

Akm 247: Kortteli 370, asemakaava

Kehittämislautakunta 16.02.2022 § 35

Valmistelija kaavoitusarkkitehti Mikko Törmänen

Raahen kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoitusohjelman vuodelle 2022 10.1.2022 § 6.

Korttelin 370 asemakaavamuutos on kaavoitusohjelman 2022 (kohta 6.5) mukainen hanke. Kaavoitus käynnistetään Raahen kaupungin aloitteesta.

Koska asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen, Raahen kaupungin hallintosäännön mukaan (§ 23, kohta 5) asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus. Korttelin 370 asemakaavamuutoksessa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukainen vireilletulosta tiedottaminen ja valmisteluvaiheen kuuleminen tapahtuu osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla.

Suunnittelualue sijaitsee Pattijoen kaupunginosassa, Pattijoen ranta-alueen läheisyydessä, noin 5 kilometrin etäisyydellä Raahen kaupungin keskustasta.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevat noin 0,5 km:n etäisyydellä Pattijoen kirkko, Pattasten koulu sekä sen läheisyydessä oleva monipuolinen virkistys- ja urheilualue.

Asemakaavamuutosalueen lähiympäristö on rakentunut pientalovaltaisena, voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alueella ei ole rakentamatonta tonttireserviä.

Kortteli 370 rajautuu Tervaluodontien ja Arokankaantien katualueisiin. Korttelia kehystää pohjoisessa ja lännessä lähivirkistysalueet (VL). Tervaluodontie on alueen pääkokoojakuu, joka johtaa autoliikenteen Mansikkakarintien kautta pääkatuverkolle.

Suunnittelukohteena on Pattijoen kaupunginosan kiinteistö (678-415-24-154), jonka omistaa Raahen kaupunki. Tontti on vuokrattu yksityisen päiväkodin käyttöön. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 2007 rakennettu pientalo (270 k-m²) ja autotalli/varastorakennus (59 k-m²).

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on uudistaa voimassa oleva asemakaava, koska yksityinen päiväkotitoiminta on lakkauttamassa toimintansa. Tarkoituksena on mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen asuinkäyttö sekä asemakaavoittaa laajahko tontti (3267 m²) useammalle asuinrakennukselle. Asemakaavahankkeesta on neuvoteltu tontin vuokraoikeuden haltijan kanssa.

Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Pattijoen kunnan valtuuston 19.12.2002 hyväksymä asemakaava. Kaavamuutosalueen pohjoispuoli on asemakaavoittamaton.

Asemakaavassa kortteli 370 on varattu julkisille lähipalveluille lasten päiväkotia varten (Y-1). Korttelin kerrosalasta saadaan enintään kolmeneljäsosaa (3/4) käyttää asuintilaksi.

Asemakaavan mukaan tontille sallitaan kaksikerroksinen rakentaminen siten, että rakennuksen ensimmäisen kerroksen pinta-alasta saa käyttää toisen kerroksen tasolla kolmeneljäsosaa (3/4) kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0,25.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.4.2007 § 20 hyväksymä ”Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, Raahe 2030”. Osayleiskaavassa asemakaavamuutosalue sijaitsee pientalovaltaisella asuntoalueella (AP), joka varataan erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimsta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on yleiskaavassa varaus uudelle kokoojatien yhteydelle Mansikkakarintieltä valtatielle 8. Uuden tien yhteyden varteen sijoittuu runsaasti, vielä asemakaavoittamattomia, tulevaisuuden asuntoaluevarauksia.

Suunnittelualueen pohjoispuolen maisemallisesti merkittävät peltoaukeat (MA) ja virkistysalueet huomioidaan kaavaratkaisua muodostettaessa.

Asemakaavan laatii Raahen kaupungin kaavoitusyksikkö. Kaavanlaatijana toimii kaavoitusarkkitehti Mikko Törmänen.

Asemakaavoitus kuulutetaan vireille.

Kaavoitusmenettelyyn sisältyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja täydennetään tarpeen mukaan kaavoitusprosessin aikana.

Asia esitellään kokouksessa.

Liite

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 4.2.2022.

Esittelijä

Kehittämiskeskuksen johtaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys

Kehittämislautakunta

- merkitsee tiedoksi liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

- ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja

arviointisuunnitelman nähtävilläolosta Raahelaisessa, kaupungin verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla.

- ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta postitse suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokramiehille.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että teollisuusasiamies Harri Tuomikoski ja kaavoitusarkkitehti Mikko Törmänen poistuivat kokouksesta tämän asiakohdan käsittelyn jälkeen klo 18.54.

Kehittämislautakunta 16.03.2022 § 59

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Mikko Törmänen

Kehittämislautakunta päätti 16.2.2022 § 35 korttelin 370 asemakaavamuutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillesettamisestä.

Raahen kaupungin kaavoitusyksikkö on laatinut asemakaavaehdotuksen korttelin 370 maankäytön kehittämiseksi. Asemakaavaehdotus perustuu korttelin kehittämisvaihtoehtotarkasteluun, jotka on esitelty liitteenä olevassa ehdotusvaiheen selostuksessa, kohdassa vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta (4.1).

Kehittämisvaihtoehdot

Korttelin 370 maankäytön kehittämiseksi laadittiin kaksi alustavaa vaihtoehtoa. Kumpikin vaihtoehto perustuu pientalojen rakentamiseen. Päärakennukset saavat olla kaksikerroksisia. Syntyvillä tonteilla on erilliset rakennukset autokatoksille / -talleille ja talousrakennuksille. Korttelin pinta-ala säilyy nykyisenä.

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

VE 2 perustuu omakotitalo rakentamiseen. Kortteli jaetaan kolmeksi omakotitalon tontiksi. Olemassa oleva asuinrakennus säilyy, mutta autotalli puretaan. Vaihtoehdossa osoitetaan autotallille korvaava paikka. Korttelin tehokkuusluku on 0,30.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus perustuu korttelin omakoti- ja yhtiömuotoiseen kehittämiseen. Omakotirakentamisen korttelin osassa oleva rakennuskanta säilyy eikä lisärakentamista mahdollisteta.

Yhtiömuotoisten pientalojen päärakennukset sijoitetaan lähelle korttelin rajaa, kuitenkin siten, että asuntojen oleskelupihat voidaan sijoittaa ilta-

auringon suuntaan länteen. Tällä ratkaisulla korttelin sisäpihasta tulee mahdollisimman väljä.

Kortteliin muodostuu 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. AP-6 korttelialueella on 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-, autonsuoja- ja talousrakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Harjan suunta määrätään asemakaavassa. Asuinrakennusten katonlappeet voivat olla epäsymmetriset. Katon katemateriaalin tulee olla väriltään musta tai tumman harmaa.

Rakennusten tulee olla väriltään vaaleasävyisiä, puuverhoiltuja ja peittomaalattuja.

Asia esitellään kokouksessa.

Liitteet

Akm 247, kortteli 370 asemakaavaehdotus 4.3.2022
Akm 247, kortteli 370 ehdotusvaiheen selostus 4.3.2022

Esittelijä

Kehittämiskeskuksen johtaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys

Kehittämislautakunta

-merkitään tiedoksi Akm 247, korttelin 370 asemakaavaehdotuksen, 4.3.2022.

-merkitään tiedoksi Akm 247, korttelin 370 ehdotusvaiheen selostuksen, 4.3.2022.

Kehittämislautakunta esittää kaupunginhallitukselle:

- hyväksytään Akm 247, korttelin 370 asemakaavaehdotus, 4.3.2022

- hyväksytään Akm 247, korttelin 370 ehdotusvaiheen selostus, 4.3.2022

- asetetaan Akm 247, korttelin 370 ehdotusaineisto MRL 62§:n ja MRA 30§:n mukaisesti nähtäville julkista kuulemistä varten vähintään 30 vrk:n ajaksi Raahen kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille

- ilmoitetaan Akm 247, korttelin 370 ehdotusaineiston nähtävilläolosta Raahelaisessa, Raahen kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla
- järjestetään nähtävilläoloaikana kaavoittajan vastaanotto, jossa valmisteluaineistoa esitellään
- pyydetään Akm 247, kortteli 370 ehdotusaineistosta lausunnot seuraavilta viranomaisilta sekä merkittävien verkostojen haltijoilta: 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

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoitusarkkitehti Mikko Törmänen esitteli asiaa kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että konsultti Johannes Jutila saapui kokoukseen teamsin välityksellä asiakohdan käsittelyn aikana klo 18.50.

Kaupunginhallitus 28.03.2022 § 129

171/10.02.03/2022

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Mikko Törmänen

Liitteet

Akm 247, kortteli 370 asemakaavaehdotus 4.3.2022
Akm 247, kortteli 370 ehdotusvaiheen selostus 4.3.2022

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Mattila Ritva

Päätösesitys

Hyväksytään Akm 247, korttelin 370 asemakaavaehdotus, 4.3.2022.

Hyväksytään Akm 247, korttelin 370 ehdotusvaiheen selostus, 4.3.2022.

Asetetaan Akm 247, korttelin 370 ehdotusaineisto MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville julkista kuulemista varten vähintään 30 vrk:n ajaksi Raahen kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille.

Ilmoitetaan Akm 247, korttelin 370 ehdotusaineiston nähtävilläolosta Raahelaisessa, Raahen kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla.

Järjestetään nähtävilläoloaikana kaavoittajan vastaanotto, jossa valmisteluaineistoa esitellään.

Pyydetään Akm 247, kortteli 370 ehdotusaineistosta lausunnot seuraavilta viranomaisilta sekä merkittävien verkostojen haltijoilta: 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.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoitusarkkitehti Mikko Törmänen esitteli asiaa kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Katja Hänninen poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 18.11.