

Akm 181: Asemakaavan muutos, joka koskee 17.
kaupunginosan, kortteleita 4,5,6 ja 7 sekä katualuetta

Varastokadun alueen asemakaavan muutos ASEMAKAAVASELOSTUS



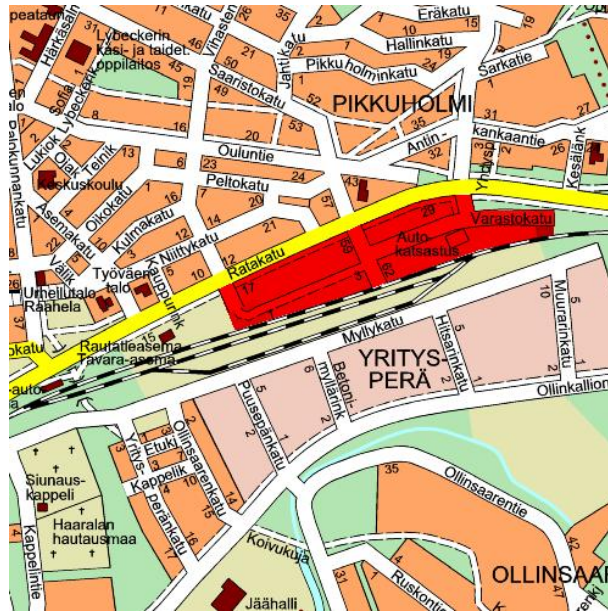
Vireilletulosta ilmoittaminen 6.9.2002
Tekninen lautakunta 5.11.2002 ja 11.2.2003
Kaupunginhallitus 17.2.2003 ja 31.3.2003
Kaupunginvaltuusto 23.4. 2003

1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

Tämä asemakaavaselostus koskee Raahen 17. kaupunginosan kortteleiden 4, 5, 6 ja 7 Tpvl-tonteille sekä katualueelle laadittavaa asemakaavan muutosta.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Alue sijoittuu Varastokadun molemmin puolin rajautuen pohjoisessa Ratakatuun ja etelässä rautatiehen. Alue on suuruudeltaan noin 7.4 ha.



Asemakaavan muutosalueen sijainti

1.2 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on nykyisten pienteollisuus- ja varastokortteleiden muuttaminen liikekortteleiksi vastaamaan paremmin alueen nykyistä ja tulevaa käyttöä.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Tilastolomake

Liite 2. Havainnekuva

Raahessa 15.4.2003

Jouni Määttä

Suunnittelija

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos sisältyy vuoden 2002 kaavoitusohjelmaan. Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitettiin Raahen Seudussa 6.9.2002 sekä alueen maanomistajille ja vuokralaisille kirjeitse 12.8.2002. Alueen vuokralaisille ja maanomistajille järjestettiin 11.9.2002 keskustelutilaisuus.

Asemakaavan muutoksella muutetaan Tpvl-alue (yhdistettyjen pienteollisuus-, varasto ja liikekortteleiden korttelialue) liikekortteleiksi. Asemakaavan muutoksen jälkeen alue on valmis rakentamiseen.

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavan muutosluonnoksen 5.11.2002, jonka jälkeen luonnos toimitettiin alueen maanomistajille ja vuokralaisille mielipiteiden esittämistä varten. Luonnos oli nähtävillä myös teknisessä palvelukeskuksessa 8.11.2002- 2.1.2003 välisen ajan. Lausunto pyydettiin ympäristölautakunnalta, Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymältä, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta ja Ratahallintokeskukselta.

Tekninen lautakunta käsitteli asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 11.2.2003 ja esitti kaupunginhallitukselle muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 17.2.2003 teknisen lautakunnan esityksen ja asetti asemakaavan muutosehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi 24.2.-10.3.2003. Asemakaavan muutosehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

3 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutos sisältyy vuoden 2002 kaavoitusohjelmaan. Alueen edellinen kaava on vuodelta 1977. Silloinen Tpvl-merkintä ohjasi väljästi alueen käyttöä. Kaavamuutoksella alue muutetaan liikekortteleiksi vastaamaan paremmin alueen nykyistä ja tulevaa käyttöä. Myös vanhan kaavan rakennusalan rajat vaativat tarkistuksia.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee keskustan tuntumassa, vilkasliikenteisen Ratakadun ja rautatien rajaamalla alueella. Alueelle on keskittynyt paljon tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköitä, mm. rauta- ja rakennustarvikealan sekä maatalous- ja puutarha-alan kauppaa. Lisäksi alueella on joitakin asuntoja.

3.1.2 Luonnonympäristö

Vesistöt ja vesitalous

Koko kaavamuutosalue kuuluu yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeäksi määriteltyyn Antinkankaan pohjavesialueeseen ja sijoittuu pohjaveden muodostumisalueelle. Pohjaveden luontainen virtaus

kaava-alueen kohdalla on meren suuntaan. Vaikka Antinkankaan vedenottamo ei ole nyt käytössä, koskee sitä kuitenkin ehdoton pohjaveden pilaamiskielto (YSL 4.2.2000/86 § 8).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Alueen keskellä kulkee Varastokatu, jota reunustaa 1- ja 2-kerroksiset liike- ja varastorakennukset. Useilla tonteilla on lisäksi myös kylmiä varastorakennuksia ja –katoksia. Kadun ja tonttien rajat ovat jäsentymättömiä, joka näkyy laajoina asfalttikenttinä ja leveinä katuina.

Asuminen

Vuonna 1977 vahvistettu asemakaava mahdollisti yhden kiinteistönhoidon kannalta välttämättömän asunnon sijoittamisen korttelin käyttötarkoituksen mukaisesti rakennuksiin. Vakituista asuinkäyttöä on alueella yhdessä rakennuksessa.

Palvelut

Varastokadun alueen sijainti lähellä keskustaa hyvien kulkuyhteyksien päässä tarjoaa palveluita koko kaupungin ja lähialueen asukkaille ja yrityksille. Alueelle toimii noin 10 yritystä.

Työpaikat

Alueella on noin 60 työpaikkaa.

Liikenne

Alue on liikenteellisesti hyvässä paikassa. Ratakadun muutostöiden myötä tonttiliittymät on siirretty kortteleiden 1704 ja 1706 osalta Varastokadun puolelle. Varastokatu on ylileveä ja jäsentymätön. Pysäköintialueita ei ole selvästi merkitty. Huoltoliikenne aiheuttaa joillakin tonteilla vaikeuksia.

Kevyenliikenteen verkosto alueelle on hyvä. Alueen sisäiset kevyenliikenteenväylät puuttuvat, joka aiheuttaa eri liikennemuotojen sekoittumisen Varastokadulla.

Tekninen huolto

Kunnallistekniikka alueella on valmiina.

Rakennuskanta

Alueen rakennukset on rakennettu pääosin 1960 ja –70 luvuilla. Useita rakennuksia on laajennettu myöhemmin.

3.1.4 Maanomistus

Asemakaavan muutosalueen omistaa Raahen kaupunki, lukuun ottamatta korttelin 17 tonttia 1, jonka omistaa Myllymäen rauta Oy sekä suunnittelualueen länsipään ratapiha-alueen osaa, jonka omistaa Ratahallintokeskus.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava:

Raahen kaupunki kuuluu Pohjois-Pohjanmaan liiton alueeseen. Liitossa on käynnissä seutukaavan päivitys maakuntakaavaksi.

Maakuntakaavaluonnoksessa Varastokadun alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen.

Yleiskaava:

Raahen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.4.1979. Yleiskaavassa alue on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi, lukuun ottamatta Ratahallintokeskuksen omistamaa aluetta, joka merkitty rautatieliikenteen alueeksi (LR).

Asemakaava:

Alueen asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.6.1977. Asemakaavassa alue on merkitty TpvI-alueeksi (yhdistettyjen pienteollisuus-, varasto ja liikekortteleiden korttelialue).

Muut suunnitelmat:

Aluetta rajaavan Ratakadun katupiirustussuunnitelmat välillä Asemakatu-Saaristokatu on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 20.6.2001. Suunnitelma on toteutunut. Muutoksen myötä Ratakatu siirrettiin lähemmäs kortteleita 1704 ja 1706 ja Ratakadun varrelle rakennettiin kevyenliikenteen väylä.

Suunnittelun alkuvaiheessa laadittiin Varastokadun maanomistajille ja vuokralaisille suunnattu kysely, jossa kartoitettiin alueen nykytilannetta ja kehittämistoiveita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vuonna 1977 vahvistettu asemakaava on vanhentunut. Viime vuosina alueen käyttötarkoitus on muotoutunut teollisuusalueesta liikealueeksi. Määräyksiltään väljä ja suuntaa-antava kaava ei vastaa enää tämän päivän ja tulevaisuuden tarpeita.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos sisältyy teknisen lautakunnan hyväksymään vuoden 2002 kaavoitusohjelmaan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaavoitettavan alueen maanomistajat, vuokralaiset, asukkaat, asiakkaat sekä lähiseudun asukkaat. Muita osallisia ovat Raahen kaupungin tekninen palvelukeskus, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymä, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus ja Ratahallintokeskus.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitettiin sanomalehti Raahen Seudussa 6.9.2001 ja asemakaavan muutosalueen maanomistajille ja vuokralaisille kirjeitse.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Alueen maanomistajien ja vuokralaisten kanssa on keskusteltu alueen kaavoituksesta 11.9.2002 järjestetyssä yleisötilaisuudessa. Tilaisuudessa osallisille jaettiin kyselylomake, jolla kartoitettiin tietoja alueen nykytilasta ja kehittämismahdollisuuksista. Kunnallistekninen palaveri pidettiin 17.9.2002.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ollut päivittää kaavallinen tilanne ja mahdollistaa hyvien liikenneyhteyksien päässä olevan liiketoiminta-alueen säilyminen ja kehittyminen.

4.4.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Suunnittelu- ja päätöksentekovaiheet sekä osallistumismenettelyt

Asemakaavan muutos sisältyi vuoden 2002 kaavoitusohjelmaan. Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitettiin Raahen Seudussa 6.9.2002 sekä alueen maanomistajille ja vuokralaisille kirjeitse 12.8.2002. Alueen vuokralaisille ja maanomistajille järjestettiin 11.9.2002 keskustelutilaisuus. Raahen kaupungin tekninen lautakunta käsitteli ja merkitsi tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 3.9.2002 pitämässään kokouksessa. Osallisilta saadun palautteen ja kunnallisteknisen selvityksen jälkeen kaavoitusyksikkö valmisteli asemakaavan muutosluonnoksen. Tekninen lautakunta hyväksyi luonnoksen 5.11.2002, jonka jälkeen luonnos toimitettiin alueen maanomistajille ja vuokralaisille mielipiteiden esittämistä varten. Mielipiteet pyydettiin toimittamaan 22.11.2002 mennessä. Luonnos oli nähtävillä myös teknisessä palvelukeskuksessa 8.11.2002- 2.1.2003 välisen ajan. Luonnoksesta saadut mielipiteet koskivat lähinnä Varastokadun katutilan järjestämistä. Katutilan järjestäminen vaatii oman yksityiskohtaisemman suunnitelman, eikä siihen ole otettu kantaa asemakaavassa.

Lausunto pyydettiin ympäristölautakunnalta, Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymältä, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta ja Ratahallintokeskukselta. Lausunnot pyydettiin toimittamaan 22.11.2002 mennessä.

Yhteenveto saaduista lausunnoista:

-Ratahallintokeskukselta saadussa lausunnossa pyydettiin tarkistamaan korttelin 1705 rajausta niin, että riittävä etäisyys rautatiealueeseen säilyy.

- korttelin 1705 rajausta on muutettu.

-Ympäristölautakunta huomauttaa lausunnossaan että koko kaavamuuosalue kuuluu yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeäksi määriteltyyn Antinkankaan pohjavesialueeseen ja sijoittuu pohjaveden muodostumisalueelle.

- kaavaselostukseen lisätty maininta alueen pohjavesiolosta.

-Pohjois-pohjanmaan ympäristökeskus huomautti lausunnossaan, että asiassa ei ole selvitetty paikoitustarvetta eikä osoitettu paikoitusalueita. Lisäksi ympäristökeskus pitää autopaikkojen määrän mitoittamista liian pienenä.

- Autopaikkojen määrän mitoittamisessa on huomioitu, että kaikilla tonteilla pystytään paikoitus toteuttamaan määräyksen mukaisesti tontin sisällä.
- Autopaikoituksen tapahtuessa tonttien sisällä, paikoitusalueita ei ole tarpeellista erikseen osoittaa. Kaava mahdollistaa pysäköinnin järjestämisen keskitetysti kolmelle alueelle.
- Tontin sisäisten autopaikkojen lisäksi alueella on hyvät mahdollisuudet kadunvarsipysäköintiin. Sen järjestämistä selvitetään myöhemmin toteutettavassa yksityiskohtaisemmassa katusuunnitelmassa.

Tekninen lautakunta käsitteli asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 11.2.2003 ja esitti kaupunginhallitukselle muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 17.2.2003 teknisen lautakunnan esityksen ja asetti asemakaavan muutosehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi 24.2.-10.3.2003. Asemakaavan muutosehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavan muutoksella on kortteleiden 1704,1705,1706 ja 1707 käyttötarkoitus muutettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tonttien tehokkuusluku on säilynyt edellisen kaavan mukaisena ($e=0,6$). Samoin rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on säilynyt kahtena (II). Rakennusala on suurennettu kaikilla tonteilla.

Ratakadun muutostöiden yhteydessä kiertoliittymän alle jäänyt korttelin 1706 itäosa on muutettu katualueeksi ja korttelia on vastaavasti laajennettu Varastokadulle päin. Alueen länsipäässä korttelia 1705 on laajennettu korttelin 1704 mittaiseksi ja osoitettu merkinnällä LPA autopaikkojen korttelialueeksi. Korttelin 1704 tontin 1 autopaikkoja saa sijoittaa tälle alueelle.

Autopaikkoja koskevaa kaavamääräystä on selkeytetty. Määräyksen mukaan autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan 100 m² kohti. Osallisilta saaduissa palautteissa ilmeni halukkuus Varastokadun nimen muuttamiseen paremmin alueen toimintaa kuvaavaksi. Varastokadun nimi on muutettu Rakentajankaduksi.

Kaavamääräyksellä on kielletty tonttiliittymät Ratakadulta.

Kaavamuutosalueella ei sallita sellaista uutta teollista tai muuta siihen verrattavaa toimintaa, joka valmistaa, varastoi tai käyttää toiminnassaan pohjavettä vaarantavia kemikaaleja tai muita aineita. Öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muiden pohjaveden puhtautta vaarantavien

aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa katoksellisella suoja-altaalla.

Asemakaavan muutosalueella on K-korttelialuetta 5,5 ha ja katualuetta 01,8 ha.

5.2 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat erittäin pieniä, koska kaavamutoksella muutetaan kaava vastaamaan alueen nykytilannetta.

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos ei aiheuta suuria muutoksia rakennettuun ympäristöön, koska alue on pääosin jo rakennettu. Rakennusalojen laajentamisella luodaan paremmat mahdollisuudet alueen kehittämiseen.

5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue
LPA Autopaikkojen korttelialue

5.4 Nimistö

Varastokadun nimi on alueen käyttötarkoituksen muuttuessa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä nykyisen toiminnan huomioon ottaen vanhentunut. Osallisten aloitteesta Varastokatu on muutettu Rakentajankaduksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen toteuttamista on havainnollistettu tämän selostuksen kannessa ja liitteessä 2 esitetyssä havainnekuvassa.

Alueelle olisi välttämätöntä laatia erillinen suunnitelma katualueen jäsentämiseksi. Suunnitelmassa tulisi ottaa huomioon mm. pysäköinnin järjestäminen, kevyen liikenteen väylän rakentaminen sekä valaistus.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan tultua hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi on laadittava erillinen tonttijako ennen kuin alue on rakentamiskunnossa.

Asemakaavan perustiedot

Asemakaavan nimi	Varastokadun alueen asemakaavan muutos				
Kunta	Raahe	Ayk:n kaavatunnus			
Kuntanumero	678	Kunnan kaavatunnus	Akm181		
Hyväksymispvm	23.04.2003	Vireille tulosta ilm. pvm	05.09.2002		
Kaava-alueen pinta-ala	7,3587	Uusi ak:n pinta-ala			
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala	7,3587		
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm		
		Oma ranta	Muut	Oma ranta	Muut

Yhteenveto aluevarauksista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	7,3587	100,0	32313	0,44	0,0000	0
K yhteensä	5,3855	73,2	32313	0,60	0,0000	0
L yhteensä	1,9732	26,8	0	0,00	0,0000	0

Yhteenveto maanalaisista tiloista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Maan.til. yht.	0,0000	0,0	0	0,0000	0

Rakennussuojelu

	Suojeltujen rak. lkm	Suojeltujen rak. k-m ²	Suojeltujen rak. muutos lkm±	Suojeltujen rak. muutos k-m ² ±
Suoj.rak. yht	0	0	0	0
asemakaava	0	0	0	0
muu	0	0	0	0



VARASTOKADUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS
Havainnekuvassa esitetty kaavan mahdollistama
rakentamistehokkuus