



RAAHEN KAUPUNKI

PYHTILÄNKANKAAN ASEMAKAAVA

Akm 219

Raahen kaupungin 50. kaupunginosan (Pattijoki) Pyhtilän alueen asemakaava, Antinkankaan kaupunginosan rajan, korttelin 2812, korttelin 157 tontin 1, virkistys- ja katualueiden sekä Isoholmin kaupunginosan virkistys- ja katualueiden asemakaavan muutos.

SELOSTUS

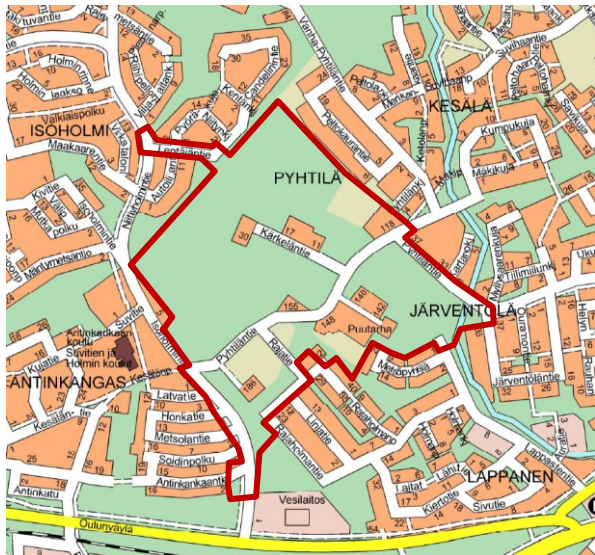
12.2.2013



Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Pyhtilänkankaan asemakaavan 24.6.2013 § 80.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTE TIEDOT	3
2	TIIVISTELMÄ	3
	Kaavaprosessin vaiheet	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
	Rakennettu ympäristö	4
	Luonnonympäristö	5
	Linnusto	6
	Maaperä ja rakennettavuus	6
	Pohjavesialueet	7
	Muinaismuistot	8
	Maanomistus	9
	Tekniset verkostot	9
4	SUUNNITTELUTILANNE	10
	Yleiskaava	10
	Voimassa oleva asemakaava	11
	Liikennejärjestelmä	12
5	SUUNNITTELUN TAVOITTEET	12
6	ASEMAKAAVAN LAADINNAN VAIHEET	13
	Rakentamisen kysyntä ja toteutusaika	13
	Kaavoitusaloite ja sitä koskevat päätökset	13
	Viranomaisyhteistyö	13
	Selvitettävät vaikutukset ja käytetyt menetelmät	13
	Pyhtilänkankaan maankäyttövaihtoehdot ja kaavarunko	13
	Kustannustarkastelu	13
	Maankäyttövaihtoehdon valinta	14
	Asemakaavaluonnos	15
	Asemakaavaehdotus	15
7	ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
	Kokonaisrakenne	16
	Pyhtilänkankaan keskus	16
	Asuinrakennusten korttelialueet	17
	Lähipalvelurakennusten kortteli	19
	Varalämpölaite	20
	Virkistysalueet	20
	Pohjavesialueet	21
8	ASEMAKAAVAN MITOITUS	22
9	LIIKENNEVERKKO	22
	Pääkadut	22
	Kevyt liikenne	23
10	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	24
	Vaikutukset kaupungin asuntotarjontaan	24
	Vaikutukset virkistykseen	24
	Vaikutukset yleiskaavan toteutumiseen	24
	Vaikutukset ympäristöön	24
	Vaikutukset liikenneverkkoon	24
	Vaikutukset kunnallistekniikkaan	24
	Sosiaaliset ja kulttuurivaikutukset	24
11	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	25
12	SELVITYSAINEISTO	26
	Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto	27
	Korttelialueiden pinta-alat	28



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupunginosien Isoholmin ja Antinkankaan itäpuolella sekä Järventölä ja Kesälän länsipuolella käsittäen Pattijoen kaupunginosan asemakaavoittamattomat alueet.

Alue on pääosin luonnontilaista, pohjoispuoli on havupuuvalttaista kangasta ja eteläosa vanhaa peltoa, joka on pääosin kasvanut umpeen lehtimetsäksi.

Asemakaava-alueen pinta-ala on 53,3 ha.

Kaavan nimi

PYHTILÄNKANKAAN ASEMAKAAVA

Akm 219

Raahen kaupungin 50. kaupunginosan (Pattijoki) Pyhtilän asemakaava, Antinkankaan kaupunginosan rajan, korttelin 2812, korttelin 157 tontin 1, virkistys- ja katualueiden sekä Isoholmin kaupunginosan virkistys- ja katualueiden asemakaavan muutos.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Raahen kaupungin 50. kaupunginosan (Pattijoki) korttelit 5027 - 5068, virkistys-, liikenne, erityis-, puutarha- ja kasvihuonealueet, vesi- ja katualueet,

Antinkankaan kaupunginosan kortteli 2812, korttelin 157 tontti 1, virkistys- ja katualueet sekä Isoholmin kaupunginosan virkistys- ja katualueet.

Asemakaavan muutoksella poistuu Pattijoen kaupunginosan korttelin 5007 tontti 3.

Tonttijaolla muodostuvat:

50. kaupunginosan (Pattijoki) korttelien 5027 - 5067 tontit, Antinkankaan kaupunginosan korttelin 157 tontti 17.

2 TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

Suunnittelutyö toteuttaa teknisessä lautakunnassa 20.9.2011 hyväksytyn ja 15.05.2012 tarkistetun kaavoitusohjelman tehtävää.

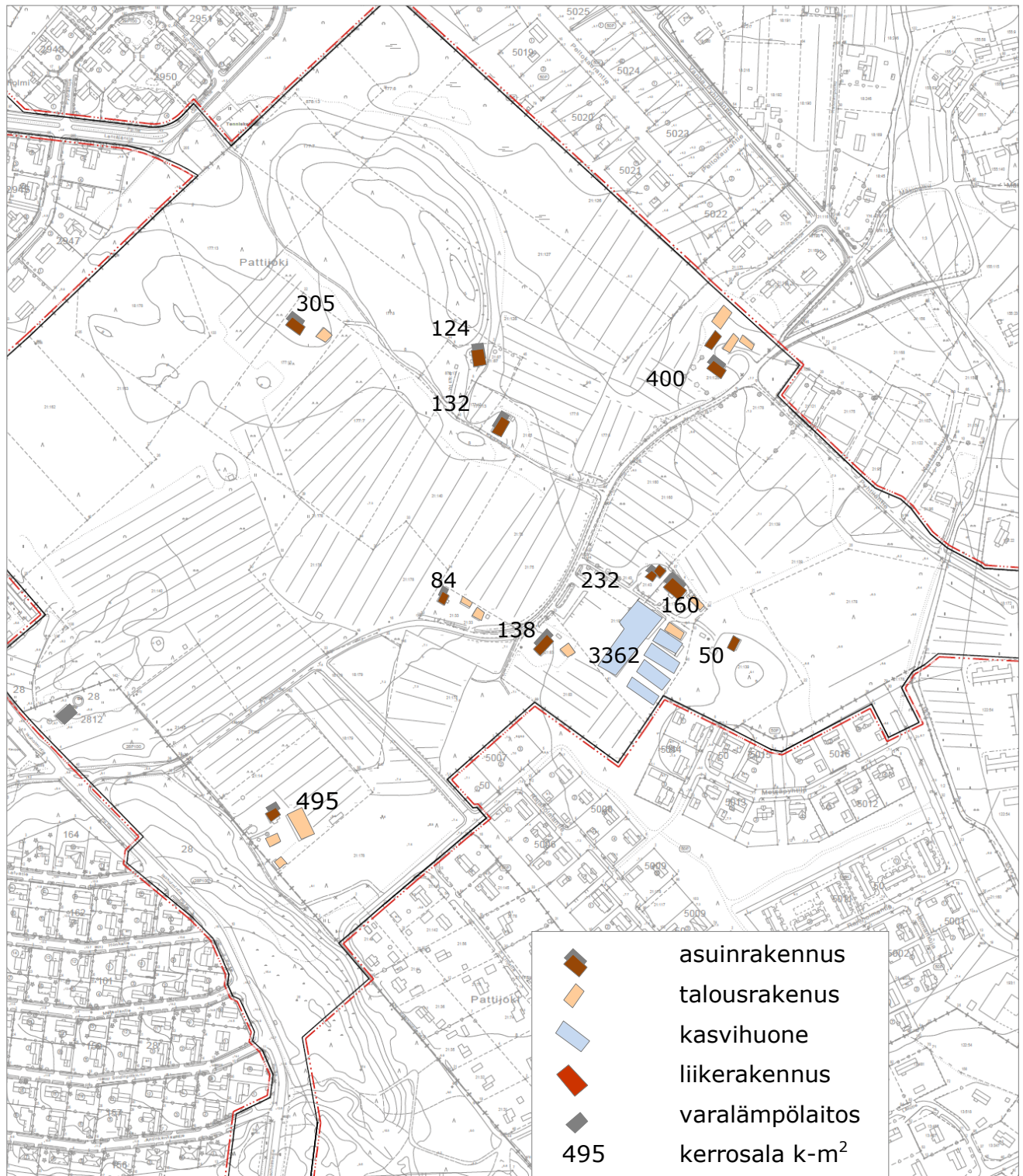
17.1.2012	Tekninen lautakunta, asemakaavan vireilletulo ja oas.
12.3.2012 § 63	Kaupunginhallitus hyväksynyt Pyhtilänkankaan kaavarungon asemakaavatyön pohjaksi.
23.10.2012	Tekninen lautakunta, asemakaavaluonnos nähtäville.
29.10. - 28.11.12	Asemakaavaluonnos nähtävillä.
11.3.2013	Tekninen lautakunta, asemakaavaehdotus.
18.3.2013	Kaupunginhallitus, asemakaavaehdotus nähtäville.
25.3. - 25.4.2013	Asemakaavaehdotus nähtävillä.
20.5.2013 § 247	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen.
24.6.2013 § 80	Kaupunginvaltuusto hyväksyi Pyhtilänkankaan asemakaavan.

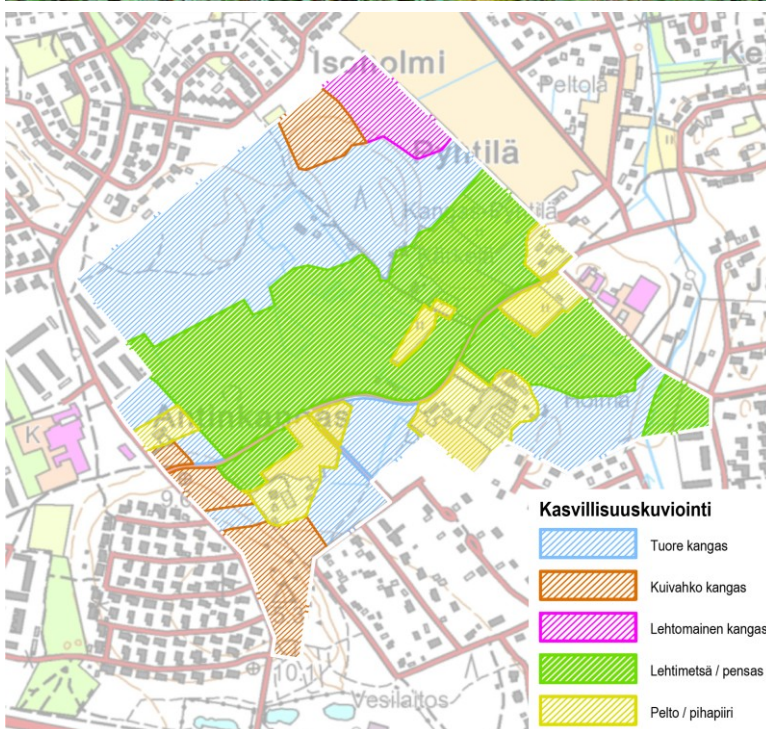
3 LÄHTÖKOHDAT

Rakennettu ympäristö

Alueella on 9 asuttua pihapiiriä, kauppapuutarhatila ja kaukolämmön vara-voimalaitos. Rakennuskanta on kunnoltaan pääosin tyydyttävää.

*Suunnittelualue pohjakartalla
Olevat rakennukset on korostettu väreillä.
Rakennettu pinta-alan on noin 6000 k-m²,
pinta-alasta 3300 k-m² on kasvihuoneita.*





Luonnonympäristö

Asemakaava-alueetta luonnehtii kulttuurivaikutus. Alueella on muutamia viljelyskäytössä olevia pieniä peltoalueita sekä viljelyskäytöstä poistuneita niittyjä. Lisäksi alueella on runsaasti vanhoja, jo metsittyneitä /pensoittuneita peltoalueita, joilla kasvaa mm. kiiltopajua, koivua ja haapaa.

Lehtipuuvaltaiset alueet tunnistaa vanhoiksi pelloiksi sarkaojitusten ansiosta. Vanhat ojat näkyvät maastossa edelleen ja joidenkin ojien varsille on istutettu kuusi/mänty rivejä.

Alueella on myös kangasmetsiä. Lehtomaista kangasta esiintyy pienialaisesti alueen pohjoisosassa. Lehtomaisen kankaan keskellä on myös pieni luhtamainen painanne, joka saa vetensä todennäköisesti alueen ojista. Suurin osa alueen kangasmetsistä on tuoretta kangasta. Puustossa esiintyy männyn ohella kuusta.

Kaava-alueen eteläosassa on kuivahkoa kangasmetsää, jonka puusto koostuu lähinnä männystä. Alue on osittain kivikkoista.

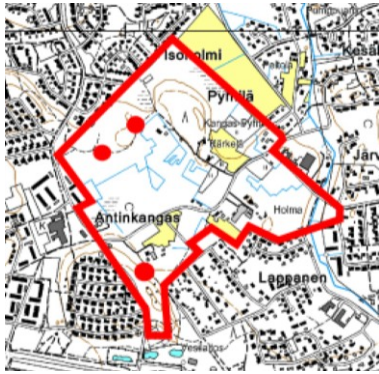
Kuivahkoa kangasmetsää on pienialaisesti myös alueen pohjoisosassa. Alueella on tehty harvennuksia. Kangasmetsiä käytetään virkistäytymiseen, metsissä on runsaasti polkuja.

Maastonselvityksien perusteella selvitysalueella ei esiinny metsälain mukaisia luontotyyppejä, luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppejä (luonnonsuojelulaki 1996 / 1096 § 29) eikä vesilain mukaisia vesiluonnon suojelutyyppejä (vesilaki 2011/ 587 § 2:11).

Alueella ei esiinny uhanalaisia luontotyyppejä.

Linnusto

Pesimälinnusto koostuu alueen peruslajistosta, pääasiassa metsän yleislinnuista, havumetsän linnuista sekä pellon ja rakennetun maan linnuista. Kartoituksissa on havaittu 32 lajia, joiden voidaan tulkita pitäneen reviiriä alueella. Laskennallinen tiheys 182 paria/km² on varsin keskimääräinen keski- ja pohjoissuomalaisen vastaavan elinympäristön parimäärä. Runsaimmat lajit olivat pajulintu, peippo ja vihervarpunen.



Havaituista lajeista leppälintu (3 havaittua paria) kuuluu Suomen kansainvälisiin vastuulajeihin (EVA). Laji tulee ottaa huomioon maankäyttöä suunniteltaessa.

Leppälintu on kolopesijä ja suosii mäntyvaltaisia kuivia kankaita, mutta viihtyy myös puustoisissa pihossa ja puistoissa. Mikäli alueen puustoisuus pääosin säilyy ja alueelle ripustetaan lajille soveltuvia pönttöjä, voi se jopa parantaa lajin elinmahdollisuuksia. Lähialueelle vietävät pöntöt on myös toimiva tapa korvata mahdollinen elinympäristön menetys. Lajia ja sille sopivia elinympäristöjä esiintyy myös muualla alueen ympäristössä.

Piirrosten ja tekstin lähde, Pyhtilänkankaan luontoselvitys 2012, Pöyry Finland Oy, Luontopalvelut

Maaperä ja rakennettavuus

Moreenikerrostumat

Suunnittelualueella irtaimet maalajit peittävät alustan kallioperän kautta-taan. Kallioperää lähinnä ovat mannerjäätikön alleen kasaamat moreenikerrostumat, jotka osassa aluetta ovat myös ainut irtaimen maalajin kerrostuma. Alueen moreeni sisältää runsaasti savea ja hienoainesta. Savipitoisuus vaihtelee 5 % molemmin puolin. Hienoainespitoisuus voi olla jopa 50 %.

Selvästi ympäristöstä kohoavat kummut ovat moreenimuodostumia. Meriveden pinnan ollessa korkeimpien kohoumien kohdalla aallokko ja ahtojäät muokkasivat moreenia ja pintaosista huuhtoutui hienoainesta ja hiekkaa, joka kerrostui kumpujen välisiin painanteisiin. Näin syntyi mäkien päälle kivikkoisia rantavalleja ja sorakerrostumia, joiden paksuus voi olla pari metriä.

Hienorakenteiset kerrostumat ja rantakerrostumat

Jääkauden mannerjäätikön sulamisvesien tuoman lietteen hienojakoisin osa kerrostui pohjaa myötäileväksi savikerrostumaksi. Jääkauden jälkeisen maankohoamisen yhteydessä virtaukset kuluttivat savikerrostumaa mäkien päältä ja osa aineksesta kerrostui uudelleen kohoumien väliin.




Rakennettavuus

Suunnittelualue on pääosin rakennettavuudeltaan hyvää. Sekä moreenimäet että hiekkaiset ja soraiset rantakerrostuma-alueet soveltuvat kantavuutensa puolesta hyvin rakentamiseen.

Myös hienohiekka-alueet niillä paikoilla, missä ohuehkon hienohiekkakerroksen (0-1,5 m) alla on moreeni, soveltuvat kohtalaisen hyvin rakentamiseen. Paksujen hienohiekkakerrosten (yli 1,5 m) osalta pohjamaan kantavuus ja perustamistapa tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä.

Joissakin paikoissa laajojen hienohiekkakerrostumien paksuimmissa osissa tavataan hienohiekkakerroksen alla märkä ja heikosti kantava silttikerros. Näillä alueilla voi rakennettavuus olla huono, jolloin on erityisen tärkeää selvittää kantavuus ja perustamistapa ennen rakennusluvan myöntämistä.

Maaperä

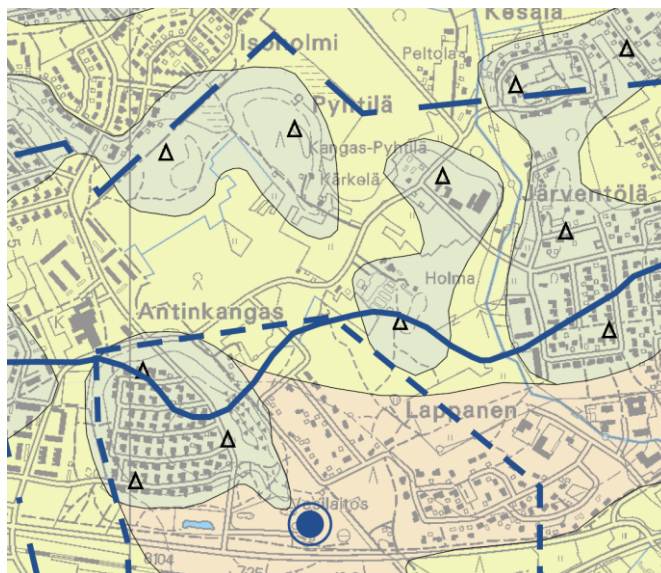
Ka	kalliota
	moreenia
	Soraa ja hiekkaa
	hieno - karkeaa hiekkaa hietaa

Rakennettavuus

yleensä pintaosistaan huuhtoutunutta tai pintaa peittää alle 1 m vahvuinen rantakerrostuma (hiekkaa tai soraa)
- rakennettavuus hyvä

vahvoja rantakerrostumia, moreenin päällä olevan hiekka/sorakerroksen vahvuus yleensä 1-2 m paikoin paksumpikin
- rakennettavuus hyvä

syvänveden- ja suistokerrostumina moreenin päällä, kerroksen paksuus yleensä 1-3 m
- rakennettavuus yleensä hyvä niillä paikoilla, missä ohuehkon hienohiekkakerroksen alla on moreeni



Asemakaavan alueesta on tehty yksityiskohtainen pohjatutkimus. Tutkimus sisältyy asemakaavan selvityksineistoon, kts. liite.

Pohjavesialueet

Antinkankaan alue kuuluu Vihannista tulevaan harjujaksoon, joka on pohjavesien muodostumisaluetta. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan tähän pohjaveden muodostumisalueeseen.

Suunnittelualueen etelärajalla on Antinkankaan pohjavedenottamo, jolle Pohjois-Suomen vesioikeus on vahvistanut lähisuoja-alueen noin 500 m säteelle vedenottamosta.

Hienorakeineisten kerrostumien peittämille muodostumille tyypilliseen tapaan Antinkankaan muodostuman pohjavesi on laadultaan heikkoa. Etenkin raudan ja mangaanin määrä on korkea (VYH 1994, Pohjavesialuekortti).

Antinkankaan vedenottamo ei ole ollut käytössä vuoden 1998 jälkeen. Vedenottamolla on kuitenkin valmiudet vedenottoon tarvittaessa.



Muinaismuistot

Muinaisjäännösinventointi on tehty touko- kesäkuussa 2012, tekijänä FT Samuel Vaneckhout, Osuus-kunta Aura.

Inventoitavia alueita oli kaksi, jotka tutkittiin maastokävelyllä, kairalla, lapiolla ja metallinpaljastimella. Ensimmäiseltä alueella hiekkakerros on ohut eikä koekuopista paljastanut muinaisihmistöimintään liittyviä merkkejä.

Alue 2 on Antinkankaan reunalla sijaitseva kivikkoisen havumetsä. Alue on virkistyskäytössä.

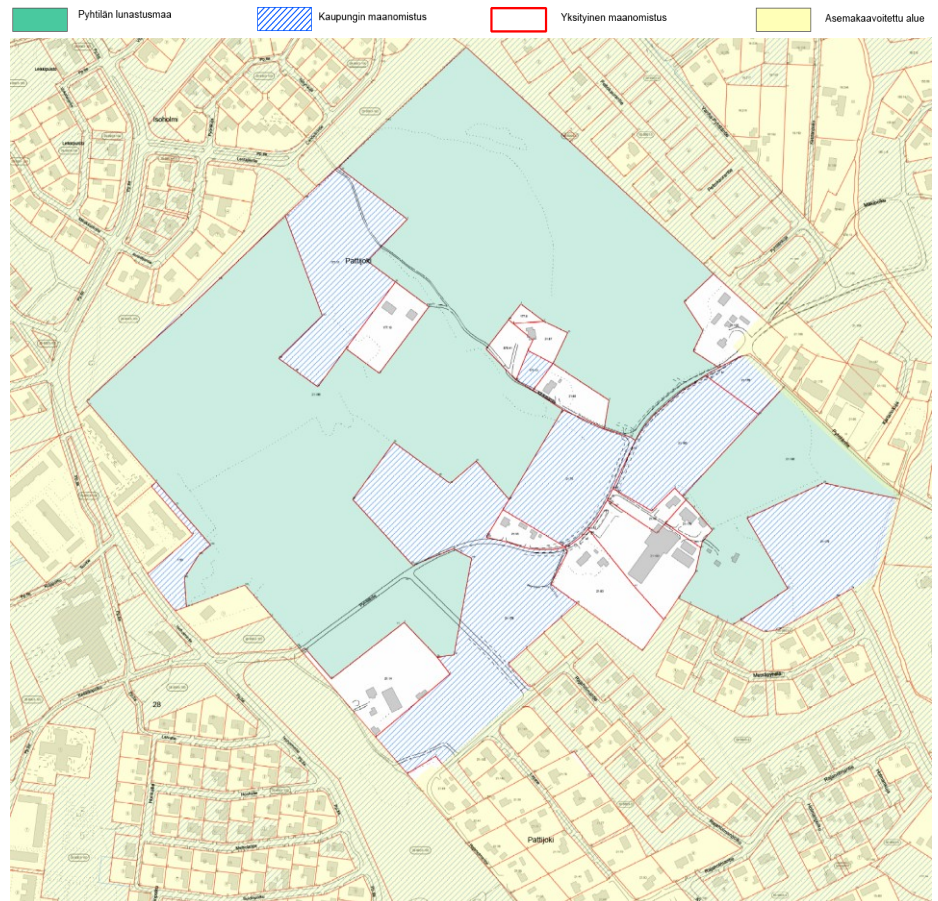
Alueen itärinteessä on havaittu kolme kiviröykkiötä. Röykkiöt erottuvat maastosta. Muualla isot kivet ovat yksittäisiä, ilman pienempiä kiviä. Röykkiöissä jalkapallonkokoisia kiviä on kasattu isojen kivien keskellä. Selvityksessä röykkiöiden ikä, käyttötarkoitus ja arvo varmistettiin poistamalla turvekerrosta niiden päältä.

Sijainnin ja korkeusaseman perusteella muokatut kivikot ajoittuvat myöhäisrautakauteen. Rakennelmat voivat olla hautaröykkiöitä. Selvityksen perusteella ne tulisi suojella muinaisjäännöksinä.

Myöhäisrautakaudella muokattu kivikko, arkeologinen löydös.

Arkeologinen löydös



Maanomistus*Tekniset verkostot*

Kaava-alueelle kulkee nykyistä maankäyttöä palvelevia kaapeleita, vesijoh-toja, viemäri- ja kaukolämpöputkia. Pääosaa teknisistä verkostoista joudutaan rakentamaan uudelleen tehostuvan maankäytön vuoksi.

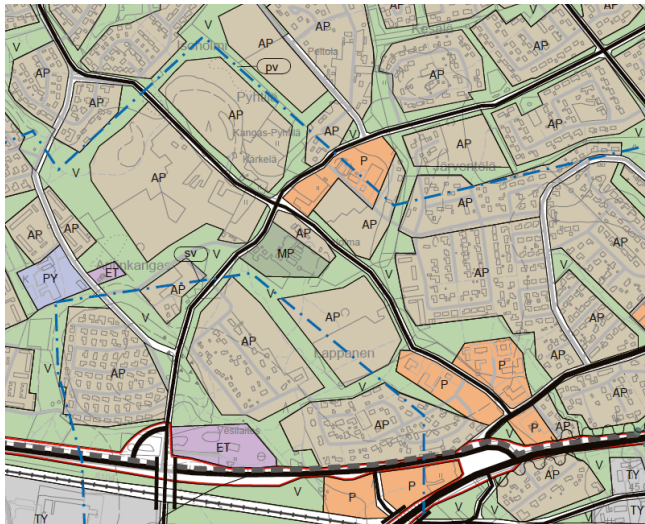
Vuonna 2003 käyttöön otettu kaukolämmön varavoimalaitos sijaitsee Isoholmintien varressa. Laitos on jo nykyisellään laitetekniikaltaan raskaan polttoöljyn (POR) kattilalaitos. Lämpökeskus on suuruudeltaan 168 m² ja laitoksen vieressä on 199 kuutiometrin öljysäiliö.

Savukaasut johdetaan pois nykyisen 16 metriä korkean savupiipun kautta. Korkeus on kevyellä polttoöljyllä riittävä. (piipunkorkeuden määrittämismetelmän perusteella, Ilmatieteen laitoksen tutkimusseloste No 79, 1979). Jos laitosta käytettäisiin raskaalla polttoöljyllä, selvitysten mukaan piipun pituutta voidaan joutua jatkamaan ja näin ilman laatu läheisillä asuntoalueilla pysyisi riittävän hyvänä. Nykynäkymien mukaan laitos jatkaa toimintaansa kevyellä polttoöljyllä.

Antinkankaan laitoksen energia toimitetaan kaukolämpöverkoston kautta lähinnä Pattijoen kaupunginosaan. Kriisiajan käytön on arvioitu olevan vuodessa noin yhden vuorokauden ajan.

Lämpökeskuksen uusittu ympäristölupa on annettu 1.6.2010.





Raahen 2030, yleiskaavan kartta 1



kartta 2

4 SUUNNITTELUTILANNE

Yleiskaava

Raahen 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007.

Tiivistyvään kaupunkirakenteeseen perustuvassa yleiskaavassa kirjoitetaan suunnittelualuetta koskien:

"Raahen keskusta voimistuu kaupunkimaisena liikekeskuksena ja Pattijoen keskusta kehittyy alakeskuksena. Keskusten välinen alue tiivistyy ja yhteydet asuntoalueilta molempiin keskuksiin paranevat."

Yleiskaavassa suunnittelualue on asuinpientalojen sekä virkistysaluetta.

Uusien pääkokoojateiden risteysten yhteydessä on P aluevaraus, palvelujen hallinnon ja kaupan alue.

Oleva kasvihuonetila on osoitettu merkinnällä MP, puutarha- ja kasvihuone-alue.

Suunnittelualueen poikki johdettavasta tieyhteydestä yleiskaavan selostuksessa mainitaan:

"Tieverkon suurimpina muutoksina esitetään pääkokoojayhteyttä Alakkalasta Toronmäen ja Pyhtilän kautta Antinkankaalle. Antinkankaalta yhteys johdetaan Ouluntien ja rautatien yli Mestauskalliolle. Ouluntien liittymä toteutetaan yhden rampin eritasoliittymänä."

Tähän järjestelyyn liittyy Isoholmintien ja Lappastentien muuttuneet roolit pääkokoojayhteyksinä. Isoholmintien varressa tien häiriöalueella on tiivistä asutusta ja alueen koulukiinteistöt. Lisäksi pohjoisten alueiden palveluita parantamaan tie halutaan suuntautuvan suoraan Lappasten liittymän palvelukeskittymään. Lappastentien jatke uutena yhteytenä voidaan toteuttaa niin, että lisääntyvä liikenne ei aiheuta ympäristöhäiriötä.

Suojelukohteita tai arvokkaita alueita ei asemakaava-alueelle ole osoitettu.

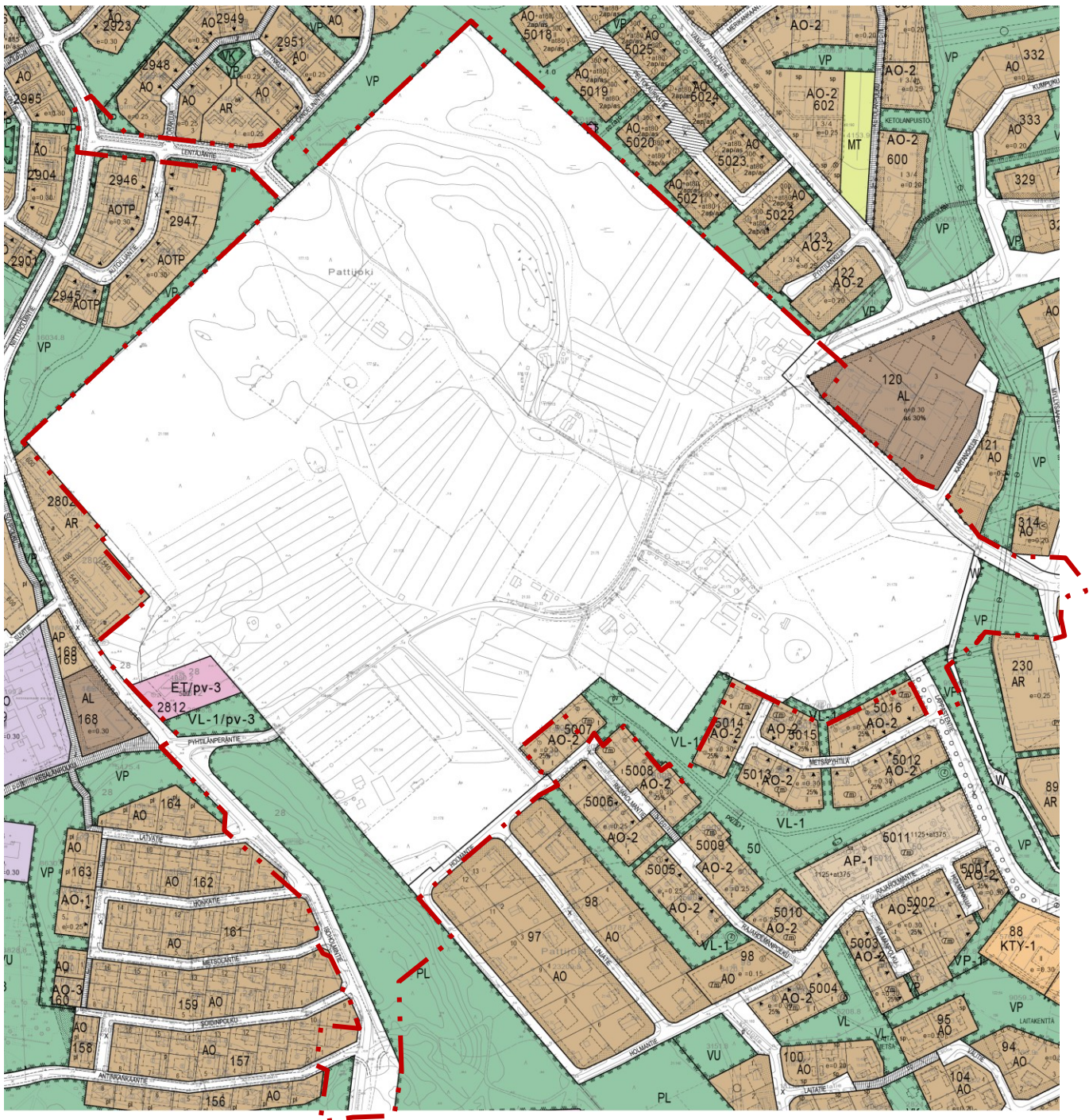
Suunnittelualue on kokonaisuudessaan pohjavesialuetta. Yleiskaavan selostuksessa siitä kirjoitetaan:

"Antinkankaan piiloharjumuodostuman pohjavesialueen muodostumisalue sijoittuu 1-1,5 km leveänä vyöhykkeenä Pattijoen kirkon – Kamutanmäen tasalta Raahen Pikkulahden rantaan saakka. Laadultaan Antinkankaan muodostuman pohjavesi on heikkoa. Etenkin raudan ja mangaanin määrä on korkea"

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueen keskeisillä osilla ei ole asemakaavaa.

Asemakaavan muutos koskee seuraavia asemakaavoja (suluissa kaavanumero, vahvistus tai hyväksymispäivä) yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva kortteli (Ak 187- 25.3.2003) sekä puisto-, virkistys- ja/tai katualueet (Sn:o 3019- 11.8.1971, Ak 74- 21.6.1979, Ak 78 - 2.10.1980, Ak 82- 17.3.1981, SN:o 3053- 19.8.1981, Rak k muutos 8.10.1998, AT 988- 24.3.2000).

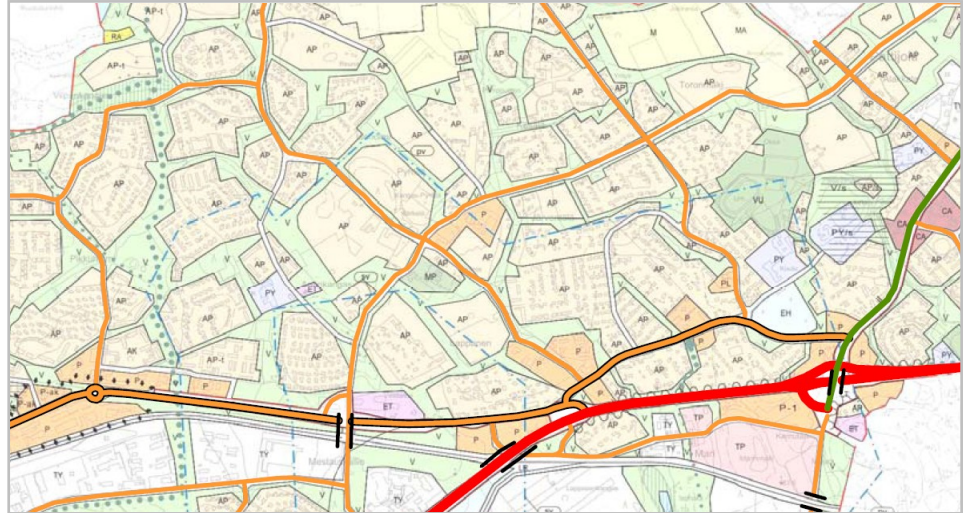


Liikennejärjestelmä

Pyhtilänkankaan asemakaavassa toteutetaan taajamayleiskaavaan liittyvää liikennejärjestelmäsuunnitelmaa.

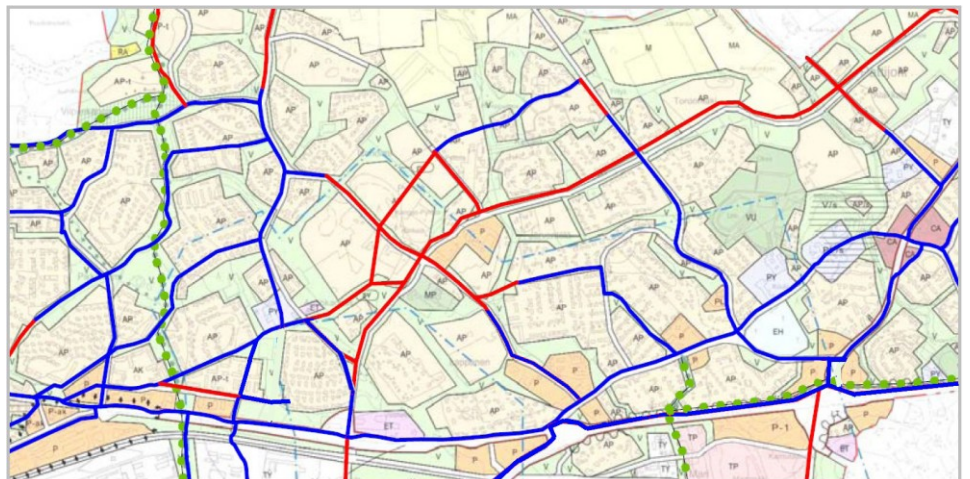
Kevyen liikenteen idästä länteen läpimenevässä yhteydessä on pientä siirtymää huomioiden paremmin alueen sisäiset kevyen liikenteen tarpeet.

Päätiet



Kevyt liikenne

- sininen viiva
oleva yhteys
- punainen viiva
uusi yhteys



5 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Suunnittelun tavoitteena on kehittää olevien pientaloalueiden täydennykseksi viihtyisä pientalovaltainen alue, joka positiivisella tavalla luo oma-leimaista paikan henkeä.

Elinympäristön viihtyisyyttä edistetään tavoitellen rakennetun ympäristön ajallista kerroksellisuutta sekä korkeatasoisia, alueiden omaleimaisuutta vahvistavia, maisemakuvaan sopeutuvia ja ihmisläheisiä ympäristöjä.

Asemakaavan tonttitarjonta tyydyttää osaltaan lähivuosien pientalotonttien kysyntää.

Liikenteellisenä tavoitteena ovat sujuvat ja häiriötä mahdollisimman vähän aiheuttavat yhteydet alueen ulkopuoliseen katuverkkoon sekä tehokkaan, turvallisen ja selkeän sisäisen tonttikatujen aikaansaaminen. Kevyen liikenteen sujuvuuteen kiinnitetään erityistä huomiota.

6 ASEMAKAAVAN LAADINNAN VAIHEET

Rakentamisen kysyntä ja toteutusaika

Kaupungin asukasluvun kasvu on edelleen hyvin maltillista. Tällä on pienempi merkitys rakentamistarpeeseen kuin asumisväljyyden kasvulla. Asumisväljyys on kasvanut tasaisesti 1960-luvulta lähtien keskimäärin 0,6 m²/asukas/vuosi. Väljyyden kasvu jatkuu edelleen voimakkaana. Raahessa asumisen kehitys noudattaa koko maan keskimääräistä kehitystä. Suomalainen asumisväljyys on reilusti jäljessä muista pohjoismaista, joten potentiaalia kasvulle on jatkossakin.

Oletuksella, että Pyhtilän alueelle keskittyy kaupungin uudisrakentamisesta lähivuosina neljäsosa, alueen rakentuminen valmiiksi kestää noin 6 vuotta.

Tonttikysyntä voi kasvaa nykyisestä oleellisesti, jos Raahen seudulle suunnitellut suurhankkeet toteutuvat odotetusti.

Kaavoitusaloite ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelutyö toteuttaa teknisessä lautakunnassa 20.9.2011 hyväksytyt ja 15.05.2012 tarkistetun kaavoitusohjelman tehtävää.

Kaupunginhallitus on 12.3.2012 § 63 hyväksynyt Pyhtilänkankaan kaavarungon asemakaavatyön pohjaksi.

Tekninen lautakunta on päättänyt asemakaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 17.1.2012.

Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen lähtökohdista ja tavoitteista on järjestetty kaavarunkovaiheessa viranomaistyöneuvottelu 23.9.2011. ELY-keskuksen ja kaupungin välisessä kaavahankkeita koskevassa neuvottelussa 30.10.2012 sovittiin, että Pyhtilänkankaan asemakaavasta ei järjestetä erillistä viranomaisyhteistyöneuvottelua.

Selvitettävät vaikutukset ja käytetyt menetelmät

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia on arvioitu suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §). Merkittävimmät asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat:

Vaikutukset asuntotarjontaan, liikenneverkkoon, kaupunkikuvaan, virkistykseen ja kunnallistekniikkaan.

Pyhtilänkankaan maankäyttövaihtoehdot ja kaavarunko

Kaavaratkaisut perustuvat yleiskaavoituksen yhteydessä tutkittuihin rakennemalleihin niitä edelleen kehittämällä ja tämän päivän suunnitteluratkaisuja käyttäen sekä alueen kaavarungon laadinnassa tutkittuihin maankäyttövaihtoehtoihin tiivis ja väljä.

Kustannustarkastelu

Maanhinnan vaikutus Pyhtilän uutta asukasta kohti laskettuna on suoraan verrannollinen asukasluvun suhteeseen. Muut yhteiskunnan kustannukset, kuten päiväkotij- ja koulurakentamiset, ovat Pyhtilän alueella pääosin jo syntyneet. Kuntalaisten liikkumisen kustannukset ovat palvelujen läheisyyden vuoksi edullisia. Vertailu on laadittu rakenteeltaan samanlaisten yleisratkaisujen pohjalta, joten kunnallistekniikan osalta asukasta kohdin laskien väljä ratkaisu on noin 30 % tiivistä kalliimpi.

Yhteiskunnan kehittymisen kustannuksissa ei voida saavuttaa oleellisia säästöjä yhden alueen kustannustarkastelun pohjalta. Säästöt tai kustannukset siirtyvät kaupungin sisällä alueelta toiselle. Todellista säästöä voidaan saada aikaan kokonaisvaltaisella aluevertailulla, jota on viimeksi tehty taajamaleiskaavaa laadittaessa ja päädyttäessä tiiviiseen rakennemalliin.

Maankäyttövaihtoehdon valinta

Pyhtilän maankäytön valinnassa on syytä huomioida alueen haluttavuus kaupunkilaisten mielissä. Mahdollisimman monen kaupunkilaisen sijoittuminen halutulle alueelle on kaupungin ja asukkaiden etu.

Toteutusmallin valinnassa ovat rakentamisen kysynnän lisäksi tärkeää luoda kaupunkiympäristöä, jossa kaupunkilaiset viihtyvät, kokevat kaupunginosan omakseen ja haluavat osallistua kotiseutunsa kehitykseen.

Kaavarungon laskelmien perusteella päädyttiin seuraavaan ohjeelliseen mitoitukseen asemakaavan pohjaksi:

Kaavarungon pinta-alat, asuntojen ja asukkaiden laskennalliset lukumäärät

	kortteliala m ²	kerrosala k-m ²	asunnon keski- koko k-m ² (h-ala)	asuntojen lukumäärä	asukkaita*
AK, AL	13500	5400	60 (50 m ²)	83	108
AKR	7800	2300	70 (55 m ²)	34	44
AR, AP	18300	4600	80 (65 m ²)	57	103
AO	151300	21000	150 (115 m ²)	136	475
Yksityiset	59900	6700		15	30
yhteensä	250800	40000		325	760



* asukkaita keskimäärin

asunnossa AKR	1,3
AR	1,8
AO	3,5

Käytännössä alueen asukasluvu vaihtelee suuresti toteutustavan ja alueen ikävaiheiden mukana.

Tavoiteltava omakotitonttien lukumäärä 136 kpl, joista 7 sopii paritalon rakentamiseen. Omakotitonttien keskimääräinen koko on noin 1100 m².

*Pyhtilänkankaan kaavarunko
KH 12.3.2012 § 63*

Asemakaavaluonnos

Kaavarungon pohjalta laadittu asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä Raahen kaupungin teknisessä palvelukeskuksessa, Ruskatie 1, 29.10. - 28.11.2012. Asiakirjat ovat nähtävänä internetissä koko kaavaprosessin ajan. Asemakaavasta on informoitu tiedotusvälineitä lehdistötiedotteella. Lisäksi nähtävänä olon aikana on maanomistajien kanssa pidetty kaavaneuvotteluja.

Nähtävänä olon aikana on jätetty kahdeksan mielipidettä.

Lausuntopyyntö on lähetetty seuraaville tahoille: Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Museovirasto, Pohjois-Pohjanmaan museo, Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymä, Raahen Vesi Oy, Raahen Energia Oy, PPO Yhtiöt Oy, Elenia Verkko Oy, Jokilaaksojen pelastuslaitos sekä Raahen kaupungin ympäristölautakunta.

Lausuntonsa ovat antaneet Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan museo, Museovirasto, Raahen Vesi Oy, Raahen Energia Oy, PPO-Yhtiöt Oy, Elenia Verkko Oy, Ympäristöterveydenhuolto sekä Raahen kaupungin ympäristölautakunta.

Nykyisiltä maanomistajilta on vapaaehtoisilla kaupoilla ja lunastustoimenpiteillä saatu kaupungin omistukseen pääosa kaavoitetusta alueesta. Asemakaavassa maanomistajat ovat saaneet pitää jäljelle jääneet alueet tai osia niitä on korvattu maanvaihoilla, jos kaavaratkaisu on edellyttänyt rajoihin muutoksia.

Asemakaavan nähtävänä olon aikana ja sen jälkeenkin on pidetty useita maanomistajatapaamisia, joihin kaupungin puolelta on osallistunut kaavoitusyksikön ja mittausyksikön edustajia. Neuvotteluissa on päästy ratkaisuihin, jotka voidaan hyväksyä kaupungin puolesta ja johon maanomistajatkin ovat tyytyneet.

Asemakaavaehdotus

Pyhtilänkankaan asemakaavaehdotuksessa luonnosvaiheen palaute on pääosin voitu ottaa huomioon.

Palautteen huomioon ottamisen lisäksi asemakaavaehdotusta on muokattu liikennesuunnittelun tarkentumisen vuoksi. Yksityiskohdissa kevyen liikenteen yhteyksiä on tarkisteltu, katujen kääntöpaikkojen mitoitusta tutkittu ja keskeisillä osilla mm. päiväkotikorttelin kohdalle on osoitettu katupysäköintiä.

Kapeita viherkaistoja on vähennetty kuitenkin niin, että hulevesien maastoon johtamiseen on säilytetty erilaisia mahdollisuuksia ja virkistysalueille luontevat pääsy kaduilta on varmistettu.

Asemakaavaehdotus on valmistunut 12.2.2013. Kaupunginhallitus on 18.3.2013 päättänyt sen nähtävälle asettamisesta. Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 25.3. - 25.4.2013 (MRL 65 §, MRA 27 §). Saadun palautteen perusteella asemakaavaehdotukseen on tehty merkintöjen selvennyksiä ja puutarha-alueen rajausta koskeva tarkennus oikaisu- luontoisina korjauksina. Kaupunginhallitus 20.5.2013 § 247 hyväksyi asemakaavaehdotuksen ja esitti kaupunginvaltuustolle asemakaavaa hyväksyttäväksi. Raahen kaupunginvaltuusto hyväksyi Pyhtilänkankaan asemakaavan 24.6.2013 § 80.



7 ASEMAKAAVAN KUVUUS

Asemakaavan muutoksella vastataan Raahen asuntokysyntään, joka kohdistuu palveluiltaan ja sijainniltaan lähelle sijoittuviin omakotitaloihin ja pienehköihin asuntoihin.

Kokonaisrakenne

Suunnittelualue sijoittuu laajojen omakoti-alueiden keskelle. Erityisesti itäpuolen alueet ovat syntyneet pieniä kokonaisuuksina ja sen mukaisesti alue on liikenne- ja viherverkostoiltaan epäyhtenäinen. Pyhtilän yhdistäessä Raahen ja Pattijoen pientalo-alueet kokonaisuudesta uhkaa tulla vaikeasti hahmottuva ja liikenteellisesti sekava.

Kun uusien alueiden suunnittelussa korostetaan paikallisia ominaispiirteitä ja käytetään selkeitä lähialueista poikkeavia perusmuotoja, alueet hahmottuvat tunnistettavina kokonaisuuksina.

Asemakaava noudattaa kaavarungon periaatteita kuitenkin niin, että Lappasten suunnasta tulevan Antinkankaan koululle johtavan kevyen liikenteen yhteyden merkitystä on painotettu ja luotu yhteydestä aikaisempaa lyhyempi ja turvallisempi.



Pyhtilänkankaan keskus

Pyhtilänkankaan keskus on alueen pääliikenneyhteyksien risteyksen tuntumassa ja tiiviiden asumiskortteleiden ympäröimä. Kaavarunkoon verrattuna asemakaavassa alueen keskustaa on kehitetty ryhmittämällä kerrostalojen ja sijoittamalla sen yhteyteen lähipalveluja sekä mahdollistamalla työpaikatilojen rakentaminen.

Keskustaan sijoittuu lähikaupan ja palvelutoimen kortteli sekä liike- ja toimistorakennusoikeutta esim. kahvilaa ja pieniä työpaikka- ja toimistotiloja varten.

Keskustaan sijoittuvat 2 - 4-kerroksiset talot luovat laajojen omakoti-alueiden ytimeen alakeskuksen, johon voi sijoittua lähipalveluita kuten kauppa, kioski, asukastupa ja sosiaalitoimen kortteli päiväkotia varten.

Keskustan elinvoimaa lisäävät läheiset rivitalokorttelit sekä olemassa olevat huonekaluliike ja työpaikkakortteli sekä viereinen kauppapuutarha.

Asuinrakennusten korttelialueet



Kerros ja rivitaloalueet

Pyhtilänkankaan kautta kulkevan pääkokoojakadun Lappastentien lounaispuolelle on osoitettu kerrostalojen ketju sekä kaksikerroksisten pienkerrostalojen kortteli.

Pääkokoojien risteyskeskuksen länsipuolella on asuin, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, kaavamääräys AL. Samassa korttelissa on liikerakennusten korttelialue K, tämä mahdollistaa kaava-alueella laajempia asuinalueita palvelevan lähikaupan rakentamisen.

Kerrostalojen kerrosluvut vaihtelevat kahdesta neljään. Yhtenäisenä jatkuva kerroksittain polveileva rakennusmassa luo suojaisia aurinkoisia piha-alueita ja liikenteen äänet jäävät korttelien ulkopuolelle.

Kaksikerroksiset pienkerrostalot mahdollistavat rivitalotyypin toteuttamisen tai pienten asuntojen rakentamisen kahteen kerrokseen.

Luhtikäytävätaloina kohteissa päästään luontevaan toteuttamiseen esimerkiksi vanhusten asuintaloina.



Omakotialueet

Uutta omakotialuetta asemakaava sisältää 17,9 hehtaaria.

Länsiosan alue on perusmuodoltaan puoliympyrä, jonka runkona on kaarevien asuntokatujen ketju. Kaarien muodostaman kehän jakaa osiin hidasteet, joissa pintamateriaali muuttuu, tien linjaus tekee polvekkeen ja jossa katupuut muuttavat kehän osan ilmeeltään erilaisiksi. Näin peräkkäiset kaaret luovat alueelle omaleimaista yhtenäistä ilmettä samalla kun kadun osille tulee hallittua vaihtelevuutta.

Pohjois- ja itäosan omakotikorttelit sijoittuvat keskiosan puiston läheisyyteen. Korttelit ovat muodoltaan suorakaiteita pienin poikkeamin. Suorakulmainen rakenne käyttää maata tehokkaasti ja tonttikoko muodostuu kohtalaisen väljäksi. Pyhtilä 2 omakotialuetta vasten tonteille osoitetaan säilytettävän puuston vyöhyke. Tämä vyöhyke muodostuu olemassa olevasta pelonreunan puustosta, joka kestää olosuhteiden muutosta paremmin kuin metsän sisällä kasvanut puusto.

Asuntokatujen pääsuunta on koillisesta luoteeseen. Tällä maksimoidaan pihojen suuntaus etelä - länsisuuntaan molemmin puolin tietä ja vähennetään tontteja, joissa oleskelupiha ja katusisäänkäynti ovat samalla puolen asuntoa.





Asutut tilat

Asemakaavan alueella on kymmenen asuttua tilaa. Tilat ovat kaavassa pääosin omakotialuetta.

Saadun palautteen perusteella nykyisten maanomistajien tilojen pinta-alat säilyvät pääosin maanlunastuksessa esitetystä laajuudesta alueen muodon tarkistuksin. Osalla tiloista joudutaan suorittamaan pieniä maanvaihtoja, jotta yhdyskuntarakenne muotoutuu toimivaksi. Tilojen kaavamerkinnoissä on huomioitu asukkaiden toiveita.

Asemakaavaan on merkitty yksi asuttu pihapiiri suojelukohteeksi s-50. Pihapiiri on mittakaavaltaan ja rakennuskannaltaan yhtenäinen, vaikka päärakennusta on muutettu melkoisesti kuistin laajennuksella ja ulkoverhouksella. Päärakennus on siirretty paikalleen 1930-luvulla. Pihapiirin ulkorakennukset ovat vanhempia hirsirakennuksia. Pihataso on noussut vuosien kuluessa ja hirsiseinät ovat lahonneet alaosistaan. Rakennusten säilymisen varmistaminen edellyttää niiden kunnostamista. Pihapiirin säilyminen luo kerroksellista kaupunkikuvaa ja viestii paikan asutushistoriasta.



Lähipalvelurakennusten kortteli

Alueen keskustassa on kortteli, joka sopii erityisesti sosiaalitoimen lähipalveluja varten. Kunnallista päiväkotiä Pattijoen Antinkankaan laajojen asuinalueiden yhteydessä ei ole. Kaavamääräys sallii myös yksityisten lähipalveluiden toteuttamisen.

Kortteli liittyy keskeiseen puistovyöhykkeeseen ja on hyvien kevyen liikenteen ja ajoneuvoliikenteen kannalta keskeisessä paikassa.

Varalämpölaitos

Antinkankaan varalämpölaitosta palvelee kaukolämpöverkoston osana täydentäen lämmönsaantia aikoina, jolloin Rautaruukilta tuleva lauhdelämpö ei ole riittävää. Lämpölaitos on toiminnassa muutamana kuukautena vuodessa.

Lämpökeskuksen toiminnasta syntyy öljyä poltettaessa rikkidioksidi-, typenoksidi-, hiukkas- ja hiilidioksidipäästöjä. Lisäksi savukaasut sisältävät pieniä määriä raskasmetalleja. Antinkankaan lämpökeskukseen ei ole suunniteltu tulevaisuudelle erillistä savukaasujen puhdistusta. Hiukkaspäästöt eivät ylitä sallittuja raja-arvoja.

Hiukkaspäästöjen lisäksi lämpölaitos synnyttää melua lähiympäristöön. Meluhaitat eivät ylitä sallittuja raja-arvoja.



Virkistysalueet

Kaava-alueita kiertää lähivirkistysvyöhykkeiden, VL, kehä, joka yhdistää ympäristön laajemmat virkistysalueet ja alueen sisäiset puistot virkistysalueiden verkostoksi. Luontopolut ja kevyen liikenteen yhteydet täydentävät toisiaan. VL alueet hoidetaan luonnontilaisina metsinä kuitenkin niin, että alueen polkuverkostoa voidaan parantaa rakenteellisesti.

Korttelialueiden keskeiset puistot, VP, palvelevat parhaiten alueen asukkaita. VP alueet rakennetaan olevaa kasvillisuutta hyväksikäyttäen ja täydentäen hoidetuiksi puistoiksi.

Alavimmalle luontoalueelle saadaan vyöhyke, jolle pintavesien valuminen voidaan suunnata. Puistoalueeseen voi liittyä myös pienimuotoinen vesiaihe tai kosteikkopuisto, joka lisää alueen virkistys- ja maisema-arvoa. Vesiaiheella voidaan hoitaa pohjavesialueen pintavedet hallitusti Lappastenojaan. Vesiaiheen toteutuksessa tulee huolehtia riittävästä veden kierrättämisestä ja suodattamisesta.

Puoliympyrän keskiön puisto sijoittuu luonnoltaan vaihtelevalle alueelle. Se sisältää havumetsää ja umpeen kasvaneen niityn muodostamaa nuorta leh-

timetsää. Oleva kasvillisuus antaa hyvät edellytykset luoda puistosta moni-ilmeinen, viihtyisä ja luonnonläheinen virkistysalue

Paikan luonnetta korostetaan luontokohteilla, joita säilyy erityisesti päätieympäristössä katupuistoratkaisussa. Katupuistot muovaavat liikkumisympäristön puistomaisen vehreäksi samalla, kun alueet suojaavat ympäristöä liikenteen häiriöltä.

Alueella pesivä leppälintu kuuluu Suomen kansainvälisiin vastuulajeihin (EVA). Metsäisille viheralueille vietävät pöntöt on toimiva tapa korvata linnun mahdollinen elinympäristön menetys. Asemakaavan VP ja VL -alueita koskee määräys:

Metsää kasvavat puistot ja lähivirkistysalueet tulee varustaa leppälinnun (Phoenicurus phoenicurus) pesimispaikoiksi sopivilla linnunpöntöillä.

Virkistysalueiden määrä asemakaava-alueella on noin 15 hehtaaria eli 28 % kaava-alueen pinta-alasta.

Pohjavesialueet

Koko kaava-alue on pohjavesialuetta. Asemakaavan yleismääräykset suojelevat pohjavesiä:

Alueen rakennuksissa, tonteilla ja kaduilla on käytettävä rakenneratkaisuja, jotka suojaavat pohjavesiä varastoinnin, liikenteen tai muun alueella suoritettavan toiminnan aiheuttamilta päästöiltä.

Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita.

Öljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin ja maan päälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jotka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista vaikutusta pohjaveden määrälle ja laadulle.

Maalämpökaivojen rakentamisesta ei saa aiheutua uhkaa pohjaveden laadulle.

Rakennukset tulee liittää yleiseen viemäriin.

Asemakaavan eteläosa on Antinkankaan vesilaitoksen suojavyöhykettä. Sitä koskee kaavamääräys:

Pohjavesialueelle asetettujen rajoitusten lisäksi:

Alueelle ei saa rakentaa kellaritiloja.

Alueelle ei tule rakentaa maalämpökaivoja.

Lisäksi on huomioitava Pohjois-Suomen vesioikeuden pohjavesialueille määräämät lupaehdot, jotka ovat asemakaavan hyväksymisvaiheessa:

- *Alueelle ei saa sijoittaa pohjavedelle vaarallisia tehtaita, laitoksia tai varastoja.*
- *Puistoalueille jo rakennettuja taloja ei saa rakentaa uudelleen eikä niissä saa suorittaa peruskorjauksia.*
- *Puistoalueita ei saa käyttää muuhun kuin metsänkasvuun eikä alueita saa lannoittaa.*

Vesilaitoksen suojavyöhyke

Pohjavesialueelle asetettujen rajoitusten lisäksi:

- *Alueella ei saa olla viemäröimätöntä asutusta.*
- *Jätevesiä ei saa johtaa maahan, ne on johdettava pois tiiviiksi rakennetuilla viemäreillä.*
- *Alueelta ei saa ottaa hiekkaa tai muuta rakennusmaata.*
- *Alueelle ei saa sijoittaa jätealueita.*
- *Aluetta ei saa käyttää sellaisten aineiden, kuten öljyjen, bensiinin tai kivihiilitervan varasto- ja säilytyspaikkana, josta saattaa aiheutua pohjaveden pilaantumista. Rakennuksiin sijoitettavien öljysäiliöiden ja öljynkuljetuskaluston tiiveyteen on kiinnitettävä erikoisen suurta huomiota.*

8 ASEMAKAAVAN MITOITUS

	kortteliala m ²	kerrosala k-m ²	asunnon keski- koko k-m ² (h-ala)	asuntojen lukumäärä	asukkaita*
AK, AKR	9497	5800	60 (50 m ²)	97	127
AP	8228	2080	125 (100 m ²)	17	47
AR	12836	3800	80 (65 m ²)	48	86
AO	179303	38000	160 (130 m ²)	139	480
AL	6514	5200	80 (65 m ²)	65	85
P	2635	900			
K	1084	450			
yhteensä	220095	56230		366	825

* asukkaita keskimäärin asunnossa

AK 1,3 AR 1,8 AP 2,8 AO 3,5 asukasta

Asemakaava sisältää 125 kaupungin omistamaa rakentamatonta tonttia. Niiden keskimääräinen koko on 1100 m².

Yksityisten omistamia tontteja on 15 kpl ja niiden tonttikoko keskimäärin 2200 m² ilman korttelin 5050 jakamatonta 10647 m² :n AO tonttialuetta.

9 LIIKENNEVERKKO

Pääkadut

Yleiskaavan liikennesuunnitelmat selkeyttävät sekä suunnittelualueella että ympäristössä liikkumista ja vähentävät Järventölän asuntokatuja käyttäviä läpiajoreittejä.

Pääkadut kaartuvat pienipiirteisesti luonnon muotoja mukailen. Siten tielinjaukset vähentävät ajonopeuksia. Maaston pinnan muotoilu on tehokas keino liikennemelun rajaamisessa. Muotoilu tulee toteuttaa mahdollisimman luonnonmukaisesti ja runsailla viherpeitteillä.



Antinkankaan kaupunginosan puolelle ulottuvat liikennejärjestelyt sijoittuvat puisto- ja katualueille. Isoholmintie muuttuu alueen sisäiseksi kokoojayhteydeksi, jolla sallitaan läpiajettavuus koulukeskuksen liikenteen vuoksi.

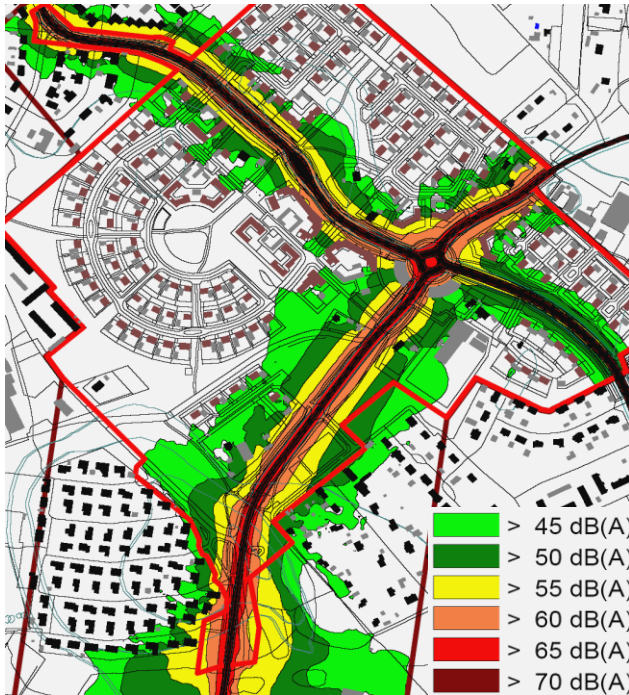
Pyhtilänkankaantie lähtee Oulunväylältä ja jatkuu suunnittelualueen kautta itään. Pattijoen omakotialueiden asemakaavoissa on tilavaraus Siikajoentielle jatkuvalla yhteydelle.

Uusi Pyhtilänkankaantie sijoittuu rakentamattomaan puustovyöhykkeeseen.

Isoholmintien eteläpää liittyy Pyhtilänkankaantiehen Antinkankaan omakotialueen kohdalla.

Pääkokoojakatujen eri osat ovat ilmeeltään erilaisia. Lappastentien jatkeen kokoojakadun lähiympäristö on puistoa. Asuinalueiden sisääntuloreitit ovat viherympäristöä ja kokoojatie aluetta halkaiseva vaikutus vähenee.

Lappastentie on eteläosasta kahden ajoradan puistokatu. Tällä saadaan jo rakennetuille tien vierustan kortteleille aiheutuva liikennehäiriö kauemmaksi ja kadusta muotoutuu arvostettu puistokatu.



Liikennemelu

Tieliikenteen aiheuttama melu nousee merkittäväksi pääkokoojateilla, kun yleiskaavan mukainen verkosto on kokonaisuudessaan valmis. Pyhtilänkankaantien valmistuminen läpiajettavaksi Olkijoenjoen tielle saakka edellyttää Pattijoen keskustan pohjoispuolisten kaavoittamattomien alueiden lunastustoimenpiteitä ja kaavoitusta.

Vuoteen 2030 mennessä arvioidaan Pyhtilänkankaan tien liikennemääräksi noin 7000 ajoneuvoa/vrk ja Lappastentien pohjoisosan noin 3000 ajoneuvoa/vrk. Tällöin liikennemelu nousee merkittäväksi haitaksi, ellei sitä kaavoituksen keinoin hallita.

Asemakaavassa kokoojateiden lähimpien tonttien rakennusten sijoittelulla pihalueiden melutaso saadaan hyväksyttävälle tasolle. Kahdessa kohtaa Pyhtilänkankaantalojen suojaamiseksi varaudutaan melues-

tien varressa olemassa olevien tonttien rakentamiseen.

Lähimpien uudisrakennusten sisätilojen melun hallitsemiseksi edellytetään ikkunoilta äänen eristävyttä 35 db A.



Kevyt liikenne

Keven liikenteen yhteydet sijoittuvat puistomaisiin ympäristöihin. Risteämiset ajoneuvoliikenteen kanssa tapahtuvat pääosin risteysalueiden suojateilla. Keskeisen koillis-lounas-suuntaisen yhteyden risteäminen pääkokoojakadun kanssa on hoidettu ajoradan hajottamisella kahteen kapeaan puistotiehen. Tämä hidastaa ajamista ja suuntaa autoilijan huomion puiston kuljoihin.

Keven liikenteen risteämiset huomioidaan katu ympäristössä kadun kavennuksin ja hidastavin tielinjauksin. Osa Pyhtiläntiestä on säilytetty ympäristöineen keven liikenteen käytössä.

Pyhtilänkankaantielle on varattu tila alikulku varten Lappasista Antinkankaan koulukeskukseen johtavaa keven liikenteen reittiä varten.

10 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupungin asuntotarjontaan

Asemakaava lisää Raahessa kysytyjä palvelujen läheisten omakotiasuntojen tarjontaa. Nykyisellä rakentamisvauhdilla pientalojen lukumäärä vastaa runsaan kahden vuoden Raahen alueen rakentamistarvetta. Toteutus Pyhtilänkankaalla kestää useamman vuoden rakentamisen toteutuessa eri puolilla kaupunkia. Tarjonta lisää vaihtoehtoja asumismuodolle ja sijainnille sekä luo kilpailua rakentamisalalle.

Vaikutukset virkistykseen

Virkistysreitit selkiytyvät ohjatuiksi reiteiksi. Virkistysalueiden ilme tiivistyy, kun tontit rajaavat puistoja. Luonnonalueet vähenevät, kasvi- ja eläinlajistot yksipuolistuvat.

Vaikutukset yleiskaavan toteutumiseen

Asemakaava toteuttaa taajamayleiskaavaa.

Vaikutukset ympäristöön

Raahen Pattijoen kaupunginosaan syntyy muista pientaloalueista erottuva kokonaisuus, joka täydentää ympäristön pientaloalueita toiminnallisesti, liikenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti.

Maaperään, veteen tai ilmaan johtuvat päästöt voidaan hallita parhaiten tiiviisti toteutetussa aluerakenteessa.

Vaikutukset liikenneverkkoon

Uusi liikenneverkko vähentää Pattijoen asuntokatujen liikennettä ja selkeyttää kokoojakatujen ja tonttikatujen hierarkiaa. Ajoneuvoliikenteen kasvu aiheuttaa kuitenkin liikennemelun ja pakokaasupäästöjen kasvua, ellei niitä rajoiteta muilla toimenpiteillä.

Kevyen liikenteen väyläverkoston kehittämisessä on otettu huomioon tiiviin uudisrakentamisen mukanaan tuomat liikenneturvallisuusriskit. Riskien minimointiin on pyritty sekä kevyen liikenteen väylästä että tie- ja katuverkon kehittämisesityksillä, mm näkymien avartamisella ja katualueelle osoitetuilla hidastavilla aiheilla.

Vaikutukset kunnallistekniikkaan

Kunnallistekniikkaa sijoittuu pääosin kaavan katualueille. Nykyiset vesijohdot-, viemäri- sekä sähköverkostot on mitoitettu vähäiselle käytölle ja pääosa niistä joudutaan uusimaan. Tiivis aluerakenne mahdollistaa taloudellisesti toimivien energiajakeluverkostojen laajentamisen alueelle.

Sosiaaliset ja kulttuurivaikutukset

Sosiaalinen juurtuminen ja asuinalueeseen kiinnittymiseen vaikuttavat mm. asumismuoto, asukkaan ikä ja sosiaaliset suhteet. Alueen omaleimaisuuden ja luonnonaiheiden säilyttäminen on tärkeää alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa.

Suunnittelulla luodaan vapaata liikkumatilaa uudelle, mahdollisuudet erilaisille elämäntavoille ja vuorovaikutuksen syntymiselle. Kaavan yhtenä tärkeänä vaikutuksena on asukkaiden sosiaalinen sekoittuneisuus.

Uuden asuntoalueen vaiheittainen toteuttaminen on keino monipuolisen ikärakenteen luomisessa ja palvelujen kysynnän tasaamisessa.

Hyvän asuinalueen ja elinympäristön elementtejä ovat mm. eri elämäntilanteisiin sopiva asumistapa, monipuolinen talotyyppi- ja hallintamuotojakautuma, hyvä palvelutaso, virikkeinen ja luonnonläheinen ympäristökuva sekä turvallisuus.

11 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asuntorakentaminen aloitetaan Lappastentien läheisyydestä alueen kaakkoisosasta ja edetään vaihe kerrallaan pohjoiseen ja länteen päin siten, että vuosittain toteutettavat kunnallistekniikan investoinnit voidaan ottaa käyttöön välittömästi. Keskenäisen maisemakuvan ja asuinympäristön aika jätetään mahdollisimman lyhyeksi.

Tarkoituksena on aloittaa ensimmäisen toteutusvaiheen kunnallisteknisten verkostojen rakennustyöt syksyllä 2013.

Lappastentien rakentaminen yhdistää alueita toisiinsa ensivaiheessa. Myös Pyhtilänkankaantien rakentaminen on alkuvuosien ohjelmassa. Pyhtilänkankaantien kevyen liikenteen alikulun toteuttaminen jäänee myöhemmäksi ja alkuvaiheessa kevyen liikenteen turvallinen ylitys tapahtuu tien keskisäärekkeen avulla.

Raahessa 12. päivänä helmikuuta 2013
päivitys 25.6.2013

Kaija Seppänen
Kaavoituspäällikkö


Esko Puijola
Kaavoitusarkkitehti



12 SELVITYSAINEISTO

1. Pyhtilänkankaan asutus- ja käyttöhistoria, 1.6.2012, Raahen kaupunki, kaavoitus/ arkkite. Esko Puijola.
2. Raahen Pyhtilänkankaan muinaisjäännösinventointi, touko-, kesäkuu 2012, Osuuskunta Aura, FT Samuel Vaneeckhout.
3. Raahen Pyhtilänkankaan luontoselvitys 2012, Pöyry Finland Oy, Luontopalvelut.
4. Pyhtilänkankaan maaperä- ja rakennettavuusselvitys, 29.2.2012, Pöyry Finland Oy, Oulu.
5. Asemakaavaluonnoksen näkemät, liikennetarkastelut, 2012, Solutra Oy, Tuomo Ojakoski.
6. Pyhtilänkankaan meluennusteet ja torjunta, Promethor, 3.10.2012.



Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	678 Raahen	Täyttämispvm	25.06.2013
Kaavan nimi	Pyhtilänkankaan asemakaava		
Hyväksymispvm	24.06.2013	Ehdotuspvm	12.02.2013
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	27.01.2012
Hyväksymispykälä	80	Kunnan kaavatunnus	Akm 219
Generoitu kaavatunnus	678V240613A80		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	53,2674	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	45,0277
		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,2397
A			
AK	0.9497 ha	4.4 %	1.8 %
AP	0.8228 ha	3.8 %	1.5 %
AR	1.2836 ha	5.9 %	2.4 %
AO	17.9303 ha	82.9 %	33.7 %
AL	0.6514 ha	3.0 %	1.2 %
Yhteensä A	21.6378 ha	100.0 %	40.6 %
P			
PL	0.2635 ha	100.0 %	0.5 %
Yhteensä P	0.2635 ha	100.0 %	0.5 %
K			
KL	0.1084 ha	100.0 %	0.2 %
Yhteensä K	0.1084 ha	100.0 %	0.2 %
V			
VP	9.4858 ha	63.1 %	17.8 %
VL	5.5579 ha	36.9 %	10.4 %
Yhteensä V	15.0437 ha	100.0 %	28.2 %
L			
Kadut	13.4504 ha	96.4 %	25.3 %
Pihakadut	0.1817 ha	1.3 %	0.3 %
Kev.liik.kadut	0.2525 ha	1.8 %	0.5 %
LP	0.0624 ha	0.4 %	0.1 %
Yhteensä L	13.9470 ha	100.0 %	26.2 %
E			
ET	0.4077 ha	92.3 %	0.8 %
EN	0.0340 ha	7.7 %	0.1 %
Yhteensä E	0.4417 ha	100.0 %	0.8 %
MP	1.7393 ha	100.0 %	3.3 %
Yhteensä M	1.7393 ha	100.0 %	3.3 %
W	0.0860 ha	100.0 %	0.2 %
Yhteensä W	0.0860 ha	100.0 %	0.2 %
Koko kaava-alue	53.2674 ha		100 %

Korttelialueiden pinta-alat

kortteli	kaupungin AO		yksityiset AO		AP	AR	AK AKR	PL KL EN	
	kpl	m ²	kpl	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
5027	2	2559							
5028	4	4573							
5029	4	4273							
5030	3	3529							
5031	3	3537			3531				
5032	8	8909							
5033	2	2056							
5034	4	4634							
5035	2	2113							
5036	2	2329	2	5417					
5037	7	7829							
5038	7	7067							
5039			2	4354					
5040			2	2920		2644			
5041						1719			
5042	2	2260				3124			
5043	5	6549							
5044	4	4708							
5045	2	2615							
5046	4	4933							
5047	2	2614							
5048			2	6367					
5049					4697				
5050	3	4460	1	10647					
5051							4897		
5052							4600		
5053							6514	1084	
5054			1	2101					
5055								2635	
5056	3	3448							
5057	2	3092							
5058			4	8520					
5059	5	5255				5349			
5060	5	5782							
5061	6	5827							
5062	5	5088							
5063	6	5438							
5064	5	5501							
5065	7	6445							
5066	5	5118							
5067	6	5376							
2812	EN							4077	
157	AO		1	1070					
Yhteensä		kaupungin AO		yksityiset AO		AP	AR	AK AKR	PL KL EN
		kpl	m ²	kpl	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
		125	137917	15	41396	8228	12836	16011	7796
	m ² /tontti	1103		2760					