



## RAAHEN KAUPUNKI

### KYLMÄLAHDENRANNAN ASEMAKAAVA

Akm 218a

Raahen kaupungin Lahjoitusmaa tilaa koskeva asemakaava ja Raahen kaupungin 18 kaupunginosan puistoa, retkeily- ja leiriytymisaluetta, loma-aluetta, venevalkama-, vesi- ja katualuetta sekä 30 kaupunginosan (Pitkäkari) katualuetta koskeva asemakaavan muutos.

SELOSTUS

4.3.2013



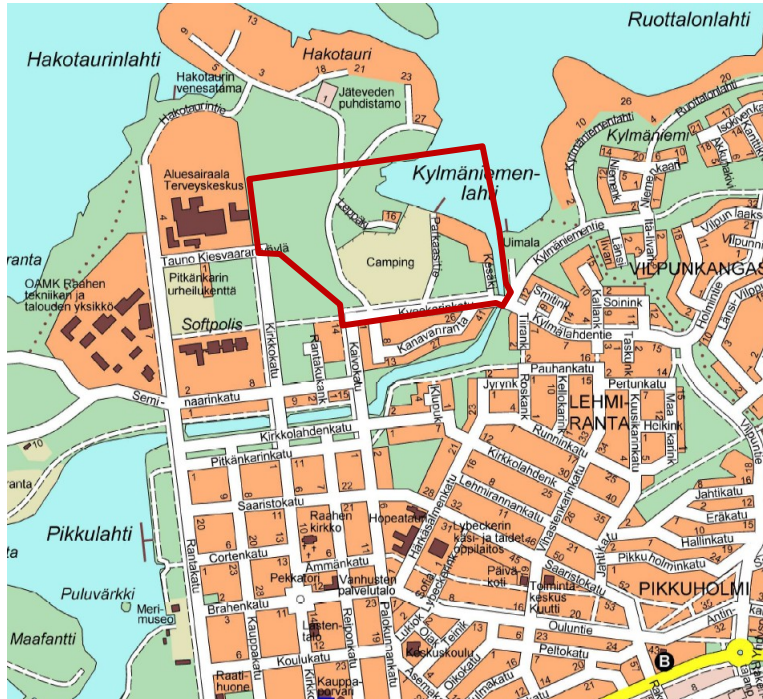
Viistoilmakuva etelästä

*Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kylmälahdenrannan asemakaavan 27.5.2013 §59.*

# SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	3
2	TIIVISTELMÄ .....	3
3	LÄHTÖKOHDAT .....	4
	Rakennettu ympäristö .....	4
	Suojelukohde, Kylmälahden kalasatama .....	5
	Liikennenympäristö .....	6
	Luonnonympäristö .....	7
	Kasvillisuustyypit .....	8
	Maisema .....	9
	Maaperä ja rakennettavuus .....	9
	Maanomistus .....	10
	Tekniset verkostot .....	10
4	SUUNNITTELUTILANNE .....	11
	Maakuntakaava .....	11
	Yleiskaava .....	11
	Raahen pohjoiset mannerrannat osayleiskaava .....	12
	Voimassa oleva asemakaava .....	13
	Liikennejärjestelmä .....	13
	Ympäristön häiriötekijät .....	14
	Selvitykset .....	14
5	SUUNNITTELUN TAVOITTEET .....	14
6	ASEMAKAAVAN LAADINNAN VAIHEET .....	15
	Rakentamisen kysyntä ja toteutusaika .....	15
	Kaavoitusaloite ja sitä koskevat päätökset .....	15
	Osallistuminen ja yhteistyö .....	15
	Viranomaisyhteistyö .....	15
	Vaikutusalue .....	15
	Selvitettävät vaikutukset ja käytettävät menetelmät .....	15
	Asemakaavan luonnossuunnittelu .....	16
	Asemakaavaehdotus .....	16
7	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	17
	Kokonaisrakenne .....	17
	Lähipalvelut .....	17
	Rivitaloalueet AR .....	18
	Asuinpientalot AP .....	18
	Omakotialueet .....	19
	Seurakunnan kesäkotit .....	19
	Palvelurakennusten kortteli .....	20
	Varalämpölaite .....	20
	Virkistysalueet .....	20
	Luonnonsuojelualue .....	21
	Kalasatama .....	21
	Asemakaavan mitoitus .....	22
	Nimistö .....	22
8	LIIKENNEVERKKO .....	23
	Pääkadut .....	23
	Liikenteen häiriöt .....	24
	Kevyt liikenne .....	24
	Joukkoliikenne .....	24
9	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET .....	24
	Vaikutukset kaupungin asuntotarjontaan .....	24
	Vaikutukset virkistykseen .....	24
	Vaikutukset yleiskaavan toteutumiseen .....	24
	Vaikutukset ympäristöön .....	24
	Vaikutukset liikenneverkkoon .....	25
	Vaikutukset kunnallistekniikkaan .....	25
	Sosiaaliset ja kulttuurivaikutukset .....	25
10	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	25
11	SELVITYSAINEISTO .....	26
	Tilastolomake .....	28





## 1 PERUS- JA TUNNIS- TETIEDOT

### *Alueen sijainti*

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 18. ja 30. kaupunginosassa, ruutukaava-alueen pohjoispuolella.

Alue käsittää Pitkänkarin urheilukentän ja sairaalan itäpuolisen alueen Kylmälahdelle saakka.

Alueella sisältää kaavoittamatonta metsäaluetta, leirintäalueen sekä Kylmälahden venevalkaman ja seurakunnan kesäkodin.

Kaava-alueen pinta-ala on 21,7 hehtaaria, josta vesialuetta on 3,9 ha.

### *Kaavan nimi*

KYLÄLAHDENRANNAN ASEMAKAAVA  
Akm 218

Raahen kaupungin Lahjoitusmaa tilaa koskeva asemakaava ja Raahen kaupungin 18 kaupunginosan puistoa, retkeily- ja leiriytymisaluetta, loma-aluetta, venevalkama-, vesi- ja katualuetta sekä 30 kaupunginosan (Pitkäkari) katualuetta koskeva asemakaavan muutos.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat:  
Raahen kaupungin 18. kaupunginosan korttelit 1809 - 1821, virkistys-, venevalkama-, vesi- ja katualueet,  
30 kaupunginosan korttelit 3029 ja 3030, virkistys- ja katualueet.

Asemakaavan muutoksella poistuvat 18. kaupunginosan retkeily- ja leiriytymisalueet.

Tonttijaolla muodostuvat:

18. kaupunginosan korttelien 1809 - 1821 tontit, 30. kaupunginosan korttelien 3029 ja 3030 tontit.

## 2 TIIVISTELMÄ

### *Kaavaprosessin vaiheet*

Suunnittelutyö toteuttaa teknisessä lautakunnassa 20.9.2011 hyväksytyn ja 11.03.2013 tarkistetun kaavoitusohjelman tehtävää.

- |                     |  |
|---------------------|--|
| 23.8.2011.          | Tekninen lautakunta, asemakaavan vireilletulo ja oas.        |
| 23.10.2011          | Tekninen lautakunta, asemakaavaluonnos nähtäville.           |
| 24.10. - 22.11.2011 | Asemakaavaluonnos nähtävillä.                                |
| 11.3.2013           | Tekninen lautakunta, hyväksyi asemakaavaehdotuksen.          |
| 18.3.2013           | Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. |
| 25.3. - 25.4.2013   | Asemakaavaehdotus nähtävillä.                                |
| 20.5.2013 § 248     | Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen.             |
| 27.5.2013 § 59      | Kaupunginvaltuusto hyväksyi Kylmälahdenrannan asemakaavan.   |

### 3 LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualueen olosuhteista on laadittu erillinen raportti.



#### *Rakennettu ympäristö*

Alueen rakennuskanta muodostuu pienistä rakennuksista ja rakennelmista ja ne sijoittuvat eri puolille aluetta.

Leirintäalueen rakennukset ja rakennelmat ovat iäkkäitä ja uusimisen tarpeessa. Alue on siirtymässä Mikonkariin tilavammalle ja luonnonympäristöltään viihtyisämmälle alueelle Lohenpyrstön leirikeskuksen SF Caravan - alueen läheisyyteen.



Rannalla leirintäalueen kohdalla on kaupungin vuokrapalstalla yksityinen loma-asunto. Rakennus on alavalla paikalla ja välttävissä kunnossa. Huvilapalstan vuokraoikeus päättyy 2015.



Kaava-alueen itäosassa kauneuskanavan ja Kylmälahden rannalla on Seurakunnan kesäkotina, joka sisältää 1,5 kerroksisen puurakenteisen päärakennuksen ja rantasaunan. Rakennukset ovat 1950-60 -luvulta. Päärakennukseen on tehty peruskorjaus ja energiataloutta on parannettu.



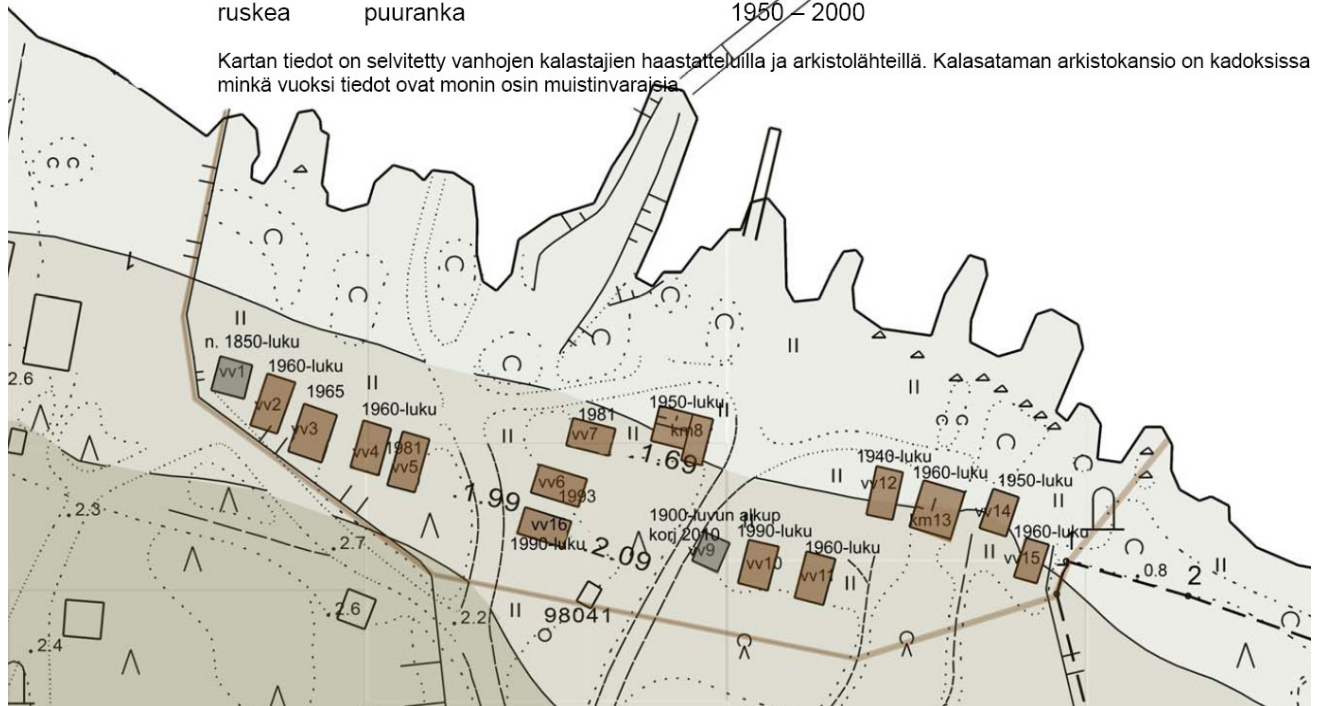
Kaukolämmön varavoimalaitos sijaitsee sairaalan itäpuolella Kirkkokadun jatkeen kohdalla. Lämpölaite on siirrettävää konttityyppiä. Se on käyttöikänsä vanhentunut. Raahen Energia Oy suunnittelee uuden pysyvemmän laitoksen rakentamista.

Rakennusten ja maansiirtojen vaikutuksesta luonnonympäristö on kärsinyt lämpölaitoksen läheisyydessä.



vv	verkkovaja	14
km	kalamaja	2
	pääasiallinen runkorakenne	rakentamivuodet
harmaa	hirsi	1850 - 1920
ruskea	puuranka	1950 - 2000

Kartan tiedot on selvitetty vanhojen kalastajien haastatteluilla ja arkistolähteillä. Kalasataman arkistokansio on kadoksissa minkä vuoksi tiedot ovat monin osin muistinvaraisia.

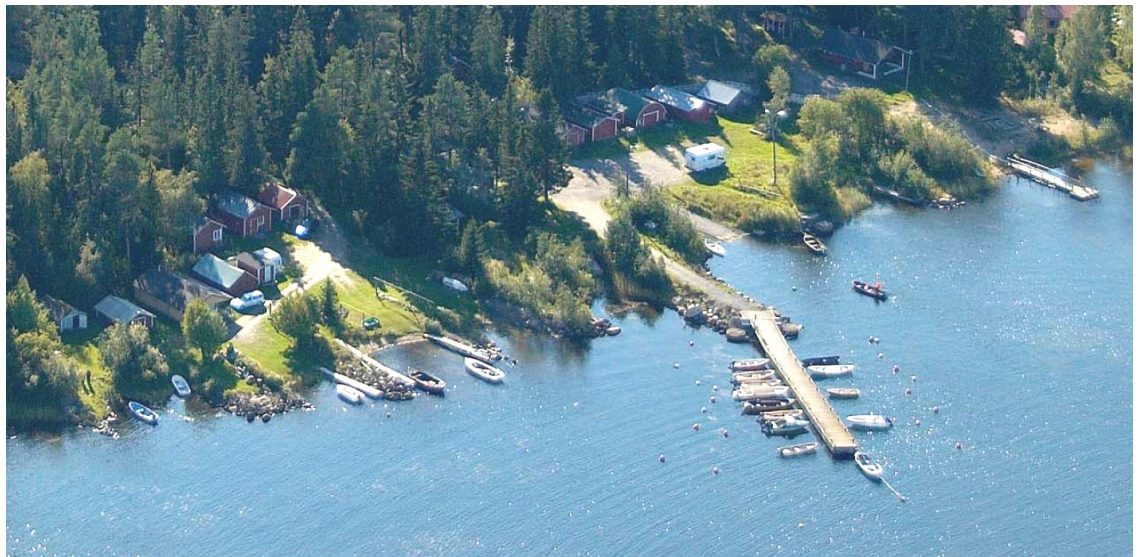


### Suojelukohde, Kylmälahden kalasatama

Taajamayleiskaavassa on osoitettu luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet. Suojelukohteilla on valtakunnallista merkittävyyttä. Rakennusten purkaminen on kielletty ja ympäristö säilytettävä, kunnes rakennus-suojelu on ratkaistu.

Asemakaavaan sisältyvä suojelukohde on Kylmälahden kalasatama, josta kaavoitustyöhön liittyvänä on laadittu rakennushistoriaselvitys 18.10.2011. Selvityksen mukaan alkuperäisistä verkkovajoista on jäljellä vain yksi hirsinen vaja. Toinen hirsivaja on siirretty alueelle myöhemmin Lapaluodosta. 1940- 50-luvun lautarakenteisia verkkovajoja on muutama ja suuri osa vajoista on rakennettu 1970- ja 90-luvulla soveltaen alueelle laadittuja tyyppiiristuksia.

Alueen arvokkain historiallinen perintö on sen elävässä miljöössä, joka viestii kalastuselinkeino merkityksestä seudulle ja jatkaa rantojen luontevaa virkistyskäyttöä.







### *Liikenneympäristö*

Alue rajautuu etelässä Kveekarinkatuun, joka jatkuu itään Kylmälahdentienä.



Kaava-alueetta halkoo päällystetty Hakotaurintie, joka johtaa Hakotaurin huvilapalstoille ja kaupungin jätevesipuhdistamolle.



Kalasadamaan johtaa Parkaasitie.



Kesäkodille johtaa Kesäkuja



Loma-asunnolle johtaa Leppäkuja.

Hakotaurintien ja Kirkkokadun välisellä metsäalueella risteilee useita ulkoilupolkuja.





### *Luonnonympäristö*

Perämeren rannikkoalueen luonnon merkittävin erityispiirre on, että se kuuluu maailmanlaajuisestikin harvinaiseen maankohoamisrannikkoon. Raahen alueella maa kohoaa nykyisin lähes 9 mm vuodessa.

Alueen luontotyypit vaihtelevat merenrantaniityistä erilaisiin sukkeksiovaiheisiin. Alueella tavataan harmaaleppävaltaisia rantametsiä ja havupuuvallaisia kangasmetsiä.

Merenrantaniitty jatkuu etelään päin merenrantametsänä, jonka pääpuulajina on harmaaleppä.





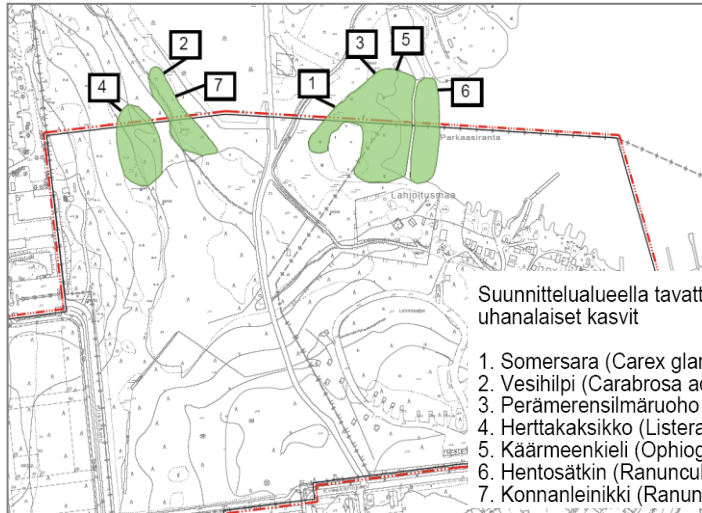


- 1. Vesikasvillisuus
- 2. Ilmaversoiset kasvit
- 3. Merenrantaniityn kasvillisuus
- 4. Pensaikkovyöhykkeen kasvillisuus
- 5. Rantametsän kasvillisuus
- 6. Eteläosan havumetsä
- 7. Sukkessiovaiheen kuusimetsä
- 8. Kosteikko

Leppävyöhyke vaihtuu suhteellisen hyvin säilyneeksi sukessiovaiheen tuoreeksi kangasmetsäksi, jonka halkaisee Hakotaurin jätevedenpuhdistamolle menevä tie.

Paju-leppävyöhykkeessä on melko runsaasti lahoppuuta, joka todennäköisesti mahdollistaa monipuolisen hyönteislajiston esiintymisen.

Kylmälahden kalarantaa ja Kauneuskanaavan pohjoisosaa lukuun ottamatta alueen ranta on säilynyt lähes luonnontilaisena. Leirintäalueella on säilynyt iäkstä männikköä, jonka vanhimmat puut lienevät yli satavuotiaita. Muutoin alueen luontainen kasvillisuus on kärsinyt leirintä-  
aluetoiminnan vaikutuksesta.



Suunnittelualueella tavattavat silmälläpidettävät ja paikallisesti uhanalaiset kasvit

- 1. Somersara (*Carex glareosa*) NT
- 2. Vesihilpi (*Carabrosa aquatica*) NT
- 3. Perämerensilmäruoho (*Euphrasia bottnica*)
- 4. Herttakaksikko (*Listera cordata*)
- 5. Käärmeenkieli (*Ophioglossum vulgatum*)
- 6. Hentosätkin (*Ranunculus confervoides*)
- 7. Konnanleinikki (*Ranunculus sceleratus*)

Kirkkokadun ja Palokunnankadun välinen metsäalue on menettänyt luonnontilaisuutensa. Keskiosassa on kostea metsänotkelma, jonka läpi on kaivettu aikanaan oja, joka on muuttanut alueen kosteustasapainoa.

### Kasvillisuustyypit

Kaava-alueen kasvillisuus oli suhteellisen vähälajista, vaikka ihmisen mukana tulleita lajistoja oli melko runsaasti. Suurimmalla osalla suunnittelualueella luonto on kärsinyt ihmisen toiminnasta.

Arvokkaimmat kohteet suunnittelualueella ovat Kylmälahden perukka ja siitä alkavat maankohoamisvyöhykkeet. Kylmälahden rantaniitty kuuluu luonnonsuojelulain 29 § mukaisiin luontotyyppisiin.

Sairaalan itäpuolinen metsäalue on arvokas pitkälle ehtineen sukessiovaiheen ja ravinteisemmän maaperän ansiosta. Pienen lisänsä alueen kasvilajistoon tuo Hakotaurin maankaatopaikan ja metsän väliin jäävä kosteikko.

Uhanalaisten kasvien olemassa olevia esiintymiä ei suunnittelualueelta tavattu.

Paikallisesti uhanalaisten kasvilajien esiintymiä tavattiin Kylmälahden länsiosassa ja sairaalan itäpuolisessa metsässä, jossa kasvaa harvinaistunutta tähtitalvikkia.



Paikallisesti uhanalainen käärmeenkieli



## Maisema

Maisemallisesti arvokkaat alueet ovat Kylmälahden länsirannan merenrantaniitty ja sairaalan itäpuolella oleva sukkessiovaiheinen rehevä kuusimetsä, sekä leirintäalueen vanha mäntymetsä ja männikkö Hakotaurintien länsipuolella.

Suunnittelualueen pohjoispuolella negatiivisena maisematekijänä on vanha maankaatopaikka, jota käytetään nykyisin lumenkaatopaikkana. Hakotaurissa sijaitsee kaupungin jätevedenpuhdistamo ja sen välittömässä läheisyydessä koirien ulkoilutusaiteus.

Jäljellä olevan luonnon monimuotoisuuden ja asukasviihtyvyyden säilymisen takia on alueen rakentamisessa otettava huomioon metsäalueiden riittävä säilyminen. Erityisesti luoteisosissa tämä tulee huomioida, jotta tuulisuus ei lisääntyisi ja vaikuttaisi epäedullisesti pienilmastoon.

Pitkänkarin alueen suojaavalla puustolla on suuri merkitys kaava-alueenkin pienilmastoon.



## Maaperä ja rakennettavuus

### Moreenikerrostumat

Suunnittelualueen korkeimmat kohdat ovat kuusi metriä merenpinnan yläpuolella.


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

### Maaperä

**Ka** kalliota

 moreenia

 Soraa ja hiekkaa

 hienoa - 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

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 sora-kerrostumia, 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.

Asemakaavan alueesta on tehty yksityiskohtainen pohjatutkimus. Tutkimus sisältyy asemakaavan selvitysaineistoon.

### *Maanomistus*

Alueet ovat Raahen kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta Seurakunnan omistamaa Kesäkodin rakennuspaikkaa.

### *Tekniset verkostot*

Merkittävät kunnallistekniset verkostot ulottuvat asemakaava-alueen rajoille. Kaava-alueen sisällä kulkee nykyistä maankäyttöä palvelevia kaapeleita, vesijohtoja, viemäriinjoja ja kaukolämpöputkia. Pääosaa sisäisistä teknisistä verkostoista joudutaan rakentamaan uudelleen tehostuvan maankäytön vuoksi.





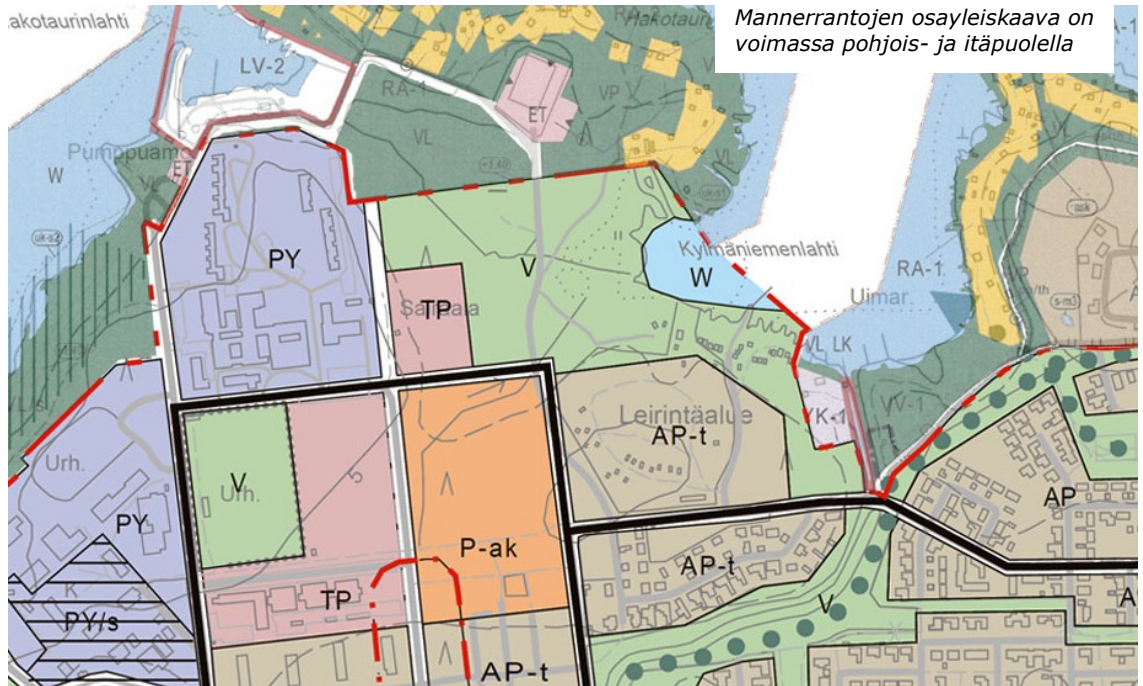
## 4 SUUNNITTELUTILANNE

### Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 11.6.2003 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 17.2.2005. Maakuntakaava on pohjana vahvistetulle taajamayleiskaavalle.

### Yleiskaava

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

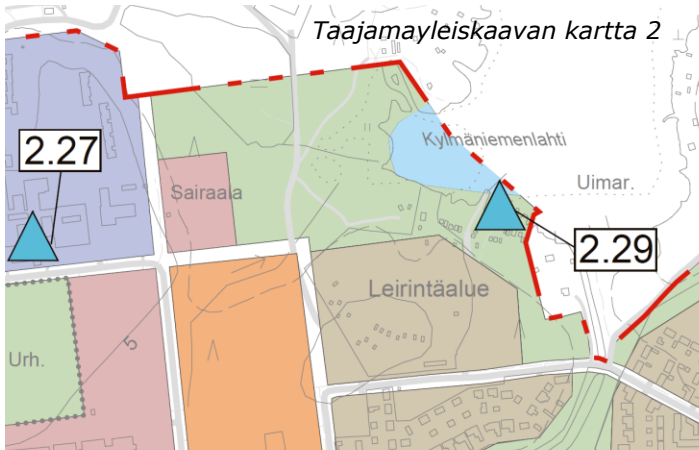


- |             |  |
|-------------|--|
| <b>AP-t</b> | <p><b>TIIVIS PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.</b></p> <p>Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kuten erillimpientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä kerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää matalaa kaupunkimaista rakentamista sekä laadukasta asuinympäristöä. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.</p> |
| <b>P-ak</b> | <p><b>PALVELUJEN JA ASUMISEN ALUE.</b></p> <p>Alue varataan pääasiassa palveluille, hallinnolle ja kerrostalovaltaiselle asumiselle. Alueelle sijoittuvien palvelujen tulee olla luonteeltaan asumisen yhteyteen sopivia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristöönsä melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Asumisen ja palvelujen määrä sekä sijainti ratkaistaan asemakaavassa.</p>  |
| <b>TP</b>   | <p><b>TYÖPAIKKA-ALUE.</b></p> <p>Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle ja sellaiselle teollisuustuotannolle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.</p>  |
| <b>V</b>    | <p><b>VIRKISTYSALUE.</b></p> <p>Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128:§ mukainen maisematyöluupa.</p>   |

Taajamayleiskaavassa suunnittelualue on tiivistä pientalovaltaista asuntoaluetta, palvelujen ja asumisen aluetta, työpaikka-aluetta ja virkistysaluetta.

Tiivistyvään kaupunkirakenteeseen perustuvassa yleiskaavassa kirjoitetaan rantojen käytöstä:

*"Ranta-alueiden nykyistä tehokkaampi käyttö rakentamiseen tehostaa myös rantojen yleistä virkistyskäyttöä, kun luonnontilaisten rantojen lisäksi luodaan keskeisten rakennettujen rantojen verkosto. Nämä edistävät esteettömän virkistysalueen syntymistä eri käyttäjäryhmille. Rakentamista ohjataan sietokyvyltään hyvillä rannoilla. Maisemallisesti arat rannat on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Rantojen saavutettavuutta parannetaan kevyen liikenteen yhteyksillä ja ulottamalla taajamatoimintoja rantojen läheisyyteen. Tavoitteena on lisätä kaupunkiin urbaania rantaa luonnonrantojen täydennykseksi."*



**LUONNON JA KULTTUURIYMPÄRISTÖN SEKÄ MAISEMAN KANNALTA ARVOKKAAT KOHTEET**

- Suojelukohde, joilla on valtakunnallista merkittävyyttä.
- Rakennusten purkaminen on kielletty ja ympäristö säilytettävä, kunnes rakennus-suojelu on ratkaistu.
- Suojelukohde: 2.29 Kylmäniemen kalaranta
- Kohde on luokiteltu Museoviraston inventoinnissa "Pohjois-Pohjanmaan kulttuuri-historiallisesti merkittävät kohteet".

**Raahen pohjoiset mannerrannat osayleiskaava**

Mannerrantojen osayleiskaava käsittelee suunnittelualueen ympäristöä itä- ja pohjoispuolella. Seurakunnan kesäkotit sisältyvät tähän yleiskaavaan seurakunnallisten rakennusten korttelialueena tehokkuusluvulla e=0,15. Kesäkodin ranta on osoitettu lähivirkistysalueeksi.



Osayleiskaavan merkintä uhanalaisen kasvilajin elinympäristöstä ulottuu laadittavan asemakaava alueelle:

Alueen osa, jolla sijaitsee uhanalaisen kasvilajin elinympäristö.

Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa lukuunottamatta hoitotoimenpiteitä, joilla edistetään lajin elinolosuhteiden ylläpitoa.

Uhanalaisen kasvilajin käsittävällä alueen osalla sijaitseva venealkama voi edelleen toimia nykyisessä käytössä, sen sijaan uuden venealkaman ruoppaaminen on kielletty.

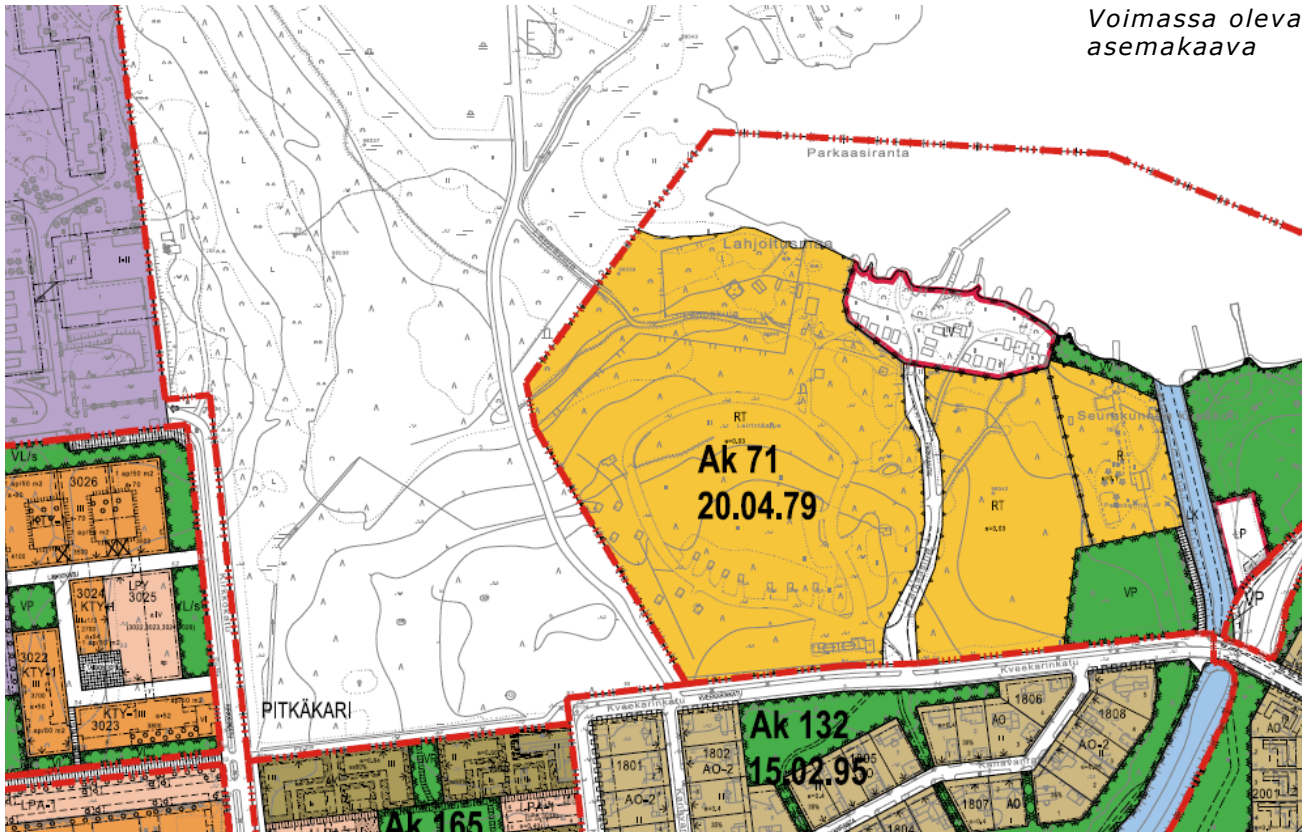
Veneiden säilyttäminen poijussa rannan edustalla on sallittu.



### Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueen keskeisillä osilla ei ole asemakaavaa.

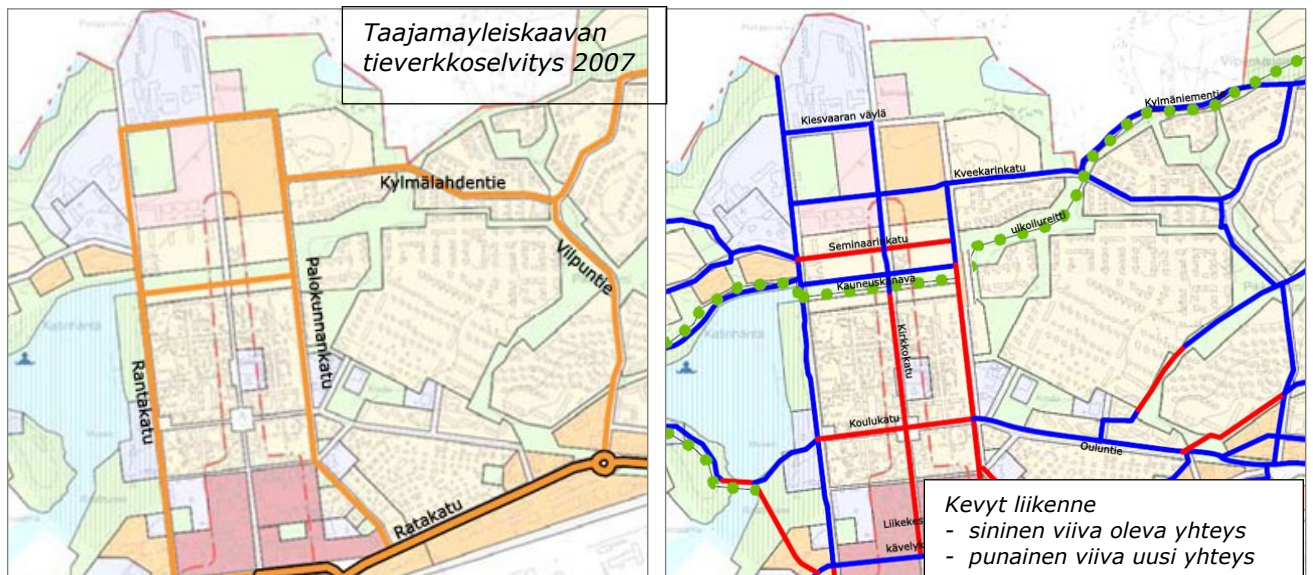
Asemakaavan muutos koskee seuraavia asemakaavoja (suluissa kaavanumero, vahvistus tai hyväksymispäivä) Sairaala-alueen asemakaava, (Ak 49 20.7.1972), Leirintäalueen asemakaava (Ak 71, 20.4.1979), Kanavarannan asemakaava (Ak 132 15.2.1995).



### Liikennejärjestelmä

#### Ajoneuvoliikenne

Taajamayleiskaavassa kokoojakadut on osoitettu johdettavaksi alueelta keskustaan ja liikenteen pääväylille Rantakatua Palokunnankatua ja Kylmälahdentie/Vilpuntien kautta.

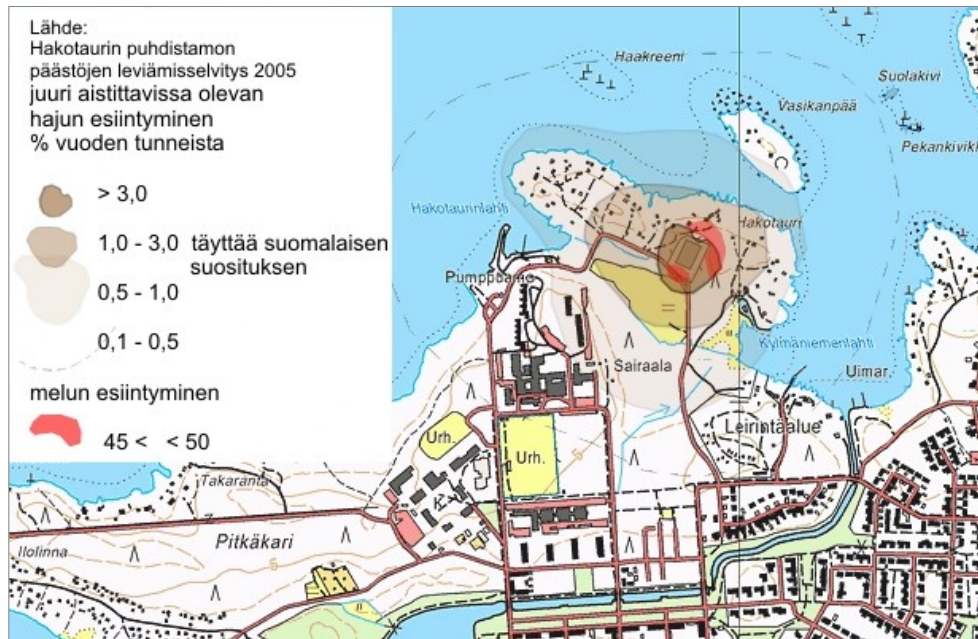


## Ympäristön häiriötekijät

### Tuulisuus

Rannikon läheisyys, sen tuomat maisema-aiheet, vaihtelevat virkistäytymismahdollisuudet ja ilman raikkaus nostavat asumisympäristön tasoa.

Ympäristöhaittana merenranta koetaan liiallisena tuulisuutena. Tähän haittaan on totuttu pohjoisilla rannikkoseuduilla, mutta siihen voidaan myös vaikuttaa suunnitteluratkaisuilla. Tiheäpuustoiset rannan virkistysvyöhykkeet vaimentavat tuulisuutta ja pihapiirin rakennuksilla ja istutuksilla voidaan luoda suojaista pienilmastoa.



### Puhdistamo

Piirroksessa puhdistamon aiheuttaman lyhytaikaisen (30 s) hajun esiintyminen prosentteina vuoden tunneista. Hajukynnys: puolet ihmisistä aistii hajua, haju on juuri aistittavissa.

Piirroksessa punaisella puhdistamon äänitaso, kun kaikki prosessimulähteet ovat toiminnassa. Äänitaso ei ulotu asemakaava-alueelle.

Kaupungin jätevesipuhdistamon olemassaolo herättää epäilyjä sen tuomista haju- ja äänihaitoista. Raahen Vesi Oy on teettänyt Hakotaurin puhdistamon ympäristömeluselvityksen ja hajupäästöjen leviämiselvityksen 2005.

Selvitys osoittaa, että hajujen hetkellinen juuri aistittava leviäminen ulottuu asemakaavan kortteli- tai virkistysalueille 0,1 - 0,5 % vuoden tunneista. Suomessa hajusuosituksena epämiellyttäville hajuille matalimmalla kynnyksellä on alle 3 % vuoden tunneista, (piirroksessa sisin kehä ylittää tämän). Nämä arvot eivät ulotu rakennettaville alueille.

### Selvitykset

Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyön yhteydessä laadituissa selvityksissä kaava-alueelta ei ole löytynyt arvokkaita luontokohteita. Kulttuurihistoriallisesti tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas kohde on kalasatama. Alueelta ei ole löydetty muinaismuistoja.

Suunnittelualueesta on laadittu Lähtötiedot -raportti, joka sisältää alueen historialliset kartat ja keskeiset sisällöt laadituista selvityksistä ja suunnitelmista (selvitysten luettelo selostuksen lopussa).

## 5 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

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

Asemakaavan tavoitteena on kehittää keskustan pohjoispuolelle uusi kaupunkiympäristöön sijoittuva viihtyisä asuntovaltainen alue, jossa meren läheisyys on osa miljööttä.



Asemakaavalla lisätään Raahen kaupungin monipuolista pientalotonttitarjontaa.

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. Asumisväljyyden kasvu jatkuu edelleen voimakkaana. Asuntojen kysynnässä on keskustan läheisyyden arvostaminen noussut entisestään. Kaupunkiseudun sisäinen muuttoliike tapahtuu Raahen keskustapalveluiden läheisyyteen.

Pientalotonttien kysyntä on voimakasta vesistöjen läheisyydessä olevilla alueilla.

### *Kaavoitusaloite ja sitä koskevat päätökset*

Raahen kaupunginhallitus on hyväksynyt vuoden 2011 kaavoitus ohjelman tarkistuksen 6.6.2011. Asemakaava ja asemakaavan muutos sisältyy tarkistettuun kaavoitusohjelmaan. Tekninen lautakunta on päättänyt kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 23.8.2011.

### *Osallistuminen ja yhteistyö*

Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon, virkistykseen tai muihin oloihin valmisteilla oleva kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

### *Viranomaisyhteistyö*

Kaavoituksen lähtökohdista ja tavoitteista on järjestetty viranomaisneuvottelu 23.8.2011. Toinen viranomaisneuvottelu on pidetty 15.1.2013.

### *Vaikutusalue*

Asemakaavan muutoksella on kaupunkikuvaan, liikenteeseen työpaikka-alueisiin ja asuntotarjontaan kohdistuvia vaikutuksia.

Alueellisesti vaikutukset rajoittuvat ruutukaavakeskustan pohjoispuolisten alueiden, Kauneuskanavan, Rantakadun ja Kylmälahden ympäristön olosuhteisiin.

### *Selvitettävät vaikutukset ja käytettävät menetelmät*

Merkittävimmät asemakaavan vaikutukset, joita suunnittelun yhteydessä selvitetään, ovat:

*Vaikutukset kaupungin asuntotarjontaan, virkistykseen, yleiskaavan toteutumiseen, ympäristöön, liikenneverkkoon, kunnallistekniikkaan sekä sosiaaliset ja kulttuurivaikutukset*

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

## Asemakaavan luonnossuunnittelu

Luonnosvaiheen vaihtoehdot olivat Kylmälahdenrannan osalta:

**A**  
 Omakotipainotteinen vaihtoehto, leirintäalueen puoli on rantavyöhykettä myöten varattu omakotitonteiksi.



**B**  
 Rivitalopainotteinen vaihtoehto

Kylmälahden ranta on tiivistä rivitaloaluetta siten, että rantakortteleiden jokaista asunnosta avautuu vesi- ja luontomaisema.

Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä 24.10. - 22.11. 2011 Raahen kaupungin teknisessä palvelukeskuksessa, Ruskatie 1.

Nähtävänä olon aikana on jätetty neljä mielipidettä.

Lausuntopyyntö on lähetetty seuraaville tahoille: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan museo, Museovirasto, Raahen Vesi Oy, Raahen Energia Oy, PPO-Yhtiöt Oy, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Softpolis Oy, Raahen kaupungin liikuntalautakunta ja ympäristölautakunta.

Lausuntonsa ovat antaneet Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo, Museovirasto, Raahen Vesi Oy, Raahen Energia Oy, PPO-Yhtiöt Oy, Raahen kaupungin liikuntalautakunta ja ympäristölautakunta.

## Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotuksen pohjana on luonnosvaihtoehtojen yhdistelmä huomioiden valmistunut luonto- ja rakennettavuus selvitys, luonnosvaiheen palaute ja uudet laajemmalla liikennejärjestelyt.

Rakennuskelpoisia alueita on selvitysten perusteella vähemmän, kuin luonnosvaiheessa oletettiin. Sairaalan toimintoihin liittyvien maankäyttötarpeisiin aikaisempaa laajempi varautuminen on vähentänyt asumiselle varattuja alueita. Siten asemakaavan asukasluku arviot ovat laskeneet.

Asemakaavaehdotus on valmistunut 4.3.2013. Kaupunginhallitus hyväksyi sen nähtävälle asettamisesta 30 päiväksi. Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 25.3. - 25.4.2013 (MRL 65 §, MRA 27 §).



Asemakaavaehdotuksesta ei ole jätetty muistutuksia.

Pyydetty lausunnot ovat antaneet Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan museo, Raahen kaupungin ympäristölautakunta, Raahen Vesi Oy, Jokilaaksojen pelastuslaitos, PPO-Yhtiöt Oy sekä Ympäristöterveydenhuolto.

Saadun palautteen perusteella asemakaavaehdotukseen on tehty selvennyksiä ja tarkennuksia oikaisuluontoisina korjauksina. Kaupunginhallitus 20.5.2013 § 248 hyväksyi asemakaavaehdotuksen ja esitti kaupunginvaltuustolle asemakaavaa hyväksyttäväksi.

Raahen kaupunginvaltuusto hyväksyi Kylmälahdenrannan asemakaavan 27. toukokuuta 2013 § 59.

## 7 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan muutoksella vastataan Raahen pientalojen asutuskysyntään, joka kohdistuu palveluiltaan ja sijainniltaan hyviin omakoti- ja rivitaloasuntoihin.

### *Kokonaisrakenne*

Alueen asemakaavoitus liittyy kaupungin lähirantojen käytön tehostamiseen ja rannan virkistysvyöhykkeiden elävöittämiseen toteuttamalla luonnonrantojen täydennykseksi urbaania rantamiljöötä.

Asemakaava-alue muodostaa Kylmälahdenrannan vaikutuspiiriin kokonaisuuden, jonka erottaa ruutukaava-alueesta Kirkkokatu ja Kylmälahdentie. Itäosassa Kau-neuskanava rajaa aluetta Kylmälahden suuntaan.

Asemakaava noudattaa taajamayleiskaavan periaatteita kuitenkin niin, että keskustan suunnasta rantaan johtavaa kevyen liikenteen ja virkistysyhteyden merkitystä on painotettu.



### *Lähipalvelut*

Pientaloalueen lähipalvelut keskittyvät Kylmälahdentien länsipuolelle, alueelle, jonka asemakaavoitus on vuoden 2013 ohjelmassa.

Suunnittelualue sijoittuu keskustan jalankulkuvyöhykkeelle, joten myös keskustan palvelut ovat alueen lähipalveluita.



### *Rivitaloalueet AR*

Rivitalojen korttelialuetta asemakaava sisältää 0,84 hehtaaria ja rakennusoikeutta 2800 k-m<sup>2</sup>. Tämä vastaa korttelitehokkuutta  $e = 0,33$ .

Tämä mahdollistaa noin 30 rivitaloasunnon rakentamisen.

Rivitalokortteleista kaksi sijoittuu rantavyöhykkeelle ja yksi alueen läpi kulkevan Hailipuiston varteen.



### *Asuinpientalot AP*

Asuinpientalojen korttelialueet AP ovat Hailipuiston molemmilla puolilla. Niiden pinta-ala on 0,56 ha ja ne sisältävät rakennusoikeutta 1500 k-m<sup>2</sup> ja autotalli / talousrakennusoikeutta 230 k-m<sup>2</sup>. Korttelitehokkuus on  $e = 0,31$ . Korttelit mahdollistavat kytketyn yhtiömuotoisen omakotitalon toteuttamisen tai rivitalorakentamisen. Luvuissa ovat mukana autotallien rakennusoikeudet.





### *Omakotialueet*

Omakotikorttelit sijoittuvat kahden läpiajettavan kadun (Pauhapaatinkatu ja Parakasinkatu) sekä lyhyen umpikadun (Hailikatu) varteen. Korttelit noudattavat itäpäässä ruutukaavan suuntaa, mutta kääntyvät lännessä 45 astetta Kylälahdentien mukaan. Suorakulmainen rakenne käyttää maata tehokkaasti ja tonttien sisäiset järjestelyt ovat luontevia. Suuntien vaihtuminen tuo vaihtelevuutta asuinympäristön katunäkymiin.

Pauhapaatinkadun rannan puolella on yhdeksän tonttia. Länsiosassa osa näistä tonteista ulottuu niin alavalle maalle, että rakentaminen edellyttää täyttöä rakennuksen kohdalla. Täyttöjen määrät ovat kuitenkin hyvin kohtuullisia.

Tonttien peräosiin on osoitettu kortteleittain yhtenäiset säilytettävän puuston alueet. Näin alueen luontoa saadaan säilymään niin paljon, että paikan alkuperäistä lajistoa säilyy.

Omakotialuetta asemakaava sisältää 4,0 hehtaaria ja rakennusoikeutta 10380  $\text{m}^2$ . Tämä vastaa tonttitehokkuutta  $e = 0,26$ . Uusia omakotitontteja asemakaava sisältää 44 kpl ja niiden keskimääräinen koko on 900  $\text{m}^2$ .

### *Seurakunnan kesäkoti*

Kesäkoti voi jatkaa edelleen toimintaansa nykyisellä paikalla. Korttelin maanäyttö on osoitettu siten väljäksi, että seurakunta voi kehittää edelleen alueen toimintoja muuttuvien tarpeiden mukaan.

Kapea rantavyöhyke on rajattu seurakunnan alueesta puistoksi, johon sijoittuu virkistysyhteys uusilta asuntoalueilta kauneuskanavan yli Kylmäniemen uimarannalle ja edelleen laajemmille rantojen viheralueille.

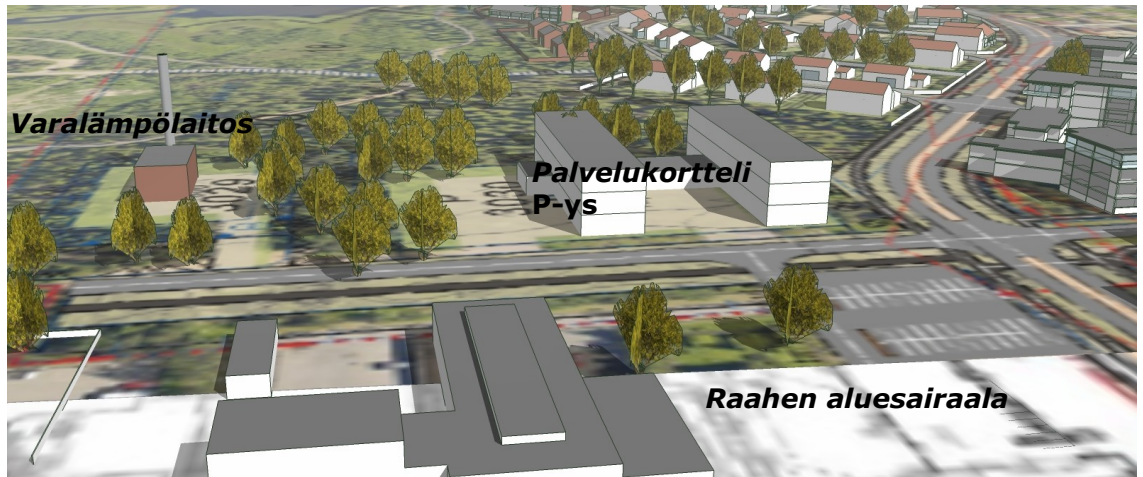
Korttelin ajoneuvoliikenne johdetaan uuden Parkaasinkadun kautta. Kesäkuja jää edelleen kevyen liikenteen käyttöön.

Korttelin rakennusoikeus on 860 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuuslukua  $e = 0,15$ .

### *Palvelurakennusten kortteli*

*P-ys Korttelialue sairaalan laajennusta tai sairaalan toimintaa täydentävää rakentamista varten.*

Sairaala-alueen itäpuolella oleva palvelurakennusten kortteli P-ys on muodostettu sairaalan läheisyyteen liittyviä toimintoja varten tai sairaalan laajennusalueeksi. Tällaisia voivat olla yksityistä terveydenhuoltoa sisältävät palvelut, pitkäaikaishoitolaisten hoito- ja asuintilat, hyvinvointipalvelut tai vastaavat.



### *Varalämpölaitos*

Varalämpölaitosta palvelee kaukolämpöverkoston osana varmistaen ja 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. Nykyinen tilapäinen lämpölaitos puretaan ja uusi rakennetaan omalle tontille hieman kauemmaksi sairaalan alueesta. Uuden lämpölaitoksen ympäristötekniikassa otetaan huomioon lähialueiden maankäyttö. Hyväksyttävät päästörajat käsitellään ympäristölupakäsittelyssä, joten asemakaavassa niistä ei määrätä.

### *Virkistysalueet*

Kylmälahden rannat ovat lähivirkistysaluetta VL ja venevalkaman läheisyydessä puistoa VP. Lähivirkistysalueet hoidetaan luonnontilaisina maankohoamisrannan mukaisin kasvillisuusvyöhykkein. Virkistysreitit johdetaan kosteikkoalueiden kohdalla helppokulkuisin pitkospuin, jolloin ihmisten luontoa kuluttava vaikutus jää vähäiseksi.

Lähivirkistysalueiden 4,6 hehtaaria ovat arvokasta maankohoamisrannikon luontoa. Nämä alueet ovat tärkeitä myös asuntoalueiden tuulisuuden suojaajina. Asemakaavassa alueet säilytetään määräyksellä:

VL-30 / s Lähivirkistysalue  
*Arvokkaat maankohoamisrannikon luontotyypit säilytetään. Virkistysalueen polkuverkosto tulee kunnostaa siten, että aluskasvillisuuden kulutus polkujen ulkopuolella ei lisäänty. Kosteikkojen kohdalla polut toteutetaan pitkospuin.*

*Luonnontilassa säilytettävän ympäristön hoidossa on huomioitava erityisesti metsän merkitys taajaman tuulensuojana.*



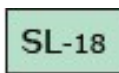
Rannan puistoalue on jo nykyisellään käytössä kulunutta maastoa. Oleva kasvillisuus säilytetään hoitaen ja hiekkapolut rakennetaan selkeiksi reiteiksi. Venevalkaman kohdalla polut johdetaan venevalkaman sisäisiä polkuja käyttäen.

Omakotialueen keskeiset puistot VP palvelevat parhaiten alueen asukkaita. VP alueet rakennetaan olevaa kasvillisuutta hyväksikäyttäen ja täydentäen hoidetuiksi puistoiksi sekä oleskelu ja leikkialueiksi. Puistopolut toteutetaan luonnonmukaisina hiekkateinä käyttäen hyväksi olemassa olevia polkuja. Puistoina hoidettavaa luontoa kaava-alue sisältää 1,7 hehtaaria.

Virkistysalueita on 6,4 hehtaaria, mikä on 29 % asemakaavan pinta-alasta.

### *Luonnonsuojelualue.*

Kylmälahden pohjukassa on luonnonsuojelulain määrittelemä merenrantaniitty, joka on muokkaamaton, luontaisesti avoin ja matalakasvuinen, lähes pensaaton heinä- tai ruohovaltainen ranta-alue. Aluetta koskee kaavamääräys:



Luonnonsuojelualue

Merenrantaniitty, luonnonsuojelulain 29 § mukainen suojeltu luontotyyppi. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa lukuun ottamatta hoitotoimenpiteitä, joilla edistetään luontotyypin ominaispiirteiden ylläpitoa.

### *Kalasadama*

Kylmälahden rannan kalasadama sisältää ympäristökuvallisia ja elinkeinohistoriallisia kulttuuriarvoja. Se sisältyy "Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet"-inventointiin ja on Raahen taajamayleiskaavassa määrätty suojeltavaksi.

Kylmälahden kalasataman rakennukset ovat uusiutuneet vuosien kuluessa. Kalasataman ainoa alkuperäinen verkkovaja on sijainnut aikanaan vesirajan tuntumassa, mutta maankohoamisen myötä etäännytynyt rannasta yli 30 metriä. Venevajan ympärillä kasvillisuus on kasvattanut turvekerrosta ja rakennuksen perustukset ovat jääneet maan sisään. Rakennusta tulee nostaa pikaisesti lisääntyvien lahovaurioiden välttämiseksi.

Alueen arvot ovat miljöön yhtenäisyydessä ja elävässä toiminnassa. Uusien asuin-korttelien rakentaminen valkaman läheisyyteen vilkastuttaa kalasatamaa ja tuo sille uutta virkistyskäyttöä. Aluetta tulee kehittää perinteitä ja olevaa luontoa vaalien. Samalla venevajojen takapihoja tulee siistiä ja purkukunnossa olevia rakennuksia uusia.

Asemakaavamääräys suojelee venevalkaman arvoja:

LV/s Kylmälahden kalasadama

*Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde, jonka ympäristökuvaa ja elävää toimintaa on edistettävä.*

*Vanhat verkkovajat ja kalamajat on säilytettävä tai pakottavasta syystä korvattava samanlaisilla rakennuksilla. Uudisrakentamista varten alueelle tulee laatia kokonaissuunnitelma ja alueen perinteen mukaisten rakennusten mallipiirustuksia, joita rakentamisessa noudatetaan.*

Asemakaavamääräyksen lisäksi kokonaissuunnitelmassa tulee noudattaa seuraavia ohjeita:

*Verkkovajan tai kalamajan kerrosala on enintään 22 k-m<sup>2</sup> ja rakennuksia alueelle voidaan rakentaa enintään 27 kpl.*

*Venevalkaman luonnollista maanpinnan tasoa ei saa muuttaa, vaikka rakennukset sijoittuisivat alimman sallitun korkotason +2.50 (N2000) alapuolelle. Tällöin rakenteet on tehtävä sellaisiksi, että ne kestävät tulvivan veden haittavaikutukset tai alapohjat on varustettava ponttoniperustuksilla, jotka nostavat rakennusta tulvaveden mukana.*

Asemakaava sisältää Kylmälahden vesialuetta 3,9 hehtaaria. Kalasatamaan liittyvä vesialueen osa on varattu venelaitureita varten.



### Asemakaavan mitoitus

Asemakaavan pinta-ala on 21,68 ha, josta katu-, liikenne-, virkistys- ja vesialueet käsittävät 14,51 ha. Korttelialueita on 7,18 ha eli 33 % kaava-alueesta.

Määrätietoa korttelialueista:

	kortteliala m <sup>2</sup>	kerrosala k-m <sup>2</sup>	Asunnon keski- koko k-m <sup>2</sup> (h-ala)	asuntojen lukumäärä	asukkaita*
<b>AR**</b>	8 413	2 420	80 (65 m <sup>2</sup> )	30	54
<b>AP**</b>	5 611	1 500	125 (100 m <sup>2</sup> )	12	33
<b>AO</b>	39 503	10 730	160 (130 m <sup>2</sup> )	44	145
<b>Y</b>	7 150	860			
<b>P</b>	7 752	7 800			
<b>EN</b>	3 268	800			
<b>yhteensä</b>	<b>71 678</b>	<b>24 110</b>		<b>84</b>	<b>232</b>

\* asukkaita keskimäärin asunnossa  
AR 1,8 AP 2,8 AO 3,3 asukasta

\*\* kerrosala ilman at -rakennusoikeutta

Kaupungin omakotitonttien tarjontaa asemakaava lisää 44 tontilla. Niiden keskimääräinen koko on 900 m<sup>2</sup>.

### Nimistö

**Kylmälahti**; Hakotaurin ja Kylmäniemen välisen lahden vanha nimi. Nimi on muutunut 1930-luvun kartoissa Kylmäniemenlahdeksi, joka on käytössä kömpelö eikä kuvaa sijaintia oikein.

**Kylmälahden kalasatama**; aikaisemmin Kylmäniemen kalasatama, nimen muutos liittyy edelliseen, satama ei sijaitse niemessä.

Katujen nimistössä näkyy suojellun kalasataman vaikutus. Parkaasitie on ollut käytössä rantaan johtavana tienä (parkaasi = merikelpoinen avovene). Tie muuttuu ruutukaava-alueen koordinaatiston mukaiseksi kaduksi nimeltä **Parkaasinkatu**. Edelliseen katuun liittyvä rannan suuntainen katu on **Pauhapaatinkatu** (pauha-



paatti = kalastusvene silakan kalastamiseen matalilla kutualueilla mm. Raahen Pauhan saarella).

**Hailikatu, Hailipuisto;** kalasatamaan johtava puistoyhteys. (haili, vanha nimitys tärkeimmälle saaliskalalle silakalle.)

**Holotnapuisto;** Kylmälahden rannan puisto. (holotna = kylmä, paikallinen murre-sana)

**Härkäsalmenpuisto** on maatonut entinen Härkäsalmi Hakotaurin ja Pitkänkarin välissä.

**Kylmälahdentie** on olemassa olevan pääkokoojaväylän nimi. Tietä jatketaan kokoojaväylänä kiertämään Kylmälahden pohjukan sairaala-alueelle saakka. Kulkijoiden orientoitumisen vuoksi on tärkeää, että pääyhteydet jatkuvat samannimisinä, kun tiekin jatkuu.

Kveekarinkatu -nimi esiintyy jatkossa länsipuolen vireillä olevassa asemakaavassa tonttikadun nimenä samalla paikalla, mihin brittiläiset kveekarit ovat lahjoittaneet tienrakennusavustusta Olannin sodan aikoihin.

## 8 LIIKENNEVERKKO

### Pääkadut

Keskusta-alueen pohjoispuolisten alueiden kehittämisen lähtökohtana on ajoneuvo-liikenteen liikennekuormituksen jakaminen tasaisesti koko liikenneverkolle. Uusilla katuyhteyksillä helpotetaan liikennettä käyttämään yhteyttä Kveekarinkatu – Kylmälahdentie - Vilpuntie idän suuntaisilla matkoilla.

Liikennejärjestelmää on kehitetty edelleen keskusta-alueen pohjois- ja länsipuolisten uusien asemakaavojen synnyttämän liikenteen hallitsemiseksi. Lähtökohtana on ajoneuvo-liikenteen liikennekuormituksen jakaminen tasaisesti koko liikenneverkolle. Uudella kokoojakatujen ketjulla helpotetaan keskustan asumisolosuhteita ja liikennettä. Kokoojakadut muodostavat keskustaa kiertävän kehätien, joka liittyy pääkatuverkkoon lännessä Merikadulle ja idässä Vilpuntien kautta Oulunväylälle.

Liikenneverkkokuvassa on esitetty keskeiset verkon liikenneväylät ja niille vuodelle 2030 ennustetut liikennemäärät.



### *Liikenteen häiriöt*

Liikenteen aiheuttama melu nousee pääkokoojateillä, kun on kehätie valmis. Samassa suhteessa liikenteen häiriöt kehän sisäpuolella vähenevät.

Vuoteen 2030 mennessä arvioidaan Kylmälahdentien liikennemääräksi noin 2100 ajoneuvoa/vrk. Tällöinkään liikennemelu ei aiheuta haittaa, kunhan asuinrakennusten ja tonttien suunnittelussa huomioidaan kaavan antamat määräykset ja ohjeet.

Asemakaavassa kokoojateiden lähimpien tonttien rakennusten sijoittelulla piha-alueiden melutaso saadaan hyvälle tasolle. Lähimpien uudisrakennusten sisätilojen melun hallitsemiseksi edellytetään ikkunoilta äänen eristävyttä 35 dbA. Tämä täyttyy nykyisillä energialla säästävillä ikkunaratkaisuilla.

### *Kevyt liikenne*

Kylmälahdenranta on lyhyiden etäisyyksien aluetta, jossa valtaosa palveluista mm. päivittäistavarakaupat, koulut jne. ovat helposti saavutettavissa jalan ja pyörällä.

Palvelujen saatavuus jalan ja pyörällä varmistetaan myös jatkossa asumisen ja palveluiden sijoittelulla, Kylmälahdenrannan kaava-alueen viereen on suunnitteilla lähikaupan ja päiväkodin korttelit.

Keuyen liikenteen hyvät yhteydet varmistetaan hyvillä ja turvallisilla yhteyksillä alueen sisällä, alueelta keskustaan ja merkittäville työpaikka-alueille. Keuyen liikenteen yhteydet sijoittuvat teiden erillisille kaistoille tai puistomaisiin ympäristöihin. Risteämiset ajoneuvoliikenteen kanssa sijoittuvat turvalliisiin kohtiin teiden risteyskohtiin ja kohdat varustetaan keskisaarekkein.

### *Joukkoliikenne*

Keskeisten alueiden liikennesuunnittelussa tutkittiin ns. CITY-liikenteen toteutusmahdollisuuksia Raahen keskeisillä alueilla. Suunnitelmassa todettiin yhden mahdollisen reittivaihtoehdon kulkemista sairaalan ja linja-autoaseman välillä, joka palvelisi hyvin keskusta-alueen pohjoispuolista maankäyttöä ja pienentäisi mm. oman auton käyttötarvetta.

## **9 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET**

### *Vaikutukset kaupungin asuntotarjontaan*

Asemakaava lisää Raahessa kysytyjä palvelujen läheisten omakotiasuntojen tarjontaa. Nykyisellä rakentamisvauhdilla pientalojen lukumäärä vastaa noin kahden vuoden Raahen alueen rakentamistarvetta. Toteutus 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*

Kylmälahdenrannan pientaloalueesta syntyy ympäristöstä erottuva kokonaisuus, joka täydentää ruutukaava-alueen pohjoisosia toiminnallisesti, liikenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti.

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



### *Vaikutukset liikenneverkkoon*

Uusi liikenneverkko selkeyttää kokoojakatujen ja tonttikatujen hierarkiaa. Ajoneuvoliikenteen kasvu aiheuttaa liikennehäiriön kasvua vanhan kaupungin kaduilla, ellei liikenteen ohjaamista varten suunniteltua kehätietä toteuteta rakentamisen tahdissa.

Kevyen liikenteen verkoston kehittämisessä on otettu huomioon tiiviin uudisrakentamisen mukanaan tuomat liikenneturvallisuusriskit. Riskien minimointiin on pyritty sekä kevyen liikenteen että katuverkon kehittämissesityksillä, mm näkymien avartamisella, katualueelle osoitetuilla hidastavilla aiheilla ja risteämäkohtien saarekkeilla.

### *Vaikutukset kunnallistekniikkaan*

Kunnallistekniikkaa sijoittuu pääosin asemakaavan katualueille. Vihannista ja Patti-joelta tuleva paineviemäri on säilytetty nykyisellä paikallaan, mikä lisää kaavaratkaisun taloudellisuutta. Muut nykyiset vesijohto-, viemäri- sekä sähköverkot on mitoitettu vähäiselle käytölle ja ne joudutaan uusimaan. Tiivis rakenne mahdollistaa taloudellisesti toimivien energiajakeluverkostojen laajentamisen alueelle.

### *Sosiaaliset ja kulttuurivaikutukset*

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

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

## **10 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Alueen kunnallistekniikan toteuttaminen aloitetaan asemakaavan saatua lainvoiman. Kunnallistekniikka valmistuu käyttöön otettavaksi keväällä 2014.

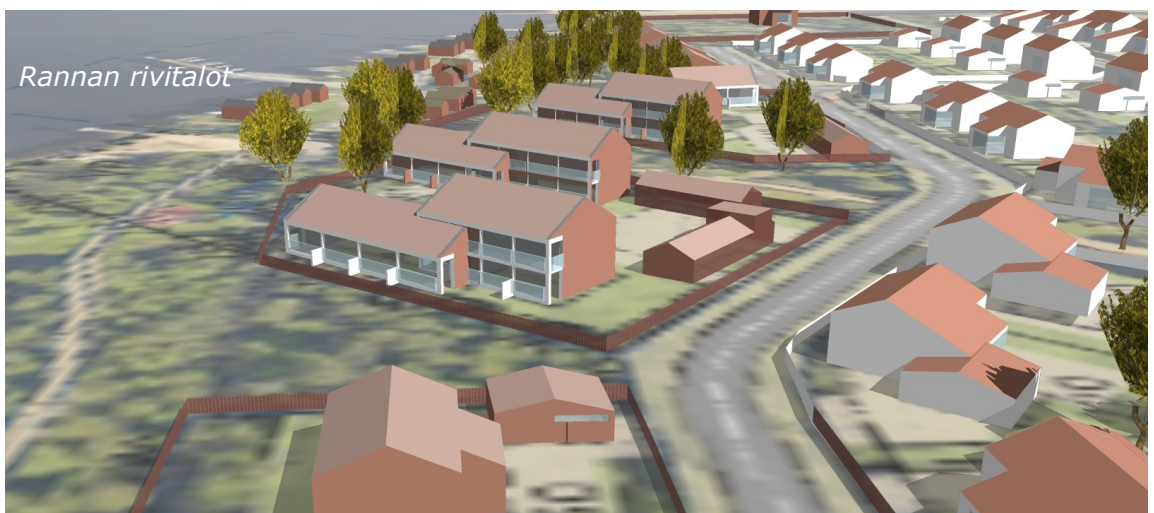
Asuntorakentaminen aloitetaan omakotitonttien jakamisella syksyllä 2013. Rakentamaan alueelle pääsee keväällä 2014.

Kylmälahdentien jatkaminen Kylmälahdenrannan pientaloalueen kohdalle toteutetaan ensivaiheessa.

Raahessa 4. päivänä maaliskuuta 2013

Kaija Seppänen  
Kaavoituspäällikkö

Esko Puijola  
Kaavoitusarkkitehti



## 11 SELVITYSAINEISTO

1. Asemakaavan muutos 218, lähtötiedot ja alueen historialliset kartat, raportti 2011
2. Kylmälahden kalasatama, Rakennushistoriallinen inventointi 18.10.2011
3. Kylmälahdenrannan pientaloalue, 3d mallinnus 2013
4. Pitkänkarin itäosan ja Kylmälahden maaperä- ja rakennettavuusselvitys, Geobotnia 23.3.2012
5. Luonto- ja kasvillisuusselvitys 2011, Särkän Perennataimisto
6. Liikenneympäristö ja kaavaehdotuksen katusuunnitelmat, Solutra Oy, 2013
7. Hakotaurin jätevesipuhdistamon ympäristömeluselvitys 14.3.2005
8. Hakotaurin jätevesipuhdistamon hajupäästöjen leviämisseelvitys 2005









*Tilastolomake***A**

AP	0,5674 ha	10.6 %	
AR-18	0.8413 ha	15.5 %	
<u>AO-18</u>	<u>3.9503 ha</u>	<u>73.7 %</u>	
Yhteensä A	5,3590 ha	100.0 %	24.7 %

**P**

<u>P-ys</u>	<u>0.7752 ha</u>	<u>100.0 %</u>	
Yhteensä P	0.7752 ha	100.0 %	3.6 %

**Y**

YL	5.4760 ha	80.5 %	
<u>YS</u>	<u>0.1084 ha</u>	<u>19.5 %</u>	
Yhteensä Y	0.1084 ha	100.0 %	3.3 %

**V**

VP	1.8059 ha	33.0 %	
<u>VL</u>	<u>3.6701 ha</u>	<u>67.0 %</u>	
Yhteensä V	5.4760 ha	100.0 %	25.3 %

**L**

Kadut	3.5518 ha	84.2 %	
<u>LV/s</u>	<u>0.6673 ha</u>	<u>15.8 %</u>	
Yhteensä L	4.2191 ha	100.0 %	19.5 %

**E**

<u>EN</u>	<u>0.3268 ha</u>		
Yhteensä E	0.3268 ha	100.0 %	1.5 %

**S**

<u>SL-18</u>	<u>0.9000 ha</u>		
Yhteensä M	0.9000 ha	100.0 %	4.2 %

**W**

<u>3.9137 ha</u>			
Yhteensä W	3.9137 ha	100.0 %	18.0 %

---

<b>Koko kaava-alue</b>	<b>21.6848 ha</b>		100 %
------------------------	-------------------	--	-------