

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS
kaavaluonnos 14.11.2023





Raahen kaupunki

Kaavoitus

2023



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	21.11.2023 § __.
Kaupunginhallitus	___.202x § __.
Kaupunginvaltuusto	___.202x § __.

Tämä selostus koskee 14.11.2023 päivättyä Pitkänkarin osayleiskaavaluonnosta.

Perus- ja tunnistetiedot

Tunnistetiedot

Osayleiskaavan selostus koskee **14.11.2023** päivättyä osayleiskaavakarttaa (**kaavaluonnos**).

Kunta: Raahe

Kaavan nimi: Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava

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

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

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

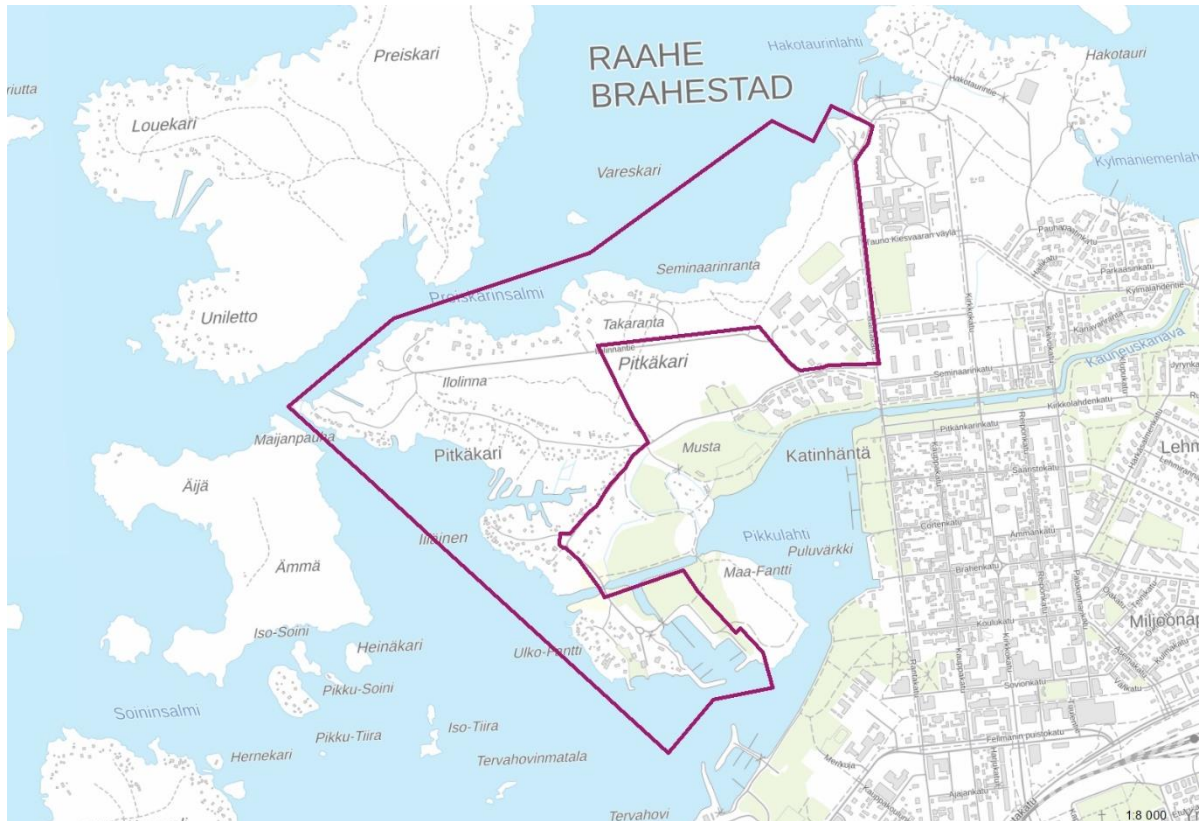
kaavasuunnittelija Outi Järvinen
puh.: 040 135 6985
sähköposti: outi.jarvinen@raahe.fi

kaavasuunnittelija Mathias Holmén
puh.: 040 830 3159
sähköposti: mathias.holmen.sukunimi@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, Maijanpauhan, Iiläisen, Ulkofantin ja Pursimajan sekä venesataman alueen sekä näihin alueisiin välittömästi liittyvät vesialueet.

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



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan laatiminen sisältyi Raahen kaupunginhallituksen 20.12.2019 hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2020 ja kaava kuulutettiin vireille kesäkuussa 2020. Suunnittelualueella on voimassa osia kolmesta eri osayleiskaavasta, joista vanhin on vuodelta 1979. Nyt laadittavalla osayleiskaavalla voimassa olevien osayleiskaavojen 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 MRL 44 § ja 72 § mukainen suoraan rakentamista ohjaava osayleiskaava, vaan alueen jatkokehittäminen ja uudisrakentaminen tulee ratkaista asemakaavalla.

Tiivistelmä

Kaavaprosessin keskeisimmät vaiheet

Käsittelyt	Tilaisuuden aiheet ja osallistumismahdollisuudet
KH 20.12.2019 § 404	Kaavoitusaloite on hyväksytty kaavoitusohjelmassa
KELA 16.6.2020 § 54	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) hyväksyminen ja kaavoituksen vireilletulopäätös
27.6.2020	Kuulutus vireilletulosta
30.6.2020	Viranomaisneuvottelu nro 1
17.10.2021	Viranomaisneuvottelu nro 2
KELA 4.5.2022	Suunnitteluperusteet ja lähtökohdat
KV 20.6.2022	Suunnitteluperusteet ja lähtökohdat
29.9.2022	Yleisötilaisuus / suunnitteluperusteet ja lähtökohdat alueen vuokralaisille ja toimijoille
29.9.2022 - 30.10.2022	palautteen antomahdollisuus osayleiskaavan lähtötiedoista ja tavoitteista
KELA 22.11.2022 § 160	Kaavaluonnoksen käsittely ja palautus jatkovalmisteluun
KELA 21.11.2023 §	Kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen
29.11.2023-15.1.2024	Luonnosvaiheen nähtävillä olo
12.12.2023	Yleisötilaisuus / kaavaluonnoksen esittely
KELA KH	Vastineiden käsittely luonnosvaiheen palautteeseen ja ehdotusaineiston hyväksyminen nähtäville asettamista varten
	Ehdotusvaiheen nähtävillä olo palautetta varten
	Yleisötilaisuus / kaavaehdotuksen esittely
	Viranomaisneuvottelu nro 3
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 nähtäville vireilletulokuulutuksen yhteydessä 27.6.2020. Asiakirjaa täydennetään nähtävilläoloja varten kaavoitusprosessin edetessä. Viimeisin päivitys on tehty 14.11.2023.

Kaavavaiheita koskeva aineisto asetetaan nähtäville Teknisen keskuksen ilmoitustaululle osoitteessa Rantakatu 50, 92100 Raahen ja kaupungin verkkosivulle osoitteeseen www.raahe.fi/vireilla-olevat-kaavat/yleiskaavoitus. Nähtävillä olojen aikana on osallisilla mahdollisuus esittää mielipiteensä osayleiskaava-aineistosta.

Osayleiskaavaa koskeva valmisteluvaiheen (kaavaluonnosvaihe) aineisto on ollut Kehittämislautakunnan ___..2023 § __ päätöksellä julkisesti nähtävillä aikavälillä ___.. – ___..2023. Nähtävilläoloaikana järjestettiin osallisten informointia ja kuulemista varten yleisötilaisuus ___..2023.

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

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

Osayleiskaavan keskeinen sisältö

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

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

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

Ilolinnantien päässä oleva entisen leirikeskusten alue vartaan asumiseen (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 *Raahan pohjoisen vyöhykkeen liikennesuunnitelma 2013* mukaisesti Merikaari-yhteystarvetta varten.

Pääosa kaava-alueella olevista metsistä säilyy edelleen virkistyskäytössä. Pitkänkarin selänteen ja Seminaarinrannan keskeisille metsäalueille 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 MRL 44 § tai MRL 72 §:n tarkoittama rakennuspaikkakohtainen osayleiskaava, jonka perusteella rakennuslupa voitaisiin myöntää suoraan kaavaan tukeutuen.

Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat

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

Sisältö

Perus- ja tunnistetiedot	1
Tunnistetiedot	1
Kaava-alueen sijainti	2
Kaavan nimi ja tarkoitus	2
Tiivistelmä	3
Kaavaprosessin keskeisimmät vaiheet.....	3
Osayleiskaavan keskeinen sisältö	4
Osayleiskaavan toteuttaminen	4
Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat	4
1 Lähtötiedot	8
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
1.1.2 Liikenne.....	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö	10
1.1.4 Muinaismuistot.....	13
1.1.5 Tekninen huolto.....	15
1.1.6 Virkistys.....	15
1.1.7 Luonnonympäristö.....	16
1.1.8 Maisema	23
1.1.9 Maaperä ja rakennettavuus.....	27
1.1.10 Pinta- ja pohjavedet.....	28
1.1.11 Maanomistus	29
1.1.12 Ympäristöhäiriöt	29
1.2 Suunnittelutilanne	30
1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	30
1.3 Tehdyt selvitykset /tarkastelut	40
1.3.1 Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitys 2018	40
1.3.2 Raahen Pitkänkarin osayleiskaavaan liittyvä täydentävä luontoselvitys	40
1.3.3 Arkeologinen selvitys	40
1.3.4 Helikopterikentän toteutettavuus- ja tilatarveselvitys.....	41
1.3.5 Ranta-alueen rakentamismitoitustarkastelu	42
2 Osayleiskaavan suunnittelun vaiheet	45
2.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve.....	45
2.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	45
2.3 Osallistuminen ja yhteistyö	45
2.3.1 Osalliset	45
2.3.2 Vireilletulo	45
2.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	45
2.3.4 Viranomaisyhteistyö	46

3	Työn tavoitteet	47
3.1	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	47
3.1.1	Osallisten tavoitteet	48
3.1.2	Aloituskvaihe	48
3.1.3	Valmisteluvaihe	48
3.1.4	Ehdotuskvaihe	48
4	Osayleiskaavan kuvaus.....	49
4.1	Kaavan rakenne	49
4.2	Keskeisimmät aluevaraukset ja merkinnät.....	50
4.3	Kaavan vaikutukset.....	52
4.3.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	52
4.3.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	54
4.3.4	Vaikutukset taajamakuvaan ja rakennettuun ympäristöön	55
4.3.5	Vaikutukset arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.....	56
4.3.6	Vaikutukset muinaismuistoihin	56
4.3.7	Vaikutukset maisemaan.....	56
4.3.8	Vaikutukset liikenteeseen.....	57
4.3.9	Vaikutukset virkistykseen	57
4.3.10	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	58
4.3.11	Vaikutukset maaperään.....	60
4.3.12	Ilmastovaikutukset	60
4.3.13	Vaikutukset terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja ihmisten elinoloihin	61
4.3.14	Vaikutukset tekniseen huoltoon.....	62
4.3.15	Vaikutukset palveluihin, talouteen ja yritystoimintaan.....	62
4.4	Ympäristön häiriötekijät	63
4.4.1	Lentoliikenne	63
4.4.2	Satama ja veneilyliikenne	63
4.4.3	Ajoneuvoliikenteen melu.....	63
5	Osayleiskaavan toteutus	64
5.1	Toteuttaminen ja ajoitus	64
5.2	Toteutuksen seuranta.....	64
6	Liitteet	64

Osayleiskaavaa 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 14.11.2023
- Raahan sairaalan helikopterikenttä, toteutettavuus- ja tilatarveselvitys, Ramboll Finland Oy, 25.3.2022
- Raahan Pitkänkarin osayleiskaava, Täydentävä luontoselvitys ja Natura-alueen vaikutustarkastelu, Ramboll Finland Oy, 7.11.2022
- Pitkänkarin osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu, 30.8.2021
- Pitkänkari–Pikkulahti ympäristöselvitys 2018, FCG Suunnittelu ja tekniikka



Kuva 2: Suunnittelualueen rajausta opaskartalla.

1 Lähtötiedot

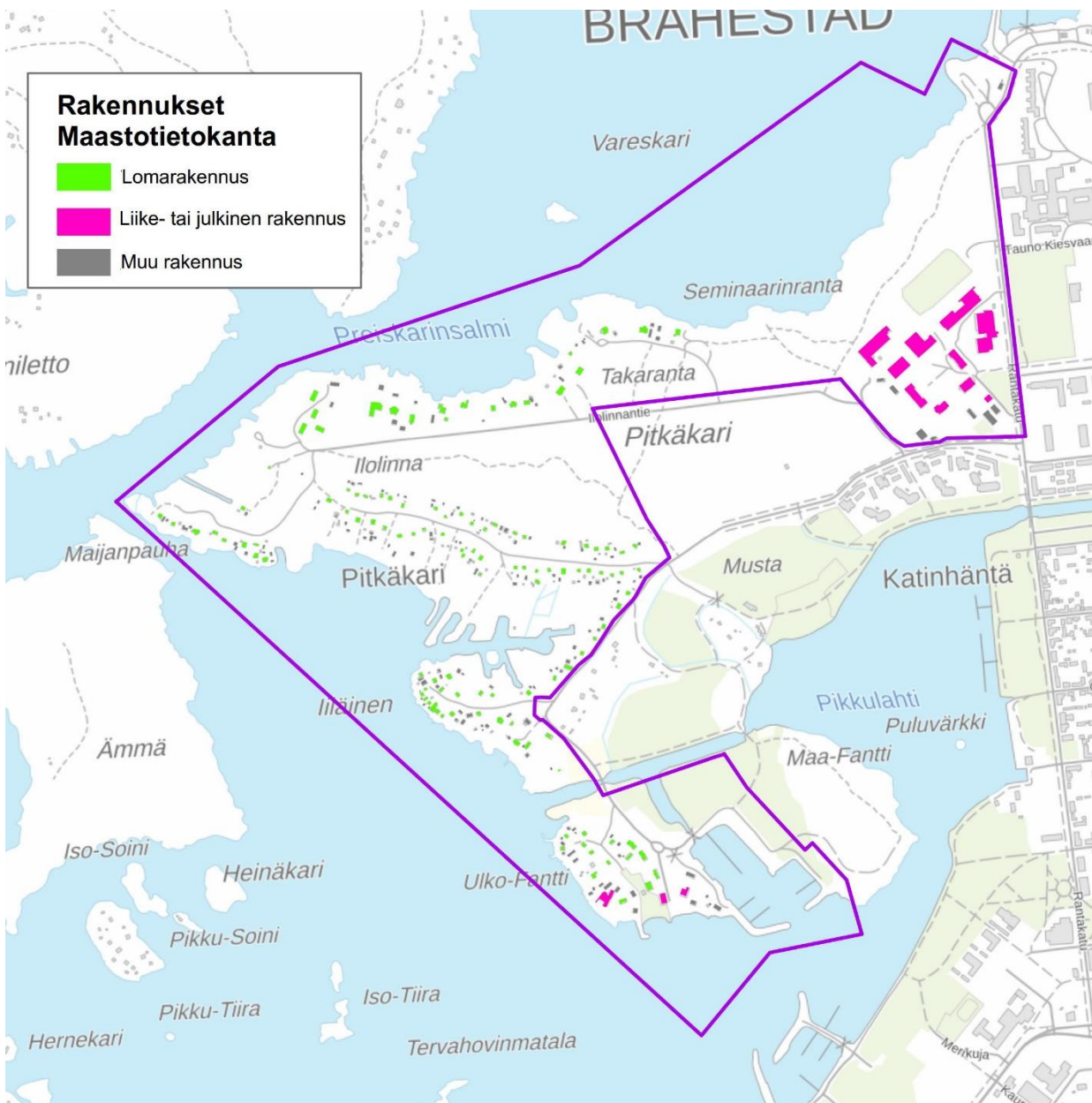
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

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.

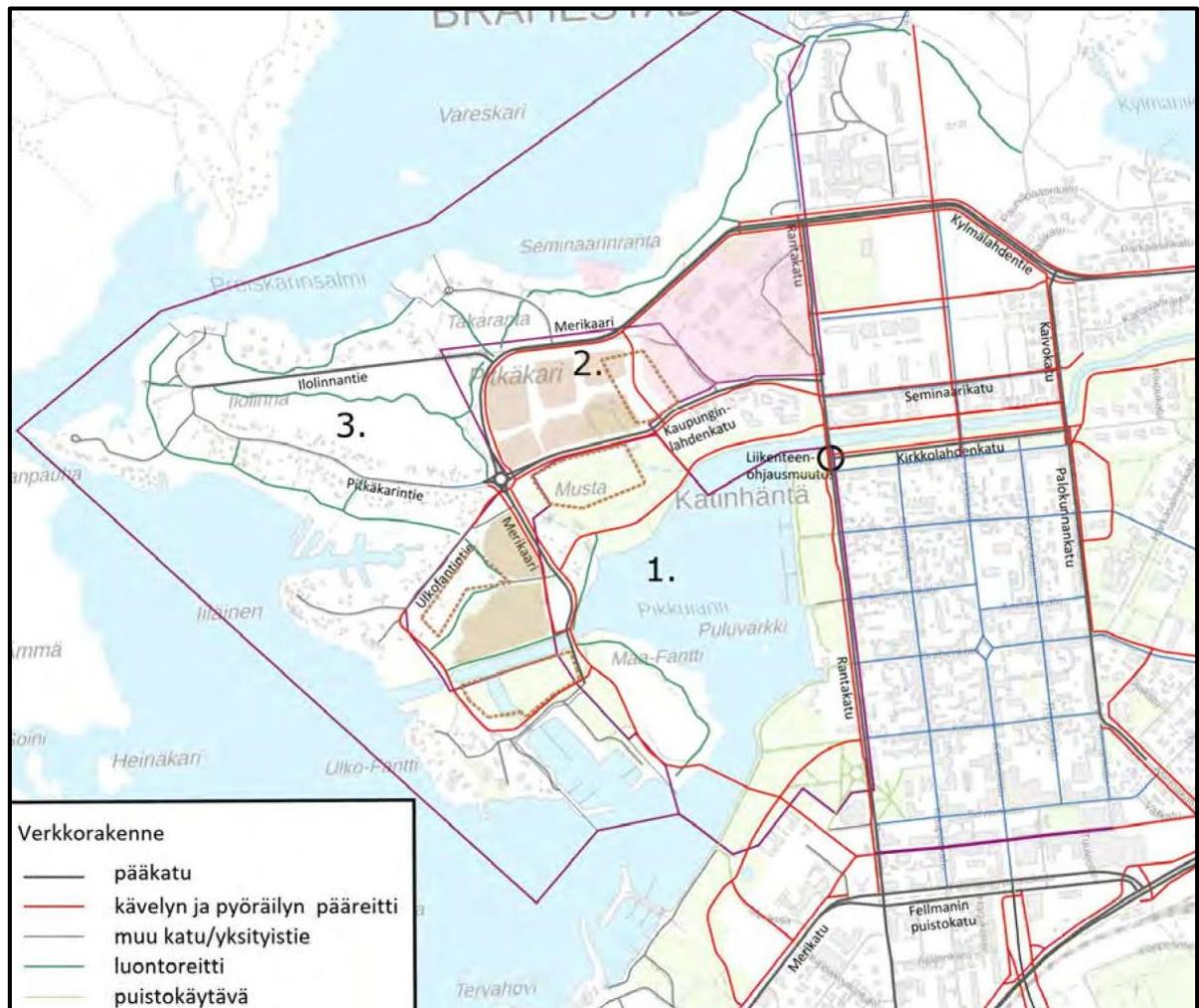
1.1.2 Liikenne

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 on noin 1500 ajoneuvoa vuorokaudessa raskaan liikenteen osuuden ollessa noin 4 %.

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

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



Kuva 4: Tavoitteellinen liikenneverkko ja yhteydet ympäröivään katuverkkoon. Ote Pitkäkari – Pikkulahti ympäristöselvityksestä (FCG 2018). Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava alue on alue nro 3. Tavoitteellisessa liikenneverkossa on huomioitu Raahen pohjoisen vyöhykkeen liikennesuunnitelmassa 2013 esiin nostettu Merikaariyhteys (Kylmälahdentie - Ilolinnantie - Maa-Fantti), jonka osuu Seminaarin pohjois- ja länsipuoleisilta osiltaan Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan alueelle.

Lentoliikenne

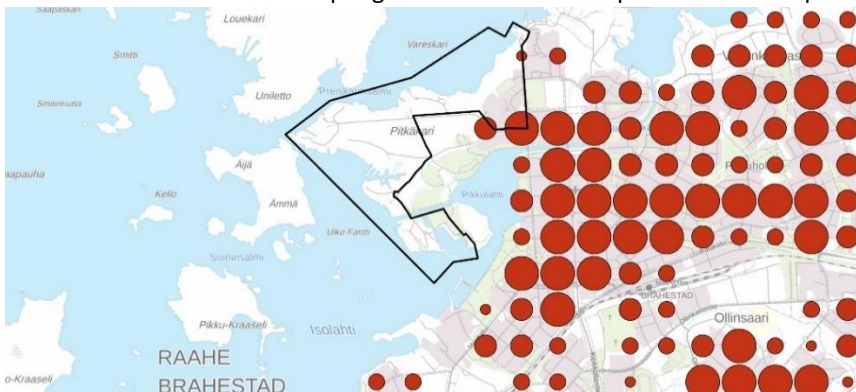
Suunnittelualueen rajauksen ulkopuolella, Raahen sairaalan eteläpuoleisella Pitkänkarinkentän huoltorakennuksen korttelialueella sijaitsee sairaalan toimintaa palvelevan helikopterikentän laskeutumipaikka. Helikopterikäynnit Raahen sairaalassa ovat vähentyneet viime vuosina noin viiteen käyntikertaan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

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on tällä hetkellä noin 120 vapaa-ajan asuntoa, joista suurimman osan käyttö painottuu kesäaikaan. Vakituisia asutusta suunnittelualueella ei ole. Ulkofantissa on lomarakennusten ohella kokoontumisrakennuksia (Saunafantti ja Miilufantti), jotka toimivat lähinnä yritysten käytössä. Seminaarin alueella on useita alun perin opetustoimintaan rakennettuja rakennuksia oheisrakennuksineen. Rantakadun varressa 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 vuokrapalstoilla. Vuokrapalstoja on noin 120 kpl.

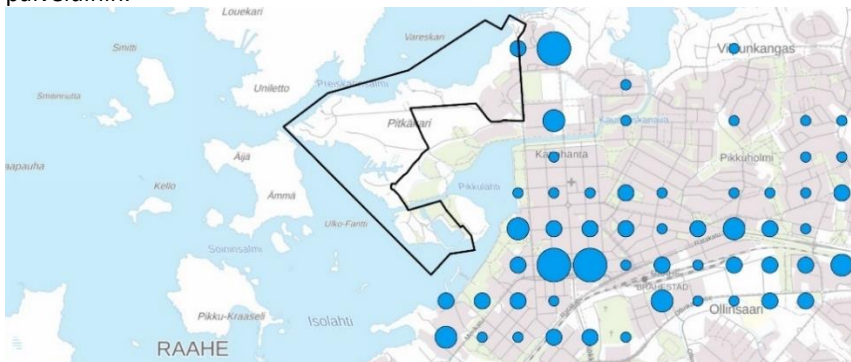


Kuva 5: Väestö suunnittelualueen läheisyydessä (Tilastokeskuksen ruututietokanta 2019).

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 6: 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).

Maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristökohteita alueella on 7 kpl ja 5 paikallisesti arvokasta rakennusta. Näiden lisäksi inventoinnissa on nostettu paikallisesti arvokkaina esille kaksi aluekohdetta. Kohteiden ja alueiden arvotus on esitetty alla olevissa taulukoissa ja kohteiden sijainnit on esitetty kuvassa 6. Kohteet on viety Kioski-tietokantaan, jonka kautta löytyvät tarkemmat tiedot kohteista.

Valtakunnallisesti arvokkaat kohteet:

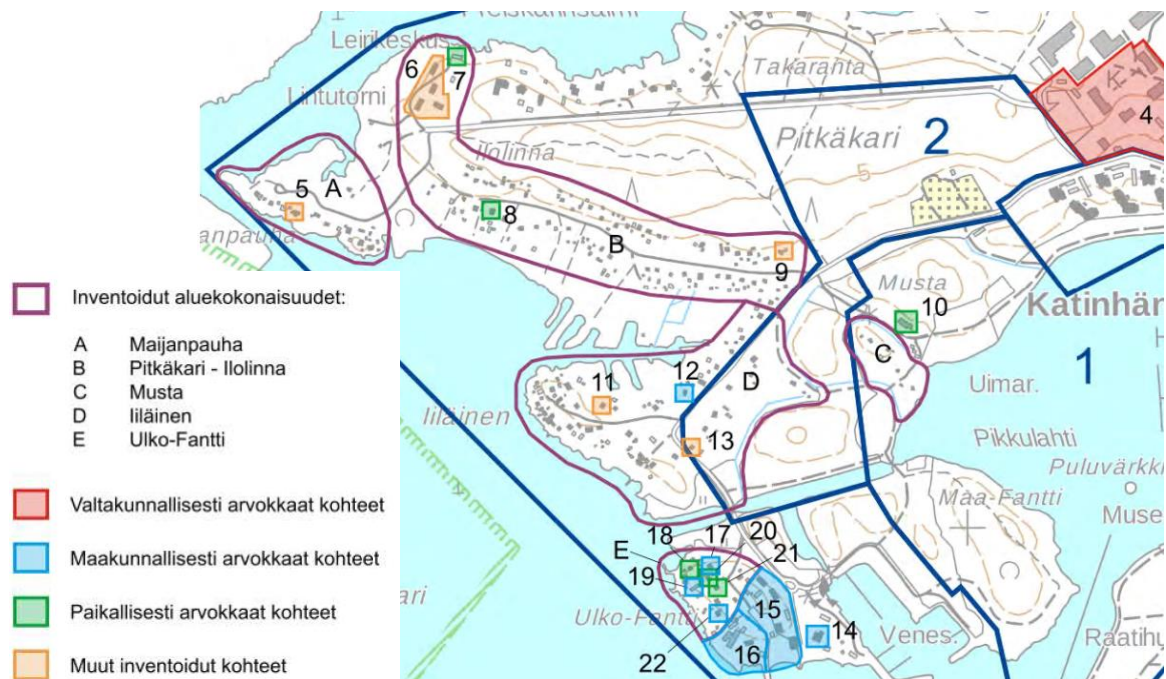
kohde / osoite	muu arvotus	kohteen numerointi inventoinnissa
Raahen seminaari	RKY-kohde	4

Maakunnallisesti arvokkaat kohteet:

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

Paikallisesti arvokkaat kohteet:

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



Kuva 7: Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä inventoidut kohteet suunnittelualueella (ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä, FCG 2018).

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, Ilolinnalta 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 Ilolinnantiellä katsotaan olevan paikallista kulttuurihistoriallista arvoa, eikä tien linjausta ole syytä muuttaa.



Kuva 8: Ote vanhasta peruskartasta vuodelta 1954, jossa näkyy nykyisen Ilolinnantien linjaus ja sen jatko polkuna suorana Rantakadusta itään (lähde: MML).



Kuva 9: Kuva vasemmalla: Ilolinnantien katumiljöötä vuonna 2018.



Kuva 10: Kuva oikealla: Seminaarin harjoituskoulu ja sen vieressä oleva ent. seminaarin johtajan asunto.

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:

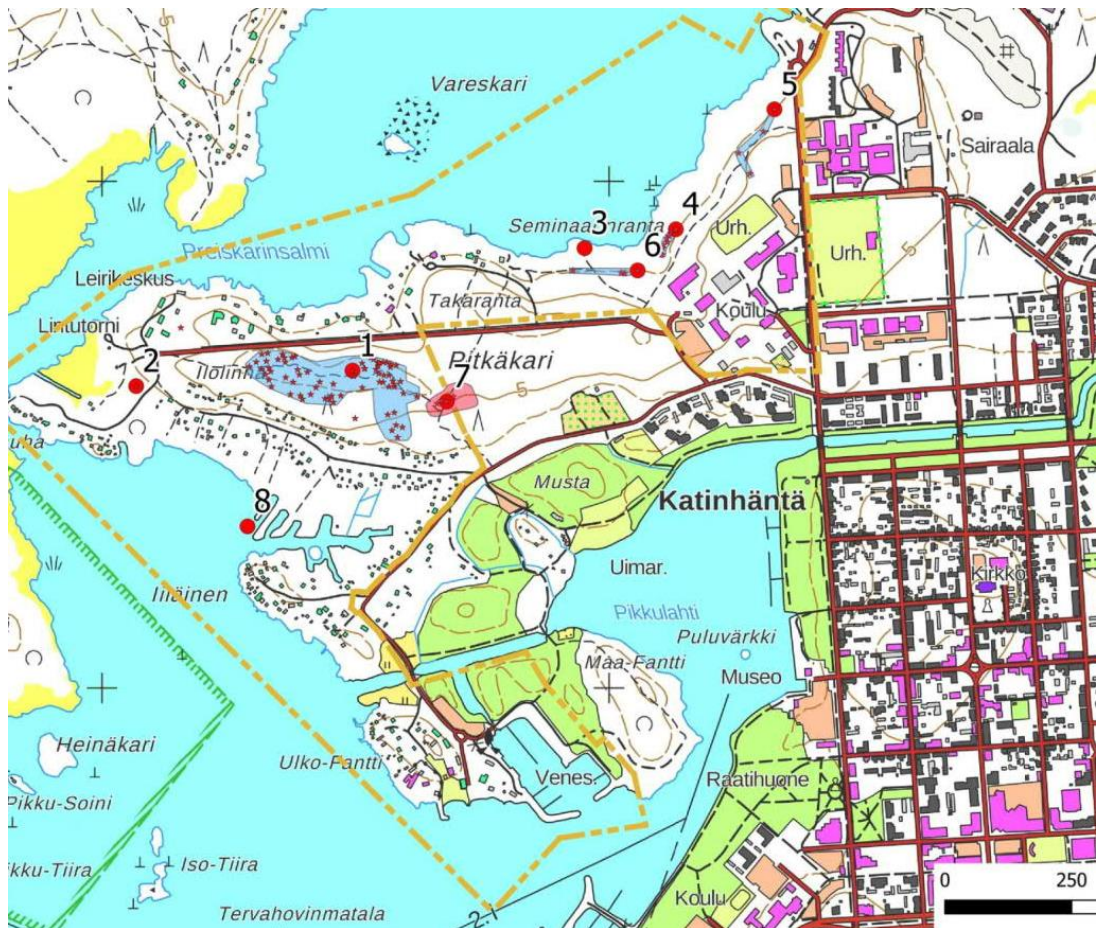
kohteen inventointi-numero	kohteen nimi ja tunnus	kuvaus	ajoitus
1.	ILOLINNA / 1000042513	raaka-aineen hankintapaikat	historiallinen
3.	SEMINAARINRANTA / 1000042515	kulkuväylät	historiallinen

Muut suunnittelualueen lähellä sijaitsevat arkeologiset kohteet:

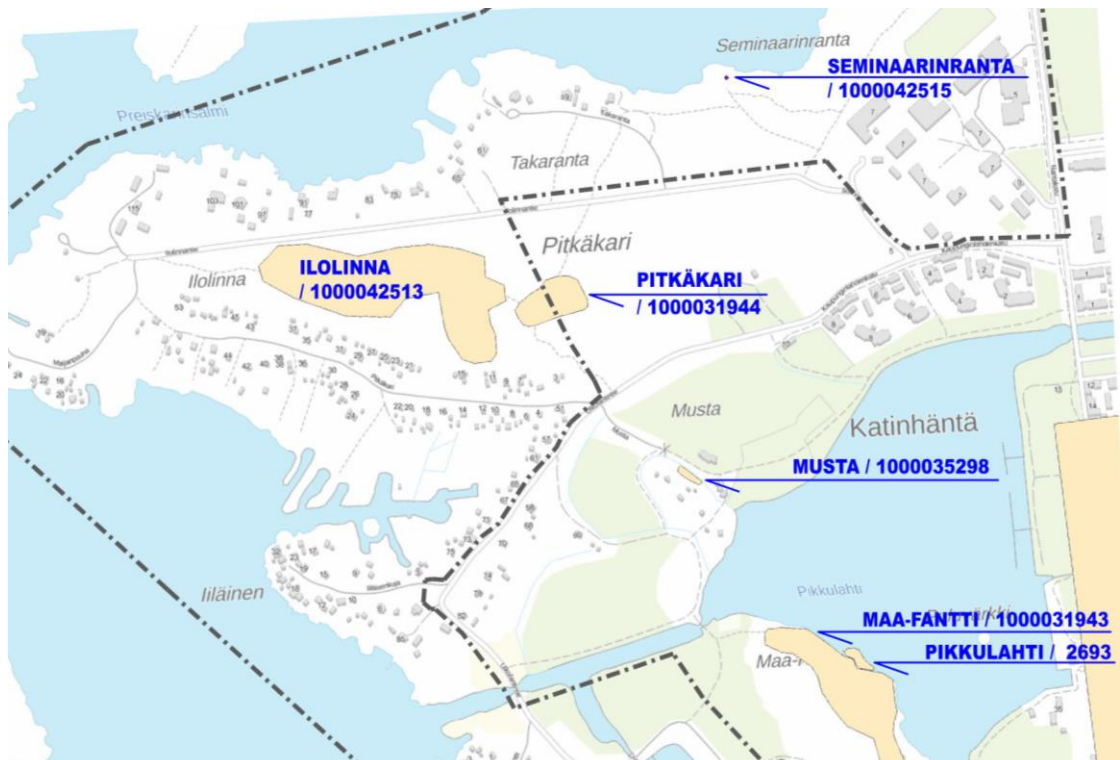
- Musta (1000035298), kiinteä muinaisjäännös, veneenvetopaikat
- Pikkulahti (2693), kiinteä muinaisjäännös, alusten hylät
- Maa-Fantti (1000031943), kiinteä muinaisjäännös



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

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

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

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

1.1.6 Virkistys

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

Suunnittelualueella on Maa-Fantin ja Ulko-Fantin välissä Raahan Purjehdusseuran vierasvenesatama. Kaava-alueella on myös pienempiä venevalkamia Takarannalla, Preiskarinsalmen etelärannalla ja Ilolinnantien päässä lintutornin vieressä. Näiden lisäksi Maijanpauhan kakkoskulmassa 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 Maa-Fantiin alueella olevaan osin kulttuurivaikutteiseen rantalehtoon ja tuoreen kankaan havupuustoiseen metsään. Alueelle sijoittuu mosaiikkimaisesti lehtolaikkuja, jotka voidaan tulkita metsälain 10 §:n reheviksi lehtolaikuiksi. Rannikon tuoreet harmaaleppälehdot sekä kuivat koivu- ja tuomilehdot ovat luontotyyppien uhanalaisuusluokituksessa vaarantuneiksi (VU). Alue on rajattu luontokohteeksi (ympäristöselvityksen luontokohde 2). Luontokohteelle sijoittuu useita kasvillisuustyyppisiä ja kohderajauksella on haluttu turvata kokonaisuus, jossa maankäyttöä on syytä suunnitella kohteen luonnon monimuotoisuus säilyttäen.

Rannat

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

Linnusto

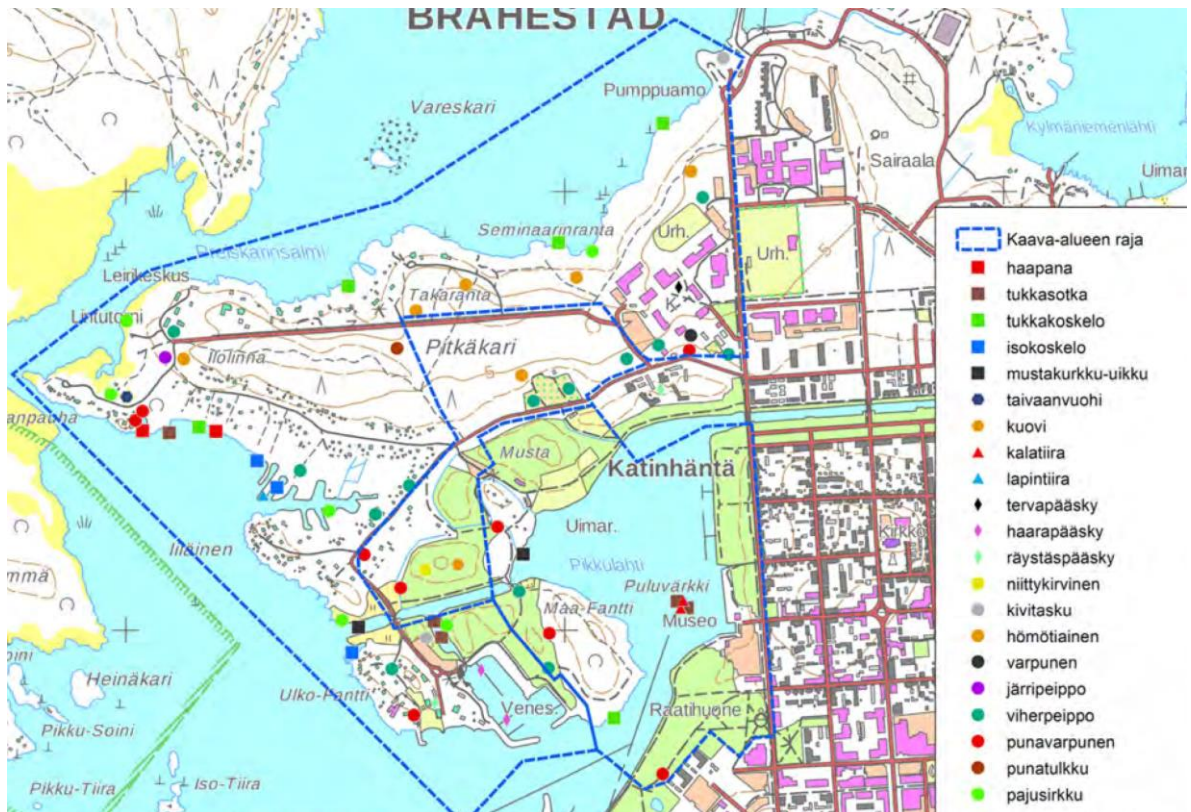
Pitkänkarin-Pikkulahden selvitysalueella havaittiin kesän 2018 pesimälinnustoseselvityksessä yhteensä 89 lintulajia, joista 60 arvioitiin alueella varmasti tai todennäköisesti pesiväksi. Selvitysalueen elinympäristöjen monimuotoisuuden vuoksi lajistossa on useiden eri elinympäristöjen lajeja, joista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

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

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

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

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



Kuva 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 viiksisiippa /isoviiksisiippa. Liito-oravasta ei ole aiempia havaintoja Pitkänkarin seudulta, eikä laji esiinny alueella, vaikka suunnittelualueella onkin pienialaisesti lajille tyypillistä elinympäristöä.

Viitasammakko

Alueen linnustoselvityksissä vuonna 2018 havaittiin toukokuussa yksi soidinääntelevä 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 viitasammakoita, vaikka täydennysselvityksen ajankohta oli havainnoinnin osalta sopiva. Viitasammakoiden tyypilliset kutupaikat ranta-alueella ovat suojaisia lahdelmia, lampareita tai soistumia, jossa on runsaasti vesi- ja rantakasvillisuutta. Vuoden 2021 maastokäynnin rannat olivat pääsääntöisesti suhteellisen korkeita tai kivikkoisia. Järviruokasvustot olivat niitetty ja ranta-alueen läheisyydessä ei löydetty yhtä poikkeusta lukuun ottamatta soveltuvia kosteikkoja. Ojat olivat pääsääntöisesti suhteellisen vähävetisiä eli ne kuivuvat todennäköisesti kesän aikana, josta syystä ne eivät sovellu sammakkoeläinten lisääntymispaikoiksi.



Kuva 19: Pitkäkari-Pikkulahden selvitysalueen luontoselvityksissä kuultu soidinääntelevä viitasammakko sijoittui alueen länsiosaan lintutornin edustan rantaniitylle. Ote Pitkäkari-Pikkulahden 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-/isoviikisiippa). Kaikkiaan havainnot aktiivi- ja passiivikartoituksissa painottuivat jossain määrin rantojen tuntumaan sekä mökkien liepeille.

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

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

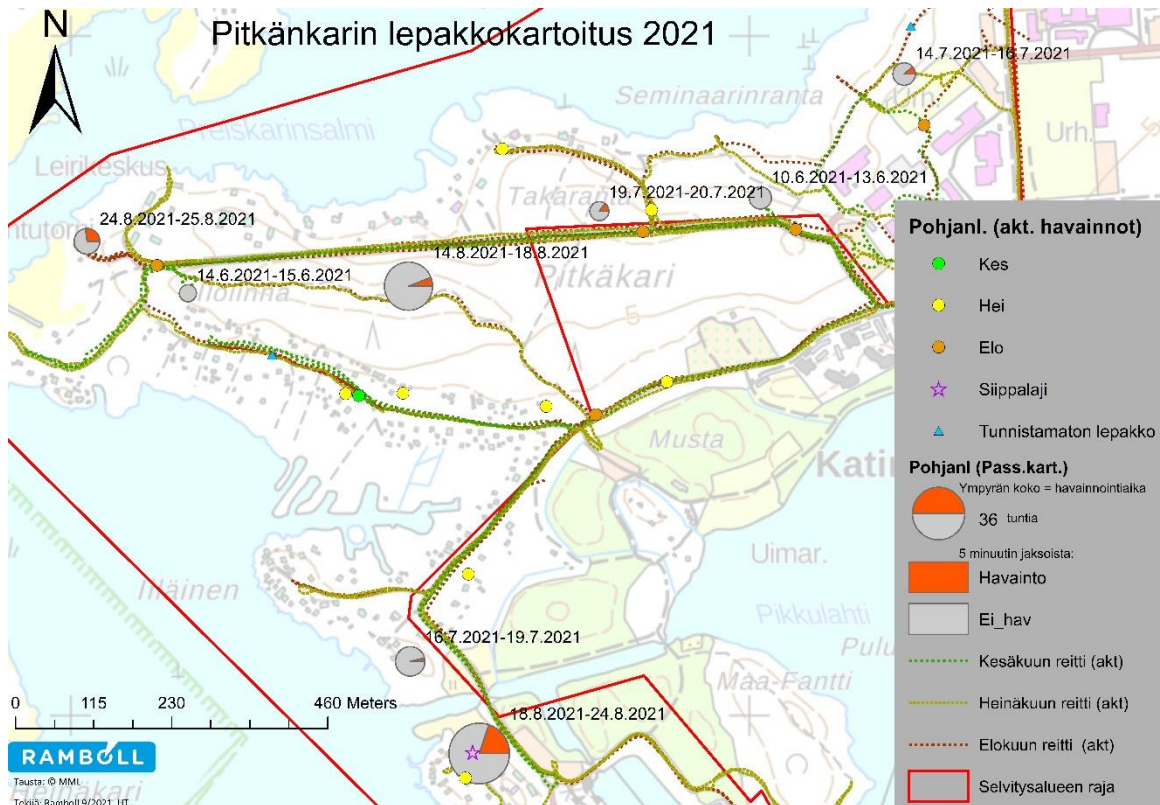
Luokka III: Muut lepakoiden käyttämät alueet

Lepakoita esiintyy ainakin satunnaisesti koko kaava-alueella.

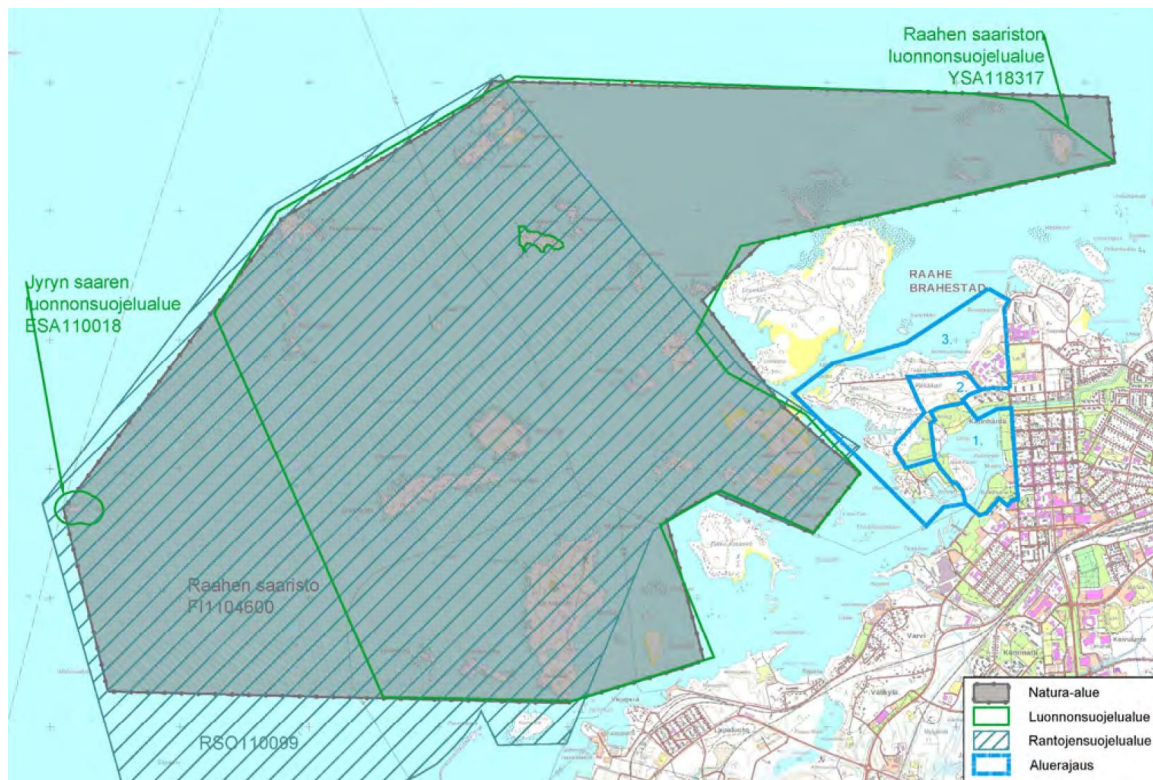
Luonnonsuojelu ja Natura-alueet

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.



 Maakunnallisesti arvokas maisema-alue, päivitysinventointi 2014

 Maakunnallisesti arvokas maisema-alue, Pohjois-Pohjanmaan liitto 1997

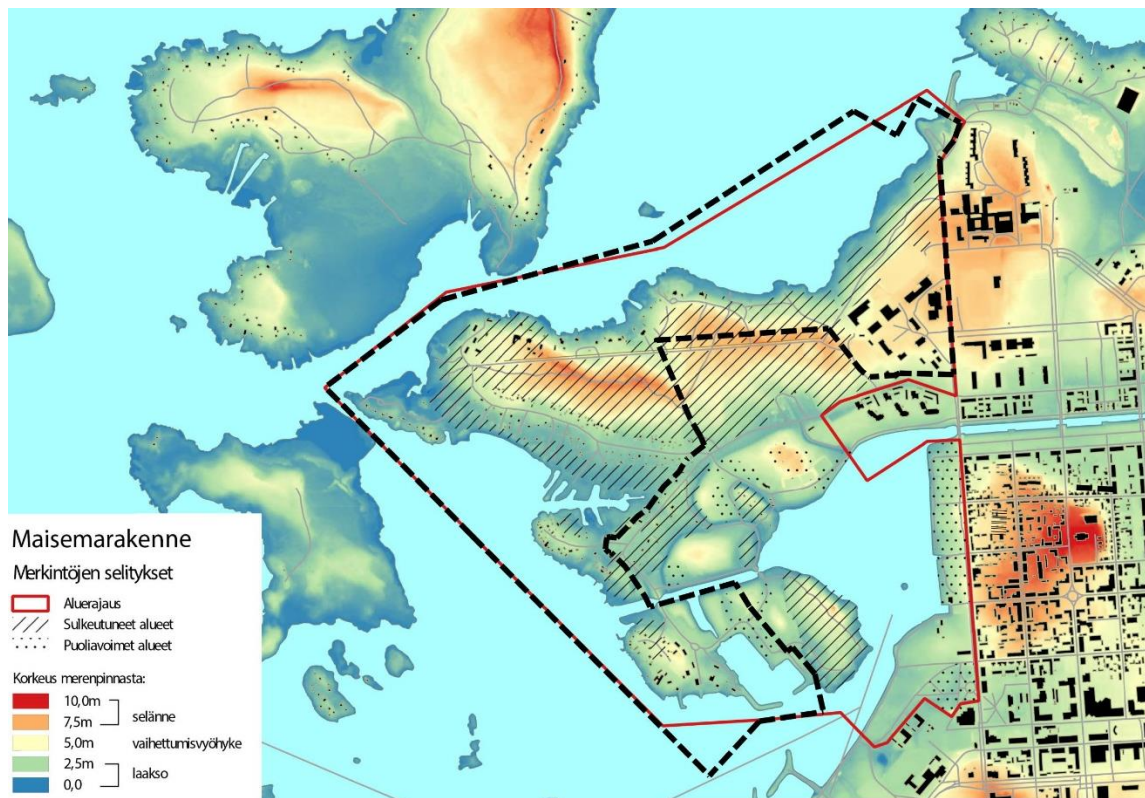
Kuva 22: Maiseman arvot. Raahen saariston ja merimaiseman maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajausta (Pohjois-Pohjanmaan liitto). Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan rajausta on esitetty kuvassa mustalla katkoviivalla.

Maisemarakenne (maiseman perustekijät)

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

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

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



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

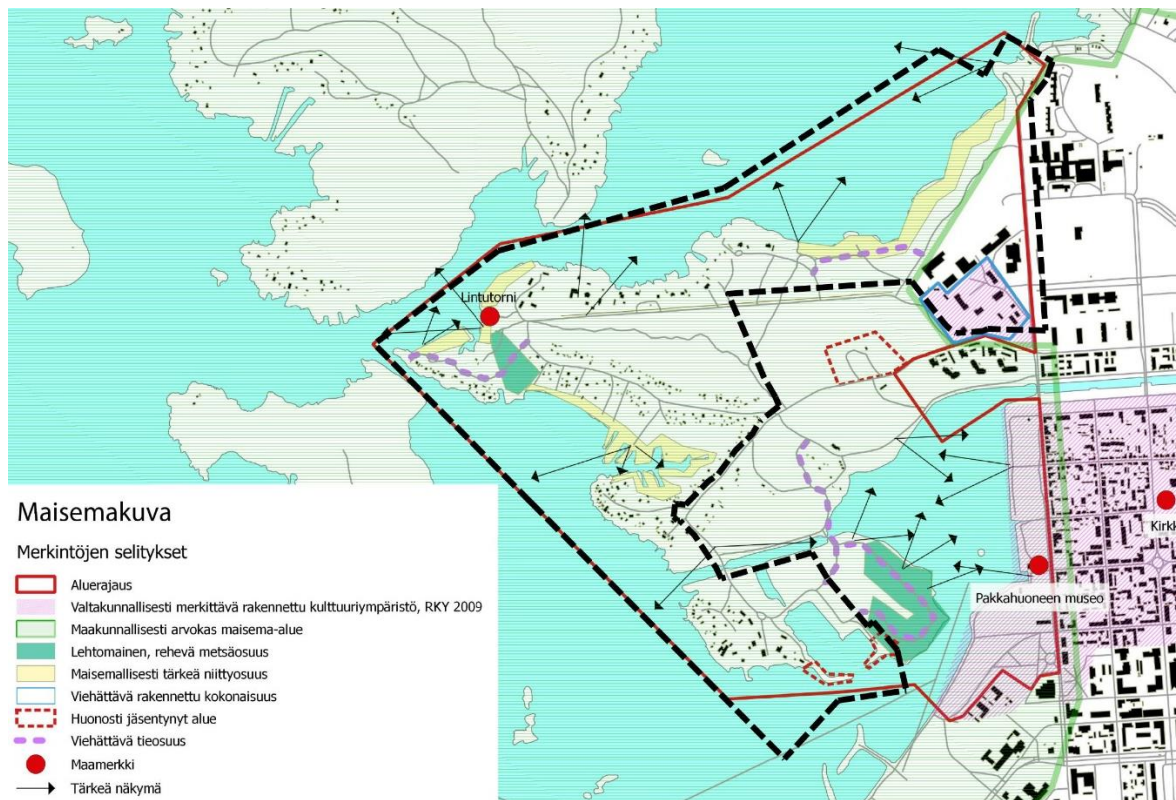
Maisemakuva (visuaalisesti hahmottuva ilmiasu)

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 merellisyyttä. Ilolinnantien varren katumiljöön on runsaan ja kuusivaltaisen puuston sekä suoran tielinjan vuoksi sulkeutunut ja aavistuksen synkähkö. Maijanpauhan tuntumassa alueen luoteiskärkeä lähestyttäessä vaikutelma on puolestaan rehevä ja lehtomainen puuston ollessa lehtipuuvaltaista ja aluskasvillisuus runsasta. Karuinta on itä-länsisuuntaisen selänteen laella alueen pohjoispuoliskolla, jossa esiintyy mäntyä.

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

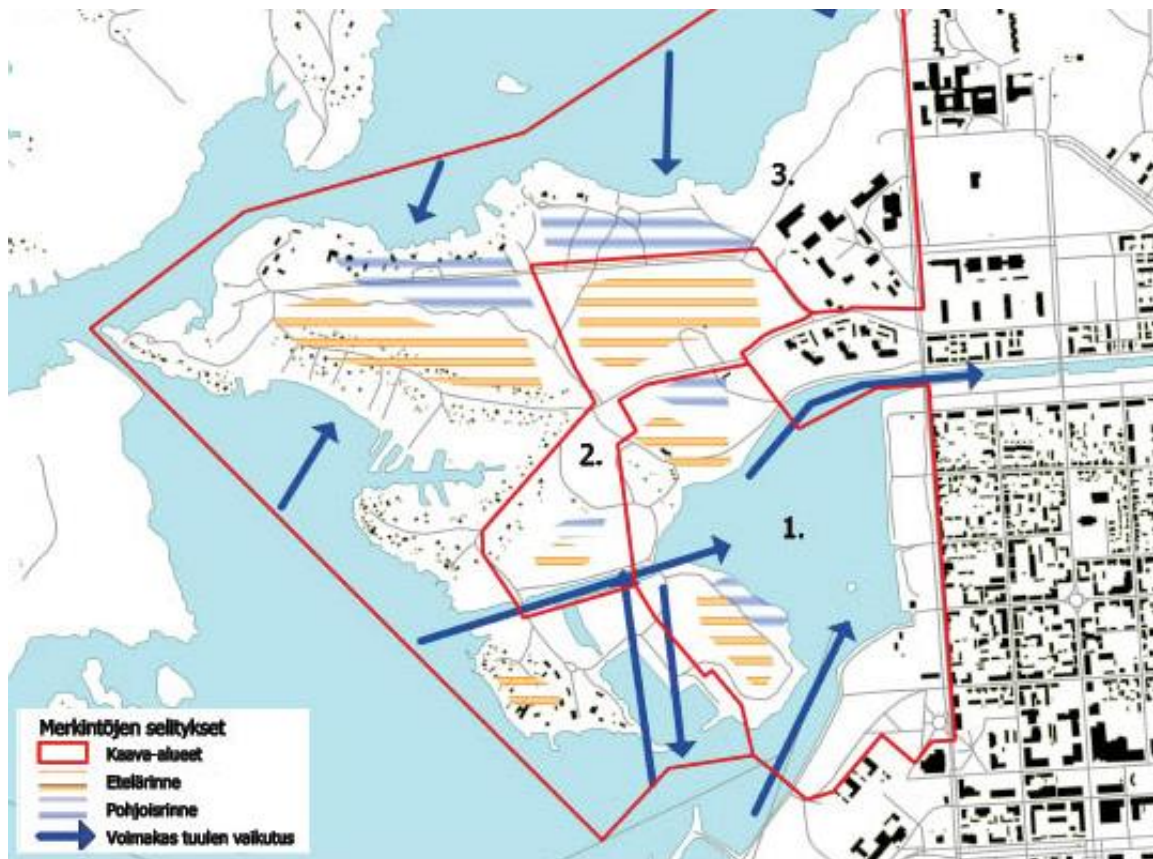
Maiseman arvot muodostuvat tarkastelualueen tärkeistä ominaispiirteistä. Alueen erityisyyksiä ovat meren läheisyys sekä siihen liittyvät hienot näkymät, maankohoamisrannat niittyineen sekä pari rehevää lehtomaista metsäosuutta. Vuonna 2018 laaditun maisemaselvityksen suositusten perusteella Pitkänkarin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



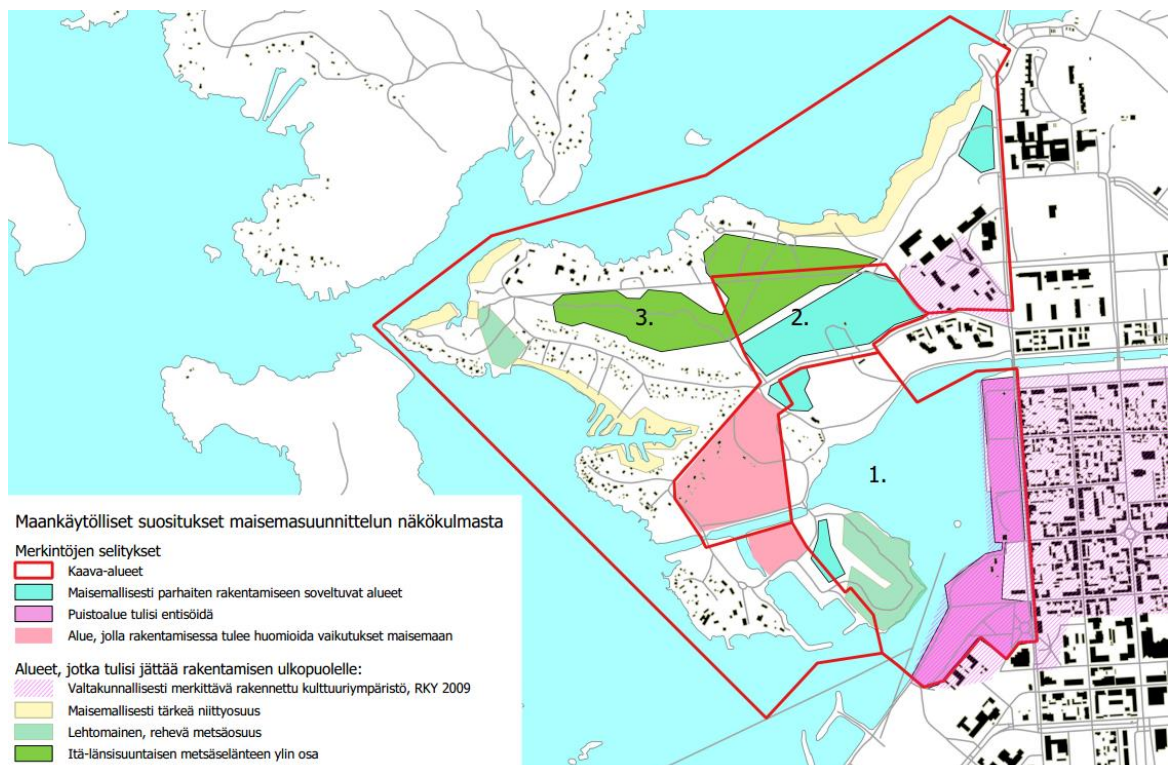
Kuva 24: Maisemakuva. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä / maisemaselvitys (FCG 2018). Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan rajausta on esitetty kuvassa mustalla katkoviivalla.



Kuva 25: Preiskarin salmi mantereen puolelta katsottuna.



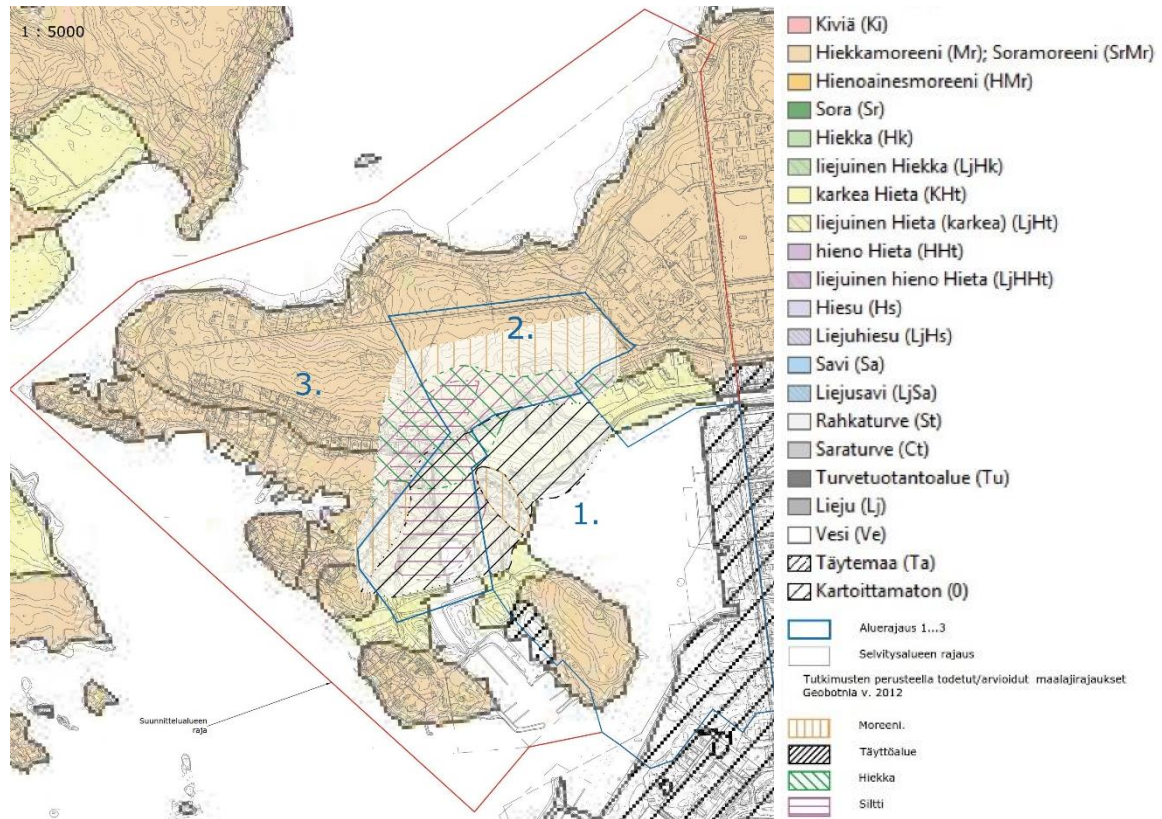
Kuva 26: Ilmasto. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä / maisemaselvitys (FCG 2018). Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan alue on osa-aluekokoneisuus 3.



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.

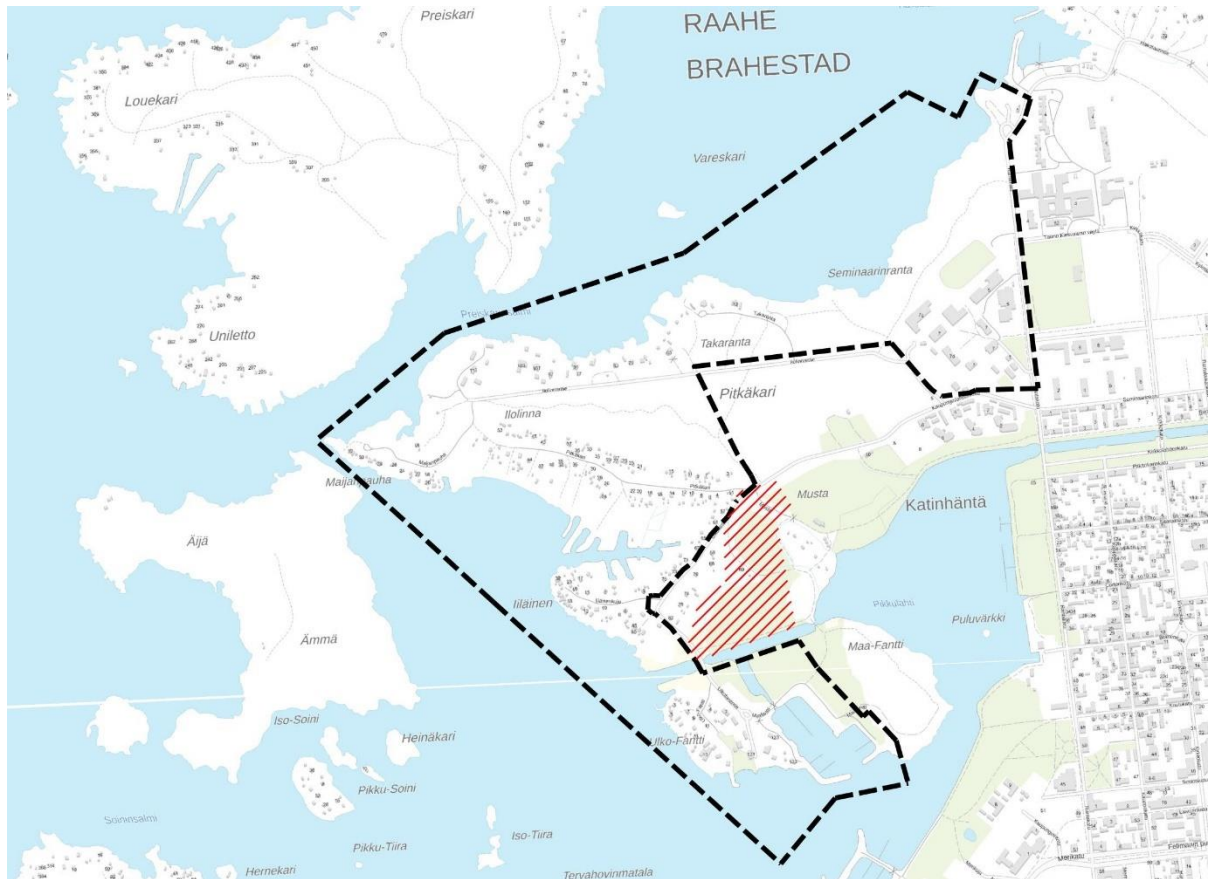


Kuva 28: Maaperä. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä / maaperä ja rakennettavuus (FCG 2018). Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan alue on osa-aluekokoneisuus 3.

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).

1.1.10 Pinta- ja pohjavedet

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

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

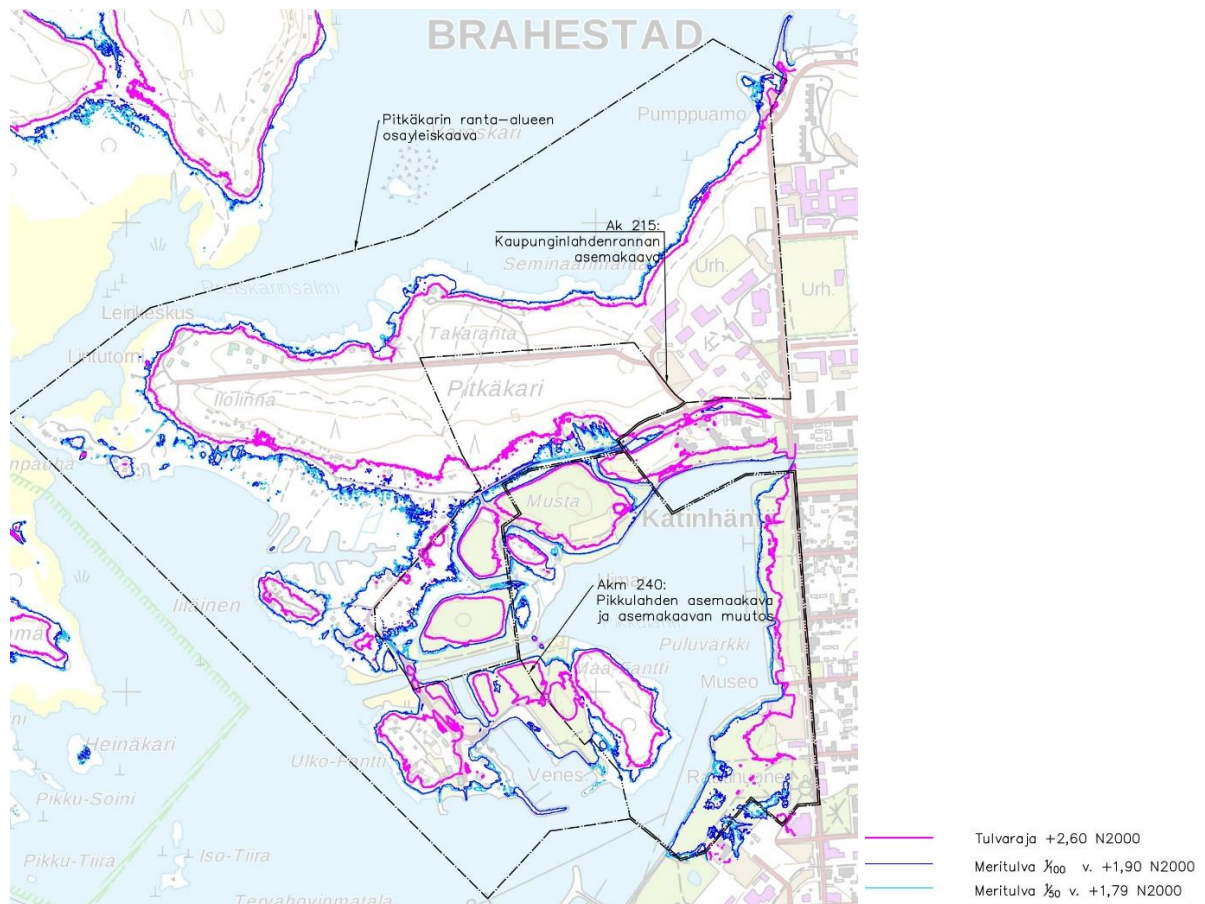


Kuva 30: Pitkärkäri-tien eteläpuolen rantaa.

Vesistö ja rannikotulvat

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

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



Kuva 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 tiedon mukaan esiinny merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

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

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

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

Tehokas liikennejärjestelmä:

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

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

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

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

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



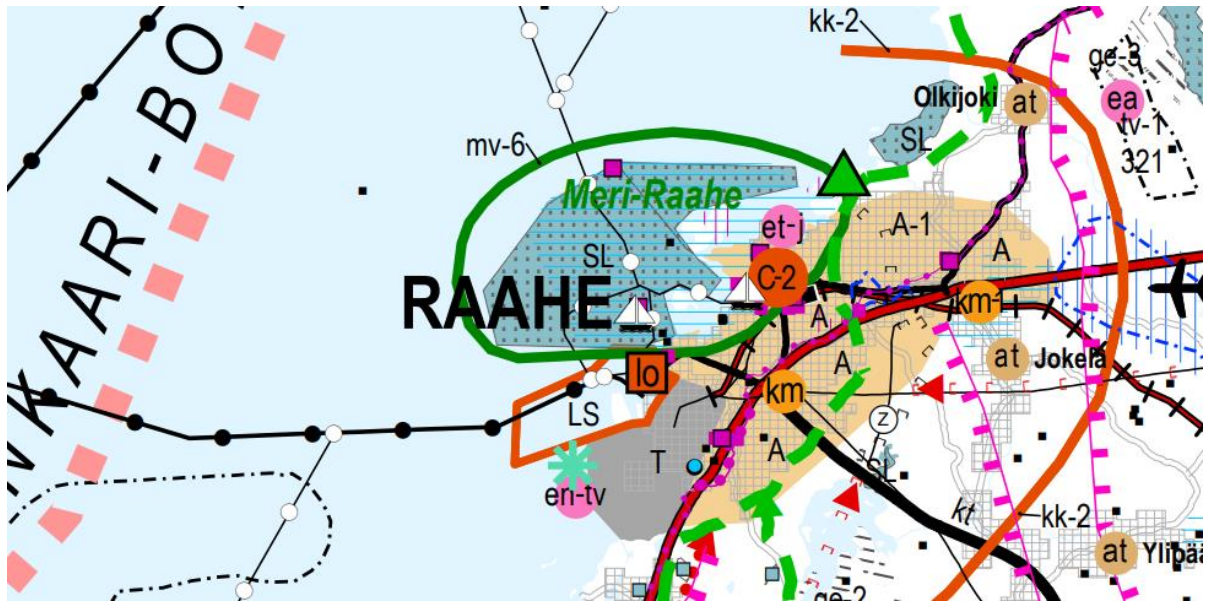
Kuva 32: Viistoilmakuva Preiskarin suunnalta suunnittelualueelle.

Maakuntakaava

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

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

Vireillä olevan Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan luonnoksessa (21.6.2022) ei ole merkintöjä eikä varauksia 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.

- 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 käyttäjärühmille.

Rakentamista ohjataan sietokyvyltään hyvillä rannoilla. Rakentamattomien ja pienten vesistöjen rannoille rakentamista ei suositeta. Maisemallisesti keskeiset ja arat rannat jätetään rakentamisen ulkopuolelle.

Vakituisen asumisen ja loma-asutuksen sijoittumisessa suositetaan kyläkeskusten, taajamien ja matkailukeskusten läheisyyttä. Suunnitelmallisella asuntorakentamisella tuetaan erityisesti maaseudun asutuksen ja palvelujen säilymistä.

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

TULVARISKIEN HALLINTA

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

Yleiskaavat

Suunnittelualueella on voimassa osat seuraavista osayleiskaavoista:

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

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava vuodelta 2007

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

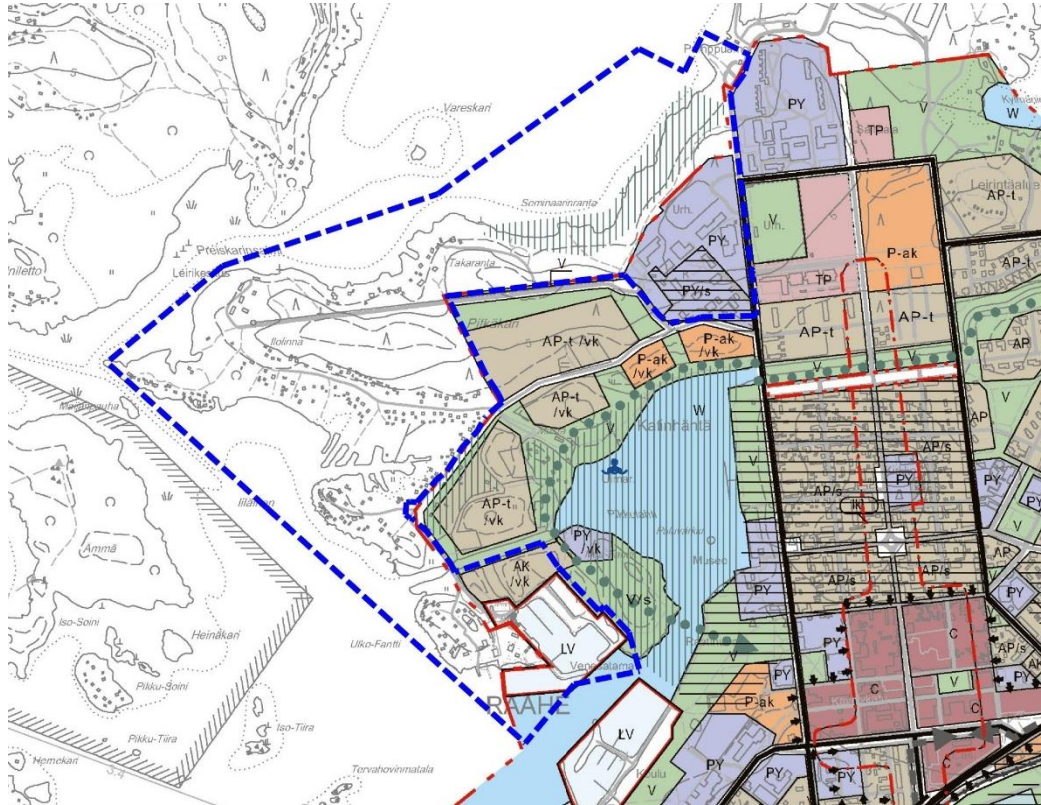
- Kartta 1, Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet
- Kartta 2, Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet.

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

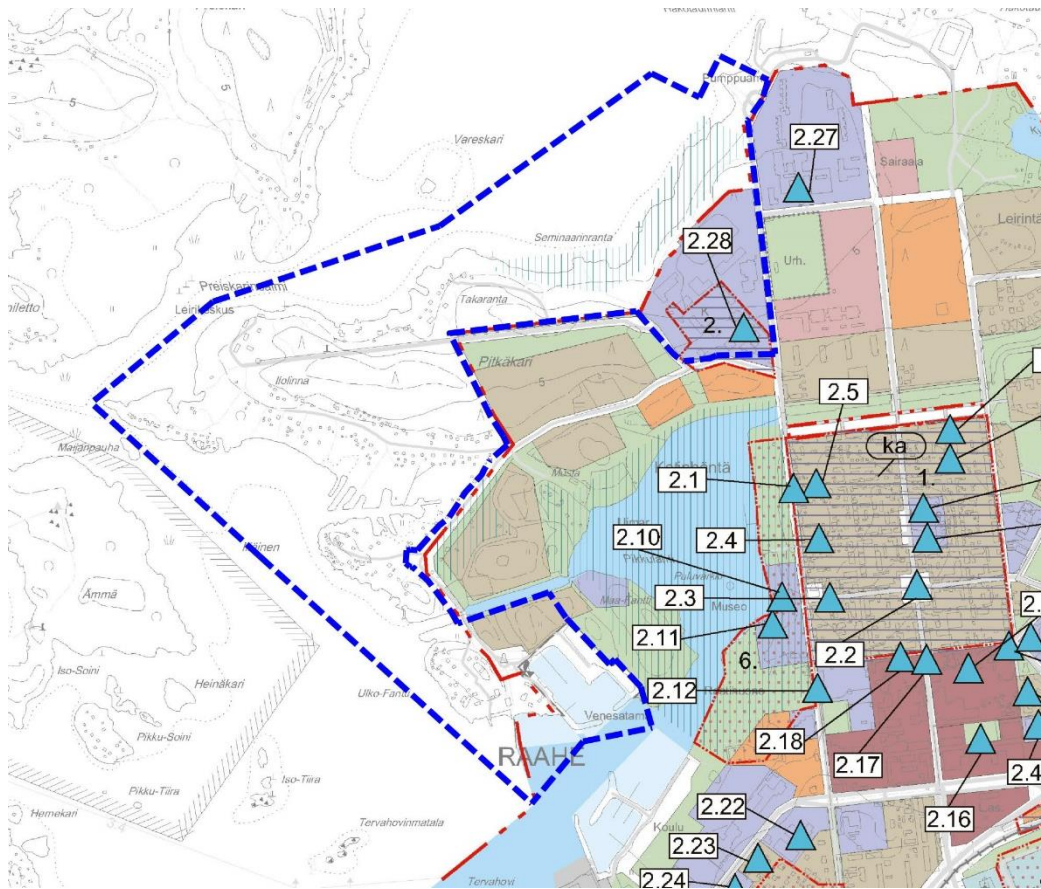
Lisäksi karttalehdellä 2 on Seminaarin alueella seuraavat merkinnät:

- 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.



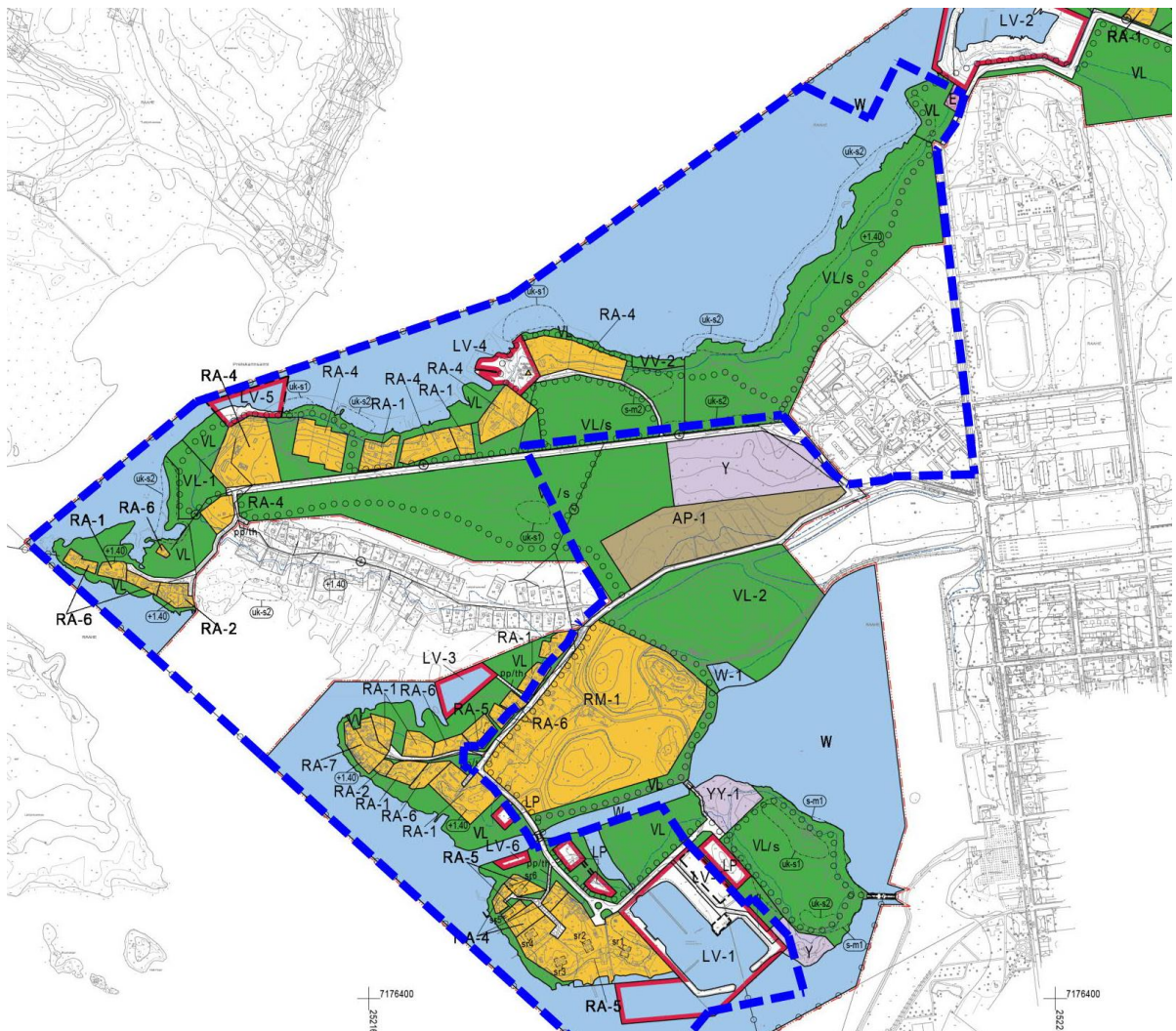
Kuva 35: Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta / karttalehti 2. Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan rajausta on lisätty kuvaan sinisellä katkoviivalla.

Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaava vuodelta 2003

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

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

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

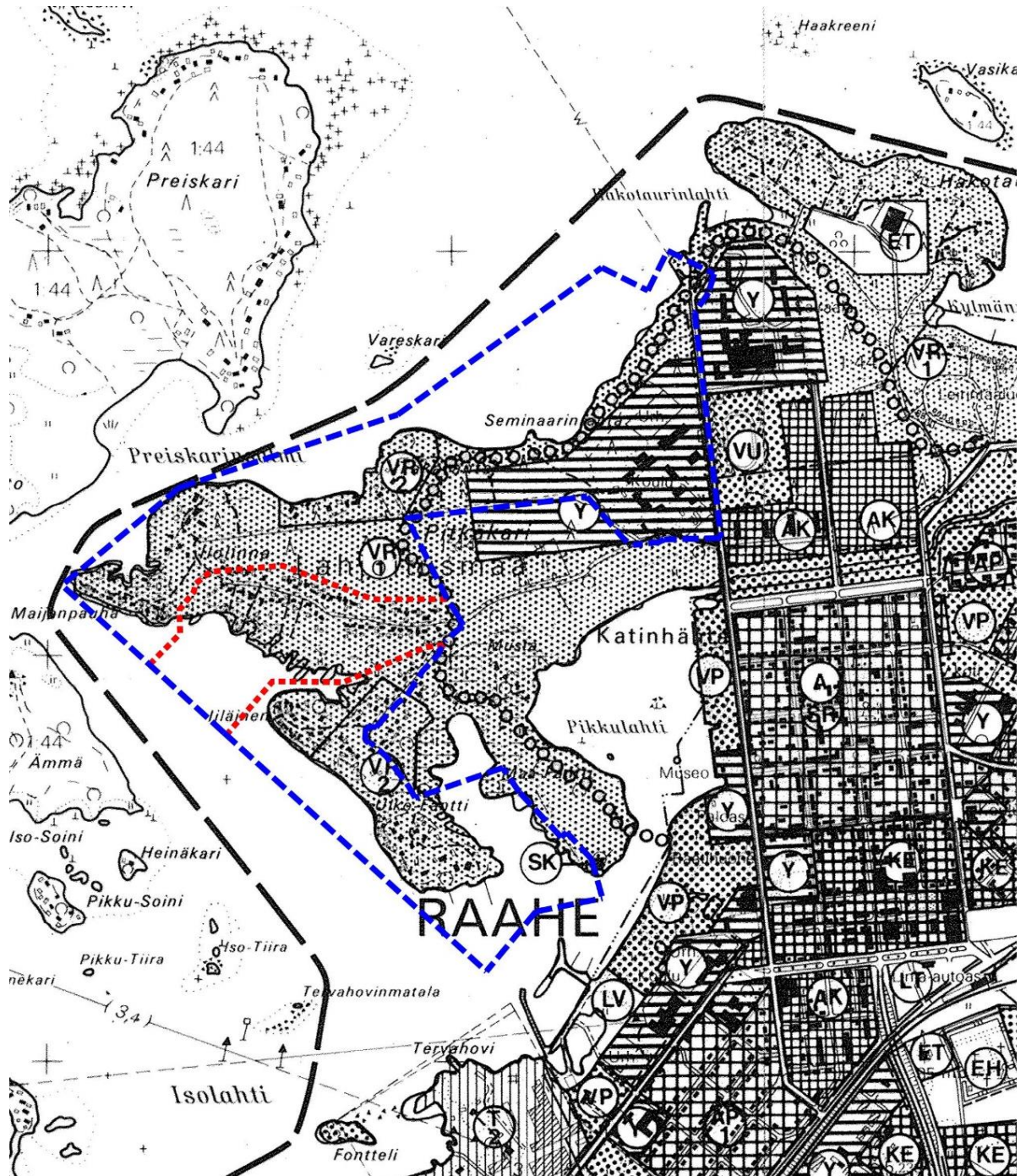


Kuva 36: Ote Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavasta, joka suunnittelualueella muutoin voimassa, paitsi Fantinkanavan etelä- ja kaakkoisosissa. Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan rajausta on lisätty kuvaan sinisellä katkoviivalla.

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.



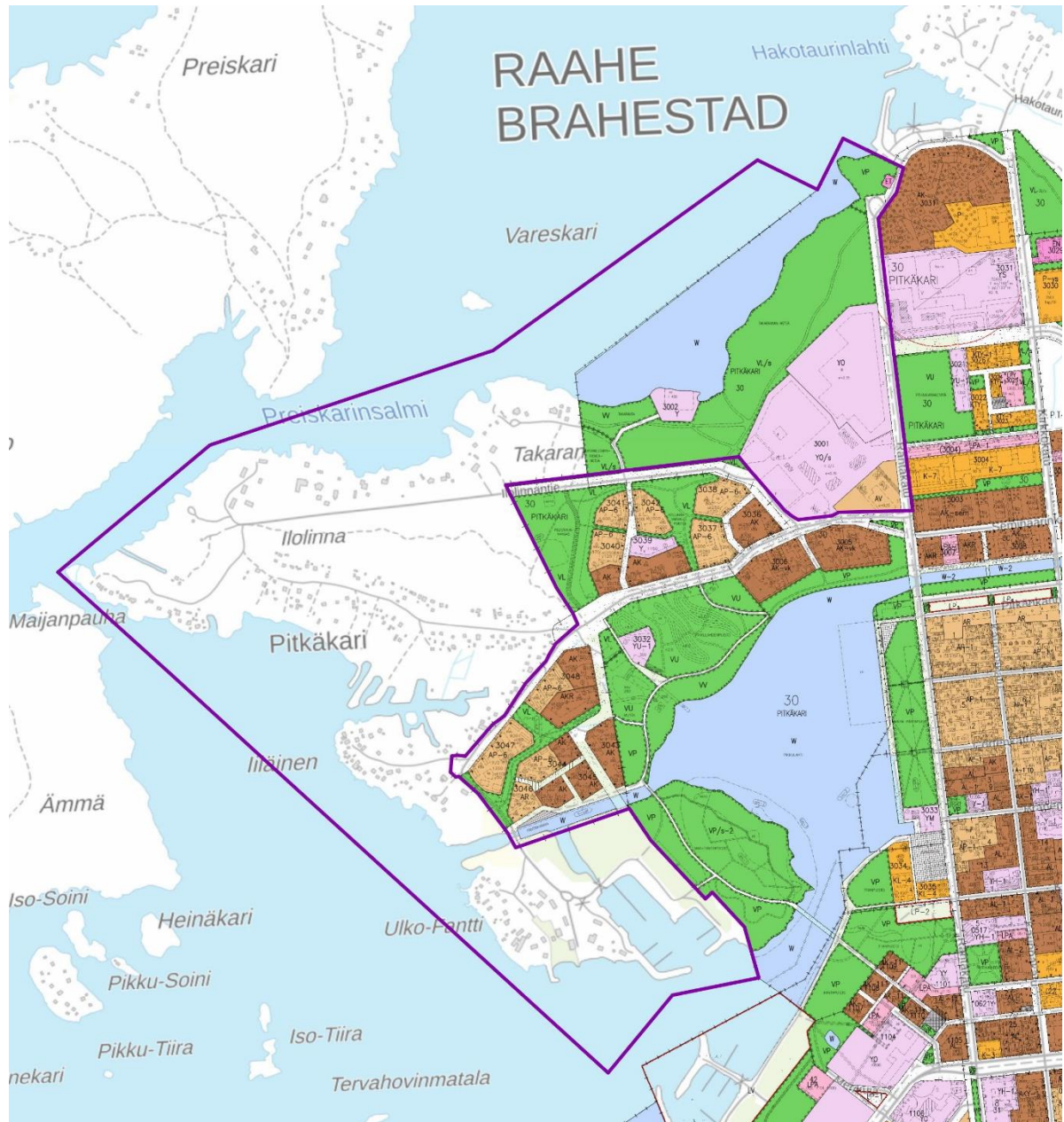
Kuva 37: Ote Raahen yleiskaavasta (I-II vyöhyke) vuodelta 1979. Pitkänkärin ranta-alueen osayleiskaavan rajaus on lisätty kuvaan sinisellä katkoviivalla ja voimassa oleva pala Raahen vuoden 1979 yleiskaavasta on osoitettu punaisella viivalla.

Voimassa olevat asemakaavat

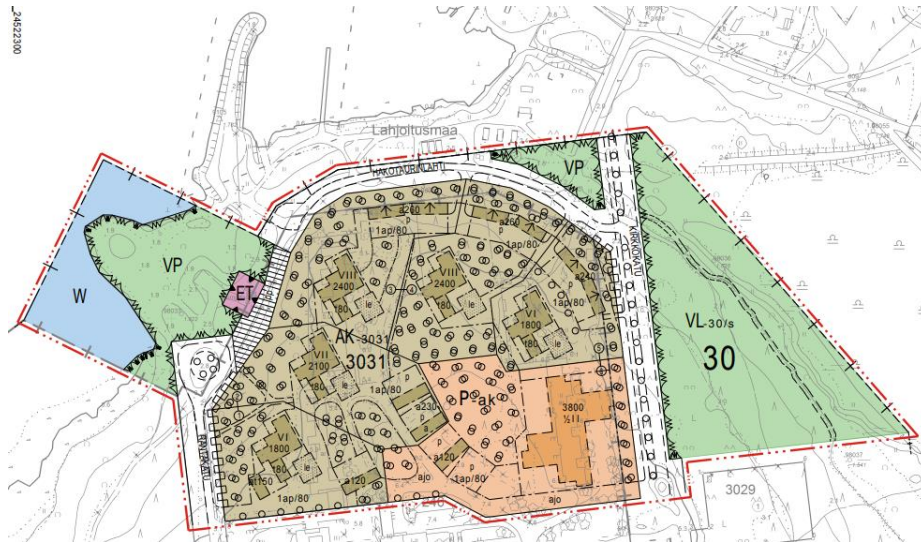
Pääosa suunnittelualueesta on asemakaavoittamaton, ainoastaan Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan koilliskulma on asemakaavoitettu. Suunnittelualueella on voimassa osa seuraavista asemakaavoista:

- 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 Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitys 2018

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

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

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

1.3.2 Raahen Pitkänkarin osayleiskaavaan liittyvä täydentävä luontoselvitys

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

1.3.3 Arkeologinen selvitys

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

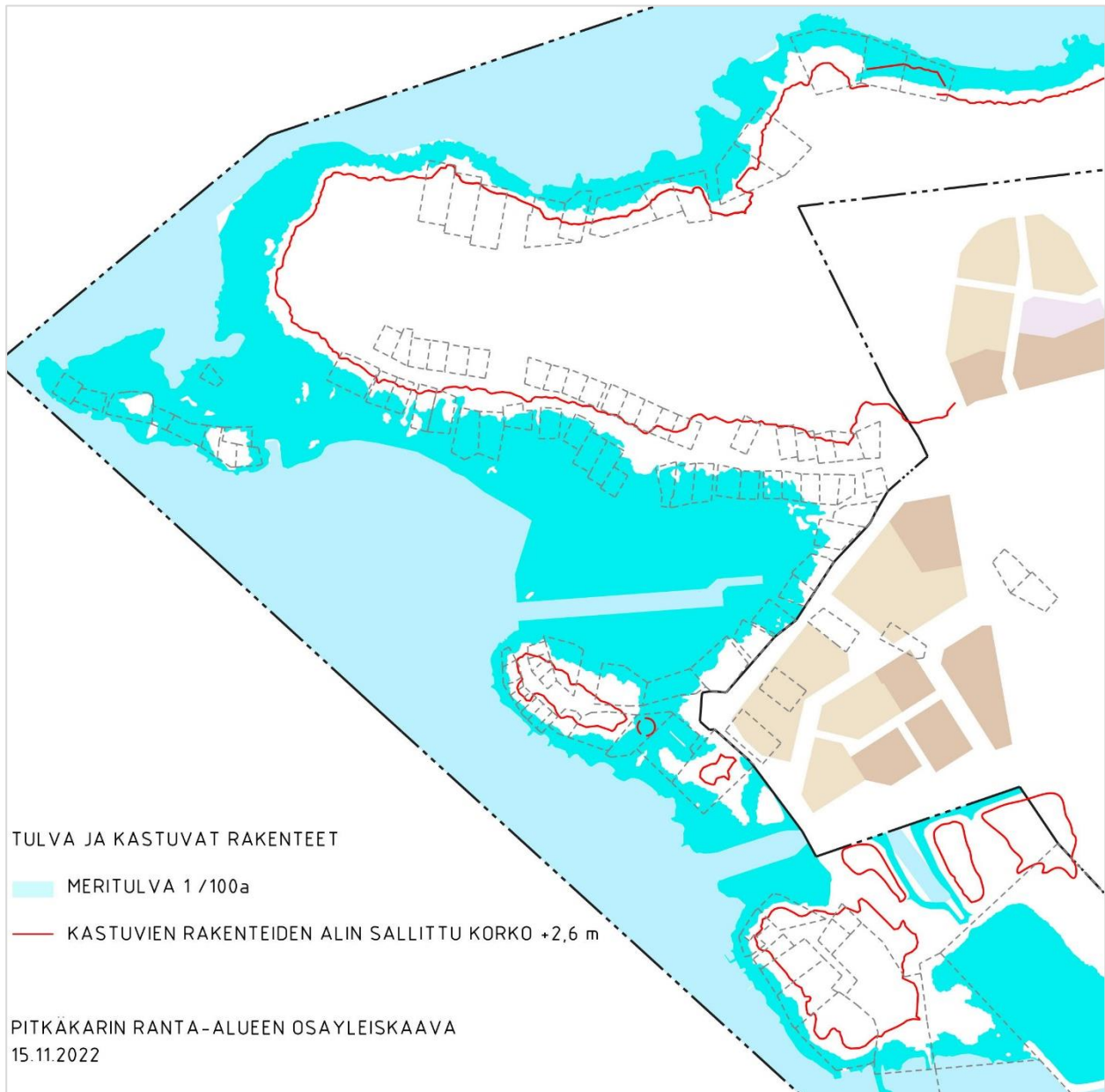
1.3.5 Ranta-alueen rakentamismitoitustarkastelu

Tulva-alueet

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

Suunnittelualueen rannat ovat tulvariskialuetta. Suomen ympäristökeskuksen paikkatietoaineistojen mukaan kerran sadassa vuodessa toistuva tulva ulottuu olemassa olevien vuokrapalstojen alueelle miltei kaikkialla suunnittelualueella. Ainoastaan 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 eteläpään. Tulvan vaivaamilla alueilla osa vuokrapalstoista jäävät kokonaan kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvan alle.

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



Kuva 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 m². Esimerkiksi Iiläisessä on jopa 200-300 m² kokoisia vuokrapalstoja. 18 % alueen vuokrapalstojen pinta-alasta sijoittuu kokoluokaltaan 1000-2000 m² välille. Ainoastaan 15 % palstoista on suurempia kuin 2000 m², mikä on maankäyttö- ja rakennuslain 116 § mukaisesti haja-asutusalueella eli asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan pienin sallittu pinta-ala.

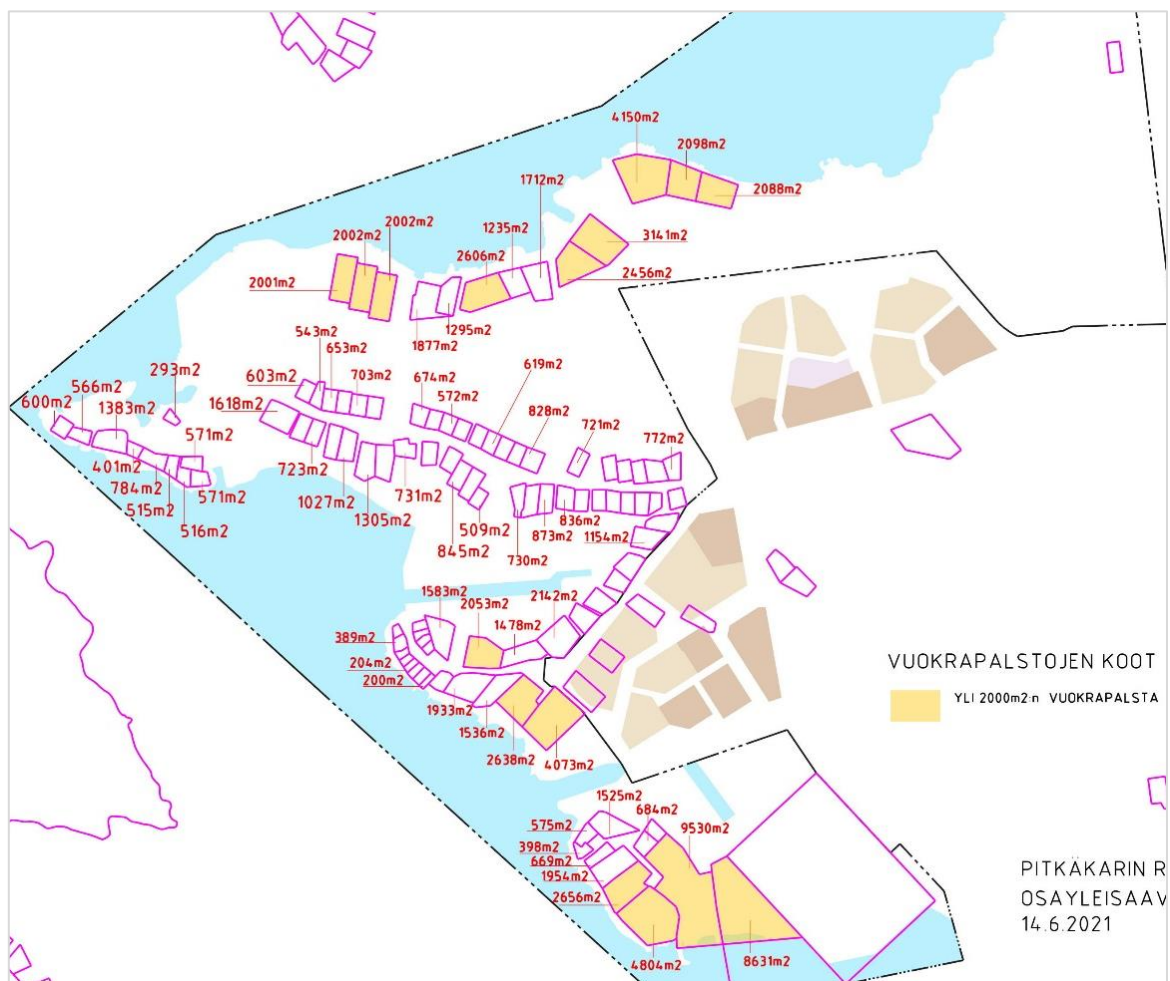
Pääosalla, eli noin 85 %:lla alueen vuokrapalstoista ei siis täyty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukainen haja-asutusalueen rakennuspaikan kokovaatimus.

MRL 116 § Rakentamiselle asetettavat vaatimukset:

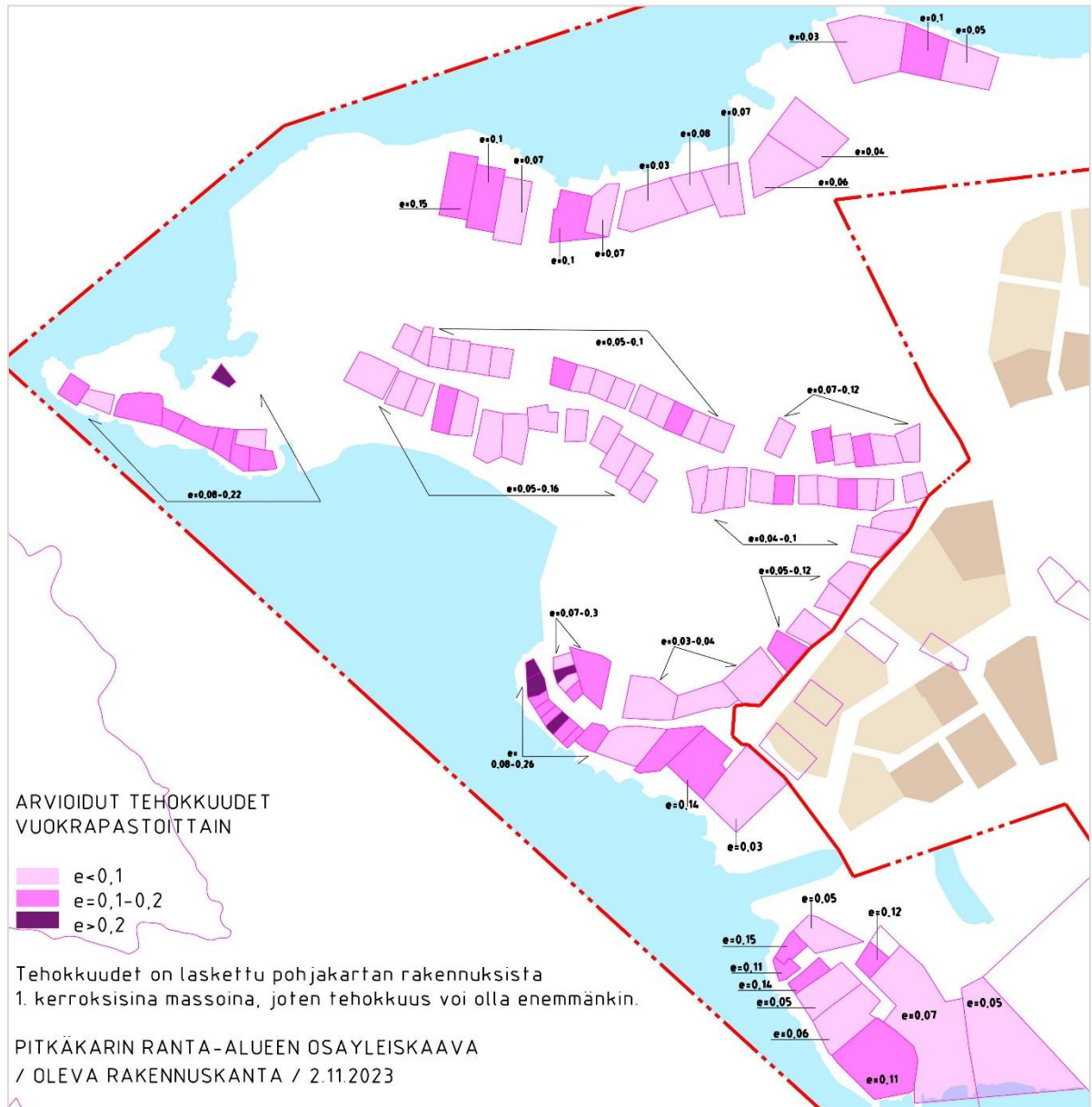
Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman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

Tiiveys

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



Kuva 44: Vuokrapalstojen koot.



Kuva 45: Vuokrapalstojen arvioidut rakennustehokkuustoteutumat.

Rakentamismitoitustarkastelun lopputulos

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

2 Osayleiskaavan suunnittelun vaiheet

2.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueella on voimassa kolmena eri ajankohtana laadittuja osayleiskaavoja, joista vanhin on vuodelta 1979. Vuoden 1979 osayleiskaava on vanhentunut, eikä se ohjaa enää alueen maankäyttöä. Alueella voimassa olevissa yleiskaavoissa nykyiset vuokrapalstat on osoitettu loma-asumiseen. Aivan Raahan 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 Raahan pohjoisten merenrantojen osayleiskaavan (v. 2003) laatimisen jälkeen. Tulva-alueiden huomioon ottaminen suunnittelussa on tärkeää.

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

2.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan laatiminen sisältyy Raahan 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 (Raahan 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
- Raahan kaupungin hallintokunnat
- Raahan Energia Oy, Raahan Vesi Oy
- Elisa Oyj
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj

2.3.2 Vireilletulo

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

2.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

Kaavatyön toinen yleisötilaisuus pidettiin kaavaluonnoksen nähtävillä ollessa 12.12.2023. Täydentyy myöhemmin.

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

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

2.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

Toinen viranomaisneuvottelu on pidetty 17.11.2021.

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

3 Työn tavoitteet

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

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

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

3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

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

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

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

Muita prosessin aikana esiin tulleita tavoitteita:

- Häätäputöinä 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, luontomatkaailukeskusta sekä mökkimajoitusta.
- Takarannan asutuksen ja Ilolinnantien väliin ei osoiteta uutta rakentamista, vaan alue tulee säilyttää virkistysalueena.

3.1.1 Osallisten tavoitteet

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

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

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

3.1.2 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu kirjallista palautetta.

Ennen kaavaluonnoksen 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 julkisesti nähtävillä __.__. - __.__.202x välisenä aikana, jolloin siitä saatiin __ lausuntoa ja __ mielipidettä. Valmisteluvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu erilliseksi raportiksi (XXX).

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

3.1.4 Ehdotusvaihe

Täydentyy myöhemmin.

Ehdotusvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä __.__. - __.__.202x välisenä aikana, jolloin siitä saatiin __ lausuntoa ja __ muistutusta. Ehdotusvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu raportiksi (XXX), joka käsitellään kaupunginhallituksessa kaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen osayleiskaavaan on tehty seuraavat tekniset tarkistukset:

4 Osayleiskaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan perusrakenne pohjautuu alueen nykyiseen rakenteeseen ja olemassa oleviin ympäristöarvioihin sekä tavoitteeseen varata alueelle vähäisessä määrin myös uudisrakentamista tulevia infrarakentamisen kustannuksia kompensoimaan. Kaavassa osoitetaan osa nykyisestä loma-asumisesta pysyvään asumiseen. Täydentävää uudisrakentamista on osoitettu entisen leirikeskuksen ympäristöön AKR-merkinnällä. Kaavan mahdollistaman pysyvän asumisen ja asemakaavoituksen myötä alueelle ajatellaan sijoittuvan runsaat 100 pysyvää asukasta.

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

Fantinkanavan ja vierasvenesataman väliin on varattu uudisalueita matkailun kehittämistä varten RM-merkinnällä esim. hotelleja, 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 (27 %) säilyy jatkossakin viheralueena. Tulva-alueella olevien vuokrapalstojen vapautuessa vuokra-ajan umpeuduttua virkistykseen, kaava-alueella on virkistysaluetta kaikkineen 29 % koko kaavan pinta-alasta. Suurin osa 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
pysyvä asuminen yht.	A0, AP, AKR	6 %
matkailun alueet	RM ja RM-1	2 %
siirtolapuutarha- /palstanviljely	RP	0,2 %
loma-asuminen	RA	1,6 %
”poistuva loma-asuminen”	VL-r	2 %
keskustatoimintojen alue / Seminaari	C	6,4 %
virkistysalueet yht.	VL ja VL/s	27 %
vesialueet	W ja W/VL	39 %
kadut ja tekninen huolto		6,6 %
satama ja venevalkammat		7 %
lentoliikenteen alue		0,3 %

Liikenne:

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavassa on osoitettu katualueina nykyiset kulkutiet; Rantakatu, Ilolinnantie, Pitkäkari, Maijanpauha, Iiläinen sekä Ulko-Fantti ja osin linjaukseltaan muutettu Maafantti. Myös Pitkäkari-tien eteläpuoleiseen venevalkamaan kulkeva nykyinen polku on osoitettu katualueena. Takaranta on osoitettu vuokratapaleihin rajoittuvilta osiltaan katualueeksi, mutta kadun liittymäkohta Ilolinnantielle on muutettu aluekokonaisuutta paremmin palvelemaan kohtaan. Jatkossa Purjehdusseuran Terässatamaan kuljetaan Kaupunginlahdenrannan asemakaavassa osoitettua uutta katu (Maafantinkatu) pitkin Fantinkanavan itäpuolelta. Maafantinkatu yhdistyy Fantinkanavan eteläpuolella nykyiseen Maafantin nimellä tunnettuun tiehen.

Kokonaan uutena katualueena kaavassa on osoitettu tavoitteellisen liikenneverkon mukainen Merikaari-varaus Seminaarin 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.

Jalankulku ja pyöräily:

Ilolinnantien, Rantakadun, Merikaari-varauksen sekä satamaan tulevaisuudessa johtavan Maafantinkadun varsille on osoitettu ohjeelliset jalankulun ja pyöräilyn väylät. Nykyinen Ulkofantintie jää pääosin kaava-alueen ulkopuolelle ja nykyisen Ulkofantintien eteläpää Fantin kanavan 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 nykyisen käyttämän helikopterikentän siirtämisen sairaalan eteläpuoleiselta alueelta uuteen, lentoliikenteen turvaetäisyydet paremmin huomioivaan paikkaan, kun nykyisen laskeutumiskaikan alue jää sairaalan asemakaavan toteuttamisen myötä (Tauno Kiesvaaran katu) katurakentamisen alle.

Veneily:

Raahan Purjehdusseuran Terässataman alue on osoitettu kaavassa satama-alueena, jonka lisäksi kaavaan on varattu viisi venevalkaman aluetta. Suunnittelualueen 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. Alueen kaavamääräyksessä (C-sem) on lisäksi huomioitu Seminaari-alueen pihapiirin halki kulkenut hätäaputöinä rakennettu tielinjaus.

Erillispientalojen alueet /AO

Ne nykyiset lomakäytössä olevat vuokratapaleet, jotka ovat pääosin turvassa tulvalta ja joihin ei kohdistu rakennetun kulttuuriympäristön arvojen osalta säilyttämispainetta, on osoitettu kaavassa pysyvään asumiseen erillispientalojen aluevarausmerkinnällä AO. AO-kaavamääräys edellyttää, että alueen jatkokehittäminen tapahtuu asemakaavalla. Asemakaavalla alueelle osoitettavien rakennuspaikkojen määrä on arviolta 46 kpl.

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

Asuinpientalojen alue /AP

Kaavassa on osoitettu yksi aluevaraus asuinpientaloille nykyisen Ulkofantintien päähän. Kyseisen vuokrapastan laajuus ja sijainti tukee omakotirakentamista tiiviimpää asuinrakentamista. Asuinpientalojen alue tarkoittaa yhtiömuotoisesti toteutettuja yksittäistaloja, paritaloja, rivitaloja tai muuten kytkettyjä asuintaloja, jotka ovat korkeintaan II-kerroksisia.

Asuinpientalojen tai asuinkeuhkojen 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 riittävän tiiviillä, mutta lähiympäristön mittakaavaan sopeutuvalla uudisrakentamisella. Alueen tarkempi mitoitus ratkaistaan tarkemman asemakaavoituksen myötä.

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. Raahan Pursiseuran tiloja, vuokrattavat Pursimaja ja rantasauna 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 alueella määritetään asemakaavassa.

Loma-asuntoalueet /RA

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

Siirtolapuutarha- /palstanviljelyalue /RP

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

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

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

Yhdyskuntateknisen huollon alue /EN

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

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 tarpeellisenä tulevaisuuden varauksena.

Pitkänkarin selänneen ja Seminaarinrannan keskeisille metsäalueille 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. Fantin alueella ja Ilolinnantien länsipään pohjoispuolisilla ranta-alueilla viheralueet on osoitettu tavanomaisella VL-merkinnällä.

Vesialueet /W ja W/VL

Kaava-alue rajoittuu pohjoisessa, lännessä ja lounaassa vesialueeseen. Alavilla ranta-alueilla matalikot on osoitettu vesialueeksi 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.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

KAAVAN SUHDE KO. ALUETTA KOSKEVIIN VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN	
TAVOITTEET:	SUHDE KAAVAAN:
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.	Osayleiskaava mahdollistaa pysyvän asutuksen maltillisen lisäämisen Raahen keskustan tuntumassa ja vahvistaa sitä kautta keskustan vetovoimaa. Helikopterikentän laskeutumispäikkavaraus 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 vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.	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 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.

KAAVAN SUHDE KO. ALUETTA KOSKEVIIN VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN	
TAVOITTEET:	SUHDE KAAVAAN:
2. Tehokas liikennejärjestelmä	
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.	Kaavan keskeisin liikenneverkko perustuu ensisijaisesti olemassa oleviin liikenneyhteyksiin. Uutena yhteytenä osoitettu Merikaari-katuvaraus palvelee toteutuessaan ennen kaikkea henkilöliikennettä vähentämällä autoliikennettä Raahan ydinkeskustasta.
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Kaavassa on määrätty alin sallittava rakentamiskorkeus. Kaavassa on osoitettu kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvan aluerajaus, eikä tulva-alueelle sallita uutta rakentamista. Yleiskaavamääräys kieltää myös kellarien rakentamisen. Tulva-alueella sijaitsevat olemassa olevat vuokrapalstat on osoitettu "poistuvina" niin, että vuokra-ajan päätyttyä alueista tulee yleisiä virkistysalueita. Pääosaa alueen virkistysalueista koskee puuston säilyttämistavoite (VL/s), mikä edesauttaa tuulisuuden hallinnassa sekä luo edellytykset hyvälle pienilmastolle.
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.	Kaava-alueen melu- ja tärinävaikutukset ovat vähäisiä. Kaava-alueen ajoneuvoliikenne aiheuttaa vähäisiä meluvaikutuksia. Mikäli kaavassa varatulle LL-1 alueelle toteutetaan helikopterin laskeutumispaikka, aiheutuu lentotoiminnasta alueelle ja lähiympäristöön melua (ks. kohta 4.4.1).
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	Kaava-alueella olemassa olevat rakennetun kulttuuriympäristön arvot säilyvät ja ne on huomioitu 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 kasvaa, kun tulva-alueella olevat vuokrapalstat muuttuvat vuokraoikeuden päättymisen jälkeen yleiskäyttöisiksi virkistysalueiksi. Virkistysalueiden määrä kasvaa edelleen, kun nykyisten vesialueiden (W/VL) matalikoilla maankohoamiskehitys jatkuu ja esiin tuleva maa muuttuu viheralueeksi.

5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

Kaavassa ei ole asiaa koskevia varauksia. Ei vaikutusta.

4.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

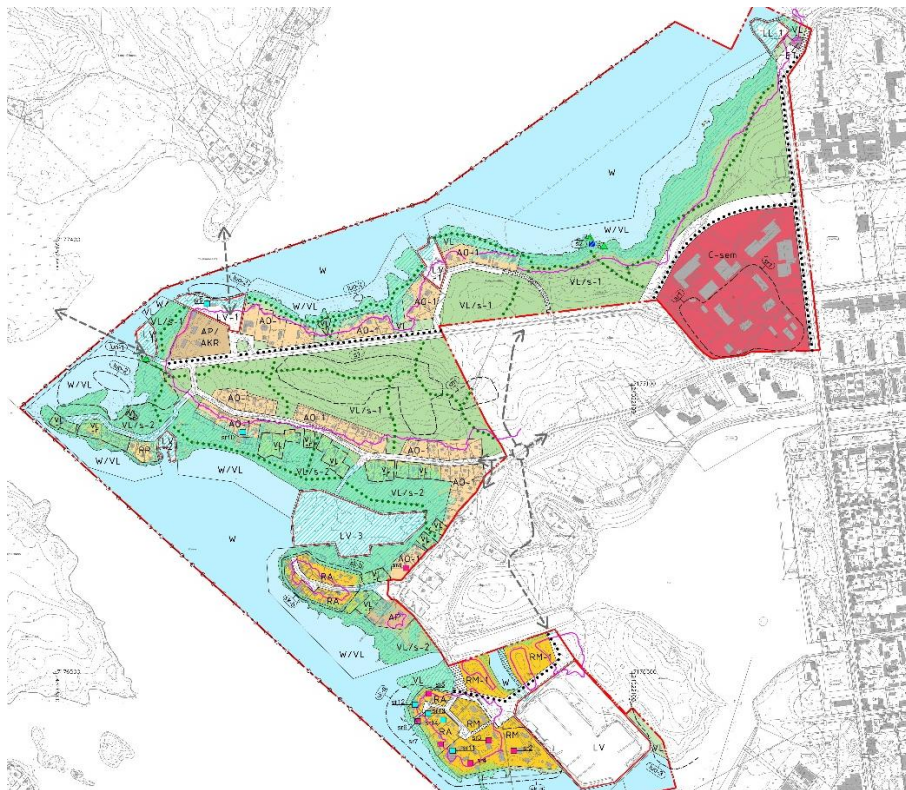
Osayleiskaavan toteuttaminen laajentaa Raahen kaupunkirakennetta. Seminaarin alueen osoittaminen keskustatoimintojen alueena (C-sem) liittyy Pitkänkarin kaava-alueen tältä osin kiinteäksi osaksi Raahen keskustan työpaikka- ja palvelualueita.

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava antaa kaavallisen perustan asemakaavoittaa nykyinen lomakäytössä oleva alue pääosin pysyvään asumisen alueeksi. Tulvan ulottumattomissa oleva nykyinen loma-asutus Fantinkanavan pohjoispuolella muuttuu pysyvään asumiseen, ja tarkemmalla asemakaavoituksella alueelle syntyy noin 48 erillispientalon rakennuspaikkaa (AO). Uusi asuinaluevaraus Ilolinnantien päässä entisen leirikeskuksen alueella täydentää kestävä kehityksen periaatteilla Pitkäkariin muotoutuvaa uutta pysyvän 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 matkailualue-varaukset vahvistavat Raahen keskustan nykyistä alue- ja taajamarakennetta.

Osayleiskaavaan osoitetut muutamat täysin uudet rakentamattomat alueet tiivistävät toteutuessaan alueen nykyistä yhdyskuntarakennetta kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti.

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 omakotialuetta 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.



Kuva 47: Ote Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan luonnoksesta.

4.3.3 Vaikutukset taajamakuvaan ja rakennettuun ympäristöön

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

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

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

Nykyinen taajamakuva tulee muuttumaan oleellisesti myös Fantinkanavan eteläpuolella, sillä osayleiskaava sallii kanavan ja vierasvenesataman väliin asemakaavoitettavan kaksi korttelia loma- matkailupalveluille. Alueelle sijoittunee vuokramökkejä sekä luontomatkailukeskus ja hotelli. Taajamakuvan 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.

Ilolinnantien tiemiljöö säilyy pääosin ennallaan, sillä tien eteläpuoleiselle korkeimmalle selännealueelle ei osoiteta rakentamista, vaan alue säilyy edelleen metsäisenä ja virkistyskäytössä. Lisäksi Ilolinnantien pohjoispuolella nykyiset vuokrapalstat ovat toteutuneet huvilamaisuuden sijaan enemmän omakotitalotyypisistä, 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 asuminen ympäristö, joka tuo taajamakuvallista lisäarvoa koko lähiympäristöön.

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.

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 ja lähestymissektoreiden estevapauden takaamiseksi puuston poistoina. Niemi on jo nykyään osittain hyvinkin avonainen, mutta laskeutumispaikan toteuttaminen avartaa ympäristöä vielä lisää.

4.3.4 Vaikutukset arvokkaaseen kulttuuriympäristöön

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

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

Ilolinnantien linjaus, jolla on todettu olevan paikallista arvoa historian tapahtumiin perustuen, säilyy. Lisäksi Seminaarin aluevarausmerkintä C-sem edellyttää, että korttelin halki kulkenut ko. vanha tielinjaus huomioidaan jatkossa alueen pihajärjestelyissä jalankulun mahdollistavana yhteytenä.

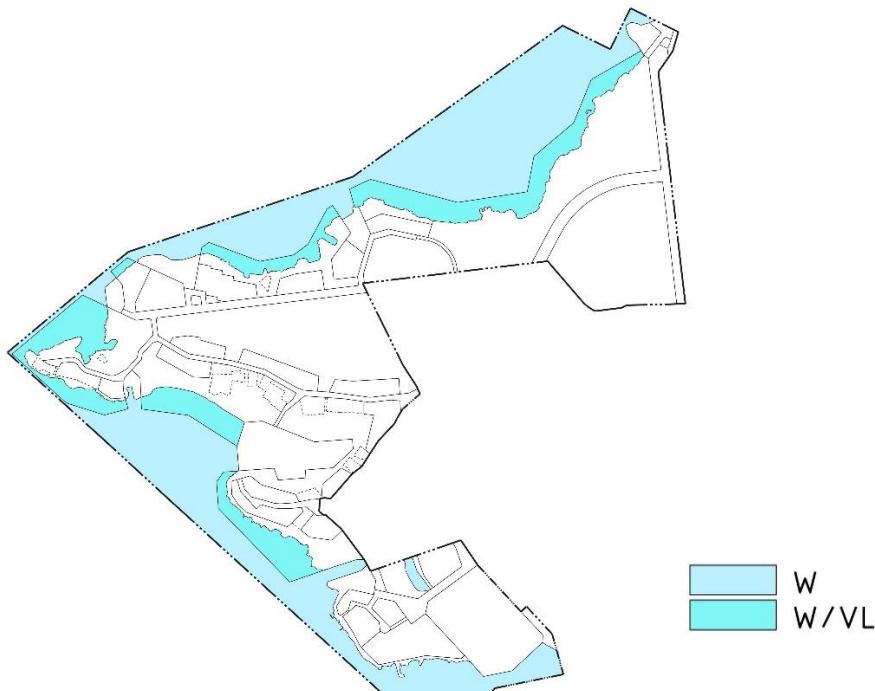
4.3.5 Vaikutukset muinaismuistoihin

Kaava-alueella oleva Pitkänkarin muinaismuistokohde sekä kaksi muuta kulttuuriperintökohdetta (Ilolinn ja Seminaarinranta) on osoitettu osayleiskaavassa kohde- tai aluerajausmerkinnöillä. Kohteiden alueelle ei ole osoitettu sellaista maankäyttöä, joka olisi uhka kohteiden säilymiselle. Lisäksi 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 tehty ruoppausten yhteydessä irtolöytöjä.

4.3.6 Vaikutukset maisemaan

Pitkänkarin osayleiskaavan alue sisältyy Raahan saariston ja merimaiseman maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Osayleiskaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä maisemavaikutuksia lähiympäristönsä 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 osalla pääosalla vesirajan matalikkoalueista kieltää ruoppaamisen ja sitä kautta rantavyöhykkeet kehittyvät jatkossa luonnonmukaisempaan suuntaan. Nykyisin rantavyöhykkeellä on lukuisia venevalkama-alueiden ulkopuolisia ruopattuja veneväyliä, jotka pirstovat paikallista maisemakuvaa.



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 kasvun. Kaava-alueen liikenneverkko kestää kuitenkin hyvin tämän muutoksen eikä kaavan toteutumisesta aiheudu liikenteellisiä ongelmia.

Nyt laadittavan kaavan aluevaraukset ja asutuksen lisääntyminen eivät edellytä Merikaari-yhteyden toteuttamista. Merikaari on vaihtoehto 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 pohjoinen saaristo-osayleiskaavassa ei ole osoitettu saareen rakentamisen uudisalueita. Siltayhteys lisäänee kuitenkin jonkin verran saareen suuntautuvaa ajoneuvoliikennettä sekä loma-asukkaiden että mahdollisesti myös virkistyskäytön osalta. Ilolinnantien kapasiteetti liittymiseen kestää hyvin Preiskarin mahdollisen 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 Raahen 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 asemakaavamutoksessa kattokenttänä, mutta maantasokenttä lienee toteutuksen suhteen realistisempi vaihtoehto kustannussyistä. Helikopterikentän aluevaraus ja siirto tukee pelastustoimen palvelutasoa Raahessa.

Jalankulku ja pyöräily

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

Kaava-alueen ja lähiympäristön jalankulun ja pyöräiliikenteen yhteydet paranevat kaavan toteutumisen myötä, mikäli Ilolinnantien suuntainen jalankulun ja pyöräilyn väylä toteutuu ja Ulko-Fanttiin saadaan myös Fantinkanavan molemmista päistä tulevat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Puistokäytävät täydentävät verkkoa.

Jalankulun ja pyöräilyn väylä- ja katualuevaraukset tukevat alueen yhdyskuntarakennetta ja edistävät liikenneturvallisuutta. Pitkänkarin alueen jalankulun ja pyöräilyn palvelutaso suhteessa ydinkeskustaan paranee entisestään, kun Pikkulahden asemaakaavaan 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 rakentamisen uudisalue, joten virkistysalueiden määrä ei kokonaisuuden kannalta juurikaan vähene. Myöhemmin virkistysalueisiin tulee lisäystä, kun tulva-alueella olevien huvilapastojen (VL-r) vuokrasopimukset päättyvät ja palstat poistuvat loma-asuinkäytöstä muuttuen 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. Rannat saataneen laajemmin yleiseen käyttöön, kun tulva-alueilla olevat vuokrapalstat muuttuvat vuokrasopimusten päättymisen jälkeen virkistysalueiksi. Tällöin myös esimerkiksi Pitkäkari-tien eteläpuolelle osoitetun ohjeellisen ulkoilupolun toteuttamiselle on todennäköisesti parempi sosiaalinen hyväksyttävyys.

Kaava-alueen virkistysreittiyhteydet paranevat, kun kaavaan osoitetut jalankulun ja pyöräilyn varaukset sekä ohjeelliset ulkoilupolut toteutuvat. 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 48: Näkymä Iolinnantien päässä olevasta lintutornista lounaaseen.

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 luototyyppien kokonaisuus) läheisyys niin, että rajauksen sisällä olevat eri luontotyypit säilyvät mahdollisimman luonnontilaisina.

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

Vaikutukset linnustoarvoihin

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

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.

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

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

Lepakot

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

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

Viitasammakot

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

Vaikutukset Raahan saariston Natura-alueeseen

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan toteuttamisesta voi aiheutua vaikutuksia Raahan 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. Tietty 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 ei 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 (*Raahan 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 osalta tarvittane.

4.3.11 Ilmastovaikutukset

Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen ja sopeutuminen

Tulvariskiin varautuminen on tullut entistä tärkeämmäksi tekijäksi kaavoituksessa. Meritulvien riski on lisääntynyt ilmastomuutoksen myötä kovien tuulien ja ilmanpaine-erojen, ennakoitujen merenpinnan vaihtelun ja nousun myötä. Tulvasta voi aiheutua vahingollisia seurauksia esimerkiksi ihmisten terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle, infrastruktuurille, taloudelliselle toiminnalle ja kulttuuriperinnölle. Koska tulvien aiheuttamat vahingot kohdistuvat kiinteistön omistajan ja haltijan ohella vahingon korvauksien kautta

välillisesti koko yhteiskuntaan, tulee rakentamisen ohjauksella varmistaa, ettei rakennuksia sijoiteta tulvavaara-alueille.

Pitkänkarin osayleiskaavan alueelle rakentamiseen osoitetut alueet sijoittuvat tulva-alueen ulkopuolelle (1/100a), mikä tukee ilmastokestävyyden periaatteita. Ainoastaan muutamien nykyisten vuokrapalstojen osalta AO-alueiksi osoitetuilla alueilla tulva ulottuu palstojen alavimmille reuna-alueille. Näiden palstojen osalta tulee myöhemmässä asemakaavavaiheessa määrittää rakennuspaikkojen tarkemmat rajat (tonttirajat) ja ohjata rakennusalueen rajauksella (asemakaavan pistekatkoviiva) rakentaminen tulva-alueen ulkopuolelle. Pitkänkarin kaava-alueella ei sallita kellareiden rakentamista, mikä on hyvä tulvavahinkojen välttämiseksi.

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

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

Pienruoppausten kieltäminen (W/LV) ja veneilyn edellyttämien ruoppausten keskittäminen yhteisiin venevalkamiin vähentää merenpohjaan kohdistuvia toimenpiteitä, mikä on hyvä merenpohjan ekosysteemien kannalta ja sitä kautta etu myös ilmastomuutoksen hillinnässä.

Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen

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

Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

Kaava-alueen sijainti lyhyen etäisyyden päässä Raahen ydinkeskustasta on positiivista liikenteestä aiheutuvien päästöjen vähenemisen kannalta ainakin palveluhakuisen liikkumisen osalta. Kaavan jalankulun ja pyöräilyn sekä ulkoilupolkujen merkinnät muodostavat viereisten kaavojen vastaavien varausten kanssa hyvät edellytykset kestäväälle liikkumiselle. Tämä luo hyvät edellytykset vähentää ajoneuvoliikenteen päästöjä paikallisesti jalankulun ja pyöräilyn lisääntymisen myötä.

Kaavan mahdollistaa viihtyisän asuin ympäristön toteutumisen Pitkäkariin meren ja metsän äärelle. Alueen viihtyisyys on yksi edellytys kestävä elämäntavan mahdollistamiselle.

Resurssitehokkuus

Alueelle rakennettavan infrastruktuurin resurssitehokkuuden osalta Pitkänkarin osayleiskaavan rakentamisalueet eivät ole kovin optimaalisia. Alueelle tulee asemakaavoituksen myötä rakennettavaksi pitkästi katua sekä vesi- ja viemärihuollon linjoja, eikä infra voida hyödyntää maksimaalisesti tulva-alueiden, arkeologisen kulttuuriperinnön ja puuston säilyttämistavoitteen vuoksi.

Olemassa olevan rakenteen hyödyntämisen kannalta kaavan AO-alueet rakentunevat asemakaavoituksen myötä pääosin uusiksi, kun loma-asutus muuttuu pysyvään asumiseen. Kaikkia vanhoja rakennuksia ei voitane hyödyntää rakennusmääräysten ja korkotasojen vuoksi, mikä on epäedullista resurssitehokkuuden näkökulmasta.

4.3.12 Vaikutukset terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja ihmisten elinoloihin

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

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

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

Viheralueiksi muuttuvilla nykyisten vuokratilastojen alueilla (VL-r) olevat rakennukset on todennäköisesti purettava vuokrasopimusten päätyttyä, jotta tyhjilleen jäävät rakennukset ja pihapiirit eivät aiheuttaisi ränsistyttyään vaaraa alueella kulkeville lenkkeilijöille ja muille virkistäytyville.

4.3.13 Vaikutukset nykyisten vuokratilastojen ylläpitoon

Kaavan AO-1 ja AP alueille sijoittuvat nykyiset vuokratilat tullaan asemakaavoittamaan tulevaisuudessa Pitkänkarin osayleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti pääosin pysyvään asumiseen. Ennen asemakaavan laatimista nykyisiä loma-asuntoja saa kehittää loma-asuntokäytössä vuokrasopimusten mukaisesti.

Kaavan RM, RA ja RP-alueille sijoittuvat vuokratilat tullaan myös asemakaavoittamaan Pitkänkarin osayleiskaava ohjausvaikutuksen mukaisesti pääosin pääkäyttötarkoituksensa mukaisesti. Ko. alueita on mahdollista kehittää edelleen vuokrasopimusten mukaisesti myös ennen asemakaavoitusta, mutta uudisrakentaminen on mahdollista vain asemakaavoituksen kautta.

VL-r alueilla sijaitsevien nykyisten vuokratilastojen rakennuksia saa ylläpitää niin, ettei niiden taloudellinen arvo kasva, sillä aluetta kehitetään vuokratilastojen vuokrasopimusten päätyttyä yleisenä virkistysalueena.

Kaikkien nykyisten vuokratilastojen osalta tulee huomioida seuraavaa:

Mikäli Pitkänkarin osayleiskaavan kaava-alueella olevia nykyisiä vanhoja rakennuksia on tarve purkaa tai muuttaa oleellisesti, on huomioitava yleismääräys osayleiskaavan ohjausvaikutuksesta: Muutospainetta omaavien rakennusten osalta tulee selvittää, onko rakennuksissa mahdollisesti lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joita ei saa luonnonsuojelulain nojalla hävittää.

4.3.14 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- aluetta.

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.

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

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

4.4 Ympäristön häiriötekijät

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

4.4.1 Lentoliikenne

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

4.4.2 Satama 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 voi 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, jossa huomioitiin myös Pitkänkarin osayleiskaavan tuleva liikennemäärä sekä myös Preiskariin suuntaava mahdollisesti kasvava liikenne. Meluselvityksen perusteella kasvavat liikennemäärät eivät aiheuta ohjeavot ylittävää meluongelmaa Pitkänkarin osayleiskaavan alueella.

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 venealkamista 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.

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

5.2 Toteutuksen seuranta

Osayleiskaavan toteutusta ohjaa Raahen kaupungin kaavoitus asemakaavoituksen kautta.

6 Liitteet