

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS  
kaavaehdotus 18.2.2025





Raahen kaupunki

Kaavoitus

2025



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	25.2.2025 § __.
Kaupunginhallitus	10.3.2025 § __.
Kaupunginvaltuusto	__.__.202x § __.

Tämä selostus koskee 18.2.2025 päivättyä Pitkänkarin osayleiskaavaehdotusta.



## Perus- ja tunnistetiedot

### Tunnistetiedot

Osayleiskaavan selostus koskee 18.2.2025 päivättyä osayleiskaavakarttaa (kaavaehdotus).

Kunta: Raahе

Kaavan nimi: Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava

Kaavasuunnittelusta vastaa: Ramboll Finland Oy  
Sepänkatu 20, 90100 Oulu  
Merja Isteri, arkkitehti SAFA

Kaavoituksesta vastaa: Raahen kaupunki  
Kaavoitus  
Rantakatu 8 c, 92100 Raahе

kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo  
puh.: 044 439 3575  
sähköposti: [anu.syrjapalo@raahe.fi](mailto:anu.syrjapalo@raahe.fi)

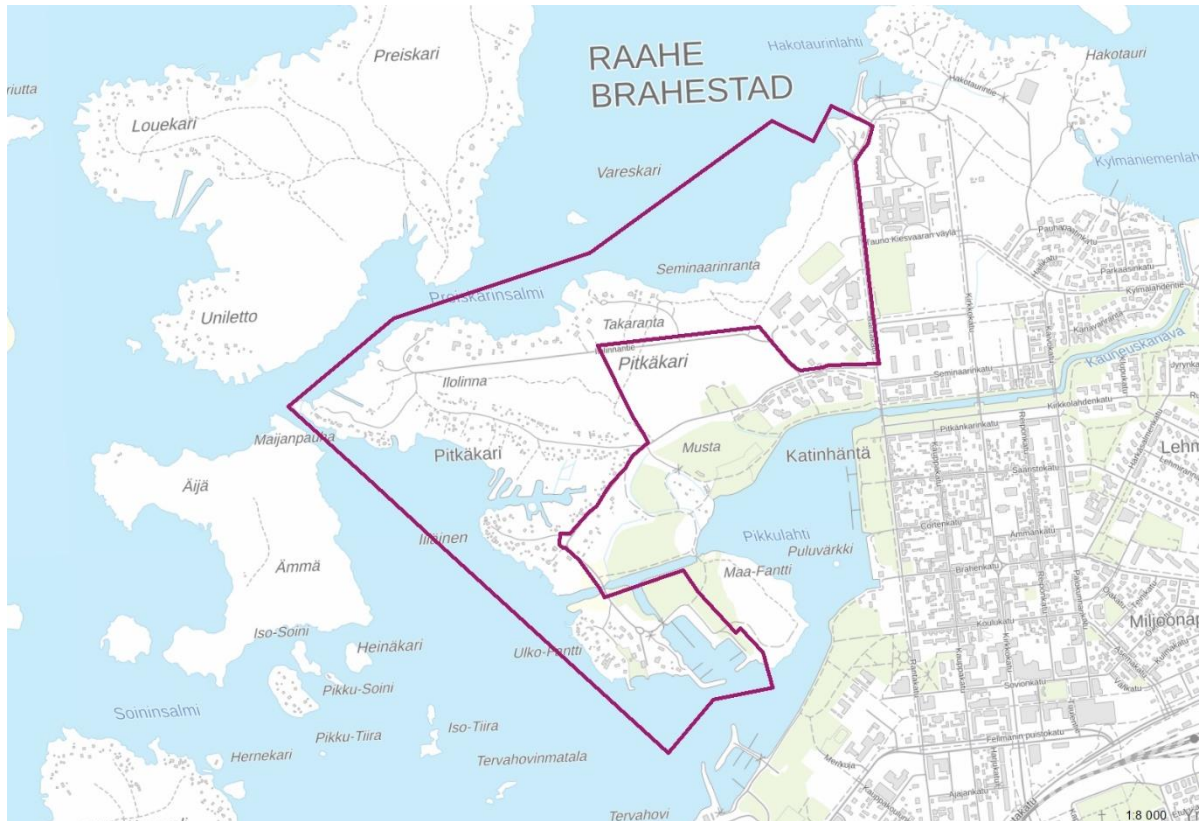
kaavasuunnittelija Outi Järvinen  
puh.: 040 135 6985  
sähköposti: [outi.jarvinen@raahe.fi](mailto:outi.jarvinen@raahe.fi)

---

## Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Raahen saariston ja kaupungin välittömään läheisyyteen, käsittäen Pitkänkarin ranta-alueen, osittain Pitkänkarin alueen, Raahen seminaarin (Kampusalue) ja Seminaarinrannan, Takarannan, Ilolinnan, Majanpauhan, Iiläisen, Ulko-Fantin 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. Vanhimmat alueen osayleiskaavat ovat vanhentuneita, eivätkä ne kykene ohjaamaan alueen suunnittelua jatkossa. Nyt laadittavalla osayleiskaavalla voimassa olevien osayleiskaavojen alueidenkäyttötarkoituksia 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 alueidenkäyttölain (entinen maankäyttö- ja rakennuslaki) 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 § 160	Kaavaluonnoksen käsittely ja palautus jatkovalmisteluun
KELA 21.11.2023 § 136	Kaavaluonnoksen nähtävillä asettaminen
29.11.2023-15.1.2024	Luonnosvaiheen nähtävillä olo
12.12.2023	Yleisötilaisuus / kaavaluonnoksen esittely
20.12.2023	Kaavoittajan kyselytunti etänä
10.10.2024	Yleisötilaisuus / ylimääräinen kuulemistilaisuus vuokratilaisille
KELA 25.2.2025 KH 10.3.2025	Vastineiden käsittely luonnosvaiheen palautteeseen ja ehdotusaineiston hyväksyminen nähtävillä asettamista varten
13.3.-11.4.2025	Ehdotusvaiheen nähtävillä olo palautetta varten
20.3.2025	Yleisötilaisuus / kaavaehdotuksen esittely
12.5.2025	Viranomaisneuvottelu nro 3 tarvittaessa
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 18.2.2025.

Kaavavaiheita koskeva aineisto asetetaan nähtävillä Teknisen keskuksen ilmoitustaululle osoitteessa Rantakatu 50, 92100 Raahen ja kaupungin verkkosivulle osoitteeseen [www.raahe.fi/vireilla-olevat-kaavat/yleiskaavoitus](http://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 21.11.2023 § 136 päätöksellä julkisesti nähtävillä aikavälillä 29.11.2023 – 15.1.2024. Nähtävilläoloaikana järjestettiin osallisten informointia ja kuulemista varten yleisötilaisuus 12.12.2023.

Ehdotus Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavaksi on ollut kaupunginhallituksen päätöksellä \_\_. \_\_. 2025 § \_\_ nähtävillä \_\_. \_\_. – \_\_. \_\_. 2025 välisen ajan julkista kuulemistä (AKL 65§ ja MRA 19§) varten. Nähtävillä oloaikana järjestettiin osallisten informointia ja kuulemista varten yksi yleisötilaisuus \_\_. \_\_. 2025.

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

## Osayleiskaavan keskeinen sisältö

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava ei ole alueidenkäyttölain (aiempi maankäyttö- ja rakennuslaki) 44 § ja 72 § mukainen suoraan rakentamista ohjaava osayleiskaava, vaan oikeusvaikutteinen aluevarausosayleiskaava, jolloin alueen jatkokehittäminen ja uudisrakentaminen tulee ratkaista asemakaavalla. Nykyisistä alueella olevista loma-asumisen vuokrapalstoista osoitetaan loma-asumiseen (RA) tai pysyvään asumiseen (AO-1) ne, jotka ovat kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvan ulottumattomissa. Lisäksi muutamalle tulvauhan alaisella alueella olevalle pastalle on osoitettu korvaavaa tulvauhan alaisen alueen ulkopuolista RA tai AO-1 aluetta, jonne palsta on mahdollista siirtää. Pysyvän asumisen aluevaraukset (AO-1) sijaitsevat nauhamaisena rakenteena Ilolinnantien pohjoispuolella, Ulkofantintien varrella sekä Takarannalla. Loma-asuntojen aluevaraukset (RA) sijaitsevat Pitkäkari-tien varrella, Iiläisessä ja Ulko-Fantin alueella.

Pysyvään asumiseen AO-1 merkinnällä osoitetut nykyiset vuokrapalstat voidaan asemakaavan sekä täydennys- tai korjausrakentamisen myötä muuttaa loma-asumisesta pysyvään asumiseen. Tulvauhan alaisilla alueella olevat vuokrapalstat, joissa rakennusten korkeusasema ei täytä nykyisiä määräyksiä rakentamiskorkeudesta, osoitetaan virkistysalueeksi, johon palsta on rajattu erillisellä ra-7 merkinnällä. Ra-7 merkintä sallii rakennusten korjaamisen ja ylläpidon, mutta ei laajentamista tai uudisrakentamiseen verrattavaa peruskorjaamista. Ilolinnantien päässä oleva entisen leirikeskuksen alue varataan pysyvään asumiseen asuinpientalojen, rivitalojen tai pienkerrostalojen alueena (AP/AKR).

Fantin alueelle varataan laaja matkailupalvelujen alue RM ja RM-1 merkinnöillä. Nykyinen satama-alue osoitetaan venesatamaksi LV-merkinnällä. Seminaarin alue varataan keskustatoimintojen alueeksi (C-sem) ajatuksella, että alueen kehittäminen on jatkossa mahdollisimman joustavaa alueen kulttuurihistoria huomioiden. 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. Pitkänkarin selänteen ja Seminaarinrannan keskeisille metsäalueille sekä Fantin viheralueille on osoitettu puuston säilyttämistä edellyttävä merkintä (VL/s-1). Myös Maijanpauhan ympäristön viheralueita ja Pitkänkarin eteläpuoleisia viheralueita koskee puuston säilyttämismerkintä (VL/s-2) alueella olevien tikkalintujen elinympäristön säilyttämiseksi. Alavilla ranta-alueilla venevalkamien edustan ulkopuoliset matalikot on osoitettu vesialueiksi (W/VL), joilla maannousu muodostuu tulevaisuudessa viheralueeksi. Kaava-alueella olevat muinaismuistot ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot on huomioitu erillisin kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

## Osayleiskaavan toteuttaminen

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena aluevarauskaavana, jonka jatkokehittäminen tapahtuu jatkossa pala kerrallaan asemakaavoituksen kautta. Pääosaa venevalkamista ja Fantin venesatamaa voidaan kehittää erillisiin yleissuunnitelmiin perustuen.

Nyt laadittava kaava ei ole alueidenkäyttölain (entinen maankäyttö- ja rakennuslaki) 44 § tai 72 §:n tarkoittama rakennuspaikkakohtainen osayleiskaava, jonka perusteella rakennuslupa voitaisiin myöntää suoraan kaavaan tukeutuen. Näin koska keskeisin osa alueen vuokrapalstoista ei täytä uuden rakentamislain vaatimusta haja-asutusalueen rakennuspaikan vähimmäiskoosta, mikä on 1.1.2025 alkaen 1000 m<sup>2</sup>.

## 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

<b>Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>1</b>
Tunnistetiedot .....	1
Kaava-alueen sijainti .....	2
Kaavan nimi ja tarkoitus .....	2
<b>Tiivistelmä .....</b>	<b>3</b>
Kaavaprosessin keskeisimmät vaiheet .....	3
Osayleiskaavan keskeinen sisältö .....	4
Osayleiskaavan toteuttaminen .....	4
Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat .....	4
<b>1 Lähtötiedot .....</b>	<b>8</b>
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	8
1.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	8
1.1.2 Liikenne .....	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö .....	11
1.1.4 Muinaismuistot .....	15
1.1.5 Tekninen huolto .....	17
1.1.6 Virkistys .....	17
1.1.7 Luonnonympäristö .....	18
1.1.8 Maisema .....	25
1.1.9 Maaperä ja rakennettavuus .....	29
1.1.10 Pinta- ja pohjavedet, tulva ja rakentamiskorkeus .....	31
1.1.11 Maanomistus .....	32
1.1.12 Ympäristöhäiriöt .....	32
1.2 Suunnittelutilanne .....	32
1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	32
1.3 Tehdyt selvitykset /tarkastelut .....	42
1.3.1 Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan sosiaalisten vaikutusten arviointi .....	42
1.3.2 Korkeustietojen tarkistusmittaukset .....	42
1.3.3 Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitys 2018 .....	42
1.3.4 Raahan Pitkänkarin osayleiskaavaan liittyvä täydentävä luontoselvitys .....	42
1.3.5 Arkeologinen selvitys .....	43
1.3.6 Helikopterikentän toteutettavuus- ja tilatarveselvitys .....	43
1.3.7 Ranta-alueen rakentamismitoitustarkastelu .....	44
<b>2 Osayleiskaavan suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>47</b>
2.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve .....	47
2.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	47
2.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	47
2.3.1 Osalliset .....	47
2.3.2 Vireilletulo .....	47
2.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	47
2.3.4 Viranomaisyhteistyö .....	48



<b>3</b>	<b>Työn tavoitteet .....</b>	<b>48</b>
3.1	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	48
3.1.1	Osallisten tavoitteet .....	49
3.1.2	Aloituskvaihe .....	50
3.1.3	Valmisteluvaihe .....	50
3.1.4	Ehdotuskvaihe .....	50
<b>4</b>	<b>Osayleiskaavan kuvaus.....</b>	<b>52</b>
4.1	Kaavan rakenne .....	52
4.2	Keskeisimmät aluevaraukset ja merkinnät.....	54
4.3	Kaavan vaikutukset.....	58
4.3.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	58
4.3.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	60
4.3.3	Vaikutukset taajamakuvaan ja rakennettuun ympäristöön .....	60
4.3.4	Vaikutukset arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.....	61
4.3.5	Vaikutukset muinaismuistoihin .....	61
4.3.6	Vaikutukset maisemaan.....	62
4.3.7	Vaikutukset liikenteeseen.....	62
4.3.8	Vaikutukset virkistykseen .....	63
4.3.9	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	64
4.3.10	Vaikutukset maaperään.....	66
4.3.11	Ilmastovaikutukset .....	67
4.3.12	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja ihmisten elinoloihin .....	69
4.3.13	Vaikutukset tekniseen huoltoon.....	71
4.3.14	Vaikutukset palveluihin, talouteen ja yritystoimintaan.....	71
4.4	Ympäristön häiriötekijät / Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen .....	72
4.4.1	Lentoliikenne .....	72
4.4.2	Satama ja veneilyliikenne .....	72
4.4.3	Ajoneuvoliikenteen melu.....	73
4.4.4	Tulvavaara .....	74
<b>5</b>	<b>Osayleiskaavan toteutus .....</b>	<b>75</b>
5.1	Toteuttaminen ja ajoitus .....	75
5.2	Toteutuksen seuranta.....	75

## Osayleiskaavaselostusta koskevat asiakirjat

- Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava, kaavakartta ja merkinnät, 1 :4000
- Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava, havainnepiirros, 1 :4000
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.6.2020, päivitetty 18.2.2025
- Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava, Palaute- ja vastinekooste, luonnosvaihe, 18.2.2025

Osayleiskaavoitukseen liittyvät erillisselvitykset:

- Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan sosiaalisten vaikutusten arviointi, Ramboll Finland Oy, 20.12.2024
- Korkeustietojen tarkistusmittaukset, Raahen kaupunki 24.4.2024
- Raahen sairaalan helikopterikenttä, toteutettavuus- ja tilatarveselvitys, Ramboll Finland Oy, 25.3.2022
- Raahen Pitkänkarin osayleiskaava, Täydentävä luontoselvitys ja Natura-alueen vaikutustarkastelu, Ramboll Finland Oy, 7.11.2022
- Pitkänkarin osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu, 30.8.2021
- Rakennukset alueelta ja arvio lepakkoselvityksen tarpeellisuudesta, Raahen kaupunki 2020
- Pitkänkarin-Pikkulahti ympäristöselvitys 2018, FCG Suunnittelu ja tekniikka



Kuva 2: Suunnittelualueen rajaus opaskartalla.

# 1 Lähtötiedot

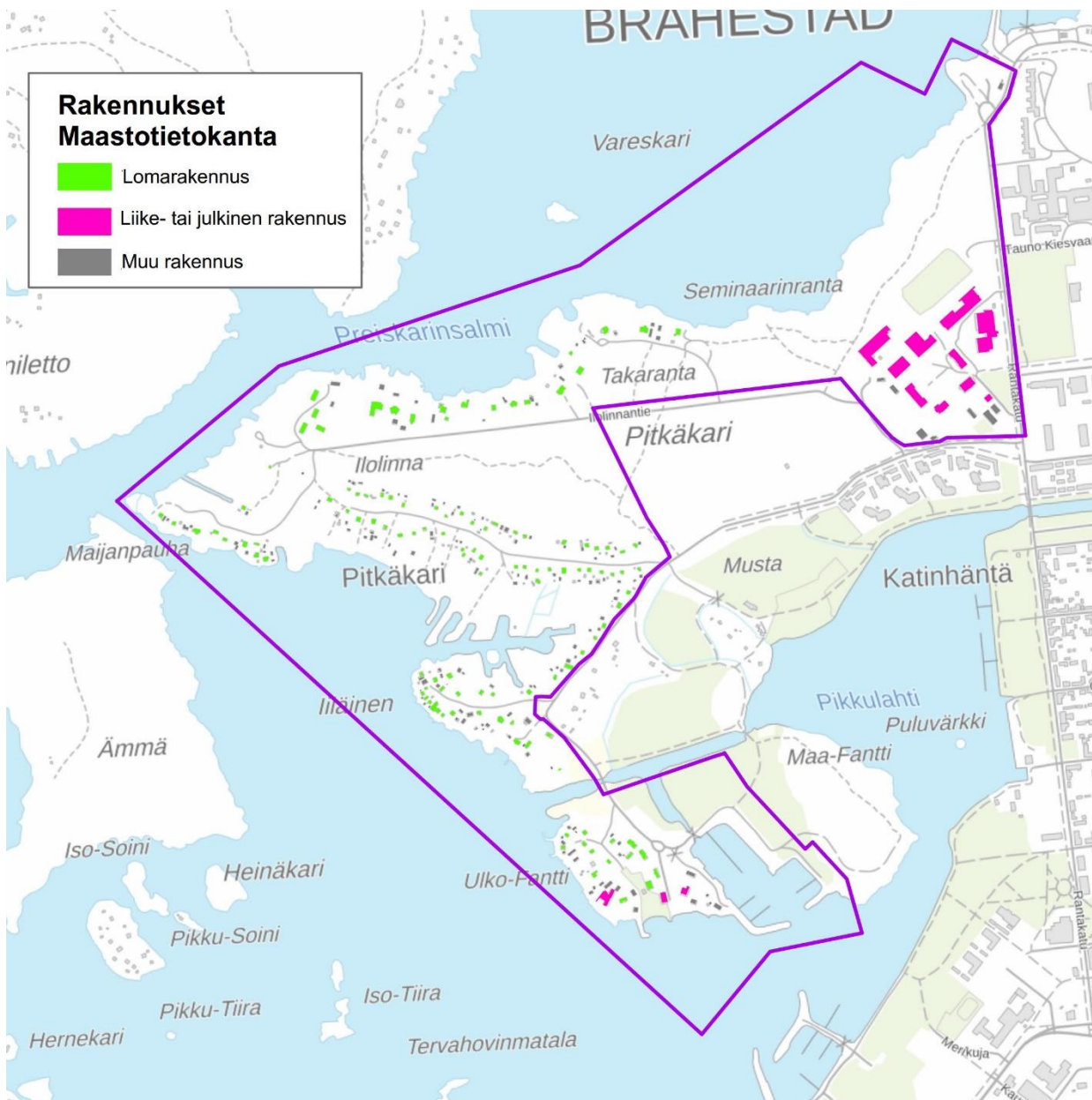
## 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Raahen Pitkänkarin 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. Pitkänkarin 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 %.



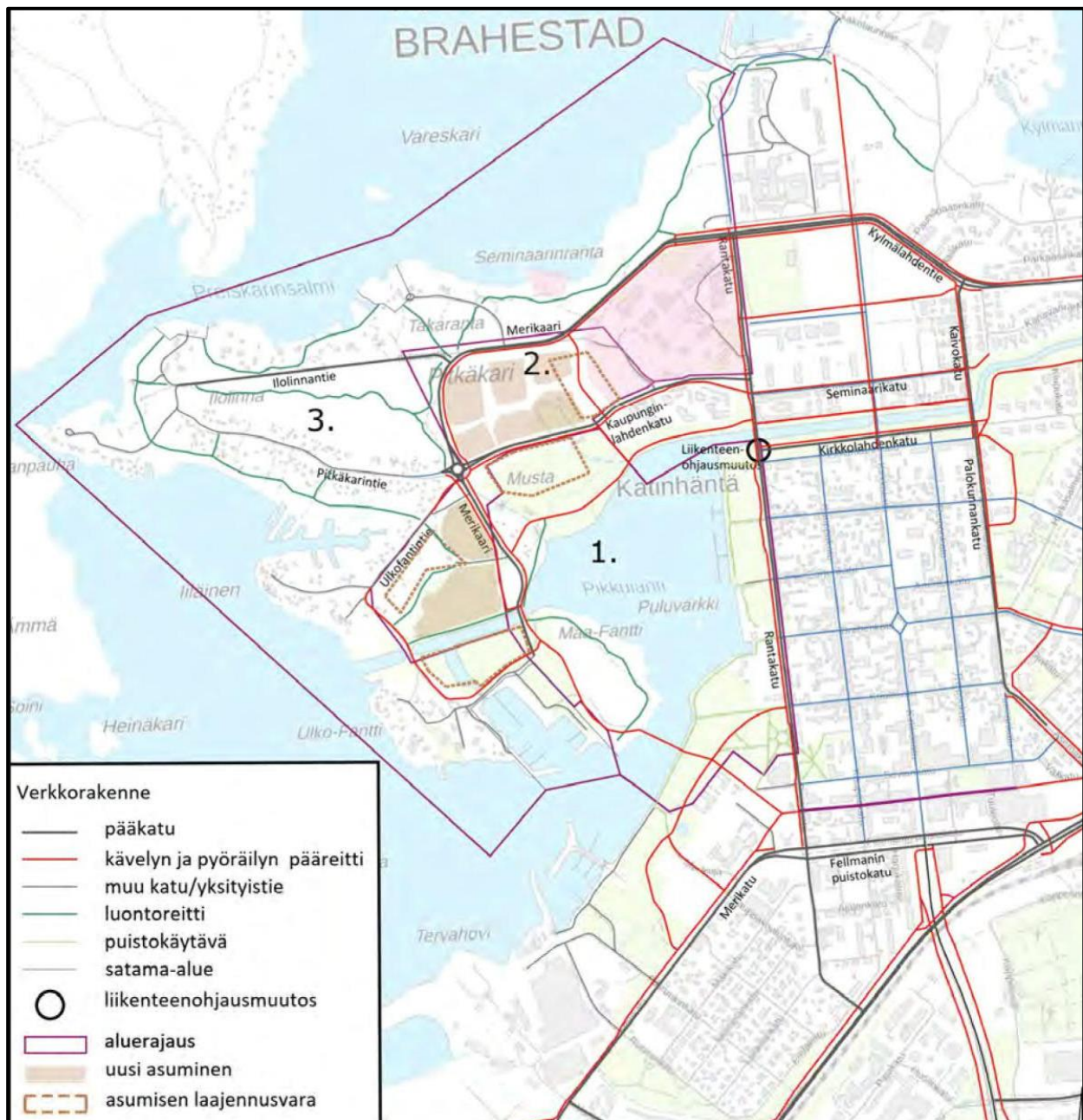
Kuva 3: Suunnittelualueen rakennuskanta.

### 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.

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

Vuoden 2018 ympäristöselvitysten yhteydessä (Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitykset, FCG 2018) laadittiin myös tavoitteellinen liikenneverkkokartta (Kuva 4:). Tavoitteellisessa liikenneverkossa on huomioitu Raahen pohjoisen vyöhykkeen liikennesuunnitelmassa 2013 esiin nostettu Merikaariyhteys (Kylmälahdentie - Iloinnantie - Maa-Fantti), jonka osuu Seminaarin pohjois- ja länsipuoleisilta osiltaan Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan alueelle.



Kuva 4: Tavoitteellinen liikenneverkko ja yhteydet ympäröivään katuverkkoon. Ote Pitkäkari – Pikkulahti ympäristöselvityksestä (FCG 2018). Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava alue on alue nro 3.

### Liikenne-ennuste 2040

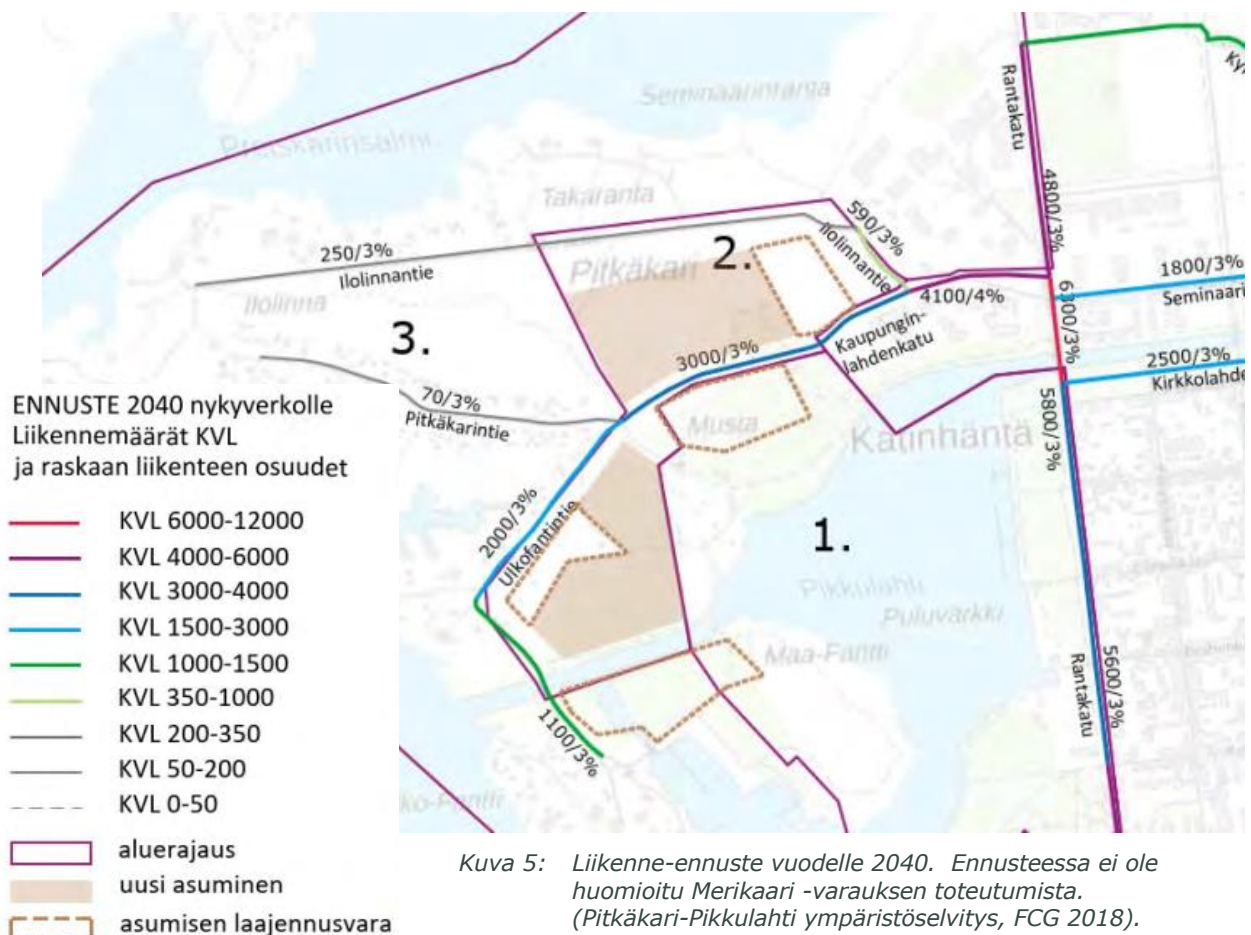
Vuoden 2018 ympäristöselvitysten yhteydessä katuverkolle laadittiin liikenne-ennuste vuodelle 2040 nykyisiin liikennemääriin, maankäytön kehittymiseen ja liikenteen kasvuun perustuen. Nykyisten liikennemäärien arvioitiin kasvavan noin 18 % vuoteen 2040 mennessä.

Uuden maankäytön osalta liikenne-ennusteessa käytettiin Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan maankäyttöä, jonka mahdollistama asukasmäärä arvioitiin olevan noin 1 270 uutta asukasta. Liikenne-ennusteessa on huomioitu myös Pitkänkarin ranta-alueen asutus sekä mahdollinen Preiskarin loma-asutuksen kaksinkertaistuminen. Liikenne-ennusteessa 2040 ei huomioitu Merikaari -varauksen toteutumista, sillä kyseessä on varaus, jonka toteuttamiselle ei ole liikenteellistä tarvetta eikä yhteyden toteuttamisesta ole päätöksiä.

Liikenne-ennusteen 2040 mukaisesti, mikäli Pitkäkari-Pikkulahden alueen kaikki liikenne kulkisi Kaupunginlahdenkatua pitkin, Kaupunginlahdenkadun keskimääräinen vuorokausiliikenne olisi arviolta noin 4 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Iloinnantien itäpäässä keskimääräinen vuorokausiliikenne olisi 590 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Liikenne-ennusteen 2040 valmistumisen jälkeen on laadittu Kaupunginlahdenrannan asemakaava, joka mahdollistaa arviolta noin 900 uutta asukasta alueelle. Kaupunginlahdenrannan asemakaavan asukasmäärä on jonkin verran vähäisempi, kuin mitä vaihtoehtoisessa ennusteessa alueelle arvioitiin keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan uudisaluevarausten perusteella. Vuoden 2025 arvion mukaan selvitysalueen asukasmäärä tulee olemaan noin 970 pysyvää asukasta. Luku sisältää Kaupunginlahdenrannan 900 asukasta ja Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan mahdollistamaa uutta 70 asukasta, kun osa nykyisestä loma-asutuksesta muuttuu pysyväksi asutukseksi. Asukasmäärän valossa voidaan siis todeta, että vuonna 2018 laadittujen liikenne-ennusteen liikennemäärät ovat suurempia, kuin mitä lopullinen toteutuma tulee olemaan.

Liikenneselvityksen (Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitykset, FCG 2018) perusteella suunnittelualueella ja sen läheisyydessä ei ole tiedossa merkittäviä liikenteen toimivuuden ongelmia, vaikka arvio perustuu suurempiin liikennemääriin, kuin mitä alueelle on odotettavissa.

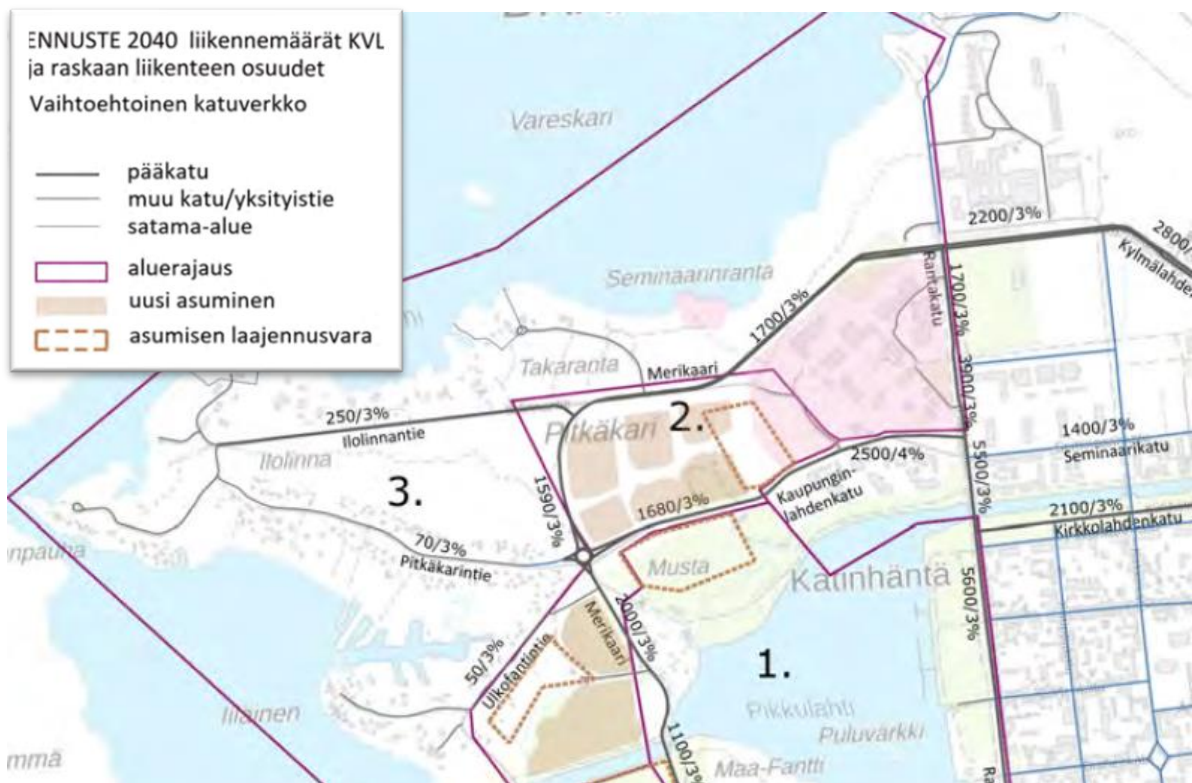


Kuva 5: Liikenne-ennuste vuodelle 2040. Ennusteessa ei ole huomioitu Merikaari -varauksen toteutumista. (Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitys, FCG 2018).

### Vaihtoehtoinen liikenne-ennuste 2018 (Merikaari mukana)

Vuonna 2018 laaditussa Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksessä selvitettiin liikennemäärät myös mahdollisen Merikaari -varauksen toteutuessa ns. vaihtoehtoisena liikenne-ennusteena. Vaihtoehtoisessa liikenne-ennusteessa käytettiin maankäytön toteutumisen osalta samoja oletuksia kuin ilman Merikaari -varausta liikenne-ennusteessa 2040.

Vaihtoehtoisessa ennusteessa Kaupunginlahdenkadun keskimääräiseksi vuorokausiliikenteeksi vuonna 2040 arvioitiin noin 2 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Merikaaren keskimääräinen vuorokausiliikenne Pitkäkari-Pikkulahden alueelta Rantakadun liittymään tulevalle osuudella olisi arviolta noin 1 700 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Kuva 6: Vaihtoehtoinen liikenne-ennuste vuodelle 2040, jossa on huomioitu Merikaari -varauksen toteutuminen (Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitys, FCG 2018).

### Vesiliikenne

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

### Lentoliikenne

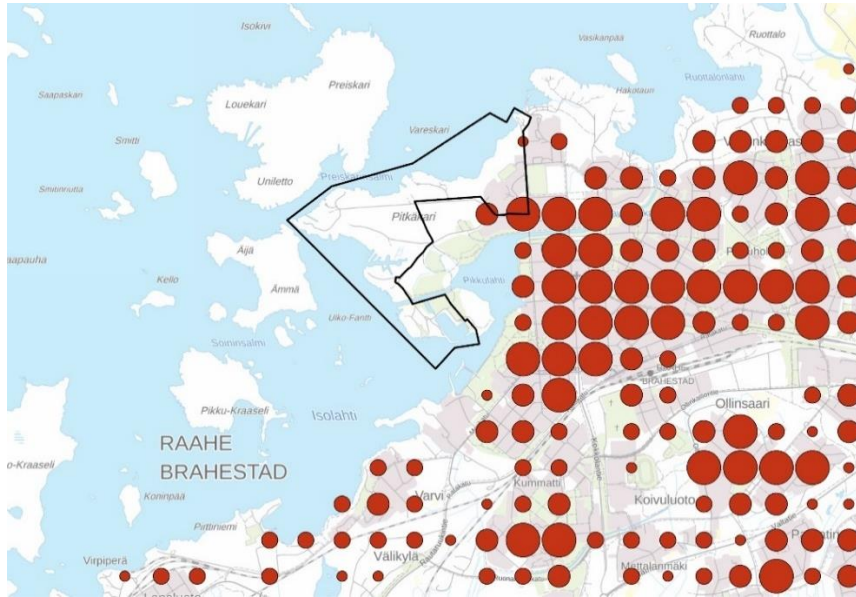
Suunnittelualan rajauksen ulkopuolella, Raahen sairaalan eteläpuoleisella Pitkänkarinkentän huoltorakennuksen korttelialueella sijaitsee sairaalan toimintaa palvelevan helikopterikentän laskeutumisaikana. Helikopterikäynnit Raahen sairaalassa ovat vähentyneet viime vuosina noin viiteen käyntikertaan 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. Vakituista asutusta suunnittelualueella ei ole. Ulko-Fantissa on lomarakennusten ohella kokoontumisrakennuksia (Saunafantti ja Miilufantti), jotka toimivat lähinnä yritysten käytössä. Seminaarin alueella on useita alun perin opetustoimintaan rakennettuja rakennuksia oheisrakennuksineen. Rantakadun varrella on Brain Centerin 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 vuokralpalstoilla. Vuokralpalstoja on noin 120 kpl.

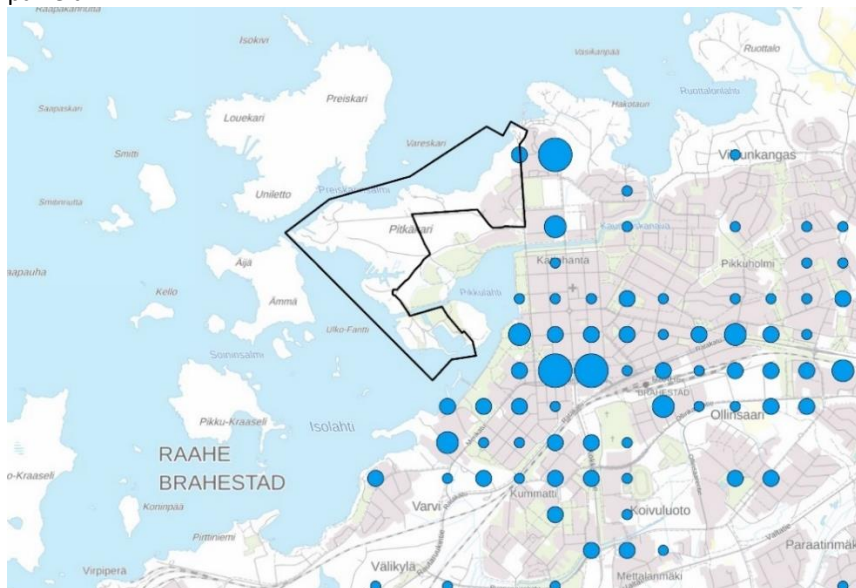


Kuva 7: Väestö suunnittelualueen läheisyydessä (Tilastokeskuksen ruututietokanta 2019).

## Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Seminaarin alueen vanhat koulutusrakennukset ja Brain Center suunnittelualueen koillisosassa ovat pääasiassa Raahen kaupungin käytössä. Kaupungin hankeysikkö sijoittuu Seminaarin tiloihin ja Brain Centerin tiloissa toimivat kaupungin sivistys- ja kehittämiskeskus. Alueelle on useita työpaikkoja, vaikka ne eivät näy alla olevasta työpaikkojen paikkatietoaineistopohjaisesta kuvasta, sillä ko. työpaikat on todennäköisesti kirjattu paikkatietojärjestelmässä kuuluviksi jonkin toisen alueen työpaikkoihin.

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 8: Työpaikat suunnittelualueen läheisyydessä (Tilastokeskuksen ruututietokanta 2019). Brain Centerin työpaikat eivät näy kuvassa, koska ne on todennäköisesti kirjattu järjestelmässä kuuluvaksi jonkin toisen alueen työpaikkoihin.

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueelle on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys osana Raahen Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitystä (FCG 2018). Pitkänkarin osayleiskaavan alueella on yksi valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY): Raahen Seminaari (Museoviraston rekisterinumero 5082). Inventoinnin perusteella alueella on maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristökohteita 7 kpl ja 5 paikallisesti arvokasta rakennusta. Inventoinnissa on myös nostettu paikallisesti arvokkaina esille kaksi aluekohdetta. Näiden lisäksi kaavatyön aikana on tullut esiin tietoja Maijanpauha 28 olevan kohteen osalta ja se on päätetty osoittaa paikallisesti arvokkaana. Kohteiden ja alueiden arvotus on esitetty alla olevissa taulukoissa ja kohteiden sijainnit on esitetty kuvassa 6. Tietoja kohteista löytyy Kioski-tietokannasta sekä Raahen kaupungin kaavoituksen nettisivuilta Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavatyön projektin alta kohdasta ”aiemmat suunnitteluvaiheet” (ks. Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitys 2018 / Raahen Pitkäkari - Pikkulahti kulttuuriympäristöselvitys 31.12.2018).

### Valtakunnallisesti arvokkaat kohteet

kohte	muu arvotus	kohtetyyppi	kohteen numerointi inventoinnissa
Raahen seminaari	RKY-kohte	Raahen opettajaseminaarin rakennukset /opetus ja koulutus	4

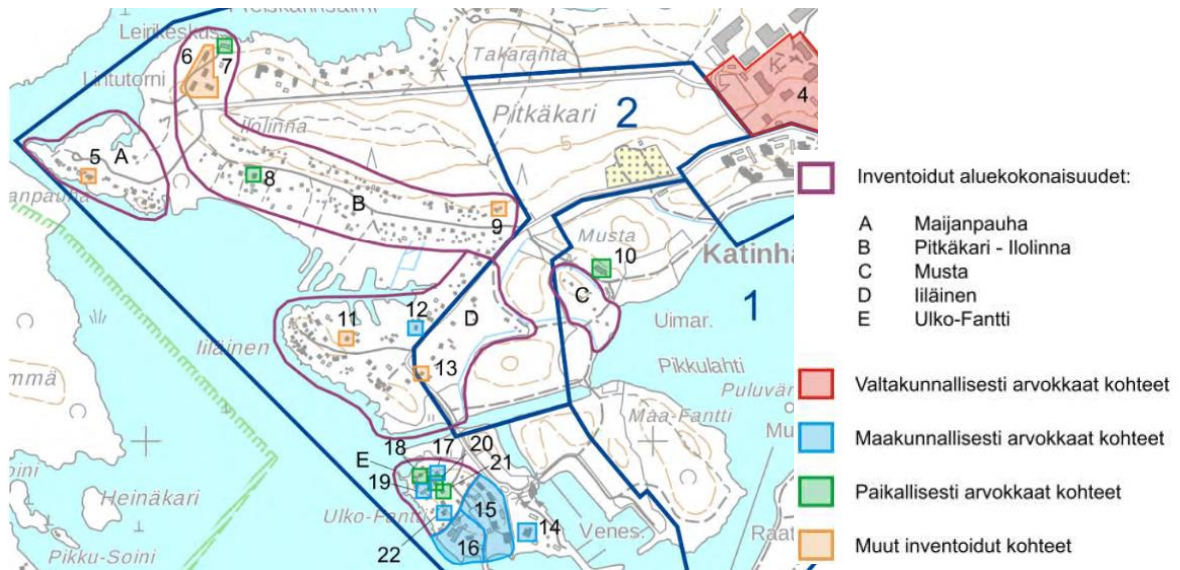
### Maakunnallisesti arvokkaat kohteet:

kohte / osoite	kohtetyyppi	kohteen numerointi inventoinnissa
Peltomaan huvila	vapaa-ajan asunto	12
Pursimaja (Purjehdusseuran maja)	vapaa-aika ja matkailu	14
Rautaruukin työntekijäin ammattiosaston ry:n huvila (AO 2000:n maja)	vapaa-aika ja matkailu	15
Saariahon huvila	vapaa-aika ja matkailu	16
Pyhäniemen huvila	vapaa-aika ja matkailu	17
Jortaman verkko- ja kalamajat	kalastus	19
Aurion huvila	vapaa-aika ja matkailu	22

### Paikallisesti arvokkaat kohteet:

kohte / osoite	kohtetyyppi	kohteen numerointi /tunnus inventoinnissa
Rantavaja	talousrakennus	7
Pitkäkari 48	vapaa-ajan asunto	8
Miilukangas Oy:n koulutus ja virkistysrakennus	vapaa-aika ja matkailu	16
Ulko-Fantti 3	vapaa-aika ja matkailu	18
Ulko-Fantti 9	vapaa-aika ja matkailu	21
Jortaman huvila	vapaa-aika ja matkailu	20
Maijanpauha 28	vapaa-ajan asunto	5
liläinen	huvila-asutuksesta ja kalamajoista koostuva aluekohde	D
aluekohde Ulko-Fantti	huvila-asutuksesta, kalamajoista ja varastorakennuksista koostuva aluekohde	E





Kuva 9: Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä inventoidut kohteet suunnittelualueella (ote Pitkäkari–Pikkulahti ympäristöselvityksestä, FCG 2018). Myös kohde 5A Majanpauhassa on nostettu kaavatyössä paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi.

### Ilolinnantien linjaus

Ilolinnantien nykyisellä linjauksella on historiallista taustaa. Krimin sodan taistelut Pohjanlahdella (Oolannin sota) kuritti Raahea vuonna 1854. Vastakkain sodassa olivat Englanti ja Venäjä, ja Suomi osana Venäjän valtakuntaa sai maistaa osansa sodasta. Toukokuussa 1854 englantilainen laivasto-osasto nousi Raahessa maihin ja poltti kaupungin laivaveistämön, Tervahovin ja Pikiruukin. Raahessa tuhot olivat Suomen pahimmat. Oolannin sodan aiheuttamat vahingot Raahelle olivat jättimäiset. Englannissa kritisoitiin Pohjanmaan rannikkokaupunkeihin kohdistettuja hyökkäyksiä ankarasti, jopa parlamentin alahuone keskusteli asiasta. Lontoossa vaikuttaneen Kveekari-liikkeen jäsenet potivat asiasta niin huonoa omaatuntoa, että kirjoittivat Raahen tarjoten apuaan. Kveekareiden lahjoittamilla kolehtivaroilla järjestettiin hätäaputoita raahelaisille miehille. Rahoilla kunnostettiin ja jatkettiin kaupungin pohjoispuolinen, Iloinnalta lähtevä tie, nk. linjatie (piikkisuora) eli Kveekarantie eli nykyinen Ilolinnantie.

(lähde: [Ja se Oolannin sota](#) | [Raahen Museo](#))

Ilolinnantien linjaus on kulkenut alun perin myös vuonna 1899 valmistuneen Seminaarin pihapiirin läpi. Hätäaputoilla rakennetulla Iloinnantiellä katsotaan olevan paikallista kulttuurihistoriallista arvoa, eikä tien linjausta ole syytä muuttaa.



Kuva 10: Ote vanhasta peruskartasta vuodelta 1954, jossa näkyy nykyisen Ilolinnantien linjaus ja sen jatko polkuna suorana Rantakadusta itään (lähde: MML).

#### 1.1.4 Muinaismuistot

Museovirasto ylläpitää muinaisjäännösrekisteriä, jossa on ajantasaiset tiedot muinaisjäännöksistä. Rekisteri löytyy osoitteesta [museovirasto//www.kyppi.fi/](https://www.kyppi.fi/museovirasto/) 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 Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan alueella viranomaisten ohjeiden mukaisesti (*Pitkänkarin osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu 30.8.2021*).

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

Kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia arkeologisia jäännöksiä. Kiinteät muinaisjäännökset on rauhoitettu muistoina Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta, ja niihin kajoaminen on kielletty ilman lain mukaista lupaa. Muut kulttuuriperintökohteet eivät ole muinaismuistolain tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, mutta niiden säilyttäminen on perusteltua niiden historiallisen merkityksen ja kulttuuriperintöarvojen vuoksi.

#### 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:

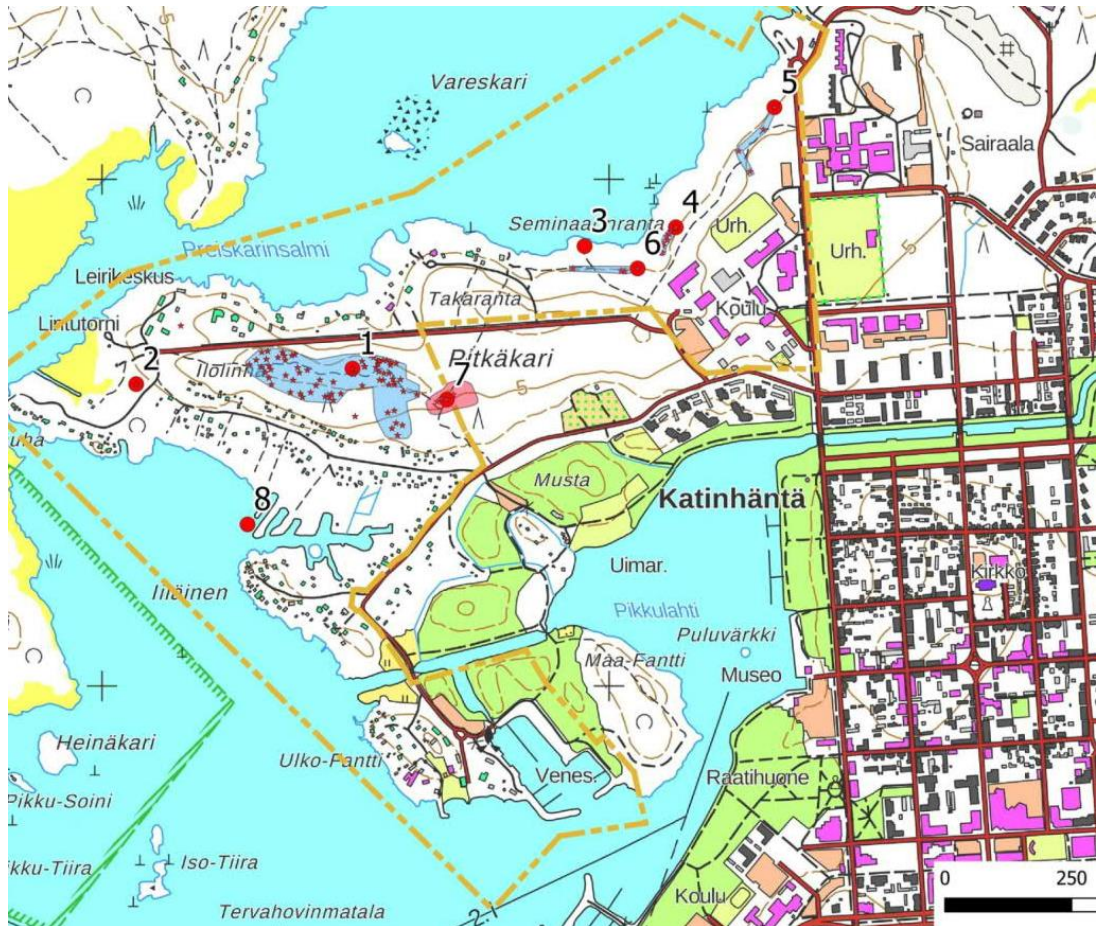
kohteen inventointi-numero	kohteen nimi ja tunnus	kuvaus	ajoitus
1.	ILOLINNA / 1000042513	raaka-aineen hankintapaikat	historiallinen
3.	SEMINAARINRANTA / 1000042515	kulkuväylät	historiallinen

#### Muut suunnittelualan lähellä sijaitsevat arkeologiset kohteet:

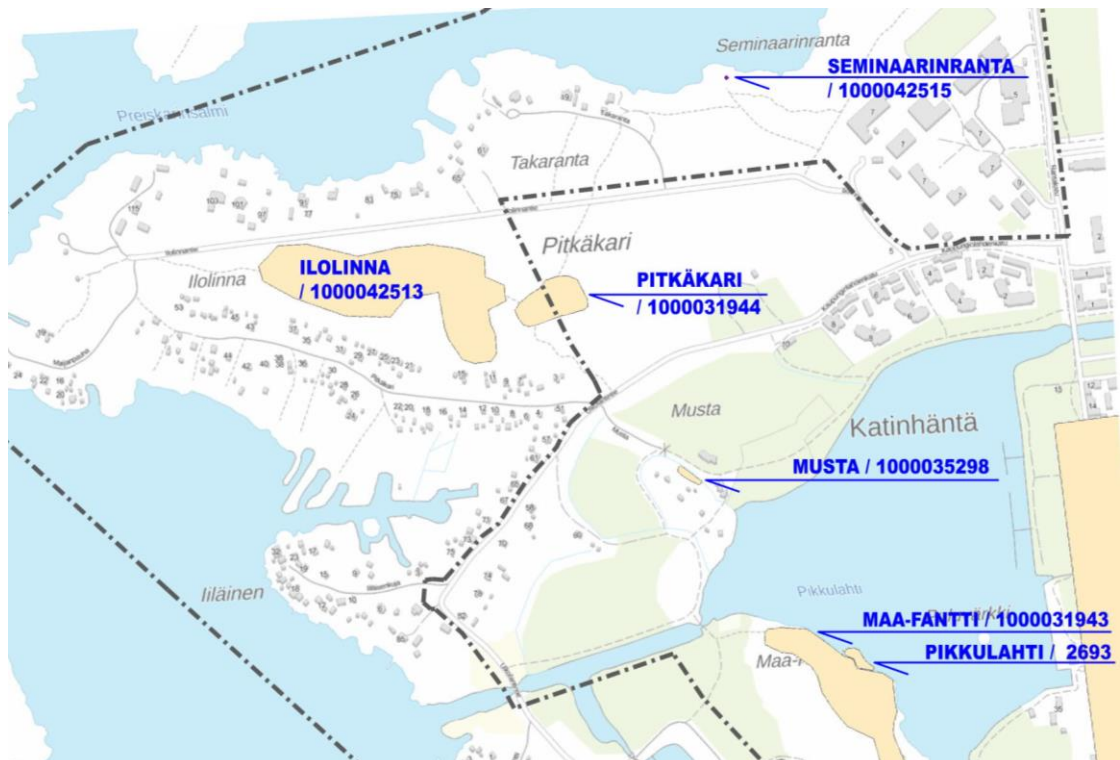
- Musta (1000035298), kiinteä muinaisjäännös, veneenvetopaikat
- Pikkulahti (2693), kiinteä muinaisjäännös, alusten hylät
- Maa-Fantti (1000031943), kiinteä muinaisjäännös



Kuva 11: Ilolinna-kohteen aluerajauksen sisällä oleva porakivi. Ote Pitkänkarin osayleiskaavan arkeologisen inventoinnin raportista vuodelta 2021.



Kuva 12: Ote vuoden 2021 arkeologisen inventoinnin yleiskartasta.



Kuva 13: Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä olevat muinaisjäännösrekisterin kohteet. Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan aluerajaus on esitetty kuvassa mustalla pistekatkoviivalla.

### 1.1.5 Tekninen huolto

Kaava-alueen koilliskulmalla sijaitsee Raahen Veden Pitkänkarin jätevedenpumppaamo.

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. Paineviiemärilinjaa 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 Raahen 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 14: Polku Seminaarinrantaan. Liikuntapaikkojen nettipalvelu Lippaassa alueella kulkevat polut on nimetty Pitkänkarin poluiksi.

### 1.1.7 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on laadittu kasvillisuus- ja luontotyyppi-inventoinnit sekä linnustoselvitys 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 Pitkänkarin 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 Pitkänkarin 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

Pitkänkarin 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 on 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 pieneltä osin Maa-Fantiin alueella olevaan osin kulttuurivaikutteiseen rantalehtoon ja tuoreen kankaan havupuustoiseen metsään. Laajemmalle, pääosin kaava-alueen ulkopuoliselle 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). Laaja, pääosin kaava-alueen ulkopuolinen 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

Pitkänkarin kaava-alueen rantojen edustavuuden ja luonnontilan osalta merkittävin ranta-alue on Ilolinnantien päässä olevan lintutornin lounaispuolella sijaitseva matalakasvuinen rantaniitty. Pitkänkarin 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.



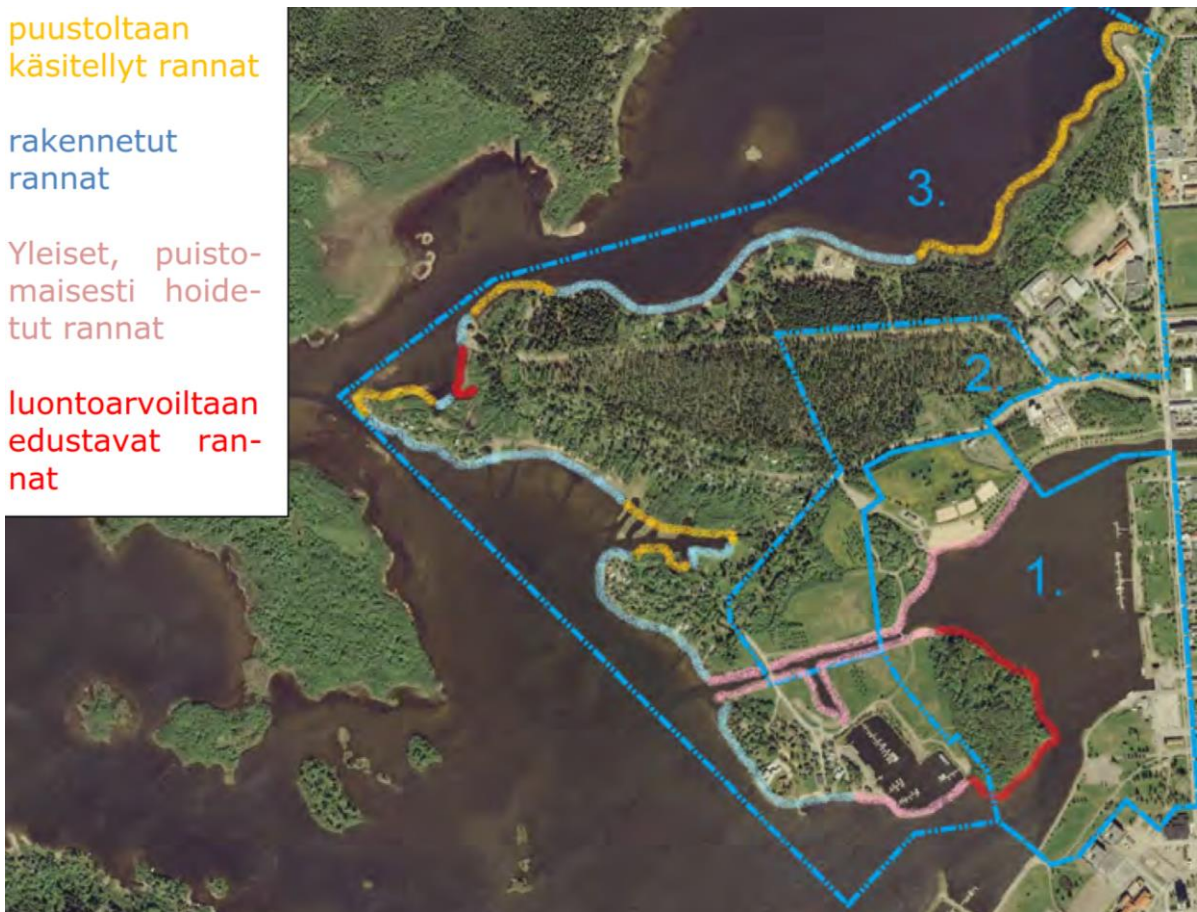
Kuva 15: Luontokohteiden sijoittuminen Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan alueella (aluerajaus 3) ja sen läheisyydessä. Ote Pitkäkari–Pikkulahti ympäristöselvityksestä, FCG 2018.

puustoltaan  
käsitellyt rannat

rakennetut  
rannat

Yleiset, puisto-  
maisesti hoide-  
tut rannat

luontoarvoiltaan  
edustavat ran-  
nat



Kuva 16: Rantatyypit Pitkänkarin 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 luonnonsuojelulain 69 § ja 74 §:n mukaisesti rauhoitettu luontodirektiivin IV(b) laji, jonka hävittäminen on kielletty. 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**

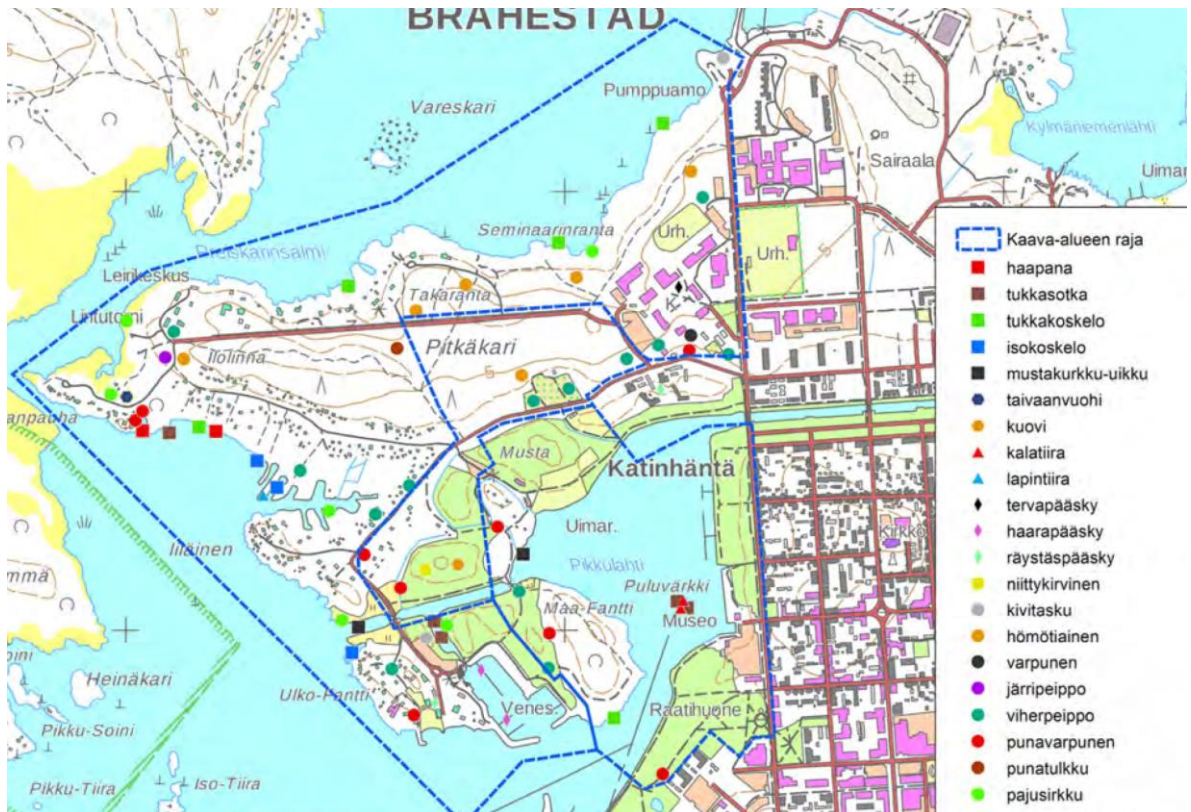
Pitkänkarin-Pikkulahden selvitysalueella havaittiin kesän 2018 pesimälinnustonselvityksessä yhteensä 89 lintulajia, joista 60 arvioitiin alueella varmasti tai todennäköisesti pesiväksi. Selvitysalueen elinympäristöjen monimuotoisuuden vuoksi lajistossa on useiden eri elinympäristöjen lajeja, joista suurin 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 (9/2023) ja -asetuksen (1066/2023) 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 17: Pitkänkari-Pikkulahden selvitysalueen pesimälinnustoselvityksen yhteydessä havaittujen suojellisesti arvokkaiden lintulajien havaintopisteet (ote Pitkänkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä, FCG 2018).



Kuva 18: Pitkänkari-Pikkulahden selvitysalueen linnustollisesti arvokkaat kohteet, jotka koostuvat vesi- ja rantalintujen elinympäristöistä sekä tikkalinnustolle soveltuvista lahoppuvaltaisista lehtimetsistä (ote Pitkänkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä, FCG 2018)



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

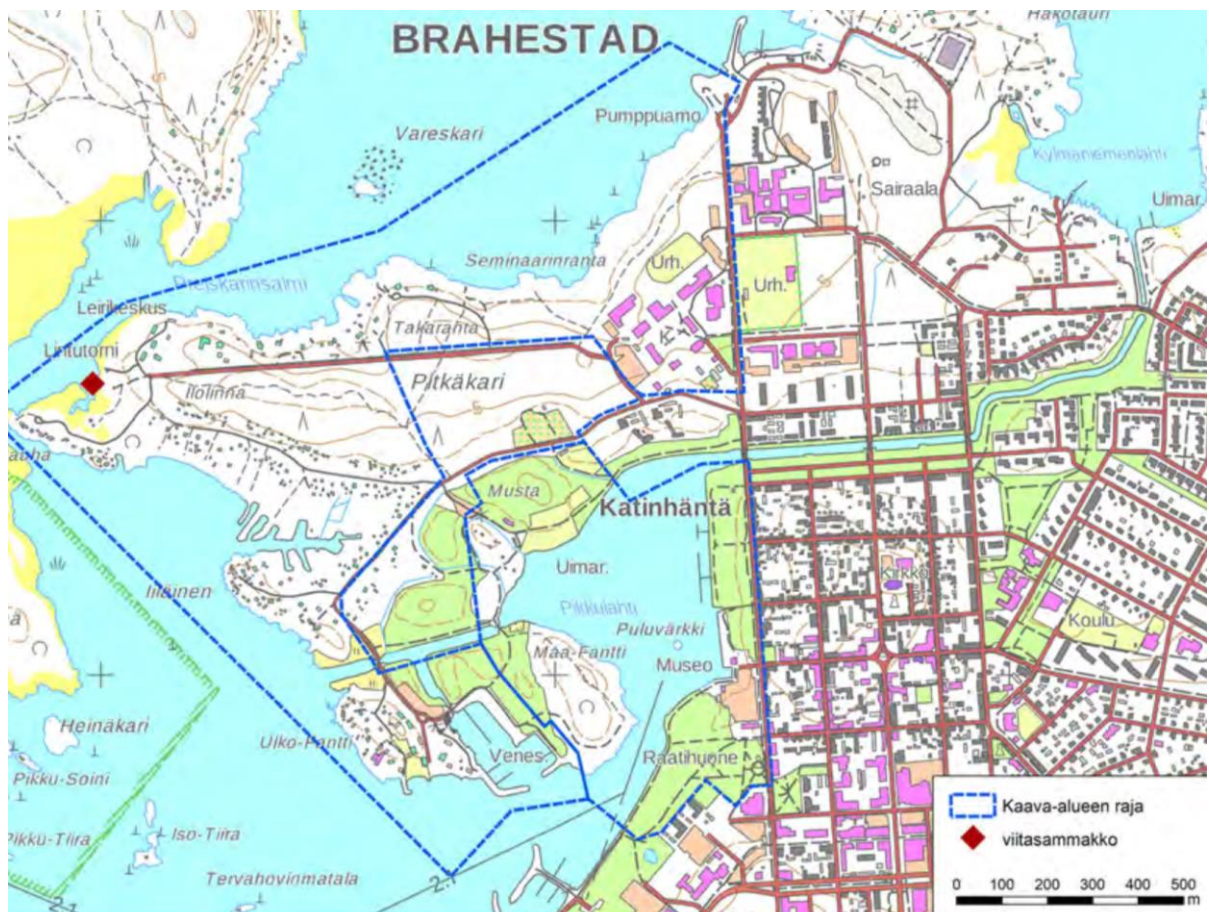
Suunnittelualueella esiintyy metsävaltaiselle ja ihmisvaikutteiselle taajama-alueelle tyypillisesti melko vähän nisäkäslajistoa. Alueella tavattavista lajeista yleisimpiä ovat ainakin rusakko, metsäjänis, orava ja joukko eri pikkunisäkäslajeja. Ajoittain alueella saattaa liikkua myös mm. hirviä ja kettuja.

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

### Viitasammakko

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

Luontoselvityksen täydennyksen maastokäynnillä toukokuussa 2021 ei havaittu viitasammakkoita, 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 19: Pitkäkari-Pikkulahden selvitysalueen luontoselvityksissä kuultu soidinäntelevä viitasammakko sijoittui alueen länsiosaan lintutornin edustan rantaniitylle. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä, FCG 2018.

## Lepakot

Kesällä 2021 tehtiin suunnittelualueelle lepakkoselvitys (*Raahen Pitkänkarin 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-/isoviiksisiiippa). 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 78 §). Lisäksi lepakot ovat rauhoitettuja luonnonsuojelulain 8. luvun yleisten rauhoitussäännösten (§ 68, 69, 70) mukaan. Tämän lisäksi Suomi on allekirjoittanut lepakoiden suojelua koskevan kansainvälisen EUROBATS-sopimuksen, joka velvoittaa mm. lepakoiden talvehtimispaikkojen, päiväpiilojen ja tärkeiden ruokailualueiden säilyttämiseen.

Pitkänkarin 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, Iholinnan niemi, Pitkänkarin länsireunan mökkitie ja pihapiireineen ja sekä Seminaarinrannan kuusikot.

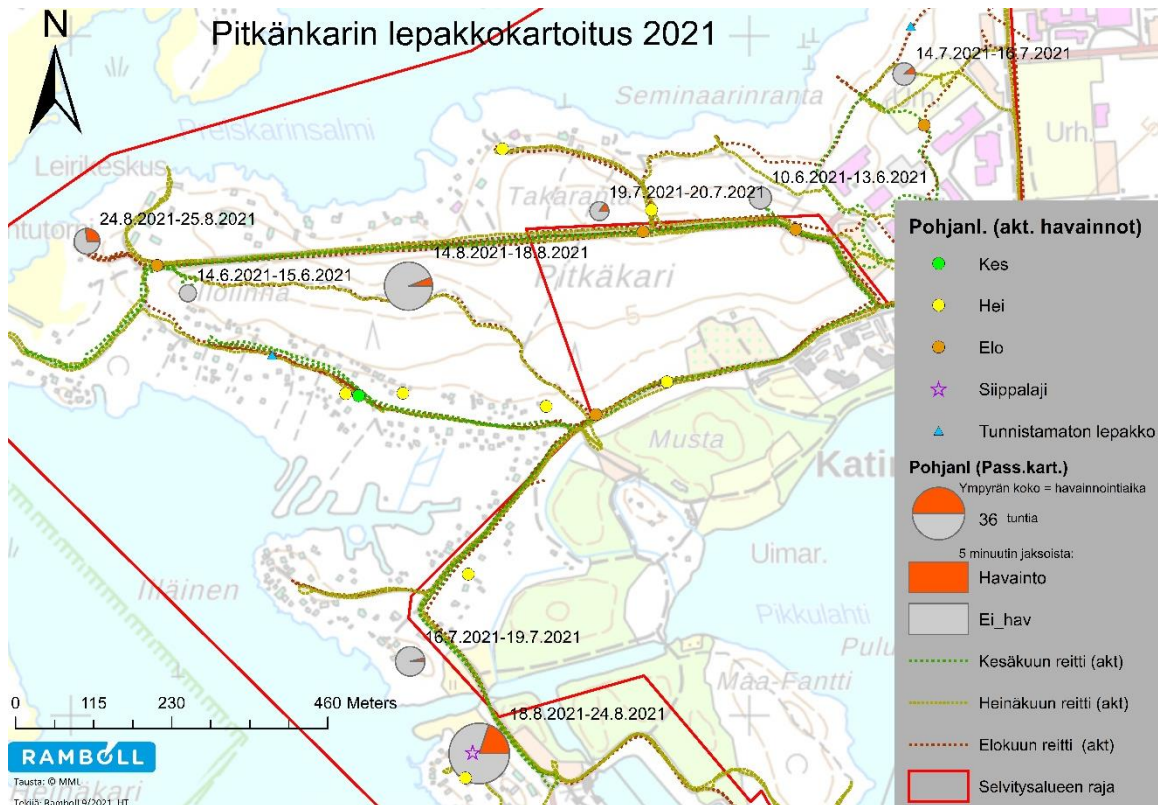
### Luokka III: Muut lepakoiden käyttämät alueet

Lepakoita esiintyy ainakin satunnaisesti koko kaava-alueella.

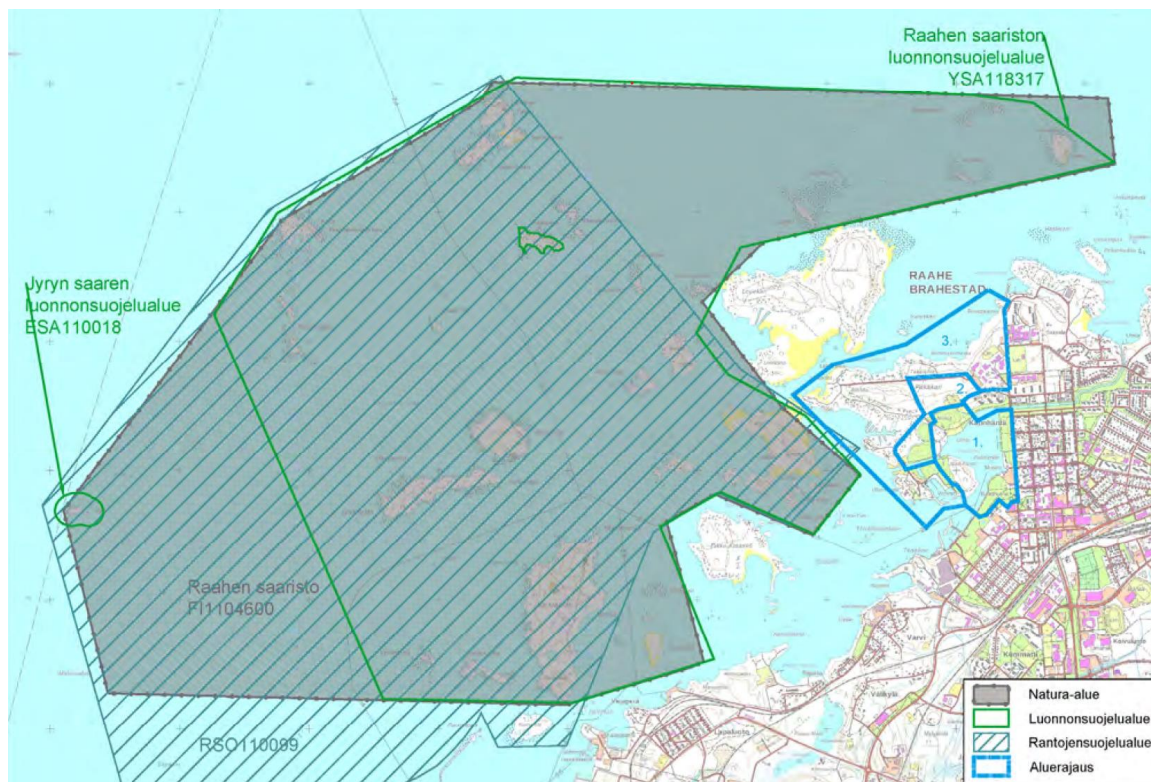
## Luonnonsuojelu ja Natura-alueet

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 Pitkänkarin 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 20: Lepakkokartoituksen tulokset (Raahen Pitkänkarin osayleiskaavaan liittyvästä täydentävästä luontoselvityksestä, Ramboll Finland Oy 7.11.2022).

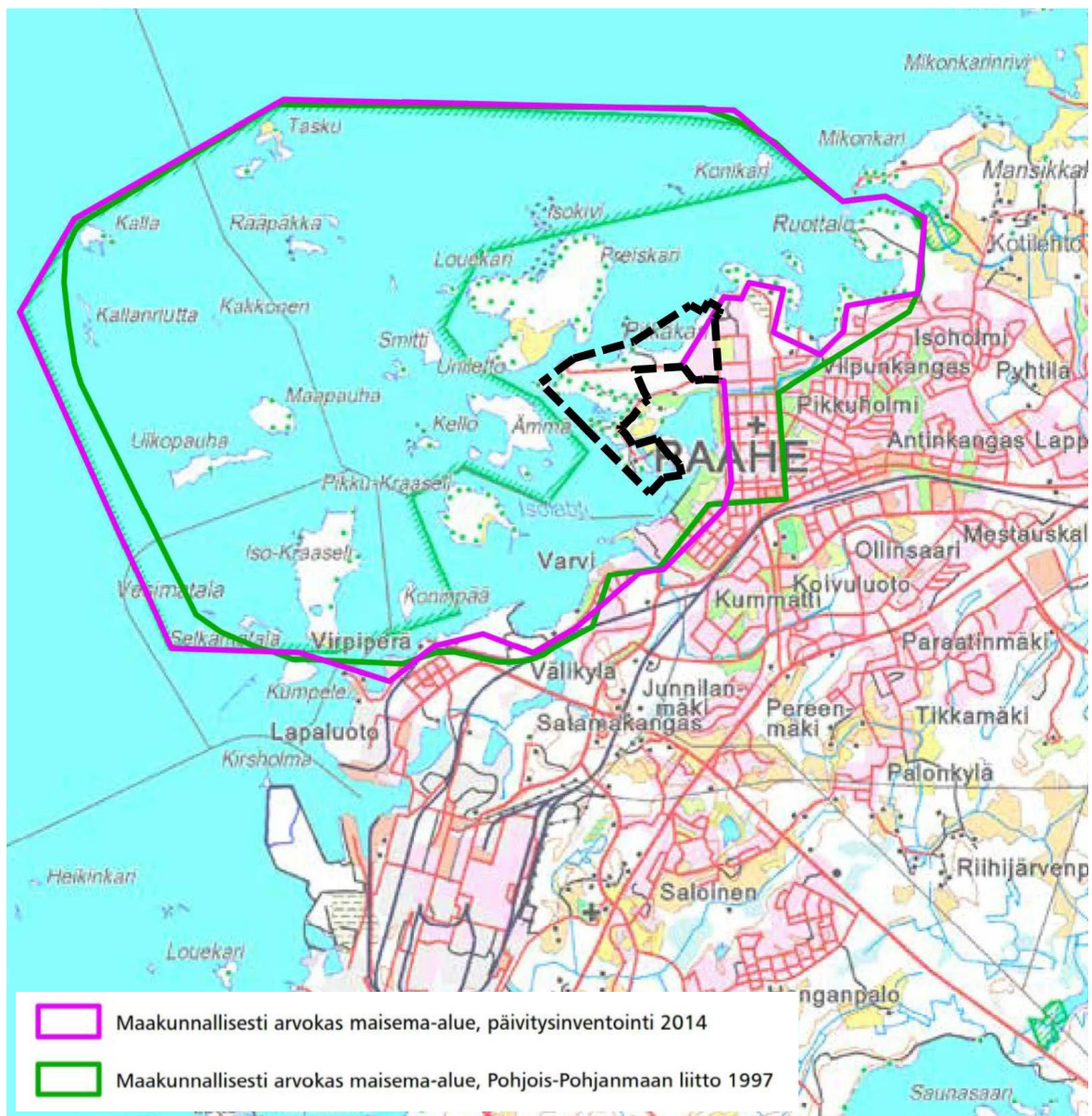


Kuva 21: Raahen saariston Natura-alueen, luonnonsuojelualueiden ja suojeluohjelmien alueiden sijoittuminen. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä, FCG 2018.

### 1.1.8 Maisema

Pitkänkarin 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.



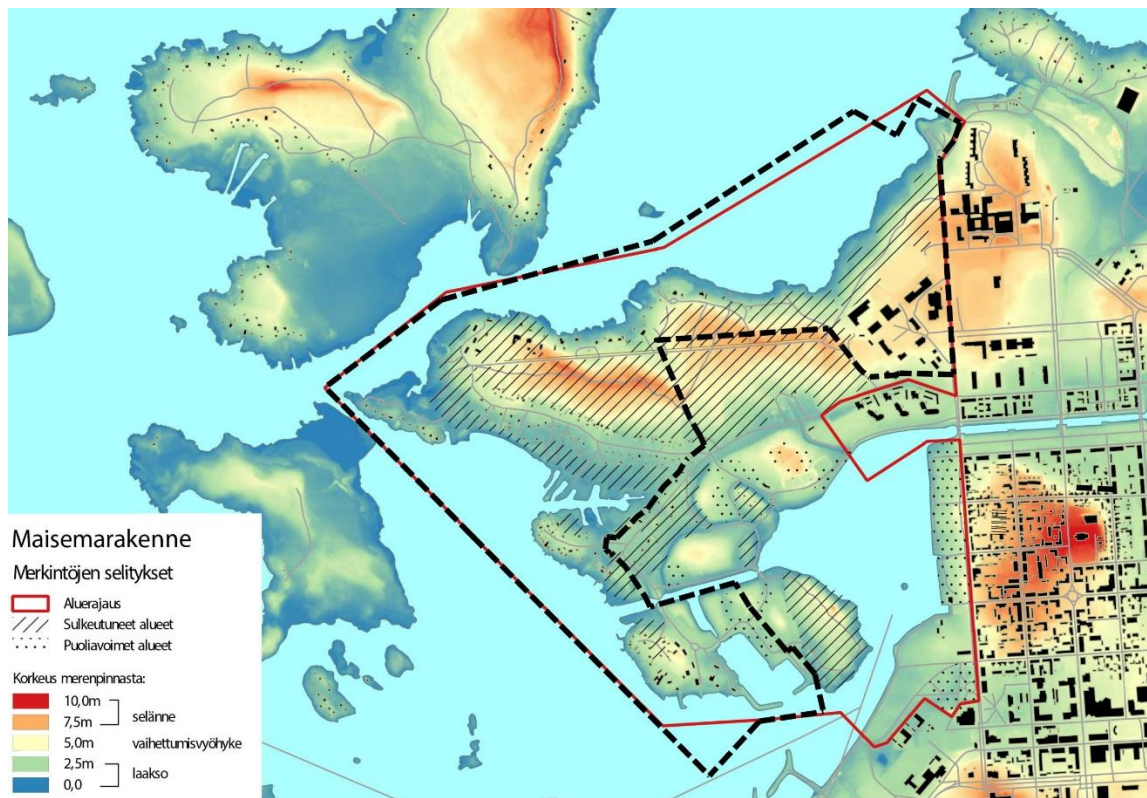
Kuva 22: Maiseman arvot. Raahen saariston ja merimaiseman maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen raja (Pohjois-Pohjanmaan liitto). Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan raja on esitetty kuvassa mustalla katkoviivalla.

### 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. Iloinnantien 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 23: Maisemarakenne. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä / maisemaselvitys (FCG 2018). Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan rajaus on esitetty kuvassa mustalla katkoviivalla.

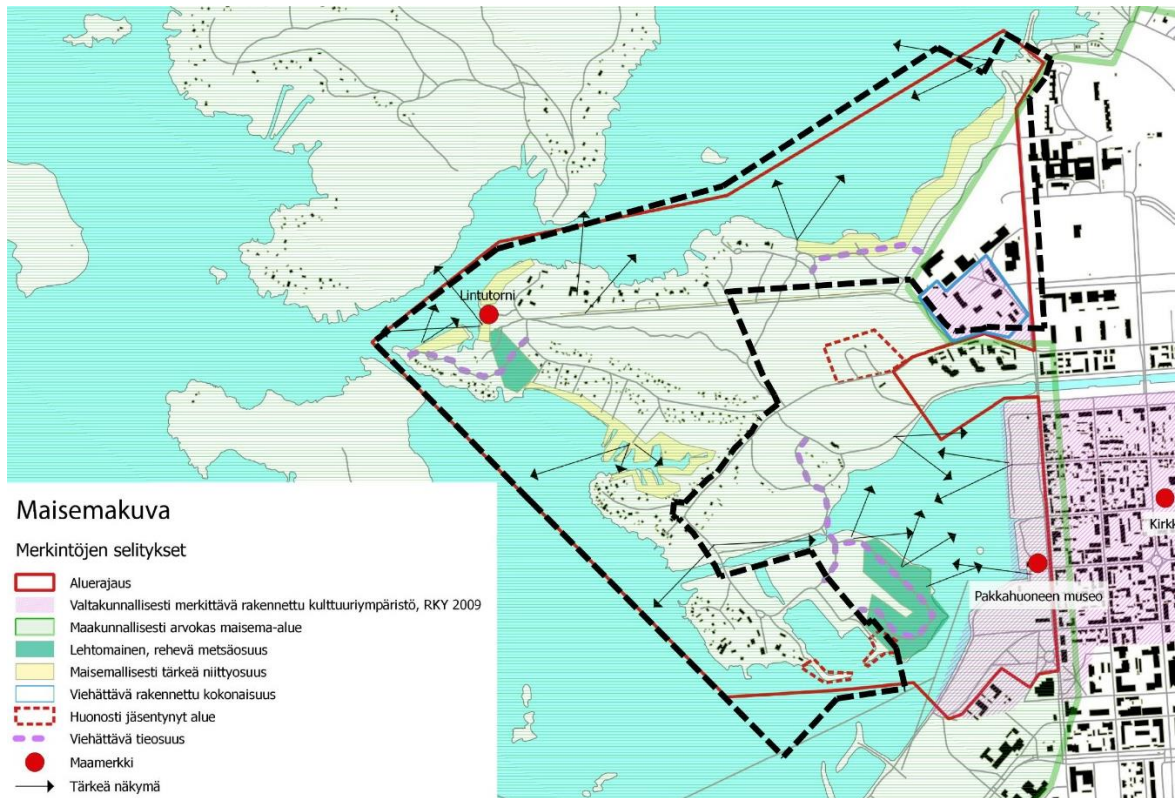
### Maisemakuva (visuaalisesti hahmottuva ilmiasu)

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.

Pitkänkarin alueella on paljon sulkeutuneita metsäisiä osuuksia. Suunnittelualueen maisemakuvalla onkin ominaista metsäisyys erityisesti alueen pohjoispuoliskolla. Lännessä ja pohjoisessa maisemakuvaa leimaavat maankohoamisrannat sekä merellisyys. Iloinnantien 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 niittyjäisiä 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.

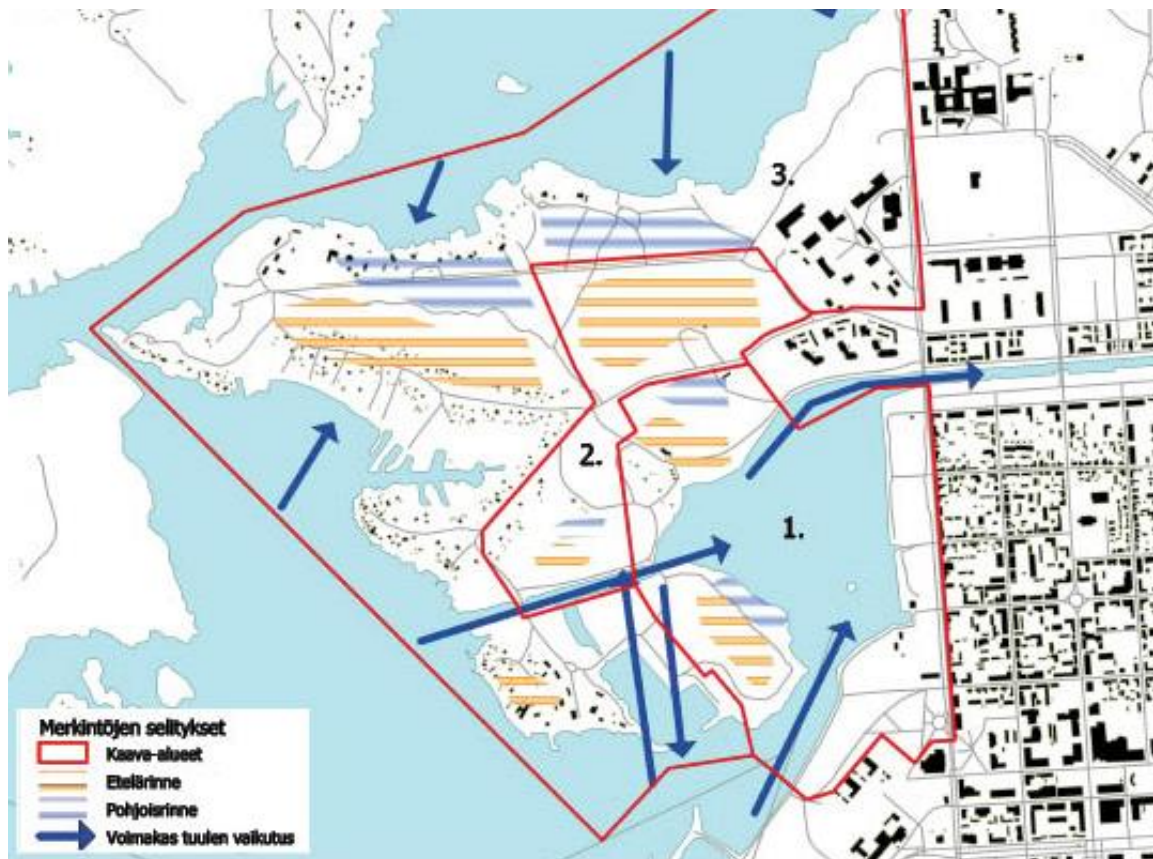
Maiseman arvot muodostuvat tarkastelualueen tärkeistä ominaispiirteistä. Alueen erityisyyksiä ovat meren läheisyys sekä siihen liittyvät hienot näkymät, maankohoamisrannat niittyineen sekä pari rehevää lehtomaista metsäosuutta. Vuonna 2018 laaditun maisemaselvityksen suositusten perusteella Pitkänkarin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



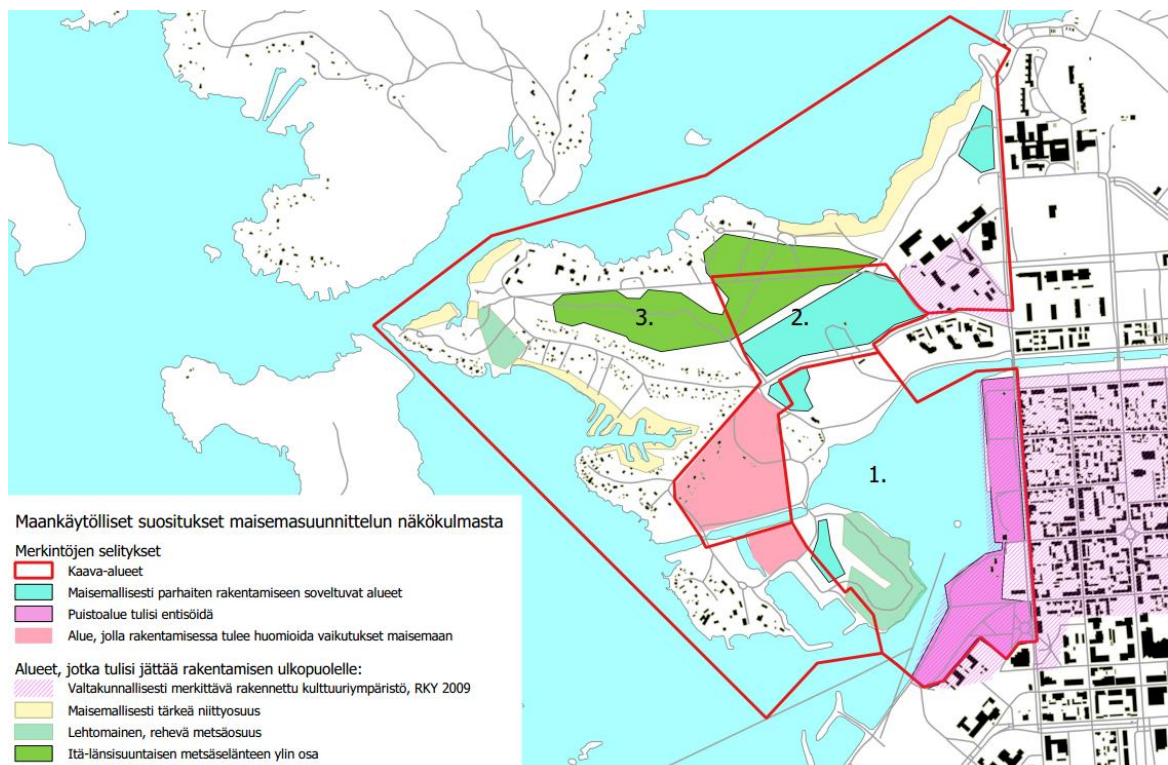
Kuva 24: Maisemakuva. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä / maisemaselvitys (FCG 2018). Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan rajausta on esitetty kuvassa mustalla katkoviivalla.



Kuva 25: Preiskarinsalmi mantereelta katsottuna.



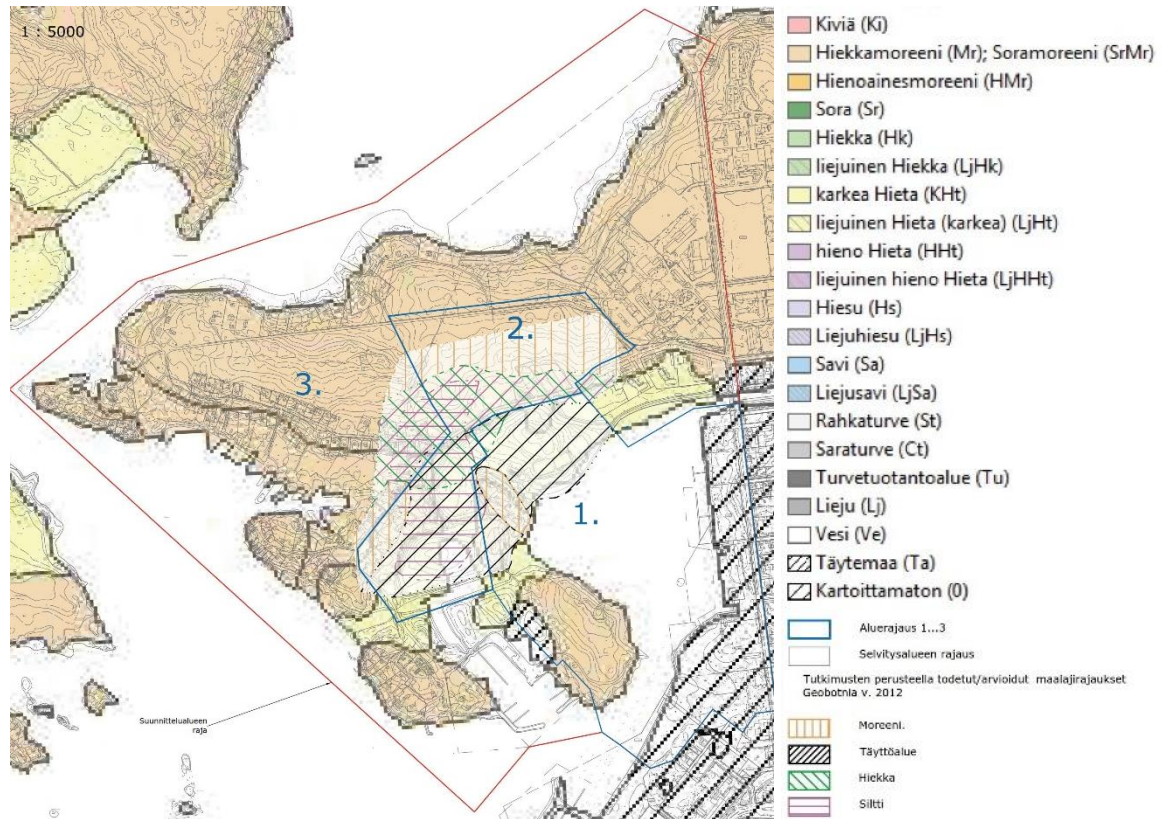
Kuva 26: Ilmasto. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä / maisemaselvitys (FCG 2018). Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan alue on osa-aluekokoneisuus 3.



Kuva 27: 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.



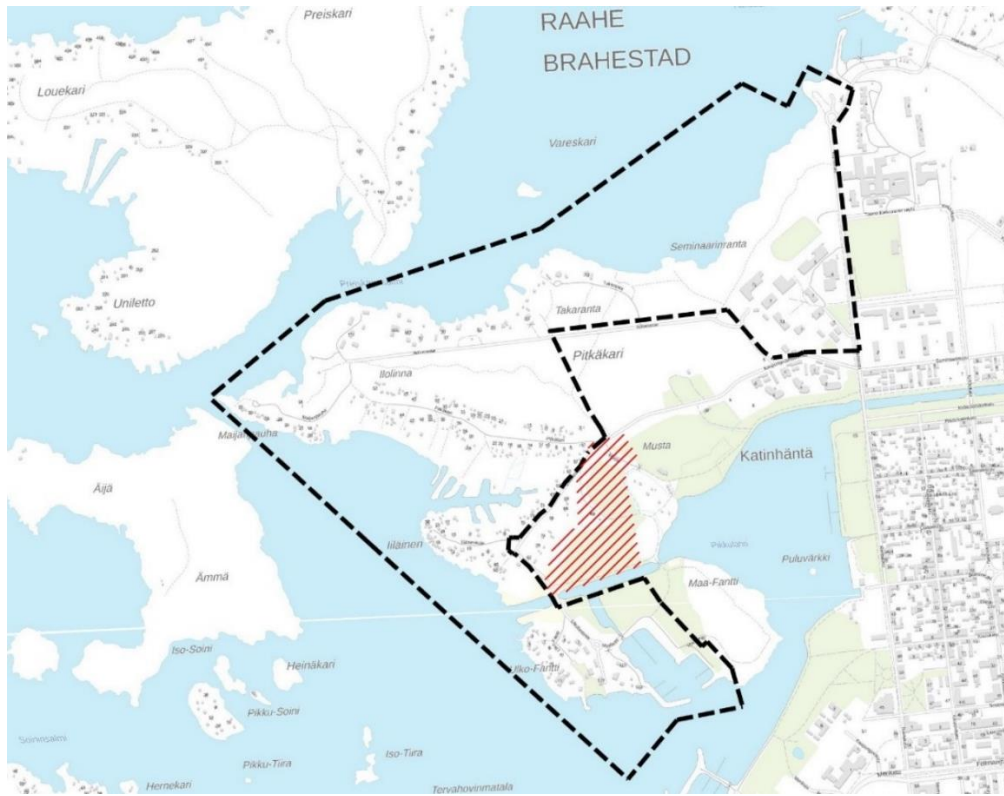
Kuva 28: Maaperä. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä / maaperä ja rakennettavuus (FCG 2018). Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan alue on osa-aluekokoneisuus 3.

#### Happamat sulfaattimaat

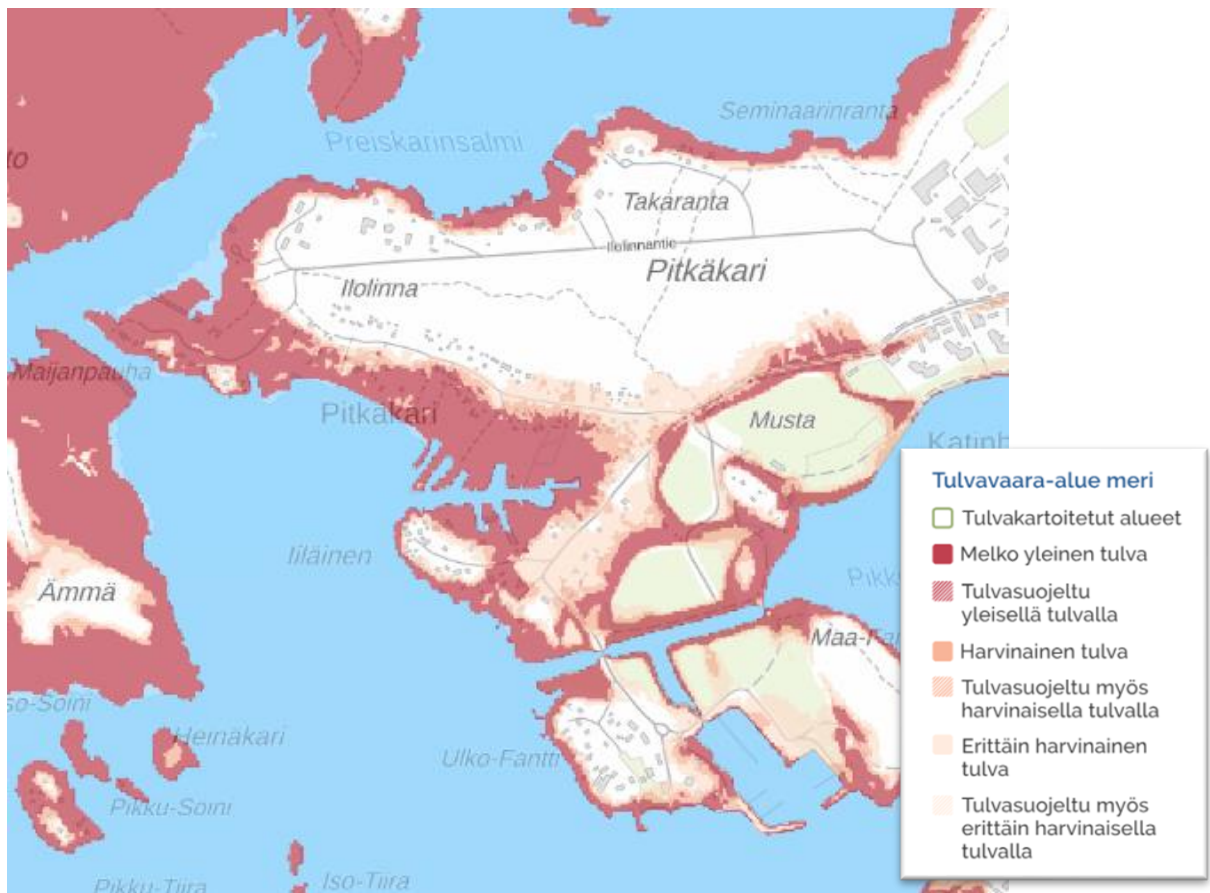
Happamat sulfaattimaat ovat tyypillisesti tummia, liejuisia ja hienorakeisia lajittuneita maalajeja, joita esiintyy alavilla mailla. Hienorakeisten maaperäkerrosten lisäksi myös karkearakeiset kerrokset (hiekkä, karkea hieta ja moreeni) tuottavat hapettuessaan haitallisia määriä happamuutta maaperään 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 29: Happamien sulfaattimaiden mahdollinen esiintyminen Pitkänkarin ranta-alueen läheisyydessä Kaupunginlahdenrannan alueella (punainen vinoviivoitus).



Kuva 30: Tulvavaara-alue (meritulva) Pitkänkarin alueella ja sen lähiympäristössä. Lähde [vesi.fi-karttapalvelu](https://vesi.fi/karttapalvelu).

### 1.1.10 Pinta- ja pohjavedet, tulva ja rakentamiskorkeus

Suunnittelualueella ei sijaitse pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue oli noin 2,7 km etäisyydellä suunnittelualueesta länteen /kaakkoon sijainnut Antinkankaan pohjavesialue (ID 11678051), joka on poistettu pohjavesiluokituksesta 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 venevälät näkyvät mm. alueen ilmakuvasta.

#### Meritulva

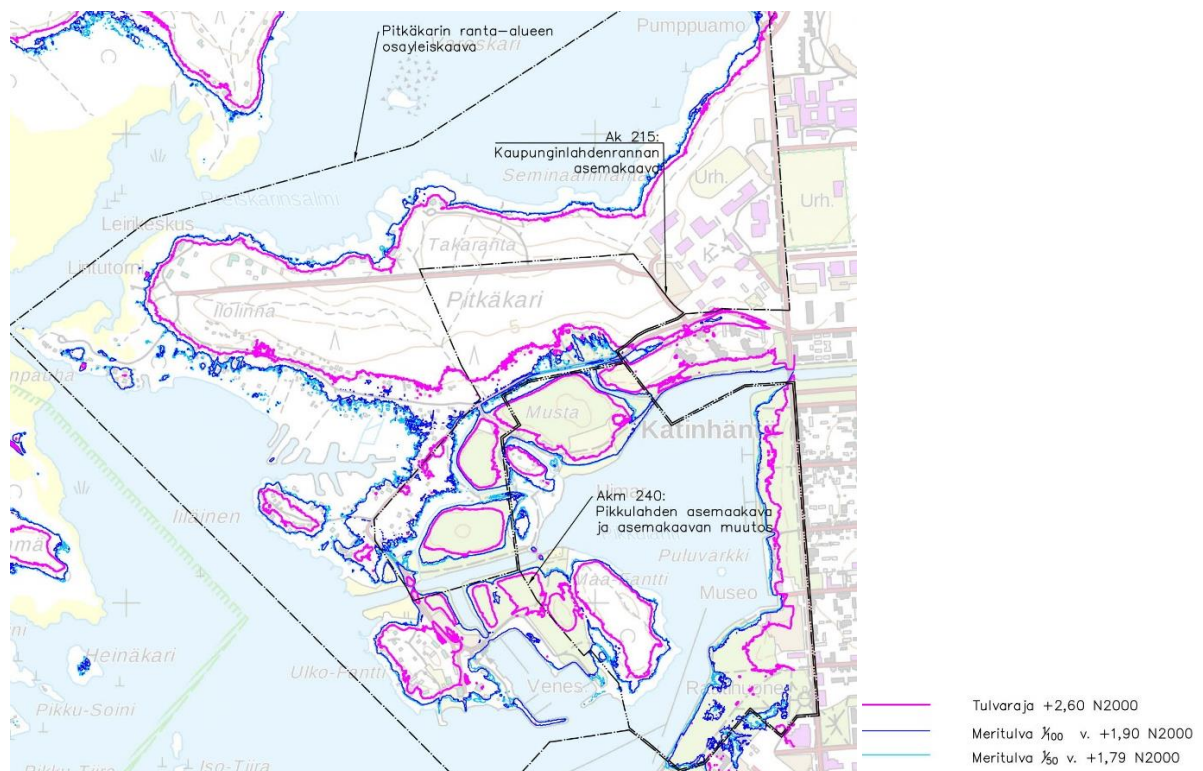
Suomen ympäristökeskus (SYKE) ja Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (ELY-keskus) ovat kartoittaneet Suomen tulvariskit vuonna 2018-2019. ELY-keskukset ylläpitävät tulvakarttapalvelua, joka on vapaasti saatavilla internetissä seuraavasti: [Tulvakarttapalvelu](#) tai [vesi.fi-karttapalvelu](#).

Pitkänkarin osayleiskaavan ranta-alue kuuluu yllä mainituissa kartoituksissa määritettyihin tulvariskialueisiin. Tulvavaara-alueen noudattamista kaavoituksessa ja maankäytössä Raahessa valvoo Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus.

#### Rakentamiskorkeus

Osana Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksiä suunnittelualueelle laadittiin vesistö- ja rannikotulvaselvitys (FCG 2018). Meritulvaselvityksen lähtöaineistona hyödynnettiin Maanmittauslaitoksen stereomalliluokiteltua laserkeilausaineistoa. Lisäksi käytettiin 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 31: Tulva-alueet. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä / vesistö- ja rannikotulvaselvitys (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 van 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 kehittämiselle 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 ilmastonmuutoksen 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.

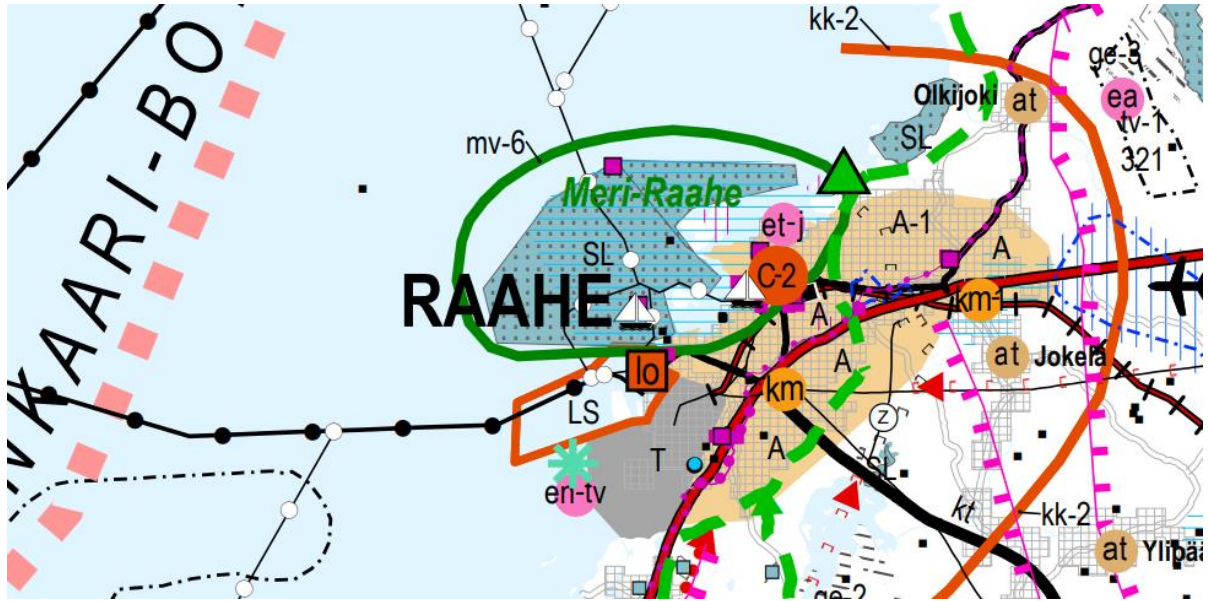
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### 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 ehdotuksessa (9.9.2024) ei ole merkintöjä eikä varauksia Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan alueella.



Kuva 33: 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 taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi kesukseksi. 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.
- A-1 Lisämerkintä –1 osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet

- kk-2** RAAHEN KAUPUNKISEUTU.  
Merkinnällä osoitetaan Raahan-Pattijoen yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta, joka muodostaa Raahan 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. Raahan 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 peltojen, 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.
- VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ**  
Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009).  
Suunnittelumääräykset: Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009 -inventoinnissa sekä Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.
- 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 hyvälle rannoille. 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, joista kaksi vanhinta on todettu vanhentuneiksi:

- 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**

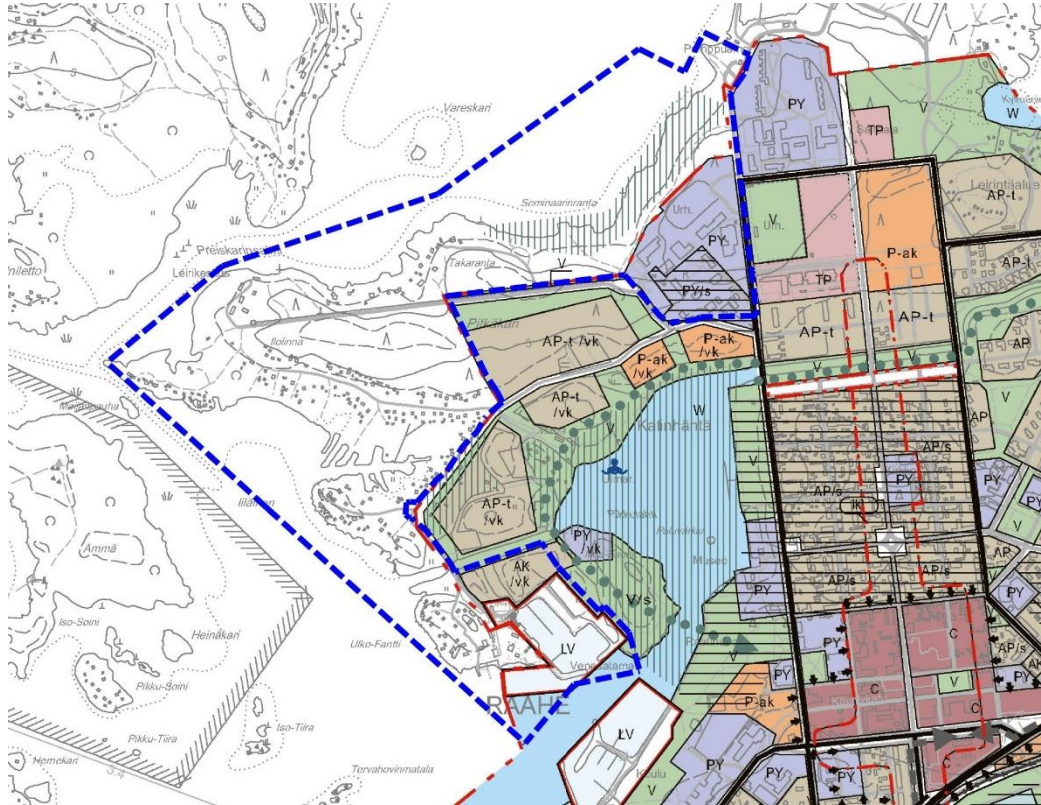
Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan itä- ja etelälaidalla on voimassa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, joka koostuu kahdesta kartasta:

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

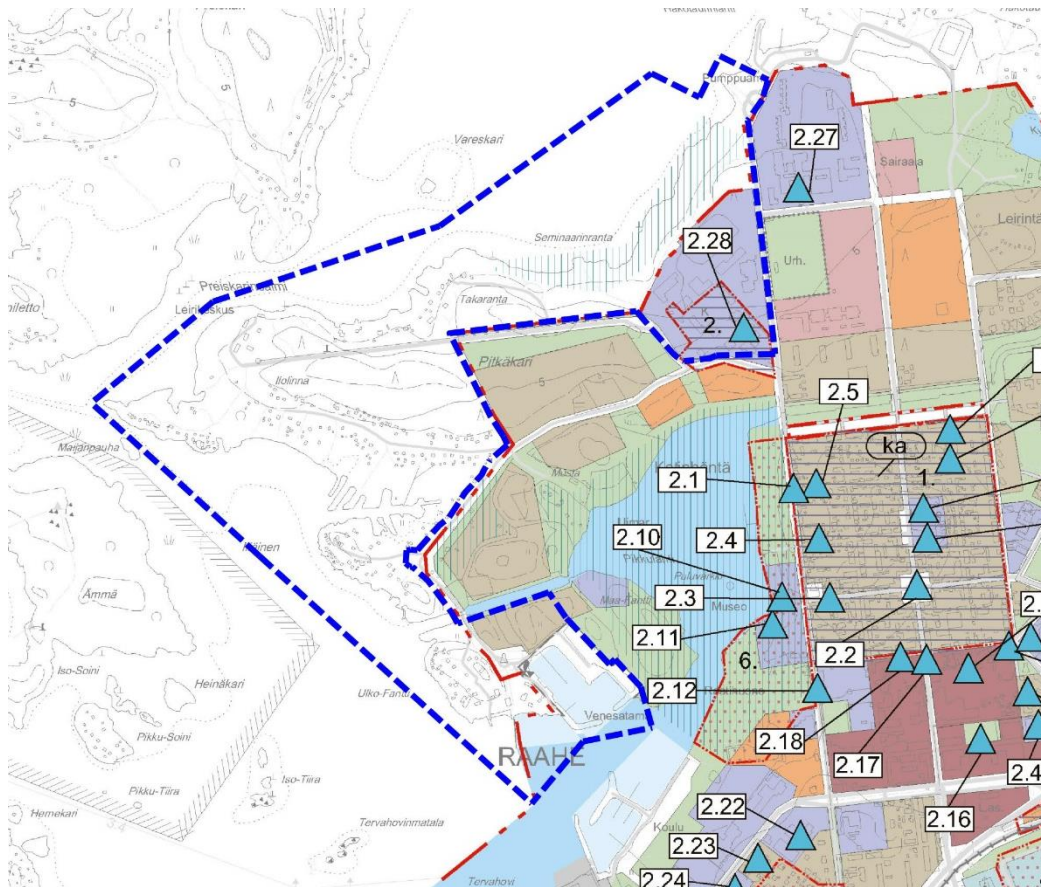
Taajama-alueiden osayleiskaavassa on osoitettu Seminaarin alueelle julkisten palvelujen alue (PY), josta kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kokonaisuus on osoitettu säilytettäväksi merkinnällä PY/s. Lisäksi karttalehdellä 2 on Seminaarin alueella seuraavat merkinnät:

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



Kuva 35: Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta / karttalehti 2. Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan rajausta on lisätty kuvaan sinisellä katkoviivalla.

### Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaava vuodelta 2003

Pääosalla suunnittelualueetta on voimassa Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaava, joka on toettu Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavatyön viranomaisneuvottelussa 26.4.2024 vanhentuneeksi, eikä se voi ohjata enää jatkossa alueen rakentamista. 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 viemärointiä 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-m<sup>2</sup>, josta loma-asunnon osuus enintään 80 k-m<sup>2</sup>. Jos sauna sijoitetaan samaan rakennukseen kuin loma-asunto, niin loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup>.

RA-2

Loma-asuntotontille saa rakentaa loma-asunnon ja kaksi muuta rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 k-m<sup>2</sup>, josta loma-asunnon osuus enintään 50 k-m<sup>2</sup>. Jos sauna sijoitetaan samaan rakennukseen kuin loma-asunto, niin loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 65 k-m<sup>2</sup>.

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.

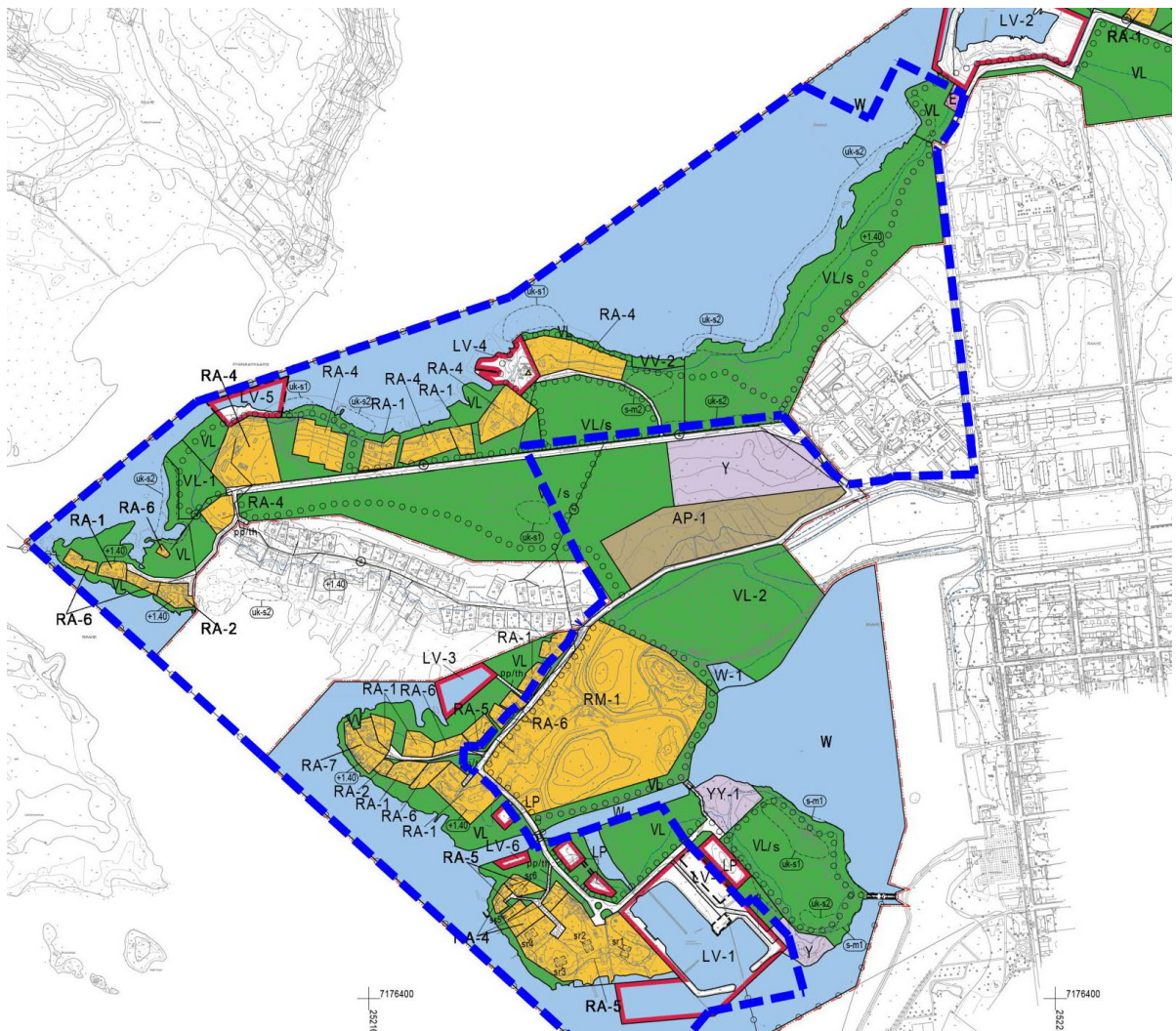
Loma-asuntotontille saa rakentaa loma-asunnon ja kaksi muuta rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 k-m<sup>2</sup>, josta loma-asunnon osuus enintään 50 k-m<sup>2</sup>. Jos sauna sijoitetaan samaan rakennukseen kuin loma-asunto, niin loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 65 k-m<sup>2</sup>.

RA-7

Loma-asuntotontille saa rakentaa loma-asunnon ja yhden sauna- tai talousrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 k-m<sup>2</sup>, josta loma-asunnon osuus enintään 30 k-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup>. 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.

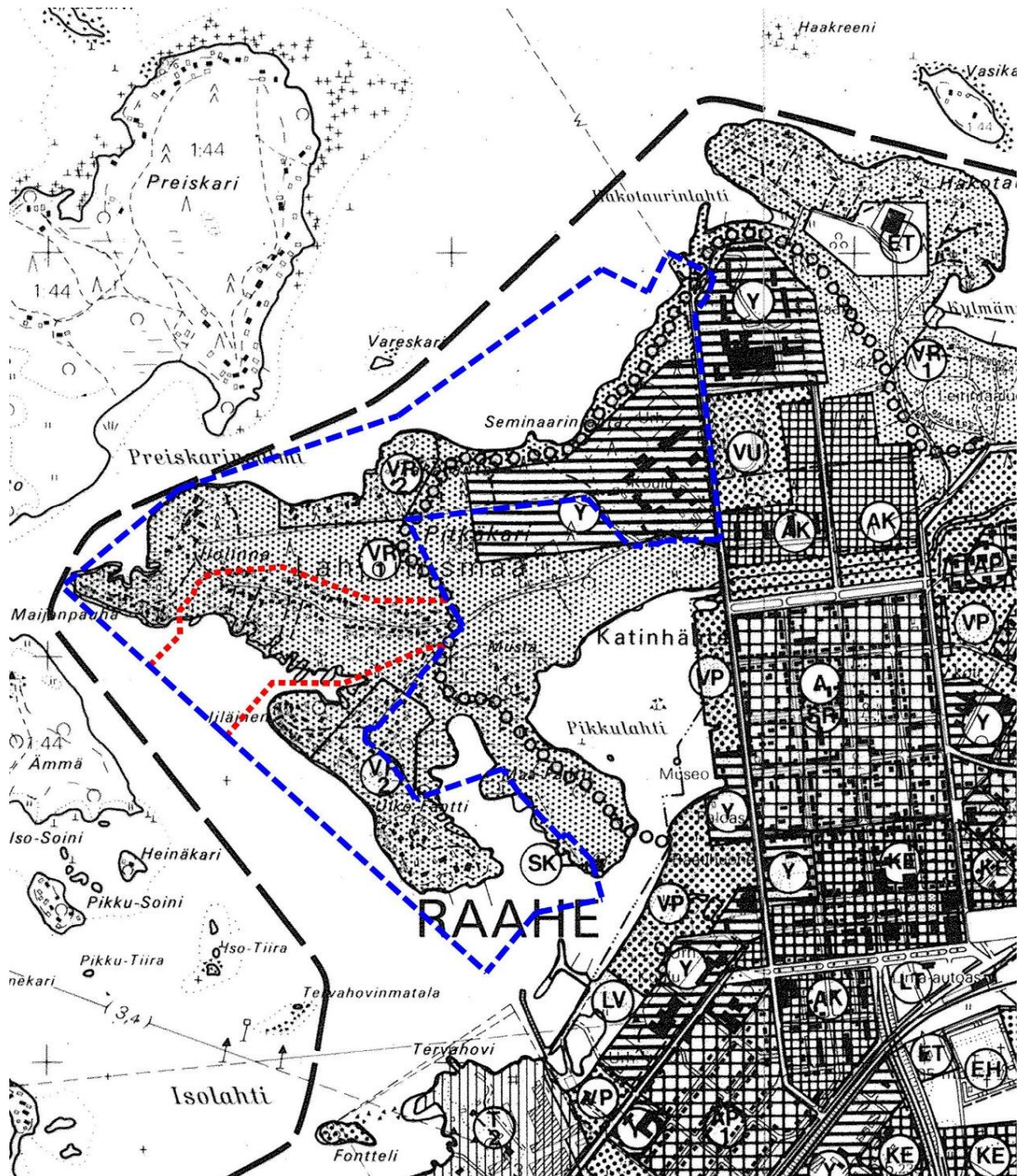


Kuva 36: Ote Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavasta, joka suunnittelualueella muutoin voimassa, paitsi Fantinkanavan etelä- ja kaakkoisosissa. Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan rajausta on lisätty kuvaan sinisellä katkoviivalla.

### 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.



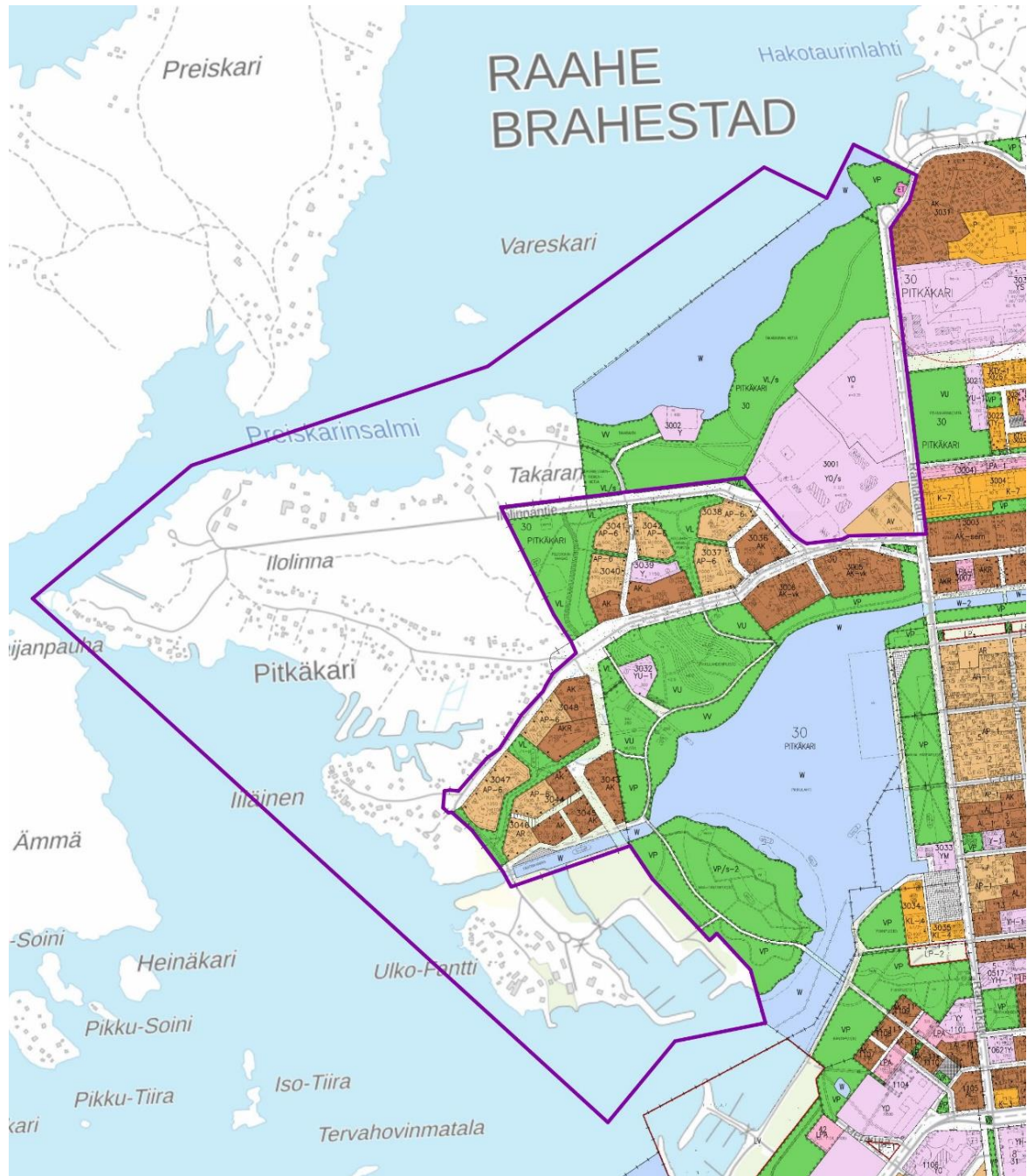
Kuva 37: Ote Raahen yleiskaavasta (I-II vyöhyke) vuodelta 1979. Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan raja-alue on lisätty kuvaan sinisellä katkoviivalla ja voimassa oleva pala Raahen vuoden 1979 yleiskaavasta on osoitettu punaisella viivalla.

### Voimassa olevat asemakaavat

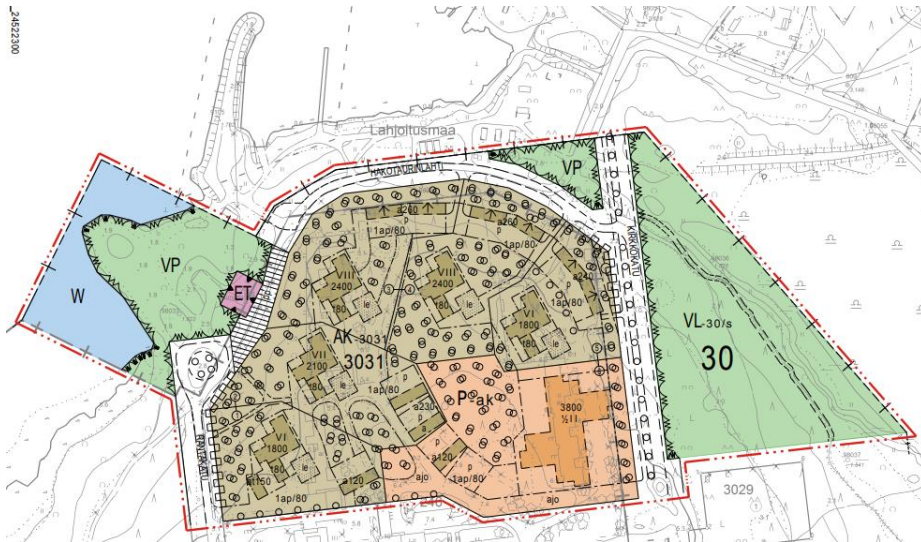
Pääosa suunnittelualueesta on asemakaavoittamaton, ainoastaan Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan koilliskulma on asemakaavoitettu. Suunnittelualueella on voimassa osa seuraavista asemakaavoista:

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

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



Kuva 38: Ote ajantasa-asetmakaavayhdistelmästä. Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan rajaus on esitetty kuvassa violetilla viivalla.



Kuva 39: Ote Hakotaurinlahden asemakaavasta (Akm 220) vuodelta 2014.



Kuva 40: Ote Pitkänkarin oppilaitosten asemakaavasta (Ak 91) vuodelta 1987.



Kuva 41: Ote asemakaavasta Ak 49 vuodelta 1972. Pitkänkarin 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 Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan sosiaalisten vaikutusten arviointi**

Pitkänkarin osayleiskaavan luonnosvaiheen palautteen perusteella tuli esille, että kaavan sosiaalisia vaikutuksia on hyvä selvittää erillisselvityksen kautta. Sosiaalisten vaikutusten arviointi laadittiin vuoden 2024 aikana perustuen kaavaluonnosvaiheen kaavaratkaisuun. Arvioinnissa osallisten näkemyksiä tarkasteltiin suhteessa nykytilanteen tietoon, kaavaan muihin vaikutusarviointituloksiin ja viranomaismääräyksiin. Yhdistämällä subjektiivista ja objektiivista tietoa on mahdollista muodostaa kokonaiskuva sosiaalisista vaikutuksista. Arvioinnin keskeiset tulokset on kirjattu kohtaan 4.4.13 (vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja ihmisten elinoloihin) siltä osin kuin ne ovat sovellettavissa kaavaehdotuksen ratkaisuihin.

### **1.3.2 Korkeustietojen tarkistusmittaukset**

Raahen kaupunki on tarkistanut maastossa alueen tulvauhan alaisella alueella olevien palstojen maanpinnan korkotasoa sekä sokkelikorkoja kevään 2024 aikana.

### **1.3.3 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 rakennettavuusselvitys
- Vesistö- ja rannikotulvaselvitys
- Liikenneselvitys
- Liikenteen toimivuustarkastelu Pitkäkari-Pikkulahti
- Yhdyskuntateknisen huollon verkostoselvitys ja kehittämistarpeet

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

### **1.3.4 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*.

### 1.3.5 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*.

### 1.3.6 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 Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava-alueen koilliskulmassa kahteen vaihtoehtoiseen paikkaan maanpintakenttänä Rantakadun länsipuolella tai Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava-alueen ulkopuolelle sairaalarakennuksen kattopinnalle.

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



Kuva 42: Helikopterin laskeutumisaikapaikan sijoitusvaihtoehdot tehdyn erilliselvityksen mukaan.

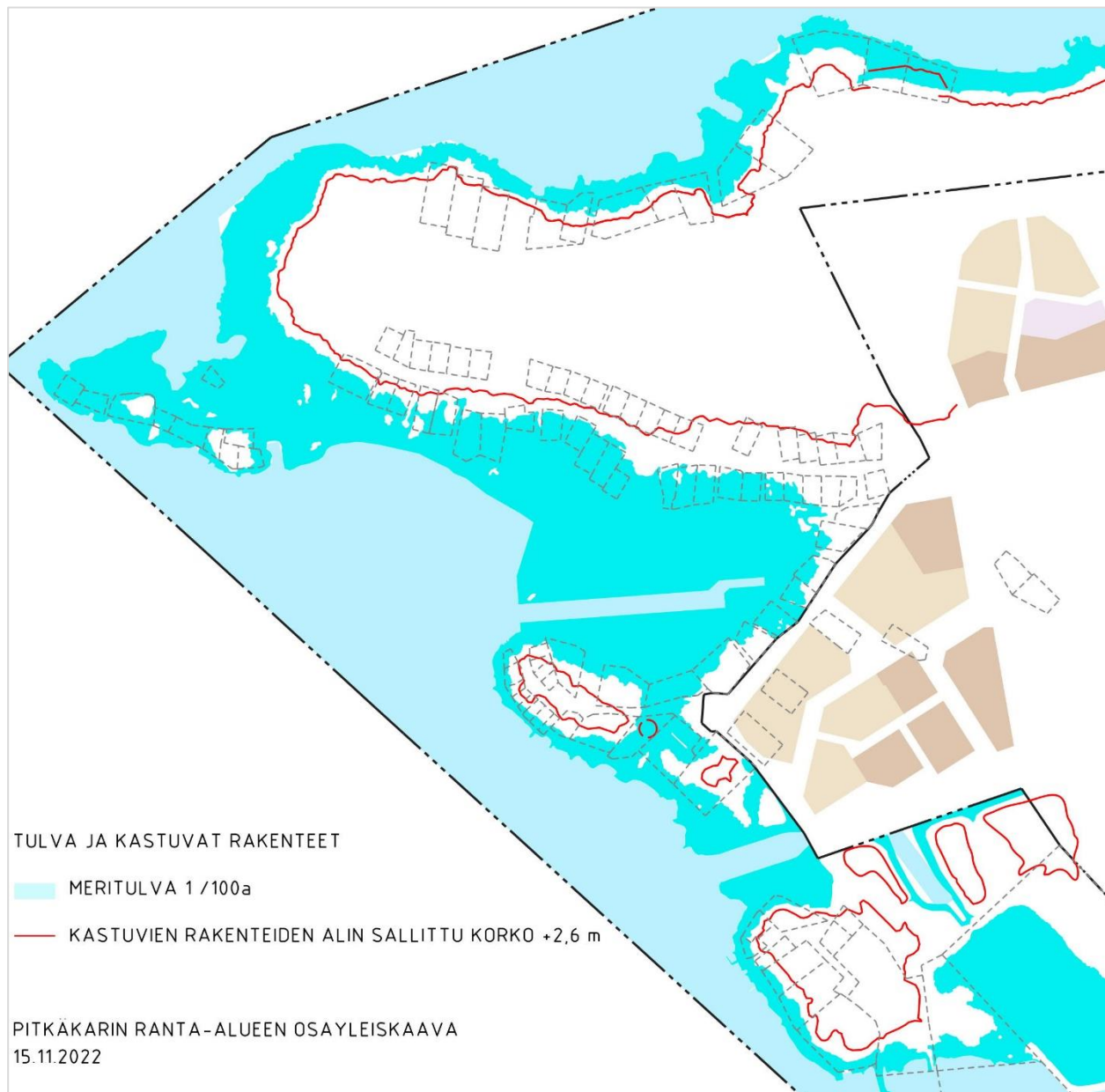
### 1.3.7 Ranta-alueen rakentamismitoitustarkastelu

#### Tulvauhan alaiset 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 Pitkänkarin 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. Tulva-uhan alaisilla alueilla osa vuokrapalstoista jää 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 rakentamislain 45 §:n mukaan rakennuspaikalla ei saa olla tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.



Kuva 43: Meritulva (1/100) ja vuokrapalstat.

### Vuokrapalstojen pinta-alat

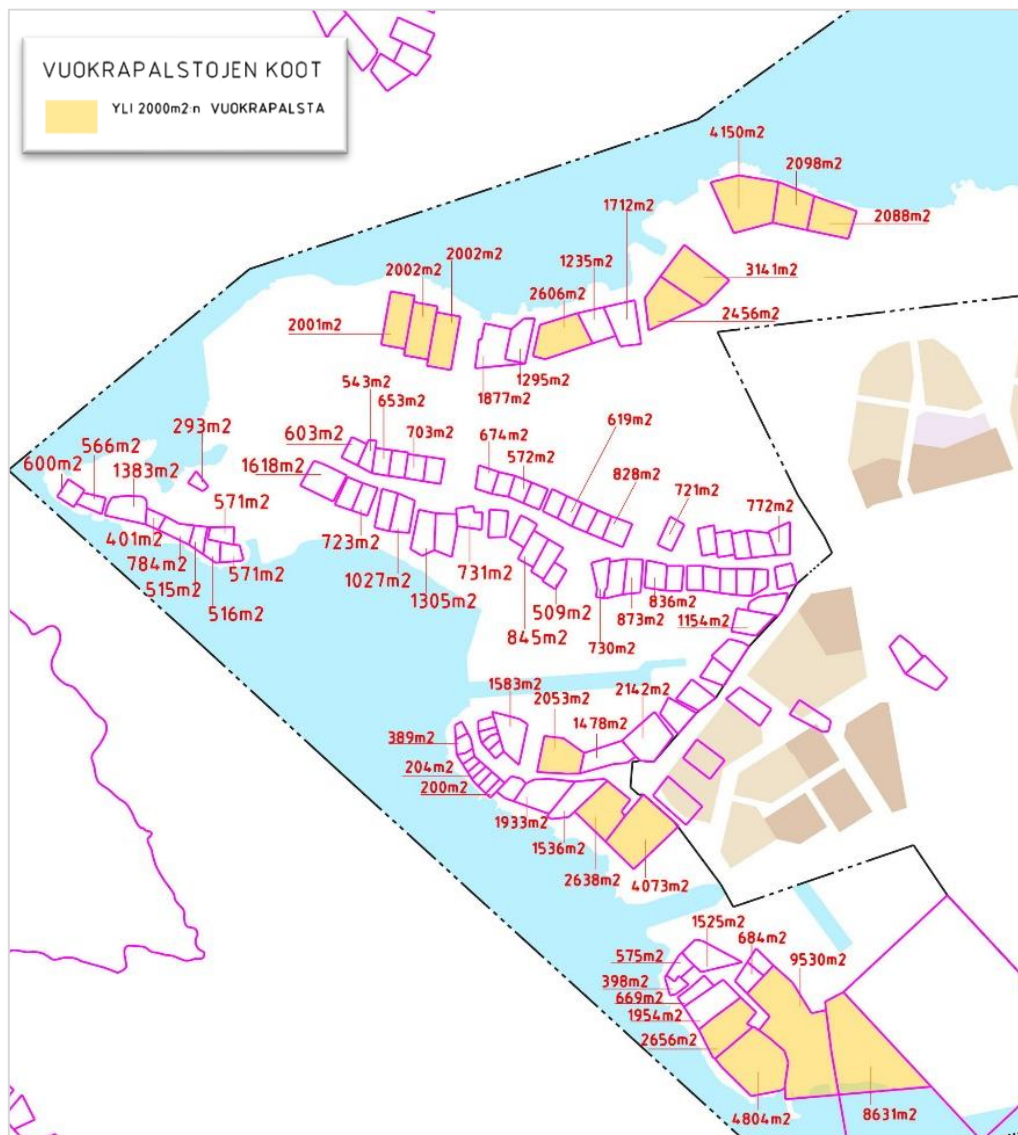
Suunnittelualueella ovat vuokrapalstat ovat pinta-alojensa puolesta hyvin vaihtelevan kokoisia, mutta pääosin suhteellisen pieniä. 67 % kaava-alueella olevista palstoista on pinta-alaltaan alle 1000 m<sup>2</sup>. Esimerkiksi Iiläisessä on jopa 200-300 m<sup>2</sup> kokoisia vuokrapalstoja. 18 % alueen vuokrapalstojen pinta-alasta sijoittuu kokoluokaltaan 1000-2000 m<sup>2</sup> välille. Pääosalla alueen vuokrapalstoista ei siis täyty uuden rakentamislain 45 §:n mukainen haja-asutusalueen rakennuspaikan vähimmäiskokovaatimus.

### Tiiveys

Suunnittelualue on rakentunut paikoin tiiviiköksi ja korttelimaiseksi. Iiläisessä, Ulkofantinttiellä, 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.

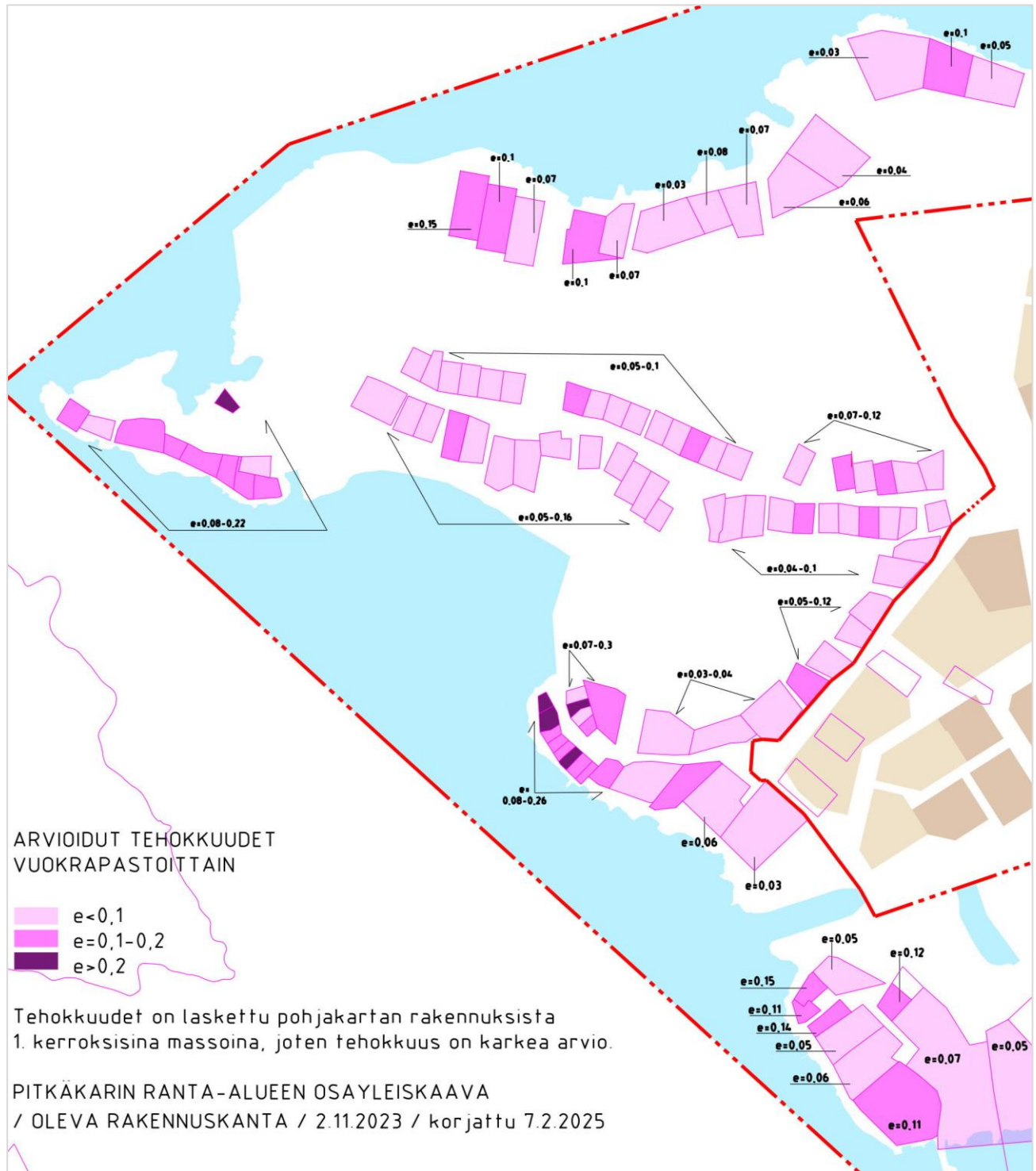
### Rakentamismitoitustarkastelun lopputulos

Vuokrapalstojen pinta-alatietojen, tulvariskin sekä alueen tiivyyden ja korttelimaisuuden perusteella voidaan todeta, ettei Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavaa ole järkevää laatia alueidenkäyttölain (entinen maakäyttö- ja rakennuslaki) 44 §:n mukaisena suoraan rakentamiseen oikeuttavana osayleiskaavana. Nyt laadittava osayleiskaava tulee tehdä perinteisenä aluevarausosayleiskaavana. Suunnittelualueen maankäytön ohjaustarve edellyttää jatkossa yksityiskohtaisemman asemakaavan laatimista, joka perustuu nyt laadittavaan oikeusvaikutteiseen aluevarausosayleiskaavaan.



Kuva 44: Vuokrapalstojen koot.





Kuva 45: Vuokrapalstojen arvioidut rakennustehokkuustoteutumat.

## 2 Osayleiskaavan suunnittelun vaiheet

### 2.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueella on voimassa kolmena eri ajankohtana laadittuja osayleiskaavoja, joista kaksi vanhinta on todettu vanhentuneiksi, jolloin ne eivät voi enää ohjata 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 tarpeen, jotta Pitkänkarin alueen maankäyttö saadaan vastaamaan nykyisiä viranomaismääräyksiä ja ohjeita, uutta rakentamislaki sekä alueidenkäyttölakia, 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, 2022 ja 2023 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 alueidenkäyttölain (entinen maankäyttö- ja rakennuslaki) 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 (AKL 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 tulvauhan alaiseen alueeseen.

Kaavatyön toinen yleisötilaisuus pidettiin kaavaluonnoksen nähtävillä ollessa 12.12.2023. Fregattisalissa. Tilaisuus oli kaikille avoin kaavaluonnoksen ja sen perusteiden esittelytilaisuus Fregattisalissa. Koska osa osallisista ilmoitti, etteivät pääse paikan päälle 12.12.2023 yleisötilaisuuteen, järjestettiin kaavaluonnoksen esittelystä myös kaksi etätilaisuutta 20.12.2024 sekä 12.1.2024.

10.10.2024 pidettiin vielä kaavaluonnosvaiheen julkisen nähtävillä oloajan ulkopuolinen ylimääräinen (yleisötilaisuus nro 3) Brain Centerissä kaava-alueen vuokrapalstalaisille.

Kaavatyön neljäs yleisötilaisuus pidetään kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa... Täydentyä myöhemmin.

Muilta osin osallisten mielipiteet on saatu tietoon kaavan valmisteluvaiheen nähtävillä olon sekä ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana kirjallisen palautteen myötä. Kirjallisena julkisen kuulemisen aikana jätettyyn palautteeseen laaditaan vastine ja palaute vastineineen käsitellään osayleiskaavan mukana luottamuselimityksessä.

### 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 ja kolmas kaavaluonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen 26.4.2024.

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 alueidenkäyttölain (entinen maakäyttö- ja rakennuslaki) 44 §:n ja rantarakentamisen osalta AKL 72 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena ”suoraan rakentamiseen oikeuttavana” osayleiskaavana, mutta tavoitteiden tarkentumisen myötä oli selvää, että kaava laaditaan oikeusvaikutteisena aluevarauskaavana, jonka jatkokehittäminen tapahtuu asemakaavoituksen kautta.

Raahan kaupunki on liittynyt Hinku-kuntaverkostoon vuonna 2018. Hinku-kunnat ovat valtuuston päätöksellä sitoutunut tavoittelemaan koko alueensa kasvihuonekaasupäästöjen vähentämistä 80 prosenttia vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä. Tämä edellyttää, että kunta ottaa kasvihuonekaasupäästönäkökulman huomioon kaikessa merkittävässä päätöksenteossään.

### 3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavatyön alussa, kaavan mitoitustarkastelua tehtäessä kävi selväksi, ettei kohdealueelle ole järkevää laatia alueidenkäyttölain (entinen maakäyttö- ja rakennuslaki) 44 § ja 72 § mukaista suoraan rakentamiseen oikeuttavaa osayleiskaavaa, mikä oli kaavatyön alkuperäinen ajatus, vaan alueen jatkokehittämien tulee tehdä asemakaavalla. Nyt laadittava osayleiskaava laaditaan perinteisenä aluevarausosayleiskaavana.

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

- Alueelle rakentuneet vuokrapalstat ovat pääosin pieniä, eivätkä ne pientä osaa lukuun ottamatta täytä rakentamislain 45 § vaadetta haja-asutusalueen rakennuspaikan minimikoosta (1000 m<sup>2</sup>). 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 tiiviikköä 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.

Muita prosessin aikana esiin tulleita tavoitteita:

- Hätäaputöinä Oolannin sodan jälkeen rakennetun Ilolinnantien linjaus tulee säilyttää. Seminaarin alueella tulee huolehtia, että historiallinen tielinjaus otetaan huomioon jalankulun yhteyksiä rakennettaessa ja suunniteltaessa.
- Seminaarin alueen kehittämiseen tulevaisuudessa tarvitaan joustava kaavamerkintä, sillä alueelle on tarve sijoittaa muutakin kuin alueella perinteisesti ollutta opetustoimintaa tai yleisiä rakennuksia. Alueella on paljon toimistotiloja ja monipuolinen liiketoiminta tulisi sallia.
- Fantinkanavan eteläpuoli varataan matkailun alueeksi. Matkailupotentiaalia alueelle luo vierasvenesatama. Alueelle pohditaan tarkemmassa suunnittelussa hotellia, luontomatkailukeskusta sekä mökkimajoitusta.
- Takarannan asutuksen ja Ilolinnantien väliin ei osoiteta uutta rakentamista, vaan alue tulee säilyttää virkistysalueena.
- Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella Raahen kaupunki on harkinnut vuokrapalstojen käyttötarkoituksimerkintöjä tarkemmin: Pitkäkari-tien varrella olevat tulvauhan alaisen alueen ulkopuoliset vuokrapalstat osoitetaan loma-asumiseen.
- Lisäksi kaavaehdotustyöstössä on selvitetty vuokrapalstojen tuntumassa olevia mahdollisia ”kuivan maan lisäalueita”, jonne muutamia tulvauhan alaisia palstoja voidaan mahdollisesti siirtää.

### 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.

Luonnosvaiheessa saatiin paljon palautetta, josta keskeisintä lienee vuokrapalstalaisten toive /tavoite saada jatkaa loma-asumista alavilla palstoilla tulvauhasta huolimatta sekä tavoite säilyttää alue loma-asuinkäytössä.

### 3.1.2 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tuli nähtäville (KELA 16.6.2020 § 54) 27.6.2020 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu kirjallista palautetta.

Ennen kaavaluonnoksen nähtäville 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 reunaehtoja 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

Kehittämislautakunta piti Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavasta työpajan 7.12.2022, jolloin kaavan sisällöstä keskusteltiin Raahan kaavoituksen edustajien kanssa.

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli päivämäärällä 14.11.2023 julkisesti nähtävillä 29.11.2023 – 15.1.2024 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin 16 lausuntoa, 30 mielipidettä ja 5 muuta palautetta. Valmisteluvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu erilliseksi raportiksi (*Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava, Palaute- ja vastinekooste, luonnosvaihe, 18.2.2025*).

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

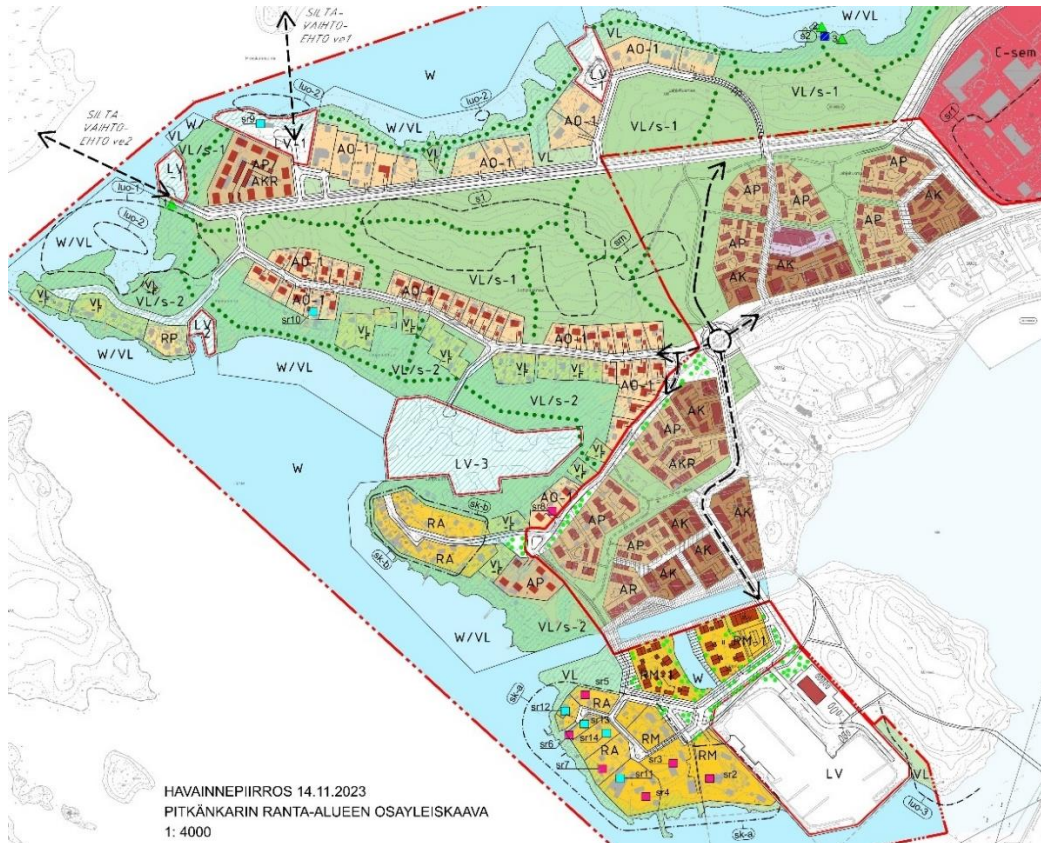
- Rantakadun päässä olevan pumppaamon alueetta (ET) on laajennettu pumppaamon laajennustarpeiden vuoksi.
- Pitkäkari-tien varrella olevat AO-1 rakennuspaikat on muutettu RA rakennuspaikoiksi.
- Ulkofantientien eteläisimmät vuokrapalstat on muutettu AO-1 merkinnälle.
- Maijanpauha 28 on osoitettu paikallisesti arvokkaana rakennetun kulttuuriympäristön kohteena. Myös kyseinen pihapiiri on muutettu RP merkinnälle.
- VL-r merkintä on muutettu ra-7 merkinnäksi. Merkintä perustuu Raahan pohjoisen saariston osayleiskaavan ra-6 merkintään.
- Osa aiemmista VL-r palstoista on voitu osoittaa korkojen tarkistusmittausten perusteella osittain rakentamisalueiksi ja/tai palstoja on voitu siirtää ”kuivalle maalle”.
- Maijanpauhan tieyhteys on muutettu ”ohjeelliseksi ajoyhteydeksi”.
- Raahan seminaarin käyttötarkoituksimerkintätekstiä (C-sem) on täydennetty suosituksella säilyttää alueen vanhaa puustoa. Merkinnästä on poistettu historiallista tielinjausta koskenut teksti, sillä sille on tehty oma kaavamääräys ”alueen läpi kulkenut historiallinen tielinjaus”.
- VL/s-2 merkintätekstiä on täydennetty. Ulko-Fantin ranta-alueen VL merkintä on muutettu VL/s-1 merkinnäksi.
- Määräystekstejä ja asemakaavamääräyksiä on täydennetty tarpeen mukaan.
- Kaavaselostuksen vaikutusarviointeja on tarkennettu tarpeellisilta osin.

### 3.1.4 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä 13.3. - 11.4.2025 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:

Täydentyy myöhemmin.



Kuva 47: Pitkänkarin osayleiskaavan luonnosvaiheen havainnepiirros 14.11.2023. Kuvassa on mukana Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alueen havainnepiirros.



Kuva 48: Pitkänkarin osayleiskaavan ehdotusvaiheen havainnepiirros 18.2.2025. Kuvassa on mukana Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alueen havainnepiirros.

## 4 Osayleiskaavan kuvaus

### 4.1 Kaavan rakenne

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan perusrakenne pohjautuu alueen nykyiseen rakenteeseen (tiestö rakennetut alueet), olemassa oleviin ympäristöarvioihin sekä tavoitteeseen varata alueelle vähäisessä määrin myös uudisrakentamista tulevia infrarakentamisen kustannuksia kompensoimaan.

Ililäisen, Ulko-Fantin ja Pitkäkari-tien varren tulvauhan alaisen alueen ulkopuoliset vuokrapalstat säilyvät edelleen loma-asuinkäytössä (RA) kyseisten alueiden kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä turvaamiseksi. Kokonaan tulvauhan alaiset palstat, joita ei voida siirtää kuivan maan puolelle, on osoitettu kaavassa ra-7 merkinnällä, jolloin palstoilla olevia rakennuksia voi ylläpitää ja käyttää loma-asumiseen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Ilolinnantien pohjoispuolelle sekä Ulkofantintien varteen osoitetaan pysyvää asumista AO-1 merkinnällä. Täydentävää uudisrakentamista on osoitettu pienialaisesti entisen leirikeskukseen ympäristöön AP/AKR merkinnällä. Kaavan mahdollistaman pysyvän asumisen ja asemakaavoituksen myötä alueelle sijoittuu arviolta noin 70 pysyvää asukasta erillispientalojen (AO-1) alueelle sekä entisen leirikeskukseen alueelle.

Kaavan mahdollistama loma-asuminen:

- 52 nykyistä loma-asumisen palstaa säilyy RA merkinnällä.
- 4 nykyisen palstan siirtomahdollisuutta pois tulva-alueelta RA alueelle.
- 2 uutta loma-asumisen palstaa RA alueella (esim. nykyisten palstojen laajennusmahdollisuus tai tulva-alueella olevien palstojen siirtomahdollisuus).
- Ra-7 palstoja on kaavassa 17 kpl.

Kaavan mahdollistama pysyvä asuminen:

- 23 nykyistä vuokrapalstaa on osoitettu pysyvään asumiseen AO-1 merkinnällä.
- 1 kokonaan uusi /mahdollinen AO-1 rakennuspaikka.
- Leirikeskukseen alueelle yhtiömuotoisen rakentamisen rakennuspaikka (AP/AKR).

Sekä pysyvän asumisen ja loma-asumisen osalta tulvauhan alaisen alueen tuntumassa olevia vuokrapalstoja on siirretty hieman tai rajattu uusiksi, niin että vuokrausmahdollisuus voi jatkua uuden aluerajauksen kehityksissä myös tulevaisuudessa. Nykyisen vuokrapalstojen rajoja on paikoin tarpeen muokata asemakaavavaiheessa myös viheryhteyksien, katujen ja muun infran vaatiman tilantarpeen vuoksi.

Fantinkanavan ja vierasvenesataman väliin on varattu uudisalueita matkailun kehittämistä varten RM merkinnällä esim. hotellia, luontokeskusta ja vuokramökkejä varten. Seminaarin alueella varaudutaan toimintojen monipuoliseen kehittämiseen keskustatoimintojen alueen aluevarausmerkinnällä, jolloin laajaa aluetta voidaan käyttää joustavasti erityyppisiin toimintoihin.

Merkittävä osa kaava-alueesta (29 %) säilyy viheralueena. Mikäli tulvauhan alaisella alueella olevien vuokrapalstojen (ra-7) vuokrasopimuksia ei uusita tulevaisuudessa, muuttuvat ra-7 palstat tämän jälkeen virkistysalueiksi. Suurin osa kaavan viheralueista on osoitettu merkinnällä, joka sisältää puuston säilyttämistavoitteen (VL/s). Kaikki rannat tulevat olemaan julkisessa käytössä lukuun ottamatta Fantinkanavan sivuhaaran länsipuolta, aluetta, jonne on osoitettu pieneltä osin sivukanavaan rajoittuvaa matkailurakentamista RM-1 merkinnällä.

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

käyttötarkoitus	kaavamerkintä	osuus koko kaava-alueesta noin
pysyvä asuminen yht.	AO, AP/AKR	4 %
matkailun alueet	RM ja RM-1	2 %
siirtolapuutarha- /palstanviljely	RP	0,3 %
loma-asuminen	RA	4 %
*tulva-alueella oleva loma-asuminen (* sisältyvät VL alueisiin)	*ra-7	*1,2 %
keskustatoimintojen alue / Seminaari	C	6,4 %
virkistysalueet yht. (* ra-7 sis. rivin prosenttiosuuteen)	VL ja VL/s	29 %
vesialueet	W ja W/VL	40 %
kadut ja tekninen huolto		6,5 %
satama ja venevalkamat	LV, LV-1, LV-2, LV-3	7,2 %
lentoliikenteen alue	LL-1	0,6 %

#### Liikenne:

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavassa on osoitettu ajoneuvoliikenteen alueina (katualueina) nykyiset kulkutiet; Rantakatu, Ilolinnantie, Pitkäkari, Iiläinen sekä osin linjaukseltaan muutettu Maafantti. Myös Pitkäkari-tien eteläpuoleiseen venevalkamaan kulkeva nykyinen polku on osoitettu ajoneuvoliikenteen alueena. Takaranta on osoitettu vuokrapalstoihin rajoittuvilta osiltaan ajoneuvoliikenteen alueeksi, mutta tien liittymäkohta Ilolinnantielle 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. Ulkofantintie ei kuulu kaava-alueeseen.

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

Maijanpauhaan menevä nykyinen tie on osoitettu ohjeellisen ajoyhteytenä.

#### Jalankulku ja pyöräily:

Ilolinnantien, Rantakadun, Merikaari-varauksen sekä satamaan tulevaisuudessa johtavan Maafantinkadun varsille on osoitettu ohjeelliset jalankulun ja pyöräilyn väylät. Ohjeellisten jalankulun ja pyöräilyn väylin tarkempi sijoittuminen suhteessa katuun (puolisuus) tutkitaan tarkemmin asemakaavassa.

Nykyinen Ulkofantintie jää pääosin kaava-alueen ulkopuolelle ja nykyisen Ulkofantintien eteläpää Fantinkanavan eteläpuolella on osoitettu Pitkänkarin 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 itärajalle, 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 tarkempien suunnitelmien myötä. Kyseessä vaihtoehtoinen aluevaraus helikopterikentälle, sillä nykyinen laskeutumispaikka sairaalan eteläpuolella jää sairaalan asemakaavan toteuttamisen myötä (Tauno Kiesvaaran katu) katurakentamisen alle, eikä kattokentän toteuttamisesta sairaalan yhteyteen ole päätöksiä.

#### Veneily:

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

## 4.2 Keskeisimmät aluevaraukset ja merkinnät

### Keskustatoimintojen alue, Seminaari / C-sem

Seminaarin alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi merkinnällä C-sem. Alue on tarkoitettu kaikkeen sellaiseen toimintaan, joka soveltuu alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Alueelle voi sijoittua esim. perinteistä opetustoimintaa, hallintoa, toimistoja, liiketoimintaa ja muita ympäristöhäiriöttömiä työpaikkoja, mutta vähittäiskaupan suuryksikköä alueelle ei saa sijoittaa.

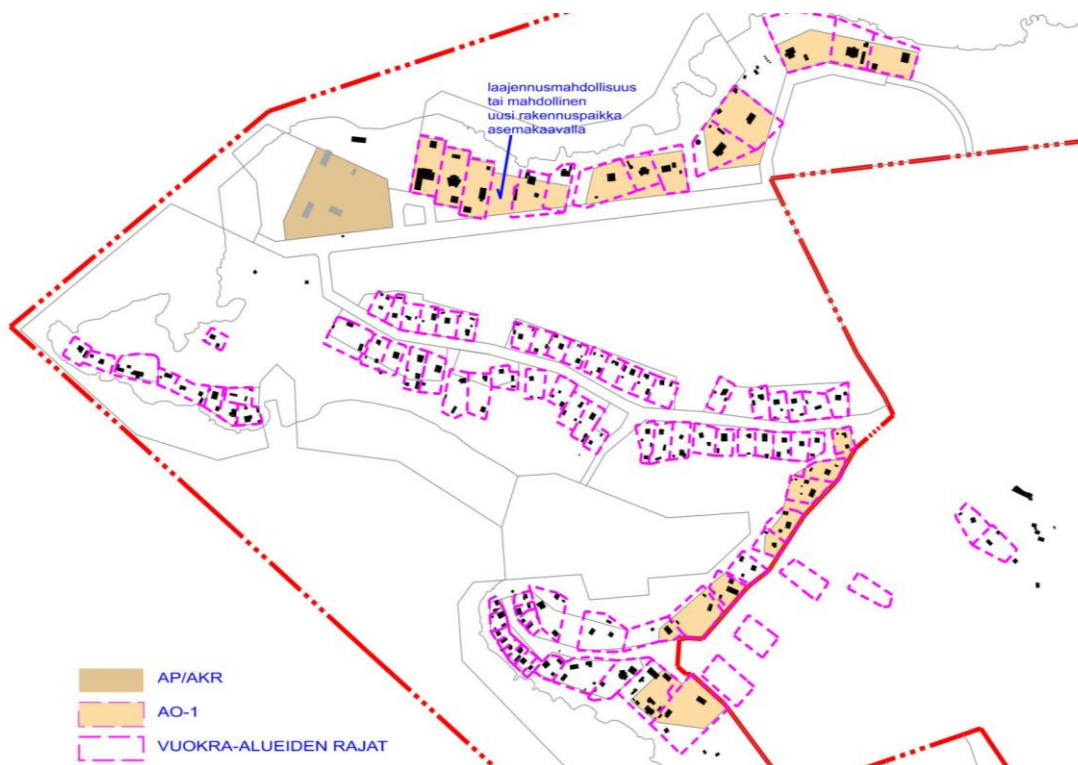
Alueella oleva valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö on osoitettu sr4-merkinnällä.

Seminaarialueen pihapiirin halki aiemmin kulkenut hätäaputöinä rakennettu tielinjaus on osoitettu erillisellä viivamerkinnällä tarkoituksena, ettei historiallisen tielinjan päälle rakenneta.

### Erillispientalojen alueet /AO-1

Iloinnantien ja Ulkofantintien varrella olevat nykyiset vuokrapalsat, jotka voidaan asemakaavassa tarkennettavien rajojen ja määräysten myötä sijoittaa tulvauhan alaisen alueen ulkopuolelle, on osoitettu kaavassa pysyvään asumiseen erillispientalojen aluevarausmerkinnällä AO-1. Pysyvän asumisen käyttötarkoituksella (AO-1) on osoitettu 23 nykyiselle huvialapalstalle tai sen osalle. Lisäksi Iloinnantien AO-1 alueelle, nykyisten vuokrapalstojen väliin, on mahdollista muodostaa asemakaavavaiheessa myös yksi uusi rakennuspaikka.

AO-1 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-1 alueiksi määriteltyjen alueiden vanhoissa rakennuksissa mahdollisia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty.



Kuva 49: Pitkänkarin osayleiskaavan pysyvään asumisen mahdollistavat alueet (AO-1 ja AP/AKR).

### Asuinpienalojen tai asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue / AP/AKR

Kaavassa on yksi uudisaluevaraus yhtiömuotoiselle asuinrakentamiselle merkinnällä AP/AKR Ilolinnantien päässä entisen leirikeskusten alueella. Alueen potentiaalinen ja vetovoimainen sijainti on järkevä hyödyntää perinteistä omakotitalorakentamista hieman tiiviimmällä, mutta lähiympäristön mittakaavaan sopeutuvalla uudisrakentamisella. Alueen tarkempi mitoitus ratkaistaan asemakaavoituksen myötä.

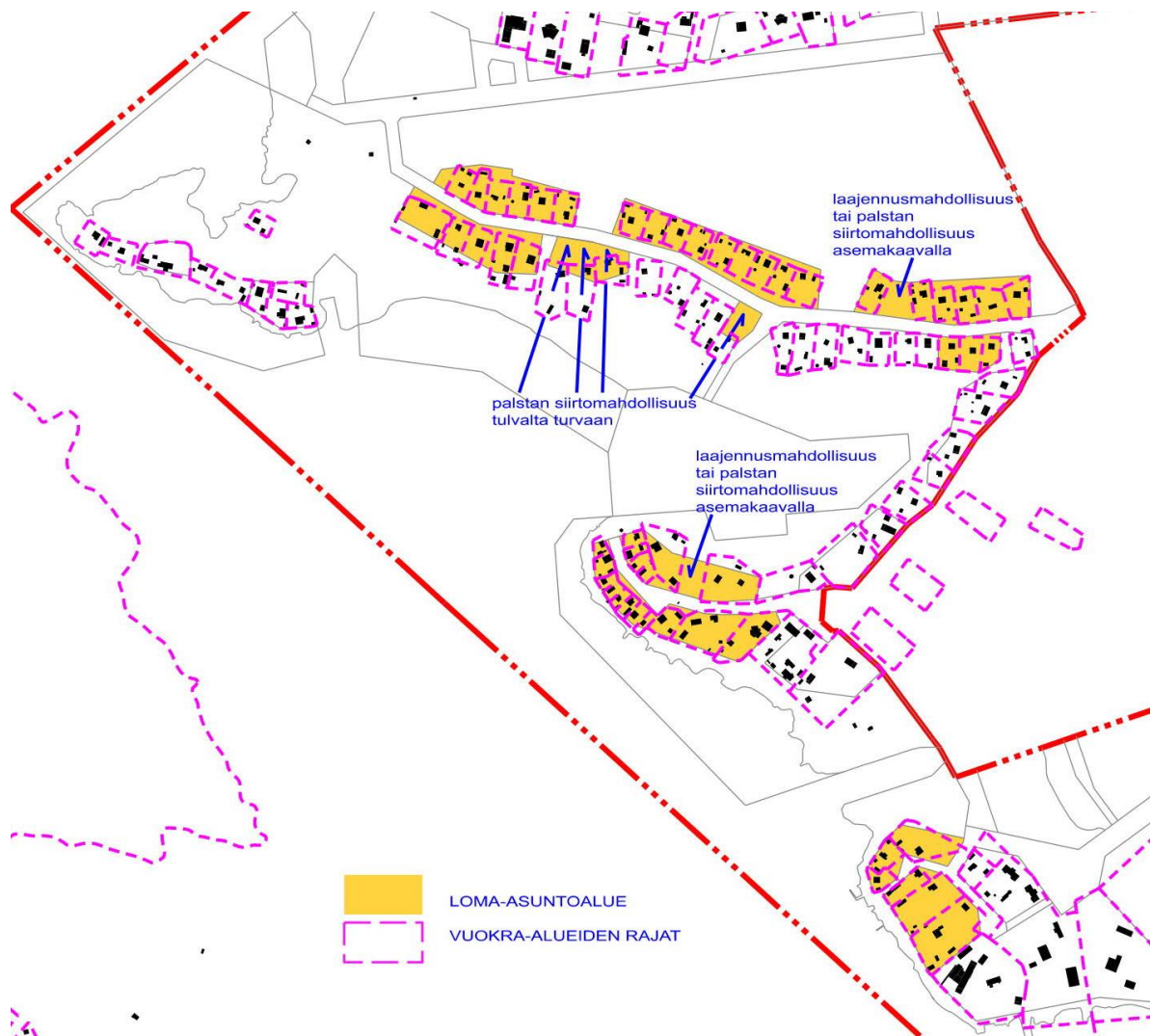
### Loma-asuntoalueet /RA

Iläläisen, Ulko-Fantin ja Pitkäkari-tien varren nykyiset tulvauhan alaisen alueen ulkopuoliset huvilapalstat on osoitettu kaavassa loma-asuntojen alueeksi RA merkinnällä. Ko. alueita tulee kehittää nykyisen loma-asumiskäytön lähtökohdista, sillä alueilla on kyläkuvallista arvoa. Iläläisen ja Ulko-Fantin viehättävät ja omaleimaiset huvilamiljööt on osoitettu kaavaan sk-rajauksilla (kyläkuvallisesti arvokas alue). Pitkäkari-tien ympäristön säilymistarve loma-asuinkäytössä on puolestaan tullut voimakkaasti esille osallisten palautteissa.

Kaikkineen kaava-alueella säilyy 52 nykyistä vuokrapalstaa loma-asuinkäytössä (RA) nykyisillä paikoillaan: Pitkäkari-tien varrella säilyviä palstoja on 29, Iläläisessä 17 ja Ulko-Fantissa 6 palstaa. Jatkossa alueen asemakaavaa laadittaessa osaa säilyvien vuokrapalstojen rajoista on muokattava mm. tulvan, viheryhteyksien ja kulkuyhteyksien vuoksi.

Myös neljä tulvauhan alaisella alueella olevaa nykyistä vuokrapalstaa voidaan siirtää pois tulvauhan alaiselta alueelta; kaavassa on osoitettu tulvalta turvallista RA-alueutta kyseisten palstojen ja Pitkäkari-tien väliin siirtomahdollisuutta varten.

Lisäksi nykyisten loma-asumiseen osoitettujen vuokrapalstojen väliin jää kaksi täysin uutta palstamahdollisuutta tai mahdollista nykyisten palstojen laajennusmahdollisuutta.



Kuva 50: Pitkänkarin osayleiskaavan loma-asumisen alueet (RA) ja nykyisen vuokrapalstojen rajat.

### Siirtolapuutarha- /palstanviljelyalue /RP

Maijanpauhaan on osoitettu kaksi pientä siirtolapuutarha- /palstanviljelyaluetta alueille, jotka ovat pääosin tulvalta turvassa. Uudisrakentaminen alueella edellyttää asemakaavaa.

### Tulvauhan alaisella alueella olevat nykyiset vuokrapalstat /ra-7

Nykyisistä vuokrapalstoista ne, jotka sijoittuvat selvästi tulvauhan alaiselle alueelle, ja joita ei voida vuonna 2024 tehtyjen korkotasojen tarkennusmittausten perusteella osoittaa rakentamisalueiksi, on osoitettu kaavassa ra-7 merkinnällä. Merkintä sallii rakennusten korjaamisen ja ylläpidon, mutta uudisrakentaminen ja laajentaminen ei ole sallittua. Tulvauhan alaisella alueella sijaitsevien ra-7 vuokrapalstojen loma-asuinkäyttö voi jatkua vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti. Ra-7 palstoja on Pitkänkarin osayleiskaavan alueella 17 kpl, eli 10,6 % kaikista palstoista.

Merkintä perustuu Raahen pohjoisen saariston osayleiskaavassa käytettyyn vastaavantyyppiseen merkintään (ra-6).



Kuva 51: Pitkänkarin osayleiskaavassa ra-7 merkinnällä osoitetut alueet ja nykyisen vuokrapalstojen rajat.

### Loma- ja matkailualueet /RM ja RM-1

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

Fantinkanavan eteläpuolelle on osoitettu kaksi uudisaluetta loma- ja matkailukäyttöön RM-1 merkinnällä. Alueelle on ajateltu sijoittuvan sellaista loma- ja matkailutoimintaa, joka hyötyy vierasvenesataman ja meren läheisyydestä. Alueelle voi sijoittua esim. hotelli, luontomatkailukeskus sekä mökkimajoitusta. Luontomatkailukeskuksen konsepti tarjoaa yleensä palveluita ja majoitusta erilaisten leirien, tapahtumien, kurssien ja koulutusten toteuttamiseen. Rakentamisen määrä RM ja RM-1 alueilla määritetään asemakaavassa.

### Yhdyskuntateknisen huollon alue /EN

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

### Ulkoilupolun merkintä sekä virkistysalueet /VL, VL-s1 ja VL-s2

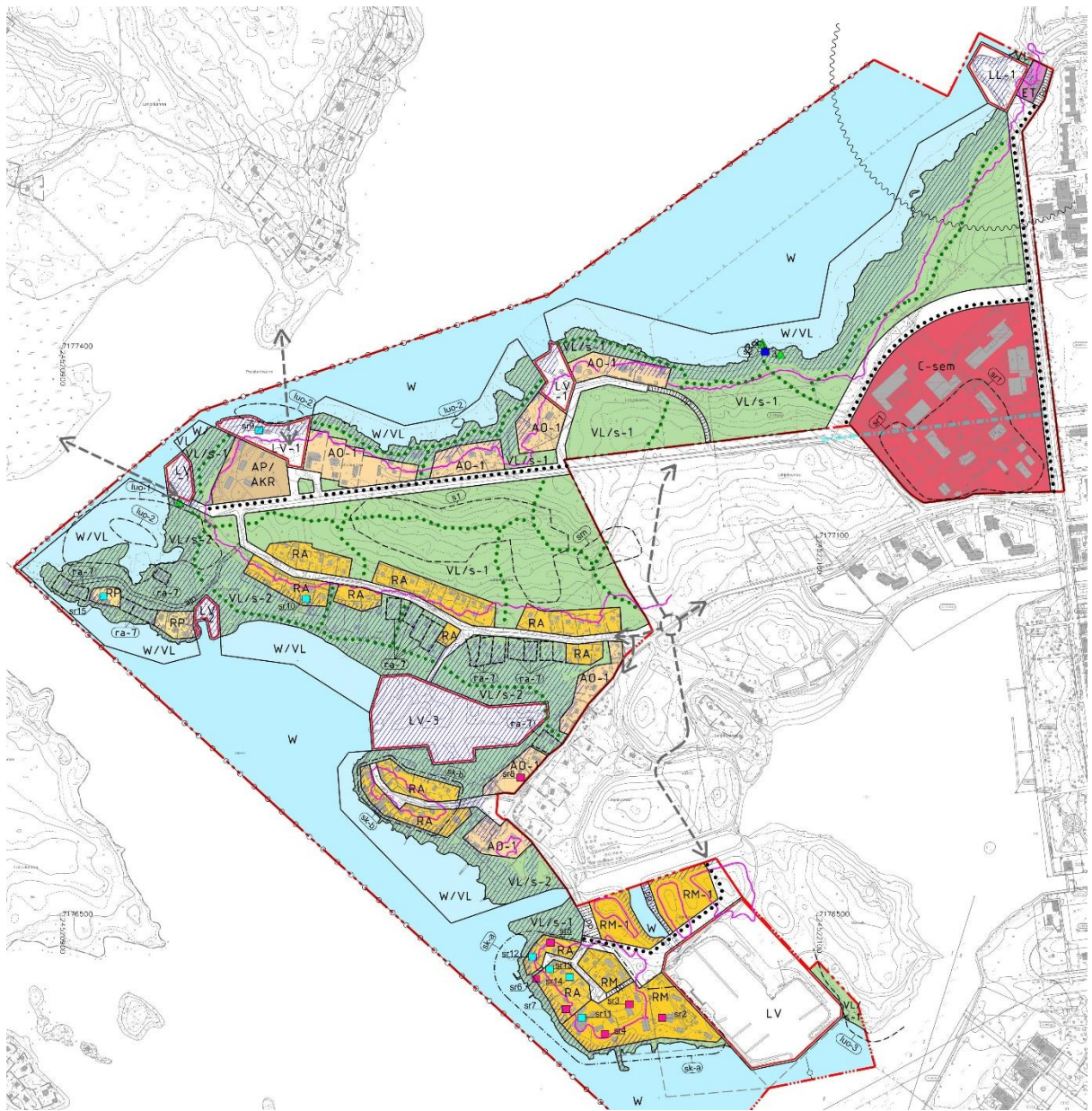
Kaavassa on osoitettu laaja ohjeellisen ulkoilupolun verkosto koko pohjoiselle rantavyöhykkeelle, Pitkänkarin selännealueelle sekä Pitkänkari-tien etelärannalle. Polku on jo olemassa Seminaarin rannan alueella ja Pitkänkarin selännealueella. Nykyisten vuokrapalstojen ja rannan välisen osuuden osalta reitti on osoitettu

tarpeellisen tulevaisuuden varauksena. Iloinnantien pohjoispuolisten palstojen ja rannan väliin jäävällä suhteellisen kapealla viheralueella polkua ei ole tarkoitus rakentaa, vaan alueelle tavoitellaan enemmänkin luontaisesti syntyvää polkua.

Pitkänkarin selänteen ja Seminaarinrannan keskeisille metsäalueille sekä Ulko-Fantin rannoille on osoitettu puuston säilyttämistä edellyttävä merkintä (VL/s-1). Myös Maijanpauhan ympäristön viheralueita ja Pitkänkarin eteläpuoleisia viheralueita koskee puuston säilyttämismerkintä (VL/s-2) alueella olevien tikkalintujen elinympäristön säilyttämiseksi.

### Vesialueet /W ja W/VL

Kaava-alue rajoittuu pohjoisessa, lännessä ja lounaassa vesialueeseen. Alavilla ranta-alueilla matalikot on osoitettu vesialueiksi erityismerkinnällä W/VL. W/VL alueilla luontainen merenrannikon maannousu muodostuu tulevaisuudessa virkistyskäyttöiseksi alueeksi, eikä alueella sallita ruoppauksia eikä pengerryksiä. W/LV-alueet sijoittuvat venevalkamien ulkopuolisille ranta-alueille lukuun ottamatta Fantin aluetta, jossa ko. merkintää ei ole käytetty matkailupotentiaalista johtuen: Fantin alueella voi olla tarvetta pitää yllä ja kehittää jatkossakin veneenpitopaikkoja ranta-alueilla.



Kuva 52: Ote Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan ehdotuksesta 18.2.2025.

## 4.3 Kaavan vaikutukset

### 4.3.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

KAAVAN SUHDE KO. ALUETTA KOSKEVIIN VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN	
TAVOITTEET:	SUHDE KAAVAAN:
<b>1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</b>	
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.	Osayleiskaava mahdollistaa pysyvän asutuksen maltillisen lisäämisen Raahen keskustan tuntumassa ja vahvistaa sitä kautta keskustan vetovoimaa. Helikopterikentän laskeutumisaikavaraus tukee Raahen sairaalan ja sitä kautta koko Raahen kehittymismahdollisuuksia ja elinvoimaa.  Matkailun uudisaluevaraukset Fantissa vierasvenesataman tuntumassa mahdollistavat Fantin alueen kehittymisen nykyistä laajemmaksi matkailukeskittymäksi, mikä luo edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnalle. Osayleiskaavassa hyödynnetään alueen merellinen sijainti varaamalla vierasvenesatamalle ja paikallisille venevalkamille riittävästi alueita.
Luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.	Alueen kehittämien perustuu alueella jo olevaan rakenteeseen. Kaavalla tuetaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen kehittämistä tulvariskialueet ja luonnon monimuotoisuus huomioiden. Rantavyöhykkeen matalikkoalueet on osoitettu laajasti alueiksi (W/VL) joilla ruoppaus ja pengertäminen on kielletty. Yhdyskuntarakenteen eheys on huomioitu siltä osin kuin olemassa olevat ympäristöarvot ja tulvan huomioon ottaminen sallivat.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.	Kaavan alueelle esitetyt jalankulun ja pyöräilyn yhteydet liittävät alueen kiinteästi ympäröivän jalankulun ja pyöräilyn verkostoon. Kaavan Merikaari-katuvaraus mahdollistaa laajemman alueen liikenneverkollisen kehittämisen tulevaisuudessa.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.	Osayleiskaavassa osoitetut asuinalueet sijoittuvat lähelle Raahen keskustaa ja kaavassa on osoitettu jalankulun ja pyöräilyn yhteysvaraukset keskeisten kokoojakatujen varsille.  Osayleiskaavan asuinalueet sekä loma-asumisen alueet 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.
<b>2. Tehokas liikennejärjestelmä</b>	
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 Raahen ydinkeskustasta.

<b>KAAVAN SUHDE KO. ALUETTA KOSKEVIIN VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN</b>	
<b>TAVOITTEET:</b>	<b>SUHDE KAAVAAN:</b>
<b>3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</b>	
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 tai ole osoitettu uutta rakentamista. Yleiskaavamääräys kieltää myös kellarien rakentamisen. Tulva-alueella sijaitsevat olemassa olevat vuokratpalstat on osoitettu erillismerkinnällä (ra-7) niin, että niillä olevia rakennuksia saa ylläpitää, mutta uudisrakentaminen tai laajentaminen ei ole sallittua. Mikäli ra-7 palstojen vuokrasopimuksia ei tulevaisuudessa uusita, kaavamerkintä ohjaa alueen käytön virkistykseen. Pääosaa alueen virkistysalueista koskee puuston säilyttämistavoite (VL/s), mikä edesauttaa alueen 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. Mikäli Merikaari -yhteys toteutetaan, tulee sen meluvaikutukset selvittää tarkemman suunnittelun myötä. Mikäli kaavassa varatulle LL-1 alueelle toteutetaan helikopterin laskeutumispaikka, aiheutuu lentotoiminnasta alueelle ja lähiympäristöön melua (ks. kohta 4.4.1), mikä tulee selvittää tarkempien suunnitelmien myötä.
<b>4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</b>	
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	Kaava-alueella olemassa olevat rakennetun kulttuuriympäristön arvot säilyvät ja ne on huomioitu kaavamerkinnöin.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	Kaava-alueella olevat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät kohteet säilyvät ja ne on huomioitu kaavamerkinnöin. 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 45 % on jo nyt yleisessä ja yhteisessä käytössä olevaa virkistysaluetta, ja osuus voi mahdollisesti kasvaa, mikäli tulva-alueilla olevien vuokratpalstojen vuokrasopimuksia ei uusita. Tällöin tulvauhan alaisella alueella olevat huvilapalstat (ra-7) muuttunevat yleiskäyttöisiksi virkistysalueiksi. Virkistysalueiden määrä kasvaa edelleen pitkällä aikavälillä, kun nykyisten vesialueiden (W/VL) matalikoilla maankohoamiskehitys jatkuu ja esiin tuleva maa muuttuu viheralueeksi.
<b>5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto</b>	
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.	Kaavassa ei ole asiaa koskevia varauksia. Ei vaikutusta.

#### 4.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Osayleiskaavan toteuttaminen täydentää ja laajentaa Raahen kaupunkirakennetta. Seminaarin alueen osoittaminen keskustatoimintojen alueena (C-sem) liittää Pitkänkarin kaava-alueen tältä osin kiinteäksi osaksi Raahen keskustan työpaikka- ja palvelualueita.

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava antaa kaavallisen perustan asemakaavoittaa nykyinen huvila-alue sekä loma-asumiseen että myös osin pysyvään asumisen alueeksi. Alueelle on mahdollista osoittaa nykyisten palstojen olemassaolo mahdollisuuksien mukaan huomioiden asemakaavoituksen kautta arviolta 24 erillispientalon rakennuspaikkaa (AO-1) sekä 58 loma-asumisen rakennuspaikka. Uusi asuinaluevaraus entisen leirikeskuksen alueella täydentää kestävä kehityksen periaatteilla Ilolinnatien varteen muotoutuvaa uutta pysyvään asumisen ympäristöä.

Fantinkanavan eteläpuoli kehittyy kahden uuden matkailun aluevarauksen (RM-1) toteutumisen myötä laajaksi matkailun keskittymäksi, joka saa vetovoimansa potentiaalisesta sijainnista vierasvenesataman, Pikkulahden virkistysalueen ja meren sekä Raahen keskustan palvelujen välittömässä läheisyydessä. Fantin matkailualuevaraukset vahvistavat Raahen keskustan nykyistä alue- ja taajamarakennetta.

Pitkänkarin osayleiskaavan toteutumisen aiheuttama muutos on alueen keskustaläheisen sijainnin vuoksi Raahen nykyistä yhdyskuntarakennetta tukeva, vaikka kaavan toteuttamisen aiheuttamat infrarakentamisen ja ylläpidon kustannukset tulevat olemaan alueen väljän rakenteen vuoksi tavanomaista omakotitalo- ja huvila-aluetta selvästi suuremmat. Kaavoitetun alueen aluetehokkuus ei ole kovin suuri, sillä katu- ja viheralueita on paljon. Kaikkia katualueita ei ole myöskään voitu hyödyntää täysimääräisesti ympäristöarvojen tai -rajoitteiden vuoksi.

#### 4.3.3 Vaikutukset taajamakuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Siltä osin kuin Pitkänkarin osayleiskaava ohjaa tulevaa asemakaavoitusta pysyvään asumiseen, tulee nykyinen huvilamiljöön pysyvään asumisen sallimisen ja sen edellyttämän asemakaavoituksen myötä mahdollisesti muuttamaan 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. Ulkofantien varteen mahdollisesti toteutuva pysyvä asuminen muuttaa selvästi nykyistä taajamakuvaan tien varrella, mutta taajamakuvaan muutos tapahtuu joka tapauksessa Ulkofantintien vastakkaiselle puolelle toteutuvan Kaupunginlahdenrannan asemakaavan toteutumisen myötä.

Ilolinnantien tiemiljöön säilynee pysyvään asumisen toteutuessa kuitenkin pääosin ennallaan, sillä tien eteläpuoleiselle korkeimmalle selännealueelle ei osoiteta rakentamista, vaan alue säilyy edelleen metsäisenä ja virkistyskäytössä. Lisäksi Ilolinnantien pohjoispuolella nykyiset vuokrapalstat ovat jo toteutuneet huvilamaisuuden sijaan enemmän omakotitalotyypillisesti, 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 tai pienkerrostaloille (AP/AKR). Leirikeskuksen metsäinen ja nykyinen hyljätyn oloinen ympäristö omaa merellisen sijaintinsa puolesta runsaasti positiivista muutospotentiaalia: Korttelista on mahdollista kehittää korkeatasoinen ja vetovoimainen asumisen ympäristö, joka tuo taajamakuvallista lisäarvoa koko lähiympäristöön.

Myös Takarannan osalta taajamakuva muutokset jäävät pysyvään asumisen toteutuessa suhteellisen vähäisiksi.

Ililäisen ja Pitkäkari-tien varren nykyinen huvila-asutus on osoitettu tulvauhan alaisia palstoja lukuun ottamatta kaavassa edelleen loma-asumiseen RA merkinnöillä, mikä vähentää rakennuskantaan kohdistuvia muutospainetta ja tukee alueen kyläkuvaan säilymistä. Etenkin Ililäisen osalta tämä on etu, sillä alue on todettu kyläkuvallisesti arvokkaaksi. Pitkäkari-tien osalta taajamakuvaan mahdolliset suuret muutokset ratkeavat todennäköisesti vasta tulevaisuudessa, kun tulvauhan alaisella alueella olevien vuokrapalstojen (ra-7) vuokrasopimusten uusimisesta tai uusimaatta jättämisestä päätetään. Mikäli vuokrasopimuksia ei uusita, poistunevat tulvupalstoilla olevat rakennukset niiden siirtojen tai purkamisen myötä, jolloin rannan puoleinen tiemiljöön muuttuu Pitkäkari-tien keski- ja itäosiltaan hyvin väljäksi ja luonnon ottaessa vallan myös vehreäksi. Samoin käy myös Maijanpauhassa, jossa on useita tulvauhan alaisia nykyisiä vuokrapalstoja.

Ulko-Fantin alueen nykyinen huvila-asustus on osoitettu kaavassa RA ja RM merkinnöillä, mikä vähentää kyläkuvallisesti arvokkaaksi määritellyn alueen sisäisiä muospaineita ja tukee sitä kautta nykyisen kyläkuvan säilymistä. Toisaalta Fantin kanavan eteläpuolen matkailun uudisaluevaraukset muuttavat toteutuessaan Fantin alueen taajamakuva selvästi: Osayleiskaava sallii kanavan ja vierasvenesataman väliin asemakaavoitettavan kaksi korttelia loma- ja matkailupalveluille. Alueelle sijoittuneet vuokramökkejä sekä luontomatkailukeskus ja hotelli. Taajamakuva kannalta uudisrakentaminen Fantinkanavan eteläpuolella on perusteltua, jotta Ulko-Fantin ja Maa-Fantin alueet saadaan kytkettyä edustavaksi osaksi Fantinkanavan ja Pikkulahden ympäristön kaupunkirakennetta. Loma- ja matkailualuevaraukset täydentävät taajamakuvallisesti Fantinkanavan pohjoispuolelle Kaupunginlahdenrannan asemakaavassa osoitettua uudisaluetta, mikäli rakentaminen kanavan varressa on riittävän tiivistä. Osayleiskaavan mukaisesti myös RM alueet tulee jatkossa asemakaavoittaa, jolloin mahdollinen uudisrakentaminen voidaan sopeuttaa yksityiskohtaisemmin suhteessa rakennetun kulttuurin arvoihin ja alueen kyläkuvalliisiin arvoihin.

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 siltatyypistä.

Kaikkien nykyisten vuokrapalstojen osalta tulee huomioida seuraavaa:

Mikäli Pitkänkarin osayleiskaavan kaava-alueella olevia nykyisiä vanjoja rakennuksia on tarve purkaa tai muuttaa oleellisesti, on jo toimenpiteitä suunniteltaessa huomioitava yleismääräys osayleiskaavan ohjausvaikutuksesta: Muutospainetta omaavien rakennusten osalta tulee selvittää, onko rakennuksissa mahdollisesti lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joita ei saa luonnonsuojelulain nojalla hävittää. Lepakoiden olemassaolo vaikuttaa siis alueen rakennussuunnitelmiin ja mahdollisuuksiin purkaa alueen vanhoja rakennuksia.

Merikaari-yhteyden toteuttaminen Seminaarin alueen pohjois- ja luoteispuolelle muuttaa taajamakuva puuston poistumisen ja tien rakentamisen myötä selvästi. Alueelle avautuu uusi kulkumahdollisuus, jonka kautta lähialuetta tarkastellaan uudesta näkövinkkelistä; meri tulee fyysisesti lähemmäs ja puuston lomasta on mahdollista saada näkymiä merelle. Merikaaren toteuttamisen myötä Seminaarin alue avautuu tarkasteltavaksi myös pohjoisesta ja luoteesta.

Osayleiskaavassa Rantakadun päässä olevaan niemeen osoitetun helikopterikentän toteuttaminen edellyttäne jonkin verran muutoksia maan tasolla kenttärakentamisen myötä ja lähestymissektoreiden estevapauden takaamiseksi puuston poistoina. Niemi on jo nykyään osittain hyvinkin avonainen, mutta laskeutumipaikan 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 käyttötarkoituksimerkinnät (RA ja RM) tukevat alueen luonteen säilymistä nykyisen kaltaisena huvila-alueena.

Ilolinnantien linjaus, jolla on todettu olevan paikallista arvoa historian tapahtumiin (Oolannin sodan jälkeiset tapahtumat) perustuen, säilyy nykylinjauksessaan. Häätäputöinä rakennettu tielinjaus kulki alun perin myös Seminaarin pihapiirin läpi, jonka vuoksi kaavaan, Seminaarin alueelle on osoitettu historiallisen tielinjauksen erillismerkintä Ilolinnantien ja Rantakadun välille. Merkintä edellyttää, ettei tielinjauksen päälle rakenneta ja että linjaus huomioidaan alueen pihapiirijärjestelyissä jalankulun mahdollistavana yhteytenä.

#### **4.3.5 Vaikutukset muinaismuistoihin**

Kaava-alueella oleva Pitkänkarin muinaismuistokohde sekä kaksi muuta kulttuuriperintökohdetta (Ilolinna ja Seminaarinranta) on osoitettu osayleiskaavassa kohde- tai aluerajausmerkinnöillä. Kohteiden alueelle ei ole osoitettu sellaista maankäyttöä, joka olisi uhka kohteiden säilymiselle. Lisäksi Pitkänkari-tien ja Iiläisen väliin jäävän venevalkaman (LV-3) kaavamääräystekstissä määrätään, että alueen tarkemmassa kaavoituksessa ja



suunnittelussa tulee varautua selvittämään, onko suunnitelmilla vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön. Tämä on tarpeen, sillä venevalkama-alueen tuntumasta on tehty ruoppausten yhteydessä irtolöytöjä.

#### 4.3.6 Vaikutukset maisemaan

Pitkänkarin osayleiskaavan alue sisältyy Raahen 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 Preiskariin. 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.

W/VL-merkintä pääosalla vesirajan matalikkoalueista kieltää ruoppaamisen ja sitä kautta rantavyöhykkeet kehittyvät jatkossa luonnonmukaisempaan suuntaan. Nykyisin rantavyöhykkeellä on lukuisia venevalkama-alueiden ulkopuolisia ruoppattuja veneväyliä, jotka pirstovat paikallista maisemakuva.



Kuva 47: Vesialueet (W) ja matalikkojen (W/VL) vesialueet kaava-alueella.

#### 4.3.7 Vaikutukset liikenteeseen

Pitkänkarin osayleiskaavan toteutumisen myötä pysyvä asutus tuo mukanaan kaava-alueen katujen ajoneuvoliikennemäärien kasvua. 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 Raahen keskustan kautta kulkevalle läpiajoliikenteelle, ja toteutuessaan Merikaari vähentäisi jonkin verran Raahen keskustan kautta tapahtuvaa läpiajoliikennettä. Satamaan menevän ajoneuvoliikenteen siirtäminen nykyiseltä Ulkofantinkadulta uudelle ja tiiviimpään rakentamiseen tukeutuvalla kokoojakadulle (Maafantinkatu) rauhoittaa Ulkofantintien huvilamaisen katumiljöön.

##### 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 Raahen pohjoisen saariston 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 liittymineen kestää hyvin Preiskarin mahdollisesti lisääntyvän liikenteen.

### Lentoliikenne

Kaava-alueen itärajalle, Rantakadun pohjoispäässä olevan pumppaamon länsipuolella olevaan niemeen on osoitettu lentoliikenteen alue (LL-1), joka on tarkoitettu pelastustoiminnan helikopterikentäksi. Aluevaraus mahdollistaa Raahan sairaalan nykyisin käyttämän helikopterikentän siirtämisen sairaalan eteläpuoleiselta alueelta uuteen paikkaan, kun nykyinen paikka jää sairaalan asemakaavan toteuttamisen myötä katurakentamisen alle. Helikopterikentälle on osoitettu vaihtoehtoinen varaus myös sairaalan tuoreessa asemakaavamuutoksessa kattokenttänä, mutta maantasokenttä lienee kustannussyistä toteutuksen suhteen realistisempi vaihtoehto. Helikopterikentän aluevaraus ja siirto tukee pelastustoimen palvelutasoa Raahessa.

### Jalankulku ja pyöräily

Pitkänkarin kaava-alue sijoittuu Raahan keskustan välittömään läheisyyteen ja sitä kautta jalankulun ja pyöräilyn potentiaaliselle vyöhykkeelle. On todennäköistä ja tavoiteltavaa, että Pitkänkarin osayleiskaavan alueelta asioidaan Raahan 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. Pitkänkarin alueen jalankulun ja pyöräilyn palvelutaso suhteessa ydinkeskustaan paranee entisestään, kun Pikkulahden asema-alueeseen varattu jalankulun ja pyöräilyn silta Maa-Fantista mantereelle toteutuu.

### Joukkoliikenne

Pitkänkarin 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

Pääosa kaava-alueella olevista metsistä säilyy edelleen virkistyskäytössä. Pitkänkarin osayleiskaavan alueelle on osoitettu vain muutama uudisalue, joten virkistysalueiden määrä ei kokonaisuuden kannalta juurikaan vähene. Myöhemmin, vuoden 2045 jälkeen, virkistysalueisiin voi tulla lisäystä myös, mikäli kokonaan tulvauhan alla olevien huvilapastojen (ra-7) vuokrasopimuksia ei uusita ja palstat poistuvat loma-asuinkäytöstä muuttuen mahdollisesti yleisiksi virkistysalueiksi. Pientä lisäystä viheralueisiin tulee myös maankohoamisen seurauksena, kun W/LV alueilla ei sallita ruoppauksia, jolloin vesialueet muuttuvat luontaisen kehityksen kautta viheralueiksi.

Kaava-alueen rannat säilyvät yleisessä käytössä, joskin rantavyöhykkeen viheralueen laajuus on nykyisin alueelle rakentuneesta tilanteesta ja vuokrapalstojen käytöstä johtuen paikoin kapea. Kaava-alueen virkistysreitit yhteydet paranevat, kun kaavaan osoitetut jalankulun ja pyöräilyn varaukset sekä ohjeelliset ulkoilupolut toteutuvat. Ilolinnantien pohjoispuolisen nykyisen huvila-asutuksen ja rannan välinen vihervyöhyke on kapea, jonka vuoksi kyseiselle vihervyöhykkeelle osoitettua ohjeellista ulkoilupolkua ei ole tarkoitus toteuttaa rakentamalla, vaan polun syntymiselle jätetään luontainen mahdollisuus esimerkiksi huolehtimalla rannan avoimuudesta jalankulkijoiden tarpeisiin. Yhdessä alueella olemassa olevien sekä lähialueen reittien ja polkujen kanssa muodostuu kattava virkistysreittikokonaisuus, joka palvelee alueelle tulevien asukkaiden lisäksi myös muita raahelaisia.

Voitaneen todeta, että kaavan toteutumisen vaikutukset virkistykseen ovat positiiviset.



Kuva 53: Pitkänkari-tien eteläpuolen rantaa.

#### 4.3.9 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

##### Vaikutukset kasvillisuuteen ja luontotyypeihin

Vuoden 2018 luontoselvityksessä (Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitykset) todetut upossarpion (luonnonsuojelulla 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.

Preiskarin salmessa olevat upossarpion esiintymät on huomioitava myös esiintymän eteläpuolella olevan venevalkama-alueen käytön ja valkamaan mahdollisesti kohdistuvan rakentamisen osalta. Ruoppaukset ja rakennelmat, esimerkiksi laiturit, on toteutettava niin, ettei upossarpion esiintymiä hävitetä. Pitkänkarin kaava-alueen kaakkoiskulmassa on luo-3-rajaukset, 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.

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. Siltavaihtoehdoista 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.



Kuva 54: Näkymä Iolinnantien päässä olevasta lintutornista lounaaseen.

### **Vaikutukset elämistöön ja EU:n luontodirektiivin IV(a) lajeihin**

Pitkänkarin osayleiskaavan toteutumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia Raahen 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.

Raahen kaupunki on yhdessä ELY-keskuksen kanssa laatinut ohjeen omatoimisen lepakkoselvityksen (Opas lepakoiden esiintymisen omatoimiseen selvittämiseen / 8.8.2024). Opas on laadittu soveltuvaksi Raahen oloihin. Oppaassa todetaan mm., että lepakkopotentiaalia omaavilla alueilla/kohteissa lepakkoselvitys tulee tehdä, mikäli rakennuksia aiotaan purkaa, mutta myös jos tehdään merkittäviä remonteja rakenteisiin (esim. katto, ullakko). Pitkässäkarissa lepakkopotentiaali on arvioitu osayleiskaavatyön yhteydessä. Selvitys tulee tehdä ennakkoon arvioituista kohteista rakennuslupaprosessin yhteydessä, jolloin ELY-keskus voi ottaa kantaa rakennushankkeen edistämismahdollisuuksiin.

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**

Pitkänkarin 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 luontotyytit ovat kuitenkin tietyissä määrin sopeutuneet mm. ihmisten nykyiseen ja historialliseen saariston käyttöön. Kasvillisuus ja luontotyytit 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 Pitkänkarin 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. Pitkänkarin 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.

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan rakentamisalueiden toteuttamisen vaikutukset Natura-alueen suojeluperusteena mainituille lintulajeille ovat lähtökohtaisesti arvioitavissa vähäisiksi, eikä varsinainen luonnonsuojelulain 65 § mukainen Natura-arviointi ole tarpeellinen. Natura-arviointi on kuitenkin tarpeellinen Pitkänkarin 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, Fantinkanavan varren laiturirakenteeseen liittyvien kulkuyhteyksien rakentamiseen sekä alueen teknisen huollon linjojen rakentamiseen. Lisäksi alueella olevien venevalkamien alueella esiintyy aika-ajoin tarvetta veneväylien ruoppaamiselle. Myös kaava-alueen pohjois- ja länsirajalla olevat veneväylät edellyttävät ruoppaamista pysyäkseen avoimina myös tulevaisuudessa.

Rakennusten rakentamiseen varatut alueet on osoitettu alueille, jossa ei tarvitse tehdä suuria maaperän pengerryksiä eikä leikkauksia.

Pitkänkarin 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-aineksia. Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksen (FCG 2018) maaperäkartan mukaan Pitkänkarin osayleiskaavan alueella ei kuitenkaan ole täyttömaita, vaan läjitetyt maamassat sijoittuvat Pikkulahden ja Kaupunginlahdenrannan kaavojen alueille.

Tarkempaa tutkimusta happamista sulfaattimaista ei Pitkänkarin osayleiskaavan aikana ei ole katsottu tarvittavan, mutta viranomaisohjeistuksen mukaisesti kaavan yleismääräyksissä on vaade selvittää asia yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä.



Kuva 55: Viistoilmakuva Preiskarin suunnalta suunnittelualueelle.

### 4.3.11 Ilmastovaikutukset

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavalla ei juurikaan lisätä uusia rakennusalueita suhteessa nykyiseen tilanteeseen. Ainoita kaavan selkeitä uudiskohteita ovat Merikaari-yhteys sekä Fantinkanavan eteläpuoleiset RM-1 alueet. Vaikka tulvalta turvassa olevat nykyiset vuokratilat asemakaavoitetaan pieneltä osin myöhemmin pysyvään asumiseen, jää alueelle edelleen paljon nykyistä huvila-asutusta, johon kohdistuva muutospaine ei ole merkittävää. Kaikkineen kyseessä ei voida katsoa olevan laaja uudiskaava, eikä kaavalla voida katsoa olevan kokonaisuutena merkittäviä ilmastovaikutuksia.

Kaava-alueen ilmastovaikutuksia on tarkasteltu Kilva-työkalulla [Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista – KILVA](#). Tarkastelun perusteella kaavan vahvuuksia ilmastokestävyyden kannalta on alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen. Kaavan heikkouksiksi listautuivat mm. seuraavat kohdat johtuen pääosin kaavatason soveltumattomuudesta ko. asioiden tarkasteluun:

- Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti.
- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa.
- Liikkumistarpeen vähentäminen.
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen ja uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen.
- Alueen energiatehokkuuden huomioiminen.
- Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen.

#### Luonnonvarojen käytön minimointi

##### A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti:

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava täydentää, mutta osin myös laajentaa nykyistä yhdyskuntarakennetta, sillä vaikka alue on pääosin jo rakennettu huvilakäyttöön, alueen infra ei ole kattavaa mm. jätevesiviemäröinnin osalta. Olemassa olevaa rakennuskantaa säilynee alueella ainakin aluksi, mutta myöhemmän asemakaavoituksen myötä tehtäneiden myös uudisrakentamista etenkin, jos huviloita muutetaan pysyvään asumiseen. Myös loma-alueena säilyvillä alueilla on todennäköisesti rakentamispainetta. Kaikkia vanhoja rakennuksia ei voitane hyödyntää rakennusmääräysten ja korkotasojen vuoksi, mikä on epäedullista resurssitehokkuuden näkökulmasta. Kaavatyössä ei ole tehty elinkaarivertailuja purkamisen ja säilyttämien eikä eri materiaalivaihtoehtojen välillä. Myöskään rakennusten muuntojoustavuutta ei ole käsitelty. Materiaaleja ja muuntojoustavuutta koskevien määräysten on katsottu koskevan asemakaavatasoa, ei laadittua aluevarausosayleiskaavaa. Myöskään kiertotaloutta ei ole tarkasteltu kaavassa. Kaavassa on huomioitu alueen korkotasot niin, ettei alaville alueille (tulvauhan alaiset alueet) ole esitetty uusia rakentamisalueita, jotta laajoja maatäyttöjä ei tarvita. Tämän lisäksi alavilla alueilla olevat rakennuspaikat on osoitettu erityismerkinnällä, joka kieltää rakennusten laajentamisen ja uudisrakentamisen. Ainostaan kaava-alueen koilliskulmalle sijoitetun helikopterikentän toteuttaminen edellyttäneen jonkin verran maatäyttöjä. Rantavyöhykkeen osalta suhteellisen laajoilla W/VL merkinnöillä on huomioitu, ettei vesialueella olevia matalikkoja ruopata, vaan ruoppauksesta aiheutuva maamassojen käsittely keskittyy venesataman ja -valkamien alueille.

##### B. Metsien hiilinielun ja hiilivarstojen turvaaminen ja lisääminen:

Kaavan toteuttamisen vuoksi ei kuitenkaan juurikaan ole tarpeen vallata uutta alaa luonnonympäristöltä eikä esimerkiksi metsää ole tarpeen kaataa rakentamisen vuoksi kuin ehkä pieneltä osin entisen leirikeskukseen alueelle osoitetun AP/AKR alueen osalta. Kaava-alueen viherpinta-ala ei merkittävästi muutu, vaan säilyy pääosin ennallaan, etenkin mikäli tulvauhan alueella olevien nykyisten huvilapalstojen vuokrasopimuksia ei vuoden 2045 jälkeen uusita, jolloin pastat muuttuvat mahdollisesti viheralueiksi. Kaavan toteuttaminen ei lähtökohtaisesti aiheuta hiilinielujen tai -varastojen poistumaa. Sen sijaan Pitkänkarin osayleiskaavan puustoa säilyttävät merkinnät viheralueilla turvaavat pääosan alueella olevasta puustosta, mikä on hyvä alueen hiilinielujen säilymisen/kehittymisen sekä ilmastomuutoksen hillinnän kannalta paikallisesti. Pitkänkarin osayleiskaava tukee siniviherverkostojen ja -käytävien säilymistä yhdessä lähiympäristön viherrakenteen sekä asemakaavasuunnitelmien kanssa. Pitkänkarin kaava-alueen suhteellisen runsaat viherverkostot jatkuvat vireisillä Kaupunginlahdenrannan sekä Pikkulahden asemakaava-alueella, niin että syntyy vyöhykemäisiä viheralueita- ja -reittejä. Kaava-alueen viheralueet rajoittuvat laajasti myös vesistöihin. Viherverkostoilla on synergiahyötyjä ilmastomuutoksen hillinnän ja sopeutumisen välillä.

Kattava viherrakenne ylläpitää hiilen ja veden kiertoja, jotka osaltaan mahdollistavat hiilinielujen ja varstojen lisäämisen sekä lisäävät ympäristön sietokykyä ilmastonmuutoksen vaikutuksille. Kaavassa ei ole annettu määräyksiä käyttää rakentamisessa hiiltä sitovia materiaaleja, sillä asian on katsottu kuuluvan aluevarausosayleiskaavan sijaan asemakaavatasolle.

#### **Kestävän elämäntavan mahdollistaminen**

A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen:

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan toteutuminen lisää jonkin verran autoliikennettä, kun osa nykyisestä loma-asumisesta muuttuu pysyväksi asumiseksi ja kun alueen muutamat uudisalueet (AP/AKR, RM-1) toteutuvat. Kaava-alueen sijainti lyhyen etäisyyden päässä Raahen ydinkeskustasta on positiivista liikenteestä aiheutuvien päästöjen minimoimisen kannalta ainakin palveluhakuisen liikkumisen osalta.

B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi:

Kaavan jalankulun ja pyöräilyn sekä ulkoilupolkujen merkinnät muodostavat viereisten kaavojen vastaavien varausten kanssa hyvät edellytykset kestäväälle liikkumiselle. Tämä luo hyvät edellytykset saada ajoneuvoliikenteen päästöt minimin, mikäli alueen asukkaat suosivat jalankulkua ja pyöräilyä autoilun sijaan.

C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen:

Kaava mahdollistaa viihtyisän loma- ja asuinympäristön toteutumisen Pitkäkariin meren, metsän ja virkistysalueiden äärelle, mutta kuitenkin Raahen kaupungin palvelujen välittömään läheisyyteen. Kaava-alueelle osoitetuilta rakentamisen alueilta pääsee viheralueille suoraan ilman autoa. Pikkulahden virkistyspalvelut ovat aivan vieressä. Myös venesatama ja useat venevalkamat ovat kävelyetäisyyden päässä.

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja. Ainostaan kaava-alueen koilliskulmaan osoitettu varaus helikopterikenttää varten (LL-1) voi toteutuessaan aiheuttaa arvioidun liikennetarpeen puitteissa vähäistä ja satunnaista häiriötä. Kenttä ei myöskään sijoitu kovin lähelle kaava-alueen asumiseen (AO-1, AP/AKR, RA) osoitettuja alueita, etäisyyttä lähimpään nykyiseen vuokrapalstaan on yli 600 metriä.

Alueella olevat ja säilyvät rakennetun kulttuuriympäristön arvot tuovat oman positiivisen lisänsä alueen viihtyisyyteen. Alueen viihtyisyys on yksi edellytys kestävän elämäntavan mahdollistamiselle.

#### **Kulutuksen päästöjen minimointi**

A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen ja

B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollisuudet:

Kaava-alueella ei ole tilaa, soveltuvia alueita tai tunnistettu muita mahdollisuuksia paljon tilaa tarvitseville tuulivoiman tai aurinkoenergian tuotannolle. Toisekseen rakennuspaikkakohtaisille uusiutuvaa energiaa koskeville määräyksille tai ohjeille (esim. aurinkopaneelit, tilavaraukset maalämmölle yms.) ei katsottu olevan perusteita aluevarausosayleiskaavan tasolla; asia ratkaistaan asemakaavatasolla. Myöskään mahdollisuuksia energian varastointiin ei selvitetty kaavatyön aikana.

C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen:

Laaditun aluevarausosayleiskaavan tasolla ei ole paneuduttu rakennusten massoitteeluun, jolloin rakennusten massoitteelu ja sijoittelua koskevat määräykset, joilla voidaan vähentää energiankulutusta, (esim. passiivinen aurinkoenergia, lämmönhukka, jäähdytystarpeen minimointi, suoja paahteelta ja vihreän määrä) ratkaistaan asemakaavavaiheessa. Nyt laadittu kaava on rakennuspaikkojen osalta pääosin olevan tilanteen toteava, eikä täysin uusia alueita ole kuin muutama.

D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen:

Alueelle rakennettavan infrastruktuurin resurssitehokkuuden osalta Pitkänkarin osayleiskaavan rakentamisalueet eivät ole kovin optimaalisia. Alueelle tulee myöhemmän asemakaavoituksen myötä rakennettavaksi pitkästi katua sekä vesi- ja viemärihuollon linjoja, eikä infraa voida hyödyntää maksimaalisesti tulva-alueiden, arkeologisen kulttuuriperinnön ja puuston säilyttämistavoitteen vuoksi. Kaava-alueen kunnallisteknistä suunnittelua ei ole vielä tehty, joten esim. hukkälämmön talteenoton mahdollisuuksia infraratkaisuissa tai jätehuollon tehokkuutta ei ole tutkittu. Alueen kunnallistekninen suunnittelu tehtäneen asemakaavoituksen yhteydessä.

### Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

- A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen ja
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen:  
Pitkänkarin osayleiskaavan alueelle rakentamiseen osoitetut alueet sijoittuvat tulvauhan alaisen alueen ulkopuolelle (1/100a), mikä tukee ilmastokestävyyden periaatteita. Ainoastaan muutamilla rakentamiseen osoitetuilla alueilla tulvavaara ulottuu alueiden reunamille. Näiden alueiden osalta tulee myöhemmässä asemakaavavaiheessa määrittää rakennuspaikkojen tarkemmat rajat (tonttirajat) ja ohjata rakennusalueen rajauksella (asemakaavan pistekatkoviiva) rakentaminen tulvauhan alaisen alueen ulkopuolelle. Pitkänkarin kaava-alueella ei sallita kellareiden rakentamista, mikä on hyvä tulvavahinkojen välttämiseksi.  
Alueen kunnallisteknisten ratkaisujen toiminnan turvaaminen myös mahdollisessa tulvatilanteessa ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Kaava-alueella on nykyistä tiestöä (Maijanpauha, Iiläinen), joka sijoittuu osin tulvauhan alaiselle alueelle. Maijanpauhan pääsytien osalta tulvauhanalaisuus on erittäin laajaa, mikä on vaikuttanut kaavan käyttötarkoituksimerkintöihin alueella.
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratilanteiden tunnistaminen:  
Pitkänkarin osayleiskaava turvaa valtaosan 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 valunnaa. Säilyvä vihermassa ja metsät edesauttavat myös hyvän pienilmaston muodostumisessa lähialueille ja vähentävät paahteisuutta.  
Rankkasateisiin ja hulevesitulviin varautumisen ja sopeutumisen näkökannalta kaavan rakentamisalueet eivät muodosta (Iiläisen pohjoisosaa lukuun ottamatta) erityisen tiivistä taajama-alueita, sillä pääosa palstoista rajoittuu viheralueeseen ja rakentamisen määrä tulee todennäköisesti olemaan sellaista, että myös vettä läpäiseviä pintoja jää piha-alueille tai niiden välittömään lähiympäristöön paljon. Asiaan otettaneen tarkemmin kantaa asemakaavoituksessa.

#### 4.3.12 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja ihmisten elinoloihin

Kaavatyön aikana on käynyt selville, että alueen nykyinen huvilamiljöö koetaan etenkin palstalaisen ja heidän kesävieraiden keskuudessa hyvin tärkeäksi osaksi usean vuosikymmenen aikana syntyneitä paikallishistoriaa. Osa Pitkänkarin osayleiskaavan alueista säilyy tulevaisuudessakin nykyisen mukaisesti loma-asumisen alueena, mutta kaavan toteutuminen myös muuttaa osaa alueista selvästi, mistä aiheutuu selviä sosiaalisia vaikutuksia mökkiläisille sekä myös vaikutuksia heidän elinoloihinsa.

##### **Tulvauhan alaiset nykyiset huvilapalstat (kaavamerkintä ra-7)**

Suurin vaikutus Pitkänkarin osayleiskaavan toteutumisesta kohdistuu niihin vuokrapalstalaisiin, joiden palstat sijoittuvat kokonaan tulvauhan alaiselle alueelle. Kyseisiä palstoja on kaavassa 17 kappaletta, ja ne on merkitty kaavaan ra-7 merkinnällä, joka sallii rakennusten korjaamisen ja ylläpidon, mutta ei uudisrakentamista eikä laajentamista.

Tulvauhan alaisella alueella sijaitsevien ra-7 vuokrapalstojen loma-asuinkäyttö voi jatkua alueella vuokrasopimusten ehtojen ja nyt laaditun kaavan mukaisesti vielä ainakin 20 vuotta. Kaavassa ei oteta kantaa siihen, onko vuokrasopimuksia mahdollista uusia niiden päättymisen jälkeen vuonna 2045. Mikäli vuokrasopimuksia ei tuolloin uusita, menettävät ra-7 palstalaiset huvilapalstansa ja palstalla olevien rakennusten osalta menetellään kuten vuokrasopimukseen on kirjattu; vuokraoikeuden haltija voi siirtää rakennukset toisaalle tai vaihtoehtoisesti kaupunki lunastaa ne.

Mikäli ra-7 palstojen vuokrasopimuksia ei jatketa vuoden 2045 jälkeen, aiheutuu palstan menetyksistä vuokralaisille kielteisiä vaikutuksia, kun tunnearvoltaan tärkeästä lomapaikasta ja sen mukana tuomasta huvilayhteisöstä on luovuttava. Alueeseen ja sen miljööseen liittyy paljon elettyä historiaa ja hyviä muistoja, jolloin alueella tapahtuva muutos voidaan kokea sosiaalisesti vahingollisena.

Vaikka nykyinen vuokrasopimus on voimassa vielä 20 vuotta, vaikuttanee epätietoinen tilanne vuokrasopimuksen jatkosta ja todennäköisyys palstan menettämisestä kielteisesti jo nyt sekä vuokraoikeuden jälleenmyyntimahdollisuuteen että myös henkisesti tunnetasolla.

Tulvauhan alaisia ra-7 merkittyjä palstoja on alueen kaikista palstoista 10,6 %, joten vaikka näitä palstalaisia koskevat vaikutukset ovat heidän osaltaan hyvinkin merkittäviä, ei niitä voida sanoa koko kaavaa määrittäviksi sosiaalisiksi vaikutuksiksi. Näin vaikka ra-7 palstojen mahdolliset poistumat vuoden 2045 jälkeen



pienentävät koko huvilayhteisöä ja vaikuttavat sitä kautta myös alueelle jäävien vuokrapalstalaisten elinoloihin ja sosiaalisiin yhteyksiin alueella.

#### **Siirtolapuutarha- /palstanviljelyalueeksi osoitetut palstat (RP)**

Maijanpauhaan on osoitettu kaksi pientä aluetta RP merkinnällä, joissa loma-asuminen voinee jatkua ilman suuria muutoksia jatkossakin, etenkin jos myöhemmin laadittavalla asemakaavalla alue osoitetaan siirtolapuutarhatyypiseen loma-asumiseen.

#### **Loma-asumiseen osoitettu palstat (RA)**

Kaavan RA alueille sijoittuvat vuokrapalstat tullaan asemakaavoittamaan Pitkänkarin osayleiskaava ohjausvaikutuksen mukaisesti pääosin loma-asumiseen. RA alueita on mahdollista kehittää loma-asumiseen vuokrasopimusten mukaisesti myös ennen asemakaavoitusta, mutta uudisrakentaminen on lähtökohtaisesti mahdollista vain asemakaavoituksen kautta.

Kaavassa on Pitkäkari-tien varrella neljä sellaista RA palstaa, joiden osalta tulvauhan alainen alue on vältettävissä siirtämällä palstaa ylemmäs ”kuivan maan” puolelle. Palstan siirto aiheuttaa vuokralaiselle suuria kuluja (mm. lomarakennuksen siirto tai uudisrakentaminen), mutta säilyttää kuitenkin mahdollisuuden loma-asumiseen alueella myös tulevaisuudessa, mikä koettaneen positiivisena.

Pitkäkari-tien huvila-asutuksen säilyttämisen puolesta saatiin luonnosvaiheen aikana runsaasti palautetta: Alueen luonnosvaiheen pysyvän asumisen käyttötarkoituksimerkintää (AO-1) ei hyväksytty, joten ehdotusvaiheen kaavaratkaisu loma-asumisen käyttötarkoituksesta saanee alueella paremman hyväksyttävyyden.

#### **Pysyvään asumiseen osoitetut palstat (AO-1)**

Ilolinnantien pohjoispuolelle ja Ulkofantintien varteen sijoittuvat nykyiset vuokrapalstat on osoitettu, niiltä osin kuin palstoja ei ole ollut tarve pienentää, AO-1 merkinnällä, jolloin kyseisiä alueita kehitetään asemakaavan myötä pysyvään asumiseen. Ennen asemakaavan laatimista nykyisiä loma-asuntoja saa kehittää loma-asutokäytössä vuokrasopimusten mukaisesti. Jatkossa, vaikka alueelle laadittaisiin pysyvän asumisen asemakaava, on myös loma-asuminen edelleen mahdollista. Pysyvän asumisen kaavamerkintää voitaneen pitää tältä osin joustavana ja kyseisten palsojen vuokraoikeuksia haluttuina, sillä alue sijoittuu potentiaalisesti lähelle Raahan keskustaa. Etenkin Ilolinnantien pohjoispuolen osalta on ollut tiedossa jo aiemmin, että osa palstalaisista toivoo voivansa asua alueella pysyvästi. Tältä osin kaavan sosiaaliset vaikutukset ovat positiiviset.

#### **Yleiset huomiot**

Osaa RA ja AO-1 palstoista on ollut tarve pienentää voimakkaasti (mm. tulvauhka, yleinen viherverkosto, ulkoilupolut, tieyhteydet), mikä on herättänyt palstalaisissa vastusta. Palstojen rajausmuutokset ja yleensä myös teitä ja virkistysreittejä koskevat muutokset aiheuttavat mielipahaa etenkin silloin, kun on uusia reittejä osoitettu lähelle omaa pihapiiriä.

Osa Pitkänkarin osayleiskaavan toteutumisen muutoksista aiheuttavat todennäköisesti mielipahaa tulvauhan alueella sijaitsevien palstalaisten (ra-7) lisäksi myös muissa palstalaisissa sekä raahelaisissa laajemminkin. Muilla palstalaisilla ja raahelaisilla on empatiaa etenkin tulvauhan alaisia huvilavuokralaisia kohtaan. Osa osallisista ei pidä alueen muuttumisesta osin pysyvän asumisen sallivaksi, joskin pysyvän asumisen mahdollisuudet on kaavaluonnosvaiheen jälkeen rajoitettu suhteellisen vähäisiksi. Osa osallista kokee, että kaikki muutokset omintakeisella ja kulttuurihistoriallisia arvoja sisältävällä alueella vievät kehitystä väärään suuntaan, mutta toisaalta palstalaiset toivovat myös lisärakentamismahdollisuuksia, jotka aina muokkaavat lähiympäristöä.

Kaavaprosessin aikana on saatu runsaasta samansisältöistä palautetta, jossa arvostellaan kaavaprosessia ja etenkin sen vuorovaikutusta sekä kyseenalaistetaan viranomaisohjeet tulvauhan huomioimisesta ja kyseenalaistetaan viranomaisten näkemys alueen kaavatilanteesta. Vaikka ko. palaute on tullut pääosin yhdeltä ryhmittymältä, on osallisten huoli otettu nöyränä vastaan ja pyritty muokkaamaan kaavan sisältöä mahdollisuuksien mukaan toivottuun suuntaan. Vaikka Pitkänkarin kaavaprosessissa on ollut vuorovaikutustilaisuuksia selvästi tavanomaista osayleiskaavatyötä enemmän ja palautteenantomahdollisuuksia normaalia kuulemiskäytäntöä selvästi laajemmin, on tavallaan ymmärrettävää, ettei mikään tunnu osallisista riittävältä vuorovaikutukselta silloin, kun on kyse vaikeasti hyväksyttävistä asioista kuten tässä kaavatyössä tulvauhka ja sen vaikutus alueidenkäyttöön.

Sijaintinsa vuoksi Pitkäkari on monelle raahelaiselle virkistyskeskeisen osalta keskeinen paikka ja alueella on suuri virkistyskäyttöarvo. Pitkänkarin osayleiskaavan toteutuminen jalankulun ja pyöräilyn väylien sekä

ulkoilupolkujen osalta parantaa selvästi alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia ja luo sitä kautta positiivisia vaikutuksia lukuisille raahelaisille.

#### 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. Koska alue on suhteellisen väljä, ei esimerkiksi katualueita ole hyödynnetty rakentamisen kattavasti (rakentaminen kadun molemmin puolin), tulevat infrarakentamisen kustannukset todennäköisesti olemaan selvästi tavanomaista omakotialuetta suuremmat.

#### 4.3.14 Vaikutukset palveluihin, talouteen ja yritystoimintaan

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

Lomarakentamisen muutos pysyvään asumiseen tukee rakentamiseen liittyviä elinkeinoja alueella, kun loma-asunnot korjataan tai rakennetaan uusiksi rakennusmääräysten mukaisesti pysyvän asumisen salliviksi asunnoiksi. Muutamat uudet aluevaraukset asuinrakentamisessa ja matkailussa lisäävät asemakaavoituksen myötä Raahen rakentamisaluevarantoa ja lisäävät sitä kautta liiketoimintamahdollisuuksia rakennusyrityksille.

Fantin matkailupalvelujen alueen laajentuminen sekä satama-alueen varaukset mahdollistavat matkailupalvelujen merkittävän kehittymisen alueella. Fantin alueelle sijoittuvat uudet matkailuyrittäjät tuovat positiivisen lisänsä Raahen yritysmaailmaan ja talouteen. Fantin alueelle tulevat matkailijat tuovat Raahen ostovoimaa ja lisäävät muiden palvelujen kysyntää. Myös sataman kaavamääräyksessä (LV) sallitaan toimintaan liittyvien liiketilojen rakentaminen, mikä tukee Fantin matkailualueen ja Raahen yritystoiminnan kehittymistä.

Seminaarin alueen kaavamerkintä keskustatoimintojen alueena (C-sem) sallii alueella monentyyppistä toimintaa, ja alueelle voi sijoittua erilaisia yrityksiä ja liiketiloja.

Kaavan alueella oleva varaus helikopterikentän uudelle laskeutumisaikalle (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.

Tulvan varautuminen on tullut entistä tärkeämmäksi tekijäksi kaavoituksessa. Tulvasta voi aiheutua vahingollisia seurauksia myös talouteen. Koska tulvien aiheuttamat vahingot kohdistuvat kiinteistön omistajan ja haltijan ohella vahingon korvauksien kautta välillisesti koko yhteiskuntaan, on tärkeää, että rakentamisen ohjauksella varmistaa, ettei uusia rakennuksia sijoiteta tulvauhan alaisille tai ettei tulvavaaran alueella jo olevien rakennusten vahinkoriskiä kasvateta esimerkiksi laajennuksilla. Tulvatilanteessa omaisuutta ei pystytä turvaamaan viranomaisten taholta. Pelastusviranomaisten resurssit eivät riitä etenkin loma-asuntojen turvaamiseen.

Vakuutusyhtiöt käyttävät viranomaisten tulvavaarakarttoja lähdeaineistoina vakuutuksia myöntäessään, joten Raahen kaupunki ei vastuullisena toimija voine edesauttaa rakentamista tulvauhan alaisille alueille tai vuokrata jatkossa tulvapaistoja loma-asumiskäyttöön. Tulvapaistojen mahdolliset vakuuttamiseen ongelmat jättänevät korvausvastuukysymyksen auki vuokratilan haltijan ja vuokranantajan välillä.

#### 4.4 Ympäristön häiriötekijät / Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

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

##### 4.4.1 Lentoliikenne

Mikäli kaavassa varatulle lentoliikenteen alueelle (LL-1) toteutetaan helikopterin laskeutumispaikka, aiheutuu lentotoiminnasta alueelle ja lähiympäristöön satunnaista ja lyhytkestoista melua. Helikopterikentän lähimmät häiriintyvät kohteet (Hakotaurinlahden vielä toteutumattomat asuinkerrostalot) sijoittuvat lähimmillään noin 100 metrin etäisyydelle helikopterikentästä.

Raahen sairaalan helikopterikäynnit ovat vähäisiä ja satunnaisia (noin viisi käyntikertaa vuodessa), sillä nykyisen käytännön mukaan pelastushelikopteri kuljettaa potilaat hakupaikaltaan suoraan Oulun yliopistolliseen sairaalaan. Nähtäväksi myös jää, vaikuttaako vuoden 2025 alusta Raahen sairaalassa loppunut ympärivuorokautinen päivystys edelleen helikopteriliikennettä vähentävästi.

Yleensä yksittäisiin tai satunnaisiin melua aiheuttaviin tapahtumiin ei sovelleta valtioneuvoston antamia melun keskiäänitaso ohjearvoja (VNp 993/92). Keskiäänitasot eivät kuvaa yksittäisen helikopterikäynnin enimmäistason melua. Lisäksi yksittäisen helikopterikäynnin meluvaikutus on hyvin lyhytaikaista.

Kuulonsuojelun vuoksi Sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysasetuksessa on määritetty, että melun enimmäistaso ei saa ylittää LAFmax 115 dB. Helikopterin nousu on yleensä lentotapahtuman meluavain vaihe, sillä tällöin helikopteri käyttää suurinta osaa moottorin tehosta. Konkreettisia enimmäismelutasoja helikopterin nousuvaiheissa voi olla vaikea määrittää ilman tarkempia konetyyppien mittauksia, mutta keskimäärin on arvioitu, että nousussa helikopterin enimmäismelutaso on 100-110 dB:n välillä (noin 25 m etäisyydellä), mikä alittaa sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysasetuksessa määritetyn korkeimman sallitun melutason asuinympäristössä.

Lisäksi on huomioitava, että helikopterin nousu- ja laskuvaiheiden meluvaikutukset leviävät nousu- ja laskusektoreiden suuntaisesti, jolloin lähestymis- ja noususektoreiden suuntauksella on selvä vaikutus lähiympäristöön kohdistuvaan meluun. Enimmäismeluvyöhykkeet suuntautuvat nousu- ja laskusektorien suuntaisesti. Eräissä selvityksessä pelastustoiminnassa yleisesti käytetyn helikopterityypin lentosektorin pituussuuntaisen enimmäismelutason 85 dB vyöhykkeen laajuus oli kentältä sektorin suuntaa noin 800 metriä, ja sivuttainen leveys lentolinjalta noin 100 m. Melun väheneminen kohtisuoraan lentolinjan sivuilla tapahtuu arviolta 5 dB:llä 100-200 metrin matkalla.

Edellisen perusteella Pitkänkarin osayleiskaavan lentoliikenteen aluevarausmerkinnän (LL-1) ympärille on osoitettu informatiivinen melualuemerkintä. Lisäksi lentoliikenteen alueen (LL-1) merkintätekstissä on todettu, että helikopterikentän toteuttaminen edellyttää asemakaavaa tai tarkempia suunnitelmia, joiden yhteydessä selvitetään mm. toiminnan meluvaikutukset läheisiin häiriintyviin kohteisiin.

Helikopterikentän rakentamisesta kyseiselle paikalle ei ole päätöksiä. On myös mahdollista, ettei helikopterikenttää toteuteta Pitkänkarin osayleiskaavassa osoitettuun paikkaan, sillä vuonna 2023 hyväksytyssä sairaalan alueen asemakaavassa helikopterikentälle on osoitettu ohjeellinen kattokenttävaraus. Raahessa tutkittaneen myös muita vaihtoehtoisia helikopterikentän sijoituspaikkavaihtoehtoja mm. mahdollisten merituulivoimapuistojen koontikenttien yhteyteen. Toisaalta mikäli helikopterikenttä päätettäisiin toteuttaa Pitkänkarin osayleiskaavassa osoitettuun paikkaan, selvitetään tällöin tarvittaessa asemakaavalla myös Hakotaurinlahden vielä toteutumattoman asemakaavan mahdolliset muutostarpeet niin, ettei helikopterikentän meluvaikutusalueelle sijoitu häiriintyvää asutusta.

##### 4.4.2 Satama ja veneilyliikenne

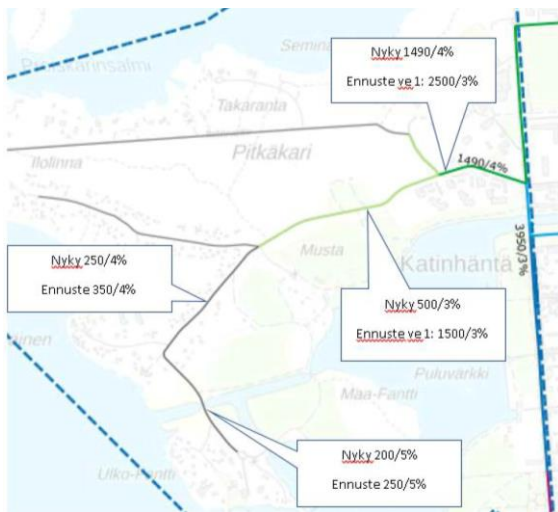
Raahen Purjehdusseuran satamassa (Terässatama) on vierasvenesatama, jossa on 20 vieraspaikkaa ja polttoaineen jakelupiste. Satamatoiminnan ympäristövaikutukset ovat suhteellisen vähäisiä ja tulevat pääosin sataman veneliikenteestä.

Veneilyn merkitys ravinnekuormittajana on kokonaisuuden kannalta vähäinen, mutta paikallinen merkittävyys voin nousta, mikäli Fantin loma- ja matkailualueelle rakentuu veneilyliikennettä lisäävää toimintaa. Veneiden aiheuttama ravinnekuormitus muodostuu käymäjätevesistä, harmaista jätevesistä sekä pakokaasujen typpipäästöistä.

#### 4.4.3 Ajoneuvoliikenteen melu

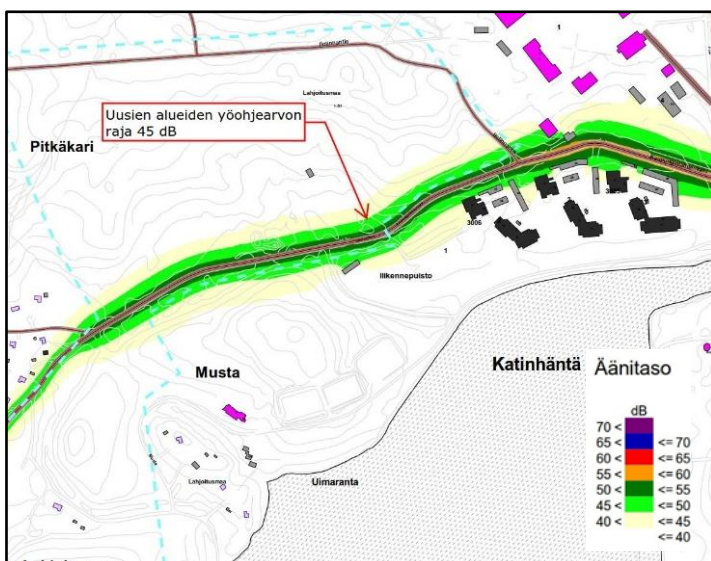
Kaupunginlahdenrannan asemakaavatyön yhteydessä laadittiin meluselvitys (Kaupunginlahdenranta (AK 215), Asemakaavan meluselvitys / Ramboll Finland Oy, 4.2.2019). Meluselvityksen lähtökohtia määriteltäessä vuoden 2018 liikenne-ennustetta tarkistettiin suhteessa tuolloin tekeillä olleiden Pikkulahden ja Kaupunginlahdenrannan asemakaavojen maankäyttöön sekä alustaviin ajatuksiin Fantinkanavan eteläpuolen maankäytöstä: Pikkulahden kaavan osalta oli tiedossa, että alueelle ei osoiteta Raahan keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan mukaista asuinalueetta. Kaupunginlahdenrannan asemakaavan asuinaluevaraukset olivat myös vuoden 2018 ennustelaskennassa laajempia, kuin mitä alueelle oltiin kaavoittamassa. Fantinkanavan eteläpuolen osalta tiedettiin myös, että keskeisen taajama-alueitten aluevarauksia tullaan supistamaan ko. alueen tarkemmassa suunnittelussa. Edellä kuvattujen tarkistusten lisäksi meluselvitys huomioi myös Pitkänkarin ja Preiskarin asutuksen mahdollisine lisäyksineen.

Edellä todetun perustella Kaupunginlahdenrannan asemakaavatyön meluselvityksessä käytettiin vuoden 2018 ympäristöselvitystä (Kuva 6:) pienempiä liikennemääräennusteita seuraavasti: Kaupunginlahdenrannankadun liikennemääräennusteen 2040 arvioitiin olevan välillä Ilolinnantie-Ulkofantintie 1500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja välillä Ilolinnantie-Rantakatu 2500 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Kuva 56: Kaupunginlahdenrannan meluselvityksessä käytetty liikenne-ennuste 2040. (Kaupunginlahdenranta (AK215) Asemakaavan meluselvitys, Ramboll Finland OY 2019).

Kaupunginlahdenrannan meluselvityksen perusteella todettiin, että Kaupunginlahdenrannankadun katuliikenteen meluvyöhykkeet kasvavat nykyisistä jonkin verran ennustetilanteeseen vuoteen 2040 mennessä. Kaupunginlahdenrannantiellä välillä Ilolinnantie-Ulkofantintie ennusteliikenteen 55 dB päiväajan melun etäisyys tieltä on enintään 15 metriä. Yöaikaan 45 dB melun etäisyys Kaupunginlahdenrannankadusta on noin 20 metriä.



Kuva 57: Ote Kaupunginlahdenrannankadun meluselvityksen yöajan melualueista ennustetilanteessa. (Kaupunginlahdenranta (AK215) Asemakaavan meluselvitys, Ramboll Finland OY 2019).

Selitteet		Kaupunginlahden AK, Raaha
Asuinrakennus	MELUSELVITYS	Melualueet L <sub>Aeq</sub> 22-07 ennustetilanteessa
Lomarakennus	Vaiheen 1 ennustetilanne	Tie- ja katuliikenne
Liike-, teollisuus- tai julkinen rakennus	Laskentakorkeus mp +2 m	18.1.2019 OMAK
Muu rakennus		
Suunnittelualue		

Kaupunginlahdenrannankadun meluselvitys tehtiin liikenne-ennusteella, jossa ei huomioitu Merikaari -varauksen toteutumista. Arvioitaessa nyt Merikaari -yhteyden toteutumisen mahdollisia meluvaikutuksia voidaan tehdä seuraavia liikenneyhteyksiin ja ennustetilanteen arvioituihin liikennemääriin perustuvia johtopäätöksiä:

- Mikäli Merikaari -yhteys toteutuu, syntyy Pitkänkarista vaihtoehtoinen katuyhteys alueelta poistumiseen ja sisääntuloon. Nykyisin ainoa sisääntuloyhteys alueelle on Rantakadun ja Kaupunginlahdenrannankadun risteuksen kautta.
- Vaihtoehtoisena katuyhteytenä Merikaaren mahdollinen liikennemäärä on todennäköisesti puolet Kaupunginlahdenrannankadun (välillä Ilolinnantie-Rantakatu) ennustetilanteen liikennemääristä, eli meluselvitystyön yhteydessä tarkistetusta ennusteen 2040 liikennemääristä johtaen noin 1250 ajoneuvoa vuorokaudessa, sillä Kaupunginlahdenrannankatua pitkin liikennöivät liittyvät todennäköisesti jatkossakin kaupungin muuhun katuverkkoon Rantakadun nykyisen risteuksen kautta.
- Jos arvioidaan Merikaaren mahdollisia liikennemääriä varovaisuusperiaatteen kautta, niin voidaan olettaa, että Merikaaren ennustetilanteen 2040 liikennemäärät ovat korkeintaan 1500 ajoneuvoa vuorokaudessa, jolloin Merikaaren ja Ilolinnantien itäpäähän meluvyöhykkeet ovat myös enintään vastaavat kuin meluselvityksessä Kaupunginlahdenrannankadun varrella (välillä Ilolinnantie-Ulkofantintie) eli seuraavat: 55 dB päiväajan melun etäisyys tieltä on enintään 15 metriä ja yöaikana 45 dB melun etäisyys tiestä on noin 20 metriä.
- Ilolinnantien nykyisen itäpäähän linjaus on vähintään 20 metrin etäisyydellä läheisten Kaupunginlahdenrannan asemakaavan asuinkortteleiden 3036 ja 3038 rakennusalueen rajasta. Ilolinnantie perusparannetaan todennäköisesti Kaupunginlahdenrannan asemakaavan toteutumisen myötä, jolloin tien ja asuinkortteleiden väliin toteutetaan jalankulun ja pyöräilyn väylä. Perusparannuksen myötä Ilolinnantien uusi linjaus voi tulla korkeintaan muutamaa metriä lähemmäs kortteleita 3036 ja 3038 (vrt. Kaupunginlahdenrannan asemakaavaan piirretty ohjeellinen katulinjaus). Tällöin varovaisuusperiaatteen mukaisesti ajateltaessa Ilolinnantien itäpäähän varressa olevien kortteleiden Ilolinnantien puoleiselle rajalle voi kohdistua enintään vastaavia meluvaikutuksia, kuin mitä Kaupunginlahdenrannankadun meluselvityksessä on tunnistettu kohdistuvan Kaupunginlahdenrannankadun varrelle olevien kortteleiden rajalle.

Edellisen perusteella Pitkänkarin osayleiskaavaan on lisätty seuraava yleismääräys:

Kaavassa Ilolinnantietä Seminaarin alueen länsi- ja pohjoispuolelta Rantakadulle osoitetun ajoneuvoliikenteen alueen (Merikaari) toteuttaminen edellyttää asemakaavaa tai tarkempia suunnitelmia, joiden yhteydessä selvitetään mm. tieyhteyden meluvaikutukset läheisiin häiriintyviin kohteisiin.

Merikaari -yhteyden meluselvityksen laatimiselle ei katsota olevan tarvetta Pitkänkarin osayleiskaavatyön yhteydessä, sillä Merikaaren toteutumisesta ei ole päätöksiä, eikä yhteydelle ole liikenteellistä tarvetta. Yhteys on pitkäntähtäimen mahdollinen varaus, joka on haluttu osoittaa Pitkänkarin osayleiskaavassa, jotta yhteyden toteuttamisen mahdollisuuksia ei poissuljeta alueen muuta maankäyttöä suunniteltaessa. Yhteyttä (risteysalue Ilolinnantiehen ja jatkumo Kaupunginlahdenrannankatuun) ei ole osoitettu katuna esimerkiksi vuonna 2020 hyväksytyssä Kaupunginlahdenrannan asemakaavassa, vaan ainoastaan ohjeellisilla aluevarusviivoilla.

#### 4.4.4 Tulvavaara

Tulvaan varautuminen on tullut entistä tärkeämmäksi tekijäksi kaavoituksessa. Meritulvien riski on lisääntynyt ilmastomuutoksen myötä kovien tuulien ja ilmanpaine-erojen, ennakoitujen merenpinnan vaihtelun ja nousun myötä. Tulvasta voi aiheutua vahingollisia seurauksia esimerkiksi ihmisten terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle, infrastruktuurille, taloudelliselle toiminnalle ja kulttuuriperinnölle. Terveys- ja turvallisuusnäkökohtien vuoksi tulee rakentamisen ohjauksella varmistaa, ettei uusia rakennuksia sijoiteta tulvavaara-alueille ja ettei jo tulvavaaran alueella olevien rakennusten vahinkoriskiä kasvateta esim. laajentamisella.

Pitkänkarin osayleiskaavassa ei ole osoitettu uutta rakentamista tulvauhan alaisille alueille. Lisäksi tulvauhan alaisella alueella olevat nykyiset vuokrapalstat rakennuksineen on osoitettu erillisellä merkinnällä (ra-7), joka ei salli rakennusten laajentamista eikä uudisrakentamista. Kaavaratkaisussa selkeästi näkyvä tulvavaaran huomiointi luo hyvät edellytykset turvallisen ja terveellisen elinympäristön syntymiselle.

## 5 Osayleiskaavan toteutus

### 5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Pitkänkarin alueen jatkokehittäminen ja mahdollinen lisärakentaminen tulee tapahtua jatkossa Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan ohjaamana tarkemman asemakaavoituksen myötä. Alueen asemakaavoitus tapahtunee vaiheittain tulevina vuosina. Pääosaa venevalkamista ja Fantin satama-aluetta on mahdollista kehittää myös erillisten yleissuunnitelmien pohjalta.

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.

Kokonaan tulvauhan alaisilla alueilla olevien nykyisten vuokrapalstojen (ra-7) osalta kaupungin on hyvä jatkossa pohtia, mitkä ovat kaavan ko. alueilla salliman ”korjaamisen ja ylläpidon” pelisäännöt ja miten korjaamista ja ylläpitoa tulisi ohjata. Asia on tärkeä sekä vuokralaisten että myös kaupungin kannalta. Vuokralaisilla on intressi viihtyisään loma-asumiseen vuokraoikeuden sallimissa rajoissa. Kaupunki puolestaan ei halunne taloudellisista syistä, että mahdollisesti jossain vaiheessa lunastettaviksi jäävien rakennusten taloudellinen arvo kohoaa.

### 5.2 Toteutuksen seuranta

Osayleiskaavan toteutusta ohjaa Raahen kaupungin kaavoitus asemakaavoituksen kautta.