



## RAAHEN KAUPUNKI

**MESTAUSKALLION TEOLLISUUSALUEEN LAAJENNUS****Akm 226**SELOSTUS  
27.5.2013*Suunnittelualan 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*

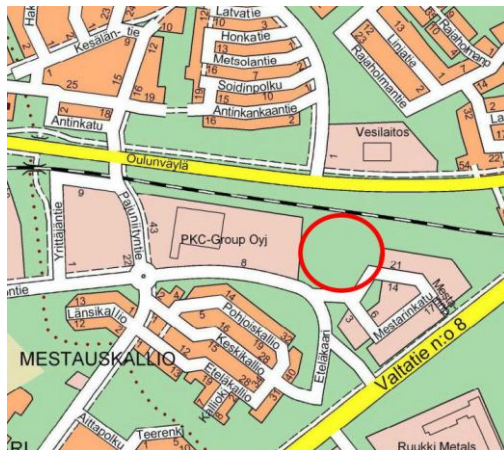
Akm 226: Mestauskallion teollisuusalueen laajennus

### *Akm 226*

Asemakaavan teollisuusalueen laajennus koskee Raahen kaupungin 31. kaupungin-osan kiinteistöä 678-31-9903-100.

### *Asemakaavan teollisuusalueen laajennuksella muodostuvat:*

Raahen kaupungin 31. kaupungin-osan korttelin 3120 tontit 1–2 sekä niihin liittyvä lähivirkistysalue.



*Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.*

### *Alueen sijainti*

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 31. kaupungin-osassa Mestauskallion alueella käsittäen Mestarin kadun pohjoispuolella sijaitsevan teollisuuskorttelin 3116 viereisen alueen, määrälän kiinteistöä 678-31-9903-100. Kaavoitettava alue sijaitsee noin kaksi kilometriä kaupunginkeskustasta itään.

Suunnittelualueen läheisyydessä on rakentuneita teollisuusalueita. Suunnittelualue rajautuu itäpuoleltaan rakentuneeseen teollisuuskortteliin. Suunnittelualueen pohjoisreunaa sivuaa Rautaruukin tehtaalle johtava sähköistetty päärata. Suunnittelualue rajautuu eteläpuoleltaan Mestarin kaduun.

Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualue on rakentumatonta rakentuneeseen teollisuusalueeseen rajautuvaa mäntymetsää.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria.

## 2 TIIVISTELMÄ

### *Kaavaprosessin vaiheet*

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

#### *Käsittelyvaiheet:*

20.11.2012 § 118

11.3.2013 § 43

18.3.-22.3.2013

8.4.2013 § 60

15.4.2013 § 195

*Tekninen lautakunta, vireilletulopäätös ja OAS*

*Tekninen lautakunta, asemakaavaluonnos nähtäville*

*Asemakaavaluonnos nähtävillä*

*Tekninen lautakunta, asemakaavaehdotus*

*Kaupunginhallitus, asemakaavaehdotus nähtäville*

22.4.-23.5.2013  
 3.6.2013  
 24.6.2013

Asemakaavaehdotus nähtäville  
 Kaupunginhallituksen esitys valtuustolle  
 Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Rakennettu ympäristö

-  Rakennustavaltaan yhtenäinen alue
-  Kaupunkikuvallisesti tärkeä kehitettävä alue
-  Kehitettävä alue
-  Maisemakuvallisesti vaalittava alue
-  Yhtenäistä keskustamillijöötä
-  Kehitettävää keskustamillijöötä
-  Pohjanmaan rantatie v. 1785
-  Osayleiskaava-alueen raja



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 keskustan taajama-alueiden osayleiskaavatyötä varten. Selvityksen mukaan suunnittelualueeseen rajautuva pienteollisuuskortteli 3116 on rakennustavaltaan yhtenäinen alue. Suunnittelualueen luoteiskulmaa sivuaa Pohjanmaan rantatie v. 1785, joka on kaupunkikuvaselvityksessä osoitettu maisemakuvallisesti vaalittavaksi alueeksi.



Suunnittelualue on rakentumaton.



Mestarinkatu rajaa eteläpuolelta suunnittelualueetta.



Suunnittelualue rajautuu itäpuoleltaan rakentuneeseen pienteollisuuskortteliin 3116.

Kaava-alueita palveleva tiestö ja pääkadut ovat valmiita. Alueen eteläpuolella sijoitettava Mestarinkatu on valmiina. Suunnittelualueen länsipuolelle 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 suunnittelualueen ympäristö on pääosin rakentunutta teollisuus- ja pienteilisuusaluetta.

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- / pienteilisuusalue
-  Päätiät
-  Muinainmuisto
  - F. Keskiäikainen kirkonpaikka
  - G. Röykkiöitä
-  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



Suunnittelualue on rakentumatonta metsäistä aluetta, puusto pääosin mäntymetsää.




### 3.3 Maaperä ja rakennettavuus

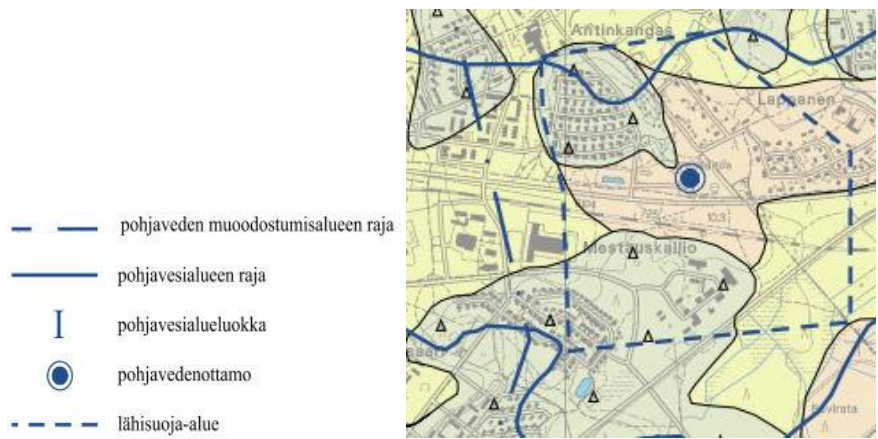
Suunnittelukeskus Oy on vuonna 2005 laatinut maaperäselvityksen Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavaa varten.

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

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



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

### 3.4 Pohjavesialueet

Suunnittelualue sijoittuu Antinkankaan pohjavesialueelle sekä Antinkankaan vedenottamon lähisuoja-alueelle.

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

Hienorakeineisten kerrostumien peittämille muodostumille tyypilliseen tapaan Antinkankaan muodostuman pohjavesi on laadultaan heikkoa. Etenkin raudan ja mangaanin 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. Vedenottamalla on kuitenkin valmiudet vedenottoon tarvittaessa.

### 3.5 Maanomistus ja vuokralaiset

Suunnittelualue 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 suunnittelualueen ulkopuolelle, katualueelle. Suunnittelualueen itäreunassa kulkee Raahen Vesi Oy:n runkovesijohto, suunnittelualueen pohjoisreunassa paineviemäri- ja jätevesilinjat, suunnittelualueen eteläreunassa Raahen Vesi Oy:n vesi- ja jätevesilinjat sekä Raahen Energia Oy:n kaukolämpölinjat. Suunnittelualueen keskellä kulkee Raahen Energia Oy:n 10 kV:n keskijännitemaakaapeli, jonka rinnalla kulkee puhelinkaapeli. Raahen Vesi Oy:ltä ja Raahen Energia Oy:ltä saadut johtolinjojen sijainnit on huomioitu kaavaehdotuksessa.

### 3.8 Liikennejärjestelmä

Ajoneuvoliikenteen liikennejärjestelmä toteutetaan yleiskaavan mukaisesti.

#### Päätie



Karttaote, Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan Tieverkkoselvitys 26.4.2007

Kaava-aluetta palveleva pääkatu ja tiestö ovat valmiita. Alueen eteläpuolella sijoitettava Mestarinkatu on valmiina. Mestarinkadulta on mahdollisuus osoittaa tonttiliittymä 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.



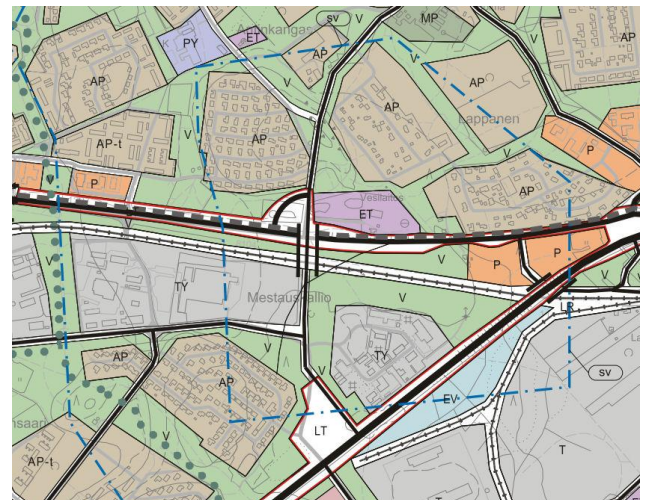
Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta 2030 (Pohjois-Pohjanmaan liitto).

### Yleiskaava

#### Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava

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

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



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

Suunnittelualueetta ja sen ympäristöä koskevat seuraavat yleiskaavamääräykset:

- TY

TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.

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

VIRKISTYSALUE.

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

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

Yleiskaavassa suunnittelualue on pääosin teollisuusaluetta TY, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia sekä siihen rajautuvaa virkistysaluetta V.

Suunnittelualue rajautuu itäpuoleltaan rakentuneeseen teollisuuskortteliin, pohjois- ja länsipuoleltaan virkistysalueeseen V, johon ei ole osoitettu virkistysreittejä. Suunnittelualueen länsipuolelle on yleiskaavassa osoitettu eritasoliittymävaraus. Suunnittelualueen 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**



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

Suunnittelualueen luoteiskulmaa 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 86.

Suunniteltu asemakaavan teollisuusalueen laajennusalue on voimassa olevassa lääninhallituksen 17.2.1982 vahvistamassa Mestauskallion teollisuusalueen asemakaavassa Ak 86 osoitettu lähivirkistysalueena VL, mutta alueen sijainti huomioon ottaen sen virkistyskäyttömahdollisuudet ovat heikohkot. Asemakaavan teollisuusalueen laajennus ei näin ollen vaikuta merkittävästi kaupungin virkistyskäyttöön tarkoitettujen alueiden määrään.



Ote ajantasa-asemakaavasta

## 5 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Asemakaavan teollisuusalueen laajennuksen tavoitteena on täydentää olemassa olevaa nykyistä pienteollisuusaluetta kahdella teollisuustontilla. Tontit liittyvät kiinteästi nykyiseen rakennettuun teollisuusalueeseen ja niiden toteuttamisessa hyödynnettäisiin jo rakennettua kunnallistekniikkaa.

Tavoitteena on pohjavesialueen suojeleminen pilaantumiselta.

## 6 ASEMAKAAVAN LAADINNAN VAIHEET

### *Asemakaavan vireilletulo*

Asemakaavan teollisuusalueen laajennus 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 Internet-sivuilla 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 laajennuksen toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §).

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

Merkittävimmät asemakaavan laajennuksen 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 sekä 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 ympäristökeskuksesta, 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 laajennuksella on tavoitteena lisätä nykyisen pienteollisuusalueen tonttivarantoa kahdella tontilla. Uudet tontit tulisivat sijaitsemaan hyvien liikenneyhteyksien varressa rakennetun olemassa olevan pienteollisuusalueen läheisyydessä. Tällä parannetaan yritystoiminnan toimintaedellytyksiä, sen kilpailukykyä sekä turvataan osaltaan Raahen työpaikkojen säilymistä.

### *Kokonaisrakenne ja alueen liittyminen ympäristöön*

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

Teollisuustonttien lukumäärä on kaksi.

### *Korttelialue*

Korttelialueen rajauksessa on otettu huomioon suunnittelualueen länsipuolelle osayleiskaavassa osoitettu eritasoliittymä.

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 2,5 ha. Uuden teollisuuskorttelin 3120 ja olemassa olevan teollisuuskorttelin 3116 väliin on osoitettu viheralue, jossa sijaitsee Raahen Vesi Oy:n runkovesijohto. Kunnallisteknisiä johtoja varten varatut alueet on osoitettu kaavaehdotuksessa et-aluevarausmerkinnällä. Korttelissa 3120 osittain tonttien 1 ja 2 rajalla kulkeva olemassa oleva 10 kV:n keskijännitemaakaapeli, jonka rinnalla kulkee puhelinkaapeli, on osoitettu kaavakartassa et-aluevarauksena. Kaapelin päälle ei saa rakentaa kiinteistöä. Suunnittelualueen lounaiskulmaan on osoitettu aluevaraus puistomuuntamolle (energiahuollon alue EN).

Uusi teollisuuskortteli 3120 käsittää kaksi uutta teollisuustonttia, joissa ympäristö tulee huomioida. Tontin nro 1 pinta-ala on 2325 m<sup>2</sup> ja tontin nro 2 pinta-ala 3033 m<sup>2</sup>. Teollisuuskorttelin pinta-ala 5358 m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku e=0,30. Korttelin rakennusoikeudeksi muodostuu 1607 m<sup>2</sup>.

Uutta teollisuuskorttelia ympäröi olemassa oleva lähivirkistysalue VL, jonka luoteiskulmaa sivuava historiallinen tielinjaus on osoitettu kaavamerkinnällä sm.

Suunnittelualueen eteläpuolitse kulkevalta Mestarinkadulta on osoitettu tonttiliittymä suunnittelualueen kahdelle teollisuustontille.



RAAHEN KAUPUNKI

Akm 226  
Havainnekuva

1.3.2013

*Havainnekuva suunnittelualueelta.*

### **Pohjavesialueet**

Koko suunnittelualue sijoittuu Antinkankaan pohjavesialueelle, mikä asettaa alueelle sijoittuvalla toiminnalla erityisiä vaatimuksia. Kaavamääräyksillä ohjataan alueen tiestön, rakennusten, pihojen ja ympäristön rakentamista ja hoitoa. Pohjavesialuetta 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 viemäroimätöntä 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 rakenneratkaisuja, 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 suunnittelualan ulkopuolella, pääradan pohjoispuolella, sijaitsee Antinkankaan pohjavedenottamo, jolle Pohjois-Suomen vesioikeus on vahvistanut lähisuoja-alueen noin 500 m säteelle vedenottamosta. Suunnitteluala 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*

Asemakaavan teollisuusalueen laajennus lisää nykyisen pienteollisuusalueen tontti-varantoa kahdella uudella teollisuustontilla. 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 osaltaan Raahen työpaikkojen säilymistä sekä lisätään kaupungin elinvoimaa.

### *Vaikutukset liikenteeseen*

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

Kaava-alueita palveleva pääkatu ja tiestö ovat valmiita. Alueen eteläpuolella sijoittuva Mestarinkatu on valmiina ja sen käytön tehostaminen edullista. Mestarinkadulta on mahdollisuus osoittaa tonttiliittymä uusille teollisuustonteille. Uudet tontit lisäävät jonkin verran ajoneuvoliikennettä Mestarinkadulla.

Suunnittelualan rajausta mahdollistaa suunnittelualan länsipuolelle 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.

Viheraluetta jää vielä runsaasti kahden teollisuustontin rakentamisen jälkeen. Nykyisen lähivirkistysalueen virkistyskäyttömahdollisuudet ovat heikohkot. Asemakaavan teollisuusalueen laajennus ei näin ollen vaikuta merkittävästi kaupungin virkistyskäyttöön tarkoitettujen alueiden määrään.

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

### *Vaikutukset kunnallistekniikkaan*

Suunnitteluala rajautuu asemakaavoitettuihin pienteollisuusalueisiin, joissa kunnallistekniikka on jo rakennettu. Alueen kunnallistekniset valmiudet ovat hyvät. Alueella kulkee nykyistä maankäyttöä palvelevia kaapeleita, vesijohtoja, viemärilinjoihin, kaukolämpöputkia ja sähköverkosto. Kunnallistekniikkaa sijoittuu pääosin suunnittelualan ulkopuoliselle katualueelle. Suunnittelualan itäreunassa kulkee Raahen Vesi Oy:n vesilinja ja suunnittelualan keskellä Raahen Energia Oy:n säh-

kölinja. Raahen Vesi Oy:n ja Raahen Energia Oy:n johtolinjojen sijainnit on huomioitu kaavaehdotuksessa ja osoitettu et-aluevarausmerkinnällä. Korttelissa 3120 osittain tonttien 1 ja 2 rajalla kulkeva olemassa oleva 10 kV:n keskijännitemaakaapeli, jonka rinnalla kulkee puhelinkaapeli, on osoitettu kaavakartassa et-aluevarauksena. Kaapelin päälle ei saa rakentaa kiinteistöä. Puistomuuntamolle on varattu energiahuollon alue (EN) kaava-alueen lounaiskulmaan. Kaavaa toteutettaessa tulee ottaa huomioon alueen sammutusvesijärjestelmän riittävyys.

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

## 9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Uudet teollisuustontit 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