

KAUPUNGINMETSÄN TEOLLISUUSALUE

RAAHE

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS



 AIR-IX SUUNNITTELU
YMPÄRISTÖTAITO OY

Sepänkatu 9 A 7, 90100 Oulu

Puh. 08-8830 30

Fax 08-8830 333

riitta.yrjanheikki@airix.fi

iikka.ranta@airix.fi



RAAHEN KAUPUNKI

TEKNINEN KESKUS

Kaavamuutoksen virelletulosta ilmoitus 22.3.2005

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kokouksessaan 15.11.2006, § 77.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUSTIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Maisema ja rakennettu ympäristö	6
3.1.3	Maanomistus	7
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.2.1	Osalliset	11
4.2.2	Vireilletulo	11
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	11
4.3	Asemakaavan tavoitteet	12
4.3.1	Lähtökohhta-aineiston antamat tavoitteet	12
4.3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	13
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	14
4.4.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	14
4.4.2	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	15
4.4.2	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	16
4.4.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne	17
5.1.1	Mitoitus	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	17
5.3	Aluevaraukset	18
5.3.1	Korttelialueet	18
5.3.2	Muut alueet	18
5.4	Kaavan vaikutukset	20
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	20
5.4.2	Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön	20
5.4.3	Muut vaikutukset	21
5.5	Ympäristön häiriötekijät	21
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.3	Toteutuksen seuranta	22
6.4	Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto	23

Selostuksen liitteet.

- Asemakaavakartta 1:2000
- ote voimassaolevasta asemakaavasta 1:2000
- 2 havainnekuvaa, A3
- Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto-lomake

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- voimassa oleva asemakaava
- Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavaluonnos

1 PERUSTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

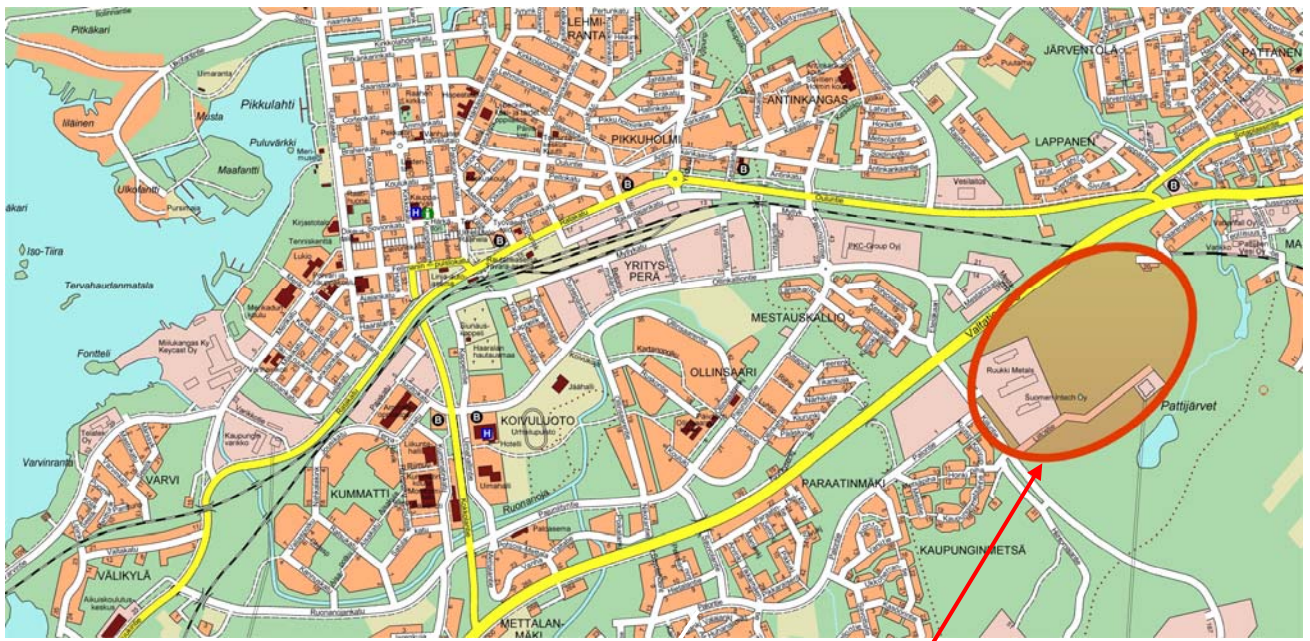
Asemakaava koskee Raahen kaupungin Pattijoki kylän tiloja: 678-415-11-249, 678-415-11-183, 678-415-45-1, 678-415-13-6 ja 678-415-11-1 sekä Raahen kaupungin Lahjoitusmaa kylän tilaa 678-402-1-50, Raahen kaupungin 42. kaupunginosan korttelin 4201 tonttia 1 ja 27. kaupunginosan korttelin 2757 tonttia 1.

Akm 195: Asemakaavan muutos ja laajennus, joka koskee Raahen kaupungin 27. kaupunginosan, kortteleita 2757, 2758, 2760 ja 2761 sekä virkistys-, katu-, liikenne- ja erityisalueita.

Asemakaavalla muodostuu Raahen kaupungin 27. kaupunginosan korttelit 2757, 2758, 2760 ja 2761 sekä niihin liittyvät virkistys-, katu-, liikenne- ja erityisalueet.

1.2 Kaava-alueen sijainti

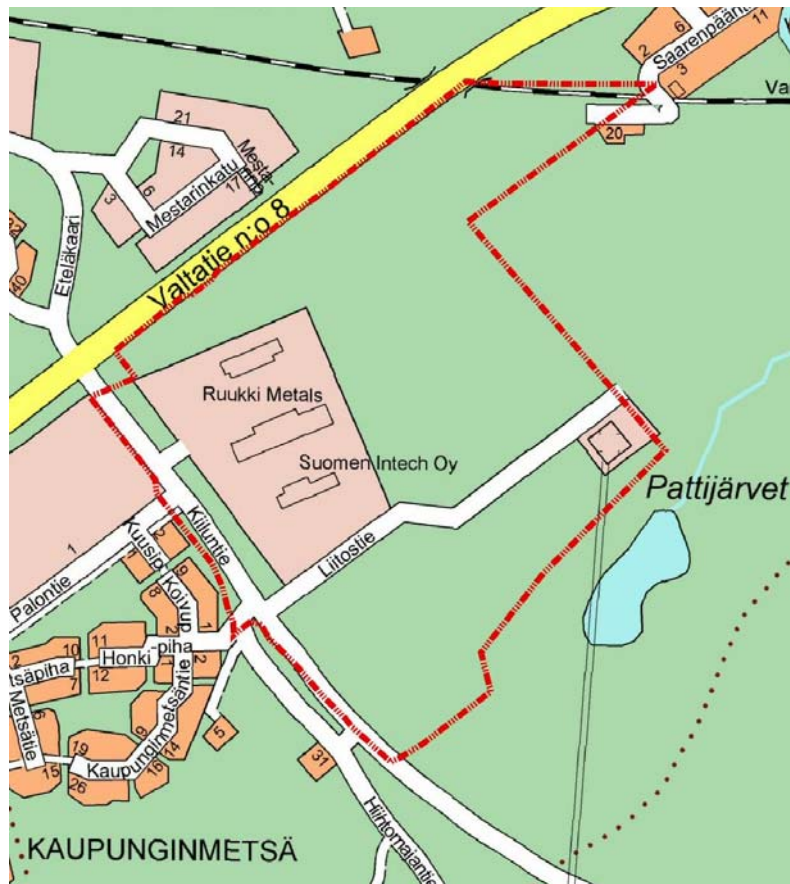
Laajuudeltaan 59 ha:n suuruinen kaava-alue sijaitsee Raahen keskustasta noin kolme kilometriä itään, valtatie 8 eteläpuolella Raahen ja Pattijoen entisellä rajalla.



Suunnittelualan sijainti.



Suunnittelualueen sijainti ilmakuvalla.



Suunnittelualueen sijainti osoitekartalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaupunginhallitus päätti 15.11.2004 (§ 535) Kaupunginmetsän teollisuusalueen asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta.
- Työryhmän aloituskokous pidettiin 15.12.2004. Kokouksessa käytiin läpi sopimusasiakirjat ja sovittiin aikataulusta ja tavoitteista.
- Työpalaveri 17.1.2005 JP-Teraston ja Ratahallinnon edustajien kanssa. Palaverissa käsiteltiin pistoraidehanketta.
- Työpalaveri 7.2.2005 CMC Teraston (entinen JP-Terasto), Ratahallinnon, Raahan kaupungin ja Ruukki Metals'in edustajien kanssa. Palaverissa käsiteltiin pistoraidehanketta ja kaavoitushanketta yleensä.
- Työpalaveri 16.2.2005 Raahan kaupungin, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen ja Ympäristötaito Oy:n kesken tarvittavista lähtöselvityksistä.
- Viranomaisneuvottelu 4.3.2005. Kokoukseen osallistuivat Raahan kaupungin ja Ympäristötaito Oy:n lisäksi Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen edustajat, Pohjois-Pohjanmaan liiton edustaja, VR:n ja CMC Teraston edustajat. Kokouksessa käsiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavarunkoluonnokset.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty teknisessä lautakunnassa 22.3.2005.
- Raahan tekninen lautakunta päätti asettaa luonnoksen liiteaineistoineen nähtäville kokouksessaan 22.3.2005, § 42.
- Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 29.3. - 11.4.2005 Luonnoksesta ei jätetty yhtään yksityisen osallisen mielipidettä. Lausuntoja saatiin 6 kpl ja lisäksi Ruukki Engineering / Ruukki logistics otti kantaa luonnosvaihtoehtoihin.
- Palautteen johdosta havaittiin, että tulevan yrityksen tilatarpeista ei ole riittävää tietoa, joten asiaa päätettiin kartoittaa tarkemmin ennen kaavoituksen jatkamista.
- työpalaveri kaavoittajien kesken Raahessa 3.5.2005
- neuvotteluja kaupungin ja Ruukin edustajien kesken, uusi lausunto 10.8.2005 ja neuvottelu 7.10.2005
- syksyllä 2005 aloitettiin Ruukin lausunnon 18.8.2005 pohjalta uuden raidelinjauksen geometrian suunnittelu Oy VR-Rata Ab:n toimesta.
- neuvottelu raidelinjauksista ja mitoituksista suunnittelijoiden kesken 28.10.2005
- työneuvottelu ympäristökeskuksen kanssa 10.11.2005
- työneuvottelu kaupungin ja konsulttien kesken 19.12.2005
- kaupunki tarkisti raiteen mitoitusta ja Ruukin hallirakennuksen laajennustarpeita ja lastauspihojen laajuutta tammi-helmikuussa 2006.
- kaavoittaja valmisteli 2. luonnoksen maaliskuun alussa 2006.
- Raahan tekninen lautakunta käsitteli kokouksessaan 28.3.2006, §48, luonnoksesta annetut mielipiteet ja lausunnot vastineineen sekä niiden pohjalta laaditun uuden kaavaluonnoksen.
- Kaavaluonnos oli 2. kerran nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten 7.4.-21.4.2006
- Tekninen lautakunta käsitteli 30.5.2006, § 80 osallisilta ja lausunnonantajilta saadun palautteen ja päätti esittää kaupunginhallitukselle kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.
- Kaupunginhallitus päätti 5.6.2006, § 299, hyväksyä kaavaehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville.
- Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä 30 vrk (MRL 65 §) 13.6. - 14.7.2006.
- Kaupunginhallitus käsitteli 6.11.2006, § 514 lausunnot ja kaavoittajan niihin laatimat vastineet ja päätti esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.
- Kaupunginvaltuusto, kaavan hyväksyminen 15.11.2006, § 77.
- Kaupunginmetsän asemakaavan muutos ja laajennus (Akm 195) sai lainvoiman kuulutuksella __.__.200__.

2.2 Asemakaava

Asemakaava-alueen pinta-ala on 59 hehtaaria. Noin 35 ha asemakaava-alueesta on kortteli- aluetta, noin 9 ha liikennealuetta ja katuja sekä 15 ha puisto- ja suojaviheralueita. Kaupungin tavoitteena on käynnistää alueen rakentaminen välittömästi asemakaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kiiluntien varrella noin kolme kilometriä Raahen keskustasta itään lähellä valtatieä 8, Kaupunginmetsän asuinalueita ja Pattijärvien vesistöä. Suunnittelualue rajautuu lounaassa Kiiluntiehen, kaakossa Pattijärvien vesistöön, pohjoisessa rautatiehen sekä luoteessa valtatiehen 8.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin hiekkapohjaista kangasmetsää. Eteläosassa on pieni alue täy- temaata ja turvetta. Kiiluntien varrella sekä aivan suunnittelualueen pohjoisosasta löytyy pi- nehköjä moreeniesiintymiä. Kiiluntien läheisyydessä on lisäksi maisemavaurioalue, josta on poistettu pintamaita sekä tehty läjityksiä.

Suunnittelualue sijoittuu Antinkankaan pohjavesialueelle. Valtatieltä vedenottamolle on noin 400 m. Vedenottamon sisempi suojavyöhyke ulottuu suunnittelualueen kaakkoiskulmalle ja muu osa alueesta on kaukosuojavyöhykkeellä. Vedenotto Antinkankaalla on loppunut ja poh- javedenpinta noussut. Pohjaveden pinnan etäisyys maanpinnasta vaihtelee alueella 30 cm:stä yli metriin.

Vesistö

Suunnittelualue rajautuu kaakossa Pattijärvien arvokkaaseen kosteikkoalueeseen, jossa on runsas vesikasvilajisto. Alueella kasvaa mm. uhanalaista litteävitaa, otalehtivitaa, tylppälehti- vitaa sekä aiemmin vesihilpeä, jota ei nyt kuitenkaan havaittu. Järvien rantanevoilla kasvaa monipuolinen suokasvilajisto, myös alueellisesti silmälläpidettävää lettotähtimöä. Järvien rannat ovat hyvin pehmeitä ja osmankäämin valtaamia. Järvien välisellä alueella on rehevä, lehtomainen alue. Tiedot perustuvat vireillä olevan taajamayleiskaavan luontoselvitykseen.

Kasvillisuus

Alue on kauttaaltaan nuoren, tiheän mäntymetsän peittämä.

Arvokkaat elinympäristöt

Alueella ei ole suojelun alueita. Pattijärvien kosteikkoalue ulottuu eteläkulmalla suunnittelu- alueen liepeelle.

Kulutuskestävyys ja alueiden soveltuminen rakentamiseen

Luonnon kulutuskestävyys määräytyy erilaisten maaperällisten (maalaji, topografia, kosteus) ja bioottisten (kasvillisuustyyppi, kasvilajisto, eläimistö) tekijöiden vuorovaikutuksen summa- na. Maaperän tärkeimmät kulutuskestävyyteen vaikuttavat tekijät ovat sen kyky kestää tiivistymättä voimakasta tullausta ja mekaaninen kulutuskestävyys.

Metsätyypeistä parhaiten kulutusta kestävä puolukka- ja mustikkatyypin kangasmetsät, jol- laista suunnittelualue on. Rakennettujen ympäristöjen kulutuskestävyys on hyvä. Rakenta- mista haittaavista tekijöistä merkittävin on korkealla oleva pohjavesi, joka voi aiheuttaa ra- kennuksiin kosteusvaurioita ja vaikeuttaa rakennusten perustamista.



3.1.2 Maisema ja rakennettu ympäristö

Maisema

Alue on maisemaltaan tasaista, loivasti kaakkoon laskevaa kangasta, joka on tiheän männikön peittämää. Rakennettujen hallien tontit on hakattu paljaaksi. Pitempiä näkymiä avautuu sähkölinjoja pitkin etelään ja Pattijärvien kosteikkolaaksoon. Valtatien 8 ja tonttien väliin jää näkösuojaa antava männikkö.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kolmen teollisuushallin lisäksi kytkentäkenttä ja muuntoasema. Alueen länsireunassa kulkee Koskenkorvan paikallistie eli Kiiluntie, josta erkaneva Liitostie jatkuu muuntoasemalle saakka.

Väestö ja palvelut

Alueella sijaitsee 2 asuinrakennusta välittömästi radan tuntumassa. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee Kaupunginmetsän asuntoalue. Raahen keskustassa, noin 3 kilometrin etäisyydellä, sijaitsee pääosa kaupungin kaupallisista ja julkisista palveluista.

Liikenne

Raahen liikenneturvallisuussuunnitelma on laadittu Liidea Oy:ssä. Siinä valtatie 8 parantaminen välillä Siikajoentie-Nikolantie on suositeltu tehtäväksi kolmen vuoden sisällä. Valtatien varteen tulee kevytliikenteen väylä. Parantamisessa on varauduttu pohjaveden suojaukseen. Valtatien parantamistoimenpiteet ovat jo käynnistyneet.

Kiiluntien parantaminen ja kevyen liikenteen väylän rakentaminen hiihtomajan tiehaaraan asti on jaksotettu 7-10 vuoden päähän. Kevytliikenteen väylä tulee asuntoalueen puolelle.

Keskimääräinen vuorokausiliikenteen määrä valtatiellä on 4648 ajoneuvoa ja Kiilunttiellä Liitostiehen asti 649 ajon./vrk.



Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia eikä tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitsee Vattenfallin 110/20 kV ja Raahen Energia Oy:n 110/10 kV sähköasemat. Kaukolämpöjohto on rakennettu alueella olevien hallien itäpuolelle päätyjen suunnitaisesti. Olevissa halleissa on kaukolämpö. Sähkön ja kaukolämmön alueelle toimittaa Raahen Energia Oy.

Alue on keskitetyn vesihuollon piirissä. Jätevedet johdetaan pumpppaamon kautta jätevedenpuhdistamolle. Talousvesi alueelle johdetaan suunnittelualan keskivaiheilla olevasta M 140-vesijohdosta ja palovesiasemalta. Palovesiaseman tuotoksi on vuonna 2000 mitattu 1670 l / s. Suunnittelualueella on rakennettuna viemäriverkostoa, joka jää osin korttelin 2760 alle. Jätevesipumppaamo sijoittuu retkeily- ja urheilualueelle VR. Pumppaustaso on noin +7,50 N₆₀. Kortteli 2760 on hulevesiviemäroity ja purkaa vetensä Pattijärveen laskevaan avo-ojaan.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualan läheisyydessä kulkee valtatie 8, joka aiheuttaa jonkin verran melua. Teollisuusalueen toimintoja melu ei kuitenkaan haittaa.

Sosiaalinen ympäristö

Alueella sijaitsee 2 asuinrakennusta. Työpaikka-alue on vasta muotoutumassa.

3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta tiloja RN:ot 45:1, 11:183, 11:249 sekä Kiiluntietä, joka on Tielaitoksen hallinnassa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi 11.6.2003 maakuntakaavan, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 17.2.2005.

Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä ja kehittämisperiaatteita kaavassa on seuraavasti:

Raahen aluekeskus on metallialan osaamisen ja liiketoiminnan, informaatioteknologian ja logistiikan keskus. Aluekeskuksen ytimen muodostaa Raahen-Pattijoen kaupunkimainen alue. Raahen kaupunkikeskustaa kehitetään kulttuuriympäristöltään arvokkaana ja merenrannikon antamiin edellytyksiin perustuvana vetovoimaisena keskuksena.

kk-2 Merkinnällä osoitetaan Raahen-Pattijoen yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta, joka muodostaa **Raahen aluekeskuksen** ydinalueen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pidettävä lähtökohtana kaupunkiseudun nykyistä rakennetta ja turvattu tuotanto- ja liiketoimintojen kehittämismahdollisuudet riittävillä aluevarauksilla.

A Taajamatoimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Valtatie 8 on osoitettu merkittävästi parannettavaksi tieosuudeksi. Satamaan johtava **pääarta** sivuaa suunnittelualuetta.

Suunnittelualue sijoittuu **Antinkankaan pohjavesialueelle**, joka on osoitettu myös maakuntakaavassa. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät 1.luokan ja vedenhankintaan soveltuvat 2. luokan pohjavesialueet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttumisriskiä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle tärkeistä ja vedenhankintaan soveltuvista pohjavesialueista tai suojattava niin, ettei pilaantumisvaaraa ole.

Pattijärvien vihervyöhykkeelle, joka sivuaa suunnittelualuetta, on osoitettu **viheryhteystarve**-merkintä. Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutujen ja jokilaaksovyöhykkeiden sisäisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia ulkoilun runkoreitistöjä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata virkistysalueiden ja -reittien seudullinen jatkuvuus ja kehittäminen sekä liittyminen virkistyskeskuksiin, suojelualueisiin ja kulttuuriympäristöihin.



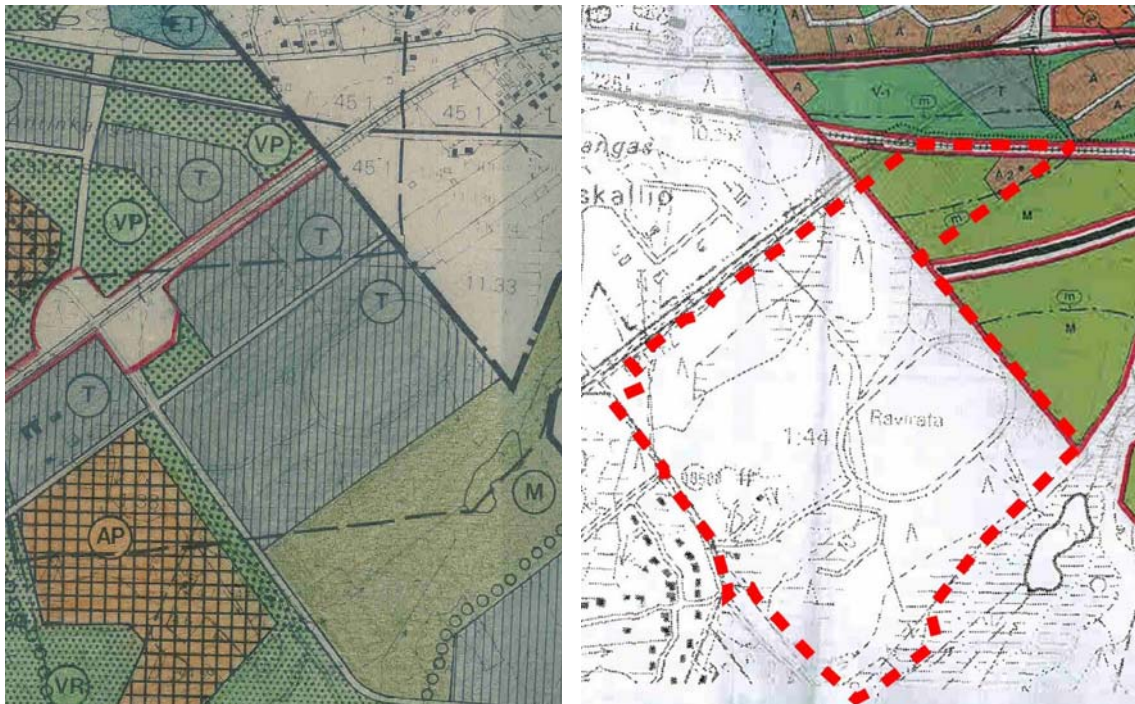
Kuva 4. Maakuntakaava 17.2.2005.

Yleiskaava

Raahen yleiskaavassa vuodelta 1979 suunnittelualue on osoitettu teollisuusalueeksi T. Alueen pohjoisosassa on voimassa Pattijoen kirkonkylän osayleiskaava, jossa alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

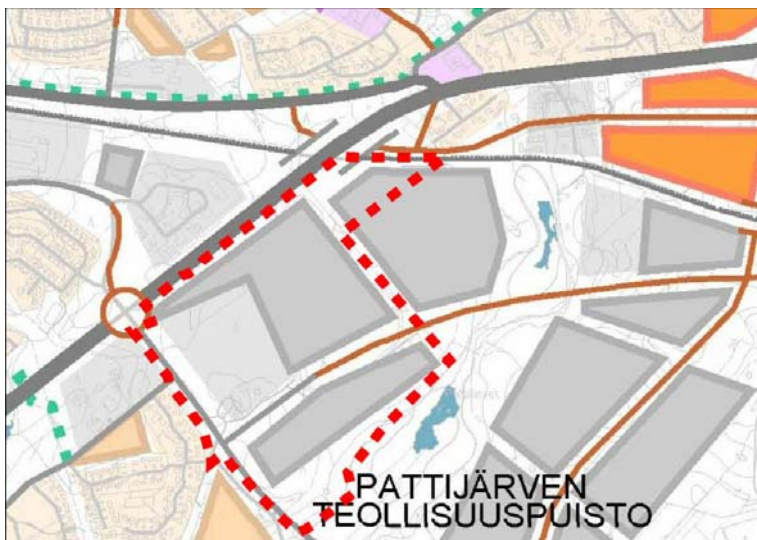
Yleiskaava on katsottu monilta osin vanhentuneeksi ja sen uudistamistyö on meneillään. Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava on perusselvitys- ja rakennemallivaiheessa. Tämän asemakaavoituksen pohjana käytetään kaupunginvaltuuston kokouksessaan 22.2.2005 jatkosuunnittelun pohjaksi hyväksymää rakennemallivaihtoehtoa 3.

Vireillä olevan taajamayleiskaavan rakennemallivaiheen yhteydessä on esitetty Kaupunginmetsän ja Korkelonkankaan teollisuuspuistoalueen yhdistäminen laajaksi teollisuuspuistoalueeksi. Lisäksi rakennemalleissa on poistettu suunnittelualuetta sivuava, nykyisen yleiskaavan valtatie 8 tiealuevaraus.



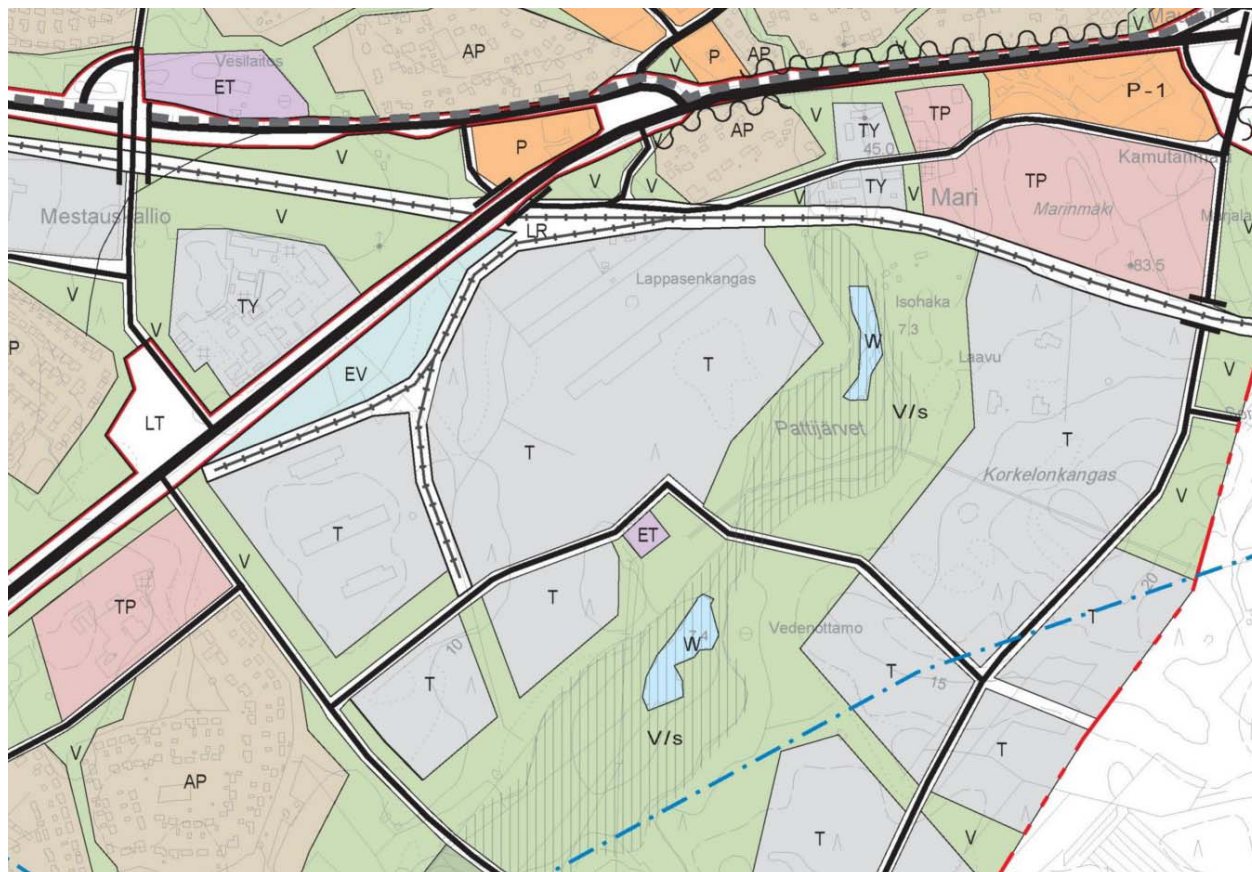
Kuva 5. Yllä otteet voimassa olevista Raahen ja Pattijoen yleis- ja osayleiskaavoista.

Alla ote tekeillä olevan taajamayleiskaavan rakennemallista Pattijärven teollisuuspuiston kohdalta.



Taajamayleiskaava on edennyt luonnosvaiheeseen, joka on ollut nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 24.4 – 24.5.2006.

Ote taajamayleiskaavaluonnoksesta.



Asemakaava

Kaupunginmetsän teollisuusalueen asemakaava on laadittu vv. 1999-2000 ja kaupunginvaltuusto on hyväksynyt sen 17.4.2000.

Rakennusjärjestys

Raahen kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.5.2002. Pattijoen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty Pattijoen kunnanvaltuustossa 6.6.2002

Pohjakartta

Pohjakartta on Raahen kaupungin teknisen keskuksen kiinteistö- ja mittausosaston ylläpitämä ja ajantasaistama numeerinen vektorikartta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Raahen kaupungin ja Rautaruukki Oyj:n kesken tehdyn esisopimuksen mukaan Ruukki Metals`in uusi palvelukeskus vuokraa kaupungilta teollisuushallitilat teräksen jatkojalostusta varten Kaupunginmetsän teollisuusalueelta korttelista 2757 (ns. Millpartnerin halli ja QM-halli). Suunniteltu teräksen jatkojalostustoiminta edellyttää pistoraideyhteyden rakentamisen alueelle, minkä ansiosta koko teollisuusalue tulee soveltumaan logistisesti raskaalle metalliteollisuudelle.

Raahen kaupunki on neuvotellut Ruukki Metals`in hankkeen toteuttamisesta 11.10.2004 Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen edustajien kanssa, jotka ovat todenneet toiminnan aloittamisen edellyttävän alueen asemakaavan tarkistamista ja laajentamista.

Kaupungin tavoitteena on muodostaa taajamayleiskaavan luonnoksen mukainen laaja teollisuuspuisto, joka käsittää Kaupunginmetsän ja Korkelonkankaan teollisuusalueet sekä tarkistaa alueen korttelirakenne ja liikennejärjestelyt.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat:

- Suunnittelualueen sekä lähialueiden maanomistajat, rajanaapurit ja yrittäjät
- Raahen kaupunginvaltuusto ja –hallitus
- Tekninen lautakunta
- Ympäristölautakunta
- Tekninen keskus
- Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Tiehallinto, Oulun tiepiiri
- Ratahallintokeskus
- Rautaruukki Oyj

4.2.2 Vireilletulo

Kaupunginhallitus päätti asemakaavan muutoksen ja laajennuksen aloittamisesta kokouksessa 15.11.2004, § 535.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä teknisessä keskuksessa.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu pidettiin 4.3.2005. Neuvottelussa Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen hydrogeologi Mikko Jaako totesi, että alueelle suunnitellut toiminnot sijoittuvat pohjavesialueelle ja saattavat aiheuttaa pilaantumisriskin. Vaihtoehto 2 on tältä kannalta parempi, mutta myös ve 1 on mahdollinen. Rataympäristön hoidosta ilman kemikaaleja tulee antaa kaavamääräys. Oulun tiepiirin edustusta ei ollut kokouksessa.

Viranomaiset antavat lausunnot luonnoksiin ja ehdotukseen nähtävilläolon aikana. Toinen viranomaisneuvottelu ei ole tarpeen.

Marraskuussa 2005 pidettiin epävirallinen työneuvottelu ympäristökeskuksen edustajan kanssa. Erityisesti oltiin huolissaan muutoksen kaupunkikuvallisista vaikutuksista jos tavoitteena on korkealaatuinen teollisuusympäristö. Luonnokseen tulossa olevat muutokset ovat niin merkittäviä, että on aiheellista järjestää 2. valmisteluvaiheen kuuleminen.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on hyväksynyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka tulivat voimaan 26.11.2001. Näiden tavoitteiden mukaan tällä alueella huomioitavia seikkoja ovat mm.

- Työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jos tavoitteista poiketaan, on tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen osoitettava, että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista.
- Suunnittelussa on edistettävä jalankulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuutta.
- Suunnittelussa on ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa. Uusia melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.
- On turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden saanti. Lisäksi suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.
- Suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Näitä aluekokonaisuuksia ei saa tarpeettomasti pirstoa.

Maakuntakaavan tavoitteet

Maakuntakaavassa edellytetään:

- yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja toiminnallistaloudellista edullisuutta
- riittäviä tuotanto- ja liiketoimintojen aluevarauksia
- ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen säilymistä
- kevytliikenteen toimintaedellytysten turvaamista
- seudullisten viheryhteyksien jatkuvuutta
- pohjavesien suojelua

Yleiskaavan tavoitteet

- Pattijärven teollisuuspuiston kehittäminen
- Pattijärvien kosteikkoalueen säilyminen ja ekologisen yhteyden säilyminen
- Kaupunginmetsän teollisuusalueen kaupunkikuvan kehittäminen

Kaupungin asettamat tavoitteet

- Pattijärven teollisuuspuiston kehittäminen; Kaupunginmetsän ja Korkelonkankaan teollisuusalueiden yhdistäminen pitkällä aikavälillä
- Pattijärvien kosteikkoalueen säilyttäminen
- Pohjavesialueen suojeleminen pilaantumiselta
- Kaupunginmetsän varaaminen teräksen jatkojalostusta palvelevalle teollisuudelle
- Lastausraiteen rakentaminen teollisuusalueelle

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

- yrityksen tilatarpeet ja hallien laajenemissuunnat on selvitetty
- lastauspihan sijoittuminen ja laajuus on määritetty
- lastausraide on sijoitettu pohjoisimman hallin suuntaisesti yrittäjän tarpeiden mukaisesti
- lastausraiteen kaavamerkintä on tarkentunut teollisuusraiteeksi
- yleinen lastausalue tulee alkuvaiheessa kortteliin 2757 koillispuolelle ja myöhemmin etelän suuntaan rakennettavan haaran varteen
- korttelien 2757 ja 2758 väliin on osoitettu teollisuusraiteen viereen katualue, joka johtaa yleiselle lastausalueelle
- pohjaveden suojelua koskevia määräyksiä on tarkennettu
- rakennusluvan myöntämistä koskevaa määräystä on tarkennettu
- rakentamistapaa koskevia määräyksiä on lisätty
- Kiiluntien risteykseen lisättiin puistomerkintä, joka edellyttää maisemointi- ja istutus-suunnitelman laatimista. Tarkoituksena on parantaa teollisuuspuiston maisema- ja kaupunkikuvaa

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

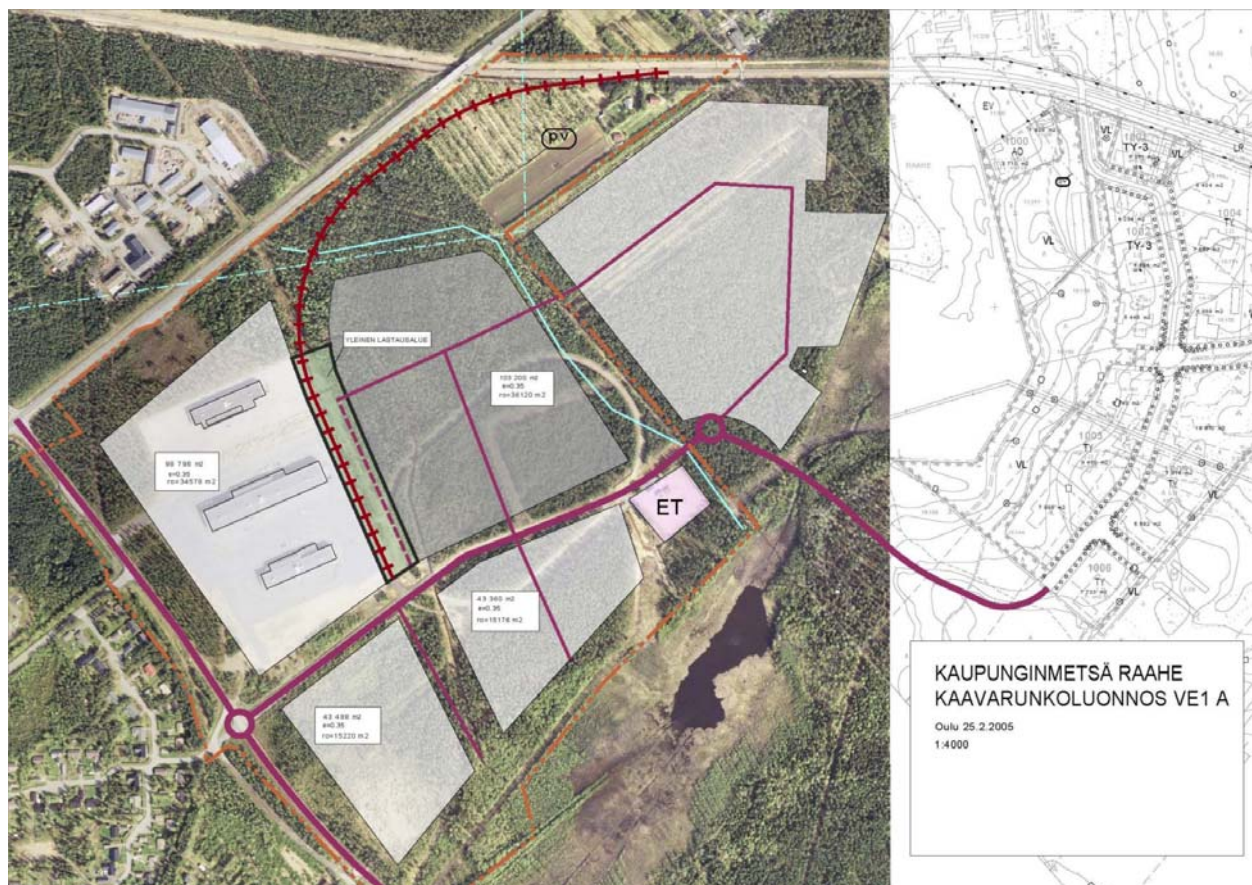
Ensimmäiset kaavarunkoluonnokset laadittiin helmikuussa 2005. Niissä esitetään sivu- ja lastausraiteen, katuverkon ja korttelirakenteen vaihtoehtoiset sijainnit ja toteutuksen vaiheistus. Kaavarungoissa huomioidaan liittyminen Korkelonkankaan teollisuusalueeseen.

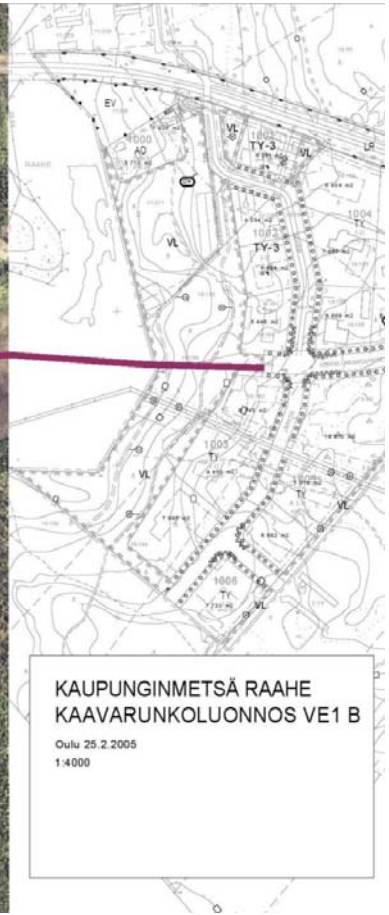
VE IA ja IB

Rakennemalli, jossa sivuraide seuraa valtatieta 8 ja kääntyy etelään olevien teollisuushallien itäpuolelle. Raidetta voidaan myöhemmin jatkaa etelään lähes Pattijärvien laaksoon saakka. Kokoojakatu on alkuvaiheessa nykyisen kadun paikalla, mutta voidaan myöhemmin siirtää noin 300 m etelämmäksi. Radan itäpuolelle tulee isohko alue, joka voi hyödyntää lastausraidetta suoraan tontilta. B-vaiheen toteuduttua lastausraiteen kohdalle voidaan sijoittaa tontteja noin 600 m matkalle.

VE II

Sivuraide kääntyy loivasti alueen keskelle valtatieta 8 ja olevan kokoojatien suuntaisesti. Päätepiste on olevien hallien välissä tontilla. Kokoojatie on nykyisellä paikallaan ja sen ja raiteen väliin jää noin 300 m leveä vyöhyke, johon teollisuusalueet sijoittuvat. Keskellä on yleinen lastausalue. Lastausraiteen kohdalle voidaan sijoittaa tontteja noin 900 m matkalle.





**KAUPUNGINMETSÄ RAAHE
KAAVARUNKOLUONNOS VE1 B**
Oulu 25.2.2005
1:4000



**KAUPUNGINMETSÄ RAAHE
KAAVARUNKOLUONNOS VE2**
Oulu 25.2.2005
1:4000

4.4.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

	VE I A	VE I B	VE II
Vaikutus maan- käyttöön - eheytymiseen - korttelirakentee- seen - viherverkkoon - rakennusalueiden määrään (tehok- kuuteen)	Olevan teollisuusalueen käyttöä tehostetaan ja luodaan edellytyksiä sijoittumiseen uusille yrityksille. Kaavarungoissa on samanlainen korttelirakenne, ja sama määrä rakennettavia alueita. Pohjoisosan korttelit jäävät kauas lastausraiteesta. Osa-alueille voidaan sijoittaa erityyppistä teollisuutta. Viherverkko on ratkaisussa samanlainen. Valtatien varteen jää noin 100 m leveä suojametsä ja Pattijärvi- en laakson kosteikko. Alueen kuivatusta varten korttelien keskellä on puistokaista kohti Pattijärviä.		Korttelialueet ovat samalla alueella kuin ve-I:ssä, paitsi pohjoiskulman korttelit sijoittuvat pohjavesialueen lähisuojavyöhykkeelle. Suurin osa kortteleista on lastausraiteen tuntumassa. Laakson vihervyöhyke on hieman leveämpi kuin ve I:ssä.
Vaikutus liikenne- verkkoon: - selkeyteen - hierarkisuuteen - toimivuuteen	Liikenneverkko tukeutuu keskellä olevaan kokoojaku- tuun, joka johtaa Korkelon- kankaan eteläosaan. Verkko on selkeä ja ympäriajo teollisuusalueen pohjoisosalla mahdollinen. Yhteys lastausalueelle kokoojalta ja tonttikadun päästä. Lastauspituutta noin 300 m.	Kokoojakatu toimii ulkosyöttöperiaatteella rajautuen Pattijärvien puistoalueeseen (teollisuuspuisto). Pohjoisosalla laaja rengaskatu joka kokoaa alueet yhteen ja on selkeä. Yhteys lastausalueelle on pistokatuja pitkin. Lastauspituutta noin 600 m.	Alueen keskellä raide ja reunoilla sen suuntaiset kokoojakadut sekä valtatie. Muodostuu nauhamaiset korttelivyöhykkeet väylien väliin. Kokoojalta pistokadut pitkälle lastausalueelle. Lastauspituutta on noin 800 m.
Vaikutus ympäristöön: - maisemaan - kasvillisuuteen - maaperään - pohjaveteen - viihtyisyyteen ja turvallisuuteen (melu, tärinä, kos- teus)	Lastausraide on valtatie vieressä ja kääntyy siitä jyrkästi teollisuusalueelle, jolloin avoin ratapiha näkyy ohikulkijoillekin, varsinkin korkealta ylikulkusillalta. Rata sijoittuu valtatie varressa pohjavedenottamon lähisuojavyöhykkeelle, mistä voi aiheutua onnettomuustapauksissa vaaraa pohjavedelle. Kokoojatien rakentaminen (IB) Pattijärvien laaksoon voi vaikuttaa haitallisesti pohjaveden korkeuteen ja kosteikon kasvillisuuteen. Rakennemallissa IA kokooja ylittää kosteikon kapeimmalta kohdalta.		Lastausraide on alueen keskellä ja sen maisemallinen haitta jää teollisuusalueen sisälle. Radan linjaus pohjavedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä on turvallisempi ratkaisu. Kokooja ylittää Pattijärvien kosteikon leveimmältä kohdalta.
	Vaikutus kasvillisuuteen on samanlainen kaikissa vaihtoehdoissa, koska rakennettavat alueet ovat yhtä laajat. Hidas lastausliikenne ei lisää alueen melu- ja tärinähaittaa siitä, mitä jo nykyinen raide- ja valtatieliikenne aiheuttaa. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä vaikeuttaa rakentamista ja rakenteiden kuivana pitämistä.		
Tavoitteiden toteutuminen - Ruukki Metals - kaupunki - viranomaiset	Yrityksen toiminnan mukainen ratajärjestely IA, helppo lastattavuus kuljettimilla rakennuksen päädyssä. Kaupungin kannalta on tärkeää saada lastausraiteelle useita käyttäjiä, mitä palvelee paremmin ve IB. Raide sijoittuu osittain pohjavedenottamon lähisuojavyöhykkeelle, mitä ympäristökeskus ei pidä hyvänä ratkaisuna. Suojaaminen vaatii tiukempia kaavamääräyksiä.		Lastauskuljettimien rakentaminen on yritykselle hieman kalliimpaa. Raiteen vartta voidaan hyödyntää pitkällä matkalla, mikä antaa kaupunkiin tuleville yrityksille enemmän valinnanmahdollisuuksia. Raide sijoittuu pohjavedenottamon kaukosuojavyöhykkeelle ja on ympäristön kannalta turvallisempi.
Rakentamiskustannukset - yritykset - kaupunki - valtio / VR	Radan sijainti edellyttää kalliimpia rakenteellisia suojaustoimia, jonka kustannukset lankeavat raiteen rakentajille (VR-Rata, Raahen kaupunki, Ruukki Metals). Hyötysuhde on heikoin vaihtoehdossa IA.		Sivuraiteen pituus on sama kaikissa vaihtoehdoissa mutta tässä on pisin lastaustila ja raiteen hyötysuhde siksi paras.

4.4.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Ohjausryhmä päätyi siihen, että asemakaava laaditaan vaihtoehtojen IA ja IB yhdistelmänä. Luonnosvaiheen kuulemisessa ilmeni, että alueelle tuleva yrittäjä halusi vielä harkita hallin suuntaista lastausraidetta. Samalla päätettiin kartoittaa tarkemmin yrityksen tilatarpeita mm. lastauspihojen sijainnin ja laajuuden suhteen sekä mahdollisen hallilaaajennuksen sijaintia tontilla. Näiden selvitysten pohjalta raiteen paikkaa siirrettiin ja siihen tehtiin valtatie / teollisuushallin suuntainen haara korttelissa 2757 olevaa yritystä varten. Lastausalueelle johtaa uusi katualue.

Nämä muutokset ovat niin merkittäviä, että kaava päätettiin asettaa toisen kerran nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten. Ehdotusvaiheessa rajauksiin tehtiin pieniä tarkistuksia ja merkintöjä ja määräyksiä tarkennettiin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan kokonaispinta-ala on 59 ha. Rakentamiseen tarkoitettua korttelialuetta on noin 60 % kokonaispinta-alasta.

Alueelle rakennetaan uusi sivuraide teollisuuden kuljetuksia varten. Kaupunginmetsä on teollisuusaluetta, jossa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Laajennusalueen pinta- ja kerrosaloja koskevat tiedot on esitetty tilastolomakkeessa (liite 2).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Pohjavesialue

Alue sijoittuu 1. luokan pohjavesialueelle, mikä asettaa alueelle sijoittuville toiminnoille erityisiä vaatimuksia. Kaavamääräyksillä ohjataan alueen tiestön, rakennusten, pihojen ja ympäristön rakentamista ja hoitoa.

Kaavassa on osoitettu vedenottamon lähi- ja kaukosuojavyöhykkeiden rajat, pv/s-1 ja pv/s-2. Pohjavesialueita koskevat myös vesilain 1 luvun 18 § pohjaveden muuttamiskielto sekä ympäristönsuojelulain 8§ pohjaveden pilaamiskielto.

Lisäksi pohjavesialuetta koskevat Pohjois-Suomen vesioikeuden päätöksessä n:o 2/65/1

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 viemärimätöntä asutusta huomioon ottaen kuitenkin, mitä jäljempänä viemäreiden rakentamisesta on määrätty, eikä jätevesiä saa johtaa maahan. Jätevedet on johdettava alueelta pois tiiviiksi rakennetuilla viemäreillä.*
- *alueelta ei saa ottaa hiekkaa tai muuta rakennusmaata*
- *alueelle ei saa sijoittaa kaatopaikkoja tai muita jätealueita*
- *aluetta ei saa käyttää sellaisten aineiden, kuten öljyjen, bensiinin tai kivihiilitervan varasto- ja säilytyspaikkana, josta saattaa aiheutua pohjaveden pilaantumista. Alueen rakennuksiin sijoitettavien öljysäiliöiden ja öljynkuljetuskaluston tiiveyteen on kiinnitettävä erikoisen suurta huomiota.*

Pohjavesialueiden luokituksen päivitys on meneillään ja tilanteen mahdollisesti muuttuessa sovelletaan uutta luokitusta.

Kaupunkikuva

Alue on nimetty taajamayleiskaavassa Pattijärven teollisuuspuistikoksi, millä halutaan ilmaista alueen tulevaa imagoa, viihtyisää ja vihreää työpaikkaympäristöä. Taajamayleiskaavan rakennemallivaihtoehdossa on esitetty tavoite alueen kaupunkikuvallisen ilmeen kohentamisesta.

Asemakaavassa alueen viihtyisyyttä ja yhtenäistä rakennustapaa pyritään ohjaamaan antamalla suunnittelumääräyksiä, toimintojen sijoittelua rajaavia määräyksiä ja rakentamistapaa koskevia kaavamääräyksiä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

TY-6

TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta tai toimintaa, joka aiheuttaa häiritsevää melua, tärinää, hajua, pölyä, ympäristöä rumentavaa avovarastointia tai muuta visuaalista haittaa, ilman, maaperän tai veden pilaantumista, pohjavesiolosuhteiden haitallista muuttumista, uhkaa pohjaveden puhtaudelle tai muuta häiriötä. Korttelialueelle ei tule sijoittaa toimintaa, jonka yhteydessä valmistetaan, varastoidaan, käytetään tai muuten käsitellään merkittävässä määrin pohjaveden puhtaudelle vaarallisia kemikaaleja tai muita aineita.

Alueet on tarkoitettu teräksen jatkojalostusta harjoittavalle teollisuudelle, joka tarvitsee toimintaansa hyvin isoja halleja ja piha-alueita. Tästä syystä kortteleihin ei tehdä kaavassa ohjeellista tonttijakoa tai isoa korttelialuetta jakavia katuja. Pienemmät yritykset voivat sijoittua Liitostien eteläpuolelle.

Korttelialueiden pinta-ala on yhteensä noin 30 ha ja niillä on rakennusoikeutta 103 481 k-m². Lisäystä aiemman asemakaavan rakennusoikeuteen on 23 000 k-m². Tontin pinta-alasta 35% voidaan käyttää rakentamiseen ja muu osa jää huoltoliikenne- ja pysäköintialueeksi sekä tontin viheralueeksi. Koska korttelit / tontit ovat hyvin laajoja, niiden toiminnot tulee suunnitella siten, että hallien väliin ja pysäköintialueiden reunalle sekä tontin laidoille jää isohkoja metsäsaarekkeita jakamaan ja jäsentämään alueen toimintoja. Puuston säilyminen ja piha-alueiden jäsentäminen on tärkeää työpaikka-alueen viihtyisyyden ja piha-alueiden turvallisuuden kannalta.

Kortteleissa 2760 ja 2761 voidaan 10 % tiloista rakentaa myymälätiloja varten. Nämä kaksi korttelia / tonttia sopivat sellaisille teräksen jatkojalostusta harjoittaville yrityksille, jotka harjoittavat jonkun verran suoramyyntiä tehtaalta, esim. rakennuslevymyyntiä.

5.3.2 Muut alueet

EV

SUOJAVIHERALUE

Valtatien ja kokoojateiden varteen jätetään noin 20-30 m leveät suojavyöhykkeet näkösuojaksi teollisuusalueen ja teiden väliin. Näin turvataan ainakin jonkinlainen vihervyöhyke, jos yrittäjät käyttävät koko tontin rakentamiseen. Suojaviheralueiden pinta-ala on 5 ha.

VR**RETKEILY- JA ULKOILUALUE**

Pattijärvien kosteikkoon rajautuva viheralue VR on osa maakunnallista viheryhteyttä ja taajamayleiskaavan tavoitteiden mukaista ekologista viherkäytävää. Aluetta tulee hoitaa siten, että sen maisemallinen ja ulkoilu-arvo säilyy. Olevia polkuja ja reittejä voidaan käyttää kaupunginosien välisinä ulkoilureitteinä. Virkistysalueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 15 ha.

VP-1**PUISTO**

Alueelle tulee laatia maisemointi- ja istutussuunnitelma, jonka tarkoitus on peittää pitkä lastausraidenäkymä valtatie ja Kiiluntien suuntaan. Raiteen päähän tulee rakentaa matala näköeste; aita, muuri tai valli, teollisuusalueen maamerkki.

Luontevin maisemointiratkaisu on korkeiden ja keskikorkeiden pensaiden massaistutukset, joilla pitkää raidenäkymää voidaan katkoa. Tämä lienee myös pohjaveden ja maaperän kantavuuden kannalta turvallisin ja edullisin ratkaisu. Määräys tukee hyvin teollisuuspuistoimagoa. Aita- ja muuriaiheesta voidaan sommitella Kaupunginmetsän teollisuusalueen maamerkki / porttiaihe Kiiluntien risteyksen tuntumaan.

M**MAA- JA METSÄTALOUSALUE**

luo-1 Kosteikko-osalle on annettu kaavamääräys:
LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ARVOKAS ALUE

Alueen pohjaviesiolosuhteet on turvattava ja aluetta hoidettava niin, että alueella oleva monipuolinen vesi- ja rantakasvillisuus sekä uhanalaiset kasvilajit voivat säilyä.

LR**RAUTATIEALUE****LRT1****TEOLLISUUSRAIDEALUE**

Pohjaveden lähi- ja kaukosuojavyöhykkeelle sijoittuva teollisuusraide on rakennettava niin, että pohjaveteen ei pääse haitallisia aineita.

LRT-1 alueella ei saa käyttää kemiallisia torjunta-aineita. Kunnossapitotoimet on tehtävä mekaanisesti.

Alueelle saa rakentaa toimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia kuten lastauskatoksia ja -laitureita.

Sivuraiteelle varattu alue on pinta-alaltaan 3,3 ha. Alueelle rakennetaan alkuvaiheessa 1 raide nykyisten rakennusten viereen. Yhtä lastauskertaa kohti lastausvaunuja varten tarvitaan vähintään noin 100 m raidepituutta.

Myöhemmin alueelle voidaan lisätä kaksi raidetta. Uuden korttelin 2758 kohdalla raide sijoituisi hallien päähän niin, että rakennusten suuntaisilla kuljettimilla voidaan siirtää tavarat vaunuihin. Katokset ja laiturit voidaan sijoittaa raidealueelle.

ET**YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE.**

Alueella sijaitsee kaksi sähköasemaa, josta lähtee 110 kV linja etelään. Alueella on Vattenfall Oy:n 110/20 kV sähköasema ja Raahen Energia Oy:n 110/10 kV sähköasema vierekkäin samalla tontilla. Alueen maankäyttö säilyy nykyisellään.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaavoitettava alue sijaitsee liikenneyhteyksien kannalta hyvällä paikalla ja tuleva teollisuusraide edelleen parantaa alueen logistista asemaa. Korttelit liittyvät Kiiluntiehen nykyisen Liitostien kautta. Kiiluntieltä liikenne suuntautuu valtatielle 8 ja siten lisää liittymän liikennemääriä lähitulevaisuudessa. Uusi sivuraide kuitenkin vähentää huomattavasti valtatielle suuntautuvaa liikennettä ja voi pitkällä tähtäyksellä olla pääasiallinen tavarakuljetuksen muoto. Kaupunginmetsän teollisuusalue on myöhemmin luontevasti liitettävissä Korkelonkankaan teollisuusalueeseen.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

Suurin muutos syntyy maisemakuvaan, kun tiheä metsä muuttuu avoimeksi tai puoliavoimeksi teollisuusalueeksi. Pääteiden varteen on osoitettu suojaviheraluetta. Tonteilla tulisi jättää mahdollisimman suuria puustosaarekkeitä jakamaan tontin toimintoja ja antamaan tuulensuojaa. Kapeat vihersuikaleet eivät ole elinvoimaisia, alueiden tulee olla riittävän laajoja. Uusi lastausraide muodostaa pitkät, suorat ja tuuliset aukot maisemaan. Linjaukset suuntautuvat valtatie ylikulkusiltaan ja Kiiluntien risteykseen päin, jolloin se on näkyvä aukko maisemassa. Näkymät ovat ristiriidassa teollisuuspuisto-imagon kanssa. Tätä epätoivottua vaikutusta torjumaan on laadittu suunnittelumääräys VP-1, missä edellytetään alueelle maisemointi- ja istutussuunnitelman laatimista.

Alue sijaitsee pohjavesialueella, mistä syystä kaikki tontit on osoitettu merkinnällä TY, teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia toiminnan laadulle. Lisäksi on runsaasti erillisiä suojelumääräyksiä. Määräyksiä noudattamalla teollisuus ei aiheuttane merkittäviä ympäristöhaittoja.

Virkistysalueilla maaperä säilyy nykyisellään. Teollisuustontteja perustettaessa joudutaan laajahkoihin pintamaakerrosten vaihtoihin. Hiekkamaat tulee korvata puhtailla mineraalimailla tai mahdollisesti puhtailla moreenimailla tai muulla ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla pohjavesien suojelemiseksi. Tarpeen mukaan piha- ja liikennealueilla käytetään pohjavesiä suojaavia rakenteita. Raiteen hoitamista koskee erillinen määräys kemikaalien kieltämisestä, puhtaanapito on tehtävä mekaanisesti.

Pintavedet jouduttaneen ohjaamaan ojituksen avulla suunnittelualueen kaakkoispuolella oleviin Pattijärviin. Kuivatus on kuitenkin tehtävä niin, ettei pohjaveden pinta laske. Ojitus aiheuttanee järvien vedenpinnan vähäistä nousua, mikä voi vaikuttaa arvokkaaseen vesi- ja ranta-kasvillisuuteen.

Suunnittelualueen kasvillisuus on tavanomaista kangaskasvillisuutta, joka jää tonttien sisälle. Ympäristössä on laajasti vastaavia luontoalueita. Suunnittelualueen reunoilla on laajahkot suojametsät ja virkistysalueet. Suunnittelualueen sisällä ei ole varsinaisia puistoja. Viereinen Pattijärvien laakso suunnittelualueen eteläpuolella muodostaa ekologisen vyöhykkeen, ”teollisuuspuiston”, jota pitkin eläimet voivat liikkua.

Teollisuusalueelta tulee vähäisiä päästöjä ilmaan. Näitä aiheuttavat mm. liuottimet, nesteet ja käryt. Päästöt tulee minimoida käyttämällä mahdollisimman vaarattomia yhdisteitä. Alueen meluhaitat lienevät pieniä verrattuna viereisen valtatie ja rautatie meluun. Lastausraiteen toiminta ja tuotteiden siirtely voi kuitenkin aiheuttaa hetkittäistä melua. Yritysten tulee estää mahdolliset haitat viereiselle asuntoalueelle rakennusten ja toimintojen sijoittelulla, valitsemalla hiljaiset koneet tai rakentamalla suoja-aidat Kaupunginmetsän asuntoalueen puoleiselle tontin osalle.

Teollisuustoiminnassa syntyy hyödynnettävää jätettä, kaatopaikkajätettä ja ongelmajätettä. Hyödynnettävän ja kierrätettävän jätteen osuus pitää saada mahdollisimman suureksi. Tätä edellyttää nykyinen jätelakikin. Jätteiden käsittelyn parantamiseksi yritysten tulee laatia jätehuoltosuunnitelma sekä huolehtia jätekirjanpidosta.

5.4.3 Muut vaikutukset

Taloudelliset vaikutukset

Suunnittelualueelle syntyvien työpaikkojen määrää on vaikea arvioida. Teräksen jatkojalostaminen on teollista ja koneellistettua toimintaa, joten työpaikkoja ei ole paljon suhteessa tuotantolaitosten pinta-alaan. Työpaikkojen määrä voi olla 200-500 riippuen yritysten toiminnan laadusta. Alkuvaiheessa myös suunnittelu ja rakentaminen tuovat työtä koko seutukuntaan.

Vaikutus kuntatalouteen on vaikeasti arvioitavissa. Uutena investointina tulee lastausraiteen rakentaminen, jonka kustannusjaosta sovitaan Rautaruukki Oyj:n, kaupungin ja Ratahallintokeskuksen kesken. Kaupungin tavoite on, että tehdyt investoinnit hyödyttävät alueen yrityksiä mahdollisimman laajasti myös muuttuvissa tilanteissa. Kaavoittaminen lisää jonkin verran tonttivarantoja aiemmasta ja muuttaa niitä yleispiirteisempään suuntaan siten, että alueita voidaan helpommin soveltaa yritysten tarpeiden mukaan.

Sosiaaliset, kulttuuriset ja terveydelliset vaikutukset

Alueen ympäristöhaitat ovat pienempiä kuin tavallisella teollisuusalueella. Päästöt ilmaan ja veteen ovat hyvin pienet. Meluhaittoja voidaan estää rakennusten sijoittelulla ja tuotantolaitteistojen suunnittelulla. Viereisen asuntoalueen oloihin ei aiheudu merkittäviä muutoksia.

Lisääntyvä liikenne voi lisätä onnettomuusriskiä varsinkin valtatie risteyksessä ja asuntoalueen liittymässä. Liikenneturvallisuus kuitenkin tulee parantumaan valtatie liittymien porrastamisen myötä. Lisäksi teollisuusraiteen rakentaminen tulee vähentämään rekkakuljetuksia ja tilanne paranee verrattuna edelliseen asemakaavaan.

Pattijärven teollisuuspuiston nimi viittaa viihtyisään, puistomaiseen kaupunginosaan. Teollisuuspuisto tulee toteutuessaan käsittämään laajan kokonaisuuden Korkelonkangas mukaan lukien. Kokonaisuus tulee lopputilanteessa olemaan puistomainen vaikkakin nyt käsiteltäessä vain Kaupunginmetsän osaa raiteella on merkittäviä ympäristövaikutuksia.

Raiteen toteuduttua kaupunginmetsän teollisuusalueen keskelle ei synny puistomaista ympäristöä, elleivät yritykset rakenna sellaista tontilleen. Oleva, tiheä puusto antaa siihen hyvät ja taloudelliset lähtökohdat. Tarvitaan vain tahtoa, hyvää suunnittelua ja toimintojen jäsentelyä laajoilla tonteilla. Työpaikka-alueiden viihtyisyyteen tulee kiinnittää huomiota, sillä ihminen viettää puolet valveillaoloajastaan työpaikalla. Myös työvoiman saatavuuteen ja nuorten kiinnostukseen alasta työympäristöllä on suuri merkitys.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen suurin häiriötekijä on liikenteestä aiheutuva melu ja tärinä. Alueelle ei ole tehty suunnittelutyön yhteydessä erillistä melumittausta vaan on hyödynnetty vuoden 2004 mittauksia Mari-Maunulan asemakaavan laadinnasta. 55 dBA:n melualue ulottuu noin 90 metrin etäisyydelle valtatie keskilinjasta. Kaupunginmetsän teollisuusalueen kohdalle ei tarvita melusuojausta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaan havainnekuvassa esitetään yksi esimerkki siitä, miten asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus voidaan sijoittaa tonteille. Olevaa mäntymetsää tulee säilyttää rakennusten väleissä ja varsinkin toimisto- ja pysäköintipihojen yhteydessä mahdollisimman suurina, yhtenäisinä alueina.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Oy VR-Rata Ab on suunnitellut lastausraidetta ja arvioinut sen kustannuksia. I-vaiheen kustannukseksi on arvioitu 720 000€ ja II-vaiheen noin 450 000 €. Asemakaava toteutunee vähitellen sen mukaan, kun alueelle hakeutuu uusia yrittäjiä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumisen seuraaminen on kaupungin tehtävä. Asemakaavalla varaudutaan tärkeiden jatkojalostusta harjoittavien yritysten tarpeisiin. Ympäristöministeriön ohjeiden mukaan seurannassa tulisi kiinnittää huomiota mm. kerrosalan ja työpaikkojen toteutumiseen, liikennemääriin sekä melutason kehittymiseen.

Havainnekuva valtatie suunnalta katsottuna.



6.4 Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	678 Raahe	Täyttämispvm	19.10.2006
Kaavan nimi	Kaupunginmetsän teollisuusalue, asemakaavan muutos ja laajennus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	5.6.2006
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.3.2005
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	AKM 195
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	59,3667	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	13,2484
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	46,1183

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	59,3667	100,0	104663	0,18		23348
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	29,5661	49,8	103481	0,35	7,3222	23082
V yhteensä	10,6224	17,9			-7,4559	
R yhteensä						
L yhteensä	9,2217	15,5			4,3416	
E yhteensä	5,8465	9,8	1182	0,02	4,9305	266
S yhteensä						
M yhteensä	4,1100	6,9			4.1100	
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				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	59,3667	100,0	104663	0,18		23348
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	29,5661	49,8	103481	0,35	7,3222	23082
TY	29,5661	100,0	103481	0,35	7,3222	23082
V yhteensä	10,6224	17,9			-7,4559	
VP					-0,0184	
VL					-18,0599	
VR	7,5210	70,8			7,5210	
VP-1	3,1014	29,2			3,1014	
R yhteensä						
L yhteensä	9,2217	15,5			4,3416	
Kadut	5,1592	55,9			0,2791	
LR	0,7543	8,2			0,7543	
LRT-1	3,3082	35,9			3,3082	
E yhteensä	5,8465	9,8	1182	0,02	4,9305	266
ET	0,7880	13,5	1182	0,15	-0,1280	266
EV	5,0585	86,5			5,0585	
S yhteensä						
M yhteensä	4,1100	6,9			4,110	
W yhteensä						