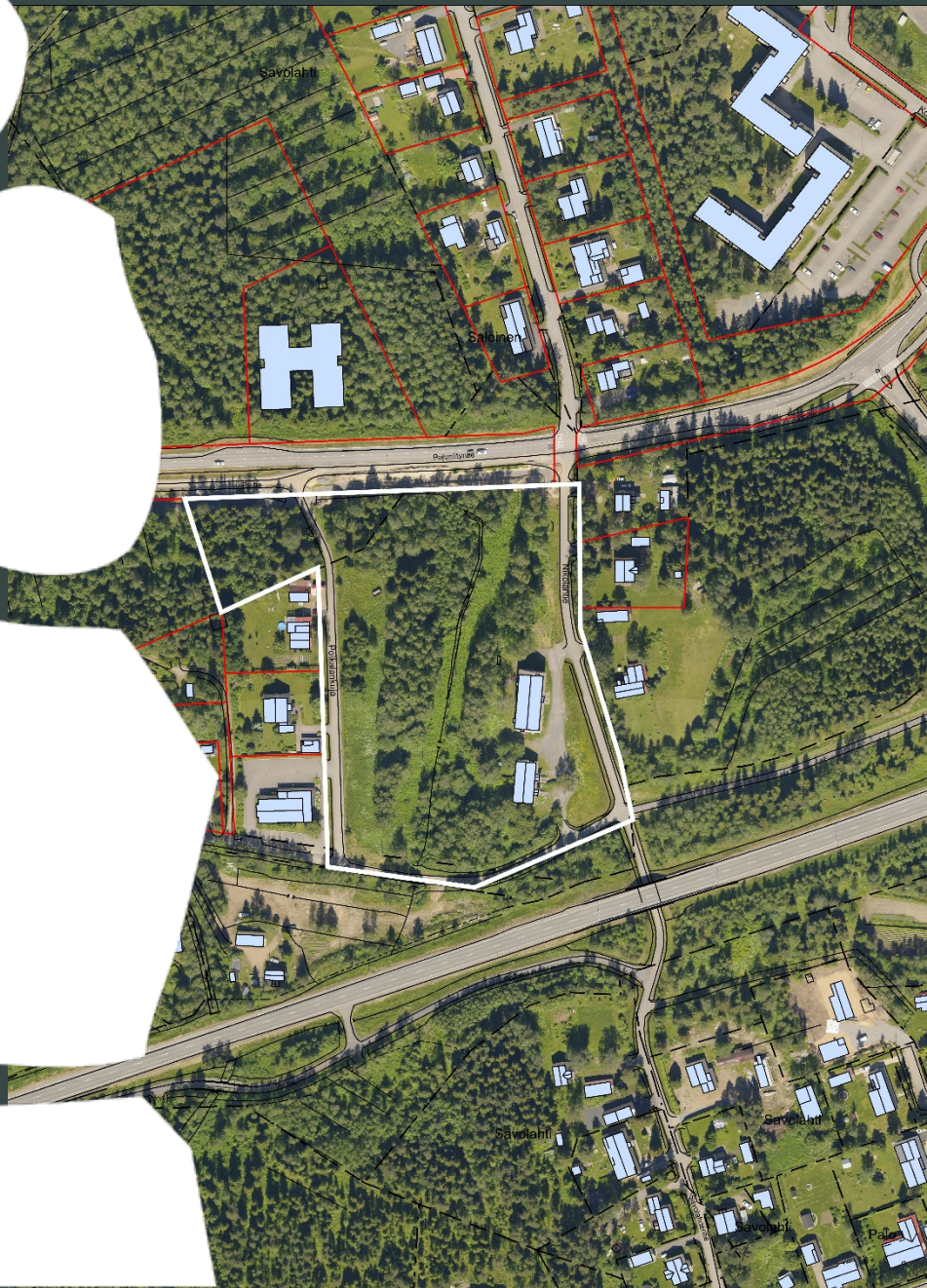


Raahen kaupungin 36. kaupunginosan (Ollinsaari)  
korttelin 3629 asemakaavan muutos (Nikolantie 3)

Akm 227

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

30.3.2020



**Raahen kaupunki**

**Kaavoitus**

**2020**

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

Vireilletulosta on ilmoitettu 30.11.2013

Tekninen lautakunta 21.11.2013 § 163, 10.4.2014 § 44

Kehittämislautakunta 10.12.2019 § 147

Kaupunginhallitus 20.1.2020 § 6, 6.4.2020 § 89

Kaupunginvaltuusto 15.6.2020 § 19

Tämä selostus koskee kaupunginvaltuuston 15.6.2020 päätöksellä hyväksyttyä Raahen kaupungin 36. kaupunginosan (Ollinsaari) korttelin 3629 asemakaavan muutosta (Akm 227).



## Raahen kaupungin 36. kaupunginosan (Ollinsaari) korttelin 3629 asemakaavan muutos (Nikolantie 3)

Raahen kaupunki  
Ollinsaaren 36. kaupunginosa  
Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako (Akm 227)  
Kortteli 3629  
sekä siihen liittyvät VL-, katu- 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](mailto:anu.syrjapalo@raahe.fi)  
kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala  
puh.: 040 830 3000  
sähköposti: [jaana.pekkala@raahe.fi](mailto:jaana.pekkala@raahe.fi)

Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy  
Kauppurienkatu 12, 90100 Oulu  
arkkitehti Satu Fors  
Puh.: 050 368 1673  
sähköposti: [satu.fors@lukkaroinen.fi](mailto:satu.fors@lukkaroinen.fi)

## Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Raahen kaupungin Ollinsaaren 36. kaupunginosan kiinteistöjä 678-413-3-8, 678-413-44-0, 678-40-9901-0 ja 678-895-2-1.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Raahen kaupungin 36. kaupunginosan (Ollinsaari) korttelin 3629 tontin 1-6, korttelin 3630 tontti 9 sekä niihin liittyvät katu- ja lähivirkistysalueet.

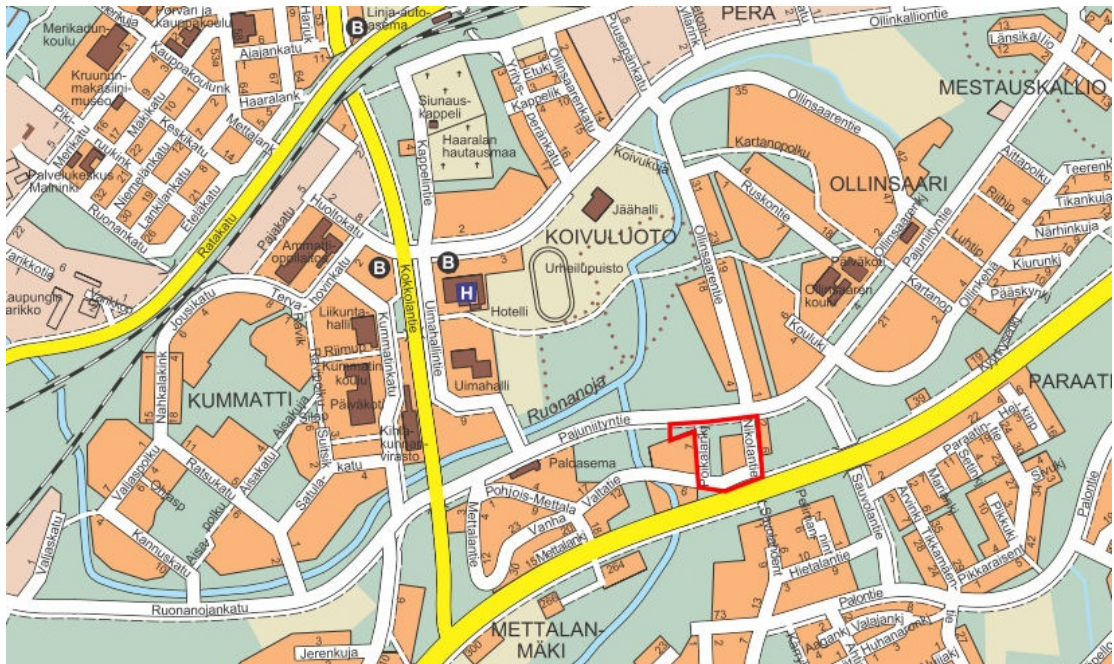
Asemakaavan muutoksella poistuu Raahen kaupungin 36. kaupunginosan korttelin 3629 tontti 1.

Sitovalla tonttijaolla muodostuvat 36. kaupunginosan korttelin 3629 tontit 1-6 ja korttelin 3630 tontti 9.

## Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 36. kaupunginosassa Ollinsaaren alueella, noin 2 kilometriä kaupungin keskustasta etelään. Pienialainen muutosalue käsittää Nikolantien ja Vanhan Valtatien kulmauksessa sijaitsevan korttelin 3629 sekä siihen rajautuvia viher- ja katualueita. Alueen ympäristö on rakentunutta omakotitaloaluetta.

Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee Valtatie n:o 8. Alueen pohjoisosaa sivuaa Pajuniityntie, länsiosaa Poikalankuja ja itäosaa Nikolantie. Suunnittelualueella sijaitsee 1950-luvulla rakennettu vanha Palon kansakoulu ja opettajain asuintalo. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria.



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

## **Kaavan nimi ja tarkoitus**

**Akm 227: Raahen kaupungin 36. kaupunginosan (Ollinsaari) korttelin 3629 asemakaavan muutos (Nikolantie 3)**, on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 21.11.2013. Suunnittelun tavoitteena on muuttaa alue Mettalanmäen osayleiskaavan mukaisesti pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Asemakaavan perusteella sidotaan kaava-alueen tonttijako.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria. Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentamisen lähelle Raahen keskustaa. Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on 7 350 k-m<sup>2</sup>.

## Tiivistelmä

### Kaavaprosessin olennaiset vaiheet

Käsittelyt	Tilaisuuden aiheet ja osallistumismahdollisuudet
TELA 21.11.2013 § 163	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) hyväksyminen ja kaavoituksen vireilletulopäätös.
30.11.2013	Kuulutus vireilletulosta.
12.3.2014	Palonkyläläisten ilta, OAS:n esittely.
TELA 10.4.2014 § 44	Luonnosaineiston hyväksyntä nähtäville asettamista varten.
14.4.-19.5.2014	Luonnosvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
16.4.2014	Iltapäivystys osallisten informointia ja kuulemista varten.
KELA 10.12.2019 147 KH 20.1.2020 § 6	Luonnosvaiheen palautteen käsittely ja ehdotusaineiston hyväksyminen nähtäville asettamista varten.
27.1.-25.2.2020	Ehdotusvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
30.1.2020	Iltapäivystys osallisten informointia ja kuulemista varten.
KH 6.4.2020 § 89	Ehdotusvaiheen palautteen käsittely ja ehdotuksen hyväksyminen valtuustoesitystä varten.
KV 15.6.2020 § 19	Asemakaavan hyväksyminen.
	Asemakaava on lainvoimainen 30 vrk kuluttua.

Asemakaavan muutos sisältyy Raahen kaupungin teknisen lautakunnan, kehittämis- lautakunnan ja kaupunginhallituksen hyväksymiin vuoden 2013-2020 kaavoitusohjelmiin.

Kaavoitusprosessia ja vuorovaikutuskäytäntöjä kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 21.10.2013 ja se asetettiin nähtäville vireilletulokuulutuksen yhteydessä 30.11.2013. Asiakirjaa täydennetään nähtävilläoloja varten kaavoitusprosessin edetessä.

Asemakaavaa koskeva aineisto asetetaan nähtäville Teknisen keskuksen ilmoitustaululle osoitteessa Ruskatie 1, 92140 Pattijoki ja kaupungin internetsivulle osoitteeseen <https://raahe.fi/kaavoitus/vireilla-olevat-kaavat>. Nähtävilläolojen aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä asemakaava-aineistosta.

Asemakaavaa koskeva luonnosvaiheen aineisto on ollut Teknisen lautakunnan 10.4.2014 päätöksellä julkisesti nähtävillä aikavälillä 14.4.-19.5.2014. Nähtävilläoloaikana järjestettiin osallisten informointia ja kuulemista varten yksi ilta-aikainen vastaanotto Teknisessä keskuksessa.

Raahen kaupungin 36. kaupunginosan (Ollinsaari) korttelin 3629 asemakaavan muutosehdotus on ollut Kaupunginhallituksen 20.1.2020 päätöksellä julkisesti nähtävillä aikavälillä 27.1.-25.2.2020 (MRL 65§ ja MRA 27§). Nähtävilläoloaikana järjestettiin

osallisten informointia ja kuulemista varten yksi ilta-aikainen vastaanotto Teknisessä keskuksessa 30.1.2020.

Asemakaavaa käsittelevät elimet ovat kehittämislautakunta, kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto. Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

## **Asemakaavan keskeinen sisältö**

Alueelle suunnitellaan pientalovaltaista asuinrakentamista yleiskaavan mukaisesti. Suunnittelualueen kaksi korttelia jaetaan yhteensä seitsemään erikokoiseen tonttiin, joille asuinrakennusten sijoittuminen ohjataan sitovasti. Alueen rakennusoikeus on yhteensä 7350 k-m<sup>2</sup> ja aluetehokkuus e=0,30.

Asemakaavassa osoitetaan toimenpiteet valtatie n:o 8 ja Pajuniityntien liikennemuutoksen torjumiseksi.

Alueen tonttijako muodostetaan asemakaavalla sitovaksi.

## **Asemakaavan toteuttaminen**

Asuintontit asetetaan vuokralle tai myyntiin kaavan tultua voimaan ja kun kaavan mukaiset kiinteistöt on muodostettu. Asemakaava toteutetaan vaiheittain. Tonttien luovuttamisen vaiheistuksessa huomioidaan meluntorjuntarakenteiden oikea-aikainen toteuttaminen. Rakennusten, piha-alueiden ja melunsuojarakenteiden rakentaminen tapahtuu yksityisten maanomistajien tai -vuokraajien toimesta ja aikataululla. Mikäli kiinteistöllä tapahtuvasta rakentamisesta aiheutuu yhdyskuntatekniikan verkostoihin muutos- ja siirtotöitä, vastaa niiden kustannuksista siirron tarvitsija/aiheuttaja.

Alueen rakentamista ohjataan rakennustapaohjeella, jota tulee noudattaa. Asemakaavassa annetaan toteuttamiseen liittyviä määräyksiä mm. meluntorjunnan osalta.

## Sisällysluettelo

<b>Raahen kaupungin 36. kaupunginosan (Ollinsaari) korttelin 3629 asemakaavan muutos (Nikolantie 3) .....</b>	<b>3</b>
<b>Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>4</b>
Kaava-alueen sijainti .....	4
Kaavan nimi ja tarkoitus.....	5
<b>Tiivistelmä .....</b>	<b>6</b>
Kaavaprosessin olennaiset vaiheet.....	6
Asemakaavan keskeinen sisältö.....	7
Asemakaavan toteuttaminen .....	7
<b>1 Lähtökohdat .....</b>	<b>12</b>
1.1 Alueen yleiskuvaus .....	12
1.2 Luonnonympäristö.....	12
1.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva .....	12
1.2.2 Luonnonolot.....	13
1.2.3 Maaperä ja rakennettavuus.....	14
1.3 Rakennettu ympäristö .....	16
1.3.1 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva.....	16
1.3.2 Palvelut ja virkistys .....	16
1.3.3 Liikenne.....	19
1.3.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot .....	22
1.3.5 Tekninen huolto.....	24
1.3.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt .....	26
1.4 Maanomistus .....	27
1.5 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	28
1.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	28
1.5.2 Asemakaavan sisältövaatimukset.....	29
1.5.3 Maakuntakaava .....	29
1.5.4 Yleiskaava .....	30
1.5.5 Voimassa oleva asemakaava .....	31
1.5.6 Rakennusjärjestys.....	32
1.5.7 Pohjakartta.....	32
1.5.8 Rakennuskiellot ja suojelupäätökset.....	32
<b>2 Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>33</b>



2.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	33
2.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	33
2.2.1	<i>Osalliset .....</i>	<i>33</i>
2.2.2	<i>Vireilletulo.....</i>	<i>33</i>
2.2.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....</i>	<i>34</i>
2.2.4	<i>Viranomaisyhteistyö.....</i>	<i>35</i>
<b>3</b>	<b>Asemakaavan tavoitteet.....</b>	<b>36</b>
3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	36
3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen.....	36
3.2.1	<i>Osallisten tavoitteet .....</i>	<i>36</i>
3.2.2	<i>Asemakaavan laadulliset tavoitteet.....</i>	<i>36</i>
<b>4</b>	<b>Asemakaavaratkaisun valmistelu .....</b>	<b>37</b>
4.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	37
4.1.1	<i>Suunnittelukysymysten arviointi .....</i>	<i>37</i>
4.2	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	41
4.2.1	<i>Kaavoituksen käynnistäminen.....</i>	<i>41</i>
4.2.2	<i>Valmisteluvaihe .....</i>	<i>41</i>
4.2.3	<i>Ehdotusvaihe .....</i>	<i>41</i>
4.2.4	<i>Hyväksymisvaihe .....</i>	<i>42</i>
<b>5</b>	<b>Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>43</b>
5.1	Kaavan rakenne .....	43
5.1.1	<i>Kokonaisrakenne ja alueen liittyminen ympäristöön .....</i>	<i>43</i>
5.1.2	<i>Mitoitus .....</i>	<i>44</i>
5.1.3	<i>Palvelut.....</i>	<i>44</i>
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	44
5.3	Aluevaraukset .....	44
5.3.1	<i>Korttelialueet.....</i>	<i>44</i>
5.3.2	<i>Muut alueet .....</i>	<i>45</i>
5.4	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset .....	46
5.5	Kaavan vaikutukset.....	51
5.5.1	<i>Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan .....</i>	<i>51</i>
5.5.2	<i>Vaikutukset liikenteeseen.....</i>	<i>51</i>
5.5.3	<i>Vaikutukset kunnallistekniikkaan.....</i>	<i>51</i>
5.5.4	<i>Vaikutukset luonnonympäristöön ja viheralueisiin .....</i>	<i>52</i>
5.5.5	<i>Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön.....</i>	<i>52</i>
5.5.6	<i>Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset.....</i>	<i>52</i>
5.5.7	<i>Vaikutukset kaupungin asuntotarjontaan .....</i>	<i>52</i>
5.5.8	<i>Yritysvaikutukset .....</i>	<i>52</i>

5.6	Ympäristön häiriötekijät .....	53
5.7	Nimistö.....	53
<b>6</b>	<b>Asemakaavan toteutus .....</b>	<b>54</b>
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus .....	54
6.2	Toteuttamista ohjaavat suunnitelmat.....	54
6.3	Toteutuksen seuranta.....	54
<b>7</b>	<b>Liitteet.....</b>	<b>55</b>
	<i>Liite 1: Asemakaavan seurantalomake .....</i>	<i>55</i>

## Asemakaavaa koskevat asiakirjat

- Asemakaavanmuutos / asemakaavakartta ja –kaavamerkinnot, ehdotus 30.3.2020
- Rakennustapa-/suunnitteluohjeet 30.3.2020
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.10.2013, päivitetty 10.12.2019
- Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet 10.12.2019
- Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet 30.3.2020
- Havainnekuvat 10.12.2019

## Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat

- Raaha 2040, Mettalanmäen osayleiskaava on hyväksytty Raahen kaupunginvaltuustossa 29.5.2017 § 44
- 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
- Valtioneuvosto, 2017. *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*. Valtioneuvoston päätös 14.12.2017.

### Hanketta varten tehdyt selvitykset:

- Rakennushistoriallinen inventointi, ark. yo, HM Anu Syrjäpalo, 17.10.2013
- Tekninen kuntoarvio, Palon koulu, Kiratek Oy, 29.10.2013

- Tieliikennemeluserveys, Akm 227: kaupunginosan 36 korttelin 3629 asemakaavan muutos, Raahen, Ympäristömelu, raportti PR-Y2125-1, Promethor Oy, Turku 3.3.2014
- Liikennesuunnitelmalausunto Akm 227 Palo korttelin 3629 asemakaavoitus-Liikenne, Tuomo Ojakoski, Solutra Oy, 16.3.2014
- Tieliikennemeluserveys, Akm 227: kaupunginosan 36 korttelin 3629 asemakaavan muutos, Raahen, Ympäristömelu, raportti PR-Y2125-2, Promethor Oy, Turku, 1.9.2014

#### **Muut selvitykset:**

- Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan pohjaksi laaditut selvitykset
  - Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, Raahen kaupunki, Maisemaselvitys, Suunnittelukeskus Oy, 20.1.2005
  - Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, Kaupunkikuvaselvitys, Raahen kaupunki, Suunnittelukeskus Oy, 24.11.2004
  - Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, Raahen kaupunki, Maaperä ja rakennettavuus, Suunnittelukeskus Oy, 20.1.2005
  - Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, Raahen kaupunki, Luontonselvitys, luontokohteiden inventointi, Suunnittelukeskus Oy, 24.11.2004
  - Raahen 2030 Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, 2. Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet, Suunnittelukeskus Oy, Esko Puijola, 10.11.2006
- Peruskuntoarvio, Nikolantie 3, Kiratek Oy, 23.2.2007
- Perusopetuksen ja päivähoiton palveluverkkoselvitys, FCG Konsultointi Oy, 29.8.2013
- Raahen liikennejärjestelmä Keskeisten alueiden liikennesuunnitelma 2013, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Raahen kaupunki, Ramboll, 24.11.2013
- Raahen liikenneturvallisuussuunnitelma, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen julkaisu 2012, Plaana Oy
- Kairauspöytäkirja, Koivuluoto, Pajuniityntie, reiät 9,10,11,12,13,14 ja 15, ryhmä Heiskari, 21.10.1986 ja H. Hautala 29.9.1986
- Tielaitos Oulun tiepiiri, Valtatie 8:n parantaminen Palonkylän kohdalla, VT8 pituusleikkaus, 24.1.1994
- Tielaitos Oulun tiepiiri, Valtatie 8:n parantaminen Palonkylän kohdalla, kevyen liikenteen väylien K2, K6, J4 pituusleikkaus, 24.1.1994
- Valtatien 8 kehittäminen välillä Koksamontie-Pattijoentie, Raahen kaupunki, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, Sito Oy, syyskuu 2015
- Palonkoulu, oppia ja elämää Palonkoululla 1926-2016, Marja Bergström-Halmetoja, 2016

# 1 Lähtökohdat

## 1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä Raahen keskustasta Ollinsaaren kaupunginosassa Valtatien n:o 8 ja Pajuniityntien välissä. Suunnittelualue on rakennettua omakotitalovaltaista asuinalueetta, jonka läheisyydessä sijaitsevat lisäksi rakenteilla oleva Jehovan todistajien valtakunnansali ja vanhusten hoivakoti. Alueen ympäristö on vihreä ja puistomainen, ja sen pohjoispuolella sijaitsee laaja Koivuluodon liikunta-alue.

Alueella sijaitsee vanha Palon kansakoulu ja opettajien asuntola. Koulun pihapiiriä lukuun ottamatta alue on rakentumaton ja sillä kasvaa puustoa. Aluetta halkaisee oja ja sähkölinja.



Kuva 2 Ote ortoilmakuvasta ja suunnittelualueen rajaus (Lähde: Maanmittauslaitos).

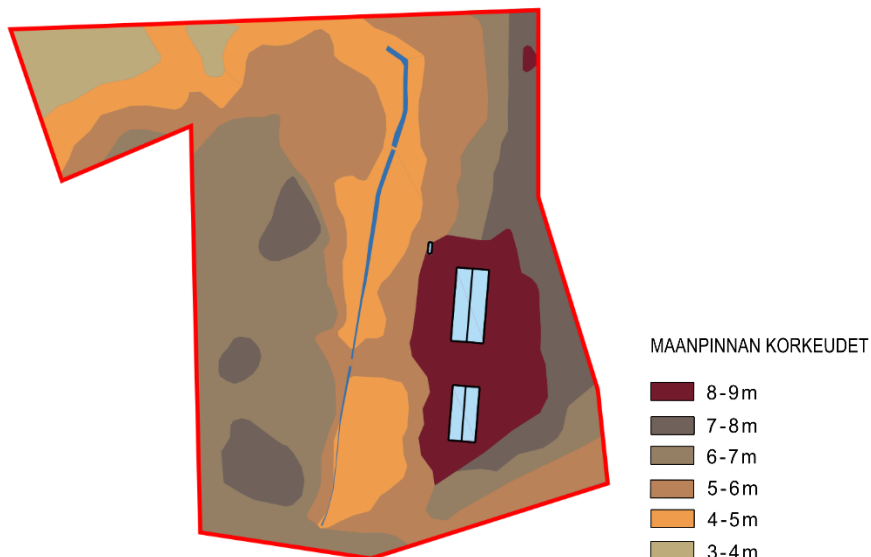
## 1.2 Luonnonympäristö

### 1.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelukeskus Oy on laatinut vuonna 2005 maisema- ja kaupunkikuvaselvityksen Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyötä varten. Selvityksen mukaan suunnittelualue on metsäisen alueen ympäröimää rakentunutta asuinalueetta. Pinnanmuodoiltaan suunnittelualue on varsin vaihtelevaa. Suunnittelualueella maanpinnan korkeusasemat vaihtelevat välillä +3-9 korkeusjärjestelmässä N 2000. Suunnittelualueen alavimmat kohdat sijoittuvat alueen keskelle sekä luoteisosaan. Korkein kohta sijoittuu olemassa olevan vanhan Palon kansakoulun ja opettajien asuinrakennuksen tuntumaan.



Kuva 3 Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan Maisemaselvityksestä liite 1, Maisemakokonaisuudet ja maiseman kiintopisteet länsiosa, Suunnittelukeskus Oy, 20.1.2005.



Kuva 4 Maanpinnan korkeusvaihtelut suunnittelualueella.

### 1.2.2 Luonnonolot

Suunnittelualue on kaakkoisosaltaan rakentunutta ympäristöä ja osittain ihmisen muokkaamaa aluetta. Suunnittelualueen rakentumattomat alueet ovat metsää ja niittyä. Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavaa varten laaditun luontoselvityksen perusteella alueella ei esiinny arvokkaita luontokohteita eikä uhanalaisia kasvilajeja.



Kuva 5 Suunnittelualueen pohjoisosaan, Poikalankujan ja Pajuniityntien kulmaukseen sijoittuvaa rakentamaton metsäistä aluetta.




Kuva 6 Vanhan valtatie varressa sijaitsevaa rakentamaton aluetta.

### 1.2.3 Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelukeskus on vuonna 2005 laatinut maaperäselvityksen Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavaa varten. Selvityksen mukaan suunnittelualueen maaperä on moreenikangasta ja pintaa peittää hiekka tai sora. Maaperäselvityksen mukaan alueen rakennettavuus on hyvä.

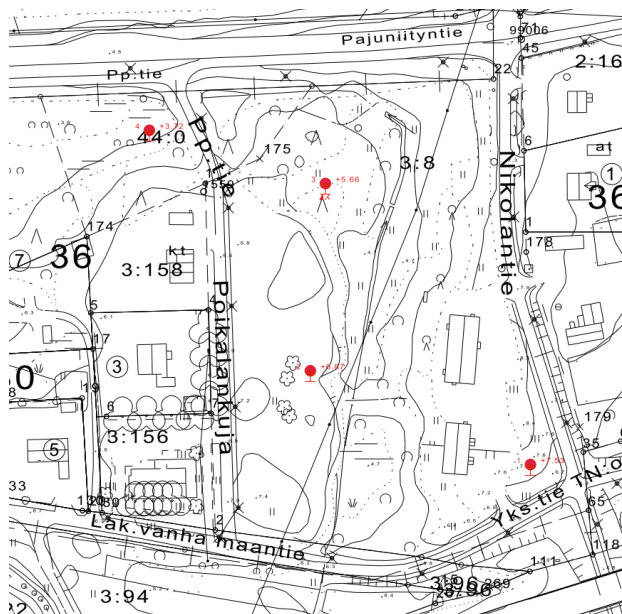
Raahen kaupungin 36. kaupunginosan (Ollinsaari) korttelin 3629 asemakaavan muutos (Nikolantie 3),  
Asemakaavan muutoksen selostus 30.3.2020



<b>Maaperä</b>		<b>Rakennettavuus</b>			
Ka	kalliota			HHk	hienoa - karkeaa hiekkaa - hietaa
	moreenia		yleensä pintaosistaan huuhtoutunutta tai pintaa peittää alle 1 m vahvuinen ranta-kerrostuma (hiekkaa tai soraa) - rakennettavuus hyvä		syvänveden- ja suistokerrostumina moreenin päällä, kerroksen paksuus yleensä 1-3 m - rakennettavuus yleensä hyvä niillä paikoilla, missä ohuehkon hienohiekkakerroksen alla on moreeni

Kuva 7 Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan maaperäselvityksestä, Suunnittelukeskus Oy, 30.1.2005.

Geopalvelu Oy on laatinut suunnittelualueelle 19.2.2015 maaperätutkimuksen, jonka perusteella suunnittelualue on maaperältään hyvin rakentamiseen soveltuvaa. Rakennussuunnitteluvaiheessa tulee tehdä riittävät maaperä- ja pohjatutkimukset rakennusten perustamistavan määrittämiseksi.



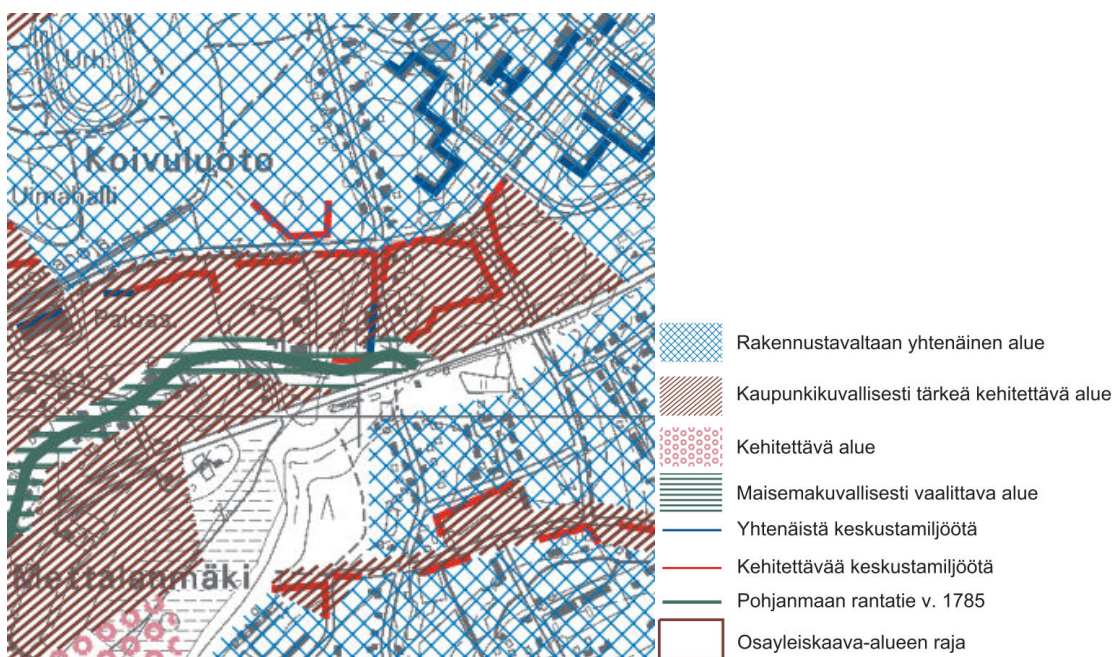
Kuva 8 Ote Geopalvelu Oy:n laatimasta maaperätutkimuskartasta (Painokairauspisteet Geopalvelu Oy 19.2.2015). Painokairauspisteiden päättymistapa on tiivis maakerros tai kallio, lohkar tai kivi. Maaperätutkimuksen perusteella alue on hyvin rakentamiseen soveltuvaa.

## 1.3 Rakennettu ympäristö

### 1.3.1 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee Raahen keskustan kaakkoispuolella noin 2 kilometrin etäisyydellä keskustan palveluista. Suunnittelualue on nykyistä asuinalueetta, joka liittyy pohjoisessa Koivuluodon liikunta-alueeseen ja koillisessa Ollinsaaren asuinalueeseen. Alueella on valmis katuverkko ja se on kunnallistekniikan piirissä.

Suunnittelukeskus Oy on vuonna 2004 laatinut kaupunkikuvasselvityksen Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyötä varten. Selvityksen mukaan suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti tärkeä kehitettävä alue ja osa kehitettävää keskustamiljöötä. Suunnittelualueetta sivuaa eteläosastaan Pohjanmaan rantatie v. 1785, joka on kaupunkikuvaselvityksessä osoitettu maisemakuvallisesti vaalittavaksi alueeksi.



Kuva 9 Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan kaupunkikuvaselvityksestä, kaupunkikuvaselvityskartasta (Suunnittelukeskus Oy, 24.11.2004).

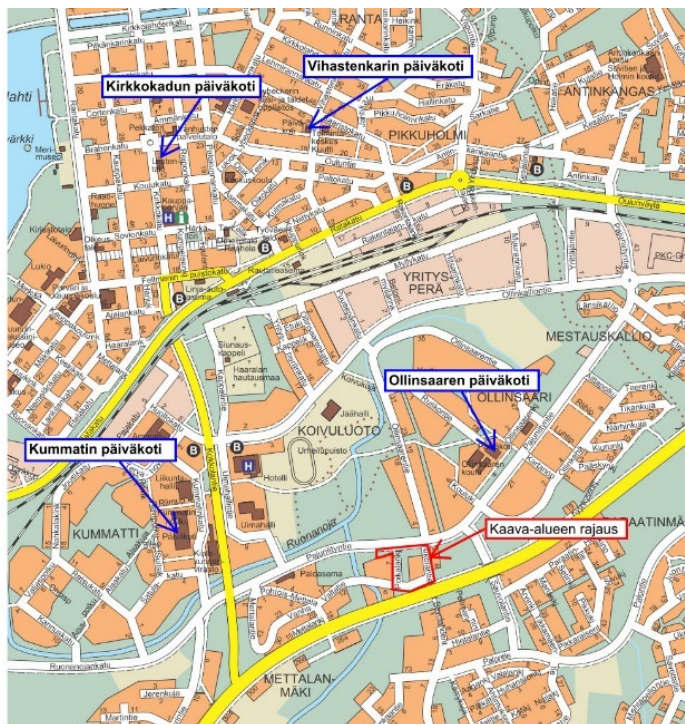
### 1.3.2 Palvelut ja virkistys

Pienialainen suunnittelualue tukeutuu Raahen kaupungin olemassa oleviin kaupallisiin ja julkisiin palveluihin. Alue soveltuu hyvin taajama-asumiseen. Valtaosa palveluista mm. päivittäistavarakaupat, koulut jne. ovat lähellä, helposti saavutettavissa jalan ja pyörällä.

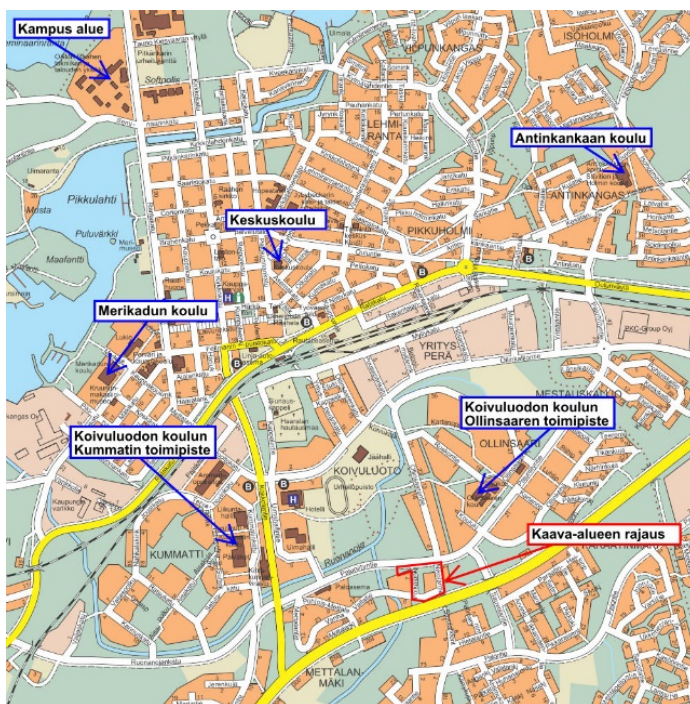
#### Päivähoito ja perusopetus

Suunnittelualueen päivähoito- ja perusopetuspalvelutarpeet tyydytetään olemassa olevissa päiväkodeissa ja kouluissa. Ollinsaaren päiväkotit sijaitsee noin 250 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta ja Kummatin päiväkotit noin 300 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Suunnittelualueen lähimpiä alakouluja ovat Koivuluodon koulun Ollinsaaren ja Kummatin toimipisteet sekä Keskuskoulu. Alueen yläkoulu on Merikadun koulu.





Kuva 10 Suunnittelualan läheisyydessä sijaitsevat päiväkodit.



Kuva 11 Suunnittelualan läheisyydessä sijaitsevat koulut.

### Muut lähipalvelut

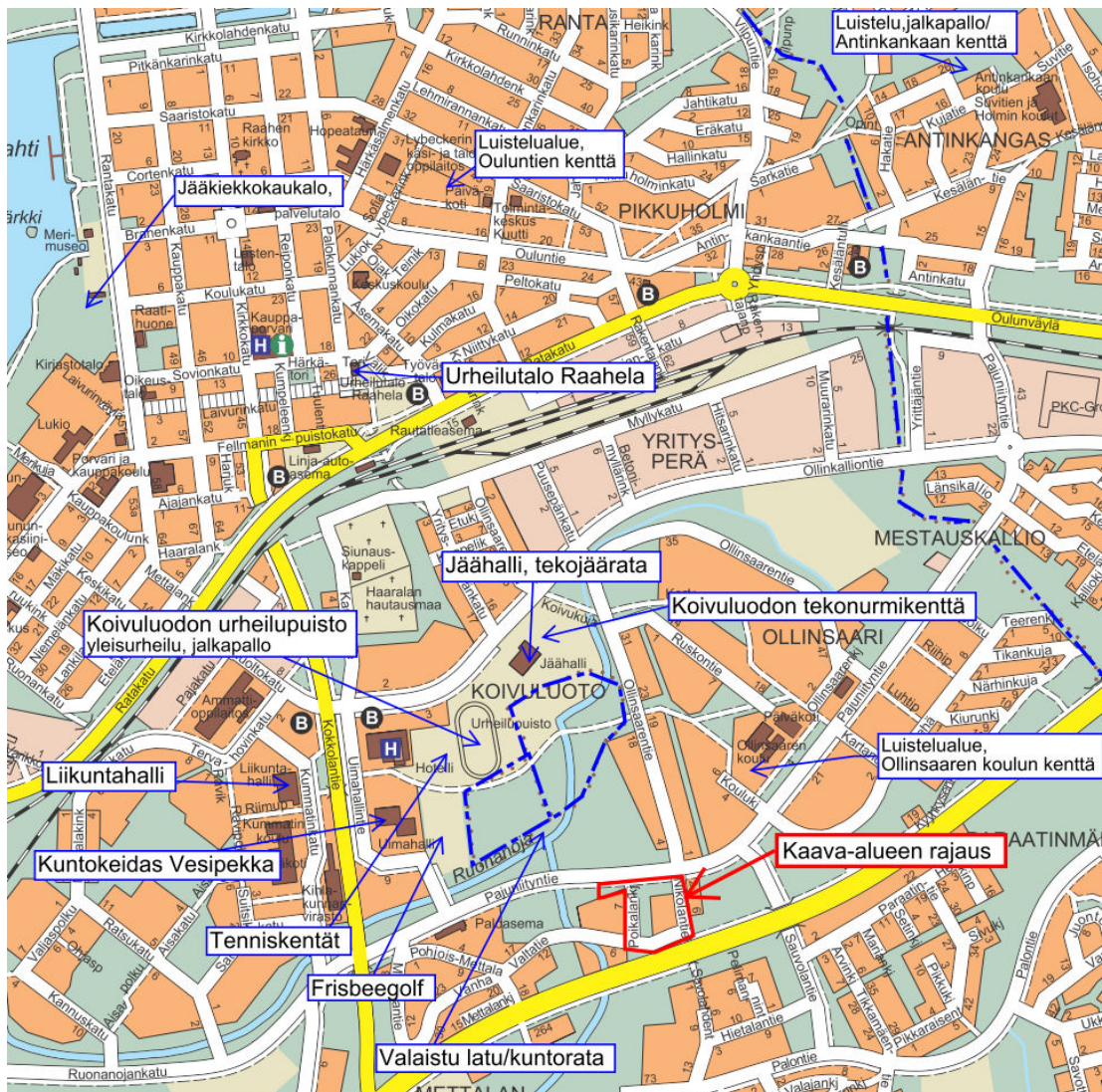
Suunnittelualan lähipalvelut sijaitsevat Pajuniityntien pohjoispuolella noin 200-500 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta Ollinsaaren, Koivuluodon ja Kummattin alueilla. Suunnittelualueelle on keskustasta hyvät kevyen liikenteen yhteydet, joten myös keskustan palvelut, jotka sijaitsevat noin 1,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta, ovat alueen lähipalveluita.



Kuva 12 Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat palvelut.

### Virkistys

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee monipuolisesti liikunta- ja virkistyspalveluita, kuten valaistu kuntorata, Koivuluodon urheilupuisto ja liikuntahalli.



Kuva 13 Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat urheilupaikat. Koivuluodon urheilupuisto uimaja jäähalleineen, yleisurheilu- ja jalkapallokenttineen ja valaistuneen latu- ja kuntoratoineen sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Ollinsaaren koulu luistelukenttineen sijaitsee noin 250 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta ja Kummatin liikuntahalli noin 300 metrin päässä suunnittelualueesta.

### 1.3.3 Liikenne

#### Suunnittelualueen liikenne

Suunnittelualueella on kattava katuverkko ja hyvät kevyen liikenteen yhteydet. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Pajuniityntiehen, idässä Nikolantiehen ja etelässä Vanhaan Valtatiehen. Suunnittelualueen länsiosaan sijoittuu Poikalankuja. Liikenteellisesti suunnittelualue tukeutuu Pajuniityntiehen, joka on alueen pääväylä.



Kuva 14 Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Pajuniityntiehen, josta erkanee suunnittelualueelle johtava Nikolantie. Nikolantien varteen sijoittuu Palon vanhan keskuskoulun pihapiiri sekä muutama omakotitalo.

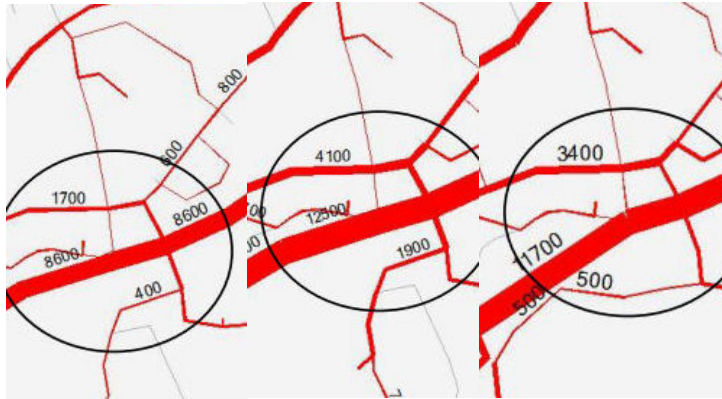


Kuva 15 Suunnittelualueetta rajaa eteläpuolelta Vanha Valtatie. Nikolantie jatkuu kevyen liikenteen väylänä alittaen Valtatien n:o 8. Vanha Valtatie risteää Nikolantien kanssa.

### Liikennejärjestelmän suunnitelmat

Osayleiskaavatyön yhteydessä tutkittuja liikenneratkaisuja on tarkennettu Raahen keskeisten alueiden liikennejärjestelmäsuunnitelmassa (*Raahen keskeisten alueiden liikennejärjestelmäsuunnitelma 2013, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Raahen kaupunki, Ramboll 24.11.2013*).

Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on esitetty suunnittelualueetta koskevat keskeiset verkon liikenneväylät nykyisine liikennemäärineen sekä niille vuodelle 2030 ennustetut liikennemäärät. Vuoteen 2030 mennessä arvioidaan liikennejärjestelmäsuunnitelman ennustetilanteen mukaiseksi Pajuniityntien liikennemääräksi noin 4100 ajoneuvoa/vrk ja Valtatien n:o 8 liikennemääräksi noin 12 500 ajoneuvoa/vrk.



Kuva 16 Kuvissa on esitetty nykytilan vuorokausiliikenteen määrät (KAVL 2011), Nykyverkon vuorokausiliikenteen ennusten vuodelle 2030 (KAVL 2030) sekä tavoiteverkon vuorokausiliikenteen ennuste vuodelle 2030 (KAVL 2030. (Lähde: Raahen keskeisten alueiden liikennejärjestelmäsuunnitelma 2013, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Raahen kaupunki, Ramboll 24.11.2013).

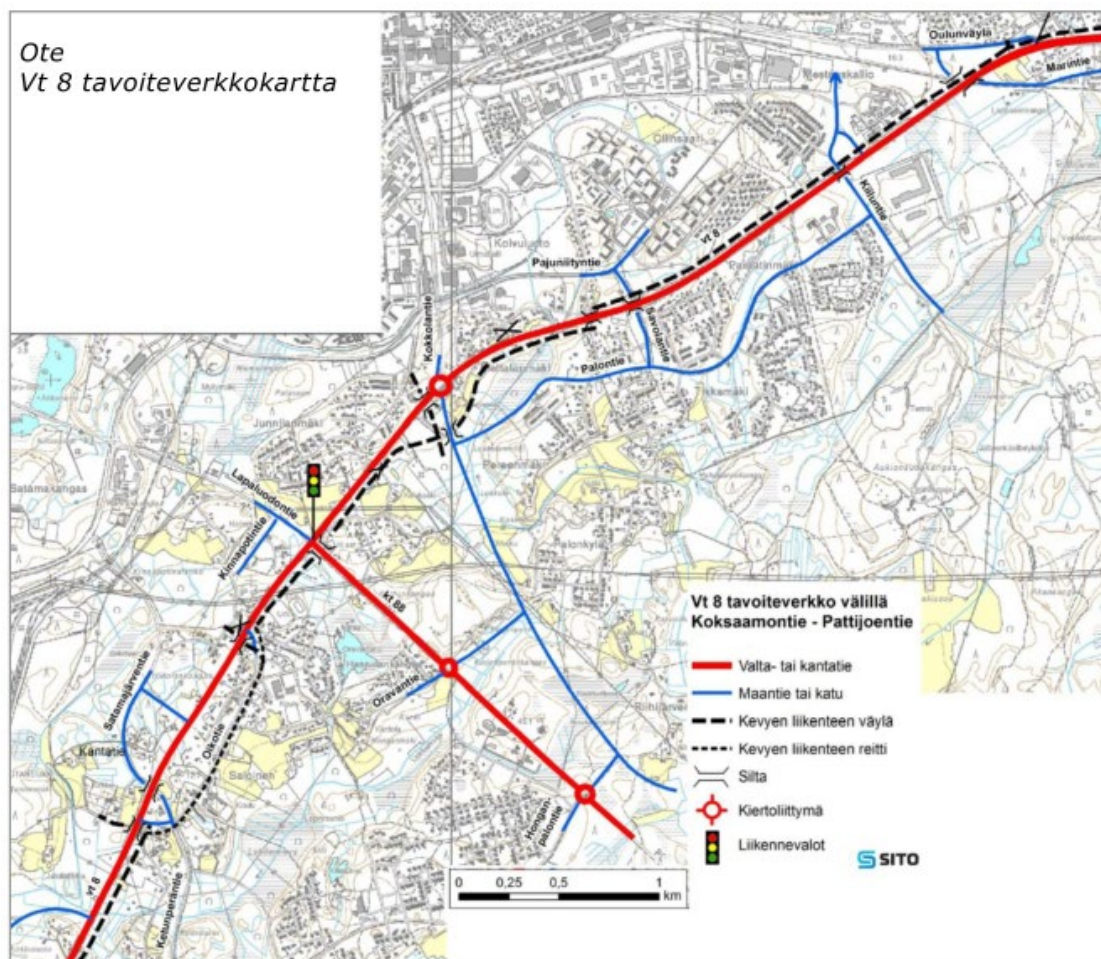
Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on esitetty myös keskeiset kevyen liikenteen laatuikäytävät. Yksi keskeisistä liikennejärjestelmäsuunnitelmassa esitetyistä kevyen liikenteen laatuikäytäväreiteistä Ollinsaari-Rautaruukki –laatuikäytäväreitti (Pajuniityntie-Ruonanojankatu-Rautaruukintie) on toteutettu ja sijaitsee Pajuniityntien varressa sivuten suunnittelualueen pohjoisosaa.



Kuva 17 Laatuikäytäväreitit Keskusta-Pattijoki, Keskusta-Rautaruukki ja Ollinsaari-Rautaruukki. (Lähde: Raahen keskeisten alueiden liikennejärjestelmäsuunnitelma 2013, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Raahen kaupunki, Ramboll 24.11.2013).

Valtatielle n:o 8 välille Vaasa-Oulu on laadittu yhteysvälin kehittämisselvitys, joka pohjautuu ns. uuden liikennepolitiikan mukaiseen ajatteluun. Raahen kaupungin ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen yhteistyöhankkeena laaditussa Vt 8 Vaasa-Oulu yhteysvälin kehittämisselvityksessä Raahen osalta on tarkasteltu liikenteen ja maankäytön yhteensovittamista. Hankkeessa tarkasteltiin vai-

toehtoiset Valtatien n:o 8 kehittämistoimenpiteet vaikutuksineen tiiviissä yhteistyössä Raahen kaupungin maankäytön suunnittelun kanssa. Liikennejärjestelyjen suunnittelussa mm. tuetaan ja edistetään joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimintaedellytyksiä. Kehittämiselvityksen mukaan suunnittelualueetta sivuava Valtatie n:o 8 säilyy nykyisellään ja Vanha rantatie on osoitettu osana kaupunginosien välistä kevyen liikenteen reittiä.



Kuva 18 Ote Vt 8 tavoiteverkkokartasta (Lähde: Valtatien 8 kehittäminen välillä Koksaaontie-Pattijoentie, Raahen kaupunki, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 2015).

### 1.3.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

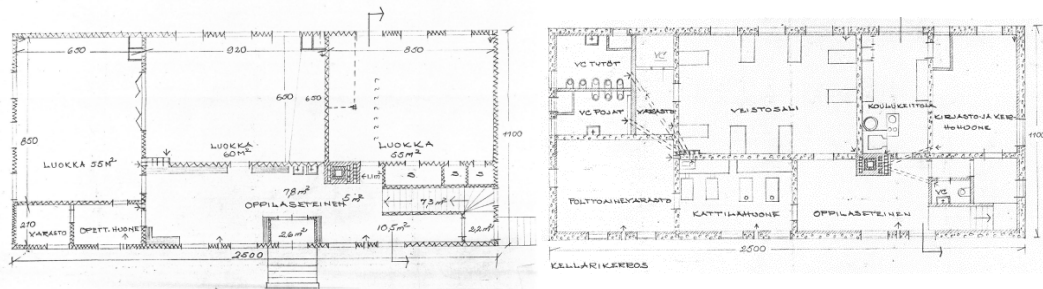
Kaavoitettavan alueen rakennuskanta muodostuu Palon koulun pihapiiriin Nikolantien varteen sijoittuvista vanhasta Palon kansakoulusta ja opettajien asuinrakennuksesta. Palon koulu sijoittuu Ollinsaarentien ja Nikolantien muodostaman katukuvaltaan melko yhtenäisen tielinjan varteen. Ollinsaarentien ja Pajuniityntien risteyksessä Palon koulun pihapiirin kohdalla asuinpientaloista yhtenäiseksi muodostunut katunäkymä katkeaa. Palon koulu ja samaan pihapiiriin kuuluva opettajien asuinrakennus ryhmittyvät Nikolantien varteen hieman vinottain. Rakennusten pääsisäänkäynnit avautuvat Nikolantielle päin ja piha-alue laajenee melkein puuttomaksi kentäksi Nikolantien varteen.

**Palon koulu** on valmistunut vuonna 1954 vanhan koulurakennuksen ns. ”Nikolantien pirtin” viereen helpottamaan aikoinaan vanhan koulurakennuksen tilanahtautta. ”Nikolantien pirtti” on sittemmin purettu. Suuruudeltaan 488 k-m<sup>2</sup> oleva kolmikerroksinen Raahen kaupungin omistuksessa oleva Palon koulu on ollut varsinaisessa koulukäytössä vuoteen 2003 saakka, sen jälkeen Raahen museon varasto-, konservointi- ja arkistotilana sekä yhdistysten kokoontumistilana.

Palon vanhasta kansakoulusta on laadittu inventointiraportti ja tekninen kuntoarvio syksyllä 2013. Teknisen kuntoarvion mukaan rakennuksessa on todettu kosteudesta sekä rakenteiden ja teknisten järjestelmien korkeasta käyttöiästä johtuvia vaurioita. Rakennuksen on todettu rakenteiltaan ja pintamateriaaleiltaan olevan elinkaarensa lopussa. Rakennuksen yleiskunto on kokonaisuudessaan todettu välttäväksi/ heikoksi. Rakennusta ei ole arvioitu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi.



Kuva 19 Vanha Palon kansakoulu etu- ja takapihalta kuvattuna.



Kuva 20 Palon kansakoulun pohjapiirroksiset vuodelta 1952.

**Opettajain asuinrakennus** on saanut rakennusluvan vuonna 1952 ja se on valmistunut vuonna 1954 opettajien asuinrakennukseksi. Koulutoiminnan päätyttyä Palon koululla opettajien asuinrakennuksen huoneistoja on vuokrattu Raahen opetustoimen työntekijöille. Suuruudeltaan 228 k-m<sup>2</sup> oleva kaksiasuntoinen rakennus on siirtynyt vuonna 2006 Raahen kaupungilta Kiinteistö Oy Kummatin omistukseen ja Kiinteistö Oy Kummatti on vuokrannut rakennuksen asuinkäyttöön. Opettajien asuinrakennuksesta on laadittu erillinen inventointiraportti syksyllä 2013. Kiinteistö Oy Kummatti on teettänyt opettajien asuinrakennuksen kuntoarvion vuonna 2007.

Vuonna 2007 teetetyn kuntoarvion mukaan rakennuksessa on todettu kosteudesta sekä rakenteiden ja teknisten järjestelmien korkeasta iästä johtuvia vaurioita. Rakennus-

nuksen on todettu pääosin rakenteiltaan ja pintamateriaaleiltaan olevan elinkaarensa lopussa. Rakennusta ei ole arvoitettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi.



Kuva 21 Opettajien asuntola Nikolantieltä kuvattuna.

Suunnittelualueen eteläreunalla kulkee **Pohjanmaan rantatie v. 1785**, joka on Mettalanmäen osayleiskaavassa osoitettu alueeksi, jossa rantatien piirteitä on jossain määrin säilynyt. 1600-1700-luvuilta periytyvän Pohjanmaan rantatien linjaus on kartoitettu kokonaan Pohjois-Pohjanmaalla vuonna 2000 (Aimo Kehusmaa, Pohjois-Pohjanmaan liitto. Oulun tiepiiri). Pohjanmaan rantatie on suunnittelualueen kohdalla merkitty maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

#### **Muinaismuistot**

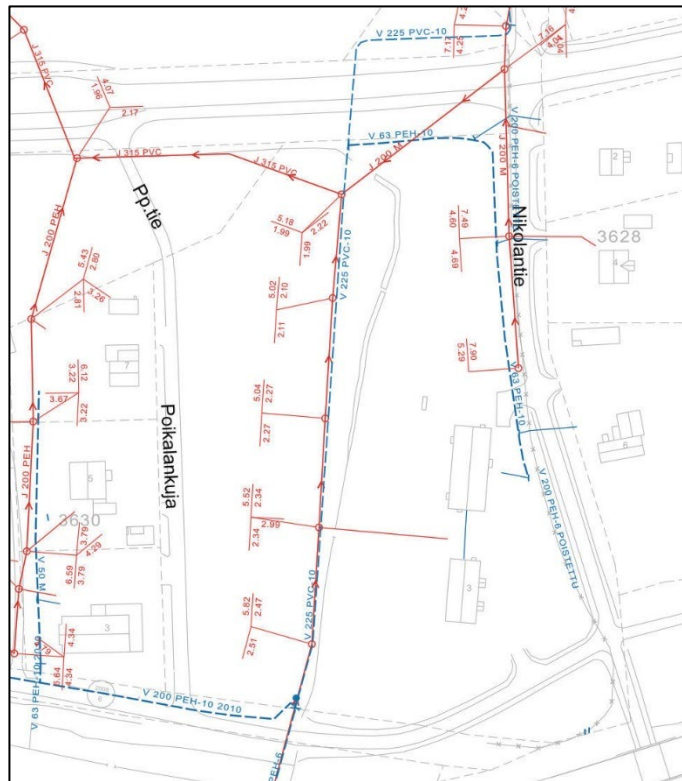
Suunnittelualueen muinaismuistot on tarkistettu Museoviraston palveluikkunasta ja karttapalvelusta (kyppi.fi, muinaismuistot.info) 19.9.2019. Suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä.

#### **1.3.5 Tekninen huolto**

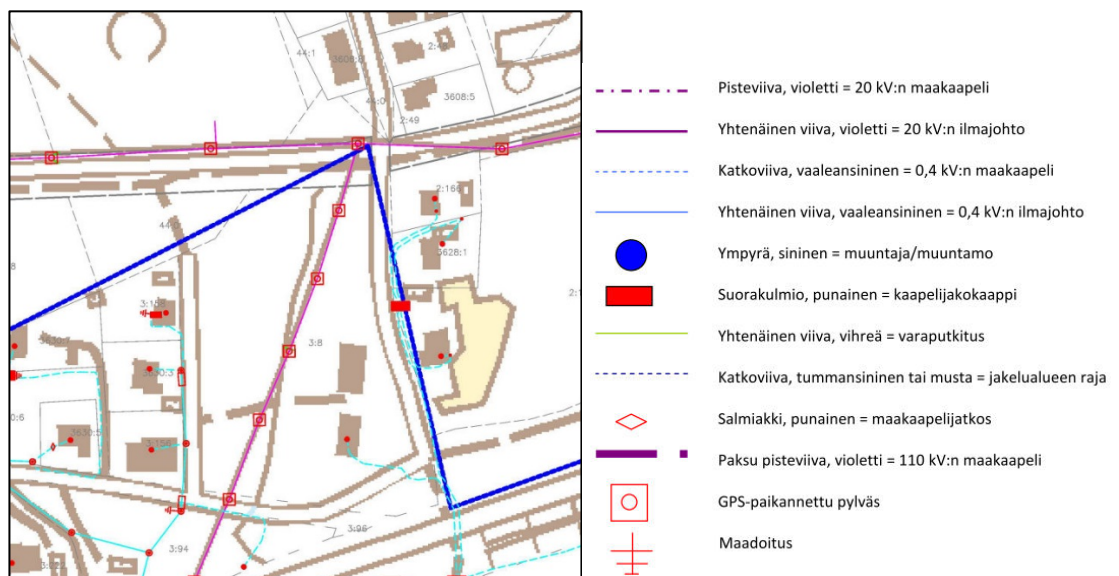
Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä kulkee nykyistä maankäyttöä palvelevia kaapeleita, vesijohtoja sekä viemäri-, kaukolämpö- ja sähkölinjoja, joihin suunnittelualueelle sijoittuva uusi rakenne on edullisesti liitettävissä. Raahen Vesi Oy:n runkovesijohto halkaisee suunnittelualueen, ja se tulee huomioida suunnittelussa. Alueella kulkee Elenia Oy:n sähköverkkoja, osin ilmajohtoina. Sähköverkon uusiminen ja muutta-



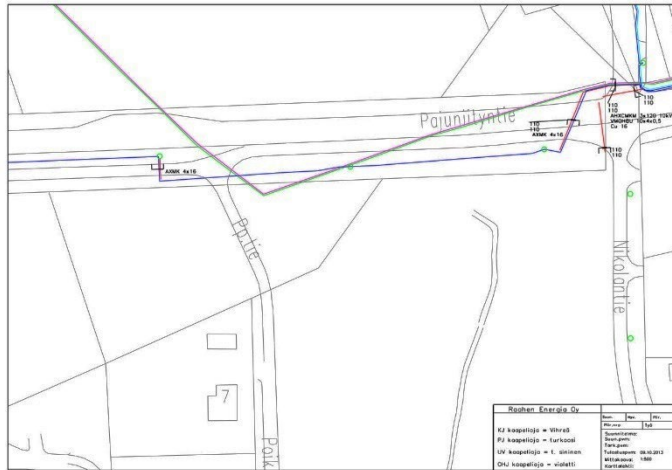
minen maakaapeleiksi on parhaillaan käynnissä. Elenia Oy:llä on tarve sijoittaa puisto-  
tomuuntamo suunnittelualueelle. Raahen Energia Oy:n kaukolämpölinja kulkee Niko-  
lantien vieressä.



Kuva 22 Ote Raahen Vesi Oy:n johtokartasta. Karttaotteessa on esitetty jättevesiviemärit punaisella ja vesijohtot sinisellä. Jättevesiviemäri- ja vesijohtolinjat kulkevat pääosin Pajuniityntien ja Nikolantien varressa. Suunnittelualueen keskellä kulkee runkovesijohto ja runkoviemäri- ja vesijohtolinjat.



Kuva 23 Ote Elenia Oy:n sähkölinjaverkosta, nykytilanne. Sinisellä viivalla on esitetty Elenia Oy:n ja Raahen Energia Oy:n tämän hetkinen verkkoalueen raja. Violettilla yhtenäisellä viivalla on esitetty suunnittelualueen keskellä kulkeva Elenia Oy:n sähkökaapeliverkon 20 kV:n ilmajohtolinja.



Kuva 24 Ote Raahen Energia Oy:n sähkölínjaverkosta, nykytilanne. Sähkölínjaverkkolinja sivuaa suunnittelualan pohjoisosaa.



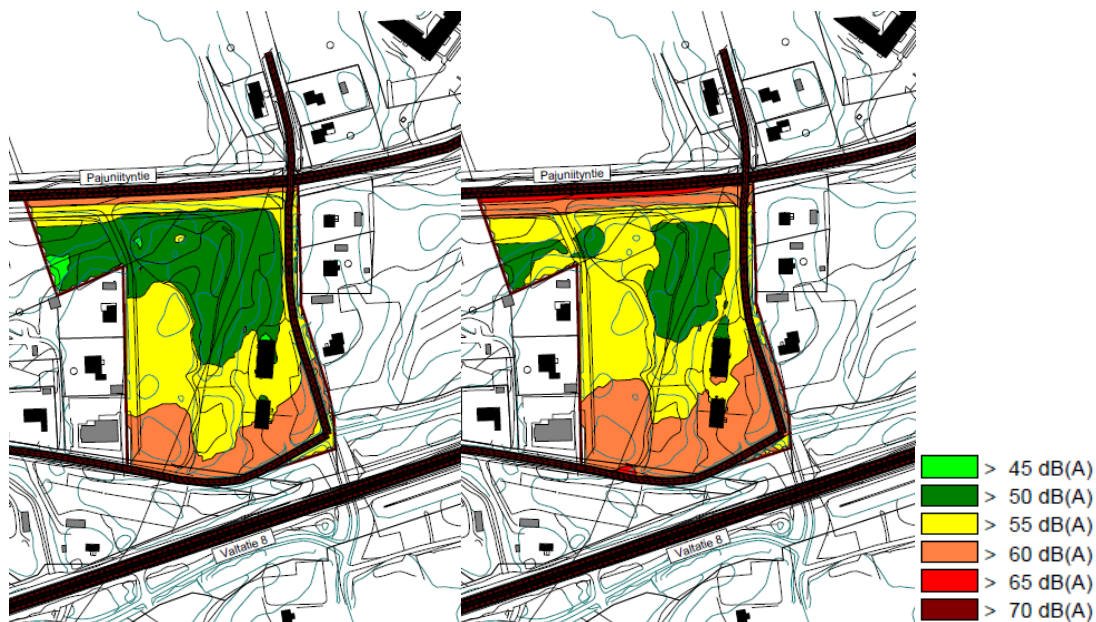
Kuva 25 Ote Raahen Energia Oy:n kaukolämpöverkosta, nykytilanne. Kaukolämpöverkkolinja kulkee Nikolantien varressa.

### 1.3.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

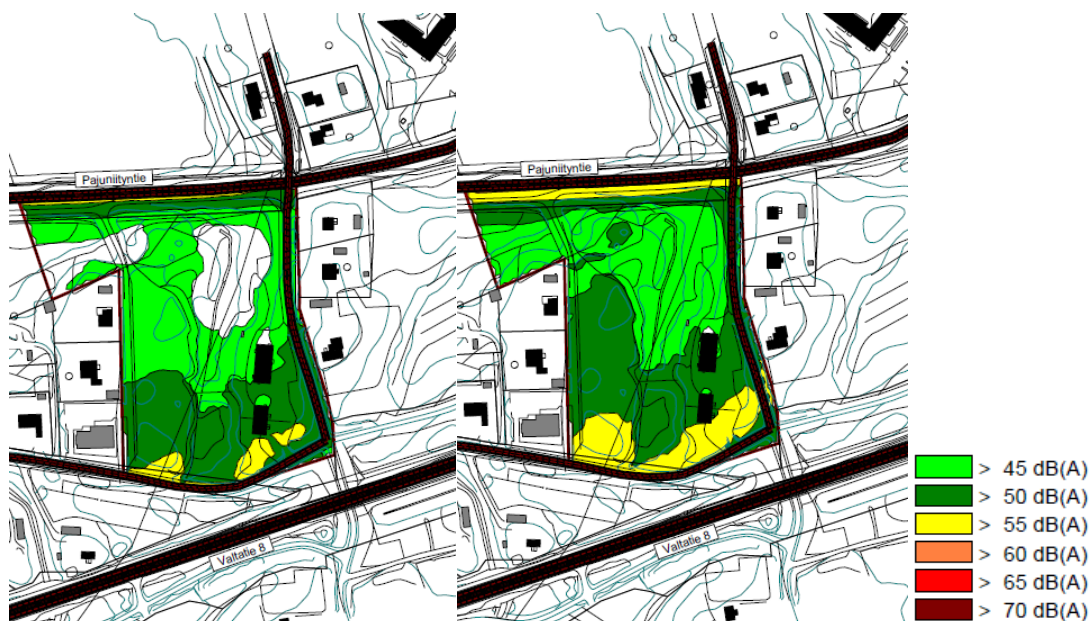
#### Liikennemelu

Promethor Oy on laatinut suunnittelualueelle liikennemeluserelvityksen (*Tieliikennemeluserelvitys, Akm 227: kaupunginosan 36 korttelin 3629 asemakaavan muutos, Raaha, Ympäristömelu Raportti PR-Y2125-2, Promethor Oy, 3.3.2014 ja 1.9.2014*). Meluserelvityksen mukaan suunnittelualan merkittävimmät melulähteet ovat Valta-tie n:o 8 ja Pajuniityntie. Melu pääsee nykytilanteessa leviämään alueella esteettä, koska maasto on pääosin tasaista eikä alueella ole melulta suojaavia rakenteita.

Ulkotilojen melun ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä melutason ohjearvoista (993/1992). Uusilla asuinalueilla ulkotilojen keskiäänitason  $L_{Aeq}$  tulee olla päiväaikaan klo 7-22 alle 55 dB(A) ja yöaikaan klo 22-7 alle 45 dB(A). Suunnittelualueella sekä päivä- että yöajan ohjearvot ylittyvät melko laajalla alueella.



Kuva 26 Päiväajan keskiäänitaso  $L_{Aeq}$ , 7-22 nykytilanteessa ja ennustetilanteessa 2030. Liikennemäärien ja sitä myötä melutason ennustetaan nousevan hieman vuoteen 2030 mennessä.

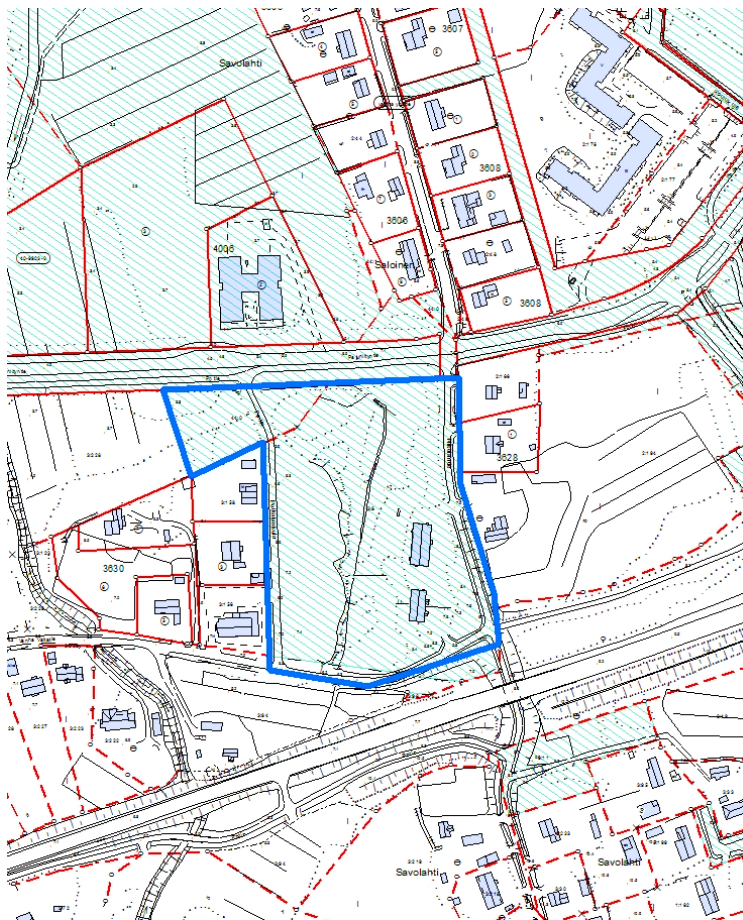


Kuva 27 Yöajan keskiäänitaso  $L_{Aeq}$ , 22-07 nykytilanteessa ja ennustetilanteessa 2030. Liikennemäärien ja sitä myötä melutason ennustetaan nousevan hieman vuoteen 2030 mennessä.

Asuntojen sisämelun ohjearvot määritellään sosiaali- ja terveysministeriön asetuksessa asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015). Asuinhuoneissa keskiäänitason  $L_{Aeq}$  tulee olla päiväaikaan (klo 7-22) 35 dB(A) ja yöaikaan (klo 22-7) 30 dB(A).

## 1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa.



Kuva 28 Suunnittelualueen maanomistustiedot karttaesityksenä, tilanne 19.9.2019. Kaupungin omistamat alueet on merkitty vihreällä viivoituksella. Yksityisten omistamat kiinteistöt ovat kuvassa valkoisia.

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

### 1.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. MRL 25 §:ssä edellytetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamista siten, että edistetään niiden toteuttamista alueidenkäytön suunnittelussa.

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuneet viiteen osakokonaisuuteen:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

### 1.5.2 Asemakaavan sisältövaatimukset

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

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

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

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on 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
- Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan 7.12.2016
- Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan 11.6.2018

Kyseiset vaihekaavat 1 ja 2 ovat lainvoimaisia. 3. vaihemaakuntakaava ei ole vielä lainvoimainen, sillä siitä on tehty kahdeksan valitusta. Maakuntahallitus päätti kokouksessaan 5.11.2018 3. vaihemaakuntakaavan kuitenkin tulevan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.



Kuva 29 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 suunnittelualueita 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-alueita sivuaa maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö -reittimerkintä, jonka suunnittelumääräyksen mukaan alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota *Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015* -selvitykseen kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

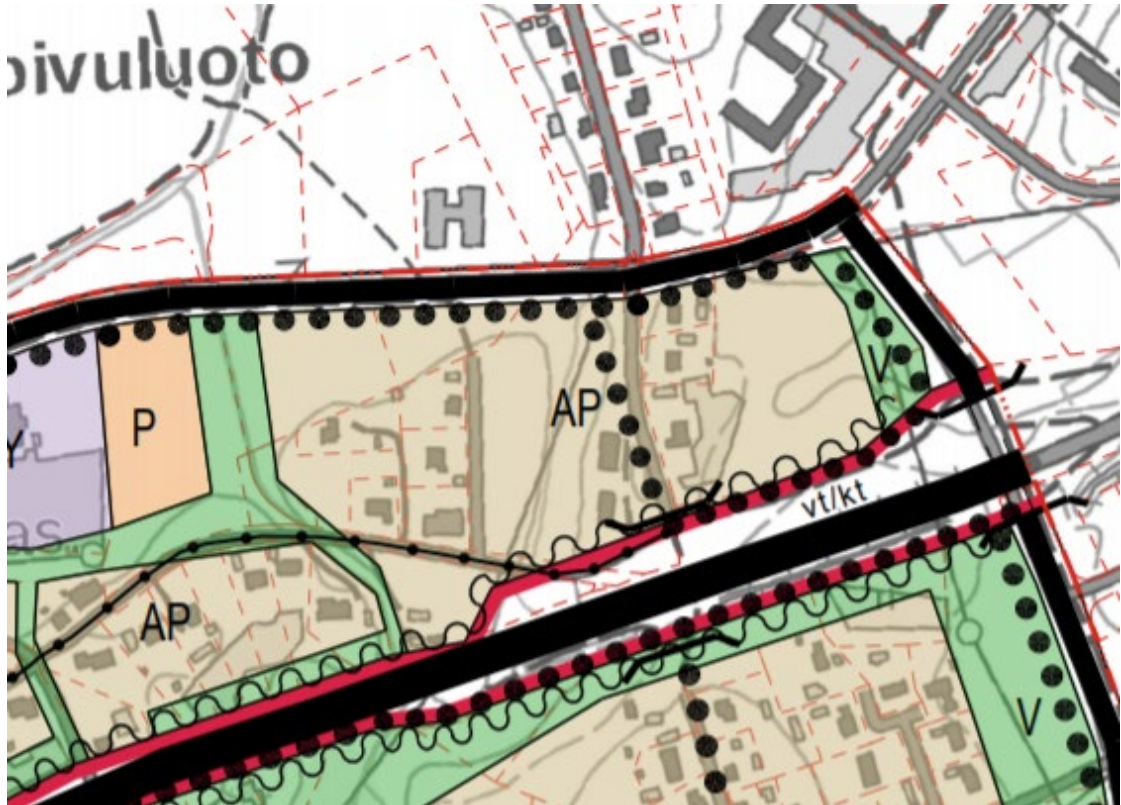
Aluetta sivuaa lisäksi reittimerkintä *merkittävästi parannettava valtatie (vt)*. Maakuntakaavan merkinnöillä ei ole sellaista vaikutusta asemakaavan laadintaan, mitä ei olisi huomioitu yleiskaavassa.

#### **1.5.4 Yleiskaava**

Suunnittelualueella on voimassa Raahe 2040, Mettalanmäen osayleiskaava. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 29.5.2017 § 55.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu aluevarausmerkinnällä **AP = Pientalovaltainen asuntoalue**. Merkinnän mukaan alue varataan pääasiassa pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

Suunnittelualueen eteläreunaan on osoitettu meluntorjuntatarve. Suunnittelualueita sivuava Vanha Valtatie on Pohjanmaan rantatie v. 1785, jolla rantatien piirteitä on jossain määrin säilynyt. Pajuniityntien ja Poikalankujan varrelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti.

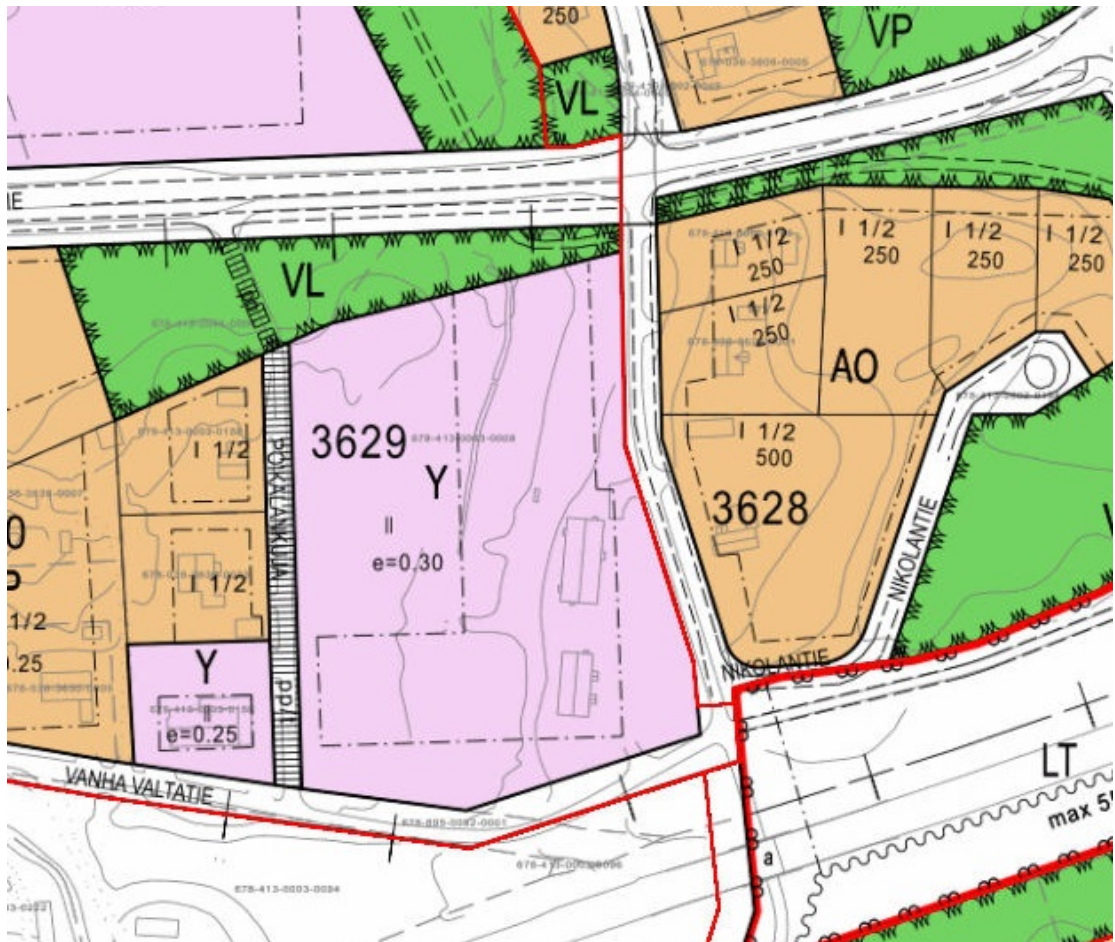


Kuva 30 Ote Mettalanmäen osayleiskaavasta.

#### 1.5.5 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa Läninhallituksen 21.7.1987 vahvistama **Ak 88**, Läninhallituksen 17.10.1983 vahvistama **Ak 93** ja kaupunginvaltuuston 2.6.2004 hyväksymä **Ak 191**. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 3629 on yleisten rakennusten korttelialuetta **Y**. Korttelin 3629 tehokkuusluku on  $e=0,30$  ja suurin sallittu kerrosluku II. Kortteli 3629 rajautuu lähivirkistysalueeseen **VL** ja Vanhaan Valta-tiehen. Poikalankuja on asemakaavassa esitetty kaavamerkinnällä **pp/t**, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

Kortteli 3629 on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi **Y**, mikä ei vastaa Mettalanmäen osayleiskaavan tavoitetta ja on siten maankäytöltään vanhentunut. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi.



Kuva 31 Ote Raahen kaupungin ajantasa-asetmakaavasta.

### 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. Rakennusjärjestyksen päivittäminen on käynnistetty vuonna 2019. Rakennusjärjestys on tarkoitus uudistaa vuosien 2019-2020 aikana.

### 1.5.7 Pohjakartta

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

### 1.5.8 Rakennuskiellot ja suojelupäätökset

Asemakaavoitettava alue ei ole rakennuskiellossa eikä siellä ole voimassa suojelupäätöksiä tai muita alueiden käyttöä rajoittavia sopimuksia.



## 2 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Mettalanmäen osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Kortteli 3629 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, mikä ei vastaa osayleiskaavan tavoitetta ja on siten maankäytöltään vanhentunut. Osayleiskaavan keskeisenä lähtökohtana on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on uudistaa korttelin 3629 asemakaavaa vastaamaan yleiskaavan asettamia tavoitteita ja tarkistaa voimassa olevan asemakaavan korttelin käyttöä osayleiskaavan mukaisen asuinrakentamisen toteuttamiseksi.

### 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 lupa- ja valvontajaosto
- Raahen kaupungin kuntatekniikka
- Raahen kaupungin maankäyttö- ja mittausyksikkö
- Raahen Energia Oy
- Raahen Vesi Oy
- Elisa Oyj
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elenia Oy
- Vattenfall Verkko Oy

#### 2.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos sisältyy Raahen kaupungin vuosien 2013-2020 kaavoitusohjelmiin. Tekninen lautakunta on päättänyt asemakaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 21.11.2013.

Kaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu 30.11.2013 kaupunkilehti Raahelaisessa, teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla (Ruskatie 1 Pattijoki) ja kaupungin internetsivuilla. Asiasta on ilmoitettu postitse suunnittelualueen omistajille ja vuokramiehille sekä suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja vuokramiehille (MRL 63 §, MRA 30 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään koko kaavaprosessin ajan.

### 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 internetsivulla. Asemakaava-asiakirjat asetetaan nähtäville Teknisen keskuksen ilmoitustaululle ja sähköisesti (MRA 32a§) kaupungin internetsivulle [raahe.fi](http://raahe.fi) > Kaavoitus > Viireillä 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](mailto:kaavoitus@raahe.fi). Nähtävilläolojen aikana voi halutessaan jättää viireillä olevasta kaavasta palautetta sähköisesti myös Raahen kaupungin internetsivulla *Kommentoi kaavaa* –lomakkeella ([raahe.fi](http://raahe.fi) > Verkkoasiointi > Osallistu ja vaikuta > Kommentoi kaavaa). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi lisäksi koko kaavoituksen viireilläolon ajan jättää palautetta sähköisesti. Palautteeseen tulee kirjata palautteen antajan nimi, koska nimettömiä palautteita ei käsitellä.

Asemakaava esitellään osallisille yleisötilaisuuksissa luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Asemakaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisina luetteluilta viranomaisilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

#### Aloitusvaihe (vireilletulo)

Aloitusvaiheessa ilmoitettiin asemakaavoituksen vireilletulosta kuulutuksella. Kuulutus julkaistiin 30.11.2013 kaupunkilehti Raahelaisessa, teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla (Ruskatie 1 Pattijoki) ja kaupungin internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville suunnittelutyön ajaksi kaupungin ilmoitustaululle Tekniseen keskuksen.

#### Luonnosvaihe

Kehittämislautakunta päätti 10.4.2014 § 44 asemakaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville. Asemakaavan muutosluonnos oli julkisesti nähtävillä kaupungin ilmoitustaululla Teknisessä keskuksessa ja internetsivulla 14.4.-19.5.2014 välisen ajan. Osallisten informointia ja kuulemista varten järjestettiin nähtävilläoloaikana 16.4.2014 ilta-aikainen vastaanotto Teknisessä keskuksessa.

Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää palautetta. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot. Osallisilta saadun palautteen perusteella tehtiin tarkennuksia kaava-aineistoon.

Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annettu kaavallinen vastine julkaistaan kaava-selostuksen liitteenä. Kaavaehdotukseen tehdään vastineiden mukaiset sisältökorjaukset ennen ehdotuksen luottamuselinkäsittelyä.

### **Ehdotusvaihe**

Vastine kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen ja kaavaehdotus on käsitelty kehittämislautakunnassa 10.12.2019 § 147. Kaavaehdotusaineisto asetettiin nähtäville kaupunginhallituksen 20.1.2020 § 6 päätöksellä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 27.1.-25.2.2020 (30 vrk). Osallisten informointia ja kuulemista varten järjestettiin nähtävilläoloaikana ilta-aikainen vastaanotto 30.1.2020 Teknisessä keskuksessa.

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydettiin nähtävilläoloaikana lausunnot Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta, Museovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Energia Oy:ltä, Elenia Oy:ltä, Vattenfall Verkko Oy:ltä, Raahen Vesi Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, DNA Oyj:ltä ja Telia Finland Oyj:ltä sekä Raahen kaupungin asianosaisilta toimialueilta. Pyyntöihin saatiin vastaukseksi 15 lausuntoa, jotka on merkitty tiedoksi vastineraportissa. Ne aiheuttivat vähäisiä muutoksia asemakaavaan.

### **Hyväksyminen**

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotusvaiheen vastineet ja asemakaava-aineiston esitettäväksi kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.4.2020 § 89.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 15.6.2020 § 19.

#### **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 ja 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

Mettalanmäen osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP. Mettalanmäen osayleiskaavassa alue on varattu pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

Kortteli 3629 on nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi Y, mikä ei vastaa Mettalanmäen osayleiskaavan tavoitetta ja on siten maankäytöltään vanhentunut.

Osayleiskaavassa on yhtenä keskeisenä lähtökohtana yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen. Kaavamuutoshankkeen tavoitteena on uudistaa korttelin 3629 asemakaavaa vastaamaan yleiskaavan asettamia tavoitteita ja tarkistaa voimassa olevan asemakaavan korttelin käyttöä osayleiskaavan mukaisen asuinrakentamisen toteuttamiseksi. Alueen käyttöönotto asuintarkoitukseen täydentää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta. Tavoitteena on vajaakäyttöisen julkisten rakennusten korttelialueen tehokkaampi käyttö nykytilanteeseen verrattuna.

Nykyisellään ympäristöönsä nähden osittain rakentumatonta ja vajaakäyttöistä aluetta kaavoittamalla pyritään tuottamaan pientalotontteja lähelle kouluja ja muita palveluita, yhdyskuntahuollon verkoston ulottuville.

Asemakaavan tavoitteena on kehittää aluetta kaupunkikuvallisesti ja täydennysrakentaa aluetta siten, ettei Ollinsaarentien ja Nikolantien varteen sijoittuneiden asuin- pientalojen muodostama katunäkymä katkea. Tavoitteena on muodostaa kortteleista viihtyisiä ja kiinteä asuntoalue, joka liittyy luontevasti olemassa olevaan ympäristöön ja täydentää olemassa olevaa katukuvaltaan melko yhtenäistä Nikolantien ja Ollinsaarentien varteen sijoittunutta pientaloaluetta.

Asemakaavan muutos vastaa kaupungin asuintonttien kysyntään ja lisää Raahen kaupungin monipuolista tonttitarjontaa. Kaupunki haluaa tarjota asukkailleen valittavaksi erilaisia asumismuotoja ja sijaintipaikkoja.

Asemakaavan liikenteellisenä tavoitteena on ollut luoda sujuvat yhteydet alueen ulkopuoliseen katuverkkoon sekä tehokkaan, taloudellisen, turvallisen ja selkeän sisäisen liikenteen aikaansaaminen. Kevyen liikenteen sujuvuuteen on suunnittelualueella kiinnitetty huomiota.

### 3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

#### 3.2.1 Osallisten tavoitteet

Osalliset eivät ole ilmaisseet erityisiä tavoitteita asemakaavan muutoksen laatimiseksi.

#### 3.2.2 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää olevan pientaloalueen täydennykseksi viihtyisiä uusi asuinalue, joka positiivisella tavalla luo omaleimaista paikan

henkeä. Elinympäristön viihtyisyyttä edistetään korkeatasoisella rakentamisella, ihmisläheisellä ympäristöllä ja ottamalla huomioon alueen maiseman ja rakennetun ympäristön olemassa olevat ominaispiirteet.

## 4 Asemakaavaratkaisun valmistelu

### 4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

#### 4.1.1 Suunnittelukysymysten arviointi

Asemakaavaluonnosta laadittaessa on tutkittu erilaisia maankäyttöratkaisuja alueen täydennysrakentamiseksi ja rivitalotonttien muodostamiseksi. Vaihtoehtoisista maankäyttöratkaisuksista on laadittu tieliikennemeluselvitykset. Meluselvityksissä on tarkasteltu v. 2030 ennusteliikenteen mukaan laskettuja melutasoja sekä päivällä että yöllä.

#### Luonnosvaihtoehto A

Rivitaloaluevaihtoehto, jossa Nikolantien varteen on rivitaloilla pyritty rajaamaan tiivis katunäkymä täydentämään Ollinsaarentien ja Nikolantien muodostamaa melko yhtenäistä katukuvaa. Poikalankujan varteen on sijoitettu kolme rivitaloryhmää. Pajuniityntien varteen on osoitettu kaksikerroksisia rakennusmassoja suojaamaan pihoja liikennemelulta. Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu varastoja ja autokatoksia suojaamaan piha-alueita liikennemelulta.

Luonnosvaihtoehdossa **A** on esitetty kahdeksan rivitalotonttia, joilla sijaitsee viisi kaksikerroksista neljän asunnon rivitaloa, viisi kolmen asunnon rivitaloa sekä kolme yksikerroksista paritaloa. Yhteensä luonnosvaihtoehto mahdollistaa 41 asunnon ja 4980 asuinneliömetrin rakentamisen, jolloin aluetehokkuudeksi muodostuisi 0,19.

Lisäksi alueelle on osoitettu apurakennuksia, varastoja, jäte- ja autokatoksia. Luonnosvaihtoehto mahdollistaa 10 neljän auton autokatoksen sekä kullekin taloyhtiölle varasto- ja jätehuoltotilojen rakentamisen, jolloin kokonaisneliömääräksi apurakennuksineen muodostuisi 6196 m<sup>2</sup> (4980 m<sup>2</sup> + 1216 m<sup>2</sup>) ja alueen todelliseksi tehokkuudeksi 0,24.

Alueen keskivaiheilla sijaitseva puistomainen vyöhyke vesiaiheineen on osoitettu taloyhtiön omistukseen.



Kuva 32 Kaavaluonnosvaihtoehdon A tasohavainnekuva.

### Luonnosvaihtoehto B

Rivitalovaihtoehto, jossa Nikolantien varteen on kaksikerroksisilla rivitaloilla rajattu tiivistä katunäkymää. Pajuniityntien ja Nikolantien kulmaukseen ei ole osoitettu rakennuksia olemassa olevan sähkölinjan ja sen vaatimien suojaetäisyyksien vuoksi. Pajuniityntien varteen on sijoitettu neljä rivitaloa nauhamaisesti suojaamaan piha-alueita liikennemelulta. Poikalankujan varteen on osoitettu neljä eri kokoista rivitalotonttia. Suunnittelualueen eteläosaan on sijoitettu nauhamaisesti varastoja ja autokatoksia aitoineen suojaamaan piha-alueita liikennemelulta.

Luonnosvaihtoehdossa on esitetty seitsemän eri kokoista tonttia, joista viidelle tontille sijoittuu yksi rivitalo. Alueella sijaitsee kaksi viiden asunnon rivitaloa, viisi neljän asunnon rivitaloa ja viisi kolmen asunnon rivitaloa. Lisäksi alueen keskiosaan sijoittuu yksi paritalo. Kaikki rivitalot on esitetty rakennettavaksi kaksikerroksisina ja asuntoja on mahdollista muunnella tarvittaessa. Luonnosvaihtoehto mahdollistaa 47 asunnon, 54 autopaikan ja 4794 asuinkerrosneliömetrin rakentamisen, jolloin aluetehokkuudeksi muodostuu 0,24.

Lisäksi alueelle on osoitettu varastoja ja autokatoksia, jolloin kokonaisneliömääräksi piharakennuksineen muodostuu 5945 k-m<sup>2</sup> (4794 k-m<sup>2</sup> + 1151 k-m<sup>2</sup>) ja alueen todelliseksi tehokkuudeksi 0,30.

Alueen keskivaiheilla sijaitsevalle sähkölinjalle 11 metrin suojaetäisyyksineen ei ole osoitettu rakennuksia. Alueen keskellä kulkeva runkovesijohto 8 metrin suojaetäisyyksineen on osoitettu viheralueeksi.



Kuva 33 Kaavaluonnosvaihtoehdon B tasohavainnekuva.

### Luonnosvaihtoehto C

Alue on pyritty säilyttämään pienimittakaavaisena. Suunnittelualue on pyritty sovittamaan ympäröivän omakotitaloalueen mittakaavaan rakennusten massoittelemalla ja sijoittelulla. Tavoitteena on mahdollistaa urbaani asuminen sekä yksityisyyttä että yhteisöllisyyttä hyödyntäen, lähellä keskustaa sijaitsevalla rauhallisella ja turvallisella pientalovaltaisella alueella. Asuntoihin liittyvät piha-alueet terasseineen ja parvekkeineen on suunnattu pääosin etelään ja länteen. Tontit on rajattu aidoin, porttiaihein ja istutuksin katutilasta antamaan piha-alueille yksityisyyttä ja suojaamaan mm. liikennemelulta.

Rivitalovaihtoehto, jossa Nikolantien varteen on kaksikerroksisilla rivitaloilla rajattu tiivistä katunäkymää. Korttelin halki kulkevan sähkölinjan on oletettu poistuvan. Pajuniityntien varteen on sijoitettu nauhamaisesti kolme kaksikerroksista rivitaloa sekä varasto- ja autokatosrakennus suojaamaan piha-alueita liikennemelulta. Poikalankujan varteen on osoitettu neljä eri kokoista rivitalotonttia, joista kolmella tontilla sijaitsee yksi rivitalo ja yhdellä tontilla kaksi rivitaloa. Suunnittelualueen eteläosaan on sijoitettu nauhamaisesti kaksikerroksisia rivitaloja suojaamaan piha-alueita liikennemelulta. Vanhan Valtatien varteen on sijoitettu nauhamaisesti varastoja ja autokatosia aitoineen antamaan lisäsuojaa liikennemelua vastaan.

Luonnosvaihtoehdossa on esitetty kahdeksan eri kokoista tonttia, joista kuudelle tontille sijoittuu yksi rivitalo. Alueella sijaitsee yksi viiden asunnon rivitalo, viisi neljän asunnon rivitaloa ja kahdeksan kolmen asunnon rivitaloa ja yksi paritalo. Kaikki rivitalot on esitetty rakennettavaksi kaksikerroksisina ja asuntoja on mahdollista muun-

nella tarvittaessa. Yhteensä luonnosvaihtoehto mahdollistaa 51 asunnon, yhden autopaikan/ asunto ja 5770 asuinkerrosneliömetrin rakentamisen, jolloin aluetehokkuudeksi muodostuisi 0,32.

Lisäksi alueelle on osoitettu varastoja ja autokatoksia, jolloin kokonaisneliömääräksi piharakennuksineen muodostuisi 6916 k-m<sup>2</sup> (5770 k-m<sup>2</sup> + 1146 k-m<sup>2</sup>) ja alueen todelliseksi tehokkuudeksi 0,38.

Alueen keskellä kulkeva runkovesijohto 8 metrin suojaetäisyyksineen on osoitettu viheralueeksi.

Luonnosvaihtoehdon C ratkaisulla eivät tieliikenteen aiheuttaman yö- ja päivämelun ohjearvot tule ylittymään.



Kuva 34 Kaavaluonnosvaihtoehdon C tasohavainnekuva.

### Luonnosvaihtoehtojen vertailu

Kaavaluonnosvaihtoehtoihin laadittiin liikennemeluserelvitykset, joissa tarkasteltiin ulkomelun ohjearvojen toteutumista eri suunnitelmavaihtoehtoisissa. Meluserelvityksen perusteella vaihtoehdolla C voidaan parhaiten taata, etteivät tieliikenteen aiheuttaman yö- ja päivämelun ohjearvot tule ylittymään. Auto- ja varastokatokset ja asuinrakennukset muodostavat liikennemelulta suojaavan massan korttelialueen sisäpihaa ja asuinpihoja suojaamaan. Meluntorjuntaa on tehostettu lisäämällä aitoja talousrakennuksia yhdistämään.

Rakennusten piha-alueet tulevat sijoittumaan sisäpihan alueille, joissa äänitaso alittaa ohjearvot. Asunnoilla on melulta suojattu oma piha maan tasolla.



## 4.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

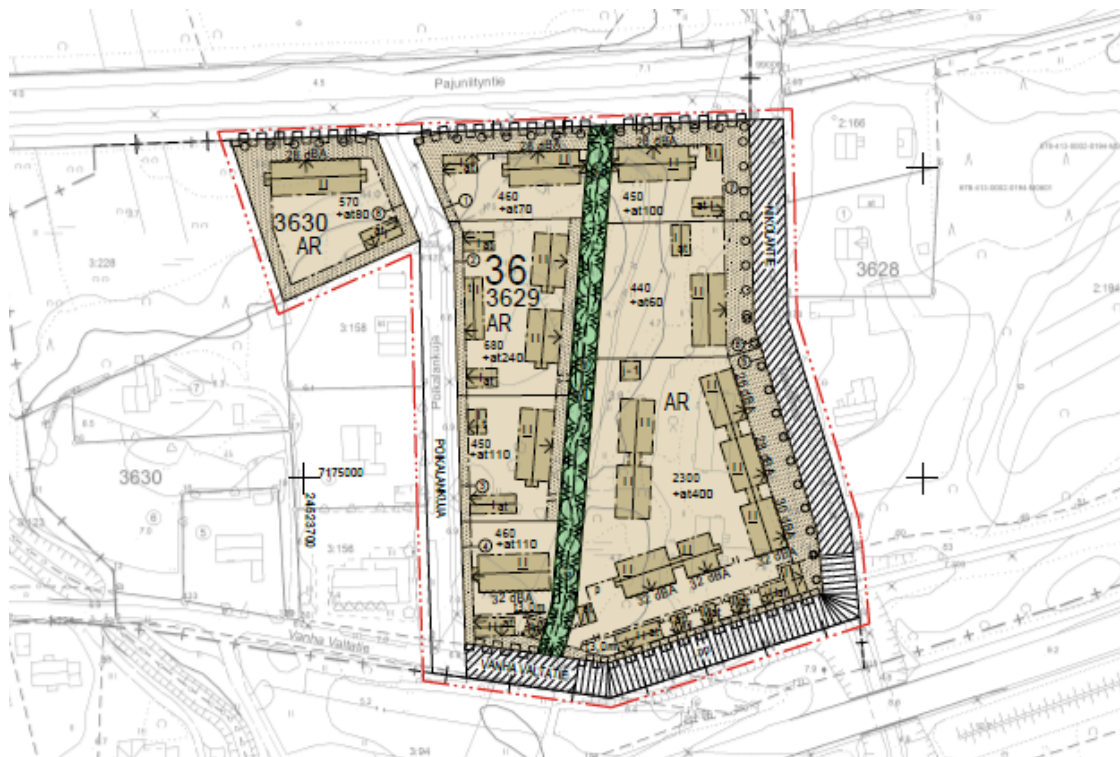
### 4.2.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Asemakaavoituksen vireilletulosta on päätetty teknisessä lautakunnassa 21.11.2013 § 163. Vireilletulosta on kuulutettu 30.11.2013.

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 (asemakaavan muutosluonnos) asetettiin nähtäville aikavälillä 14.4.-19.5.2014 teknisen lautakunnan 10.4.2014 § 44 päätöksellä. Mielenpitemää sai ilmoittaa kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Kaavaluonnoksesta saatiin 7 lausuntoa ja 1 mielipide. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteensä antaneille, jotka ovat sitä pyytäneet mielipiteessään ja toimittaneet osoitteensa.



Kuva 35 Ote nähtävillä olleesta asemakaavan muutosluonnoksesta 17.3.2014, asemakaavakartta.

### 4.2.3 Ehdotusvaihe

Asiaa on käsitelty viimeksi 20.1.2020, jolloin kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen ja asetti sen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Ehdotusaineisto asetettiin julkisesti nähtäville mielipiteiden (muistutus) esittämistä varten aikavälille 27.1.-25.2.2020. Muistutukset tuli toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitettiin niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa sitä varten.

#### **4.2.4 Hyväksymisvaihe**

Asiaa käsiteltiin 6.4.2020, jolloin kaupunginhallitus esitti asemakaavan muutosta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavan muutoksen hyväksyi kaupunginvaltuusto 15.6.2020. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen MRA 94 § mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain MRL 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin internetsivulla valitusajan päätyttyä.

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Kokonaisrakenne ja alueen liittyminen ympäristöön

Asemakaavan muutoksella muodostetaan yhteensä seitsemän asuinpienalojen tonttia Raahen keskustan läheisyyteen. Asemakaava-alue muodostaa Nikolantien, Vanhan Valtatien, Poikalankujan ja Pajuniityntien rajaamalle alueelle kokonaisuuden, joka täydentää Nikolantien ja Poikalankujan varteen sijoittuvan pientaloalueen rakennuskantaa. Asuintonttien lisäksi alueelle osoitetaan nykyiset kadut ja pieni lähivirkistysalue.

Liikenteellisesti kaava-alue liittyy Pajuniityntiehen. Liikenneyhteydet Pajuniityntieltä suunnittelualueen tonteille ovat Poikalankujan ja Nikolantien kautta. Pajuniityntien varrella kulkee kevyen liikenteen laatukäytäväreitti Ollinsaari-Rautaruukki.



Kuva 36 Asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen ilmakuvalla. (kartta: Maanmittauslaitos).

### 5.1.2 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2,46 ha. Asemakaavan muutoksella muodostetaan alueelle seitsemän asuinpientalojen tonttia, joiden koko vaihtelee 1400 m<sup>2</sup> ja 6621 m<sup>2</sup> välillä. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 7350 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuus on  $e_a=0,30$  ja tonttitehokkuus  $e_t=0,32-0,44$ .

Taulukko 1. Rakentamisen mitoitus asemakaavan muutoksen alueella.

alue	tonttia kpl	kerrosala k-m <sup>2</sup>	pinta-ala ha	tehokkuusluku (e)
AP	7	7350	1,92	0,38
Koko alue	7	7350	2,46	0,30

### 5.1.3 Palvelut

Asemakaava-alueelle sijoittuu asumista, joka tukeutuu Raahen keskustan olemassa oleviin palveluihin. Alueelle ei sijoiteta uutta julkista tai yksityistä palvelutoimintaa.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamista ohjataan sitovilla asemakaavan määräyksillä sekä katon harjan suuntaa ja rakennusten sijaintia osoittavilla määräyksillä. Tiivistä katunäkymää on tavoiteltu kadun varteen sijoitetuilla kaksikerroksisilla pientaloilla. Rakennusalan raja, johon rakennus on rakennettava kiinni, on osoitettu kaavakartalla.

Korttelialueen rakentamisessa tulee noudattaa yhtenäistä rakentamistapaa massoitelun, materiaalien, värien ja tonttien aitaamisen osalta. Asuntoalueesta kehittyä kokonaisuus, kun alueen rakentamisessa, suunnittelussa ja arkkitehtuurissa noudatetaan yhtenäisyyttä ja hallittua ilmeikkyyttä. Rakentamista ohjataan erikseen laadittavalla rakennustapaohjeella.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### AP

Asemakaavan muutoksella muodostetaan asuinpientalojen korttelialueet AP, korttelin 3629 tontit 1-6 ja korttelin 3630 tontti 9. Korttelialueita rajaa pohjoisessa Pajuniityntie, etelässä Vanha Valtatie ja idässä Nikolantie.

Asuinrakennukset, varastot ja autokatokset ryhmittyvät nauhamaisesti katualueiden ja kevyen liikenteen väylän varsille muodostaen suojaisia ja aurinkoisia, pääosin etelään ja länteen suunnattuja piha-alueita. Tontit rajataan aidoin, porttiaihein ja istutuksin katutilasta, jolloin piha-alueille saadaan yksityisyyttä ja lisäsuojaa liikennemelulta.

Suunnittelualue sijaitsee Valtatien n:o 8 läheisyydessä, josta suunnittelualueelle kulkeutuu liikennemelua. Valtatien lisäksi liikennemelua kantautuu Pajuniityntieltä. Piha-alueet suojataan melulta rakennusten ja tontin rajalle sijoitettavien aitojen

avulla. Sisätilojen hyvät asuinolosuhteet varmistetaan julkisivujen riittävällä ääneristävyydellä. Melusuojauksen toteuttamista ohjataan tarkasti kaavamääräyksillä ja rakennustapaohjeella.



Kuva 37 Kaavaehdotuksesta laadittu ilmakuvvasovite.

Asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Melusuojauksen vuoksi osa asuinrakennuksista tulee ehdottomasti toteuttaa kaksikerroksisina. Asuinrakennusten rakennusalat on osoitettu sitovasti, ja rakennustapaa ohjataan kaavamääräyksillä. Kaavamääräyksillä ohjataan lisäksi pihasuunnittelua.

Auto- ja vieraspaikat tulee osoittaa tontilta. Autopaikat toteutetaan katettuina vieraspaikkoja lukuun ottamatta. Polkupyörille on osoitettava säilytystilaa lukitusta piharakennuksesta tai ulkoiluvälinevarastosta. Kutakin asuntoa kohti on rakennettava 3 polkupyöräpaikkaa.

Alueen rakentamisessa tulee noudattaa laadittua rakennustapaohjetta.

### 5.3.2 Muut alueet

#### VL

Suunnittelualueen eteläosaan sijoittuu kapea puistokaistale (lähivirkistysalue VL), jolle sijoitetaan puistomuuntamo. Puistomuuntamolle on osoitettu suoja-alue. Rakennustapaohjeessa annetaan puistomuuntamon ulkonäköä koskevia ohjeita.

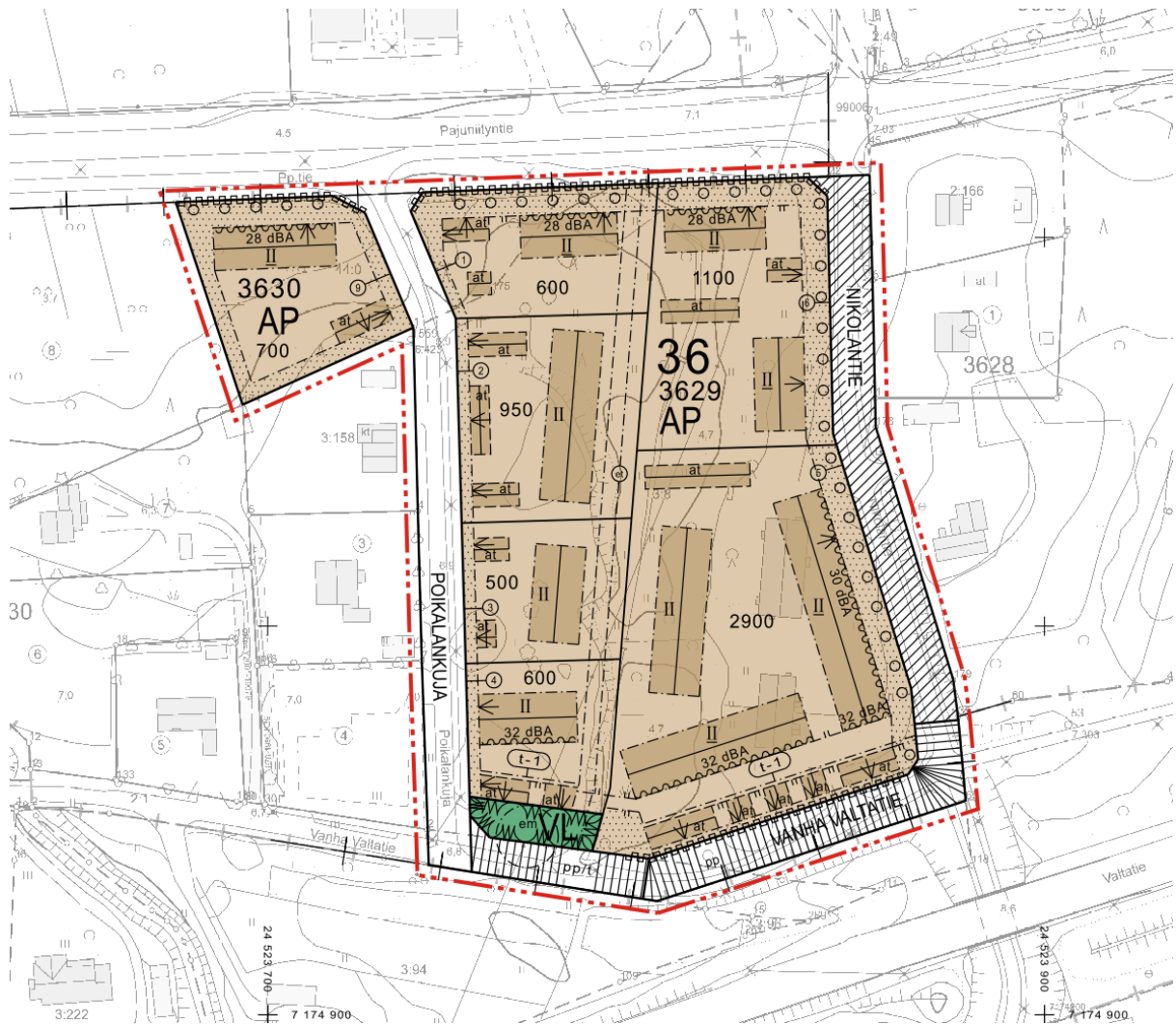
#### Katualueet

Kaavamuutosalue tukeutuu nykyisiin katuihin ja kevyen liikenteen väyliin. Asemakaavan muutoksessa Pajuniityntie merkitään edelleen kaduksi. Poikalankuja muutetaan

jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta kadusta tavalliseksi kaduksi. Vanha Valtatie merkitään jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu. Nikolantie merkitään pihakaduksi.

Tonttiliittymät tulee pääasiassa järjestää Nikolantien ja Poikalankujan kautta.

## 5.4 Asemakaavamerkinnyt ja -määräykset



Kuva 38 Ote asemakaavan muutosehdotuksesta 30.3.2020, asemakaavakartta.

## RAAHEN KAUPUNKI

Akm 227:

### RAAHEN KAUPUNGIN 36. KAUPUNGINOSAN (OLLINSAARI) KORTTELIN 3629 ASEMAKAAVAN MUUTOS (Nikolantie 3)

Asemakaavan muutos koskee:

Raahen kaupungin 36. kaupunginosan kiinteistöjä 678-413-3-8, 678-413-44-0, 678-40-9901-0 ja 678-895-2-1.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Raahen kaupungin 36. kaupunginosan (Ollinsaari) korttelin 3629 tontit 1-6, korttelin 3630 tontti 9 sekä niihin liittyvät katu- ja lähivirkistysalueet.

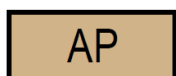
Asemakaavan muutoksella poistuu:

Raahen kaupungin 36. kaupunginosan korttelin 3629 tontti 1.

Sitovalla tonttijaolla muodostuvat:

Raahen kaupungin 36. kaupunginosan korttelin 3629 tontit 1-6 ja korttelin 3630 tontti 9.

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



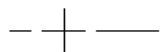
Asuinpienalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



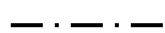
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



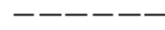
Kaupunginosan raja.



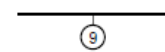
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

# 36

Kaupunginosan numero.

# 3629

Korttelin numero.

NIKOLANTIE Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

500

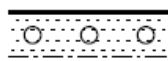
Tontin rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

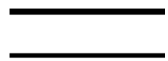
II Alleviivattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.



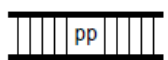
Istutettava alueen osa.



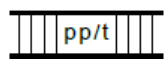
Istutettava alueen osa, joka tulee säilyttää puustoisena tai jolle tulee istuttaa puus- toa.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



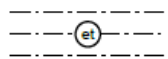
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo sallittu.



Pihakatu.



Aita.



Kunnallisteknistä johtoa varten varattu alueen osa.

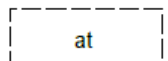
Johtoalueelle saa istuttaa matalajuurisia pensaita. Puiden istuttaminen johtoalueelle on kielletty.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



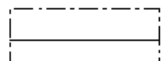
Rakennusala.



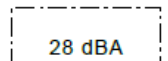
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksia ja talousrakennuksia.



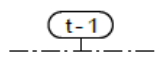
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään osoitetun desibeliarvon verran (dBA).



Alue, jolle saa rakentaa autokatoksia ja talousrakennuksia. Yksittäisen rakennuksen julkisivu saa olla enintään 18 metriä pitkä. Rakennusten väleihin tulee rakentaa ääntä eristävä aita.

Rakennusten ja aitojen tulee yhdessä muodostaa korttelin pihaa suojaava yhtenäisen melueste. Meluestettä ei saa toteuttaa pelkkänä aitana. Rakennusten tai katos- ten harjakorkeuden tulee olla 5,5 metriä. Aitojen tulee korttelin 3629 tontilla 4 olla 3



metriä korkeita ja tontilla 5 3,5 metriä korkeita. Aidan ja rakennusten ääneneristävyyden tulee olla vähintään 25 dBA.

Aidan, autokatoksen ja talousrakennuksen pintamateriaalin on oltava pääasiassa puuta. Meluste on rakennettava viimeistään samaan aikaan tontille rakennettavan asuinrakennusten kanssa.



Muuntamon suoja-alue.

### **Asemakaavamääräykset:**

#### **YLEISET MÄÄRÄYKSET:**

1. Melun osalta rakennusten sisällä tulee huolehtia siitä, että saavutetaan valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/1992) mukainen asuin-, potilas- ja majoitus-huoneiden päivämelun ohjearvo 35 dBA ja yömelun ohjearvo 30 dBA. Pihalualueilla valtioneuvoston päätöksen mukainen päivämelun ohjearvo 55 dBA ja yömelun ohjearvo 45 dBA eivät saa ylittyä.
2. Rakennussuunnitteluvaiheessa tulee tehdä riittävät maaperä- ja pohjatutkimukset rakennusten perustamistavan määrittämiseksi.
3. Rakennettaessa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa on rakenteellisin tai muilla keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta.
4. Maanalaisten johtoreittien yläpuolisille alueille rakennettaessa on tarkistettava ja otettava huomioon johtoreittien sijainti ja niiden suojaetäisyydet siten, etteivät rakennukset tai rakenteet aiheuta haittaa maanalaisille johdoille.
5. Tonteille saa rakentaa pieniä piharakennuksia, kuten grillikatoksia yhteiseen käyttöön. Piharakennusten rakennustavan tulee olla yhtenäinen tontin muiden rakennusten kanssa.
6. Korttelin 3629 tonttien 4 ja 5 maanpinnan korkeutta ei saa muuttaa Vanhan Valtatien ja Nikolantien puoleisilta sivuilta.
7. Tontit tulee luovuttaa rakentajille siinä järjestyksessä, että pihajaavut rakennukset toteutuvat ennen asuinrakennusten käyttöönottoa. Korttelin 3629 tontit 4 ja 5 tulee toteuttaa ennen tontteja 2 ja 3. Mikäli korttelin 3629 tontit 1 ja 6 rakennetaan ennen tontteja 4 ja 5, tulee rakennusluvan hakijan osoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle, että melun ohjearvot tonteilla saavutetaan.

#### **RAKENTAMISTAPA:**

8. Alueen rakentamisessa tulee noudattaa rakennustapaohjetta.
9. Tonttien rakentamisessa tulee noudattaa yhtenäistä rakentamistapaa massoittelun, materiaalien, värien ja tonttien aitaamisen osalta.
10. Korttelissa 3629 yksittäinen asuinrakennus saa olla enintään 24 metriä pitkä.
11. Asuinrakennusten suurin sallittu runkosyvyys on 9 metriä. Tämän lisäksi saa rakentaa kuisteja, erkereitä ja varastoja enintään 3 metriä julkisivusta ulottuvalle vyöhykkeelle rakennuksen toiselle puolelle.

12. Tontit tulee aidata kadun puolelta ja varustaa portein. Tonttien välisiä aitoja ei sallita.
13. Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto, lukuun ottamatta alle 4 metriä syviä talousrakennuksia, joissa sallitaan pulpettikatto.
14. Korttelin 3629 tontille 6 tulee rakentaa kaupunkikuvallinen kiintopiste. Kiintopiste voi olla esimerkiksi aitaan integroitu muotoaihe, valaistu maisemapuu tai mastoaihe. Kiintopiste tulee toteuttaa Nikolantien ja Pajuniityntien kulmaan.

#### PIHA-ALUEET:

15. Tonteilla tulee säilyttää tai istuttaa puita ja pensaita siten, että niiden määrä on vähintään yksi tontin pinta-alan 100 m<sup>2</sup> kohti.
16. Istutuksille tulee varata riittävä kasvualusta.
17. Piha-alueiden toiminnallisuudesta, turvallisuudesta, esteettömyydestä, viihtyisyydestä ja esteettisyydestä tulee huolehtia toimintojen selkeällä sijoittelulla ja rajauksilla, erilaisilla korkeatasoisilla piha- ja viherrakentamisen materiaaleilla sekä kasvuolosuhteisiin soveltuvilla istutuksilla. Riittävä pihavalaistus tulee varmistaa. Pihan suunnittelussa tulee ottaa huomioon kunnossapidon vaatimat tilat ja kulkuyhteydet. Piha-alueiden suunnittelussa tulee käyttää alan asiantuntijaa.

#### AUTOPAIKAT:

18. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1ap/85k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto. Lisäksi alueelle on toteutettava 1 vieraspaikka/5 asuntoa, kuitenkin vähintään 1 vieraspaikka jokaiselle tontille. Auto- ja vieraspaikat tulee osoittaa tontilta. Autopaikat tulee vieraspaikkoja lukuun ottamatta toteuttaa katettuina. Tonteilla tulee olla valmius sähköautojen latauspistokkeiden rakentamiselle.
19. Pysäköintialue on jäseneltävä pintamateriaaleilla, istutuksilla ja valaisimilla.

#### VARASTOT:

20. Rakennusluvan hakijan on osoitettava polkupyörille säilytystilaa 3 pyöräpaikka/asunto.
21. Rakennusluvan hakijan on osoitettava talousrakennukseen ulkoiluvälineille säilytystilaa 0,8 m<sup>2</sup>/asunto.

#### JÄTEHUOLTO:

22. Jätehuoltotilat tulee sijoittaa piha-alueelle rakennettavaan talousrakennukseen. Jätteenkeräys voidaan järjestää myös syväkeräysastioina.

## 5.5 Kaavan vaikutukset

### 5.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Asemakaavan muutos tiivistää yhdyskuntarakennetta Mettalanmäen osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Kaavamuutos mahdollistaa nykyisin osin rakentumattoman ja tehottomassa käytössä olevan korttelialueen rakentumisen asuinkäyttöön. Uudet pientalotontit täydentävät lähiympäristön olemassa olevaa pientaloaluetta luontevasti ja edistävät alueen elinvoimaisuutta. Uusi asuinalue hyödyntää olemassa olevia palveluita sekä rakennettua kunnallistekniikkaa ja katuverkkoa.

Asemakaavan muutoksella on merkittävä vaikutus alueen kaupunkikuvaan. Kaavamuutoksen myötä vajaasti rakentuneelle alueelle rakennetaan tiivis uusi asuinpienalojen kortteli. Uudet rakennusmassat ja niihin liittyvät aidat muodostavat selkeän ulkoreunan korttelille ja rajaavat linjakkaasti katutilaa. Suunnittelualue sijaitsee näkyvällä paikalla Pajuniityntien varressa. Hankkeen toteutuksen laatu vaikuttaa alueen imagoon ja siksi alueen arkkitehtoniseen suunnitteluun tulee kiinnittää huomiota.

### 5.5.2 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen katuverkko kevyen liikenteen väylineen on valmis ja katuverkon käytön tehostaminen edullista. Pääliikenneverkko on toimiva nykyiselle liikenteelle ja kapasiteettia liikenteen lisäämiselle on. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet palveluihin.

Uudet asuintontit lisäävät jonkin verran ajoneuvoliikennettä. Alueen sijainti Raahen keskustan läheisyydessä kuitenkin edistää kävelyä ja pyöräilyä kulkutapana. Kerrosneliömetrimäärän perusteella alue tulee tuottamaan keskimäärin n. 120 autoliikenteen edestakaista matkaa vuorokaudessa ja n. 70 kevyen liikenteen matkaa vuorokaudessa.

### 5.5.3 Vaikutukset kunnallistekniikkaan

Alueella kulkee nykyistä maankäyttöä palvelevia vesijohtoja sekä viemäri-, kaukolämpö- ja sähkölinjoja. Suunnittelualueen keskellä kulkee Elenia Oy:n sähkölinja ilmajohdtona, Raahen Vesi Oy:n runkovesijohto ja runkoviemäri- ja sähkölinjat kulkevat osittain suunnittelualueen ulkopuolella ja osittain suunnittelualueella sivuten.

Asemakaavaehdotukseen on merkitty kaava-alueella halkaiseva Raahen Vesi Oy:n runkovesijohto ja runkoviemäri suoja-alueineen. Muut johdot ja linjat sijoittuvat katualueille tai ne on mahdollista siirtää kulkemaan katualueille. Elenia Oy on käynnistänyt alueen sähköverkon kunnostamisen, mihin on asemakaavassa varauduttu osoittamalla VL-alueelle puistomuuntamo.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen mahdollistaa alueelle tehtyjen investointien tehokkaamman ja taloudellisesti kannattavamman käytön. Olevan kunnallistekniikan käyttöaste kohoaa. Tehostuva maankäyttö edellyttää olevan kunnallistekniikan täydentämistä.

#### **5.5.4 Vaikutukset luonnonympäristöön ja viheralueisiin**

Suunnittelualue on osittain rakennettu, mutta osa suunnittelualueesta on tällä hetkellä metsää ja niittyä. Metsät ja niityt tulevat kaavamuutoksen myötä muuttumaan rakennetuiksi alueiksi. Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavaa varten laaditun luontoselvityksen perusteella alueella ei esiinny arvokkaita luontokohteita eikä uhanalaisia kasvilajeja, minkä vuoksi pienialaisen metsikön poistumisella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön.

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva lähivirkistysalue muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi. Kaava-alueen eteläosaan osoitetaan pieni uusi lähivirkistysalue. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee laaja Koivuluodon virkistysalue, eikä kaavamuutosalueen virkistysalueiden vähenemisellä voida katsoa olevan merkittävää vaikutusta viheralueisiin.

#### **5.5.5 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön**

Kaavaan toteuttamisen myötä suunnittelualueelta puretaan vanha Palon kansakoulu ja opettajien asuinrakennus. Rakennuksia ei ole arvotettu maakunnallisesti, valtakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaiksi kohteiksi, ja niiden kunto on heikko. Rakennusten purkamisella ei ole merkittävä vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön, vaikkakin rakennukset ovat paikan historian kannalta merkittäviä.

#### **5.5.6 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset**

Kaavamuutos luo puitteet viihtyisän ja yhteisöllisen asuinkorttelin rakentumiselle nykyisen asuinalueen sisälle. Uuden asuinkorttelin erikokoiset asunnot monipuolistavat alueen sosiaalista rakennetta. Hyvän asuinalueen ja elinympäristön elementtejä ovat mm. eri elämänvaiheisiin sopiva asumistapa, monipuolinen talotyyppi- ja hallintamuotojakauma, hyvä palvelutaso, virikkeinen ja luonnonläheinen ympäristökuva sekä turvallisuus. Sosiaalinen juurtuminen ja asuinalueeseen kiinnittymiseen vaikuttavat mm. asumismuoto, asukkaan ikä ja sosiaaliset suhteet. Suunnittelualueen asukkaat muodostavat tiiviin sosiaalisen ryhmän suunnittelualueelle.

Hankkeen suunnittelulla ja toteuttamisella on työllistävä vaikutus.

#### **5.5.7 Vaikutukset kaupungin asuntotarjontaan**

Asemakaavan muutos tukee kaupungin kehitystavoitteita ja monipuolistaa kaupungin tonttitarjontaa. Asemakaavan muutoksella vastataan osaltaan Raahen pientaloalueiden kysyntään, voimistetaan kaupungin elinvoimaa ja kehitetään asumisvaihtoehtoja keskustan läheisyydessä.

#### **5.5.8 Yritysvaikutukset**

Rakennusaikana asemakaavan muutoksen toteuttaminen työllistää esimerkiksi rakennusyrityksiä, maanrakennusyrityksiä, rakennustarvikkeiden myyjiä ja kiinteistönvälittäjiä. Rakentamisvaiheen jälkeen uudet vetovoimaiset asunnot voivat kannustaa pendelöijiiä muuttamaan Raahen, mikä parantaa yritysten työvoiman saatavuutta ja pysyvyyttä.

## 5.6 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee Valtatie n:o 8 liikennemelualueella. Suunnittelualueelle on laadittu meluselvitykset luonnos- ja ehdotusvaiheissa (Promethor Oy). Kaavaluonnosvaihtoehtojen melumallinnusten perusteella kaava-alueelle on valittu meluntorjunnan kannalta paras suunnitteluratkaisu, jota on edelleen ehdotusvaiheessa kehitetty. Ehdotusvaiheen meluselvityksessä on varmistettu kaavaehdotuksen meluntorjunnan toimivuus. Liikennemelu on mallinnettu vuoden 2030 ennusteliikenteen perusteella.

Kaavaehdotuksessa piha-alueiden liikennemelua torjutaan rakennusmassoilla ja aidoilla. Korttelin 3629 eteläosaan on osoitettu yhtenäinen piharakennuksista ja aidoista muodostuva meluntorjuntarakenne, joka tulee toteuttaa viimeistään samaan aikaan tonteille rakennettavien asuinrakennusten kanssa. Kaavan toteuttamisessa on erittäin tärkeää huomioida meluntorjuntarakenteen yhtenäisyys ja jatkuvuus. Mikäli tonteilta halutaan kulku Vanhalle Valtatielle, tulee kulkuyhteys toteuttaa limittyivistä aidoista muodostuvan melulukon kautta. Pelkkä portti aidassa ei riitä meluntorjuntaan. Meluntorjuntarakenteen lisäksi piha-alueille Valtatieltä n:o 8 kantautuvaa liikennemelua torjutaan kaksikerroksisilla asuinrakennuksilla ja niiden väleihin rakennettavilla aidoilla. Kortteleiden 3629 ja 3630 pohjoisosissa Pajuniityntieltä kantautuvaa melua torjutaan kadun varrelle sijoitetuilla rakennuksilla ja niiden väleihin rakennettavilla aidoilla.



Kuva 39 Ote ehdotusvaiheen melukartoista päivä- ja yöaikaan. Kuvissa on esitetty melutasot ennusteliikenteellä v. 2030, kun asemakaavaehdotuksen mukaiset rakennukset on toteutettu.

Sisätilojen hyvien asuinolosuhteiden varmistamiseksi asuinrakennusten melulähteen puoleisille julkisivuille on annettu meluselvitykseen perustuva ääneneristävyysvaatimus. Meluntorjunnan toimivuuden varmistamiseksi kaavaehdotuksessa on annettu yleinen määräys valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisten melun ohjearvojen saavuttamisesta.

## 5.7 Nimistö

Asemakaavan muutos ei ole vaikuta alueen nimistöön.

## 6 Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää asemakaavan muutoksen voimaantulon jälkeen. Alueen kadut ja kunnallistekniset verkostot ovat valmiit.

Toteuttamisen vaiheistuksessa tulee huomioida liikennemelun torjunta. Kaavassa osoitetut meluntorjuntarakenteet tulee toteuttaa viimeistään samaan aikaan tontin asuinrakennusten kanssa. Melunsuojarakenteiden toteuttamisesta vastaa tontin rakentaja. Tontit tulee luovuttaa rakentajille siinä järjestyksessä, että pihoja melulta suojaavat rakennukset toteutuvat ennen asuinrakennusten käyttöönottoa. Käytännössä tämä tarkoittaa korttelin 3029 tonttien 4 ja 5 toteuttamista ennen tontteja 2 ja 3. Korttelin 3629 tontit 1 ja 6 sekä korttelin 3630 tontti 9 voidaan toteuttaa itsenäisesti, mikäli voidaan varmistua melun ohjearvojen saavuttamisesta piha-alueilla.

Mikäli kiinteistöllä tapahtuvasta rakentamisesta aiheutuu yhdyskuntatekniikan verkostoihin muutos- ja siirtotöitä, vastaa niiden kustannuksista siirron tarvitsija/aiheuttaja. Kaava-alueen läheisyydessä on kunnallisteknisiä verkostoja, joiden riittävästä suojauksesta tulee alueen toimijoiden huolehtia. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään, tulee siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä johdon omistajaan ja tilata asianomainen siirto.

Raahen kaupungin rakennusvalvonta on myöntänyt kaava-alueelle sijoitettavalle puistomuuntamolle toimenpideluvan 31.10.2019. Lupaehdoissa edellytetään toteuttamaan puistomuuntamoon rakennustapaohjeen mukainen metalliverkkojulkisivu ennen alueen tonttien luovuttamista rakentajille. Julkisivuverhoilun toteuttaa ja kustantaa puistomuuntamon haltija.

Rakennussuunnitteluvaiheessa tulee tehdä riittävät maaperä- ja pohjatutkimukset rakennusten perustamistavan määrittämiseksi.

### 6.2 Toteuttamista ohjaavat suunnitelmat

Rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä ja kaavamerkinnöillä sekä erikseen laadittavalla rakennustapaohjeella. Rakennustapaohje on tontin haltijaa sitova.

### 6.3 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 Raah	Täyttämispvm	30.6.2020
Kaavan nimi	Raahen kaupungin 36. kaupunginosan (Ollinsaari) korttelin 3629 asemakaavan muutos (Nikolantie 3)		
Hyväksymispvm	15.06.2020	Ehdotuspvm	30.03.2020
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	30.11.2013
Hyväksymispykälä	19	Kunnan kaavatunnus	Akm 227
Generoitu kaavatunnus	678V150620A19		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4639	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,4639

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [km <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [km <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	2,4640	100,0	7350	0,30	0,0000	2575
<b>A yhteensä</b>	1,9212	78,0	7350	0,38	1,9212	7350
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-1,5915	-4775
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,0310	1,3			-0,4173	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,5118	20,8			0,0876	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

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

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

## Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerros-ala [km <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [km <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	2,4640	100,0	7350	0,30	0,0000	2575
A yhteensä	1,9212	78,0	7350	0,38	1,9212	7350
AP	1,9212	100,0	7350	0,38	1,9212	7350
P yhteensä						
Y yhteensä					-1,5915	-4775
Y					-1,5915	-4775
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0310	1,3			-0,4173	
VL	0,0310	100,0			-0,4173	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5118	20,8			0,0876	
Kadut	0,1987	38,8			-0,1185	
Pihakadut	0,1598	31,2			0,1598	
Kev. liik. kadut	0,1533	30,0			0,0463	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						