



RAAHEN KAUPUNKI

KYLMÄNIEMEN 2. ASUNTOALUEEN ASEMAKAAVA

Ak 203: Raahen kaupungin 26. kaupunginosan Vilpünkankaan asemakaavan laajennus ja 29. kaupunginosan Isoholmin asemakaavan muutos.

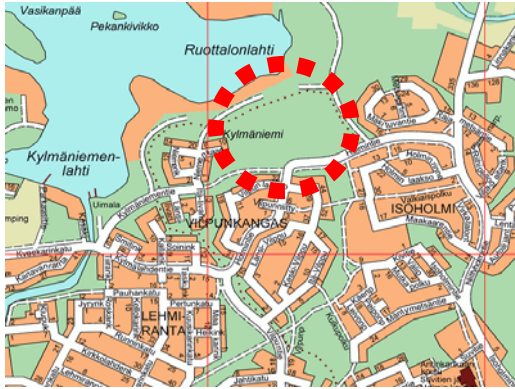
SELOSTUS

20.11.2007

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt 13.2.2008 § 4



Asemakaava-alue



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raahen Vilpukankaan kaupunginosassa. Alueen pohjoispuolella on Ruottalonlahden pohjukka loma-asuntotontteineen, itä-, etelä-, ja länsipuolella on rakennettuja omakotialueita.

Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 12,7 hehtaaria.

Alue on merkitty seuraavan sivun ilmakuvaan ajan-tasakaavan yhdistelmään punaisella viivalla.

1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ak 203: Raahen kaupungin 26. kaupunginosan Vilpukankaan asemakaavan laajennus ja 29. kaupunginosan Isoholmin asemakaavan muutos.

Asemakaava koskee: Raahen kaupungin 26. kaupunginosan laajennusta ja Raahen kaupungin Lahjoitusmaa kylän Lahjoitusmaa -nimistä tilaa RN:o 1:50.

Asemakaavan muutos koskee: 29. kaupunginosan puistoaluetta ja kaupunginosan rajaa.

Asemakaavalla muodostuvat: Raahen kaupungin 26. kaupunginosan Vilpukankaan korttelit 2618 – 2626, virkistys- ja katualueet sekä kaupunginosien rajat.

1.2 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	<i>Kaavaprosessin vaiheet</i>	3
2.2	<i>Asemakaava</i>	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	<i>Suunnittelualueen yleiskuvaus</i>	4
3.2	<i>Suunnittelutilanne</i>	4
	Maakuntakaava	4
	Taajamayleiskaava	4
	Pohjoisten mannerrantojen osayleiskaava	5
	Asemakaava	5
	Selvitykset	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1	<i>Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset</i>	7
4.2	<i>Osallistuminen ja yhteistyö</i>	7
	Osalliset	7
	Vireilletulo	7
	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	7
	Viranomaisyhteistyö	7
	Palautteiden huomioonottaminen	7
4.3	<i>Asemakaavan tavoitteet</i>	8
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
	Paikalliset tavoitteet	8
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
5.1	<i>Kaavan rakenne</i>	9
5.2	<i>Aluevaraukset</i>	9
	Korttelialueet	9
	Viherialueet	9
	Katualueet	10
	Kunnallistekniikka	10
	Ympäristökuva	10
	Nimistö	10
5.3	<i>Kaavan vaikutukset</i>	10
	Vaikutukset kaupungin pientalorakentamiseen	11
	Vaikutukset ympäristökuvaan	11
	Vaikutukset virkistysalueisiin	11
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	11
Liitteet	1. Asemakaavan havainnepiirustus, 2. Rakennusten sijoitteluperiaate, 3. Asemakaavan seurantalomake	

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kylmäniemen 2. asuntoalueen asemakaavan laadinta sisältyy kaupungin vuoden 2007 asemakaavoitusohjelmaan. Tekninen lautakunta hyväksyi 25.9.2007 osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä päätti kaavan vireille tulosta.

Suunnitelmaluonnos on ollut teknisen lautakunnan käsittelyssä 23.10.2007 ja nähtävillä 30.10. - 13.11.2007. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävänä 11.12.2007 – 10.1.2008. Kaupunginhallitus on 28.1.2008 § 18 esittänyt asemakaavaa hyväksyttäväksi. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 13.2.2008 § 4.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan laadinnan tavoitteena on muodostaa alueelle vetovoimainen omakotialue.

Asemakaava sisältää 34 uutta omakotitonttia, katu-, kevyen liikenteen ja virkistysreit-tihteudet. Alueeseen sisältyy Vilpunkankaan kaupunginosan maisemaa hallitseva puis-tometsä, joka esitetään säilytettävänä virkistysalueena. Lisäksi Ruottalonlahden rannan loma-asuntotonttien eteläpuolelle on osoitettu virkistysaluevyöhyke.



Asemakaava-alueen rajaus ilmakuva – ajantasakaavan sovitteessa

3 LÄHTÖKOHDAT

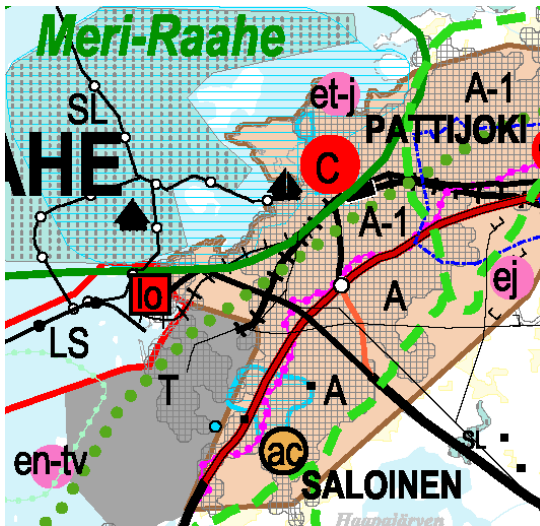
3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Kaava-alue on mäntymetsää kasvavaa moreeniharjannetta. Alueen itäosaa sivuaa Ruottalon loma-asuntoalueelle johtava yksityistie. Alueen keskiosassa on Pohjanmaan Puhelinosuuskunnan puhelinmasto kaupungilta vuokratulla alueella.

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa.



3.2 Suunnittelutilanne



Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 11.6.2003 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan.

Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 17.2.2005. Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on taajama-toimintojen aluetta. Aluetta koskevia suunnittelumääryksiä on seuraavasti:

"Taajamatoimintojen alueilla 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.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet."

Taajamayleiskaava

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007 § 20. Siinä muutosalue on tiivistä pientaloaluetta ja virkistysaluetta. Alueen kautta on johdettu virkistysreitti, joka on osa seudullista reittiä. Eteläosa on arvokasta maisema-aluetta ja luonnonympäristöä.

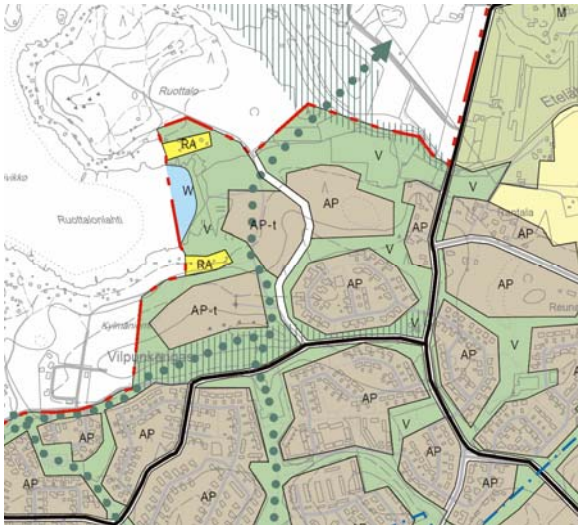
Taajamayleiskaavan suunnittelualueetta koskevat määräykset ovat:

TIIVIS PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

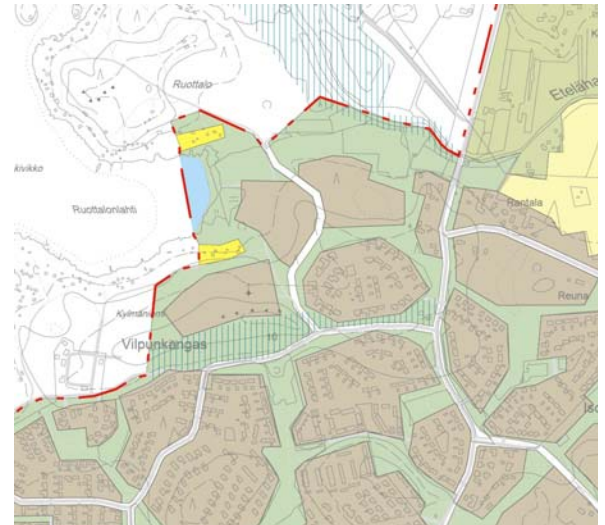
Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä kerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää matalaa kaupunkimaista rakentamista sekä laadukasta asuinympäristöä. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

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.



Taajamayleiskaavan kartta 1.



Taajamayleiskaavan kartta 2.

Pohjoisten mannerrantojen osayleiskaava

Suunnittelualan länsiosassa sekä luoteis-sivulla on voimassa Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaava (KV 25.6.2003).

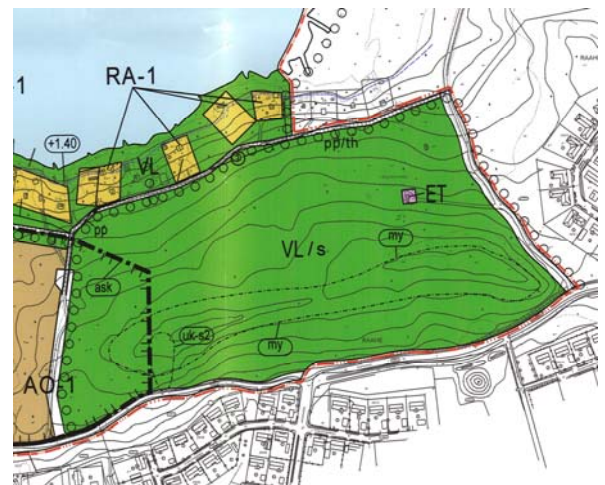
Osayleiskaavassa asemakaava-alue on lähivirkistysaluetta VL/s, jolla ympäristö säilytetään.

Mäen harjanne on osoitettu merkinnällä my Alueen osa, joka on ympäristöarvoiltaan paikallisesti merkittävä. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa (toimenpiderajoitus MRL 43.2§). Alue tulisi säilyttää rakentamattomana.

Länsiosassa on rajattua alue merkinnällä uk-s2 Alueen osa, jolla sijaitsee uhanalaisten kasvilajien elinympäristö. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa (toimenpiderajoitus MRL 43.2§).

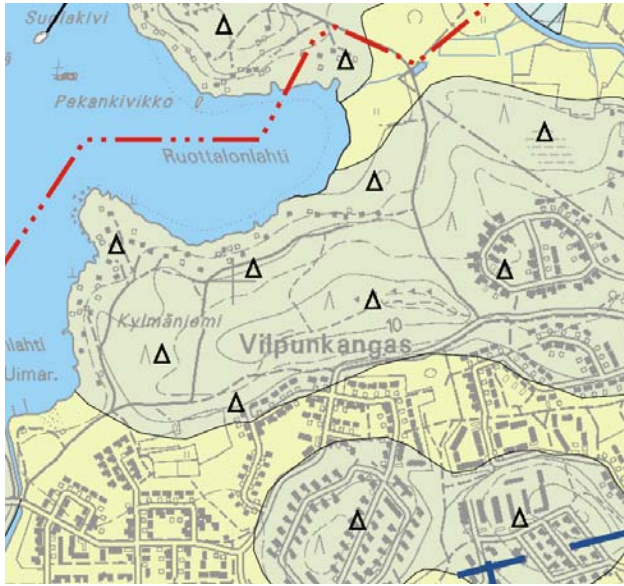
Rakennettu masto sijaitsee yhdyskuntateknisen huollon alueella, ET.

Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu jalankululle ja pyöräilylle varattuun tiealueeseen, jolla tonteille ja huoltoajo on sallittu. Suunnittelualan kohdalla rantavyöhykkeellä on viisi loma-asuntotonttia.



Asemakaava

Pääosin alueella ei ole asemakaavaa. Alue rajautuu Kylmäniemen 1. asuntoalueen asemakaavaan (kv 28.4.2004) sekä Vilpukankaan pientaloalueiden asemakaavoihin Ak 78 (02.10.1980), Ak 179 (24.04.2002). Asemakaavan muutos koskee Isoholmin asemakaavan Ak 71 (20.04.1979) puistoaluetta ja kaupunginosan rajaa.

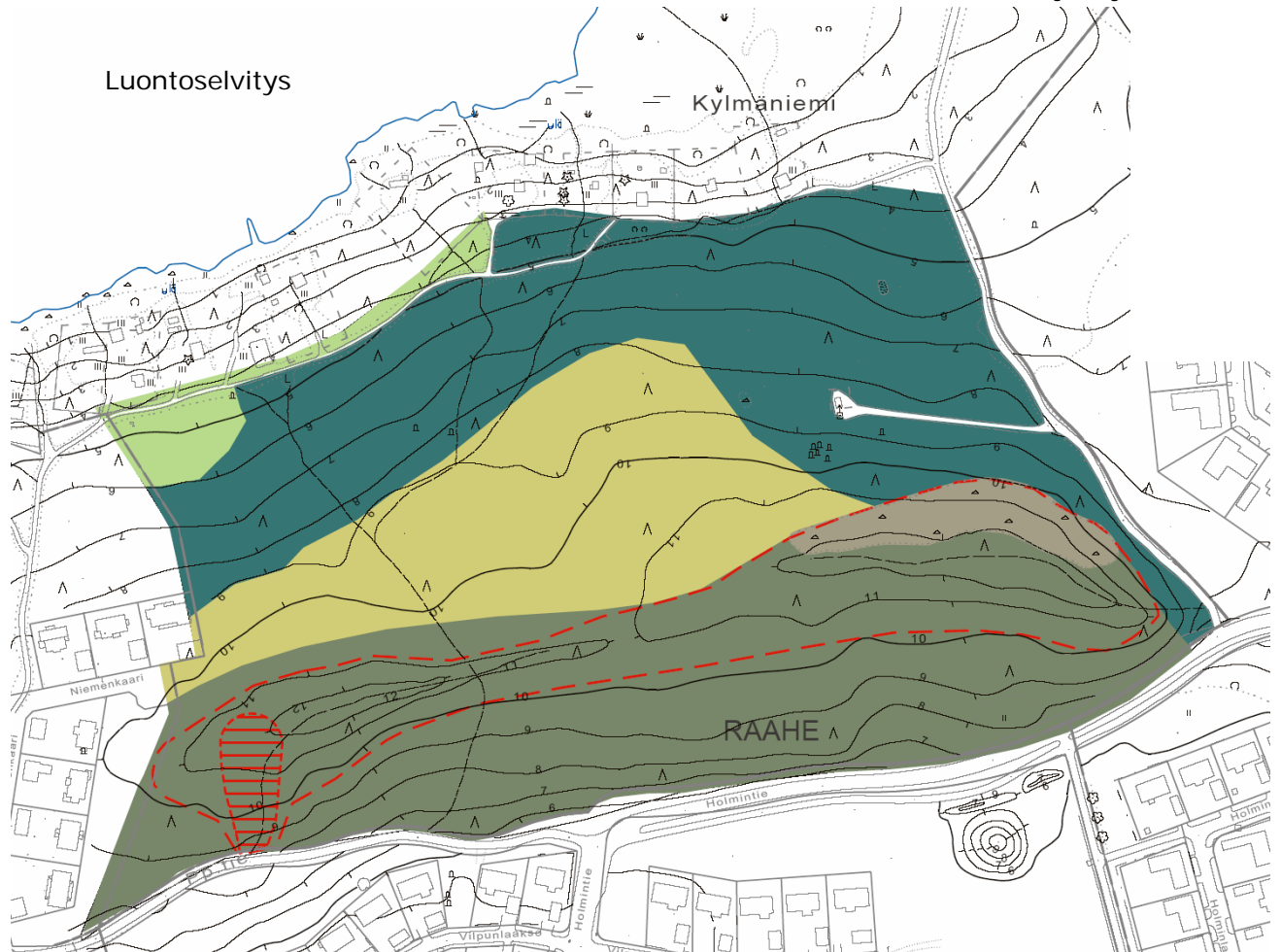


Selvitykset

Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyön yhteydessä laadituissa selvityksissä kaava-alueelta ei ole löytynyt arvokkaita luontokohteita eikä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Maaperäselvityksen mukaan suunnittelualueella irtaimet maalajit peittävät alustan kallioperän kauttaaltaan. Maalajina on mannerjäätikön alueen kasaamaa moreenikerrostumaa. Moreeniaines on kohtalaisen tiivistä hiekkamoreenia, jonka kivisyys vaihtelee.

Moreenimäen lakiosa on huuhtoutunut merenrantavaiheessa voimakkaasti ja mäen päällä on kivikkoista rantavallia ja kiviä sorakerrostumia. Korttelialueiden perustamisolosuhteet on tutkittava toteutussuunnittelun yhteydessä.



- Kuusikko, VMT
- Männikkö, VMT, EVT
- Havu- ja lehtipuustoa, VMT
- Lehtimetsä, GOMT
- Kalliometsä, ECT
- Luontoarvoiltaan merkittävä alue
- Uhanalaista lajistoa

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite ja vireille tulo

Tekninen lautakunta on 22.5.2007 § 68 hyväksynyt Teknisen keskuksen asemakaavoitusohjelman v. 2007, mihin sisältyi Kylmäniemen 2. asuntoalueen asemakaavan laadinta. Tekninen lautakunta 25.9.2007 § 132 käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä päätti kaavan vireille tulosta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden maanomistajat, asukkaat, asukasyhdistykset, yrittäjät ja työntekijät. Muita osallisia ovat Raahen kaupunginvaltuusto ja –hallitus, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta ja tekninen keskus, Lisäksi osallisia ovat viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Vireilletulo

Kaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu sanomalehti Raahen Seudussa, kaupunkilehti Raahelaisessa, kaupungin internet-sivuilla ja teknisen keskuksen ilmoitustaululla, osoite Ruskatie 1 Pattijoki. Asiasta on postitse ilmoitettu suunnittelualueen vuokramiehille ja suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja vuokramiehille. (MRL 63 §, MRA 30 §)

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnosta on käsitelty teknisessä lautakunnassa 23.10.2007. Luonnos ja muu valmisteluaineisto on ollut nähtävillä teknisessä keskuksessa (Ruskatie 1, Pattijoki) 30.10. - 13.11.2007. Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä on jätetty kaksi mielipidettä, joissa molemmissa esitettiin länsipuoleisen korttelin poistamista kaavasta.

Lausuntonsa ovat antaneet Pohjanmaan Puhelin Oy, Museovirasto, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Raahen kaupungin rakennusvalvonta, Pohjois-Pohjanmaan museo, Raahen Energia Oy ja Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä kaupungin teknisessä keskuksessa 11.12.2007 – 10.1.2008. Ehdotusvaiheen nähtävänäolon yhteydessä on jätetty yksi muistutus, joka koski kaavan ulkopuolista havainnekuvan polkuverkostoa. Lausuntonsa ovat antaneet Raahen kaupungin ympäristölautakunta, Raahen Energia Oy, Raahen Vesi Oy, Pohjanmaan Puhelin Oy, Museovirasto ja Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus. Kaava-asiat ovat olleet nähtävänä myös kaupungin internet-sivuilla koko kaavan laadinta-ajan. Kaupunginhallitus on 28.1.2008 § 18 esittänyt asemakaavaa hyväksyttäväksi. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 13.2.2008 §4.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu on järjestetty 19.10.2007. Neuvotteluun osallistuivat Raahen kaupungin, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen ja museoviranomaisten sekä suunnittelutyötä tekevän konsultin edustajat. Viranomaiset ovat täydentäneet näkemyksiään nähtävänä olojen aikana annetuissa lausunnoissa. Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu yhteistyössä niiden viranomaisten kanssa, joiden toimialaa kysymykset koskevat.

Palautteiden huomioonottaminen

Muistutus on otettu huomioon kaavan havainnekuvassa. Asemakaavan selvitysaineistoon, asiakirjoihin ja suunnitelmiin on tehty täsmennyksiä ja täydennyksiä neuvottelujen ja lausuntojen pohjalta. Neuvottelumuistiot, lausunnot, mielipiteet ja muistutus sekä annetut vastineineen on liitetty kaava-asiakirjoihin.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista 30.11.2000.

Tavoitteissa esitetään alueidenkäytön suunnittelua koskevien periaatteellisten linjauksien lisäksi myös velvoitteita. Eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun kannalta pidetään tärkeänä, että alueidenkäytön suunnittelussa:

- Elinympäristön viihtyisyyttä edistetään kiinnittämällä huomiota rakennetun ympäristön ajalliseen kerroksellisuuteen sekä korkeatasoisiin, alueiden omaleimaisuutta vahvistaviin, maisemakuvaan sopeutuviin ja mittakaavaltaan ihmisläheisiin rakennettuihin ympäristöihin.
- Taajamia kehitettäessä viheralueita hyödynnetään siten, että niistä muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.
- Varataan riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistetään verkostojen jatkuvuutta.

Paikalliset tavoitteet

Kaupunki haluaa tarjota asukkailleen valittavaksi erilaisia asumismuotoja, sijaintipaikkoja sekä tonttikokoja. Kylmäniemelle halutaan lisätä asumista lähelle kaupungin keskustaa ja meren rannikon tuntumaan.

Yleiskaavan tavoitteissa on ollut mahdollistaa alueelle tiivis pientaloalue. Tiiviin ja matalan rakentamisaikkoja on kaupungilla kaavoitettavana muualle tarvetta vastaavasti. Normaali muotoinen omakotirakentaminen on edelleen halutuinta. Tämän vuoksi alue on päätetty kaavoittaa pientaloalueena siten, että yleiskaavaan sallimia rivi- ja kytkettyjä taloja ei kaavassa osoiteta.



Ruottalonlahden pohjukkaa, joka on osa alueen maisemakuva.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Alue sijoittuu loivasti pohjoiseen laskevaan rinteeseen. Omakotialueen ympäristölle leimaa-antavia ovat puustoiset viheralueet, jotka jatkuvat alueen läpi ja liittyvät ympäristön viherverkostoon.

Liikenteellisesti alue liittyy uuden kokoojatien välityksellä Ruottalontien kautta Holmin tielle.

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

Omakotialue muodostuu yhdeksästä korttelialueesta, joissa on yhteensä 34 omakotitonttia. Tontit ryhmittyvät rinnettä nousevan tonttikadun ympärille niin, että pitkin katua voi näkyä Ruottalonlahdelle. Asetelmalla tavoitellaan avarien näkymien lisäksi ylvästä ilmettä: Kotia lähestyttäessä talot kohoavat komeasti mäeltä.

Rinnemaasto ja ympäristötavoitteet ovat vaikuttaneet suunnitteluratkaisuihin. Erityisesti tonttiliittymien paikat ovat tärkeitä huomioida, jotta kunnallistekniikka voidaan toteuttaa ympäristöä säästämällä ja taloudellisesti. Asemakaavaan on osoitettu rajan kohdat, joista tontille ajo tulee suunnitella. Sijainnissa on huomioitu kunnallisteknisten ratkaisujen lisäksi autopaikkojen paras sijainti tontin muun käytön kannalta kuten oleskelupihaan ilmansuunnat ja talosta avautuvat näköalat.

Tonttikoko on noin 1000 m² ja rakennusoikeus keskimäärin 260 k-m². Korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 8900 m². Alueen tonttitehokkuus $e_t = 0,26$.

Korttelialueiden rakentamisessa tulee noudattaa katuvarsittain yhtenäistä rakentamista-paa massoittelun, materiaalien, värien ja tonttien aitaamisen osalta.

Viheralueet

Kaava-alueeseen sisältyy Vilpunkankaan kaupunginosan maisemaa hallitseva puistometsä, jonka luonto esitetään säilytettäväksi merkinnällä VP/s. Puistoalueeseen sisältyy etelärinnetteen lisäksi mäen harjanne, joka on muuta aluetta karumpaa ja joka muuttuu itäpäässä kivirakka-alueeksi. Puistoalueen länsipäässä on uhanalisten kasvien elinympäristö. Alue osoitetaan kaavamerkinnällä. Sen suojelutavasta määrää luonnonsuojelulaki. Alueen läpi kulkevalle polulle ei saa tehdä parannustoimenpiteitä.

Ruottalonlahden rannan loma-asuntotonttien eteläpuolelle on osoitettu virkistysaluevyöhyke, joka on osa ranta-alueita kiertävää viherverkostoa. Vyöhykkeellä sallitaan loma-asuntotonteille kulku.

Puistojen ja virkistysalueiden osuus koko asemakaava-alueesta on 68 %.



Katualueet

Nykyinen Ruottalontie palvelee alueen pääkokoojana ja levenee kaduksi nykyisellä paikallaan. Katualueen leveys on noin 16 metriä. Levennys ulottuu Isoholmin kaupungin-osan puistoalueelle.

Ruottalontieltä asuntoalueelle johtaa itä- länsisuuntainen Isokivenkatu. Sen pohjoispuolella on tonttiliittymiä ja etelään ylärinteeseen kääntyvät tonttikadut.

Isokivenkadulla on pituutta sen verran, että siinä ajonopeudet saattavat kasvaa tarpeettoman nopeiksi. Tämän vuoksi alueen keskiosan viheryhteyden kohdalle on muodostettu hidaste, jossa katu haarautuu ja tekee mutkan. Kun hidasteen keskelle jätetään tai istutetaan puita, liikennejärjestely ilmaisee selkeästi paikalla olevan erityistä merkitystä. Hidaste vaikuttaa koko kokoojakadun ajonopeuksiin.

Tonttikaduille on esitetty kadun laajennukset, joilla oleva luonto ja maaperä tulee säilyttää tonttiliittymän kohtaa lukuun ottamatta. Näin asuntoalueen katu ympäristölläkin on kosketus paikan luontoon. Nämä katupuistot antavat asuntoalueelle persoonallisen ja väljän ilmeen.

Kunnallistekniikka

Rinnan kaavoitustyön kanssa on alueen toteuttamiseksi tehty kunnallisteknisiä tarkasteluja. Toteutuksen pohjaksi otettaneen ratkaisu, jossa vesijohto- ja viemäri linja johdetaan kaavan pohjoispuolisen vihervyöhykkeen kautta. Tämän linjan etuna on, että kaavan ulkopuoliset loma-asuntotontit voidaan tulevaisuudessa viemäroidä. Lisäksi linja mahdollistaa Isokivenkadun pohjoispuolen tonttirivistössä kellaritilojen rakentamisen ilman talokohtaisia pumppaamoja.

Ympäristökuva

Rakentamisen arkkitehtuurissa yhtenäisyys ja hallittu ilmeikkyyys ovat keinoja, joita molempia tulee käyttää hyvän ympäristön luomisessa. Näin asuntoalueesta kehittyy kokonaisuus, jossa asukkaat viihtyvät ja kokevat hyvää kotipaikkatunnetta.

Rakentamista ohjataan sitovilla asemakaavan yleismääräyksellä sekä harjan suuntaa ja rakennuksen sijaintia osoittavilla määräyksillä.

Ohjeluonteisesti toteuttamista ohjaa selostuksen liitteenä oleva rakennusten sijoitteluperiaatekuva. Sillä osoitetaan tavoiteltu katumiljöö, joka sisältää yhtenäisen rakennusmassoittelun ja materiaalit. Kadun varsi on suunniteltu rytmikkäästi maisemaan päin laajenevaksi ja tätä rytmiä korostavat rakennusten lisäksi aitaukset. Etupihan aitausten tulisi jatkaa rakennuksia pienipiirteisemmin rytmikästä teemaa ja linjautua tontinrajaa vapaammin. Aita joltakin osin tontinrajasta sisäänvedettynä antaa mahdollisuuden säilyttää ja istuttaa kasvillisuutta molemmin puolin aitausta. Näin voidaan väistellä säilyviä luontoaiheita ja luoda sisääntulomiljöötä, joka sisältää yllätyksiä ja harmoniaa.

Nimistö

Kaava-alueen lähistöllä Ruottalonlahden suulla ja siitä merelle päin on kivikkoisia matalikkoja, joissa merkittävimmillä kivillä on omat nimet. Katujen nimet on lainattu näiltä kivikoilta. Nimet kuvaavat alueen luontoa ja antavat uudelle alueelle paikallista leimaa.

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen toteutuksen laatua.

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia on arvioitu suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §). Merkittävimmät asemakaavan vaikutukset, joita suunnittelun yhteydessä on selvitetty, ovat vaikutukset kaupungin pientalorakentamiseen vaikutukset ympäristökuvaan ja vaikutukset virkistysalueisiin.

Vaikutusten selvittäminen on perustunut alueelta käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin maastokäynteihin, osallisilta saatuihin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittujen suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Vaikutukset kaupungin pientalorakentamiseen

Kaava lisää kaupungin vetovoimaisten omakotitonttien tarjontaa. Samalla vaikutetaan kaupungin maineeseen laajemminkin hyvänä asuinpaikkana. Omakotitonttien määrä vastaa kaupungin noin kahden vuoden tonttitarvetta.

Vaikutukset ympäristökuvaan

Kaava-alue kätkeytyy ympäristöstään metsäisten viheralueiden taakse ja on siten kaupunkikuvallisesti itsenäinen rauhallinen yksikkö. Alueen ympäristökuva kehittyy yhdessä kaava- ja rakennuslupaviranomaisten ohjauksessa. Kaava antaa ympäristökuvalle yleiset puitteet, mutta jokainen rakentaja lisää siihen oman persoonallisen panoksensa.

Vaikutukset virkistysalueisiin

Asuntoalueelta näkymiä erityisesti Ruottalonlahdelle rajoittaa nykyinen puusto, joka on paikoitellen kasvanut ryteikköisen tiheäksi loma-asuntojen ympäristössä. Rantavyöhykkeen luonnon hoitaminen puistomaisena avartaa näkymiä ja tuo esille paikan sijainnin merenlahden rannalla.

Kaavan rakentaminen lisää puistojen käyttöä ja kuluttaa alueen luontoa. Tämän vuoksi vihervyöhykkeillä on syytä ohjata polkuverkoston syntyä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen kunnallistekniikan rakentaminen aloitetaan asemakaavan saatua lainvoiman. Pientalorakentaminen alueella voi käynnistyä vuonna 2009.

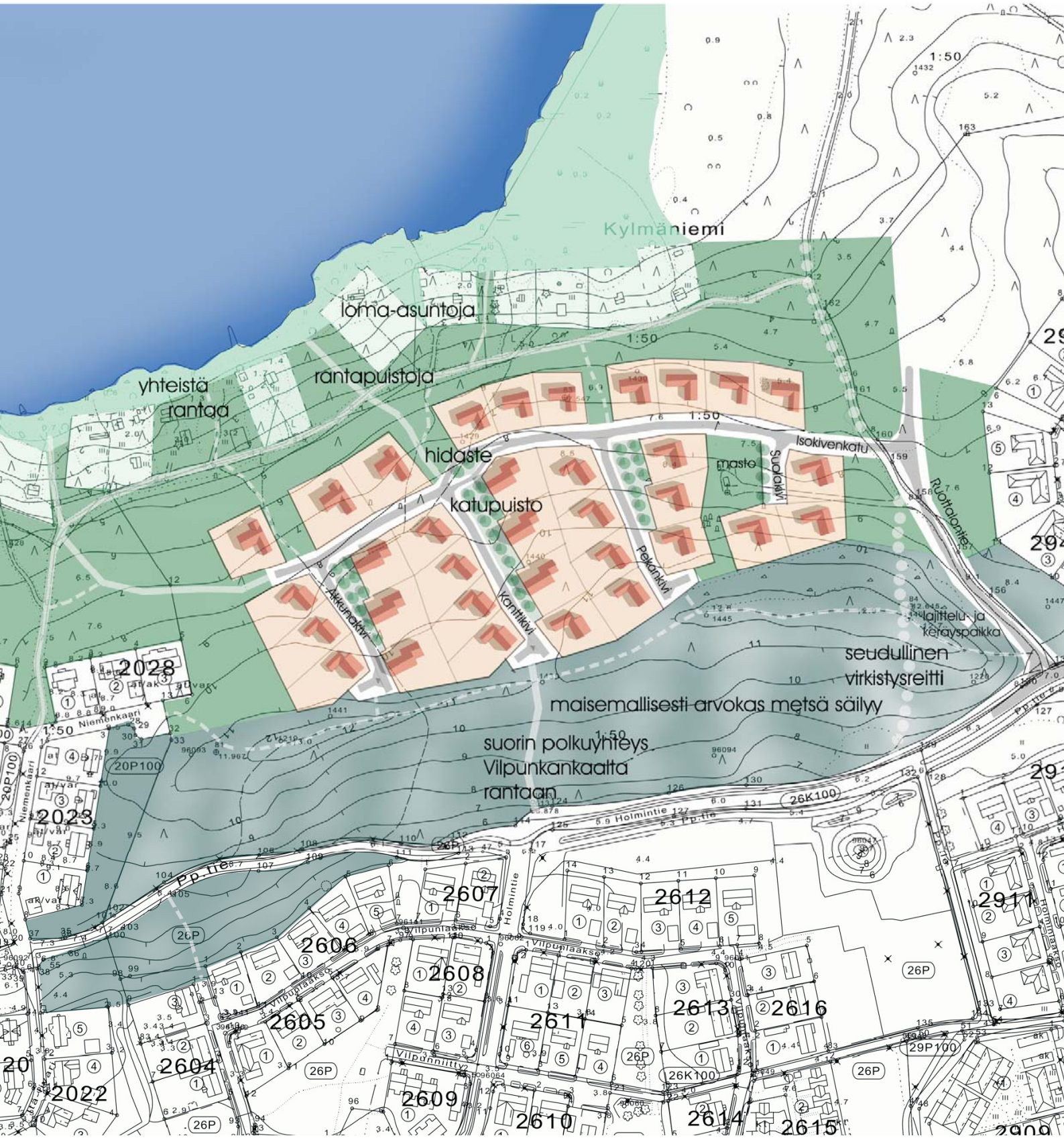
Oulussa 20.11.2007
täydennykset 13.2.2008

Esko Puijola
arkkitehti SAFA
FCG Suunnittelukeskus Oy

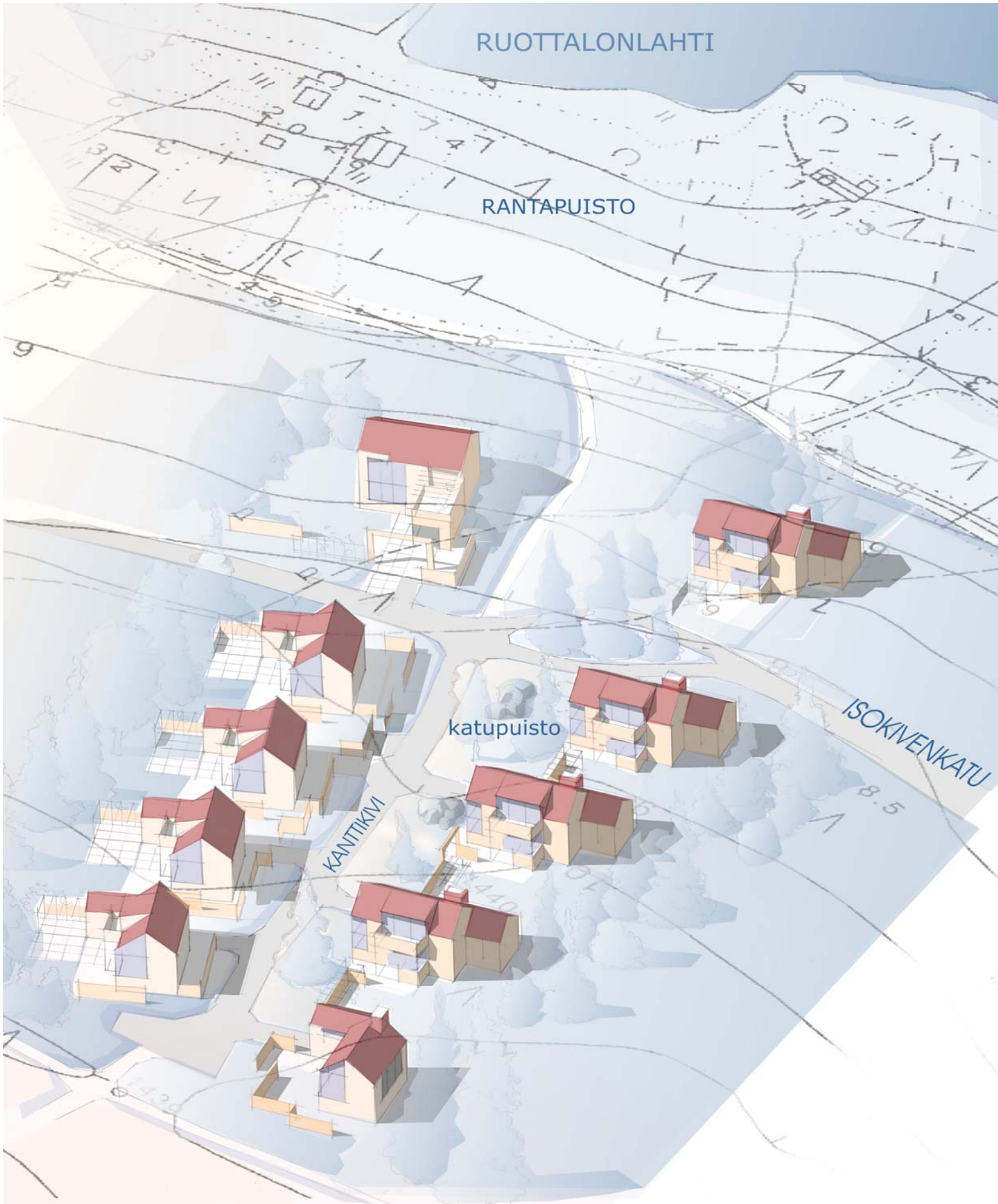
Liitteet:

1. Asemakaavan havainnepiirustus
2. Rakennusten sijoitteluperiaate
3. Asemakaavan seurantalomake

Liite 1. Asemakaavan havainnepiirustus



Liite 2. Rakennusten sijoitteluperiaate



Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	678 Raahе	Täyttämispvm	15.02.2008
Kaavan nimi	Kylmäniemen 2. asuntoalueen asemakaava		
Hyväksymispvm	13.02.2008	Ehdotuspvm	20.11.2007
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	25.09.2007
Hyväksymispykälä	§4	Kunnan kaavatunnus	Ak 203
Generoitu kaavatunnus	678V130208A§4		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	12,6600	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	12,6600

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	12,6600	100,0	9200	0,07		
A yhteensä	3,4382	27,2	9200	0,27		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	7,5093	59,3				
R yhteensä						
L yhteensä	1,7125	13,5				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	12,6600	100,0	9200	0,07		
A yhteensä	3,4382	27,2	9200	0,27		
AO	3,4382	100,0	9200	0,27		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	7,5093	59,3				
VP	0,1903	2,5				
VL	2,2514	30,0				
VL/s	5,0676	67,5				
R yhteensä						
L yhteensä	1,7125	13,5				
Kadut	1,4885	86,9				
Kev.liik.kadut	0,2240	13,1				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						