



## RAAHEN KAUPUNKI

# RAAHEN KAUPUNGIN 23. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 2305 TONTTEJA 5, 6 JA 7 KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS

**Akm 225**

**SELOSTUS**  
27.5.2013



*Suunnittelualueen rajaus vuoden 2012 ilmakuvassa.*

*©Maanmittauslaitos lupanro PPOH/3/06*

Vireilletulosta ilmoittaminen 23.11.2012

Tekninen lautakunta 20.11.2012, 11.3.2013, 8.4.2013

Kaupunginhallitus 15.4.2013, 3.6.2013

Kaupunginvaltuusto x.x.2013

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### *Kaavan nimi*

Akm 225: Raahen kaupungin 23. kaupunginosan korttelin 2305 tontteja 5, 6 ja 7 koskeva asemakaavan muutos

### *Akm 225*

Asemakaavan muutos koskee Raahen kaupungin 23. kaupunginosan Mestauskallion alueella sijaitsevan korttelin 2305 tontteja 5, 6 ja 7.

### *Asemakaavan muutoksella muodostuvat:*

Raahen kaupungin 23. kaupunginosan korttelin 2305 tontit 5, 8 –13 sekä niihin liittyvä katualue ja suojaviheralue.

Asemakaavan muutoksella poistuu 23. kaupunginosan korttelin 2305 tontit 6 ja 7.



*Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.*

### *Alueen sijainti*

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 23. kaupunginosassa Mestauskallion alueella käsittäen Eteläkaari-kadun pohjoispuolella sijaitsevan PKC Group Oy:n vieriset tontit. Kaavoitettava alue sijaitsee noin kaksi kilometriä kaupungin keskustasta itään.

Suunnittelualueen ympäristössä on teollisuus- ja asuinalueita. Suunnittelualueen pohjoisreunaa sivuaa Rautaruukin tehtaalle johtava sähköistetty päärata. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee PKC Group Oy:n omistama teollisuustontti.

Suunnittelualueen tontit 5 ja 6 ovat Raahepolis Oy:n omistuksessa ja tontti 7 Raahen kaupungin omistuksessa.

Tontilla 6 sijaitsee huoltohalli- ja toimistorakennus ja tontille 5 on rakenteilla tuotanto- ja toimistorakennus. Tontti 7 on rakentumaton.

Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 2,4 hehtaaria.

## 2 TIIVISTELMÄ

### *Kaavaprosessin vaiheet*

Asemakaavan muutos sisältyy Raahen kaupungin teknisen lautakunnan 21.2.2012 hyväksymään vuoden 2012 asemakaavoitusohjelmaan.

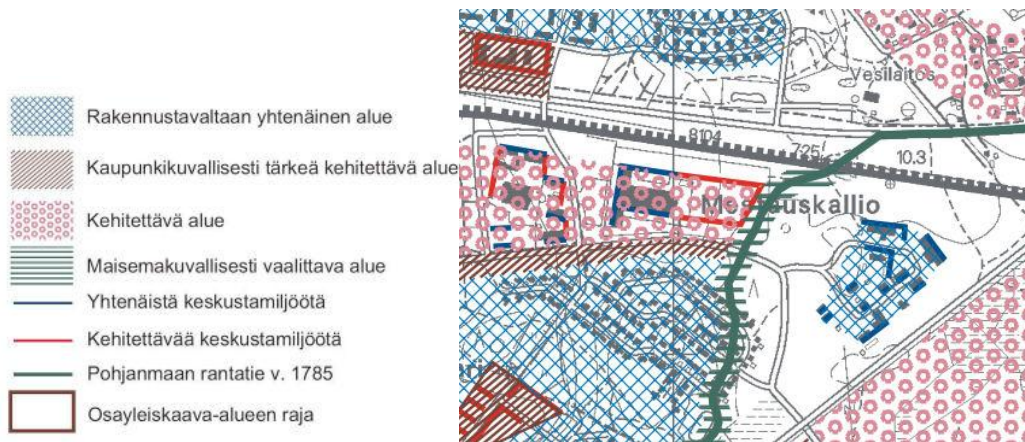
**Käsittelyvaiheet:**

20.11.2012 § 117  
 11.3.2013 § 42  
 18.3.-22.3.2013  
 8.4.2013 § 59  
 15.4.2013 §194  
 22.4.-23.5.2013  
 3.6.2013  
 24.6.2013

Tekninen lautakunta, vireilletulopäätös ja OAS  
 Tekninen lautakunta, asemakaavaaluonnos nähtäville  
 Asemakaavaaluonnos nähtävillä  
 Tekninen lautakunta, asemakaavaehdotus  
 Kaupunginhallitus, asemakaavaehdotus nähtäville  
 Asemakaavaehdotus nähtävillä  
 Kaupunginhallituksen esitys valtuustolle  
 Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen

### 3 LÄHTÖKOHDAT

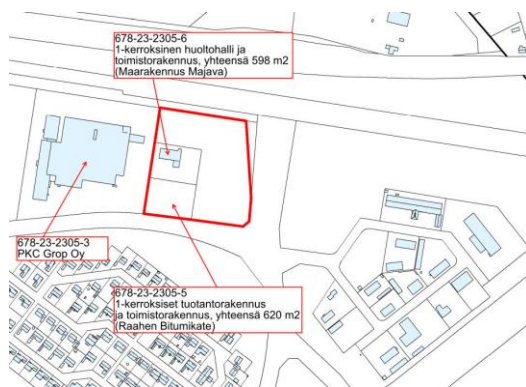
#### 3.1 Rakennettu ympäristö



Ote kaupunkikuvaselvityskartasta, Raahen aluekeskus, 24.11.2004, merkinnät (Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan kaupunkikuvaselvityksestä, Suunnittelukeskus Oy, 24.11.2004)

Suunnittelukeskus Oy on vuonna 2004 laatinut kaupunkikuvaselvityksen Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyötä varten. Selvityksen mukaan suunnittelualue on kehitettävä alue, joka rajautuu eteläosastaan kaupunkikuvallisesti tärkeään kehitettävään alueeseen. Suunnittelualueutta sivuaa kaakkoisosastaan Pohjanmaan rantatie v. 1785, joka on kaupunkikuvaselvityksessä osoitettu maisemakuvallisesti vaalittavaksi alueeksi.





*Suunnittelualue rajautuu pienteollisuusalueisiin. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee PKC Group Oy:n teollisuusrakennus.*



*Suunnittelualueen rakennettua ympäristöä heinäkuussa 2012. Tontilla 6 sijaitsee vuonna 2012 rakennettu huoltohalli ja toimistorakennus, tontti 5 on rakenteilla.*

Korttelin 2305 tontilla 6 sijaitsee vuonna 2012 rakennettu yksikerroksinen huoltohalli ja toimistorakennus, yhteensä 598 m<sup>2</sup>. Tontin 6 pinta-ala 4000 m<sup>2</sup>. Tontti 6 on Raahepolis Oy:n omistuksessa. Rakennuksen omistaa Alma-kaari Oy, joka on vuokrannut hallin Maanrakennus Majava Oy:lle. Maanrakennus Majava Oy on vesi- ja viemärirakentamista, timanttisahausta ja -poraustöitä, perusmaanparannusta, maainesten vastaanottoa sekä purkutöitä ja kuljetuksia suorittava yritys, joka mm. säilyttää koneitaan tontilla 6.

Tontilla 5 on rakenteilla yksikerroksinen tuotantorakennus 500 k-m<sup>2</sup> ja yksikerroksinen toimistorakennus 120 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 620 k-m<sup>2</sup>. Tontin 5 pinta-ala on 4000 m<sup>2</sup>. Tontti 5 on Raahepolis Oy:n omistuksessa, joka on vuokrannut tontin Bitumikate Ky:lle. Tontille sijoittuu Raahen Bitumikate Ky:n tuotanto- ja varastorakennuksia. Raahen Bitumikate Oy on bitumikattojen uudisrakentamiseen, saneeraukseen ja huoltoon erikoistunut yritys, joka tarjoaa lisäksi koneurakointipalvelua.

Suunnittelualueen rakennettu kerrosala on yhteensä 1218 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset ovat julkisivuiltaan pääosin profiilipeltiverhottuja.

Kaava-aluetta palveleva tiestö ja pääkadut ovat osittain valmiita. Alueen eteläpuolella sijoittuva Eteläkaari- katu on valmiina. Suunnittelualueen itäpuolelle osayleiskaavassa osoitetun eritasoliittymän tilavaraus on otettu huomioon suunnittelualueen rajauksessa.

Suunnittelualueen pohjoispuolta sivuaa Rautaruukin ratapihalle ja satamaan johtava sähköistetty päärata.

### 3.2 Luonnonympäristö

Suunnittelukeskus Oy on laatinut vuonna 2005 maisema- ja kaupunkikuvaselvityksen Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyötä varten. Selvityksen mukaan suunnittelualan ympäristö on pääosin rakentunutta teollisuus- ja pientellisuusaluetta.

Suunnittelualue sijoittuu Antinkankaan pohjavesialueelle sekä Antinkankaan vedenottamon lähisuoja-alueelle. Vedenotto Antinkankaalla on päätynyt vuonna 1998.

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



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



Suunnittelualueen rakentumatonta metsäistä aluetta.

### 3.3 Maaperä ja rakennettavuus




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

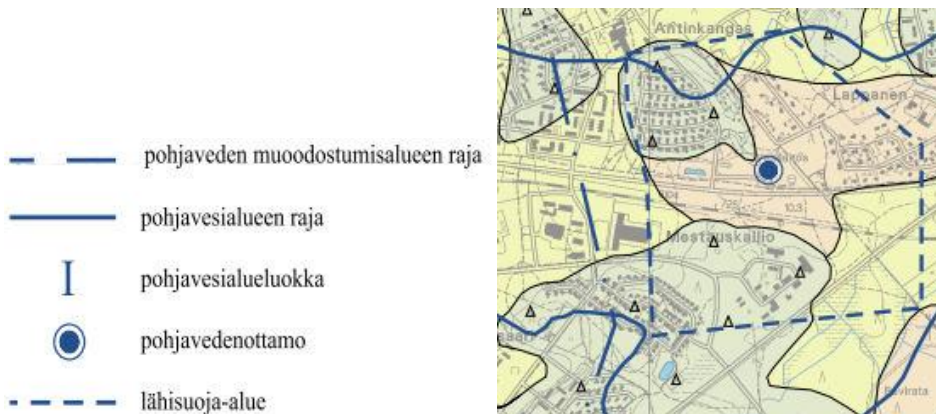
Maaperäselvityksen mukaan suunnittelualueen eteläosan maaperä on pääosin pinna- ja huuhtoutunutta moreenia tai sen pintaa peittää alle 1 metrin vahvuinen rantakerrostuma hiekkaa tai soraa, jonka rakennettavuus on hyvä.

Suunnittelualueen länsiosa on maaperältään pääosin hienoa hiekkaa – karkeaa hie-  
taa, syvänveden- ja suistokerrostumia moreenin päällä, kerroksien paksuus yleensä  
1-3 metriä. Rakennettavuus yleensä hyvä niillä alueilla, missä ohuehkon hienohiek-  
kakerroksen alla on moreeni.

Suunnittelualueen koillisreuna on maaperältään pääosin soraa ja hiekkaa, vahvoja  
rantakerrostumia, moreenin päällä olevan hiekka/sorakerroksen vahvuus yleensä  
1-2 m paikoin paksumpikin, jonka rakennettavuus on hyvä.

Alueen rakennettavuus on hyvä.

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



Ote maaperäselvityskartasta 30.1.2005 (Ote Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan maaperäselvi-  
tyksestä, Suunnittelukeskus Oy, 30.1.2005).

### 3.5 Pohjavesialueet

Suunnittelualue sijoittuu Antinkankaan pohjavesialueelle sekä Antinkankaan ve-  
denottamon lähisuoja-alueelle.

Antinkankaan alue kuuluu Vihannista tulevaan harjujaksoon, joka on pohjavesien  
muodostumisaluetta. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan tähän pohjaveden  
muodostumisalueeseen.

Hienorakeisten kerrostumien peittämille muodostumille tyypilliseen tapaan Antin-  
kankaan muodostuman pohjavesi on laadultaan heikkoa. Etenkin raudan ja man-  
gaanin määrä on korkea (VYH 1994, Pohjavesialuekortti).

Suunnittelualueen ulkopuolella, pääradan pohjoispuolella, sijaitsee Antinkankaan  
pohjavedenottamo, jolle Pohjois-Suomen vesioikeus on vahvistanut lähisuoja-  
alueen noin 500 m säteelle vedenottamosta. Antinkankaan vedenottamo ei ole ollut  
käytössä vuoden 1998 jälkeen. Vedenottamolla on kuitenkin valmiudet vedenottoon  
tarvittaessa.

### 3.6 Maanomistus

Suunnittelualueen korttelin 2305 tontit 5 ja 6 ovat Raahepolis Oy:n omistuksessa. Rakentumaton tontti 7 on Raahen kaupungin omistuksessa.



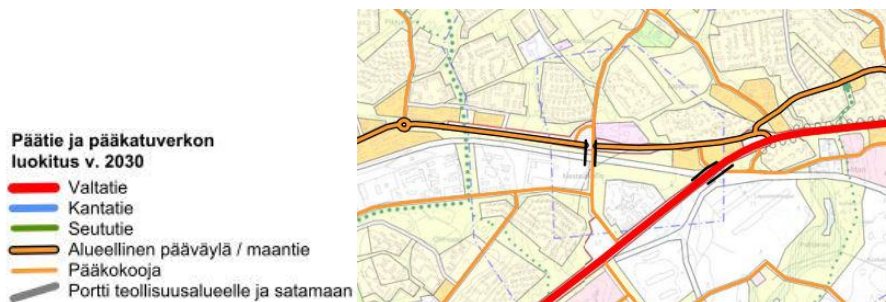
### 3.7 Tekniset verkostot ja kunnallistekniikka

Kaava-alueelle kulkee nykyistä maankäyttöä palvelevia kaapeleita, vesijohtoja, viemäri- ja kaukolämpöputkia. Pääosa teknisistä verkostoista sijoittuu suunnittelualan ulkopuolelle, katualueelle ja osa suunnittelualueelle jo rakennetun rasi-  
 tetien alueelle ja rakennetulle tonttialueelle. Raahen Vesi Oy:ltä ja Raahen Energia Oy:ltä saadut johtolinjojen sijainnit on huomioitu kaavaehdotuksessa.

### 3.8 Liikennejärjestelmä

Ajoneuvoliikenteen liikennejärjestelmä toteutetaan yleiskaavan mukaisesti.

#### Päätiet



Karttaote, Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan Tieverkko selvitys 26.4.2007.

Kaava-alueella palveleva pääkatu ja tiestö ovat osittain valmiita. Alueen eteläpuolella sijoittuva Eteläkaari- katu on valmiina. Eteläkaari-nimiseltä kadulta on mahdollisuus osoittaa tonttikatu suunnittelualan olemassa oleville ja uusille teollisuustonteille.

## 4 SUUNNITTELUTILANNE

### Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 11.6.2003 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan, jonka Ympäristöministeriö on vahvistanut 17.2.2005. Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on taajamatoimintojen aluetta A-1, jossa alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet.

Maakuntakaavaa ollaan parhaillaan uudistamassa ja uusi maakuntakaavaluonnos on valmistunut 20.8.2012. Siinä suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi A-1.



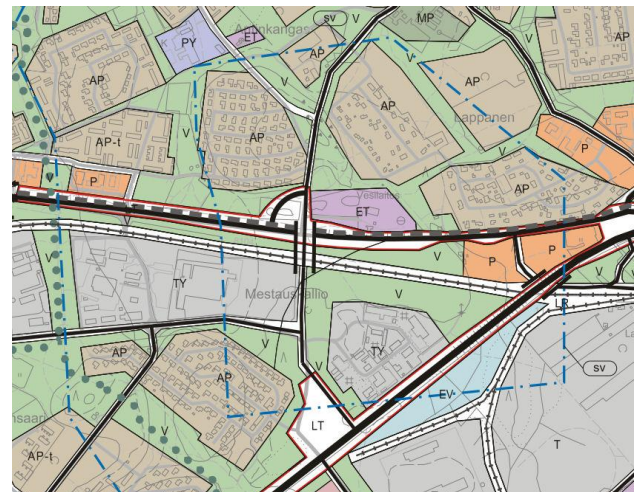
Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta 2030 (Pohjois-Pohjanmaan liitto)

### Yleiskaava

#### Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava

##### 1. Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet

Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007 § 20 keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan, Raahde 2030.



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

Suunnittelualueutta ja sen ympäristöä koskevat seuraavat yleiskaavamääräykset:



TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.

Alue varataan sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön kohtuutonta melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa.



VIRKISTYSALUE.

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



VEDENOTTAMON LÄHISUOJA-ALUE.

Alue on vedenottamon lähisuoja-alueutta. Alueella on sallittua kaikki sellainen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta, joka ei vaaranna pohjaveden laatua. Ks. kaavaselostus, suoja-alue määräykset.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kokonaisuudessaan teollisuusalueeksi TY, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



Suunnittelualan itäpuolelle on yleiskaavassa osoitettu eritasoliittymävaraus. Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsee rautatie.

Suunnittelualue sijaitsee vedenottamon lähisuoja-alueella sv, jossa alueella on sallittu kaikki sellainen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta, joka ei vaaranna pohjaveden laatua.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Antinkankaan pohjavesialuetta. Yleiskaavan selostuksessa siitä kirjoitetaan:

*"Antinkankaan piiloharjumuodostuman pohjavesialueen muodostumisalue sijoittuu 1-1,5 km leveänä vyöhykkeenä Pattijoen kirkon – Kamutanmäen tasalta Raahen Pikkulahden rantaan saakka. Laadultaan Antinkankaan muodostuman pohjavesi on heikkoa. Etenkin raudan ja mangaanin määrä on korkea"*

**2.Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat alueet**

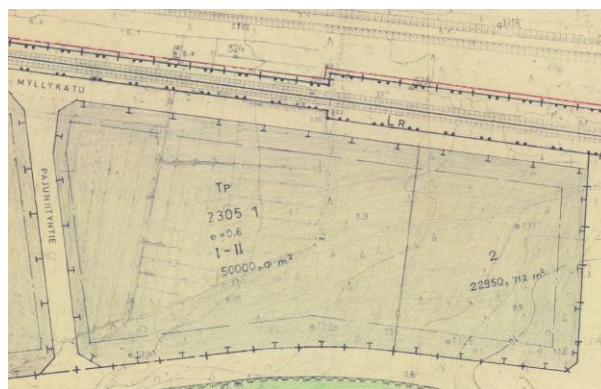


●●●●● Rantatien piirteitä jossain määrin säilynyt.

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

Suunnittelualan lounaiskulmaa sivuaa Pohjanmaan rantatie v. 1785, joka on Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa osoitettu alueeksi, jossa rantatien piirteitä on jossain määrin säilynyt.

**Asemakaava**



Ote kaavakartasta Ak 56, KV 14.3.1974.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Voimassa olevassa Raahen kaupunginvaltuuston 14.3.1974 hyväksymässä asemakaavassa Ak 56 korttelin 2305 tontti 2 on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta TP, jonka rakennusoikeus on e=0,6 eli yhteensä 15 283 k-m2. Suunnittelualueella on kolme tonttia, josta yksi on rakentunut, yksi rakenteilla ja kolmas rakentumaton.

## 5 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ajantasaistaa tavoitteiltaan vanhentunut asemakaava vastaamaan nykypäivän tavoitteita ja mahdollistaa tonttijako.

Asemakaavan tonttitarjonta tyydyttää osaltaan ympäristöä huomioivien pienteollisuustonttien kysyntää.

Tavoitteena on pohjavesialueen suojeleminen pilaantumiselta.

## 6 ASEMAKAAVAN LAADINNAN VAIHEET

### *Asemakaavan vireilletulo*

Asemakaavan muutos sisältyy Raahen kaupungin teknisen lautakunnan 21.2.2012 hyväksymään vuoden 2012 asemakaavoitusohjelmaan.

Tekninen lautakunta on päättänyt asemakaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 20.11.2012.

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu sanomalehti Raahen Seudussa, kaupunkilehti Raahelaisessa, kaupungin Internet-sivuilla ja teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla. Asiasta on postitse ilmoitettu suunnittelualueen vuokramiehille ja suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja vuokramiehille. (MRL 63 §, MRA 30 §).

### *Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt*

Tekninen lautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 20.11.2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä teknisen palvelukeskuksen kaavoitusyksikössä ja kaupungin internetsivuilla koko kaavoitusprosessin ajan.

### *Viranomaisyhteistyö*

Kaavoituksen tavoitteista on keskusteltu viranomaisten kanssa työn alkuvaiheessa (Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskuksen ja kaavoituksen välinen kaavoituskatsauspäivä 30.10.2012). Erillistä viranomaisneuvottelua ei tarvitse järjestää. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta.

### *Selvitettävät vaikutukset ja käytetyt menetelmät*

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

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

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

Merkittävimmät asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat:

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

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

### *Asemakaavaluonnos*

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen kokouksessaan 11.3.2013. Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto olivat nähtävillä 18.3.-22.3.2013 välisen ajan Raahen kaupungin teknisessä palvelukeskuksessa ja kaupungin internetsivuilla. Valmisteluaineiston nähtävillä olosta ilmoitettiin kaupunkilehti Raahelaisessa se-

kä kaupungin internetsivuilla. Asiakirjat ovat nähtävissä kaupungin internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan. Kaavatyön kuluessa käytiin neuvotteluja alueen yrittäjien kanssa. Kaavaluonnoksesta järjestettiin kaavatilaisuus osallisille 21.3.2013.

Luonnoksesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristö-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Museovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Liikenneviraston Rautatieosastolta, Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä, PPO- Yhtiöt Oy:ltä ja Elenia Verkko Oy:ltä.

Kaavaluonnoksesta saatiin 10 lausuntoa eikä yhtään mielipidettä. Lausuntojen pohjalta luonnosta on kehitetty kaavaehdotukseksi.

### *Asemakaavaehdotus*

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan 8.4.2013. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan 15.4.2013 ja päätti asettaa sen nähtäville 22.4.-23.5.2013 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotus oli nähtävillä teknisessä palvelukeskuksessa ja kaupungin internetsivuilla. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kaupunkilehti Raahelaisessa sekä kaupungin internetsivuilla. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Museovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Raahen Energia Oy:ltä, PPO-Yhtiöt Oy:ltä, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Vesi Oy:ltä, Liikenneviraston väylänpito-osasto/ radanpitoyksiköltä ja Elenia Verkko Oy:ltä. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kesäkuussa 2013. Kaavaehdotuksesta saatiin 8 lausuntoa eikä yhtään muistutusta. Kaavaehdotukseen tehtiin muutama tekninen tarkistus saatujen lausuntojen pohjalta. Kaavaehdotusta, palautetta ja palautteeseen laadittua vastinetta käsitellään kaupunginhallituksessa 3.6.2013. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kesäkuussa 2013.

## **7 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### *Asemakaavan perustelut*

Asemakaavan muutoksella vastataan osaltaan Raahen pienteollisuustonttikysyntään, joka kohdistuu sijainniltaan hyvien liikenneyhteyksien varteen rakennetun olemassa olevan pienteollisuusalueen läheisyyteen. Tällä parannetaan yritystoiminnan toimintaedellytyksiä, sen kilpailukykyä sekä turvataan Raahen työpaikkojen säilymistä.

### *Kokonaisrakenne ja alueen liittyminen ympäristöön*

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevan pienteollisuusalueen läheisyyteen, PKC Group Oy:n teollisuusrakennuksen viereen. Alueen infrastruktuuri on pääosin valmista ja sen käytön tehostaminen edullista. Asemakaava noudattaa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan periaatteita.

Teollisuustonttien lukumäärä on 7 kpl, joista 2 olemassa olevaa teollisuustonttia ja 5 uutta teollisuustonttia.

### *Korttelialue*

Suunnittelualueen rajauksessa on otettu huomioon suunnittelualueen itäpuolelle osayleiskaavassa osoitettu eritasoliittymä. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 2,4 ha.

Kortteli 2305 käsittää nykyisellään yhden rakennetun teollisuustontin (tontti 5), yhden rakenteilla olevan teollisuustontin (tontti 6) ja yhden rakentumattoman teollisuustontin (tontti 7). Rakentumattoman teollisuustontin, jonka pinta-ala on 1,7472 ha, käyttöönotto ja muodostaminen pienemmiksi teollisuustonteiksi edellyttää järkevää tonttijakoa sekä liikenneyhteyden muodostamista tonteille. Nykyisin ajoyhteys tontille 5 ja 6 on tapahtunut rasi-tien kautta.

Kortteliin 2305 on osoitettu viisi uutta teollisuustonttia kahden olemassa olevan teollisuustontin lisäksi, joten teollisuustonttien lukumäärä korttelissa 2305 on seitsemän. Kortteli jakautuu teollisuusrakennusten korttelialueeseen sekä toimitilarakennusten korttelialueeseen, joissa ympäristö tulee huomioida.

Teollisuusrakennusten korttelialueelle sijoittuu yksi olemassa oleva teollisuustontti (4000m<sup>2</sup>), yksi laajennettu teollisuustontti (5020 m<sup>2</sup>) ja yksi uusi teollisuustontti (3500 m<sup>2</sup>). Toimitilarakennusten korttelialueelle, johon on mahdollista sijoittaa liike-toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia varastointitiloja sekä teollisuusrakennuksia sijoittuu neljä uutta teollisuustonttia, joiden pinta-alat vaihtelevat 1725 m<sup>2</sup>-2010 m<sup>2</sup>:iin

Maanrakennus Majava Oy tarvitsee toimintansa kehittämismahdollisuuksia varten vuokraamansa teollisuustontin 6 laajentamista pohjoiseen. Teollisuustonttia 6 on laajennettu pohjoisosaltaan 1020 m<sup>2</sup>:ä, jolloin laajennetun tontin 6 pinta-ala tulee olemaan 5020 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1506 m<sup>2</sup>. Tontti 6 muuttuu kaavamuutoksella tontiksi 8.

Koko teollisuuskorttelin pinta-ala on 19 838 m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku e=0,30. Korttelin rakennusoikeudeksi muodostuu 5951 m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen eteläpuolitse kulkevalta Eteläkaari-nimiseltä kadulta erkanevat korttelin teollisuusyrityksiä palveleva Konekuja-niminen tonttikatu. Uusi tonttikatu kääntöpaikkoineen helpottaa raskaan liikenteen liikkumista.

Kaava-alueen kaakkoisosaa sivuava Pohjanmaan rantatie on osoitettu sm-kaavamerkinnällä sijoittuen suojaviheralueelle EV.



RAAHEN KAUPUNKI

Akm 225  
Havainnekuva

1.3.2013

*Havainnekuva suunnittelualueelta.*

### **Pohjavesialueet**

Koko kaava-alue sijoittuu Antinkankaan pohjavesialueelle, mikä asettaa alueelle sijoittuvalle toiminnalle erityisiä vaatimuksia. Kaavamääräyksillä ohjataan alueen tiestön, rakennusten, pihojen ja ympäristön rakentamista ja hoitoa. Pohjavesialueella koskevat 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 ja vedenottamon lähisuoja-alueelle annetut määräykset:

*-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.*

*-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- ja säilytyspaikkana, josta saattaa aiheutua pohjaveden pilaantumista. Alueen rakennuksiin sijoitettavien öljysäiliöiden ja öljynkuljetuskaluston tiiviyyteen on kiinnitettävä erikoisen suurta huomiota.*

Asemakaavan yleismääräykset suojelevat pohjavesiä:

*Rakennuksissa, tonteilla ja kaduilla on käytettävä rakennuskohteita, jotka suojaavat pohjavesiä varastoinnin, liikenteen tai muun alueella suoritettavan toiminnan aiheuttamilta päästöiltä.*

*Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita.*

*Öljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin ja maan päälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jotka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä.*

*Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista.*

Lisäksi kaava-alueen ulkopuolella, pääradan pohjoispuolella, sijaitsee Antinkankaan pohjavedenottamo, jolle Pohjois-Suomen vesioikeus on vahvistanut lähisuoja-alueen noin 500 m säteelle vedenottamosta. Kaava-alue sijoittuu Antinkankaan vedenottamon lähisuoja-alueelle. Sitä koskee kaavamääräys:

*Pohjavesialueelle asetettujen rajoitusten lisäksi:*

*Alueelle ei saa rakentaa kellaritiloja.*

## 8 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

### *Vaikutukset yleiskaavan toteutumiseen*

Asemakaava toteuttaa yleiskaavaa.

### *Vaikutukset yritystoimintaan*

Asemakaava lisää Raahen pienteollisuustonttien tarjontaa. Asemakaavan muutoksella vastataan osaltaan Raahen pienteollisuustonttikysyntään, joka kohdistuu sijainniltaan hyvien liikenneyhteyksien varteen rakennetun olemassa olevan pienteollisuusalueen läheisyyteen. Tällä parannetaan yritystoiminnan toimintaedellytyksiä, sen kilpailukykyä, toimintojen kehittämistä ja laajentamista sekä turvataan Raahen työpaikkojen säilymistä sekä lisätään kaupungin elinvoimaa.

### *Vaikutukset liikenteeseen*

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

Kaava-aluetta palveleva pääkatu ja tiestö ovat osittain valmiita. Alueen eteläpuolella sijoittuva Eteläkaari- katu on valmiina ja sen käytön tehostaminen edullista. Eteläkaari-nimiseltä kadulta on osoitettu Konekuja-niminen tonttikatu palvelemaan suunnittelualueen olemassa olevia ja uusia teollisuusyrityksiä. Nykyisin ajoyhteys kahdelle rakentuneelle teollisuustontille on tapahtunut rasisetien kautta. Uusi tonttikatu kääntöpaikkoineen helpottaa raskaan liikenteen liikkumista. Uudet tontit lisäävät jonkin verran ajoneuvoliikennettä Eteläkaari-kadulla.

Kaava-alueen rajaus mahdollistaa alueen itäpuolelle yleiskaavassa osoitetun eritasoliittymän rakentamisen tulevaisuudessa.

### *Vaikutukset ympäristöön*

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

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

Asemakaavamerkinnoissä ja -määräyksissä on huomioitu Antinkankaan pohjavesialue. Kaava-alueen kaakkoisosaa sivuava Pohjanmaan rantatie on huomioitu kaavaehdotuksessa ja osoitettu sm-kaavamerkinillä.

### *Vaikutukset kunnallistekniikkaan*

Kaava-alue rajautuu asemakaavoitettuihin pienteollisuusalueisiin, joissa kunnallistekniikka on jo rakennettu. Alueen kunnallistekniset valmiudet ovat hyvät. Alueella kulkee nykyistä maankäyttöä palvelevia kaapeleita, vesijohtoja, viemäri-, kaukolämpö- ja sähkölinjoja. Kunnallistekniikkaa sijoittuu pääosin suunnittelualan ulkopuoliselle katualueelle. Raahen Vesi Oy:n ja Raahen Energia Oy:n johtolinjojen sijainnit on huomioitu kaavaehdotuksessa ja osoitettu et-aluevarausmerkinnällä.

Olemassa olevan kunnallistekniikan käyttöaste kohoaa. Tiiviimpi aluerakenne mahdollistaa jo alueelle tehtyjen investointien tehokkaamman ja taloudellisesti kannattavamman käytön. Tehostuva maankäyttö edellyttää olevan kunnallistekniikan täydentämistä. Kaavaa toteutettaessa tulee ottaa huomioon alueen sammutusvesijärjestelmän riittävyys.

## **9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Uudet teollisuusalueet voidaan ottaa käyttöön välittömästi asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Raahessa 27.5.2013

Jaana Pekkala  
kaavasuunnittelija

Raahen kaupunki  
Tekninen palvelukeskus

## **10 SELVITYSAINEISTO**

1. Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, Raahen kaupunki, Maisemaselvitys, Suunnittelukeskus Oy, 20.1.2005
2. Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, Raahen kaupunki, Maaperä ja rakennettavuus, Suunnittelukeskus Oy, 20.1.2005
3. Raahen keskeisten alueiden osayleiskaava, Raahen kaupunki, Luontoselvitys, luontokohteiden inventointi, Suunnittelukeskus Oy, 24.11.2004
4. Raahen 2030 Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, 2. Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet, Suunnittelukeskus Oy, Esko Puijola, 10.11.2006

**11 LIITTEET**

Liite 1

Tilastolomake