



Asemakaavaselostus 21.6.2006

Pyhtilä 1: asemakaava ja asemakaavojen muutokset (Akm 197)

Asemakaava koskee kortteleita 5001 - 5016 ja korttelin 98 tonttia 8.

Asemakaavan muutokset koskevat korttelin 88 tonttia 1 ja korttelin 98 tonttia 7.



Suunnittelualueen sijainti.

Vireilletulosta ilmoittaminen 3.3.2006

Tekninen lautakunta 11.4., 9.5.2006

Kaupunginhallitus 15.5., 26.6.2006

Kaupunginvaltuusto 28.6.2006

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	4
1.2	KAAVAN TARKOITUS	4
1.3	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	4
1.4	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA.....	5
2	TIIVISTELMÄ	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
	3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
	3.1.2 Luonnonympäristö	7
	3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
	3.1.4 Maanomistus	11
3.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	11
	3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN.....	12
4.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	12
	4.2.1 Osalliset.....	12
	4.2.2 Vireilletulo	12
	4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	12
4.3	SUUNNITTELU- JA PÄÄTÖKSENTEKOVAIHEET SEKÄ OSALLISTUMISMENETTELYT	14
4.4	MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOON OTTAMINEN.....	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAAUS	25
5.1	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	25
	5.1.1 Tonttikoot ja katunäkymät.....	25
	5.1.2 Katuverkko ja kulkuyhteydet	25
	5.1.3 Viheralueet ja uuden ja vanhan yhteensovittaminen.....	25
	5.1.4 Mitoitus	26
5.2	ALUEVARAUKSET	26
	5.2.1 Korttelialueet.....	26
	5.2.2 Muut alueet.....	27
5.3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	28
	5.3.1 Vaikutusten arviointi.....	28
	5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	28
	5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	28
5.4	NIMISTÖ.....	29
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	29
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	29

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Raahen kaupungin omistamia tiloja Pattijoen kylässä Rn:ot 13:518,21:59, 21:72, 21:158, 21:160 ja 21:178.

Yksityisten omistamia tiloja Pattijoen kylässä Rn:ot 21:81, 21:94, 21:117 ja 193:1.

Asemakaavan muutos koskee:

50. kaupunginosan korttelin 88 tonttia 1 ja korttelin 98 tonttia 7.

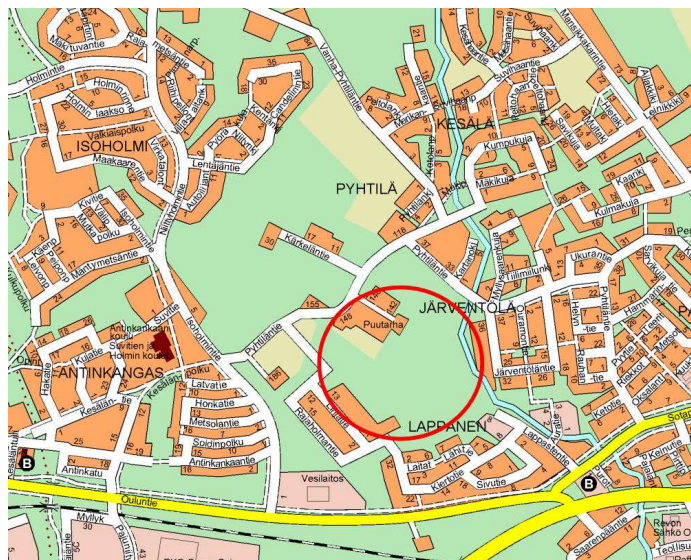
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksilla muodostuvat:

50. kaupunginosan korttelit 5001-5016, korttelin 88 tontti 1, korttelin 98 tontti 8 sekä viher- ja katualueet.

Sitovalla tonttijaolla muodostuvat:

50. kaupunginosan,

- korttelin 5001 tontit 1-2; korttelin 5002 tontit 1-7;
- korttelin 5003 tontit 1-4; korttelin 5004 tontit 1-3;
- korttelin 5005 tontit 1-4; korttelin 5006 tontit 1-4;
- korttelin 5007 tontit 1-3; korttelin 5008 tontit 1-4;
- korttelin 5009 tontit 1-3; korttelin 5010 tontit 1-2;
- korttelin 5011 tontit 1-2; korttelin 5012 tontit 1-4;
- korttelin 5013 tontit 1-3; korttelin 5014 tontit 1-3
- korttelin 5015 tontit 1-2; korttelin 5016 tontit 1-3
- korttelin 98 tontti 8; korttelin 88 tontti 1.



Alueen sijainti

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee 50. kaupunginosassa (Pattijoki) noin 2,5 kilometriä kaupungin keskustasta itään. Se sijoittuu Ouluntien, Isoholmintien, Pyhtiläntien ja Lappasenojan rajaamalla alueelle siten, että etelä- ja länsipuolella suunnittelualue rajautuu Pattasen alueen asutukseen, idässä Järventölän alueen asutukseen ja pohjoispuolella mm. Pattijoen puutarhan alueeseen. Kooltaan suunnittelualue on 14 ha.

1.2 Kaavan tarkoitus

Alueen rakentamisella pyritään tiivistyvään ja taloudelliseen yhdyskuntarakenteeseen, jolloin tukeudutaan jo olemassa oleviin palveluihin ja infrastruktuuriin. Alueen käyttöönotto täydentää jo olevaa yhdyskuntarakennetta ja on kestävä kehityksen mukaista, koska alue saadaan kytettyä aiemmin rakennettuun yhdyskuntarakenteeseen.

Alueen suunnittelussa pyritään huomioimaan luonteva liittyminen olevaan katuverkkoon sekä katkeamattomien viheryhteyksien jatkuminen alueen läpi. Erityisesti pyritään huolehtimaan riittävien viheralueiden ja sujuvien viheryhteyksien turvaamisesta. Liikennesuunnittelussa huolehditaan erityisesti turvallisten ja sujuvien kevyenliikenteen reittien aikaansaamisesta.

Alueesta on tarkoitus luoda viihtyisä ja omaleimainen uusi asuntoalue, joka täydentää ja rikastuttaa raahelaista asuinympäristöä ja tonttitarjontaa.

Kaavamuutoksella korttelin 98 tontilla 7 sijaitseva 270 m² suuruinen tontin osa liitetään saman korttelin tonttiin 8, jolloin tonttijako on kiinteistörajojen mukainen. Korttelissa 88 kaavamuutoksella liitetään Raahen Autopelti Oy:n ostama kaavoittamaton lisäalue tonttiin 1 ja turvataan yrityksen laajenemismahdollisuudet niin, ettei viereisille asuinkortteleille aiheudu laajenevastakaan toiminnasta häiriöitä.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Kaavakartta ja -määräykset

Liite 2. Havainnekuva

Liite 3. Ilmakuva

Liite 4. Tilastolomake

Liite 5. Ote maakuntakaavasta

Liite 6. Ote Pattijoen kirkonkylän osayleiskaavasta, KV hyv. 10.11.1993

Liite 7. Ote Raahen taajamayleiskaavaluonnoksesta, 24.3.2006

Liite 8. Ote maaperä- ja rakennettavuusselvityksestä (Raahen taajamayleiskaavan maaperä ja rakennettavuus 20.1.2005, Suunnittelukeskus Oy)

Liite 9. Ote luontoselvityksestä (Raahen taajamayleiskaava, Luontoselvitys ja luontokohteiden inventointi 24.11.2004, Suunnittelukeskus Oy)

Liite 10. Ote maisemaselvityksestä (Raahen taajamayleiskaava, Maisemaselvitys 20.1.2005, Suunnittelukeskus Oy)

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Pyhtilän alueen maaperätutkimus 2006, PSV – Maa ja Vesi Oy
2. Antinkankaan pohjavesialueen suojelusuunnitelma, PSV 1993

Raahessa 21.6.2006

Jyrki Määttä

Kaavasuunnittelija

2 TIIVISTELMÄ

Entisen kuntarajan tuntumassa sijaitseva Pyhtilän alue on asemakaavoitetun alueen keskellä sijaitseva n. 66 ha:n suuruinen kaavoittamaton aluekokonaisuus, joka tullaan kaavoittamaan asuinkäyttöön useamassa vaiheessa. 14 ha:n suuruinen Pyhtilä 1 –alue sijaitsee Pyhtilän alueen eteläosassa. Pyhtilän alueen rakentamisella pyritään tiivistyvään ja taloudelliseen yhdyskuntarakenteeseen, jolloin tukeudutaan jo olemassa oleviin palveluihin ja infrastruktuuriin. Alueen käyttöönotto täydentää jo olevaa yhdyskuntarakennetta ja on kestävä kehityksen mukaista, koska alue saadaan kytkettyä aiemmin rakennettuun yhdyskuntarakenteeseen.

Suunnittelualue sijaitsee noin 2,5 kilometriä Raahen kaupungin keskustasta itään. Suunnittelualueella on yksi 1995 rakennettu omakotitalo, muuten alue on rakentamatonta metsä- ja peltoaluetta.

Nyt laadittava Pyhtilä 1 –asuntoalueen asemakaava mahdollistaa 51 uuden omakoti- ja kahden rivitalotontin muodostamisen Pyhtilän alueen eteläosaan. Kaavaan sisältyy myös yksi aiemmin rakennettu omakotikiinteistö. Uusia kortteleita muodostuu 16 kpl. Alueesta on tarkoitus luoda viihtyisä ja omaleimainen uusi asuntoalue, joka täydentää ja rikastuttaa raahelaista asuinympäristöä ja tonttitarjontaa. Pyhtilä 1 -alueen tonttikoot vaihtelevat tiiviistä keskiväljiin ja väljiin, 750-1600 m². Koko alueen tonttien keskikoko on n. 1155 m².

Uusi kaava-alue liittyy olevaan katuverkkoon Lappastentien jatkeen välityksellä. Jatkossa Lappastentie tulee olemaan koko Pyhtilän alueen halki etelä-pohjoissuunnassa kulkeva pääkatu.

Tärkeänä tavoitteena on ollut myös turvallisen ja selkeän katuverkoston aikaansaaminen ja sujuvat kevyenliikenteenyhteydet. Alueen suunnittelussa on pyritty huomioimaan luonteva liittyminen olevaan katuverkkoon sekä katkeamattomien viheryhteyksien jatkuminen alueen läpi. Viherväylät tukeutuvat kevyenliikenteen väyliin ja muuhun katuverkkoon, jolloin yhteydet alueen läpi ja ulkopuolelle muodostuvat katkeamattomiksi.

Riittävien viheralueiden ja sujuvien viheryhteyksien lisäksi on tavoitteena ollut myös metsänreunavyöhykkeiden säilyttäminen. Uuden ja vanhan aluerakenteen yhteensulautumista on pyritty pehmentämään uusin ja vanhojen korttelialueiden väliin jätettävillä metsäkaistoilla, jotka toimivat sekä kulkuväylinä että näköesteinä.

Raahen kaupunki omistaa pääosan nyt kaavoitettavasta alueesta. Tämän alueen pohjoispuoli on vielä pääasiassa yksityisomistuksessa.



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Entisen kuntarajan tuntumassa sijaitseva Pyhtilän alue on asemakaavoitetun alueen keskellä sijaitseva n. 66 ha:n suuruinen kaavoittamaton aluekokonaisuus, joka tullaan kaavoittamaan asuinkäyttöön useammassa vaiheessa. 14 ha:n suuruinen Pyhtilä 1 –alue sijaitsee Pyhtilän alueen eteläosassa.

Suunnittelualue sijaitsee noin 2,5 kilometriä kaupungin keskustasta itään. Se sijoittuu Ouluntien, Isoholmintien, Pyhtiläntien ja Lappasenojan rajaamalle alueelle siten, että etelä- ja länsipuolella suunnittelualue rajautuu Pattasen alueen asutukseen, idässä Järventölän alueen asutukseen ja pohjoispuolella mm. Pattijoen puutarhan (entinen Kiviojan puutarha) alueeseen. Suunnittelualueella on yksi 1995 rakennettu omakotitalo, muuten alue on rakentamatonta metsä- ja peltoaluetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen kaakkoisosassa oleva ojalinjoiensa kohdalta metsitynyt vanha peltoalue käsittää n. kolmanneksen koko suunnittelualueesta. Pello rajautuu eteläosastaan Raahen Autopelti Oy:n tonttiin ja puistoalueeseen. Suunnittelualueen pohjois- ja länsiosat ovat enimmäkseen mänty- ja kuusivaltaista sekametsää, alueen itäreunassa kasvaa koivikkoa. Alueen länsipuolen mäntyvaltainen metsä rajautuu lounaassa Linjatien varren omakotiasutukseen.

Alue sijaitsee Antinkankaan pohjavesialueen pohjaveden varsinaisella muodostumisalueella. Pohjavesi on Pyhtilän alueella lähellä maanpintaa, alueen läheisyydessä sijaitsevan Antinkankaan vedenottamon lopetettua toimintansa on pohjavedenpinta alueella jonkin verran noussut. Vuosina 2002-2006 on pohjavesi Antinkankaan sähköisessä mittauspisteessä ollut alimmillaan tasolla +5,20 ja korkeimmillaan tasolla +6,20. Suunnittelualueella maaperätutkimusten yhteydessä mitattu pohjavedenpinnantasoo maaliskuussa 2006 oli n. 1,5 metrin päässä mittauspisteen maanpinnan tasosta. Vuotuisen seurannan perusteella pohjaveden pinnan voi olettaa nousevan maaliskuun tasosta kesään mennessä n. 0,5 metriä, tällöin pohjaveden pinta on n. 1 metrin etäisyydellä maanpinnasta. Korkealla oleva pohjavesi onkin otettava huomioon kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä. Kellarillisten talojen rakentamista ei alueelle tulla sallimaan. Suunnittelualueen itäpuolella virtaava Lappasenoja on tärkeä hule- ja pohjavesien purku-uoma.

Suunnittelukeskus Oy on vuosina 2004-05 laatinut perusselvityksiä Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyötä varten. Luonto-, samoin kuin maisemaselvityksessäkään ei Pyhtilän alueelta ole löytynyt merkittäviä arvoja.

Maisemarakenne ja maisemakuva

Maisemarakenteellisesti aluetta on hallinnut metsän reunustama peltoaukea. Viljelyn loputtua ja alueen pellon ojalinjojen vesakoitumisen ja puuston kasvun myötä on avaran peltomaiseman arvo kuitenkin vähentynyt. Alueen itäreunassa virtaavan Lappasenojaa reunustaa luontaisesti kasvanut lehtipuusto.



Kuva 1. Lappasenoja.

Pinnanmuodostus

Pinnanmuodoiltaan alue on tasaista, maanpinnan korkeusvaihtelu on koko alueella n. 3 metriä, pääosalla alueesta maanpinnan korkeus vaihtelee +6.5 ja +7.5 metrin välillä. Alueen pohjoisosassa sijaitseva korkein kohta on tasolla +9.0 metriä.

Maaperä ja rakennettavuus

Pyhtilän alueella kevättalvella 2006 tehtyjen maaperätutkimusten perusteella Pyhtilän alue voidaan jakaa rakennettavuuden perusteella kahteen osaan: länsi-eteläosan rakentamiseen hyvin soveltuvaan alueeseen ja kohtalaisesti rakentamiseen soveltuvaan alavahko peltoalueeseen. Tutkimuksen harvasta pistevälistä ja pohjasuhteiden vaihtelevuudesta johtuen aluerajausta ei ole voitu kuitenkaan tarkasti määrittää.

Rakennettavuusselvityksessä annetut ohjeet perustamisesta ja pohjarakennustoimenpiteistä on tarkistettava tontti- ja rakennuskohtaisesti.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelukeskus Oy on vuonna 2004 laatinut kaupunkikuvaselvityksen Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyötä varten. Selvityksessä todettiin Pyhtilän alueen eteläpuolella olevan kaupunkikuvalista kehittämistarvetta.

Suunnittelualue on yhtä omakotitaloa lukuunottamatta rakentamaton, mutta alue rajoittuu rakennettuihin alueisiin. Alueen pohjoispuolella on Pattijoen puutarhan alue kasvihuoneineen sekä muutamia asuinrakennuksia. Muilla ilmansuunnilla suunnittelualue rajautuu asemakaavoitettuihin asuntoalueisiin.

Lappastentien eteläpuolella on ensin rakentamaton ja vesakoitunut AL-kortteli, jonka jälkeen KLT-1-kortteli, jossa sijaitsevat autoliike Juhan auto ja autopeltikorjaamo Raahen Autopelti Oy. Lappastentien pohjoispuolella on rakennettu AL-kortteli, sen jälkeen kadun varressa on puistokaista, jonka takana kaksi TY-kortteliä, joissa sijaitsevat mm. kierrätyskeskus ja LVI-liike sekä varastoja. Kaupunkikuvallinen kehittämistarve tällä alueella kohdistuu ennen kaikkea Lappastentien alkupään katunäkymiin.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen pohjoispuolta lukuunottamatta alue rajautuu asemakaavoitettuihin asuntoalueisiin. Pyhtilän alue sijoittuu aivan Raahen kaupungin ja Pattijoen kunnan entisen rajan tuntumaan. Suunnittelualueella ei ole katuja eikä putkistoja.

Asuminen

Asuminen alueen tuntumassa painottuu etupäässä omakotitaloihin, Lappasenojan toisella puolella sijaitsevalla Järventölän alueella on lisäksi myös rivitaloja. Pyhtilän kaavoittamattomalla alueella talot sijoittuvat pääasiassa Pyhtiläntien varrelle. Suunnittelualueella on neljä yksityisomistuksessa olevaa tilaa, joista yhdelle on rakennettu talo v.1995.

Palvelut ja työpaikat

Pyhtilä 1 –alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin: Raahen keskustan palvelut sijaitsevat n. 2,5 kilometrin päässä alueesta, Antinkankaan koulu sijaitsee n. 0,5 ja Pattasten koulu n. 1 km:n päässä. Lähin päivittäistavarakauppa on n. 300 m:n päässä, ja mm. pizzeria ja parturi löytyvät n.200 metrin päästä Lappastentien ja Sotaplassintien kulmasta.

Virkistys

Alue on palvellut lähiasukkaita niin ulkoilu-, marjastus- kuin sienestyspaikkanakin. Jatkossa ulkoilukäyttö on edelleen turvattu asuinkortteleiden väliin jätettävien alueen halki kulkevien ja oleviin puisto- tai metsäalueisiin yhtyvien viheralueiden ansiosta. Viittä tonttia lukuunottamatta jokainen tontti rajoittuu viheralueeseen.

Alueen pohjoisreunan halki, puutarhan eteläpuolella kulkee moottorikelkkaura, jolle on jatkossa etsittävä sopivampi paikka.

Liikenne

Julkisen liikenteen vuoroväli vaihtelee 20 minuutista 1,5 tuntiin. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee Ouluntien ja Sotaplassintien varressa n. 300 ja 400 m päässä alueesta. Tulevaisuudessa Lappastentien ja Pyhtiläntien rakentaminen pääkaduiksi tuonee pysäkit entistä lähemmäksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue on rakentamaton eikä alueelta ei ole löydetty muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Alueen pohjoispuolella on pohjoisimman korttelin ulkorajan suuntainen puutarhalle vievä 20 kV sähkölinja. Samoin alueen eteläisimmän korttelin halki kulkee itä-länsi-suuntainen 20 kV sähkölinja. Kaavakarttaan sähkölinjoja varten on merkitty 10 metrin levyinen johtokatu, samoin kaavakarttaan on merkitty olevien pylväsmuuntajien ja tulevien puistomuuntajien paikat. Alueen uusi sähköverkko rakennetaan maakaapelein. Olevien ilmajohtojen lähelle rakennettaessa on noudatettava sähköyhtiön antamia suojaetäisyyksiä.

Kaukolämpöön alue kytketään Lappastentien päästä. Alueen kaukolämmön rakentamisesta vastaa Raahen Energia.

Aluetta ympäröivä rakennuskanta on kytketty vesihuoltoverkkoon ja myös uusi alue voidaan kytkeä samaan verkkoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Liikennemelun suhteen alue sijaitsee riittävän etäällä melunlähteistä: Valtatie 8 sijoittuu alueen eteläpuolelle lähimmillään n. 500 metrin päähän ja rautatie n. 400 metrin päähän. Melun suhteen päähuomio kiinnittyykin lähialueen olevan asutuksen olosuhteiden parantamiseen: Valtatien varrella on asutusta melualueella molemmin puolin tietä. Valtatie 8 varteen on suunnitteilla meluaita.

Pyhtilän alueella liikennöinti tapahtuu taajamanopeuksilla. Melua häiritsevämpää onkin alueen sisäinen liikenne. Varsinkin Kiertotiellä läpi-ajosta johtuvaa haittaa saadaan uusilla liikennejärjestelyillä pienennettyä. Uuden alueen kadut ovat pääasiassa umpikatuja.

Alueen pohjoispuolella sijaitsevan Pattijoen puutarhan (entinen Kiviojan puutarha) kasvihuoneiden valot voivat lähimpiä asukkaita jonkin verran häiritä. Puutarhan ja uuden asutuksen väliin onkin kuitenkin jätetty ka-peimmillaankin n. 20 metrin levyinen havupuuta kasvava metsäkaista.

Alueen pohjoisreunassa kulkee moottorikelkkaura, joka Lappasenojan vieressä kääntyy pohjoiseen Lappasenojan vartta noudatellen. Kelkkailusta aiheutuvan melun ja hajun takia on alueen rakentamisen myötä kelkkauralle etsittävä toinen reitti.

Asumisen kannalta voidaan oleva teollinen toiminta kokea häiritseväksi. Raahen Autopelti Oy, joka sijaitsee kaavoitettavan alueen kaakkoisnurkassa, on keskittynyt peltikorjauksiin ja automyyntiin. Toiminta tapahtuu kuitenkin sisätiloissa ympäristöhäiriötä aiheuttamatta. Oleva kaava on

edellyttänyt toiminnalta ympäristöhäiriöttömyyttä, myös kaavamuutoksen yhteydessä asia on huomioitu. Asumisen ja teollisen toiminnan rinnakkaineloa pyritään kaavamääräysten lisäksi helpottamaan asuin- ja KTY-tonttien välisellä 15 metrin levyisellä istutettavalla puistokaistalla. Puistoalueen lisäksi KTY-tontin rajalla on viiden metrin levyinen istutusvyöhyke.

Alueen läheisyydessä sijaitsevan Antinkankaan varalämpölaitoksen ympärillä on 100 metrin suojavyöhyke. Lähimpänä varalämpölaitosta oleva Pyhtilä 1 –alueen luoteisnurkka on n. 350 metrin päässä laitoksesta, joten lämpölaitoksen toiminnasta ei uudelle alueelle aiheudu haittaa. Oma vaikutuksensa ilmanlaatuun on myös katupölyllä ja Rautaruukilla. Yhteenvetona voidaan todeta, että ilmanlaatu on alueella hyvä.

3.1.4 Maanomistus

Raahen kaupunki omistaa pääosan nyt kaavoitettavasta alueesta. Suunnittelualueella on neljä yksityisomistuksessa olevaa tilaa, joista yhdelle on rakennettu talo v.1995. Rakentamattomat tilat on kaavassa istutettu osaksi kortteli- ja tonttikokonaisuutta. Suunnittelualueen pohjoispuoli on vielä pääasiassa yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 17.2.2005 vahvistamassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta

Yleiskaava

Pattijoen kirkonkylän osayleiskaava, 28.6.1993 (oikeusvaikutukseton)

Osayleiskaavassa alue on merkitty asuntoalueeksi (A), virkistysalueeksi (V) ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi (TY).

Työn alla olevassa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja virkistysalueeksi (V).

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, alueen etelä- ja lounaisosaa koskenut rakennuskaava vuodelta 1971 on kumottu 5.9.1979. Sii- nä alue oli omakotialuetta.

Rakennuskiellot

Raahen kaupunginhallitus on 16.2.2005 päätöksellään § 102 jatkanut alueen rakennuskieltoa kahdella vuodella. Rakennuskielto tullaan päättämään Pyhtilän ensimmäisen vaiheen osalta samassa yhteydessä, kun asemakaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Tällöin raken-

nuskielto kumoutuu nyt kaavoitettavan alueen osalta. Muilta osin rakennuskielto jää voimaan hallituksen päätöksen mukaisesti.

Tehdyt selvitykset ja inventoinnit

Pyhtilän alueen maaperätutkimus 2006, PSV – Maa ja Vesi Oy

Antinkankaan pohjavesialueen suojelusuunnitelma, PSV 1993

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Pyhtilän alue on sijainniltaan keskeinen ja alueen rakentamispaineet ja odotukset alueen suhteen ovat kovat. Pyhtilän 1 –alueen asemakaavan laadinta sisältyy vuoden 2006 kaavoitusohjelmaan.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Alueen suunnittelu on tapahtunut vuorovaikutuksessa hankkeessa mukana olevien osallisten ja viranomaisten kanssa. Osallisia ovat kaikki, joiden oloihin asemakaava saattaa vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa alueen kaavoitus koskee. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisia ovat mm. kaavoitettavan alueen sekä lähialueiden maanomistajat, yrittäjät ja asukkaat, Raahen kaupungin tekninen keskus, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymä, Pohjois-Pohjanmaan liitto ja Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus.

4.2.2 Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu sanomalehti Raahen Seudussa 3.3.2006 ja kaupunkilehti Raahelaisessa 4.3.2006. Lisäksi vireilletulosta ilmoitettiin kaupungin ilmoitustaululla ja Internetissä.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Tekninen lautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 28.2.2006. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä teknisen keskuksen kaavoitusyksikössä ja Internetissä.

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen kokouksessaan 11.4.2006, jonka jälkeen se oli esillä teknisen keskuksen kaavoitusyksikössä mielipiteiden esittämistä varten 13.4 - 26.4.2006. Kaavaluonnos oli nähtävillä myös Internetissä. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Museovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Raahen kaupungin

ympäristölautakunnalta, Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymältä, Tiehallinnon Oulun tiepiiriltä, Raahen Vesi Oy:ltä, Pohjanmaan PPO Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä ja Vattenfall Verkot Oy:ltä.

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 9.5.2006 esittää kaupunginhallitukselle kaavan asettamista virallisesti nähtäville.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 15.5.2006 asettaa asemakaavan ja asemakaavan muutokset sekä tonttijakoehdotuksen virallisesti nähtäville 19.5.-19.6.2006 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotus oli nähtävillä myös Internetissä. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymältä, Tiehallinnon Oulun tiepiiriltä, Raahen Vesi Oy:ltä, Pohjanmaan PPO Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä ja Vattenfall Verkot Oy:ltä. Nähtävilläpidon aikana kaavasta jätettiin kolme kaavamuistutusta. Kaavalausunnot ja kaavamuistutukset vastineineen sekä ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan tehdyt muutokset/tarkistukset ilmenevät kohdasta 4.4. : Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen.

Nähtävillä pidon jälkeen kaavaan on tehty seuraavat muutokset:

- Lisätty kaavakarttaan julkisivun enimmäiskorkeus (merkintä oli selityksissä mutta puuttui kortteleista),
- sähköjohtoa varten varattu alueen osa poistettu korttelista 5002,
- Lisätty asemakaavamääräyksiin kohta: ”Koko Pyhtilä 1 –asuntoalue on Antinkankaan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. ”
- Pv/s1 –merkinnän selitys ”Vesioikeuden vahvistama vedenottamon lähisuojavyöhykkeen raja” korjattu muotoon ” Vesioikeuden vahvistama vedenottamon sisemmän suojavyöhykkeen raja”.
- Merkintä PV ”Pohjavesialueen varsinaisen muodostumisalueen raja” poistettu tarpeettomana.
- Kaavan nimi korjattu muotoon ”Pyhtilä 1 –asuntoalueen asemakaava ja asemakaavojen muutokset”.

Muistutuksen johdosta:

- kortteleiden 5005 ja 5006 kerrosluku muutettu 1:ksi ja rakennusoikeus 0,25:ksi, julkisivun enimmäiskorkeutta koskeva määräys poistettu,
- käännetty Rajaholmantien ja –polun kääntöpaikat ja pyörätie peilikuvaksi, samalla kortteleiden 5005, 5006, 5008 ja 5009 tontinrajat ja koot hieman muuttuneet, istutettavat alueet tonteilla 5005/1 ja 5008/1 jätetty pois.
- kortteleiden 5005 ja 5006 eteläpuolista puistokaistaa levennetty kaapeimmilta osilta, vastaavasti kortteleiden 5008 ja 5009 pohjoispuolista puistokaistaa kavennettu saman verran.

4.3 Suunnittelu- ja päätöksentekovaiheet sekä osallistumismenettelyt

Käsittelyvaiheet		
<i>Ajankohta</i>	<i>Käsittely</i>	<i>Sisältö</i>
Vireilletulo		
28.2.2006	Tekninen lautakunta	Hyväksyttiin OAS
3.3.2006	Sanomalehti Raahen Seutu	Ilmoitus vireilletulosta ja OAS:sta
4.3.2006	Kaupunkilehti Raahelainen	Ilmoitus vireilletulosta ja OAS:sta
2.3.2006	Kirje maanomistajille	Ilmoitus vireilletulosta ja OAS:sta
Laatimisvaihe		
11.4.2006	Tekninen lautakunta	Hyväksyttiin kaavaluonnos
12.4.2006	Kirje maanomistajille	Kaavaluonnos tiedoksi
12.4.2006	Kaupunkilehti Raahelainen	Kuulutus nähtävilläpidosta
13.4.2006	Sanomalehti Raahen Seutu	Kuulutus nähtävilläpidosta
13.4 - 26.4.2006	Kaavaluonnos nähtävillä ja lausunnoilla	5 lausuntoa, 6 kannanottoa
Ehdotusvaihe		
4.5.2006	Kaavaneuvottelu ympäristökeskuksen edustajien kanssa	Keskustelua kaavan sisällöstä
9.5.2006	Tekninen lautakunta	Hyväksyttiin kaavaehdotus
15.5.2006	Kaupunginhallitus	Hyväksyttiin kaavaehdotus
16.5.2006	Kirje maanomistajille	Kaavaehdotus tiedoksi
17.5.2006	Sanomalehti Raahen Seutu	Kuulutus nähtävilläpidosta
18.5.2006	Kaupunkilehti Raahelainen	Kuulutus nähtävilläpidosta
19.5. - 19.6.2006	Kaavaehdotus nähtävillä ja lausunnoilla	4 lausuntoa, 2 kannanottoa, 3 muistutusta
Hyväksymisvaihe		
26.6.2006	Kaupunginhallitus	
28.6.2006	Kaupunginvaltuusto	

4.4 Mielenpitoet ja niiden huomioon ottaminen

Mielenpitoet ja niiden huomioon ottaminen		
Aukkaat, maanomistajat, yhteisöt ja yritykset		
<i>Osapuoli, pvm.</i>	<i>Kannanotto</i>	<i>Vaikutus suunnitelmaan</i>
Puhelu, huhtikuu -06	Korttelin 98 pohjoispuolella sijaitseville tonteille ei saa rakentaa kaksikerroksisia taloja, koska tällöin toisesta kerroksesta on esteetön näkyvyys korttelin 98 tonttien oleskelupihaille.	Uuden ja vanhan korttelirakenteen väliin jäävä puistokaista antaa näkösuojaa. Kaksikerroksisen rakentamisen salliva kaava antaa rakentajalle enemmän mahdollisuuksia ja tontinkäyttö on säästeliäämpää.
Tiina Vedenoja, puhelu 18.4.06	VL-alueen rajaus kiinteistörajan mukaisesti.	Otettu kaavassa huomioon.
Eino Pohjanen, puhelu 13.4.06	Kaavan mukainen tontti on pienempi kuin tilan kokonaispinta-ala.	Tilan eteläosa kuuluu Pattasen rakennuskaavaan. Kaavamuutoksella myös tilan eteläosa samaan Pyhtilä 1 –asemakaavaan.
Eino Pohjanen, puhelu 21.4.06	Kaavan tontti kiinteistörajan mukaiseksi	Huomioitu kaavamuutoksessa.
Timo Paakkari, puhelu 17.5.06	Korttelin 5006 eteläpuolella sijaitseva puistokaista on liian kapea tonttien tonttien 3 ja 4 kohdalla. Puistoaluetta pitäisi leventää siirtämällä kyseiset tontit samalle tasalle tonttien 1 ja 2 kanssa muuttamalla kääntöpaikan levennyskadun pohjoispuolelle ja jatkamalla kääntöpaikan pohjoispuolisia tontteja näiden pohjoispuoliselle viheralueelle.	Eri vaihtoehtoja tutkitaan.
	Korttelissa 5006 ei pitäisi sallia rakentamista kahteen kerrokseen, koska tällöin toisesta kerroksesta on esteetön näkyvyys korttelin 98 tonttien oleskelupihalle.	Lähtökohtana on ollut kahteen kerrokseen rakentaminen joka tontilla, mutta periaatteita voidaan vielä tarkistaa.
Raahen Autopelti Oy, Jouko Sarkkila, puhelu 20.4.06, neuvottelu 24.4.06	Kaava ei saa estää Raahen Autopelti Oy:n toiminnan laajentamista ostetulle lisämaalle. Lähinnä kysymykseen tulisi olevan hallin laajentaminen automyyntiä tai korjaamo varten. Toiminta tapahtuu sisätiloissa eikä aiheuta ympäristöhäiriöitä.	Korjaamon mahdollinen laajentaminen on huomioitu ottamalla korjaamon tontti mukaan kaavamuutoksena. Korjaamon tontin lähimmän asuinkorttelin väliin jätetään 15 metrin levyinen istutettava puistovyöhyke, korjaamon tontin reuna-alue on suojaistutettava.

<p>Korttelin 98 asukkaat, kaavamuistutus, 13 allekirjoittanutta</p>	<p>Me allekirjoittaneet Linjatien asukkaat vaadimme, että Pyhtilä 1. asemakaavaan tehdään muutos Rajaholmantien eteläisten tonttien numerot 3 ja 4 linjaukseen, niin että tonttien linjaus on 1 ja 2 tonttien mukainen.</p> <p>Vaadimme myös Rajaholmanpolku 1 ja 2 eteläisten tonttien linjauksen muuttamista tonttien 3 ja 4 mukaiseksi.</p> <p>Sekä Rajaholmantien ja Rajaholmanpolun eteläisiin tontteihin ei saisi rakentaa kuin yksikerroksisia taloja.</p>	<p>Asukkaiden kanssa pidettiin neuvottelu 10.6., jossa keskusteltiin eri ratkaisuvaihtoehdoista. Neuvottelussa sovittiin, että kaavaa muutetaan kortteleiden 5005 ja 5006 osalta siten, että em. vaatimukset täyttyvät:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Kääntöpaikkojen levennykset muutetaan kadun toiselle puolelle <p>Korttelit 5005 ja 5006:</p> <ul style="list-style-type: none"> -takaraja suoristetaan -kerrosluvuksi I -rakennusoikeus e=0,25
<p>Arja ja Eino Pohjanen, kaavamuistutus 16.6.2006</p>	<p>Pyydämme huomioon ottamaan seuraavaa. Olemme istuttaneet tonttimme rajalle kuusiainan n. 10 vuotta sitten. Lisäksi kuusiainan jatkeena on suuria, kymmeniä vuosia vanhoja kuusia. Kuusien juuret ulottuvat jo pitkälle. Joten pyydämme, että ottaisitte katusuunnittelussa huomioon puiden juuriston ettei kadunrakennustyöt aiheuttaisi vahinkoa puustollemme.</p>	<p>Muistutuksella ei ole vaikutusta kaavan sisältöön, koska se kohdistuu enemmän katusuunnitteluun. Katualueen leveys on kyseisellä kohdalla 15 m, joten katusuunnittelun yhteydessä asia voitaneen huomioida.</p>
<p>Erja Laakkonen-Lehto ja Juha Lehto, kaavamuistutus 19.6.06</p>	<p>Lappastentien ja nykyisen asutuksen välinen alue leveämmäksi.</p> <p>Asemakaavassa on suunniteltu uuden Lappastentien ja Lappasenojan ja korttelin 98 väliin VP-alue. Alueen tarkoitus lienee toimia ”suojavyöhykkeenä”. Jotta tavoite toteutuisi, on kaistaleen oltava huomattavasti leveämpi kuin mitä tuossa luonnoksessa on esitetty. Tulevan Lappastentien kerrotaan asemakaavaselostuksessa toimivan koko Pyhtilän alueen, niin nyt suunniteltavan kuin tulevankin Pyhtilä 2 alueen, pääreittinä, joten liikenteen haitat (melu, pakokaasut ym.) häiritsevät jo olemassa olevaa asutusta. Lisäksi leveämpi kaistale toimisi paremmin näköesteenä tieliikenteen (katu ja kevyenliikenteen väylä) lisäksi uusien ja nykyisten talojen sekä niiden piha-alueiden välillä.</p>	<p>Kokonaisuudessa puistokaistaleen leveys on korttelin 98 kohdalla 30-40 metriä. Kaistaleen alkupään leveyden määrittelee jo rakennettu Lappasentien sijainti. Kadun luonteva jatkaminen ja tonttimaan tehokas käyttö ovat määritelleet puistoalueen leveyden.</p> <p>Olemassa oleva puusto on tarkoitus säilyttää, myöskään Lappasenojan reunapuusto on tarkoitus säilyttää.</p> <p>Alueelle mahdollisesti tulevia lisäistutuksia ei määritellä kaavassa.</p>

	<p>Mikäli jotkin tulevista omakoti- ja rivitaloista ovat kaksikerroksisia, korostuu kaistaleen merkitys entisestään. Kaistaleen puuston tulisi olla riittävän suojaavaa. Lappasenojan reunamalle on muodostunut koivikkoa, joka tulisi mielestämme säilyttää ja puustoa saattaa olla tarpeen jopa lisätä istutuksin.</p> <p>Mielestämme siis kuitenkin pelkät uudet istutukset eivät tuo riittävästi näkö-, ym. suoja:istutusten kasvu peittäväksi ja tuuheaksi puustoksi vie vuosia, jopa vuosikymmeniä. Tämänkin vuoksi toivomme koivupuuston säilymistä.</p> <p>Kaistaleen leveydellä on erityistä merkitystä talviaikana, jolloin suojaava puusto on lehdetöntä.</p>	
	<p>Lappastentien ja Rajaholmantien liikenteen nopeudet</p> <p>Asemakaavaselostuksessa kerrottiin tulevien Lappastentien ja Rajaholmantien liikenteen haittojen vähentämisestä mm. korotetuilla jalkakäytävillä ja nopeusrajoituksilla. Lappastentien ei kartan mukaan ole tulossa katua ylittäviä jalkakäytäviä. Uskomme, että pelkät nopeusrajoitukset eivät riitä liikenteen haittojen estämisessä. Toivomme tämän vuoksi nopeusrajoitusten lisäksi esim. hidastotyössyjä tms. ratkaisuja liikenteen meluhaittojen vähentämiseksi sekä turvallisuuden lisäämiseksi niin Lappastentien kuin Rajaholmantientien.</p>	<p>Liikennekysymykset määritellään tarkemmin katusuunnitelmissa.</p>
	<p>Lappasenojan säilyttäminen luonnollisena</p> <p>Asemakaavaselostuksesta ei käy selkeästi ilmi, koskeeko suunnittelutyö myös itse Lappasenojaa. Asemakaavaselostuksessa kerrotaan Pyhtilän alueen palvelleen asukkaitaan mm. ulkoilupaikkana. Lappasenojan reunamalle on muodostunut polku, jota käytetään runsaasti. Joen uoman ja sen reunamien kasvusto on luontaisesti muodostunutta.</p>	<p>Kaava mahdollistaa Lappasenojan säilyttämisen luonnollisena.</p>

	<p>Mikäli kaavoitus koskee myös itseojoen aluetta ja sen uomaa, toivomme, että Lappasenoja säilyisi mahdollisimman luonnollisena. Joen mahdollinen maisemointi on mielestämme suoritettava mahdollisimman vähäisin toimenpitein.</p>	
	<p>Nykyisin Pyhtilän alue on omaileimainen asuinalue, joka mm. juuri reunoiltaan väljän asutuksen vuoksi on erittäin rauhallista ja hyvää asuinympäristöä. Toivomme, että asemakaavaselostuksessa kuvatut tavoitteet toteutuvat uudella asuinalueella (mm. omaileimaisuus, viheryhteyksien jatkuminen alueen läpi), mutta myös jo rakennettu alue säilyy edelleen miellyttävänä asuinpaikkana.</p>	<p>Viheryhteydet on turvattu kaavassa. Omaileimaisen asuinalueen ominaispiirteet määritellään tarkemmin rakentamisohjeissa.</p>
Viranomaiset		
<i>Osapuoli, pvm.</i>	<i>Kannanotto</i>	<i>Vaikutus suunnitelmaan</i>
Ympäristölautakunta , kannanotto 21.4.06	Lisättävä pohjavesialueen merkinnät ja määräykset öljysäiliöistä ja muiden kemikaalien varastoinnista sekä kellarikielto.	Lisätty kaavaan.
Ympäristölautakunta , kannanotto 30.5.06	Alueen käyttöönotto täydentää jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja on näin kestävä kehityksen mukaista maankäyttöä. Alueen jaottelussa ja asemakaavamerkinnöissä on otettu erityisesti huomioon alueen pohjavesialueen merkitys sekä sen tuomat rajoitukset rakennustoiminnalle. Kaavamuutos liittyy uudelleen muodostuneet maanomistukset luontevasti uuteen kaava-alueeseen.	
Rakennusvalvonta , neuvotteluja 2006	Keskusteluja kaavan sisällöstä ja kaavamääräyksistä	Otettu kaavassa huomioon.
Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus , lausunto luonnoksesta 24.4.06 Tapio Tuuttila, Liisa Koski-Ahonen	Mikä on asemakaavan nimi? Mikä kaupunginosa? Kyseessä on asemakaavan laajennus, mutta mitä laajennuksella muodostuu?	Kaavan sisältöä täydennetty.

<p>OAS:ssa ja asemakaavan selostuksessa on varsin vähän voimassa olevasta yleiskaavasta ja työn alla olevasta keskeisten alueiden osayleiskaavasta. On syytä mainita asiasta enemmän ja vaikka karttapienennös molemmista kaavaselostukseen. Ehkä on syytä todeta myös, mitä maakuntakaavassa on kyseiselle alueelle osoitettu.</p>	<p>Asiat lisätty kaavaselostukseen.</p>
<p>Alueen viherverkosto on rikkonainen ja valtaosa viherverkostosta on kapeiden suikaleiden varassa. Myös toiminnalliseen virkistysalueen käyttöön lienee syytä varautua varaamalla alueelle paikka leikkipuistolle ja pallokentälle?</p>	<p>Viherverkosta kehitetty. Aivan alueen vieressä sijaitsee oleva leikkipuisto, joten uusi leikkipuisto on katsottu tarpeettomaksi. Pallokenttää ei ole katsottu tarpeelliseksi.</p>
<p>Mutta vaikka viherverkosto on rikkonainen, niin alueesta ei muodostu viihtyisiä ja turvallisia asumisen alueita. Lappastentielle Holmantielle johtava kaksihaarainen vielä nimetön katu on liian pitkä, yhtenäinen, monotoninen ja ehkä turvatonkin. Asuminen on osoitettava omiksi ryppäikseen, joilla on oma luonteensa, ja niiden väliin riittävät, hyvän malliset viheralueet.</p>	<p>Katuverkkoa ja asuinkortteleita kehitetty mm. kortteleita jakamalla ja katkaisemalla pisin katu kahdeksi erilliseksi kaduksi.</p>
<p>Useiden tonttien muoto on ongelmallinen nykyisen kokoisille ja mallisille omakotitaloille.</p>	<p>Kiilamaisten tonttien määrä on supistettu minimiin.</p>
<p>Eri korttelien tonttien numerointi on aloitettava kussakin korttelissa yhdestä ja jatkettava loppuun.</p> <p>Korttelin kohdalla ei yleensä kirjoiteta auki, kuinka monta tonttia siinä on, eikä sen pinta-alaa, eikä kunkin tontin pinta-alaa, vaan kyseiset tiedot ovat kaavaselostuksessa.</p>	<p>Otettu kaavaehdotuksessa huomioon.</p>
<p>Kaikki AO- korttelit on osoitettu II-kerroksista rakentamista varten ja kaikkien rakennusoikeus on 0,30. Koska rakentamista ei ole merkitty pakollisena II- kerroksisena, niin rakentamisen voi toteuttaa myös I-kerroksisena, jolloin rakennusoikeus 0,30 on liian suuri. Voisiko tehokkuuden osoittaa asettamalla luvun siitä, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen?</p>	<p>Kortteleihin, joissa tehokkuusluku 0.30, on lisätty merkintä 25%, jolla määrätään kuinka paljon tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen.</p>

	Kaiken kaikkiaan Pyhtilän asemakaavaluonnosta tulee työstää runsaasti ennen kuin se voidaan asettaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti asemakaavaehdotuksena	Tarpeelliset muutokset on kaavaehdotuksessa otettu huomioon.
Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus , kaavaneuvottelu 4.5.06 Tapio Tuuttila, Liisa Koski-Ahonen	Mikäli kortteli 5007 otetaan mukaan kaavaan, tontit jakoon vasta sitten, kun Pyhtiläntien uusi linjaus on varmistunut.	Otetaan tontinjoossa huomioon, ei vaikututa kaavan sisältöön.
	Kaavan nimi?	Nimeä tarkistetaan.
Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus , Liisa Koski-Ahonen puhelu 8.5.06	Pohjavesimerkintöjen tarkistaminen: merkinnät Pohjois-Suomen Vesioikeuden 21.1.1965 antaman päätöksen mukaisesti.	Merkinnät tarkistettu: pv-1/s –merkinnän selitys korjattu muotoon ”Vesioikeuden vahvistaman vedenottamon sisemmän suojavaähykkeen raja”.
	Koko alue on Antinkankaan pohjavesialueeseen, lisäys yleismerkintänä kaavamääräyksiin. Merkintä pohjavesirajasta on turha.	Merkintä ”Pohjavesialueen varsinaisen muodostumisalueen raja” poistettu. Lisätty yleismaininta Antinkankaan pohjavesialueesta.
Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus , Liisa Koski-Ahonen, lausunto ehdotuksesta 1.6.06	<p>Asemakaavaehdotus on ollut Raahen kaupungin asettaman tiukan aikataulun vuoksi nähtävänä ainoastaan Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen alueidenkäytön osastolla.</p> <p>Valmisteluvaiheen kuuleminen oli huhtikuussa 2006, ympäristökeskus antoi siitä vaiheesta lausunnon 24.4.2006.</p> <p>Kaupunki jatkoi lausunnon edellyttämällä tavalla kaavan jatkotyöstämistä. Kaavaneuvottelu asiasta pidettiin 4.5.2006 Raahessa.</p> <p>Koska Raahen kaupunki asetti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksena nähtäville (teknisen lautakunnan päätös 9.5.2006) ennen kuin ympäristökeskus ehti 9.5.2006 antaa kommentit 4.5.2006 kaavaneuvottelussa saamastaan uudesta aineistosta, niin ympäristökeskuksen on uudistettava asian esittelijän kaavan valmistelijalle sähköpostitse 9.5.2006 antamat kommentit, joita ehdotuksessa ei ole otettu huomioon:</p>	

	<p>"Koko alue on Antinkankaan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Voisiko sen mainita aivan kaavamerkintöjen joukossa yleismerkintänä? Merkintä pohjavesirajasta on turha, koska mitään rajaa ei tällä alueella ole, vaan koko alue on em. tärkeää pohjavesialuetta.</p>	
	Pv/s1: Pitäisi kuulua: Vesioikeuden vahvistaman vedenottamon sisemmän suojavyöhykkeen raja.	
	Antinkangasta koskee: Pohjois-Suomen Vesioikeuden päätös 21.1.1965 ja Vesiylioikeuden päätös 31.5.1968. Päätös asiakirjoi- neen on teillä, joten tarkistakaa niistä rajaus ja merkinnät; onko kohta asemakaavamääräykset em. päätösten mukaiset?"	
	Sen lisäksi tulisi korjata asema- kaavan otsikoissa olevat pienet puutteet, joista on mainittu kaavan valmistelijalle 23.5.2006.	
	Ympäristökeskus edellyttää, että edellä mainitut seikat korjataan ennen hyväksymiskäsittelyä (maankäyttö- ja rakennusasetus 32 §). Muilta osin kaava täyttäneen asemakaavalle asetetut vaatimukset.	Em. asiat korjattu kaavaan.
	23.5.2006 tehdyn maastokatselmuksen havaintojen perusteella olisi erittäin tärkeää, että Pyhtilän alueen halkova sähkölinja siirretäisiin maakaapeliin.	Asiasta sovitaan sähköyhtiön kanssa.
Pohjois-Pohjanmaan museo, lausunto luonnoksesta 27.4.06. Pasi Kovalainen	Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomauttamista asemakaavan johdosta.	Ei vaikutusta suunnitelmaan.
Jokilaaksojen pelastuslaitos lausunto ehdotuksesta 23.5.06 Heikki Ventonen	Pelastusviranomaisilla ei ole huomauttamista kaavoituksen johdosta. Alueen kunnallistekniikan rakentamisessa huomioitava sammutusveden järjestämisvelvollisuus (Pelastuslaki 468/2003 47§)	Ei vaikutusta suunnitelmaan.

Muut yhteistyötahot		
<i>Osapuoli, pvm.</i>	<i>Kannanotto</i>	<i>Vaikutus suunnitelmaan</i>
Raahen Energia Oy, lausunto luonnoksesta 13.4. Heikki Jääliñoja	Kaukolämpötyöt alueella voidaan aloittaa aikaisintaan marraskuussa 2006. Toivotaan, että kiireellisimmät kaukolämpöön liittyvät sijoitetaan kortteleihin 5001, 5002, 5003 ja 5011 näille tonteille voidaan luvata kaukolämpöliittymä ennen vuodenvaihdetta.	Ei vaikutusta suunnitelmaan.
Raahen Energia Oy, lausunto ehdotuksesta 26.5. Heikki Jääliñoja	Raahen Energia Oy:llä ei ole 13.4.annettuun lausuntoon lisättävää.	Ei vaikutusta suunnitelmaan.
PPO, lausunto luonnoksesta 25.4.06 Timo Lahti	PPO:lla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta. Kaapelireittimme tulee alueelle todennäköisesti Pyhtiläntien suunnasta kaavoittamattoman alueen kautta.	Ei vaikutusta suunnitelmaan.
PPO, lausunto ehdotuksesta 23.5.06 Timo Lahti	Pohjanmaan Ppo Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.	Ei vaikutusta suunnitelmaan.
Vattenfall Verkot Oy, Jari Uusivirta, puhelu 27.4.06	20 kV sähköjohdot säilyvät ja niitä varten on varattava 10 metrin levyinen johtokatu. Rakennusten minimietäisyys lähimmästä johdosta on 5m. Tulevien muuntajien paikat hyvä esittää kaavakartalla.	Merkitään muuntajavaraukset ja johtokadut kaavakarttaan.
Vattenfall Verkot Oy, Jari Uusivirta, lausunto luonnoksesta 26.4.06 (saap.2.5.)	Liitteenä olevaan karttaan on merkattu alueella olevat 20 kV:n ilmajohtot. Johdoille on johtoaluesopimuksella varattu 10 m:n suoja-alue, joka on hyvä merkata myös kaavaan. Rakennuksen etäisyys johdosta vähintään 6m pylvästyksestä. Myös pylväsmuuntamot on merkattu liitekartaan, pylväsmuuntamolle 10m:n suoja-alue.	Ilmajohdojen suoja-alue merkitty kaavakarttaan. Rakennusalan rajoissa huomioitu suojaetäisyydet.
	Lisäksi olen merkannut ET-alue varaukset toiseen liitekartaan.	Tuleville puistomuuntamoille ei kaavaan merkitä ET-alueita. Puistomuuntamot sijoittuvat puistoalueille ja niiden tulevat paikat on esitetty kaavakartalla ohjeellisella "muuntaja" -merkinnällä.
	Johdon siirrot käsitellään sähköturvallisuuslain 52§ mukaisesti.	
Vattenfall Verkot Oy, neuvottelu 28.5. Jari Uusivirta Hannu Pyykönen, Jyrki Määttä	Keskusteltiin alueella olevien ilmajohdojen ja muuntajien purkamis-/siirtotarpeesta.	Vattenfall esittää purkamisista ja siirroista kaupungille ehdotuksen kustannusjaosta.

<p>Vattenfall Verkot Oy, puhelu 13.6. Jari Uusivirta</p>	<p>Jos pohjoinen ilmajohto jää paikalleen, olisi johtokadun hyvä olla kokonaan puiston puolella, etteivät tonttien takaosien istutukset aiheuta haittaa sähköjakelulle.</p>	<p>Tonttien takaraja on pylväslinjas- sa. Kaavassa on luonnosvaiheen lausunnon mukaisesti rakennus- alat rajattu kuuden metrin päähän pylvästyksestä. Tontteja ei tässä vaiheessa ole tarkoituksenmu- kaista pienentää. Rakentamis- ohjeisiin voidaan lisätä ohjeita istutuksista.</p>
<p>Vattenfall Verkot Oy, neuvottelu 19.6. Jari Uusivirta Hannu Pyykönen, Heimo Karihtala</p>		<p>Purettavien ilmajohtojen osalta sähköjohtoa varten merkitty alue poistetaan kaavasta. Kaavaan lisätään sähköjohtoa varten varatulle alueelle määräys: alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia eikä yli 1,8m korkeita istutuksia.</p>
<p>Raahen Nuorisovaltuusto, kannanotto 24.4.06 Pasi Keski-Korsu ja Mari Alatalo</p>	<p>Raahen nuorisovaltuusto näkee Pyhtilän asutusalueen kaavamuutoksen hyödylliseksi ja laadukkaaksi ajatellen kaupungin kehittymistä ja kuntalaisten hyvinvointia. Raahen ja Pattijoen entisen kunnanrajan lähialueet ovat olleet kaavoitusten suhteen melko tyhjää. On hienoa, että näitä tyhjiä maa-alueita aletaan hyödyntää. Pyhtilän alue onkin oivaa asutus- aluetta esimerkiksi koulun läheisyyden vuoksi. Kuitenkin Raahen nuorisovaltuusto edellyttää, että tekninen toimi tekee yhteistyötä opetustoimen kanssa: koulujen läheisyyteen sijoitettavista asutus- alueista on tiedotettava kouluverk- koselvitystyöryhmää, jotta tulevia oppilasmääriä on helpompi arvioida. Kokonaisuudessaan Raahen nuorisovaltuusto on erittäin tyytyväinen asemakaavaluonnokseen.</p>	<p>Ei vaikutusta suunnitelmaan.</p>

<p>Raahen Nuorisovaltuusto, kannanotto 9.6.06 Janika Tikkala</p>	<p>Raahen nuorisovaltuustolle toimitettiin lausuntopyyntö Pyhtilä 1 -asuntoalueen asemaakaavasta ja asemakaavan muutoksesta. Meillä ei ole kommentoitavaa näistä kaavoista.</p> <p>Olemme erittäin kiinnostuneita näistä kaavoitusasioista, ne konkreettisesti koskevat tätä aluetta, jossa asumme ja elämme. Välissä meille tuottaa hankaluuksia itsenäisesti hahmottaa ja ymmärtää, mikä kaavamuutoksen luonne ja tarkoitus on. Otamme teitä mielihyvin vastaan kokouksiimme esittelemään kaavamuutoksia. Olemme myös olleet erittäin tyytyväisiä siitä, että olette pyytäneet meiltä lausuntopyyntöjä.</p>	<p>Ei vaikutusta suunnitelmaan.</p>
<p>Raahen Vesi Oy, lausunto 2.5.06 Matti Penttilä</p>	<p>Alueelle voidaan toimittaa talousvettä Lappaojan itäpuolella olevasta runkovesijohdosta.</p>	<p>Ei vaikutusta suunnitelmaan.</p>
	<p>Alue voidaan liittää Lappaojan itäpuolella olevaan runkoviemäriin.</p>	<p>Ei vaikutusta suunnitelmaan.</p>
	<p>Kaupunki päättää asemakaavan laatimisen yhteydessä alueen kuivatusjärjestelyistä. Mikäli kuivatus päätetään hoitaa hulevesiviemäröinnillä, se on mahdollista, mutta yritys edellyttää, että hulevesiviemäröinnistä tehdään erillinen sopimus, jossa päätetään mm. yhtiön ja kaupungin välisestä kustannusjaosta. Hulevesien poisjohdaminen edellyttäneen pumppaamista Lappaojaan.</p>	<p>Ei vaikutusta suunnitelmaan.</p>
	<p>Pohjaveden korkeus oli alueella viime maaliskuussa n. 1,5 metrin etäisyydellä maanpinnasta. Tämä tarkoittaa sitä, että pohjaveden pinta on ylimmillään keväällä (kesällä) ja syksyllä n. 1 metri maanpinnasta. Korkealla oleva pohjavesi tulee ottaa / joudutaan ottamaan huomioon rakennusten korkeusaseman määrittelyssä sekä alueen kuivatuksen ja muun kunnallistekniikan suunnittelussa ja rakentamisessa.</p>	<p>Otettu kaavassa huomioon. Kaavamääräys kieltää kellaritilojen rakentamisen alueelle.</p>

	<p>Mikäli kaupungin tarkoituksena on luovuttaa alueelta tontteja ensi vuoden kevään rakentajille, vesi- huollon, kaukolämmön, sähkön ja muun kunnallistekniikan suunnit- telu- ja rakentamisaikataulusta tulee sopia eri osapuolten kesken tänä keväänä. Yhtiöllä ei ole re- sursseja suunnittelupalveluiden myymiseen tämän alueen kunnal- listekniikan suunnitteluun.</p>	<p>Ei vaikutusta suunnitelmaan.</p>
--	---	-------------------------------------

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan tavoitteet

5.1.1 Tonttikoot ja katunäkymät

Asemakaavan tavoitteena on ollut muodostaa Pyhtilä 1 -alueesta uusi asuinalue, jossa tonttikoot valtuuston päätöksen mukaan vaihtelevat tiiviistä keskiväljiin ja väljiin: Tonttien koko vaihteleeekin 750-1500 m². Ko- ko alueen tonttien keskikoko on n. 1160 m².

Kaavassa on pyritty rauhallisten ja jäsentyneiden katunäkyminen ai- kaansaamiseen lähinnä siten, että tarpeellisissa paikoissa on osoitettu rakennusalan raja, johon rakennus on rakennettava kiinni. Kadun poh- joispuolisilla tonteilla autotalli on rakennettava kiinni rakennusalan ra- jaan ja eteläpuolisilla tonteilla päärakennus.

5.1.2 Katuverkko ja kulkuyhteydet

Asemakaavan tavoitteena on ollut myös tehokkaan, taloudellisen, tur- vallisen ja selkeän katuverkoston aikaansaaminen ja sujuvat kevyenlii- kenteenyhteydet alueen sisällä sekä sujuvat yhteydet alueen ulkopuoli- seen verkostoon.

Rajaholmantietä jatketaan Kiertotien ja Rajaholmantien yhtymäkohdasta Lappastentielle. Tämän kadun katualueen leveys on hieman normaalia tonttikadun katualuetta leveämpi, jotta tarpeen tullen voidaan rakentaa korotettu jalkakäytävä, koska katu välittää liikennettä myös vanhem- malta alueelta pääkadulle Lappastentielle. Uusi katu selkiyttää katu- verkkoa ja vähentää läpiajoliikennettä Kiertotieltä, jonka varrella on pal- jon tonttiliittymiä ja joka tonttikatuna on kapea. Rajaholmantien jatkeen varrella on tonttiliittymät karsittu minimiin siten, että kadun pohjoispuo- lelle on sijoitettu rivitalokortteli ja eteläpuolen omakotitalokorttelien tont- tiliittymät otetaan kahdelta Rajaholmantieltä lähtevältä pistokadulta, Rajaholmankujalta ja Rajaholmanpolulta.

5.1.3 Viheralueet ja uuden ja vanhan yhteensovittaminen

Tavoitteena on ollut myös riittävien viheralueiden sijoittaminen ennen kaikkea alueen metsäisille osille sekä pellon pohjoispuolisen metsän-

reunavyöhykkeen säilyttäminen niin, että maisemarakenteen reunaan kehittynyt tuuhea puusto säilyy. Viherväylät tukeutuvat kevyenliikenteen väyliin ja muuhun katuverkkoon, jolloin yhteydet alueen läpi ja ulkopuolelle muodostuvat katkeamattomiksi. Viheralue yhtyy alueen eteläpuolella Laitametsän ja Keskimetsän viheralueisiin, jossa sijaitsee myös lähin leikkipuisto. Leikkipuistoa ei tämän takia olekaan uudelle alueelle esitetty.

Uuden ja vanhan aluerakenteen yhteensulautumista on pyritty pehmentämään uusien ja vanhojen kortteleiden väliin jätettävillä metsäkaistoilla, jotka toimivat kulkuväylinä ja toisaalta myös näköesteinä. Kaavan rakenne

5.1.4 Mitoitus

Alueella on 51 uutta omakotitonttia, kooltaan 750 - 1500 m².

Kaava-alueella on uutta katuja 1190 m, josta kokoojakadun osuus on 210 m ja asuntokatujen osuus 980 m. Kevyenliikenteen väylien pituus on 270 m. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 14 ha, josta viheraluetta on 4,17 ha ja katualuetta 2,0 ha.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueet AO

Merkinnällä on osoitettu alueella jo olevan omakotikiinteistön tontti. Tehokkuusluku on 0.15, joka tontin koko huomioiden on riittävä myös mahdolliselle lisärakentamiselle. Kerrosluku on II. Rakennuksen maksimikorkeus saa olla maanpinnasta seinän ja vesikaton leikkauskohtaan mitattuna enintään 7 metriä.

Erillispientalojen korttelialueet AO-2

Korttelit 5001-5016 ovat kaksiasuntoisten erillispientalojen korttelialuetta, jossa kakkosasunnon koko saa olla enintään ¼ tontin rakennusoikeudesta, ei kuitenkaan enempää kuin 80 k-m². Kortteleiden tehokkuusluku vaihtelee 0.25- 0.30. Kortteleissa, joissa tehokkuus on 0.3, on annettu lisämääräyksenä prosenttiluku 25, joka määrittelee sen, kuinka suuren osan tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen. Koko rakennusoikeus on siis käytettävissä vain kahteen kerrokseen rakennettaessa. Kortteleiden suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennuksen maksimikorkeus saa olla maanpinnasta seinän ja vesikaton leikkauskohtaan mitattuna enintään 7 metriä. Tonteilla on esitetty erikseen rakennusalan rajat asuinrakennuksille ja talousrakennuksille. Katutilan jäsentämiseksi on kadunvarren puoleisilla osilla tonttia osoitettu rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Erillispientalojen korttelialueet AP-1

Kortteli 5011 on asuinpientalojen korttelialuetta. Korttelissa on kaksi tonttia. Kummankin tontin rakennusoikeus on 1125 k-m², lisäksi au-

tosuojia sekä talous- ja huoltotiloja varten on rakennusoikeutta 375 k-m². Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksin, samoin leikki- ja oleskelualueet. Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan alkavaa 60 m² kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti. Jokaisella maantasossa sijaitsevalla asunnolla on oltava istutuksin tai aidalla näkösuojattu yhtenäinen piha-alue, jonka lyhin sivu on vähintään 4 metriä. Piha-alueelle tulee olla yhteys myös ulkokautta.

Toimitilarakennusten korttelialue KTY-1

Merkintä sallii liike-, toimisto ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten rakentamisen. Tontilla toimii peltikorjauksia ja automyyntiä harjoittava Raahen Autopelti Oy. Tontin kerrosaluku on II ja tehokkuusluku $e=0.3$, joten kaava mahdollistaa n. 700 k-m² lisärakentamisen. Autopaikkoja on varattava vähintään yksi teollisuus- ja varastokerrosalan 200 m² kohti ja yksi toimisto- ja liikekerrosalan 50 m² kohti. Lisärakentamisesta ei saa aiheutua lähiasutukselle melua, tärinää, ilman pilaantumista tai palo- ja kemikaalivaaraa. Tonttia kiertää viiden metrin levyinen istutusvyöhyke. Lisäksi tontti on aidattava puiston puolelta suojaistutuksin.

5.2.2 Muut alueet

Virkistysalueet

Suurin osa alueen virkistysalueista on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL), jonka tarkoitus on toimia ulkoilualueena ja pehmentävänä vyöhykkeenä uuden ja vanhan asutuksen välillä. Puistoksi (VP) osoitetut alueet sijoittuvat Lappastentien ja Lappastenojan väliselle alueelle, jolloin ne yhdessä Järventölän kaavassa osoitettujen puistoalueiden kanssa muodostavat yhtenäisen puiston, jonka keskellä virtaa Lappasenoja. Lisäksi kortteleiden 5001-5003 eteläpuolella on kapea puistoalue, joka niin ikään yhtyy jo olemassa olevaan puistoalueeseen.

Katualueet

Lappastentie on Pyhtilän alueen pääkatu, johon kaikki kokooja- ja tonttikadut yhtyvät. Leveydeltään 19 metrisen Lappastentien katualueelle sijoitetaan myös viherkaistalla erotettu kevyenliikenteen väylä.

Rajaholmantie on koukkumainen tonttikatu, jonka eteläisimmän itä-länsi-suuntainen osa on luonteeltaan pienoiskokoojakatu, jonka katualueen leveys on 3 metriä normaalia tonttikadun katualuetta leveämpi, jotta tarpeen tullen voidaan rakentaa korotettu jalkakäytävä.

Linjatien suuntainen Rajaholmantien uusi osa on jaettu kahteen osaan siten, että niitä yhdistää n. 60 metrin pituinen kevyelle liikenteelle varattu osa, jota pitkin kuitenkin tonteille ajo on sallittu. Kadun eteläisempi osa on nimetty Rajaholmanpoluksi. Rajaholmantiehen yhtyy myös alueen eteläisimpiä kortteleita syöttävät lyhyet pistokadut Holmanpolku ja Holmankuja. Alueen pohjoisin tonttikatu on nimeltään Metsäpyhtilä ja se yhtyy suoraan Lappastentiehen. Tonttikatujen katualueen leveys on 12 metriä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutusten arviointi

Suunnittelutyön kuluessa on arvioitu kaavaratkaisun vaikutuksia mm. maisemaan, kasvillisuuteen, maaperään ja pohjavesiolosuhteisiin sekä liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen.

Lisäksi on arvioitu melun vaikutukset, eri palveluiden saavutettavuus, sosiaaliset vaikutukset, virkistysreittiyhteydet ja alueen rakennettavuus.

Vaikutusten selvittämisessä on käytetty alueelta käytössä olevia perustietoja, maastokäyntejä, osallisilta saatuja lähtötietoja sekä lausuntoja ja huomautuksia.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue on rakentamatonta metsä- ja peltoaluetta. Sopeutumista alueeseen rajautuvaan jo rakennettuun ympäristöön on pehmenetty uuden ja vanhan rakenteen väliin sijoittuvilla viheralueilla.

Lappastien rakentaminen kokoojaluokkaisena väylänä siten, että kevyenliikenteen väylä on erotettu ajoradasta puuistutuksin korostaa kadun luonnetta tulevaisuudessa koko Pyhtilän alueen halki kulkevana pääkatuna. Lisäksi puurivi parantaa ja peittää Lappastien alkupään epäyhtenäisyyttä, joka johtuu mm. rakentamattomista ja vesakoituneista tonteista sekä kirjavasta liikerakentamisesta.

Liikenne Lappasen alueella tulee lisääntymään, mutta kun liikennettä pystytään ohjaamaan pois kapeilta tonttikaduilta, saadaan samalla liikenneturvallisuutta ja sujuvuutta parannettua. Kevyttä liikennettä voidaan ohjata uusille pyöräteille. Uusien katujen myötä Lappasen alueen läpikulkuliikenne vähentyy ja varsinkin Linjatien ja Rajaholmantien vanhojen alueiden asukkaiden kulkemista helpottaa uusi katuyhteys Rajaholmantieltä Lappastentielle. Yhteys Rajaholmantieltä Kiertotielle voisi jäädä vain kevyenliikenteen käyttöön.

Alueen kunnallistekniset valmiudet ovat hyvät. Kaukolämpöön ja katuverkkoon alue voidaan kytkeä Lappastien päästä. Lappastien ja Pyhtiläntien rakentaminen tulee palvelemaan kaikkia lähialueiden asukkaita sujuvammilla ja turvallisemmilla liikenneyhteyksillä.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Merkittävin vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön aiheutuu asuin-kortteleiden ja katualueiden kohdalla suoritettavasta puuston kaadosta. Tämä on otettu kuitenkin huomioon siten, että alueen luonnolliset reunavyöhykkeet, mm. pellon ja metsänraja, sijoittuvat viheralueelle ja ovat siten säilytettävissä. Samalla reunavyöhykkeet antavat alueelle metsäisen ilmeen ja pehmentävät tapahtuvaa ympäristönmuutosta.

Vanha peltoalue, jota ei ole viljelty enää vuosikausiin, on vahvasti pensoitunut etenkin ojalinjojensa kohdalta. Peltoalue onkin kokonaisuudessaan muuttumassa asuin-kortteleiden alueeksi, koska ulkoilu- tai

puistoalueeksi on tarkoituksenmukaisempaa osoittaa metsäisempiä alueita.

Viheralueet sijoittuvat pääasiassa metsäisille alueille. Ulkoiluun soveltuva metsäalue pienenee alueen rakentamisen myötä, mutta alueelle jää kuitenkin riittävästi ulkoiluun soveltuvaa lähivirkistysaluetta. Myös yhteydet alueen viheralueilta ympäröiville viheralueille on turvattu.

5.4 Nimistö

Uusia kadunnimiä ovat Holmanpolku, Holmankuja, Rajaholmanpolku ja Metsäpyhtilä. Nimeämisessä on pyritty noudattelemaan alueen olevaa nimistöä, jotta paikallistaminen helpottuisi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan rakentamistapaohje, joka antaa yleisluonteisia suosituksia mm. rakennusten sijoittelusta, väreistä, materiaaleista ja kattokaltevuuksista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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