RAAHE

KAAVOITUS

Mikonkarin itäosa

Asemakaava
Luonnosvaiheen selostus, Ak 256



17.11.2026

Raahen kaupunki

Kaavoitus

2026

Kartat ja kuvat, ellei toisin mainita, © Raahen kaupunki.

Valokuvat, ellei toisin mainita, © Raahen kaupunki.

Ilmakuvat ja viistokuvat © Tekijänoikeuden omistaja, vuosi.

Vireilletulosta on ilmoitettu	4.3.2026.	
Kehittämislautakunta	24.2.2026	§ 25
Kehittämislautakunta	24.11.2026	§ XX tulossa
Kaupunginhallitus	pvm	§ tulossa.
Kaupunginvaltuusto	pvm	§ tulossa.

Tämä selostus liittyy kehittämislautakunnan käsiteltäväksi valmisteltuun Mikonkarin itäosan (Ak 256) asemakaavaluonnokseen.

Mikonkarin itäosa

Mikonkari, Raahen kaupunki

Asemakaavoituksella muodostuu Mikonkarin kaupunginosa (56) ja sen korttelit 5601–5605 sekä niihin liittyvät katu-, kevyen liikenteen ja lähivirkistysalueet.

Kaavoituksesta vastaa ja kaavan laatii:

Raahen kaupunki
Kaavoitus

kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo
puh.: 044 439 3575
sähköposti: anu.syrjapalo@raahe.fi

kaavasuunnittelija Riku Miettusvaara
puh.: 040 130 8196
sähköposti: riku.miettusvaara@raahe.fi

1 Tiivistelmä

Asemakaava koskee Raahen kaupungin Mikonkarissa sijaitsevia kiinteistöjä 678-415-44-71, 678-415-56-3, 678-415-57-2, 678-415-60-0, 678-415-84-1, 678-876-1-3. Koko suunnittelualueen pinta-ala on n. 49 ha.

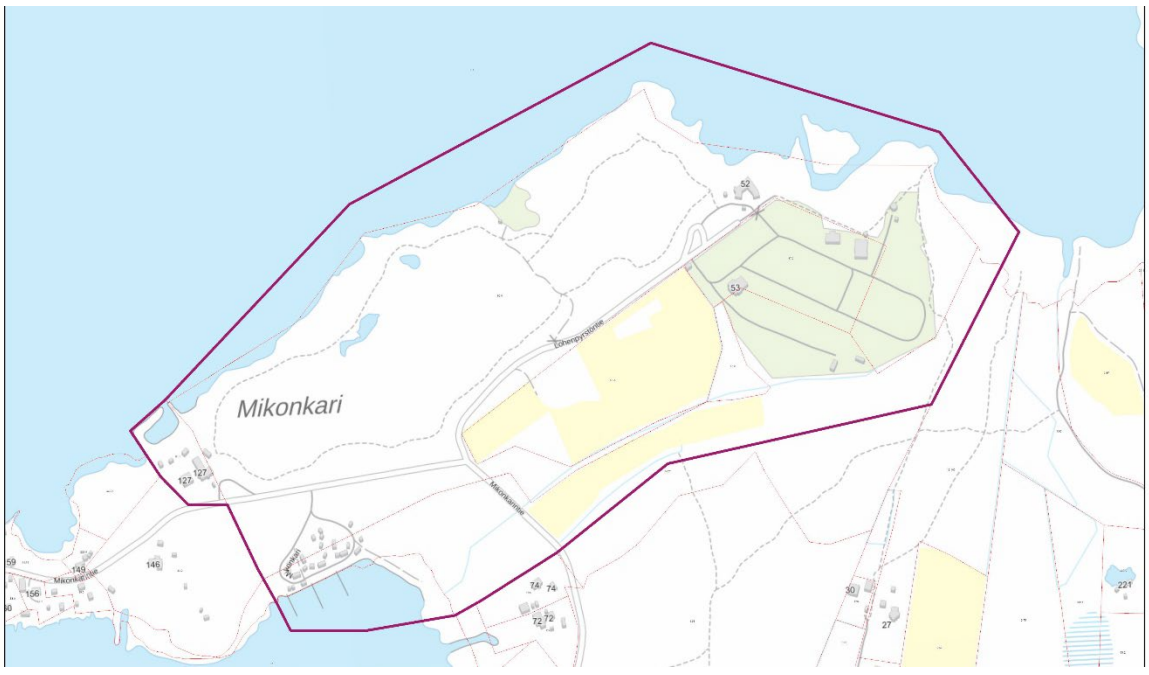
1.1 Perustiedot

Suunnittelualue sijaitsee Mikonkarissa, noin kolme kilometriä Raahen keskustasta koilliseen. Alue rajautuu pohjoisessa mereen, etelässä Mansikkakarin ja Mikonkarin väliseen metsäalueeseen. Lännessä suunnittelualueen raja kulkee Veteraanimajan ja kalasataman länsipuolella, idässä leirintäalueen itäpuolella. Suunnittelualueella ei ole vakituista asutusta tai loma-asutusta.

Asemakaavan tarkoituksena on laatia Mikonkarin itäosaan alueen ensimmäinen asemakaava. Suunnittelussa sovitetaan yhteen alueen virkistys- ja matkailukäyttö, olemassa olevat toiminnot, kulttuuriympäristön arvot, herkät maankohoamisrannikon luontoarvot sekä meritulvavaaran ja rakentamisolosuhteiden asettamat vaatimukset. Alueen ja ympäröivän alueen toiminnot voivat jatkua ennallaan.

Kaavalla turvataan alueen merkittävimpien luontokohteiden säilyminen ja ohjataan rakentamista soveltuville alueille.

Kaavan keskeiset vaikutukset kohdistuvat alueen virkistys- ja matkailupalvelujen kehittämiseen, maisemaan, luonnonympäristöön sekä liikenteeseen. Kaavalla ratkaistaan maankäytön pääperiaatteet.



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti taustakartalla. Karttaan on rajattu asemakaava-alue.

1.2 Kaavaprosessin olennaiset vaiheet

Käsittelyt	Tilaisuuden aiheet ja osallistumismahdollisuudet
KH 10.1.2022 § 6	Kaavoitusaloite on hyväksytty kaavoitusohjelmassa.
KELA 24.2.2026 § 25	Kehittämislautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS, 24.2.2026) ja päätti kaavan vireilletulosta.
4.3.2026	Kuulutus vireilletulosta
14.3.2026	Järjestettiin OAS:n esittelytilaisuus sekä osallistava työpaja.
9.4.2026	Järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.
KELA 11/2026 § xx	Kehittämislautakunta päättää luonnosaineiston nähtäville asettamisesta.
12/2026	Luonnosvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
12/2026	Yleisötilaisuus.
KELA KH	Luonnosvaiheen palautteen käsittely ja ehdotusaineiston hyväksyminen nähtäville asettamista varten.
	Ehdotusvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
	Yleisötilaisuus.
KH	Ehdotusvaiheen palautteen käsittely ja ehdotuksen hyväksyminen valtuustoesitystä varten.
KV	Asemakaavan hyväksyminen.
	Asemakaava on lainvoimainen.

1.3 Liitteet

Asemakaavaselostuksen liitteet

- Luonnos asemakaavakartasta, 17.11.2026
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 17.11.2026
- Asemakaavan seurantalomake, 17.11.2026

Luettelo selostuksessa käytetyistä lähteistä löytyy kappaleesta ”Lainatut lähteet”.

Sisällysluettelo

Mikonkarin itäosa 5

1 Tiivistelmä 6
1.1 Perustiedot 6
1.2 Kaavaprosessin olennaiset vaiheet 7
1.3 Liitteet 7

2 Selvitys alueen oloista 10
2.1 Suunnittelualue 10
2.1.1 Alueen yleiskuvaus 10
2.1.2 Maasto ja maaperä 10
2.1.3 Vesi 11
2.1.4 Luonnonympäristö 11
2.1.5 Rakennettu ympäristö 13
2.1.6 Liikenne 13
2.1.7 Maanomistus 14
2.2 Muu suunnittelutilanne alueella 14
2.2.1 Maakuntakaava 14
2.2.2 Voimassa oleva yleiskaava 15
2.2.3 Voimassa oleva asemakaava 16

3 Suunnittelun vaiheet 18
3.1 Kaavan tarve ja tavoitteet 18
3.2 Eteneminen/aikajana 18
3.2.1 Aloitusvaihe ja vireilletulo 18
3.2.2 Luonnosvaihe 18
3.2.3 Ehdotusvaihe 19
3.2.4 Hyväksymisvaihe 19
3.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt 19
3.3.1 Osalliset 19
3.4 Vaihtoehtotarkastelu ja osallistamisen vaikutukset suunnitteluun 21
3.4.1 Viitesuunnitelma 21
3.4.2 Osallistava työpaja 21

4 Asemakaavaluonnoksen kuvaus 22
4.1 Kaavaratkaisun keskeinen sisältö 22
4.2 Yleiskaavallinen tarkastelu 24
4.2.1 Yhdyskuntarakenteen toimivuus ja olevan rakenteen hyödyntäminen 24
4.2.2 Virkistyskäyttö 24

4.2.3 Luonnonarvojen vaaliminen 24
4.2.4 Rakennettu ympäristö ja maisema 25
4.2.5 Liikenne, tekniikka ja elinkeinoelämä 25
4.2.6 Yhteenveto 25

5 Kaavan vaikutukset 26
5.1 Vaikutukset luontoon ja maisemaan 26
5.1.1 Luonnonympäristö 26
5.1.2 Pinta- ja pohjavedet sekä hulevedet 26
5.1.3 Maisema 26
5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 27
5.2.1 Rakennettu ympäristö 27
5.2.2 Liikenne 27
5.2.3 Talous 27
5.3 Muut vaikutukset 27
5.3.1 Terveys, palvelut ja ihmisten elinolot 27
5.3.2 Yhdyskuntarakenne 27

6 Toteuttaminen 28
6.1 Seurannan toteuttaminen 28

7 Lainatut lähteet 29

2 Selvitys alueen oloista

2.1 Suunnittelualue

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

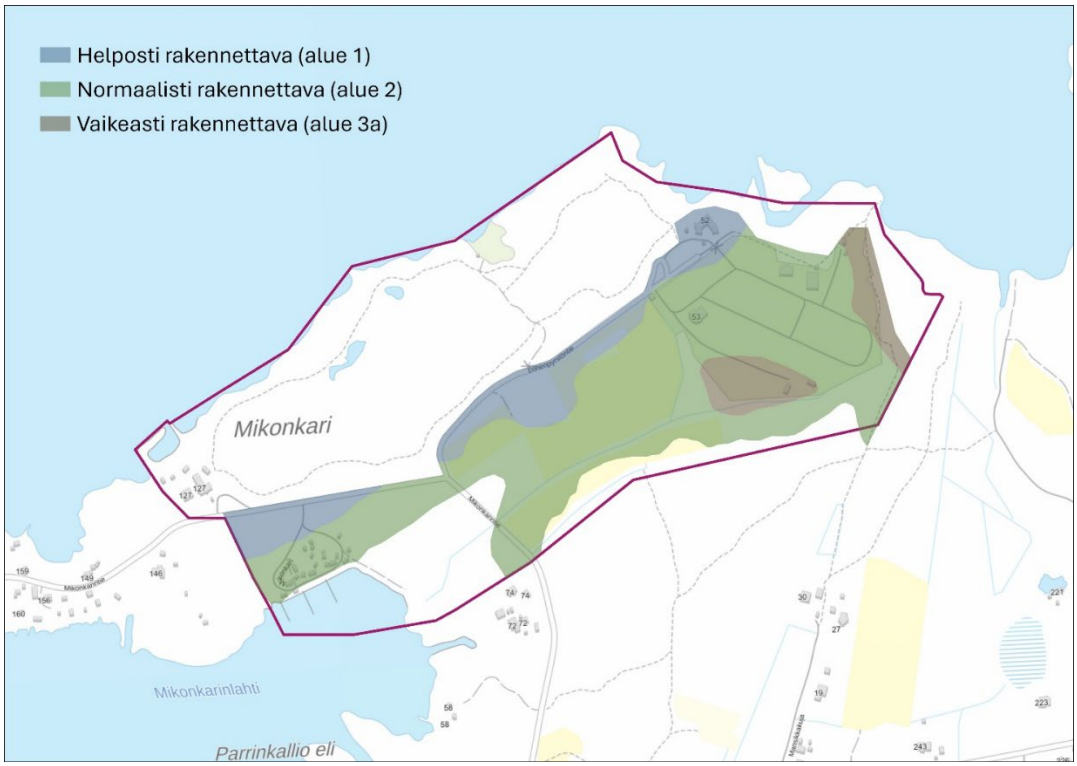
Suunnittelualue sijoittuu Mikonkarin itäosaan. Mikonkari on Perämeren rannalla sijaitseva virkistys-, matkailu- ja luontoalue. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 49 hehtaaria ja on pääosin rakentamatonta metsä- ja peltoaluetta. Alueella sijaitsevat mm. Lohenpyrstön leirintäalue, leirikeskus, kalasatama, Veteraanimaja, uimaranta, ulkoilureittejä ja lintutorni.

Maiseman muodostavat rannikon matalat rannat, metsäinen niemi, avoimet peltoalueet sekä alueen toiminnot. Suunnittelualueen pohjoisosa on metsäinen ja sen rannoilla on vaihtelevan levyisiä niitty-, ruovikko- ja lehtovyöhykkeitä. Etelä- ja keskiosissa on peltoalueita.

2.1.2 Maasto ja maaperä

Maasto on pääosin alavaa ja loivasti kumpuilevaa. Korkeimmat kohdat sijoittuvat alueen länsiosaan, missä maanpinnan korkeus on noin 6,4 metriä merenpinnan yläpuolella (mpy). Muualla maanpinnan taso vaihtelee +0,75–+3,2 mpy välillä.

Alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys vuonna 2024. Selvitys perustuu alueella tehtyihin pohjatutkimuksiin. Pohjatutkimusten perusteella pohjamaa on pääosin hiekkaa tai silttiä, joiden alapuolella on tiivis moreenikerros. Ranta-alueilla esiintyy myös pehmeämpiä savisia kerroksia. Selvityksessä alueen rakennettavuus on jaettu kolmeen luokkaan: helposti rakennettavaan, normaalisti rakennettavaan ja vaikeasti rakennettavaan.[1]



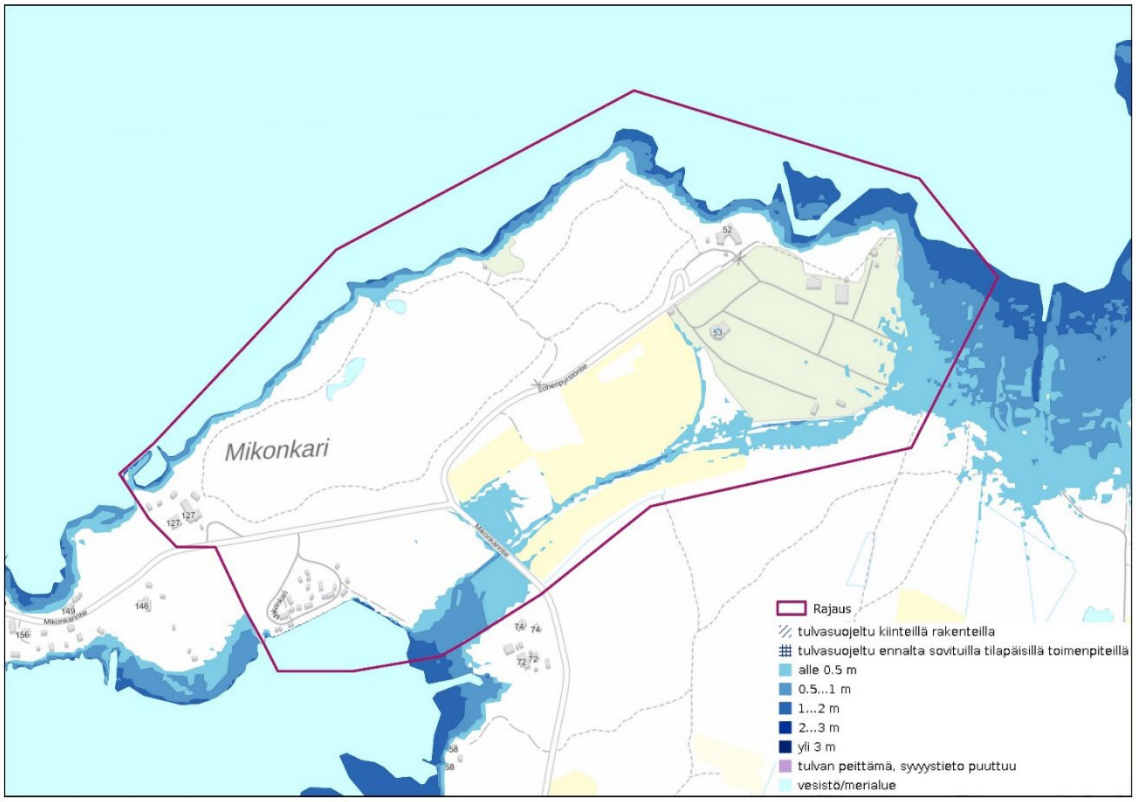
[1] (Kalliomäki, 2024)

Kuva 2. Alueen rakennettavuutta on avattu 2024 tehdyssä rakennettavuusselvityksessä.

2.1.3 Vesi

Suunnittelualue on lähes kokonaan meren ympäröimä. Alueen pohjoisosassa on kaksi pientä lampea, muita sisävesiä ei ole pelto-ojia lukuun ottamatta.[2] Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Pohjavettä on noin 0,15–1,25 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Osa suunnittelualueesta on alavaa, meritulvalle altista rannikkoaluetta. Kosteudelle alttiiden rakennusosien alin sallittu rakentamiskorkeus on +2,60 metriä.[3]



Kuva 3. Meritulva-alueet.

2.1.4 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen luonnonympäristöä on selvitetty vuonna 2024 AFRY Finlandin laatimassa luontoselvityksessä. Selvityksessä on kartoitettu kasvillisuutta ja luontotyyppejä, pesimälinnusto sekä luontodirektiivin liitteen IV lajien esiintymisiä.

Mikonkari oli vielä 1600-luvulla saari, joka maankohoamisen seurauksena on yhdistynyt mantereeseen ja muuttunut niemeksi. Alueen muodostuminen on johtanut monipuoliseen luonnonympäristöön. Maankohoaminen muuttaa alueen luontoa edelleen. Uutta maata nousee merestä, rannoille syntyy kasvillisuutta, joka kehittyy ajan kuluessa avoimesta rantapensaikosta vähitellen metsiksi. Vaiheittaista luontotyypin muuttumista kutsutaan sukkessioksi.

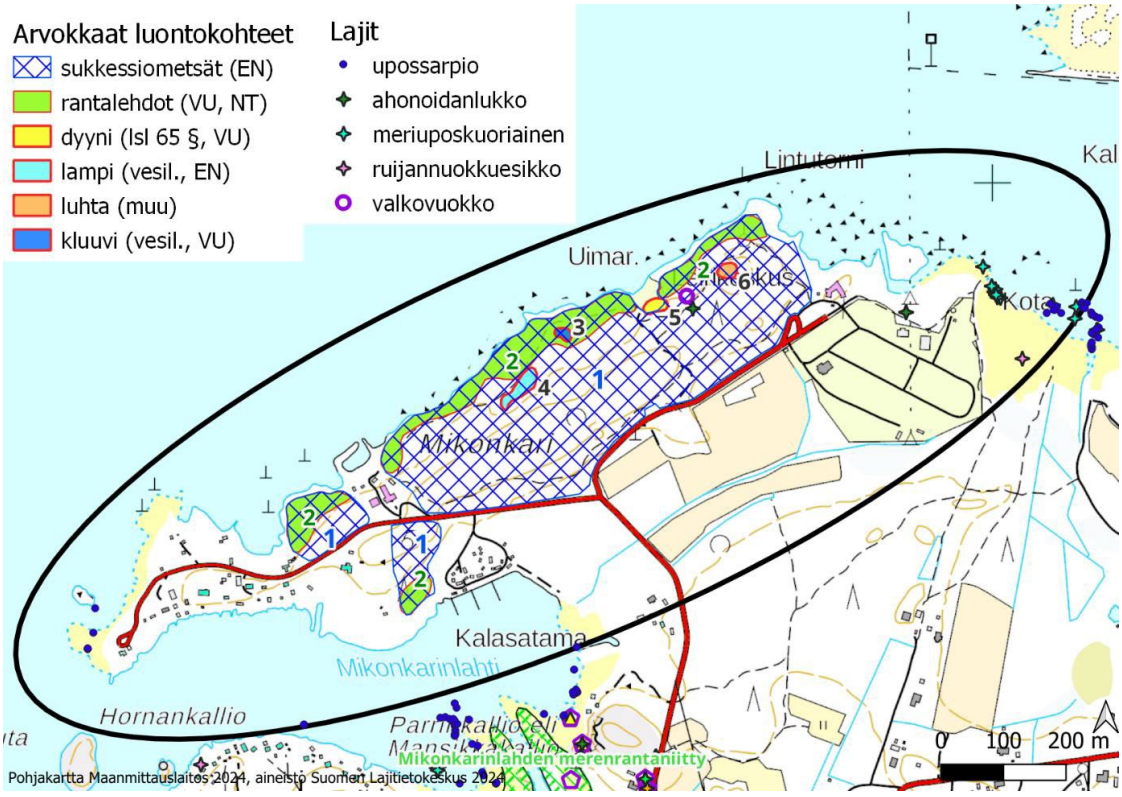
Mikonkarissa kehitys on havaittavissa erityisesti pohjoisen ranta-alueilta rantalehtojen kautta sisäosan kuusivaltaiseen metsään. Mikonkarintien ja Lohenpyrstöntien pohjoispuolinen metsä

[2] (AFRY Finland Oy, 2024)
[3] (Kalliomäki, 2024)

edustaa maankohoamisrannikon metsien kehityssarjoja. Luontoselvityksessä luontotyyppi on arvioitu erittäin uhanalaiseksi ja arvoluokan 2 kohteeksi.

Maankohoaminen näkyy myös alueen pintavesistöissä. Pohjoisosasta löytyvät kluuvi ja pieni lampi, jotka ovat syntyneet merestä nousemisen myötä. Kluuvi on maankohoamisen seurauksena muodostunut matala vesiallas, joka on yhteydessä mereen korkean veden tai meritulvan aikana. Pienempi lampi on jo jäänyt kauemmas rannasta, eikä ole mereen yhteydessä korkeimpienkaan tulvavesien aikana. Kluuvi ja lampi ovat vesilain mukaisia suojeltuja vesiluontotyyppejä.[4]

Muita merkittäviä luontokohteita ovat pieni rantaluhta sekä uimarannan yhteydessä oleva dyyni. Luhta on merestä nousseen vesialtaan myöhempi vaihe, joka on kasvanut umpeen ja soistunut.



Kuva 4. Alueelta tunnistetut arvokkaat luontokohteet ja suojelullisesti huomioitava lajisto. Kuva AFRY Finland.

Luontoselvityksen mukaan alueen merkittävimmät linnustolliset arvot sijoittuvat merenrannoille, Mikonkarinlahdelle sekä luonnontilaisen kaltaisiin metsäalueisiin. Merenrantalehdot ja kangasmetsät ovat mm. hömötiaisen elinympäristöä. Direktiivilajeista viitasammakkoa ei havaittu alueella. Pohjanlepakoista tehtiin yksittäisiä havaintoja.5

Suunnittelualueelle ei sijoitu luontoarvojen osalta valtakunnallisia erityisalueita. Lähimmät Natura-alueet ovat Raahen saaristo n. 300 m päässä alueen länsipuolella ja Olkijokisuu–Pattijokisuu n. 500 m alueen itäpuolella. Lähin luonnonsuojelualue on Mikonkarinlahden merenrantaniitty alueen eteläpuolella, n. 100 m päässä.[6]

[4] (AFRY Finland Oy, 2024)
[5] (AFRY Finland Oy, 2024)
[6] (AFRY Finland Oy, 2024)

2.1.5 Rakennettu ympäristö

Mikonkarin rakennettu ympäristö on muodostunut vaiheittain erilaisten käyttötarkoitusten ympärille. Alueen rakennuskannan muodostaa kalastukseen, vapaa-ajan käyttöön, yhteisölliseen toimintaan sekä leiri- ja matkailutoimintaan liittyvät rakennukset. Rakennettu ympäristö on myös iältään kerroksellista. Alueen vanhin rakennuskanta on 1900-luvun alkupuolelta, uusimmat 2020-luvulta. Valtaosa rakennuskannasta on pienimittakaavaista ja sijoittuu lähelle rantaa.

Suunnittelualueella on leirintä- ja majoitustoimintaa, uimaranta, ulkoilureittejä, lintutorni, nuotiopaikka sekä kalastukseen liittyviä toimintoja. Rakennetun ympäristön merkittävimpiä osia ovat Lohenpyrstön entinen leirikeskus, leirintäalueen ympäristö, Pattijoen Veteraanimaja pihapiireineen sekä kalasatama. Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä tunnistettiin kolme kaavoituksen kannalta merkittävää kohdetta: Lohenpyrstön leirikeskus, Veteraanimaja sekä kalasatama.

Lohenpyrstön leirikeskus on vuonna 1986 valmistunut entinen Pattijoen kunnan leirikeskus. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Anna ja Lauri Louekari ja se edustaa 1980-luvun niin sanottua Oulun koulun arkkitehtuuria. Postmodernin rakennuksen keskeisiä ominaispiirteitä ovat orgaaninen massoittelu, inhimillinen mittakaava sekä rakennuksen hienovarainen sovittaminen ympäröivään maisemaan. Rakennuksen alkuperäinen kokonaisidea on säilynyt melko hyvin myöhemmistä muutoksista huolimatta. Lohenpyrstö on maakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde.

Pattijoen Veteraanimajan ympäristö muodostuu eri aikoina rakennetuista rakennuksista. Kokonaisuuden maamerkkinä toimii 1923 rakennettu hirsirakenteinen metsäkämppä, joka talkoovoimin siirrettiin Sievistä Mikonkariin vuonna 1985 veteraanien kokoontumispaikaksi. Pihapiiri on täydentynyt myöhemmin mm. uudella majoitusrakennuksella, saunoilla ja korsulla. Kohteen arvot liittyvät vanhan majan rakennushistorian lisäksi erityisesti paikalliseen veteraaniperinteeseen, talkoorakentamiseen sekä sen asemaan Mikonkarin rantamaisemassa.

Mikonkarin kalasatama muodostaa yhtenäisen rakennetun ympäristön, joka muistuttaa alueen historiasta ja kalastuksesta elinkeinona. Kalasataman keskeinen rakennuskanta muodostuu 1980-luvun jälkipuoliskolla rakennetuista pienimittakaavaisista kalamajoista. Rakennusten yhtenevä mittakaava, väritys, sijoittelu ja kattomuodot muodostavat tunnistettavan kokonaisuuden. Kalasataman kulttuuriympäristön arvot perustuvat rakennusryhmän yhtenäisyyteen, jatkuneeseen käyttöön sekä alueen kalastushistoriaan.

2.1.6 Liikenne

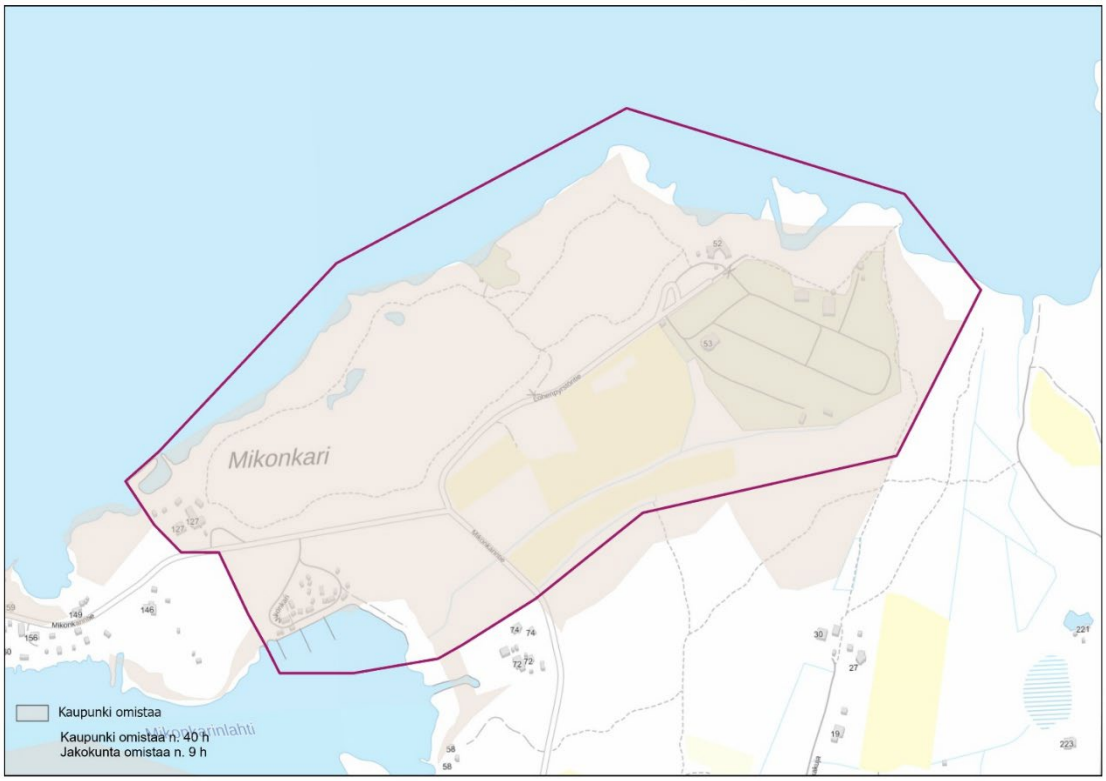
Suunnittelualueen pääyhteytenä toimii Mikonkarintie, joka jatkuu alueen läpi kohti Mikonkarin länsikärkeä. Mikonkarintiestä haarautuu itään Lohenpyrstölle ja leirintäalueelle vievä Lohenpyrstöntie. Mikonkarintie on yksityistie. Molemmat tiet ovat kapeahkoja, ja ajoneuvoliikenne sekä kevyt liikenne käyttävät samaa tieympäristöä. Alueella ei ole erillisiä jalankulun ja pyöräilyn väyliä.

Kaavoituksen aloitusvaiheen työpajassa alueen käyttäjät nostivat esiin liikenneturvallisuuden. Nykyinen kevyen liikenteen ja ajoneuvoliikenteen sekoittuminen samalle tiealueelle koettiin liikenneturvallisuuden kannalta ongelmalliseksi.[7]

[7] (Miettusvaara, b, 2026)

2.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 49 hehtaaria, josta noin 40 hehtaaria on Raahen kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi vesialueita sekä pieniä maa-alueita pohjois- ja eteläosissa, jotka ovat Pattijoen jakokunnan omistuksessa.



Kuva 5. Alueen maanomistusta. Kaupungin maanomistus merkattu punaisella täytöllä.

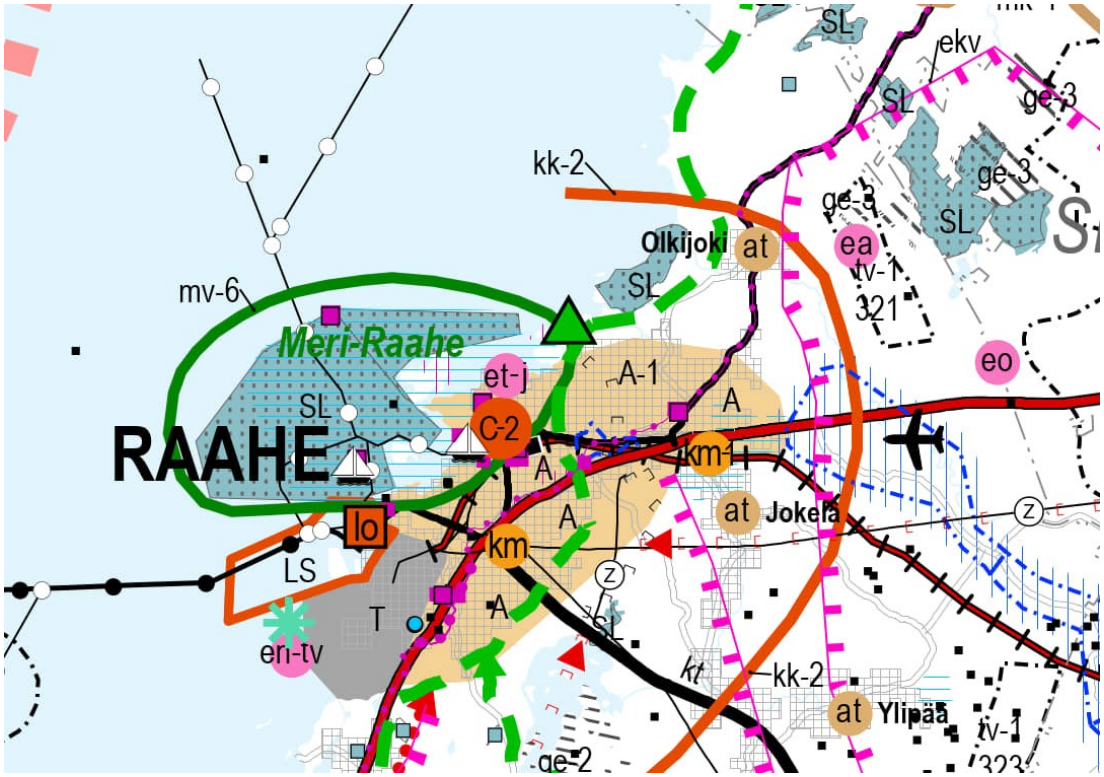
2.2 Muu suunnittelutilanne alueella

2.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on osoitettu seudullisesti merkittäväksi virkistys- ja matkailukohteeksi. Alue sisältyy myös Meri-Raahen matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen.

Alueen itäosassa sijaitsee maakunnallisesti arvokkaaksi arvioitu leirikeskus Lohenpyrstön rakennus. Suunnittelualueen länsipuolella on Mikonkarin maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön alue. Suunnittelualueella sijaitsevat kalamajat ja Veteraanimaja sisältyvät em. alueeseen.

Maakunnallisesti arvokkaat alueet on osoitettu 2. vaihemaakuntakaavassa. Maakuntakaavat Pohjois-Pohjanmaan liiton sivustolla.



Kuva 6. Ote Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavoista. Mikonkari sijaitsee vihreän kolmion kohdalla. Pohjois-Pohjanmaan liitto.

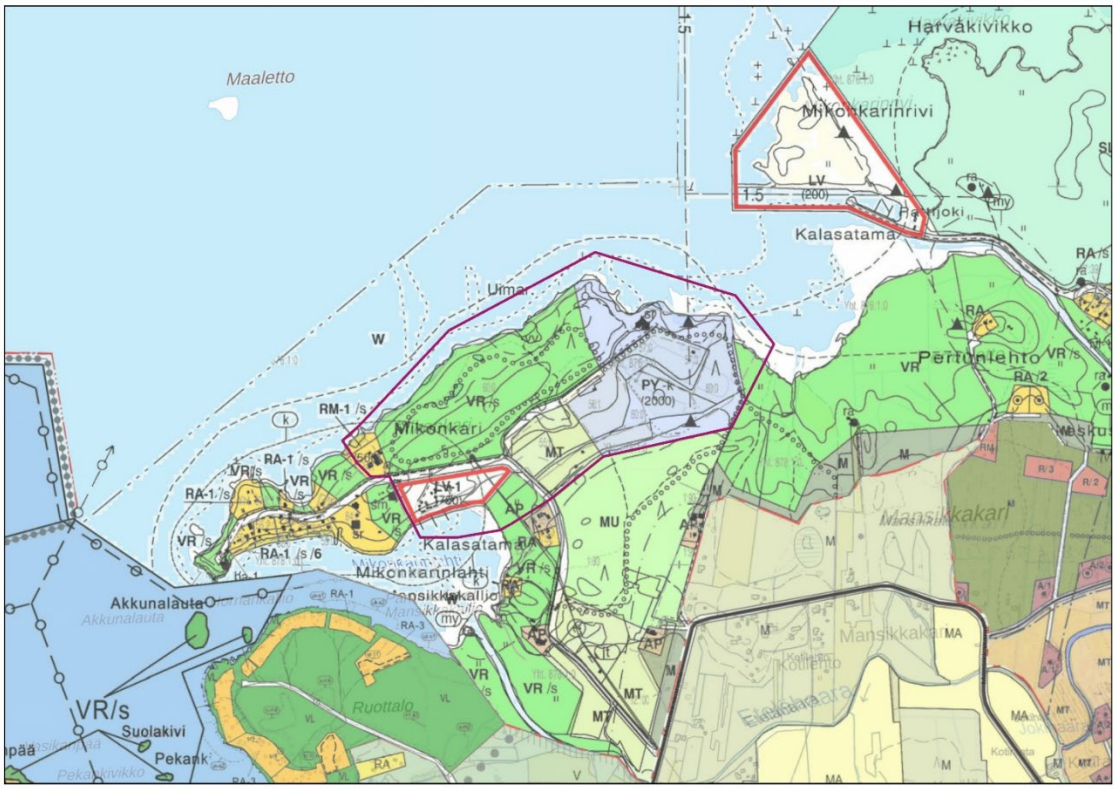
2.2.2 Voimassa oleva yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa *Pattijoen merenrannikon osayleiskaava*. (16.8.2001).[8]

Suunnittelualue jakaantuu retkeily- ja ulkoilualueeseen (VR), julkisten palvelujen ja hallinnon alueeseen, joka on varattu kunnan tarpeisiin (PY), maatalousalueeseen (MT), vesiliikennealueeseen, jolle saa rakentaa tilat myyntiä ja kalankäsittelyä varten (LV-1) sekä matkailupalveluiden alueeseen (RM-1). Alueen länsiosa sisältyy merkittävään kulttuurimaisema-alueeseen (k).

RM-1 ja VR alueet on merkitty alueiksi, joilla ympäristö säilytetään (/s).

[8] (Luomajärvi, 1999)



Kuva 7. Ote voimassa olevasta osayleiskaavatilanteesta.

2.2.3 Voimassa oleva asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Laadittava asemakaava on alueen ensimmäinen. Lähin asemakaava on Ruottalonlahden asemakaava (Ak 239, hyv. 25.2.2019) n. 600 m alueesta etelään.

Voimassa olevaa kaavatilannetta voi tarkastella osoitteessa https://kartat.sweco.fi/raahe.



Kuva 8. Lähin asemakaavoitettu alue sijaitsee n. 600 metriä suunnittelualueen eteläpuolella.

3 Suunnittelun vaiheet

3.1 Kaavan tarve ja tavoitteet

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty Raahen kaupungin aloitteesta. Kaavatyö perustuu vuoden 2022 kaavoitusohjelmaan.[9]

Tavoitteena on erityisesti

- turvata alueen merkittävimpien luontokohteiden säilyminen,
- mahdollistaa virkistys- ja matkailupalveluiden hallittu kehittäminen,
- turvata yleiset virkistysyhteydet ja pääsy rannalle,
- huomioida arvokas rakennettu kulttuuriympäristö,
- osoittaa nykyisille toiminnoille tarkoituksenmukaiset aluevaraukset,
- ohjata rakentaminen soveltuville alueille,
- selkeyttää alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä.

3.2 Eteneminen/aikajana

3.2.1 Aloitusvaihe ja vireilletulo

Mikonkarin itäosan asemakaava oli mukana vuoden 2022 kaavoitusohjelmassa nimellä Mikonkarin asemakaava. Alueelle laadittiin viitesuunnitelma kesällä 2023[10]. Kaavoitustyön pohjaksi laadittiin luontoselvitys[11] ja rakennettavuusselvitys[12] vuoden 2024 aikana.

Kehittämislautakunta päätti osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta 24.2.2026. Alueelle laadittiin rakennusinventointi, joka valmistui kesällä 2026[13]. Aloitusvaiheessa järjestettiin osallistamistyöpaja Pattijoen veteraanimajalla 14.3.2026. Työpajan yhteenveto valmistui 1.6.2026[14]. Viranomaisneuvottelu käytiin 9.4.2026.

3.2.2 Luonnosvaihe

Aloitusvaiheen selvitysten, työpajassa saadun palautteen sekä viranomaisneuvottelussa esitettyjen huomioiden pohjalta laadittiin asemakaavaluonnos.

[9] (Raahen kaupunki, 2022)
[10] (Miettusvaara, Mikonkarin viitesuunnitelma, 2023)
[11] (AFRY Finland Oy, 2024)
[12] (Kalliomäki, 2024)
[13] (Miettusvaara, a, 2026)
[14] (Miettusvaara, c, 2026)

3.2.3 Ehdotusvaihe

3.2.4 Hyväksymisvaihe

3.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

3.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen ja lähialueen maanomistajat, asukkaat, alueella toimivat yritykset ja yhteisöt sekä ne viranomaiset ja muut tahot, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavatyön kannalta keskeisiä osallisia viranomaisten, yritysten ja yhteisöjen osalta ovat seuraavat tahot:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus
- Lapin elinvoimakeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Pohjanmaan piiri ry
- Raahen Seudun Luonnonystävät ry
- Raahen seudun lintuharrastajat Surnia ry
- Raahen kaupunki / rakennusvalvonta
- Raahen kaupunki / maankäyttö ja mittaus
- Raahen kaupunki / kuntatekniikka
- Raahen kaupunki / ympäristövalvonta
- Visit Raahe
- Raahen Energia oy
- Raahen Vesi oy
- Elenia oy
- Elisa oyj
- DNA oyj
- Telia Finland oyj
- Digita oy
- SF-Caravan Lohenpyrstö
- CakePop oy
- Pattijoen kotiseutuyhdistys ry
- Pattijoen Veteraanimajan kannatusyhdistys ry
- Pattijoen Kalastajainseura ry

3.4 Vaihtoehtotarkastelu ja osallistamisen vaikutukset suunnitteluun

3.4.1 Viitesuunnitelma



Kuva 9. Vuonna 2023 laadittu viitesuunnitelma alueelle.

Alueelle laadittiin viitesuunnitelma vuonna 2023 asemakaavoituksen lähtökohdaksi. Viitesuunnitelmassa tutkittiin alueen virkistys- ja matkailupalveluiden kehittämistä, uusien majoitus- ja palvelutoimintojen sijoittumista sekä alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä. Viitesuunnitelman keskeisiä lähtökohtia on hyödynnetty asemakaavaluonnoksessa. Erityisesti pienimittakaavaisen majoitusrakentamisen sijoittaminen tieyhteyksien varsille sekä suuremman matkailupalvelurakennukselle varatun alueen sijoittuminen alueen alkupäähän.

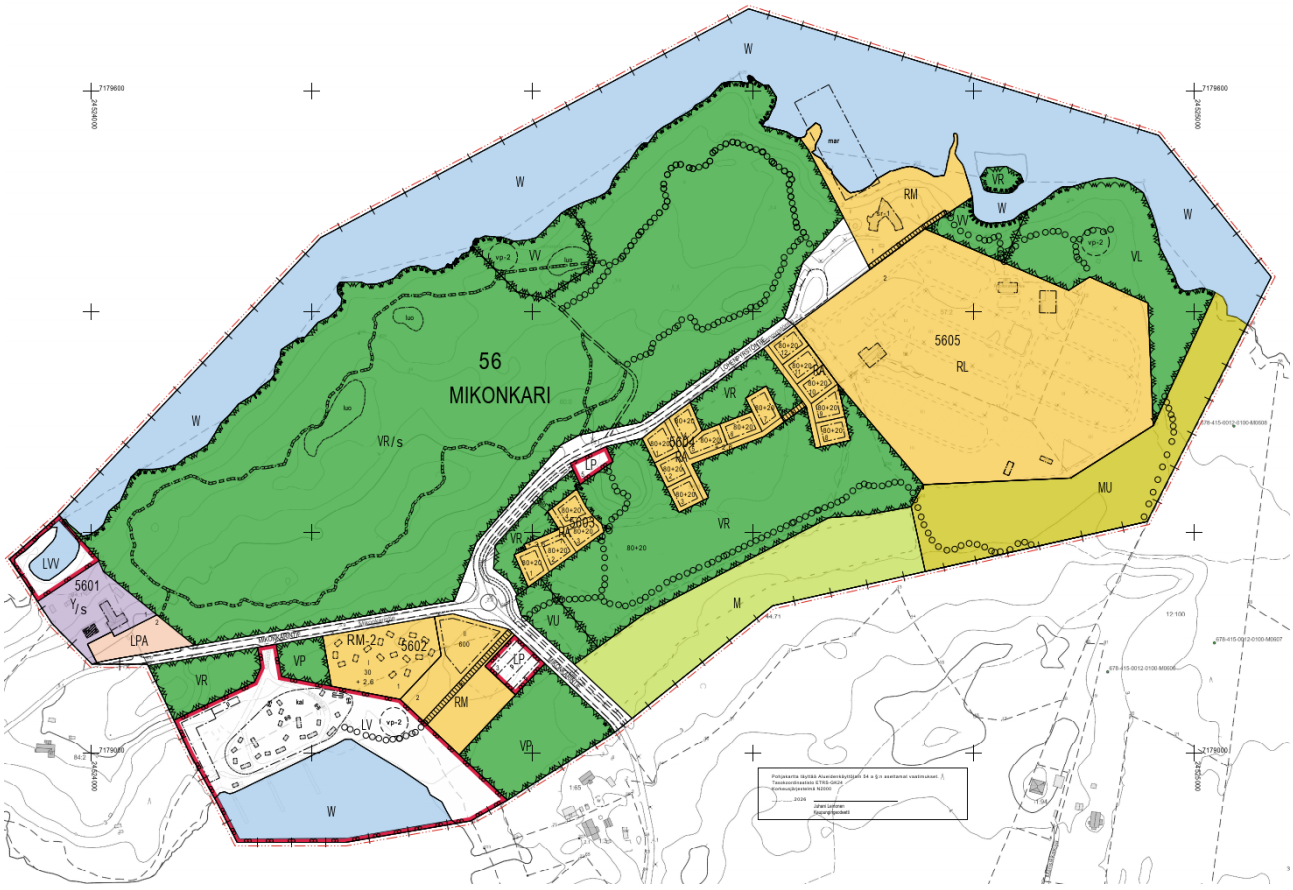
3.4.2 Osallistava työpaja

Kaavoituksen aloitusvaiheessa järjestettiin osallistava työpaja, missä alueen käyttäjät ja muut osalliset toivat esiin alueen nykykäyttöön ja kehittämiseen liittyviä näkökulmia. Työpajassa korostuivat erityisesti alueen yleisen virkistyskäytön ja rannoille pääsyn turvaaminen. Myös luonnonympäristön säilyttäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen nousivat esiin. Saatua palautetta on hyödynnetty kaavaluonnoksen liikennejärjestelyjen ja aluevarausten suunnittelussa. Työpajan tulokset on kuvattu tarkemmin erillisessä raportissa.

4 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

4.1 Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Mikonkarin virkistys- ja matkailupalvelujen kehittäminen sekä turvata alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristön arvot. Kaavaratkaisussa rakentaminen keskitetään pääosin nykyisten toimintojen yhteyteen sekä tieyhteyksien varrelle. Alueen pohjoisosan metsä ja rantavyöhyke säilytetään rakentamattomana virkistys- ja luontoalueena. Asemakaavaratkaisu tukeutuu voimassa olevan yleiskaavan matkailua ja virkistystä koskeviin tavoitteisiin, mutta poikkeaa osittain yleiskaavan aluevarauksista. Näitä ristiriitoja käsitellään kappaleessa 4.2 Yleiskaavallinen tarkastelu.



Kuva 10. Asemakaavakartan luonnos.

Nykyinen leirintäalue osoitetaan leirintäalueeksi alueen nykyisen käytön mukaan. Leirintäalueen yhteyteen, Lohenpyrstöntien varteen osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa majoitusta ja muuta matkailua palvelevia toimintoja.

Lohenpyrstön entisen leirikeskuksen alue osoitetaan matkailupalvelukäyttöön siten, että maakunnallisesti arvokkaan rakennuksen[15] ja sen ympäristön ominaispiirteet otetaan huomioon. Lohenpyrstön toimintaan liittyvää majoitusrakentamista mahdollistetaan myös rakennuksen

[15] (Miettusvaara, a, 2026)

edustalle osoitetulla vesialueen rakennusalalla. Rakentaminen vesialueelle tulee sijoittaa rantavyöhykkeen jo aiemmin muokatulle osalle.

Mikonkarin luontoarvoiltaan korkea maankohoamisrannikon metsä osoitetaan virkistysalueeksi, jonka ympäristö tulee säilyttää. Alueelle sijoittuvat olevat ulkoilureitit, uimaranta ja lintutorni. Erityiset luontoalueet: rantalehdot, lampi, kluuvi, dyyni ja luhta jätetään rakentamisen ulkopuolelle ja ne merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeiksi alueiksi. Ratkaisulla turvataan ranta-alueiden ja arvokkaiden luontokohteiden yleinen luonne sekä yhteinen käyttömahdollisuus.

Veteraanimajan ja kalasataman ympäristöt osoitetaan niiden nykyiseen käyttöön. Kaavalla turvataan rakennusten ja niiden pihapiirien ominaispiirteiden säilymistä sekä mahdollisen täydennysrakentamisen sovittamista alueen mittakaavaan ja yleisilmeeseen.

Kalasataman alueen maankäytön järjestämisessä on hyödynnetty alueelle laadittua käyttösuunnitelmaa. Käyttösuunnitelman perusteella luonnoksessa huomioitu sataman länsiosaan sijoitetut venevajat ja talvisäilytysalueet sekä aiemmin suunnitellut, mutta toteuttamatta jääneet kalamajojen rakennuspaikat.



Kuva 11. Mikonkarin kalasataman käyttösuunnitelma 1980-luvulta.

Mikonkarintie ja Lohenpyrstöntie toimivat alueen liikenteen perustana, joille osoitetaan kaavassa katualuevaraukset. Katualuevarauksilla varaudutaan alueen liikennejärjestelyiden ja liikenneturvallisuuden parantamiseen sekä mahdolliseen myöhempään Mikonkarintien kehittämiseen. Mikonkarintien alkuosassa tavoitteena on mahdollistaa ajoneuvoliikenteestä erotettu jalankulun ja pyöräilyn yhteys, joka jatkuu Lohenpyrstöntien suuntaan. Lohenpyrstöntien liittymästä länteen erillisen kevyen liikenteen väylän toteuttaminen on haasteellisempaa länsikärjen maankäytön ja yksityisen maanomistuksen vuoksi. Tuolla osuudella yhtenä jatkosuunnittelussa tutkittavana vaihtoehtona on ns. kylätie. Kylätieratkaisussa ajoneuvoliikenne käyttää kapeaa keskiosaa ja jalankululle sekä pyöräilylle osoitetaan leveät piennaralueet, joita autot hyödyntävät kohtaamistilanteessa.[16]

[16] (Väylävirasto, 2020, ss. 68-69)

Rakentamisalueiden sijoittelussa on otettu huomioon alueen rakennettavuus sekä meritulvavaara. Uudisrakentamista suunnataan alueille, jotka ovat rakentamisolosuhteiltaan soveltuvimmat. Alavimmat sekä luontoarvoiltaan merkittävimmät alueet säilytetään rakentamattomina.

4.2 Yleiskaavallinen tarkastelu

Suunnittelualueella on voimassa Pattijoen merenrannikon osayleiskaava[17]. Yleiskaavassa pääosa Mikonkarin keskiosasta on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi, jolla ympäristö tulee säilyttää (VR /s). Veteraanimajan alue on matkailupalvelujen aluetta, jolla on kulttuurihistoriallista merkitystä, ja jolla ympäristö säilytetään (RM-1 /s). Lohenpyrstön rakennuksen ja nykyisen leirintäalueen ympäristö on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, joka on varattu kunnan tarpeisiin ja jolle saa rakentaa matkailupalveluja (PY-k). Lohenpyrstön rakennus on merkitty suojeltavaksi (sr). Mikonkarin kalasatama on osoitettu vesiliikennealueeksi.

Esitetyt kaavaratkaisut poikkeavat osittain voimassa olevasta osayleiskaavasta. Yleiskaavan PY-k-alueelle osoitetaan matkailupalveluiden aluetta (RM) ja leirintäaluetta (RL). Vaikka osayleiskaavan PY-k-merkintä on jo mahdollistanut matkailupalvelujen rakentamisen, uusi merkintä koskee alueen pääkäyttötarkoitusta.

Kaavaratkaisun poikkeamista yleiskaavasta voidaan pitää perusteltuna alueen nykyisen käytön sekä yleiskaavan laatimisen jälkeen tarkentuneiden tavoitteiden perusteella. Mikonkarin itäosassa toimii jo nykyisin leirintäalue ja Lohenpyrstön rakennuksen nykyiseen käyttöön kuuluu kahvila- ja majoitustoimintaa. Mikonkari on osoitettu yleiskaavaa tuoreemmassa maakuntakaavassa[18] virkistyksen ja matkailun kehittämiskohteeksi, ja alue kuuluu matkailun ja virkistyksen vetovoima-alueeseen. Myös Raahen seudun matkailun masterplanissa Mikonkari on tunnistettu potentiaaliseksi investointikohteeksi, ja suunnitelmassa todetaan Mikonkarin kaavoituksen olevan yksi toimenpiteistä, jotka mahdollistavat matkailuinvestointeja alueella.

4.2.1 Yhdyskuntarakenteen toimivuus ja olevan rakenteen hyödyntäminen

Asemakaavaratkaisu perustuu pääosin Mikonkarin olevaan tie- ja aluerakenteeseen. Mikonkarintie ja Lohenpyrstöntie muodostavat alueen pääasialliset kulkuyhteydet. Matkailua palvelevat alueet sijoittuvat olevien toimintojen ja tieyhteyksien läheisyyteen. Asemakaavalla ei muodostu yhdyskuntarakenteesta irrallista matkailualuetta, vaan kehitetään olevaa virkistys- ja matkailuympäristöä.

4.2.2 Virkistyskäyttö

Yleiskaavan keskeinen tavoite Mikonkarin virkistyskäytöstä toteutuu asemakaavaratkaisussa. Asemakaavalla vahvistetaan nykyisen virkistyskäytön kohteita kuten luontopolku, uimaranta ja muu polkuverkosto.

4.2.3 Luonnonarvojen vaaliminen

Yleiskaavassa Mikonkarin metsä- ja virkistysaluetta on osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Myös asemakaavan lähtökohtana on ollut arvokkaiden luontokohteiden säilyttäminen. Luontoselvityksessä merkittäviksi luontokohteiksi on tunnistettu maankohoamisrannikon metsät, rantalehdot, kluuvi, lampi, luhta sekä uimarannan dyyni. Rakentaminen on keskitetty nykyisten toimintojen läheisyyteen sekä luontoarvoiltaan arvokkaiden alueiden ulkopuolelle, mikä tukee yleiskaavan luonnonympäristön säilyttämistä koskevia tavoitteita.

[17] (Luomajärvi, 1999)
[18] (Pohjois-Pohjanmaan liitto)

4.2.4 Rakennettu ympäristö ja maisema

Mikonkarin rakennetun kulttuuriympäristön merkittävimpiin kokonaisuuksiin kuuluvat Lohenpyrstön entinen leirikeskus, Veteraanimajan ympäristö ja Mikonkarin kalasatama. Lohenpyrstön leirikeskus on tunnistettu maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi, ja on yleiskaavassa osoitettu suojeltavaksi. Veteraanimajan ympäristöä koskee merkintä alueesta, jolla ympäristö säilytetään.

Alueen matkailupalvelujen kehittäminen ei ole ristiriidassa yleiskaavan kulttuuriympäristön säilymistä koskevien tavoitteiden kanssa. Asemakaavassa alueen kehittämisen lähtökohtana on arvokkaiden rakennetun ympäristön kohteiden ominaispiirteiden säilyttäminen sekä uudisrakentamisen sovittaminen maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön.

4.2.5 Liikenne, tekniikka ja elinkeinoelämä

Kaavaratkaisu tukeutuu alueella jo olevaan tieverkkoon. Asemakaavassa on huomioitu alueen pysäköinnin riittävyys sekä erityisesti kevyen liikenteen turvallisuuden kehittäminen.

Asemakaavan matkailualueiden merkinnät tukevat alueella jo olevaa matkailutoimintaa. Merkinnöillä mahdollistetaan myös toiminnan kehittäminen tulevaisuudessa.

4.2.6 Yhteenveto

Asemakaavan voidaan katsoa säilyttävän voimassa olevan yleiskaavan keskeiset periaatteet koskien virkistystä, luonnonympäristöä ja rakennettua kulttuuriympäristöä. Asemakaavamerkinnät vastaavat osin alueen nykyistä käyttöä sekä tukee yleiskaavan laatimisen jälkeen muodostuneita tavoitteita, erityisesti matkailun osalta. Asemakaavan poikkeamista voidaan pitää perusteltuina eikä ratkaisu vaikeuta yleiskaavan keskeisten tavoitteiden toteuttamista.

5 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan keskeiset vaikutukset aiheutuvat alueen matkailu- ja virkistyskäytön mahdollisesta lisääntymisestä sekä niihin liittyvästä rakentamisesta ja liikenteestä. Matkailu- ja virkistyskäytön kehittämiseen liittyvät muutokset kohdistuvat pääosin nykyisten toimintojen yhteyteen. Samalla kaavalla turvataan alueen luonto- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Kaavan toteuttamiseen liittyvät haitalliset vaikutukset ovat pääosin paikallisia.

5.1 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

5.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen merkittävimmät luontoarvot sijoittuvat Mikonkarin pohjoisosan metsä- ja rantavyöhykkeelle. Kaavaratkaisulla turvataan arvokkaiden luontokohteiden säilyminen osoittamalla pohjoisosan metsä- ja rantavyöhyke rakentamisen ulkopuolelle virkistysalueeksi. Arvokkaat luontokohteet kluuvi, lampi, dyyni sekä luhta osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi.

Kaavan toteuttaminen muuttaa paikallisesti kasvillisuutta rakentamiseen osoitetuilla alueilla. Rakennusten, rakenteiden ja kulkuyhteyksien toteuttaminen edellyttää paikoin kasvillisuuden poistamista ja maan muokkaamista. Vaikutukset kohdistuvat pääasiassa pelto- ja niittyalueiden sekä muiden ennestään muokattujen ympäristöjen läheisyyteen.

Kaavan mahdollistama matkailu- ja virkistyskäytön lisääntyminen voi lisätä myös luonnonalueiden kulumista. Vaikutuksia voi syntyä erityisesti, jos liikkuminen nykyisten reittien ulkopuolella lisääntyy. Kaavassa osoitetut ulkoilureitit ohjaavat liikkumista pois luonnontilaisilta alueilta.

5.1.2 Pinta- ja pohjavedet sekä hulevedet

Rakentaminen ja päällystettyjen pintojen lisääntyminen muuttavat hulevesien käyttäytymistä. Hulevesien hallinnassa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja, painanteita ja muita luonnonmukaisia ratkaisuja. Hulevesiä ei tule johtaa käsittelemättöminä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeille alueille. Tarkemmat hulevesien johtamis- ja viivytysratkaisut määritellään alueen toteutussuunnittelussa.

5.1.3 Maisema

Kaavan toteutuessa maisema muuttuu nykyistä rakennetummaksi. Merkittävimmät muutokset kohdistuvat Lohenpyrstöntien ympäristöön, matkailupalveluiden uusille alueille sekä Lohenpyrstön edustan vesialueelle osoitettuun majoitusrakentamiseen. Uudet rakennukset voivat näkyä lähimaisemassa erityisesti avoimilta peltoalueilta sekä mereltä katsottaessa.

Maisemavaikutuksia on pyritty lieventämään keskittämällä rakentaminen nykyisten toimintojen ja teiden yhteyteen. Kaavamääräyksillä rakentamista ohjataan soveltuvaan Mikonkarin olevaan ympäristöön. Säilyvä puusto muodostaa näkösuojia uusille rakentamisalueille ja ylläpitää alueelle ominaista metsäistä luonnetta. Kaavaratkaisu säilyttää alueelle ominaisen metsäisten alueiden, peltojen, rantojen ja pienimittakaavaisen rakentamisen vuorottelun.

Kaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia laajempaan rannikon maisemaan. Vaikutukset ovat pääosin paikallisia ja kohdistuvat uusien rakennuspaikkojen lähiympäristöön. Suurempaan maisemaan kohdistuvia muutoksia rajoitetaan rakentamisen sijoittelulla sekä jättämällä laaja metsävyöhyke rakentamisen ulkopuolelle.

5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.2.1 Rakennettu ympäristö

Kaavalla vahvistetaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä osoittamalla arvokkaille kohteille niiden säilyttämistä edistävät kaavamerkinnät ja määräykset. Samalla mahdollistetaan alueen toimintojen jatkuminen.

Kaavan mahdollistama uusi matkailu- ja vapaa-ajanrakentaminen lisää rakennetun ympäristön määrää erityisesti Lohenpyrstöntien varrella. Tien pohjoisosan säilyminen rakentamattomana sekä rakennettavaksi osoitettujen alueiden väliset alueet ylläpitävät alueelle ominaista rakennetun ja rakentamattoman ympäristön vaihtelua.

5.2.2 Liikenne

Kaavan toteutuminen voi kasvattaa alueelle suuntautuvaa ajoneuvoliikennettä sekä jalankulun ja pyöräilyn määrää alueen käyttäjien määrän lisääntyessä. Kevyen liikenteen erottaminen ajoneuvoliikenteen seasta voi toteutuessaan parantaa liikenneturvallisuutta.

5.2.3 Talous

Kaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia muun muassa katujen, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien sekä mahdollisen muun infrastruktuurin suunnittelusta ja toteuttamisesta. Näiden kustannusten määrä ja aika riippuvat myöhemmistä toteuttamispäätöksistä.

Kaavalla voidaan arvioida olevan myönteisiä vaikutuksia alueen matkailun ja palvelujen kehittämismahdollisuuksiin. Kaavalla mahdollistetaan uutta matkailu- ja majoitusrakentamista Lohenpyrstön, kalasataman ja leirintäalueen läheisyyteen. Matkailun lisääntyminen voi kasvattaa alueen kävijämääriä ja luoda edellytyksiä uusille palveluille ja investoinneille alueelle. Vaikutukset voivat ulottua myös suunnittelualuetta laajemmin Raahen alueen matkailu- ja palvelualan elinkeinoihin. Taloudellisten vaikutusten toteutuminen riippuu alueen mahdollisista tulevista investoinneista.

5.3 Muut vaikutukset

5.3.1 Terveys, palvelut ja ihmisten elinolot

Kaava säilyttää alueen keskeiset yleisessä käytössä olevat virkistyskohteet, kuten uimarannan, ulkoilureitit ja ranta-alueet. Virkistysmahdollisuuksien paranemisella voi olla myönteisiä vaikutuksia käyttäjien hyvinvointiin.

Toimintojen ja kävijämäärien lisääntyminen voi myös aiheuttaa nykyistä enemmän ajoneuvoliikennettä, melua, valaistusta ja luonnonalueiden kulumista. Vaikutukset ovat pääosin paikallisia ja ajoittuvat erityisesti matkailun ja virkistyskäytön vilkkaimpiin ajankohtiin. Haitallisia vaikutuksia voidaan lieventää liikenne- ja pysäköintijärjestelyillä sekä valaistuksen suunnittelulla.

5.3.2 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee erillään Raahen keskustaajaman asemakaavoitetusta alueesta, mutta ratkaisu tukeutuu alueen nykyiseen tieverkkoon, rakennuksiin sekä olemassa oleviin virkistys- ja matkailutoimintoihin. Kaavalla ei muodosteta irrallista toimintojen keskittymää, vaan kehitetään nykyistä Mikonkarin virkistys- ja matkailualuetta.

6 Toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voi käynnistyä kaavan saatua lainvoiman.

- maanhankinta- ja kiinteistötekniset toimenpiteet
- rakenteiden toteuttaminen
- suunniteltu ajoitus

6.1 Seurannan toteuttaminen

- työpaikkojen, palvelujen, kerrosmäärän toteutuminen
- luonnon kestokyky, ympäristöhäiriöt
- liikennemäärät
- käyttäjien palaute
- matkailu- ja virkistystoimintojen kehittyminen
- luontokohteiden kuluminen
- arvokkaiden rakennetun ympäristön kohteiden säilyminen

7 Lainatut lähteet

AFRY Finland Oy. (2024). *Luontoselvitys 2024, Mikonkari.* AFRY Finland Oy, Oulu.

Kalliomäki, J.-K. (2024). *Mikonkari, Raahe rakennettavuusselvitys.* Ramboll Finland Oy, Oulu.

Luomajärvi, T. (1999). *Pattijoen merenrannikon osayleiskaava.* Suunnittelukeskus Oy, Oulu.

Miettusvaara, R. (2023). *Mikonkarin viitesuunnitelma.* Raahen kaupunki.

Miettusvaara, R. (2026). *AK 256: Mikonkarin itäosan asemakaava. Aloitusvaiheen osallistamistyöpaja. Yhteenveto.* Raahen kaupunki.

Miettusvaara, R. (2026). *Mikonkari. Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys ja rakennusinventointi.* Raahen kaupunki.

Miettusvaara, R. (2026). *Osallistamis- ja arviointisuunnitelma, Mikonkarin itäosa.* Raahen kaupunki.

Pohjois-Pohjanmaan liitto. (ei pvm). Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavat.

Raahen kaupunki. (2022). *Kaavoitusohjelma 2022.* Raahen kaupunki.

Väylävirasto. (2020). Pyöräliikenteen suunnittelu. *Väyläviraston ohjeita 18/2020*.