelle ei saa sijoittaa vesien suojelua 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 viemäröimätöntä 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 tiiviytteen on kiinnitettävä erityisen suurta huomiota.

Ympäristönsuojelulain (YSL 527/2014) 17 §:ssä kuvattu *pohjaveden pilaamiskielto*:

”Ainetta, energiaa tai pieneliöitä ei saa panna, päästää tai johtaa sellaiseen paikkaan tai käsitellä siten, että:

- 1) tärkeällä tai muulla vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle taikka pohjaveden laatu voi muutoin olennaisesti huonontua;
- 2) toisen kiinteistöllä olevan pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle taikka tehdä pohjaveden kelpaamattomaksi tarkoitukseen, johon sitä voitaisiin käyttää; tai
- 3) toimenpide vaikuttamalla pohjaveden laatuun muutoin saattaa loukata yleistä tai toisen yksityistä etua (pohjaveden pilaamiskielto).

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä sellaisista 1 momentissa tarkoitetuista aineista, jotka ovat ympäristölle ja terveydelle vaarallisia ja joiden päästäminen suoraan tai epäsuorasti pohjaveteen on kielletty.”

Vesilain (Vesil 587/2011) 3 luvun Luvanvaraiset vesitaloushankkeet 2 §:ssä kuvataan vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus:

Vesitaloushankkeella on oltava lupaviranomaisen lupa, jos se voi muuttaa vesistön asemaa, syvyyttä, vedenkorkeutta tai virtaamaa, rantaa tai vesiympäristöä taikka pohjaveden laatua tai määrää, ja tämä muutos:

- 1) aiheuttaa tulvan vaaraa tai yleistä vedenvähyyttä;
- 2) aiheuttaa luonnon ja sen toiminnan vahingollista muuttumista taikka vesistön tai pohjavesiesiintymän tilan huononemista;
- 3) melkoisesti vähentää luonnon kauneutta, ympäristön viihtyisyyttä tai kulttuuriarvoja taikka vesistön soveltuvuutta virkistyskäyttöön;
- 4) aiheuttaa vaaraa terveydelle;
- 5) olennaisesti vähentää tärkeän tai muun vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuutta tai muutoin huonontaa sen käyttökelpoisuutta taikka muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvetenä;
- 6) aiheuttaa vahinkoa tai haittaa kalastukselle tai kalakannoille;
- 7) aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vesiliikenteelle tai puutavaran uitolle;
- 8) vaarantaa puron uoman luonnontilan säilymisen; tai
- 9) muulla edellä mainittuun verrattavalla tavalla loukkaa yleistä etua.

Vesitaloushankkeella on lisäksi oltava lupaviranomaisen lupa, jos 1 momentissa tarkoitettu muutos aiheuttaa edunmenetystä toisen vesialueelle, kalastukselle, veden saannille, maalle, kiinteistölle tai muulle omaisuudelle. Lupaa ei kuitenkaan tarvita, jos edunmenetys aiheutuu ainoastaan yksityiselle edulle ja edunhaltija on antanut hankkeeseen kirjallisen suostumuksensa.

Lupaviranomaisen lupa tarvitaan myös:

- 1) sellaiseen noron tai ojan taikka sen vedenjuoksun muuttamiseen, josta aiheutuu vahinkoa toisen maalle, jos asianomainen ei ole antanut tähän suostumustaan eikä kyse ole 5 luvussa tarkoitettusta ojituksen ojituksesta;
- 2) sellaiseen vesialueelle tehtävän rakennelman käyttöön, josta aiheutuu häiriötä toisen kiinteistön käytölle eikä asianomainen ole antanut tähän suostumustaan.

Lupa tarvitaan myös luvan saaneen vesitaloushankkeen muuttamiseen, jos muutos loukkaa 1–3 momentissa tarkoitettulla tavalla yleisiä tai yksityisiä etuja.”

3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

3.2.1 Osallisten tavoitteet

Tässä kohdassa kuvataan osallisilta saatu palaute ja sen huomioiminen yhteenvetona, kuulemiset ja tilaisuudet sekä muu mahdollinen osallisilta saatu palaute.

Aloitusvaihe

Kaavan laadinnan tavoitteista tontilla 3116-6 pidettiin 11.10.2017 työneuvottelu kaavoituksen ja toimijan kesken. Kaava-aluetta laajennettiin ja kaavan laadinnan tavoitteita korttelissa 3116 tarkennettiin 24.1.2019 erillisissä työneuvotteluissa kaavoituksen ja toimijoiden kesken. Asemakaavanmuutoksen aloitusvaiheessa tavoitteita on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Molemmilla korttelialueen toimijoilla on tarve varastopihan laajentamiseen. Toisella tontilla pihatilan tarve perustuu jo käytetyn piha-alueen liittämiseen tonttialueeseen. Lisäksi tarvitaan uusi ulkopuolinen ajoneuvoyhteys tontin sisäisen liikennöinnin sujuvoittamiseksi. Toisella tontilla lisätilaa tarvitaan olevassa toiminnassa varastopihana.

Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, kaupungin Rakennus- ja ympäristövalvonnalta, Raahen Energialta, Raahen Vedeltä, Elisalta ja Telia Finlandilta. Luonnosvaiheessa lausuntoa eivät ole jättäneet Pohjois-Pohjanmaan liitto, Museovirasto, Raahen Energia Oy:n sähköverkko-osasto sekä Raahen kaupungin hallintokunnista Kuntatekniikka ja Maankäyttö ja mittaus. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Lausunnot ja niihin laaditut vastineet on esitetty erillisessä vastineraportissa.

Ehdotusvaihe

Osallisten informointia ja kuulemista varten järjestetyllä vastaanotolla 15.5.2019 ei saatu palautetta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta saatiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Elenialta, Raahen Vedeltä sekä Raahen kaupungin Lupa- ja valvontajaostolta. Lausunnot eivät aiheuta muutoksia asemakaavaan. Kaavaehdotuksesta ei jätetty mielipiteitä. Palaute ja siihen laaditut vastineet on esitetty erillisessä vastineraportissa.

Muu saatu palaute

Muuta palautetta ei ole saatu.

3.2.2 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Vaikka pohjavesialuetta ei enää hyödynnetä käyttövedenotossa, tulee se huomioida maankäytössä ympäristönsuojelun näkökulmasta. Pohjavesialuetta koskee ympäristönsuojelulain 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto, joka muun muassa on kuvattu selostuksen kohdassa 3.1.

4 Asemakaavaratkaisun valmistelu

4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

4.1.1 Suunnittelukysymysten arviointi

Varsinaisia luonnosvaihtoehtoja ei alueelle ole laadittu. Luonnosvaiheessa tutkittuja pääteemoja ovat olleet pohjavesialueen huomioiminen, rakennusoikeuden muodostuminen, korttelialueen pihajärjestelyt ja huoltoyhteyden järjestäminen suunnittelualueen takana sijaitseviin teknisille laitteille.

Antinkankaan pohjavesialue on osoitettu maakuntakaavassa ja ELY-keskus on määrittänyt rajauksen uudelleen. Lisäksi vedenottamalla on edelleen valmiudet vedentoon tarvittaessa. Vierasaineiden vaikutukset voivat levitä nopeasti, huomaamatta ja laajalle alueelle pohjaveden välityksellä. Ympäristön pilaantumisen ehkäisemiseksi annetaan tarvittavat kaavamääräykset pohjavesialueen huomioimisesta.

Rakennusoikeus ei lisäännä asemakaavanmuutoksella. Toisella tontilla rakennusoikeus on lähes toteutettu, eikä piha-aluetta ole enää paljon käytettävissä. Toisella tontilla rakennusoikeutta on vielä hyvin jäljellä, eikä lisätarvetta sille ole. Korttelialueen voimassa olevan asemakaavan tehokkuutena sallittu rakennusoikeus ilmoitetaan laadittavassa asemakaavanmuutoksessa rakennusoikeuslukuna. Korttelialueen pihajärjestelyt ja alueelta valtatielle 8 syntyvien näkymien hallinta ohjeistetaan asemakaavanmuutoksella.

Huoltoyhteys suunnittelualueen takana sijaitseviin teknisille laitteille mahdollistetaan edelleen asemakaavanmuutoksella.

4.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

4.2.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Asemakaavoituksen vireilletulosta on päätetty kehittämislautakunnassa 25.9.2018 § 87 ja asia on kuulutettu 6.10.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville. Vuorovaikutus- ja arviointimenettelyjen riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta on tiedotettu kaavoituksen käynnistymisestä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavoituksen edetessä.

4.2.2 Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosta koskeva valmisteluaineisto (asemakaavanmuutosluonnos) asetettiin nähtäville 30 päivän ajaksi aikavälillä 18.2. – 19.3.2019 kehittämislautakunnan 12.2.2019 § 87 päätöksellä. Mielipiteensä sai ilmoittaa kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastineita mielipiteisiin ei pyydetty toimittamaan.



Kuva 20 Ote asemakaavanmuutosluonnoksesta 4.2.2019, asemakaavakartta.

4.2.3 Ehdotusvaihe

Asiaa on käsitelty viimeksi 23.4.2019, jolloin kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavanmuutosehdotuksen ja asetti sen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Tavoiteaikataulun mukaisesti ehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville mielipiteiden (muistutus) esittämistä varten aikavälillä 29.4. - 31.5.2019. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa sitä varten.

Osallisten informointia ja kuulemista varten järjestettiin ilta-aikainen vastaanotto keskiviikkona 15.5.2019 klo 17.00-19.00 Tekninen keskuksen aulassa (Ruskatie 1, 92140 Pattijoki).

4.2.4 Hyväksymisvaihe

Asiaa käsiteltiin 12.8.2019 § 246, jolloin kaupunginhallitus esitti asemakaavanmuutosta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto 9.9.2019. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen MRA 94 § mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain MRL 191 §:ssä. Kaava on lainvoimainen 28.10.2019 alkaen. Kaavan voimaantulosta on samana päivänä kuulutettu kaupungin verkkosivulla.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Mestauskallion korttelin 3116 asemakaavanmuutos ei lisää alueen rakennusoikeutta. Korttelissa aiemman asemakaavan tehokkuusluvun mukainen rakennusoikeus on siirretty laadittavaan kaavaan rakennusoikeutena. Korttelialueilla tehokkuus on keskimäärin 0,35. Aluetehokkuus on noin 0,31.

Taulukko 1. Rakentamisen mitoitus Mestauskallion korttelin 3116 asemakaavanmuutoksen alueella.

alue	tonttia kpl	kerrosala k-m ²	pinta-ala ha	tehokkuus-luku (e)
TY-1	2	5 685	1,6	0,35
Koko alue	2	5 685	1,8	0,31

5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alueelle sijoittuu teollisuus- ja varastotoimintaa, joka tarjoaa alueelle oman toimialansa palveluja tai tuotteita ulkopuolisia palveluja varten. Alueelle ei sijoiteta uutta julkista tai yksityistä palvelutoimintaa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa annetaan yksityiskohtaisia vesiensuojelua koskevia määräyksiä, joilla voidaan vaikuttaa vesiensuojeluun pohjavesialueella. Asemakaavanmuutoksessa annetaan yleiset määräykset pohjaveden huomioon ottamisesta rakentamisessa ja toiminnassa:

- ”Koko kaava-alue on vedenottamon suoja-alueella ja pääosaltaan pohjavesialueella (Antinkangas 11678051). Aluetta koskee ympäristönsuojelulain (527/2014) 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto. Tulee tarkistaa, vaatiiko rakentaminen tai toiminta pohjavesialueella vesilain (587/2011) 3 luvun 2 §:n mukaisen luvan. Aluetta koskevat Pohjois-Suomen vesioikeuden päätöksessä n:o 2/65/1 Antinkankaan pohjavesialueelle ja vedenottamon lähi-suoja-alueelle annetut määräykset.
- Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä tulee huomioida maanalaisia rakenteita rakennettaessa. Pohjavettä ei saa laskea esim. ojittamalla.”
- Alueen rakennuksissa, tonteilla ja kaduilla on käytettävä rakennerratkaisuja, jotka suojaavat pohjavesiä varastoinnin, liikenteen tai muun alueella suoritettavan toiminnan aiheuttamilta päästöiltä. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista vaikutusta pohjaveden määrälle tai laadulle. Ennen rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä tulee tarkistaa, tarvitseeko toiminta ympäristöluvan.”

Asemakaavanmuutoksessa annetaan merkinnällä /pv korttelialueelle erityisiä määräyksiä pohjaveden huomioon ottamisesta rakentamisessa ja toiminnassa:

- ”Alue on 2-luokan vedenhankintakäyttöön soveltuvaa pohjavesialuetta, joka pohjaveden antoisuuden ja muiden ominaisuuksiensa perusteella soveltuu 1-luokan mukaiseen käyttöön.
- Alueelle ei saa rakentaa kellaritiloja.
- Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta tai toimintaa, joka aiheuttaa veden pilaantumista, pohjavesiolosuhteiden haitallista muuttumista, uhkaa pohjaveden puhtaudelle tai muuta häiriötä.
- Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyneet sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Rakennukset tulee liittää yleiseen viemäriin.
- Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Öljysäiliöt ja muut kemikaalit tulee sijoittaa sisätiloihin, tiivispohjaisiin halleihin ja maan päällisiin vesitiiviisiin suoja-altaisiin, joiden tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen enimmäismäärä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

TY-1



Kuva 21 Näkymiä tonttien laajennusalueille. Vasemmalla varastopihaa korttelin 3116 tontilla 8 ja oikealla tontilla 7. (Raahen kaupunki/ O. Järvinen, 24.1.2019.)

Asemakaavanmuutosalueen korttelialue varataan voimassa olevan asemakaavan mukaiseen käyttöön. Alueelle annetuissa kaavamääräyksissä on huomioitu lisäksi alueelle viime aikoina hyväksytyt asemakaavanmuutokset ja Antinkankaan pohjavesialue.

Tonttialueita laajennetaan tontin takaosassa lähivirkistysalueelle 10 metriä leveä kaista.



Kuva 22 Lähivirkistysalueen kangasmetsää, jonne korttelialuetta laajennetaan. Taustalla korttelin 3116 rakennuksia. (Raahen kaupunki, O. Järvinen 2019.)

Korttelialueen valtatielle 8 näkyville rajoille edellytetään näkösuoja-aidan rakentaminen. Näkösuoja toteutuu esimerkiksi näkymää peittävällä aidalla. Näkösuoja voi vaihtoehtoisesti toteutua kyseistä korttelinrajaa lähimmän rakennusalan rajaan rakennettavalla rakennuksella tai katoksella, johon on rakennettu peittävä seinä korttelirajaa vasten olevalle reunalle.

5.3.2 Muut alueet

VL

Korttelialueeseen rajautuu etelässä lähivirkistysalue VL, jolla on sallittu läpiajoliikenne korttelin 3116 tontille 8. Tämä muuttaa alueen liikennejärjestelyjä hieman. Ajoyhteysmerkintä jatkuu VL-alueen takaosassa huoltoyhteyden merkinnällä. Valtatie 8:n ja korttelialueen välinen viheralue tulee olemaan käytännössä liikennealuetta tontille ajoa ja huoltoliikennettä varten. Tämän johdosta alueen rakentamisessa ja viimeistelyssä tulee ottaa huomioon valtatielle syntyvä näkymä. Alue tulee toteuttaa laadukkaasti, vaikka asfalttipintaa ei ajoneuvoliikenteen reitille toteuteta. Huoltoliikennettä varten tulee olla esteetön kulku ajoyhteyden kautta alueen läpi.



Kuva 23 (Raahen kaupunki, O. Järvinen 2019.)



Kuva 24 Etualalla varastopihaa korttelin 3116 lounaisrajassa sekä taustalla naapurikorttelin rakennetta. Vasemmalla näkyy nykyisen lähivirkistysalueen puustoa. (Raahen kaupunki, O. Järvinen 2019.)

Katualue

Korttelialueeseen rajautuu jalankululle varattu katualue, jonka kautta on osoitettu tontille ajo (/t) siihen rajautuville tonteille sekä huoltoliikenne (/h) suunnittelualueen takana olevalle sähköasemalle ja mastolle. Kevyen liikenteen yhteyttä valtatievarren kevyen liikenteen runkoreitille ei Mestarinkadun päästä enää muodostu valtatievarren rautatiesillan perusrantamisesta johtuen.

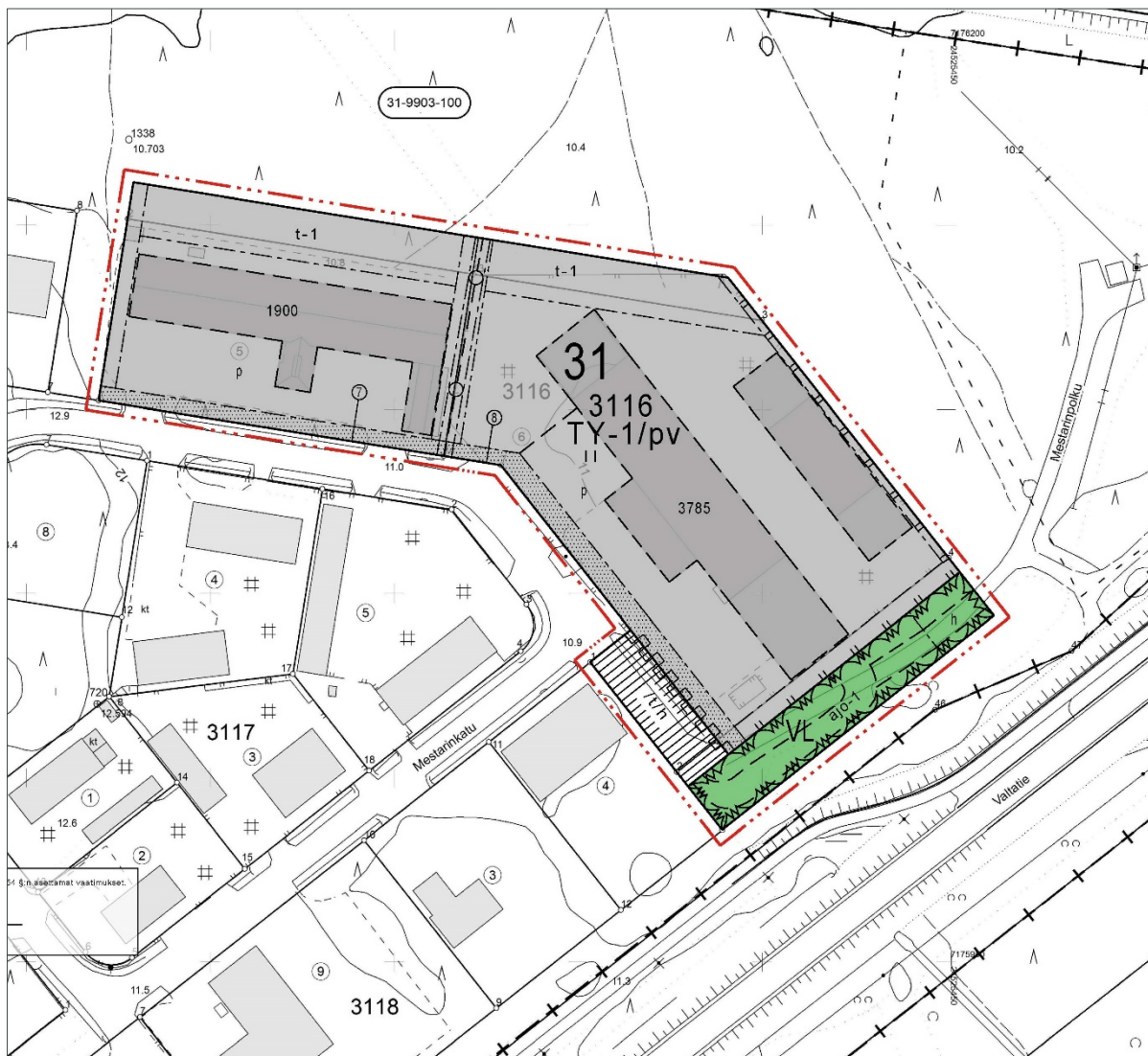


Kuva 25 Etualalla olemassa oleva tontille ajoväylä suunnittelualan naapurikortteliin. Taustalla näkyy Mestarinkadun katualue. Kortteli 3116 on kadun oikealla puolella. (Raahen kaupunki, O. Järvinen 2019.)



Kuva 26 Suunnittelalueeseen kuuluvaa lähivirkistysaluetta 8-tien varressa korttelialueen etelä-laidalla. Korttelialueelle näkösuojaa antavan havumetsikön halki kulkee olemassa oleva huoltoyhteys. (Raahen kaupunki, O. Järvinen 2019.)

5.4 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset



Kuva 27 Ote asemakaavanmuutosehdotuksesta 29.3.2019, asemakaavakartta. Kuvan jälkeen on koottu asemakaavanmuutosaluetta koskevat asemakaavamerkinnät ja -määräykset.

RAAHEN KAUPUNKI

Akm 238:

MESTAUSKALLION TEOLLISUUSALUEEN KORTTELI 3116 ASEMAKAAVANMUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:

Raahen kaupungin 31. kaupunginosan kiinteistöjä 678-31-3116-5, 678-31-3116-6, 678-31-9901-100 ja 678-31-9903-100.

Asemakaavan muutoksella poistuvat:

Raahen kaupungin 31. kaupunginosan korttelin 3116 tontit 5 ja 6.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Raahen kaupungin 31. kaupunginosan (Mestauskallio) korttelin 3116 tontit 7 ja 8 sekä niihin liittyvät VL- ja katualue.

Tonttijaolla muodostuvat Raahen kaupungin 31. kaupunginosan korttelin 3116 tontit 7 ja 8.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SI- TOVA TONTTIJAKO



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



Lähivirkistysalue.

/pv

Alue on 2-luokan vedenhankintakäyttöön soveltuvaa pohjavesialuetta, joka pohjaveden antoisuuden ja muiden ominaisuuksiensa perusteella soveltuu 1-luokan mukaiseen käyttöön.

Alueelle ei saa rakentaa kellaritiloja.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta tai toimintaa, joka aiheuttaa veden pilaantumista, pohjavesiolosuhteiden haitallista muuttumista, uhkaa pohjaveden puhtaudelle tai muuta häiriötä.

Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyneet sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Rakennukset tulee liittää yleiseen viemäriin.

Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Öljysäiliöt ja muut kemikaalit tulee sijoittaa sisätiloihin, tiivispohjaisiin halleihin ja maan päällisiin vesitiiviisiin suoja-altaisiin, joiden tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen enimmäismäärä.



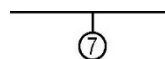
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

31


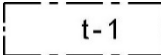

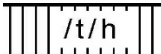
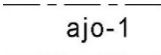
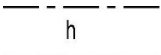

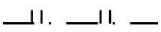
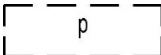
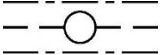

Kaupunginosan numero.

3116

Korttelin numero.

3785

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

- II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
-  Rakennusala.
-  Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Talousrakennukset tulee rakentaa mahdollisimman lähelle tonttirajaa osana mahdollista aitarakennetta.
-  Istutettava alueen osa.
-  Jalankululle varattu katu, jolla tontille ajo ja huoltoajo on sallittu.
-  Ajoyhteys. Alueelle saa sijoittaa viereiselle korttelialueelle johtavan ajoyhteyden. Olemassa oleva puusto on säilytettävä tai uutta puustoa istutettava ajoyhteyttä varten käytettävän liikennealueen ulkopuolelle jäävällä alueella. Ajoneuvoliikenteeseen käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Ajoyhteys on pidettävä ajokelpoisena ja esteettömänä hälytysajoneuvoja varten.
-  Alueen sisäiselle huolto liikenteelle varattu alueen osa.
-  Ohjeellinen rakennusala.
-  Näkösuoja-aita.
-  Ohjeellinen pysäköimispaikka.
-  Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Merkinnällä on osoitettu alueelle kulkeva hulevesijohto.
-  Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Asemakaavamääräykset:

Koko kaava-alue on vedenottamon suoja-alueella ja pääosaltaan pohjavesialueella (Antinkangas 11678051). Aluetta koskee ympäristönsuojelulain (527/2014) 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskiello. Tulee tarkistaa, vaatiiko rakentaminen ja toiminta pohjavesialueella vesilain (587/2011) 3 luvun 2 §:n mukaisen luvan. Aluetta koskevat Pohjois-Suomen vesioikeuden päätöksessä n:o 2/65/1 Antinkankaan pohjavesialueelle ja vedenottamon lähisuoja-alueelle annetut määräykset.

Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä tulee huomioida maanalaisia rakenteita rakennettaessa. Pohjavettä ei saa laskea esim. ojittamalla.

Alueen rakennuksissa, tonteilla ja kaduilla on käytettävä rakennerratkaisuja, jotka suojaavat pohjavesiä varastoinnin, liikenteen tai muun alueella suoritettavan toiminnan aiheuttamilta päästöiltä. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista vaikutusta pohjaveden määrälle tai laadulle. Ennen rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä tulee tarkistaa, tarvitseeko toiminta ympäristöluvan.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla ulkovarastointiin tai huoltoon käytetyt avoimet pihan osat tulee aidata vähintään 2 metriä korkealla, näkösuojaa antavalla aidalla tai rajaamalla alue katoksilla tai rakennuslalle sijoittuvilla rakennuksilla. Kaavassa erikseen edellytetyn näkösuoja-aidan voi korvata rakennuksella tai katosrakenteella, jossa on peittävä seinä korttelirajaa vasten.

Tontin rakentamatta jäävät osat, joita ei käytetä ulkovarastointiin, ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puustoa kasvavana ja täydennysistutettavana kulutusta kestäväällä aluskasvillisuudella.

Rakennuksia, pihoja ja teitä suunniteltaessa on selvittävä ja huomioitava tärinän vaikutukset rakenteisiin ja niiden kestävyteen.

Teollisuus- ja varastokorttelialueella on varattava autopaikkoja 1 ap/1,5 työpaikkaa. Kaikki toiminnan tarvitsemat pysäköintipaikat on sijoitettava tonteille.

Kortteliin ei saa sijoittaa melu- eikä tärinäherkkää toimintaa.

Rakennukset, rakennelmat, aitaukset ja ulkoalueet on suunniteltava ja toteutettava laadukkaasti ja yhtenäistä arkkitehtuuria soveltaen.

Sammutusvesiverkoston uusien, korjattavien tai poistettavien palopostien ja vesiasemien sijoituksesta ja tarpeellisuudesta päättää pelastusviranomainen.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön



Kuva 28 Näkymä valtatie 8 laidasta itään kohti suunnittelualueetta. Liikenneväylää reunustavan metsäkaistan takaa siilautuu Mestauskallion teollisuusalueen rakennuksia. (Raahen kaupunki, O. Järvinen 2019.)

Asemakaavanmuutoksella ei tuoda alueelle uutta rakentamista, joten vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ei synny aluerakenteen tai kaupunkikuvan näkökulmasta. Piha-alueen laajentaminen tapahtuu tontin takaosassa, eikä sillä ole vaikutusta katunäkymiin. Piha-alueiden laajentuminen tulee kuitenkin näkymään valtatielle nro 8, joka kulkee korkealla mäessä ja näkymiä puuston yli alas teollisuusalueelle syntyy vapaasti. Valtatie nro 8 on vilkkaasti liikennöity. Heikentävä vaikutus näkymiin on vähintään kohtalainen.

Lähimpänä valtatieta nro 8 olevan tontin ja valtatieväliin jäävältä alueelta poistuu mahdollisesti puustoa uusien liikennejärjestelyjen toteutuessa. Näkymät avautuvat esteettömämmin valtatieltä piha-alueelle. Heikentävä vaikutus näkymiin voi olla merkittävä. Haitallisia vaikutuksia näkymiin pyritään vähentämään sillä, että laadittavassa asemakaavassa edellytetään aidan rakentaminen tonttirajaan ja piha-alueiden järjestämisestä annetaan määräys.

Asemakaavanmuutoksella ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön.

Teollisuusalueen ja sitä ympäröivän alueen liikenneverkko on valmis. Pääliikenneverkko on toimiva nykyiselle liikenteelle ja kapasiteettia raskaan liikenteen lisääntymiselle on. Ajoyhteyden liittymisessä Mestarinkadulta teollisuustontille hyödynnetään aiemmassa asemakaavassa ollutta kevyen liikenteen reittiyyttä, jolla tontille ajo on sallittu. Viheralueella olevan aiemman huoltoyhteyden liikennemäärät nousevat huomattavasti, kun ajoyhteys otetaan käyttöön. Lisääntyvä käyttö voi vaikuttaa suotuisasti huoltotieyhteyden toimivuuteen esimerkiksi talvella. Alueella ei kulje kevyttä liikennettä, koska yhteyttä valtatievarren kevyen liikenteen runkoreitille ei Mestarinkadun päästä enää ole. Liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset ovat kokonaisuutena vähäiset.

Asemakaavanmuutoksella ei ole vaikutuksia kunnallistekniseen verkostoon.

5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maaperään, veteen tai ilmaan johtuvia päästöjen ei arvioida lisääntyvän asemakaavanmuutoksella. Liikenne on jo olemassa teollisuusalueella, mutta sen reitti muuttuu. Huoltoyhteyden alueelle siirtyvän liikenteen päästöt levittäytyvät hieman aiempaa laajemmalle alueelle.

Asemakaavamerkinnoissa ja –määräyksissä on huomioitu Antinkankaan pohjavesialue. Mahdollisia haittavaikutuksia pohjaveteen pyritään hallitsemaan ohjeistamalla suunnittelualueen rakentamista. Liikenteen päästöjen vaikutukset arvioidaan vähäisiksi.

Tontit laajenevat lähivirkistysalueelle, jolla nyt kasvaa havumetsää. Vapaata viheraluetta jää kuitenkin vielä runsaasti teollisuustontin laajentumisen jälkeen. Lisäksi laajenevan korttelialueen pinta-alasta osa on jo käytössä piha-alueena. Vaikutus luonnonympäristön elinolosuhteisiin on vähäinen. Alue on osa taajamaa. Lähivirkistysalueen virkistyskäyttömahdollisuudet liikennealueiden vaikutuspiirissä ovat heikot. Asemakaavan muutos ei vaikuta merkittävästi kaupungin virkistyskäyttöön tarkoitettujen alueiden määrään.



Kuva 29 Lähivirkistysalueen kangasmetsää suunnittelualan koillisreunalla. (Raahen kaupunki, O. Järvinen 2019.)

5.5.3 Muut vaikutukset

Asemakaavanmuutoksella parannetaan yritystoiminnan toimintaedellytyksiä ja turvataan osaltaan Raahen työpaikkojen säilymistä sekä lisätään kaupungin elinvoimaa. Korttelialueella toimivat yritykset voivat toteuttaa toimintaansa varten laatimia suunnitelmia ja niiden olosuhteet paranevat asemakaavanmuutoksella.

Teollisuusalueelle ei tuoda uusia toimintoja tai rakentamista, joten vaikutuksia lähialueen asumiseen tai palveluihin ei tule.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön alueelle aiheuttamat häiriöt syntyvät pääasiassa lähialueen liikennereiteistä. Alueella olevat toiminnot voivat myös itsessään aiheuttaa häiriötä. Häiriötekijät on huomioitu, kun alue on alun perin asemakaavoitettu teollisuusalueeksi.

5.7 Nimistö

Asemakaavanmuutos ei ole vaikuta alueen nimistöön.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tonttien lisäalueet asetetaan vuokralle tai myyntiin kaavan saatua lain voiman ja kun kaavan mukaiset kiinteistöt on muodostettu. Piha-alueen ja aitojen rakentaminen tapahtuu yksityisten maanomistajien toimesta ja aikataululla. Teknisen huollon verkostoihin ja laitteisiin aiheutuvat muutokset toteutetaan tarvittaessa.

Alueen ajoneuvoliikenteen alueet voi toteuttaa, kun kiinteistöt on muodostettu. Ajoyhteyden reitin toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa yksityinen taho, jonka tarpeisiin yhteys on olemassa. Huoltoreitin toteutuksesta ja ylläpidosta vastaavat tekniset toimijat, joiden tarpeisiin yhteys on olemassa.

Pelastustoimen tehtävien hoito on mahdollista kaava-alueella asemakaavassa osoitetuilla kortteli- ja katualueilla sekä VL-alueelle osoitetun ajoyhteyden kautta myös pelustuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla. Ajoyhteys on tarkoitettu lähtökohtaisesti teollisen toiminnan käyttämälle kuljetuskalustolle. Lisäksi voidaan kulkea huoltoyhteyden kautta sen vaikutuspiirissä olevien kohteiden luona.

Alueen käyttöä ja rakentamista ohjeistetaan olemassa olevien viranomaistietojen pohjalta. Maalämpökaivojen rakentamisesta ei saa aiheutua uhkaa pohjaveden laadulle. Lisäksi on huomioitava pohjavesialuetta koskevat Pohjois-Suomen vesioikeuden määräämät lupaehdot.

Alueen läheisyydessä on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden riittävästä suojauksesta tulee alueella toimijoiden huolehtia. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään, tulee siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata asianomainen siirto. Siirrot ovat maksullisia (MRL 89§).

Kaava on toteuttamiskelpoinen sen saatua lainvoiman. Kaavan toteutuksesta ja sen aikataulusta vastaavat alueen toimija.

6.2 Toteutuksen seuranta

Rakennusoikeuden toteutumista voidaan tarvittaessa seurata kiinteistötietojärjestelmän tiedoista. Muun rakentamisen ja toimien seuranta tapahtuu lupaharkinnan yhteydessä.

7 Liitteet

Liite 1: Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	678 Raahe	Täyttämispvm	29.03.2019
Kaavan nimi	Mestauskallion teollisuusalueen kortteli 3116 asemakaavanmuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	15.7.2019
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.09.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Akm 238
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,8312	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,8312

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [km ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [km ² +/-]
Yhteensä	1,8312	100,0	5685	0,31	0,0000	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,6300	89,0	5685	0,35	0,2091	
V yhteensä	0,1410	7,7			-0,2161	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0602	3,3			0,0070	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
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 [lkm]	[k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerros- ala [km ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [km ² +/-]
Yhteensä	1,8312	100,0	5685	0,31	0,0000	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,6300	89,0	5685	0,35	0,2091	
TY-1	1,6300	100,0	5685	0,35	0,2091	
V yhteensä	0,1410	7,7			-0,2161	
VL	0,1410	100,0			-0,2161	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0602	3,3			0,0070	
Kev. liik. kadut	0,0602	100,0			0,0070	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						