

Kortteli 370

Asemakaavamuutos
Akm 247



Ehdotusvaiheen selostus

4.3.2022



Raahen kaupunki

Kaavoitus

2022

Kartat ja kuvat, ellei toisin mainita, © Raahen kaupunki

Ilmakuvat © Maanmittauslaitos.

Vireilletulosta on ilmoitettu	19.2.2022.
Kehittämislautakunta	16.2.2022 § 35.
Kaupunginhallitus	28.3.2022 § tulossa.

Tämä selostus koskee kaupunginhallituksen 28.3.2022 päätöksellä hyväksytyä korttelin 370 (Akm 247) asemakaavanmuutosehdotusta.

Ehdotusvaiheen selostus

Raahen kaupunki
Pattijoen 50. kaupunginosa
Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako (Akm 247)
Kortteli 370

Kaavan laatii:

Raahen kaupunki
Kaavoitus

kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo
puh.: 044 439 3575
sähköposti: anu.syrjapalo@raahe.fi

kaavoitusarkkitehti Mikko Törmänen
puh.: 040 830 3000
sähköposti: mikko.tormanen@raahe.fi

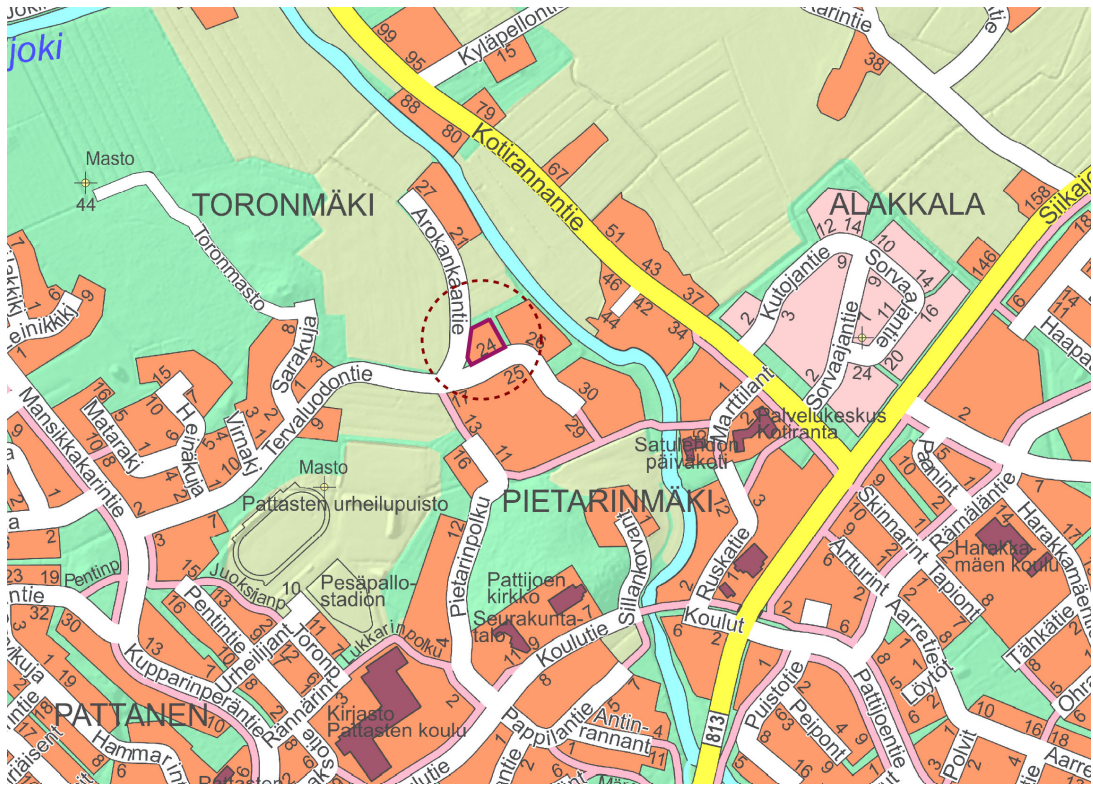
Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Pattijoen kunnanvaltuuston 19.12.2002 hyväksymän kirkonseudun asemakaavan korttelia 370 (julkisten lähipalveluiden korttelialue lasten päiväkotia varten). Kortteli 370, jonka kiinteistönumero on 678-415-24-154, kuuluu Raahen kaupungin 50. kaupunginosaan, Pattijoki.

Asemakaava-alueelle muodostetaan sitova tonttijako. Tonttijaolla muodostetaan 38. kaupunginosan korttelin 370 tontit 2 ja 3.

Kaava-alueen sijainti

Kortteli 370 sijaitsee Pattijoen kaupunginosassa, noin viiden kilometrin etäisyydellä Raahen keskustan palveluista itään. Kortteli kuuluu 5 korttelin muodostamaan pientalo valtaiseen asuntoalueeseen, jossa on noin 100 rivitaloasuntoa sekä 6 omakotitaloa. Noin 0,5 kilometrin etäisyydellä kaakkoon sijaitsee vanha Pattijoen kuntakeskus.



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

Kaavan nimi ja tarkoitus

Korttelin 370, asemakaavan muutos (Akm 247) on tullut vireille kaavoitusohjelmassa 2022. Asemakaavalla julkisten lähipalvelurakennusten kortteli (Y-1) muutetaan asu-miskäyttöön. Asemakaavan perusteella sidotaan kaava-alueen tonttijako.

Asemakaava-alueen pinta-ala on 0,3267 hehtaaria. Asemakaava mahdollistaa yhteensä 900 k-m² rakentamisen alueen kahdelle tontille.

Tiivistelmä

Kaavaprosessin olennaiset vaiheet

Käsittelyt	Tilaisuuden aiheet ja osallistumismahdollisuudet
KH 10.1.2022 § 6	Kaavoitusaloite on hyväksytty kaavoitusohjelmassa.
KELA 16.2.2022 § 35	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) hyväksyminen ja kaavoituksen vireilletulopäätös.
19.2.2022	Kuulutus vireilletulosta.
KELA 16.3.2022 KH 28.3.2022	Ehdotusaineiston hyväksyminen nähtäville asettamista varten.
4.4.–5.5.2022	Ehdotusvaiheen nähtävilläolo palautetta varten. Kaavoittajan vastaanotto.
KH	Ehdotusvaiheen palautteen käsittely ja asemakaavan hyväksyminen. Asemakaava on lainvoimainen 30 vrk kuluttua.

Kaavan muutos on tullut vireille kaavoitusohjelmassa 2022.

Kaavoitusprosessia ja vuorovaikutuskäytäntöjä kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 4.2.2022 ja se asetettiin nähtäville vireilletulokuulutuksen yhteydessä 19.2.2022. Asiakirjaa täydennetään nähtävilläoloa varten kaavoitusprosessin edetessä.

Asemakaavanmuutosta koskeva aineisto asetetaan nähtäville Raahen kaupungin ilmoitustaululle osoitteessa Rantakatu 8 C 3 krs., 92100 Raahen ja kaupungin verkkosivulle osoitteeseen www.raahe.fi/kaavoitus/vireilla_olevat_asekaavat. Nähtävilläolojen aikana on osallisilla mahdollisuus esittää mielipiteensä asemakaava-aineistosta.

Asemakaavanmuutosta koskeva ehdotusvaiheen aineisto on kaupunginhallituksen 28.3.2022 päätöksellä julkisesti nähtävillä (MRL 65§ ja MRA 27§) aikavälillä 4.4.–5.5.2022. Nähtävilläoloaikana järjestetään osallisten informointia ja kuulemista varten yksi kaavoittajan vastaanotto.

Asemakaavaa käsittelevät elimet ovat kehittämislautakunta ja kaupunginhallitus. Asemakaavanmuutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaava koskee yhtä korttelialuetta. Asemakaavalla kortteli 370 osoitetaan asuiskäyttöön nykyisen päiväkotitoiminnan loppuessa.

Asemakaavassa kortteli 370 osoitetaan asuinpientalojen (AP-6) ja omakotitalojen (AO) korttelialueeksi. Kortteli muodostuu kahdesta tontista.

Alueen tonttijako muodostetaan asemakaavalla sitovaksi.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan mukaiset kiinteistöt muodostetaan kaavan saatua lain voiman. Tavoite on, että korttelissa tällä hetkellä olevat rakennukset säilyvät. Asemakaavamuutoksen mahdollistama korttelin täydennysrakentaminen tapahtuu yksityisen tahon toimesta ja aikataululla.

Korttelin ajoneuvoliittymät katuverkkoon voidaan toteuttaa asemakaava sallimista paikoista. Toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa kiinteistön haltija.

Teknisen huollon verkostoihin liittymisestä sopii kiinteistö haltija verkostojen omistajan/haltijan kanssa.

Kaava on toteuttamiskelpoinen sen saatua lainvoiman. Kaavan toteutuksesta ja sen aikataulusta vastaavat alueen toimija.

Sisällysluettelo

Ehdotusvaiheen selostus	I
Perus- ja tunnistetiedot	I
Kaava-alueen sijainti	I
Kaavan nimi ja tarkoitus.....	II
Tiivistelmä	III
Kaavaprosessin olennaiset vaiheet.....	III
Asemakaavan keskeinen sisältö.....	III
Asemakaavan toteuttaminen	IV
1 Lähtötiedot.....	1
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	1
1.1.1 Maanomistus	4
1.2 Suunnittelutilanne	4
1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	5
2 Työn vaiheet	10
2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	10
2.2 Osallistuminen ja yhteistyö	10
2.2.1 Osalliset	10
2.2.2 Vireilletulo	10
2.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
2.2.4 Viranomaisyhteistyö.....	11
3 Työn tavoitteet	12
3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	12
4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehtotarkastelu	13
4.1 Vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	13
4.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	14
5 Asemakaavan kuvaus	15
5.1 Kaavan rakenne	15
5.1.1 Mitoitus	15
5.1.2 Palvelut	15
5.2 Aluevaraukset	15
5.2.1 Korttelialueet.....	15

5.3	Kaavan vaikutukset.....	16
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	16
5.3.3	Muut vaikutukset.....	16
5.4	Ympäristön häiriötekijät	16
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	16
5.6	Nimistö.....	19
6	Asemakaavan toteutus	20
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	20
7	Liitteet	21
	Liite 1: Seurantalomake.....	23

Asemakaavaa koskevat asiakirjat

- *Kortteli 370, asemakaavamuutos (Akm 247), asemakaavakartta ja -kaavamerkinnot, ehdotus 4.3.2022.*
- *Kortteli 370, asemakaavamuutos (Akm 247), asemakaavaselostus, ehdotus 4.3.2020.*

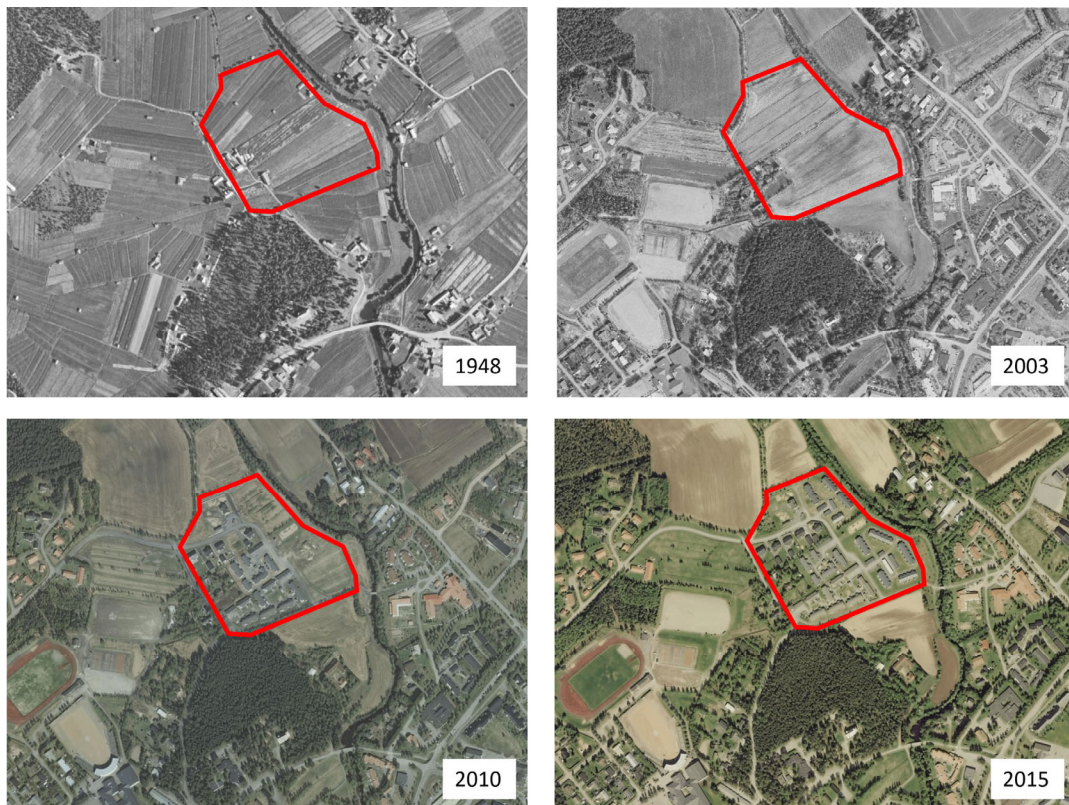
Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat

- *Raahe 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava on hyväksytty Raahen kaupunginvaltuustossa 11.4.2007 § 20. Se on oikeusvaikutuksinen ja sitä noudatetaan asemakaavan laadinnan ohjeena.*
- *Kirkonseudun asemakaavanmuutos ja laajennus (Rk 982) on hyväksytty Pattijoen kunnanvaltuustossa 19.12.2002.*
- *Pohjois-Pohjanmaan liitto. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 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. Vaihemaakuntakaavat ovat uudempia kuin yleiskaava ja niitä noudatetaan asemakaavan laadinnan ohjeena, jos ne poikkeavat yleiskaavasta.*
- *Valtioneuvosto, 2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtioneuvoston päätös 14.12.2017.*

1 Lähtötiedot

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Asemakaavamuutoksen kohde, kortteli 370, on osa Tervaluodon asuntoaluetta, joka on rakentunut noin 10 vuoden aikana. Lyhyehköstä rakentumisajasta johtuen alue on rakennuskannaltaan ja rakentamistavaltaan yhtenäinen. Alueella on noin 100 rivitaloasuntoa ja 6 omakotitaloa. Asukasmäärä alueella on noin 300. Asuntoalueella ei ole rakentamattomia tontteja.



Kuva 2. Tervaluodon alueen kehittyminen, lähde: MML Paikkatietoikkuna.

Korttelin 370 rakennuskannan muodostavat päiväkotina toimiva 2-kerroksinen pää-rakennus, jonka kerrosala on 271 k.m², sekä talousrakennus, jonka kerrosala on 59 k.m². Rakennukset ovat puurunkoisia ja lautaverhoiltuja. Kattomuoto on harjakatto. Arkkitehtuuriltaan rakennukset sopeutuvat hyvin muuhun alueen rakennuskantaan. Päiväkodin piha-alue varustettu leikkivälinein päiväkodin tarpeisiin.



Kuva 3. Asemakaavauutosalueen rakennukset

Asuntoalue on virkistys- ja peltoalueiden ympäröimä. Alueelle johtaa yksi autoliikenteen pussikatuysteys, Tervahaudantie. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet alueelta lähipalveluihin ovat hyvät ja viihtyisät.

Tervaluodon alue sijaitsee taajama- ja maaseuturakenteen rajavyöhykkeellä. Asuntoalue on rakentamistavaltaan tiivis. Sieltä avautuu viihtyisiä näkymiä ympäröiville peltoaukeille ja virkistysalueille sekä painanteessa virtaavalle Pattijoelle. Tervaluodossa yhdistyvät maaseutu- ja taajamamaisema sopusointuisesti.

Asuntoalueen läheisyydestä, alle 1 km:n etäisyydellä sijaitsevat varhaiskasvatuksen ja koulupalvelut. Liikunta- ja virkistäytymismahdollisuudet ovat hyvät.



Kuva 4. Keskeiset maisematekijät ja lähipalvelut

1.1.1 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaavamuutosalueella ei ole rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Tervaluodon alueen eteläpuolella ovat maakunnallisesti arvokas Pattijoen kirkonmäki, jossa sijaitsevat kirkko, pappila ja seurakuntatalo. Pattijoen silta on valtakunnallisesti arvokas.

1.1.2 Maaperä

Kaavamuutosalueen maaperä on vanhaa merenpohjaa. Vallitseva maalaji on karkea hietta, joka Geologisen tutkimuslaitoksen rakennettavuusmallin mukaan kuuluu luokkaan II ja on rakennettavuudeltaan hyvä.



Kuva 5. Suunnittelualan maaperä. (Lähde: ©GTK.)

1.1.3 Tekninen huolto

Teknisen huollon verkostot ovat kaavamuutosalueella valmiit ja kattavat. Kiinteistö on liitetty kaukolämpö-, vesihuolto, sähkö- ja tietoliikenneverkostoihin.



Kuva 6. Tietoliikenne- ja sähköverkot.

1.1.4 Maanomistus

Kiinteistön 678-415-24-154, jonka pinta-ala on 3267 m², omistaa Raahen kaupunki. Kiinteistö on vuokrattu päiväkotitoimintaa harjoittavalle kommandiitti-yhtiölle. Vuokra-aika on alkanut 1.3.2006 ja päättyy 28.2.2056.

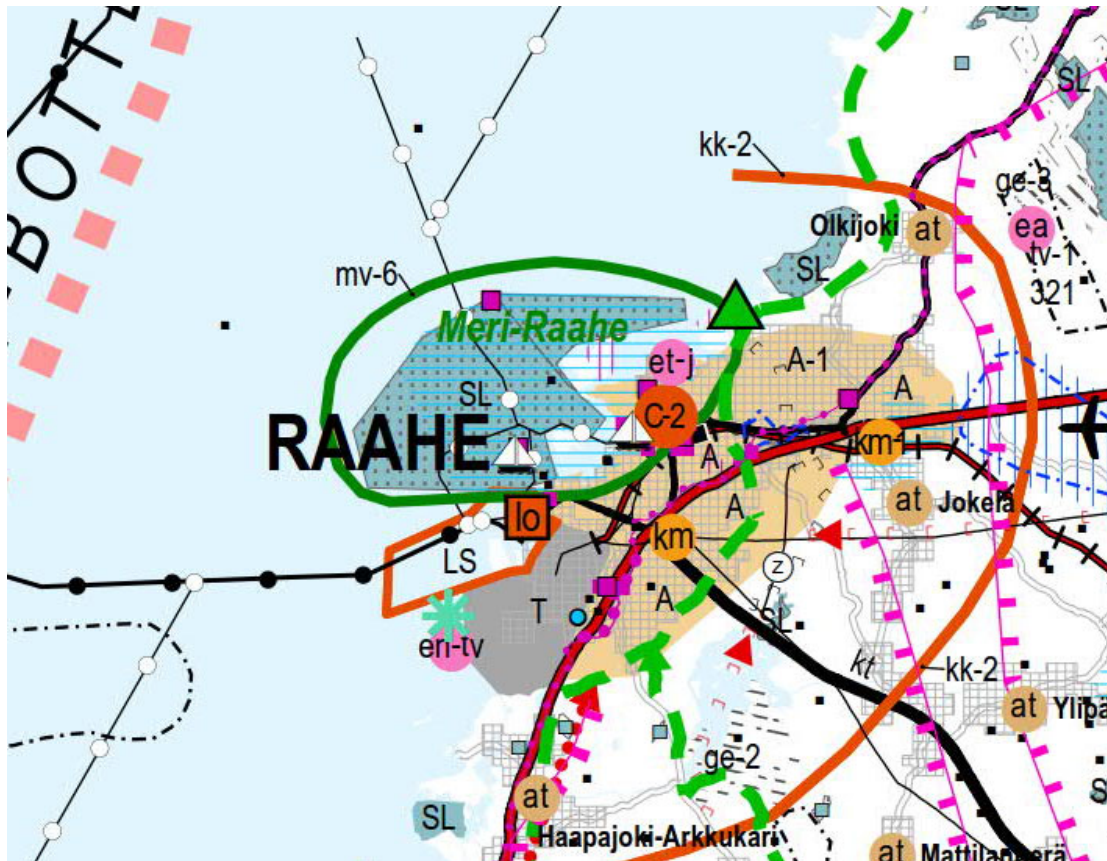
1.2 Suunnittelutilanne

Suunnittelutilanne voidaan esittää myös kaaviomaisesti lomakkeella. Tarvittavassa määrin kuvataan myös kaava-alueita ympäröivää aluetta.

1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1. - 3. vaihemaakuntakaavat. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan 2.12.2013, Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan 7.12.2016 ja Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan 11.6.2018. Kaavat ovat lainvoimaisia. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavat on koottu informatiiviseen yhdistelmäkarttaan (25.1.2021).



Kuva 7. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 25.1.2021.

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE.

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

Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi. Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot

säilyvät. Taajaman merkittävä laajentaminen 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.

Merkintä A-1 osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet.

C-2

ALUEELLINEN KAUPUNKISEUTU.

Merkinnällä osoitetaan maakunnan alueellisten keskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista, Ylivieskassa myös matkakeskus. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöalueet ja -kohteet on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä. Raahessa alueeseen sisältyy Museoviraston määrittelemä kaupunkiarkeologinen alue, jolla tunnetaan muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia ja rakenteita.

Suunnittelumääräykset: Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Keskustatoimintojen alueiden kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen kaupallisen palvelu tarjonnan vahvistamiseen, palveluiden saavutettavuuteen ja keskustatoimintojen alueen hallittuun laajentamiseen. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Kk-2

RAAHEN KAUPUNKISEUTU.

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

Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pidettävä lähtökohtana kaupunkiseudun nykyistä rakennetta ja turvattu tuotanto- ja liiketoimintojen kehittämismahdollisuudet riittävillä aluevarauksilla. Uusilla alueilla tulee suosia pientaloasutusta siten, että seudulla on tarjolla vaihtoehtoisia asumismuotoja. Raahen keskustaa kehitettäessä suunnittelun lähtökohtana on pidettävä historiallisen ruutukaavan ja vanhan puukaupunkimiljöön säilymistä. Uusien kauppapalvelujen sijoitusratkaisuilla ei saa vaarantaa kaupungin keskustan kehittämisedellytyksiä. Kaupunkiseudulla tulee yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla luoda edellytykset seudullisen virkistysalueverkostontoteuttamiselle.

■

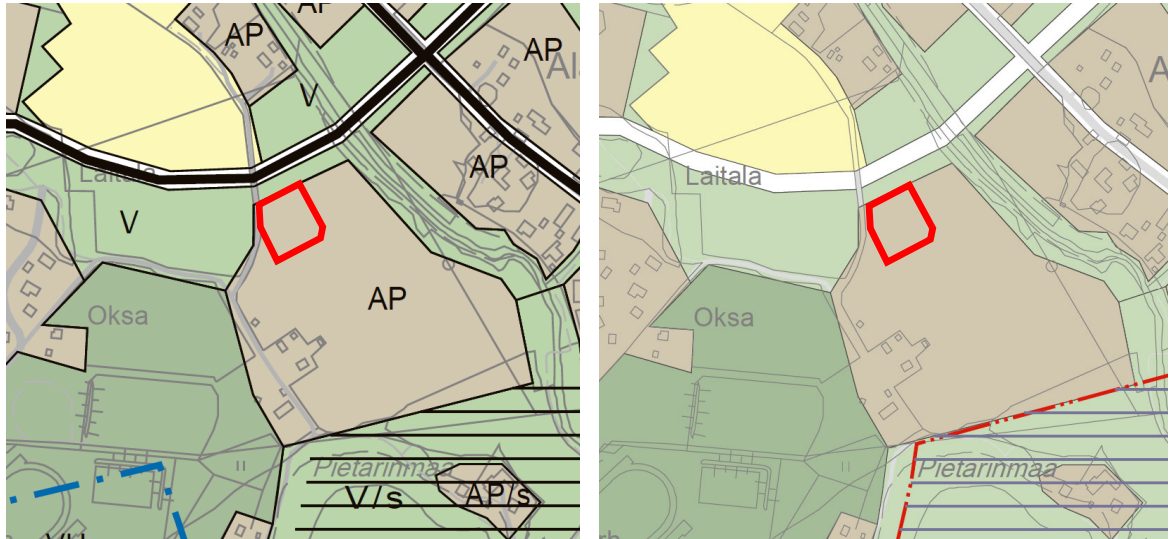
VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota *Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015*-selvitykseen kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, joka on hyväksytty Raahen kaupunginvaltuustossa 11.4.2007 § 20. Osayleiskaava koostuu kahdesta kartasta.

- Kartta 1, *Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet*
- Kartta 2, *Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet*



Kuva 8, kuvapari. Vasemmalla ote keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan kartasta 1. Suunnittelualueen rajausta punaisella. Oikealla ote keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan kartasta 2. Suunnittelualueen rajausta punaisella.

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä koskevat oleellimmat yleiskaavamerkinnot ovat seuraavat:

- | | |
|------------|---|
| AP | PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
Alue varataan pääasiassa pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista. |
| V | VIRKISTYSALUE.
Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128 § mukainen maisematyö lupa. |
| V/s | LUONNONMUKAISENA SÄILYTETTÄVÄ VIRKISTYSALUE.
Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön sekä opetuskäyttöön. Alueella on erityisiä ympäristöarvoja, jotka tulee säilyttää. Alueella on sallittu virkistys- ja ulkoilukäyttöä palveleva rakentaminen siten, että luonto- ja maisema-arvot säilyvät. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyö lupa. |
| VU | URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.
Alue varataan urheilukeskuksille ja erityisliikuntapaikoille. Alueella on sallittu urheilu- ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen. |
| /s | ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN. |

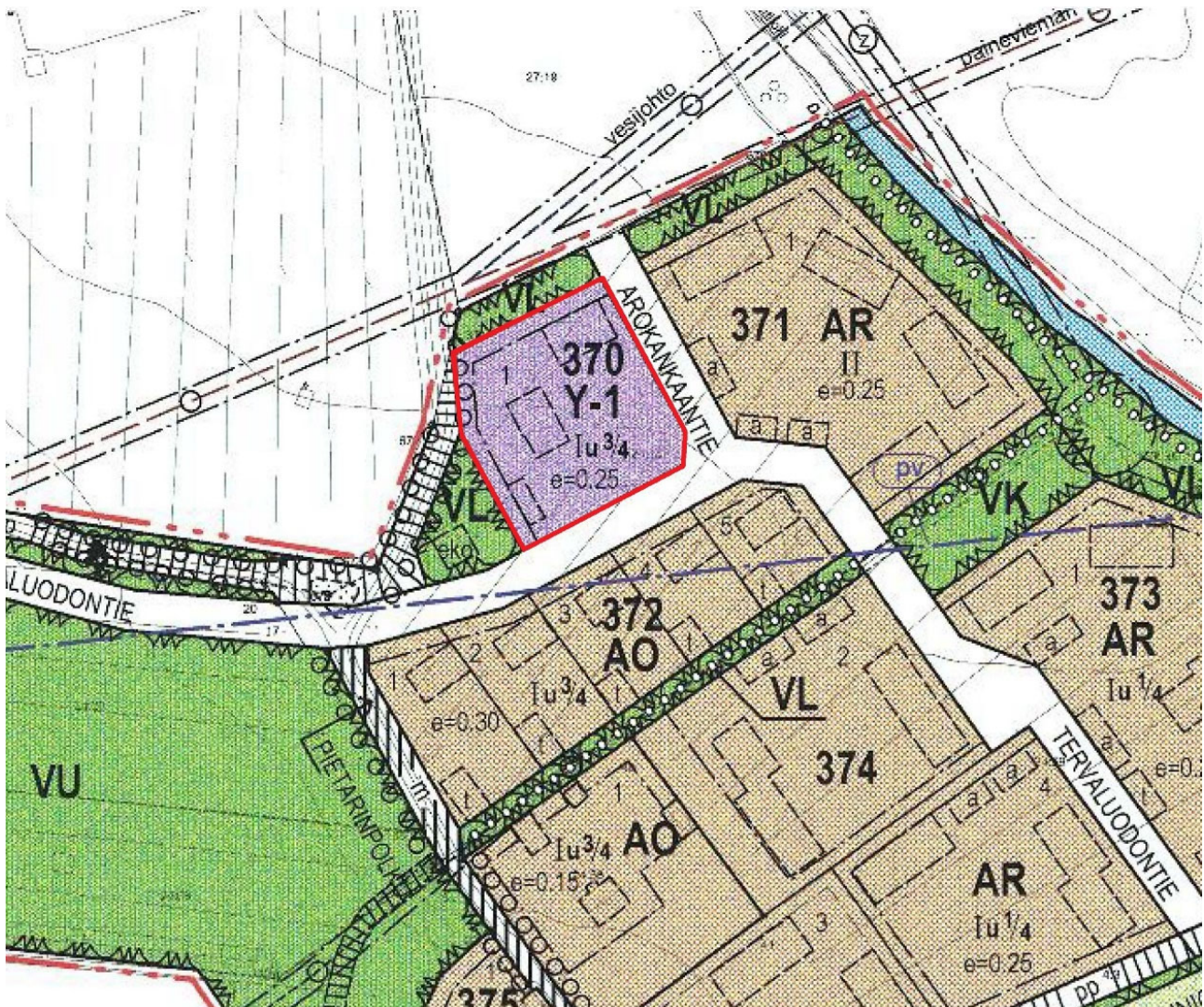
Aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa.



VALTAKUNNALLISESTI TAI PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUE.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on asemakaavoitettu. Voimassa on Pattijoen kunnanvaltuuston 19.12.2002 hyväksymä (Rk 982) Pattijoki kirkonseudun asemakaava, Tervaluodon alue, asemakaavan muutos ja laajennus.



Kuva 9. Ote ajantasa-asetmakaavasta, jossa suunnittelualueen rajaus punaisella viivalla.

Suunnittelualueetta koskevat oleelliset asemakaavamerkinnot ovat seuraavat:



JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE LASTEN PÄIVÄKOTIA VARTEN.

Yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueen kerrosalasta saadaan enintään yksi kolmasosa käyttää asuin-, liike- ja toimistotilaksi.



LÄHIVIRKISTYSALUE.

370

KORTTELIN NUMERO.

1

TONTIN NUMERO

$I_{11\frac{3}{4}}$

MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAÄ, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA ULLAKON TASOLLA SAA KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.

$e=0,25$

TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN/RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN.



RAKENNUSALA.



OHJEELLINEN RAKENNUSALA.



ISTUTETTAVA/SÄILYTETTÄVÄ PUURIVI.

Rakennusjärjestys

Raahen ja Siikajoen rakennusjärjestys on kuulutettu voimaan 22.4.2021.

2 Työn vaiheet

2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavahanke perustuu kaavoituksen vuoden 2022 hyväksytyyn kaavoitusohjelmaan (Kaupunginhallitus 10.1.2022 § 6).

Suunnittelun tarve on syntynyt, koska korttelissa 370 toimiva yksityinen päiväkotitoimitus on lakkauttamassa toimintansa. Päiväkotitoiminnan järjestäjät asuvat tällä hetkellä päiväkotitoiminnalle tarkoitettussa rakennuksessa väliaikaisella luvalla. Tavoitteena on pysyvä asuminen, joka edellyttää asemakaavan muuttamista.

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 lähialueen asukkaat ja alueen käyttäjät. Lähialueen maanomistajat tiedotetaan kaavaprosessin vaiheista. Viranomaisten, yritysten ja yhteisöjen osalta osallisia ovat seuraavat tahot:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Raahen kaupungin hallintokunnat
- Raahen Energia Oy
- Raahen Vesi Oy
- Elenia Oy
- Raahen varhaiskasvatuspalvelut
- Elisa Oyj
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj

2.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen laatiminen on tullut vireille kaavoitusohjelmassa 2022. Kehittämislautakunta päätti asemakaavan vireilletulosta 16.2.2022 § 35. Vireilletulopäätös kuulutettiin kunnan käytännön mukaisesti 19.2.2022. Asemakaavan laadintaprosessia kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 4.2.2022. 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§).

Asemakaavaehdotuksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta päätti kehittämislautakunta kokouksessaan 16.2.2022. Vireilletulosta on kuulutettu kaupungin virallisella ilmoitustaululla, lehti-ilmoituksella Raahelaisessa 18.2.2022 ja kaupungin verkkosivuilla.

Kehittämislautakunta käsitteli asemakaavaehdotusta kokouksessaan 16.3.2022 ja kaupunginhallitus 28.3.2022.

Tulossa. Kaavaehdotusaineisto hyväksyttiin ja asetettiin nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä 28.3.2022 § x. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 4.4.–5.5.2022.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot kahdeksalta viranomaistaholta. Annetuissa lausunnoissa ei esitetty muutostarpeita kaavaehdotukseen.

Kaavaprosessin etenemistä on ollut mahdollista seurata Raahen kaupungin verkkosivuilla, missä eri kaavoitusvaiheissa julkaistuihin kaava-asiakirjoihin voi tutustua koko kaavaprosessin ajan.

2.2.4 Viranomaisyhteistyö

Vireilletulovaiheessa ei noussut esille MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelun tarvetta.

Asemakaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot niiltä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta viranomaisilta, joiden toimialaa asemakaavahanke koskee.

3 Työn tavoitteet

Kaavoitus kuuluu kaupunkikehittämisen toimialaan, jonka tavoitteet määritellään vuosittain. Vuodelle 2022 toiminnan tavoitteet ovat alla olevan taulukon mukaiset. Korttelin 370 asemakaavamuutos edistää osaltaan strategisten päämäärien, sitovien tavoitteiden, mittarien ja tavoite tason toteutumista.

Toiminnan tavoitteet, mittarit ja niiden tavoitetaso vuodelle 2022

Strategiset päämäärät	Sitovat tavoitteet	Mittarit	Mittarin tavoite-taso	Saavutettu tulos/TP 2022
Maankäyttö- ja rakennuslain § 51 mukaisten asemakaavojen laadinta, yleiskaavojen uudistaminen kaavoitusohjelmassa esitetyllä tavalla.	Vireillä olevien ja vireille tulevien asema- ja yleiskaavojen laadinta kaavoitusohjelman mukaisesti. Kaupunkiorgani-	Kaavoitusohjelman toteutuminen.	70 %	
		Oikea-aikaisuus:	100 %	
Elinvoimainen Raahen	Kaavoitus tuottaa riittävän tonttitarjonnan asumisen-, teollisuuden ja palveluiden tarpeeseen.	Riittävä tonttitarjonta.	100 %	

Kuva 10. Kaavoituksen toiminnan tavoitteet vuodelle 2022.

3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen kokonaisvaikutukset eivät ole olennaiset.

Tavoite on kehittää kaavamuutosaluetta yleiskaavan mukaisesti asumiskäyttöön. Kaavamuutoksen myötä Tervaluodosta poistuu pieni, yksityinen päiväkotitoiminta. Varhaiskasvatuksen palvelutarjonnan kannalta poistuma ei ole olennainen.

Kaavamuutosalue sijaitsee luonnon- ja rakennetun ympäristön saumakohdassa. Kaavamuutoksella tavoitellaan ympäristöä, joka tukee olevaa taajamakuvausta ja hyödyntää maaseutu- ja kaupunkiympäristön avaria maisematiloja pihanäkymissä.

Päiväkotitoiminnan järjestäjät, jotka toimivat myös tontin vuokramiehinä, ovat lopettamassa toimintansa. Päiväkotirakennuksen ensimmäinen kerros toimii nykyisin asuntona ja toinen kerros päiväkotitilana. Toiminnan lakkauttamisen jälkeen tavoitteena on rakennuksen pysyvä asuinkäyttö, mikä edellyttää asemakaavamuutosta.

Päiväkotitontti on isohko ja Raahen kaupungin strategisten päämäärien mukaisesti pyritään kaavoituksella kehittämään korttelin maankäyttöä asumista suosivaksi.

4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehtotarkastelu

4.1 Vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Korttelin 370 maankäytön kehittämiseksi laadittiin kaksi alustavaa vaihtoehtoa. Kumpikin vaihtoehto perustuu pientalojen rakentamiseen. Päärakennukset voivat olla kaksikerroksisia. Syntyvillä tonteilla on erilliset rakennukset autokatoksille / -talleille. Korttelin pinta-ei muutu.

VE 1 mukaan kortteli jaetaan kahdeksi tontiksi, joista toinen varataan rivitalolle ja toinen omakotitalolle. Kaikki tontilla olevat rakennukset säilyvät ja ne sisältyvät omakotintonttiin. Korttelin tehokkuusluku on 0,25.

VE 2 perustuu omakotirakentamiseen. Kortteli jaetaan kolmeksi erillispienalon tontiksi. Olemassa oleva asuinrakennus säilyy, mutta autotalli puretaan. Asemakaavassa osoitetaan autotallille korvaava paikka. Korttelin tehokkuusluku on 0,30.



Kuva 11, kuvapari. Vaihtoehdot VE1 (vasemmalla) ja VE 2 (oikealla).

Kumpaakaan vaihtoehtoa ei sellaisenaan pidetty optimaalisena ratkaisuna. VE:n 1 rivitalorakentaminen sulkee upeat peltomaisemanäkymät. VE2 edellyttää taas omistajalleen toimivan, tarpeellisen ja käyttökelpoisen talousrakennuksen purkamista.

Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin omakoti- ja yhtiömuotoinen pientalo rakentaminen. Rakentamisen tehokkuus on samaa kokoluokkaa kuin VE:ssä 1 ja 2. Rakentaminen kahteen kerrokseen mahdollistetaan.

Yhtiömuotoisten pientalojen päärakennukset sijoitetaan lähelle tontin rajaa, kuitenkin siten, että asuntojen oleskelupihat voidaan sijoittaa ilta-auringon suuntaan länteen. Tällä ratkaisulla korttelin sisäpihasta tulee väljä.



Kuva 12, kuvapari. Ve3, alustava kaavaluonnos (vasemmalla) ja havainnekuva (oikealla).

4.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Akm 247: Korttelin 370 asemakaavan suunnittelua koskevat päätökset

- KH 9.1.2021 § 5, kaavoitusaloite on hyväksytty kaavoitusohjelmassa.
- KELA 16.2.2022 § 35, päätös kaavoituksen vireilletulosta (kuulutus 19.2.2022), osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) hyväksyminen.
- KELA 16.3.2022, kaavaehdotuksen hyväksyminen kaupunginhallitusesitystä varten
- Tulossa KH 28.3.2022, kaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville asettamista varten.
- Tulossa KH 6.6.2022 § 34, ehdotusvaiheen palautteen käsittely ja asemakaavan hyväksyminen (kuulutus asemakaavan lainvoimaisuudesta).

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Korttelin 370 asemakaavanmuutos lisää korttelin kokonaisrakennusoikeutta vähäisessä määrin. Lähtökohtana on ollut korttelin poistuvan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden siirtäminen laadittavaan kaavaan. Korttelialueilla tehokkuus on keskimäärin 0,29. Muodostuvalle AO-tontille osoitetaan asemakaavassa 30 kerrosalanelimetriä lisää rakennusoikeutta mahdollista lisärakentamistarvetta varten

Taulukko 1. Rakentamisen mitoitus asemakaavanmuutoksen alueella.

alue	tonttia kpl	kerrosala k-m ²	pinta-ala ha	tehokkuus-luku (e)
AP	1	500 + 100	1,6	0,36
AO	1	300 + 60	1,6	0,22
Koko alue	2	800 + 160	0,3267	0,29

5.1.2 Palvelut

Tervaluodon alueella ei ole julkisia eikä yksityisiä palveluja. Lähialueelta löytyvät Pattijoen aluekeskuksen yksityiset päivittäispalvelut sekä Pattasten alueen varhaiskasvatus-, opetus ja liikuntapalvelut.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kortteliin 370 sisältyy 2 tonttia, joista toinen varataan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja toinen asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-6). AP-6 korttelialueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia erillisiä pientaloja. AP-6 korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.

Tonteille on osoitettu erilliset rakennusalat päärakennuksille sekä autonsäilytyspaikalle ja talousrakennuksille. Rakennusoikeudet ovat edellä olevan mitoitusaulukon mukaiset. AP-6 korttelialueella rakennusala talousrakennukselle (t-1), johon sallitaan pihasaunan rakentaminen.

Päärakennuksissa sallitaan rakentaminen kahteen kerrokseen. Tällöin ylemmän kerroksen kerrosala saa olla $\frac{3}{4}$ -osaa alemman kerroksen kerrosalasta.

AP-6 korttelialueella asuin-, autosuoja- ja talousrakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Harjan suunta määrätään asemakaavassa. Asuinrakennusten katonlappeet voivat olla epäsymmetriset. Katemateriaalin tulee olla väriltään musta tai tumman harmaa.

Rakennusten tulee olla puuverhoiltuja värisävyiltään vaaleita ja peittomaalattuja.

Tonttien puisto- ja katualueisiin rajoittuvat reuna-alueet tulee istuttaa asemakaavan mukaisesti. Asemakaavassa määrätään AP-6 korttelialueella suojeltavia näkemäsektorialueita merkinnällä su-1. Näillä alueilla asemakaavassa annetaan rajoitteita aitojen ja istutusten osalta.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kortteli 370 sijoittuu Tervaluodontien päässä olevaan asumasoluun, jossa on noin 100 asuntoyhtiömuotoista asuntoa sekä 5 omakotitaloa. Alue on rakentamistavaltaan yhtenäinen ja kohtalaisen tiivis. Rakennuskannassa ei ole havaittavissa ajallisia kerrostumia. Alue on yleisilmeeltään toteutunut asemakaavan mukaisesti.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan korttelin 370 asumiskäyttö sekä täydennysrakentaminen. Asemakaavamerkinnöillä ja määräyksillä täydennysrakentaminen sopeutetaan olevaan rakennuskantaan.

Asemakaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristöön kohdistuvia vaikutuksia ei ole tunnistettu.

5.3.3 Muut vaikutukset

Kaavamuutoksen myötä poistuu Pattijoen alueelta yksityinen, luontoteemalla profiloitunut varhaiskasvatusyksikkö, luontopäiväkoti Timotei. Päiväkodin poistuminen kaventaa varhaiskasvatuksen valintamahdollisuuksia Raahessa. Lähin kunnallisen varhaiskasvatuksen yksikkö on Pattisten päiväkotit noin 1 km:n etäisyydellä.

Asemakaavamuutoksen yritysvaikutukset näkyvät rakentamisaikaisena toimeliaisuuden kasvuna, joka luonnollisesti vaimenee hankkeiden valmistuttua.

Liikennemäärien muutoksiin asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäiset, koska aiempi päiväkodin asiointiliikenne korvautuu asukasliikenteellä.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutosalueella ei ole tunnistettuja häiriötekijöitä.

Kortteli 370, jonka kiinteistönumero on, kuuluu Raahen kaupungin 50. kaupunginosaan, Pattijoki

5.5 Kaavamerkinnot ja –määräykset

RAAHEN KAUPUNKI

Akm 247 KORTTELI 370 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee

Raahen kaupungin 50. kaupunginosan (Pattijoki) korttelia 370.

Raahen kaupungin 50. kaupunginosan (Pattijoki) kiinteistöä 678-415-24-154.

Asemakaavan muutoksella poistuvat

Raahen kaupungin 50. kaupunginosan korttelin 370 tontti 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat

Raahen kaupungin 50. kaupunginosan (Pattijoki) korttelin 370 tontit 2 ja 3.

Tonttijaolla muodostuvat

Raahen kaupungin 50. kaupunginosan (Pattijoki) korttelin 370 tontit 2 ja 3.



Kuva 13. Ote asemakaavanmuutosehdotuksesta 4.3.2022, asemakaavakartta. Asemakaavanmuutosaluetta koskevat asemakaavamerkinnot ja -määräykset on koottu selostukseen alle.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SI- TOVA TONTTIJAKO

AP-6

Asuinpientalojen korttelialue.
AP-6 korttelialueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia erillisiä pientaloja. Korttelialue on toteutettava kaupungin hyväksymän korttelisuunnitelman mukaan.

AO

Erillispientalojen korttelialue.



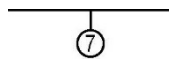
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

50

Kaupunginosan numero.

370

Korttelin numero.

300 + 60

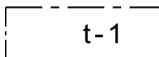
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Lukuparin ensimmäinen luku osoittaa asuinrakennusta varten varatun rakennusoikeuden ja jälkimmäinen luku osoittaa rakennusoikeuden, joka tämän lisäksi enintään on oikeus käyttää autonsäilytystiloja tai talousrakennuksia varten.

I u3/4

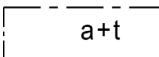
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



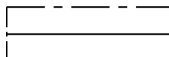
Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa 20 k-m² talousrakennuksen tai pihasaunan.



Autosuojan ja talousrakennuksen rakennusala.



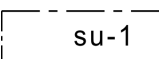
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Istutettava alueen osa.



Suojeltava näkymäsektorin alue.

YLEISET MÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVA-ALUEELLA

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Autopaikkoja on varattava 2 autopaikka/asunto.

Pyöräpaikkoja tulee olla 1 polkupyöräpaikka/ 50 asuntokerrosalaneliömetriä.

Rakentamistapaohje

Ensisijaisena kattomuotona alueella tulee käyttää satulakattoa. Harjasuuntaa osoittava viiva on merkitty asemakaavaan. Katto voi olla epäsymmetrinen.

Katon katemateriaalin tulee olla musta tai tumman harmaa.

Rakennusten tulee olla puuverhoiltuja värisävyiltään vaaleita ja peittomaalattuja.

Pyöröhirsi ei saa olla julkisivussa näkyvänä materiaalina eikä hirsirunkoisen 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. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Korttelissa 370 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.

Rakentamisen vaikutukset ympäristöön

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

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.

Turvallisuus

Uusien, korjattavien tai poistettavien palopostien ja vesiasemien sijoituksesta ja tarpeellisuudesta päättää pelastusviranomaisen.

5.6 Nimistö

Alueen olemassa oleva nimistö säilyy.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Korttelin lohkomisen kahdeksi tontiksi voidaan tehdä, kun asemakaava on lainvoimainen. Erillispientalo tontin (AO) osalla asemakaavamuutoksessa ei tule rakentamisen määrän ja laadun osalta muutosta.

Asemakaavamuutoksen toteutumista ei ole AP-6 korttelin osalta ohjelmoitu.

7 Liitteet

Liite 1: Seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	678 Raabe	Täyttämispvm	4.3.2022
Kaavan nimi	Kortteli 370	asemakaava	
Hyväksymispvm	28.3.2022	Ehdotuspvm	4.3.2022
Hyväksyjä	KH	Vireilletulosta ilm. pvm	19.02.2022
Hyväksymispykälä	§	Kunnan kaavatunnus	Akm 247
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3267	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3267

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [km ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [km ² +/-]
Yhteensä	0,3267	100	960	0,29	0	+143
A yhteensä	0,3267	100	960	0,29	+0,3267	+960
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3267	-817
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	[k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	-		0	

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerros-ala [km ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [km ² +/-]
Yhteensä	0,3267	100	960		0	+ 143
AO yhteensä	0,1634	50	360		0,1634	+ 360
AP-6 yhteensä	0,1633	50	600		0,1633	+ 600
P yhteensä						
Y yhteensä	0				-0,3267	- 817
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
TY-1						
V yhteensä						
VL						
R yhteensä						
L yhteensä						
Kev.liik.kadut						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						