

## 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 pääkokoojakatu, 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-m<sup>2</sup>) ja autotalli/varastorakennus ( 59 k-m<sup>2</sup>).

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on uudistaa voimassa oleva asemakaava, koska yksityinen päiväkoti on lakkauttamassa toimintansa. Tarkoituksena on mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen asuinkäyttö sekä asemakaavoittaa laajahko tontti (3267 m<sup>2</sup>) 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, Raahе 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 laatimista.

Suunnittelualan pohjoispuolella on yleiskaavassa varaus uudelle kokoojatien yhteydelle Mansikkakarantieltä valtatielle 8. Uuden tien yhteyden varten sijoittuu runsaasti, vielä asemakaavoittamattomia, tulevaisuuden asuntoaluevarauksia.

Suunnittelualan 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 nähtävillesäätamisestä.

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 asuinpienalojen 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 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 konsultti Johannes Jutila saapui kokoukseen teamsin välityksellä asiakohdan käsittelyn aikana klo 18.50.

Kaupunginhallitus 28.03.2022 § 129

## 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 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 Katja Hänninen poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 18.11.

Kaupunginhallitus 13.06.2022 § 255

171/10.02.03/2022

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Mikko Törmänen

Kaupunginhallitus päätti 28.3.2022 § 129 asettaa Akm 247, korttelin 370 ehdotusaineiston MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville julkista kuulemistä varten.

Ehdotusaineisto oli kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti nähtävillä 4.4.–5.5.2022.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana järjestettiin kaavoittajan vastaanotto 13.4.2022.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot kahdeksalta viranomaistaholta. Pelastuslaitoksen ja Raahen kuntatekniikan lausunnoissa esitettiin vähäisiä muutoksia kaavaehdotukseen. Muutosehdotukset koskivat rakennusalan ja tontinrajojen keskinäistä etäisyyttä (min. 4m) sekä AO-tontin kohdalla liittymäalueen kaventamista Tervaluodon tielle. Muutoksiin ehdotetaan suostuttavan.

Asemakaavaehdotuksesta annettiin yksi muistutus, jossa vanhan päiväkotikiinteistön omistaja esitti pihasaunan rakentamismahdollisuutta tontilleen. Muutokseen ehdotetaan suostuttavan.

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

Asemakaavaehdotukseen tehtävät muutokset eivät ole olennaisia eivätkä ne edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Liitteet

Vastineraportti 13.6.2022  
Akm 247, kortteli 370 asemakaava 13.6.2022  
Akm 247, kortteli 370 kaavaselostus 13.6.2022

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Mikkola-Riekkinen Leena

Päätösesitys

Hyväksytään kaavanlaatijan vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin ja muistutuksiin, vastineraportti 13.6.2022.

Hyväksytään vastineiden pohjalta asemakaavaan tehdyt kaavatekniset tarkistukset ja todetaan, että muutokset ovat niin vähäisiä, etteivät ne aiheuta kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista (MRA 32 §).

Hyväksytään Akm 247, korttelin 370 asemakaava, 13.6.2022.

Hyväksytään Akm 247, korttelin 370 kaavaselostus, 13.6.2022.

Asemakaavan muutoksella poistuu Raahen kaupungin 50. kaupunginosan (Pattijoki) korttelin 370 tontti 1.

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

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo ja kaavoitusarkkitehti Mikko Törmänen saapuivat kokoukseen klo 17.25,

esittelivät asiaa kokouksessa ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 17.44.