

Akm 188: Kylmäniemen asuinalueen asemakaava ja asemakaavan muutos

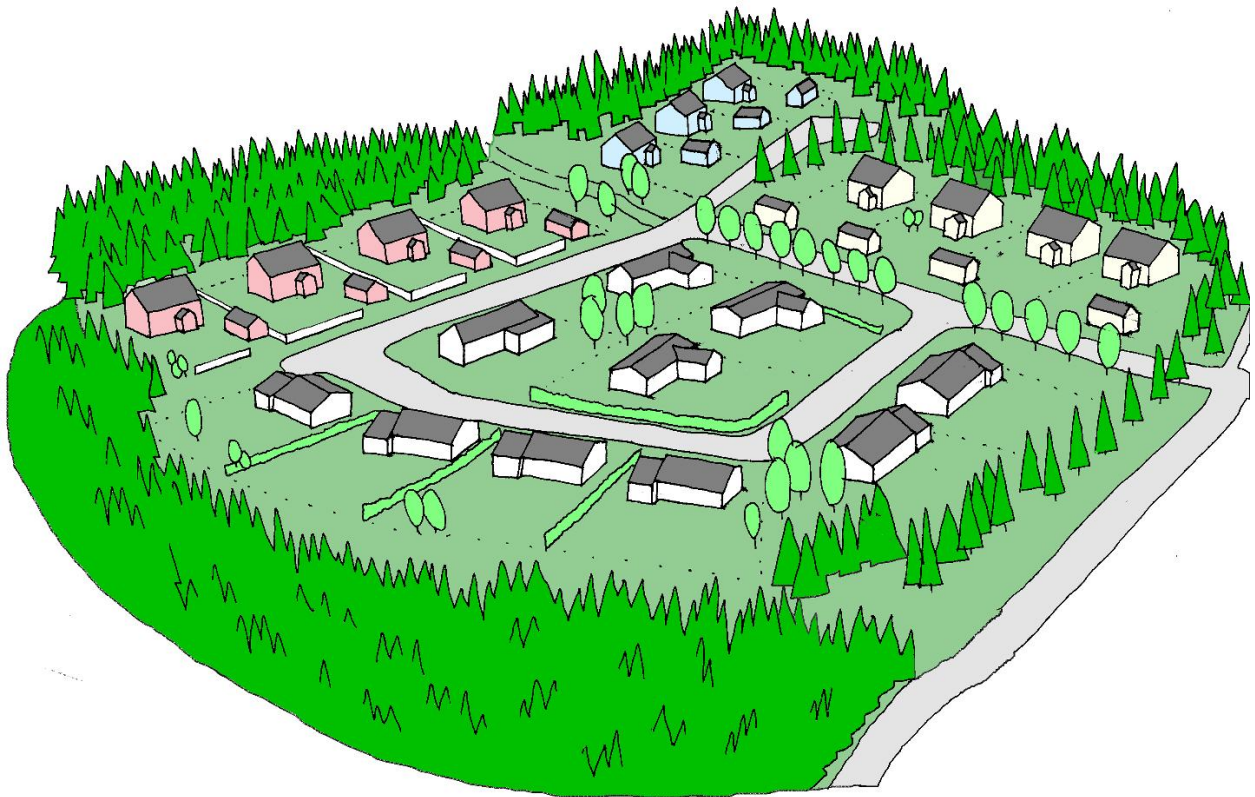
Asemakaava koskee:

- Raahen kaupungin tilaa, kiinteistötunnus 678-402-1-50

Asemakaavan muutos koskee:

- 18. kaupunginosan uimaranta- ja katualuetta
- 20. kaupunginosan puisto- ja katualuetta
- sekä kaupunginosan rajaa

ASEMAKAAVASELOSTUS



Vireilletulosta ilmoittaminen 24.10.2003

Tekninen lautakunta 21.10, 25.11.2003, 20.1.2004

Kaupunginhallitus 2.2, 5.4.2004

Kaupunginvaltuusto 28.4.2004

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.2	KAAVAN TARKOITUS	3
1.3	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	3
1.4	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	3
2	TIIVISTELMÄ	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
3.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus</i>	4
3.1.2	<i>Luonnonympäristö</i>	4
3.1.3	<i>Rakennettu ympäristö</i>	5
3.1.4	<i>Maanomistus</i>	5
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	5
3.2.1	<i>Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset</i>	5
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN	6
4.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	6
4.2.1	<i>Osalliset</i>	6
4.2.2	<i>Vireilletulo</i>	6
4.2.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i>	6
4.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	6
4.4	SUUNNITTELU- JA PÄÄTÖKSENTEKOVAIHEET SEKÄ OSALLISTUMISMENETTELYT	7
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
5.1	KAAVAN RAKENNE	8
5.1.1	<i>Mitoitus</i>	8
5.2	ALUEVARAUKSET	8
5.2.1	<i>Korttelialueet</i>	8
5.2.2	<i>Muut alueet</i>	8
5.3	KAAVAN VAIKUTUKSET	9
5.3.1	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i>	9
5.3.2	<i>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</i>	9
5.4	NIMISTÖ	9
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	9
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	9
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	9

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

- Raahen kaupungin tilaa, kiinteistötunnus 678-402-1-50

Asemakaavan muutos koskee:

- 18. kaupunginosan uimaranta- ja katualuetta
- 20. kaupunginosan puisto- ja katualuetta
- sekä kaupunginosan rajaa

Asemakaavalla muodostuu:

- 20. kaupunginosan korttelit 2023-2028 sekä puisto- ja katualuetta sekä kaupunginosan rajaa.

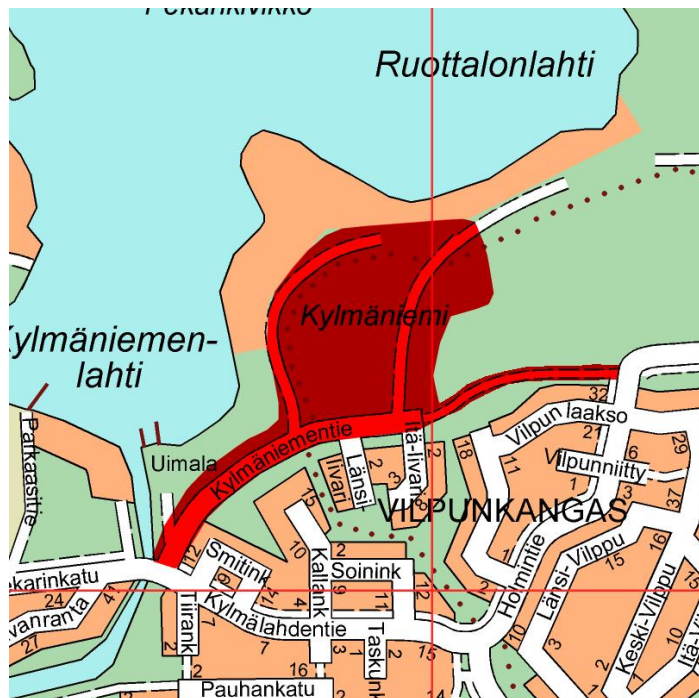
Tonttijaolla muodostuu:

20. kaupunginosan,

- korttelin 2023 tontit 1, 2, 3, ja 4
- korttelin 2024 tontit 1, 2, 3, ja 4
- korttelin 2025 tontit 1 ja 2
- korttelin 2026 tontit 1, 2, 3, ja 4
- korttelin 2027 tontit 1, 2, 3, ja 4
- korttelin 2028 tontit 1, 2 ja 3

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue käsittää osan Kylmäniementiestä ja sen pohjoispuolisesta alueesta. Suunnittelualueen koko on 7.75 ha.



1.2 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on tarjota uusia tontteja omakotirakentamiseen halutulta asuinalueelta ja mahdollistaa turvalliset liikenneolot auto- ja kevyelle liikenteelle. Kaavalla turvataan myös riittävän suojapuuston säilyminen meren ja uuden asuinalueen välillä.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 15.10.2003, tarkistettu 20.11.2003 ja 16.1.2004

Liite 2. Tilastolomake

Liite 3. Ote Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavasta, 25.6.2003

Liite 4. Alueen soveltuminen rakentamiseen (Raahen pohjoiset mannerrannat, maisema- ja luontoselvitykset 8.10.2001)

Liite 5. Kasvillisuuskartta (Raahen pohjoiset mannerrannat, maisema- ja luontoselvitykset 28.6.2001)

Liite 6. Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen lausunto ja siihen laaditut vastineet, 30.3.2004

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Raahen pohjoiset mannerrannat, maisema- ja luontoselvitykset 8.10.2001, Ympäristötaito Oy

Raahessa 29.4.2004

Jouni Määttä
Kaavasuunnittelija

2 TIIVISTELMÄ

Kylmäniemen asemakaavan laadinta sisältyy vuoden 2003 kaavoitusohjelmaan, jonka Raahen kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 17.2.2003.

Raahessa on jatkuvasti kysyntää omakotitonteista pohjoisilta alueilta. Vuonna 2002 haettavana olleille 17 tontille hakijoita oli yli kaksinkertainen määrä. Nyt laadittavan asemakaavan tavoitteena on luoda mahdollisuudet 21 uuden pientalon rakentamiselle halutulle asuinalueelle sekä Kylmäniementien parantaminen.

Kylmäniementie toimii tällä hetkellä kevyenliikenteenväylänä, jolla tonteille ajo on sallittu. Mökkiläisten lisäksi Kylmäniementietä käyttävät tien eteläpuolella sijaitsevan, vuonna 2002 vahvistetun livarinpellon omakotialueen asukkaat. Liikenteen edelleen lisääntyessä on Kylmäniementien parantaminen ajankohtaista.

Suunnittelualue Kylmäniementien pohjoispuolisella osalla on rakentamatonta kuusivaltaista havumetsää. Aluetta halkovan tien kautta on järjestetty kulkuyhteys mökkiläisille.

Kaavoitettava alueen koko on 7.75 ha, josta korttelimaata on 2.08 ha, puistoaluetta 4.14ha ja katualuetta 1.53ha. Uusia kortteleita muodostuu kuusi, joissa on yhteensä 21 tonttia.

Alue on valmis rakentamiseen kaavan hyväksymisen sekä tarvittavien hakkuiden ja kunnallisteknisten töiden jälkeen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on Kylmäniementien pohjoispuolisella alueella kuusikoista kangasmetsää. Aluetta halkovan tien kautta on järjestetty kulkuyhteys mökkiläisille. Kylmäniementie toimii tällä hetkellä kevyenliikenteenväylänä, jolla tonteille ajo on sallittu. Mökkiläisten lisäksi Kylmäniementietä käyttävät tien eteläpuolella sijaitsevan, vuonna 2002 vahvistetun livarinpellon omakotialueen asukkaat.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue Kylmäniementien pohjoispuolisella osalla on rakentamatonta paikoin kivikkoista kangasmetsää, jonka pääpuulajina on kuusi. Maasto on loivasti viettävää rinnettä, jonka korkeusvaihtelut ovat +2 ja +10 metrin välillä ja asuinalueen kohdalla +5 ja +10 metrin välillä. Ympäristötaito Oy:n vuonna 2001 Mannerrantojen osayleiskaavatyötä varten laatimassa ympäristöselvityksessä oli metsälailta suojeltavaksi merkitty Kylmäniementien pohjoispuolella sijaitseva lampi. Myöhemmin lammen alue on kuitenkin täytetty koira-aitauksen rakentamisen yhteydessä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella ei ole rakennuksia. Kylmäniementie on kevyenliikenteen väylä, jolla tonteille ajo on sallittu. Kevyenliikenteen väylää käyttävät mm. koululaiset ja ulkoilijat. Suunnitellun asuinalueen läpi kulkee mökkiliikennettä ja ulkoilua palveleva sorapintainen tie, jonka rinnalla kulkee paineviemäri. Paineviemäri jatkuu edelleen Kylmäniementien eteläpuolella aina Kylmälahdentien risteykseen asti, jonka läheisyydessä sijaitsee viemärin pumppaamo. Suunnitellun asuinalueen lounaispuolen ja Kylmäniementien rajaamalle alueelle sijoittuu vuonna 2003 rakennettu koirien ulkoiluttamiseen tarkoitettu aidattu alue, jonka mitat ovat n.20 x 20 metriä.

Kaava-alue rajautuu eteläpuolelta rakentumassa olevaan livarinpellon asuinalueeseen. livarinpeltoa ympäröivät 70-luvun ja 80-luvun taitteessa rakennetut omakotialueet. Raahen keskustan palvelut sijaitsevat reilun kilometrin päässä suunnittelualueesta. Lähimmät koulut ovat Keskus koulu ja Antinkankaan koulu, molemmat reilun kilometrin etäisyydellä.

Kunnallistekninen verkosto kaukolämpöineen ulottuu suunnittelualueen pohjoisreunaan, livarinpellon asuinalueelle.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Raahen kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- **Maakuntakaava**

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, Maakuntavaltuusto hyväksynyt 11.6.2003, vahvistettavana Ympäristöministeriössä: taajamatoimintojen aluetta

- **Yleiskaava**

Raahen pohjoiset mannerrannat, osayleiskaava 25.6.2003 (oikeusvaikutteinen)

Osayleiskaavassa alue on merkitty pientaloalueeksi (AO-1), puistoksi (VP) ja lähivirkistysalueeksi (VL/s). Osayleiskaavatyön aikana mökkiläisiltä saatujen muistutusten pohjalta on tarkennettu uuden asuinalueen aluerajausta siten, että loma-asuntojen ja omakotitonttien väliin jätetään 100 metrin levyinen suojapuuvyöhyke. Lisäksi osayleiskaavassa on ask-merkinnällä rajattu alue, joka edellyttää asemakaavan laadintaa.

- **Asemakaava**

pääosin ei aikaisempaa asemakaavaa, osin Lehmirannan ja Vilpunkankaan pohjoispuolisten alueiden asemakaava, (akm 75) 20.4.1979: puisto-, uimaranta- ja katualuetta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Raahessa on jatkuvasti kysyntää omakotitonteista pohjoisilta alueilta. Kylmäniemen asemakaavan laadinta sisältyy vuoden 2003 kaavoitusohjelmaan.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat lähialueen tontinomistajat ja asukkaat Tiirankadulla, Kallankadulla, Smitinkadulla ja livarinpellolla, mökkiläiset, uusista tonteista kiinnostuneet asukkaat, puistoalueiden ja ulkoilureittien virkistyskäyttäjät, Pohjoisten alueiden asukasyhdistys, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, ympäristölautakunta ja Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymä.

4.2.2 Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu sanomalehti Raahen Seudussa 23.10.2003 ja kaupunkilehti Raahelaisessa 24.10.2003.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Tekninen lautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 21.10.2003. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä teknisen keskuksen kaavoitusyksikössä ja internetissä.

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen kokouksessaan 25.11.2003, jonka jälkeen se oli esillä teknisen keskuksen kaavoitusyksikössä mielipiteiden esittämistä varten. Kaavaluonnos oli nähtävillä myös internetissä. Luonnoksesta jätettiin yksi kirjallinen mielipide.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen 2.2.2004, jonka jälkeen se asetettiin julkisesti nähtäville teknisen keskuksen kaavoitusyksikköön 5.2.2004 - 10.3.2004 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta, ympäristölautakunnalta ja Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymältä. Ympäristölautakunnalla ja Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymällä ei ollut huomauttamista kaavaehdotuksesta.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 28.4.2004.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on ollut muodostaa Kylmäniemeen uusi asuinalue, jossa tonttikoot ovat noin 1000 m². Asemakaavan tavoitteena on ollut myös alueen liikenneolojen parantaminen ja merenpuoleisen riittävän suojapuuston säilyttäminen.

4.4 Suunnittelu- ja päätöksentekovaiheet sekä osallistumismenettelyt

Asemakaavan laadinta sisältyy vuoden 2003 kaavoitusohjelmaan. Tekninen lautakunta käsittelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman 21.10.2003. Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitettiin sanomalehti Raahen Seudussa 23.10.2003 ja kaupunkilehti Raahelaisessa 24.10.2003.

Kaavoitusyksikkö valmisteli asemakaavan muutosluonnoksen, jonka tekninen lautakunta hyväksyi kokouksessaan 25.11.2003 ja asetti sen nähtäville 1.12.-19.12.2003 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella sanomalehti Raahen Seudussa ja kaupunkilehti Raahelaisessa. Luonnoksesta jätettiin yksi kirjallinen mielipide, jossa esitettiin tonteille ajon mahdollistamista Kylmäniementiellä myös Holmintieltä. Kylmäniementien avaaminen kokonaan ajoneuvoliikenteelle lisäisi huomattavasti läpiajoa Holmintien ja Kylmälahdentien välillä. Esitetty mielipide ei aiheuttanut muutoksia kaavaan.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaava-alueeseen on otettu mukaan myös Kylmäniementien itäpuolinen osuus merkinnällä ”jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu” (pp), jolla korvataan entinen tonteilleajon mahdollistava merkintä pp/t.

Lisäksi on muutettu pieni osa Kylmäniementien länsipään katualueesta puistoksi merkinnällä ”puisto” (VP). Muutoksella parannetaan kaavan liittymistä ympäröivään kaavalliseen tilanteeseen.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 2.2.2004 ja asetti sen julkisesti nähtäville 5.2.2004 - 10.3.2004 väliseksi ajaksi. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Ympäristölautakunnalla ja Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymällä ei ollut huomauttamista kaavaehdotuksesta. Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen 12.3.2004 antama lausunto ja siihen laaditut vastineet ovat liitteessä 6. Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on kaavaan tehty seuraavat muutokset/tarkistukset:

- Poistettu merkintä korttelissa 2024 tonteilta 2 ja 3, joka määrää katualueen osan, jolta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Merkitty Kylmäniementien meren puoleiseen laitaa ohjeellisena kevyen liikenteen väylä.
- Korttelin 2023 itäpuolella oleva lähivirkistysalue (VL) on muutettu lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s).
- Muutettu Niemenkaarelta lähtevän ohjeellisen ajoyhteyden linjausta kortteleiden 2028 ja 2027 välisellä alueella.
- Poistettu ”rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä” merkintä tarpeettomana.
- Lisätty ohjeellista rakennuksen paikkaa osoittava merkintä selityksineen kohtaan ”kaavamerkinnot ja määräykset”.
- Lisätty rakennuksen ohjeellista harjan suuntaa osoittava merkintä selityksineen kohtaan ”kaavamerkinnot ja määräykset”.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 28.4.2004.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Alueella on 21 omakotitonttia, kooltaan 899 - 1110 m². Rakennusoikeutta on koko alueella yhteensä 6222 m², tontikohtaisen keskiarvon ollessa 296 m².

Kaava-alueella on uutta tai kunnostettavaa katua 920 m, josta Kylmäniementien osuus on 460m ja asuntokatujen osuus 460m. Niemenkaaren ja Holmintien välisen pp -merkinnällä olevan kevyenliikenteen väyläpituus on 300m. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 7.75 ha, josta puistoaluetta on 4.14 ha ja katualuetta 1.53 ha.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueet AO-1

Kaikki korttelit (2023-2028) ovat yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialuetta, joiden tehokkuusluku on 0.30. Kortteleissa 2023,2027 ja 2028 suurin sallittu kerrosluku on 1 u2/3. Rakennusten sijainnit ovat esitetty ohjeellisina. Katutilan jäsentämiseksi on osoitettu kortteleissa 2023, 2025 ja 2026 rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. Rakennuksen harjansuunta on osoitettu kaikissa kortteleissa lukuun ottamatta korttelia 2024.

5.2.2 Muut alueet

Virkistysalueet

Suurin osa alueen virkistysalueista on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL), jonka tarkoitus on toimia ulkoilualueena sekä suojavyöhykkeenä meren ja asutuksen välillä. Korttelin 2023 itäpuolinen virkistysalue on merkitty lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s). Alueen pohjoisreunan lähivirkistysalueelle, Niemenkaaren jatkoksi, on merkitty ohjeellinen ajoyhteys mökkiliikennettä varten. Puistoksi (VP) osoitetut alueet rajautuvat Kylmäniementien ja korttelin 2025 sekä Niemenkaaren ja korttelin 2024 välisille alueille. Lisäksi Kylmäniementien eteläpäässä on pieni puistoalue.

Katualueet

Niemenkaari on päättävä tonttikatu, jonka varrelta haarautuu ympäri ajettava Niemenkatu. Kylmäniementien katualue, jolle sijoitetaan myös kevyenliikenteen väylä, on leveydeltään 14 metriä. Katualue levenee Kylmälahdentielle tultaessa tarvittavien liittymäjärjestelyjen ja viemäri-

verkoston pumppaamon tilantarpeen takia. Niemenkaaren ja Holmintien välillä on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla on merkittävä vaikutus kaupunkikuvaan metsän tilalle rakennettavien omakotitalojen myötä. Liikenne Kylmäniementiellä tulee lisääntymään, mutta liikenteen turvallisuus ja sujuvuus paranevat. Viemäriverkoston pumppaamon sijainnin takia kevyenliikenteenväylän ja ajoradan sijoittaminen vaatii paljon tilaa Kylmäniementien eteläpäässä. Katualueen leventäminen ja puistoalueen kaventaminen tuo liikenteen lähemmäksi Tiirankadun omakotitaloja. Kylmäniementien ja Kylmälahdentien risteyksen turvallisuus ja sujuvuus paranevat merkittävästi.

livaripellon asuinalueen läheisyydestä johtuen alueen kunnallistekniset valmiudet ovat hyvät. Kylmäniementien parantaminen palvelee uuden asuinalueen lisäksi livarinpellon asuinalueetta, mökkiläisiä ja kevyttä liikennettä.

Ulkoiluun soveltuva metsäalue pienenee alueen rakentamisen myötä, mutta alueelle jää kuitenkin riittävästi ulkoiluun soveltuvaa lähivirkistysaluetta. Asuinalueelta on yhteys puistoalueisiin joka puolelta.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Merkittävimmät vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön aiheutuvat asuinalueen kohdalla suoritettavasta puuston kaadosta. Metsän suojaava vaikutus merenpuolisia tuulia vastaan kuitenkin säilyy lähivirkistysalueeksi merkityn suojapuuvyöhykkeen ansiosta.

5.4 Nimistö

Uusia kadunnimiä ovat Niemenkaari ja Niemenkatu. Nimet on johdettu alueen nimestä Kylmäniemi ja ne voidaan mieltää Kylmäniementiehen liittyviksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu rakentamistapaohje, joka antaa yleisluonteisia suosituksia esim. rakennusten väreistä, materiaaleista ja kattokaltevuuksista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Katujen ja kunnallistekniikan suunnittelu kulkee samanaikaisesti kaavatyön kanssa ja niiden rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan tultua hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi. Katujen ja kunnallistekniikan valmistuttua alue on valmis rakentamiseen.