

Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS

kaavaluonnos 15.11.2022

Kaupunginvaltuuston hyväksymä x.x.2023 § x





Raahen kaupunki

Kaavoitus

2022



Ramboll Finland Oy

Kartat ja kuvat, ellei toisin mainita, © Ramboll Finland Oy

Valokuvat, ellei toisin mainita, © Ramboll Finland Oy

Vireilletulosta on ilmoitettu	27.6.2020.
Kehittämislautakunta	__._.202x § __.
Kaupunginhallitus	__._.202x § __.
Kaupunginvaltuusto	pvm § täydentyy.

Tämä selostus koskee **15.11.2022** päivättyä Pitkänkarin osayleiskaavaluonnosta.

Perus- ja tunnistetiedot

Tunnistetiedot

Osayleiskaavan selostus koskee **15.11.2022** päivättyä osayleiskaavakarttaa (**kaavaluonnos**).

Kunta: Raahe

Kaavan nimi: Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava

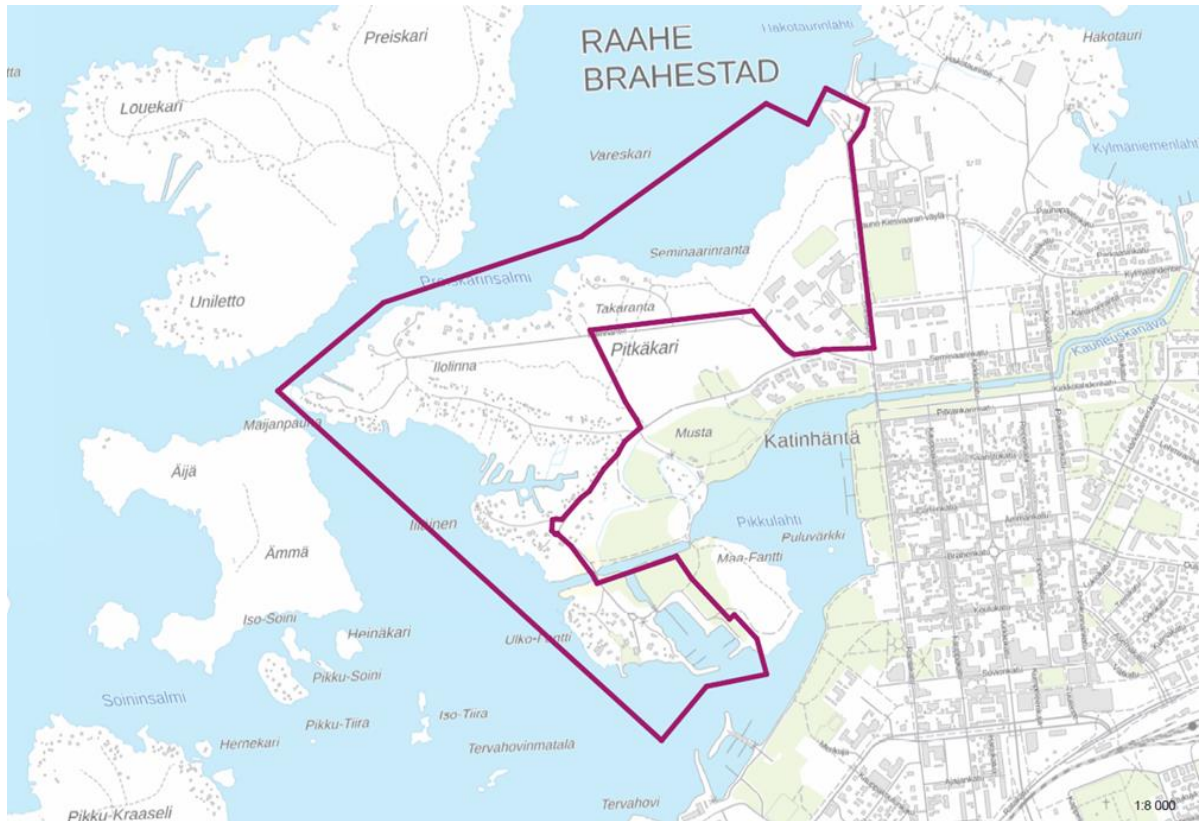
Kaavasuunnittelusta vastaa: Ramboll Finland Oy
Kiviharjunlenkki 1A, 90220 Oulu
Merja Isteri, arkkitehti SAFA, YKS 285

Kaavoituksesta vastaa: Raahen kaupunki
Kaavoitus
Rantakatu 8 c, 92100 Raahe
kaavoituspäällikkö
Anu Syrjäpalo
puh.: 044 439 3575
sähköposti: etunimi.sukunimi@raahe.fi
kaavasuunnittelija
Mathias Holmén
puh.: 040 830 3159
sähköposti: etunimi.sukunimi@raahe.fi

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Raahen saariston ja kaupungin välittömään läheisyyteen, käsittäen Pitkäkarin ranta-alueen, osittain Pitkänkarin alueen, Raahen seminaarin (Kampusalue) ja Seminaarinrannan, Takarannan, Ilolinnan, Maijanpauhan, Iiläisen, Ulkofantin ja Pursimajan sekä venesataman alueen sekä näihin alueisiin välittömästi liittyvät vesialueet.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 114 hehtaaria, josta noin 48 % on vesialuetta.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan laatiminen sisältyi Raahen kaupunginhallituksen 20.12.2019 hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2020 ja kaava kuulutettiin vireille kesäkuussa 2020. Suunnittelualueella on voimassa osia kolmesta eri osayleiskaavasta, joista vanhin on vuodelta 1979. Nyt laadittavalla osayleiskaavalla voimassa olevien osayleiskaavojen alueidenkäyttöraiskaisuja tarkistetaan maakuntakaavan ohjausvaikutus, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä Raahen keskustan läheisyys huomioiden.

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan tavoitteena on selvittää alueen soveltuvuus vakituiseen asumiseen ja loma-asumiseen, tarkistaa nykyisen loma-asutuksen mitoitus ja määrä, tutkia liikenneyhteydet, kartoittaa yleiseen virkistyskäyttöön varattavat alueet ja määrittää eri suojeluohjelmien kannalta merkittävät kohteet. Suunnittelussa on huomioitava alueen kulttuurihistoria, luonnonympäristön arvot sekä maankohoamisrannikon erityispiirteet ja erityisesti meritulvavaara. Suojelutarpeet määrittävät osaltaan sitä, kuinka paljon maankohoamisrannikon maisemarakenne kestää uutta rakentamista.

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava ei ole MRL 44 § ja 72 § mukainen suoraan rakentamista ohjaava osayleiskaava, vaan alueen jatkokehittäminen ja uudisrakentaminen tulee ratkaista asemakaavalla.

Tiivistelmä

Kaavaprosessin keskeisimmät vaiheet

Käsittelyt	Tilaisuuden aiheet ja osallistumismahdollisuudet
KH 20.12.2019 § 404	Kaavoitusaloite on hyväksytty kaavoitusohjelmassa
KELA 16.6.2020 § 54	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) hyväksyminen ja kaavoituksen vireilletulopäätös
27.6.2020	Kuulutus vireilletulosta
30.6.2020	Viranomaisneuvottelu nro 1
17.10.2021	Viranomaisneuvottelu nro 2
KELA 4.5.2022	Suunnitteluperusteet ja lähtökohdat
KV 20.6.2022	Suunnitteluperusteet ja lähtökohdat
29.9.2022	Yleisötilaisuus / suunnitteluperusteet ja lähtökohdat alueen vuokralaisille ja toimijoille
29.9.2022 - 30.10.2022	palautteen antomahdollisuus osayleiskaavan lähtötiedoista ja tavoitteista
KELA 22.11.2022 §	Kaavaluonnoksen nähtävillä asettaminen
	Luonnosvaiheen nähtävillä olo
	Yleisötilaisuus / kaavaluonnoksen esittely
	Viranomaisneuvottelu nro 3
KELA KH	Vastineiden käsittely luonnosvaiheen palautteeseen ja ehdotusaineiston hyväksyminen nähtävillä asettamista varten
	Ehdotusvaiheen nähtävillä olo palautetta varten
	Yleisötilaisuus / kaavaehdotuksen esittely
KH	Ehdotusvaiheen palautteen käsittely ja kaavan esittäminen hyväksyttäväksi
KV	Osayleiskaavan hyväksyminen

Kaavoitusprosessia ja vuorovaikutuskäytäntöjä kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 16.6.2020 ja se asetettiin nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 27.6.2020. Asiakirjaa täydennetään nähtävilläoloja varten kaavoitusprosessin edetessä. Viimeisin päivitys on tehty **15.11.2022**.

Kaavavaiheita koskeva aineisto asetetaan nähtävillä Teknisen keskuksen ilmoitustaululle osoitteessa Ruskatie 1, 92140 Pattijoki ja kaupungin verkkosivulle osoitteeseen www.raahe.fi/vireilla-olevat-kaavat/yleiskaavoitus. Nähtävillä olojen aikana on osallisilla mahdollisuus esittää mielipiteensä osayleiskaava-aineistosta.

Osayleiskaavaa koskeva valmisteluvaiheen (kaavaluonnosvaihe) aineisto on ollut Kehittämislautakunnan __.__.2022 § __ päätöksellä julkisesti nähtävillä aikavälillä __.__. – __.__.2022. Nähtävilläoloaikana järjestettiin osallisten informointia ja kuulemista varten yleisötilaisuus __.__.2022.

Ehdotus Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavaksi on ollut kaupunginhallituksen päätöksellä __.__.2023 § __ nähtävillä __.__. – __.__.2023 välisen ajan julkista kuulemista (MRL 65§ ja MRA 19§) varten. Nähtävillä oloaikana järjestettiin osallisten informointia ja kuulemista varten yksi yleisötilaisuus __.__.2023.

Osayleiskaavaa käsittelevät elimet ovat kehittämislautakunta, kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto. Osayleiskaavan hyväksyy Raahen kaupunginvaltuusto.

Osayleiskaavan keskeinen sisältö

Pitkänkärin ranta-alueen osayleiskaava ei ole MRL 44 § ja 72 § mukainen suoraan rakentamista ohjaava osayleiskaava, vaan alueen jatkokehittäminen ja uudisrakentaminen tulee ratkaista asemakaavalla.

Yhdyskuntarakenteen järkevän hyödyntämiseen tähdäten kaava-alueelle osoitetaan vähäistä täydennysrakentamista entisen leirikeskukseen alueelle ja sen lähiympäristöön (AP), Fantinkanavan etelärannalle (AP, AK) sekä Takarannalle (AP).

Nykyisistä alueella olevista loma-asumisen vuokrapalstoista osoitetaan pysyvään asumiseen (AO) tai loma-asumiseen (RA), jotka ovat kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvan ulottumattomissa. Pysyvään asumiseen aluevaraukset sijaitsevat nauhamaisena rakenteena Pitkäkari-tien ja Ulkofantintien varrella sekä Takarannalla. Loma-asuntojen aluevaraukset (RA) sijaitsevat liläisessä ja Ulko-Fantin alueella. Näillä alueilla uudisrakentaminen ratkaistaan asemakaavalla.

Pysyvään asumiseen AO-merkinnällä osoitetut nykyiset vuokrapalstat voidaan siis asemakaavan sekä täydennys- tai korjausrakentamisen myötä muuttaa loma-asumisesta pysyvään asumiseen. Tulva-alueella olevat vuokrapalstat, joissa rakennusten korkeusasema ei täytä nykyisiä määräyksiä rakentamiskorkeudesta, osoitetaan virkistysalueeksi, jolle sijoittuu poistuvaa loma-asutusta (VL-r). VL-r kaavamerkinnän mukaisesti palstoja voidaan käyttää loma-asumiseen vuokrapalstojen vuokrasopimusten päättymiseen saakka. Vuokran ajan päättymisen jälkeen ko. alueet muuttuvat yleisiksi viheralueiksi, ja yleisen turvallisuuden vuoksi ko. rakennukset voi olla tarpeen purkaa.

Ulko-Fanttiin varataan matkailupalvelujen alueita RM-merkinnällä Raahen Purjehdusseuran rakennusten sekä Miilukankaan majan ympärille. Nykyinen satama-alue osoitetaan venesatamaksi LV-merkinnällä.

Seminaarin alue on nykyisen toiminnan mukaisesti yleisten rakennusten alueetta (Y). Seminaarin alueen pohjois- ja länsilaidalle on osoitettu uusi katualue *Raahen pohjoisen vyöhykkeen liikennesuunnitelma 2013* mukaisesti Merikaari-yhteystarvetta varten.

Pääosa kaava-alueella olevista metsistä säilyy edelleen virkistyskäytössä. Pitkänkärin selänteen ja Seminaarinrannan keskeisille metsäalueille on osoitettu puuston säilyttämistä edellyttävä merkintä (VL/s-1). Myös Majanpauhan ympäristön viheralueita ja Pitkänkärin eteläpuoleisia viheralueita koskee puuston säilyttämismarkintä (VL/s-2) alueella olevien tikkalintujen elinympäristön säilyttämiseksi. Kaava-alueella olevat muinaismuistot ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot on huomioitu erillisin kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

Osayleiskaavan toteuttaminen

Pitkänkärin ranta-alueen osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena aluevarauskaavana, jonka jatkokehittäminen tapahtuu jatkossa pala kerrallaan asemakaavoituksen kautta. Nyt laadittava kaava ei ole MRL 44 § tai MRL 72 §:n tarkoittama rakennuspaikkakohtainen osayleiskaava, jonka perusteella rakennuslupa voitaisiin myöntää suoraan kaavaan tukeutuen.

Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat

- Valtioneuvosto, 2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtioneuvoston päätös 14.12.2017.
- Pohjois-Pohjanmaan liitto. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmä: Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava, maakuntavaltuusto 2.12.2013, YM 23.11.2015, Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava, maakuntavaltuusto 7.12.2016 ja Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava, maakuntavaltuusto 11.6.2018. Kaavat ovat lainvoimaisia.
- Raahen yleiskaava (I-II vyöhyke) on hyväksytty 4.4.1979.
- Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaava on hyväksytty 25.6.2003 § 59.
- Raahe 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava on hyväksytty Raahen kaupunginvaltuustossa 11.4.2007 § 20.
- Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 49 (vahvistettu 20.7.1972), asemakaava 91 (vahvistettu lääninhallituksessa 19.3.1987) ja asemakaava 220 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.12.2014).

Sisältö

Perus- ja tunnistetiedot	1
Tunnistetiedot	1
Kaava-alueen sijainti	2
Kaavan nimi ja tarkoitus	2
Tiivistelmä	3
Kaavaprosessin keskeisimmät vaiheet	3
Osayleiskaavan keskeinen sisältö	4
Osayleiskaavan toteuttaminen	4
Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat	4
1 Lähtötiedot	7
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
1.1.2 Liikenne	8
1.1.3 Rakennettu ympäristö	9
1.1.4 Muinaismuistot	11
1.1.5 Tekninen huolto	13
1.1.6 Virkistys	13
1.1.7 Luonnonympäristö	14
1.1.8 Maisema	21
1.1.9 Maaperä ja rakennettavuus	25
1.1.10 Pinta- ja pohjavedet	26
1.1.11 Maanomistus	27
1.1.12 Ympäristöhäiriöt	27
1.2 Suunnittelutilanne	28
1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	28
1.3 Tehdyt selvitykset /tarkastelut	38
1.3.1 Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitys 2018	38
1.3.2 Raahen Pitkänkärin osayleiskaavaan liittyvä täydentävä luontoselvitys	38
1.3.3 Arkeologinen selvitys	38
1.3.4 Helikopterikentän toteutettavuus- ja tilatarveselvitys	39
1.3.5 Ranta-alueen rakentamismitoitustarkastelu	41
2 Osayleiskaavan suunnittelun vaiheet	44
2.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve	44
2.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	44
2.3 Osallistuminen ja yhteistyö	44
2.3.1 Osalliset	44
2.3.2 Vireilletulo	44
2.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	44
2.3.4 Viranomaisyhteistyö	45
3 Työn tavoitteet	46
3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	46

3.1.1	Osallisten tavoitteet	46
3.1.2	Aloituskvaihe	47
3.1.3	Valmisteluvaihe	47
3.1.4	Ehdotuskvaihe	47
4	Osayleiskaavan kuvaus.....	48
4.1	Kaavan rakenne	48
4.2	Keskeisimmät aluevaraukset ja merkinnät.....	50
4.3	Kaavan vaikutukset.....	51
4.3.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	51
4.3.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	53
4.3.3	Vaikutukset taajamakuvaan ja rakennettuun ympäristöön	53
4.3.4	Vaikutukset arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.....	54
4.3.5	Vaikutukset muinaismuistoihin	54
4.3.6	Vaikutukset maisemaan.....	54
4.3.7	Vaikutukset liikenteeseen.....	54
4.3.8	Vaikutukset virkistykseen	55
4.3.9	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	55
4.3.10	Vaikutukset maaperään.....	57
4.3.11	Ilmastovaikutukset	58
4.3.12	Vaikutukset terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja ihmisten elinoloihin	59
4.3.13	Vaikutukset tekniseen huoltoon.....	59
4.3.14	Vaikutukset palveluihin, talouteen ja yritystoimintaan.....	59
4.4	Ympäristön häiriötekijät	60
4.4.1	Lentoliikenne	60
4.4.2	Satama	60
4.4.3	Ajoneuvoliikenteen melu.....	60
5	Osayleiskaavan toteutus	61
5.1	Toteuttaminen ja ajoitus	61
5.2	Toteutuksen seuranta.....	61
6	Liitteet	61

Osayleiskaavaa koskevat asiakirjat

- Pitkänkärin ranta-alueen osayleiskaava, kaavakartta ja merkinnät, 1 :4000
- Pitkänkärin ranta-alueen osayleiskaava, havainnepiirros, 1 :4000
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.6.2020, päivitetty 15.11.2022
- Raahan sairaalan helikopterikenttä, toteutettavuus- ja tilatarveselvitys, Ramboll Finland Oy, 25.3.2022
- Raahan Pitkäkärin osayleiskaava, Täydentävä luontoselvitys ja Natura-alueen vaikutustarkastelu, Ramboll Finland Oy, 7.11.2022
- Pitkäkärin osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu, 30.8.2021
- Pitkäkärin-Pikkulahti ympäristöselvitys 2018, FCG Suunnittelu ja tekniikka

1 Lähtötiedot

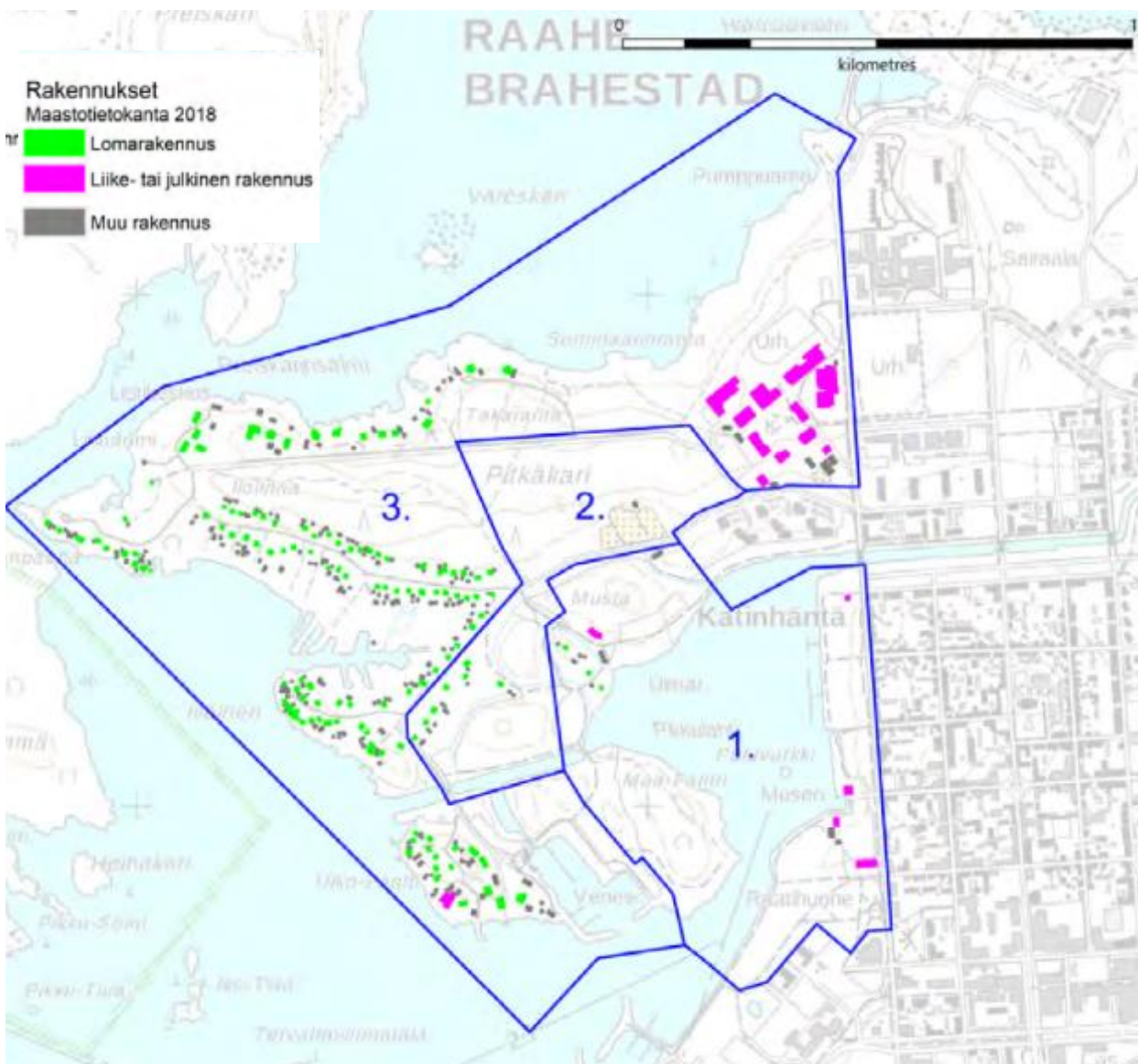
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Raahen Pitkänkärin kaupunginosaan Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alueen pohjois- ja länsipuolelle sekä Preiskarin saaren kaakkoispuolelle. Suunnittelualue rajoittuu eteläisimmiltä osiltaan Raahen Purjehdusseuran Terässatamaan ja Maa-Fantin virkistysalueeseen, joka on osa laajempaa Pikkulahden virkistysaluetta.

Suunnittelualueen nykyinen maankäyttö painottuu loma-asumiseen Raahen kaupungin omistamilla vuokrapalstoilla. Kaava-alueen itälaidalla sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas Raahen Seminaarin alue. Pitkänkärin selännealue on rakentamatonta metsäaluetta.

Etäisyyttä suunnittelualueelta kaupungin ydinkeskustaan on Seminaarin alueelta vain vajaa kilometri ja Ilolinnantien länsipäästäkin vain runsaat pari kilometriä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 114,4 ha, josta vesipinta-alaa on noin 48 % ja maapinta-alaa noin 52 %.



Kuva 2: Suunnittelualueen rakennuskanta (ote Pitkäkärin–Pikkulahti ympäristöselvityksestä, FCG 2018).

1.1.2 Liikenne

Ajoneuvoliikenne suunnittelualueelle kulkee nykyisin Kaupunginlahdenkadun ja Rantakadun risteuksen kautta. Liikenne suunnittelualueelta keskustaan ja muille asuin- ja työpaikka-alueille kulkee Rantakadun, Seminaarinkadun ja Kaivokadun kautta.

Suunnittelualueen liikennemäärien selvittämiseksi laskettiin kesän 2018 aikana liikenne seitsemässä laskentapisteessä (*Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitykset, FCG 2018*). Pitkänkarin alueella liikenne laskettiin suunnittelualueelle johtavalla Kaupunginlahdenkadulla, jossa keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 1500 ajoneuvoa vuorokaudessa raskaan liikenteen osuuden ollessa noin 4 %.

Suunnittelualueen katuverkolle muodostettiin liikenne-ennuste vuoden 2040 nykyisiin liikennemääriin, maankäytön kehittymiseen ja liikenteen kasvuun perustuen. Nykyisten liikennemäärien arvioitiin kasvavan noin 18 % vuoteen 2040 mennessä. Uuden maankäytön osalta liikenne-ennusteessa käytettiin Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan mahdollistamaa maankäyttöä. Selvityksen perusteella suunnittelualueella ja sen läheisyydessä ei ole tiedossa merkittäviä liikenteen toimivuuden ongelmia.

Suunnittelualueen vesialueella kulkee veneväylä, joka haarautuu alueen länsikärjessä Maijanpauhan kohdalla Preiskarin salmeen Pitkänkarin pohjoispuolitse sekä Pitkänkarin länsipuolelta Iiläisen ja Ulko-Fantin ohitse kohti Thompsonin rantaa.



Kuva 3: Tavoitteellinen liikenneverkko ja yhteydet ympäröivään katuverkkoon. Ote Pitkäkari – Pikkulahti ympäristöselvityksestä (FCG 2018). Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava alue on alue nro 3. Tavoitteellisessa liikenneverkossa on huomioitu Raahen pohjoisen vyöhykkeen liikennesuunnitelmassa 2013 esiin nostettu Merikaariyhteys (Kylmälahdentie - Ilolinnantie - Maa-Fantti), jonka osuu Seminaarin pohjois- ja länsipuoleisilta osiltaan Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan alueelle.

Lentoliikenne

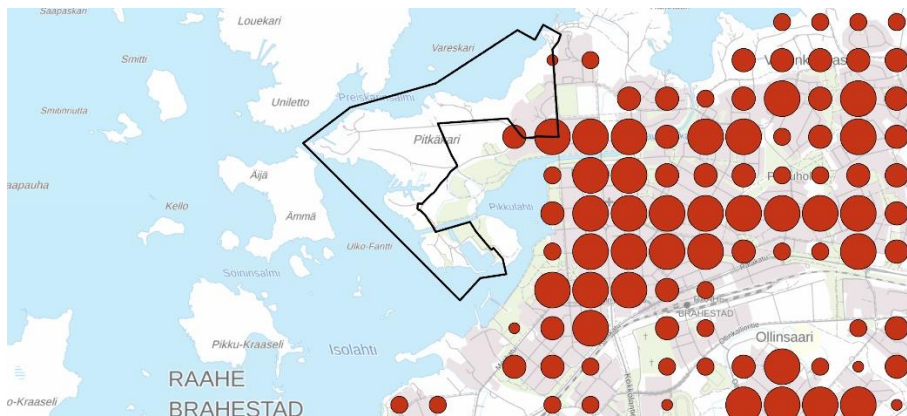
Suunnittelualueen rajauksen ulkopuolella, Raahen sairaalan eteläpuoleisella Pitkänkarinkentän huoltorakennuksen korttelialueella sijaitsee sairaalan toimintaa palvelevan helikopterikentän laskeutumipaikka. Helikopterikäynnit Raahen sairaalassa ovat vähentyneet viime vuosina noin viiteen käyntikertaan vuodessa, sillä käytännöksi on tullut, että pelastushelikopteri kuljettaa potilaat hakupaikaltaan suoraan Oulun yliopistolliseen sairaalaan.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on tällä hetkellä noin 120 vapaa-ajan asuntoa, joista suurimman osan käyttö painottuu kesäaikaan. Vakituisia asutusta suunnittelualueella ei ole. Alueella on 2 kokoontumisrakennusta Ulkofantissa (Saunafantti ja Miilufantti), jotka toimivat lähinnä yritysten käytössä. Seminaarin alueella on 9 opetusrakennusta, 1 toimisto- ja hallintorakennus. Lisäksi suunnittelualueella on talous- ja varastorakennuksia sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.

Asuminen

Suunnittelualueella ei ole Maanmittauslaitoksen paikkatietoaineiston perusteella vakituista asutusta, ainoastaan loma-asutusta kaupungin omistamilla vuokrapalstoilla. Vuokrapalstoja on noin 120 kpl.

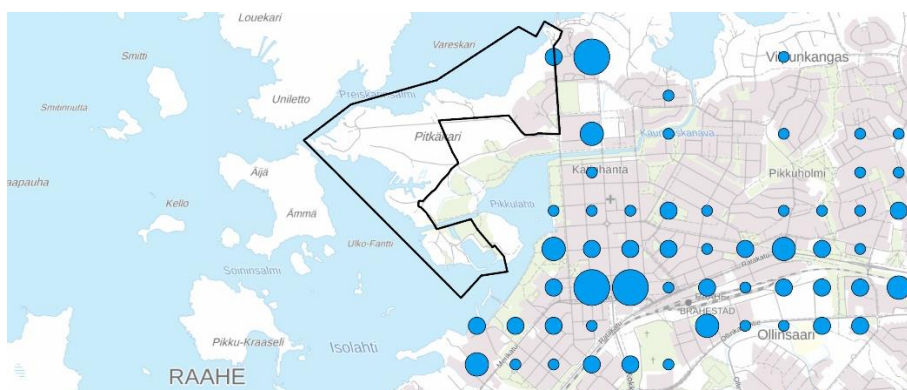


Kuva 4: Väestö suunnittelualueen läheisyydessä (Tilastokeskuksen ruututietokanta 2019).

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Suunnittelualueella ei ole merkittävää työpaikka- tai toimitilarakentamista. Seminaarin alueen vanhat koulutusrakennukset ja Brain Center suunnittelualueen koillisosassa ovat pääasiassa Raahen kaupungin käytössä. Kaupungin hankeyksikkö sijoittuu Seminaarin tiloihin ja Brain Centerin tiloissa toimivat kaupungin sivistys- ja kehittämiskeskus.

Suunnittelualueen eteläosassa on Raahen Purjehdusseuran vierasvenesatamaa palvelevia rakennuksia ja huoltotiloja, kuten pursiseuran toimisto ja polttoaineen jakelupiste sekä Pursiseuran Pursimaja. Sataman vieressä sijaitsee myös Ammattiosasto 200:n sekä Miilukankaan majat, jotka toimivat lähinnä yritysten kokoontumistiloina. Muiden palvelujen osalta suunnittelualue tukeutuu Raahen keskustan kattaviin palveluihin.



Kuva 5: Työpaikat suunnittelualueen läheisyydessä (Tilastokeskuksen ruututietokanta 2019).

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueelle on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys osana Raahen Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitystä (FCG 2018). Pitkänkärin osayleiskaavan alueella on yksi valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY): Raahen Seminaari. Maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristökohteita alueella on 7 kpl ja 5 paikallisesti arvokasta rakennusta. Näiden lisäksi inventoinnissa on nostettu paikallisesti arvokkaina esille kaksi aluekohdetta. Kohteiden ja alueiden arvotus on esitetty alla olevissa taulukoissa ja kohteiden sijainnit on esitetty kuvassa 6. Kohteet on viety Kioski-tietokantaan, jonka kautta löytyvät tarkemmat tiedot kohteista.

Valtakunnallisesti arvokkaat kohteet:

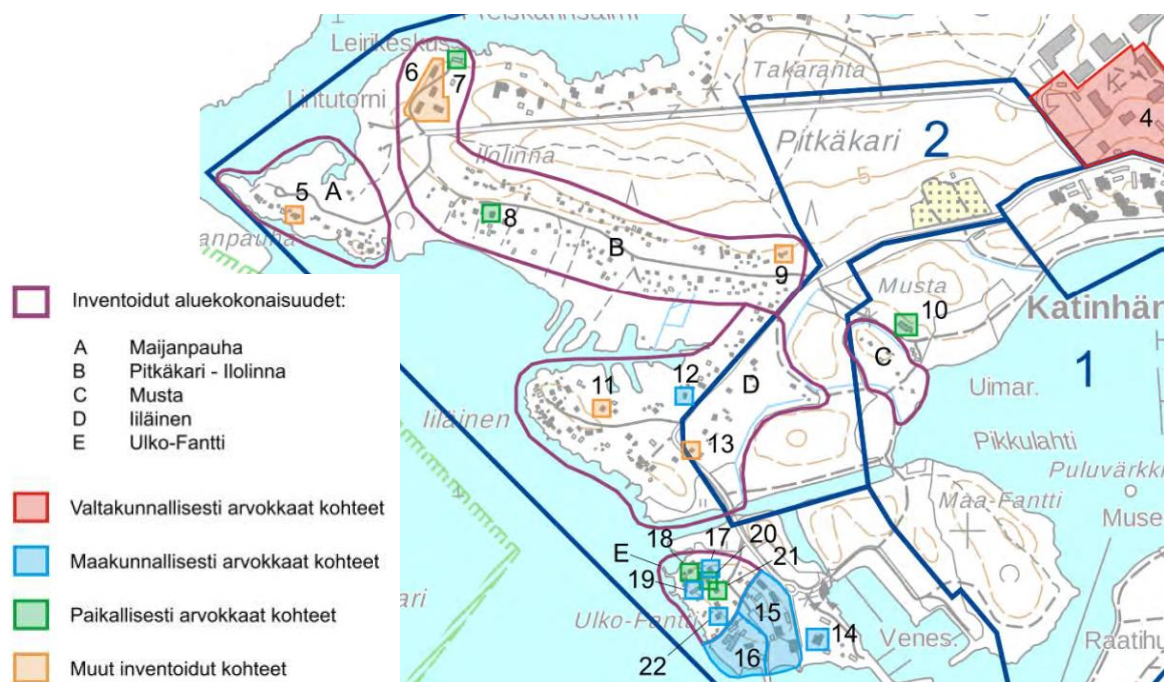
kohde / osoite	muu arvotus	kohteen numerointi inventoinnissa
Raahen seminaari	RKY-kohde	4

Maakunnallisesti arvokkaat kohteet:

kohde / osoite	kohteen numerointi inventoinnissa
Peltomaan huvila	12
Pursimaja	14
Rautaruukin työntekijäin ammattiosaston ry:n huvila	15
Saariahon huvila	16
Pyhäniemen huvila	17
Jortaman verkko- ja kalamajat	19
Aurion huvila	22

Paikallisesti arvokkaat kohteet:

kohde / osoite	kohteen numerointi / tunnus inventoinnissa
Rantavaja, Ilolinna	7
Pitkäkari 48	8
Ulko-Fantti 3	18
Ulko-Fantti 9	21
Jortaman huvila	20
aluekohde Iiläinen	D
aluekohde Ulko-Fantti	E



Kuva 6: Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä inventoidut kohteet suunnittelualueella (ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä, FCG 2018).

1.1.4 Muinaismuistot

Museovirasto ylläpitää muinaisjäännösrekisteriä, jossa on ajantasaiset tiedot muinaisjäännöksistä. Rekisteri löytyy osoitteesta museovirasto//www.kyppi.fi/ ja sieltä edelleen *arkeologiset kohteet* palveluikkunan kautta. Rekisteri täydentyy ja muokkautuu koko ajan laadittavien inventointien ja uusien tietojen myötä.

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on tehty arkeologinen inventointi kesällä 2018 (*Kaupunginlahden asemakaavan Ak 215, Pikkulahden asemakaava ja asemakaavan muutos Akm 240 -arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu 2018*). Kesällä 2021 inventointia tarkennettiin Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan alueella viranomaisten ohjeiden mukaisesti (*Pitkäkarin osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu 30.8.2021*).

Edellisen perusteella Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan alueella tunnetut muinaisjäännösrekisterin mukaiset kohteet on lueteltu alla. Rekisterin tiedot on tarkistettu 18.10.2022. Kohteiden numerointi viittaa inventointien kohdenumerointiin.

Muinaisjäännökset:

kohteen inventointi-numero	kohteen nimi ja tunnus (ja alakohteet)	kuvaus	ajoitus	alakohteet (numerointi viittaa inventointiin)
7.	PITKÄKARI / 1000031944	teollisuuskohteet, pikiruukit	historiallinen, 1700-luku	4A pikiruukin pohja 4B uunin pohja 4C uunin pohja 4D kellarikuoppa

Muut kulttuuriperintökohteet:

kohteen inventointi-numero	kohteen nimi ja tunnus	kuvaus	ajoitus
1.	ILOLINNA / 1000042513	raaka-aineen hankintapaikat	historiallinen
3.	SEMINAARINRANTA / 1000042515	kulkuväylät	historiallinen

Muut suunnittelualueen lähellä sijaitsevat arkeologiset kohteet:

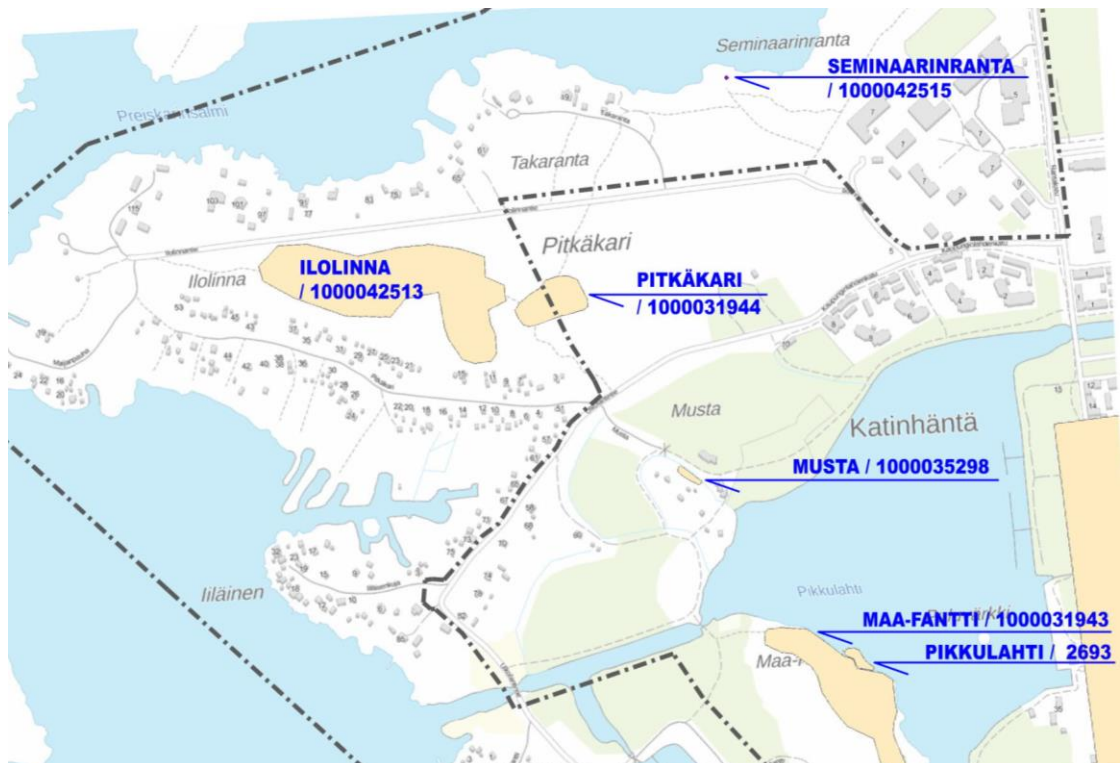
- Musta (1000035298), kiinteä muinaisjäännös, veneenvetopaikat
- Pikkulahti (2693), kiinteä muinaisjäännös, alusten hylt
- Maa-Fantti (1000031943), kiinteä muinaisjäännös



Kuva 7: Ilolinna-kohteen aluerajauksen sisällä oleva porakivi. Ote Pitkäkarin osayleiskaavan arkeologisen inventoinnin raportista vuodelta 2021.



Kuva 8: Ote vuoden 2021 arkeologisen inventoinnin yleiskartasta.



Kuva 9: Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä olevat muinaisjäännösrekisterin kohteet. Pitkänkärin ranta-alueen osayleiskaavan aluerajaus on esitetty kuvassa mustalla pistekatkoviivalla.

1.1.5 Tekninen huolto

Nykyinen vesijohtoverkosto kulkee Pitkänkarin alueelle kahdesta eri suunnasta. Kaupunginrannan suunnasta tulee vesijohto Ulko-Fantin alueelle, mistä vesi jaetaan pienemmillä johdoilla osalle Ulko-Fantin ja Iiläisen loma-asutusalueille. Toinen vesijohtoyhteys tulee Kaupunginlahdenkatua pitkin aina Ulkofantintielle saakka. Kaupunginrannan ja Kaupunginlahden suuntien vesijohtojen päät ovat noin 250 metrin päässä toisistaan.

Nykyinen, vuonna 2014 rakennettu, jätevesiverkosto kulkee Kaupunginlahdenkatua pitkin Ulkofantintielle saakka. Tämä vesihuoltolinja käsittää aiemmin mainitun vesijohdon, paineviemärin ja jätevesiviemärin. Paineviiemärilinja on rakennettu em. osuudelle valmiiksi ja sitä tullaan myöhemmin jatkamaan pidemmälle kaavoituksen mukaisesti, mikä mahdollistaa alueen liittämisen viemäriverkoston piiriin. Nykyisen verkostokartan perusteella Pitkänkarin alueella ei ole varsinaista jätevesiviemäriverkostoa, vaan jätevesien käsittely on hoidettu kiinteistökohtaisesti. Hulevesiviemäriverkostoa on vähäisessä määrin Pitkänkarinrannan alueella. Hakotaurin venesataman eteläpuolella on pumppaamo.

Nykyistä kaukolämpöverkostoa on vähäisissä määrin Pitkänkarinrannan ja Seminaarin alueilla. Nykyinen sähköverkko tulee Pitkänkarin alueelle Kaupunginlahdenkatua ja Pitkänkarinrantaa pitkin. Ilolinnantielle yhteys tulee sekä etelästä Kaupunginlahdenkadun suunnasta että pohjoisesta Hakotaurinlahden suunnasta. Osa sähköverkosta on maakaapelia ja osa ilmajohtoa.

1.1.6 Virkistys

Pitkänkarin selänteen metsäalue sekä Seminaarin ranta polkuineen ovat tärkeitä virkistysalueita lähiympäristön asukkaille. Polut ovat syntyneet alueelle suunnittelematta runsaan ja aktiivisen käytön pohjalta. Seminaarinrannassa on yleinen nuotiopaikka ja viereistä poukamaa käytetään myös uimapaikkana. Ilolinnantien päähän ranta-alueen tuntumaan sijoittuu lintutorni.

Suunnittelualueella on Maa-Fantin ja Ulko-Fantin välissä Raahan Purjehdusseuran vierasvenesatama. Kaava-alueella on myös pienempiä venevalkamia Takarannalla, Preiskarinsalmen etelärannalla ja Ilolinnantien päässä lintutornin vieressä. Näiden lisäksi Maijanpauhan kakkoiskulmassa sekä Pitkänkarin ja Ulkofantintien välissä on ruopattuja vuokrapalstoille johtavia vesiväyliä.

Nykyiset vuokrapalstat ovat pienillä tonteillaan paikoin tiiviisti rakennettuja ja osin pihapiirit ovat laajentuneet vuokra-alueiden ulkopuolelle rantaviivaa kohden, jolloin yleisen ranta-alueen käyttö on loma-asuntojen kohdalla vähäistä.

Pikkulahden ympäristön virkistysalue on aivan suunnittelualueen vieressä, alueella on mm. uimaranta beach volley -kenttineen, melontakeskus sekä liikennepuisto. Pikkulahden alueelle on hyväksytty virkistyspainotteen yleissuunnitelma ja asemakaava vuonna 2020.



Kuva 10: Polku Seminaarinrantaan.

1.1.7 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on laadittu kasvillisuus- ja luontotyyppi-inventoinnit sekä linnustaselvitys osana Pitkäkari – Pikkulahti ympäristöselvitystä (FCG 2018). Lisäksi alueelle tehtiin vuosina 2021-2022 täydentävä luontoselvitys, jossa tarkastettiin viitasammakoiden potentiaaliset alueet ja selvitettiin lepakoiden esiintymistä kaava-alueella sekä päivitettiin vuoden 2018 luontoselvityksen uhanalaistiedot (*Raahen Pitkäkärin ranta-alueen osayleiskaava, Täydentävä luontoselvitys ja Natura-alueen vaikutustarkastelu, Ramboll Finland Oy, 7.11.2022*).

Kasvillisuus- ja luontotyypit

Metsäkasvillisuusvyöhykkeiden aluejaossa suunnittelualue lukeutuu Keskipohjanmaan vyöhykkeelle (3a). Pohjois-Pohjanmaalle tyypillisesti Raahen alueella kivennäismaan kangasmetsät ovat kasvupaikkatyyppiltään pääosin karuja. Suunnittelualue on ollut pitkään ihmisvaikutuksen alaisena, eikä alueella ole luonnontilaisia rantatyyppisiä tai metsiä.

Selvitysalueen laajemmat yhtenäiset metsäalueet sijoittuvat Pitkänkärin niemen harjanteelle, missä esiintyy mäntyvaltaista variksenmarja-puolukkatyyppin (EVT) kuivahkoa kangasta sekä osin kuusivaltaista puolukka-mustikkatyyppin (VMT) tuoretta kangasta. Takarannan alueella on kuusivaltaista tuoretta ja lehtomaista kangasmetsää, joka vaihtuu lehtipuuvalliseksi ennen kapeaa rantaniittyä.

Suunnittelualueen ympäristön kulttuurivaikutteisuus näkyy alueen kasvilajistossa. Seminaarin alueen puutarhakasvit sekä mökkialueiden puutarhalajisto lisäävät alueelta tavatun kasvilajiston määrää. Puutarhakarkulaisia on usein levinnyt myös alkuperäisen kasvupaikan lähiympäristöön. Metsien peruslajistossa esiintyvät pääosin tavanomaiset ja yleiset metsävarvut ja luonnonkasvit, mutta rannoilla esiintyy enemmän myös ihmisen mukanaan tuomaa kasvillisuutta ja vieraslajistoa, mikä heikentää kapeiden rantaniittyjen luonnontilaa.

Luontokohteet

Pitkänkärin länsikärjessä, lintutornin lähellä on edustavin matalakasvuinen rantaniitty sekä puuston osalta harventamaton harmaaleppävaltainen tuore mesiangervotyyppin (FiT) rantalehto, jonka takana edelleen lehtomaisen kankaan järeäpuustoinen kuusimetsä. Tämä alue on rajattu luontokohteeksi (ympäristöselvityksen luontokohde 1). Luontokohteella esiintyvä lehto huomioitava Metsälain 10 § mukaisesti. Luontokohderajaukseen sisältyy erilaisia luontotyyppisiä, jotka muodostavat kokonaisuuden. Näistä luontotyyppien uhanalaisuusluokituksessa äärimmäisen uhanalaisia (CR) ovat merenrantaniitty, vaarantuneita (VU) rannikon tuoreen kankaan kuusikot ja rannikon tuoreet harmaaleppälehdot.

Suunnittelualue rajautuu Maa-Fantiin alueella olevaan osin kulttuurivaikutteiseen rantalehtoon ja tuoreen kankaan havupuustoiseen metsään. Alueelle sijoittuu mosaiikkimaisesti lehtolaikkuja, jotka voidaan tulkita metsälain 10 §:n reheviksi lehtolaikuiksi. Rannikon tuoreet harmaaleppälehdot sekä kuivat koivu- ja tuomilehdot ovat luontotyyppien uhanalaisuusluokituksessa vaarantuneiksi (VU). Alue on rajattu luontokohteeksi (ympäristöselvityksen luontokohde 2). Luontokohteelle sijoittuu useita kasvillisuustyyppisiä ja kohderajauksella on haluttu turvata kokonaisuus, jossa maankäyttöä on syytä suunnitella kohteen luonnon monimuotoisuus säilyttäen.

Rannat

Pitkänkärin kaava-alueen rantojen edustavuuden ja luonnontilan osalta merkittävin ranta-alue on Ilolinnantien päässä olevan lintutornin lounaispuolella sijaitseva matalakasvuinen rantaniitty. Pitkänkärin eteläosassa rannat ovat rakennettuja ja ruopattujen veneväylien pirstomia. Pohjoisrannan rantaniityt ovat kapeita, ruovikoituneita, osin ruopattuja sekä pensas- ja rantapuustovyöhykkeeltään raivattuja ja hoidettuja. Maa- ja ulko-Fantin rannat ovat kulttuurivaikutteisia, jyrkempiä kivennäismaarantoja, eikä niihin liity edustavaa rantaniittyä. Maa-Fantissa (nyt laadittavan kaava-alueen ulkopuolella) on kuitenkin puuston ja lehtomaisuuden perusteella luontoarvoiltaan edustavaa ranta-aluetta.



Kuva 11: Luontokohteiden sijoittuminen Pitkänkärin ranta-alueen osayleiskaavan alueella (aluerajaus 3) ja sen läheisyydessä. Ote Pitkäkari–Pikkulahti ympäristöselvityksestä, FCG 2018.

puustoltaan
käsitellyt rannat

rakennetut
rannat

Yleiset, puisto-
maisesti hoide-
tut rannat

luontoarvoiltaan
edustavat ran-
nat



Kuva 12: Rantatyypit Pitkänkärin kaava-alueella (aluerajaus 3). Ote Pitkäkari–Pikkulahti ympäristöselvityksestä, FCG 2018.

Suojelullisista syistä huomioon otettavien kasvilajien esiintymät

Vuonna 2018 laaditun luontoselvityksen valmistumisen jälkeen on julkaistu uusi lajien uhanalaisuusarviointi (Punainen kirja 2019), jonka myötä joidenkin vuoden 2018 selvitysalueella alueella esiintyneiden lajien uhanalaisuusluokitus on muuttunut. Nykyisen arvotuksen mukaisesti Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan suunnittelualueella esiintyy seuraavat uhanalaiset ja silmälläpidettävät kasvilajit:

- Upossarpio. Upossarpio on valtakunnallisesti uhanalainen, vaarantunut laji (VU) ja EU:n luontodirektiivin liitteiden II ja IV b tiukkaa suojelua edellyttävä laji, erityisesti suojeltava, Suomen kansainvälinen vastuulaji. Lajia esiintyy Pitkänkarin pohjois- ja länsirannalla.
- Ahokissankäpäle. Pitkänkarin kangasmaaselänteellä tallatulla polkupohjalla esiintyy valtakunnallisesti silmälläpidettävää (NT) kissankäpäleä. Lajia on Raahen seudulla paikoin melko yleisesti pientareilla ja karuilla hiekkamailla.

Linnusto

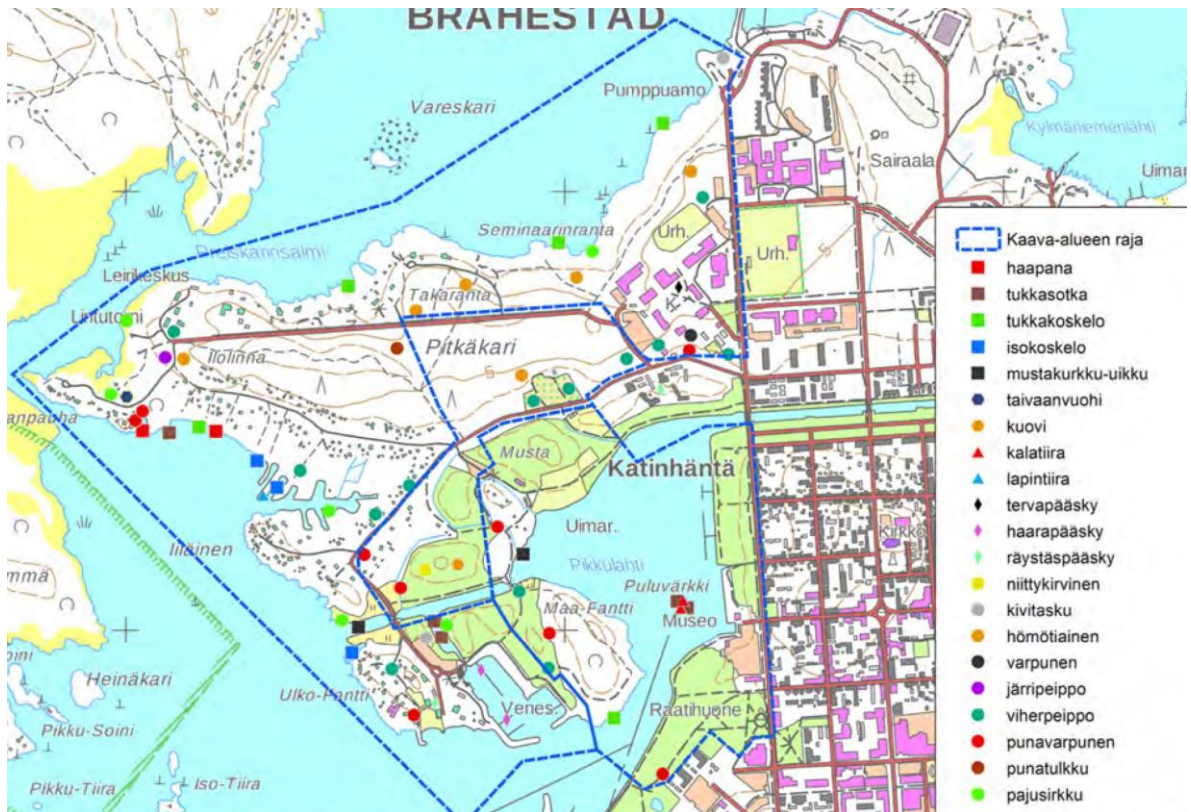
Pitkänkarin-Pikkulahden selvitysalueella havaittiin kesän 2018 pesimälinnustoseselvityksessä yhteensä 89 lintulajia, joista 60 arvioitiin alueella varmasti tai todennäköisesti pesiväksi. Selvitysalueen elinympäristöjen monimuotoisuuden vuoksi lajistossa on useiden eri elinympäristöjen lajeja, joista suurin osa tulee hyvin toimeen ihmisvaikutusten alaisilla alueilla. Valtaosa alueella pesivästä linnustosta lukeutuu alueellisesti melko yleisenä ja runsaslukuisena esiintyvään lintulajistoon, mutta alueen pesimälinnustossa on myös useita taantuneita ja alueellisesti harvalukuisia lajeja.

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan alueella pesiväksi luokitellusta lajistosta erittäin uhanalaisia (EN) ovat uuden uhanalaisuusluokituksen (Punainen kirja 2019) mukaan tukkasotka, mustakurkku-uikku, tervapääsky, räystäspääsky, hömötiainen, varpunen ja viherpeippo. Vaarantuneiksi (VU) on luokiteltu haapana, haarapääsky ja pajusirkku. Useat alueella havaitut uhanalaiset lajit ovat vielä alueellisesti melko yleisiä pesimälajeja, vaikka niiden kannankehitys onkin ollut taantuva sekä alueellisesti että valtakunnallisesti.

Kaava-alueella pesivästä lajistosta mustakurkku-uikku ja kivitasku on säädetty uhanalaiseksi Suomen luonnonsuojelulain (20.12.1996/1096) ja -asetuksen (14.2.1997/160) nojalla. Viereisissä saarissa pesivä valkoselkätikka, jonka reviiri ja ruokailualue ulottuu Pitkänkarin länsi- ja lounaisrantojen lehtimetsäalueille, on säädetty erityistä suojelua vaativaksi lajiksi luonnonsuojelulain ja -asetuksen nojalla. Kaava-alueen pesimälajistossa on lisäksi kaksi EU:n lintudirektiivin liitteessä 1 lueteltua lintulajia (mustakurkku-uikku ja lapintiira).

Kaava-alueen linnustolliset arvot sijoittuvat suunnittelualueen länsi- ja lounaisosaan, jossa havaittiin runsaasti suojelullisesti arvokasta lintulajistoa ja ko. lajeille tärkeitä elinympäristöjä. Kaava-alueella sekä laajemmin Raahen saariston alueella esiintyville vesi- ja rantalintulajeille tärkeitä elinympäristöjä sijoittuu Pitkänkarin länsi- ja lounaisosan vesi- ja ranta-alueille. Kaava-alueella esiintyy käytännössä läpi avovesikauden suunnittelualueella ja viereisten saarten rannoilla pesivää lajistoa sekä myös kauempaa Raahen saaristosta alueelle ruokailemaan saapuvaa lajistoa. Preiskarinsalmi avautuu jäistä melko aikaisin keväällä, joten kohteella on merkitystä myös muuttavan linnuston lepäily- ja ruokailualueena. Myös pesimäkauden jälkeen ja syksyllä alueelle kerääntyy ruokailevia ja lepäileviä lintuja. Pitkänkarin lintutorni on osoituksena alueen merkityksestä linnustolle. Vuoden 2018 luontoselvityksessä vesi- ja rantalintulajien elinympäristöksi merkityllä alueella olisi syytä välttää aiheuttamasta nykyistä enempää häiriötä kohteille.

Pitkänkarin länsi- ja lounaisosan sekä liläisen lehtipuuvaltaisilla ja paikoin runsaasti lahoppua sisältävillä rantametsillä on merkitystä etenkin tikkalintujen elinympäristönä. Alueella on merkitystä etenkin viereisissä saarissa pesivälle valkoselkätikalle, jonka talvireviiri sijoittuu alueelle, ja laji ruokailee alueella mahdollisesti myös pesimäkaudella.



Kuva 13: Pitkäkari-Pikkulahden selvitysalueen pesimälinnustoselvityksen yhteydessä havaittujen suojellisesti arvokkaiden lintulajien havaintopisteet (ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä, FCG 2018).



Kuva 14: Pitkäkari-Pikkulahden selvitysalueen linnustollisesti arvokkaat kohteet, jotka koostuvat vesi- ja rantalintujen elinympäristöistä sekä tikkalinnustolle soveltuvista lahoppuvaltaisista lehtimetsistä (ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä, FCG 2018)

Muu eläimistö ja EU:n luontodirektiivin IV (a) lajisto

Suunnittelualueella esiintyy metsävaltaiselle ja ihmisvaikutteiselle taajama-alueelle tyypillisesti melko vähän nisäkäslajistoa. Alueella tavattavista lajeista yleisimpiä ovat ainakin rusakko, metsäjänis, orava ja joukko eri pikkunisäkäslajeja. Ajoittain alueella saattaa liikkua myös mm. hirviä ja kettuja.

Vuoden 2018 luontoselvityksen perusteella EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) tiukasti suojelluista lajeista alueella esiintyy viitasammakko, sauikko ja lepakoista mahdollisesti pohjanlepakko ja viiksisipi /isoviiksisipi. Liito-oravasta ei ole aiempia havaintoja Pitkänkärin seudulta, eikä laji esiinny alueella, vaikka suunnittelualueella onkin pienialaisesti lajille tyypillistä elinympäristöä.

Viitasammakko

Alueen linnustoselvityksissä vuonna 2018 havaittiin toukokuussa yksi soidinääntelevä viitasammakko koiras Pitkänkärin länsirannalla. Viitasammakko äänteli lintutornin länsipuoleisella rantaniityllä, jota oli osin ruopattu. Ympäristöselvityksen mukaan lajille sopivaa elinympäristöä sijoittuu kapealti useille kohteille etenkin Pitkänkärin rannoilla.

Luontoselvityksen täydennyksen maastokäynnillä toukokuussa 2021 ei havaittu viitasammakoita, vaikka täydennysselvityksen ajankohta oli havainnoinnin osalta sopiva. Viitasammakoiden tyypilliset kutupaikat ranta-alueella ovat suojaisia lahdelmia, lampareita tai soistumia, jossa on runsaasti vesi- ja rantakasvillisuutta. Vuoden 2021 maastokäynnin rannat olivat pääsääntöisesti suhteellisen korkeita tai kivikkoisia. Järviruokasvustot olivat niitetty ja ranta-alueen läheisyydessä ei löydetty yhtä poikkeusta lukuun ottamatta soveltuvia kosteikkoja. Ojat olivat pääsääntöisesti suhteellisen vähävetisiä eli ne kuivuvat todennäköisesti kesän aikana, josta syystä ne eivät sovellu sammakkoeläinten lisääntymispaikoiksi.



Kuva 15: Pitkäkari-Pikkulahden selvitysalueen luontoselvityksissä kuultu soidinääntelevä viitasammakko sijoittui alueen länsiosaan lintutornin edustan rantaniitylle. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä, FCG 2018.

Lepakot

Kesällä 2021 tehtiin suunnittelualueelle lepakkoselvitys (*Raahen Pitkäkarin osaleiskaava, Täydentävä luontoselvitys ja Natura-alueen vaikutustarkastelu, Ramboll Finland Oy, 7.11.2022*). Lepakoiden esiintymistä selvitettiin kolmella kartoitusajankohdalla: 1. kierros kesäkuussa, 2. kierros heinäkuussa ja 3. kierros elokuun lopulla. Kartoitus jakautui ns. aktiiviseen ja passiiviseen kartoitukseen.

Selvityksen perusteella pohjanlepakko on alueella varsin runsaslukuinen. Ainoa muusta lepakkolajista saatu havainto oli muutama äänihavainto siippalajista (vesi-/viiksi-/isoviikisiippa). Kaikkiaan havainnot aktiivi- ja passiivikartoituksissa painottuivat jossain määrin rantojen tuntumaan sekä mökkien liepeille.

Kaikki Suomen lepakkolajit kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteessä IV (a) mainittuihin lajeihin. Tämä tarkoittaa, että niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kiellettyä (luonnonsuojelulaki 49 §). Kaikki lepakkolajit ovat myös rauhoitettuja luonnonsuojelulain 38 §:n nojalla. Tämän lisäksi Suomi on allekirjoittanut lepakoiden suojelua koskevan kansainvälisen EUROBATS-sopimuksen, joka velvoittaa mm. lepakoiden talvehtimispaikkojen, päiväpiilojen ja tärkeiden ruokailualueiden säilyttämiseen.

Pitkäkarin kaava-alueella sijaitsevat lepakoille tärkeät alueet Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen laatiman luokituksen mukaisesti:

Luokka I: Lisääntymis- ja levähdyspaikat

Selvitys ei sisältänyt kaava-alueen laajuuden vuoksi mahdollisten lisääntymis- ja levähdyspaikkojen tarkistusta rakennuksista, luonnonkoloista tai pöntöistä. Havaintopaikkojen perusteella pohjanlepakoiden päiväpiilopaikkoja voi olla etenkin kaava-alueen rakennuksissa.

Rakentamattomilta metsäalueilta ei saatu viitteitä lepakoiden päiväpiiloista, joskaan niidenkään olemassaoloa ei voida poissulkea.

Luokka II: Tärkeät ruokailualueet ja siirtymäreitit

Alueelta ei tunnistettu selvästi erikseen rajattavissa olevia tärkeitä ruokailualueita tai siirtymäreittejä. Pohjanlepakko oli ainoa yleinen lepakkolaji alueella. Sitä pidetään ihmisen toimintaan sopeutuvana lajina, joka ei karta rakennettuja, valaistuja tai aukeita alueita. Tämän selvityksen perusteella kaava-alueen lepakot suosivat saalistuksessaan rannan ja metsän välistä vyöhykettä, tieaukkoja sekä mökkien pihvoja. Tiheimmin havaintoja saatiin seuraavilta alueilta: Ulko-Fantti, Ilolinnan niemi, Pitkäkarin länsireunan mökkitie ja pihapiireineen ja sekä Seminaarinrannan kuusikot.

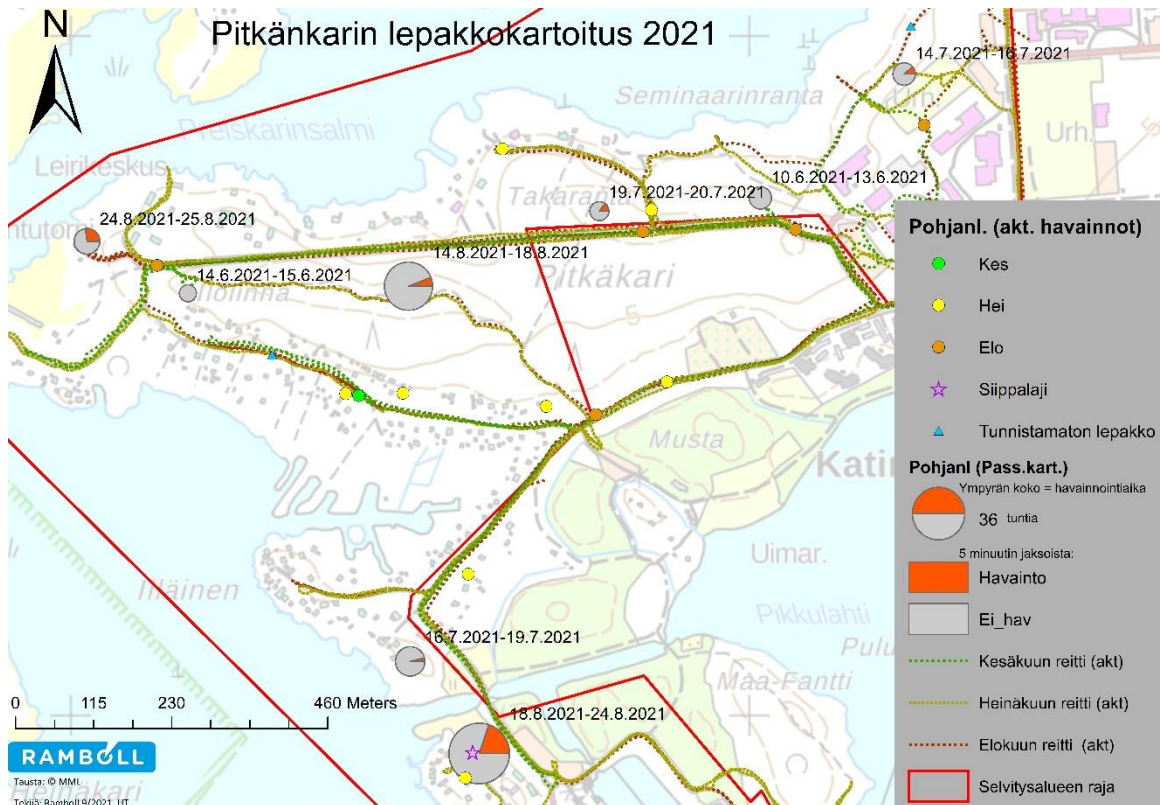
Luokka III: Muut lepakoiden käyttämät alueet

Lepakoita esiintyy ainakin satunnaisesti koko kaava-alueella.

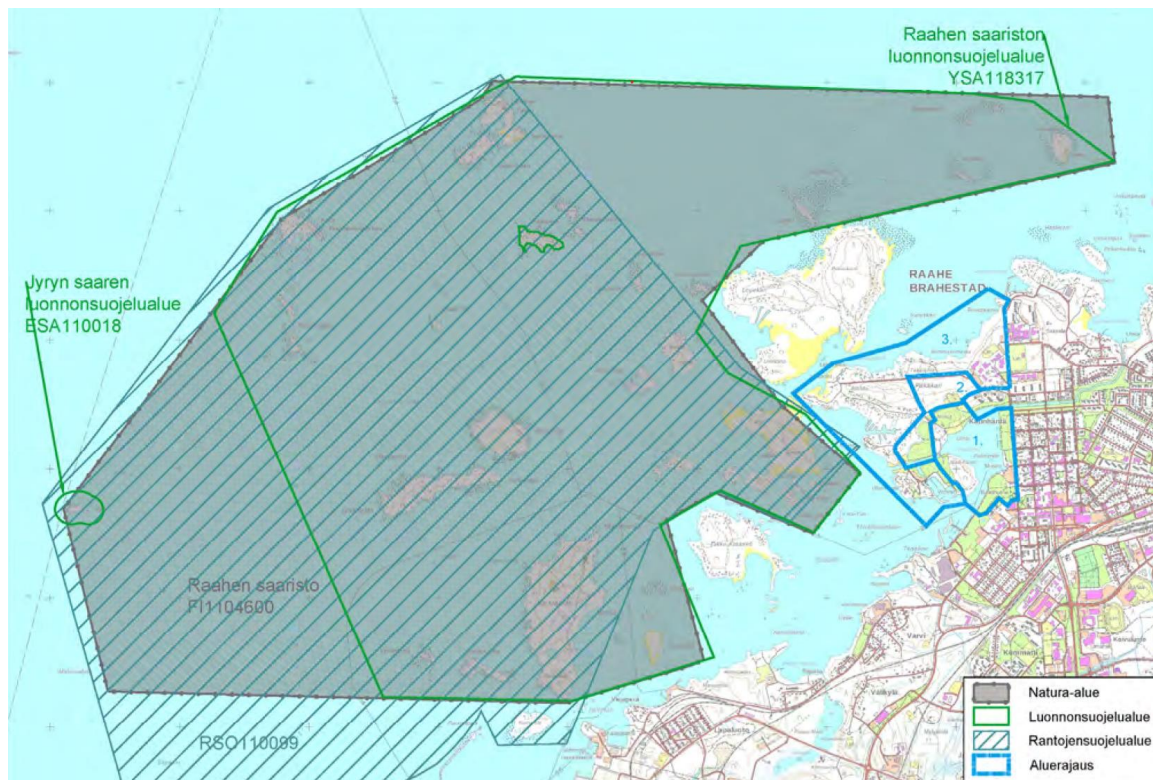
Luonnonsuojelu ja Natura-alueet

Suunnittelualueelle ei sijoitu Natura-alueita, yksityismaan suojelualueita eikä muita suojeluohjelmien kohteita. Suunnittelualueen lähistölle sijoittuvat seuraavat kohteet:

- Raahen saariston Natura-alue (FI1104600 SAC/SPA). Natura-alue on sekä linnuston (SPA) että luontotyyppien (SAC) suojelukohde. Natura-alue sijoittuu lähimmillään noin 150-200 metrin etäisyydelle kaava-alueesta Pitkäkarin niemen länsikärjestä. Raahen saariston Natura-alue on merkittävä vesi- ja rantalinnuston pesimäalue. Saaristo kerää myös runsaasti muutollaan lepäileviä lintuja, kuten arktisia vesilintuja.
- Raahen saariston luonnonsuojelualue YSA118317
- Rantojen suojeluohjelman alue RSO110099



Kuva 16: Lepakkokartoituksen tulokset (Raahen Pitkäkarin osayleiskaavaan liittyvästä täydentävästä luontoselvityksestä, Ramboll Finland Oy 7.11.2022).



Kuva 17: Raahen saariston Natura-alueen, luonnonsuojelualueiden ja suojeluohjelmien alueiden sijoittuminen. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä, FCG 2018.

1.1.8 Maisema

Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan alue on maiseman osalta osa laajempaa maakunnallisesti arvokasta Raahen saaristo ja merimaisema -aluetta (*Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla, Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2013-2015*).

Maisema-alueen kohdekuvauksen mukaan Raahen kaupungin ranta-alueet ja kaupungin edustalla sijaitseva saaristo muodostavat kulttuurihistoriallisesti merkittävän ja maisemallisesti arvokkaan kokonaisuuden, jolle on ominaista historiallinen kerroksellisuus. Alueeseen liittyy mm. kaupunkitoiminnan, kaupankäynnin ja kaupunkirakentamisen historiaa sekä merenkulun historiaa. Maisema-alueella on paljon kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ja rakennelmia, jotka kertovat alueella aikojen kuluessa harjoitettujen elinkeinojen historiasta.



 Maakunnallisesti arvokas maisema-alue, päivitysinventointi 2014

 Maakunnallisesti arvokas maisema-alue, Pohjois-Pohjanmaan liitto 1997

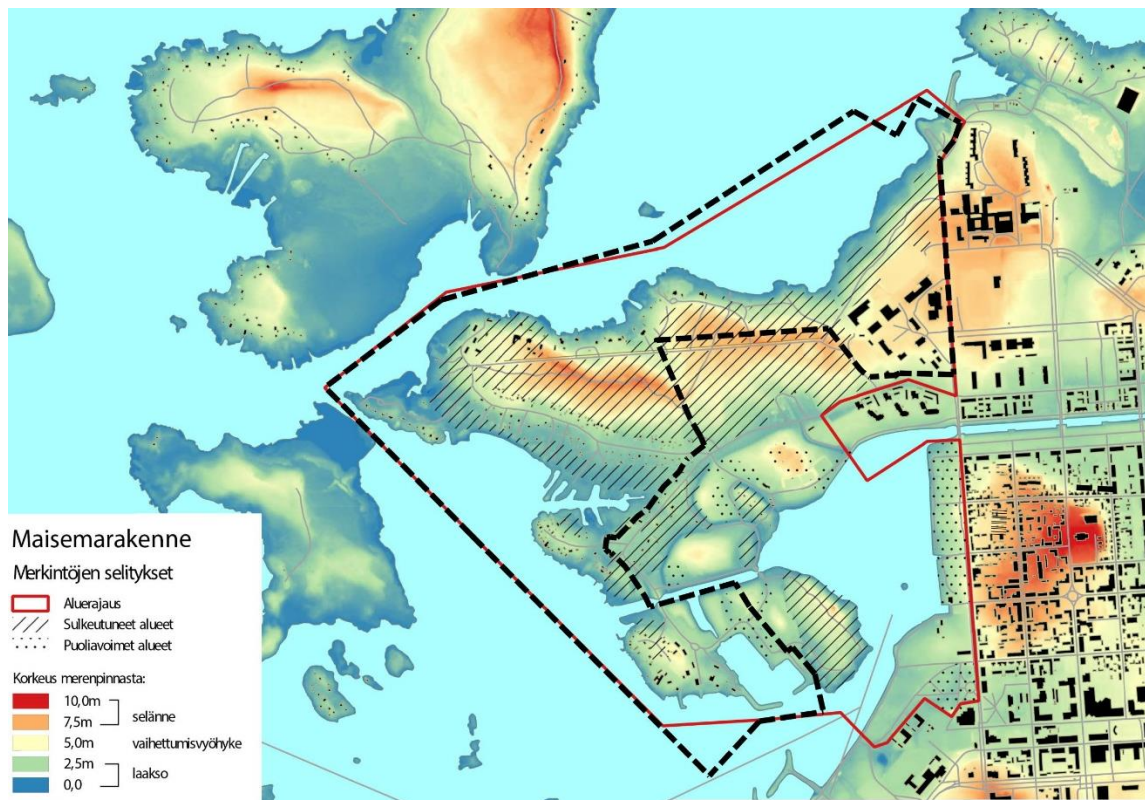
Kuva 18: Maiseman arvot. Raahen saariston ja merimaiseman maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajausta (Pohjois-Pohjanmaan liitto). Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan rajausta on esitetty kuvassa mustalla katkoviivalla.

Maisemarakenne (maiseman perustekijät)

Suunnittelualue sijoittuu maisemamaakunnallisessa aluejaossa Pohjanmaan maisemamaakuntaan ja siellä tarkemmin määriteltynä Pohjois-Pohjanmaan jokiseutuun ja rannikkoon. Alueen maisemalle ovat tyypillisiä mereen kohtisuorasti laskevat virrat ja jokilaaksoissa sijaitsevat kapeat viljellyn maan vyöhykkeet.

Kaava-alueen maasto on pääosin loivapiirteistä. Ilolinnantien eteläpuolelle sijoittuva itä-länsisuuntainen selänne muodostaa alueelle maisemarakenteellisen selkärangan. Selänteen korkein kohta on noin kahdeksan metriä meren pinnan yläpuolella. Lounaassa Ulko-Fantin laki sijoittuu viisi metriä meren pinnan yläpuolelle. Kaava-alueen laajin alavin osuus sijoittuu Pitkäkari ja Iiläinen teiden väliin; maaston korkeus on täällä vain noin 1-2 metriä meren pinnan yläpuolella.

Kaava-alueen rantaviiva on pitkä, rikkonaisen pienipiirteinen sekä suurimmaksi osaksi hyvin loiva. Kaava-alueen eteläosassa on pieni salmi (Fantinkanava), jonka eteläpuolella on kaksi lähes toisissaan kiinni olevaa saarta Ulko-Fantti ja Maa-Fantti. Selvitysalueeseen sisältyy noin 48 % vesialuetta.



Kuva 19: Maisemarakenne. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä / maisemaselvitys (FCG 2018). Pitkänkärin ranta-alueen osayleiskaavan rajaus on esitetty kuvassa mustalla katkoviivalla.

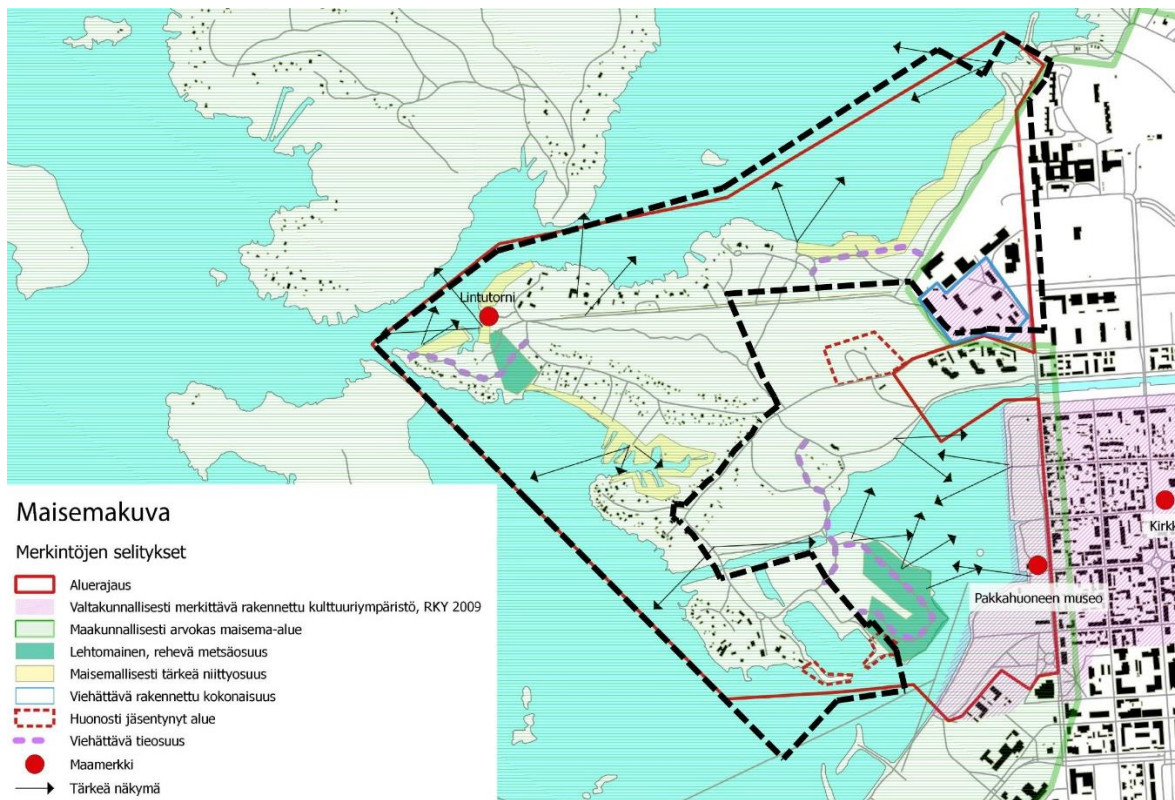
Maisemakuva (visuaalisesti hahmottuva ilmiasu)

Alueen lukuisa loma-asutus on pääosin huvilamaista sijoittuen rantaviivan tuntumaan. Kaava-alueen itäreunalle sijoittuu kulttuurihistoriallisesti merkittävä Seminaarin alue. Pohjoisen rantaviivan itäpuolisko (Seminaarinranta) on kokonaisuudessaan rakentamaton. Rakentamattomilla rannoilla maankohoaminen on havaittavissa. Rannat ovat siltä osin avoimia ja niittymäisiä. Paikoin maankohoamisrantoihin on loma-asutuksen kohdalla ruopattu veneille kulkuväyliä.

Pitkänkärin alueella on paljon sulkeutuneita metsäisiä osuuksia. Suunnittelualueen maisemakuvalle onkin ominaista metsäisyys erityisesti alueen pohjoispuoliskolla. Lännessä ja pohjoisessa maisemakuvaa leimaavat maankohoamisrannat sekä merellisyys. Ilolinnantien varren katumiljöön on runsaan ja kuusivaltaisen puuston sekä suoran tielinjan vuoksi sulkeutunut ja aavistuksen synkähkö. Maijanpauhan tuntumassa alueen luoteiskärkeä lähestyttäessä vaikutelma on puolestaan rehevä ja lehtomainen puuston ollessa lehtipuuvaltaista ja aluskasvillisuus runsasta. Karuinta on itä-länsisuuntaisen selänteen laella alueen pohjoispuoliskolla, jossa esiintyy mäntyä.

Maankohoamisrannat ovat avoimia ja niittymäisiä ja niillä vallitsee omaleimainen tunnelma. Kivet tulevat selvästi esiin matalan niittykasvillisuuden lomasta. Vähän ylempänä rannassa esiintyy paikoitellen kitukasvuista tervaleppää ja pensasmaista pihlajaa. Länsirannan keskivaiheilla maankohoamisrantoja on osin ruopattu, jotta veneellä pääsisi lähemmäksi loma-asutusta. Selvitysalueen rantavyöhykkeillä sekä avoimilla ja joillakin puoliavoimilla osuuksilla meren läheisyys on selvästi aistittavissa. Erityisesti pohjoispuoliskolta avautuu hienoja näkymiä; läheisyydessä on useita saaria ja pohjoisessa myös aavaa merta.

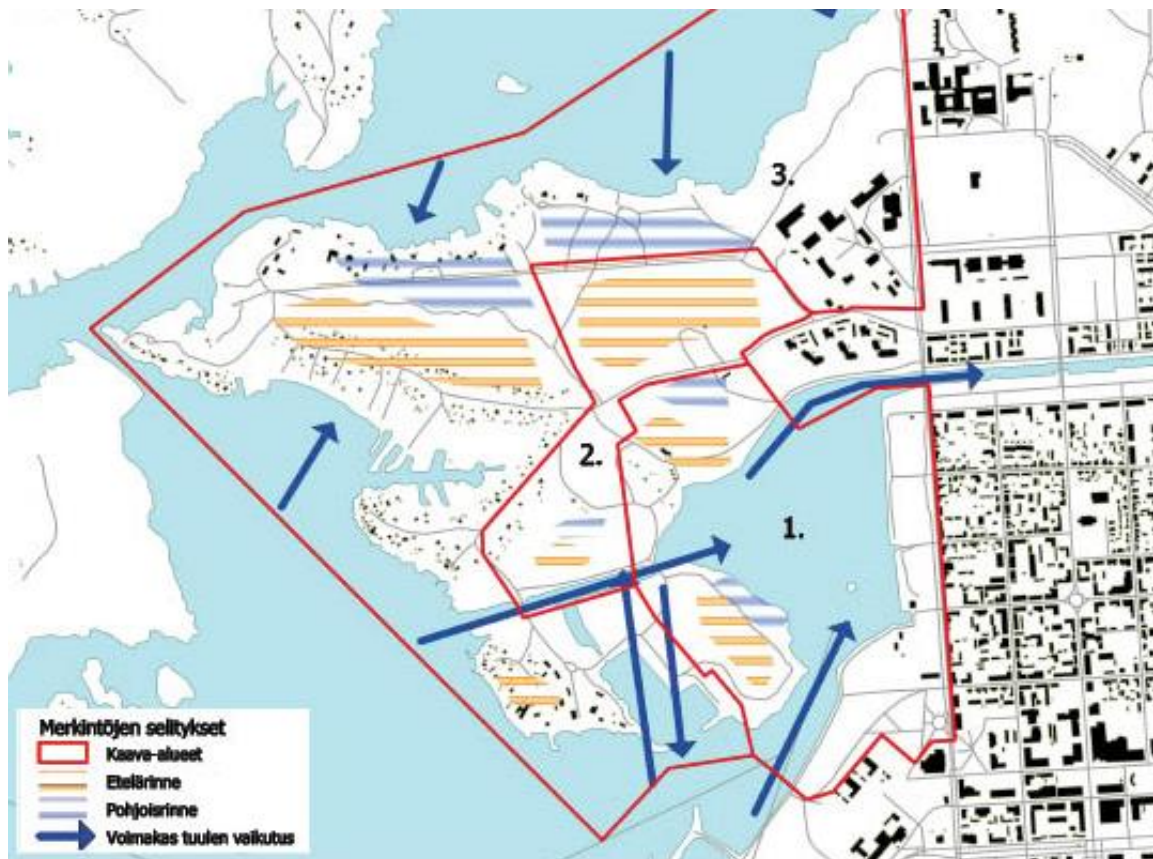
Maiseman arvot muodostuvat tarkastelualueen tärkeistä ominaispiirteistä. Alueen erityisyyksiä ovat meren läheisyys sekä siihen liittyvät hienot näkymät, maankohoamisrannat niittyineen sekä pari rehevää lehtomaista metsäosuutta. Vuonna 2018 laaditun maisemaselvityksen suositusten perusteella Pitkänkärin selänteen korkeimmat osat olisi hyvä jättää rakentamisen ulkopuolelle, jolloin itä-länsisuuntainen metsäinen selkäranka säilyisi. Avoimia ja puoliavoimia alueita tulisi myös säilyttää.



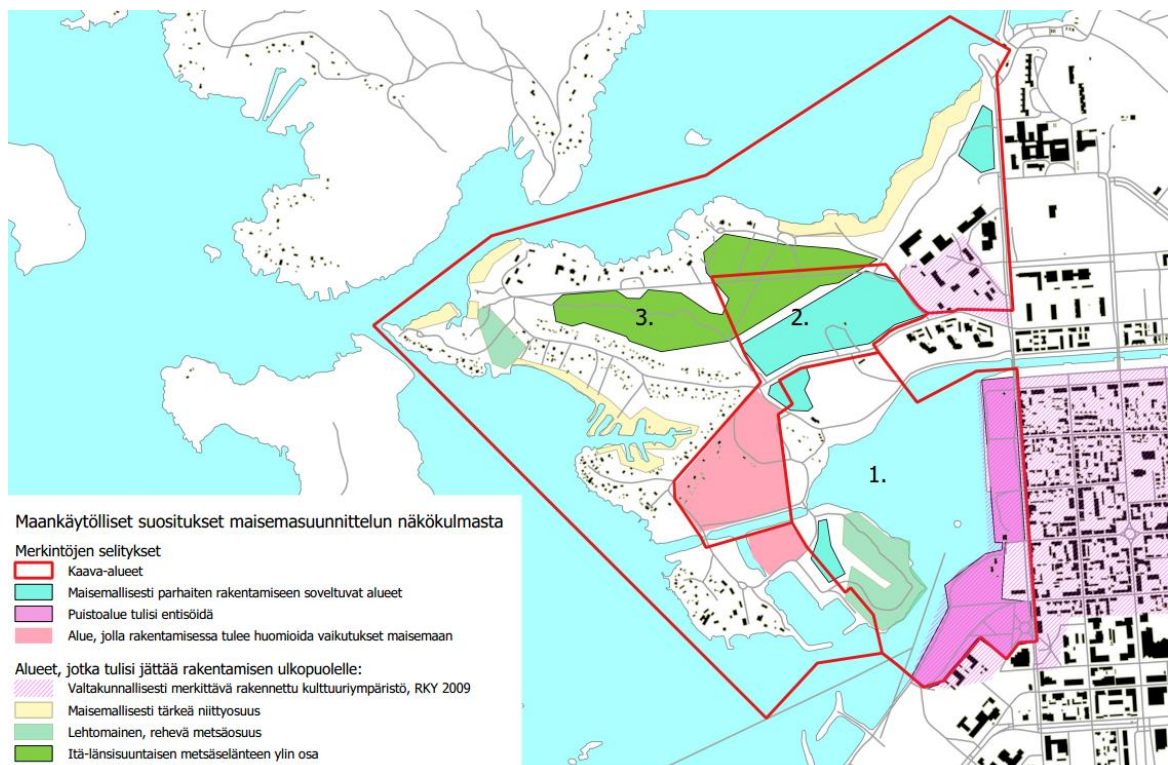
Kuva 20: Maisemakuva. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä / maisemaselvitys (FCG 2018). Pitkänkärin ranta-alueen osayleiskaavan rajaus on esitetty kuvassa mustalla katkoviivalla.



Kuva 21: Preiskarin salmi mantereen puolelta katsottuna.



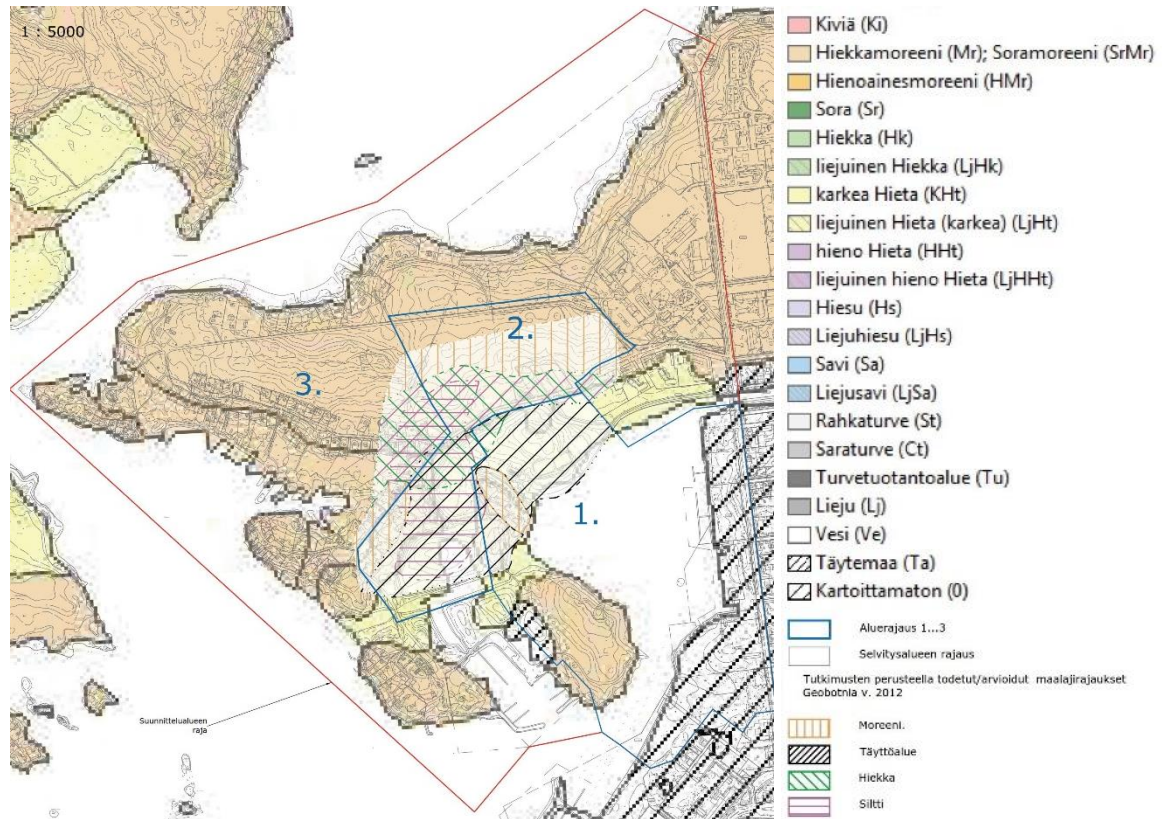
Kuva 22: Ilmasto. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä / maisemaselvitys (FCG 2018). Pitkäkärin ranta-alueen osayleiskaavan alue on osa-aluekokonaisuus 3.



Kuva 23: Maankäytölliset suositukset suunnittelualueella (alue 3) maisemasuunnittelun näkökulmasta. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä / maisemaselvitys (FCG 2018).

1.1.9 Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualueen maaperä koostuu GTK:n maaperäkartan perusteella hienoainesmoreenista (siltti). Pitkäkari-tien alkupään tuntumassa (itäpuoli) esiintyy myös hiekkakerroksia. Moreeni ja hiekkavaltaisella alueella rakennukset voidaan lähtökohtaisesti perustaa maanvaraisesti ja keveiden rakennusten ja rakenteiden perustaminen on mahdollista ilman pohjanvahvistuksia. Rakentamisessa tulee huomioida rakennusmääräysten mukainen routasuojaus ja kuivatus. Perustusten kuivatus suositellaan tehtäväksi salaojituksin johtuen pohjaveden esiintymisestä maanpinnan lähellä ja heikosta vedenläpäisevyydestä. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee tehdä rakennuspaikkakohtainen geotekninen maaperätutkimus.

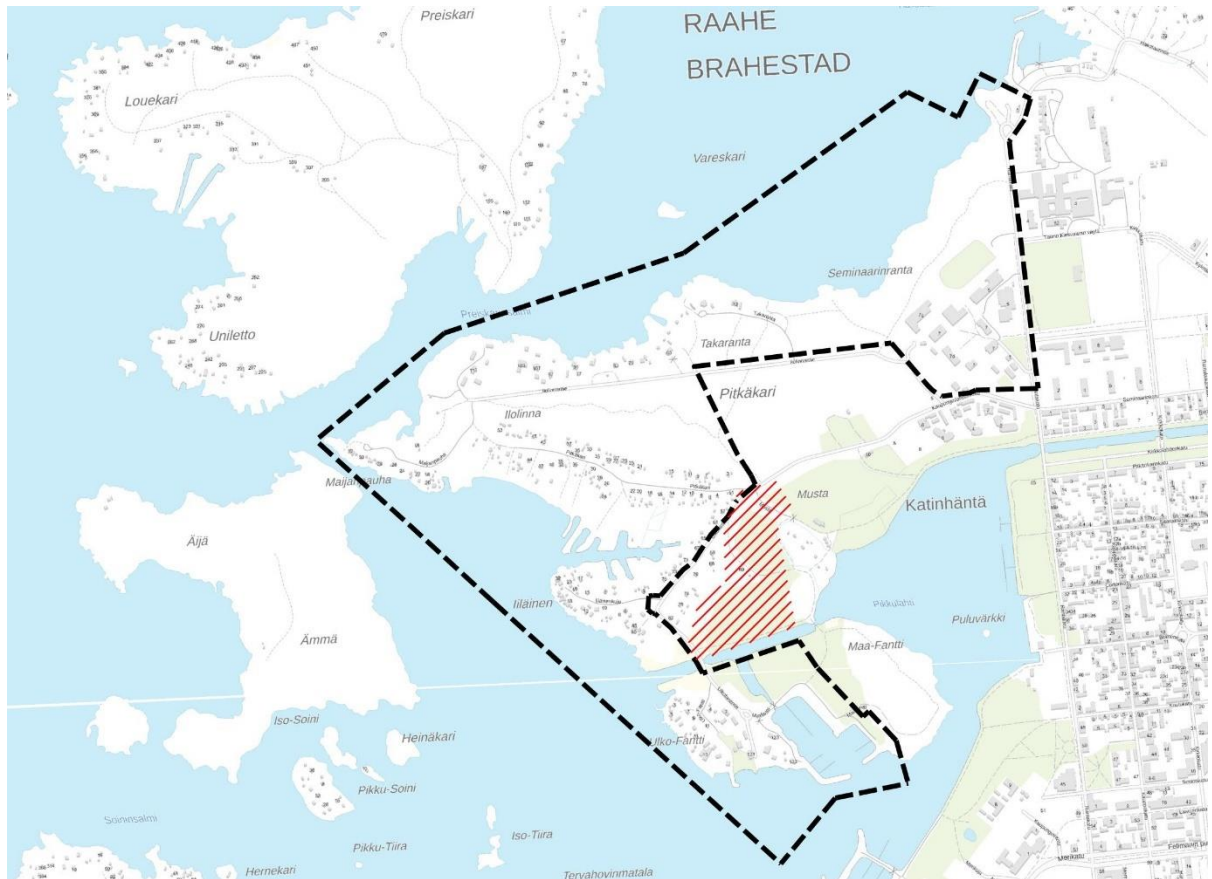


Kuva 24: Maaperä. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä / maaperä ja rakennettavuus (FCG 2018). Pitkänkärin ranta-alueen osayleiskaavan alue on osa-aluekokoneisuus 3.

Happamat sulfaattimaat

Happamat sulfaattimaat ovat tyypillisesti tummia, liejuisia ja hienorakeisia lajittuneita maalajeja, joita esiintyy alavilla mailla. Hienorakeisten maaperäkerrosten lisäksi myös karkearakeiset kerrokset (hiekkakerros, karkea hieta ja moreeni) tuottavat hapettuessaan haitallisia määriä happamuutta maaperään heikon puskurikyvyn ja korkean vedenläpäisykyvyn vuoksi. Happamia sulfaattimaita tavataan itäiseltä Uudeltamaalta Perämeren rannikolle saakka muinaisen Litorinameren alapuolella. Perämeren alueella sulfaattimaat esiintyvät korkeuskäyrän 108 m alapuolella. Kun nämä pohjaveden pinnan alla olevat maa-ainekset pääsevät kosketuksiin ilman kanssa esimerkiksi kaivutyön yhteydessä tai pohjavedenpinnan laskiessa, voi niistä aiheutua happamia valuntoja. Tällöin vesien pH laskee alas ja maaperästä liukenee metalleja. Tämä pH:n lasku ja metallit aiheuttavat mm. ongelmia vesistöissä eliöstölle ja kasvillisuudelle. Lisäksi happamuudella on vaikutuksia betoni- ja teräsrakenteisiin (putket, perustukset jne.).

GTK on kartoittanut happamien sulfaattimaiden esiintyvyyttä Itämeren rannikolla ja suunnittelualueella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on hyvin pieni. Nyt laadittavan osayleiskaavan viereisellä Kaupunginlahdenrannan asemakaavan alueelle laaditussa maaperän pilaantuneiden ja happamien sulfaattimaiden esiintymistutkimuksessa selvisi kuitenkin, että osalla Kaupunginlahdenrannan kaava-alueella on potentiaalisia happoa tuottavia maamassoja, jonka vuoksi happamien sulfaattimaiden esiintyvyyttä tulee kartoittaa jatkossa tarkemmin yksityiskohtaisempaa rakentamisen suunnittelua tehtäessä ko. alueella.



Kuva 25: Happamien sulfaattimaiden mahdollinen esiintyminen Pitkäkärin ranta-alueen läheisyydessä Kaupunginlahdenrannan alueella (punainen vinoviivoitus).

1.1.10 Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualueella ei sijaitse pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue oli noin 2,7 km etäisyydellä suunnittelualueesta länteen /kaakkoon sijainnut Antinkankaan pohjavesialue (ID 11678051), joka on poistettu pohjavesiluokitukselta Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätöksellä alkuvuodesta 2020.

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa, lännessä ja etelässä Raahen saariston vesialueeseen ja kaava-alueen eteläisimmät osat rajoittuvat pohjoisessa Fantinkanavaan ja sen sivuhaaraan. Rantojen vesialueelle on vuosien saatossa tehty palstakohtaisia ruoppauksia veneilyn mahdollistamiseksi. Tehdyt veneväylät näkyvät mm. alueen ilmakuvasta.

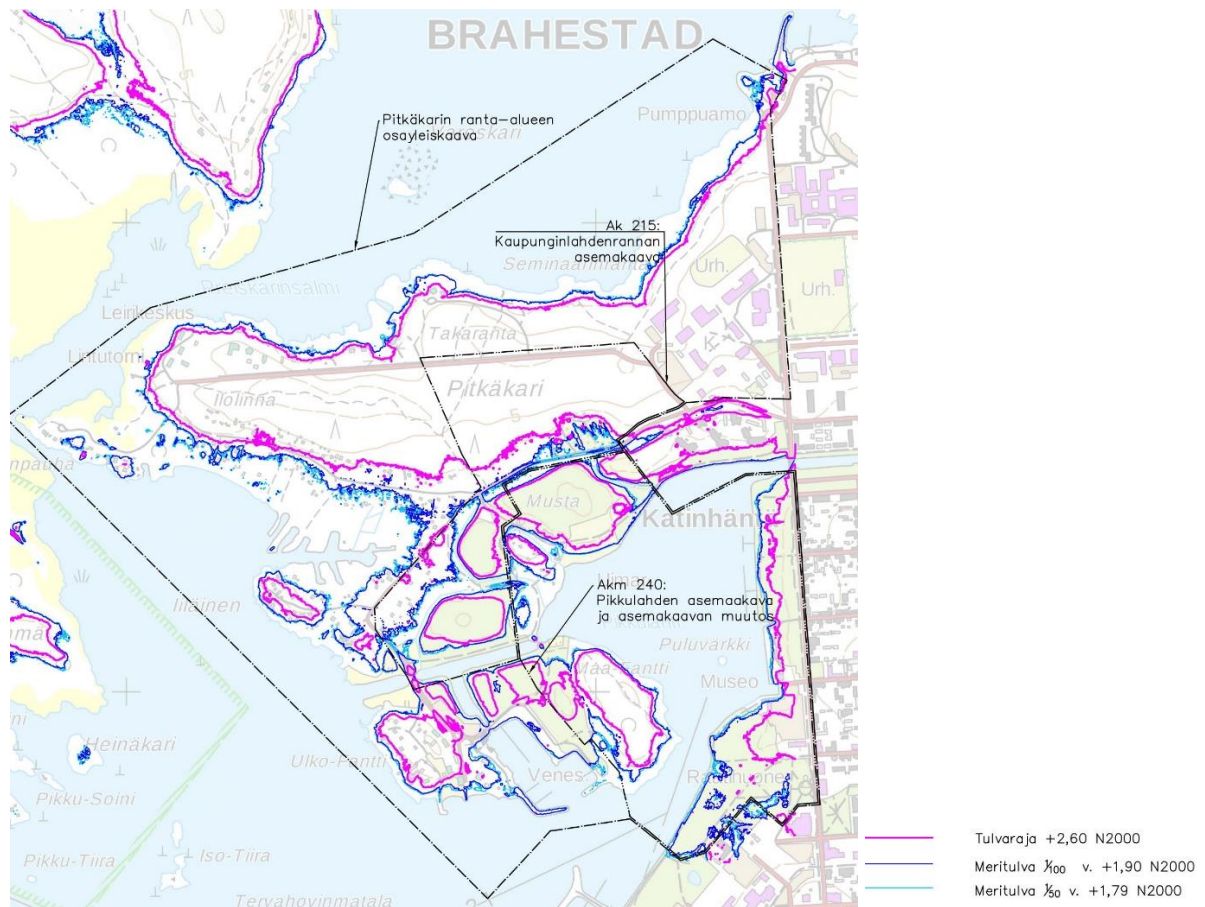


Kuva 26: Pitkäkari-tien eteläpuolen rantaa.

Vesistö ja rannikkotulvat

Osana Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksiä suunnittelualueelle laadittiin vesistö- ja rannikkotulvaselvitys (FCG 2018). Meritulvaselvityksen lähtöaineistona on hyödynnetty Maanmittauslaitoksen stereomalliluokiteltua laserkeilausaineistoa. Lisäksi on käytetty Ilmatieteenlaitoksen raporttia 2014:6 (*Pitkän aikavälin tulvariskit ja alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Suomen rannikolla*).

Raahessa ennuste korkeimmasta meriveden tasosta vuonna 2100 vuotuisella todennäköisyydellä 0,4 % on N2000 +2,3 m. Tämä Ilmatieteenlaitoksen ennuste huomioi merenpinnan muutoksen pitkällä aikavälillä (ilmastonmuutos, valtameren pinnan nousu ja maankohoaminen) ja vedenkorkeuden lyhytaikaisvaihtelut viime vuosikymmeninä. Ennusteen päälle on laskettava vielä karkean arvion perusteella vähintään 30 cm, eli päädytään alimpaan suositeltavaan rakentamiskorkeuteen N2000 +2,6 m. Aaltoiluvara vaihtelee kuitenkin riippuen siitä, kuinka pitkä pyyhkäisymatka tuulella on kuhunkin rantaan. Suositus koskee tavanomaista rakentamista, jonka suunniteltu käyttöaika on n. 200 vuotta. Suositusta ei ole tarkoitettu sovellettavaksi esimerkiksi rantasaunoille tai rantakahviloille, joiden sijainnista rannalla on huomattavasti enemmän hyötyä kuin mahdollisesta kastumisesta aiheutuvat vahingot.



Kuva 27: Tulva-alueet. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä / vesistö- ja rannikkotulvaselvitys (FCG 2018).

1.1.11 Maanomistus

Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa. Kaupungin vuokraamien loma-asuntopalstojen vuokrasopimukset päättyvät vuonna 2045.

1.1.12 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole tiedon mukaan esiinny merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet keskittyvät valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottamiseen kaavoituksessa. Tavoitteet antavat kaavoitukselle sisällöllisen perustan ja viranomaisten tulee toiminnassaan tukea ja edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

14.12.2017 tehdyn Valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018 ja ne korvaavat aiemmat vuosina 2000 ja 2008 laaditut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Nyt laadittavan osayleiskaavan osalta keskeisimmät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Tehokas liikennejärjestelmä:

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.



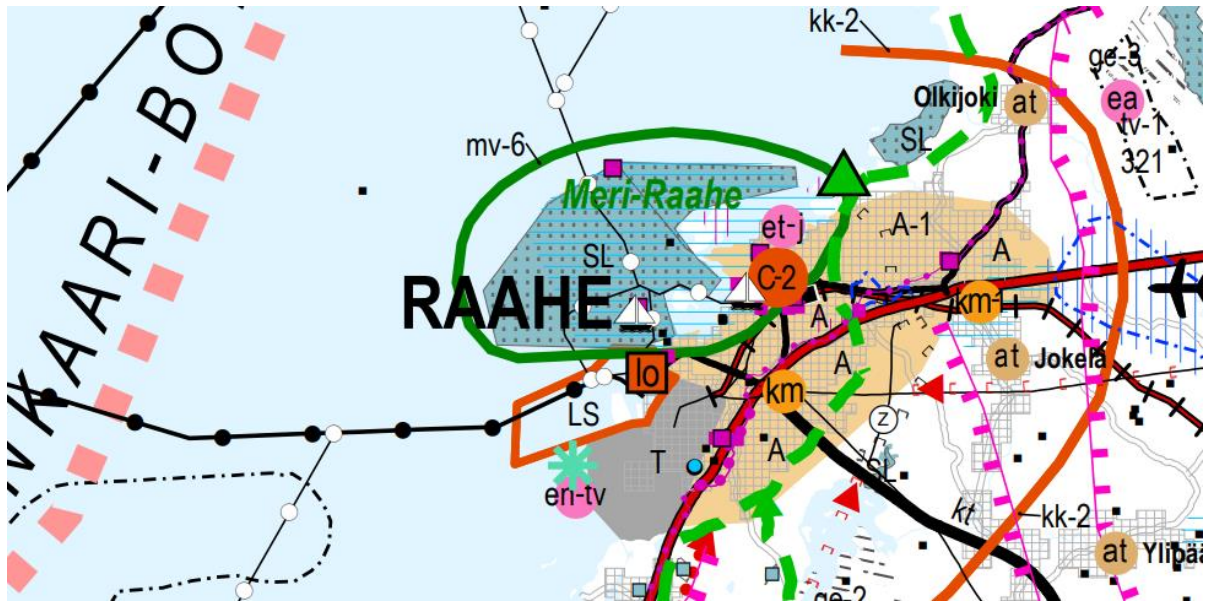
Kuva 28: Viistoilmakuva Preiskarin suunnalta suunnittelualueelle.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmä, jonka muodostavat kolmessa vaiheessa laaditut ja lainvoimaiset Pohjois-Pohjanmaan 1. – 3. vaihemaakuntakaavat.

- Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015.
- Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on kuulutettu voimaan 7.12.2016.
- Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018.

Vireillä olevan Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan luonnoksessa (21.6.2022) ei ole merkintöjä eikä varauksia Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan alueella.



Kuva 29: Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 21.5.2021.

Kohdealuetta koskevat keskeisimmät maakuntakaavamerkinnot:

- A** TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE.
Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.
Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi. Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

kk-2

RAAHEN KAUPUNKISEUTU.

Merkinnällä osoitetaan Raahen-Pattijoen yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta, joka muodostaa Raahen aluekeskuksen ydinalueen.

Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pidettävä lähtökohtana kaupunkiseudun nykyistä rakennetta ja turvattava tuotanto- ja liiketoimintojen kehittämismahdollisuudet riittävillä aluevarauksilla. Uusilla alueilla tulee suosia pientaloasutusta siten, että seudulla on tarjolla vaihtoehtoisia asumismuotoja. Raahen keskustaa kehitettäessä suunnittelun lähtökohtana on pidettävä historiallisen ruutukaavan ja vanhan puukaupunkimiljöön säilymistä. Uusien kauppapalvelujen sijoitusratkaisuilla ei saa vaarantaa kaupungin keskustan kehittämisedellytyksiä. Kaupunkiseudulla tulee yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla luoda edellytykset seudullisen virkistysalueverkostontoteuttamiselle.

mv

MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE / MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE
Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyksen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.

Suunnittelumääräys: Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota virkistysalueiden ja -reittien verkoston muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja matkailukeskusten rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön.

mv-6

MERI-RAAHE.

Alueen kehittäminen perustuu saariston luonnonympäristön ja vanhan puukaupungin kulttuuriympäristön arvoihin sekä vetovoimaiseen kaupunkikulttuuriin.



MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueet (Pohjois-Pohjanmaan päivitysinventointi 2013-2015).

Suunnittelumääräykset: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Maisema-alueella tulee edistää peltöjen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota selvityksissä *Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla. Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi* (Pohjois-Pohjanmaan liitto, julkaisu B:86, 2015) esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.



KANSAINVÄLINEN KEHITTÄMISVYÖHYKE: PERÄMERENKAARI

Suunnittelumääräykset: Kehittämisyöhykkeen toimintojen verkostoitumista tulee edistää alueidenkäyttöratkaisuilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava palvelutasoltaan korkeatasoisiin kansainvälisiin liikenneyhteyksiin, erityisesti pääteiden liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen, raideliikenteen kehittämiseen sekä tietoliikenneverkostoihin. Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon seudullisesti merkittävien virkistysalueiden, veneilyreittien ja -satamien kehittämistarpeet sekä yhtenäisen kevyen liikenteen reitin kehittämismahdollisuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon maankohoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvattava maiseman ja luonnontalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maankohoamisrannikon luonnon- ja kulttuuriperinnön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä on pyrittävä edistämään.

Koko maakuntakaavan aluetta koskevia alueidenkäytön periaatteita ja yleismääräyksiä:

RANTOJEN KÄYTTÖ

Kehittämisperiaatteet: Turvataan tasapuoliset mahdollisuudet ranta-alueiden käyttöön varaamalla rantaa riittävästi yleiseen virkistykseen. Varaudutaan loma-asutuksen kasvun jatkumiseen ja eri tyyppisten loma-asuntoalueiden kysyntään: perinteinen omarantainen asutus järviolueilla, tiivis lomakylätyyppinen asutus merenrannikolla ja matkailukeskusten läheisyydessä. Tavoitteena on hyvien vapaa-ajan ympäristöjen muodostaminen tasapuolisesti eri käyttäjäryhmille.

Rakentamista ohjataan sietokyvyltään hyvillä rannoilla. Rakentamattomien ja pienten vesistöjen rannoille rakentamista ei suositeta. Maisemallisesti keskeiset ja arat rannat jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Vakituisen asumisen ja loma-asutuksen sijoittumisessa suositetaan kyläkeskusten, taajamien ja matkailukeskusten läheisyyttä. Suunnitelmallisella asuntorakentamisella tuetaan erityisesti maaseudun asutuksen ja palvelujen säilymistä.

Yleisiä suunnittelumääräyksiä: Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa huomioon ranta-alueen ympäristöolosuhteet, vesihuollon järjestäminen sekä rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille. Yksityiskohtaisemmissa kaavoissa voidaan taajamien ja kylien ulkopuolella enintään puolet rantaviivasta osoittaa rakennusmaaksi. Pienissä vesistöissä rantarakentamisen mitoituksessa tulee lisäksi ottaa huomioon vesistön sietokyky ja vesipinta-ala. Pienissä saarissa mitoituksen tulee perustua saaren pinta-alaan.

TULVARISKIEN HALLINTA

Yleismääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon sään ääri-ilmiöiden vaikutukset ja viranomaisten selvitysten mukaiset tulva-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille, jollei voida osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan. Suunniteltaessa tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Yleiskaavat

Suunnittelualueella on voimassa osat seuraavista osayleiskaavoista:

- Raahe 2030 Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, hyväksytty 11.4.2007
- Raahen pohjoiset merenrannat osayleiskaava, hyväksytty 25.6.2003
- Raahen yleiskaava I-II vyöhyke, hyväksytty 4.4.1979

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava vuodelta 2007

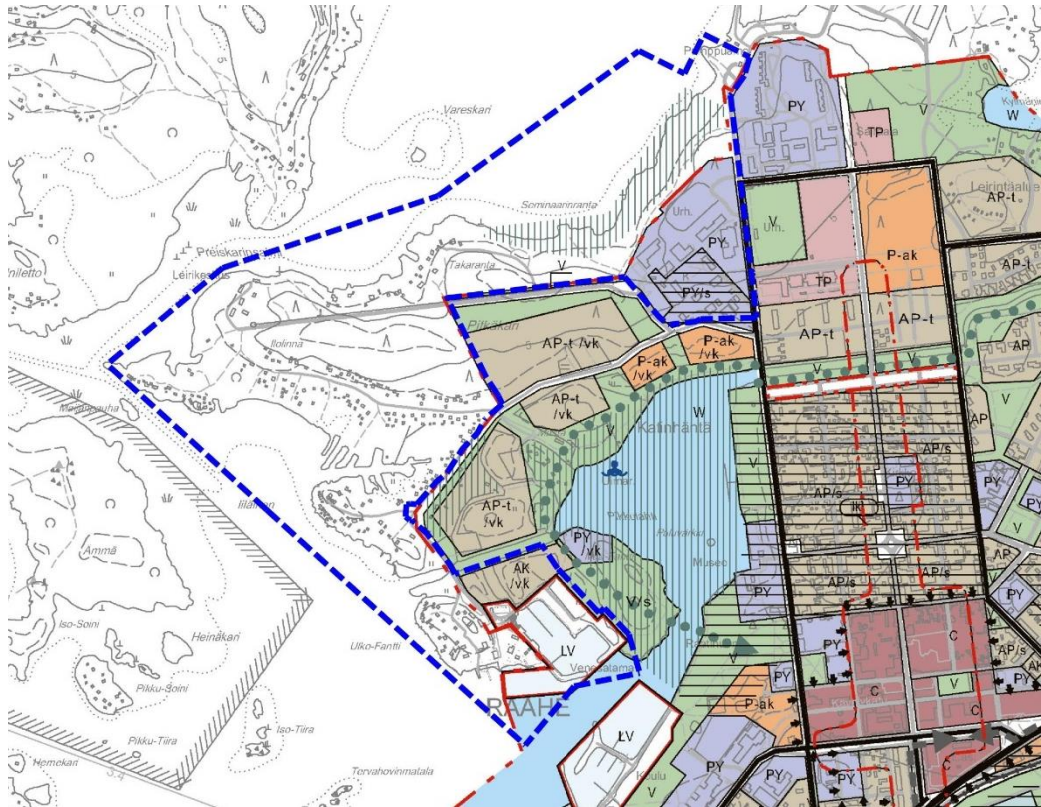
Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan itä- ja etelälaidalla on voimassa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, joka koostuu kahdesta kartasta:

- Kartta 1, Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet
- Kartta 2, Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet.

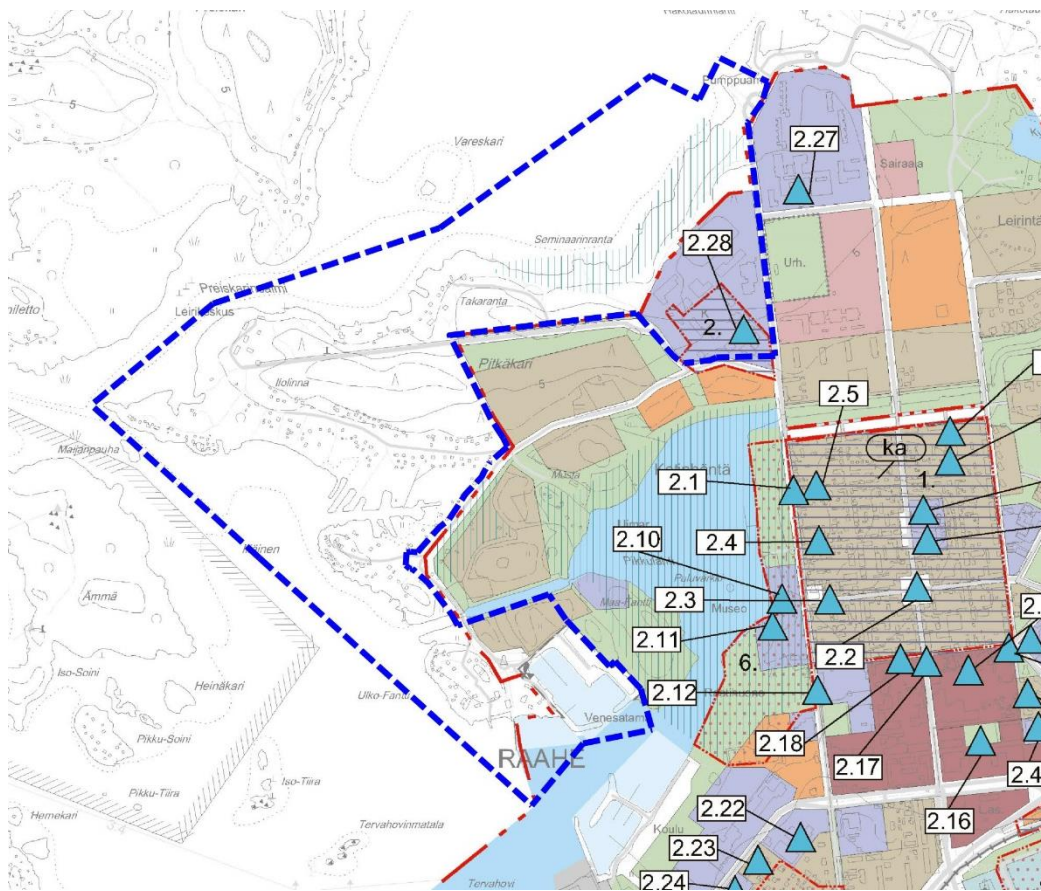
Taajama-alueiden osayleiskaavassa on osoitettu Seminaarin alueelle julkisten palvelujen alue (PY), josta kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kokonaisuus on osoitettu säilytettäväksi merkinnällä PY/s. Lisäksi karttalehdellä 2 on Seminaarin alueelle seuraavat merkinnät:

- 2.28 / Entinen Seminaari / valtakunnallinen kohde.
- 2. / Entisen Seminaarin alue / valtakunnallisesti arvokas alue.

Fantinkanavan eteläpuolelle on osoitettu kerrostaloalue, joka on vanhan kaupungin vaikutuspiirissä AK/vk -merkinnällä. Venesataman aluetta koskee LV-merkintä (venesatama).



Kuva 30: Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta / karttalehti 1. Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan rajausta on lisätty kuvaan sinisellä katkoviivalla.



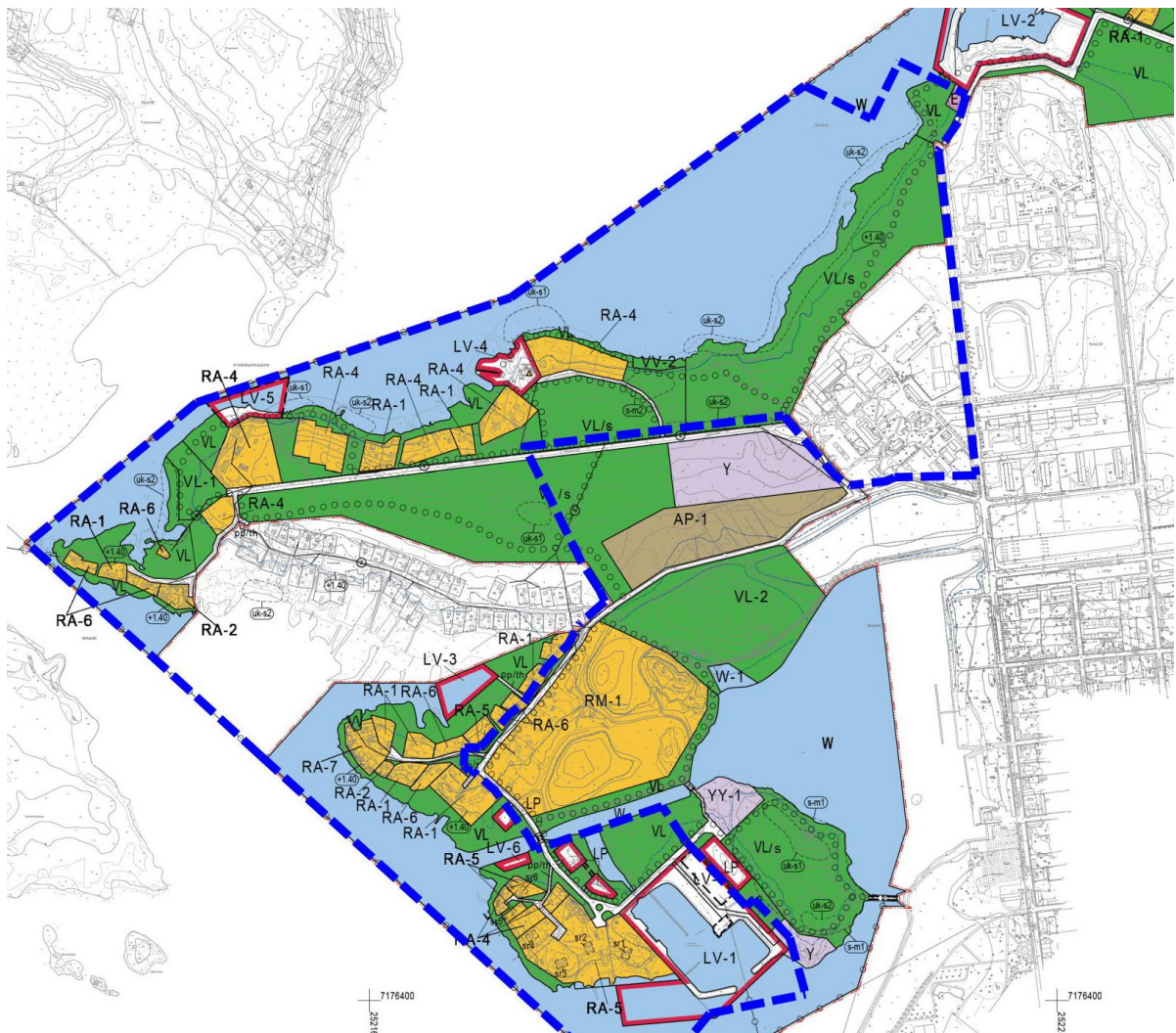
Kuva 31: Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta / karttalehti 2. Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan rajausta on lisätty kuvaan sinisellä katkoviivalla.

Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaava vuodelta 2003

Pääosalla suunnittelualuetta on voimassa Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaava. Pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavassa on suunnittelualueella mm. seuraavia aluevarauksia:

- RA** LOMA-ASUNTOALUE.
Loma-asuntoalue muodostuu Raahen kaupungin vuokraamista loma-asuntotonteista. Alue on tarkoitettu loma-asuntoja ja niitä palvelevia sauna- ja talousrakennuksia varten. Loma-asunnon ja saunarakennuksen vesivahingoille alttiiden rakennusosien korkeusasema tulee olla korkeustason N60 + 2.10 yläpuolella. Talousrakennusten korkeusasema tulee olla korkeustason N60 + 1.40 yläpuolella.
Ennen loma-asuntoalueiden viemärintiä tulee jätevedet käsitellä lainsäädännön edellyttämällä tavalla vähintään 30 metrin etäisyydellä keskivesirajasta. WC-tiloihin tulee rakentaa kuivakäymälä, joka voidaan muuttaa vesikäymäläksi, kun alue liitetään viemäriverkkoon. Loma-asuntotonteille RA-4 ja RA-5 voidaan rakentaa vesikäymälä. Tällöin WC-jätevedet tulee johtaa umpisäiliöihin ja liittää viemäriverkkoon välittömästi, kun se rakennetaan alueelle. Maankäyttö- ja rakennuslain MRL 72§:n mukaisesti tätä osayleiskaavaa voidaan käyttää perusteena myönnettäessä loma-asuntoalueille rakennuslupia. Kaupunki voi myöntää rakennusluvan loma-asuntoalueille, mikäli lupahakemuksen kohde on tämän osayleiskaavan mukainen.
- RA-1** Loma-asuntotonteille saa rakentaa loma-asunnon ja kaksi muuta rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m², josta loma-asunnon osuus enintään 80 k-m². Jos sauna sijoitetaan samaan rakennukseen kuin loma-asunto, niin loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 k-m².
- RA-2** Loma-asuntotontille saa rakentaa loma-asunnon ja kaksi muuta rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 k-m², josta loma-asunnon osuus enintään 50 k-m². Jos sauna sijoitetaan samaan rakennukseen kuin loma-asunto, niin loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 65 k-m².
- RA-4** Loma-asuntotontille saa rakentaa yritysten ja yhteisöjen käyttöön loma-asuntoja ja niitä palvelevia sauna- ja talousrakennuksia. Tontin enimmäistehokkuus $e=0.15$.
- RA-5** Loma-asuntotontille saa rakentaa yritysten tai yhteisöjen käyttöön loma-asuntoja ja niitä palvelevia sauna- ja talousrakennuksia. Mikäli nykyinen kulttuurihistoriallisesti ja/tai rakennustaiteellisesti arvokas loma-asunto säilytetään tontin enimmäistehokkuus $e=0.20$.
- RA-6** Loma-asuntoalue, jolla nykyinen loma-asunto sijaitsee korkeustason N60 +1.40 alapuolella. Rakennuksia voidaan korjata ja ylläpitää.
Uudisrakennettaessa tulee rakennusten korkeusasemien olla kaavamääräysten mukaiset. Vaaditun korkeusaseman saavuttamiseksi rakennus voidaan rakentaa pilariperustukselle ja/tai maanpintaa voidaan pengertää. Pilariperustuksen korkeus saa olla enintään 70 cm ja/tai maanpinnan pengerrys saa olla enintään 1m. Pilariperustus tulee verhota siten, että se soveltuu ympäristöönsä ja pengerrys on muotoiltava nykyisen maanpinnan muotoihin sopivaksi sekä ympäristöön soveltuvaksi.
Loma-asuntotontille saa rakentaa loma-asunnon ja kaksi muuta rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 k-m², josta loma-asunnon osuus enintään 50 k-m². Jos sauna sijoitetaan samaan rakennukseen kuin loma-asunto, niin loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 65 k-m².
- RA-7** Loma-asuntotontille saa rakentaa loma-asunnon ja yhden sauna- tai talousrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 k-m², josta loma-asunnon osuus enintään 30 k-m². Rakennusten suurin sallittu harjakorkeus maanpinnasta on 4,0 m. Loma-asuntotontit muodostetaan laaditun liläisten käyttösuunnitelman pohjalta. Kaupunginhallituksen päätös nro 18 §55, 26.01.1998.

- VL** Lähivirkistysalue.
- VL-1** Lähivirkistysalue. Alueelta voidaan avata näkymä merelle.
- VV-2** Uimaranta-alue. Uimaranta-alueen ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena, lukuun ottamatta ranta-alueen ruoppausta ja rannan muotoilua.
- LV-1** Venesatama. Alueelle voidaan sijoittaa venesataman toimintaan vaatimia toimisto-, huolto- ja varastotiloja. Rakennusoikeus yhteensä 1500 k-m². Rakennusten vesivahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla korkeustason N60+2.10 yläpuolella.
- LV-3** Venesatama. Loma-asuntoalueen ja/ tai asuntoalueen vaatima yleinen venesatama.
- LV-4** Venevalkama. Alueelle voidaan sijoittaa verkkovajoja. Rakennusoikeus yhteensä 300 k-m². Rakennusten vesivahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla korkeustason N60+2.10 yläpuolella.
- LV-5** Ankkuripaikka ja / tai maihinvetopaikka.
- LV-6** Pienveneiden maihinvetopaikka.
- /s Alue, jolla ympäristö säilytetään.

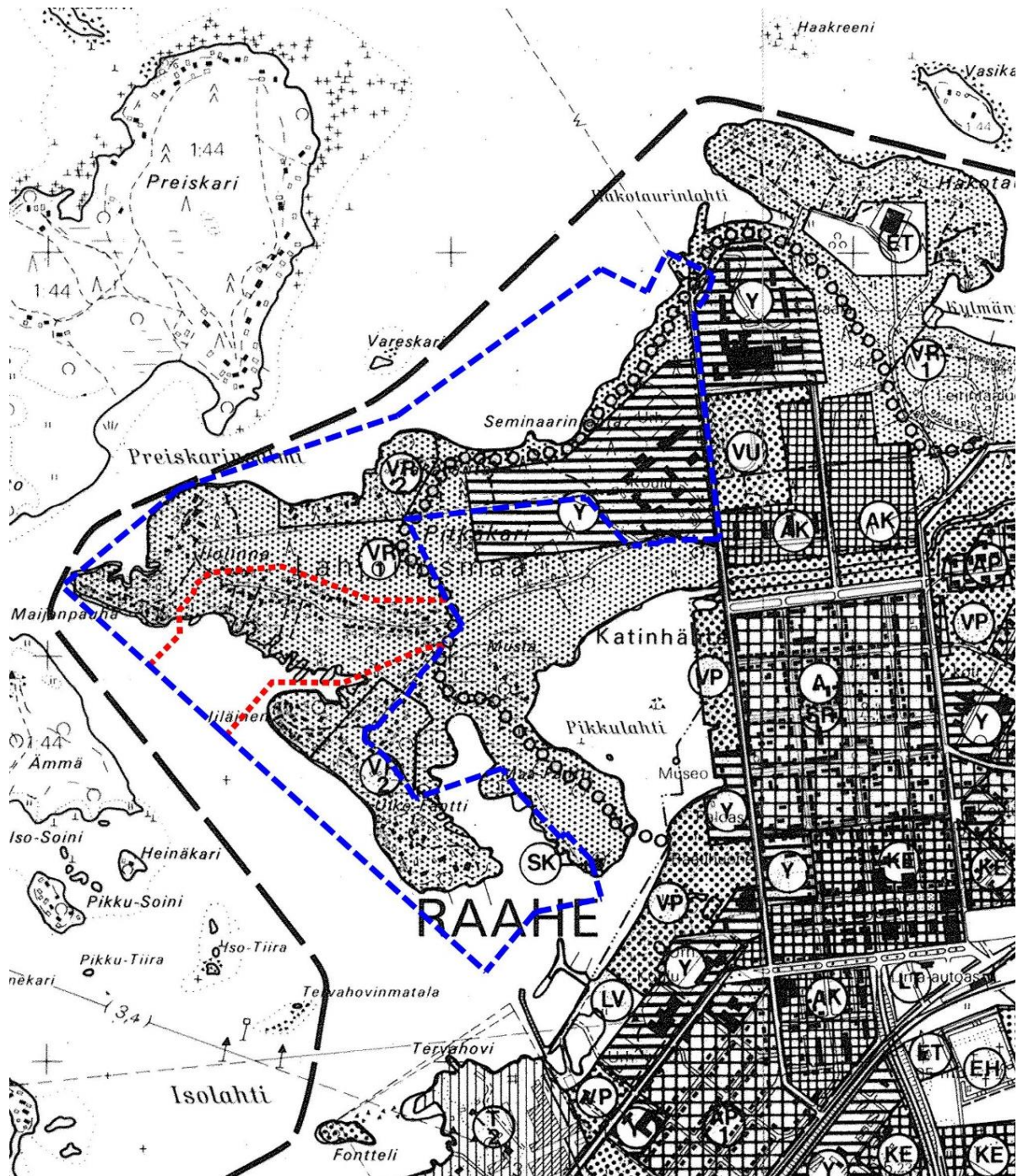


Kuva 32: Ote Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavasta, joka suunnittelualueella muutoin voimassa, paitsi Fantinkanavan etelä- ja kaakkoisosissa. Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan rajausta on lisätty kuvaan sinisellä katkoviivalla.

Raahen yleiskaava (I-II vyöhyke) vuodelta 1979

Suunnittelualueella on pieneltä osin, Pitkäkari-tien vuokrapalstojen alueella, voimassa oikeusvaikutuksen Raahen yleiskaava (I-II vyöhyke), jonka voidaan katsoa olevan vanhentunut.

Raahen yleiskaavassa (v. 1979) Pitkäkari-tien ympäristö on osoitettu merkinnällä VR 1, retkeily- ja ulkoilualue. Merkinnän mukaan alueella ei sallita uusien loma-asuntojen rakentamista. Sen sijaan voidaan puoltaa nykyisten loma-asuntojen kunnossapitoa. Vuokra-alueita pyritään siirtämään yleiseen käyttöön laadittavan käyttösuunnitelman pohjalta.



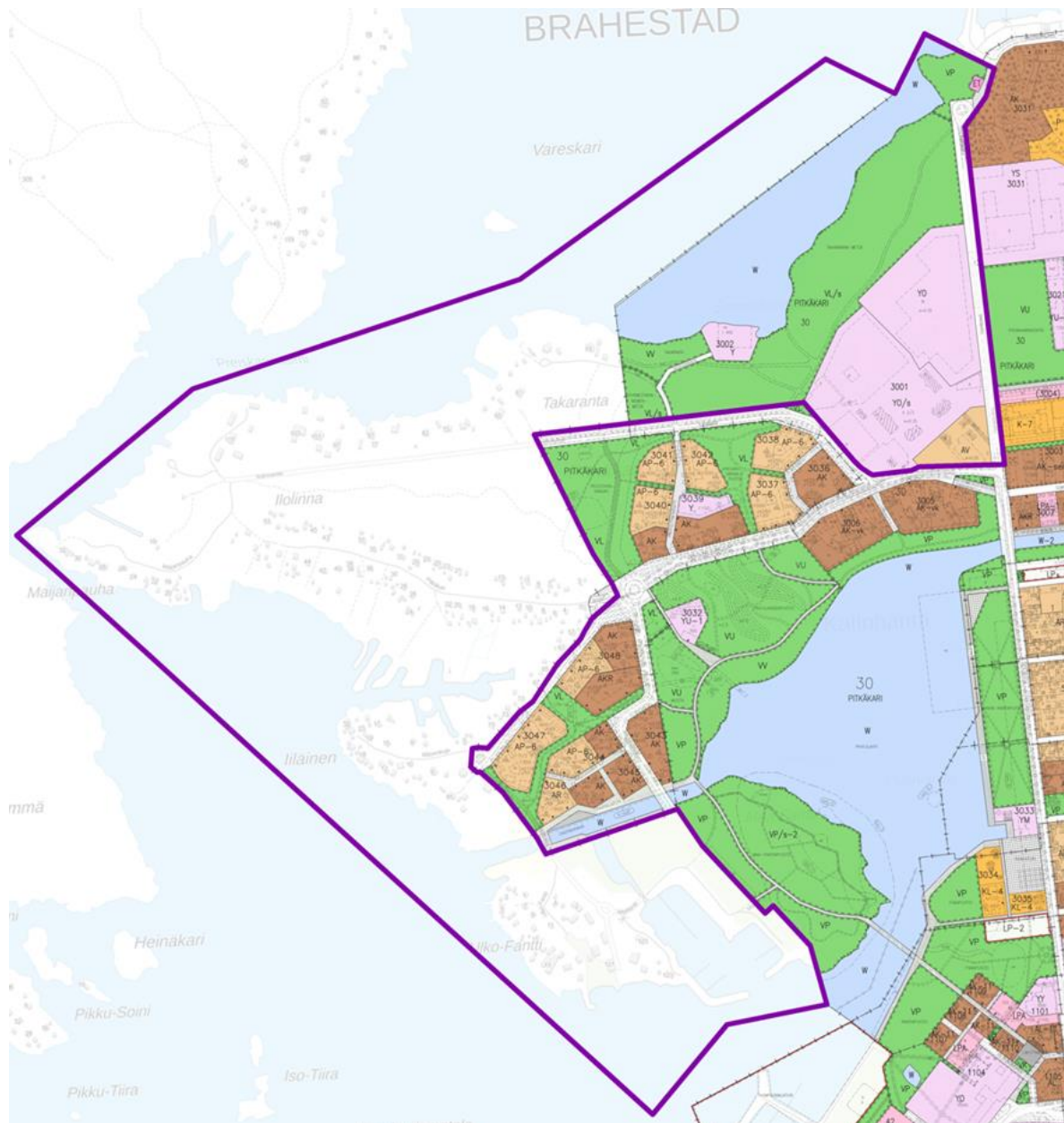
Kuva 33: Ote Raahen yleiskaavasta (I-II vyöhyke) vuodelta 1979. Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan rajaus on lisätty kuvaan sinisellä katkoviivalla ja voimassa oleva pala Raahen vuoden 1979 yleiskaavasta on osoitettu punaisella viivalla.

Voimassa olevat asemakaavat

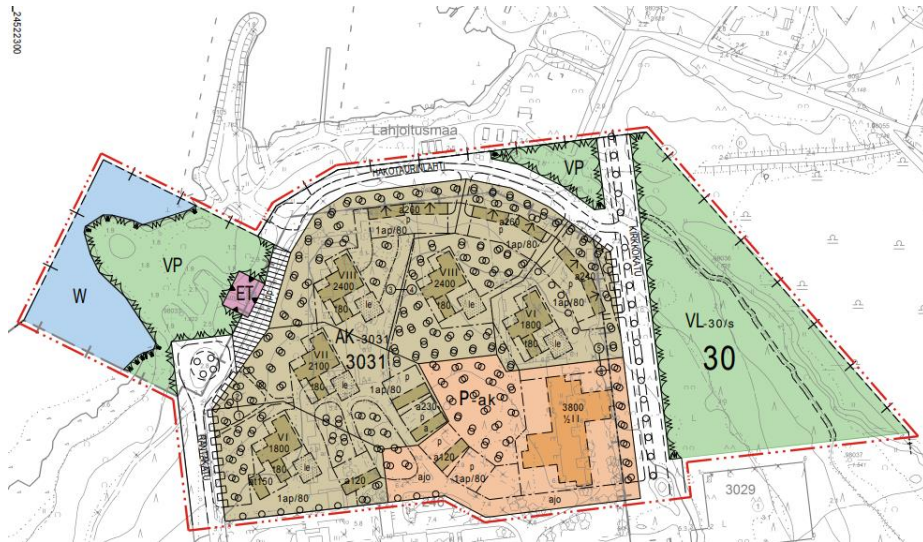
Pääosa suunnittelualueesta on asemakaavoittamaton, ainoastaan Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan koilliskulma on asemakaavoitettu. Suunnittelualueella on voimassa osa seuraavista asemakaavoista:

- Hakotaurinlahden asemakaava ja asemakaavan muutos, Akm 220, hyväksytty 8.12.2014.
- Pitkäkarin oppilaitosten asemakaava, AK 91, vahvistettu 19.3.1987.
- Asemakaava 49, vahvistettu 20.7.1972

Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan suunnittelualue rajautuu kaakkoiskulmaltaan vuonna 2020 hyväksytyyn Pikkulahden asemakaavan alueeseen (Akm 240) sekä vuonna 2021 hyväksytyyn Kaupunginlahdenrannan asemakaavan alueeseen.



Kuva 34: Ote ajantasa-asetuskaavayhdistelmästä. Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan rajaus on esitetty kuvassa violetilla viivalla.



Kuva 35: Ote Hakotaurinlahden asemakaavasta (Akm 220) vuodelta 2014.



Kuva 36: Ote Pitkäkarin oppilaitosten asemakaavasta (Ak 91) vuodelta 1987.



Kuva 37: Ote asemakaavasta Ak 49 vuodelta 1972. Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan alue koskettaa vähäisessä määrin asemakaavan katualuetta Rantakadun osuudella.

Rakennusjärjestys

Raahen kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.1.2021 § 10 ja se on tullut voimaan 22.4.2021.

Pohjakartta

Osayleiskaavan laadinnassa käytetään kaupungin toimittamaa pohjakarttaa.

Rakennuskiellot

Raahen kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 17.8.2020 § 201 määrätä Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan suunnittelualueelle MRL 38 §:n mukaisesti rakennuskiellon ja MRL 128 §:n mukaisesti toimenpiderajoituksen osayleiskaavan laatimista varten. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa kaavan laadinnan ajan, kuitenkin enintään viisi vuotta. Rakennuskiellosta ja toimenpiderajoituksesta on ilmoitettu 22.8.2020.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla

Tiedossa ei ole muita oleellisesti Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavaan vaikuttavia suunnitelmia tai päätöksiä.

1.3 Tehdyt selvitykset /tarkastelut

1.3.1 Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitys 2018

Pitkänkarin, Pikkulahden ja Kaupunginlahdenrannan erillisille kaava-alueille on laadittu yhteinen ympäristöselvitys: *Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitys 2018, FCG Suunnittelu ja tekniikka*.

Ympäristöselvitys käsitti seuraavat osa-alueet:

- Arkeologinen inventointi
- Luontoselvitykset (kasvillisuus- ja luontotyyppi-inventoinnit, linnusto, muu eläimistö ja EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajisto)
- Maisemaselvitys
- Maankäyttö- ja elinkeinoselvitys
- Maaperä- ja rakennettavuus selvitys
- Vesistö- ja rannikotulvaselvitys
- Liikenneselvitys
- Liikenteen toimivuustarkastelu Pitkäkari-Pikkulahti
- Yhdyskuntateknisen huollon verkostoselvitys ja kehittämistarpeet

Ympäristöselvityksen tuloksia ja tietoja on referoitu tämän kaavaselostuksen kohdassa 2 *Lähtötiedot*.

1.3.2 Raahen Pitkänkarin osayleiskaavaan liittyvä täydentävä luontoselvitys

Vuoden 2018 ympäristöselvityksen luontoselvityksiä on täydennetty keväällä 2021 ja kesällä 2021 tehdyillä maastokäynneillä viitasammakoiden sekä lepakoiden osalta. Vuoden 2022 syksyllä raporttia päivitettiin Raahen saariston Natura-alueen vaikutustarkastelulla. Täydennysselvitys on koottu erilliseksi raportiksi; *Raahen Pitkänkarin osayleiskaava, Täydentävä luontoselvitys ja Natura-alueen vaikutustarkastelu, Ramboll Finland Oy, 7.11.2022*. Selvityksen tuloksia ja tietoja on referoitu tämän kaavaselostuksen kohdassa 1.1.7 *Luonnonympäristö*.

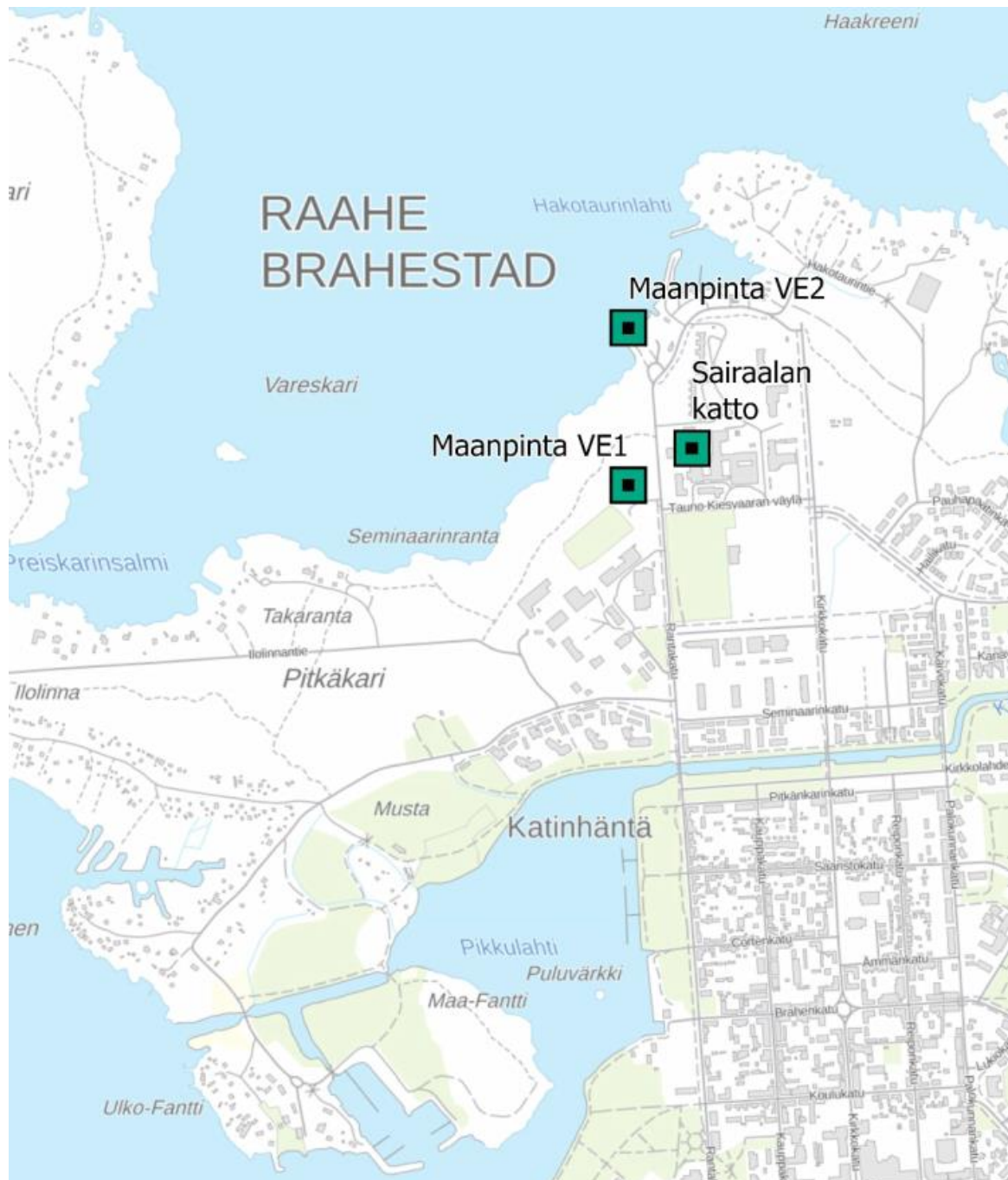
1.3.3 Arkeologinen selvitys

Vuoden 2018 ympäristöselvityksen arkeologista inventointia on täydennetty kesällä 2021 tehdyillä maastokäynneillä. Vuoden 2021 arkeologinen inventointi on koottu erilliseksi raportiksi; *Pitkänkarin osayleiskaavan arkeologinen inventointi, 2021 Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu*. Selvityksen tuloksia ja tietoja on referoitu tämän kaavaselostuksen kohdassa 1.1.4 *Muinaismuistot*.

1.3.4 Helikopterikentän toteutettavuus- ja tilatarveselvitys

Kaavatyön yhteydessä tehtiin selvitys helikopterikentän sijoittamismahdollisuuksista Raahen sairaalan tarpeisiin, sillä sairaalan alueen asemakaavamuutoksen toteuttamisen myötä nykyinen helikopterin laskeutumisaikapaikka jää uuden Tauno Kiesvaaran katualueen alle. Tehdyssä selvityksessä helikopterin laskeutumisaikapaikalle on tunnistettu vaihtoehtoja: Helikopterikenttä voidaan sijoittaa Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava-alueen koilliskulmassa kahteen vaihtoehtoiseen paikkaan maanpintakenttänä Rantakadun länsipuolella tai Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava-alueen ulkopuolelle sairaalarakennuksen kattopinnalle.

Selvityksen perusteella helikopterikenttä tullaan todennäköisimmin toteuttamaan maantasokenttänä Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan alueelle Hakotaurinlahden eteläpuoleiseen niemeen, selvityksessä esitettyyn kohtaan Ve2. Nyt laadittavassa osayleiskaavassa helikopterikentälle tulee varata sen tarvitsema alue.



Kuva 38: Helikopterin laskeutumisaikapaikan sijoitusvaihtoehdot tehdyn erillisselvityksen mukaan.

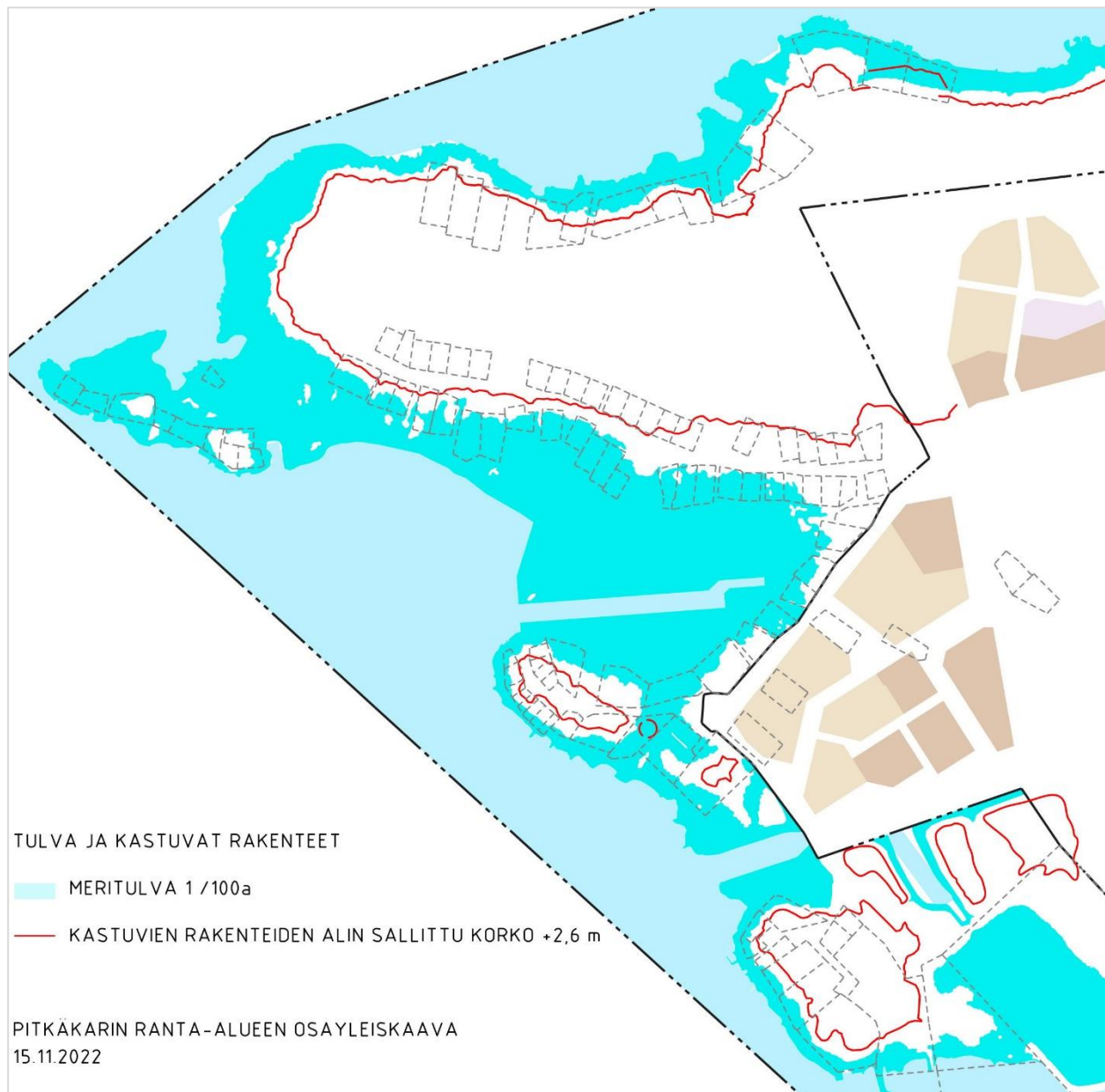
1.3.5 Ranta-alueen rakentamismitoitustarkastelu

Tulva-alueet

Kaavatyöhön kuuluvana laadittiin karttakuvia kaava-alueella olevien vuokrapalstojen pinta-aloista, alueen tiiveydestä sekä tulva-alueen ja alimman rakennuskorkeuden (kosteudelle alttiiden rakenteiden alin sallittu taso) sijainnista suhteessa olemassa oleviin rakennuksiin ja vuokrapalstoihin.

Suunnittelualueen rannat ovat tulvariskialuetta. Suomen ympäristökeskuksen paikkatietoaineistojen mukaan kerran sadassa vuodessa toistuva tulva ulottuu olemassa olevien vuokrapalstojen alueelle miltei kaikkialla suunnittelualueella. Ainoastaan Pitkäkarin pohjoispuoliset palstat sekä pääosa Ilolinnantien pohjoispuolella, Iiläisessä sekä Ulko-Fantissa olevista palstoista ovat turvassa tulvalta. Tulvan leviämisen kannalta ongelmallisimmat vuokrapalstat sijoittuvat Maijanpauhan alueelle, Pitkäkari-tien eteläpuolelle sekä Ulkofantintien varrelle ja Iiläisen eteläpäähän. Tulvan vaivaamilla alueilla osa vuokrapalstoista jäävät kokonaan kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvan alle.

Viranomaisohjeistuksen mukaan (*Ympäristöopas, Tulviin varautuminen rakentamisessa, 2014*) rakennukset tulee sijoittaa niin korkealla, että vain kerran 100-200 vuodessa esiintyvä tulvakorkeus voi aiheuttaa rakennuksille vahinkoa. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaan rakennuspaikalla ei saa olla tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.



Kuva 39: Meritulva (1/100) ja vuokrapalstat.

Vuokrapalstojen pinta-alat

Suunnittelualueella ovat vuokrapalstat ovat pinta-alojensa puolesta hyvin vaihtelevan kokoisia, mutta pääosin suhteellisen pieniä. 67 % kaava-alueella olevista palstoista on pinta-alaltaan alle 1000 m². Esimerkiksi Iiläisessä on jopa 200-300 m² kokoisia vuokrapalstoja. 18 % alueen vuokrapalstojen pinta-alasta sijoittuu kokoluokaltaan 1000-2000 m² välille. Ainoastaan 15 % palstoista on suurempia kuin 2000 m², mikä on maankäyttö- ja rakennuslain 116 § mukaisesti haja-asutusalueella eli asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan pienin sallittu pinta-ala.

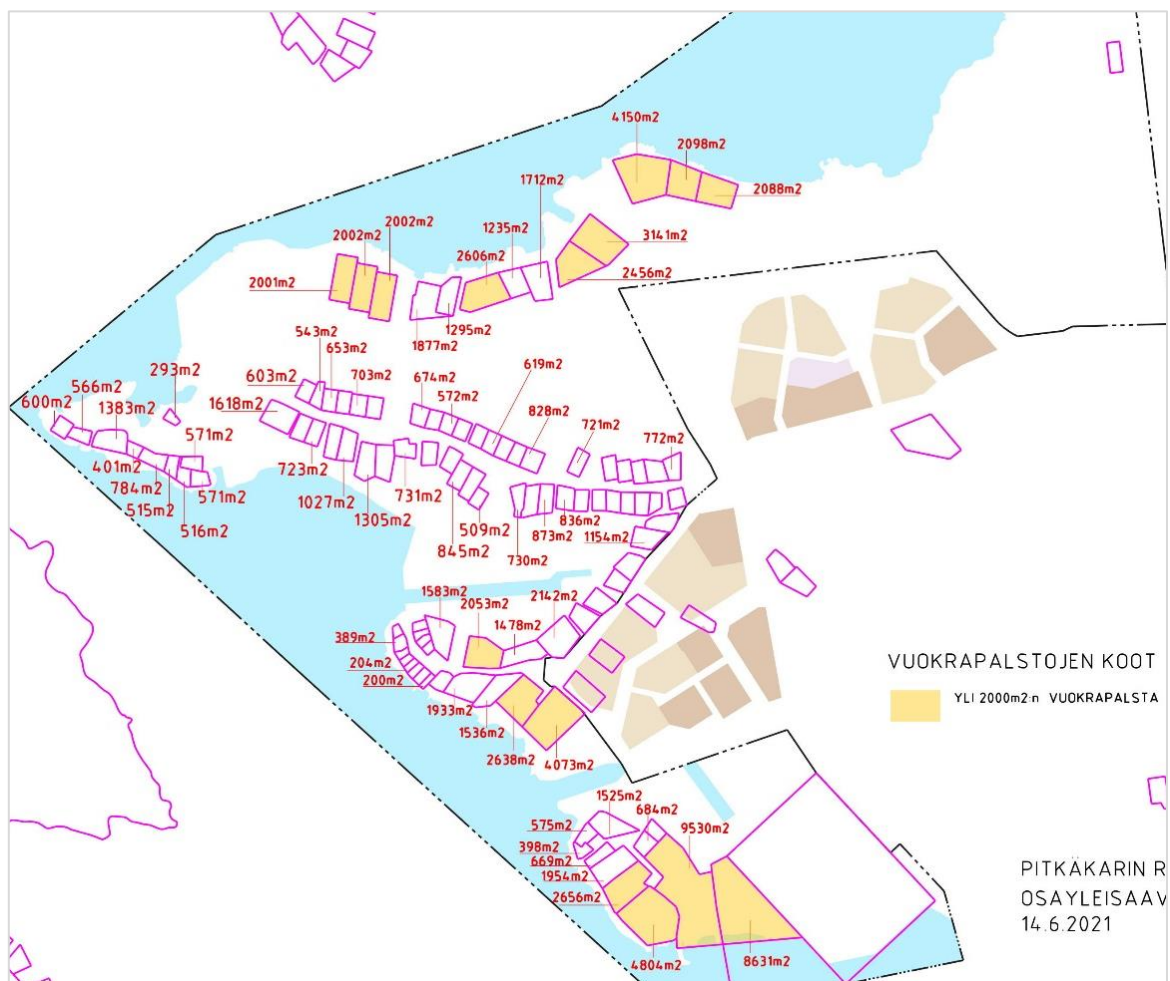
Pääosalla, eli noin 85 %:lla alueen vuokrapalstoista ei siis täyty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukainen haja-asutusalueen rakennuspaikan kokovaatimus.

MRL 116 § Rakentamiselle asetettavat vaatimukset:

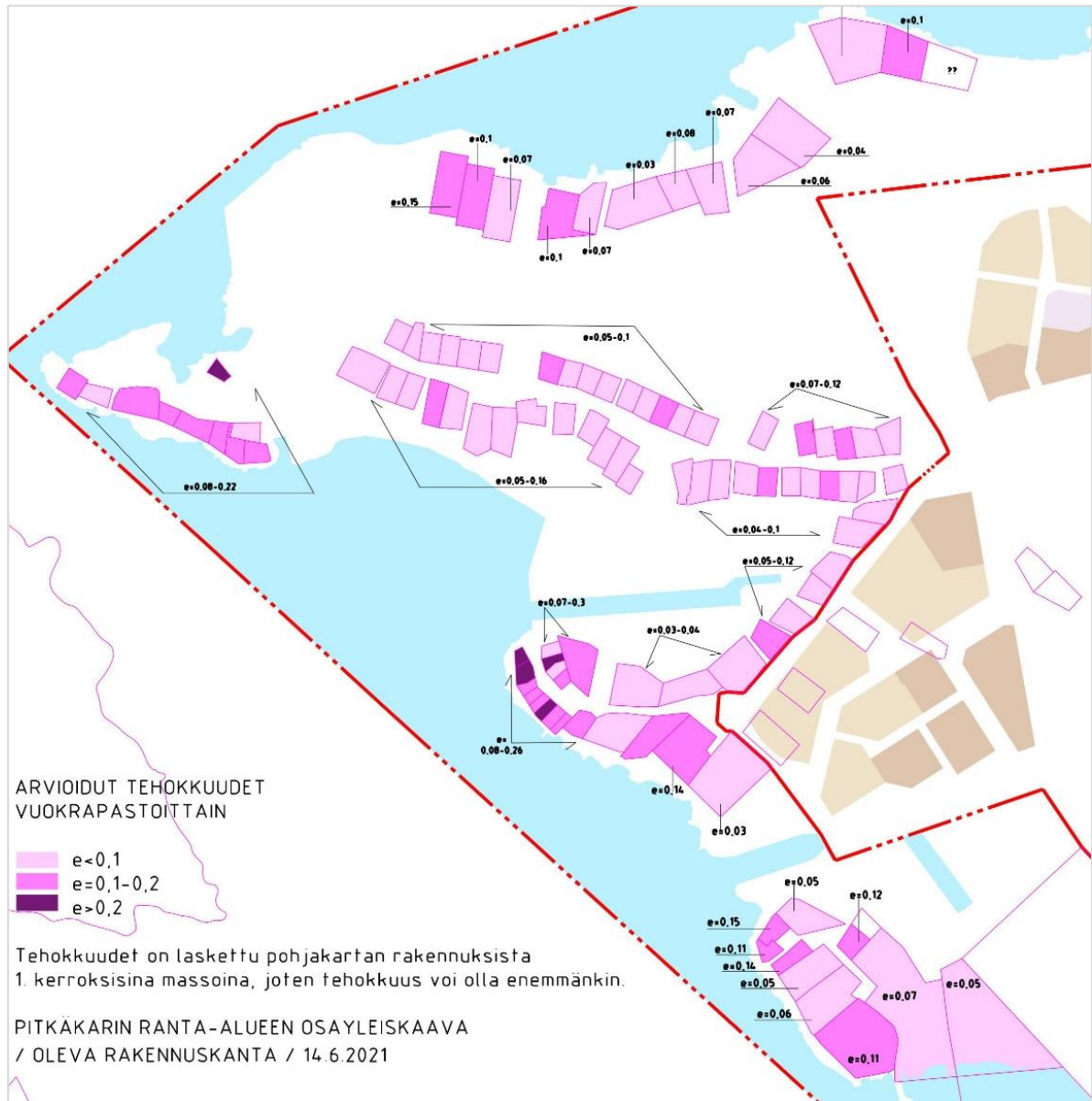
Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

Tiiveys

Suunnittelualue on rakentunut paikoin tiivihköksi ja korttelimaiseksi. Iiläisessä, Ulkofantintiellä, Pitkäkari-tiellä, Maijanpauhassa sekä Ulko-Fantissa pienet vuokrapalstat ovat rakentuneet vieritysten ”korttelirakennetta” muodostaen tien varrelle. Rakentamisen määrä ja tiiveys korostuu pienillä palstoilla. Paikoin palstojen toteutunutta rakentamistehokkuutta arvioiva tehokkuusluku (e) lähentelee tiiviin omakotialueen tai pientaloalueen korttelitehokkuutta. Aluetta ei voitane enää pitää perinteisenä haja-asutusalueena.



Kuva 40: Vuokrapalstojen koot.



Kuva 41: Vuokralstojen arvioidut rakennustehokkuustoteutumat.

Rakentamismitoitustarkastelun lopputulos

Vuokralstojen pinta-alatietojen, tulvariskin sekä alueen tiiviiden ja korttelimaisuuden perusteella voidaan todeta, ettei Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavaa ole järkevää laatia MRL 44 §:n mukaisena suoraan rakentamiseen oikeuttavana osayleiskaavana. Nyt laadittava osayleiskaava tulee tehdä perinteisenä aluevarausosayleiskaavana. Suunnittelun alueen maankäytön ohjaustarve edellyttää jatkossa yksityiskohtaisemman asemakaavan laatimista, joka perustuu nyt laadittavaan aluevarausosayleiskaavaan.

2 Osayleiskaavan suunnittelun vaiheet

2.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueella on voimassa kolmena eri ajankohtana laadittuja osayleiskaavoja, joista vanhin on vuodelta 1979. Vuoden 1979 osayleiskaava on vanhentunut, eikä se ohjaa enää alueen maankäyttöä. Alueella voimassa olevissa yleiskaavoissa nykyiset vuokrapalstat on osoitettu loma-asumiseen. Aivan Raahen keskustan kupeessa ja jo laadittujen asemakaava-alueiden vieressä olevan suunnittelualueen maankäyttöä on tarpeen pohtia yhdyskuntarakenteen kannalta laajemmin; minkä verran alueelle osoitetaan loma-asumista ja minkä verran mahdollisesti myös pysyvää asumista? Lisäksi alimman rakennuskorkeuden määrittely suhteessa tulva-alueisiin on kiristynyt pääosaa suunnittelualueesta kattavan Raahen pohjoisten merenrantojen osayleiskaavan (v. 2003) laatimisen jälkeen. Tulva-alueiden huomioon ottaminen suunnittelussa on tärkeää.

Suunnittelualueen yleiskaavallinen tarkastelu on tarpeellista, jotta Pitkänkarin alueen maankäyttö saadaan vastaamaan nykyisiä viranomaismääräyksiä ja ohjeita, kestävän kehityksen periaatteita sekä Raahen kaupungin tavoitteita.

2.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan laatiminen sisältyy Raahen kaupungin vuosien 2020, 2021 ja 2022 kaavoitusohjelmaan. Kaupunki on solminut vuokrapalstojen osalta maanvuokrasopimukset, jotka ovat voimassa vuoteen 2045.

2.3 Osallistuminen ja yhteistyö

2.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen vuokrapalstojen haltijat, maanomistaja (Raahen kaupunki) ja ne, joiden asumiseen, työntekoon, virkistykseen tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaisten, yritysten ja yhteisöjen osalta tässä kaavahankkeessa osallisia ovat mm. Pohjois-Pohjanmaan liitto

- Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus
- Pohjois-Suomen aluehallintovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan museo / Museovirasto
- Jokilaaksojen pelastuslaitos / Pohjois-Pohjamaan pelastuslaitos
- Ilmatieteen laitos
- Raahen kaupungin hallintokunnat
- Raahen Energia Oy, Raahen Vesi Oy
- Elisa Oyj
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj

2.3.2 Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulo mainitaan maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n 2 momentissa. Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava on tullut vireille Raahen kaupungin kaavoitusohjelman 2020 kautta (kh 20.12.2019 § 404). Kehittämislautakunta päätti osayleiskaavaprosessin käynnistämisestä 16.6.2020 § 54. Kaavoituksen vireille tulosta on kuulutettu 27.6.2020.

2.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa (MRL 1 §). Kaavan valmisteluvaiheen sekä ehdotusvaiheen nähtävillä olojen aikana järjestetään osallisten informointia ja kuulemista varten yleisötilaisuuksia tarpeen mukaan.

Kaavatyön ensimmäinen yleisötilaisuus pidettiin 29.9.2022 Brain Centerissä. Tilaisuuteen kutsuttiin alueen kaikki vuokrapalstojen haltijat ja muut alueen toimijat. Tilaisuudessa kutsutuille esiteltiin kaavatyön taustaksi tehtyjen selvitysten tuloksia sekä kaavoituksen reunaehdoja mm. suhteessa tulva-alueeseen.

Kaavatyön toinen yleisötilaisuus pidettiin kaavaluonnoksen nähtävillä ollessa... Täydentyy myöhemmin.

Kaavatyön kolmas yleisötilaisuus pidettiin kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa... Täydentyy myöhemmin.

Muilta osin osallisten mielipiteet on saatu tietoon kaavan valmisteluvaiheen nähtävillä olon sekä ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana kirjallisen palautteen myötä.

2.3.4 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 30.6.2021.

Toinen viranomaisneuvottelu on pidetty 17.11.2021.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot valmisteluvaiheessa kaavaluonnoksesta sekä ehdotusvaiheessa kaavaehdotuksesta. Tarvittaessa pidetään lisää viranomaisneuvotteluja tai työneuvotteluja.

3 Työn tavoitteet

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan tavoitteena on selvittää alueen soveltuvuus vakituiseen asumiseen ja loma-asumiseen, tarkistaa nykyisen loma-asutuksen mitoitus ja määrä, tutkia liikenneyhteydet, kartoittaa yleiseen virkistyskäyttöön soveltuvat alueet ja määrittää suojelun kannalta merkittävät kohteet.

Suunnittelussa on huomioitava alueen kulttuurihistoria ja maisema-arvot, luonnonympäristöarvot sekä maankohoamisrannikon erityispiirteet ja etenkin meritulvavaara. Suojelutarpeet ja tulva-alueet määrittävät osaltaan sitä, kuinka paljon maankohoamisrannikon maisemarakenne kestää uutta tai säilytettävää rakentamista.

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava työ käynnistyi periaatteella, että työssä tutkitaan miltä osin kaava voidaan laatia MRL 44 §:n ja rantarakentamisen osalta MRL 72 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena ”suoraan rakentamiseen oikeuttavana” osayleiskaavana, mutta tavoitteiden tarkentumisen myötä oli selvää, että kaava laaditaan oikeusvaikutteisena aluevarauskaavana, jonka jatkokehittäminen tapahtuu asemakaavoituksen kautta.

3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavatyön alussa, kaavan mitoitustarkastelua tehtäessä kävi selväksi, ettei kohdealueelle ole järkevää laatia MRL 44 § ja MRL 77 § mukaista suoraan rakentamiseen oikeuttavaa osayleiskaava, mikä oli kaavatyön alkuperäinen ajatus, vaan alueen jatkokehittämien tulee tehdä asemakaavalla. Nyt laadittava osayleiskaava laaditaan perinteisenä aluevarausosayleiskaavana.

Pitkänkarin ranta-alueen maankäytön ohjaaminen tulee tehdä asemakaavalla mm. seuraavista syistä:

- Alueelle rakentuneet vuokrapalstat ovat pääosin pieniä, eivätkä ne muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta täytä MRL 116 § vaadetta haja-asutusalueen rakennuspaikan minimikoosta (2000 m²). Vuokrapalstojen vuokrasopimukset ovat voimassa vuoteen 2045 saakka.
- Osa vuokrapalstoista ja nykyisistä lomarakennuksista sijoittuu selvästi tulva-alueelle sekä kosteudelle alttiiden rakennusosien alimman sallitun rakentamiskorkeuden (+2,6 m N2000) alapuolelle.
- Vuokrapalstoille rakennetut rakennukset muodostavat paikoin tiiviikhöä ja osin korttelimaista taajamarakennetta.
- Kohdealue sijoittuu aivan Raahen keskustan tuntumaan ja jo asemakaavoitetun asuinalueen viereen.
- Alueella on rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, joiden huomiointi suhteessa uudisrakentamiseen on muiden rajoitteiden vuoksi (mm. tulva) perustellumpaa tehdä asemakaavoituksen myötä.
- Alueella on luontoarvoja (lepakot), joiden osalta tarvitaan tarkempia tutkimuksia olemassa oleviin rakennuksiin kohdistuvien maankäytön mahdollisten muutosten myötä.

3.1.1 Osallisten tavoitteet

Osallisilta saadaan /on saatu palautetta kohdissa yleisötilaisuuksien ja aineistojen nähtävillä olojen myötä kaavaprosessin aikana.

Ensimmäisen yleisötilaisuuden ja siihen liittyneen palautteen antomahdollisuuden myötä on tiedossa mm. seuraavaa:

- Vuokrapalstoille toivotaan sallittavan pysyvää asumista, mutta esim. Maijanpauha halutaan rauhoittaa loma-asumiseen.
- Alueen rakennuskielto koetaan ongelmaksi: Alue ei kehity, kun ei saa rakentaa.

3.1.2 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu kirjallista palautetta.

Ennen kaavaluonnoksen nähtävillä asettamista pidettiin kaavatyön ensimmäinen yleisötilaisuus 29.9.2022 Brain Centerissä. Tilaisuuteen kutsuttiin erilliskirjeellä alueen kaikki vuokrapalstojen haltijat ja muut alueen toimijat. Esittely- ja keskustelutilaisuudessa kutsutuille esiteltiin kaavatyön taustaksi tehtyjen selvitysten tuloksia sekä kaavoituksen reunaehdoja mm. suhteessa tulva-alueeseen. Paikalla oli kaupungin ja konsultin edustajien lisäksi yleisöä yli 40 henkilöä.

Tilaisuuden esityksistä laadittiin muistio, joka lähetettiin palautteenantokanavatietojen mukana alueen vuokralaisille. Palautetta sai antaa 30.10.2022 saakka. Kaupungin nettisivuilla olleen palautekanavan kautta saatiin 13 palautetta, joista osa oli samoja, mutta eri ajankohtina jätettyjä.

3.1.3 Valmisteluvaihe

Täydentyy myöhemmin.

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä __.__. - __.__.2022 välisenä aikana, jolloin siitä saatiin __ lausuntoa ja __ mielipidettä. Valmisteluvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu erilliseksi raportiksi (XXX).

Luonnosvaiheessa annetun palautteen sekä muun harkinnan perusteella kaavaluonnosta on muokattu kaavaehdotukseksi seuraavin muutoksin:

3.1.4 Ehdotusvaihe

Täydentyy myöhemmin.

Ehdotusvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä __.__. - __.__.2023 välisenä aikana, jolloin siitä saatiin __ lausuntoa ja __ muistutusta. Ehdotusvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu raportiksi (XXX), joka käsitellään kaupunginhallituksessa kaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen osayleiskaavaan on tehty seuraavat tekniset tarkistukset:

4 Osayleiskaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Pitkänkärin ranta-alueen osayleiskaavan perusrakenne pohjautuu alueen nykyiseen rakenteeseen ja olemassa oleviin ympäristöarvioihin sekä tavoitteeseen varata alueelle vähäisessä määrin myös uudisrakentamista tulevia infrarakentamisen kustannuksia kompensoimaan. Kaavassa osoitetaan osa nykyisestä loma-asumisesta pysyvään asumiseen. Täydentävää uudisrakentamista on osoitettu entisen leirikeskusten ympäristöön ja Fantinkanavan etelärajalle sekä pieneltä osin Takarannalle. Kaavan mahdollistaman pysyvän asumisen ja asemakaavoituksen myötä alueelle ajatella sijoittuvan noin 200-220 asukasta.

Osa nykyisistä vuokrapalstoista säilyy edelleen loma-asuinkäytössä kyseisten alueiden kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä turvaamiseksi (Iiläinen ja Ulko-Fantti). Tulva-alueella sijaitsevien vuokrapalstojen loma-asuinkäyttö voi jatkua vain vuokrasopimusten päättymisen saakka, jonka jälkeen ko. palstat muuttuvat yleisiksi viheralueiksi.

Seminaarin alueella nykyisen toiminnan säilymistä ja kehittämisen turvaa yleisten rakennusten alueen (Y) käyttötarkoituksimerkintä. Seminaarin alueen osalta Pitkänkärin osayleiskaavan sisältö on lähinnä nykytilanteen toteava.

Merkittävä osa kaava-alueesta (26 %) säilyy jatkossakin viheralueena. Tulva-alueella olevien vuokrapalstojen vapautuessa vuokra-ajan umpeuduttua virkistykseen, kaava-alueella on virkistysaluetta kaikkineen 28 % koko kaavan pinta-alasta. Suurin osa viheralueista on osoitettu merkinnällä, joka sisältää puuston säilyttämistavoitteen. Kaikki rannat tulevat olemaan julkisessa käytössä lukuun ottamatta Fantinkanavan sivuhaaran länsipuolta, aluetta, jonne on osoitettu pieneltä osin sivukanavaan rajoittuvaa asuinrakentamista AK-merkinnällä.

Alla on esitetty taulukko kaava-alueen eri käyttötarkoitusten laajuudesta suhteessa koko kaavan laajuuteen:

käyttötarkoitus	kaavamerkintä	osuus koko kaava-alueesta
pysyvä asuminen yht.	AO, AP, AK	9 %
loma- ja matkailu	RM	2 %
siirtolapuutarha- /palstanviljely	RP	0,2 %
loma-asuminen	RA	1,6 %
”poistuva loma-asuminen”	VL-r	1,9 %
yleisten rakennusten alue	Y	6,4 %
virkistysalueet yht.	VL ja VL/s	26 %
vesialue	W	39 %
kadut ja tekninen huolto		6,6 %
satama ja venevalkamat		7 %
lentoliikenteen alue		0,3 %

Liikenne:

Pitkänkärin ranta-alueen osayleiskaavassa on osoitettu katualueina nykyiset kulkutiet; Rantakatu, Iloinnantie, Pitkäkari, Maijanpauha, Iiläinen sekä Ulko-Fantti ja osin linjaukseltaan muutettu Maafantti. Myös Pitkäkärin eteläpuoleiseen venevalkamaan kulkeva nykyinen polku on osoitettu katualueena. Takaranta on osoitettu vuokrapalstoihin rajoittuvilta osiltaan katualueeksi, mutta kadun liittymäkohta Iloinnantielle on muutettu aluekokonaisuutta paremmin palvelemaan kohtaan. Jatkossa Purjehdusseuran Terässatamaan kuljetaan Kaupunginlahdenrannan asemakaavassa osoitettua uutta katua (Maafantinkatu) pitkin

Fantinkanavan itäpuolelta. Maafantinkatu yhdistyy Fantinkanavan eteläpuolella nykyiseen Maafantin nimellä tunnettuun tiehen.

Kokonaan uutena katualueena kaavassa on osoitettu tavoitteellisen liikenneverkon mukainen Merikaari-varaus Seminaarin pohjois- ja luoteispuolelle. Lisäksi kaavassa on osoitettu kaksi ajoneuvoliikenteen mahdollista yhteystarve-merkintää mantereelta Preiskarin saareen. Yhteystarvemerkinnyt ovat alustavia ja vaihtoehtoisia linjauksia tarkempaa suunnittelua varten.

Jalankulku ja pyöräily:

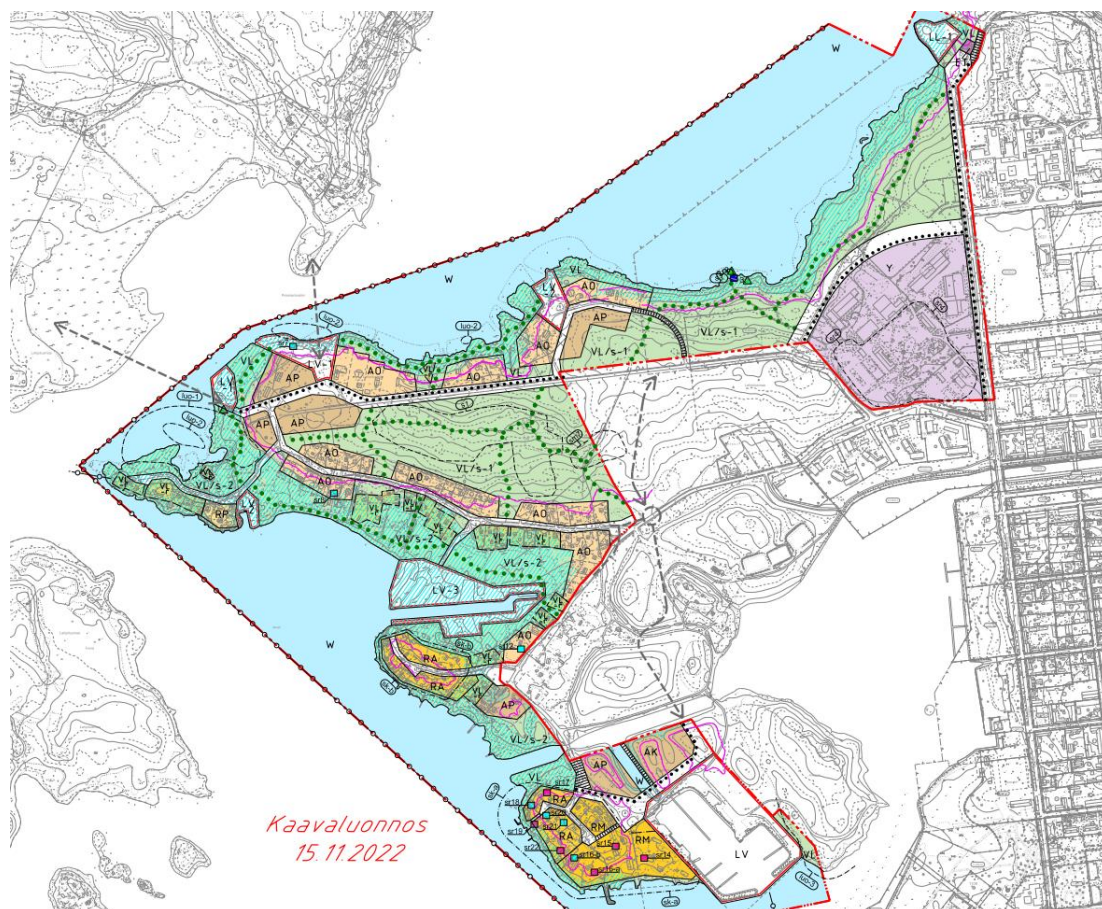
Ilolinnantien, Rantakadun, Merikaari-varauksen sekä satamaan tulevaisuudessa johtavan Maafantinkadun varsille on osoitettu ohjeelliset jalankulun ja pyöräilyn väylät. Nykyinen Ulkofantintie jää pääosin kaava-alueen ulkopuolelle ja nykyisen Ulkofantintien eteläpää on osoitettu Pitkäkarin osayleiskaavassa jalankululle ja pyöräilylle varattuna katuna, mikä noudattaa Kaupunginlahdenrannan asemakaavan liikenteellisiä periaatteita. Muita lyhyempiä jalankulun ja pyöräilyn katualueita on osoitettu Fantinkanavan sivuhaaran varrelle, Ulko-Fanttiin, Takarannalle sekä Rantakadun päähän ko. asemakaavan mukaisesti.

Helikopterikentän alue LL-1:

Kaava-alueen itäräjälle, Rantakadun pohjoispäässä olevan pumppaamon länsipuolella olevaan niemeen on osoitettu lentoliikenteen alue, joka on tarkoitettu helikopterikenttää varten (LL-1). Aluevaraus mahdollistaa Raahan sairaalan nykyisin käyttämän helikopterikentän siirtämisen sairaalan eteläpuoleiselta alueelta uuteen, lentoliikenteen turvaetäisyydet paremmin huomioivaan paikkaan, kun nykyisen laskeutumipaikan alue jää sairaalan asemakaavan toteuttamisen myötä (Tauno Kiesvaaran katu) katurakentamisen alle.

Veneily:

Raahan Purjehdusseuran Terässataman alue on osoitettu kaavassa satama-alueena, jonka lisäksi kaavaan on varattu viisi pienempää venevalkaman aluetta. Suunnittelualan lounaisrajalle on osoitettu veneväylä tai -reitti-merkintä, joka perustuu vuoden 2003 Pohjoisten merenrantojen osayleiskaavan merkintöihin.



Kuva 43: Ote Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan luonnoksesta.

4.2 Keskeisimmät aluevaraukset ja merkinnät

Yleisten rakennusten alue /Y

Seminaarin alue on osoitettu yleisten rakennusten alueena. Alueella oleva valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö on osoitettu sr4-merkinnällä.

Erillispientalojen alueet /AO

Ne nykyiset lomakäytössä olevat vuokrapalsat, jotka ovat pääosin turvassa tulvalta ja joihin ei kohdistu rakennetun kulttuuriympäristön arvojen osalta säilyttämispainetta, on osoitettu kaavassa pysyvään asumiseen erillispientalojen aluevarausmerkinnällä AO. AO-kaavamääräys edellyttää, että alueen jatkokehittäminen tapahtuu asemakaavalla.

Asemakaavalla on tarpeen määrittää yksityiskohtaisesti mm. rakennuspaikkojen rajat, rakennusten sijoitus, kerrosluku ja rakennusoikeus. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee myös selvittää, onko AO-alueiksi määriteltyjen alueiden vanhoissa rakennuksissa mahdollisia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty.

Asuinpientalojen alueet /AP

Kaavassa on osoitettu asuinpientalojen alueita kohtiin, joissa alueen potentiaalinen sijainti tukee omakotirakentamista tiiviimpää asuinrakentamista. Alueelle tulee laatia asemakaava. Asuinpientalojen alue tarkoittaa yhtiömuotoisesti toteutettuja yksittäistaloja, paritaloja, rivitaloja tai muuten kytkettyjä asuintaloja, jotka ovat korkeintaan II-kerroksisia.

Kaavassa osoitetut AP-alueet:

- Takarannan mantereen puoleinen uudisaluevaraus on perusteltua yhdyskuntarakenteen ja alueelle rakennettavan infran järkevän hyödyntämisen vuoksi. Alueelle rakennettava katu voidaan hyödyntää molemmin puolin.
- Ilolinnan kärjessä, entisen leirikeskusten tuntumassa on kolme uutta AP-aluevarausta.
- Fantinkanavan eteläpuolella on yksi uudisalue AP-merkinnällä.
- Ulkofantintien eteläpäässä on nykyisten vuokrapalstojen alueelle pienehkö AP varaus.

Asuinkerrostalojen alue /AK

Kaavassa on yksi uudisaluevaraus asuinkerrostaloille merkinnällä AK Fantinkanavan eteläpuolella. Aluevaraus täydentää taajamakuullisesti Fantinkanavan pohjoispuolelle Kaupunginlahdenrannan asemakaavassa osoitettua uudisaluetta. Rakentamisen tarkempi määrä alueella määritetään asemakaavassa.

Loma- ja matkailualueet /RM

Ulko-Fantin eteläosa on osoitettu loma- ja matkailualueeksi alueella olevan nykyisen toiminnan perustella. Alueella on mm. Raahen Pursiseurain tiloja, vuokrattavat Pursimaja ja rantasauna sekä muita kokous-, koulutus- ja majoitustiloja.

Loma-asuntoalueet /RA

Iläisen nykyisestä huvila-alueesta se osa, joka on turvassa tulvasta, sekä osa Ulko-Fantia on osoitettu loma-asuntojen alueeksi RA-merkinnällä. Ko. alueita tulee kehittää nykyisen loma-asumiskäytön lähtökohdista, sillä alueilla on kyläkuullista arvoa. Viehättävät ja omaleimaiset huvilamiljööt on osoitettu kaavaan sk-rajauksilla (kyläkuullisesti arvokas alue).

Siirtolapuutarha- /palstanviljelyalue /RP

Maijanpauhan korkeimmalle kohdalle, tulvan ulottumattomiin on osoitettu siirtolapuutarha- /palstanviljelyalue. Uudisrakentaminen alueella edellyttää asemakaavaa.

Virkistysalue, jolle sijoittuu poistuvaa loma-asutusta /VL-r

Nykyisistä vuokrapalstoista ne, jotka sijoittuvat selvästi tulva-alueelle, eikä piha-alueen korkotasosta ole pohjakartta-aineistoa tarkempaa rakentamisen oikeuttavaa tietoa, on osoitettu kaavassa VL-r-merkinnällä. Alueella olevien vuokrapalstojen ja rakennusten ylläpito on sallittua, mutta uudisrakentaminen ei. Vuokrasopimusten päätyttyä aluetta kehitetään yleisenä virkistysalueena.

Yhdyskuntateknisen huollon alue /EN

Nykyisen pumppaamon tontti Rantakadun päässä on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi merkinnällä EN.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

KAAVAN SUHDE KO. ALUETTA KOSKEVIIN VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN	
TAVOITTEET:	SUHDE KAAVAAN:
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.	<p>Osayleiskaava mahdollistaa pysyvän asutuksen lisäämien Raahen keskustan tuntumassa ja vahvistaa sitä kautta keskustan vetovoimaa. Kaavan asumisen aluevaraukset tukevat monipuolista tonttitarjontaa ja väestökehityksen edellyttämää suuntaa ohjata asumista palvelujen äärelle.</p> <p>Helikopterikentän laskeutumispaikkavaraus tukee Raahen sairaalan ja sitä kautta koko Raahen kehittämismahdollisuuksia ja elinvoimaa.</p> <p>Osayleiskaavassa hyödynnetään alueen merellinen sijainti varaamalla vierasvenesatamalle ja paikallisille venevalkamille riittävästi alueita.</p>
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.	<p>Kaavalla tuetaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen kehittämistä tulvariskialueet ja luonnon monimuotoisuus huomioiden.</p> <p>Infrarakentamisen resurssitehokkuus on huomioitu siltä osin kuin olemassa olevat ympäristöarvot ja tulvan huomioon ottaminen sallivat.</p>
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.	<p>Kaavan jalankulun ja pyöräilyn yhteydet liittävät alueen kiinteästi ympäröivän lähialueen jalankulun ja pyöräilyn verkostoon.</p> <p>Kaavaan Merikaari-katuvarus mahdollistaa laajemman alueen liikenneverkollisen kehittämisen alueiden hyvän saavutettavuuden kannalta.</p>
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.	<p>Osayleiskaavassa osoitetut asuinalueet sijoittuvat lähelle Raahen keskustaa ja kaavassa on osoitettu jalankulun ja pyöräilyn yhteysvaraukset keskeisten kokoojakatujen varsille.</p> <p>Osayleiskaavan asuinalueet ovat kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa Raahen keskustan suunnalta. Saavutettavuus paranee merkittävästi, mikäli Pikkulahden asemakaavassa osoitettu jalankulun ja pyöräilyn silta Maa-Fantista mantereelle toteutuu.</p>

KAAVAN SUHDE KO. ALUETTA KOSKEVIIN VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN	
TAVOITTEET:	SUHDE KAAVAAN:
2. Tehokas liikennejärjestelmä	
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.	Kaavan keskeisin liikenneverkko perustuu ensisijaisesti olemassa oleviin liikenneyhteyksiin. Uutena yhteytenä osoitettu Merikaari-katuvaraus palvelee toteutuessaan ennen kaikkea henkilöliikennettä vähentämällä autoliikennettä Raahan ydinkeskustasta.
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Kaavassa on määrätty alin sallittava rakentamiskorkeus. Kaavassa on osoitettu kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvan aluerajaus, eikä tulva-alueelle sallita uutta rakentamista. Yleiskaavamääräys kieltää myös kellarien rakentamisen. Tulva-alueella sijaitsevat olemassa olevat vuokrapalstat on osoitettu "poistuvina" niin, että vuokra-ajan päätyttyä alueista tulee yleisiä virkistysalueita. Pääosaa alueen virkistysalueista koskee puuston säilyttämistavoite (VL/s), mikä edesauttaa tuulisuuden hallinnassa sekä luo edellytykset hyvälle pienilmastolle.
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.	Kaava-alueen melu- ja tärinävaikutukset ovat vähäisiä. Kaava-alueen ajoneuvoliikenne aiheuttaa vähäisiä meluvaikutuksia.
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	Kaava-alueella olemassa olevat rakennetun kulttuuriympäristön arvot säilyvät ja ne on huomioitu kaavamerkinnoin.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	Kaava-alueella olevat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät kohteet säilyvät ja ne on huomioitu kaavamerkinnoin. Kaavassa on annettu yleismääräys alueella mahdollisesti olevien lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen selvittämisestä uudisrakentamisen tarkemman suunnittelun yhteydessä.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Kaavan viherverkosto yhdistyy Pitkänkarin puustoisena säilyvän selänteen ja Seminaarinrannan metsäalueiden kautta saumattomasti Kaupunginlahdenrannan asemakaavaan viheralueisiin ja sitä kautta Pikkulahden ympäristön virkistysalueeseen. Kaava-alueen maapinta-alasta noin 43 % on jo nyt yleisessä ja yhteisessä käytössä olevaa virkistysaluetta, ja osuus kasvaa, kun tulva-alueella olevat vuokrapalstat muuttuvat vuokraoikeuden päättymisen jälkeen yleiskäyttöisiksi virkistysalueiksi.
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto	
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.	Ei vaikutusta.

4.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava antaa kaavallisen perustan asemakaavoittaa nykyinen lomakäytössä oleva alue pääosin pysyvään asumisen alueeksi. Osayleiskaavan toteuttaminen laajentaa Raahen kaupunkirakennetta. Muutos on alueen keskustaläheisen sijainnin vuoksi Raahen nykyistä yhdyskuntarakennetta tukeva.

Osayleiskaavaan osoitetut täysin uudet rakentamattomat AP ja AK alueet tiivistävät toteutuessaan alueen nykyistä yhdyskuntarakennetta kestäväen kehityksen periaatteiden mukaisesti, sillä alueen kunnallistekniset verkostot saadaan tällöin optimoitua laajemmalle käyttäjäkunnalle. Toisaalta kaava-alueen aluetehokkuus rakentamisalueiden suhteen ei ole kokonaisuuden kannalta kovin suuri, sillä katualueita on paljon, eikä niitä ole voitu hyödyntää täysimääräisesti ympäristöarvojen tai -rajoitteiden vuoksi.

4.3.3 Vaikutukset taajamakuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Pitkänkarin huvilamiljöö tulee osayleiskaavan edellyttämän asemakaavoituksen ja pysyvän asumisen sallimisen myötä muuttumaan paikoitellen hyvinkin voimakkaasti. Käytännössä pysyvä asuminen edellyttää uudisrakentamista, sillä aiemmin rakennettuja huvilarakennuksia voi olla vaikea muuttaa pysyvään asumiseen tiukempien teknisten määräysten sekä nykyisen alimman sallitun rakentamiskorkeuden vuoksi. Eli nyt laadittavan kaavan alueella pysyvä asutus on suurelta osin todennäköisesti uudisrakentamista, jonka myötä nykyinen huvilamiljöö muuttuu ja osin häviääkin Pitkänkarin ja Ulkofantintien raittien varsilta korvautuen AO-alueiden osalta uudisrakennuksilla. Osa nykyisestä rakennuskannasta jäänee piharakennuksiksi, mutta taajamakuva muokkautuu selvästi toisenlaiseksi runsaan uudisrakentamisen myötä.

Nykyinen taajamakuva tulee muuttumaan oleellisesti myös Fantinkanavan eteläpuolella, sillä osayleiskaava sallii alueelle asemakaavoitettavan uusia asuinpientaloja ja kerrostaloja. Taajamakuvan kannalta uudisrakentaminen Fantinkavan eteläpuolella on perusteltua, jotta Ulko-Fantin ja Maa-Fantin alueet saadaan kytkettyä edustavaksi osaksi Fantinkavavan ja Pikkulahden ympäristön kaupunkirakennetta.

Iläisenkujan ja Ulko-Fantin huvila-asustus on osoitettu kaavassa RA ja RM merkinnöillä, mikä vähentää kyläkuvallisesti arvokkaan rakennuskannan muutospainetta ja tukee alueen ja nykyisten rakennusten ja sitä kautta arvokkaan kyläkuvan säilymistä. Osayleiskaavan mukaisesti myös RA ja RM alueet tulee jatkossa asemakaavoittaa, jolloin mahdollinen uudisrakentaminen voidaan sopeuttaa yksityiskohtaisemmin suhteessa rakennetun kulttuurin arvoihin ja alueen kyläkuvallisiin arvoihin.

Tulva-alueella sijaitsevat huvila-alueet on osoitettu kaavassa VL-r-merkinnällä, joka sallii huviloiden ylläpidon siirtola- ja ryhmäpuutarhatyypiseen toimintaan vuokrasopimusten voimassa olon loppuun saakka. Vuokraajan päättymisen jälkeen ko. alueilla olevat rakennukset todennäköisesti puretaan ja palstat muuttuvat yleisiksi virkistysalueiksi. Poistuva huvila-asutus muuttaa etenkin Ulkofantintien ja Maijanpauhan raittien taajamakuva selvästi nykyistä vihreämmäksi, mutta tämä tapahtuu vasta vuoden 2045 jälkeen. Maijanpauhan varrelle jää palstojen vuokrasopimusten päättymisen jälkeen vain suppeahko ryhmäpuutarha- /palstanviljelyalue, muutoin Maijanpauhan ympäristö muuttuu viheralueeksi. Ulkofantintien ympäristö väljenee myös, kun pääosa tien eteläpuolen vuokrapalstoista poistuu ja muuttuu viheralueiksi.

Ilolinnantien tiemiljöö säilyy pääosin ennallaan, sillä tien eteläpuoleiselle korkeimmalle selännealueelle ei osoiteta rakentamista, vaan alue säilyy edelleen metsäisenä ja virkistyskäytössä. Lisäksi Ilolinnantien pohjoispuolella nykyiset vuokrapalstat ovat toteutuneet huvilamaisuuden sijaan enemmän omakotitalotyyppisesti, jolloin ilolinnantien ympäristön taajamakuva ei muutu kovinkaan merkittävästi kaavan toteutumisen myötä. Selviä taajamakuvallisia muutoksia Ilolinnantien alueella tulee tien länsipäähän, entisen leirikeskuksen ympäristöön, jonne on varattu uudisalueita asuinpientaloille. Leirikeskuksen metsäinen ja nykyinen hyljätyn olinen ympäristö omaa merellisen sijaintinsa puolesta runsaasti positiivista muutospotentiaalia: Vaikka osayleiskaavan toteuttaminen muuttaa nykyisen metsäympäristön rakennetuksi asuinalueeksi, voi syntyvä pienehkö uudisalue katulinjanmuutoksineen muodostua taajamakuvallisesti tärkeäksi ja positiiviseksi päätteeksi sekä vastapainoksi Ilolinnantien nykyiselle suoralle tielinjaukselle.

Ilolinnantien länsipäähän on osoitettu kaavassa kaksi toisensa kanssa vaihtoehtoista linjausta siltayhteydelle Preiskarin saareen. Toteutuessaan siltayhteys muuttaa selvästi taajamakuva sillan molemmissa päissä. Sillan taajamakuvallisten vaikutusten laajuus riippuu sillan korkeudesta ja siltatyyppistä, eli tekijöistä, jotka eivät ole vielä selvillä.

Merikaari-yhteyden toteuttaminen Seminaarin alueen pohjois- ja luoteispuolelle muuttaa taajamakuvaan puuston poistumisen ja uuden tien käytön myötä selvästi. Alueelle avautuu uusi kulkumahdollisuus, jota kautta lähialuetta tarkastellaan uudesta näkövinkkelistä; meri tulee fyysisesti lähemmäs kulkijoita ja mahdollisesti puuston lomasta on mahdollista saada näkymiä merelle. Merikaaren toteuttamisen myötä Seminaarin alue avautuu kulkijoiden tarkasteltavaksi myös koillisesta.

Osayleiskaavassa Rantakadun päässä olevaan niemeen osoitetun helikopterikentän toteuttaminen edellyttäneen jonkin verran muutoksia maantasolla kenttärakentamisen ja lähestymissektoreiden estevapauden takaamiseksi puuston poistoina. Niemi on jo nykyään osittain hyvinkin avonainen, mutta laskeutumispaikan toteuttaminen avartaa ympäristöä vielä lisää.

4.3.4 Vaikutukset arvokkaaseen kulttuuriympäristöön

Kaava-alueella olevat rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnalliset, maakunnalliset sekä paikalliset arvot on otettu huomioon kohde- ja aluerajausmerkinnöin, joiden osalta kaavamääräyksissä edellytetään kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen säilyttämistä.

Kyläkuvallisesti arvokkaiden alueiden osalta (Ulko-Fantti ja Iiläinen) kaavamerkintä edellyttää alueen luonteen säilyttämistä ja rakennusten sopeuttamista kyläkuvaan. Ulko-Fantin ja Iiläisen käyttötarkoituksimerkinnot (RA ja RM) tukevat alueen luonteen säilymistä nykyisen kaltaisena huvila-alueena.

4.3.5 Vaikutukset muinaismuistoihin

Kaava-alueella oleva Pitkäkarin muinaismuistokohde sekä kaksi muuta kulttuuriperintökohdetta (Ilolinn ja Seminaarinranta) on osoitettu osayleiskaavassa kohde tai aluerajausmerkinnöillä. Kohteiden alueelle ei ole osoitettu sellaista maankäyttöä, joka olisi uhka kohteiden säilymiselle. Lisäksi Pitkäkari-tien ja Iiläisen väliin jäävän venevalkaman (LV-3) kaavamääräystekstissä määrätään, että alueen tarkemman kaavoituksen ja suunnittelun yhteydessä tulee varautua selvittämään, onko suunnitelmilla vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön. Tämä on tarpeen, sillä venevalkama-alueen tuntumasta tehty ruoppausten yhteydessä irtolöytöjä.

4.3.6 Vaikutukset maisemaan

Pitkäkarin osayleiskaavan alue sisältyy Raahan saariston ja merimaiseman maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Osayleiskaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä maisemavaikutuksia lähiympäristöönsä mahdollista Preiskarin siltaa lukuun ottamatta. Osayleiskaavassa on osoitettu kaksi toisensa kanssa vaihtoehtoista linjausta siltayhteydelle Preiskarin saareen. Toteutuessaan siltayhteys muuttaa maisemaa usealta suunnalta. Preiskarin salmen leveys (vesipinta) on ohjeellisten siltavaihtoehtojen kohdilla 116 ja 170 metriä, joten sillasta tulee sijoituspaikasta riippuen paikallismaisemassa suhteellisen pitkä ja näkyvä. Sillan maisemavaikutusten laajuus riippuu sillan lopullisesta pituudesta, korkeudesta ja siltarakenteista, eli tekijöistä, jotka eivät ole vielä selvillä.

4.3.7 Vaikutukset liikenteeseen

Pitkäkarin osayleiskaavan toteutumisen myötä pysyvä asutus tuo mukanaan kaava-alueen katujen ajoneuvoliikennemäärien kasvun. Kaava-alueen liikenneverkko kestää kuitenkin hyvin tämän muutoksen eikä kaavan toteutumisesta aiheudu liikenteellisiä ongelmia.

Nyt laadittavan kaavan aluevaraukset ja asutuksen lisääntyminen eivät edellytä Merikaari-yhteyden toteuttamista. Merikaari on vaihtoehto Raahan keskustan kautta kulkevalle läpiajoliikenteelle, ja toteutuessaan Merikaari vähentäisi jonkin verran Raahan keskustan kautta tapahtuvaa läpiajoliikennettä. Satamaan menevän ajoneuvoliikenteen siirtäminen nykyiseltä Ulkofantinkadulta uudelle ja tiiviimpään rakentamiseen tukeutuvalla kokoojakadulle (Maafantinkatu) rauhoittaa Ulkofantintien huvilamaisen katumiljöön. Muille venevalkamien alueille (LV-x) on määritelty katuyhteydet.

Siltavaraus Preiskariin

Preiskarin saarella on nykyisin noin 70 pientä loma-asuntoa ja sinne kuljetaan veneillä. Preiskarin mahdollisen siltayhteyden toteuttamisella ei ole suurta vaikutusta ajoneuvoliikenteen lisääntymiseen Ilolinnantiellä, sillä Raahan pohjoinen saaristo-osayleiskaavassa ei ole osoitettu saareen rakentamisen uudisalueita. Siltayhteys lisäänee kuitenkin jonkin verran saareen suuntautuvaa ajoneuvoliikennettä sekä

loma-asukkaiden että mahdollisesti myös virkistyskäytön osalta. Ilolinnantien kapasiteetti liittymiseen riittää hyvin Preiskarin mahdollisen lisääntyvän liikenteen.

Lentoliikenne

Kaava-alueen itärajalle, Rantakadun pohjoispäässä olevan pumpppaamon länsipuolella olevaan niemeen on osoitettu lentoliikenteen alue (LL-1), joka on tarkoitettu pelastustoiminnan helikopterikentäksi. Aluevaraus mahdollistaa Raahen sairaalan nykyisin käyttämän helikopterikentän siirtämisen sairaalan eteläpuoleiselta alueelta uuteen paikkaan, kun nykyinen paikka jää sairaalan asemakaavan toteuttamisen myötä katurakentamisen alle. Helikopterikentän siirto tukee pelastustoimen palvelutasoa Raahessa.

Jalankulku ja pyöräily

Pitkänkärin kaava-alue sijoittuu Raahen keskustan välittömään läheisyyteen ja sitä kautta jalankulun ja pyöräilyn potentiaaliselle vyöhykkeelle. On todennäköistä ja tavoiteltavaa, että alueelta asioidaan Raahen keskustassa runsaasti ilman autoa jalan ja pyöräillen.

Kaava-alueen ja lähiympäristön jalankulun ja pyöräiliikenteen yhteydet paranevat kaavan toteutumisen myötä, mikäli Ilolinnantien suuntainen jalankulun ja pyöräilyn väylä toteutuu ja Ulko-Fanttiin saadaan myös Fantinkanavan molemmista päistä tulevat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Puistokäytävät täydentävät verkkoa. Jalankulun ja pyöräilyn väylä- ja katualuevaraukset tukevat alueen yhdyskuntarakennetta ja edistävät liikenneturvallisuutta. Pitkänkärin alueen jalankulun ja pyöräilyn palvelutaso suhteessa ydinkeskustaan paranee entisestään, kun Pikkulahden asemaakaavaan varattu jalankulun ja pyöräilyn silta Maa-Fantista mantereelle toteutuu.

Joukkoliikenne

Pitkänkärin alueelle ei todennäköisesti tule ulottumaan joukkoliikenteen linjoja. Kaava-alueen muuttuminen pääosin pysyvän asumisen alueeksi edistää kuitenkin omalta osaltaan asukasmäärän lisääntymisen kautta joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä Raahessa.

4.3.8 Vaikutukset virkistykseen

Vaikka Pitkänkärin osayleisaavan alueelle on osoitettu muutamia rakentamisen uudisalueita, ei virkistysalueiden määrä kokonaisuuden kannalta vähene, sillä loma-asuinkäytöstä poistuvat vuokrapalstat muuttuvat vuokrasopimusten päättymien jälkeen yleisiksi virkistysalueiksi.

Kaava-alueen rannat säilyvät yleisessä käytössä, joskin rantavyöhykkeen viheralueen laajuus on nykyisin alueelle rakentuneesta tilanteesta ja vuokrapalstojen käytöstä johtuen paikoin kapea. Rannat saataneen laajemmin yleiseen käyttöön, kun tulva-alueilla olevat vuokrapalstat muuttuvat vuokrasopimusten päättymisen jälkeen virkistysalueiksi. Tällöin myös esimerkiksi Pitkäkari-tien eteläpuolelle osoitetun ohjeellisen ulkoilupolun toteuttamiselle on parempi sosiaalinen hyväksyttävyyttä.

Kaava-alueen virkistysreitti yhteydet paranevat, kun kaavaan osoitetut jalankulun ja pyöräilyn varaukset sekä ohjeelliset ulkoilupolut toteutuvat. Yhdessä alueella olemassa olevien sekä lähialueen reittien ja polkujen kanssa muodostuu kattava virkistysreitikkokokonaisuus, joka palvelee alueelle tulevien asukkaiden lisäksi myös muita raahelaisia. Voitaneen todeta, että kaavan toteutumisen vaikutukset virkistykseen ovat positiiviset.

4.3.9 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset kasvillisuuteen ja luontotyyppeihin

Vuoden 2018 luontoselvityksessä (Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitykset) todetut upossarpion (luonnonsuojelulaila rauhoitettu luontodirektiivin IV(b) laji) esiintymät on rajattu todellisia esiintymiä laajempina luo-2 merkinnällä kaavakartalle. Preiskarin salmessa olevat upossarpion esiintymät (esiintymä 2, 50 yksilöä) on otettava huomioon Preiskarin mahdollisen sillan vaihtoehtolinjauksia jatkossa tarkasteltaessa. Mikäli silta toteutetaan pohjoiseen suuntautuvan vaihtoehdon mukaan, on suunnittelussa ja toteutuksessa huomioitava, ettei vesialueella olevia upossarpion esiintymiä hävitetä. Mikäli Preiskarin mahdollinen silta toteutetaan enemmän länteen suuntautuvana nykyisen lintutornin kohdalta, on tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa huomioitava viereisen Lintutornin luontokohteen (luo-1, maakohoamisrannikon luontotyyppien kokonaisuus) läheisyys niin, että rajauksen sisällä olevat eri luontotyyppit säilyvät mahdollisimman luonnontilaisina.

Pitkänkarin kaava-alueen kaakkoiskulmassa on luo-3-rajaus, joka on osa Maa-Fantin laajempaa luontokohdekokonaisuutta. Pitkänkarin osayleiskaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia kyseisen luontokohteen säilymiseen.

Vaikutukset linnustoarvoihin

Kaava-alueen länsirantojen viheralueet on osoitettu VL/s-2-merkinnällä, joka perustuu luontoselvityksessä (Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitykset, 2018) esiin nostetun tikkalintujen elinympäristön olemassaoloon. Tikkalintujen elinympäristöllä on merkitystä etenkin viereisissä saarissa pesivälle valkoselkätikalle. Alueen metsien käsittelyssä tulisi mahdollisuuksien mukaan huomioida valkoselkätikan elinympäristövaatimukset ja mm. ruokailupuiden kuten leppien ja lahojen lehtipuiden säilyttäminen alueella. VL/s-2 merkintä edellyttää puuston säilyttämiselvoitetta mahdollisuuksien mukaan, mikä tukee tikkalintujen elinympäristön säilymistä. Tikkalintujen elinympäristön alueelle osoitettu Ilolinnantien päässä oleva AP-alue puolestaan kaventaa toteutuessaan hieman tikkalintujen elinympäristöä.

Kaava-alueen länsiosan vesialueet ovat osa vuoden 2018 luontoselvityksessä (Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitykset) määritettyä vesi- ja rantalintujen elinympäristöä. Selvityksen mukaan vesi- ja rantalintulajien elinympäristöksi merkityllä alueella olisi syytä välttää aiheuttamasta nykyistä enempää häiriötä kohteille. Pitkänkarin osayleiskaavassa olevat vaihtoehtoiset siltavaraukset (ajoneuvoliikenteen mahdollinen yhteystarve) sijoittuvat ko. vesi- ja rantalintujen elinympäristön alueelle, joten siltarakentamisella voi olla vaikutuksia alueen vesi- ja rantalinnuille. Siltavaihtoehtoista pohjoiseen suuntautuva on tältä osin edullisempi, sillä se sijoittuu elinympäristön rajalle, jolloin vaikutukset olisivat linnuston kannalta todennäköisesti vähäisempiä. Asiaa tulee tutkia tarkemmin mahdollisen siltayhteyden vaihtoehtoja tarkemmin suunniteltaessa.

Vaikutukset eläimistöön ja EU:n luontodirektiivin IV(a) lajeihin

Pitkänkarin osayleiskaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia Raahan saariston alueella tavattavaan saukkoon, joka saattaa ajoittain liikkua myös Pitkänkarin kaava-alueen rannoilla. Kaavan toteuttamisen vaikutukset lepakoihin ja viitasammakoihin on käsitelty alla. Osayleiskaavan alueelta ei ole viitteitä muista EU:n luontodirektiivin IV(a) lajeista. Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueella esiintyvään muuhun tavanomaiseen nisäkäslajistoon.

Lepakot

Alueelle tehdyn lepakkoselvityksen mukaan pohjanlepakko on alueella varsin runsaslukuinen. Pitkänkarin osayleiskaavan toteuttamisella voi olla selviä vaikutuksia lepakkojen lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin, joita voi olla etenkin alueen vanhoissa rakennuksissa ja mahdollisesti myös metsäalueilla. Tämän vuoksi alueella tulee tehdä tarkempia rakennuskohtaisia lepakkoselvityksiä ennen uudisrakentamista tai olemassa olevien rakennusten purkamista. Mikäli purettaviksi aiotuista rakennuksista löytyy lepakoita, tulee purkamisen mahdollisuudet suhteessa lepakoihin selvittää tarkemmin.

Keskeisimpiä metsäalueita koskeva määräys puuston säilyttämisestä on hyvä lepakoiden kannalta, kun puissa mahdollisesti olevat lisääntymis- ja levähdyspaikat säilyvät.

Kaavan toteuttamisella voi olla vaikutuksia myös lepakoiden tärkeille ruokailualueille tai siirtymäreiteille, joita mahdollisesti ovat nyt laadittavan kaavan alueella rannan ja metsän väli, tieaukot sekä mökkien pihat. Pohjanlepakkoa pidetään kuitenkin ihmisen toimintaan sopeutuvan lajina, joka ei karta rakennettuja, valaistuja tai aukeita alueita. Tärkeiden ruokailualueiden tai siirtymäreittien osalta lepakoihin ei kohdistune kaavan toteuttamisen myötä merkittäviä vaikutuksia, sillä alueelle jää edelleen runsaasti kyseisen toiminnan mahdollistamia ympäristöjä.

Viitasammakot

Vuoden 2018 luontoselvityksessä on tieto Ilolinnantien päässä olevan lintutornin lounaispuolella olevasta viitasammakon esiintymästä. Vuoden 2021 maastokäynnillä alueella ei kuitenkaan havaittu viitasammakoita, vaikka havainnointiajankohta todettiin sopivaksi. Vuoden 2018 esiintymätieto sijoittuu kaavassa määritellylle luo-1 alueelle, johon ei kohdistu kaavassa maankäyttömuutoksia. Mikäli luo-1 alueella sattuisi olemaan kevään 2021 johtopäätöksistä huolimatta mahdollinen viitasammakon lisääntymispaikka, ei kaavan toteuttamisella olisi siihen vaikutusta.

Vaikutukset Raahen saariston Natura-alueeseen

Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan toteuttamisesta voi aiheutua vaikutuksia Raahen saariston Natura-alueeseen mm. lisääntyvien kävijämäärien kautta. Veneiden rantautuminen saarille voi kuluttaa rantakasvillisuutta ja ihmisten liikkuminen saarilla voi kuluttaa saarien kasvillisuutta laajemmin. Saarten kasvillisuus ja luontotyypit ovat kuitenkin tietyissä määrin sopeutuneet mm. ihmisten nykyiseen ja historialliseen saariston käyttöön. Kasvillisuus ja luontotyypit ovat osin jopa riippuvaisia tietynlaisesta kulutuksesta, joka pitää rantaniittyjä ja muuta kasvillisuutta matalakasvuisina ylläpitäen siten pienkasvuisille uhanalaisille lajeille soveltuvaa kasvuympäristöä. Kohtuullisen kävijämäärän lisääntymisellä ei arvioida olevan merkittävästi heikentäviä vaikutuksia Natura-alueen kasvillisuuteen eikä luontotyypeihin.

Linnuston kannalta kaavan rakentamisalueet sijoittuvat pääosin metsäisille alueille, joilla ei ole erityistä asemaa saariston lintujen ruokailualueina. Kaava-alueeseen osittain kuuluvat Hakotaurinlahti, Preiskarinsalmen sekä Ämmän ja Pitkäkarin väliset matalat vedet ja ranta-alueet ovat Natura-alueen lintujen käyttämiä ruokailualueita läpi pesimäkauden. Yleisesti ottaen Natura-alueen läheisyydessä Ruottalon ja Varvin välillä viimeisen noin 20 vuoden aikana tapahtunut laaja rantojen rakentaminen on vähentänyt häiriöttömiä ranta-alueita. Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavassa uutta rakentamista ei kuitenkaan osoitettaisi juurikaan ranta-alueille.

Kaavan mukaisella rakentamisella ei ole suoraa vaikutusta Natura-alueen linnustoon. Epäsuorasti vaikutuksia Natura-alueen linnustoon voisi muodostua lisääntyvästä ihmisliikkeestä Natura-alueella ja sen läheisyydessä. Liikkuminen saarissa ja vesiliikenne voisi häiritä lintujen pesintöjä ja ruokailua. Osayleiskaavan mukaisen rakentamisen vaikutus Natura-alueella ihmisen liikkumisen määrään Natura-alueella on tässä vaiheessa vaikea arvioida. Kohtuullisella ihmisen liikkumisen lisäyksellä ei kuitenkaan olisi merkittävästi heikentäviä vaikutuksia Natura-alueen linnustoon. Elinympäristömuutosten suhteen jotkin lajit voivat myös hyötyä. Tietyt lintulajit voisivat jopa hyödyntää avoimia nurmikoita ja tienpientareita ruokailuun.

Kaavassa osoitettu helikopterikentän aluevaraus (LL-1) ja siihen liittyvä käyttö helikopterin nousuineen ja laskuineen voivat teoriassa aiheuttaa tilapäisiä häiriötilanteita linnustolle. Häiriötilanteet voivat viedä aikaa linnun muulta toiminnalta, kuten ruokailulta. Edelleen linnut voivat myös pelästyä helikopteria, joka voi johtaa energiaa kuluttaviin pakoreaktioihin tai jotkin linnut saattavat jättää hetkellisesti pesänsä. Yleensä linnut kuitenkin osoittavat hyvää sopeutumiskykyä samassa suunnassa oleviin melulähteisiin ja vaarattomiksi osoittautuviin häiriölähteisiin. Natura-alueen lähimpiin luotoihin on reilun kilometrin etäisyys suunnitellulta helikopterikentältä. Ottaen huomioon etäisyyden ja häiriötilanteiden tilapäisyyden, todennäköisesti helikopterikentän vaikutus Natura-alueen linnustoon olisi vähäinen.

Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan rakentamisalueiden toteuttamisen vaikutukset Natura-alueen suojeluperusteena mainituille lintulajeille ovat lähtökohtaisesti arvioitavissa vähäisiksi, eikä varsinainen luonnonsuojelulain 65 § mukainen Natura-arviointi ei ole tarpeellinen. Natura-arviointi on kuitenkin tarpeellinen Pitkäkarin ja Preiskarin saaren välisen mahdollisen tieyhteyden tarkemmassa suunnittelussa ja tarkastelussa. Etukäteen arvioituna tieyhteys voi aiheuttaa häiriövaikutusta lintujen ruokailualueiden käyttöön ja haitata lintujen sekä uimalla että lentämällä tapahtuvaa liikkumista Preiskarinsalmessa. Lisäksi tieyhteys voisi altistaa lintuja törmäyksille, etenkin silloin, jos linnut käyttäisivät tieyhteyttä levähtelyyn.

4.3.10 Vaikutukset maaperään

Mikäli toinen kaavassa esitetyistä vaihtoehtoisista ajoneuvoliikenteen yhteystarpeista Preiskariin toteutetaan siltana, on sillä siltarakenteiden perustamisen myötä vaikutuksia maaperään. Myös Rantakadun päässä olevan helikopterikentän laskeutumispaikan rakentaminen voi aiheuttaa maaperän muokkaustarvetta, jotta laskeutumispaikasta saadaan määräysten mukainen. Kaavan toteuttamisen aiheuttamat maaperän muut muokkaustarpeet liittyvät uudisrakennusten perustusten rakentamiseen sekä alueen teknisen huollon linjojen rakentamiseen. Lisäksi alueella olevien venevalkamien alueella esiintyy aika-ajoin tarvetta väylien ruoppaamiselle. Rakennusten rakentamiseen varatut alueet on osoitettu alueille, jossa ei tarvitse tehdä maaperän pengerryksiä tai leikkauksia.

Pitkäkarin osayleiskaavan alueeseen kaakossa rajoittuvalle Kaupunginlahdenrannan asemakaavan alueelle on laadittu asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitys happamista sulfaattimaista (*Raahen Kaupunginlahdenrannan maaperän pilaantuneiden ja happamien sulfaattimaiden esiintymisen tutkimus*,

Ramboll Finland Oy, 2020). Selvityksen perusteella on mahdollista, että alueen täyttömaakerroksissa esiintyy happoa tuottavia maa-aineita. Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksen (FCG 2018) maaperäkartan mukaan Pitkänkärin osayleiskaavan alueella ei kuitenkaan ole täyttömaita, vaan läjitetyt maamassat sijoittuvat Pikkulahden ja Kaupunginlahdenrannan kaavojen alueille. Tarkempaa tutkimusta happamista sulfaattimaista ei Pitkänkärin osayleiskaavan osalta tarvittane.

4.3.11 Ilmastovaikutukset

Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen ja sopeutuminen

Tulvariskiin varautuminen on tullut entistä tärkeämmäksi tekijäksi kaavoituksessa. Meritulvien riski on lisääntynyt ilmastomuutoksen myötä kovien tuulien ja ilmanpaine-erojen, ennakoitun merenpinnan vaihtelun ja nousun myötä. Tulvasta voi aiheutua vahingollisia seurauksia esimerkiksi ihmisten terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle, infrastruktuurille, taloudelliselle toiminnalle ja kulttuuriperinnölle. Koska tulvien aiheuttamat vahingot kohdistuvat kiinteistön omistajan ja haltijan ohella vahingon korvauksien kautta välillisesti koko yhteiskuntaan, tulee rakentamisen ohjauksella varmistaa, ettei rakennuksia sijoiteta tulvavaara-alueille.

Pitkänkärin osayleiskaavan alueelle rakentamiseen osoitetut alueet sijoittuvat tulva-alueen ulkopuolelle (1/100a), mikä tukee ilmastokestävyyden periaatteita. Ainoastaan muutamien olemassa olevien vuokrapalstojen osalta tulva ulottuu palstojen alavimmille reuna-alueille. Näiden palstojen osalta tulee myöhemmässä asemakaavavaiheessa määrittää rakennuspaikkojen tarkemmat rajat (tonttirajat) ja ohjata rakennusalueen rajauksella (asemakaavan pistekatkoviiva) rakentaminen tulva-alueen ulkopuolelle. Pitkänkärin kaava-alueella ei myöskään sallita kellareiden rakentamista.

Rankkasateisiin ja hulevesitulviin varautumisen ja sopeutumisen näkökannalta kaavan rakentamisalueet eivät muodosta erityisen tiivistä taajama-aluetta, sillä miltei jokainen AO, RA ja AP alue rajoittuu viheralueeseen ja rakentamisen määrä korttelialueilla tulee todennäköisesti olemaan sellaista, että myös vettä läpäiseviä pintoja jää piha-alueille paljon. Asiaan otettaneen tarkemmin kantaa asemakaavoituksessa.

Pitkänkärin osayleiskaava turvaa pääosan alueella olevasta puustosta lähivirkistysalueina sekä tarkentavin /s-1 ja /s-2 merkinnöin. Puuston ja viherympäristön säilymisellä on merkitystä ilmastomuutokseen sopeutumisessa; puusto vähentää tuulisuutta ja viherpinta vähentää rankkasateiden valuntaa. Säilyvä vihermassa ja metsät edesauttavat myös hyvän pienilmaston muodostumisessa lähialueille.

Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen

Pitkänkärin osayleiskaavan puustoa säilyttävät merkinnät viheralueilla turvaavat pääosan alueella olevasta puustosta, mikä on hyvä alueen hiilinielujen säilymisen sekä ilmastomuutoksen hillinnän kannalta paikallisesti.

Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

Kaava-alueen sijainti lyhyen etäisyyden päässä Raahan ydinkeskustasta on edullista liikenteestä aiheutuvien päästöjen vähenemisen kannalta ainakin palveluhakuisen liikkumisen osalta, kun palvelut sijaitsevat lähellä. Kaavan jalankulun ja pyöräilyn sekä ulkoilupolkujen merkinnät muodostavat viereisten kaavojen vastaavien varausten kanssa hyvät edellytykset kestäväälle liikkumiselle. Tämä mahdollistaa ajoneuvoliikenteen päästöjen vähenemisen paikallisesti jalankulun ja pyöräilyn lisääntymisen myötä.

Kaavan mahdollistaa viihtyisän asuin ympäristön toteutumisen Pitkäkariin meren ja metsän äärelle. Alueen viihtyisyys on yksi edellytys kestäväälle elämäntavalle.

Resurssitehokkuus

Alueelle rakennettavan infrastruktuurin resurssitehokkuuden osalta Pitkänkärin osayleiskaavan rakentamisalueet eivät ole kovin optimaalisia. Alueelle tulee asemakaavoituksen myötä rakennettavaksi pitkästi katua sekä vesi- ja viemärihuollon linjoja, eikä infraa voida hyödyntää maksimaalisesti tulva-alueiden, arkeologisen kulttuuriperinnön ja puuston säilyttämistavoitteen vuoksi. Olemassa olevan rakenteen hyödyntämisen kannalta kaavan AO-alueet rakentunevat asemakaavoituksen myötä pääosin uusiksi, kun loma-asutus muuttuu pysyvään asumiseen. Kaikkia vanhoja rakennuksia ei voitane hyödyntää rakennusmääräysten ja korkotasojen vuoksi, mikä on epäedullista resurssitehokkuuden näkökulmasta.

4.3.12 Vaikutukset terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja ihmisten elinoloihin

Pitkänkarin osayleiskaavassa on osoitettu tulva-alueilla sijaitsevat olemassa olevat vuokrapalstat VL-r alueiksi. Kaavamääräyksen mukaan palstaa saa käyttää loma-asumiseen vuokraoikeuden loppuun saakka. Tällöin vuokrapalstan tai rakennuksen tulvalta suojaamisesta ja tulvaan varautumisesta vastaa sen haltija. Heidän on omalta osaltaan ehkäistävä tulvasta aiheutuvien vaaratilanteiden syntymistä sekä varauduttava henkilöiden, omaisuuden ja ympäristön suojaamiseen. Asukkaan vastuulla on suojella itseään ja omaisuuttaan omilla toimillaan, esimerkiksi siirtämällä tai suojaamalla omaisuuttaan sekä hankkimalla sille riittävä vakuutus turva tulvan varalle.

Kaavaratkaisussa selkeästi näkyvä tulvavaaran huomiointi luo hyvät edellytykset turvallisen ja terveellisen elinympäristön syntymiselle kaavan toteutumisen myötä, kun tulvan kannalta kriittisimmät palsat muuttuvat viheralueiksi.

Alueen nykyinen huvilamiljöö on tärkeä osa usean vuosikymmenen aikana syntyneitä paikallishistoriaa. Huvilapalstojen osittainen rakentuminen tulevaisuudessa pysyvään asumiseen ja osin rakennusten purkamisen myötä muutos viheralueeksi aiheuttanee vuokrapalstojen nykyisissä haltijoissa ja mahdollisesti myös muissa raahelaisissa luopumisen tuskaa. Alueeseen ja sen miljööseen liittyy ihmisillä paljon elettyä historiaa ja hyviä muistoja, jolloin alueella tapahtuva muutos voidaan kokea sosiaalisesti vahingollisena. Negatiivisimmin kaavaan ja sen toteutumiseen suhtautuvat todennäköisimmin ne nykyisten vuokrapalstojen haltijat, joiden vuokraoikeuksia ei tulla nykyisen vuokraoikeuden päättymisen jälkeen enää uusimaan.

Viheralueiksi muuttuvilla nykyisten vuokrapalstojen alueilla (VL-r) olevat rakennukset on todennäköisesti purettava vuokrasopimusten päätyttyä, jotta tyhjiin jäävät rakennukset ja pihapiirit eivät aiheuttaisi ränsistyyssään vaaraa alueella kulkeville lenkkeilijöille ja muille virkistäytyjille.

4.3.13 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Kaavan yleismääräyksen mukaisesti uudisrakentamisen tulee perustua asemakaavaan. Koko alueen asemakaavoitus, vaikka se toteutettaisiin vaiheittain, vaatii isoja investointeja alueen infran rakentamisen osalta. Asemakaavoituksen myötä alueesta tulee osa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueetta.

Pitkänkarin osayleiskaavan alue rajautuu Ulkofantintien eteläpuolelta jo asemakaavoitettuun ja kaupunki-infran piiriin otettavaan alueeseen, joten infrarakentamisen jatkaminen myös Pitkänkarin alueelle on perusteltua. Infran rakentamisen tarkemmat aluevaraukset (mm. pumppaamot, muuntamot yms.) ja kustannukset selviävät asemakaavoituksen myötä.

4.3.14 Vaikutukset palveluihin, talouteen ja yritystoimintaan

Pysyvän asumisen toteutuminen Pitkänkarin alueella asemakaavoituksen myötä tukee Raahen ydinkeskustan palvelujen elinvoimaa. Kaavan toteutumisen myötä alueella saadaan uusia asukkaita, mitä tuo kaupungille verotuloja.

Yhtiömuotoinen uudisrakentaminen (AP, AK) tuo asemakaavoituksen myötä muutamia uusia rakentamisalueita rakennusyrityksille. Myös lomarakentamisen muutos pysyvään asumiseen tukee rakentamiseen liittyviä elinkeinoja alueella, kun loma-asunnot korjataan tai rakennetaan uusiksi rakennusmääräysten mukaisesti pysyvän asumisen salliviksi asunnoiksi.

Ulko-Fantin matkailupalvelujen alue sekä satama-alue mahdollistavat matkailupalvelujen kehittymisen alueella jatkossakin. Sataman kaavamääräyksessä (LV) sallitaan toimintaan liittyvien liiketilojen rakentaminen, mikä mahdollistaa alueella myös yritystoiminnan kehittämisen.

Kaavan alueella oleva varaus helikopterikentän uudelle laskeutumipaikalle (LL-1) on tarpeellinen varaus mahdollisille tulevaisuuden tarpeille, sillä Raahessa on paljon mittavia hankkeita ja pelastustoimen palvelutason on hyvä olla myös korkea. Todennäköisesti uutta helikopterikenttää ei rakenneta heti, vaan myöhemmin tulevaisuudessa.

Alueelle tarvittavan uuden infran rakentamisesta aiheutuu Raahen kaupungille tai yhtiöille kustannuksia.

4.4 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristötietopalvelu Karpalon mukaan kaava-alueella ei ole pilaantuneita maa-alueita (maaperän tietojärjestelmän kohteet).

4.4.1 Lentoliikenne

Mikäli kaavassa varatulle LL-1 alueelle toteutetaan helikopterin laskeutumisaikaa, aiheutuu lentotoiminnasta alueelle ja lähiympäristöön melua. Lähimmät häiriintyvät kohteet (Hakotaurinlahden vielä toteutumattomat asuinkerrostalot) sijoittuvat lähimmillään noin 100 metrin etäisyydelle helikopterikentästä. Raahen sairaalan nykyiset helikopterikäynnit ovat vähäisiä (noin viisi käyntikertaa vuodessa), joten lentotoiminnasta aiheutuvan melun voidaan katsoa olevan tältä osin vähäistä ja satunnaista.

4.4.2 Satama

Raahen Purjehdusseuran satamassa (Terässatama) on vierasvenesatama, jossa on 20 vieraspaikkaa ja polttoaineen jakelupiste. Satamatoiminnan ympäristövaikutukset ovat suhteellisen vähäisiä ja tulevat pääosin sataman veneliikenteestä.

4.4.3 Ajoneuvoliikenteen melu

Kaupunginlahdenrannan asemakaavatyön yhteydessä laadittiin meluselvitys, jossa huomioitiin myös Pitkäkarin osayleiskaavan tuleva liikennemäärä sekä myös Preiskariin suuntaava mahdollisesti kasvava liikenne. Meluselvityksen perusteella kasvavat liikennemäärät eivät aiheuta ohjeavot ylittävää meluongelmaa Pitkäkarin osayleiskaavan alueella.



Kuva 44: Näkymä Iolinnantien päässä olevasta lintutornista lounaaseen.

5 Osayleiskaavan toteutus

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Pitkäkarin alueen jatkokehittäminen ja mahdollinen lisärakentaminen tulee tapahtua jatkossa Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan ohjaamana tarkemman asemakaavoituksen myötä. Alueen asemakaavoitus tapahtunee vaiheittain tulevina vuosina.

Raahen Vesi vastaa kaupungin vesihuollosta ja uusien alueiden vesihuollon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Raahen Energia vastaa kaukolämmön ja energian toimittamisesta ja uusien alueiden suunnittelusta /suunnitteluttamisesta ja rakennuttamisesta.

Tulva-alueella olevien nykyisten vuokrapalstojen (VL-r) osalta kaupungin on hyvä jatkossa pohtia, mitkä ovat kaavan ko. alueilla vuokraoikeuden loppuun saakka salliman ”ylläpidon” pelisäännöt ja miten ylläpitoa tulisi ohjata. Asia on tärkeä sekä vuokralaisten että myös kaupungin kannalta. Vuokralaisilla on intressi viihtyisään loma-asumiseen vuokraoikeuden loppuun saakka. Kaupunki puolestaan ei halunne lunastettaviksi ja purettaviksi jäävien rakennusten taloudellisen arvon kohoamista.

5.2 Toteutuksen seuranta

Osayleiskaavan toteutusta ohjaa Raahen kaupungin kaavoitus asemakaavoituksen kautta.

6 Liitteet