



RAAHE

KAAVOITUS 21.2.2019

Ruottalonlahden  
asemakaava

AK 239

SELOSTUS

**Raahen kaupunki**

**Kaavoitus**

**2018**

Kartat ja kuvat, ellei toisin mainita, © Raahen kaupunki

Ilmakuvat ja viistokuvat © Ilmakuva Vallas Oy

Vireilletulosta on ilmoitettu 11.11.2017.

Kehittämislautakunta 13.11.2018 § 109.

Kaupunginhallitus 4.2.2019 § 34 ja  
25.2.2019 § 77.

Kaupunginvaltuusto 25.2.2019 § 5.

Tämä selostus koskee kaupunginvaltuuston 25.2.2019 hyväksymällä *Ruottalonlahden asemakaavaa* (Ak 239).

## Ruottalonlahden asemakaava

Ruottalonlahti  
Raahen kaupunki  
Isoholmin 29. kaupunginosa

Asemakaava ja asemakaavan muutos sekä sitova tonttijako

Korttelit n:o 2961 – 2971  
sekä niihin liittyvät VP-, VL-, VK-, VR-, katu- ja kevyen liikenteen alueet.

Kaavan laatii:

Raahen kaupunki  
Kaavoitus  
Ruskatie 1, 92140 Pattijoki  
  
kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo  
puh.: 044 439 3575  
sähköposti: [anu.syrjapalo@raahe.fi](mailto:anu.syrjapalo@raahe.fi)  
  
kaavasuunnittelija Outi Järvinen  
puh.: 040 135 6985  
sähköposti: [outi.jarvinen@raahe.fi](mailto:outi.jarvinen@raahe.fi)

---

## Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan laajennus koskee Raahen kaupungin Ruottalonlahden alueen kiinteistöjä 678-402-1-50, 678-415-18-93, 678-415-18-223 ja 678-415-18-166.

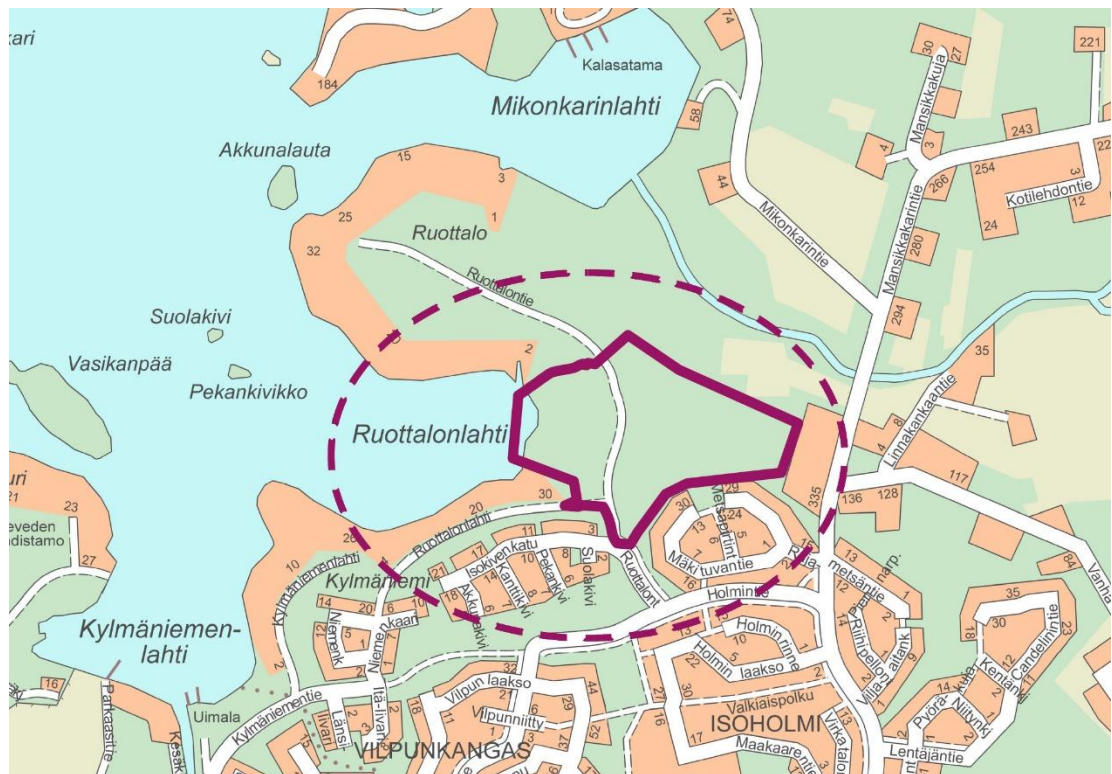
Asemakaavanmuutos koskee 2.10.1980 vahvistetun Isoholmin pohjoispuolisten alueiden asemakaavan (Ak 78) *luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL)* Raahen kaupungin 29. kaupunginosassa kiinteistöllä 678-29-9903-100.

Asemakaavalla muodostuvat Isoholmin 29. kaupunginosan korttelit 2961 – 2971 sekä niihin liittyvät VP-, VL-, VK-, VR- ja katualueet.

Asemakaavan alueella sitovalla tonttijaolla muodostuvat 29. kaupunginosan (Isoholmi) korttelin 2961 tontit 1-3, korttelin 2962 tontit 1-3, korttelin 2963 tontit 1-3, korttelin 2964 tontit 1-3, korttelin 2965 tontit 1-5, korttelin 2966 tontit 1-6, korttelin 2967 tontit 1-3, korttelin 2968 tontit 1-6, korttelin 2969 tontit 1-2, korttelin 2970 tontit 1-4 ja korttelin 2971 tontit 1-3.

## Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin asemakaava-alueen pohjoisrajalla Ruottalonlahden pohjukassa. Alue on noin kahden kilometrin etäisyydellä Raahen keskustan palveluista koillisessa. Lähin koulu on noin kilometrin etäisyydellä etelässä. Suunnittelualueen läpi kulkee ajoneuvoliikennenyhteys pohjoispuoliselle Ruottalon loma-asuinalueelle. Suunnittelualue rajautuu Kylmäniemen ja Isoholmin asuinalueisiin sekä Mansikkakarintien varren haja-asutusmaiseen rakenteeseen. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Pattijoen etelähaaran jokilaakso ja Mikonkarinlahti.



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Karttaan on rajattu asemakaava-alue sekä kaavan arvioitu lähialue, jolle kaavalla saattaa olla vaikutuksia.

## Kaavan nimi ja tarkoitus

**Ruottalonlahden asemakaava (Ak 239)** on tullut vireille kaavoitusohjelmassa 2017. Suunnittelun tavoitteena on Raahen kaupungin asemakaava-alueen laajentaminen uuden asuinrakentamisen mahdollistamiseksi Ruottalonlahdella. Asemakaavan laaditaan yleiskaavassa AP-t ja AP osoitetuille alueille yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavan perusteella sidotaan kaava-alueen tonttijako.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 13,6 hehtaaria. Asemakaava mahdollistaa 10 790 k-m<sup>2</sup> rakentamisen alueen 41 tontille. Laskennallinen väestön lisäys on noin 141 henkilöä.



## Tiivistelmä

### Kaavaprosessin vaiheet

Käsittelyt	Tilaisuuden aiheet ja osallistumismahdollisuudet
KH 9.1.2017 § 5	Kaavoitusaloite on hyväksytty kaavoitusohjelmassa.
KH 9.1.2017 § 5	Kaavoitusaloite on hyväksytty kaavoitusohjelmassa.
KELA 1.11.2017 § 80	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) hyväksyminen ja kaavoituksen vireilletulopäätös.
11.11.2017	Kuulutus asemakaavoituksen vireilletulosta.
KELA 14.8.2018 § 69	Luonnosaineiston hyväksyminen nähtäville asettamista varten.
27.8. – 25.9.2018	Luonnosvaiheen nähtävilläolo.
6.9.2018	Yleisötilaisuus
KELA 13.11.2018 KH 19.11.2018	Luonnosvaiheen palautteen käsittely ja ehdotusaineiston hyväksyminen nähtäville asettamista varten.
26.11.2018 – 4.1.2019	Ehdotusvaiheen nähtävilläolo.
28.11.2018	Yleisötilaisuus
KH 4.2.2019 § 34, KH 25.2.2019 § 77	Ehdotusvaiheen palautteen käsittely ja ehdotuksen hyväksyminen valtuustoesitystä varten.
KV 25.2.2019 § 5	Asemakaavan hyväksyminen.
29.4.2019	Kuulutus asemakaavan lainvoimaisuudesta. Lainvoimainen 16.4.2019.

Kaavan muutos on tullut vireille kaavoitusohjelmassa 2017.

Kaavoitusprosessia ja vuorovaikutuskäytäntöjä kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 23.10.2017 ja se asetettiin nähtäville vireilletulokuulutuksen yhteydessä 11.11.2017. Asiakirjaa täydennetään nähtävilläoloja varten kaavoitusprosessin edetessä.

Asemakaavaa koskeva aineisto asetetaan nähtäville Teknisen keskuksen ilmoitustaululle osoitteessa Ruskatie 1, 92140 Pattijoki ja kaupungin verkkosivulle osoitteeseen [raahe.fi/kaavoitus/vireilla-olevat-kaavat](http://raahe.fi/kaavoitus/vireilla-olevat-kaavat). Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä asemakaava-aineistosta nähtävillä olojen aikana.

Asemakaavaa koskeva luonnosvaiheen aineisto oli kehittämislautakunnan päätöksellä 14.8.2018 § 69 julkisesti nähtävillä aikavälillä 27.8. – 25.9.2018. Se esitellään osallisille nähtävilläolon aikana yleisötilaisuudessa.

Ehdotus Isoholmin 29. kaupunginosan Ruottalonlahden asemakaavaksi asetettiin kaupunginhallituksen päätöksellä nähtäville aikavälillä 26.11.2018 – 4.1.2019 julkista kuulemistä varten (MRL 65§ ja MRA 27§).

Asemakaavaa käsittelevät elimet ovat kehittämislautakunta, kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto. Asemakaavanmuutoksen ja -laajennuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

### **Asemakaavan keskeinen sisältö**

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa alue yleiskaavan mukaiseen käyttöön asuinrakennusten korttelialueiksi ja virkistyskäyttöön. Asemakaavalla on tarkoitus muodostaa korttelialueet ja tonttijako kaavalla mahdollistettaville asuinpientaloille.

Katujärjestelyt suunnitellaan palvelemaan syntyvää asuinalueita. Lisäksi kaavassa osoitetaan suunnittelualan katuverkkoon liittyvä ajoneuvoliikenteen yhteys pohjoispuolisille loma-asunnoille. Kevyen liikenteen tarpeissa huomioidaan erityisesti virkistyskäyttö. Alueen tonttijako muodostetaan asemakaavalla sitovaksi.

### **Asemakaavan toteuttaminen**

Tontit asetetaan vuokralle tai myyntiin kaavan saatua lainvoiman ja kun kaavan mukaiset kiinteistöt on muodostettu. Alueen kadut toteutetaan, kun kiinteistöt on muodostettu.

Teknisen huollon verkostojen ja laitteiden toteutus sekä liittymät kiinteistöille toteutetaan ennen tonttien asettamista myyntiin. Tekninen verkosto ja katurakentaminen suunnitellaan ja toteutetaan yhteistoimintana.

Puistoalueet toteutetaan kaavan saatua lainvoiman. Rannan puiston toteutusta varten tulee laatia yleissuunnitelma, jonka pohjalta tekninen toteutus suunnitellaan. Yleissuunnitelmassa tulee huomioida alueelle laadittu hulevesisuunnitelma.

Asuntojen rakentaminen tapahtuu yksityisten toimesta ja aikataululla.

Alueen käyttöä ja rakentamista ohjeistetaan asemakaavaa varten laadittujen selvitysten pohjalta.

## Sisällysluettelo

<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>I</b>
<b>Kaava-alueen sijainti .....</b>	<b>II</b>
<b>Kaavan nimi ja tarkoitus.....</b>	<b>II</b>
<b>TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>III</b>
<b>1 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Alueen yleiskuvaus.....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Luonnonympäristö .....</b>	<b>2</b>
1.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva.....	2
1.2.2 Luonnonolot .....	2
1.2.3 Luonnon monimuotoisuus .....	6
1.2.4 Pienilmasto .....	9
1.2.5 Vesistöt ja vesitalous .....	10
1.2.6 Luonnonsuojelu .....	10
<b>1.3 Rakennettu ympäristö .....</b>	<b>11</b>
1.3.1 Väestö ja yhdyskuntarakenne .....	11
1.3.2 Palvelut ja työpaikat .....	12
1.3.3 Virkistys .....	12
1.3.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	12
1.3.5 Liikenne ja tekninen huolto.....	13
1.3.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	13
<b>1.4 Maanomistus .....</b>	<b>13</b>
<b>1.5 Suunnittelutilanne.....</b>	<b>16</b>
1.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	16
1.5.2 Asemakaavan sisältövaatimukset .....	16
1.5.3 Maakuntakaava .....	17
1.5.4 Yleiskaava .....	19
1.5.5 Voimassa oleva asemakaava .....	21
1.5.6 Rakennusjärjestys.....	22
1.5.7 Pohjakartta .....	22
1.5.8 Rakennuskiellot ja suojelupäätökset.....	22
1.5.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat .....	22
1.5.10 Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut selvitykset .....	22
<b>2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>23</b>
<b>2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....</b>	<b>23</b>
<b>2.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....</b>	<b>23</b>

2.2.1	Osalliset .....	23
2.2.2	Vireilletulo .....	23
2.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	23
2.2.4	Viranomaisyhteistyö.....	26
2.2.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	27
<b>3</b>	<b>ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....</b>	<b>28</b>
<b>3.1</b>	<b>Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....</b>	<b>28</b>
3.1.1	Kaupungin asettamat tavoitteet .....	28
3.1.2	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet .....	28
3.1.3	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet .....	29
<b>3.2</b>	<b>Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen .....</b>	<b>29</b>
3.2.1	Osallisten tavoitteet .....	29
3.2.2	Asemakaavan laadulliset tavoitteet .....	30
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHTOTARKASTELU .....</b>	<b>31</b>
<b>4.1</b>	<b>Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....</b>	<b>31</b>
4.1.1	Suunnitelmavaihtoehto 1 (VE1) .....	31
4.1.2	Suunnitelmavaihtoehto 2 (VE2) .....	33
4.1.3	Suunnitelmavaihtoehto 3 (VE3) .....	33
<b>4.2</b>	<b>Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu..</b>	<b>34</b>
4.2.1	Vertailu .....	34
4.2.2	Valinta ja perustelut .....	36
<b>4.3</b>	<b>Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....</b>	<b>38</b>
4.3.1	Asemakaavaluonnos.....	38
4.3.2	Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset.....	38
4.3.3	Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen.....	39
4.3.4	Asemakaavaehdotus .....	39
4.3.1	Muistutukset ja niiden huomioonottaminen .....	42
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>43</b>
<b>5.1</b>	<b>Kaavan rakenne.....</b>	<b>43</b>
5.1.1	Mitoitus .....	43
5.1.2	Palvelut.....	43
<b>5.2</b>	<b>Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....</b>	<b>43</b>
<b>5.3</b>	<b>Aluevaraukset .....</b>	<b>44</b>
5.3.1	Korttelialueet.....	44
5.3.2	Muut alueet .....	46
<b>5.4</b>	<b>Kaavan vaikutukset .....</b>	<b>48</b>
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	48

5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	49
5.4.3	Muut vaikutukset .....	52
<b>5.5</b>	<b>Ympäristön häiriötekijät .....</b>	<b>53</b>
<b>5.6</b>	<b>Nimistö .....</b>	<b>53</b>
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>54</b>
<b>6.1</b>	<b>Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....</b>	<b>54</b>
<b>6.2</b>	<b>Toteuttaminen ja ajoitus .....</b>	<b>54</b>
6.2.1	Rakennettavuusselvityksestä johdetut vaatimukset rakentamiselle .....	55
6.2.2	Luontoselvityksestä johdetut vaatimukset toteutukselle .....	55
<b>6.3</b>	<b>Toteutuksen seuranta .....</b>	<b>56</b>
<b>7</b>	<b>LIITTEET .....</b>	<b>57</b>
	Liite 1: Asemakaavan seurantalomake .....	1
	Liite 2: Asemakaavaehdotus ja sitä koskevat merkinnät .....	1
	Liite 3: Havainnekuvat .....	1
	Liite 4: Rakennettavuusanalyysikartta .....	1
	Liite 5: Näkymäanalyysikartta .....	1

## Asemakaavaa koskevat asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.10.2017, korjattu 2.11.2018
- Asemakaavan muutos ja -laajennus / asemakaavakartta ja –kaavamerkinnät, ehdotus 21.2.2019
- Ruottalonlahden asemakaava, AK 239/ Luonnosvaiheen palaute ja vastineet, 21.2.2019

## Asemakaavoitusta varten laaditut selvitykset

- Hekkala Heikki, 2018. *Ruottalonlahden maaperä- ja rakennettavuusselvitys (Ak 239)*. Pöyry, rakennettavuusselvitys 2018, 101008625-001, 8.6.2018. Raahen Kaupunki.
- Hertteli Petri, 2018. *Ruottalonlahden asemakaavan luontoselvitys*. Ramboll, Luontoselvitys, 3.9.2018. Raahen Kaupunki.



## Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat

- *Raahe 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava* on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.4.2007 § 20. Se on oikeusvaikutuksinen ja sitä noudetaan asemakaavan laadinnan ohjeena.
- *Isolahden pohjoispuolisten alueiden asemakaava (AK 78)* on vahvistettu lääninhallituksessa 2.10.1980.
- Pohjois-Pohjanmaan liitto. *Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavojen yhdistelmä: Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava*, maakuntavaltuusto 2.12.2013, YM 23.11.2015, *Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava*, maakuntavaltuusto 7.12.2016 ja *Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava*, maakuntavaltuusto 11.6.2018.
- Pohjois-Pohjanmaan liitto, Mäkinen Kaisa. 2015. *Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla, Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi*. Pohjois-Pohjanmaan liitto, julkaisu B:86.
- Valtioneuvosto, 2017. *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*. Valtioneuvoston päätös 14.12.2017.

# 1 Lähtökohdat

## 1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on tiiviiseen taajamaan rajautuva rakentamaton alue. Alueelle on kerätty maamassoja muun muassa eteläpuolelle rakennetulta Kylmäniemi 2 asunto-alueelta sen rakennusvaiheessa. Maa-ainesten siirto näkyy rannan maisemakuvassa. Aluetta halkoo metsän rajassa pohjois-eteläsuuntainen ajoneuvoliikenteen kuluväylä. Alue rajautuu etelässä tiiviisti rakennettuun taajamaan ja koillisessa viljeltyyn peltoalueeseen.

Aluetta käytetään tällä hetkellä virkistykseen. Alue liittyy Ruottalon vakiintuneeseen loma-asutukseen ja siellä risteilee maastoon virkistyskäytön kuluttamia metsäpolkuja. Rannan alueella on merkkejä taukonuotioiden pidosta ja veneilystä.



Kuva 2 Ote ortoilmakuvasta (Lähde: Maanmittauslaitos). Kuvaan on nimetty kohteina suunnittelualueen ja sen lähiympäristön nykyinen käyttö yleispiirteisesti hahmotellen.

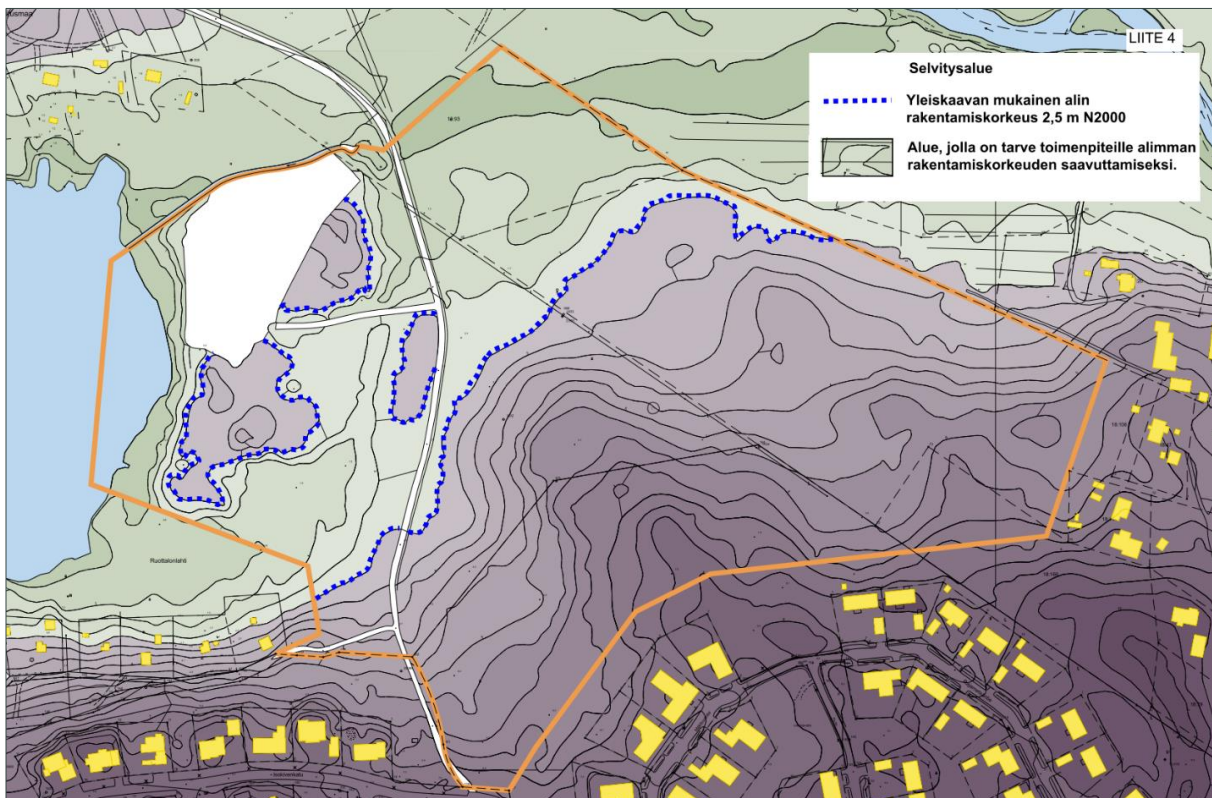
## 1.2 Luonnonympäristö

### 1.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualue on maankohoamisrannikko. Se sijaitsee keskiboreaalaisella metsäkasvillisuusvyöhykkeellä ja Pohjanmaan aapasoiden suokasvillisuusvyöhykkeen Suomenselän ja Pohjois-Karjalan aapasoiden alueella.

### 1.2.2 Luonnonolot

Suunnittelualueen länsiosa on merenlahteen rajoittuvaa pensoittuvaa rantaa. Alueen pohjoisrajalla on merestä kuroutunut alanne, jossa kulkee laskuoja. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta moreenikangasta, jota peittää mänty- ja kuusivaltainen kangasmetsä.



*Kuva 3 Kuvassa esitetään alueen topografia ja lähtökohtaisesti ne alueet, joilla maanpintaa on nostettava, jos alueelle sijoitetaan rakentamista. Kartan tietoja on tarkennettu alueelle laaditussa maaperäselvityksessä. (Kuva: Raahen kaupunki, Kaavoitus 2018.)*

Alue on lähes kokonaan koilliseen ja länteen laskeutuvaa rinnettä. Maaston korkeus vaihtelee välillä 0 ... + 8 metriä merenpinnasta (N2000). Länsi- ja pohjoisosan alavat alueet alittavat selvästi alimman rakentamiskorkeuden. Suunnittelualue liittyy pohjois-koillisessa Pattijoen etelähaaran laaksoon. Laaksoalue on aikojen saatossa kohonnut merestä ja se on kuronut luoteessa olleen Ruottalon saaren kiinni mantereeseen. Alueen eteläosa on korkeusolosuhteiltaan vaihtelevaa moreenikangasta.





Kuva 4 Ote arkistokartasta 71 Staden Brahestads Skärgård 1839 (Lähde: Raahen kaupungin arkisto).

### Maaperän yleiskuvaus

Asemakaavasuunnittelua varten on laadittu maaperä- ja rakennettavuusselvitys<sup>1</sup> toukokuussa 2018. Selvityksessä kuvataan alueen pinnanmuodostusta ja pohjaolosuh- teita seuraavasti<sup>2</sup>, otteet on referoitu:

Selvitysalueen läpi kulkevan Ruottalontien ja rannan väliin on läjitetty ympäristön rakentamisen yhteydessä tullutta kaivumaita. Ruottalontien itäpuolella maanpinta laskee selvitysalueen pohjoisreunalle. Ruottalontien ja rannan välissä maanpinta laskee länteen, kohti rantaa. Selvitettävän alueen pintavesien kuivatus tapahtuu yleisesti maanpinnan vieton mukaan pohjoiseen, ja alueen keski- ja länsiosassa länteen, kohti merta.

Maanpinnassa ohuen humuksen alla moreeni on tutkimusten mukaan rakeisuudeltaan routivaa ja tiiviydeltään tiivistä silttistä hiekkamoreenia ja hiekkamoreenia. Selvitysalueen luoteisosalla ja ranta-alueella, alueella missä luontainen maanpinta on tason + 2 alapuolella, tiiviin moreenin päälle on kerrostunut jääkauden jälkeen syvään veteen hienojakoisia kerrostumia. Hienojakoiset kerrostumat ovat tutkimusten mukaan rakeisuudeltaan voimakkaasti routivia, sulfidipitoisia hiekkaisia silttejä ja silttisiä hiekkvoja, ja ovat tiiviydeltään löyhässä tilassa. Löyhät hienojakoiset kerrostumat syvenevät länteen, kohti rantaa. Jäätiköt ja tulvavedet ovat kuljettaneet paikoitellen kerroksiin rakeisuudeltaan karkeampia ja tiiviydeltään tiiviimpiä hiekkaisia välikerroksia.

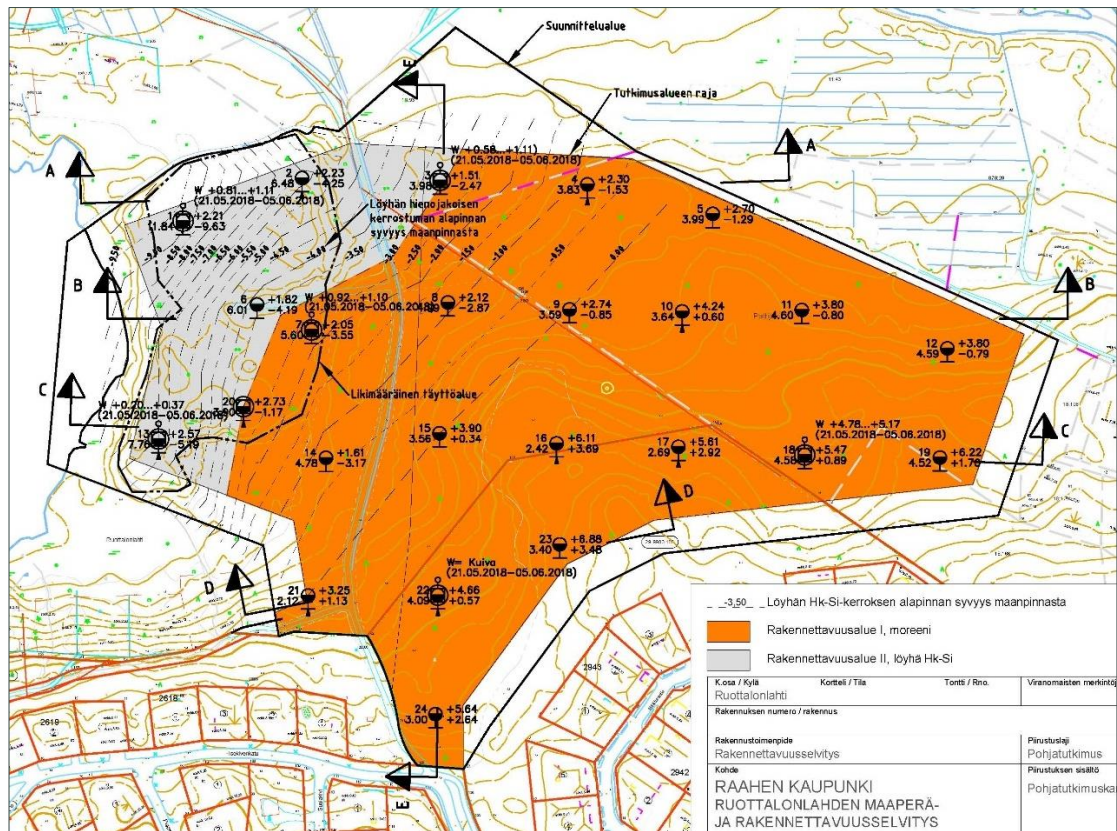
Ranta-alueelle on ajettu täyttöjä tutkimusten mukaan 1 ... 3 m paksulti. Täyttömaa on rakeisuudeltaan routivaa silttistä hiekkaa, silttistä hiekkamoreenia ja hiekkamoreenia, ja siihen on sekoittunut mm. humusta. Lisäksi täyttöjen alle on jäänyt vanha pintahumuskerrostuma.

Tutkimusten yhteydessä ei määritetty mahdollista kallion pintaa.

<sup>1</sup> Asemakaavoitukseen liittyvä erillisselvitys / Hekkala Heikki, 2018. *Ruottalonlahden maaperä- ja rakennettavuusselvitys (Ak 239)*. Pöyry, rakennettavuusselvitys 2018, 101008625-001, 8.6.2018.

<sup>2</sup> Hekkala 2018, 2.

Selvitysalueen luoteisosalla ja ranta-alueella pohjavedenpinta oli tasovälillä +0,2 ... +1,1. Moreenialueella, alueen keski- ja itäosassa, pohjavedenpinta oli 0,5 ... 2 m syvyydessä maanpinnasta.



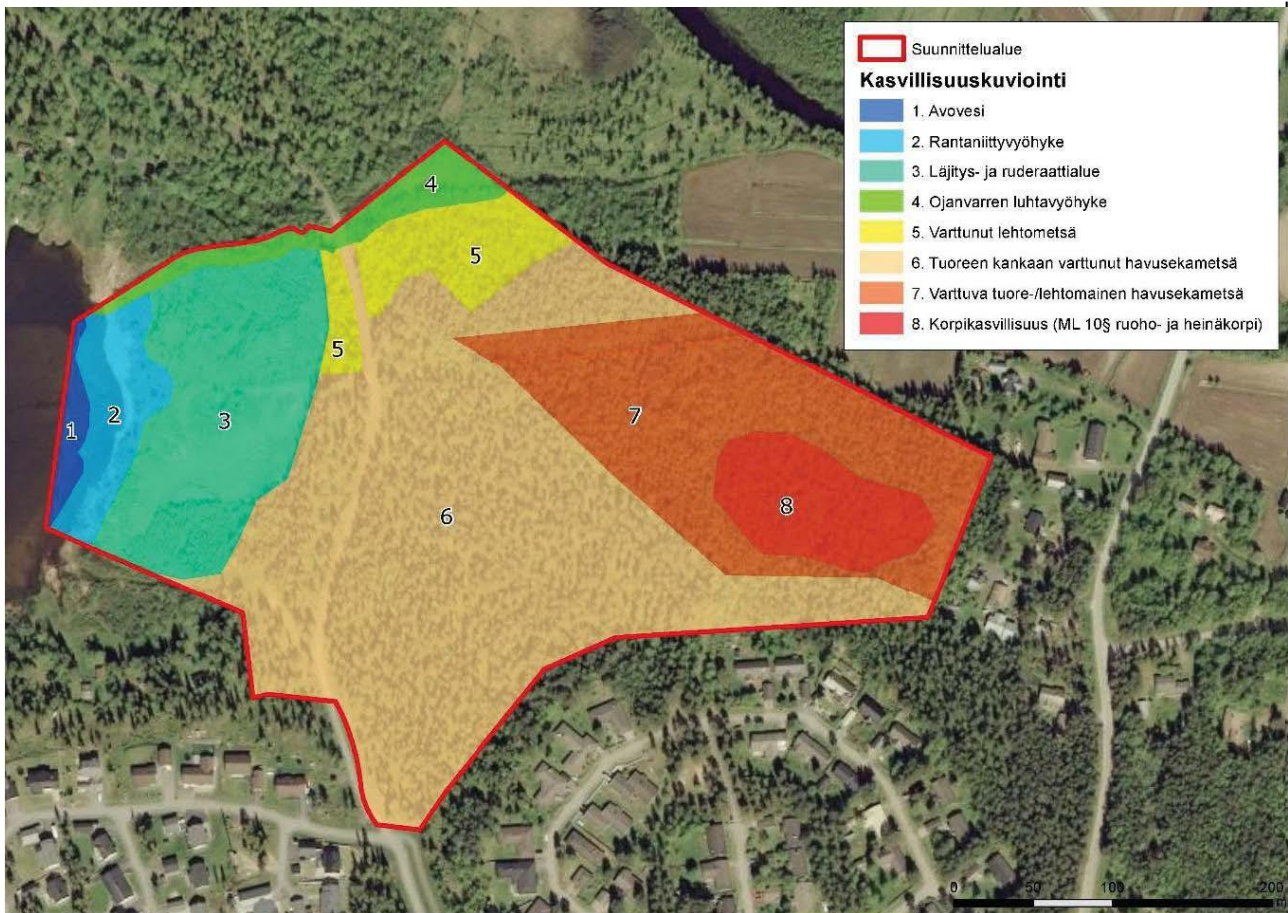
Kuva 5 Ote maaperäselvityskartasta. (Kuva: Pöyry 2018.)

### Luonnonympäristön yleiskuvaus

Suunnittelualueelle on laadittu kesän 2018 aikana luontoselvitys<sup>3</sup>. Luontoselvitysraportissa on annettu tarkempi kuvaus kasvillisuuskuviosta ja suojelullisesti arvokasta luontokohteista selvitysalueella. Kaavaselostuksessa kuvataan selvitystulosten pääkohdat kaavasunnittelun näkökulmasta. Luontodirektiivin liitteen IV lajeista on selvitetty liito-orava, lepakot ja viitasammakko. Luontoselvitykseen sisältyy linnust selvitys.

<sup>3</sup> Asemakaavoitukseen liittyvä erilliselvitys / Hertteli Petri, 2018. Ruottalonlahden asemakaavan luontoselvitys. Ramboll, Luontoselvitys, 3.9.2018. Raahen Kaupunki.





Kuva 6 Luontoselvityskartta. Luontoselvitysraportin kuva 1, Kasvillisuuskuviointi. (Kuva: Ramboll 2018.)

Selvitysalueen kasvillisuustyypeissä on havaittavissa sekä maankohoaminen että kulttuurivaikutus. Suunnittelualueella on kapea luonnontilaisen kaltainen rantaniittyvyöhyke ja Ruottalonlahtea. Selvitysalueen vallitsevia metsätyyppejä ovat tuore kangas (MT), lehtomainen kangas (OMT), kulttuurivaikutteiset rantalehtomuuttumat (OFiT) ja läjitysalueen ruderaatti. Metsät ovat 30 – 70 vuoden ikäisiä, läjitysalueilla 10 – 30 vuoden ikäisiä. Ruottalonlahdentien itäpuolella esiintyy reheviä kuusi- ja mäntyvaltaisia havusekametsiä.<sup>4</sup>

Läjitysalue ulottuu lähelle rantaa ja rannan luontaiset lajityypit ovat pääsääntöisesti korvautuneet läjitysmassoille kasvavasta lehtomaisesta sekundaarisesta kasvillisuudesta. Läjitysalueiden kasvillisuus on kirjavaa ja koostuu kulttuurilajistosta ja lehtolajistosta. Alueella on aikaisemmin esiintynyt merenrantalehdoille tyypillistä käenkaalimesiangervotyyppin OFiT- lehtoa, jota esiintyy edelleen suunnittelualueen ulkopuolella Ruottalonlahteen laskevan ojan pohjoispuolella. Läjitysalueita reunustavien lehtomaisten alueiden pohjakerroksen monimuotoinen kasvillisuuskaan ei ole luonnontilaista, vaan kehittynyt metsätaloustoimien ja kulttuurivaikutuksen myötä.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Hertteli 2018, 2.

<sup>5</sup> Sama.

### 1.2.3 Luonnon monimuotoisuus

Selvitysalueella kartoitettiin suojellisesti arvokkaat luontokohteet kesällä 2018. EU:n luontodirektiivin, luonnonsuojelulain tai metsälain mukaan suojeltavat kohteet huomioidaan asemakaavoituksessa laaditun luontoselvityksen tietojen perusteella.

#### **Erittäin uhanalainen luontotyyppi**

Luontoselvitysalueella on erittäin uhanalainen luontotyyppi Metsäkortekorpi (luontoselvityskartan kasvillisuuskuvio 8.) Korpikuvio on vajaan hehtaarin kokoinen, josta erittäin uhanalaista metsäkortekorpea on noin puolet. Lisäksi esiintyy ruoho- ja heinäkorpea sekä kangaskorpea. Metsäkorte nousee myös soistuneelle kankaalle saaden korpikuvion näyttämään todellista laajemmalta. Puusto on varttuvaa tai varttunutta kuusivaltaista havusekametsää ja puuston rakennepiirteet ovat luonnontilaisen kaltaiset.<sup>6</sup>

Suunnittelualueella ei esiinny maankohoamisrannikon metsien kehityssarjoja, joihin tuen alempien rantavyöhykkeiden läjittämisestä ja metsätaloustoimista kangasmetsissä. Primäärisuknessiometsien tärkein toiminnallinen piirre on maankohoamisen aikaansaaman kasvillisuussuknession häiriöttömyys, jollaista ei Ruottalonlahdella ole havaittavissa. Metsäkortekorpi edustaa kuitenkin myös suknession päätevaiheen metsää, jotka ojittamattomina ovat harvinaisia.<sup>7</sup>

#### **Silmälläpidettävä luontotyyppi**

Luontoselvitysalueella on silmälläpidettävä luontotyyppi Tuore- ja lehtomainen kangas (luontoselvityskartan kasvillisuuskuvio 7.) Lehtomainen kangas edustaa silmälläpidettävää (NT) Keski-ikäistä mänty- tai kuusivaltaista lehtomaista kangasta. Koska metsänkäytön jälkiä puustossa esiintyy, metsiä ei voida pitää luonnontilaisina. Tuoreen- ja lehtomaisen kankaan kuvio on kuitenkin harventamattomana luonnontilaisen kaltaista, joka nostaa niiden arvoa hoidettuihin talousmetsiin verrattuna.<sup>8</sup>

#### **Luonnonsuojelulain 29 §:n suojellut luontotyypit**

Suunnittelualueella ei esiinny Luonnonsuojelulain 29 §:n suojeltuja luontotyyppejä.<sup>9</sup>

#### **Metsälain 10 §:n erityisen tärkeät elinympäristöt**

Kasvillisuuskuvioinnin kohde 8 edustaa Metsälain 10 § erityisen tärkeistä elinympäristöistä metsäkortekorpea. (Ks. erittäin uhanalainen luontotyyppi).<sup>10</sup>

#### **Vesilain 2 luvun 11 § kohteet**

Suunnittelualueella ei esiinny vesilain mukaisia kohteita.<sup>11</sup>

---

<sup>6</sup> Hertteli 2018, 8.

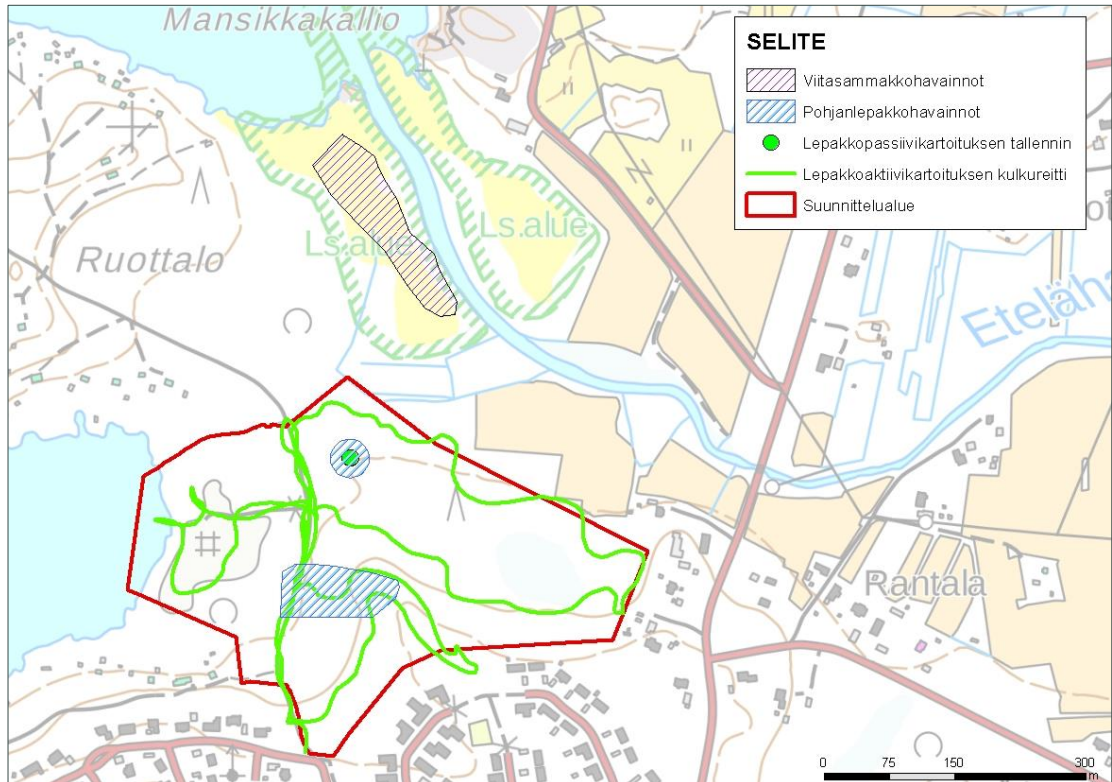
<sup>7</sup> Sama.

<sup>8</sup> Sama, 8-9.

<sup>9</sup> Sama, 9.

<sup>10</sup> Sama.

<sup>11</sup> Sama.



Kuva 7 Luontoselvitysraportin kuva 10, Viitasammakko- ja lepakkokartoituksen tulokset kartalla. (Kuva: Ramboll 2018.)

### Uhanalaiset ja huomionarvoiset lajit

Suunnittelualueella ei esiinny uhanalaista tai huomionarvoista kasvilajistoa.<sup>12</sup>

Upossarpio on uhanalainen laji ja se kuuluu erityisesti suojeltaviin lajeihin. Siitä on aiempia havaintoja Mikonkarinnokan lounaisosassa ja Mikonkarinlahden pohjukassa Pattijokisuun eteläpuolella. Upossarpio kartoitettiin suunnittelualueen edustalta, mutta havaintoja lajista ei tehty.<sup>13</sup>

### EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajit

ELY-keskuksen aineistossa ei ollut mainintoja liito-oravasta suunnittelualueelta tai sen lähialueelta. Maastossa merkkejä liito-oravan esiintymisestä ei havaittu. Suunnittelualueen potentiaali liito-oravan pesimäreviiriksi arvioidaan alhaiseksi. Sen sijaan liito-oravan olisi mahdollista hyödyntää aluetta ruokailuun tai siirtymäreittinä. Lähi-alueelta kuitenkin ei ole tiedossa liito-oravareviirejä, joilta lajin kulkua suunnittelualueelle olisi odotettavissa.<sup>14</sup>

Tehdyssä luontoselvityksessä ei havaittu luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Pohjanlepakoiden havaintopaikat ovat varsin tavanomaista metsäaluetta, jolla ei katsota olevan erityistä merkitystä myöskään

<sup>12</sup> Hertteli 2018, 9.

<sup>13</sup> Sama, 3.

<sup>14</sup> Sama, 10.

ruokailualueena. Näin ollen lepakkotieteellisen yhdistyksen luokittelua käyttäen alueelta ei todettu luokkien I ja II mukaisia alueita. III-luokan alueita ei rajattu, sillä todennäköisesti lepakoita liikkuu jonkin verran kaikkialla suunnittelualueella.<sup>15</sup>

Suunnittelualueelta ei tehty havaintoja viitasammakosta.<sup>16</sup>

### **Linnustaselvitys**

Luontoselvityksessä todetaan, että linnustosta saatiin luotettava käsitys maastokäyntien aikana. Huomionarvoisten lintujen reviirit ja muut havaintopaikat sijoittuvat pääsääntöisesti asemakaavassa osoitetuille viheralueille. Lähinnä paikallisia vaikutuksia kohdistuu luontoselvityksen mukaan lähinnä pyyn, töyhtötiaisen, hömötiaisen ja punatulkkun elinympäristöön.

Linnustonsuojelun kannalta merkittävimiksi lajeiksi katsottiin luonnonsuojelulain 46 §:n ja 47 §:n nojalla uhanalaisiksi luokitellut lajit ja erityisesti suojelua vaativat lajit, Suomen lajien uhanalaisuustarkastelussa valtakunnallisesti tai alueellisesti uhanalaisiksi määritellyt lajit (Tiainen ym. 2016, Birdlife Suomi 2013) sekä Euroopan Unionin lintudirektiivin (Neuvoston direktiivi 79/409/ETY) liitteen I mukaiset lajit, joiden elinympäristöjä jäsenvaltioiden tulisi suojella erityistoimin sekä Suomen kansainväliset vastuulajit.<sup>17</sup>

Suojelullisesti luokiteltuja havaittuja pesimälajeja olivat töyhtötiainen, hömötiainen, viherpeippo, punavarpuinen, punatulkku. Seudulla vähälukuisemmista lajeista esiintyi viitakerttunen. Pikkutikka havaittiin (11.5.) hetken aikaa rummuttavana maanläjitysalueen reunalla. Lajin pesintä suunnittelualueella arvioitiin epätodennäköiseksi muiden havaintojen puuttuessa.<sup>18</sup>

Rengastustietorekisterissä ei ollut petolintujen tai suojelullisesti huomioitavien lajien pesintöjä hankealueella tai sen läheisyydessä kahden kilometrin säteellä. Matalavetisellä ja suojaisalla Ruottalonlahden pohjukalla on vanhastaan tiedetty olevan merkitystä vesilintujen ruokailu- ja levähdysalueena sekä poikueiden varttumisalueena. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole luokiteltuja valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai alustavia paikallisesti arvokkaita lintualueita (IBA, FINIBA, MAALI).<sup>19</sup>

Erittäin uhanalaisiksi (EN) luokiteltuja lajeja olivat tukkasotka, tukkakoskelo ja mustakurkku-uikku. Vaarantuneiksi luokitelluista (VU) lajeista olivat haapana, isokoskelo, taivaanvuohi, töyhtötiainen, hömötiainen, viherpeippo, punatulkku ja pajusirkku. Silmälläpidettäviksi (NT) luokitelluista lajeista havaittiin pesintään viittaavasti silkkiuikku, kuovi ja punavarpuinen. Alueellisesti uhanalaisiksi (RT) luokiteltuja ei havaittu.<sup>20</sup>

---

<sup>15</sup> Hertteli 2018, 12.

<sup>16</sup> Sama.

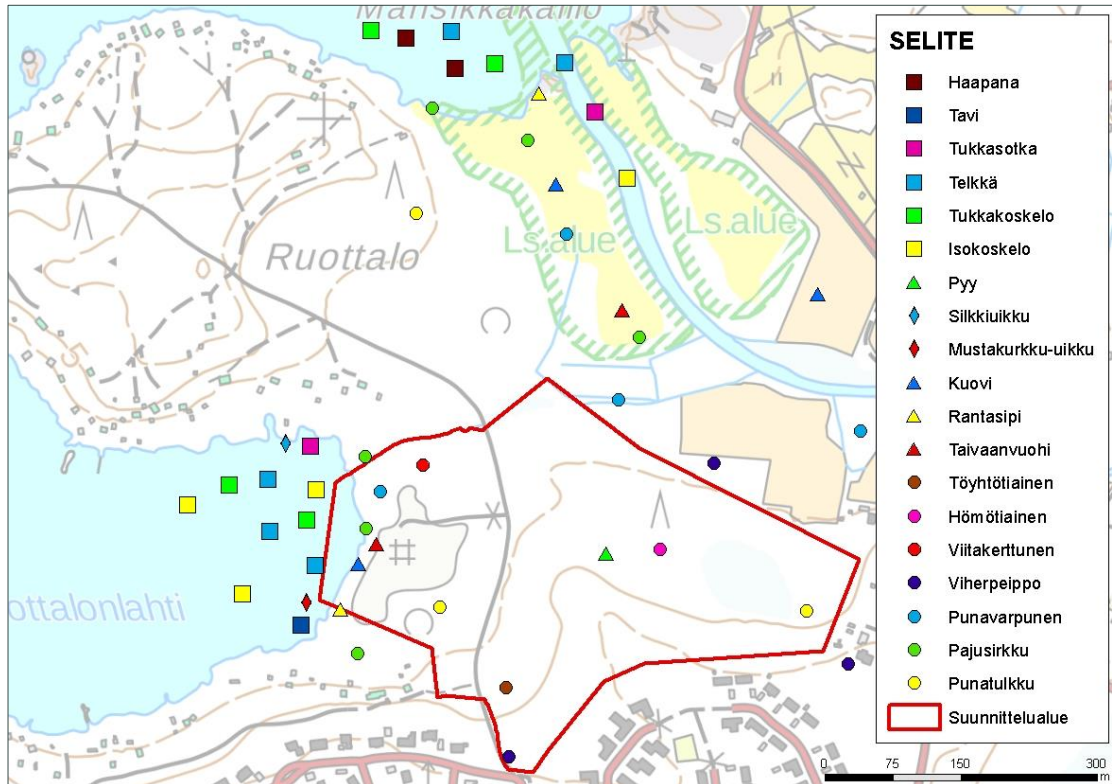
<sup>17</sup> Sama, 13.

<sup>18</sup> Sama, 14.

<sup>19</sup> Sama, 14.

<sup>20</sup> Sama, 15.





Kuva 8 Luontoselvityksraportin kuva 12, Huomionarvoisten lintulajien reviirien sijainnit tai muut havaintopaikat maastokartoituksissa. (Kuva: Ramboll 2018.)

Kansainvälinen vastuu merkitsee lähinnä siitä, että lajin seuranta ja tutkimusta on tehostettava, ja että lajin elinympäristö tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa. Suomen vastuulla on sellaisia lajeja, joiden kokonaislevinneisyys on laaja, mutta ne ovat yleisiä vain pienellä osalla aluetta, josta merkittävä osa on Suomessa. Vastuulajeja valittaessa pidettiin ohjearvona, että Suomessa pesii vähintään 15 prosenttia Euroopan kannasta. Maastokartoituksissa tavattiin pesintään viittaavasti kahdeksan Suomelle määriteltyä vastuulajia<sup>21</sup>.

#### 1.2.4 Pienilmasto

Sääolosuhteiden äärevöityessä ilmaston muutoksen yhteydessä myrskyt ja rankkasateet lisääntyvät. Isommat viheralueet estävät negatiivisia reunavaikutuksia pieniä paremmin. Ruottalonlahdella metsäalueen pirstaloituessa reunavaikutus kasvaa, ja puuston puskurikyky mm. tuulia ja myrskyjä vastaan heikkenee. Ruottalonlahdella osa ranta-alueen luontaisesta lehtipuuvaltaisesta vyöhykkeestä on kaadettu läjitysalueen tieltä ja sille syntyneen puuston juuristo ei välttämättä kestä myrskyjä. Lisäksi läjitysalueelle kohdistuu rakentamista. Pohjukan tuuliolosuhteet muuttuvat siten uuden maankäytönsuunnitelman myötä tuulisimmaksi. Muualla suunnittelualueella metsien määrä ja puustoisuus vähenevät. Viheralueiden pienempi koko altistaa puiden kaatumiselle. Jatkosuunnittelussa tulisikin kiinnittää huomiota lännen puolelta puhaltaviin tuuliin ja viheralueiden muotoon.<sup>22</sup>

<sup>21</sup> Lajit on esitetty luontoselvityksen taulukossa 1, *Suojelullisesti luokitellut lajit ja niiden esiintymä*. Hertteli 2018, 16.

<sup>22</sup> Hertteli 2018, 18.



### 1.2.5 Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavoitettava alue liittyy merenlahteen. Suunnittelualueen länsiosassa on ka-  
pea kaista Ruottalonlahtea. Alueen pohjoisosassa on laskuoja Pattijoen Etelähaaran  
ja Ruottalonlahden välillä. Laskuoja on syntynyt maaston alavimpaan paikkaan, jossa  
Ruottalon saari on maannouseman seurauksena kuroutunut kiinni mantereeseen.

Maaperä ja rakennettavuusselvityksessä todetaan, että selvitettävän alueen pintave-  
sien kuivatus tapahtuu yleisesti maanpinnan vieton mukaan pohjoiseen, ja alueen  
keski- ja länsiosassa länteen, kohti merta.<sup>23</sup>

Luontoselvityksessä todetaan: Kosteikko- ja ranta-alueet toimivat luonnostaan pus-  
kurina ravinteiden ja vedenpinnan nousun suhteen. Ranta-alueiden luonnolla on si-  
ten merkitystä tulvantorjunnassa ja hulevesisuunnittelussa. Ruottalonlahden pohjuk-  
kaan johtaa suunnittelualueen rajalla laskuoja, jota pitkin kulkevat vedet rehevöittä-  
vät lahtea.<sup>24</sup>

Valumaolosuhteiden huomioimisella voidaan ennaltaehkäistä ylivalunnan aikaisia  
vaikutuksia mm. rankkasateilla. Lähtökohtaisesti yhtenäisemmät puustoiset alueet  
ovat sekä puskurivyöhykkeenä että ekologisena vyöhykkeenä parempia. Siten korpi-  
kohteiden huomioiminen on myös vedenpidätyskyvyn vuoksi suositeltavaa. Puustois-  
ten alueiden osalta voidaan tiivistää, että laajamittainen puuston poistaminen ran-  
noilla lisää tuulisuutta, kuivuutta ja varjostusvaikutus vähenee.<sup>25</sup>

### 1.2.6 Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita tai suojeluohjelmien alaisia alueita.  
Tehdyn luontoselvityksen perusteella alueella ei esiinny muita sellaisia lajeja, jotka  
rajoittavat asemakaavan laadintaa, kuin erittäin uhanalainen metsäkortekorpi. Kasvil-  
lisuusselvityksessä kartoitettu luontotyyppi, kuvioinnin kohde 8, edustaa Metsälain  
10 §:ssä kuvatuista erityisen tärkeistä elinympäristöistä metsäkortekorpea.<sup>26</sup>

Suunnittelualueen lähellä on yksi yksityisten maalle perustettu luonnonsuojelualue  
*Mikonkarinlahden merenrantaniitty* (LTA202065)<sup>27</sup>. Alue sijaitsee Pattijoen Etelähaa-  
ran suistossa. Se on lähimmillään noin 80 metrin etäisyydellä asemakaava-alueesta  
pohjoiseen.

---

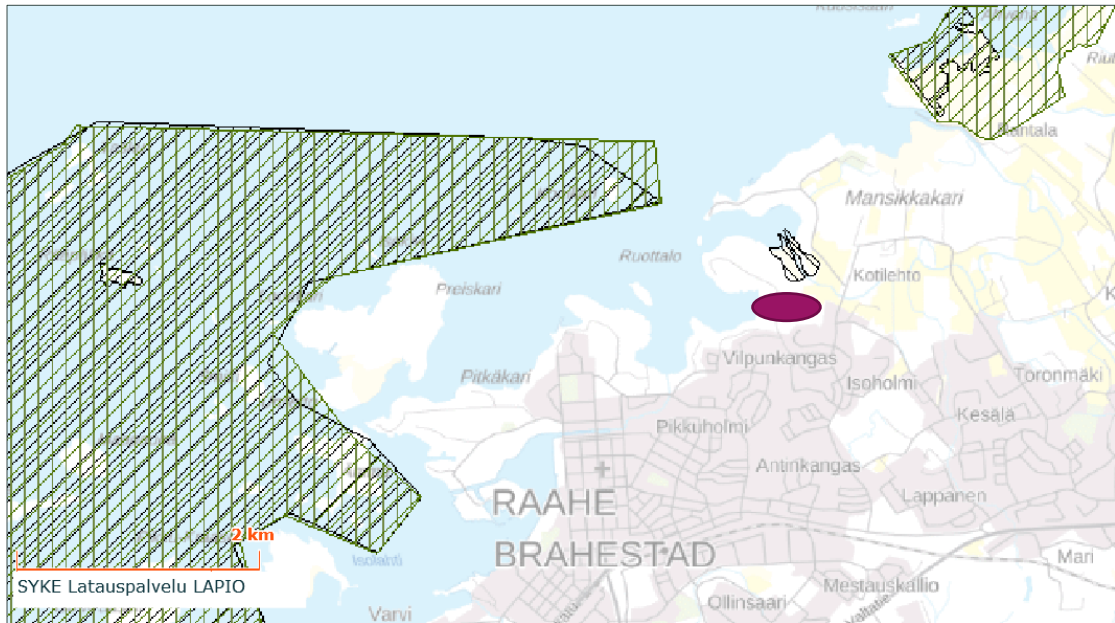
<sup>23</sup> Hekkala 2018, 2.

<sup>24</sup> Hertteli 2018, 17.

<sup>25</sup> Sama, 18.

<sup>26</sup> Sama, 9.

<sup>27</sup> Tieto on peräisin Maanmittaushallituksen ylläpitämästä Paikkatieto-palvelun Karttaikkunasta 1.11.2018.



Kuva 9 Lähiympäristön luonnonsuojelualueet. Natura2000 verkoston alueet on merkitty kuvassa vihreällä pystyviivoituksella ja luonnonsuojelualueet mustalla vinoviivoituksella. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kuvassa violetina alueena. (Kuvallähde: Kuvakaappaus 1.11.2018 SYKE:n ylläpitämästä LAPIO latauspalvelusta<sup>28</sup>.)

Suunnittelualueen länsipuolella on Natura2000 verkostoon kuuluva luonnonsuojelualue *Raahen saaristo* (SPA/SACFI1104600). Alueeseen sisältyy yksityismaiden luonnonsuojelualue *Raahen saariston luonnonsuojelualue* (YSA118317). Merenrannikolla suunnittelualueesta koilliseen, on lisäksi Natura2000 verkostoon kuuluva luonnonsuojelualue *Olkijokisuu - Pattijoen pohjoishaara* (SPA/SACFI1103400). Alueeseen sisältyy yksityismaiden luonnonsuojelualue *Harvakivikon luonnonsuojelualue* (YSA206469).<sup>29</sup>

## 1.3 Rakennettu ympäristö

### 1.3.1 Väestö ja yhdyskuntarakenne

Asemakaavoitettava alue on pääasiassa rakentamaton eikä alueella asuta. Alue on pääasiassa metsäinen ja sen virkistyskäyttö on mahdollista. Alue rajautuu merenlahteen, jonka kautta veneily-yhteys merelle on mahdollinen. Rannan alueelle on läjitetty maa-ainesta läheisiltä taajama-alueilta niiden rakennusvaiheessa ja ruoppausmaata.

Alueen läheisyydessä on kaksi taajamaa kuuluvaa omakotitalojen aluetta, Kylmäniemen 2. asuinalue ja Rajametsäntien – Mäkituvantien asuinalue. Lähimmän ympäröivän taajaman muodostavat Isoholmin, Pikkuholmin ja Kylmäniemen kaupunginosat.

<sup>28</sup> Kuva sisältää Suomen ympäristökeskuksen julkaiseman Metsähallituksen Luonnonsuojelu- ja erämaa-alueet -paikkatietoaineiston, aineisto on päivitetty 29.5.2018, sekä Suomen ympäristökeskuksen Natura2000 alueet -paikkatietoaineiston, aineisto on päivitetty 15.5.2018.

<sup>29</sup> Tiedot ovat peräisin Maanmittaushallituksen ylläpitämästä Paikkatieto-palvelun Karttaikkunasta 1.11.2018.

Alueen läheisyydessä on lisäksi haja-asutusaluetta Mansikkakarintien varressa. Ruottalo, alueen pohjoispuolella, on loma-asuinkäytössä.

### 1.3.2 Palvelut ja työpaikat

Asemakaavoitettavalla alueella ei sijaitse olemassa olevia palveluja. Aluetta lähimmät taajamapalvelut ovat Ouluntien varressa noin kahden kilometrin etäisyydellä. Muun muassa lähin market on siellä. Kaupunkikeskustan kattavat palvelut ovat noin kolmen kilometrin etäisyydellä. Aluesairaala on noin kahden kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Asemakaavoitettavan alueen läheisyydessä noin 1,5 kilometrin etäisyydellä sijaitsee Antinkankaan koulu (ala-aste) ja päiväkot. Lähin yläaste ja lukio sijaitsevat Merikadulla noin 3,5 kilometrin etäisyydellä. Raahen ammattiopiston lähin toimipiste Lybecker sijaitsee noin 2,5 kilometrin etäisyydellä ja ammattiopisto noin neljän kilometrin etäisyydellä. Lähin kirjasto on ja kaupunginkirjasto on Rantakadun varressa noin 3,5 kilometrin etäisyydellä.

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole olemassa olevia työpaikkoja. Lähimmät varsinaiset työpaikka-alueet ovat Ouluntien varressa ja kaupunkikeskustassa. Ympäröivälle taajama-alueelle sijoittuu lisäksi yksittäisiä elinkeinon harjoittajia. Tämän hetken suurimmat työnantajat Raahessa ovat SSAB (5 km) ja Raahen kaupunki, jolla on useita toimipisteitä.

Mikonkarin alueen toimintaympäristöön liittyy oleellisesti kalasatama. Matkailumajoitusta harjoittaa niin ikään Mikonkarissa oleva *SF-Caravan Lohenpyrstö* -leirintäalue.

Alueen koillispuolella on viljelty peltoalue, joka liittyy Pattijoen etelähaaran viljeltyyn laaksoalueeseen.

### 1.3.3 Virkistys

Asemakaavoitettavan alueen läheisyydessä noin kahden kilometrin etäisyydellä sijaitsee Mikonkarin virkistys- ja matkailualue. Virkistyskäytön paikkoja ovat muun muassa uimaranta ja luontopolku.

Alueen läheisyydessä etelässä on Isoholmin laaja leikkipuistoalue. Urheilupalveluja löytyy muun muassa Koivuluodosta noin neljän kilometrin etäisyydeltä ja Pattasista noin kolmen kilometrin etäisyydeltä.

### 1.3.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön arvokkaita kohteita eikä todettuja tai oletettavia muinaisjäännöksiä.

### 1.3.5 Liikenne ja tekninen huolto

Asemakaavoitettavan alueen läpi kulkee ajoneuvoliikenteen tie, joka johtaa Ruottalon loma-asunnoille. Hiekkatieyhteys on käytössä pääasiassa kesäisin. Ajoneuvoliikenne tulee alueelle etelästä Holmintieltä. Tieyhteys päättyy Ruottaloon. Ruottalon tien kautta on alueelle kuljetettu maa-ainesta läjitettäväksi.

Alue on jalankulkijoiden suosiossa. Metsäpohjaan on syntynyt polkuverkosto virkistyskäytön kulumana.

Asemakaavoitettavalla alueella on olemassa olevaa rakennetta palvelevaa teknistä verkostoa. Aluetta halkovat ilmajohto, runkoviemärijohto ja läheisten loma-asuntojen vesijohto. Verkosto on esitetty selostuksen kuvissa nro 10 – 13.

Asemakaavoitettavan alueen keskellä kulkee Ruottalon loma-asutuksen sähkön jakeluverkkolinja ilmajohtona. Ilmajohdon linjaus tulee muuttumaan ja se muutetaan tarvittavilta osin maakaapeliksi.

Ruottalon loma-asutuksen vesijohto on kuljetettu suunnittelualueen läpi merenrannassa. Vesijohtolinjaukseen voi aiheutua muutoksia merenrannan puiston ja korttelien rakentamisesta.

Asemakaavoitettavan alueen läpi kulkee itä-länsisuuntainen paineviemärijohto, joka kääntyy rannassa kulkemaan etelään kohti taajamaa ja vedenpuhdistuslaitosta. Johdon linjaus muuttuu asemakaavan johdosta kaavan mukaisilla rakennettavilla kortteli- ja katualueilla.

Ruottalonlahden etelärannan loma-asuntojen vesi- ja jätevesihuoltoverkon rakenteet ulottuvat suunnittelualueen etelärajalalle ja osin suunnittelualueelle. Niihin ei aiheudu muutoksia asemakaavan johdosta.

Suunnittelualueeseen liittyvät taajaman asuinalueet ovat kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Sieltä verkosto voidaan ulottaa suunniteltavalle alueelle.

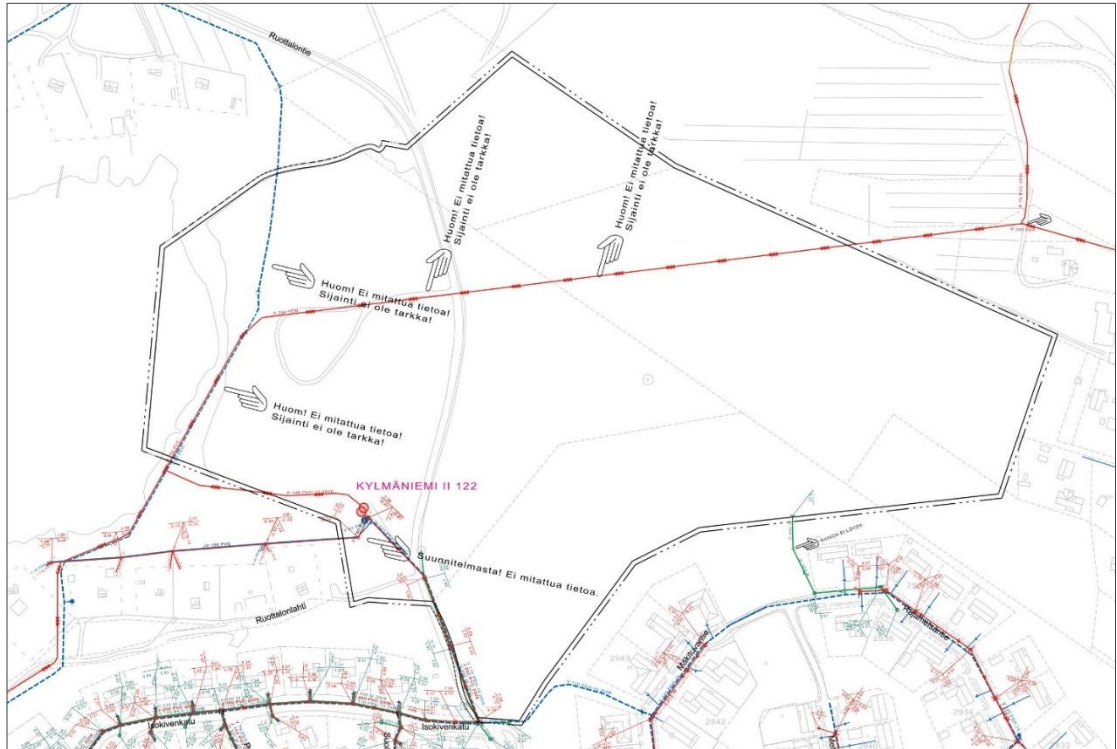
### 1.3.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Hakotaurissa, noin 1,1 kilometrin etäisyydellä on jäteveden puhdistamo.

Asemakaavoitettavan alueen maa-aineksesta on maaperätutkimuksissa havaittu sulfidipitoisuuksia. Pilaantuneiden maa-ainesten tutkimustarve ei ole todennäköinen.

## 1.4 Maanomistus

Asemakaavoitettavan alueen maat omistaa kaupunki.

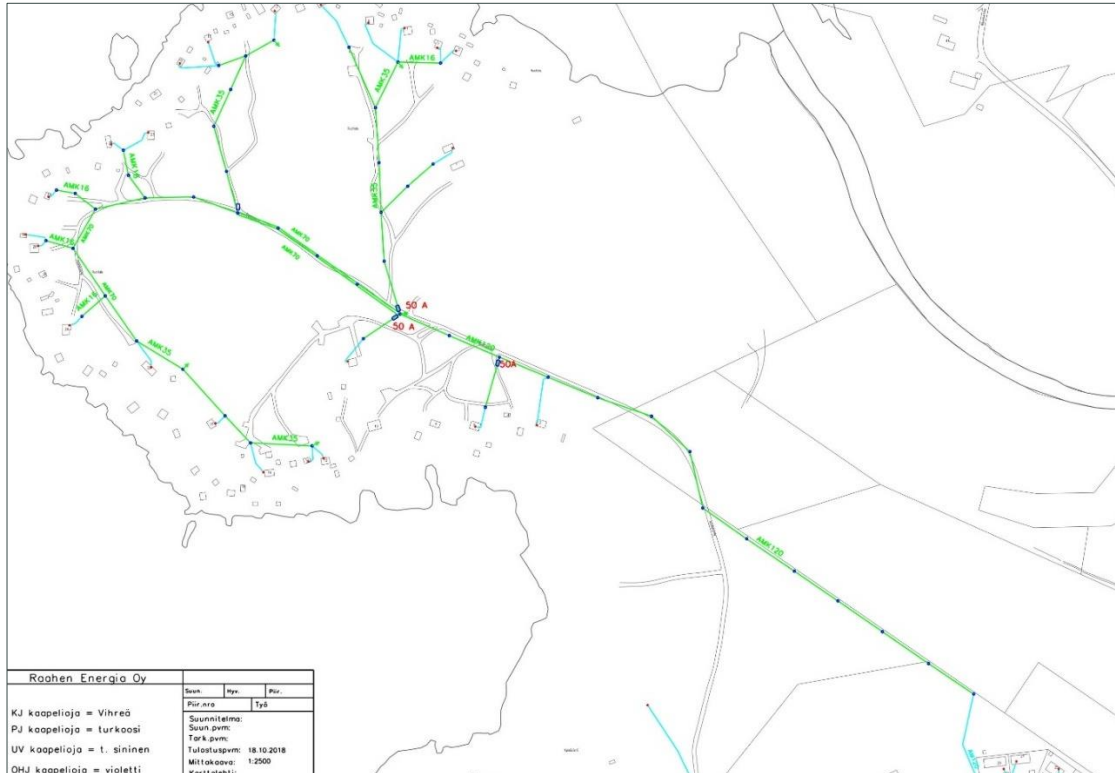


Kuva 10 Ruottalonlahden suunnittelualueen läpi kulkevat vesijohdot ja paineviemärijohto sekä niihin liittyvät rakenteet. Viereisen alueen verkosta on vedetty hulevesijohto suunnittelualueen reunaan saakka. (Kuva: Raahen Vesi 2018.)

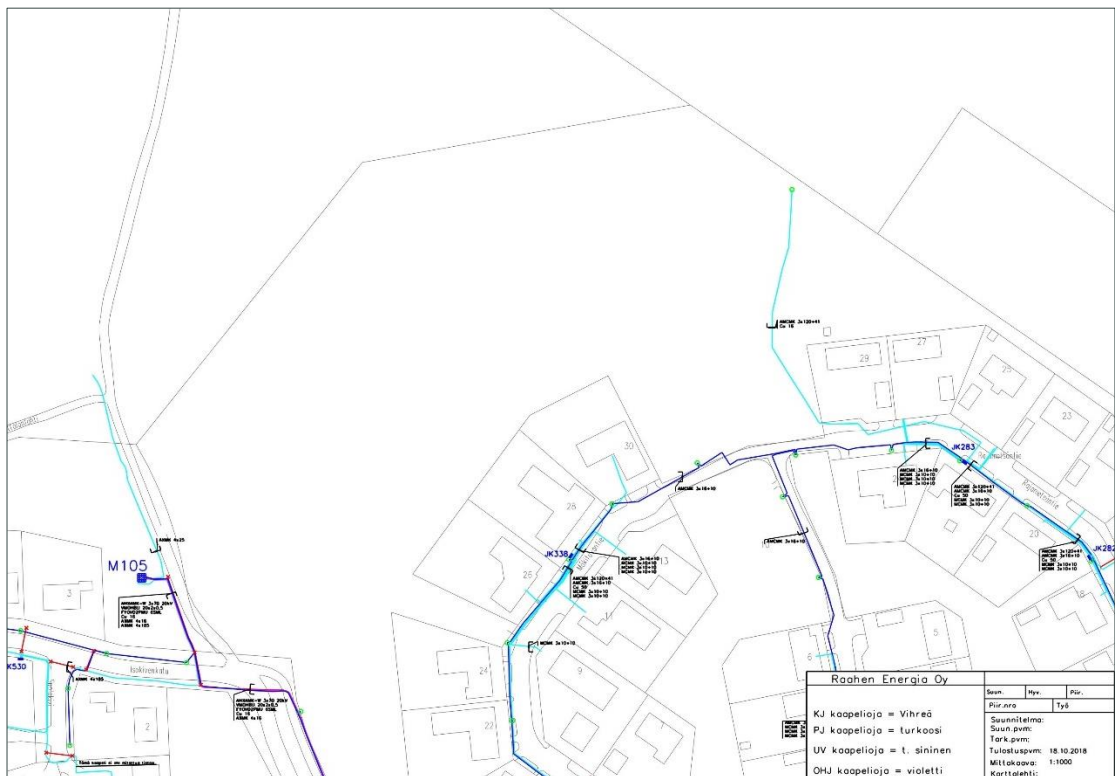


Kuva 11 Ruottalonlahden suunnittelualueen läheisyydessä olevat kaukolämpöjohdot. (Kuva: Raahen Vesi 2018.)





Kuva 12 Ruottalonlahden suunnittelualueen läpi kulkeva ilmajohto. (Kuva: Raahen Energia 2018.)



Kuva 13 Ruottalonlahden suunnittelualueelle tulevat sähköverkon maakaapelit. (Kuva: Raahen Energia 2018.)

## 1.5 Suunnittelutilanne

Osiassa esitellään kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

### 1.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat ympäristöministeriön valmistelamat ja valtioneuvoston asettamat ohjeet alueidenkäytön suunnittelulle. Alkuperäiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on valtioneuvosto hyväksynyt 30.11.2000 ja osittain ne tarkistettiin 13.11.2008.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on vasta uudistettu. Valtioneuvosto antoi 14.12.2017 uudistetuista tavoitteista päätöksen, joka tuli voimaan 1.4.2018. Uudistuksessa tavoitteiden päällekkäisyydet erityislainsäädännön kanssa on purettu. Lisäksi kaikki tavoitteet koskevat nyt koko maata, eikä alueellisia erityistavoitteita enää ole. Päätöstä koskee siirtymäaika, jolloin ennen 1.4.2018 julkisesti nähtäville asetettu kaavaehdotus voidaan hyväksyä annetun päätöksen estämättä 30.9.2018 saakka.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys; merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyteen, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen<sup>30</sup>. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon ja toteuttaa maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista<sup>31</sup>.

Suunnittelualan merkitys luonnonperinnölle on tutkittu luontoselvityksellä. Alueelta paikallistettiin Metsälain 10 §:n mukainen kohde. Muilta osin laadittavalla asemakaavalla ei ole maakunnallista tai valtakunnallista merkitystä.

### 1.5.2 Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon kuten niistä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään.<sup>32</sup>

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saavutettavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä

<sup>30</sup> MRL § 22.2.

<sup>31</sup> MRL § 24.2.

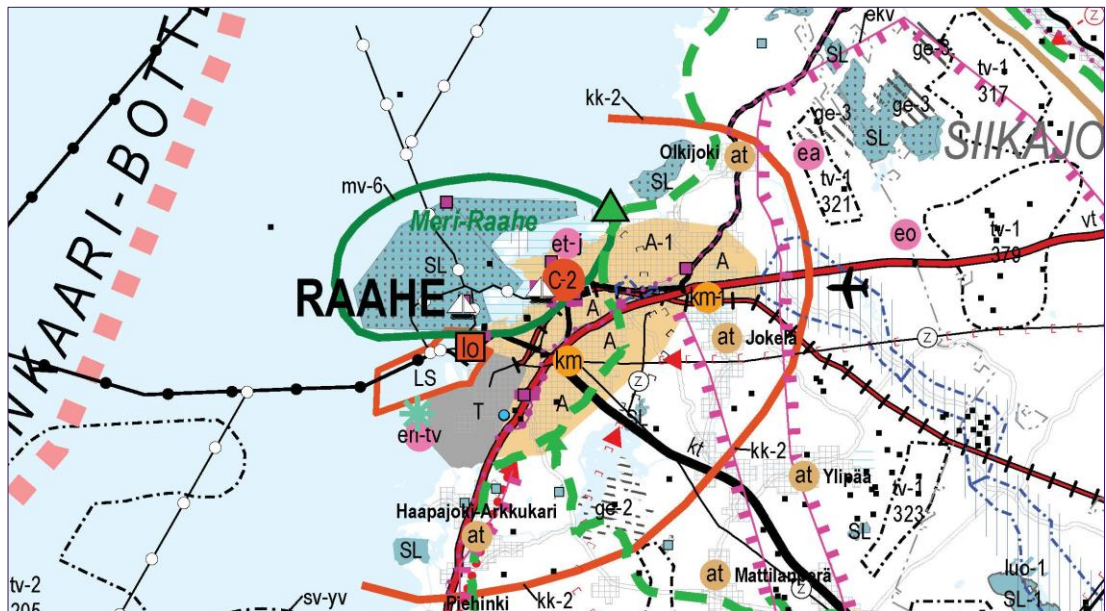
<sup>32</sup> MRL § 54.

niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

### 1.5.3 Maakuntakaava



Kuva 14 Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 11.6.2018<sup>33</sup> (Lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto).

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen on vielä käynnissä. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 1. vaihemaakuntakaavan 2.12.2013 ja 2. vaihemaakuntakaavan 7.12.2016. Kyseiset vaihekaavat ovat lainvoimaisia ja niissä käsiteltyjen teemojen osalta kumoavat aiemman kokonaismaakuntakaavan. Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava 2005 kumoutuu kokonaisuudessaan, kun Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava saa lainvoiman. Hanhikiven ydinvoimakaava jää edelleen voimaan, mutta täydentyy merkinnöiltään niiden teemojen osalta kuin 1. – 3. vaihekaavoissa on käsitelty.

Maakuntavaltuusto on 11.6.2018 hyväksynyt Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan. Kaava ei ole vielä lainvoimainen, ja siitä on tehty valituksia Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Pohjois-Pohjanmaan liiton lausunnot valituksista käsitellään

<sup>33</sup> Maakuntakaavojen yhdistelmäkartassa 11.6.2018 on esitetty voimassa olevat Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava 2010, Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava 2015 ja Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava 2016 sekä Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan ehdotus.

5.11.2018 maakuntahallituksessa, jolloin aikaisintaan varmistuu, voidaanko 3. vaihe-  
maakuntakaava kuuluttaa maakuntahallituksen päätöksellä voimaan.

Kaava-alue on maakuntakaavaan merkityllä *taajamatoimintojen alueella A-1*. Alueen  
yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maanko-  
hoamisrannikon erityispiirteet. Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teolli-  
suus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajen-  
tumisalueita.

Aluetta A-1 koskevat suunnittelumääräykset: *”Yksityiskohtaisemmassa suunnitte-  
lussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä  
huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuu-  
teen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Yksityiskohtai-  
semmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanai-  
sesti ja vajaan rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toimin-  
nallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Maankäyttötat-  
kaisissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituk-  
sessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyö-  
hykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi. Yksityiskohtaisempiin kaavoihin  
tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympä-  
ristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alu-  
eella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden  
kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Taajaman merkittävä laajenta-  
minen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää  
turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki. Maankäytön suunnittelussa tulee  
ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään  
ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.”*

Maakuntakaavan kehittämistoimet asemakaava-alueen läheisyydessä liittyvät kult-  
tuuriympäristöön, matkailuun ja virkistykseen. Osa kaava-alueesta kuuluu *maakun-  
nallisesti arvokalle maisema-alueelle* Raahen saaristo. Aluetta koskee suunnittelu-  
määräys, jonka mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämi-  
sessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot.  
Lisäksi alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa  
osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympä-  
ristöarvot. Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien  
maisematilojen säilymistä. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee  
kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennus-  
tavaltaan maisemaan. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota selvityk-  
sessä *Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla, Pohjois-Pohjanmaan valta-  
kunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täyden-  
nysinventointi*<sup>34</sup> esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen  
säilymiseen. Maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen (*Raahen saaristo ja meri-  
maisema*)<sup>35</sup> arviointitekstissä mainitaan muun muassa, että kaupungin ranta-alueet  
avautuvat laajana ja kauas näkyvänä aluejulkisivuna saaristoon ja merelle.

<sup>34</sup> Pohjois-Pohjanmaan liitto, Mäkinie mi Kaisa. 2015. Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla, Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja  
maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi. Pohjois-Pohjanmaan liitto, julkaisu B:86.

<sup>35</sup> Pohjois-Pohjanmaan liitto, Mäkinie mi 2015, 190 – 192.

Kaava-aluetta koskee *matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistysalueen kehittäminen kohdealueen (mv-6, Meri-Raaha)* aluerajaus, jolla osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistysalueen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia. Aluekokonaisuuksista on mahdollista kehittää matkailu- ja virkistystoimintaa palveleva laaja kokonaisuus. Meri-Raahan ”alueen kehittäminen perustuu saariston luonnonympäristön ja vanhan puukaupungin kulttuuriympäristön arvoihin sekä vetovoimaiseen kaupunkikulttuuriin”.

Kaava-aluetta sivuaa *viheryhteystarpeen* reitti, jolla on merkitty kaupunkiseutujen ja jokilaaksovyöhykkeiden sisäisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia ulkoilun runkoreitistöjä viheralueineen. Merkintään sisältyy sekä olemassa olevia että kehitettäviä ulkoilu-, pyöräily-, melonta- ym. reittejä. Merkintää koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan ”yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata virkistysalueiden ja reittien seudullinen jatkuvuus ja kehittäminen sekä liittyminen virkistyskeskuksiin, suojelualueisiin ja kulttuuriympäristöihin”. Merkintään liittyy kokonaisuus *Raahan saaristo, Raahan seudun luontokokonaisuus (mva, lma)*.

Kaava-alueen läheisyydessä on *virkistys- ja matkailukohde* Mikonkari, joka on seudullisesti merkittävä ulkoilu- ja virkistysalue. Kohdemerkinnällä osoitetaan pääasiassa luonnonympäristöön perustuvia, olemassa olevia tai suunniteltuja virkistysalueita ja matkailun kehittämiskohteita. Mikonkarin kehittämistavoite on matkailupalvelujen kehittäminen.

Virkistys- ja suojelualueiksi sekä liikennettä ja teknistä huoltoa varten maakuntakaavassa osoitettuja alueita koskee maankäyttö- ja rakennuslain 33 § mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Rajoitus ei koske virkistys- ja matkailukohteen kohdemerkintää, kehittämisperiaatemarkintöjä eikä alueiden erityisominaisuuksia kuvaavia merkintöjä.

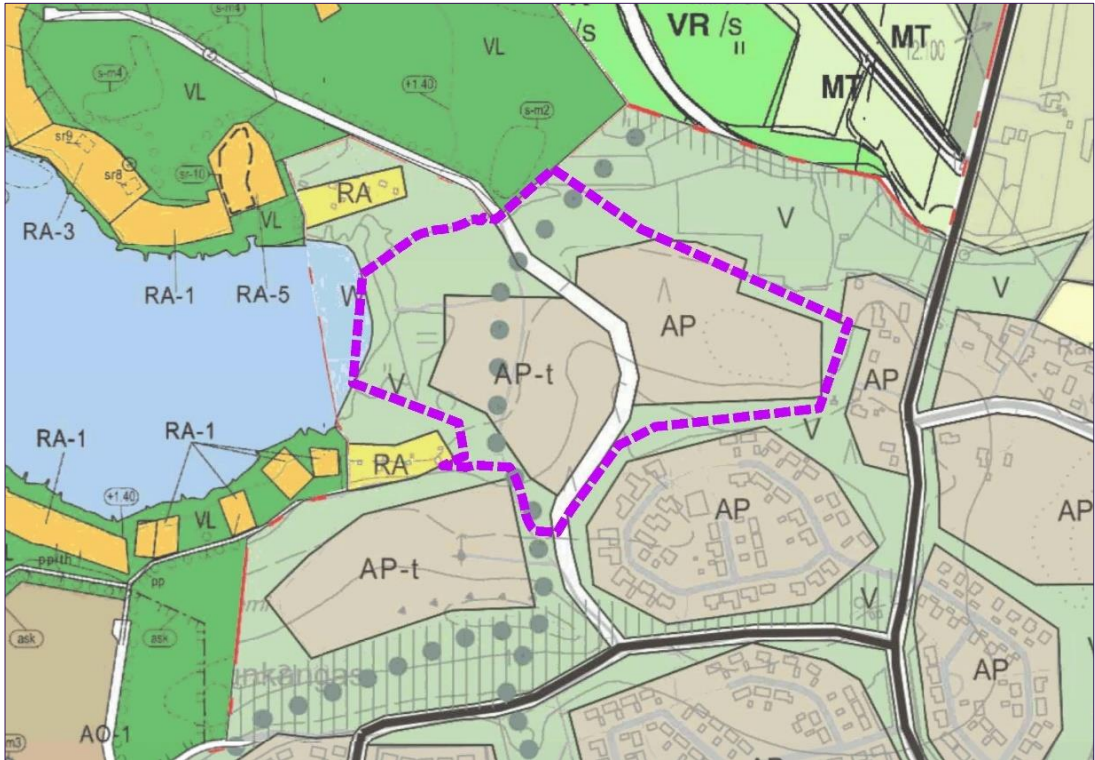
Maakuntakaavassa esitetty viheryhteystarpeen reitti on esitetty yleiskaavassa seudullisena reittinä. Yhteystarve tulee huomioida asemakaavassa. Maakuntakaavassa ei kohdistu kaavoitettavalle alueelle muita sellaisia merkintöjä, jotka vaikuttavat asemakaavasuunnitteluun.

#### 1.5.4 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa *Raaha 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava*. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 11.4.2007 § 20.

Voimassa olevaa osayleiskaavaa kuvaamaan on laadittu kartat *kartta 1, Tavoitteellinen yhdyskuntarakente, liikenneverkko ja virkistysalueet* sekä *kartta 2, Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet*. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kartassa 1 aluevarausmerkinnöillä **AP** = pientalovaltainen asuntoalue, **AP-t** = tiivis pientalovaltainen asuntoalue ja **V** = virkistysalue. Kartassa 2 ei suunnittelualueelle kohdistu merkintöjä.





Kuva 15 Ote yleiskaavayhdistelmästä. Suunnittelualan summittainen sijainti on esitetty kuvassa violetilla katkoviivalla rajattuna.

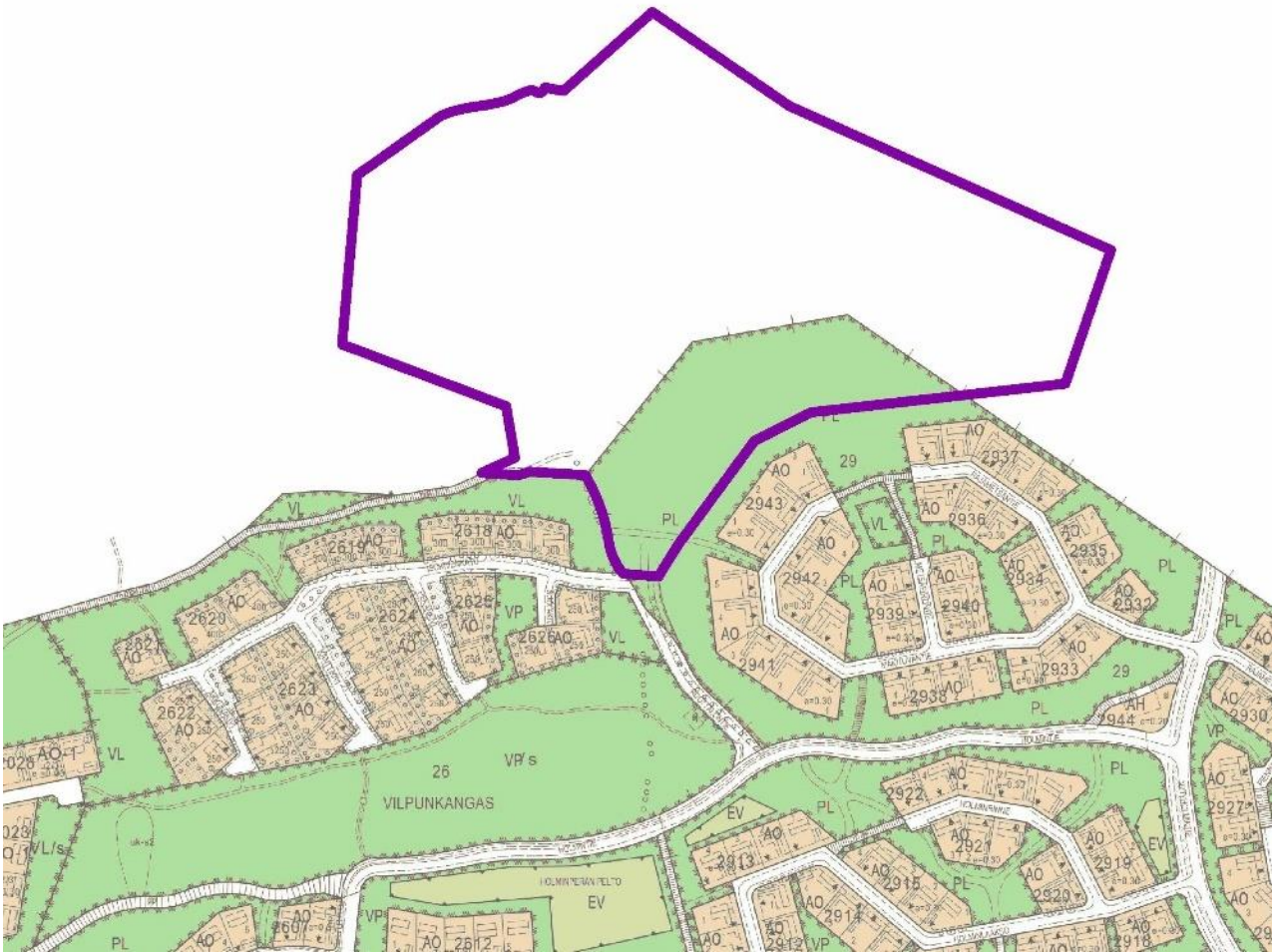
Merkinnän **AP** mukaan alue varataan pääasiassa pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Merkinnän **AP-t** mukaan alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä kerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää matalaa kaupunkimaista rakentamista sekä laadukasta asuinympäristöä. Yleiskaavan mukainen lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista. Merkinnällä **V** osoitettu alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128 § mukainen maisematyölupa. Suunnittelualan läpi kulkee ajoneuvoliikenteen kulkuväylä ja seudullinen virkistysreitti yhteystarve-merkintänä.

Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava rajautuu suunnittelualan länsipuolella *Raahan pohjoiset mannerrannat, osayleiskaavaan*<sup>36</sup>. Ruottalonlahtea kehystävä loma-asutus on aivan suunnittelualuetta lähimpiä loma-asuinpaikkoja lukuun ottamatta osoitettu siinä. Läheiselle Mikonkarin alueella pohjoisessa on laadittu *Pattijoki, Merenrannikon osayleiskaava*<sup>37</sup>.

<sup>36</sup> *Raahan pohjoiset mannerrannat, osayleiskaava* on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.06.2003 ja se on tullut voimaan 22.8.2003. Osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena.

<sup>37</sup> *Pattijoki, Merenrannikon osayleiskaava* on hyväksytty Pattijoen kunnanvaltuustossa 12.2.1998 ja Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus on vahvistanut sen 4.6.1999.

### 1.5.5 Voimassa oleva asemakaava



Kuva 16 Ote ajantasa-asetuksesta. Suunnittelualue on esitetty kuvassa violetilla viivalla rajattuna.

Osalla Ruottalonlahden suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen 2.10.1980 vahvistama *Isokolmin pohjoispuolisten alueiden asemakaava (AK 78)*. Asemakaavanmuutos koskee vahvistetun asemakaavan luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL) alueen etelärajalla.

Suunnittelualue rajautuu kaupunginvaltuuston 13.2.2008 § 4 hyväksymään *Kylmäniemen 2. asuntoalueen asemakaavaan (Ak 203)*. Ajoneuvoliikenteen sisäänvalo Ruottalonlahden suunnittelualueelle kulkee voimassa olevan asemakaava-alueen kautta. Sama reitti palvelee lisäksi alueen pohjoispuolista loma-asumista.

Uuden asuinalueen muodostaminen vaikuttaa vähäisessä määrin kaupungin virkistyskäyttöön tarkoitettujen alueiden määrään. Suunnittelussa tullaan huomioimaan poistuvaa virkistyskäytössä ollutta aluetta kiinnittämällä erityistä huomiota asemakaavassa osoitettavien virkistysreittien jatkuvuuteen ja laatuun.

Suunnittelualueen ympäristö on taajama-alueen osalta rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Suunnittelualueen pohjoispuolella on loma-asuinalue. Suunnitteluratkaisu vaikuttaa loma-asuntojen alueen ajoneuvoliikenteen sisäänvaloreitin linjaukseen asemakaava-alueella.



### 1.5.6 Rakennusjärjestys

Raahen seutukunnan yhteinen rakennusjärjestys on laadittu Raahen kaupunkia sekä Pyhäjoen, Siikajoen ja Vihannin kuntia varten. Raahessa voimassa oleva rakennusjärjestys on kuulutettu voimaan 3.1.2011. Sittemmin on Vihannin kunta liittynyt Raahen kaupunkiin.

### 1.5.7 Pohjakartta

Asemakaavoituksen pohjakartta on ote Raahen kaupungin kantakartasta. Se täyttää MRL 54 §:n asettamat vaatimukset. Sen on julkaistu koordinaatistojärjestelmässä ETRS-GK24 ja korkeusjärjestelmässä N2000.

### 1.5.8 Rakennuskiellot ja suojelupäätökset

Asemakaavoitettava alue ei ole rakennuskiellossa eikä siellä ole voimassa suojelupäätöksiä tai muita alueiden käyttöä rajoittavia sopimuksia.

### 1.5.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Alueella voimassa olevien kaavojen lisäksi Mikonkarin alueella on yleiskaavoitus-tarve. Kaavoituksen työohjelmaan on tulossa Raahen pohjoisen ranta-alueen ja Mikonkarin osayleiskaavan laadinta. Kaavan yhtenä alustavana tavoitteena on selvittää matkailupalvelualueiden asemakaavoituksen tarve ja kartoittaa yleiseen virkistyskäyttöön tarkoitetut alueet.

Raahen matkailun kehittämistä varten on kaupunginvaltuustossa 11.4.2007 § 21 hyväksytty jatkosuunnittelun pohjaksi *Mikonkarin alueen kehittämissuunnitelma*.

### 1.5.10 Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut selvitykset

Asemakaava-alueelle on laadittu maaperä- ja rakennettavuusselvitys asemakaavoituksen aloitusvaiheessa. Se on huomioitu asemakaavaluonnoksen laadinnassa. Alueelle on lisäksi laadittu luontoselvitys, joka valmistui asemakaavoituksen luonnosvaiheessa. Sen sisältö on huomioitu asemakaavaehdotuksen laadinnassa. Tehdyt selvitykset ovat asemakaavaan liittyviä erillisselvityksiä.

Laaditut selvitykset:

- Hekkala Heikki, 2018. *Ruottalonlahden maaperä- ja rakennettavuusselvitys (Ak 239)*. Pöyry, rakennettavuusselvitys 2018, 101008625-001, 8.6.2018. Raahen Kaupunki.
- Hertteli Petri, 2018. *Ruottalonlahden asemakaavan luontoselvitys*. Ramboll, Luontoselvitys, 3.9.2018. Raahen Kaupunki.

## 2 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatimistarve perustuu voimassa olevaan yleiskaavaan. Asemakaava laaditaan uuden asuinrakentamisen sijoittamiseksi taajamaa laajentaen.

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty kaavoitusohjelman pohjalta.

### 2.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 2.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

Alueen maanomistaja on kaupunki. Osallisia tässä kaavaprosessissa ovat ainakin lähi-alueen asukkaat ja alueen käyttäjät. Lähialueen maanomistajat tiedotetaan kaavaprosessin vaiheista. Viranomaisten, yritysten ja yhteisöjen osalta osallisia ovat seuraavat tahot:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Raahen kaupungin hallintokunnat
- Raahen Energia Oy
- Elenia Oy (vastuu siirtyy jatkossa Raahen Energialle)
- Raahen Vesi Oy
- Elisa Oyj
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj

#### 2.2.2 Vireilletulo

Tämän asemakaavan laatiminen on tullut vireille kaavoitusohjelmassa 2017. Kehittämislautakunta päätti asemakaavan vireilletulosta 1.11.2017 § 80.

Vireilletulopäätös kuulutettiin kunnan käytännön mukaisesti 11.11.2017. Asemakaavan laadintaprosessia kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 23.10.2018. Se asetettiin nähtäville ja siitä pyydettiin antamaan palaute. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä. Lähialueen maanomistajia on tiedotettu.

#### 2.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 6§).

Asemakaavan vireilletulosta sekä kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan kaupungin käytännön mukaisesti Teknisen keskuksen ilmoitustaululla osoitteessa Ruskatie 1 ja *Raahelainen*-lehdessä sekä sähköisesti kaupungin verkkosivulla. Asemakaava-asiakirjat asetetaan niin ikään nähtäville Teknisen keskuksen ilmoitustaululle ja sähköisesti (MRA 32a§) kaupungin verkkosivulle [raahe.fi](http://raahe.fi) > *Palvelut* > *Kaavoitus* > *Vireillä olevat kaavat*.

Asemakaava esitellään osallisille yleisötilaisuuksissa luonnosvaiheessa ja valmisteluna ehdotuksena kutakin vaihetta koskevien asiakirjojen julkisen nähtävilläolon aikana. Asemakaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisina lue- telluilta viranomaisilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

### **Aloituvaihe (vireille tulo)**

Ensimmäinen tapaaminen osallisten kanssa pidettiin kaavaprosessin aloituvaiheessa 15.12.2018, jolloin keskusteltiin Rajametsäntien – Mäkituvantien asukkaiden kanssa. Heidän huolenaan oli muun muassa uuden rakentamisen aiheuttaman puuston vähenemisen vaikutukset tuuliolosuhteisiin ja olemassa olevaan asumiseen. Suunnitelma- vaihtoehtoissa on pyritty jättämään yhtenäistä puustoa ylärinteen alueelle uuden ja olemassa olevan asutuksen väliin.

Aloituvaiheessa saatiin lisäksi jonkin verran kirjallista palautetta, jonka sisältö koski alueen nykyistä voimakasta merkitystä ulkoilu- ja virkistyskäytössä. Virkistyskäyttöä ja ulkoilua varten on suunnitelmavaihtoehtoissa osoitettu korttelirakenteeseen sovi- tettu reitistö ja pysähtymiskohteita.

### **Luonnosvaihe**

Kehittämislautakunta päätti 14.8.2018 § 69 asemakaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville. Luonnos oli julkisesti nähtävillä 27.8. – 25.9.2018 välisen ajan (30 vrk).

*Raahen Seutu* -lehti julkaisi Ruottalonlahden kaavoituksesta artikkelin 15.8.2018.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä kaupungin ilmoitustaululla Teknisessä keskuksessa ja verkkosivulla aikavälillä 27.8. – 25.9.2018. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mah- dollisuus jättää palautetta. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot.

Asemakaavaluonnos esiteltiin Antinkankaan koululla pidetyssä yleisötilaisuudessa 6.9.2018. Tilaisuudessa keskustelua herätti suojaetäisyys kaavaluonnoksen kortteli- alueiden ja olevan rakentamisen välillä. Lisäksi keskustelua herätti alueen suosio vir- kistyskäytössä, mikä on huomioitu kaavoituksen lähtökohtana. Asemakaava-alueen pohjoisrajalla olevan ojan käyttö ulkoilu- ja retkeilyreitteinä nousi keskustelussa esille. Toiveena esitettiin Ruottalonlahden ruoppaaminen.

Asemakaava-alueen teknisen verkon ja katuverkon toteutukseen liittyvä yhteistoi- mintapalaveri pidettiin 24.9.2018 Teknisessä keskuksessa. Teknisen verkon toteutta- jat ja kaupunki sopivat neuvottelussa yhteistoimintamallin käynnistämisestä suunnit- telussa ja toteutuksessa.

Lausuntopyyntöjä lähetettiin 14 kappaletta. Niihin saatiin vastaukseksi lausunnot 11 viranomaistaholta. Lausuntoa eivät ole jättäneet Pohjois-Pohjanmaan liitto ja DNA. Museoviraston mandaattia käyttää Pohjois-Pohjanmaan museo.

Mielipiteitä saatiin luonnosvaiheessa seitsemän kappaletta. Niiden tai aiemmin jätettyjen yhteydenottojen perusteella ei aiheutunut muutoksia asemakaavaan. Toiveet on joko huomioitu asemakaavan laadinnassa lähtökohtaisesti tai ne eivät kohdistu asemakaavaan.

Yhteenvedo osallisilta saadun palautteen vaikutuksesta asemakaavaehdotuksen laadintaan:

- Edellytykset luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi alueella mahdollistetaan kaavaehdotuksella alueiden käyttöä rajoittavina merkintöinä ja määräyksinä sekä tarkennetaan selostukseen. Luontoselvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotuksen korttelijärjestelyissä suunnittelualueen itäosassa. Erittäin uhanalainen Metsälain 10 §:ssä kuvattu kohde, Metsäkortekorpi, osoitetaan asemakaavassa asianmukaisella aluerajausmerkinnällä ja sitä koskevalla määräyksellä.
- Kaavamääräyksiä ja rakennusalarajauksia tarkennetaan Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, kaupungin Lupa- ja valvontajaoston sekä kaupungin Maankäyttö ja mittauksen lausuntojen perusteella. Ristiriita kaavaluonnoksessa vaaditun hallinnan ja sitovan tonttijaon välillä poistetaan muuttamalla kaavan merkintöjä.
- Katujärjestelyjä tarkennetaan edellisestä johtuen sekä lisäksi Jokilaaksojen pelastuslaitoksen ja kaupungin Kuntatekniikan lausuntojen perusteella. Lisätään esitetty paloposteja ja vesiasemia koskeva määräys kaavaan.
- Selkiytetään näkymäsektorilla olevien osa-alueiden *su-1*, *vv-1* ja *VK-2* määräyksiä näkymän huomioimisen osalta. Asetetaan kaavamääräyksissä annettu 50 cm korkeus koskemaan peittävää aitaa, muuria tai maarakennetta. Annetaan aidan maksimikorkeudeksi alueella 1,7 metriä ja yli 50 cm korkean aidanosan läpinäkyvyys tulee olla vähintään 60 %. Ohjeistetaan näkymäalueelle istuttaminen tarkemmin.
- *Lähivirkistysalueen VL-2* ja *retkeily- ja ulkoilualueen VR-1*, merkinnässä käytetty termi "luonnontilainen" korvataan termillä "luonnontilaisen kaltainen".
- Kaavaluonnoksesta poistetaan itäosaan osoitettu leikkipuisto. Rannan leikkipuiston merkintöjä tarkennetaan.
- Kaava-alueelle sijoitetaan puistomuuntamo Raahen Energian tarpeisiin.
- Huomioidaan asemakaavassa, että Metsäpirtintie, Mäkituvantie ja Rajametsäntien alueet voidaan liittää asemakaavan hulevesijärjestelmään.
- Suojapuustoa ei kavenneta luonnoksessa esitetystä ja sitä pyritään säilyttämään rinnealueella mahdollisimman paljon. Alueen suosio virkistyskäytössä on huomioitu kaavoituksen lähtökohtana.
- Muutetaan hirsirakentamiselle annettua kaavamääräystä sallivammaksi.
- Kaavaan ja sen merkintöihin tehdään palautteessa esitetyistä muutoksista johtuvia tarkennuksia.
- Poistetaan OAS:aan sisältyvä viittaus MRL:n 64 §:ään
- Viranomastyöneuvottelun tarpeesta ollaan yhteydessä ELY-keskukseen, kun kaavaehdotus on hyväksytty nähtäville asettamista varten.

Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annettu kaavallinen vastine on tätä tarkemmin kuvattu asemakaavaehdotuksen aineistona julkaistavassa vastineraportissa. Kaavaehdotukseen tehdään vastineen mukaiset sisältökorjaukset ennen ehdotuksen luottamuselinkäsittelyä.

### **Ehdotusvaihe**

Vastine kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen ja kaavaehdotus käsiteltiin kehittämislautakunnassa 13.11.2018 § 109. Kaavaehdotusaineisto hyväksyttiin ja asetettiin nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä 19.11.2018 § 392. Kaavaehdotus oli nähtävillä aikavälillä 26.11.2018 – 4.1.2019 (30 vrk) julkista kuulemistä varten (MRL 65§ ja MRA 27§).

Ehdotusvaiheessa pyydettiin lausunnot 14 viranomaistaholta ja toimijalta sähköisesti 23.11.2018. Vastaukset saatiin määräajassa 4.1.2019 mennessä seitsemältä viranomaistaholta. Lausuntoa eivät ole jättäneet Pohjois-Pohjanmaan liitto, Raahen kaupungin Kuntatekniikka, Raahen kaupungin Maankäyttö ja Mittaus, Telia ja DNA. Museoviraston mandaattia käyttää Pohjois-Pohjanmaan museo.

Ehdotusvaiheessa saadun palautteen kahdessa lausunnossa esitettiin tarkistuksia kaavaan. Jokilaaksojen pelastuslaitos kehottaa varmistamaan, että asemakaava-alueelle suunniteltujen pistoteiden päiden kääntöympyröiden kääntösäteet ovat riittäviä myös raskaille pelastusajoneuvoille. Raahen Vesi Oy:n lausunnon perusteella tarkistetaan kaavaehdotuksessa *lähivirkistysalue, taajamametsä* –alueelle (VL-2) annettua kaavamääräystä. Muistutuksia saatiin yksi (allekirjoittamaton) ja sen sisältö ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

Yleisötilaisuudessa ei saatu sellaista palautetta, jonka perusteella aiheutuisi tarkistuksia kaavaan. Vastine kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen ja asemakaavaehdotuksen esittäminen valtuustolle hyväksyttäväksi käsitellään kaupunginhallituksessa.

Ehdotusvaiheessa käsiteltiin rakennetun ympäristön lautakunnassa Ruottalonlahden alueen katusuunnitelmien hyväksymistä. Lautakunta päätti kokouksessaan 12.02.2019 § 21 puheenjohtajan esityksestä yksimielisesti jättää koskevan asian pöydälle. Päätös on tulkittu palautteeksi ja huomioidaan hyväksyttäväksi esitettävässä asemakaavassa. Tämän ja Jokilaaksojen pelastuslaitoksen aiemmin antamassa lausunnossa esitetyn perusteella asemakaavaan tehtiin vähäisiä katsottavat tekniset muutokset kaavaehdotuksessa esitettyihin katujärjestelyihin.

### **Hyväksyminen**

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 25.2.2019 § 5. Kaava saavutti lainvoiman 16.4.2019. Kuulutus asemakaavan lainvoimaisuudesta julkaistiin 29.4.2019.

#### **2.2.4 Viranomaisyhteistyö**

Vireilletulovaiheessa ei noussut esiin MRL 66 §:ssä tarkoitetun viranomaisneuvottelun tarvetta. Ehdotusvaiheessa kaava-aineistoon liitetään valmistunut luontoselvitys. Ehdotusvaiheessa saatiin lausunto, jossa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ei edellytä ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelua.

Viranomaisten tavoitteet huomioidaan lähtökohtaisesti alueella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti sekä alueiden käytön rekisterien tiedot huomioiden. Lausunnot pyydetään kunnan / seutukunnan asianosaisilta tahoilta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

### 2.2.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Alla on asemakaavan laadintaprosessia kuvaava aikataulukkaavio. Kaavion alaosassa on esitetty asemakaavan laadintaan liittyvät käsittelyt ja niiden ajoittuminen. Käsittelyt on kuvattu sanallisesti edellä kohdassa 2.2.3 *Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt*.

Taulukko 1 Ruottalonlahden asemakaavan laadintaprosessia kuvaava aikataulukkaavio.

RAAHEN KAUPUNKI Ak 239 RUOTTALONLAHDEN ASEMAKAAVA																	
AIKATAULU	2017			2018								2019					
	loka	marras	joulu	tamm	helmi	maalis	huhti	touko	kesä	heinä	elo	syys	loka	marras	joulu	tamm	helmi
<b>TEHTÄVÄ</b>																	
<b>LÄHTÖTIEDOT JA PERUSSELVITYKSET</b>																	
OAS																	
Rakennettavuusselvitys																	
Luontoselvitys																	
Perus- ja lähtötiedot																	
<b>ASEMAKAAVALUONNOS</b>																	
Vaihtoehtojen muodostaminen																	
Vaihtoehtojen vertailu																	
Asemakaavaluonnos																	
Selostus																	
<b>ASEMAKAAVAEHDOTUS</b>																	
Palautteen analysointi																	
Asemakaavaehdotus																	
<b>KÄSITTELYT</b>																	
Nähtävilläolo																	
Yleisötilaisuus																	
Viranomaisneuvottelu																	
Kehittämislautakunta																	
<b>KAUPUNGINHALLITUS</b>																	
<b>KAUPUNGINVALTUUSTO</b>																	

#### Ak 239: Ruottalonlahden asemakaavan suunnittelua koskevat päätökset:

- KH 9.1.2017 § 5, kaavoitusaloite on hyväksytty kaavoitusohjelmassa.
- KELA 1.11.2017 § 80, päätös kaavoituksen vireilletulosta (kuulutus 11.11.2017), osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) hyväksyminen.
- KELA 14.8.2018 § 69, kaavaluonnoksen hyväksyminen nähtäville asettamista varten (aineisto nähtävillä 27.8. – 25.9.2018, yleisötilaisuus 6.9.2018).
- Yhteistoimintapalaveri 24.9.2018 kaupungin ja kuntatekniikan toteuttajien kesken.
- KELA 13.11.2018 § 109, luonnosvaiheen palautteen käsittely ja ehdotuksen hyväksyminen jatkokäsittelyyn.
- KH 19.11.2018 § 392, luonnosvaiheen palautteen käsittely ja ehdotuksen hyväksyminen nähtäville asettamista varten (aineisto nähtävillä 26.11. – 4.1.2019, yleisötilaisuus 28.11.2018). Viranomaisneuvottelutarvetta ei ole.
- KH 4.2.2019 § 34, ehdotusvaiheen palautteen käsittely ja ehdotuksen hyväksyminen valtuustoesitystä varten.
- KH 25.2.2019 § 77, hyväksymisvaiheen palautteen käsittely ja ehdotuksen hyväksyminen valtuustoesitystä varten.
- KV 25.2.2019 § 5, asemakaavan hyväksyminen (kuulutus asemakaavan lainvoimaisuudesta).

## 3 Asemakaavan tavoitteet

### 3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### 3.1.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on monipuolistaa tonttitarjontaansa ja mahdollistaa uusien asuinalueiden rakentaminen Raahessa. Varsinaista mitoitustarvetta ei ole asetettu. Mitoituslähtökohtana on käytetty suunnittelualueen lounaispuolelle valmistunutta *Kylmäniemen 2. asuntoalueen asemakaavaa* (Ak 203), joka on yleiskaavassa osoitettu vastaavalla merkinnällä kuin laadittavan kaavan suunnittelualue.

#### 3.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavaa laaditaan yleiskaavan pohjalta keskeiseen taajama-alueeseen liittyväksi asuinalueeksi. Asuinrakentaminen sijoitetaan yleiskaavan sisällön ja rajausten mukaisesti, sitä maastoon tarkentaen.

Kaava-alueita sivuaa maakuntakaavassa osoitettu viheryhteystarpeen reitti, jolla on merkitty kaupunkiseutujen ja jokilaaksovyöhykkeiden sisäisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia ulkoilun runkoreitistöjä viheralueineen. Suunnittelumääräyksen mukaan ”yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata virkistysalueiden ja -reittien seudullinen jatkuvuus ja kehittäminen sekä liittyminen virkistyskeskuksiin, suojelualueisiin ja kulttuuriympäristöihin”. Taajama-alueita koskevan suunnittelumääräyksen mukaisesti maankäytön suunnittelussa tulee muun muassa ottaa huomioon tulvariski-alueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

Maakuntakaava edellyttää, että taajama-alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Maakuntakaavan kehittämistoimet asemakaava-alueen läheisyydessä liittyvät kulttuuriympäristöön, matkailuun ja virkistykseen.

Osa kaava-alueesta kuuluu, *maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle Raahen saaristo ja merimaisema*. Maisema-alueella edellytetään, että alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Suunnittelussa tulee lisäksi erityisesti kiinnittää huomiota selvityksessä *Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla, Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi* esitetyissä aluekuvausissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen. Maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arviointitekstissä mainitaan muun muassa, että kaupungin ranta-alueet avautuvat laajana ja kauas näkyvänä aluejulkisivuna saaristoon ja merelle. Suunnittelualueen läheisyydessä Ruottalossa on joitakin kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Niiden ja suunnittelualueen kortteleiden välillä on viheraluetta vaihtumisalueena. Suunnittelualueen rakentamisesta tulee osa kaupungin aluejulkisivua merelle.



Maakuntakaavassa Meri-Raahan matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistyskehittämisen kohdealueen (mv-6/ vk, kv) "kehittäminen perustuu saariston luonnonympäristön ja vanhan puukaupungin kulttuuriympäristön arvoihin sekä vetovoimaiseen kaupunkikulttuuriin". Maakuntakaavassa esitetty ulkoilun runkoreitistöön liittyvä viheryhteystarve on yleiskaavassa esitetty seudullisena ulkoilureittinä. Tämän johdosta asemakaavassa tullaan varaamaan reittimerkintä alueen läpi kulkevalle retkeilypolkuyhteydelle.

Mikonkarin alueen kehittämissuunnitelmassa ulkoilureittiyhteys liittyy tieverkkoon Mikonkarintien kautta. Kehittämissuunnitelmassa tiestön kehittäminen edellyttää Mikonkarintien parantamista ja kevyen liikenteen reitistön kehittämistä rannan suunnassa keskustan ja Mikonkarin välillä.

Asemakaavassa rakentamista ohjaava alin rakentamiskorko johdetaan tuoreimpiin merenrannan tulva-/aaltoiluvaratietoihin perustuen.

### **3.1.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Alue on nykyisin pääosaltaan vilkkaassa virkistyskäytössä. Tämän johdosta alueen yleinen käyttö ohjaa alueen suunnittelua.

Luonnonympäristö tuo tavoitteita asemakaavan laadinnalle. Alueella oleva erittäin uhanalainen luontotyyppi metsäkortekorpi (Metsälain 10 §) huomioidaan jatkosuunnittelussa aluerajauksella ja sille annetaan asianmukainen kaavamääräys.

Maaperä ja maastonmuodot tuovat tavoitteita asemakaavan laadinnalle. Ruottalonlahdella esiintyy happamia sulfaattimaita merenrannan hienoaineksessa. Tämä on huomioitava alueen maanrakennuksessa ja maa-ainesten otossa. Rantojen maankäytön yhteydessä oja ei suositella kaivettavan luontoselvityksessä kuvattuun niittyvyöhykkeeseen saakka. Alavalla osuudella tulee alueen pinnanmuodot ottaa huomioon suunnittelussa ja myöhemmin toteutuksessa.

Ruottalonlahden pohjukkaan johtaa suunnittelualueen rajalla laskuoja, jota pitkin kulkevat vedet rehevöittävät lahtea. Kaavasuunnittelun yhteydessä on pohdittava, kuinka veden laatu ja ravinteiden vähentäminen ratkaistaisiin. Tällainen mahdollisuus saattaa olla esimerkiksi ekologisten arvojen huomioon mietittäessä kaavan viher- ja virkistysyhteyksiä Pattijoen ja Ruottalonlahden välillä.

## **3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen**

### **3.2.1 Osallisten tavoitteet**

#### **Aloituskvaihe (vireilletulo)**

Tapaamisessa Rajametsäntien – Mäkituvantien asukkaiden kanssa 15.12.2018 toivat ilmi huolensa, joka on uuden rakentamisen aiheuttaman puuston vähenemisen vaikutukset tuuliolosuhteisiin ja olemassa olevaan asumiseen. Kirjallisen palautteen sisältö koski alueen nykyistä voimakasta merkitystä ulkoilu- ja virkistyskäytössä. Suunnitelmavaihtoehtoissa on pyritty jättämään yhtenäistä puustoa ylärinteen alueelle uuden ja olemassa olevan asutuksen väliin. Virkistyskäyttöä ja ulkoilua varten on

suunnitelmavaihtoehtoissa osoitettu korttelirakenteeseen sovitettu reitistö ja pysähtymiskohteita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei tullut palautetta.

### **Luonnosvaihe**

Asemakaavaluonnos esiteltiin Antinkankaan koululla pidetyssä yleisötilaisuudessa 6.9.2018. Tilaisuudessa keskustelua herätti suojaetäisyys kaavaluonnoksen kortteli-alueiden ja olevan rakentamisen välillä. Lisäksi keskustelua herätti alueen suosio virkistyskäytössä, mikä on huomioitu kaavoituksen lähtökohtana. Osa tavoitteista ei sisälly asemakaavaan, kuten laskuojan käyttö virkistysreittiyhteytenä tai Ruottalonlahden ruoppaaminen.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä kaupungin ilmoitustaululla Teknisessä keskuksessa ja verkkosivulla aikavälillä 27.8. – 25.9.2018. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää palautetta. Yhteenveto osallisilta saadun palautteen vaikutuksesta asemakaavaehdotuksen laadintaan on kuvattu selostuksen kohdassa 2.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt alaotsikon Luonnosvaihe alla. Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annettu kaavallinen vastine on kuvattu tarkemmin asemakaavaehdotuksen aineistona julkaistavassa vastineraportissa.

### **Ehdotusvaihe**

Asemakaavaehdotus esiteltiin Antinkankaan koululla pidetyssä yleisötilaisuudessa 28.11.2018. Tilaisuudessa ei noussut esille uusia sisältötavoitteita kaavoitukseen. Keskustelua herätti kaavassa esitetyn puistoalueen hoitosuunnitelma sekä asuinalueen merinäköalojen säilyttäminen rakentuviin taloihin. Lisäksi keskusteltiin alueen rakentumiseen liittyvistä kysymyksistä, kuten rakentamis- ja perustamistavasta, rakentumisaikataulusta ja tontinluovutuksesta.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä kaupungin ilmoitustaululla Teknisessä keskuksessa ja verkkosivulla aikavälillä 26.11. – 4.1.2019. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää palautetta. Yhteenveto osallisilta saadun palautteen vaikutuksesta asemakaavaehdotuksen laadintaan on kuvattu selostuksen kohdassa 2.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt alaotsikon Ehdotusvaihe alla. Lausunnot ja muistutukset sekä niihin annettu kaavallinen vastine on kuvattu tarkemmin asemakaavan hyväksymisviheen aineistona julkaistavassa vastineraportissa.

## **3.2.2 Asemakaavan laadulliset tavoitteet**

Meren rannan rakentaminen tulee näkymään avoimeen maisemaan Ruottalonlahdelle, mikä asettaa alueella syntyvän kaupunkikuvan ja sen vaikutuksen maisemakuvaan kaavoituksessa huomioon otettavaksi. Asemakaavalla halutaan hakea myös uutta sisällöllistä tapaa sijoittaa asumista meren rantaan.

Luonnonympäristön suojelullisesti merkittävä luontotyyppi tulee suojella kaavalla. Ympäristön puhtaudesta huolehtimiseksi alueelle tulee laatia hulevesisuunnitelma ja toteuttaa tavoiteltu järjestelmä.

## 4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehtotarkastelu

### 4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Ruottalonlahden asemakaavaa varten laadittiin useita vaihtoehtoja, joista vertailuun valittiin kolme. Mitoituslähtökohtana on käytetty suunnittelun alueen lounaispuolelle valmistunutta *Kylmäniemen 2. asuntoalueen asemakaavaa* (Ak 203), joka on osoitettu yleiskaavassa suunnittelun aluetta vastaavalla merkinnällä. Pinta-alasuhteessa laskemalla uudella asemakaavalla tulisi Ruottalonlahdelle mahdollistaa vähintään 38 uutta omakotitaloa. Yleiskaavan mahdollistamaa pienkerrostalorakentamista ei tutkittu alueelle maisemallisista ja kaupunkirakenteellisista syistä. Eroja vaihtoehtojen välille on haettu aluerakenteesta Ruottalon tien linjauksen sijoittelulla ja asutuksen painottumisella. Kaikissa suunnitelmavaihtoehdoissa alueen keskiosan metsäinen harjanne on säilytetty puustoisena. Rakentamisen tieltä poistuvan metsäalueen tilalle on virkistyskäyttöön varattu Ruottalonlahden merenranta-alue.

#### 4.1.1 Suunnitelmavaihtoehto 1 (VE1)

Suunnitelmavaihtoehdossa 1 Ruottalon tien linjaus ja asutuksen sijoittelu vastaa yleiskaavan rakennetta sovitettuna olemassa olevaan maastonmuotoon. Rakentaminen sijoittuu tasaisesti koko alueelle. Ruottalonlahden rannan alue varataan virkistyselle ja ulko-oleskelulle. Yleiskaavan mukaan rannassa kulkee yleinen virkistysreitti. Sen varrelle on sijoitettu pysähtymispaikkoja ulkoilijoille.

Korkeampi asuinrakentaminen sijoittuu vaihtoehdossa läpikulkutien länsipuolen ranta-alueelle merinäköalan ääreen. Korkeilla ja kapeilla päärakennuksilla tavoitellaan mahdollisimman paljon näkymiä merenlahdelle myös takarivin rakennuksista. Rakennusten sijoittelu on myös tarpeen rajata tarkasti näkymäsektorien säilyttämisen vuoksi. Alueen rannan puoleisessa reunassa on varaus alueen asukkaiden yhteiseen käyttöön.

Läpikulkutien itäpuolinen alue on osoitettu matalampaa asuinrakentamista varten. Näkymien pääsuunta on pohjoiseen Pattijokivarren peltoaukealle. Pihat avautuvat etelään. Rakennusten sijoittelu on vapaampaa. Merinäköala voi syntyä Ruottalon tien läheisyydessä olevista rakennuksista.

Asuinrakentamisen lukumäärät, VE 1:

- AO II 11 kpl
- AO ½kl (rinne) 7 kpl
- AO lu¾ 4 kpl
- AO I 17 kpl
- Yhteensä 39 omakotitaloa





Kuva 17 Kuvassa on Ruottalonlahden asemakaavaaluonnoksen suunnitelmavaihtoehto 1 (VE1/ 39 omakotitaloa).



Kuva 18 Kuvassa on Ruottalonlahden asemakaavaaluonnoksen suunnitelmavaihtoehto 2 (VE2/ 39 omakotitaloa).

#### 4.1.2 Suunnitelmavaihtoehto 2 (VE2)

Suunnitelmavaihtoehdossa 2 Ruottalontien olemassa oleva linjaus on säilytetty. Asutus sijoittuu maastoon itään päin harvenelevina ryhminä maastonmuotoja seuraten. Rakentaminen painottuu merenrannan alueelle. Ruottalonlahden rannan alue varataan virkistykselle ulko-oleskelulle ja kuntoilulle. Yleiskaavan mukaan rannassa kulkee yleinen virkistysreitti. Sen varrelle on sijoitettu pysähtymispaikkoja ulkoilijoille.

Korkeampaa asuinrakentamista on sijoitettu vaihtoehdossa ensisijaisesti läpikulkutien länsipuolen ranta-alueelle merinäköalan ääreen. Korkeilla ja kapeilla päärakennuksilla tavoitellaan mahdollisimman paljon näkymiä merenlahdelle myös Ruottalontieltä ja takarivin rakennuksista. Rakennusten sijoittelu rannassa on tarpeen rajata tarkasti näkymäsektorien säilyttämisen vuoksi. Alueen rannan puoleisessa reunassa on varaus rakennuksille, jotka on tarkoitettu rantakortteleiden asukkaiden yhteiseen käyttöön.

Läpikulkutien itäpuolelle suunnittelualueen keskiosaan on muodostettu tiivis rinnettä seuraava rakennusrivi. Rakennusten kadulle aukeava julkisivu on kaksikerroksinen ja pihat avautuvat etelään tai länteen. Itäosan päätteenä on kaksikerroksisten rakennusten ryhmä.

Itäpuolisen alueen alavammat alueet on osoitettu matalampaa asuinrakentamista varten. Niistä syntyvien näkymien pääsuunta on pohjoiseen Pattijokivarren peltoaukealle. Pihat avautuvat etelään tai länteen. Rakennusten sijoittelu on metsäisessä ympäristössä vapaampaa. Merinäköala voi syntyä Ruottalontien läheisyydessä ja harjanteen rinteessä olevista rakennuksista.

Asuinrakentamisen lukumäärät, VE 2:

- AO II 21 kpl
- AO ½kl (rinne) 11 kpl
- AO I 7 kpl
- Yhteensä 39 omakotitaloa

#### 4.1.3 Suunnitelmavaihtoehto 3 (VE3)

Suunnitelmavaihtoehdossa 3 Ruottalontien linjaus on siirretty kulkemaan ranta-alueen ja asutuksen väliin. Ruottalonlahden rannan alue varataan virkistykselle ja ulko-oleskelulle. Yleiskaavan mukaan rannassa kulkee yleinen virkistysreitti. Sen varrelle on sijoitettu pysähtymispaikkoja ulkoilijoille. Tien varressa rannan puolella on varaus alueen asukkaiden yhteistä saunaa varten.

Asutus on sijoitettu maastonmuotoja seurailevana nauhana rannasta metsäharjanteen rinteille ja päättyen metsänrajaan. Rakentaminen painottuu rannan läheisyyteen ja rinteeseen. Korkeampi asuinrakentaminen sijoittuu vaihtoehdossa harjanteen länsipuolen ranta-alueelle merinäköalan ääreen. Merenrantaa lähimmissä kortteleissa korkeilla ja kapeilla päärakennuksilla tavoitellaan mahdollisimman paljon näkymiä merenlahdelle myös takarivin rakennuksista. Rakennusten sijoittelu on rannassa tarpeen rajata tarkasti näkymäsektorien säilyttämisen vuoksi. Pihat avautuvat etelään tai länteen.



Korkea rakentaminen jatkuu harjanteen koillisrinteessä. Itäpuolen alueen keskiosaan on osoitettu matalampaa asuinrakentamista. Näkymien pääsuunta on pohjoiseen Pattijokivarren peltoaukealle. Pihat avautuvat pääosin etelään. Rakennusten sijoittelu on vapaampaa. Merinäköala voi syntyä Ruottalontien läheisyydessä ja harjanteen rinteessä olevista rakennuksista.

Asuinrakentamisen lukumäärät, VE 3:

- AO II 9 kpl
- AO ½kl (rinne) 13 kpl
- AO lu¾ 11 kpl
- AO I 7 kpl
- Yhteensä 40 omakotitaloa



Kuva 19 Kuvassa on Ruottalonlahden asemakaavaluonnoksen suunnitelmavaihtoehto 3 (VE3/ 40 omakotitaloa).

## 4.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

### 4.2.1 Vertailu

Vertailuun ja suunnittelun pohjaksi valitut kolme vaihtoehtoa (VE1, VE2 ja VE3) poikkesivat toisistaan Ruottalonlahdentien linjauksen, asuinalueen ryhmittymisen, ranta-alueen virkistysalueen ja merinäkymien osalta. Syntyvien tonttien lukumäärä oli kaikissa vaihtoehdoissa lähes sama (39-40).

### **Aluerakenne ja kaupunkikuva**

Ruottalontien linjaus kulkee **vaihtoehdossa 1** lähes osayleiskaavan osoittamalla reitillä, puustoisien harjanteiden rinteessä. Ruottalontie erottaa kaksi toisistaan erillistä asuinalueita ja Ruottalontieltä erkanevat molemmille alueille omat tiestönsä. Ruottalontieltä ei liikennöidä suoraan omakotitalotonteille. Alueelle syntyy kaksi toisistaan selkeästi erillistä asuinalueita, jotka erottaa toisistaan sekä Ruottalontien linjaus että metsäinen harjanne. VE1:ssä rakentaminen painottuu lähelle rantaa alueelle, jonka perustamisolosuhteet ovat huonot. Alueen rakentuminen edellyttäisi täyttämistä korkeuteen 2,6m (N2000).

**Vaihtoehdossa 2** Ruottalontie linjautuu nykyisen tien mukaisesti ja rannanpuoleinen asuinalue sijoittuu Ruottalontien varteen. Ruottalontieltä on ohjattu erilliset katunsa omakotitalotonteille. VE2:n tielinjausta voidaan pitää kevyen liikenteen kannalta turvallisempina ratkaisuna, kun ajonopeudet ovat pienipiirteisemmässä asuinalueissa maltillisemmat. VE2:n asuinalueet ovat rakentuneet hajanaisesti suunnittelualueelle. Asuinalueet sijoittuvat Ruottalontien länsi ja itäpuolelle, sekä suunnittelualueen koillisosaan. Rannanpuoleinen rakentaminen on vaihtoehdossa tiivistä ja tehokasta, kun taas Ruottalontien itäpuoli rakentuu solumaisiksi omakotitaloryppäiksi. Osa rakennuksista sijoittuu suunnittelualueen luoteisosiin, jonka perustamisolosuhteet ovat mataluutensa ja maalajiensa vuoksi hankalat.

**Vaihtoehdossa 3** Ruottalontie linjautuu alas rantaan. Tien nykyinen linjaus mukaisesti. Rakentaminen sijoittuu VE3:ssä tiiviiksi kokonaisuudeksi niin, että Ruottalontien molemmille puolille muodostuu yhtenäinen asuinalue ja lisäksi suunnittelualueen koillisosaan oma asuinalueensa. Tiivis aluerakenne mahdollistaa tehokkaan kuntatekniikan rakentamisen ja parantaa alueen yhteisöllisyyttä.

### **Ainutlaatuisen luonnonympäristön ominaispiirteiden säilyttäminen**

**Vaihtoehdossa 2** saadaan säilytettyä vaihtoehtoa 1 paremmin suunnittelualueelle sijoittuva metsäinen harjanne.

**Vaihtoehdon 3** ratkaisu jättää enemmän metsämaata koskemattomaksi, mikä turvaa alueen luonnonympäristön monimuotoisuutta.

### **Virkistyskäytön turvaaminen**

**Vaihtoehdossa 1** rakentaminen painottuu lähelle rantaa jättäen kapean virkistysreitivyöhykkeen omakotitalotonttien sekä rantaviivan väliin.

**Vaihtoehdon 2** virkistysvyöhyke rannassa on VE1:a leveämpi.

**Vaihtoehdon 3** Virkistyskäytön kannalta rakentamisen tuominen lähemmäs Ruottalontietä, jättää rantaan selkeän virkistysvyöhykkeen niille alueille, jotka ovat perustamistavaltaan haastavimpia matalan maanpinnankorkeuden tai pehmeiden maalajien takia.

### **Merinäköalojen täysimääräinen hyödyntäminen**

**Vaihtoehdossa 1** on tavoiteltu hyviä merinäkymiä Ruottalontien länsipuolen omakotitalotonteille. Länsipuolelle syntyy 15 omakotitalotontin kokonaisuus, joka kurottuu merinäköalaa kohti, kääntäen selkänsä Ruottalontielle. Ruottalontien itäpuolelle sijoittuu 24 tontin omakotitaloalue, joka erottuu omaksi kokonaisuudekseen. Näkymiä

avomaisemaan syntyy pohjoiseen, Pattijoen varren peltovyöhykkelle. Suunnittelualueen koillisosan omakotitaloalue muodostuu omaksi metsäiseksi kokonaisuudekseen, josta lähimpänä Ruottalontietä sijaitsevilta tonteilta muodostuu merinäkymiä.

**Vaihtoehdossa 2** merinäköalojen syntymiseen on kiinnitetty huomiota tuomalla Ruottalontien itäpuolelle rinnetaloalue. Myös kadunpäätinäkymiksi on haettu merinäkymää niin, että merellisyys läpäisee suunnittelualueen laajemmin.

**Vaihtoehdossa 3** merinäkymiä on pyritty hakemaan mahdollisimman suurelle osalle alueelle rakentuvista omakotitalotonteista niin, että näkymiä syntyy rakennusten lomitse sekä kadun päätteisiin. Koska suunnittelualueen maastomuoto on itään ja kaakkoon päin nouseva, ei leveämpi virkistysalue häiritse merinäköalan avautumista alueelle. Runsaat, alueen läpäisevät näkymäreitit paitsi parantavat suunnittelualueen merellisyyttä, mutta myös turvallisuutta.

#### **Alueen yhteisöllisyyden rakentuminen**

**Vaihtoehdon 3** ratkaisu tukee parhaiten alueen turvallisuutta ja yhteisöllisyyttä.

Yhteisölliseen rakentamiseen ja yhteisön sosiaaliseen rakentamiseen tullaan kaavaluonnoksessa kiinnittämään erityistä huomiota. Rantaan ja suunnittelualueen koillisosaan osoitetaan kaksi yhteiskäyttöaluetta.

#### **4.2.2 Valinta ja perustelut**

Kaavaluonnos laaditaan kaikkien edellä kuvattujen suunnitelmavaihtoehtojen yhdistelmänä. Suunnittelun lähtökohtina valmisteluvaiheessa on ollut alueen virkistyskäytön turvaaminen, merinäkymien täysimääräinen hyödyntäminen, alueen yhteisöllisyyden rakentuminen sekä ainutlaatuisen luonnonympäristön ominaispiirteiden säilyttäminen.

#### **Aluerakenne ja kaupunkikuva**

**Vaihtoehdon 2 Ruottalontien linjausta** voidaan pitää vaihtoehdoista paitsi taloudellisimpana, myös kevyen liikenteen kannalta turvallisimpana kolmesta vaihtoehdosta, ajonopeuksien laskiessa tiiviiden asuinalueiden ryhmittäessä tien varteen. **Asuinrakentamisessa vaihtoehdon 3 rakenne** on vertailluista vaihtoehdoista viihtyisin, turvallisista ja taloudellisista.

#### **Alueen virkistyskäytön turvaaminen**

Ruottalonlahden ranta-alue on kaikissa suunnitelmavaihtoehdoissa esitetty virkistysalueeksi. Samoin metsäinen harjanne suunnittelualueen keskiosassa. **Vaihtoehdon 3** rakentaminen ei ryhmitä rannan välittömään läheisyyteen, mikä turvaa ranta-alueen virkistyskäyttömahdollisuudet parhaalla tavalla, mutta on myös taloudellinen ratkaisu, sillä ranta-alue on matalaa ja perustamisolosuhteiltaan huonoa. Merenranta säilytetään vaihtoehdon 3 tapaan mahdollisimman laajana virkistysalueena kaavaluonnoksessa, mutta sen **tuleva rakenne noudattaa lähinnä vaihtoehtoa 2**. Alueen virkistyskäyttöarvoa parannetaan reitein ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla levähdyspenkeillä ja nuotiopaikalla. Vesille pääsyä helpotetaan pienellä laiturilla.

### **Ainutlaatuisen luonnonympäristön ominaispiirteiden säilyttäminen**

Ruottalontien olemassa olevaa linjausta pyritään noudattamaan kaavaluonnoksessa **vaihtoehdon 2** tapaan. Sillä voidaan turvata niin alueelle leimansa antava korkea puustoinen harjanne kuin rannan virkistyskäyttö. Harjanteen länsirinteeseen rakentuvilla rinnetaloilla **vaihtoehdon 3** tapaan halutaan korostaa alueen maastonmuotoja, jotka eivät jyrkkyydessään ole raahelaisittain tyypillisiä. Alueen pohjoisosan kosteikkoalue jää rakentamatta kaikissa vaihtoehdoissa esitetysti.

### **Merinäköymien täysimääräinen hyödyntäminen**

Suunnittelussa pidetään tärkeänä merinäköymien avautumista mahdollisimman monessa pihapiirissä alueella, erityisesti Ruottalontien läheisyydessä. Myös kadunpäätinäköymissä pyritään huomioimaan alueen merellisyys. **Vaihtoehto 3** toteuttaa tavoitteen muita paremmin. Rakennusten kerroslukumäärä osoitetaan pääsääntöisesti kahteen, jolloin rakentaminen voidaan toteuttaa pienemmällä pohja-alalla ja näkömäreittejä merelle syntyy talojen lomitse luontevasti. Asuinalue suunnitellaan tiiviiksi, jotta merinäköymät toteutuvat mahdollisimman usealle asukkaalle.

### **Alueen yhteisöllisyyden rakentuminen**

Alueen yhteisöllisyyden rakentumista on tuettu **kaikissa suunnitelmavaihtoehdoissa**. Vaihtoehdoissa 1 ja 2 yhteisiä tiloja on esitetty eniten ja VE2:ssa on osoitettu yhteisiin tiloihin liittyvä sauna. Sauna, joka voidaan toteuttaa savusaunana, tulee olemaan luonnoksen yhteistilojen sisällön lähtökohta.



## 4.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

### 4.3.1 Asemakaavaluonnos



Kuva 20 Kehittämislautakunnan 14.8.2018 päätöksellä nähtäville asetettu asemakaavaluonnos kartta.

### 4.3.2 Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Asemakaavan korttelialueet pyrittiin kaavaluonnoksessa asemoimaan maaperä- ja rakennettavuusselvityksen perusteella perustamisolosuhteiltaan edullisille alueille. Raahessa rakentamisessa käytetyn alimman rakentamiskoron johdosta alueiden maanpintaa joudutaan korottamaan, jolloin rakentamista on rannassa ulotettu myös perustamisolosuhteiltaan vaativammalle alueelle meren rannassa.

Luontoselvityksen perusteella asemakaavaluonnoksen vaikutukset luonnonympäristöön ovat merkittävät. Selvitys vaikuttaa suunnittelualan itäosassa asemakaavaehdotuksen korttelialuerajauksiin ja kaavaan ohjaavuuteen.

Kaavaluonnoksen laadinnan tavoitteena oli alueen hyvä viihtyisyys ja kaupunkikuva. Tavoitteet on säilytetty myös asemakaavaehdotuksessa.

Kaavaluonnoksen perusteella syntyy vaikutuksia kuntatalouteen yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamisesta ja alueen käyttöönoton mahdollistamisesta maanpintaa



muokkaamalla. Vaikutuksia voidaan tasata liittymis- ja käyttömaksujen yhteydessä. Kustannusvaikutus säilynee ehdotuksessa.

#### 4.3.3 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen

Vireilletulo- ja luonnosvaiheen palautteissa otettiin kantaa uuden rakentamisen aiheuttaman puuston vähenemisen vaikutuksiin tuuliolosuhteisiin ja sitä kautta olemassa olevaan asumiseen. Myös alueen nykyinen voimakas merkitys ulkoilu- ja virkistyskäytössä korostui valmisteluvaiheen palautteissa.

Asemakaavaluonnoksessa on pyritty jättämään yhtenäistä puustoa ylärinteen alueelle uuden ja olemassa olevan asutuksen väliin. Suojapuusto säilyy asemakaavaehdotuksessa.

Asemakaavan laadinnan yhtenä päätavoitteena on mahdollistaa alueen virkistyskäyttö jatkossakin. Luonnontilaisuus alueella vähenee, mutta paikkoja ulko-oleskeluun ja virkistäytymiseen on mahdollista rakentaa asemakaavan perusteella.

Ehdotusvaiheessa ei jätetty sellaista palautetta, jonka perusteella asemakaavan pääsisältöä olisi ollut tarpeen muuttaa.

#### 4.3.4 Asemakaavaehdotus



Kuva 21 Kaupunginhallituksen 19.11.2018 päätöksellä nähtäville asetettu asemakaavaehdotus 2.11.2018. Jäljempänä löytyvät sitä koskevat merkinnät.

## RAAHEN KAUPUNKI

### Ak 239: RUOTTALONLAHDEN ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee: Raahen kaupungin kiinteistöjä 678-402-1-50, 678-415-18-93, 678-415-18-223 ja 678-415-18-156.

Asemakaavan muutos koskee: Osaa Raahen kaupungin Isoholmin 29. kaupunginosan puistoaluetta kiinteistöillä 678-29-99023-100.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat: Raahen kaupungin Isoholmin 29. kaupunginosan korttelit 2961-2971 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet.

Tonttijaolla muodostuvat 29. kaupunginosan (Isoholmi)  
 korttelin 2961 tontit 1-3 korttelin 2962 tontit 1-3 korttelin 2963 tontit 1-3  
 korttelin 2964 tontit 1-3 korttelin 2965 tontit 1-5 korttelin 2966 tontit 1-6  
 korttelin 2967 tontit 1-3 korttelin 2968 tontit 1-6 korttelin 2969 tontit 1-2  
 korttelin 2970 tontit 1-4 korttelin 2971 tontit 1-3

### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO

#### AP-5

Asuinpienalojen korttelialue.

Alue varataan kytkettyä asuinpienaloja varten. Kullekin tontille saa sijoittaa yhden asunnon ja yhden pienen sivuasunnon tai ympäristövaikutuksiltaan toimituslioihin verrattavaa rakentamista. Asuinrakentamiselle osoitetusta rakennusoikeudesta saa siihen sisältyen käyttää enintään 15 % sivuasuntoa tai toimituslioihin verrattavia tiloja varten. Asuinrakennusten rakennusoikeuteen kuuluvana saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia. Mikäli asuinrakennukset kytketään talousrakennukseksi laskettavilla tiloilla, voivat ne olla molemmilla kerrostoilla. Rakennukset tulee sijoittaa niille osoitetulle rakennusalalle. Korttelialueen rakennuksissa tulee olla kattomuotona satulakatto. Kattokulman tulee olla 1:2 tai loivempi.

#### AO-5

Erillispientalojen korttelialue.

Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennusoikeuteen kuuluvana saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia. Rakennukset tulee sijoittaa kokonaisuudessaan niille osoitetulle rakennusalalle. Maaperän muokkauksen yhteydessä tulee ottaa huomioon happaman sulfaattimaan mahdollisuus maa-aineksessa. Korttelialueen rakennuksissa tulee olla kattomuotona satulakatto. Kattokulman tulee olla 1:1,5 tai loivempi.

#### AO-6

Erillispientalojen korttelialue.

Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Tontille saa sijoittaa lisäksi yhden pienen sivuasunnon tai ympäristövaikutuksiltaan toimituslioihin verrattavaa rakentamista. Asuinrakentamiselle osoitetusta rakennusoikeudesta saa siihen sisältyen käyttää enintään 15 % sivuasuntoa tai toimituslioihin verrattavia tiloja varten. Rakennusoikeuteen kuuluvana saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia. Rakennukset tulee sijoittaa niille osoitetulle rakennusalalle. Korttelialueen rakennuksissa tulee olla kattomuotona satulakatto. Kattokulman tulee olla 1:1,5 tai loivempi.

#### VP-2

Puistoalue.

Luonnontilaisen kaltaisena säilytettävä maiseman- ja ympäristöhoitoalue, jonka alkuperäisen luonteen, kuten ojanvarren luhtaiden, säilymistä tulee tukea. Alueelle saa sijoittaa laaditun hulevesisuunnitelman mukaisia hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita.

Alueella saa suorittaa vähäistä maanpinnan muokkausta virkistys- ja ulkoilupolkuja sekä hulevesijärjestelmää varten. Muokkauksessa on huomioitava alueen luonnolosuhteet ja tulee minimoida heikentävät vaikutukset esimerkiksi vesiolosuhteisiin. Maaperän muokkauksen yhteydessä tulee ottaa huomioon happaman sulfaattimaan mahdollisuus maa-aineksessa.

#### VL-2

Lähevirkistysalue, taajamametsä.

Pääasiassa luonnontilaisena säilytettävä maisemapuistoalue, jonka alkuperäinen metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueella saa ylläpitää polkuverkoston virkistyskäyttöön. Polkuverkoston tarvittavat yhteydet on osoitettu asemakaavassa ohjeellisella merkinnällä, niiden sijaintia voi muuttaa. Alueella ei saa suorittaa maanpinnan muokkausta.

#### VK-2

Leikki- ja oleskelualue.

Leikki-, peli- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa kattamattoman nuotiopaikan ja rakenteita ulko-oleskelua varten, kuten esimerkiksi kiinteitä penkkejä ja enintään 50 cm korkeita maavalleja.

Alueelle saa sijoittaa jätelajien lähikeräyspaikan ja suojarakenteet sitä varten.

Korttelialueen kaikki yli 50 cm korkeammat rakenteet tulee sijoittaa osoitetulle rakennusalalle. Korttelialueelle ei saa osoitettua rakennusalan ulkopuolella sijoittaa yli 50 cm korkeaa peittävä pensasaitaa, muuria, maarakennetta, aitaa tai muuta rakennetta. Leikkikenttäalaiden sekä nuotiopaikan ja oleskelua varten olevien penkkien rakentaminen on sallittu myös rakennusalan ulkopuolella.

Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sovitamiseen olemassa olevaan ympäristöön. Leikki- ja oleskelupaikat sekä kulkureittien rajaukset on viimeisteltävä korkeatasoisesti. Käyttämättä jäävät alueen osat on istutettava ympäröivä retkeily- ja ulkoilualue huomioiden tai säilytettävä luonnontilaisena. Huoltoilikehenteen alueet on erotettava muusta alueesta pintamateriaalilla, jonka on oltava luontaisen kaltainen.

#### VL-2

Lähevirkistysalue, taajamametsä.

Pääasiassa luonnontilaisena säilytettävä maisemapuistoalue, jonka alkuperäinen metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueella saa ylläpitää polkuverkoston virkistyskäyttöön. Polkuverkoston tarvittavat yhteydet on osoitettu asemakaavassa ohjeellisella merkinnällä, niiden sijaintia voi muuttaa. Alueella ei saa suorittaa maanpinnan muokkausta.

#### VK-2

Leikki- ja oleskelualue.

Leikki-, peli- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa kattamattoman nuotiopaikan ja rakenteita ulko-oleskelua varten, kuten esimerkiksi kiinteitä penkkejä ja enintään 50 cm korkeita maavalleja.

Alueelle saa sijoittaa jätelajien lähikeräyspaikan ja suojarakenteet sitä varten.

Korttelialueen kaikki yli 50 cm korkeammat rakenteet tulee sijoittaa osoitetulle rakennusalalle. Korttelialueelle ei saa osoitettua rakennusalan ulkopuolella sijoittaa yli 50 cm korkeaa peittävä pensasaitaa, muuria, maarakennetta, aitaa tai muuta rakennetta. Leikkikenttäalaiden sekä nuotiopaikan ja oleskelua varten olevien penkkien rakentaminen on sallittu myös rakennusalan ulkopuolella.

Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sovitamiseen olemassa olevaan ympäristöön. Leikki- ja oleskelupaikat sekä kulkureittien rajaukset on viimeisteltävä korkeatasoisesti. Käyttämättä jäävät alueen osat on istutettava ympäröivä retkeily- ja ulkoilualue huomioiden tai säilytettävä luonnontilaisena. Huoltoilikehenteen alueet on erotettava muusta alueesta pintamateriaalilla, jonka on oltava luontaisen kaltainen.

Alueella maaperän muokkauksen yhteydessä tulee ottaa huomioon happaman sulfaattimaan mahdollisuus maa-aineksessa.

Alueen käyttöönottoa ja rakennus-/toimenpidelupaa varten tulee laatia koko korttelinosa-alueesta koskeva hyväksytty asemapiirustus.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

RUOTTALONLA Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

200+70 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Lukuparin ensimmäinen luku osoittaa asuinrakennusta varten varatun rakennusoikeuden ja jälkimmäinen luku osoittaa rakennusoikeuden, joka tämän lisäksi enintään on oikeus käyttää autosäilytystiloja tai talousrakennuksia varten.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Iu3/4 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ulakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

II Alleivivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Rakennusallalle saa talousrakennuksena rakentaa enintään 20 k-m2 puuammittaisen pihasuunan.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätelajien lähikeräyspaikan ja suojarakenteet sitä varten. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sovitamiseen olemassa olevaan ympäristöön ja rakennuskantaan. Pihamaa kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Huoltoilikehenteen alueet saa rakennusallalla rajata muusta alueesta istutuksin.

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

vp-1 Ulkoilu- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa rakenteita ulko-oleskelua varten, kuten esimerkiksi kiinteitä penkkejä ja enintään 50 cm korkeita maavalleja.

vp-2 Ulkoilu- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa kattamattoman nuotiopaikan ja rakenteita ulko-oleskelua varten, kuten esimerkiksi kiinteitä penkkejä ja enintään 50 cm korkeita maavalleja.

vu-1 Urheilu- ja leikkialueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa ulkokuuntolaitteita ja rakenteita. Rakentamisella ei saa sulkea takana oleville kortteli- ja katualueille syntyvää näkymää merimaisemaan. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen yleisilmeeseen osa-alueella.

vv-1 Veneliä ja vesille laskua varten varattu alueen osa, jolle saadaan sijoittaa laiturin. Rakentamisessa tulee osa-alueella kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen ja tarvittavien huoltoihjärjestelyjen yleisilmeen sovitamiseen rantamaisemaan.

Istutettava alueen osa.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

vp-1 Ulkoilu- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa rakenteita ulko-oleskelua varten, kuten esimerkiksi kiinteitä penkkejä ja enintään 50 cm korkeita maavalleja.

vp-2 Ulkoilu- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa kattamattoman nuotiopaikan ja rakenteita ulko-oleskelua varten, kuten esimerkiksi kiinteitä penkkejä ja enintään 50 cm korkeita maavalleja.

vu-1 Urheilu- ja leikkialueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa ulkokuuntolaitteita ja rakenteita. Rakentamisella ei saa sulkea takana oleville kortteli- ja katualueille syntyvää näkymää merimaisemaan. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen yleisilmeeseen osa-alueella.

vv-1 Veneliä ja vesille laskua varten varattu alueen osa, jolle saadaan sijoittaa laiturin. Rakentamisessa tulee osa-alueella kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen ja tarvittavien huoltoihjärjestelyjen yleisilmeen sovitamiseen rantamaisemaan.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä/istutettava puuri.

Katu.





korttelinosu-alueita koskeva hyväksytyt asemapiirustus.  
Retkeily- ja ulkoilualue.

Pääasiassa luonnontilaisena hoidettava maisemapuistoalue, jonka alkuperäinen merenrannan avoin luonne tulee säilyttää. Alueen alkuperäisen luonteen, kuten rantaniityn ja ojanvarren luhdan, säilymistä tulee tukea. Nykyistä rantaviivaa ei saa olennaisesti muuttaa. Alue varataan pääasiassa virkistytymistä, ulkoilua ja ulko-oleskeilua varten. Alueelle saa sijoittaa laaditun hulevesisuunnitelman mukaisia hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita.

Alueen käyttöönottoa ja tarvittavia lupia varten tulee laatia koko alueen kattava hyväksytty yleissuunnitelma. Alueelle saa yleissuunnitelman mukaisesti rakentaa rakennelmia ja laitteita niitä varten asemakaavassa osoitetuille osa-alueille sekä perustaa kaavassa osoitettuja reittejä.

Alueella saa suorittaa maanpinnan muokkausta maa-ainesten läjitysalueella, kuten esimerkiksi reuna-alueiden ja läjityskasojen maisemointia. Maaperän muokkauksen yhteydessä tulee ottaa huomioon happaman sulfaattimaan mahdollisuus maa-aineksessa.



Vesialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.



Johtoa varten varattu alueen osa. (z=sähköjohto)



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (z=sähköjohto, v=vesijohto, j=jätevesiviemäri)



Puistomuuntama varten varattu alueen osa. Sijoitettaessa kulkuväyliä tai muita toimintoja alueen läheisyyteen tulee huomioida alueella oleville laitteille määritellyt suojaetäisyydet kulloinkin voimassa olevien säädösten tai vaatimusten mukaisesti.



Yhdyskuntateknisille laitteille varattu alueen osa. Sijoitettaessa kulkuväyliä tai muita toimintoja alueen läheisyyteen tulee huomioida alueella oleville laitteille määritellyt suojaetäisyydet kulloinkin voimassa olevien säädösten tai vaatimusten mukaisesti.

(2961-2963)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden käyttöön alue ensisijaisesti on tarkoitettu.



Suojeltava näkymäsektorin alue.

Alueelle ei saa sijoittaa näkymää peittäviä rakenteita kuten 50 cm korkeampia läpinäkymätöntä peittävää aita, muuria tai maarakennetta. Aidan maksimikorkeus alueella on 130 cm ja yli 50 cm korkeamman aidanosan läpinäkyvyyden tulee olla vähintään 60 %. Näkymäsektorin alueelle ei saa istuttaa pensasaitaa, havupuita tai yli 50 cm korkeammaksi kasvavia ikivihreitä kasveja.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alueen osa.

Merkinnällä osoitetaan Metsälain 10§:ssä kuvattu erityisen tärkeä elinympäristö, metsäkortekori. Metsäkortekori on valtakunnallisesti erittäin uhanalainen luontotyyppi. Kohde säilytetään luonnontilaisena. Luontotyypin ominaispiirteitä vaarantava maankäyttö kohteessa ja sen läheisyydessä on kielletty.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tonille ajo on sallittu.



Jalankululle varattu katu.



Ajoyhteys.



Ohjeellinen ulkoilureitti. Reitti on varattu maakunta- ja vesialueen esitetyä seudullista retkeilyreitityhteyttä varten.



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVA-ALUEELLA

##### Pysäköinti ja pyöräpaikat

Autopaikkoja on varattava 2 autopaikka/asunto.

Kytkeytyä pientalon autopaikkojen määrä on 1 autopaikka/ 80 kerrosalaneliometriä tai vähintään 1 autopaikka/asunto.

Pyöräpaikkoja tulee olla 1 polkupyöräpaikka/ 40 kerrosalaneliometriä.

##### Rakentamistapaohje

Ensisijaisena kattomuotona alueella tulee käyttää satulakattoa. Harjasuuntaa osoittava viiva on merkitty asemakaavaan. Katto voi olla epäsymmetrinen. Rakennusten katemateriaalin väri tulee olla musta tai tumman harmaa.

Rakennusten julkisivuverhouksena tulee käyttää rappausta, yhtenäistä laudoitusta tai poltettua tiiltä. Rakennusten julkisivuväriin tulee olla musta, tumman harmaa tai niistä taitettu.

Pyöröhirsi ei saa olla julkisivussa näkyvänä materiaalina eikä hirsirunkoisien rakennuksen nurkkasalvos saa olla niin kutsuttu pitkänurkka vaan on käytettävä nurkan tasalle päättyvää salvosta.

##### Tontin liittyminen ympäristöön

Tontin rajalla asemakaavassa osoitettua viheraluetta vastaan on säilytettävä luonnollinen maanpinnan korkeusasema. Tontin liittyminen ympäristöönsä on oltava luonteva. Rakentaminen on sovitettava alueen oleviin pinnanmuotoihin paitsi niillä alle + 3 m (N2000) alueilla, joiden rakentamiskelpoiseksi saaminen edellyttää maanpinnan nostoa. Mahdolliset luiskaukset ja tukimuurit on toteutettava kokonaisuudessaan tontin alueella. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Korttelien 2961 - 2965 ja 2971 tontit saa rajata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella, enintään 130 cm korkealla aidalla. Yli 50 cm korkeamman aidanosan läpinäkyvyyden tulee olla vähintään 60 %. Enintään 50 cm korkea osa aidasta voi olla peittävä istutus, muuri tai tukimuuri. VK-1 -alueella saa aidalla rajata ainoastaan käyttöön otetun rakennusalan osan.

##### Tontin tekniset vaatimukset rakentamiselle

Rakennusten alimpien kosteudelle alltiiden rakennusosien tulee olla vähintään tasolla +2,60 metriä (N2000). Asuinrakennusten suositeltava alin lattiataso on vähintään tasolla +3,00 metriä.

Korttelien 2961 - 2964, 2965 tonteilla 1 ja 2, 2967 tonteilla 1 ja 2 sekä 2972 tulee varautua siihen, että tontin rakennuskelpoiseksi saaminen edellyttää maanpinnan nostoa.

##### Rakentamisen vaikutukset ympäristöön

Työmaatoimintoja ei saa sijoittaa viheralueelle. Tontti tulee aidata asemakaavassa osoitettua viheraluetta vastaan työmaan ajaksi.

Asemakaava-alueelle tulee laatia hulevesiselvitys.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Korttelialueilla, katualueella sekä VK-1, VL-2 ja VR-1 alueilla tulee maaperän muokkauksen yhteydessä mahdollisesti häirittyä hapanta sulfaattimaa-ainetta käsitellä niin, että sen sisältämä sulfidi ei pääse kosketuksiin veden kanssa ja kuljettaa maa-aineen kunnan ympäristövalvonnan ohjaamaan paikkaan kerättäväksi.

##### Turvallisuus

Uusien, korjattavien tai poistettavien palo-postien ja vesiasemien sijoituksesta ja tarpeellisuudesta päättää pelastusviranomainen.

#### 4.3.1 Muistutukset ja niiden huomioonottaminen

Ehdotusvaiheessa ei jätetty sellaista palautetta, jonka perusteella asemakaavan pääsisältöä olisi oleellisesti ollut tarpeen muuttaa.

Ehdotusvaiheen lausuntojen perusteella tehtiin vähäisiä teknisiä muutoksia asemakaavaan. Raahen Vesi Oy:n lausunnon perusteella on tarkistettu kaavaehdotuksessa *lähivirkistysalue, taajamametsä* –alueelle (VL-2) annettua kaavamääräystä.

Jokilaaksojen pelastuslaitos kehottaa varmistamaan, että asemakaava-alueelle suunniteltujen pistoteiden päiden kääntöympyröiden kääntösäteet ovat riittäviä myös raskaille pelastusajoneuvoille. Toteutusta varten laaditussa katusuunnitelmassa esitetyt huomiot ja Jokilaaksojen pelastuslaitoksen aiemmin antamassa lausunnossa esitetyn perusteella asemakaavaan tehtiin vähäisiksi katsottavat tekniset muutokset kaavaehdotuksessa esitettyihin katujärjestelyihin. Muutoksen johdosta merkinnöistä poistuu tarpeettomana katualuevarausmerkintä *pp/t*.

MRA 32 §:n mukaista uudelleen nähtäville asettamisen tarvetta ei synny, koska oleellisia muutoksia asemakaavaan ei ole tehty ja katujärjestelyyn liittyen osapuolia on kuultu.

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Ruottalonlahden asemakaava mahdollistaa 41 uuden asuinrakennuksen rakentamisen alueelle. Näistä 14 ovat lähtökohtaisesti kytkettyjä omakotitaloja. Asemakaava mahdollistaa uutta kerrosalaa 10 790 k-m<sup>2</sup> noin 13,6 hehtaarin alueelle. Korttelialueilla tehokkuus on keskimäärin 0,29. Aluetehokkuus on noin 0,08.

Taulukko 2 Rakentamisen mitoitus Ruottalon asemakaavan korttelialueilla.

kortteli- alue	tonttia kpl	kerrosala k-m <sup>2</sup>	pinta-ala ha	tehokkuus- luku (e)	väestöarvio hlöä
AP-5	14	3080+700	1,0988	0,34	39 (+ 14)
AO-5	15	3000+990	1,4166	0,28	42
AO-6	12	2420+600	1,1603	0,26	34 (+ 12)
Koko alue	41	8500+229	13,6000	0,08	115 (+ 26)

Tilastokeskuksen mukaan perheiden keskokoko vuonna 2016 oli 2,8 henkilöä.<sup>38</sup> Tämä tarkoittaa laskennallisesti noin 115 uuden asukkaan sijoittumista Ruottalonlahden alueelle. AP-5 ja AO-6 -tonteilla lisäasunnon toteuttaminen mahdollistaa alueelle laskennallisesti noin 26 asukasta lisää. Yhteensä asukkaita olisi 141 henkilöä.

#### 5.1.2 Palvelut

Asemakaavalla ei sijoiteta alueelle erityisesti julkisia tai yksityisiä palveluja.

Alueelle sijoitetaan reittejä ja kohteita virkistyskäyttöön. Reitit ovat pääasiassa polkuja tai luontopolkuja, jotka liittyvät kevyen liikenteen verkostoon.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualan alavan osan maaperän sisältämän sulfidipitoisuuden aiheuttamat toimet huomioidaan asemakaavassa.

Virkistyskäytössä suosittu metsäinen rinne ja harjanne on asemakaavalla säilytetty rakentamattomana. Sen asema taajamametsänä säilyy metsäpinta-alan vähenemisestä huolimatta. Tällä hetkellä maisemassa häiriötekijänä oleva maa-aineksen läjitysalue maisemoidaan ja merenrannan alue voidaan ottaa asemakaavassa osoitettuun yleiseen virkistyskäyttöön.

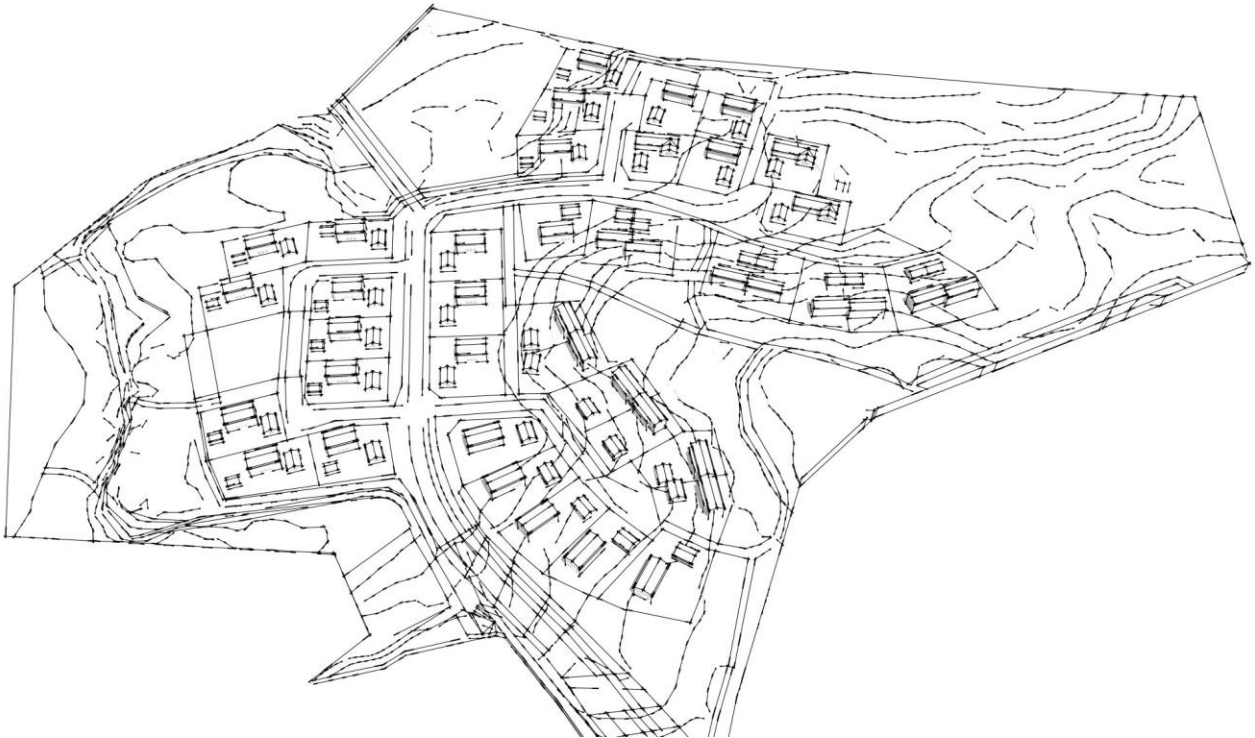
Asemakaavassa rakentamiseen haetaan laatua kaupunkikuvan yhtenäisyydestä. Rakentaminen ohjataan sitomalla rakennusten kerrokorkeus kahteen kerrokseen ja

<sup>38</sup> Tilastokeskus. Perheiden määrän kasvu aiempaa hitaampaa. [[https://www.stat.fi/til/perh/2016/perh\\_2016\\_2017-05-26\\_tie\\_001\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/perh/2016/perh_2016_2017-05-26_tie_001_fi.html), julkaistu: 26.5.2017.]



sijainti tiukasti rajatulle rakennusalueelle. Ranta-alueen (VR-1) yleisilmeen ja käytön sisällön yhtenäisyyttä varten edellytetään koko alueen yleissuunnittelua ennakkoon.

### 5.3 Aluevaraukset



Kuva 22 Mallinnettu aksonometria Ak 239 Ruottalonlahden asemakaavasta. (Raahan kaupunki 2018.)

#### 5.3.1 Korttelialueet

Asutuksen sijoittelu on sovitettu alueen läpikulkutien Ruottalonlahdenkatu – Ruottalontie (nykyinen Ruottalontie) uuteen linjaukseen ja olemassa olevaan maastonmuotoon. Rakentaminen painottuu asemakaava-alueen länsipuolelle, meren rantaan, ja alueen keskivaiheille. Tehokkain asuinrakentaminen sijoittuu ranta-alueelle merinäköalan ääreen ja reunustaa maaston korkeimmalla kohdalla olevaa harjannetta. Asemakaavassa on rakennukset esitetty ohjeellisella merkinnällä rakennusalan sisälle havainnollistamaan asemakaavalla tavoiteltua rakentamista.

##### Rantakorttelien AO-alueet

Rantakortteleissa on tarpeen rajata tarkasti rakennusten sijoittelu tontilla niiden taustalle muodostuvien näkymäsektorien säilyttämisen vuoksi. Asuinrakennusten osalta kerroskorkeus on sidottu kahteen kerrokseen, jotta rakennuksen pohja-ala olisi mahdollisimman pieni. Korkeilla ja kapeilla päärakennuksilla tavoitellaan mahdollisimman paljon välejä rakennusten välille, niin että on mahdollista syntyä pitkiäkin näkymiä korttelialueilta merenlahdelle. Näkymiä merelle halutaan mahdollistaa myös harjannetta reunustavista takarivin rakennuksista, siksi rakentamisen tarkka ohjaaminen on tärkeää.

Korttelialueiden tonteilla on osoitettu rakennusala auton säilytyspaikkaa varten, jonne autotalli tulee sijoittaa. Autotallille on osoitettu ohjeellinen paikka rakennus-  
alalla. Tonteilla on lisäksi osoitettu talousrakennusten rakennusala, jolle saa rakentaa  
pihasaunan. Saunalle on osoitettu ohjeellinen paikka rakennus-  
alalla.

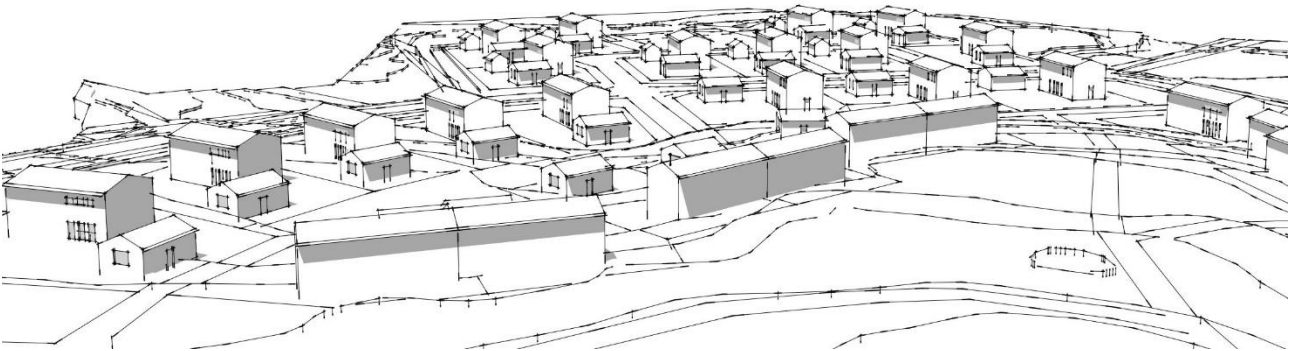


*Kuva 23 Mallinnusnäkyvä alueelle Ruottalonlahden suunnalta katsottuna. Etualalla vasemmalla rannan korttelit ja oikeassa laidassa sisääntulotien varren kortteli-ryhmä. (Raahen kaupunki 2018.)*

### **Metsärinteen AP-alueet**

Maaston korkeimman kohdan muodostavan harjanteen molemmin puolin on rintee-  
seen osoitettu tontteja AP-5 –merkinnällä. Tontit on tarkoitettu kytkettyjä omakoti-  
taloja varten. Kaava mahdollistaa asuinrakennuksen rakentamisen tonttirajaan kiinni.  
Kahden toisiinsa rajoittuvan tontin pihajärjestelyjen sekä autonsäilytys- ja talousra-  
kennusten toteuttaminen yhteissuunnitteluna on mahdollista.

Rinneratkaisulla halutaan korostaa alueen maastonmuotoja, jotka eivät jyrkkyydes-  
sään ole raahelaisittain tyypillisiä. Tiiviillä rakennusrivillä muodostetaan lisäksi rajaus  
taajamametsän luonnonympäristön ja asemakaavan mahdollistaman rakennetun  
ympäristön välille.

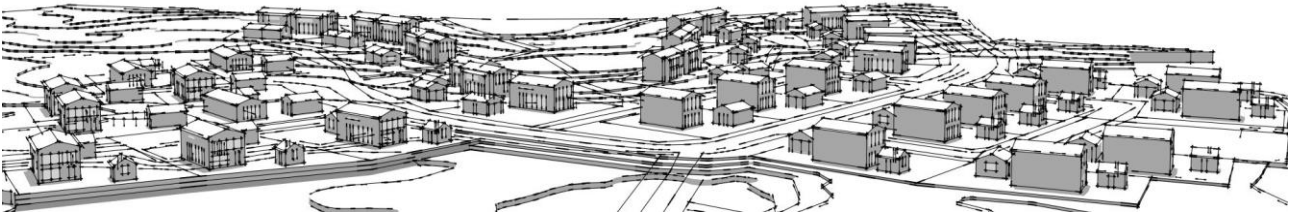


*Kuva 24 Mallinnusnäkyvä alueelle metsäharjanteen suunnalta katsottuna. Kuvassa etualalla maastonmuotoja ja niitä seuraavat ketjutalot, ja taustalla rantakorttelit. (Raahen kaupunki 2018.)*

Asemakaavalla on pyritty mahdollistamaan rakentamisessa trendinä ollut paritalora-  
kentaminen, mutta ohjatusti ja kaavan tapauksessa rinneratkaisuun liittyen suunni-  
teltaessa maasto-olosuhteet huomioiden. Tämä on huomioitu alueen mitoituksessa.

Kaava ei kuitenkaan estä rakentamista niin, että rakennuksille ei synny yhteisiä ra-  
kenteita. Viime aikana Raahessa toteutuneiden omakotiasuntojen koko on ollut pie-  
nempää kuin asemakaavalla sallitaan enimmäisrakennusoikeudeksi. Jos rakennetaan

kooltaan alle enimmäisrakennusoikeuden olevia asuinrakennuksia, tonttirajalle ei sijoittelusta riippuen välttämättä synny rakennukset toisiinsa kytkeviä rakenteita.



Kuva 25 Mallinnusnäkyä alueelle Ruottalon suunnalta katsottuna. (Raahen kaupunki 2018.)

### Itäosan AO-alueet

Asemakaavan itäosan alue on osoitettu väljempää ja matalampaa asuinrakentamista varten. Tontit ovat hieman länsiosan tontteja tilavampia. Näkymien pääsuunta korttelialueilta on pohjoiseen Pattijokivarren peltoaukealle. Länsilaidan tonteilta Ruottalontien läheisyydessä voi syntyä näkymiä Ruottalonlahdelle. Pihat avautuvat etelään. Rakennusten sijoittelu tonteilla on vapaampaa.



Kuva 26 Mallinnusnäkyä alueelle Ruottalon suunnalta katsottuna. Kuvakulma on rajattu sisäosan kortteleihin. (Raahen kaupunki 2018.)

## 5.3.2 Muut alueet

### VL-2

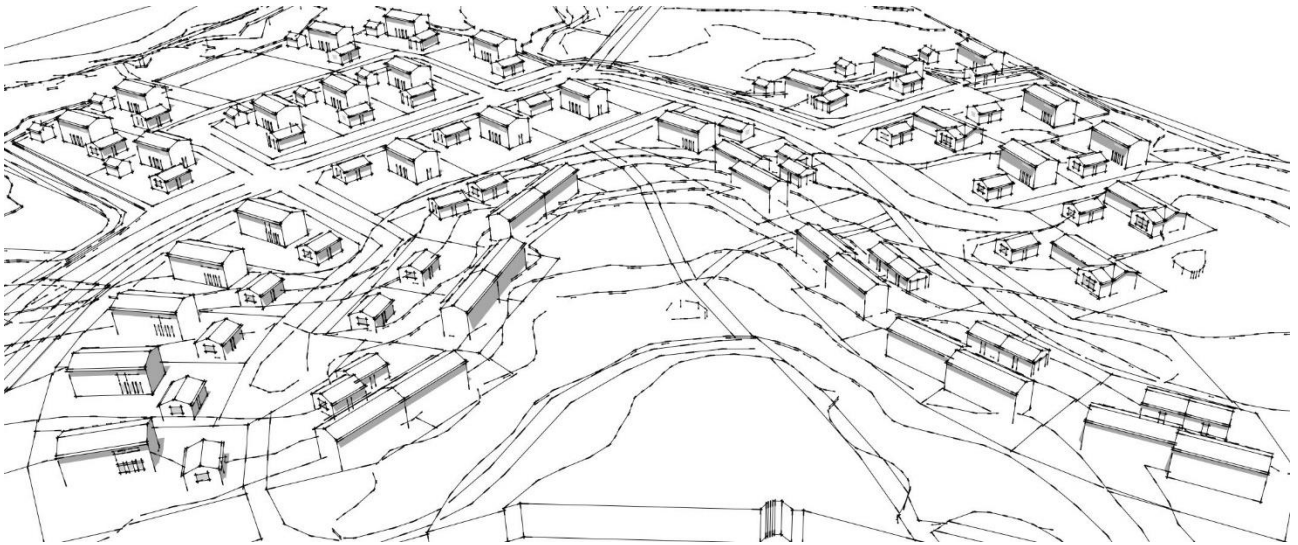
Asemakaavassa on pyritty jättämään mahdollisimman paljon yhtenäistä puustoa ylärinteen alueelle uuden ja olemassa olevan asutuksen väliin. Virkistyskäyttöä ja ulkoilua varten on suunnitelmavaihtoehdoissa osoitettu korttelirakenteeseen sovitettu ohjeellinen polkuverkko.

Osa maaston korkeimmalla kohdalla olevaa harjanteen metsäaluetta on osoitettu alueella voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä **PL Luonnontilassa säilytettävä puistoalue**. Merkintä säilytetään ja siirretään uutena kaavaan.

### VP-2

Asemakaavassa jää luonnontilaisen kaltaisena hoidettavaksi puistoksi suunnittelualueen pohjoisrajassa Pattijoen Etelähaarasta laskevaan ojaan liittyvä alava alue. Se voi jatkossakin toimia sulamisvesien tasaajana. Kaavamääräyksellä mahdollistetaan alueen hyödyntäminen hulevesien käsittelyssä. Sen käyttö virkistystä tai ulkoilua varten ei ole todennäköistä alueen luonnonolosuhteiden takia.





*Kuva 27 Mallinnusnäkyvä alueelle metsäharjanteen suunnalta katsottuna. Kuvassa etualalla maastonmuotoja ja niitä seuraavat ketjutalot. Taustalla vasemmalla ovat rantakorttelit ja oikealla metsäalueen korttelit. (Raahen kaupunki 2018.)*

#### **VK-1**

Ruottalonlahden rantaan, korttelialueiden keskelle varataan alue leikkipuistolle merkinnällä VK-1. Tavoitteena on mahdollistaa korttelialueiden asukkaiden yhteisten leikki-, peli- ja ulko-oleskelualueiden sijoittuminen kaavan alueella. Kyseessä ei ole perinteinen kaupungin ylläpitämä leikkikenttä vaan alueelle voi sijoittua asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja toimintoja, kuten nuotiopaikka tai jätelajien lähikeräyspaikka. Leikkipuisto sijoittuu täytettävälle maa-alueelle, jolloin se on ympäristönhoitoltaan istutettavaa aluetta. Alueen rakentaminen ohjeistetaan ympäristökuvan ja taustalla oleville asuintonteille syntyvien merinäköalojen suojaamiseksi.

#### **VR-1**

Ruottalonlahden rannan alue varataan yleiselle virkistykselle ja ulko-oleskelulle. Yleiskaavan mukaan rannassa kulkee yleinen virkistysreitti. Sen varrelle on sijoitettu pysähtymispaikkoja ulkoilijoille.

Rannan VR-1 –merkinnällä osoitetun viheralueen toteutusta varten tulee laatia yleisuunnitelma, jossa esitetään paikat ulkoilun ja virkistyksen tarpeisiin, laituri, tarvittavat huleveden hallinnan rakenteet sekä alueen maisemointi. Pohjoisosan VP-2 –aluetta voi hyödyntää hulevesien hallinnassa.

#### **Katualueet**

Asemakaavassa on läpikulkutien (nykyinen Ruottalontie) linjaus siirretty kulkemaan hieman nykyistä lähempänä rantaa, mikä poikkeaa yleiskaavan rakenteesta. Ruottalonlahdentie ei toimi alueen ”halkaisijana”, vaan kokoajana niin, että tien molemmin puolin ryhmittyy omakotitalotontteja, jotka ovat liikennöitävissä suoraan kokoojakaadulta.

Asemakaava-alueen itäosan kadut ovat pistoja, joiden varsille rakentaminen sijoittuu. Pistoteiden päissä on tarvittavat käänköympyrät. Ruottalonlahdenkadun varteen

muodostuu lisäksi leveämpi alue, jolle on kaavassa osoitettu säilytettäviä/istutettavia puita. Aluetta voi tarvittaessa hyödyntää yleishyödylliseen tarkoitukseen.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset on arvioitu asiantuntija-arviona. Asemakaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön arvioidaan syntyvällä kaupunkikuvalla pääasiassa edulliseksi. Vaikutus kuntatalouteen on sekä negatiivinen rakentamisen kustannusten takia että positiivinen uusien asukkaiden myötä. Haitallisia vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön on vähennetty rajaamalla arimmat luontotyytit rakentamisen ulkopuolelle. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin arvioidaan pääasiassa edulliseksi erityisesti asemakaavalla mahdollistettavien julkisten ja yksityisten virkistystoimintojen johdosta.

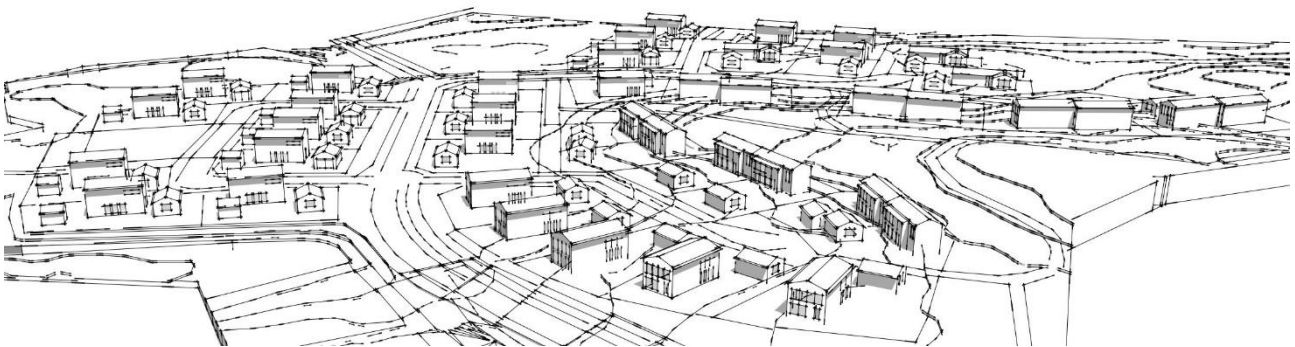
### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön arvioidaan niinä vaikutuksina, jotka kohdistuvat yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön sekä liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen. Näkökulmina arvioinnissa ovat taloudellisuus, palvelujen alueellinen saatavuus. Käsiteltyinä teemoina rakennettuun ympäristöön kohdistuvassa vaikutustenarvioinnissa ovat aluerakenne ja kaupunkikuva, merinäköymien täysimääräinen hyödyntäminen, ainutlaatuisen luonnonympäristön ominaispiirteiden säilyttäminen ja vaikutukset yhdyskuntatalouteen.

#### Aluerakenne ja kaupunkikuva

Läpikulkutie Ruottaloon on asemakaavassa linjattu yleiskaavasta poiketen kulkemaan hieman nykyistä sijaintia lähempänä rantaa. Tämä mahdollistaa ranta-alueen korttelien paremman sijoittelun lähelle merta. Lisäksi korttelialueiden rajaus luonnonympäristöön on

Kaavan tavoitteena on kaavan pohjalta toteutuvan alueen hyvä viihtyisyys ja kaupunkikuva. Tavoitteet on säilytetty myös asemakaavaehdotuksessa. Raahessa rakentamisessa käytetyn alimman rakentamiskoron johdosta osalla kortteli- ja katualueista maanpintaa joudutaan korottamaan, minkä johdosta rakentaminen muodostaa oman elementin maisemassa.



Kuva 28 Mallinnusnäköymä alueelle etelästä katsottuna. Kuvassa etualalla alueen sisäntulo. (Raahen kaupunki 2018.)



### **Merinäkymien täysimääräinen hyödyntäminen**

Kaavaluonnoksessa on pidetty tärkeänä merinäkymien avautumista mahdollisimman monessa pihapiirissä Ruottalontien molemmin puolin. Myös kadunpäätinäkymissä on pyritty huomioimaan alueen merellisyys. Jotta merinäkyvät toteutuvat mahdollisimman usealle asukkaalle, on rakennusten kerroslukumäärä osoitettu pääsääntöisesti kahteen. Tällöin rakentaminen voidaan toteuttaa pienemmällä pohja-alalla ja näkymäreittejä merelle syntyy talojen lomitse luontevasti.

### **Ainutlaatuisen luonnonympäristön ominaispiirteiden säilyttäminen**

Läpikulkutien uuden linjauksen avulla alueelle leimansa antava korkea puustoinen harjanne on saatu säilymään asuinrakentamisesta huolimatta. Merenrannikolle tyyppillinen avoin ranta saadaan palautettua alueen länsiosaan maisemoimalla alueella nyt oleva maa-aineksen läjitysalue. Metsäharjanteen lisäksi luonnontilaisen kaltaisena on säilytetty kaava-alueen pohjoisrajassa kulkevaan laskuojaan liittyvä kosteikko.

### **Vaikutukset yhdyskuntatalouteen**

Asemakaavan korttelialueet on pyritty sijoittamaan maaperä- ja rakennettavuusselvityksen perusteella perustamisolosuhteiltaan edullisille alueille. Alimman rakentamiskoron saavuttamiseksi maanpintaa joudutaan korottamaan, jolloin rakentamista on rannassa ulotettu myös perustamisolosuhteiltaan vaativammalle alueelle meren rannassa. Tämä nostaa alueen käyttöönoton kustannuksia. Kaavaluonnoksen perusteella syntyy vaikutuksia kuntatalouteen myös yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamisesta. Vaikutuksia voidaan tasata liittymis- ja käyttömaksuilla. Asukasmäärän lisääntymisellä on suotuista vaikutus kuntatalouteen.

## **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Arvioitaessa vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön näkökulmana ovat luontoon ja maisemaan kohdistuvat vaikutukset. Luontoselvityksen perusteella asemakaavaluonnoksen vaikutukset luonnonympäristöön ovat merkittävät. Asemakaavan korttelialuerajauksia muutettiin huomattavasti alueen itäosassa ja kaavaan lisättiin uhanalaisen luontokohteen rajaus. Haitalliset vaikutukset luonnonympäristöön pysyttiin ehdotuksessa saamaan enintään kohtalaisiksi.

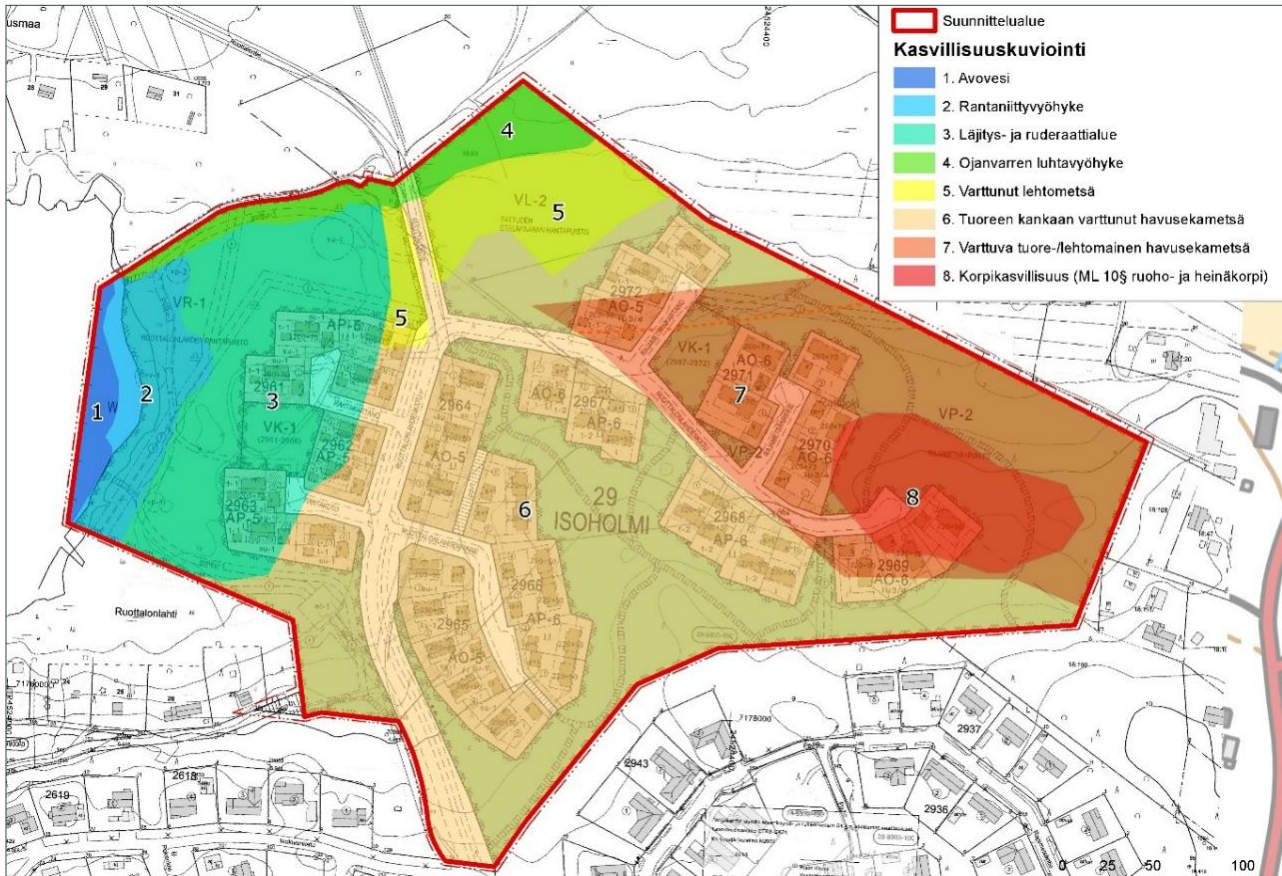
Luontoselvityksessä on arvioitu **asemakaavaluonnoksen vaikutukset**<sup>39</sup> luonnonympäristöön ja annettu suosituksia maankäytölle. Osa suosituksista soveltuu huomioitavaksi jatkosuunnittelussa. Asia on koottu alle lyhentäen seuraavasti kaavaehdotuksen näkökulmasta tarvittaessa kommentoituna:

- Kosteikko- ja ranta-alueet toimivat luonnostaan puskurina ravinteiden ja vedenpinnan nousun suhteen. Ranta-alueiden luonnolla on siten yleisen viihtyvyyden ja luonnon monimuotoisuuden lisäksi myös merkitystä tulvantorjunnassa ja huulevisuunnittelussa. Korpikohteen huomioiminen on vedenpidätyskyvyn vuoksi suositeltavaa. Vaikutuksia voidaan parantaa puistosuunnittelussa ja -toteutuksessa.

---

<sup>39</sup> Hertteli 2018, 17-19.

- Rantojen maankäytön yhteydessä ojia ei suositella kaivettavan niittyvyöhykkeeseen saakka, mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintymisen takia. Kaavaehdotuksessa on haitallisten vaikutusten välttämiseksi annettu ohjeet maanmuokkaukselle.
- Ruottalonlahden pohjukkaan johtaa suunnittelun rajalla laskuoja, jota pitkin kulkevat vedet rehevöittävät lahtea. Jatkossa on pohdittava, kuinka veden laatu ja ravinteiden vähentäminen ratkaistaisiin.
- Ruottalonlahdella metsäalueen pirstaloituessa reunavaikutus kasvaa, ja puuston puskurikyky mm. tuulia ja myrskyjä vastaan heikkenee. Pohjukan tuuliolosuhteet muuttuvat siten uuden maankäytönsuunnitelman myötä tuulisemmaksi. Isommat viheralueet estävät negatiivisia reunavaikutuksia pieniä paremmin. Luontoselvityksen johdosta kaavaehdotuksen itäosaan tehdyt muutokset laajentavat yhtenäistä metsäaluetta asemakaavan alueella ja parantavat vaikutuksia luonnonympäristöön.
- Kulutuskestävyys on heikko kuviolla 8. korpikasvillisuus sekä kuviolla 2. rantaniittyvyöhyke. Ranta-alueella kulutuskestävyyttä voidaan parantaa esimerkiksi katetuilla ulkoilureiteillä. Molemmat kasvillisuustyypit ovat kaavaehdotuksessa viheralueella ja ne voidaan ottaa alueen käytössä huomioon. Vaikutuksia voidaan parantaa puistosuunnittelussa ja -toteutuksessa.
- Kaavaluonnoksen mukainen maankäyttö aiheuttaa merkittäviä vaikutuksia kasvillisuudelle ja luontotyypeille metsäkortekorpeen (kuvio 8., EN, ML 10§) kohdistuvien vaikutusten myötä. Lehtomaisen kankaaseen (NT) kohdistuvat vaikutukset arvioidaan kohtalaisiksi, sillä kyseessä ei ole uhanalainen luontotyyppi ja noin puolet kuvion pinta-alasta on esitetty säilyvän viheralueena. Metsäkortekorpi on huomioitu kaavaehdotuksessa ja sen puskurivyöhykkeenä olevaa lehtomaista kangasta jää ehdotuksessa enemmän rakentamatta.



Kuva 29 Luontoselvitysraportin kuva 13, kasvillisuuskuviointikartta. Suunnittelun maankäytön sijoittuminen luontoselvityksen kasvillisuuskuviointiin nähden. (Kuva: Ramboll 2018.)

Kaavaluonnoksen vaikutustenarvioinnista voidaan luontoselvityksestä soveltaa myös ehdotukseen seuraavaa<sup>40</sup>:

Virkistyskäytön lisääntyessä suunnittelualueen ympäristössä vähäiseltä häiriön lisääntymiseltä suojelualueen reunavyöhykkeeseen ei voida välttyä. Kaavaluonnoksen pohjoisosan virkistysalue muodostaa toisaalta puskurivyöhykkeen suojelualueelle. Vaikutuksia maankohoamisrannikon metsien kehityssarjoihin ei aiheudu, koska luontotyyppiä ei suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä esiinny. Maankohoamisrannikon päätevaiheen harvinaisten luontotyyppien osalta keskeistä on metsäkortekorpeen kohdistuvien vaikutusten huomioiminen. Koska uhanalaista ja harvalukuista kasvilajistoa ei luontokartoituksissa havaittu, eikä niistä ole havaintoja viranomaisrekistereissä, arvioidaan ettei vaikutuksia em. lajistoon aiheudu.

Kartoitetuista luontodirektiivin lajeista ainoa suunnittelualueella kartoituksissa havaittu oli pohjanlepakko. Maastokartoituksissa ei havaittu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Sellaisen olemassa oloa ei voitu kokonaan poissulkea. Havaittua pohjanlepakkoa pidetään ihmisen toimintaan hyvin sopeutuvana lajina, joka ei karta rakennettuja, valaistuja tai aukeita alueita, vaan jopa hyödyntää niitä. Lähimmät viitasammakot havaittiin noin 100 metrin päässä suunnittelualueen rajasta. Kyseiset

<sup>40</sup> Hertteli 2018, 19-20.

lähimmät havainnot sijoittuivat Mikonkarinlahden merenrantaniityn suojelualueelle. Lajin elinympäristöihin todennäköisesti ei kohdistu vaikutuksia.

Linnusto suunnittelualueella menettää osittain pesimäalueensa metsäpeitteen piene-  
misen ja pirstoutumisen myötä. Suojelullisesti luokitelluista havaituista lajeista vaiku-  
tus kohdistuu lähinnä pyyn, töyhtötiaisen, hömötiaisen ja punatulkun elinympäris-  
töön. Em. lajit ovat Raahan seudulla yleisiä ja laajalle levinneitä, vaikutuksen ollessa  
hyvin paikallinen. Elinympäristömuutokset ovat joitakin lajeja hyödyntäviä. Raken-  
nukset, pihat ja teiden varret tarjoavat uusia elinympäristöjä sekä pesimiseen että  
ruokailuun etenkin kulttuurivaikutteiselle lajistolle. Elinympäristömuutoksen lisäksi  
vaikutuksia voi syntyä erilaisista häiriötekijöistä, kuten ihmistoiminnasta, melusta ja  
liikenteestä.

On pidettävä mahdollisena, että rakentaminen vähentää sekä pesivää että ruokaile-  
vaa ja levähtävää linnustoa ainakin Ruottalonlahdella, jonka läheisyyteen rakentami-  
nen sijoittuu ja rakentamatonta rantaa ei kaavoituksen myötä juurikaan jää jäljelle.  
Häiriötä lieventää, mikäli puuston avulla vältetään suorina näköyhteyksiä ja kulkemista  
ohjataan ulkoilureiteillä häiriöherkempien alueiden ulkopuolelle.

### 5.4.3 Muut vaikutukset

Muita vaikutuksia arvioitaessa näkökulmana ovat lähtökohtaisesti terveyteen ja tur-  
vallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaali-  
siin oloihin ja kulttuuriin kohdistuvat vaikutukset. Teemoina vaikutustenarvioinnissa  
ovat virkistyskäytön turvaaminen ja yhteisöllisyyden rakentuminen.

#### **Alueen virkistyskäytön turvaaminen**

Ruottalonlahden ranta-alue on esitetty ulkoilu- ja virkistysalueeksi. Se on säilytetty  
mahdollisimman laajana ja yhtenäisenä, jotta alueen yleinen käyttö voidaan turvata.  
Alueen virkistyskäyttörajoa parannetaan erilaisin reitein ja pysähdyspaikoin. Puistot  
ynnä muut viheralueet ja kadut liittyvät toisiinsa koko asemakaava-alueen kattavalla  
polkuverkostolla. Ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksien lisääminen vaikuttaa suotui-  
sasti terveyteen ja turvallisuuteen. Samalla lisääntyvät eri väestöryhmien toiminta-  
mahdollisuudet lähiympäristössä. Myös vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja toiminta-  
kulttuuriin ovat edullisia.

#### **Alueen yhteisöllisyyden rakentuminen**

Yhteisölliseen rakentamiseen ja yhteisön sosiaaliseen rakentamiseen on kaavaluon-  
noksessa kiinnitetty erityistä huomiota osoittamalla suunnittelualueelle leikkipuisto,  
jota on mahdollista hyödyntää yhteiskäyttöisesti. Rantaan ja suunnittelualueen koil-  
lisosaan sijoittuville yhteiskäyttöisille alueille on mahdollista rakentaa yhteiset leikki-  
peli- ja oleskelualueet, mikä tukee yhteisöllisyyden rakentumista. Aluetta voi lisäksi  
hyödyntää kierrätykseen sijoittamalla sinne asukkaiden yhteinen jätteenlajittelupiste,  
mikä tukee osaltaan kestävästä kehityksestä. Tällä tavoitellaan suotuisia vaikutuksia alu-  
een sosiaalisiin oloihin ja asumiskulttuuriin.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ruottalonlahden länsipuolella Hakotaurissa on jätevedenpuhdistamo. Se sijaitsee yli yhden kilometrin etäisyydellä asemakaava-alueesta ja vallitseva tuulen suunta ohittaa alueen, joten se ei aiheuttane merkittävää haittaa alueelle. Lähiympäristössä ei ole muita merkittäviä häiriötekijöitä.

Laadittavalla asemakaavalla ei sijoiteta alueelle uusia ihmisen elinolosuhteisiin merkittävästi vaikuttavia häiriötekijöitä.

## 5.6 Nimistö

Asemakaavan hyväksymisen yhteydessä hyväksytään katujen, puistojen, aukoiden ja torien viralliset nimet kaava-alueella. Nimet ovat niin kutsuttuja kaavanimiä. Annettavan kaavanimen tulee olla toimiva suomen kielellä ja se saa esiintyä kaupungissa vain kerran.

Nimien tarkoitus on opastaa ja tukea paikan identiteettiä. Nimeämisen tavoitteena on löytää annettavalle nimelle paikallishistoriallinen tai ympäristöön liittyvä peruste. Nimi voidaan erityisistä syistä antaa myös henkilön tai yrityksen tai yhteisön mukaan. Täysin uuden alueen nimistö luodaan tarvittaessa ryhmänimistöksi esimerkiksi saman aihealueen piiristä. Käytössä olevaa nimeä ei muuteta ilman painavaa syytä.

Ruottalonlahden asemakaava-alueen olemassa oleva nimistö säilyy. Alueen pohjoisosasta Ruottaloon kulkeva katuyhteys on edelleen nimeltään *Ruottalontie*.

Uusille kohteille annetaan asemakaavalla nimet ympäristössä olevien nimien perusteella seuraavasti:

- Merenrannan puistoalueen (VR-1) nimi on *Ruottalonlahden rantapuisto*.
- Pattijoen etelähaarasta erkaantuvan laskuojan varren luonnontilaisena säilytettävä lähivirkistysalue (VP-2) on nimeltään *Pattijoen etelähaaran rantapuisto*.
- Harjanteen metsän muodostama puisto (VL-2) on nimeltään *Rajametsän puisto*.
- Asemakaavan kokoojakatu on nimeltään *Ruottalonlahdenkatu*.
- Asemakaavan länsiosan katujen nimet ovat *Rantakartano*, *Rantakoto*, *Ruottalonlahdenrinne* ja *Ruottalonlahdenkuja*.
- Asemakaavan itäosan katujen nimet ovat *Rajametsänkartano* ja *Rajametsänkoto*.



## 6 Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamiselle on haettava tarvittavat luvat, joita varten tulee laatia luvan edellyttämät suunnitelma-asiakirjat.

Kytkeytyjä rakennuksia varten AP-5 –käyttötarkoitusmerkinnällä kortteleissa 2966 – 2968 osoitettujen tonttiparien, joilla on tonttirajassa toisiinsa kytkeytyvä rakennusala, rakentaminen on mahdollista toteuttaa kahden eri tontinomistajan tai -haltijan välisenä yhteissuunnitteluna. Asemakaavan perusteella tehtyä sitovaa tonttijakoa on mahdollista muuttaa suunnitelman mukaiseksi. Tällöin tulee hyväksyttää tonttien välinen hallinnanjakko. Uutta tonttijakoa vastaavan tontin käyttöönottoa varten tulee esittää ja hyväksyttää yhteinen asemapiirros. Mikäli asemakaavan perusteella tehtyä tonttijakoa ei muuteta, on toisiinsa kytkeytyjen rakennusten tonttien käyttöönottoa varten hyvä laatia yhteinen asemapiirros.

Asemakaava-alueelle tulee laatia hulevesisuunnitelma, jossa otetaan huomioon kaavalla mahdollistettavan rakentamisen sijainti merenrannassa ja selvitetään hulevesien vaikutus ympäröivään ekosysteemiin.

Rannan puistoalueen toteutusta varten tulee laatia hyväksytty yleissuunnitelma. Puiston toteutussuunnitelmat laaditaan yleissuunnitelman pohjalta. Asemakaava-alueelle tulee laatia hulevesisuunnitelma. Mahdolliset valumavesien pidättämistä varten rakennettavat rakenteet toteutetaan katurakentamisen yhteydessä niiltä osin kuin ne ovat katualueella. Puistoalueelle sijoittuvat mahdolliset valumavesien pidättämistä varten rakennettavat rakenteet toteutetaan puiston maarakentamisen yhteydessä.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen kadut toteutetaan, kun asemakaava on saanut lainvoiman ja kaavan mukaiset kiinteistöt on muodostettu. Teknisen huollon verkostojen ja laitteiden toteutus sekä liittymät kiinteistöille toteutetaan ennen tonttien asettamista myyntiin. Tekninen verkosto ja katurakentaminen suunnitellaan ja toteutetaan yhteistoimintana. Verkostojen tarvittavat liittymät kiinteistöille toteutetaan ennen tonttien asettamista myyntiin.

Tontit on tarkoitus asettaa julkisesti vuokrattavaksi tai myytäväksi, kun asemakaava on saanut lainvoiman ja kaavan mukaiset kiinteistöt on muodostettu. Luovutustapaa ei ole tässä vaiheessa vielä ratkaistu. Asuntojen rakentaminen tapahtuu yksityisten toimesta ja aikataululla.

Rantakortteleihin liittyvän leikkipuiston rakentaminen tapahtuu yksityisen toimesta ja aikataululla. VK-1 –merkinnällä osoitetut alueet on kaavaluonnoksessa osoitettu tiettyjen korttelien käyttöön merkinnällä: ”Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden käyttöön alue ensisijaisesti on tarkoitettu.” Tällä asetetaan käyttäjänä etusijalle ne korttelit, joihin kyseinen viheralue rajautuu. Yhteiskäyttötoimintojen toteutuksesta ja ylläpidosta VK-1 -alueella vastaa käyttäjä. Alueen käytön hallinnasta tulee

sopia kaupungin kanssa. Alueen ollessa kaupungin hallinnassa sitä hoidetaan puisto-  
maisessa kunnossa.

Alavilla, alle 3 metrin pintakorossa olevien kortteleiden ja katujen rakentaminen  
edellyttää maansiirtoa alimman rakentamiskoron toteutumiseksi alueella. Maaperän  
happamuus tulee selvittää ja mahdollisten sulfidipitoisten maa-ainesten käsittely hy-  
väksyttää maansiirtotoimia varten haettavien lupien yhteydessä. Puistoalueet toteu-  
tetaan niin ikään asemakaavan saatua lainvoiman.

Puistoalueet toteutetaan kaavan saatua lainvoiman. Hulevesisuunnitelmassa esitetyt  
rakenteet valumavesien pidättämiseksi toteutetaan rannan viheralueiden rakentami-  
sen ja maisemoinnin yhteydessä. Rannan VR-1 –merkinnällä osoitetun puiston toteu-  
tusta varten tulee laatia yleissuunnitelma, jonka pohjalta tekninen toteutus suunni-  
tellaan. Rannan VR-1 ja pohjoisosan VP-2 –alueelle tulee laatia suunnitelma huleve-  
sien hallinnan rakenteista, mikäli se hyödynnetään hulevesien hallinnassa.

Harjanteelle kaavassa ohjeellisena osoitettuja kevyen liikenteen polkuja ei rakenneta  
perustamalla maastoon. Polkuyhteydet syntyvät maastoon pääasiassa käytön kulut-  
tamana ja niitä ylläpidetään tarvittaessa luonnontilaisena polkuna. Uusia polkuyh-  
teyksiä raivataan tarvittaessa maastoon.

Alueen käyttöä ja rakentamista ohjeistetaan asemakaavaa varten laadittujen selvitys-  
ten pohjalta.

### **6.2.1 Rakennettavuusselvityksestä johdetut vaatimukset rakentamiselle**

Asemakaavoitusta varten on laadittu maaperä- ja rakennettavuusselvitys (erillisliite  
1). Sen perusteella annetaan seuraavat suositukset toteutusta varten <sup>41</sup>:

Rakennusten ja rakenteiden lopullinen perustamistapa, sallittu pohjarasitus, raken-  
teen painumat, vaadittu esikuormitusaika, yms. määritetään jokaisessa hankkeessa  
hankekohtaisesti tehtävien täydentävien pohjatutkimustulosten perusteella. Valin-  
nan toteutukselle tekee aina asian omaisen hankkeen pohjarakennussuunnittelija.

Mikäli ranta-alueella kaivetaan tai alennetaan pohjaveden tasoa, on suositeltavaa  
selvittää sulfaattipitoisista hienojakoisista kerrostumista, onko asian omaisen maa-  
aines potentiaalisesti happamaa sulfaattimaata.

Katu-, kenttä- ja piha-alueilla perustaminen ja päällysrakenteet, sekä putkikaivan-  
noissa kaivuluiskat ja tarvittava pohjaveden alentamisen, sekä kaivannon tukeminen  
varmistetaan lisätutkimuksilla ja mitoituslaskelmilla rakennussuunnittelun yhtey-  
dessä.

### **6.2.2 Luontoselvityksestä johdetut vaatimukset toteutukselle**

Asemakaavoitusta varten on laadittu luontoselvitys (erillisliite 2). Sen perusteella an-  
netaan seuraavat suositukset toteutusta varten <sup>42</sup>:

---

<sup>41</sup> Hekkala 2018, 8.

<sup>42</sup> Hertteli 2018, 8.

Ruottalonlahden pohjukkaan johtaa suunnittelualueen rajalla laskuoja, jota pitkin kulkevat vedet rehevöittävät lahtea. Jatkosuunnittelussa on pohdittava, kuinka veden laatu ja ravinteiden vähentäminen ratkaistaisiin. Tällainen mahdollisuus saattaa olla esimerkiksi ekologisten arvojen huomioinen kaavan viher- ja virkistysyhteyksiä mietittäessä Pattiojen ja Ruottalonlahden välillä.

Myös valumaolosuhteiden huomioimisella voidaan ennaltaehkäistä ylivalunnan aikaisia vaikutuksia mm. rankkasateilla. Siten korpikohteiden huomioiminen on myös vedenpidätyskyvyn vuoksi suositeltavaa.

Pohjukan tuuliolosuhteet muuttuvat siten uuden maankäytönsuunnitelman myötä tuulisimmaksi. Muualla suunnittelualueella metsien määrä ja puustoisuus vähenevät.

Viheralueiden pienempi koko altistaa puiden kaatumiselle. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota lännen puolelta puhaltaviin tuuliin ja viheralueiden muotoon. Lähtökohtaisesti yhtenäisemmät puustoiset alueet ovat sekä puskurivyöhykkeenä että ekologisena vyöhykkeen parempia.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Katurakentaminen ja tekninen verkosto toteutetaan kaupungin valvonnassa. Kuntatekniikan verkostojen seuranta hoitaa kukin laitetoimittaja oman verkoston osalta jatkossa. Rannan puistoalueen toteuttaa kaupunki ja huolehtii jatkossa sen kunnan seurannasta. Puistoalueiden käyttöä ja kestokykyä voi seurata tarvittaessa laskennalla tai katselmuksin. Puistoalueen rakenteiden ja laitteiden elinkaarta ja kuntoa voidaan seurata tarvittaessa tarkistuskäynnin tai katselmuksin.

Asukkaiden ja käyttäjien palautteen keräämiseksi on mahdollista tehdä asukaskysely alueen toteutumisen jälkeen. Asukasmäärän kehittymistä ja kerrosalan toteutumista voidaan seurata vuosittain tilastojen pohjalta. Liikennemääriä voidaan seurata tarvittaessa laskennalla. Ulkoilu- ja virkistyskäytön vaikutusta esimerkiksi yleisten pysäköintipaikkojen tarpeeseen voidaan seurata tarvittaessa laskennalla tai katselmuksin.

Valumavesien mahdolliset vaikutukset veden laatuun voidaan todeta ottamalla näytteitä alueen sadevesijärjestelmästä, aluetta pohjoisessa sivuavasta ojasta ja meren rantavedestä.

Kiinteistönomistajat seuraavat omistamiensa rakennusten elinkaarta ja kuntoa. Taloudellista seuranta toteutetuista rakennuksista ja rakenteista, niiden muutoksista, korjauksista, energiankäytöstä tai muista kiinteistön ylläpitoon liittyvistä toimista voi omistaja tehdä itsenäisesti esimerkiksi pitämällä huoltopäiväkirjaa.

## 7 Liitteet

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavaehdotus ja sitä koskevat merkinnät
3. Havainnekuvat
4. Rakennettavuusanalyysikartta
5. Näkymäanalyysikartta





**Liite 1: Asemakaavan seurantalomake**
**Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo**

Kunta	678 Raahe	Täyttämispvm	21.02.2019
Kaavan nimi	Ruottalonlahden asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.11.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 239
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	13,6377	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	11,3377
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,3000

**Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>13,6377</b>	<b>100,0</b>	<b>10790</b>	<b>0,08</b>	<b>11,3377</b>	<b>10790</b>
A yhteensä	3,6546	26,8	10790	0,30	3,6546	10790
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	7,9949	58,6			5,6949	
R yhteensä						
L yhteensä	1,7203	12,6			1,7203	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,2679	2,0			0,2679	

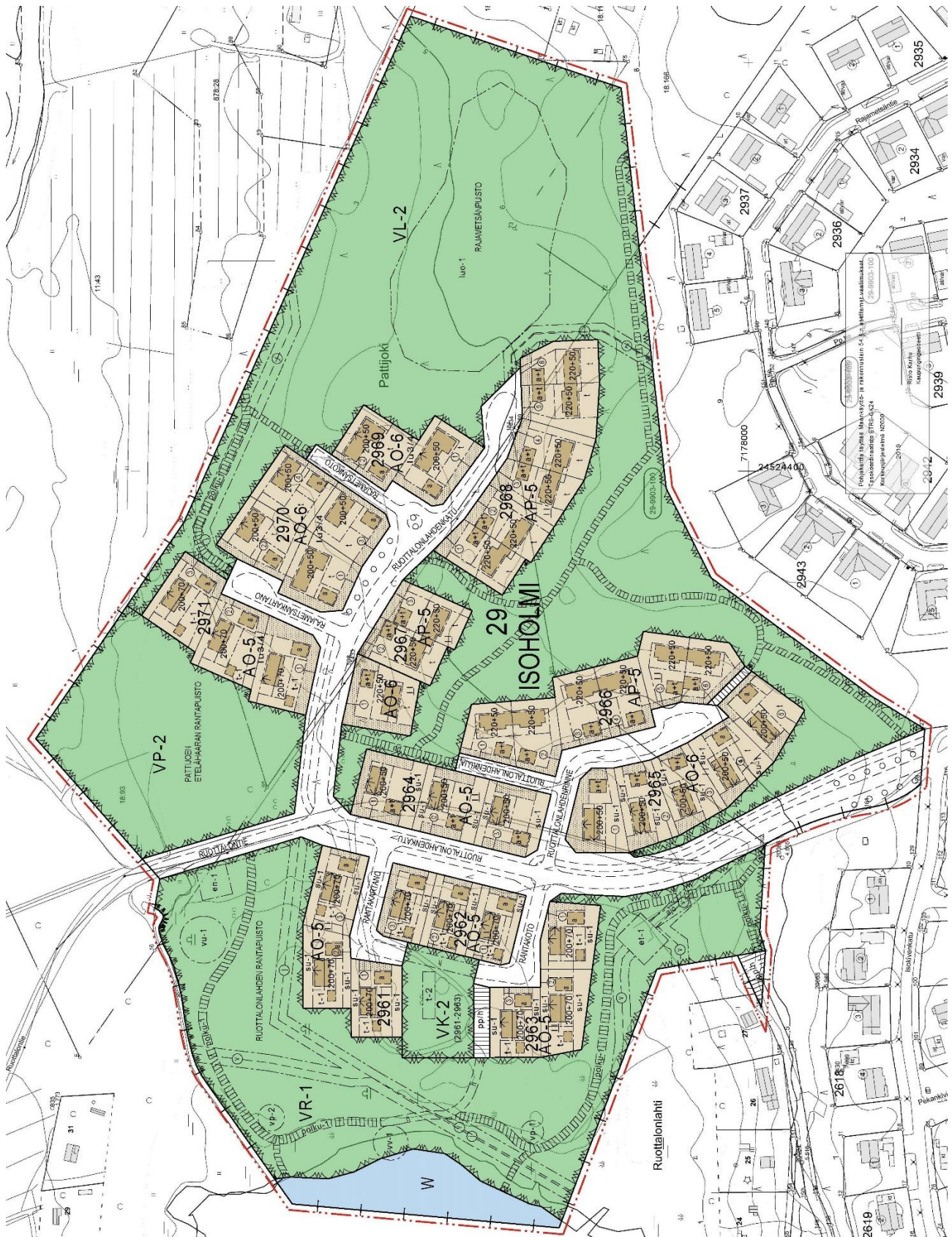
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>13,6377</b>	<b>100,0</b>	<b>10790</b>	<b>0,08</b>	<b>11,3377</b>	<b>10790</b>
<b>A yhteensä</b>	3,6546	26,8	10790	0,30	3,6546	10790
AO-5	1,4166	38,8	3990	0,28	1,4166	3990
AO-6	1,1533	31,6	3020	0,26	1,1533	3020
AP-5	1,0847	29,7	3780	0,35	1,0847	3780
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	7,9949	58,6			5,6949	
VL					-2,3000	
VK-2	0,1847	2,3			0,1847	
VL-2	4,6028	57,6			4,6028	
VP-2	0,9602	12,0			0,9602	
VR-1	2,2472	28,1			2,2472	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	1,7203	12,6			1,7203	
Kadut	1,6633	96,7			1,6633	
Kev.liik.kadut	0,0570	3,3			0,0570	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>	0,2679	2,0			0,2679	
W	0,2679	100,0			0,2679	

**Liite 2: Asemakaavaehdotus ja sitä koskevat merkinnät**



Kuva 1: Asemakaava 21.2.2019. Jäljempänä liitteessä ovat sitä koskevat merkinnät.



**RAAHEN KAUPUNKI**

**AK 239: RUOTTALONLAHDEN ASEMAKAAVA**

Asemakaava koskee: Raahen kaupungin kiinteistöjä 678-402-1-50, 678-415-18-33, 678-415-18-223 ja 678-415-18-166.

Asemakaavan muutos koskee:

Osa Raahen kaupungin Isoholmim 29. kaupunginosan puistoalueita kiinteistöillä 678-29-99023-100.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Raahen kaupungin Isoholmim 29. kaupunginosan korttelit 2961-2971 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet.

Tonttijaoilla muodostuvat 29. kaupunginosan (Isoholmim)

korttelin 2961 tontit 1-3

korttelin 2962 tontit 1-3

korttelin 2964 tontit 1-3

korttelin 2965 tontit 1-5

korttelin 2967 tontit 1-3

korttelin 2968 tontit 1-6

korttelin 2970 tontit 1-4

korttelin 2971 tontit 1-3

korttelin 2966 tontit 1-6

korttelin 2968 tontit 1-2

**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIAJO**

**AP-5**

Asuinpienalojen korttelialue.

Alue varataan kytkettyjä asuinpienaloja varten. Kullekin tontille saa sijoittaa yhden asunon ja yhden pienen sivuasunon tai ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavaa rakentamista. Asuinrakentamiselle osoitetusta rakennusluokasta saa siihen sisältyen käyttää enintään 15 % sivuasuntoa tai toimistotiloihin verrattavia tiloja varten. Asuinrakennusten rakennuskohteeseen kuuluvana saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia. Mikäli asuinrakennukset kytketään talousrakennukseksi luokitettavilla tiloilla, voivat ne olla molemmilla kerroksilla. Rakennukset tulee sijoittaa niille osoitetulle rakennusaloille. Korttelialueen rakennuksissa tulee olla kattomuotona satuliakatto. Kattokulman tulee olla 1:2 tai loivempi.

**AO-5**

Erillispienalojen korttelialue.

Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennuskohteeseen kuuluvana saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia. Rakennukset tulee sijoittaa kokonaisuudessaan niille osoitetulle rakennusaloille. Maaperän muokkauksen yhteydessä tulee ottaa huomioon happaman sulfaattimaan mahdollisuus maa-aineksessa. Korttelialueen rakennuksissa tulee olla kattomuotona satuliakatto. Kattokulman tulee olla 1:1,5 tai loivempi.

**AO-6**

Erillispienalojen korttelialue.

Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Tontille saa sijoittaa lisäksi yhden pienen sivuasunon tai ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavaa rakentamista. Asuinrakentamiselle osoitetusta rakennusluokasta saa siihen sisältyen käyttää enintään 15 % sivuasuntoa tai toimistotiloihin verrattavia tiloja varten. Rakennuskohteeseen kuuluvana saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia. Rakennukset tulee sijoittaa niille osoitetulle rakennusaloille. Korttelialueen rakennuksissa tulee olla kattomuotona satuliakatto. Kattokulman tulee olla 1:1,5 tai loivempi.



Puistoalue.

Luonnontilaisen kaltaisena säilytettävä maiseman- ja ympäristönhoitoalue, jonka alkuperäisen luonteen, kuten ojanvarren luhtaan, säilymistä tulee tukea. Alueella saa sijoittaa laaditun hulevesisuunnitelman mukaisia hulevesiä hallintaan liittyviä rakenteluita.

Alueella saa suorittaa vähäistä maanpinnan muokkausta virkistys- ja ulkoilupuikkuja sekä hulevesijärjestelmää varten. Muokkauksessa on huomioitava alueen luonnonsuojelutiet ja tulee minimoida heikentävät vaikutukset esimerkiksi vesiosuhteisiin. Maaperän muokkauksen yhteydessä tulee ottaa huomioon happaman sulfaattimaan mahdollisuus maa-aineksessa.



Lahivirkistysalue, taajamametsä.

Pääasiassa luonnontilaisena säilytettävä maisemapuistoalue, jonka alkuperäinen metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueella saa ylläpitää polkuverkostoa virkistyskäyttöön. Polkuverkoston tarvittavat yhteydet on osoitettu asemakaavassa ohjeellisella merkinnällä, niiden sijaintia voi muuttaa.

Alueella ei saa suorittaa muuta maanpinnan muokkausta kuin asemakaavassa merkityille paikoille yhdyskuntateknisen verkoston toteutusta varten on tarpeellista. Alueella saa muokkauksellaan estämättä suorittaa tonttien reuna-alueilla tarpeellista maisemointia maanpintaa täyttävän tonttirajan vallittomassa läheisyydessä alle +3 m maanpinnan korkeustason alapuolella.



Leikkipuisto.

**Leikki-, peli- ja oleskelualueksi varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa kattamattoman nuotiopaikan ja rakenteluita ulko-oleskelua varten, kuten esimerkiksi kinteitä penkkejä ja enintään 50 cm korkeita maavalleja.**

Alueelle saa sijoittaa jätealajien lähkeräyspaikan ja suojarakenteet sitä varten.

Korttelialueen kaikki yli 50 cm korkeimmat rakenteet tulee sijoittaa osoitetulle rakennusalueelle. Korttelialueelle ei saa osoitetun rakennusalan ulkopuolella sijoittaa yli 50 cm korkeaa peltävää pensasaitaa, muuria, maarakennetta, aita tai muuta rakennetta. Leikkikenttilaitteiden sekä nuotiopaikan ja oleskelua varten olevien penkkien rakentaminen on sallittu myös rakennusalan ulkopuolella.

Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sovittamiseen olemassa olevaan ympäristöön. Leikki- ja oleskelupaikat sekä kulkureitien rajaukset on viimeisteltävä korkeatasoisesti. Käytämättä jäävät alueen osat on istutettava ympäristöä rehellisesti ja ulkoilua huoimoiden tai säilytettävä luonnontilaisen kaltaisena. Huoltoikäiseen alueeseen erotettava muusta alueesta pintamateriaalilla, jonka on oltava luontaisen kaltaisen.

Alueella maaperän muokkauksen yhteydessä tulee ottaa huomioon happaman sulfaattimaan mahdollisuus maa-aineksessa.

Alueen käyttöönottoa ja rakennus-toimenpidelupaa varten tulee laatia koko korttelinosa-alueelta koskeva hyväksytyt asemapiirustus.

Retkely- ja ulkoiluaue.

Pääasiassa luonnontilaisen kaltaisena hoidettava maisemapuistoalue, jonka alkuperäinen merenrannan avoin luonne tulee säilyttää. Alueen alkuperäisen luonteen, kuten rantaniityn ja ojanvarren luhtaan, säilymistä tulee tukea. Nykyistä rantaviivaa ei saa olemaisesti muuttaa. Alue varataan pääasiassa virkistävyyttä, ulkoilua ja hulevesien hallintaan liittyviä rakenteluita.

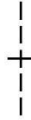
Alueen käyttöönottoa ja tarvittavia lupia varten tulee laatia koko alueen kattava hyväksytyt yleissuunnitelma. Alueella saa yleissuunnitelman mukaisesti rakentaa rakennelmia ja laitteita niitä varten asemakaavassa osoitetuille osa-alueille sekä perustaa kaavassa osoitettuja reittejä.


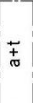




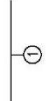
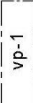
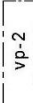
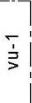

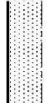
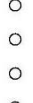

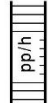


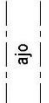
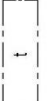




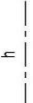
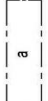

Alueella saa suorittaa maanpinnan muokkausta maa-ainesten läjitysalueella, kuten esimerkiksi reuna-alueiden ja läjityskasojen maisemointia. Maaperän muokkauksen yhteydessä tulee ottaa huomioon happaman sulfaattimaan mahdollisuus maa-aineksessa.

Vesialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

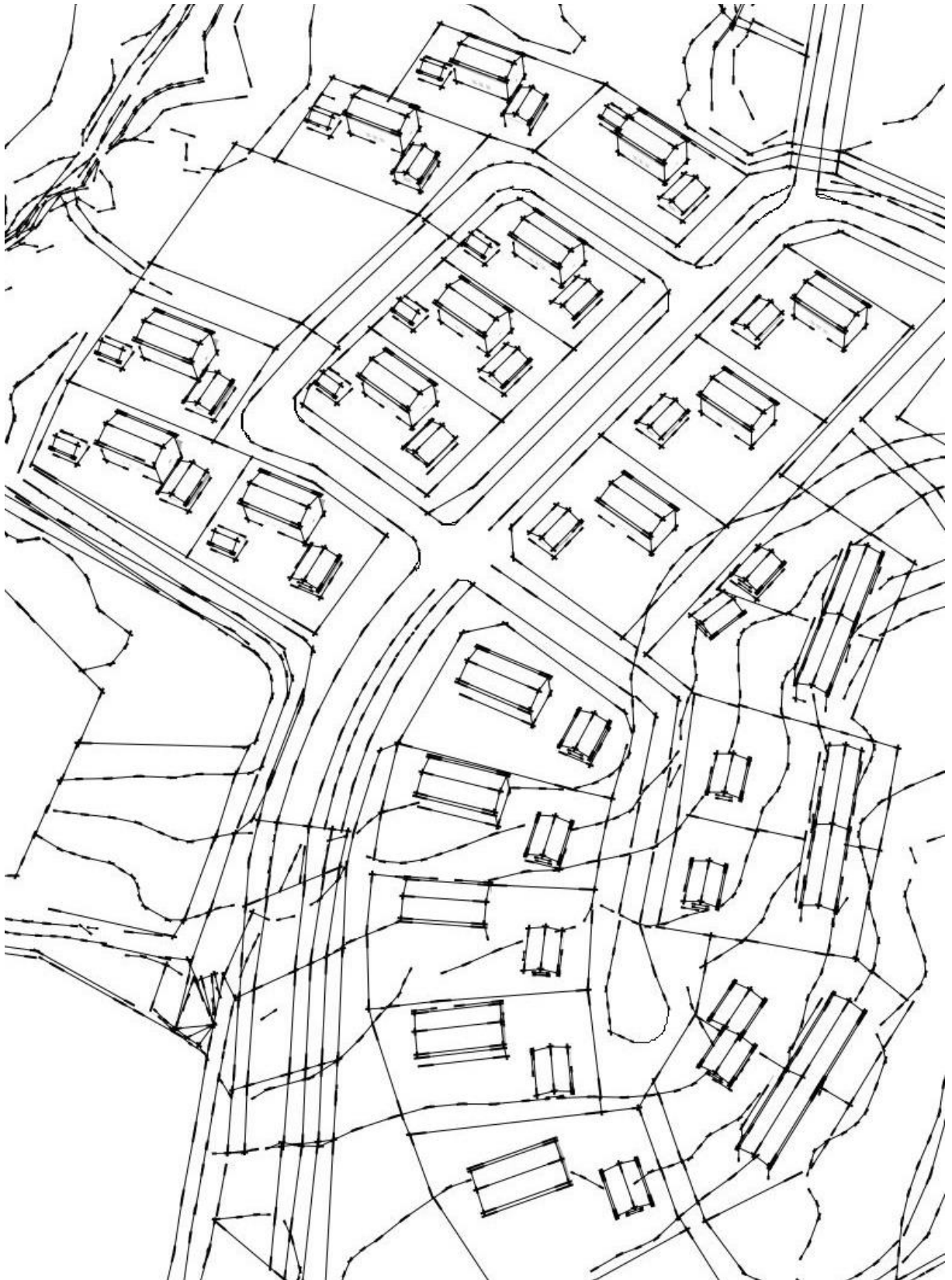


	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen.
	Osa-alueen raja.		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.		Ulkoi- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa rakenteita ulko-oleskelua varten, kuten esimerkiksi kiinteitä penkkejä ja enintään 50 cm korkeita maavalleja.
<b>29</b>	Kaupunginosan numero.		Ulkoi- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa kattamattoman nuotiopaikan ja rakenteita ulko-oleskelua varten, kuten esimerkiksi kiinteitä penkkejä ja enintään 50 cm korkeita maavalleja.
<b>ISO</b>	Kaupunginosan nimi.		Urheilu- ja leikkialueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa ulkokuntolaitteita ja rakenteita. Rakentamisella ei saa sulkea takana oleville korttel- ja katualueille syntyvää näkyvää merimaisemaa. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen yleisluonteeseen osa-alueella.
<b>2970</b>	Korttelin numero.		Veneily- ja vesille lasku varten varattu alueen osa, jolle saadaan sijoittaa laiturin. Rakentamisessa tulee osa-alueella kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen ja tarvittavien huoltopuhjareijelyjen yleisluonteeseen soveltamiseen rantamaisemaan.
<b>RUOTTALONLA</b>	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.		Istutettava alueen osa.
<b>200+70</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Lukuparin ensimmäinen luku osoittaa asuinrakennusta varten varatun rakennusoikeuden ja jälkimmäinen luku osoittaa rakennusoikeuden, joka tämän lisäksi enintään on oikeus käyttää autonsäilytystiloja tai talousrakennuksia varten.		Säilytettävä/istutettava puurivi.
<b>II</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		Katu.
<b>Iu3/4</b>	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
<b>II</b>	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.		Jalankululle varattu katu.
	Rakennusala.		Ajoyhleys.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Rakennusosalalle saa talousrakennuksena rakentaa enintään 20 k-m2 puulämmitteisen pihasaunan.		Ohjeellinen ulkoireitti. Reitti on varattu maakuntakaavassa esitetyä seudullista retkilyreittiyhteyttä varten.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätelajien lähikeräyspaikan ja suojarakenteet sitä varten. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen soveltamiseen olemassa olevaan ympäristöön ja rakennuskantaan. Pihamaa kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Huoltoliikenteen alueet saa rakennusalailla rajata muusta alueesta istutuksiin.		Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.		Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



	<p>Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.</p>	<p>YLEISET MÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVA-ALUEELLA</p>	<p>Pysäköinti- ja pyöräpaikat</p>
	<p>Johtoa varten varattu alueen osa. (z=sähköjohto)</p>	<p>Autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa/asunto. Kykketyt pientalon autopaikkojen määrä on 1 autopaikka/ 80 kerrosalaneliömetriä tai vähintään 1 autopaikka/asunto. Pyöräpaikkoja tulee olla 1 polkupyöräpaikka/ 40 kerrosalaneliömetriä.</p>	<p>Rakentamistapaohje</p>
	<p>Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (z=sähköjohto, v=vesijohto, j=jätevesiviemäri)</p>	<p>Ensisijaisena kattomuotona alueella tulee käyttää satulakattoa. Harjasuuntaa osoittava viiva on merkitty asemakaavaan. Katto voi olla epäsymmetrinen. Rakennusten katemateriaalin väri tulee olla musta tai tumman harmaa.</p>	<p>Rakentamisen vaativuus</p>
	<p>Puistomuutamoa varten varattu alueen osa. Sijoitettaessa kulkuväylä tai muita toimintoja alueen läheisyyteen tulee huomioida alueella oleville laitteille määrättyt suojaetäisyydet kulloinkin voimassa olevien saadosten tai vaatimusten mukaisesti.</p>	<p>Rakennusten julkisivuverhouksena tulee käyttää rappausa, yhtenäistä laudoitusta tai poltettua tiiltä. Rakennusten julkisivuväriin tulee olla musta, tumman harmaa tai niistä taitettu.</p>	<p>Rakentamisen vaativuus</p>
	<p>Yhdyskuntateknisille laitteille varattu alueen osa. Sijoitettaessa kulkuväylä tai muita toimintoja alueen läheisyyteen tulee huomioida alueella oleville laitteille määrättyt suojaetäisyydet kulloinkin voimassa olevien saadosten tai vaatimusten mukaisesti.</p>	<p>Pyöräohjirsi ei saa olla julkisivussa näkyvänä materiaalina eikä hirsirunkoisen rakennuksen nurkkasaivos saa olla niin kutsuttu pitkanurkka vaan on käytettävä nurkan tasalle päätyvää saivosta.</p>	<p>Rakentamisen vaativuus</p>
<p>(2961-2963)</p>	<p>Suluissa olevat numerot osoittavat kortteilit, joiden käyttöön alue ensisijaisesti on tarkoitettu.</p>	<p>Tontin liittyminen ympäristöön</p>	<p>Tontin rajalla asemakaavassa osoitettua viheraluetta vastaan on säilytettävä luonnollinen maanpinnan korkeusasema. Tontin liittyminen ympäristönsä on oltava luonteva. Rakentaminen on sovittava alueen oleviin pinnanmuotoihin paitsi niillä alle + 3 m (N2000) alueilla, joiden rakentamiskelpoiseksi saaminen edellyttää maanpinnan nostoa. Mahdolliset luiskaukset ja tukimuurit on toteutettava kokonaisuudessaan tontin alueella. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.</p>
	<p>Suojeltava näkymäsektorin alue.</p>	<p>Kortteleissa 2961 - 2965 ja 2971 tontit saa rajata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella, enintään 130 cm korkealla aidalla. Yli 50 cm korkeamman aidanosa lapinäkkyvyyden tulee olla vähintään 60 %. Enintään 50 cm korkeaa osaa aidasta voi olla peittävä istutus, muuri tai tukimuuri. VK-1 -alueella saa aidalla rajata ainoastaan käyttöön otetun rakennusalan osan.</p>	<p>Kortteleissa 2961 - 2965 ja 2971 tontit saa rajata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella, enintään 130 cm korkealla aidalla. Yli 50 cm korkeamman aidanosa lapinäkkyvyyden tulee olla vähintään 60 %. Enintään 50 cm korkeaa osaa aidasta voi olla peittävä istutus, muuri tai tukimuuri. VK-1 -alueella saa aidalla rajata ainoastaan käyttöön otetun rakennusalan osan.</p>
	<p>Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alueen osa.</p>	<p>Tontin tekniset vaatimukset rakentamiselle</p>	<p>Rakennusten alimpien kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään tasolla +2,60 metriä (N2000). Asumakennusten suositeltava alin lattiataso on vähintään tasolla +3,00 metriä.</p>
	<p>Merkinällä osoitetaan Metsälain 10§:ssä kuvattu erityisen tärkeä elinympäristö, metsäkortektori. Metsäkortektori on valtakunnallisesti erittäin uhanalainen luontotyyppi. Kohde säilytetään luonnonmuutoksenkestävänä. Luontotyypin ominaispiirteitä vaarantava maankäyttö kohteessa ja sen läheisyydessä on kielletty.</p>	<p>Kortteleissa 2961 - 2964, 2965 tonteilla 1 ja 2, 2967 tonteilla 1 ja 2, 2970 tonteilla 1, 2 ja 4 sekä 2971 tulee varautua siihen, että tontin rakennuskelpoiseksi saaminen edellyttää maanpinnan nostoa.</p>	<p>Rakentamisen vaikutukset ympäristöön</p>
		<p>Työmaatoimintoja ei saa sijoittaa viheralueelle. Tontti tulee aidata asemakaavassa osoitettua viheraluetta vastaan tyomaan ajaksi.</p>	<p>Asemakaava-alueelle tulee laatia hulevesiselvitys.</p>
		<p>Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Rakentamisen alkaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaisia hulevesien hallintaa.</p>	<p>Korttelialueilla, katualueella sekä VK-1, VL-1 ja VR-1 alueilla tulee maaperän muokkauksen yhteydessä mahdollisesti häiritty hapan sulfaattimaa-aines käsitellä niin, että sen sisältämä sulfidi ei pääse kosketuksiin veden kanssa ja kuljettaa maa-aines kunnan ympäristövalvonnan ohjaamaan paikkaan kerättäväksi.</p>
		<p>Turvallisuus</p>	<p>Uusien, korjattavien tai poistettavien palo-postien ja vesiasemien sijoituksesta ja tarpeellisuudesta päättää pelastusviranomainen.</p>

**Liite 3: Havainnekuvat**



*Kuva 2: Asemakaava-alueen länsiosa.*

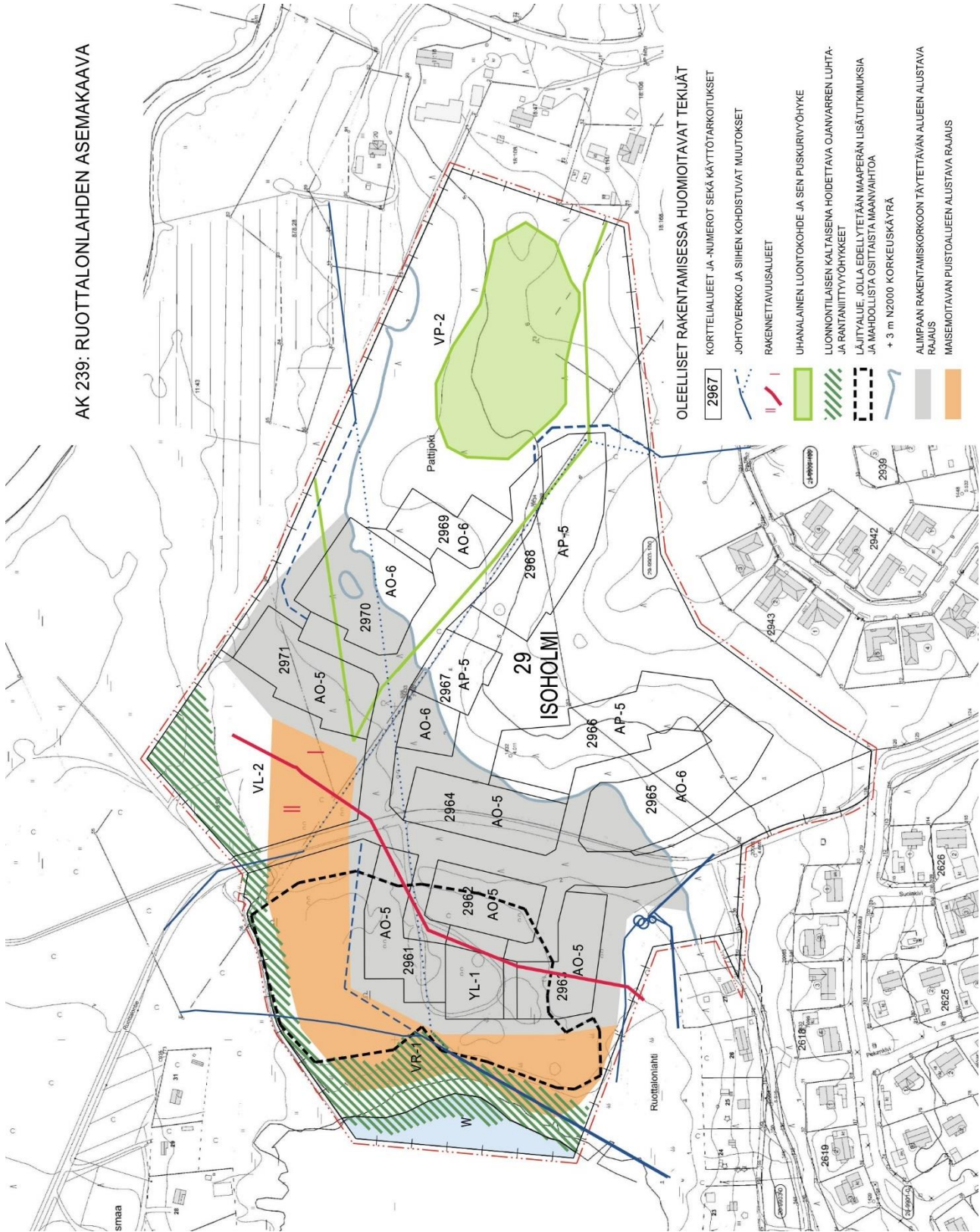


*Kuva 3: Asemakaava-alueen itäosa.*



Liite 4: Rakennettavuusanalyysikartta

AK 239: RUOTTALONLAHDEN ASEMAKAAVA







**Liite 5: Näköanalyysikartta**

