



RAAHEN KAUPUNKI

Akm 236: Aittalahden teollisuusalueen asemakaavan muutos

KAAVASELOSTUS

1.11.2017, päivitetty 23.1.2018, 16.4.2018



Aittalahden teollisuusalue.

kuva: Raahen kaupungin kaavoitus 2015

Vireilletulosta ilmoittaminen 30.9.2017
Kehittämislautakunta 20.9.2017, 1.11.2017, 23.1.2018
Kaupunginhallitus 12.2.2018, 16.4.2018
Kaupunginvaltuusto hyv. 23.4.2018

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi

Akm 236: Aittalahden teollisuusalueen asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee:

Raahan kaupungin 41. kaupunginosan korttelin 4114 tontteja 1 ja 2, korttelin 4113 autopaikkojen korttelialuetta sekä kortteleiden välistä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

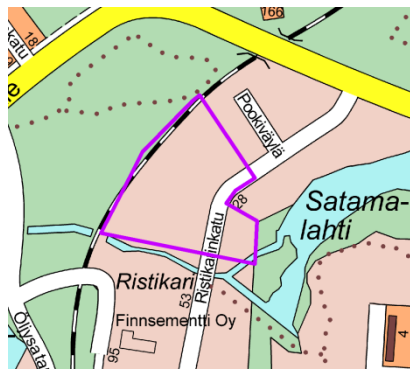
Raahan kaupungin 41. kaupunginosan korttelin 4113 tontti 1, korttelin 4114 tontit 10-15 sekä niihin liittyvät katu- ja erityisalueet.

Asemakaavan muutoksella poistuu:

Raahan kaupungin 41. kaupunginosan korttelin 4114 tontit 1 ja 2 ja korttelin 4113 autopaikkojen korttelialue.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu:

Raahan kaupungin 41. kaupunginosan korttelin 4114 tontit 10-15.



Suunnittelualan sijainti opaskartalla



Suunnittelualan rajaus ilmakuvassa

Alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 41. kaupunginosassa Aittalahden teollisuusalueella käsittäen Ristikarinkadun varrella sijaitsevat korttelin 4114 tontit 1 ja 2, korttelin 4113 autopaikkojen korttelialue sekä osaa Ristikarinkadun katualuetta. Kaavoitettava alue sijaitsee noin kolme kilometriä kaupunginkeskustasta lounaaseen.

Suunnittelualue on rakentuneeseen teollisuusalueeseen ja katu- sekä rautatiealueeseen rajautuvaa asemakaavalla osoitettua osittain täyttömaasta koostuvaa teollisuustonttimaata. Kaava-alueen pinta-ala on noin 5,4 hehtaaria.

2 TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos sisältyy Raahen kaupunginhallituksen 9.1.2017 hyväksymään vuoden 2017 asemakaavoitusohjelmaan.

Käsittelyvaiheet:

20.9.2017 § 26	Kehittämislautakunta, vireilletulopäätös ja OAS
1.11.2017 § 78	Kehittämislautakunta, asemakaavaluonnos nähtäville
13.11. – 13.12.2017	Asemakaavaluonnos nähtävillä
23.1.2018 § 7	Kehittämislautakunta, asemakaavaehdotus
12.2.2018 § 28	Kaupunginhallitus, asemakaavaehdotus nähtäville
19.2. – 20.3.2018	Asemakaavaehdotus nähtävillä
16.4.2018 § x	Kaupunginhallituksen esitys valtuustolle
x.x.2018 § x	Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen

3 LÄHTÖKOHDAT

Rakennettu ympäristö

Alueen ympäristö on osittain rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Osa alueesta on rakentumatonta tonttimaata ja katualuetta. Nykyiset pienteollisuuskorttelit muodostavat rakennustavaltaan yhtenäisen alueen.



Suunnittelualue on osittain rakentumaton.



Ristikarinkatu sijoittuu suunnittelualueelle.



Suunnittelualue rajautuu rakentuneeseen pienteollisuusalueeseen.



Alue on rakennustavaltaan yhtenäinen.

Kaava-alueita palveleva tiestö ja pääkadut (Ristikarinkatu) ovat valmiita. Suunnittelualueen ulkopuolella, teollisuusalueen pohjois- ja länsipuolella kulkee satamaan johtava päärata.

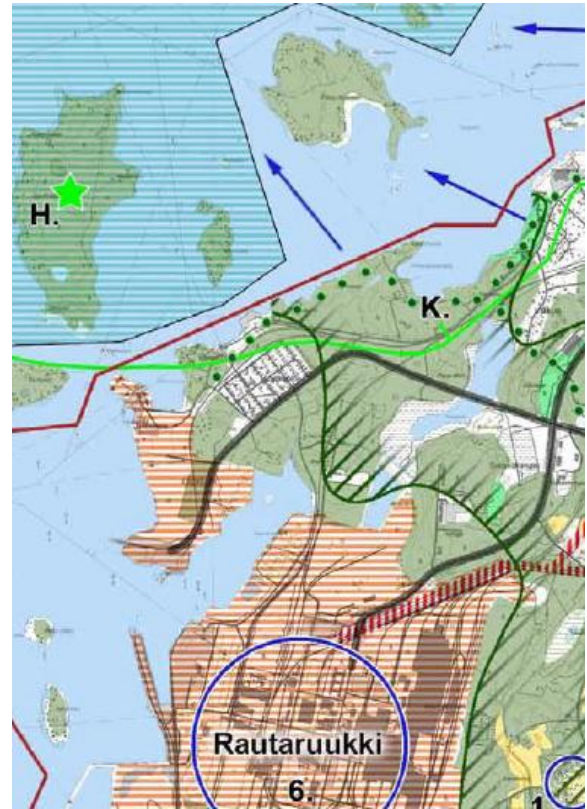
Luonnonympäristö

Suunnittelukeskus Oy on laatinut vuonna 2005 maisema- ja kaupunkikuvaselvityksen Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyötä varten. Selvityksen mukaan suunnittelualueen ympäristö, Aittalahti, on entinen meren salmi (kluuvi) Lapaluodon edustalla. Selvityksen mukaan Aittalahti on arvokas maankohoamisrannikon lampi ja maisemakokonaisuus, jolla on luonnonsuojellista arvoa myös linnustollisesti.



Suunnittelualue rajautuu Aittalahteen. Näkymä lintutornista osin jo rakentuneelle Aittalahden teollisuusalueelle.

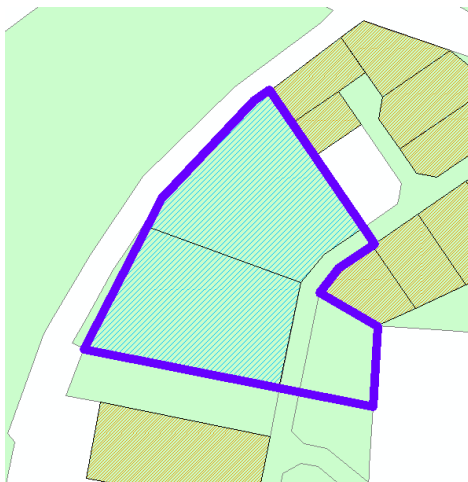
-  Osayleiskaava-alueen raja
-  Avoin peltoalue
-  Metsäinen alue
-  Puistomainen alue
-  Tärkeä yhtenäinen avoin peltoalue
-  Voimakas maiseman reuna
-  Tärkeä näkymä
-  Ekologiset yhteydet mahdollistava viherkehä
-  Tärkeä viheryhteys
-  Maamerkit
 - 1. Saloisten kirkko
 - 2. Raahen tornitalo
 - 3. Raahen kirkko
 - 4. Pattijoen vesitorni
 - 5. Pattijoen kirkko
 - 6. Rautaruukin alue
 - 7. Tuulivoimalapuisto
 - 8. Honganpalon vesitorni
-  Maisemahäiriö, voimalinjat, kaatopaikka
-  Teollisuus- / pienteollisuusalue
-  Päätiät
-  Muinaismuisto
 - F. Keskiaikainen kirkonpaikka
 - G. Röykkiötä
-  Arvokas maisema-alue, perinnemaisemakohde
 - H. Iso-Kraaselin niitty
 - J. Kallioniemi
 - K. Vanha Meri-Raaha
-  Natura-alue
 - Raahen saaristo, Kuljunmäen niitty
-  Ydinkeskustat



Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta, Maisemaselvitys liite 1, Maisemakokonaisuudet ja maiseman kiintopisteet länsiosa, Suunnittelukeskus Oy, 20.1.2005

Maanomistus ja vuokralaiset

Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa.






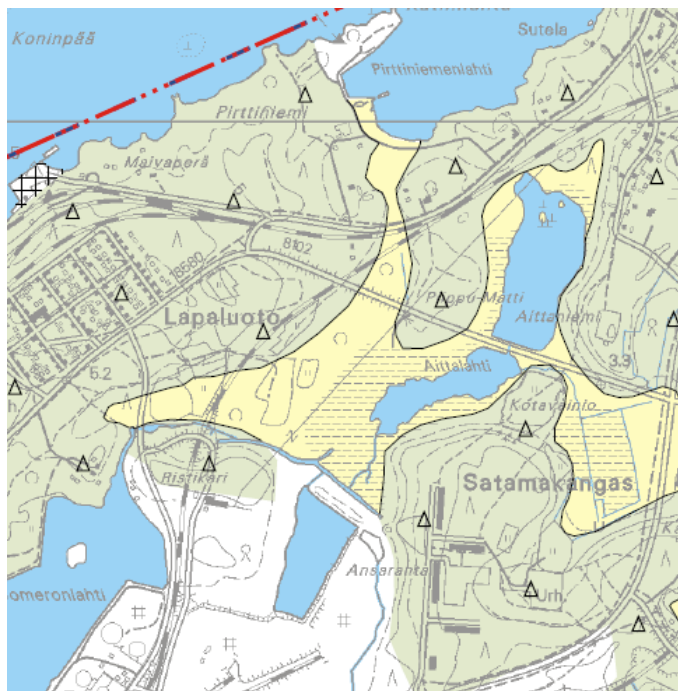
Kaupungin maanomistus on osoitettu vihreällä, vuokra-alueet oranssilla.

Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelukeskus Oy on vuonna 2005 laatinut maaperäselvityksen Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavaa varten.

Maaperäselvityksen mukaan suunnittelualueen maaperä on hienoa hiekkaa – karkeaa hietaa. Rakennettavuus yleensä hyvä niillä paikoilla, missä ohuehkon hienohiekkakerroksen alla on moreeni. Märällä / alavalla alueella rakentaminen voi vaatia kuivatusta ja merkittäviä maansiirtoja ja täyttöjä. Rakentaminen edellyttää tarkempia maaperäselvityksiä koko alueella.

Maaperä		Rakennettavuus
Ka	kalliota	
	moreenia	yleensä pintaosistaan huuhtoutunutta tai pintaa peittää alle 1 m vahvuinen rantakerrostuma (hiekkaa tai soraa) - rakennettavuus hyvä
	Soraa ja hiekkaa	vahvoja rantakerrostumia, moreenin päällä olevan hiekka/sorakerroksen vahvuus yleensä 1-2 m paikoin paksumpikin - rakennettavuus hyvä
	hienoa - karkeaa hiekkaa hietaa	syvänveden- ja suistokerrostumina moreenin päällä, kerroksen paksuus yleensä 1-3 m - rakennettavuus yleensä hyvä niillä paikoilla, missä ohuehkon hienohiekkakerroksen alla on moreeni



Ote maaperäselvityskartasta 30.1.2005 (Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan maaperäselvityksestä, Suunnittelukeskus Oy)

Alueella on edellä mainitun lisäksi tehty Raahen kaupungin ja sataman rakennettavuusselvitys vuonna 2011. Pöyry Finland Oyj:n Raahen kaupungille laatiman rakennettavuusselvityksen mukaan suunnittelualueen maaperä jakautuu

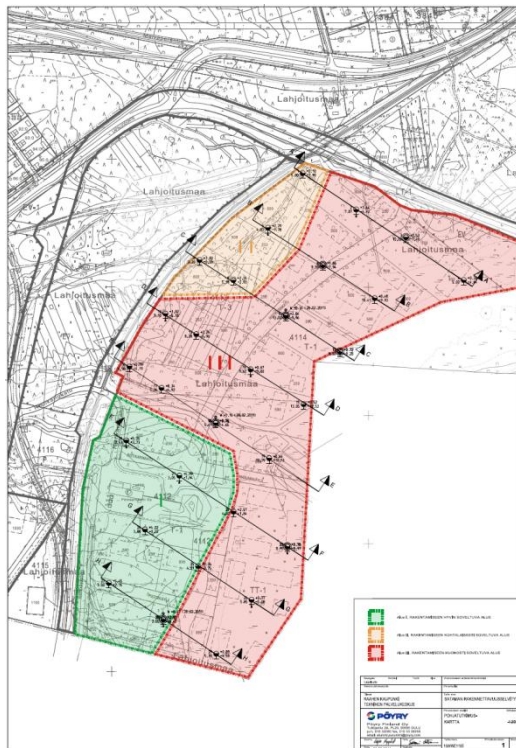
rakennettavuuden kannalta kahteen osa-alueeseen, jotka on esitetty tutkimuskartassa. Selvityksen mukaan mm:

- *Alue II – tutkimusalueen luoteisosa – on rakentamiseen kohtalaisesti soveltuva alue. Alueella on pintaosissa löyhiä maakerroksia, jotka voidaan tarvittaessa poistaa massanvaihtokaivuna.*
- *Alue III – tutkimusalueen keski- ja länsiosa – on rakentamiseen huonosti soveltuva alue. Alue on pääosin tulva-alueita ja alueella esiintyy täyttömaakerroksia ja alueella on voimakkaasti kokoonpuristuvia silttisiä maakerroksia.*
- *Alueella on tehty maanläjitystä, joka on rakentamisen kannalta riskialuetta ja edellyttää aina täyttömaakerrosten laadun tutkimista (myös likaantuneisuusselvitys) ja sen selvittämistä, onko vanhat humusmaat ym. pintamaat jätetty täytön alle.*
- *Tutkimusalueella maanäytetutkimusten perusteella maalajit ovat routivia tai erittäin routivia.*

Rakennettavuusselvityksessä on esitetty yleisesti vaihtoehtoisia perustustaparatkaisuja.

Lisäpohjatutkimukset

- *Alueella on tehtävä aina hankekohtaiset täydentävät pohjatutkimukset ja perustustavan päättää ao. hankkeen pohjarakennussuunnittelija.*



Ote rakennettavuusselvityksestä, pohjatutkimuskartta, Pöyry Finland Oy 22.03.2011.

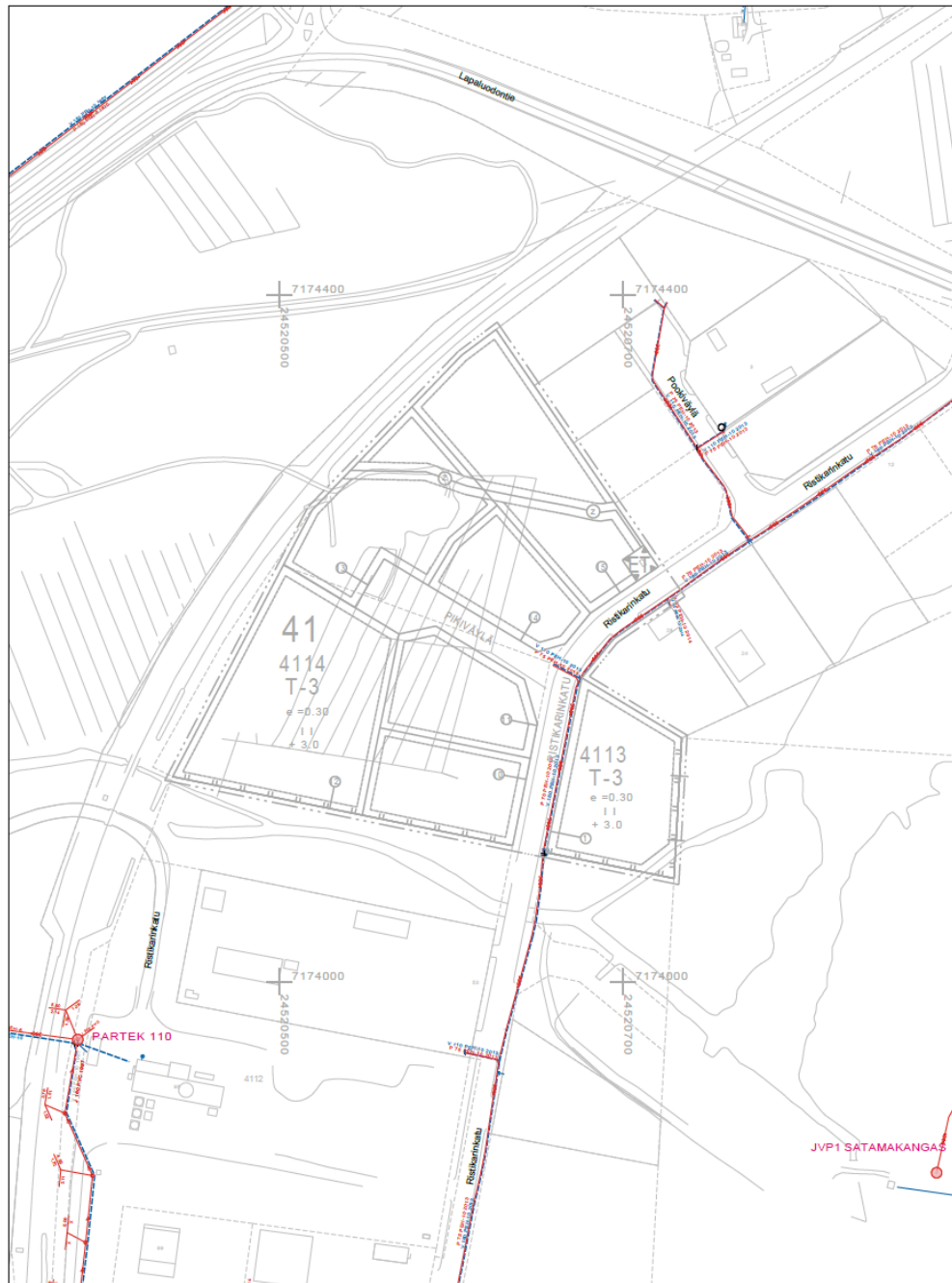
Pohjavesialueet

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle tai pohjaveden muodostumisalueelle.

Tekniset verkostot ja kunnallistekniikka

Kaava-alueelle kulkee nykyistä maankäyttöä palvelevia kaapeleita, vesijohtoja, viemärilinoja. Alueella ei ole kaukolämpöputkia. Tekniset verkostot sijoittuvat pääosin suunnittelualueen katualueelle. Raahen Energia Oy:n sähkökaapeli ja muuntaja sijoittuvat suunnittelualueelle.

Raahen Vesi Oy:ltä ja Raahen Energia Oy:ltä saadut johtolinjojen sijainnit on huomioitu kaavaehdotuksessa.

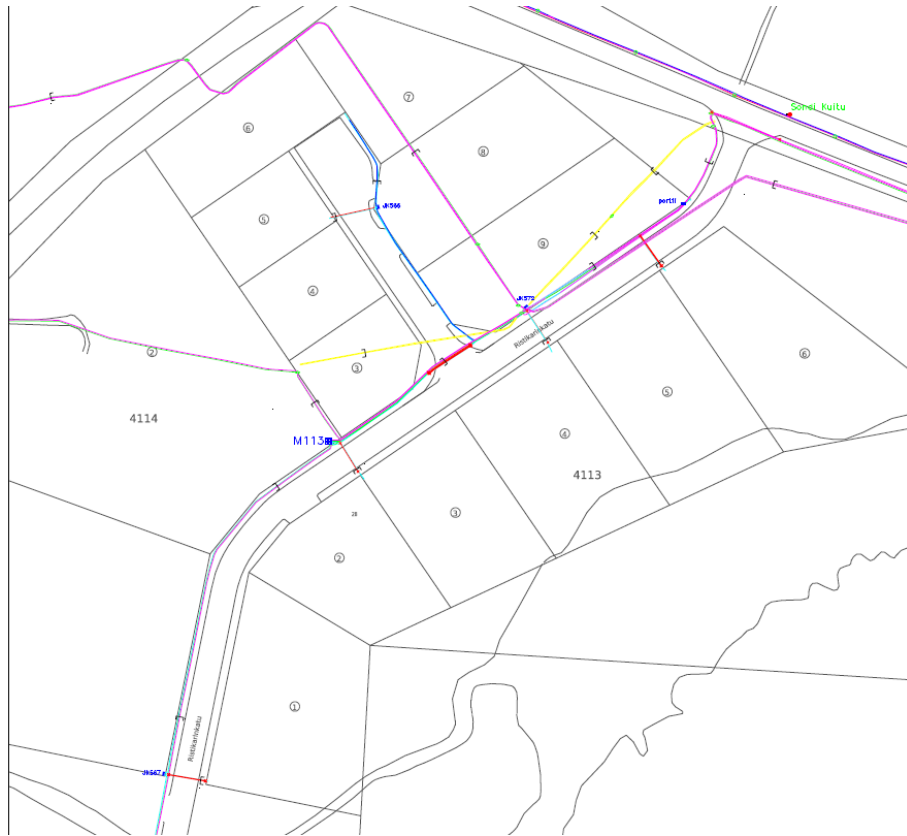


JOHTOKARTTA
1:2000

RAAHE

10.11.2017

Johtokarttaote 10.11.2017 (Raahen Vesi Oy).



Energiahuolto suunnittelualueella (Raahen Energia Oy).

Alueelle on rakennettu valmius kuituliittymille. Mikäli kaavamuutos aiheuttaa kaapelien siirtotarpeita, maksaa sen työn tilaaja. Alla on esitetty Elisa Oyj:n kaapeleiden sijainti.



Tietoliikenneyhteydet suunnittelualueella (Elisa Oyj).

Liikennejärjestelmä

Ajoneuvoliikenteen liikennejärjestelmä toteutetaan yleiskaavan mukaisesti.



Karttaote, Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan tieverkkoselvitys 26.4.2007

Kaava-alueetta palveleva pääkatu (Ristikarinkatu) on valmis. Ristikarinkadulta ja uudelta rakennettavalta tonttikadulta (*Pikiväylä*) voidaan osoittaa tarvittavat tonttiliittymät uusille teollisuustontille.

4 SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on koko maakunnan ja kaikki maankäyttökysymykset käsittävä ns. kokonaismaakuntakaava.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 11.6.2003. Ympäristöministeriö vahvisti sen 17.2.2005 ja kaava on tullut lainvoimaiseksi Korkeimman hallinto-oikeuden 25.8.2006 tekemällä päätöksellä.

Pohjois-Pohjanmaan 1.vaihemaakuntakaava

Ensimmäisessä vaiheessa (1. vaihemaakuntakaava) käsiteltävät aihepiirit ovat:

- energiantuotanto ja -siirto (manneralueen tuulivoima-alueet, merituulivoiman päivitykset, turvetuotantoalueet)
- kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat
- luonnonympäristö (soiden käyttö, suojelualueiden päivitykset, geologiset muodostumat)
- liikennejärjestelmän (tieverkko, kevyt liikenne, raideliikenne, lentoliikenne, meriväylät) ja logistiikka.

Maakuntavaltuusto hyväksyi 1. vaihemaakuntakaavan 2.12.2013. Ympäristöministeriö vahvisti 1. vaihemaakuntakaavan 23.11.2015. Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava on lainvoimainen.

Pohjois-Pohjanmaan 2.vaihemaakuntakaava

2. vaihemaakuntakaavassa on käsitelty koko maakunnan alueidenkäyttöä seuraavien teemojen osalta:

- maaseudun asutusrakenne
- kulttuuriympäristöt
- virkistys- ja matkailualueet
- seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet
- seudulliset ampumaradat
- puolustusvoimien alueet

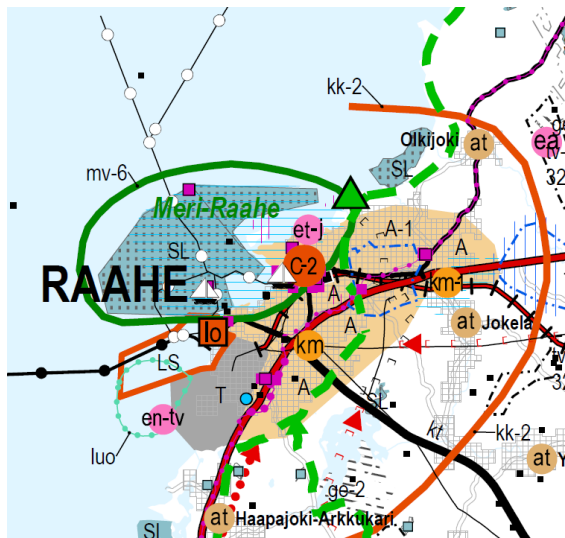
Maakuntavaltuusto hyväksyi 2. vaihemaakuntakaavan 7.12.2016. Päätöksestä ei jätetty valituksia hallinto-oikeuteen, joten 2.vaihemaakuntakaava on lainvoimainen.

Pohjois-Pohjanmaan 3.vaihemaakuntakaava (vireillä)

Maakuntahallitus on 18.1.2016 päättänyt Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistamisen kolmannen vaiheen vireille tulosta. Kaavoitustyön sisältöä ja vuorovaikutusta käsittelevä osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 26.1. – 26.2.2016. Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan luonnos on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 62 § ja MRA 30 § mukaisesti julkisesti nähtävillä 10.4.–12.5.2017.

Kolmannessa vaihemaakuntakaavassa käsitellään maakunnan alueidenkäyttöä seuraavien teemojen osalta:

- Pohjavesi- ja kiviainesalueet
- Mineraalipotentiali- ja kaivosalueet
- Oulun seudun liikenne ja maankäyttö
- Tuulivoima-alueiden tarkistukset
- Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset
- Muut maakuntakaavamerkintöjen päivitykset



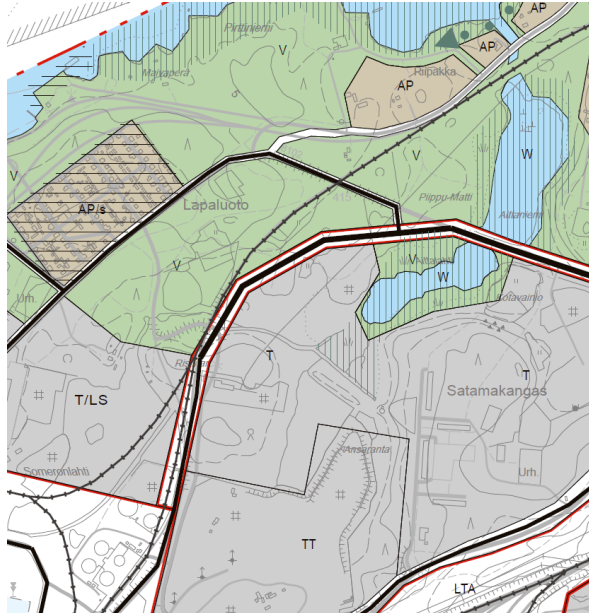
Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelukohte sijoittuu merkinnällä A osoitetulle taajamatoimintojen alueelle.

Yleiskaava

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava

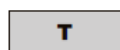
Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007 § 20 keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan, Raahen 2030. Kaava on esitetty kahdella karttalehdellä:

1. Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet



Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta, Raahen 2030, 1. Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet.

Suunnittelualueita ja sen ympäristöä koskevat seuraavat yleiskaavamääräykset:



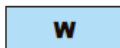
TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE

Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitylöjä.



VIRKISTYSALUE.

Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128:§ mukainen maisematyöluva.

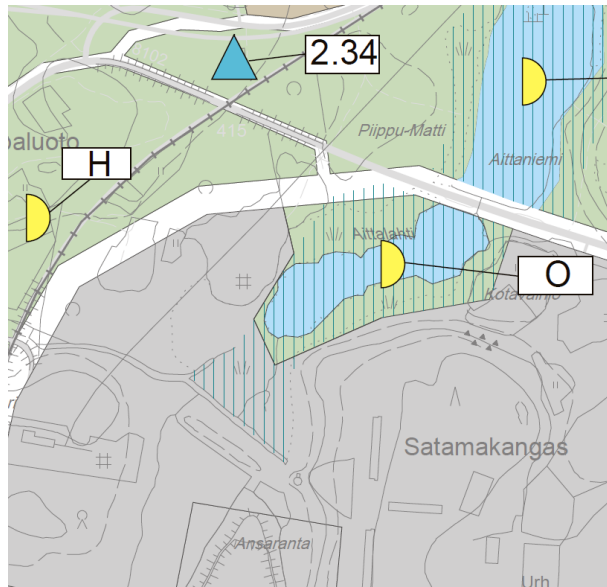


VESIALUE.

Yleiskaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varastoaluetta T. Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitylöjä. Teollisuusalue T rajautuu virkistysalueeseen V.

Suunnittelualue rajautuu itäpuoleltaan Aittalahteen, pohjoispuolelta rakentuneeseen teollisuuskortteliin, etelä- ja länsipuoleltaan suojaviheralueeseen. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Raahen sataamaan johtava rautatie. Teollisuusalueelle on toimiva liikenneyhteys valtatieltä 8 Lapaluodontien kautta.

2. Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet



Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta, Raahen 2030, 2. Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet.

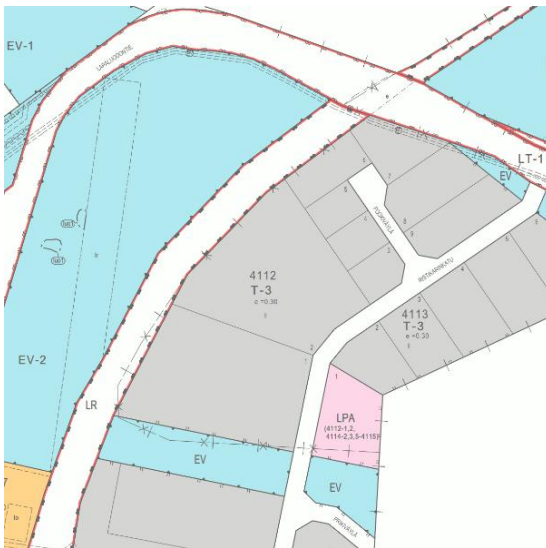
Suunnittelualueen ympäristö, Aittalahti, on osoitettu yleiskaavalla arvokkaaksi maisema-alueeksi ja / tai luonnonympäristöksi. Aittalahden alueelle kohdistuu merkintä uhanalaisten kasvien alue. Alueella esiintyy valtakunnallisesti uhanalaisia kasvilajeja. Kohdemerkinnän läheisyydessä tapahtuvasta maankäytöstä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Kohdemerkintä O = otalehtivita, lat. *Potamogeton friesii*.

Asemakaava



Ote voimassa olevasta asemakaavasta, Akm 208: Raahen sataman Lapaluodon satamanosan asemakaavan muutos ja laajennus.

Suunnittelualueella on voimassa Akm 208: Raahen sataman Lapaluodon satamanosan asemakaavan muutos ja laajennus, KV hyväksytty 28.1.2013, lainvoimaisuus ja voimaantulo 2.5.2014. Suunnittelualue on osoitettu merkinnöillä T-3 (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue), LPA (autopaikkojen korttelialue) sekä katualue. Suunnittelualue rajautuu suojaviheralueeseen EV ja EV-2 sekä rautatiealueeseen.



Ote ajantasa-asetuksesta

5 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää olemassa olevaa nykyistä pienteollisuusaluetta seitsemällä uudella teollisuustontilla. Tontit liittyvät kiinteästi nykyiseen rakennettuun teollisuusalueeseen, ja toteuttamisessa hyödynnettäisiin olemassa olevaa rakennettua kunnallistekniikkaa.

Alueelle rakennetaan Ristikarinkadun yhteyteen uusi tonttikatu, *Pikiväylä*.

6 ASEMAKAAVAN LAADINNAN VAIHEET

Asemakaavan vireilletulo

Asemakaavan muutos sisältyy Raahen kaupungin teknisen lautakunnan 17.11.2016 hyväksymään vuoden 2017 asemakaavoitusohjelmaan.

Kehittämislautakunta on päättänyt asemakaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 20.9.2017.

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on kuulutettu sanomalehti Raahelaisessa, kaupungin Internetsivuilla ja teknisen keskuksen ilmoitustaululla. Asiasta on postitse ilmoitettu suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja vuokramiehille. (MRL 63 §, MRA 30 §).

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa ja myös tätä kautta saatavaan asiantuntemukseen (MRL 1 §). Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62§).

Kehittämislautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 20.9.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä teknisen keskuksen ilmoitustaululla, kaavoitusyksikössä ja kaupungin Internet-sivuilla koko kaavoitusprosessin ajan.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta.

Selvitettävät vaikutukset ja käytetyt menetelmät

Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua.

Asemakaavan laajennuksen toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §).

Asemakaavan laajennuksella on yritystoimintaan ja liikenteeseen kohdistuvia vaikutuksia. Alueellisesti vaikutukset rajoittuvat lähiympäristön olosuhteisiin.

Merkittävimmät asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat:

- *Vaikutukset yritystoimintaan, teolliseen yritystoimintaan, liikenteeseen, kunnallistekniikkaan ja lähiympäristöön.*

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin maastokäynteihin, osallisilta saataviin tietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Asemakaavaluonnos

Kaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetetaan nähtäville Raahen kaupungin teknisen keskuksen ilmoitustaululle 30 päivän ajaksi ja lisäksi Raahen kaupungin internetsivuille. Tänä aikana osallisilla on mahdollisuus jättää luonnoksesta mielipiteitä. Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot.

Asemakaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 13.11. – 13.12.2017 (30 vrk).

Selostuksen liitteenä on kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja mielipiteisiin.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaluonnos tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta asemakaavaehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Tänä aikana osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallisia muistutuksia. Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 19.2. – 20.3.2018 (30 vrk).

Selostuksen liitteenä on kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja muistutuksiin.

Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Asemakaavan hyväksyy Raahen kaupunginvaltuusto.

Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Jos valituksia ei jätetä, kaava astuu voimaan 30 vuorokauden kuluttua Raahen kaupunginvaltuuston päätöksestä.

7 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan perustelut

Asemakaavan muutoksella on tavoitteena lisätä nykyisen teollisuusalueen tonttivarantoa seitsemällä tontilla. Uudet tontit tulisivat sijaitsemaan hyvien liikenneyhteyksien varressa rakennetun olemassa olevan teollisuusalueen läheisyydessä. Tällä parannetaan yritystoiminnan toimintaedellytyksiä, sen kilpailukykyä sekä turvataan osaltaan Raahen työpaikkojen säilymistä.

Kokonaisrakenne ja alueen liittyminen ympäristöön

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevan teollisuusalueen yhteyteen. Alueen infrastruktuuri on valmista ja sen käytön tehostaminen on edullista. Asemakaava noudattaa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan periaatteita.

Uusien teollisuustonttien lukumäärä on seitsemän.

Korttelialueet ja tontit

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 5,4 ha. Uudet teollisuustontit sijoittuvat 41. kaupunginosan kortteleihin nro 4113 ja 4114. Tonttien pinta-ala vaihtelee, 4 085 m² – 11 513 m². Kaavamerkintä on T-3, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa sen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä teollisuus-,

varasto-, huolto- ja toimistorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa värinäherkkää toimintaa. Tonttien tehokkuusluku on kaavalla osoitettu $e=0,30$. Suurin sallittu kerrosluku on II. Ajoneuvoliittymät osoitetaan Ristikarinkadulta ja Pikiväylältä.

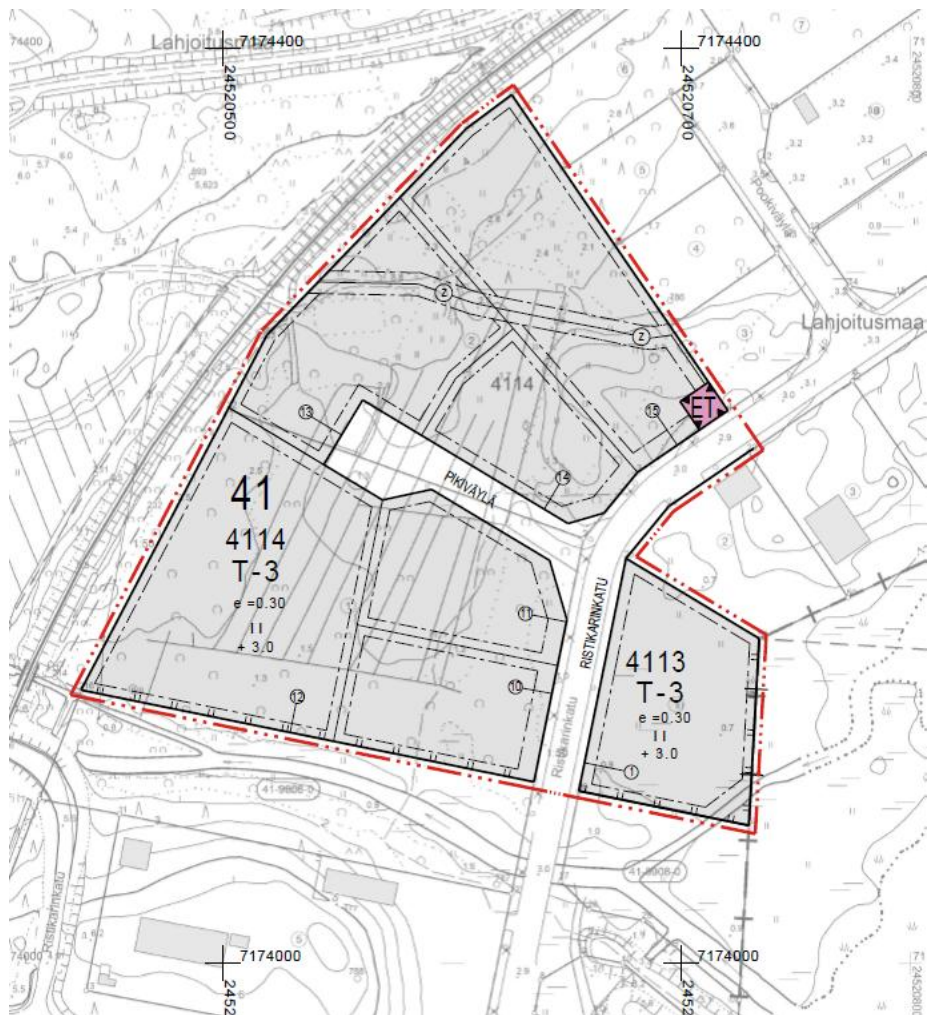
Akm 236: AITTALAHDEN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee: Raahen kaupungin 41. kaupunginosan korttelin 4114 tontteja 1 ja 2, korttelin 4113 autopaikkojen korttelialuetta sekä kortteleiden valista katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat: Raahen kaupungin asemakaavan 41. kaupunginosan korttelin 4113 tontti 1 sekä 4114 tontit 10-15 sekä niihin liittyvät katu- ja erityisalueet.

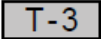




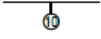
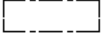
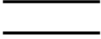
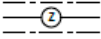
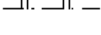
Asemakaavan muutoksella poistuu 41. kaupunginosan korttelin 4114 tontit 1 j 2 ja korttelin 4113 autopaikkojen korttelialue.

Tonttijaolla muodostuvat 41. kaupunginosan korttelin 4114 tontit 10-15.



Kaavakarttaote, Akm 236: Aittalahden teollisuusalueen asemakaavan muutos

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO

	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa sen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä teollisuus-, varasto-, huolto-, ja toimistorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa tärinäherkkää toimintaa.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
41	Kaupunginosan numero.
4114	Korttelin numero.
PIKIVÄYLÄ	Kadun tai tien nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+ 3.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
e =0.30	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Katu.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Aita. Aita on oltava ympäristöön sopiva ja vähintään 2,10 m korkea.

Asemakaavamääräykset:

1. Rakennussuunnitteluvaiheessa tulee tehdä riittävät maaperä- ja pohjatutkimukset rakennusten perustamistavan määrittämiseksi.
2. Kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus on N2000 +2.60 metriä.
3. Maanalaisten johtoreittien yläpuolisille korttelialueille rakennettaessa on tarkistettava ja otettava huomioon maanalaisten johtoreittien sijainti ja niiden suojaetäisyydet.
4. Teollisuustonttien varastointi-, lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla.
Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava sadevesiviemäriin.
5. Rakennussuunnitteluvaiheessa ja rakentamisessa on selvitettävä ja huomioitava tärinän vaikutukset rakenteisiin ja niiden kestävyyskykyyn.
6. Maanpinnan likimääräinen korkeusasema on määrätty kaavamerkinnällä tasoon + 3.0 metriä. Riittävän korkeusaseman saavuttaminen edellyttää maantäyttöä tonteilla. Rakennuspaikalla korkeusasema määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Kaavamerkinnät ja -määräykset, Akm 236: Aittalahden teollisuusalueen asemakaavan muutos

8 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yleiskaavan toteutumiseen

Asemakaava toteuttaa yleiskaavaa.

Vaikutukset yritystoimintaan

Asemakaavan muutos lisää nykyisen teollisuusalueen tonttivarantoa seitsemällä uudella teollisuustontilla. Asemakaavan muutoksella vastataan osaltaan Raahen teollisuustonttikysyntään, joka kohdistuu sijainniltaan hyvien liikenneyhteyksien varteen rakennetun olemassa olevan teollisuusalueen läheisyyteen. Tällä parannetaan yritystoiminnan toimintaedellytyksiä, sen kilpailukykyä, toimintojen kehittämistä ja laajentamista sekä turvataan osaltaan Raahen työpaikkojen säilymistä sekä lisätään kaupungin elinvoimaa.

Vaikutukset liikenteeseen

Alueen liikenneverkko on pääosin valmis ja sen käytön tehostaminen on edullista. Pääliikenneverkko on toimiva nykyiselle liikenteelle, kapasiteettia raskaan liikenteen lisääntymiselle on runsaasti.

Kaava-aluetta palveleva pääkatu (Ristikarinkatu) ja tiestö ovat valmiita, ja niiden käytön tehostaminen on edullista. Ristikarinkadulta ja uudelta katuosuudelta, Pikiväylältä, on mahdollisuus osoittaa tonttiliittymät uusille teollisuustonteille. Uusien tonttien arvioidaan lisäävän jonkin verran ajoneuvoliikennettä alueella.

Vaikutukset ympäristöön

Asemakaavan muutos toteuttaa yleiskaavan kaupunkirakennetta ja tiivistää yhdyskuntarakennetta. Uudet teollisuustontit täydentävät lähiympäristön olemassa olevaa teollisuusaluetta luontevasti.

Maaperään, veteen tai ilmaan johtuvat päästöt voidaan hallita parhaiten tiiviisti toteutetussa aluerakenteessa.

Viheraluetta jää vielä runsaasti uusien teollisuustonttien rakentumisen jälkeen. Asemakaavanmuutos ei nykytilanteeseen nähden merkittävästi heikennä Aittalahden maisema- tai luontoarvoja. Häiriötekijöiden, liikenteen ja teollisuustoiminnan vilkastuessa saattaa etenkin lintujen elinympäristö jonkin verran heikentyä, joskin välittömässä läheisyydessä sijaitsee useita korvaavia pesimäalueita.

Vaikutukset kunnallistekniikkaan

Suunnittelualue sijoittuu asemakaavoitetun teollisuusalueen yhteyteen, jossa kunnallistekniikka on jo rakennettu. Alueen kunnallistekniset valmiudet ovat hyvät. Alueella kulkee nykyistä maankäyttöä palvelevia kaapeleita, vesijohtoja, viemäriinjoja ja sähköverkosto. Kunnallistekniikka sijoittuu pääosin suunnittelualueen katualueelle.

Kaavaa toteutettaessa tulee ottaa huomioon alueen sammutusvesijärjestelmän riittävyys.

Olemassa olevan kunnallistekniikan käyttöaste kohoaa. Tiiviimpi aluerakenne mahdollistaa jo alueelle tehtyjen investointien tehokkaamman ja taloudellisesti kannattavamman käytön.

9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on toteuttamiskelpoinen sen saatua lainvoiman. Kaavan toteutuksesta vastaa alueen toimija.

Raahessa 16.4.2018



Mathias Holmén
kaavasuunnittelija

Raahen kaupunki
kaavoitus

10 SELVITYSAINEISTO

1. Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, Raahen kaupunki, Maisemaselvitys, Suunnittelukeskus Oy, 20.1.2005
2. Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, Raahen kaupunki, Maaperä ja rakennettavuus, Suunnittelukeskus Oy, 20.1.2005
3. Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, Raahen kaupunki, Luontoselvitys, luontokohteiden inventointi, Suunnittelukeskus Oy, 24.11.2004
4. Raahen 2030 Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, 2. Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet, Suunnittelukeskus Oy, Esko Puijola, 10.11.2006
5. Raahen kaupunki ja Raahen satama, Aittalahden ja Someronlahden linnustoselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy, 30.9.2010
6. Raahen sataman Lapaluodon satamanosan kaava-alueen rakennettavuusselvitys, Raahen Pöyry Finland Oy, 22.3.2011

11 LIITTEET

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Tilastolomake |
| Liite 2 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma |
| Liite 3 | Kaavan laatijan vastineet valmisteluvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin |
| Liite 4 | Kaavan laatijan vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin ja muistutuksiin |

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	678 Raahe	Täyttämispvm	04.01.2018
Kaavan nimi	Aittalahden teollisuusalueen asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	30.09.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Akm 236
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,4452	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,4422

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,4452	100,0	14299	0,26	0,0000	998
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	4,7665	87,5	14299	0,30	0,3327	998
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6562	12,1			-0,3552	
E yhteensä	0,0225	0,4			0,0225	
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		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,4452	100,0	14299	0,26	0,0000	998
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	4,7665	87,5	14299	0,30	0,3327	998
T-3	4,7665	100,0	14299	0,30	0,3327	998
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6562	12,1			-0,3552	
Kadut	0,6562	100,0			0,2841	
LPA					-0,6393	
E yhteensä	0,0225	0,4			0,0225	
ET	0,0225	100,0			0,0225	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

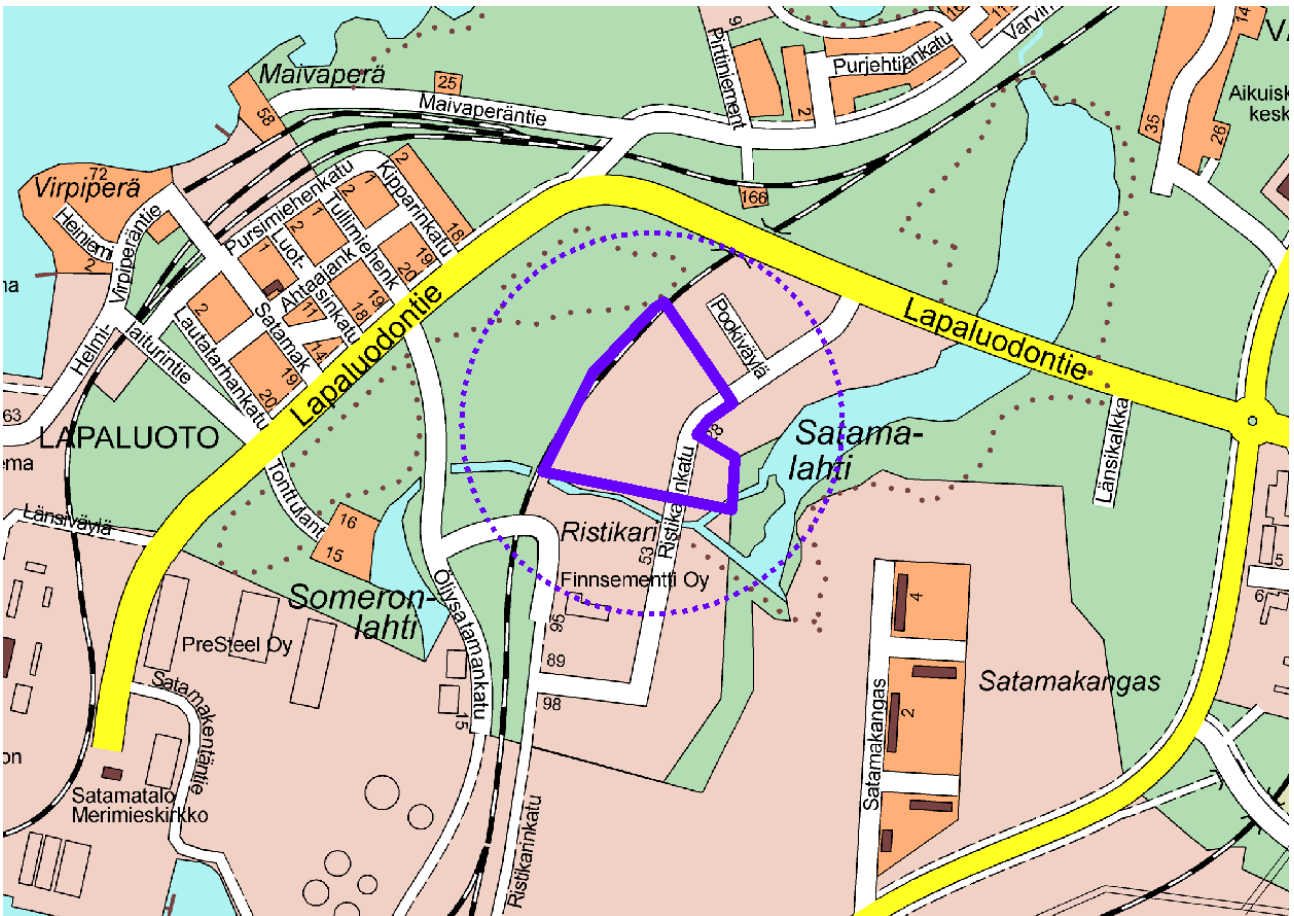


RAAHEN KAUPUNKI

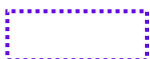
Akm 236: Aittalahden teollisuusalueen asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

20.9.2017, päivitetty 23.1.2018



Asemakaavan muutosalue



Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia

Kiinteistöjen isännöitsijöitä pyydetään tiedottamaan asukkaille ja toimitilojen haltijoille asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan lähtökohdista voi esittää mielipiteitä.

Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?

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

Suunnittelualue

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia. Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 41 kaupunginosassa osoitteessa Ristikarinkatu. Asemakaavan muutos koskee korttelin 4114 tontteja 1 ja 2, korttelin 4113 autopaikkojen korttelialuetta sekä katualuetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,4 ha.



Ilmakuva asemakaavan muutosalueelta © Lentokuva Vallas Oy 2015

Mitä alueelle suunnitellaan?

Alueelle suunnitellaan teollisuustontteja ja katualue yleiskaavan mukaisesti. Muilta osin nykyiset olemassa olevat toiminnot alueella säilyvät.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alue yleiskaavan mukaiseen käyttöön teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus muodostaa nykyiseen kysyntään vastaavia pienempiä teollisuustontteja katualueineen.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

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

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tulee voimaan 1.4.2018. Päätöksen voimaan tullessa valmisteilla oleva kaava voidaan hyväksyä päätöksen estämättä 30.9.2018 mennessä, mikäli kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville ennen päätöksen voimaan tuloa.

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.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen useampaa kuin yhtä kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen. Maakuntakaavalla pyritään edistämään maakunnan strategista kehittämistä. Maakuntakaavan laatii maakunnan liitto ja sen hyväksyy maakuntavaltuusto.

Suunnittelualueella on voimassa **Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava**, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 17.2.2005 ja se on saanut lainvoiman 25.8.2006 (Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 25.8.2006).

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015. Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava on lainvoimainen.

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

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava on parhaillaan vireillä. Valmisteluvaiheen kuuleminen oli 10.4. – 12.5.2017, jolloin luonnos oli maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti julkisesti nähtävillä.

Voimassa oleva yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007 § 20.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu aluevarausmerkinnällä T, Teollisuus- ja varastoalue. Merkinnän mukaan alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitylöitä.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Akm 208, Raahen sataman Lapaluodon satamanosan asemakaavan muutos ja laajennus, joka on tullut lainvoimaiseksi 2.5.2014.

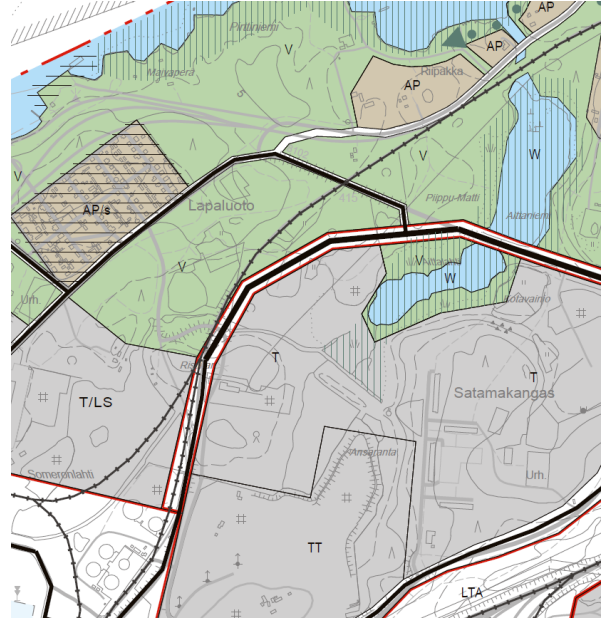
Suunnittelualue on osoitettu asemakaavassa merkinnällä T-3, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa sen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä teollisuus-, varasto-, huolto-, ja toimistorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa tärinäherkkää toimintaa. Tehokkuusluku on $e=0,3$ (kerrosalan suhde tontin pinta-alaan). Suurin sallittu kerrosluku on II. Lisäksi alueelle on osoitettu autopaikkojen korttelialue merkinnällä LPA sekä katualue (Ristikarinkatu).

Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualue on pääosin rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, lukuun ottamatta nyt suunnitteilla olevaa aluetta, jolle on tarkoitus osoittaa asemakaavan muutoksella pienempiä teollisuustontteja ja uusi katualue tonttiliittymiä varten.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta, Akm 208.



Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta

Rakennusjärjestys

Raahen kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 3.1.2011 annetulla kuulutuksella.

Maanomistus

Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa.

Päätökset ja sopimukset

Asemakaavan muutos sisältyy Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

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

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia ainakin seuraaviin asioihin:

- kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (kulttuurihistorialliset arvot, täydennysrakentaminen, katunäkymät)
- asumiseen (vaikutukset lähinaapureihin) sekä palveluihin
- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

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

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

Ketkä ovat osallisia ja keitä tiedotetaan erikseen?

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 osallisia ovat seuraavat tahot:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Liikennevirasto
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Raahen Energia Oy
- Raahen Vesi Oy
- Elisa Oyj
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elenia Oy
- Raahen Satama Oy
- SSAB Europe Oy Raahen terästehtä

Tiedottaminen suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille

Suunnittelun vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kirjeellä etusivulla olevan kartan rajauksen mukaisesti.

Valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtäville asettamisesta tiedotetaan osallisille lehti-ilmoituksella Raahelaisessa sekä kaupungin verkkosivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjeet ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja haltijoille, sekä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteen valmisteluaineistosta sen nähtävilläolon aikana. Kuulutus kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan virallisella ilmoitustaululla osoitteessa Ruskatie 1, Pattijoki, kaupungin verkkosivuilla ja sanomalehti Raahelaisessa.

Tiedottaminen viranomaisille ja yhteisöille:

Kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan sähköpostilla.

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset nähtäville asettamisesta julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, jossa myös kaavakarttaan ja -selostukseen voi tutustua nähtävilläoloaikoina. Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää kyseisenä aikana kaavoituksesta.

Asemakaavamuutoshankkeen etenemistä on mahdollista seurata Raahen kaupungin verkkosivuilla, jossa kaava-asiakirjoihin voi tutustua koko asemakaavaprosessin ajan.

Miten kaavatyö etenee ja miten työhön voi vaikuttaa?

Hankkeen käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville, vuorovaikutus- ja arviointimenettelyjen riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide. **Kaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta** kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, lehti-ilmoituksella Raahelaisessa ja kaupungin verkkosivuilla. Lisäksi osallisilla on oikeus esittää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavoituksen edetessä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosta koskeva valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi tavoiteaikataulun mukaan syksyllä 2017. **Nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen** kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, lehti-ilmoituksella Raahelaisessa ja kaupungin verkkosivuilla. Mielipiteensä voi ilmoittaa kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteensä antaneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen tavoiteaikataulun mukaan keväällä 2018 asetetaan asemakaavan muutosehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. **Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen** kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, lehti-ilmoituksella Raahelaisessa ja kaupungin verkkosivuilla. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

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

Palautteen antaminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: Raahen kaupunki / kaavoitus, Ruskatie 1, 92140 Pattijoki tai sähköpostilla osoitteeseen: kaavoitus@raahe.fi

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan Raahen kaupungin kaavoituksessa. Asemakaavan muutostyön pohjaksi laaditaan ensin korttelin viitesuunnitelma, jonka pohjalta valmistellaan kaavaluonnos.

Alustava aikataulu

Kaavaprosessin aikataulua päivitetään tarvittaessa suunnittelun edetessä.

RAAHEN KAUPUNKI Akm 236	Aittalahden teollisuusalueen asemakaavan muutos aikataulu										
	2017				2018						
	syys	loka	marras	joulu	tammi	helmi	maalis	huhti	touko	kesä	heinä
LÄHTÖTIEDOT JA PERUSSELITYKSET											
OAS	■										
Perus- ja lähtötiedot	■										
ASEMAKAAVALUONNOS											
Vaikutusten arviointi	■	■									
Vaihtoehdot		■	■								
Asemakaavaluonnos		■	■								
Selostus		■	■								
ASEMAKAAVAEHDOTUS											
Palautteen analysointi				■	■			■			
Asemakaavaehdotus				■	■			■			
Kehittämislautakunta											
Kehittämislautakunta	■	■			■						
Viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)		■	■								
Kaupunginhallitus						■		■			
Kaupunginvaltuusto									■		
Nähtävillä			■	■			■	■			

Alustava aikataulu, Akm 236: Aittalahden teollisuusalueen asemakaavan muutos.

Lisätietoja hankkeesta

Asemakaavoituksen valmistelusta lisätietoja antavat:

Raahen kaupunki / Kaavoitus

Ruskatie 1
92140 Pattijoki
www.raahe.fi

Mathias Holmén
Kaavasuunnittelija
puh. 040 830 3159
etunimi.sukunimi@raahe.fi

Anu Syrjäpalo
Kaavoituspäällikkö
puh. 044 439 3575
etunimi.sukunimi@raahe.fi

Jaana Pekkala
Kaavoitusarkkitehti
puh. 040 830 3000
etunimi.sukunimi@raahe.fi

Tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoituksena on välittää tietoa kaavaprosessista, kaavan tarkoituksesta, tavoitteista ja vaikutusten arvioinnista sekä kertoa alueen asukkaiden ja muiden osallisten vaikutusmahdollisuuksista kaavoitusprosessin aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavoituksen aikana (MRL 63 § ja 9 §).

Osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä OAS:sta. Osallinen voi myös tarvittaessa esittää kirjallisesti Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskukselle (os. Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus, Veteraanikatu 1, PL 86, 90101 OULU) neuvottelua OAS:n riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

Tilaaaja
Raahen kaupunki

Päiväys
23.1.2018

RAAHEN KAUPUNKI

AKM 236: AITTALAHDEN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavan laatijan alustavat vastineet 13.11.2017 – 13.12.2017 nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen

1 LAUSUNNOT

- 1.1 Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus, 11.12.2017
- 1.2 Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö, 11.12.2017
- 1.3 Pohjois-Pohjanmaan museo,
arvokkaat maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö, 30.11.2017
- 1.4 Elisa Oyj, 13.11.2017
- 1.5 Raahen kaupunki, Kuntatekniikka, 17.11.2017
- 1.6 Raahen Energia Oy, kaukolämpö, 21.11.2017
- 1.7 Raahen kaupunki, Maankäyttö- ja mittaus, 1.12.2017
- 1.8 Jokilaaksojen pelastuslaitos, 22.11.2017
- 1.9 Raahen Vesi Oy, 1.12.2017
- 1.10 Raahen kaupunki, Lupa- ja valvontajaosto, LUPAJ 12.12.2017 § 27

2 MIELIPITEET

Ei esitettyjä mielipiteitä.

1 LAUSUNNOT

1.1 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, sähköposti 11.12.2017

Lausunnon pääkohdat:

Pohjois-Pohjanmaan ELY – keskuksella ei ole lausuttavaa kaavahankkeen luonnosvaiheen aineistosta, eikä ELY- keskus siten anna lausuntoa kaavahankkeesta.

Kaavaehdotusvaiheen aineisto toivotaan lähetettäväksi tiedoksi ELY- keskukseseen.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Kaavaehdotusvaiheen aineisto lähetetään tiedoksi ELY- keskukselle.

1.2 Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö, 11.12.2017

Lausunnon pääkohdat:

Suunnittelualue sijaitsee vajaat kolme kilometriä lounaaseen kaupunkiarkeologisesta *Raahen vanhasta asemakaava-alueesta* (kohdetunnus 1000007480). Alue on erittäin alavaa, noin 2 – 2,5 metriä mpy ja osin jo myöhäisen maankäytön muokkaamaa. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaavamuuutosalueen eteläpuolella olevalla, nyt pääosin rakennetulla Ristikarilla on kerrottu sijainneen rukoushuone ennen 1650-lukua, jolloin Raahen on rakennettu ensimmäinen tunnettu kirkko jokseenkin nykyiselle paikalle (muinaisjäännösrekisteri *Ristikari*, kohdetunnus 1000020962). Tähän tarinaan liittyvä muistokivi sijaitsee Ristikarin länsiosassa suunnittelualueesta noin 200 metriä länsilounaaseen.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Aittalahden teollisuusalueen asemakaavan muutosluonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.3 Pohjois-Pohjanmaan museo, arvokkaat maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö, 30.11.2017

Lausunnon pääkohdat:

Raahen aittalahden teollisuusalueen asemakaavan muutosluonnoksen suunnittelualueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole asemakaavan muutosluonnokseen huomautettavaa arvokkaiden maisema-alueiden ja rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.4 Elisa Oyj, 13.11.2017

Lausunnon pääkohdat:

Elisalla ei ole huomauttamista alueen asemakaavaehdotuksesta. Alueelle on rakennettu valmius kuituliittymille. Mikäli kaavamuutos aiheuttaa kaapelien siirtotarpeita, maksaa sen työn tilaaja. Liitteessä on esitetty Elisa Oyj:n kaapeleiden sijainti.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi. Kaapeleiden sijainti lisätään selostukseen.

1.5 Raahen kaupunki, Kuntatekniikka, 17.11.2017

Lausunnon pääkohdat:

Kuntatekniikka on tarkistanut asemakaavan muutosluonnoksen Akm 236 kadunrakentamisen osalta ja toteaa, että Pikiväylä voidaan toteuttaa kaavaluonnoksen mukaiselle paikalle. Kuntatekniikalla ei ole huomautettavaa esitykseen.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.6 Raahen Energia Oy, kaukolämpö, 21.11.2017

Lausunnon pääkohdat:

Raahen Energia Oy:n kaukolämpöosastolla ei ole huomauttamista Aittalahden teollisuusalueen asemakaavan muutoksesta. Alueella ei ole kaukolämpöä.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.7 Raahen kaupunki, Maankäyttö- ja mittaus, 1.12.2017

Lausunnon pääkohdat:

Maankäyttö- ja mittausyksikkö esittää, että Akm 236 asemakaavassa korttelin 4114 tonttien 13 ja 14 välinen tonttiraja on suora.

Kaavanlaatijan vastine:

Tonttirajaan on esitetty taite, jolla vältetään epäkäytännöllisten, kiilanmuotoisten tontinosien muodostuminen.

Lausunto ei anna aiheutta muututtaa kaavakarttaa.

1.8 Jokilaaksojen pelastuslaitos, 22.11.2017

Lausunnon pääkohdat:

Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.9 Raahen Vesi Oy, 1.12.2017Lausunnon pääkohdat:

Raahen Vesi Oy ilmoittaa, että sillä ei ole huomautettavaa Aittalahden teollisuusalueen asemakaavan muutoksesta.

Liitteenä olevasta johtokarttaotteesta käy ilmi alueella tai sen läheisyydessä olevat Raahen Vesi Oy:n vesijohto-, jätevesiviemäri- ja jätevesipaineviiemäriinjat.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi. Täydennetään johtokarttaote kaavaselostukseen.

1.10 Raahen kaupunki, Lupa- ja valvontajaosto, 12.12.2017 § 27Lausunnon pääkohdat:

LUPAJ 12.12.2017 § 27

Lupa- ja valvontajaosto esittää lausuntonaan, että rakennusvalvontaviranomaisella ei ole huomauttamista Aittalahden teollisuusalueen asemakaavan muutoksesta (Akm 236).

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

2**MIELIPITEET**

Kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä.

Tilaaaja
Raahen kaupunki

Päiväys
16.4.2018

RAAHEN KAUPUNKI

AKM 236: AITTALAHDEN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavan laatijan vastineet 19.2.2018 – 20.3.2018 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen

1 LAUSUNNOT

- 1.1 Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus, sähköpostiviesti 20.3.2018**
- 1.2 Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö, 21.2.2018**
- 1.3 Pohjois-Pohjanmaan museo,
arvokkaat maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö, 28.2.2018**
- 1.4 Elisa Oyj, 21.2.2018**
- 1.5 Raahen Energia Oy, kaukolämpö, sähköpostiviesti 12.3.2018**
- 1.6 Jokilaaksojen pelastuslaitos, 9.3.2018**
- 1.7 Raahen Vesi Oy, 20.3.2018**
- 1.8 Raahen kaupunki, Lupa- ja valvontajaosto, LUPAJ 15.3.2018 § 12**

2 MUISTUTUKSET

Ei esitettyjä muistutuksia.

1

LAUSUNNOT**1.1 Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus, sähköpostiviesti 20.3.2018**Lausunnon pääkohdat:

ELY- keskuksella ei ole huomautettavaa Raahen Aittalahden teollisuusalueen kaavamuuotosehdotuksesta. ELY- keskus ei siten anna asiasta erillistä lausuntoa.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi ELY- keskuksen sähköpostiviesti.

1.2 Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö, 21.2.2018Lausunnon pääkohdat:

Pohjois-Pohjanmaan museo on 11.12.2017 lausunut asiasta sen luonnosvaiheessa, eikä museolla ole huomautettavaa Aittalahden teollisuusalueen asemakaavan muutosehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.3 Pohjois-Pohjanmaan museo, arvokkaat maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö, 28.2.2018Lausunnon pääkohdat:

Raahen aittalahden teollisuusalueen asemakaavan muutoksen suunnittelualueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole asemakaavan muutosehdotuksesta huomautettavaa arvokkaiden maisema-alueiden ja rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.4 Elisa Oyj, 21.2.2018Lausunnon pääkohdat:

Elisalla ei ole huomauttamista alueen asemakaavaehdotuksesta. Alueella sijaitsee Elisan kaapeleita oheisen sivun 2 mukaisesti. Elisan kaapeleiden siirtokustannuksista vastaa siirron tarvitsija.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi. Kaapeleiden siirtokustannuksista vastaa siirron tarvitsija.

1.5 Raahen Energia Oy, kaukolämpö, sähköpostiviesti 12.3.2018

Lausunnon pääkohdat:

Raahen Energia Oy:n kaukolämpöosastolla ei ole huomauttamista Aittalahden teollisuusalueen asemakaavan muutoksesta. Alueella ei ole kaukolämpöä.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.6 Jokilaaksojen pelastuslaitos, 9.3.2018

Lausunnon pääkohdat:

Raahen kaupungin kaavoitus on esittänyt täydentävän lausuntopyynnön Jokilaaksojen pelastuslaitokselle liittyen Aittalahden teollisuusalueen asemakaavan muutoksiin. Pelastusviranomainen on tutustunut luonnokseen ja lausuu seuraavaa.

Pelastuslain (379/2011) 30 §:n mukaan kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin. Riittävän tehokkaaksi sammutusvesijärjestelmäksi katsotaan, jos veden tuotto on yli 2000l/min. Sammutusvesipisteen olisi hyvä olla 300 metrin säteellä kaava-alueen kiinteistöistä. Riittävän tehokas vesiasema olisi syytä löytyä kaavamuutosalueen sisältä tai sen välittömästä läheisyydestä. Uusien, korjattavien tai poistettavien palopostien ja vesiasemien sijoituksesta ja tarpeellisuudesta päättää pelastusviranomainen. Tämä tulee huomioida uusien alueiden kaavoitusvaiheessa tai kaavamuutoksissa.

Teollisuuslaitosten tulipaloissa sammutusvedet saattavat muodostaa merkittävän riskin alueen ympäristölle. Sammutusvesien johtamiseen ja kokoamiseen tulisi siten varautua kaavoituksessa ennakolta. Edellä mainittujen sammutusvesiin liittyviä linjauksia on käsitelty Jokilaaksojen pelastuslaitoksen ja kuntien laatimassa sammutusvesisuunnitelmassa, sekä Hämeen ELY-keskuksessa ympäristöministeriön rahoittamana hankkeena laaditussa sammutusjätevesien hallintaa käsittelevässä oppaassa.

Pelastuslain (379/2011) 11 §:n mukaan hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä. Lisäksi teiden tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoidon. Liikennejärjestelyjen tulee mahdollistaa kaavoitusalueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.

1.7 Raahen Vesi Oy, 20.3.2018

Lausunnon pääkohdat:

Raahen Vesi Oy ilmoittaa, että sillä ei ole alla olevan lisäksi muuta huomautettavaa Aittalahden teollisuusalueen asemakaavan muutoksesta.

Liitteenä olevasta johtokarttaotteesta käy ilmi lausuntopyyntönne mukaisella alueella tai sen läheisyydessä olevat Raahen Vesi Oy:n vesijohto-, jätevesiviemäri- ja jätevesipaineviemäriinlinjat. Johtokarttaotteeseen on punaisella ja sinisellä värillä "hahmoteltu" vesijohto- ja jätevesipaineviemäriinlinjojen paikat. Kaavan mukaiset tontit 10 ja 15 sijoittuvat niin, että niiden tonttivesijohdoille ja tonttijätevesipaineviemäriille tulisi varata tonttien 11 ja 14 Ristikarinkadun puoleiselta tontin rajalta kahdeksan (8) metrin levyinen kunnallistekniikan varausalue.

Kaavanlaatijan vastine:

Esitettyjen tonttien osalta rakennusalan rajaa muutetaan kaavakartalla siten, että Ristikarunkadun puoleisten tonttien rajalle muodostuu 8 metrin levyinen kunnallistekniikan varausalue tarvittavia Raahen Vesi Oy:n varauksia varten. Korjaus on vaikutukseltaan vähäinen ja tekninen, eikä sen katsota edellyttävän kaavan uudelleen nähtäville asettamista.

1.10 Raahen kaupunki, Lupa- ja valvontajaosto, 15.3.2018 § 12

Lausunnon pääkohdat:

LUPAJ 15.3.2018 § 12

Lupa- ja valvontajaosto esittää lausuntonaan, että rakennusvalvontaviranomaisella ei ole huomauttamista Aittalahden teollisuusalueen asemakaavan muutoksesta (Akm 236).

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

2

MUISTUTUKSET

Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.