

## RAAHEN KAUPUNKI

Asemakaavan muutos, laajennus ja kumoaminen.  
Kaupunginosa 50, Pattijoki (Marin-Maunulan alue)

ASEMAKAAVAN SELOSTUS 08.12.2004

RAAHEN KAUPUNKI



# RAAHEN KAUPUNKI

Asemakaavan muutos, laajennus ja kumoaminen. Kaupunginosa 50, Pattijoki (Marin-Maunulan alue)

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee 08.12.2004 päivättyä asemakaavakarttaa.

#### Yhteystiedot:

##### Raahen kaupunki:

Kaavoitusta ohjaa ja valvoo vt. kaupunginarkkitehti Kaija Seppänen (Raahen kaupunki, Tekninen keskus, Sovionkatu 9, PL 6, 92101 Raahе, puh. (08) 439 3575, 044 439 3575, sähköposti: kaija.seppanen@raahe.fi).

Kaavoituksen ohjausryhmään kuuluu myös kaupungininsinööri Matti Penttilä (Raahen kaupunki, Tekninen keskus, Sovionkatu 9, PL 6, 92101 Raahе, puh. (08) 439 3501, 044 439 3501, sähköposti: matti.penttila@raahe.fi).

##### Kaavan laatija:

Kaavoituksen käytännön työ tehdään konsulttitoimeksiantona. Kaavan laatijana toimii arkkitehti Jouni Laitinen Sigma Konsultit Oy:stä (Chydenius Center, 67100 Kokkola, puh. 040 550 0830, sähköposti: jouni.laitinen@sigma.kpnet.com) ja avustavana kaavoittajana arkkitehti Kari Siipola Sigma Konsultit Oy:stä (puh: 050 348 1961, sähköposti: kari.siipola@sigmakonsultit.com). Työhön osallistuu myös suunnittelija Minna Vesisenaho (puh: 050 537 4491, sähköposti: minna.vesisenaho@sigma.kpnet.com).

### 1.2. Kaava-alueen sijainti:

Suunnittelualue käsittää valtatie 8:n lähialueineen välillä rautatiesilta – Pattijoen tie, Maunulan alueen korttelit 26, 66–69, 71–74, 76–85 lähialueineen sekä Marin alueen korttelit 400–413 lähialueineen. Suunnittelualueen sijainti on esitetty *kuvassa 1*.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

### 1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

**Kaavan nimi on Asemakaavan muutos, laajennus ja kumoaminen.  
Kaupunginosa 50, Pattijoki (Marin – Maunulan alue)**

Suunnittelualueeseen kuuluvan vt 8 tiejakson pituus on n. 2,7 km ja alue on kooltaan noin 81 ha. Asemakaavan muutos ja laajennus tuli ajankohtaiseksi kaupunginvaltuuston hyväksyttyä 3.12.2003 tiehallinnon laatiman yleisselvityksen valtatie 8 liikenneturvallisuuden ja ympäristön parantamiseksi. Tällä asemakaavan muutoksella ja laajennuksella luodaan maankäytölliset edellytykset tiehallinnon laatiman vt 8 parantamissuunnitelman toteuttamiseksi.

Samalla kaavoitustyön yhteydessä päivitetään Maunulan ja Marin alueen asemakaava vastaamaan alueen nykyistä käyttöä sekä tulevaisuuden maankäytön tarpeita.

### 1.4. Selostuksen sisällysluettelo

|   |    |
|---|----|
| 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....  | 2  |
| 1.1. Tunnistetiedot .....   | 2  |
| 1.2. Kaava-alueen sijainti: .....   | 2  |
| 1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus.....  | 3  |
| 1.4. Selostuksen sisällysluettelo.....  | 3  |
| 1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....  | 4  |
| 1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ..... | 4  |
| 2. TIIVISTELMÄ .....  | 4  |
| 3. LÄHTÖKOHDAT .....  | 4  |
| 3.1. Selvitys suunnittelualan oloista .....   | 4  |
| 3.1.1. Rakennettu ympäristö .....   | 7  |
| 3.1.2. Maanomistus .....  | 8  |
| 3.1.3. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....                             | 8  |
| 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....   | 10 |
| 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....  | 10 |
| 4.2. Suunnittelun vaiheet .....   | 10 |
| 4.3. Osallistuminen ja yhteistyö.....   | 11 |
| 4.3.1. Osalliset .....  | 11 |
| 4.3.2. Vireilletulo .....   | 11 |
| 4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....  | 11 |
| 4.3.4. Viranomaisyhteistyö .....  | 12 |
| 4.4. Asemakaavan tavoitteet.....  | 12 |
| 4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....  | 12 |
| 4.5. Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....   | 12 |
| 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....  | 13 |
| 5.1. Kaavan rakenne.....  | 13 |
| 5.1.1. Mitoitus.....  | 13 |
| 5.1.2. Palvelut .....   | 15 |
| 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                                      | 15 |
| 5.3. Aluevaraukset .....  | 17 |
| 5.3.1. Korttelialueet.....  | 17 |
| 5.3.2. Muut alueet .....  | 19 |
| 5.4. Kaavan vaikutukset .....   | 20 |
| 5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....  | 20 |
| 5.5. Kaavamerkinnot ja -määräykset .....  | 21 |
| 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....  | 21 |
| 6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....                                      | 21 |
| 6.2. Toteuttaminen ja ajoitus .....   | 21 |

### 1.5. **Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

- Liite 1. Maanomistus
- Liite 2. Muutettava asemakaava ja laajennus
- Liite 3. Asemakaavan toteutuneisuus
- Liite 4. Keskeiset muutokset
- Liite 5. Havainnekuvapienennös
- Liite 6. Havainnekuva Siikajoentien ja Jokelantien liittymäjärjestelyistä
- Liite 7. Kaavaehdotuspienennös
- Liite 8. Asemakaavan tilastolomake
- Liite 9. Rakennusinventointi

Erillisenä asemakaavakartta 1:2000 ja merkintöjen selitykset sekä havainnekuva 1:4000

### 1.6. **Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista**

Valtatien 8 liikenneturvallisuuden parantaminen välillä Lappanen-Pattijoentie , tiesuunnitelma, Tiehallinto 2004.

Valtatien 8 liikenneturvallisuuden ja ympäristön parantaminen välillä Koulutie - Pattijoentie, yleisselvitys, Tiehallinto 2003.

Antinkankaan pohjavesialueen suojelusuunnitelma, osa III (17.3.1993).

## 2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan suunnittelun keskeinen lähtökohta on ollut tiehallinnon v. 2004 aikana teettämä vt 8:n parantamissuunnitelma. Keskeinen muutos nykytilanteeseen on yleisen tien alueen laajentaminen meren puolelle sekä liittymäjärjestelyt Jokelantien liittymässä. Tilatarve johtuu pääsääntöisesti uuden kevyen liikenteen väylän linjauksesta.

Lisäksi liittymäjärjestelyt aiheuttavat muutoksia asemakaavaan erityisesti Siikajoentien liittymän kohdalla, jossa liittymien porrastus edellyttää Jokelantien liittymän / tiealueen siirtoa 180 metriä länteen. Samalla aluevaraukset mahdollistavat eritasoliittymän rakentamisen tulevaisuudessa.

Kaavoitustyön yhteydessä on tarkistettu Maunulan ja Marin alueen asemakaavoja vastaamaan alueen nykyistä käyttöä sekä tulevaisuuden tarpeita. Maunulan alueella muutokset kohdistuvat lähinnä rakennustehokkuuksien tarkistamiseen. Marin alueella muutoksia ovat korttelien käyttötarkoituksen muutoksia sekä liikennejärjestelyistä johtuvia muutoksia. Asemakaavan muutos mahdollistaa liike- ja toimistorakennuksen (K-1) sekä toimitilarakennusten (KTY) rakentamisen Siikajoentien liittymän lähiympäristöön.

Lisäksi asemakaavassa huomioidaan mm. valtatie meluvaikutukset sekä alueen sijainti pohjavesialueella.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1. **Selvitys suunnittelualan oloista**

#### **Liikenteelliset olosuhteet**

Suunnitteluala käsittää valtatie 8 lähialueineen rautatien ylikulkusillan ja Pattijoentien välisellä alueella sekä Marin ja Maunulan alueet. Valtatie 8 on yhdessä valtatie 4 kanssa maamme maantiekuljetusten tärkein pohjois-eteläsuuntainen reitti. Se on myös Raahan kaupunkiseudun



sisäisen liikenteen pääväylä, jolle sijoittuu suuri osa lyhytmatkaisesta liikenteestä. Merkittävän osan tien käyttäjistä muodostavat myös matkailijat.

Valtatien rakenteellinen kunto on hyvä, nykyinen nopeusrajoitus suunnittelualueella on 80 km/h ja tie on valaistu koko suunnittelualueen osalla.

Suunnittelualueen liittymissä on runsaasti valtatie ylittävää sekä valtatieltä kääntyvää liikennettä. Valtatieltä vasemmalle kääntyvä liikenne vaikeuttaa valtatiellä suoraan menevää liikennevirtaa ja valtatie ylittävä liikenne aiheuttaa selkeän liikenneturvallisuusrisikin.

Valtatien suunnassa ei ole kevyen liikenteen väylää suunnittelualueella. Asemakaavan toteutuksen keskeinen tavoite onkin mahdollistaa vt 8:n suuntaisen kevyen liikenteen väylän toteutus sekä kevyen liikenteen alikulun rakentaminen Siikajoentien liittymään. Tavoitteena on myös liikenneturvallisuuden parantaminen mahdollistamalla Siikajoentien-Jokelantien liittymän porrastaminen.

Liikennelaskennoissa on tutkittu eri tiejaksojen keskimääräisiä vuorokausiliikennemääriä. Koko tiesuunnittelualueella vaihteluväli oli 4600 - 7000 ajon/vrk. Raskaan liikenteen osuus on tiejaksosta riippuen 7-10 %. Kesällä liikennemäärät ovat n. 20 % keskimääräisiä korkeammat ja talvella vastaavasti 20 % alhaisemmat. Liikenne on pääosin paikallisliikennettä, pitkämatkaisen liikenteen osuus on noin neljännes, josta raskasta liikennettä on noin puolet. Liikenteen ennustetaan kasvavan vuoteen 2020 mennessä noin 35 %.

#### **Kuntatekniset verkostot**

Alue on kokonaisuudessaan kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

#### **Ympäristö**

Suunnittelualueen eteläosa on väljästi rakennettua, osin metsäistä aluetta jossa on asuin- ja pienteollisuuskiinteistöjä. Aluetta rajaa etelässä rautatie ja itäosan maisemaa hallitsee vesitorni. Pohjoisosa on sitä vastoin lähes kokonaan rakennettua pientaloaluetta puistoalueineen; alueen länsiosaan sijoittuu huoltoasema.

#### **Maisemakuva**

Maisemaa hallitsee idässä vesitorinmäki, jonka eheiden muotojen toivoisi säilyvän etenkin reunavyöhykkeessä. Maisemallista merkitystä eheällä metsänreunalla on eteläpuoliselle asuinalueelle sekä tienvarsimaisemalle. Eteläosan keskiosaa hallitsevat umpeenkasvanneet peltoalueet, länsiosassa on asuin- ja pienteollisuuskiinteistöjä.

#### **Luonnonolot**

Raaha sijaitsee meren rannikolla ja maaperä sekä kasvillisuus ovat nuorta. Maaperä on alavaa lukuun ottamatta vesitorinmäkeä. Käsitellyssä luonnossa ei kuitenkaan juuri esiinny merkkejä tyypillisestä maankohoamisrannikon luonnosta. Luonnontilaisia kohteita ei esiinny. Alueen kasvillisuus ja lajisto on talouskäytössä oleville maa- ja metsätalousalueille tyypillistä. Uhanalaisista lajeista ei ole tietoa alueelta.

#### **Vesistöt**

Pattijärviltä alkunsa saava puro virtaa suunnittelualueen länsiosista kohti merta. Puron merkitys on lähinnä kuivatuksellinen, mutta sillä voidaan katsoa olevan arvoa myös luonnon kannalta ympäristöään rikkaamman lajiston vuoksi sekä maiseman monipuolistajana.

#### **Maa- ja metsätalous**

Suunnittelualueen metsät ovat varttuneita kasvatusmetsiä ja pääsääntöisesti männiköitä. Puolukkatyyppin kuivahkot kankaat ovat hyviä kasvupaikkoja männylle ja metsät ovatkin tuottavia. Pellot ovat pakettipeltoja tai peltoheittoja, jotka kasvavat monin paikoin jo 2-4 metristä pajukkoa. Suunnittelualueen lähistöllä on myös tuotannossa olevia peltoalueita.



Kuva 2.



Kuva 3.

### Luonnon monimuotoisuus

Luonnon monimuotoisuuden kannalta käsitellyn maa- ja metsätalousvaltaisen alueen tärkein kohde on pellon ja metsän muodostama reunavyöhyke (kuvat 3, 4). Suunnittelualueen reunavyöhykkeissä esiintyy muuten karuhkon kasvillisuuden sijaan tuoreita, sekä lehtipuuvaltaisia kasvillisuuskuviota. Toisaalta paahteisilta metsänreunoilta on vielä havaittavissa entisaikojen laidunnuksen merkkejä, kuten heiniä, ruohoja ja katajia. Peltoalueille, entisten laidunten reunamille, on syntynyt myös muutamia koivikoita.



Kuva 4.



Kuva 5.

### Luonnonsuojelu

Suunnittelualue ei kuulu suojelualueverkostoihin eikä alueella sijaitse yksityisiä luonnonsuojelukohteita.

### Lähivirkistysalueet

Metsäalueen halki kulkevat vankat polut kertovat alueen virkistyksellisestä arvosta. Vesitorninmetsikön luonnonarvot kulmineituvatkin juuri lähialueen asukkaiden, etenkin lasten, lähivirkistyskäyttöön. Pienehkönä metsäalueena se kestää huonosti suuria muutoksia.

### Pohjavesi

Osa Antinkankaan pohjavesialuetta sijaitsee suunnittelualueella, sen länsireunassa. Alueelta ei kuitenkaan pumpata pohjavettä, vaan vedenottamo toimii reservinä. Tästä huolimatta pohjavesialue on keskeinen asemakaavan ja tiesuunnitelman laadinnassa huomioitava tekijä.

### Melu

Valtatien liikenne aiheuttaa melua ympäristössään. Melualueen (55 dBA) arvioitu laajuus suunnittelualueella on 50-90 metriä tien keskilinjasta. Tien varren asuinrakennuskanta sijoittuu kuitenkin pääosin melualueen ulkopuolelle lukuun ottamatta osaa asuinrakennuksista Maunulan alueen kortteleissa 72 ja 84.

### 3.1.1. Rakennettu ympäristö

#### Marin alue

Marin alueesta vajaa puolet on rakennettu, alueella on pientaloja sekä teollisuuskiinteistöjä.

Alueen teollisuuskiinteistöt sijoittuvat Pattijärventien ja nykyisen Teollisuustien varteen. Alueella sijaitsevat Vattenfall Oy:n ja Pattijoen Vesi Oy:n rakennukset sekä kaupunginvarikon kiinteistö, johon sijoittuu myös VPK:n tilat. Lisäksi alueella sijaitsevat Keittiökeidas Oy:n tuotanto- ja myyntitilat.

Asuinpientalot sijoittuvat pääosin alueen länsiosaan Saarenpääntien varteen. Rakennuskanta on vaihtelevaa ja rakennettu 1950-1970 -luvuilla. Jussinpolun varrella on lisäksi kaksi 1960-luvulla rakennettua pientaloa, joista toinen sijaitsee valtatie 8 suoja-alueella ja toinen valtatie melualueella. Alueen itäosassa Kamutantien varressa sijaitsee kaksi pientaloa.

Pattijärventien vieressä kulkee etelästä Lappasen liittymässä sijaitsevalle huoltamolle kulkeva moottorikelkkareitti.

#### Maunulan alue

Maunulan alue on tiivis pientalovaltainen asuntoalue, joka on muutamaa tonttia lukuunottamatta rakennettu valmiiksi. Alue rajautuu pohjoisessa Sotaplassintiehen, joka on osa historiallisesti merkittävää, vanhaa Pohjanmaan rantatietä. *Tie rajautuu kaava-alueen ulkopuolelle, eikä tien ympäristöön aiheudu muutoksia.*

Alueen rakennuskanta on vaihtelevaa ja rakennettu pääosin 1960-1970 -luvuilla, joukossa muutamia uudempia tai peruskorjattuja rakennuksia. Neljä Toivontien varteen sijoittuvista pientaloista sijaitsee valtatie 8 suoja-alueella ja melualueella. 1950 -luvulla rakennetut talot on rakennettu jo ennen valtatie rakentamista ja alueen kaavoittamista. Voimassa olevassa asemakaavassa on tonteille esitetty ohjeelliset rakennusalat Toivontien varteen. Lisäksi yksi Purotien ja Toivontien asuinrakennuksista sijaitsee kokonaan ja yksi Taimitien rakennuksista osittain valtatie melualueella.

Toivontien keskiosassa avautuu kaupunkikuvallisesti huomionarvoinen katunäkymä, jonka olennaisen osan muodostaa 1960-luvulla rakennettu pientalojen muodostama yhtenäinen katujulkisivu (kuvat 6 ja 7).



Kuvat 6. Näkymä Toivontieltä etelään.



Kuva 7. Toivontien yhtenäinen katujulkisivu.

Lisäksi Taimitien varrella sijaitsee 1900-luvun alussa pihapiirin ympärille rakennettu rakennusryhmä (kuvat 8 ja 9). Rakennuksista on tehty tarkempi inventointi rakennusinventoinnin yhteydessä.





Kuvat 8 ja 9. Taimitie 20, päärakennus ja pihapiiri.

### Työpaikat ja palvelut

Palveluita alueella tarjoaa lähimymälä sekä alueen länsiosassa Lappasen liittymän tuntumassa sijaitseva huoltoasema. Muutoin palvelut haetaan Pattijoen keskustasta ja Raahen kaupungin keskustasta.

Marin alueella Vattenfall Oy työllistää 3 henkilöä, Pattijoen Vesi Oy 3 henkilöä ja Keittiökeidas Oy 3 henkilöä. Maunulan alueella lähimymälässä työskentelee 3 henkilöä ja Nesteen huoltamo työllistää 6 henkilöä. Alueen palvelut ja työpaikat on esitetty havainnekuvassa.

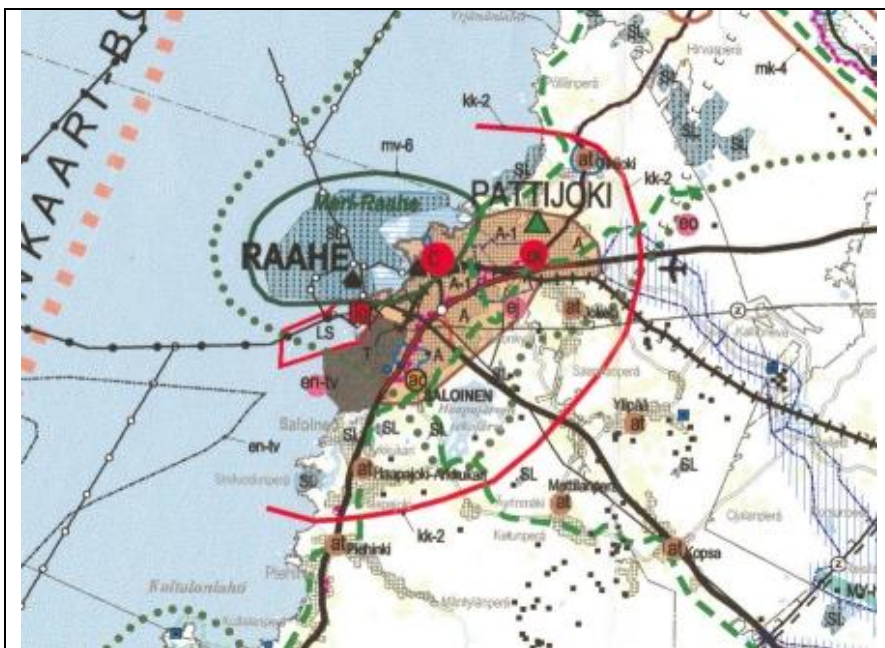
### 3.1.2. Maanomistus

Yleisen tien alue on tiehallinnon omistuksessa. Muutoin kaava-alue on kaupungin, seurakunta-tyhtymän ja yksityisten omistuksessa. Alueen maanomistus on esitetty *liitteessä 1*.

### 3.1.3. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava

Raahen kaupunki kuuluu Pohjois-Pohjanmaan liiton alueeseen. Maakuntakaava on parhaillaan vahvistettavana ympäristöministeriössä. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja valtatie 8 on osoitettu parannettavaksi tieosuudeksi. Lisäksi alueelle on osoitettu viheryhteystarve.

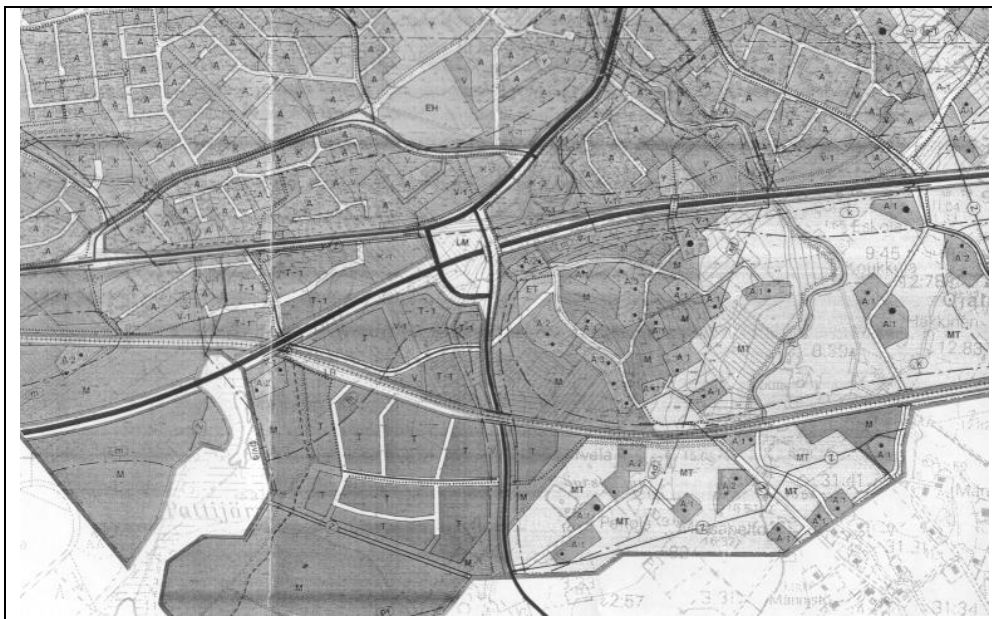


Kuva 10. Ote maakuntakaavaehdotuksesta



## Yleiskaava

Asemakaavatyön pohjana on oikeusvaikutukseton, Pattijoen kunnanvaltuuston 10.11.1993 hyväksymä Kirkonkylän osayleiskaava. Kaavassa on esitetty eritasoliittymäjärjestelyjä Siikajoentien/Jokelantien liittymäalueelle sekä teollisuusaluevarauksia liittymän eteläpuolisille alueille. Liittymän pohjoispuolelle on esitetty aluevarauksia liikerakentamiselle. Yleiskaavassa on siis jo varauduttu valtatiehen tukeutuvan ”Pattijoen portin” muodostamiseen. Kaavassa on lisäksi esitetty asuinalueet sekä valtatie 8:n uusi linjaus Marin alueen läpi.



Kuva 11. Ote yleiskaavasta.

Raahen keskeisten taajama-alueiden yleiskaava on laadittavana. Työssä on meneillään rakennemallivaihe, jossa kaikissa kolmessa rakennemallissa on tutkittu myös nyt suunnittelun kohteena olevaa liiketoimintojen aluetta Siikajoentien liittymäalueen tuntumassa. Yleiskaavatyön yhteydessä tutkitaan myös alueen vaikutuksia osana laajempaa taajamarakennetta.

### Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on tehty useita erillisiä asemakaavoja ja niiden muutoksia vuosina 1964–1998. Marin alueen asemakaava on v:ltä 1980 ja maanomistusoloista johtuen osin toteutumatta. Maunulan alueen asemakaavaa on laadittu ja muutettu useita kertoja vuodesta 1964 alkaen. Alue on lähes kokonaan rakentunut, mutta asemakaava ei vastaa alueen nykytilannetta. Muutettava asemakaava ja laajennus on esitetty pienennettynä **liitteessä 2** ja asemakaavan toteutuneisuus **liitteessä 3**.

### Tiesuunnitelmat

Raahen kaupunginvaltuusto hyväksyi 3.12.2003 valtatie 8 parantamisen välillä Nikolantie-Pattijointie tiehallinnon Oulun tiepiiriin teettämän yleisselvityksen mukaisesti. Suunnitelman laati tieliikelaituksen Pohjois-Suomen suunnittelupalvelut. Yleisselvitys ja sen pohjalta laadittu tiesuunnitelma ovat olleet pohjana asemakaavatyölle.

### Pohjakartta

Kaavan pohjakartta on Raahen kaupungin kiinteistö- ja mittausosaston ylläpitämä pohjakartta. Asemakaavan pohjana on käytetty kartan digitaalista versiota.

### Rakennusjärjestys

Pattijoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueella voimassaolevan rakennusjärjestyksen 6.6.2002.

### Rakennusinventointi

Alueelta on laadittu kaavoitustyön yhteydessä rakennusinventointi. Inventoinnissa esitetyt kerrosalat perustuvat pääosaltaan kaupungin rekisteritietoihin. Rekisteristä saadut kerrosalatiiedot ovat kuitenkin osittain liian pienet verrattuna pohjakartasta ja maastokäyntien yhteydessä kerättyyn tietoon.

Inventointiraportti on erillisenä liitteenä, *liite 9*.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos ja laajennus tuli ajankohtaiseksi kaupunginvaltuuston hyväksyttyä 3.12.2003 tiehallinnon laatiman yleisselvityksen valtatie liikenneturvallisuuden ja ympäristön parantamiseksi.

Samalla kaavoitustyön yhteydessä päivitettiin Maunulan ja Marin alueen asemakaava vastaamaan alueen nykyistä käyttöä sekä tulevaisuuden maankäytön tarpeita.

### 4.2. Suunnittelun vaiheet

#### Tapahtumat

|                |  |
|----------------|--|
| 3.12.2003      | Kaupunginvaltuuston päätös kaavan laatimisesta.  |
| 15.1.2004      | Kaavoitustyön aloitusneuvottelu.   |
| 27.1.2004      | Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistuminen.  |
| 7.2.2004       | Vireilletuloilmoitus.  |
| 2.4.2004       | 1. viranomaisneuvottelu  |
| 10.6.2004      | Liikennesuunnittelun työkokous. Pitkän aikavälin liikennejärjestelyt tutkiminen.                             |
| 17.6.2004      | Liikennesuunnittelun työkokous. Pitkän aikavälin liikennejärjestelyt tutkiminen.                             |
| 22.6.2004      | Hankeryhmän kokous. Suunnitelmien liittyminen yleiskaavatason maankäyttöön.                                  |
| 30.6.2004      | Liikennesuunnittelun työkokous. Eritasoliittymäratkaisut ja niiden liittyminen yleiskaavatason maankäyttöön. |
| 29.7.2004      | Hankeryhmän kokous. Eritasoliittymävaihtoehtojen ja niihin liittyvän maankäytön tutkiminen.                  |
| 9.8.2004       | Liikennesuunnittelun työkokous. Eritasoliittymävaihtoehtojen ja niihin liittyvän maankäytön tutkiminen.      |
| 13.8.2004      | Hankeryhmän kokous. Eritasoliittymäratkaisun päättäminen.  |
| 18.8.2004      | Kaavaluonnos valmistuu.  |
| 24.8.2004      | Kaavaluonnoksen esittely tekniselle lautakunnalle.   |
| 30.8–10.9.2004 | Valmisteluvaiheen kuuleminen.  |
| 7.9.2004       | Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus  |
| 13.9.2004      | Hankeryhmän kokous. Tiesuunnitelmien sekä yleisötilaisuuden palautteen käsittely.                            |
| 4.10.2004      | Kaavaehdotus valmistuu.  |
| 11.10.2004     | 2. viranomaisneuvottelu.   |
| 12.10.2004     | Teknisen lautakunnan kokous. Kaavaehdotuksen käsittely.  |
| 25.10.2004     | Kaupunginhallituksen kokous. Kaavaehdotuksen käsittely.  |
| 3.11-2.12.2004 | Kaavaehdotus nähtävillä.   |
| 13.12.2004     | Kaupunginhallitus.   |
| 15.12.2004     | Kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksyminen.   |

### **4.3. Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1. Osalliset**

Osallisia prosessissa ovat:

- Kaupunkilaiset, erityisesti valtatie 8 varren alueen asukkaat sekä Marin ja Maunulan alueiden asukkaat
- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, asukkaat ja yrittäjät sekä alueella ja lähialueilla asioivat.

Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Raahen kaupungin eri hallintokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Tiehallinto, Oulun tiepiiri
- Pattijoen Vesi Oy
  - Vattenfall Oy
  - Pohjanmaan PPO Oy
  - Ratahallintokeskus

#### **4.3.2. Vireilletulo**

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 7.2.2004 paikallisissa lehdissä ja kaupungin internetsivuilla.

#### **4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Työn alkuvaiheessa suunnittelualue käsitti koko valtatie 8 tiesuunnitelmien sisältämän alueen Nikolantieltä Pattijoentien liittymään saakka. Kaavoitustyön kuluessa alue jaettiin kahteen osaan, josta suunnittelualue 1 sisälsi alueen välillä Nikolantie – rautatiesilta ja suunnittelualue 2 alueen rautatiesilta – Pattijoentie.

Kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen, joka koski molempia suunnittelualueita pidettiin 1.3.–17.3.2004. Kuulemisvaiheessa nähtävillä olivat osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto. Tähän liittyen pidettiin myös yleisötilaisuus 15.3.2004, jossa esiteltiin kaavaluonnosta ja tiesuunnitelmaa. Tilaisuudessa oli läsnä yli 20 henkilöä sekä kaupungin, Tiehallinnon, Tieliikelaitoksen ja kaavan laatijan edustajat. Yleisötilaisuus esitetyt huomautukset koskivat suurelta osalta nyt käsillä olevaa suunnittelualueetta 2.

Jatkossa suunnittelutyö eriytyi siten, että kaavoitustyö vietiin loppuun ensin suunnittelualueen 1 osalta ja kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen 2.6.2004. Suunnittelualueen 2 eli asemakaavan, jota tämä selostus koskee, osalta pidettiin uusi valmisteluvaiheen kuuleminen 30.8.–10.9.2004 sekä siihen liittyvä yleisötilaisuus 7.9.2004. Perusteena uudelle kuulemiselle olivat suunnitelmiin esitettyjen huomautusten määrä sekä suunnitelmaan tulleet muutokset. Tilaisuudessa oli läsnä 15 henkilöä sekä kaupungin, Tiehallinnon, Tieliikelaitoksen ja kaavan laatijan edustajat. Yleisötilaisuudessa esitetyt huomautukset koskivat suurimmaksi osaksi kevyen liikenteen väylän sijoittamista valtatie 8 pohjoispuolelle sekä Siikajoentien-Jokelantien liittymän porrastamista, joita vastustettiin.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 3.11-2.12.2004. Tänä aikana annettiin 5 lausuntoa ja 6 muistutusta. Lähinnä Ympäristökeskuksen lausunnon pohjalta tehtiin kaavakarttaan vähäisiä muutoksia. Huomautuksissa vastustettiin kevyen liikenteen väylää sekä Jokelantien liittymäjärjestelyjä. Nämä eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaehdotukseen, koska ehdotus perustuu laadittuihin tiesuunnitelmiin.



#### **4.3.4. Viranomaisyhteistyö**

Suunnittelualueita 1 ja 2 koskeva viranomaisyhteistyö pidettiin 2.4.2004. Neuvottelussa esiteltiin kaavahankkeen taustaa, siihen liittyvät tiesuunnitelmat sekä kaavaluonnos. Tilaisuudessa käsiteltiin myös pyydyt viranomaisyhteistyöt sekä keskusteltiin asemakaavahankkeen jatkosuunnittelusta.

Suunnittelualueen 2 eli tämän kaavan osalta melu- ja pohjavesiasioista on pidetty neuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen kanssa 17.9.2004.

Lisäksi 2. viranomaisyhteistyö pidettiin 11.10.2004. Neuvottelussa esiteltiin hankkeen etenemisen aikaisempia vaiheita sekä uusi kaavaluonnos. Tilaisuudessa käytiin läpi viranomaisyhteistyöt ja niiden pohjalta syntyneet täydennystarpeet sekä esitettiin muutamia tarkistustarpeita, jotka 11.10.2004 päivitettyssä kaavaehdotuksessa on jo tarpeellisin osin huomioitu.

#### **4.4. Asemakaavan tavoitteet**

##### **4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Tämän asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on luoda maankäytölliset edellytykset edellä mainitun tiehallinnon suunnitelman toteuttamiseksi. Samalla kaavassa varaudutaan yleiskaavatasoisiin pitkän aikavälin järjestelyihin kuten eritasoliittymäjärjestelyihin Siikajoentien liittymäalueella sekä toimitila-aluevarauksiin.

Tiesuunnitelmassa esitetyt keskeiset tavoitteet ovat:

- Alueen liikennejärjestelyjen selkeyttäminen ja turvallisuuden lisääminen erityisesti kevyen liikenteen osalta toteuttamalla uusi kevytliikenneväylä valtatie meren puolelle.
- Liikenneolojen kehittäminen sekä liikenneturvallisuuden lisääminen liittymäporrastuksiin ja väistöiloin.
- Tieympäristön parantaminen ja säilyttäminen mm. huomioimalla alueen nykyinen kasvillisuus ja ympäristörakentaminen
- Maunulan alueen asumisviihtyvyyden parantaminen melusuojausten rakentamisella

Marin ja Maunulan alueella maankäytölliset tavoitteet syntyvät nykyisestä kaavoitustilanteesta, joka ei enää vastaa alueen nykyistä maankäyttöä. Lisäksi suunnitelmassa huomioidaan meneillään olevan Raahen keskeisten taajama-alueiden yleiskaavatyön yhteydessä syntyneitä liikenne- ja tilavaraustarpeita. Näitä ovat muun muassa varautuminen valtatie eteläpuolisille alueille suunniteltujen kauppa- ja teollisuuskeskittymien tieyhteyksien järjestämiseen.

#### **4.5. Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

Kaavasuunnittelun yhteydessä maankäytöllisten vaihtoehtosuunnitelmien laadinta liittyi Siikajoentien-Jokelantien liittymäjärjestelyihin. Liittymäalueen kehittämistä tutkittiin samassa yhteydessä liikennesuunnittelun kanssa. Perusteina olivat alueen mahdollinen kehittäminen Raahen kaupunkialueen tärkeäksi sisään tulokohdaksi sekä varautuminen eritasoliittymän rakentamiseen. Tavoitteena oli mahdollistaa toimitilarakentamiselle riittävän suuret aluevaraukset liittymän lähiympäristöön.

### **Siikajoentien - Jokelantien liittymäjärjestelyt**

Vaihtoehdoissa vertailtiin liittymän eritasojärjestelyjen vaatimia aluevarauksia sekä niiden suhdetta alueen maankäyttöön. Lähtökohtana oli tiesuunnitelma, jonka mukaan ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan liittymän porrastaminen siirtämällä Jokelantien liittymää noin 180 m etelään.

Toisessa vaiheessa toteutettavan eritasoliittymän osalta tutkittiin kolmea vaihtoehtoa:

- A.** Rombiset liittymärampit valtatie pohjois- ja eteläpuolelle
- B.** Rombiset liittymärampit valtatie pohjoispuolelle ja eteläpuolelle yksivartinen ramppi
- C.** Kiertoliittymä

Vaihtoehtojen vertailussa todettiin Tiehallinnon kannan mukaisesti, että kiertoliittymäratkaisu (C) ei ole mahdollinen valtatie liikenteellisen luonteen vuoksi ja kiertoliittymän liikennettä hidastavan vaikutuksen takia. Vaihtoehto B valittiin suunnittelun lähtökohdaksi, koska ratkaisu mahdollistaa maankäytön kannalta riittävät ja toiminnallisesti hyvin sijoittuvat aluevaraukset toimitilarakentamiseen.

Muilta osin kaavasuunnittelun yhteydessä ei laadittu varsinaisia vaihtoehtoja, vaan vaihtoehtotarkastelut oli tehty aiemmin tiesuunnittelun yhteydessä.

### **Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen:**

Jokelantien varren asukkaat vastustivat 1. kuulemisvaiheessa laajasti esitettyä liikenneratkaisua Jokelantien liittymän siirtämiseksi. Perusteena oli lähinnä liikennöitävyyden heikkeneminen Pattijoen keskustaan. Lisäksi Toivontien (kortteli 72) valtatie varren puoleiset kiinteistöt vastustivat kevyen liikenteen väylän toteuttamista, koska tiealuevaraus pienentää tontteja.

2. kuulemisvaiheessa vastustettiin edelleen Jokelantien liittymän porrastamista ja kevytliikenneväylän sijoittamista valtatie pohjoispuolelle. Samalla ilmeni myös kannatusta Jokelantien porrastamiseen sen liikenneturvallisuutta parantavan vaikutuksen vuoksi. Lisäksi kannatettiin meluaidan rakentamista Maunulan alueelle ja toivottiin sen jatkamista suojaamaan myös alueen länsiosaa.

Palautteen perusteella meluaitaa jatketaan tiesuunnitelman mukaan valtatie pohjoispuolella länteen Pattijärventien kevyen liikenteen alikulusta Purotien kohdalle.

## **5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1. Kaavan rakenne**

Asemakaavaluonnos on laadittu Tiehallinnon valtatie 8 liikenneturvallisuuden ja ympäristön parantamissuunnitelman sekä useiden hankeryhmän neuvotteluiden pohjalta ja siinä on huomioitu aluevarauksina uusien liittymäjärjestelyjen vaatimat alueet sekä kevytliikenteen tarpeet. Lisäksi kaavassa on huomioitu myöhempien eritasoliittymäjärjestelyjen vaatimat tilavaraukset Siikajoentien-Jokelantien liittymässä.

Marin ja Maunulan alueiden asemakaavat on tarkistettu vastaamaan paremmin alueen nykyisiä maankäyttötavoitteita. Kaavan keskeiset muutokset on kuvattu kartalla **liitteessä 4**.

#### **5.1.1. Mitoitus**

Asuinalueiden (AO, AL, AR, AV) osalta muutos koskee lähinnä käyttötarkoituksia, koska uusia asuinalueita kaavassa määritellään vain kortteliin 114, johon tulee yksi uusi AO -tontti.

Asuinaluevarauksista poistuvat nykykaavan kortteli 26, joka muuttuu osaksi K-alueetta ja korttelit 408 ja 409 muuttuvat osaksi KTY-alueetta.

Alueellisesti suurimmat, yhteensä noin 18 ha varaukset muodostuvat liike- ja toimistoalueiden korttelialueesta (K) ja toimitilarakennusten korttelialueista (KTY). Nykykaavassa nämä alueet on varattu teollisuus-, puisto-, asuin- ja maatalousalueiksi. Alueet sijoittuvat lähinnä vt 8 eteläpuolelle. Merenpuolelle tulevalle K-alueelle varataan mahdollisuus myös matkailu- ja informaatiokeskuksen rakentamista varten.

Teollisuusaluevaraukset (T) pienenevät huomattavasti ja käyttötarkoitus jääville alueille muuttuu siten, että ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota (TY).

Asuinalueiden ympärillä puistoalueet säilyvät lähes kokonaisuudessaan entisellään, vaikka koko kaava-alueen huomioiden puistoalueiden osalla on merkittävä noin 8 ha pienennys.

Yleisten teiden ja katualueiden osalle tulevat merkittävimmät muutokset johtuen liikennejärjestelyiden aiheuttamista tilatarpeen muutoksista. Yleisen tien alueet (LT) laajenevat käsittämään koko vt 8 vierialueineen Pattijoentien liittymästä rautatiesiltaan saakka. Nykyinen tiealue laajenee myös merenpuolelle sinne suunnitellun kevytliikenneväylän vuoksi. Lisäksi uudet liittymäjärjestelyt Siikajoentien kohdalla kevytliikennevarausten ja liittymän porrastuksen vuoksi laajentavat merkittävästi yleisen tien aluetta. Nykykaavan LYT -varaukset Jokelantiellä kumotaan tällä kaavamuutoksella. Katualueista muutos koskee Teollisuustietä, joka muuttuu Marintieksi. Kadun linjaus muuttuu siten, että se liittyy Jokelantiehen hieman eri kohdassa, kulkee kaava-alueen länsiosassa kohti rautatietä, alittaa vt 8:n ja liittyy Ouluntiehen. Toinen katualuetta koskeva muutos koskee Saarenpääntietä, joka jatketaan Pattijärventielle.

Nykyisessä kaavassa Jokelantien länsipuolella olevat maatalousalueet (M) muuttuvat suojaviher- (EV), toimitilarakennusten (KTY) ja yhdyskuntateknistähuoltoa palvelevien rakennusten (ET) alueeksi, jolle sijoittuu vesitorni. Uusia maatalousalueita on varattu kaavan länsiosaan vt 8:n molemmin puolin.

Vesialueissa (W) ei tapahdu muutoksia.

Pinta-alojen tarkat muutosneliöt on esitetty alla olevassa taulukossa, jossa on verrattu nykykaavaa ja kaavaluonnoksen muodostumista muutoksen ja laajennuksen kautta.

| <b>Käyttötarkoitus</b> | <b>Nykykaava</b><br><i>m<sup>2</sup></i> | <b>Kaavan muutososa</b><br><i>m<sup>2</sup></i> | <b>Kaavan laajennusosa</b><br><i>m<sup>2</sup></i> | <b>Kaavaehdotus yht.</b><br><i>m<sup>2</sup></i> |
|------------------------|--|---|--|--|
| AO                     | 129840                                   | 141770  | 0  | 141770   |
| AL                     | 5790                                     | 5790  | 0  | 5790   |
| AR                     | 4860                                     | 2610  | 0  | 2610   |
| AV                     | 10230                                    | 0   | 0  | 0  |
| K                      | 0  | 14990   | 0  | 14990  |
| KTY                    | 0  | 169770  | 14030  | 183800   |
| T                      | 118970                                   | 0   | 0  | 0  |
| TY                     | 0  | 21000   | 0  | 21000  |
| V                      | 151410                                   | 72335   | 0  | 72340  |
| LT                     | 4550                                     | 117620  | 45970  | 163590   |
| LYT                    | 76080                                    | 0   | 23190  | 23190  |
| LR                     | 400                                      | 0   | 5410   | 5410   |
| LRT                    | 12560                                    | 0   | 0  | 0  |
| LH                     | 8380                                     | 8080  | 0  | 8080   |
| ET                     | 0  | 6530  | 1670   | 8200   |
| EV-1                   | 0  | 11375   | 0  | 11370  |
| EV                     | 0  | 23180   | 2050   | 25230  |
| KATU                   | 21760                                    | 59210   | 10680  | 69890  |
| M                      | 72220                                    | 15460   | 33800  | 49260  |
| W                      | 800                                      | 650   | 0  | 650  |



|                   |                       |                       |                       |                       |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>KUMOTTAVAT</b> |                       |                       |                       | 4820                  |
| <b>Yht.</b>       | 617850 m <sup>2</sup> | 653820 m <sup>2</sup> | 136800 m <sup>2</sup> | 811990 m <sup>2</sup> |

Tilastotiedot on lisäksi syötetty asemakaavan tilastolomakkeeseen, **liite 8**.

### 5.1.2. Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee noin kolmen kilometrin etäisyydellä Raahen kaupunkikeskustan palveluista. Pattijoen keskustan palvelut sijaitsevat välittömästi suunnittelualueen pohjoispuolella. Suunnittelualueen palveluina on Maunulan alueella sijaitseva lähimymälä. Suunnitelmassa varaudutaan palvelukeskittymän muodostumiseen valtatie 8 varteen Siikajoentien-Jokelantien liittymän lähiympäristöön. Alueella sijaitseva Leipurinkeitaan myymälä/huoltamoraennus on vilkkaassa käytössä ja uudet palvelut pystyisivät vuorovaikutteisesti hyödyntämään alueen asiakasvirtoja. Uusia palveluja olisivat mahdollisesti matkailu- ja informaatiokeskus, kaupalliset palvelut sekä muut valtatie läheisyyteen hakeutuvat toiminnot.

## 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### Pohjavesialueet

Kaavaehdotuksessa on osoitettu vedenottamon lähisuojavyöhykkeen raja (pv/s-1) sekä kaukosuojavyöhykkeen raja (pv/s-2). Myös vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue (pv-1), muu pohjavesialue (pv-3) sekä niiden välinen raja on osoitettu.

Kaavamääräyksissä on annettu seuraavat tärkeää pohjavesialuetta (pv-1) ja muuta pohjavesialuetta (pv-3) koskevat määräykset:

- Pohjavesialueella rakentamista voivat rajoittaa vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Rakennuslupaviranomaisen on tarvittaessa pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto pohjavesialueelle sijoittuvista rakennuslupa- ja muista rakennushankemuksista.

Lisäksi kaikkia pohjavesialueita koskevat seuraavat ohjeet:

- Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka käyttävät tai varastoivat pohjavedelle haitallisia aineita tai kemikaaleja
- Maanalaisia polttoainesäiliöitä ei sallita; maanpäälliset säiliöt tulee varustaa säiliön tilavuutta vastaavalla katoksellisella suoja-altaalla.
- Pohja- ja kenttäkerroksen poistaminen muualta kuin rakentamisen, alueen pääkäyttötarkoituksen vaatiman, välttämättömän toiminnan sekä kulkuyhteyksien viemältä alalta on kielletty.

Suunnittelualueella pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Alueen rakentamisessa on huomioitava seuraava määräys:

- Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa joka tulee huomioida maanalaisia tiloja rakennettaessa.

Pohjavesialueita koskevat myös Vesilain 1. luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) sekä Ympäristönsuojelulain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto):

*Ote Vesilain 1. luvun 18 §:stä:*

*Ilman ympäristölupaviraston lupaa ei saa käyttää pohjavettä tai ryhtyä pohjaveden ottamista tarkoittamaan toimeen siten, että siitä pohjaveden laadun tai määrän muuttumisen vuoksi voi aiheutua jonkin pohjavettä ottavan laitoksen vedensaannin vaikeutuminen, tärkeän tai muun vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuuden olennainen tai sen hyväksikäyttämismahdollisuuden muu huonontuminen taikka toisen kiinteistöllä talousveden saannin vaikeutuminen (pohjaveden muuttamiskielto). Kielto koskee myös maa-ainesten ottamista ja muuta toimenpidettä, jos siitä ilmeisesti voi aiheutua edellä mainittu seuraus.*

Ote Ympäristösuojelulain 8 §:stä:

*Pohjaveden pilaamiskielto. Ainetta tai energiaa ei saa panna tai johtaa sellaiseen paikkaan tai käsitellä siten, että*

- 1) *tärkeällä tai muulla vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella pohjavesi voi käydä terveydelle vaaralliseksi tai sen laatu muutoin olennaisesti huonontua;*
- 2) *toisen kiinteistöllä oleva pohjavesi voi käydä terveydelle vaaralliseksi tai kelpaamattomaksi tarkoitukseen, johon sitä voitaisiin käyttää; tai*
- 3) *toimenpide vaikuttamalla pohjaveden laatuun muutoin saattaa loukata yleistä tai toisen yksityistä etua (pohjaveden pilaamiskielto)*

Pohjavesialueen lähi- ja kaukosuojavyöhykkeitä koskevat lisäksi Pohjois-Suomen vesioikeuden päätöksessä n:o 2/65/I Antinkankaan pohjavesialueelle annetut määräykset:

1. *Vedenottamon kaukosuojavyöhyke*  
*Alueelle ei saa sijoittaa vesien suojelua koskevista ennakkotoimenpiteistä 6.4.1962 annetun asetuksen 1 ja 3 §:ssä mainittuja tai niihin verrattavia pohjavedelle vaarallisia tehtaita, laitoksia tai varastoja.*
2. *Vedenottamon lähisuojavyöhyke*  
*Kaukosuojavyöhykkeelle asetettujen, edellä sanottujen rajoitusten lisäksi:*  
*-alueella ei saa olla viemäröimätöntä asutusta huomioon ottaen kuitenkin, mitä jäljempänä viemäreiden rakentamisesta on määrätty, eikä jätevesiä saa johtaa maahan. Jätevedet on johdettava alueelta pois tiiviiksi rakennetuilla viemäreillä.*  
*-alueelta ei saa ottaa hiekkaa tai muuta rakennusmaata*  
*-alueelle ei saa sijoittaa kaatopaikkoja tai muita jätealueita*  
*-aluetta ei saa käyttää sellaisten aineiden, kuten öljyjen, bensiinin tai kivihiilitervan varasto- tai säilytyspaikkana, josta saattaa aiheutua pohjaveden pilaantumista. Alueen rakennuksiin sijoitettavien öljysäiliöiden ja öljynkuljetuskaluston tiiveyteen on kiinnitettävä erikoisen suurta huomiota.*

Pohjavesialueiden luokituksen päivitystyö on parhaillaan meneillään Antinkankaan pohjavesialueen osalta. Pohjavesialueiden rajojen ja luokitusten mahdollisesti muuttuessa sovelletaan pohjavesien suojelua koskevia kaavamääräyksiä koskemaan myös päivitettyä kartoitusta ja luokitusta.

Tiealueella ei pohjaveden suojauksen osalta vielä ryhdytä toteuttamistoimenpiteisiin. Tiealueen suolausta ja sen vaikutuksia pohjaveteen seurataan ja jatkotoimenpiteitä harkitaan seurannan tulosten perusteella (Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen lausunto 3.9.2004).

## **Melualueet**

Liikennemelualueet on osoitettu kaksiosaisella merkinnällä, jossa me-1 -merkintä osoittaa melualueen (55 dBA) rajauksen ennen kuin liikennealue on varustettu meluaidalla/meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella. Merkintä me-2 osoittaa melualueen (55 dBA) rajauksen sen jälkeen kun liikennemelualue on varustettu meluaidalla/meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella.

Melualueen raja perustuu pääosin maastomalliin sovitettuun laskentaan. Muilta osin alue on arvioitu korkeuskäyrästä ja peitteisyyden mukaan. Laskennan on laatinut tieliikelaitos tiesuunnitelmien yhteydessä.

Melunsuojatarve on osoitettu omalla merkinnällään "max 55 dBA". Merkintä osoittaa, että liikennealue on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella niin, että melutaso viereisellä korttelialueella saa olla korkeintaan 55 dBA. Suojaustarvetta on erityisesti valtatie pohjoispuolella Maunulan asuinalueen kohdalla, jonne rakennetaan meluaita kaavamerkinnän osoittamalle jaksolle. Melunsuojatarve on osoitettu myös valtatie eteläpuolelle korttelin 401

kohdalla sekä paikoitellen Siikajoentien ja Pattijoentien väliselle jaksolle. Siikajoentien-Jokelantien liittymäalueen eteläpuolelle korttelille 413 osoitettu suojaustarve liittyy myöhemmin toteutettavan ylikulcutien aiheuttamaan liikennemeluun.

Melunsojauksen rakentamisen kustannukset jaetaan Suomen Kuntaliiton ja Tiehallinnon kustannusjakoperiaatteiden mukaisesti eli valtio osallistuu kustannuksiin 75%:n osuudella ja kaupunki 25%:n osuudella. Pääosa melunsojauksesta tullaan toteuttamaan vt 8:n lähiajan parantamistoimenpiteiden yhteydessä, osa myöhemmin.

### **5.3. Aluevaraukset**

#### **5.3.1. Korttelialueet**

##### **Asuinrakennusten korttelialueet**

##### **AR RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE**

Merkinnällä on osoitettu nykyinen rivitalotontti korttelissa 82. Alueen tonttitehokkuus on 0.3 ja kerrosluku I. Voimassa olevassa kaavassa korttelin tonttitehokkuus on 0.25 ja kerrosluku I.

##### **AO ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE**

Merkinnällä on osoitettu nykyiset erillispientalojen korttelialueet. Merkintä osoittaa myös entisen AR -alueen (tontit 1a ja 1b) korttelissa 76, jotka ovat toteutuneet erillispientaloina. Merkintä osoittaa lisäksi entisen asuin- ja kasvihuonerakennusten (AV) alueen korttelissa 401. Korttelin rakennusala rajautuu valtatie melualueen ulkopuolelle kuitenkin siten, että talusrakennusten rakentaminen melualueelle on mahdollista.

Erillispientalokorttelien tonttitehokkuutta on nostettu 0.3:en, joka mahdollistaa tonteille riittävät lisärakentamismahdollisuudet. Poikkeuksena tästä on kortteli 74, jossa on tonttitehokkuus 0.25. Määräyksellä pyritään säilyttämään korttelin yhtenäinen ilme ja katujulkisivu.

Voimassa olevassa kaavassa AO -korttelien tonttitehokkuus on 0.20 ja kerrosluku pääosin I. Korttelin 82 tonttitehokkuus on 0.25.

##### **AO-1 ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE**

Merkintä osoittaa neljä tonttia korttelissa 72, joille rakennetut pientalot sijaitsevat valtatie suoja-alueella. Kaavamääräys antaa mahdollisuuden rakentaa tonteille toinen pientalo, jonka on sijoitettava Toivontien varteen valtatie suoja-alueen ulkopuolelle. Mikäli suoja-alueella sijaitseva rakennus puretaan, niin sen tilalle ei saa rakentaa uutta pientaloa.

Korttelin tonttitehokkuutta on nostettu 0.3:en ja kerroslukua I u 1/2. Tehokkuusluvun nostaminen mahdollistaa toisen pientalon rakentamisen tontille. Kerroslukua on nostettu vastaamaan korttelin nykyistä rakennuskannan kerroslukua. Voimassa olevassa kaavassa korttelin tonttitehokkuus on 0.20 ja kerrosluku I.

##### **AO-2 ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE**

Merkintä koskee Saarenpääntien länsipäässä korttelissa 402 olevaa tonttia. Tontilla sijaitsee entinen pesularakennus, joka on tällä hetkellä harrastuskäytössä. Tontti on pääasiallisesti merkitty pientalon rakentamista varten, mutta kaavamääräys mahdollistaa myös harrastus- ja varastotilojen rakentamisen eli alueen säilymisen nykyisessä käytössään. Korttelin tonttitehokkuus on 0.30 ja kerrosluku I.



## **AL ASUIN- JA LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE**

Merkintä osoittaa korttelin 67, jossa sijaitsee nykyinen Maunulan alueen lähimymälä. Korttelin tonttitehokkuus on 0.3 ja kerrosluku I. Voimassa olevassa kaavassa tonttitehokkuus on 0.3 ja kerrosluku II.

Merkintä osoittaa myös nykyisen asuin- ja liikerakennuksille varatun tontin korttelissa 82. Alueen tonttitehokkuus on 0.3 ja kerrosluku I. Voimassa olevassa kaavassa korttelin tonttitehokkuus on 0.25 ja kerrosluku I.

## **Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet**

### **K-1 LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE**

Merkinnällä on varattu Siikajoentien liittymäalueella Leipurinkeidasta vastapäätä sijaitseva kortteli 70 liike- ja toimistorakentamista varten. Merkintä mahdollistaa erityyppisten liike- ja toimistorakennusten rakentamisen, jotka voivat sisältää myös majoituspalveluja. Kaavamääräys antaa mahdollisuuden matkailu- ja informaatiokeskuksen sijoittamiseen alueelle. Korttelin tonttitehokkuus on 0.4 ja kerrosluku II.

Alueella sijaitseva voimassa olevassa kaavassa merkitty pientalotontti on liitetty korttelialueeseen, koska muutoin alueen tehokas käyttö esitettyyn tarkoitukseen ei ole tarkoituksenmukaista.

### **KTY TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE**

Merkinnällä on osoitettu Siikajoentien liittymän kaakkoispuolelle kortteli 415 sekä Marintien varrelle korttelit 406, 407, 408 ja 409.

Alueet muodostavat pitkällä tähtäimellä yhdessä Leipurinkeitaan ja matkailu- ja informaatiokeskuksen (K-1) kanssa merkittävän toimitilarakennuskeskittymän valtatie varteen. Alueesta on mahdollista muodostua Raahan kaupunkialueen portti pohjoisen suunnasta lähestyttäessä. Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä palvelutiloja.

Korttelit 407 ja 415 ovat tällä hetkellä rakentamattomia. Alueiden tonttitehokkuus on 0.4 ja kerrosluku II. Voimassa olevassa kaavassa kortteli 407 on varattu lähinnä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jonka tonttitehokkuus on 0.6.

Kortteli 406 on nykyisessä kaavassa merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Nykyisin tontilla sijaitsee Keittiökeidas -kalusteliikkeen myynti- ja työtilat ja KTY-merkintä vastaa paremmin alueen nykyistä käyttöä. Korttelin tonttitehokkuus 0.6 vastaa voimassa olevan kaavan merkintää. Korttelin kerrosluku on II.

Kortteli 409 on tällä hetkellä rakentamaton ja merkitty voimassa olevassa kaavassa lähinnä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jonka tonttitehokkuus on 0.6 sekä maatalousalueiksi. Kortteli sisältää nykyisen valtatie suoja-alueella sijaitsevan pientalotontin. Kortteli 408 sisältää nykyisen valtatie melualueella sijaitsevan pientalotontin ja kaavamerkintä mahdollistaa uuden pientalon rakentamisen melualueen ulkopuolelle. Korttelien tonttitehokkuus on 0.4 ja kerrosluku II.

## **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet**

### **TY TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA**

Merkinnällä osoitetaan voimassa olevan kaavan teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelit 404 ja 405. Alueet sijaitsevat asutuksen läheisyydessä ja muuttunut TY - kaavamerkintä ohjaa teollisuuden laatua niin, että se ei aiheuta häiriötä ympäristölle. Korttelien tonttitehokkuus 0.6 vastaa voimassa olevaa kaavamerkintää. Korttelin kerrosluku on II.

## **5.3.2. Muut alueet**

### **LH-1 HUOLTOASEMAN KORTTELIALUE**

Merkintä osoittaa nykyisen huoltoaseman alueen korttelin 85. Kaava tukee huoltoaseman toiminnan kehittämistä mahdollistamalla huoltamotoimintaa tukevien myymälä- ja liiketilojen rakentamisen. Näitä tiloja sallitaan kuitenkin korkeintaan 400 m<sup>2</sup> huoneistoalaa. Korttelin tonttitehokkuus on 0.4 ja kerrosluku I.

### **LT YLEISEN TIEN ALUE**

Yleisen tien aluevaraukset mahdollistavat tiesuunnitelmien mukaisten kevytliikenneväylien ja liittymäjärjestelyjen toteuttamisen. Lisäksi alueet sisältävät Siikajoentien-Jokelantien liittymäalueella varaukset eritasoliittymän vaatimien ramppien ja ylikulkutien rakentamiseen.

### **LYT MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUKAINEN YLEINEN TIE VIERIALUEINEEN**

Ouluntie on osoitettu ko. merkinnällä viranomaisneuvottelussa 11.10.2004 sovitun periaatteen mukaan. Merkintä on luonteeltaan informatiivinen välivaiheen merkintä eikä se sinällään ota kantaa tien muuttamisesta myöhemmin kaupungin ylläpidettäväksi kaduksi.

### **EV SUOJAVIHERALUE**

Suunnittelualueen kaakkoisosassa Siikajoentien-Jokelantien liittymäalueen eteläpuolelle on osoitettu laajempi suojaviheralue. Aluevarauksella varaudutaan eritasoliittymäjärjestelyihin liittyvään tielinjaukseen rautatien eteläpuolisille alueille.

### **EV-1 SUOJAVIHERALUE**

Suojaviheralue on osoitettu valtatie pohjoispuolelle Pattijoen ja Pattijontien väliselle alueelle. Tiesuunnitelmissa alueelle on osoitettu rakennettavaksi meluvalli, joka muotoillaan erillisiksi 3-4 m korkeiksi kumpareiksi havainnekuvassa esitetyn periaatteen pohjalta. Voimassa olevassa kaavassa alue on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi.

### **KATUALUEET**

Lappasen liittymän kohdalla valtatie 8 ja Saarenpääntien välinen ajoneuvoyhteys poistuu liikennejärjestelyistä johtuen. Voimassa olevassa kaavassa alue on merkitty kevyelle liikenteelle varatuksi katualueeksi.

Valtatie 8 ja Pattijärventien välinen ajoneuvoyhteys poistuu. Liittymä säilyy yksisuuntaisena hälytysajoneuvojen käytössä, jolloin VPK:n ajoneuvot voivat lähteä liittymän kautta ja niiden

paluu tapahtuu Siikajoentien liittymän ja edelleen Marintien kautta. Asemakaavassa liittymän kohta on merkitty puistoalueeksi, kuten myös voimassa olevassa kaavassa.

## **5.4. Kaavan vaikutukset**

### **5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

#### ***Liikenteelliset vaikutukset asukkaiden elinoloihin:***

Kaavahankkeeseen liittyvän tiesuunnitelman eli kevytliikenneverkoston ja liittymäjärjestelyjen toteutuminen vaikuttaa merkittävästi koko Raahen kaupungin itäisen taajama-alueen liikennöitävyyteen.

Toteutettavilla toimenpiteillä parannetaan valtatie 8 liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta.

- ajoneuvoliikenteen turvallisuuden paraneminen Jokelantien liittymän porrastamisella ja väistötilojen/kanavoinnin rakentamisella niin valtatie 8 suunnassa kuin poikittaisen liikenteen osalta

Toimenpiteet parantavat myös kevyen liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta

- Kevytliikenneyhteyksien paraneminen valtatie suunnassa
- Kevyen liikenteen turvallisuuden paraneminen kevyen liikenteen alikulun rakentamisen ansiosta Siikajoentien liittymään

Toimenpiteiden vaikutus asukkaiden kulkuyhteyksiin

- Kamutanmäen ja Jokelan asukkaiden kulkuyhteys Pattijoen palveluihin hieman pitenee, mutta samalla liikenneturvallisuus paranee
- Kamutantien lisääntyvä liikenne aiheuttaa tienvarren kahden pientalon asukkaille häiriötä, mutta samalla heidän omat kulkuyhteytensä paranevat uuteen Jokelantien liittymään
- uusi kevyen liikenteen yhteys ja Siikajoentien liittymän alikulku parantavat merkittävästi Kamutanmäen ja Jokelan asukkaiden liikenneturvallisuutta

#### ***Ympäristölliset vaikutukset asukkaiden elinoloihin:***

Toteutettavat toimenpiteet aiheuttavat muutoksia valtatie 8 lähiympäristöön. Selvimmin vaikutus kohdistuu Maunulan alueelle korttelin 72 valtatiehen rajoittuviin tontteihin, joilta nykyistä puustoa ja istutuksia joudutaan raivaamaan uuden kevytliikenneväylän rakentamisen takia. Asuinrakennusten ja kevytliikenneväylän väliselle alueelle istutettava pensasaita osittain korvaa poistuvaa kasvillisuutta.

Liikennejärjestelyihin liittyvä meluidan rakentaminen valtatie pohjoispuolelle parantaa kokonaisuudessaan Maunulan alueen asumisviihtyisyyttä. Meluidan ulkoasun suunnittelussa huomioidaan myös aidan näkyminen asuintonteille päin. Em. toimenpiteiden voidaan katsoa nostavan nykyisin liikennemelualueella sijaitsevien kiinteistöjen arvoa mahdollistamalla niiden uudisrakentamisen ja peruskorjaamisen joka nykytilanteessa ei olisi melualueen vuoksi mahdollista.

Myöhemmin toteutettavat Siikajoentien eritasoliittymäjärjestelyt vaikuttavat Kamutantien kahden pientalon lähiympäristöön. Valtatie ylittävä tie linjautuu läheltä pientaloja niiden länsipuolelta ja rakennettavat tienpenkat muuttavat ympäristöä voimakkaasti. Samalla liikennemelu pientalojen läheisyydessä kasvaa. Meluhaittoja pyritään kaavassa vähentämään edellyttämällä melusuojausten järjestämistä eritasojärjestelyjen yhteydessä.

#### ***Kaupunkikuvalliset vaikutukset vt 8:n lähialueisiin:***

Meluidan rakentaminen valtatie pohjoispuolelle muokkaa valtatie maisemakuvaa. Valtatie suunnasta katsottuna tiealuetta rajaava kasvillisuus häviää kevytliikenneväylän rakentamisen

yhteydessä. Toisaalta korkeatasoisesti toteutettava meluaita viestii omalta osaltaan kaupunkialueen läheisyydestä.

Siikajoentien liittymäalueen liike- ja toimitilakorttelien rakentaminen vaikuttaa voimakkaasti alueen kaupunkikuvaan. Alue muuttuu kaupunkialueen portiksi pohjoisen suunnalta lähestyttäessä. Aikanaan eritasoliittymän toteuttaminen muokkaa edelleen liittymäaluetta. Alue muuttuu luonteeltaan yhä enemmän kaupunkialueen sisääntuloalueeksi.

Keskeiset vaikutukset on esitetty havainnekuvassa.

### **5.5. Kaavamerkinnät ja -määräykset**

Kaavamerkintöinä on käytetty uusia, asetuksen 2000 mukaisia merkintöjä.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Kaavaehdotukseen liittyy suunnitelmaa ja erityisesti muutoksia kuvaavat havainnekuvat. Havainnekuvissa esitetään tiejärjestelyjen vaiheittaisuus. Lisäksi toteutusta ohjaa laadittu tiesuunnitelma ratkaisuja havainnollistavine kuvineen.

### **6.2. Toteuttaminen ja ajoitus**

- Kaava pyritään hyväksymään kaupunginvaltuustossa joulukuussa 2004
- Kaavaan liittyvä tiesuunnitelma pyritään samoin hyväksymään kaupunginvaltuustossa joulukuussa 2004
- Parantamistoimenpiteisiin liittyvä tien rakennussuunnitelma valmistuu vuoden 2004 aikana
- Tavoitteena on saada rakentamishankkeet käyntiin mahdollisesti vuosina 2005–2006

Kokkolassa 08.12.2004

Jouni Laitinen  
Kaavan laatija



### Asemakaavan perustiedot

|                           |   |   |   |
|---------------------------|---|---|---|
| Asemakaavan nimi          | <b>RAAHE-MARIN MAUNULAN ASEMAKAAVAN MUUTOS<br/>JA LAAJENNUS</b> |   |   |
| Kunta                     | RAAHE   | Ayk:n kaavatunnus                       |   |
| Kuntanumero               | 678   | Kunnan kaavatunnus                      |   |
| Hyväksymispvm             |   | Vireille tulosta ilm. pvm               |   |
| Kaava-alueen pinta-ala    | 81,1990   | Uusi ak:n pinta-ala                     | 14,8445                                 |
| Maanal. tilojen pinta-ala |   | Ak:n muutoksen pinta-ala                | 65,2155                                 |
| <b>Ranta-asemakaava:</b>  | Rantaviivan<br>pituus km  | Rakennuspaikkojen lkm<br>Oma ranta Muut | Lomarak.paikkojen lkm<br>Oma ranta Muut |
|                           |   |   |   |

### Yhteenvedo aluevarauksista

|                              | Pinta-ala<br>ha | Pinta-ala<br>% | Kerrosala<br>k-m <sup>2</sup> | Tehokkuus<br>e | Pinta-alan<br>muut. ha <sub>±</sub> | Kerrosalan<br>muut.k-m <sup>2</sup> <sub>±</sub> |
|------------------------------|-----------------|----------------|-------------------------------|----------------|-------------------------------------|--|
| <b>Aluevar.<br/>yhteensä</b> | 81,1990         | 100,0          | 141646                        | 0,17           | <del>0,0000</del>                   | <del>0</del>                                     |
| <b>A yhteensä</b>            | <b>15,0170</b>  | <b>18,5</b>    | <b>43580</b>                  | <b>0,29</b>    | <b>0,0000</b>                       | <b>0</b>   |
| <b>P yhteensä</b>            | 0,0000          | 0,0            | 0                             | 0,00           | 0,0000                              | 0  |
| <b>Y yhteensä</b>            | 0,0000          | 0,0            | 0                             | 0,00           | 0,0000                              | 0  |
| <b>C yhteensä</b>            | 0,0000          | 0,0            | 0                             | 0,00           | 0,0000                              | 0  |
| <b>K yhteensä</b>            | 19,8790         | 24,5           | 82234                         | 0,00           | 0,0000                              | 0  |
| <b>T yhteensä</b>            | 2,1000          | 2,6            | 12600                         | 0,00           | 0,0000                              | 0  |
| <b>V yhteensä</b>            | <b>7,2335</b>   | <b>8,9</b>     | <b>0</b>                      | <b>0,00</b>    | <b>0,0000</b>                       | <b>0</b>   |
| <b>R yhteensä</b>            | 0,0000          | 0,0            | 0                             | 0,00           | 0,0000                              | 0  |
| <b>L yhteensä</b>            | <b>27,4980</b>  | <b>33,9</b>    | <b>3232</b>                   | <b>0,01</b>    | <b>0,0000</b>                       | <b>0</b>   |
| <b>E yhteensä</b>            | <b>4,4805</b>   | <b>5,5</b>     | <b>0</b>                      | <b>0,00</b>    | <b>0,0000</b>                       | <b>0</b>   |
| <b>S yhteensä</b>            | 0,0000          | 0,0            | 0                             | 0,00           | 0,0000                              | 0  |
| <b>M yhteensä</b>            | 4,9260          | 6,1            | 0                             | 0,00           | 0,0000                              | 0  |
| <b>W yhteensä</b>            | 0,0650          | 0,1            | 0                             | 0,00           | 0,0000                              | 0  |

### Yhteenvedo maanalaisista tiloista

|                       | Pinta-ala<br>ha | Pinta-ala<br>% | Kerrosala<br>k-m <sup>2</sup> | Pinta-alan<br>muut. ha <sub>±</sub> | Kerrosalan<br>muut.k-m <sup>2</sup> <sub>±</sub> |
|-----------------------|-----------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>Maan.til. yht.</b> | 0,0000          | 0,0            | 0                             | <del>0,0000</del>                   | <del>0</del>                                     |

### Rakennussuojelu

|                       | Suojeltujen rak.<br>lkm | Suojeltujen rak.<br>k-m <sup>2</sup> | Suojeltujen rak. muutos<br>lkm <sub>±</sub> | Suojeltujen rak. muutos<br>k-m <sup>2</sup> <sub>±</sub> |
|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------|---|--|
| <b>Suoj.rak. yht.</b> | 2                       | <del>0</del>                         | <del>0</del>                                | <del>0</del>   |
| asemakaava            | 0                       | <del>0</del>                         | <del>0</del>                                | <del>0</del>   |
| muu                   | 0                       | <del>0</del>                         | <del>0</del>                                | <del>0</del>   |