

# RAAHEN POHJOISET MANNERRANNAT

## OSAYLEISKAAVA

## SELOSTUS



KV 25.06.2003

RAAHEN KAUPUNKI/ TEKNINEN KESKUS/ KAAVOITUS

Yleiskaava-arkkitehti Kaija Seppänen

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Tämä osayleiskaavan selostus koskee Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaava-alueutta, joka käsittää Ruottalon, Ruottalonlahden pohjukan, osittain Kylmäniemen alueen, Hakotaurin, Seminaarinrannan, Takarannan, Iiolinnan, Maijanpauhan, osittain Pitkänkärin alueen, Iiläisen, Ulko- ja Maafantin sekä Kaupunginlahden ranta-alueet ja näihin alueisiin välittömästi liittyvät vesialueet.



Suunnittelualueen pinta-ala on noin 270 hehtaaria.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Osayleiskaava-alue sijaitsee välittömästi Raahen keskustan, Vanhan kaupungin ja pohjoisten asuinalueiden tuntumassa rajoittuen Softpolis-kaupunginosaan.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Mannerrantojen osayleiskaavan päätarkoituksena on ratkaista erityyppisten maankäyttötarpeiden kuten yleisen virkistyskäytön, matkailun, loma-asumisen ja uusien asuntoalueiden yhteensovittaminen.

Osayleiskaava mahdollistaa Kaupunginlahden ranta-alueen virkistys- ja matkailupalveluiden jatkokehittämisen, sekä laajojen virkistysalueiden saavutettavuuden parantamisen. Nykyinen loma-asutus säilyy pääpiirteissään ja sen uudisrakentaminen tulee mahdolliseksi.

Suunnittelualueen maankäyttöratkaisut mahdollistavat merellisten asuntoalueiden sijoittumisen alueelle siten, etteivät luontoarvot vaarannu. Kaupungin tonttitarjonta tulee

näin ollen monipuolistumaan lähivuosien aikana. Luonnontilaiset laajat suojaustovyöhykkeet säilyvät suurimmalta osaltaan, sillä asuntoaluevaraukset ovat suhteellisen pieniä eivätkä sijoitu rakentamiseen soveltumattomille alueille.

Osayleiskaava-alueen maankäyttö jatkaa tarkoituksenmukaisella tavalla sekä Softpolis-kaupunginosan että koko kaupungin kaupunkirakennetta eikä riko kaupunkikuvallisesti eikä maisemallisesti alueen arvokkaita luonnon ominaispiirteitä.

## 1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	4
<b>2 TIIVISTELMÄ</b>	
2.1 Osayleiskaava	8
2.2 Kaavaprosessin vaiheet	9
<b>3 LÄHTÖTIEDOT</b>	
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	10
3.1.1 Alueen yleiskuva	10
3.1.2 Luonnonympäristö	11
3.1.2.1 Arvokkaat elinympäristöt	11
3.1.2.2 Uhanalaiset ja erityisesti suojeltavat kasvilajit	12
3.1.2.3 Linnusto	12
3.1.2.4 Maaperän kulutuskestävyys ja alueiden soveltuminen rakentamiseen	12
3.1.3 Rakennettu ympäristö	13
3.1.3.1 Väestö ja yhdyskuntarakenne	13
3.1.3.2 Kaupunkikuva	13
3.1.3.3 Virkistys	14
3.1.3.4 Liikenne	14
3.1.3.5 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	15
3.1.3.6 Suunnittelualan historiaa/Raahelaisten laivanrakennus 1500-1600 -luvulla	
3.1.3.7 Tekninen huolto	18
3.1.3.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	19
Ilmanlaatu	
Melu	
Vesien ja rantojen tila	
3.1.4 Maanomistus	21
3.2 Suunnittelutilanne	21
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	21
3.2.1.1 Maakuntakaava ja seutukaava	22
3.2.1.2 Yleiskaava	23
3.2.1.3 Asemakaavoitustilanne	23
3.2.1.4 Pohjakartta	24
3.2.1.5 Suunnittelualuetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat	24

<b>4</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	
4.1	Osayleiskaavan suunnittelun tarve	25
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	25
4.2.1	Osalliset	25
4.2.2	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	25
4.2.3	Viranomaisyhteistyö	25
4.3	Osayleiskaavan tavoitteet	26
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	26
4.3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentaminen	27
4.4	Osayleiskaavaratkaisun vaihtoehdot	28
<b>5</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN MAANKÄYTTÖ</b>	
5.1	Aluevaraukset	30
5.1.1	Asuntoalueet	30
5.1.2	Yleisten rakennusten alueet	31
5.1.3	Loma- ja matkailualueet	31
5.1.3.1	Loma-asuntoalueet	31
5.1.3.2	Rakennustapa	35
5.1.3.3	Matkailualueet	35
5.1.4	Virkistysalueet	36
5.1.4.1	Lähivirkistysalueet	36
5.1.4.2	Uimaranta-alueet	36
5.1.5	Liikennealueet	37
5.1.5.1	Kanava-alueet	37
5.1.5.2	Venesatamat/venevalkamat	37
5.1.5.3	Ajoneuvoliikenne ja kevyt liikenne	38
5.1.6	Erytysalueet	39
5.1.7	Vesialueet	39
5.1.8	Yhdyskuntatekninen huolto	39
5.2	Osayleiskaavan vaikutukset	40
5.2.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	40
5.2.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	43
5.2.3	Ympäristön häiriötekijät	44
<b>6</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS</b>	
6.1	Asuntoalueet	45
6.2	Kaupunginlahden matkailupalvelujen alue	45
6.3	Loma-asuntoalueet	45
6.4	Yleisten rakennusten alueet	46
6.5	Kunnallistekniikka	46
<b>7</b>	<b>LOMA-ASUNTOALUEIDEN RAKENTAMISOHJEET</b>	47
<b>8</b>	<b>MITOITUS</b>	50
<b>9</b>	<b>POHJOISTEN MANNERRANTOJEN OSAYLEISKAAVAPROSESSIN VAIHEET</b>	51

## **1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

Selostukseen liittyvät seuraavat liiteasiakirjat, jotka on koottu teemoittain erillisliitteiksi.

### **ERILLISLIITE 1**

#### **OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

- 1.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 1.2 Osayleiskaavaprosessin vaiheet

### **ERILLISLIITE 2**

#### **KAAVOITUSTILANNE JA OSAYLEISKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT**

- 2.1 Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksesta
- 2.2 Ote Raahen yleiskaavasta
- 2.3-2.5 Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat
- 2.6 Maanomistustilanne
- 2.7 Liikekeskustan maankäytön ja liikenteen kehittämissuunnitelma v. 2002/liikenneverkko
- 2.8 Liikennemäärät vv. 1995-1996 ja 1999
- 2.9 Hakotaurin venesataman suunnitelma
- 2.10 Kaupunginlahden ranta-alueiden yleissuunnitelma
- 2.11 Iiläisten kalamaja-alueen muuttaminen loma-asuntoalueeksi, käyttösuunnitelma, KH 26.1.1998.
- 2.12.-2.17 Osayleiskaavan maankäyttövaihtoehdot
- 2.18 Ote Pattijoen merenrannikon osayleiskaavasta

### **ERILLISLIITE 3**

#### **MAISEMA- JA LUONTOSELVITYKSET**

- 3.1 Maisema-analyysi
- 3.2. Luontoselvitys

### **ERILLISLIITE 4**

#### **LOMA-ASUNTOALUEET**

- 4.1 Loma-asuntopalstat ja pito-oikeudet/ rakennusten kerrosalat ja palstojen pinta-alat
- 4.2 Loma-asutuksen rakentuminen 1930-1960 -lukuilla
- 4.3 Suunnittelualan historiaa/ raahelaisten laivanrakennus 1500-1600 -lukuilla

### **ERILLISLIITE 5**

#### **TEKNINEN HUOLTO JA YMPÄRISTÖN TILA**

- 5.1-5.7 Tekninen huolto
- 5.8 Ilmanlaatu
- 5.9-5.11 Melu- ja värähtelyhyökkeet
- 5.12 Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen lausunto 13.9.1995

**ERILLISLIITE 6****VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN**

Kaupunginhallitus 10.12.2001/ Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana annettujen mielipiteiden vastineselostus.

Kaupunginhallitus 9.6.2003/ Julkisen nähtävilläolon aikana annettujen muistutusten ja pyydettyjen virallisten lausuntojen vastineselostus.



## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Osayleiskaava

Osayleiskaava mahdollistaa Kaupunginlahden virkistys- ja matkailupalvelujen kehittämisen laaditun yleissuunnitelman mukaisesti. Alueelle voidaan rakentaa pienimuotoinen matkailupalvelukeskus sekä laajentaa uimarantapalveluja mm. uuden merivesialtaan rakentamisen myötä. Uudet toiminnot jatkavat saumattomasti ranta-alueen jo muodostunutta palveluvarustusta ja lisäävät alueen vetovoimaisuutta.

Nykyisen loma-asumisen vakiinnuttaminen ja sen uudisrakentamismahdollisuus tulee jatkamaan ranta-alueiden nykyistä maankäyttöä sekä muuttamaan sen vähitellen ympärivuotiseksi vapaa-ajan asutokäytöksi. Alueiden käyttöaste vanhan rakennuskannan uudistuessa nousee lähivuosina.



Jo asemakaavoitettu, mutta vielä rakentumaton Kanavanrannan asuntoalue voi osayleiskaavan mukaisesti laajentua Kaupunginlahden alueen suuntaan. Vastaavasti asuntoaluevaraukset välittömästi pohjoisten alueiden jatkeena voivat toteutua asemakaavojen laadinnan myötä lähivuosina ja monipuolistaa kaupungin omakoti- ja rivitalotonttien tarjontaa.

Suunnittelualue muodostaakin synergisen jatkeen Softpolis-kaupunginosan kehittämiseksi ja tarjoaa myös laajat virkistysalueet nykyisten ja tulevien asuntoalueiden välittömään läheisyyteen. Alueen merellinen luonne erityyppisine virkistyspalveluineen tulee palvelemaan koko kaupungin tarvetta. Osayleiskaavan laadinnan yhteydessä on tehty alustava Softpolis-kaupunginosan maankäyttöluonnos, jonka yhteydessä on tutkittu alueiden muodostama laaja maankäyttökokonaisuus.



Osayleiskaava toteutuu ensimmäisessä vaiheessa Kylmänniemen asuntoalueen asemakaavoituksen sekä tarvittavien virkistyspalveluiden kuten esim. merivesialtaan ja Maafantin kevyen liikenteen siltayhteyden suunnittelun myötä. Myöhemmin tulee ajankohtaiseksi Iiläistentien pohjoispuolisen asuntoalueen sekä Kaupunginlahden matkailupalvelualueen asemakaavojen laadinta ja palveluvarustuksen jatkosuunnittelu.

Osayleiskaava mahdollistaa loma-asuntoalueiden rakentamisen rakennusluvin ja rakentamisen ohjaamiseksi on laadittu rakentamisohjeisto.

Osayleiskaavan mitoitus on esitetty liitteessä 8.

## **2.2 Kaavaprosessin vaiheet**

Pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavan laatimisvaiheen kuulemisen jälkeen vuosina 1998-2000 laadittiin Raahen pohjoisen saariston osayleiskaava. Mannerrantojen osayleiskaavan laadinta aloitettiin uudelleen syksyllä 2001.

Erillisliitteet 1 ja 6

1.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.2 Osayleiskaavaprosessin vaiheet

6 Kaupunginhallitus 10.12.2001/ Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana annettujen mielipiteiden vastineselostus.

### 3 LÄHTÖTIEDOT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääasiallisesti virkistys- ja loma-asuntokäytössä. Kaupunginlahden ranta-alueen rakentuminen on kesken. Jo toteutettu uimaranta-alue ja siihen liittyvä kahvila- ja huoltorakennus on suosittu virkistyskohde kesäisin ja muutoin alue on ympärivuotisesti ulkoilu- ja retkeilykäytössä.



Yksityinen loma-asutus on keskittynyt suunnittelualueen rantavyöhykkeille Ruottaloon, Kylmällemelle, Hakotauriin, Takarannalle, Maijanpauhaan ja Iiläisiin. Yhteisöjen ja järjestöjen loma- ja vapaa-ajantoiminta on keskittynyt pääasiallisesti Ulkofanttiin, jossa sijaitsevat mm. Ammattiosasto 200:n ja Raahen Purjehdusseura ry:n virkistyspalvelut. Purjehdusseuran alueen itäpuolella sijaitsee kookas, noin 4,4 ha:n suuruinen Terässatama Oy:n satama-alue.

Rantavyöhyke on sulkeutunut loma-asuntoalueiden osalta, sillä suurin osa loma-asuntotalstojen vuokramiehistä on ulottanut loma-asuntojensa käytön rantaviivaan saakka, vaikka vuokrasopimusten mukaiset vuokra-alueet eivät ulotu kiinni rantaviivaan. Kaupungin tavoite säilyttää ranta-alue yleisessä käytössä ainakin ulkoilureittiyhteytenä ei näin ollen ole käytännössä toteutunut.

Loma-asuntoalueiden kunnallistekniikka käsittää sähkö- ja kesävesijohdot, joten niiden käyttö rajoittuu kesäkuukausiin.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelta laaditun luontoselvityksen mukaisesti "alueen luonnolle leimaa-antavin ominaisuus on meren läheisyys. Meri vaikuttaa mm. kasvukauden pituuteen ja maankohoamisen vaikutus kasvillisuuteen on merkittävä. Vyöhykkeisyys on selvästi havaittavissa kasvillisuudessa. Laajoja merenrantaniittyjä ei selvitysalueella esiinny. Niittyvyöhyke on alueella hyvin kapea ja vaihettuu pois päin rannasta lehtipuuvaltaisten rantametsien kautta tuoreiksi kangasmetsiksi.



Koska kyseessä on kaupungin välittömässä yhteydessä oleva alue, täysin luonnontilaisia alueita ei juuri esiinny. Maafantti, Holminkangas, Ruottalon keskeiset alueet sekä Seminaarinrannasta Pitkänkarin pohjoisrannalle ulottuva ranta-alue ovat kohteita, jotka luontoselvityksessä todettiin luontoarvoiltaan merkittäviksi. Näiden lisäksi suunnittelualueella on joitakin pienialaisempia uhanalaisten kasvilajien esiintymiä, joiden sijainti tulee ottaa suunnittelun yhteydessä huomioon."

#### 3.1.2.1 Arvokkaat elinympäristöt

Suunnittelualueelta ei löytynyt luonnonsuojelulaissa tai vesilaisissa suojeltuja luontotyyppejä, sen sijaan metsälain kuvaamia elinympäristöjä esiintyy alueella useita:

- Maafantti, lehtokasvillisuus
- Pitkäkari, rehevä lehtolaikku
- Kylmäniemi, pieni lampi
- Ruottalo, kivikko ja pieni lampi
- Ruottalo, rehevä lehtolaikku





Pieni lampi Ruottalossa.

Kuva Päivi Latvalehto/ Ympäristötaito Oy

Holminkangas on puolestaan paikallisesti merkittävä vedenjakajaharjanne, jonka korkeimman kohdan kasvillisuus on muotoutunut kulutusta kestäväksi ketokasvillisuudeksi. Alueen luontoarvot tulee turvata metsälakiin sisältyvien metsien monimuotoisuuden säilyttämisen yleisen velvoitteen ja hyvän metsänhoidon suositusten mukaisesti.

### 3.1.2.2 Uhanalaiset ja erityisesti suojeltavat kasvilajit

Osayleiskaava-alueen uhanalaisten ja erityisesti suojeltavien kasvien esiintymätiedot perustuvat Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliiton julkaisuun B 56, Siika-, Pyhä- ja Kalajokilaaksojen uhanalaiset kasvit sekä puutarhuri Jari Särkän antamiin tietoihin (1997) osayleiskaavaluonnosta laadittaessa. Em. tiedot on tarkistettu vuonna 2001 laaditussa luontoselvityksessä ja ne ovat kaavaratkaisun pohjana.

Tärkeimmät uhanalaisten ja erityisesti suojeltavien kasvilajien esiintymä-alueet sijaitsevat Ruottalossa, Kylmänniemenlahdella, Seminaarinrannassa ja Maafantissa.

### 3.1.2.3 Linnusto

Metsä-Raaha suunnitelmassa on mainittu kaksi mahdollista pyybiotooppia, jotka sijaitsevat Iloinnantien eteläpuolella. Pyy on lintudirektiivin I-liitteen laji, jonka elinympäristöä on suojeltava, jotta varmistetaan lajin lisääntyminen ja eloonjääminen niiden levinneisyysalueella. Mahdolliset biotoopit tulevat säilymään alueella, koska osayleiskaavassa ei alueelle kohdistu maankäytön muutospaineita.

### 3.1.2.4 Maaperän kulutuskestävyys ja alueiden soveltuminen rakentamiseen

Luontoselvityksen yhteydessä alueiden rakennettavuutta ja kulutuskestävyyttä on arvioitu kasvillisuuden ja muun luonnon sietokyvyn mukaan. Maisemallisia seikkoja ei ole otettu huomioon. Arvokkaiden elinympäristöjen esiintyminen rajoittaa alueen

soveltumista rakentamiseen. Kulutuskestävyydellä tarkoitetaan tässä tapauksessa kasvillisuuden kestävyyttä mekaanista kulutusta vastaan. Karkeasti jaoteltuna kulutuskestävyydeltään parhaita alueita ovat kuivahkot/tuoreet kangasmetsät. Kuivien ja karukkokankaiden kulutuskestävyys on huono. Samoin kosteampaan suuntaan mentäessä kulutuskestävyys heikkenee. Rehevän, pääasiassa ruohovaltaisen kasvillisuuden esiintyminen aluskasvillisuudessa heikentää kulutuskestävyyttä. Tämän kaltainen tilanne on mm. tuoreissa lehdoissa.

Suunnittelualue on jaettu rakentamiseen soveltuvuuden suhteen kolmeen luokkaan. Alueilla, jotka tulisi säilyttää rakentamattomina, esiintyy erityisiä luontoarvoja, jotka puolestaan tulisi säilyttää. Osalla em. alueista kulutuskestävyys on huono. Toisena luokkana on ns. kohtalaisesti rakentamiseen soveltuvat alueet, jotka eivät ole parhaita mahdollisia rakentamiskohteita ympäristön kannalta. Tosin suurin osa tästä luokituksesta on jo rakentuneita alueita, joiden uudisrakentamisen mahdollisuus tulee säilyttää. Varsinkin kun näillä alueilla ei esiinny erityisen merkittäviä tai harvinaisia elinympäristöjä. Rakentamiseen hyvin soveltuvien alueiden kasvillisuus on hyvin kulutusta kestävä eikä alueilla esiinny uhanalaista lajistoa tai merkittäviä luontotyyppisiä.

Osayleiskaava-alueelle on laadittu v. 1995 metsänhoitosuunnitelma, ns. Metsä-Raahesuunnitelma, jonka pohjalta alueen metsiä on hoidettu viime vuosina.

Erillisliite 3 Maisema- ja luontoselvitykset

3.1 Maisema-analyysi

3.2 Luontoselvitys

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

#### **3.1.3.1 Väestö ja yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualueella ei ole ympärivuotisessa käytössä olevia asuinrakennuksia. Alueella sijaitsee yhteensä 134 loma-asuntorakennusta sekä 28 pito-oikeutta koskien verkkovajoja, kalamajoja ja muihin käyttötarkoituksiin tarkoitettuja rakennuksia. Yksityisten lomarakennusten käyttäjämäärä on noin 400 henkilöä kesäkuukausina. Yhteisöjen lomakohteet omaavat puolestaan erittäin korkean käyttöasteen.

Loma-asuntopalstat ja pito-oikeudet on esitetty osa-alueittain liitteenä 7, josta selviää sekä rakennusten kerrosalat että palstojen pinta-alat.

Suunnittelualue sijaitsee välittömästi Raahen keskusta-alueen, Vanhan Raahen ja pohjoisten asuntoalueiden jatkeena ja rajoittuu Softpolis-kaupunginosaan.

Alueen vaikutuspiirissä asuu tuhansia raahelaisia. 1 kilometrin säteelle suunnittelualueesta sijoittuu noin 35 % Raahen asukkaista ja 3 kilometrin säteelle sijoittuu jo 70 % koko kaupungin asukasmäärästä.

#### **3.1.3.2 Kaupunkikuva**

Kaupunkikuvallisesti suunnittelualue on erittäin näkyvä osa kaupunkirakennetta erityisesti Kaupunginlahden ranta-alueiden osalta. Lisäksi alueen luonnontilaiset metsävyöhykkeet ovat arvokkaita sekä maisemallisesti että kaupunkikuvallisesti.

Loma-asuntoalueet ovat erittäin tiiviisti rakentuneita eivätkä mahdollista juurikaan yleistä ranta-alueiden käyttöä, joten niiden arvo ei kaupunkikuvallisesti ole merkittävä

lukuun ottamatta rakennushistoriallisesti ja/tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita huvilarakennuksia ja kohdemiljöitä.

## Palvelut

Alueen palveluvarustus keskittyy kesäaikaan, jolloin Ulkofantissa sijaitseva Pursiseuran ravintola on avoinna samoin kuin Kaupunginlahden uimarannan huoltorakennuksessa toimiva kahvila.

## Työpaikat, elinkeinotoiminta

Hakotaurin jätevedenpuhdistamolla on kolme vakituista työpaikkaa. Kesäisin alueella työskentelee noin kuusi henkilöä palvelualan työpaikoissa.

### 3.1.3.3 Virkistys

Suunnittelualue muodostaa laajan virkistysaluekokonaisuuden, jolle on hyvät yhteydet keskustasta ja pohjoisilta asuinalueilta.

### 3.1.3.4 Liikenne

Liikenne suunnittelualueelle kulkee kaupungin katuverkon läpi, pääasiallisesti Rantakadun, Palokunnankadun, Kveekarinkadun, Kylmäniementien ja Holmintien kautta.

Ajoneuvoliikenne läntisellä suunnittelualueen osalla kulkee Iolinnantietä ja Iiläistentietä ja siitä erkanevaa Ulkofantintietä myöten. Hakotaurin liikenne johdetaan Rantakadun jatkeen ja Kveekarintieltä erkanevan tieyhteyden kautta. Suunnittelualueen itäosaan Kylmällemiemelle ja Ruottaloon liikenne johdetaan puolestaan Kylmäniementieltä ja Holmintieltä.

Ajoneuvoliikenteen liikennemäärät vv. 1995-1996 ja 1999 on esitetty erillisliitteessä 5, Suunnittelualueita koskevat asemakaavat ja suunnitelmat.

Kevyen liikenteen väylä Rantakadulta on rakennettu Kaupunginlahden ranta-alueelle ulottuen Ulko- ja Maafanttiin. Varsinaisia rakennettuja ulkoilureittejä ei alueella ole. Tosin loma-asuntoalueille johtavat tielinjaukset ovat vilkkaassa ulkoilureittikäytössä ja alueella on luonnostaan muodostunut polkuverkosto.

Vesiliikenteen tarpeita palvelevat Terässatama ja Hakotaurin venesatama. Terässataman niminä käytetään Raahen matkailusatamaa vesiliikenteen matkailutarkoituksessa ja RaaPS:n kotisatamaa silloin kun kyse on Purjehdusseuran alusten kotipaikoista. Satamassa on yhteensä 100 venepaikkaa, joista 20 on vierasveneitä varten. Lisäksi huoltolaiturilta on polttoaineen jakelu (diesel ja D 95).

Hakotaurin sataman peruskorjauksen yhteydessä venesataman paikkaluku kasvoi 57 paikasta 78 venepaikkaan ja alueelle voidaan rakentaa yhteensä 21 venevajakaa ja tarvittavat huoltotilat. Talvisäilytyspaikkoja on varattu 43 kpl.

Lisäksi Takarannalla sijaitsee Pormestarinniemen venevalkama venevajoineen ja Iolinnan ranta toimii veneiden maihinvetopaikkana.



### 3.1.3.5 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Osayleiskaavan laadinnan yhteydessä on inventoitu kesällä 2002 suunnittelualan rakennustaiteellisesti ja/tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja miljöökohteet, jotka on esitetty erillisenä inventointiraporttina.

Ulkofantti ja Ruottalo ovat suunnittelualan arvokkaimmat kohteet, koska niiden alueille sijoittuvat merkittävimmät rakennustaiteellisesti ja/tai kulttuurihistoriallisesti tärkeät rakennukset ja miljöökohteet.

#### Ulkofantti

1. Raahen Purjehdusseura ry:n pурсimaja (R, MK)
  - Kaksikerroksinen hirsirunkoinen rakennus. (C)
  - Tontti on alun perin ollut kahtena eri huvilapalstana, joista toinen puoli on ollut maisteri Johannes Latomaalla ja toinen Jenny, Erkki ja Elli Siipolla. Puutavaraliikemies Anders Walldenström on ostanut Latomaan osuuden 20.4.1948.
  - Nykyisen pурсimajan vanhin osa on ollut Siipon yksityishuvila vuosina 1910-1920. Purjehdusseura on laajentanut alkuperäistä Siipon huvilaa vuonna 1958 saliosalla, jota on jatkettu lautarakenteisella avoterassilla 1990-luvulla.
2. Rautaruukin työntekijäin AO 200 ry:n huvilarakennus (R, MK)
  - Tehtailija John Kivinen, joka oli hautakiviveistämön omistaja, on rakennuttanut paikalle ensimmäisen huvilan 1929, "Sokeri-Jussi", vuorineuvos John Grundström osti huvilan vuonna 1930 ja rakensi tilalle uuden runkorakenteisen huvilan. Grundström möi huvilan Santaholma-yhtiöiden kassanhoitaja Heikki Myllylälle vuonna 1939 ja Myllylän perikunta möi sen puolestaan AO 200:lle vuonna 1978.
  - AO 200 on kunnostanut rakennuksen entistä tyyliä noudattaen ja 1990-luvun puolivälissä huvilan lasiveranta on rakennettu umpinaiseksi ja laajennettu koko rakennuksen levyiseksi saliksi. (A)
3. Miilukangas Oy:n (ent. Saariahon) huvilarakennus (R, M, MK)
  - Kaksikerroksinen kapearunkoinen huvila (C), jota entisöidään parhaillaan.
  - Huvilan on rakennuttanut vuonna 1913 merikapteeni Kangas, joka aikoi tehdä talosta ympärivuotisen asuntonsa. Hän eli kuitenkin vain noin 2 vuotta talon valmistuttua.
  - Vuonna 1917 talon osti kauppias Johan Petter Saariaho huvilakseen. Huvila oli Saariahoilla yli 70 vuotta, Olavi Saariaho oli toista omistajapolvea. Vuonna 2002 huvilan osti Miilukangas Ky henkilökuntansa koulutus- ja virkistyspaikaksi.
  - Noin vuonna 1924 rakennusta on laajennettu länsiosastaan, kun silloiset kaksikerroksiset avokuistit rakennettiin umpinaisiksi. Samalta ajalta lienee hieman jugend-tyylinen ulkolaudoitus, jonka alla on alkuperäinen punamullattu pystyvuorilauta. Talon keskiosa, olohuone, on hirsirunkoinen. Hirsiiä ei ole salvottu toisiinsa vaan työ on suoritettu naulaamalla.
  - Palstalle annettu 28.5.2002 poikkeamispäätös 2-kerroksiselle koulutus- ja virkistyskeskusrakennukselle sekä 1-kerroksiselle huoltorakennukselle ja vajalle/autokatokselle.
4. Aurion huvilarakenus (R, M, MK)

- Huvila on kaksikerroksinen hirsirakennus, johon liittyy laaja koristeellinen katettu avoveranta. ( C)



- Varsinainen huvila on rakennettu August Aurion toimesta 1932. Samalle tontille on rakennettu sauna, vaja ja myöhemmin vuonna 1956 toinen huvila lähemmäksi Ulkofanttiin johtavaa tietä ja kauemmaksi rannasta.
  - Huvila on peruskorjattu 1998-99, jolloin mm. ikkunat on vaihdettu ja vuoraus uusittu. Ensimmäiseen kerrokseen on jätetty vanhat ikkunat ja vaakaponttilauta vaihdettu pystyrimavuoraukseksi.
5. Jortaman varasto-, sauna-, verkko- ja kalamajarakennus (R, H, M, MK)
- Viimeisimpiä säilyneitä Ulkofantin vanhaa käyttötarkoitusta edustavia rakennuksia. (B)
6. Pyhäniemen huvilarakennus (R, M, MK)
- Tyypillinen vuosisadan alkupuolen huvila, rakennettu vuonna 1932. Kapearunkoinen hirsirakennus, jonka toiseen kerrokseen on myös sisustettu asuintilaa. ( C)
  - Huvilan rannassa kaksi kalamajaa.

### **Iiläinen**

7. Peltomaan huvilarakennus (R, M)
- Vuosisadan vaihteen tienoilla rakennettu kaksikerroksinen hirsihuvila, jossa erittäin koristeellinen veranta. ( C)
  - 1900-luvun alussa huvilassa oli kapea suorakulmainen kaksikerroksinen runko, jonka muoto täten viittasi 1700-luvun raahelaisiin kaupunkitaloihin. Mahdollisuus on, että huvilan runkoa onkin joku aiemmin kaupungissa sijainnut asuintalo.
  - Noin vuonna 1910 huvilan omisti tietävästi merikapteeni, sittemmin merenkulkuneuvos Antti Wihuri. Myöhempiä omistajia ovat olleet mm. kauppias Otto Heiskari, kauppias ja nahkatehtailija Johan Petter Saariaho ja johtaja Anton Vento, joka on laajentanut huvilaa kaksikerroksisella poikittaissiivellä ja siihen liittyvällä kaksikerroksisella verannalla.

### **Ruottalo**

8. Oittisen huvilarakennus (R, M, MK)

- Kaksikerroksinen 1930-luvun alkupuolella oleva huvilarakennus, jossa suuri terassi ja sen yläpuolinen parveke toisessa kerroksessa. ( C)
- Huvilan rakennuttaja lienee ollut rouva Anni Boström, jolle huvilapalsta vuokrattiin vuodesta 1929 alkaen.
- Huvila siirtyi vuonna 1947 lääk.lis. Kalle S. Oittiselle. (Kauppa 23.9.1947)

#### 9. Virtasen huvilarakennus ( R)

- 1 ½-kerroksinen, tyypillinen 1930-luvun huvilarakennus.
- Pohjoispäädyn avoveranta rakennettu umpinaiseksi, osittain peruskorjattu.

#### 10. Raahen seudun terveydenhuollon kuntainliiton henkilökunnan virkistyspaikka "Huili" ( R, M, MK)

- Vuonna 1929 rakennettu, suuri hirsirakenteinen kaksikerroksinen huvila, joka muodostaa palstalla olevien muiden rakennusten kanssa miljöökohteen. Tontilla on päärakennuksen lisäksi erillinen pihatupa, kaksikerroksinen nukkuma-aitta, sauna ja vajoja. ( C)
- Huili on ollut alunperin yksityinen huvila. Rakennuttaja oli paikallinen KOP:n johtaja Hugo Stenlund. Hänen poikansa möi huvilan kahvilanpitäjänäkin toimineelle Emil Jatkolalle. Seuraava omistaja oli johtaja Uno Oesch, jolta Raahen Rouvasväen Yhdistys Ry osti huvilan lastenkotinsa kesäpaikaksi vuonna 1966.
- Huvila ehti toimia vajaat 20 vuotta lastenkodin kesäpaikkana. Sosiaalilainsäädännön muutos lakkautti yksityisen Rouvasväen Yhdistyksen lastenkodin ja yhdistys möi huvilan vuonna 1982 terveydenhuollon kuntainliitolla/aluesairaalalle henkilökunnan virkistyspaikaksi.



"Huili"

#### 11. Swanljungien Honkala ( R, MK)

- 1780-luvulta oleva kapearunkoinen punamullattu hirsirakennus, jonka pihapiirissä sijaitsee 1900-luvun alkupuolelta oleva hirsi- ja rankorakenteinen asuinrakennus. Sauna sijoittuu palstan ranta-alueelle ja sieltä on upeat näkymät sekä Parrin kallioille että Mikonkarin kalasatamaan. Miljöökohde. ( C)
- Alkuperäinen omistaja ollut kauppias Brander, joka on rakennuttanut majan metsästysmajakseen. Kauppias Branderin lapseton poika peri majan ja pojan kuoltua leski Selina vei osan majasta uuden miehensä, Pattijoen kanttori Kaltean, huvilalle lahden toiselle rannalle Mikonkariin. Samalla Mikonkariin vietiin myös huvimaja rannasta.

- 1900-luvun alussa Honkalassa asuin veneenrakentajasukuun kuulunut Heikkilä, joka asuin Honkalaa ympäri vuoden. Pihapiirin toinen rakennus oli navettana, latona, puuliiterinä ja vajana.
- Heikkilältä huvila siirtyi KOP:n pankinjohtaja Hugo Stenlundille, joka myi huvilan Ylivieskan piirieläinlääkäri John Swanljungille 1920-luvulla. John Swanljungin järjestämässä tupaantuliaisissa laulettiin "Honkain keskellä", mistä on tullut huvilan nimi HONKALA.

Kunkin rakennuksen ja miljöokohteen tarkat tiedot on esitetty em. inventointiraportin virallisilla kohdeinventointilomakkeilla. Raportti tarkentaa Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliiton julkaisun A:116, Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet, osa 2 inventointitietoja.

#### Luettelointiperusteet

Kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden laatu (luettelointiperuste) on osoitettu seuraavin kirjainsymbolein:

- \* Historialliset perusteet (H)
- \* Rakennushistorialliset perusteet (R)
- \* Maisemalliset perusteet
  - Miljöökohde (M)
  - Maisemakokonaisuus (MK)

Em. Pohjois-Pohjanmaan liiton luettelointiperusteita on tarkennettu inventointiraportissa, jonka pohjalta suojeltavat rakennus- ja miljöokohteet on osoitettu osayleiskaavassa.

#### Toimenpidesuosituksukset

- A. Kohde on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussa tai on harvinaisuutensa tai muun syyn vuoksi erityisen arvokas. Siksi suositellaan sen säilyttämistä nykyisellään, eikä siihen tulisi tehdä kulttuurihistoriallista, rakennustaiteellista tai ympäristöllistä arvoa alentavia muutoksia.
- B. Kohteessa on tehty sen kulttuurihistoriallista, rakennustaiteellista tai ympäristöllistä arvoa heikentäviä muutoksia, joita suositellaan korjattavaksi ko. arvot palauttaen.
- C. Kohteen käytön tai säilymisen kannalta tarpeelliset muutokset ovat mahdollisia. Aluekohteessa vanhan rakennuskannan ja kulttuurimaiseman säilymiseen kaavoituksessa ja täydennysrakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Lähde: Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet, osa 2.

#### **Kiinteät muinaisjännökset**

Suunnittelualueella ei sijaitse kiinteistä muinaisjännöksiä. Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan kiinteät muinaisjännökset, osa 3 v. 2000.

Suunnittelualan historiaa/ raahelaisten laivanrakennus 1500-1600 –luvuilla erillisliitteessä 4.

#### **3.1.3.7 Tekninen huolto**

Alueella sijaitsevat seuraavat yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset: Hakotaurin jätevedenpuhdistamo, Hakotaurin venesataman eteläpuolella sijaitseva pumppaamo ja Kylmäniemen tietoliikennemasto.

Koska suunnittelualueella ei sijaitse ympärivuotiseen asumiseen käytettäviä rakennuksia rajoittuvat kunnallistekniset valmiudet pääasiallisesti vain sähköverkkoon ja kesävesijohtoihin.

Erillisiite 5, Tekninen huolto ja ympäristön tila

### **3.1.3.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Suunnittelualue rajoittuu vesialueensa osalta Raahen pohjoisen saariston Natura 2000 suojelualueeseen, joka on perustettu luonnonsuojelualueeksi Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen päätöksellä 7.6.2002.

#### **Ilmanlaatu**

Erillisiite 5, Tekninen huolto ja ympäristön tila

#### **Melu**

Laaja melumittaus suoritettiin vuonna 1997, jolloin Raahen pohjoisessa saaristossa suoritettiin ympäristömelumittaukset (Rautaruukin terästehtaan melu Raahen pohjoisessa saaristossa, FT Erkki Björk, Kuopion yliopisto, Ympäristötieteiden laitos/ melulaboratorio 1997). Koska mittaukset ulotettiin aina museonrantaan saakka, voidaan niitä soveltaa myös pohjoisten mannerrantojen osalta. Liitteenä olevassa meluvyöhykekaaviossa on suunnittelualue 36+5 dBA - 30+5 dBA välisellä vyöhykkeellä, joten sallitut meluarvot eivät ylity.

Rautaruukin Raahen terästehtaan aiheuttamasta ympäristömelusta on parhaillaan tekeillä kokonaisselvitys, joka laaditaan laskennallisena meluvyöhyketarkasteluna käyttäen pohjoismaista teollisuuden ympäristömelun laskentamallia. Liitteenä olevassa meluvyöhyketarkastelusta selviää tehtaan lähialueiden meluvyöhykkeet, joiden pohjalta voidaan todeta, ettei suunnittelualue sijoitu melun suhteen haitalliselle alueelle.

Erillisiite 5, Tekninen huolto ja ympäristön tila

#### **Vesien ja rantojen tila**

Merialueen veden laatu ja alueellinen vaihtelu

Rautaruukki Oyj:n Raahen terästehtaan jätevesien purkualueella veden lämpötila on talvella muutamia asteita korkeampi kuin muualla tarkastelualueella. Jätevesien vaikutus on havaittavissa purkualueella kohonneena rauta- ja ravinnepitoisuuksina. Myös kiintoainepitoisuudet ja sameusarvot ovat korkeampia kuin muualla. Raahen kaupungin jätevesien vaikutukset ovat samansuuntaisia kuin jokivesien, mutta lievää happitilanteen heikentymistä sekä ravinteisuuden ja rehevyyden kasvua purkualueen läheisyydessä voidaan havaita. Raahen edustan merialueille ei laske suuria jokia, joten sähkönjohtavuuden perusteella vesi on ollut pinnasta pohjaan varsin tasalaatuista murtovettä kevättalvea lukuun ottamatta. Happitilanne on ollut koko tarkastelualueella ja myös pohjan läheisyydessä hyvä. Heinäkuun tarkkailukerralla vallitsi usealla havaintopaikalla pintakerroksissa hapen suhteen ylikyllästystila voimistuneen perustuotannon seurauksena, mistä johtuen myös veden pH-arvot olivat koholla. Myös

talvella veden pH oli murtovedelle tyypillisesti emäksisen puolella. Rautapitoisuudet ovat vaihdelleet alkaen murtoveden noin 30 mikrogrammaa/litra, Rautaruukin jätevesien purkualueen noin 1400 mikrogrammaa/litra. Ravinnepitoisuudet vedessä ovat korkeimmillaan huhtikuussa. Korkein fosforipitoisuus (24 mikrogrammaa/litra) mitattiin saariston suojassa havaintopaikalla, joka oli pohjan läheisyydessä. Veden hygieeninen laatu uimavedeksi oli hyvä.

Tutkimuksissa Raahen merialue on jaettu seuraaviin osa-alueisiin, joista osa-alueen II tiedot soveltuvat pohjoisiin mannerrantoihin.

Osa-alueeseen I kuuluvat:

Mitin pohjoisosa, Lukkarilat, Louekari, Kumpele, Selkämatala, Vesimatala, Iso-Kraaseli, Koninpää, Koninpäätä ympäröivät luodot, Maapauha, Ulkopauha ja Kakkonen.

Osa-alueeseen II kuuluvat:

Pikku-Kraaseli, Pikku-Kraaselin viereinen Hernekari, Pikku-Kraaselia ympäröivät luodot, Iso-Tiira, Pikku-Tiira, Pikku-Soini, Pikku-Soinin pohjoispuolella sijaitsevat Ruohokari ja luodot sekä Heinäkari, Ulko-Soini, Iso-Soini, Ämmä-Äijä, Rönikivi, Kello, Smitinriutta, Smitti, Louekarin riutta, Saapaskari, Rääpäkkä ja Rääpäkänriutta, Tasku ja Taskunlukko, Preiskari, Isokivi, Kurikka, Kanttikivet, Kusiini ja Vareskari.

Osa-alue II, itäpuoliset saaret:

Konikari, Vasikanpää, Akkunalaute, Akkulaudan viereinen Mareografi sekä Suolakivi.

Osa-alueeseen III kuuluvat:

Kalla, Kallanriutta sekä Jyry.

Talven fosforipitoisuuksissa on havaittavissa laskua erityisesti osa-alueella II, mikä johtuu Raahen kaupungin fosforikuormituksen pienentymisestä. Myös osa-alueilla I ja III fosforipitoisuuden trendi on ollut laskeva 1980-luvun alkupuolelta lähtien. Talvinen happitilanne on parantunut jokaisella osa-alueella johtuen ilmeisesti paljolti Raahen kaupungin happea kuluttavan kuormituksen pienentymisestä. Talviset rautapitoisuudet vaihtelevat suuresti, mutta Rautaruukin edustalla (osa-alue I) trendi on ollut 1980-luvun vaihteesta laskeva. Vuoden 1993 poikkeuksellisen suuri rautakuormitus näkyy myös veden laadussa. Typpipitoisuudessa selvää trendiä ei ole havaittavissa kuormituksen kasvusta huolimatta.

### **Raahen edustan merialueen käyttökelpoisuus**

Vesistön soveltuvuutta virkistyskäyttöön voidaan arvioida veden laadullisten ominaisuuksien perusteella. Virkistyskäyttöluokituksessa on kuusi luokkaa: erinomainen, hyvä, tyydyttävä, välttävä, huono ja sopimaton. Näistä kahteen parhaimpaan luokkaan kuuluu vain luonnontilaisia tai lähes luonnontilaisia vesistöjä (vesi- ja ympäristöhallitus 1988).

Raahen edustalla saaristoa rajoittava noin 2-3 kilometrin etäisyydelle rannikolta ulottuva merialue kuuluu virkistyskäyttöluokkaan tyydyttävä, Rautaruukki Steel'n jätevesien välitöntä purkualuetta lukuun ottamatta. Virkistyskäyttöluokkaa heikentävät mm. kohonnut ravinne-, a-klorofylli-, rauta- ja kiintoainepitoisuudet sekä sameus. Vesistön rehevöityminen on myös voimakkaampaa kuin ulompana, mitä kuvaa korkeammat a-kloro-fyllipitoisuudet. Rehevyyden kasvu on seurausta sekä jätevesikuormituksesta että hajakuormituksesta. Ulompi tarkastelualue, siis tarkastelualue III kuuluu virkistyskäyttöluokkaan hyvä. Sen erottaa ulkoveden erinomaisesta luokasta lähinnä korkeammat fosfori- ja a-klorofyllipitoisuudet. (Tiedot v:lta 1999).



### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääasiallisesti Raahen kaupungin omistuksessa.

Kaupungin vuokraamien loma-asuntopalstojen ja erityyppisten pito-oikeuksien vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2015.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista päättää valtioneuvosto ja ne voivat koskea asioita, joilla on:

- 1) aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;
- 2) merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai
- 3) valtakunnallisesti merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

Suunnittelualueutta koskevat seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka on esitetty myös maakuntakaavaehdotuksessa:

**Perämerenkaari** on läntisen Euroopan pohjoisin huippuosaamisen, liiketoiminnan ja logistiikan kansainvälisesti tunnettu yhteistyövyöhyke. Alueen kehitys perustuu väestökeskittymään, voimakkaaseen perusteellisuuteen sekä informaatiotekniikan ja hyvinvointipalvelujen osaamiseen. Maankohoamisrannikon ja jokilaaksojen kulttuuri- ja luonnonympäristöt sekä toisaalta Suomen ja Ruotsin kulttuuriset erot tarjoavat elinkeinoelämälle innovatiivisen toimintaympäristön ja asukkaille viihtyisän ja turvallisen elinympäristön.

- \* Kehittämisyöhykkeen toimintojen verkostoitumista on pyrittävä edistämään ja varauduttava palvelutasoltaan korkeatasoisiin, kansainvälisiin liikenneyhteyksiin. Erityisesti on luotava edellytyksiä pääteiden liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiselle, raideliikenteen kehittämiseksi sekä tietoliikenneverkostojen toteuttamiselle.
- \* 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 turvata maiseman ja luonnon talouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maankohoamisrannikon luonnon- ja kulttuuriperinnön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä on pyrittävä edistämään.

### **Meri-Raaha**

Alueen kehittäminen perustuu saariston ja muun maankohoamisrannikon kulttuuri- ja luonnonympäristön sekä vanhan puukaupungin kulttuuriympäristöön liittyviin virkistys- ja vapaa-aikatoimintoihin.

### **Rantojen käyttö**



ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Lisämerkintä -1 osoittaa, että alueella tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet. Suunnittelualueen länsiosaa koskee kaavamerkintä; kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, jolla osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä rakennetun kulttuuriympäristön alueet.

Suunnittelualue on myös osa Meri-Raahe -kokonaisuutta, jonka kehittäminen perustuu saariston ja muun maankohoamisrannikon kulttuuri- ja luonnonympäristön sekä vanhan puukaupungin kulttuuriympäristöön liittyviin virkistys- ja vapaa-aikatoimintoihin.

Aluetta koskevatkin maakuntakaavan seuraavat valtakunnalliset tavoitteet; Perämerenkaari sekä yleiset rantojen käytön ohjeet. Maakunnallisena tavoitteena on Raahen aluekeskuksen kehittäminen.

Pohjois-Pohjanmaan seutukaavan on liittovaltuusto hyväksynyt 10.10.1990 ja ympäristöministeriö vahvistanut 8.2.1993. Seutukaavassa on suunnittelualueen länsiosa esitetty sekä loma-asunto- ja matkailualueena R että taajamatoimintojen alueena Ar, jonka lisämerkintä r osoittaa vaihtoehtoisia alueita tai pitkän aikavälin reservialueita. Suunnittelualueen länsiosa on osoitettu lähivirkistysalueeksi kaavamerkinnällä VL, jolla osoitetaan alueita lähivirkistykseen, ulkoiluun ja urheiluun sekä virkistys- ja urheilukeskuksia. Hakotaurin jätevedenpuhdistamo on esitetty kohdemerkinnällä ET-J yhdyskuntateknisen huollon alueena.

Erillisiite 2.

### **3.2.1.3 Yleiskaava**

Pohjoisten mannerrantojen osayleiskaava tulee tarkistamaan suunnittelualueen osalta Raahen yleiskaavan maankäyttöratkaisut.

Yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.4.1979. Yleiskaavan päätavoite oli osoittaa suunnittelualue retkeily- ja ulkoilualueeksi VR1. "Alueella ei sallita uusien loma-asuntojen rakentamista, sen sijaan voidaan puoltaa nykyisten loma-asuntojen kunnossapitoa. Vuokra-alueita pyritään siirtämään yleiseen käyttöön laadittavan käyttösuunnitelman pohjalta."

Ulkofantti, Takaranta ja osa Iiläisten alueesta on esitetty kaavamerkinnällä VR2, retkeily- ja ulkoilualueeksi/yhteisöjen virkistysrakennusten alueeksi. "Alueella sallitaan yhteisöjen käyttöön tulevien virkistys- ja lomarakennusten rakentaminen laadittavan käyttösuunnitelman pohjalta." Hakotaurin jätevedenpuhdistamon alue on osoitettu ET-kaavamerkinnällä ja Seminaarinranta ja osa Pitkänkarin pohjoisosaa on esitetty kaavamerkinnällä Y julkisen hallinnon ja palvelujen alueena.

Erillisiite 2.

### **3.2.1.4 Asemakaavoitustilanne**

Suunnittelualueella ovat voimassa seuraavien asemakaavojen osat:

- Lehmirannan ja Vilpünkankaan pohjoispuolisten alueiden asemakaava Ak 71 (Lh vahv. 20.4.1979)
- Pitkänkarin oppilaitosten asemakaava Ak 91 (Lh vahv. 19.3.1987). Osayleiskaava-alueeseen ei kuulu YO-kortteli nro 3001 eikä AV-alue.
- 30. kaupunginosan, Pitkäkari, kortteleiden 3005 ja 3006 asemakaava Ak 137

(Lh vahv. 3.4.1992).

Erillisliite 2.

### 3.2.1.5 Pohjakartta

Osayleiskaava on laadittu 1:4000 mittakaavaiselle N60 -järjestelmän mukaiselle Raahan kaupungin kiinteistö- ja mittausosaston ylläpitämälle digitaaliselle pohjakartalle.

### 3.2.1.6 Suunnittelualuetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Suunnittelun lähtökohtina ovat seuraavat suunnitelmat ja selvitykset:

- Vuonna 1998 laadittu osayleiskaavaluonnos perustietoineen
- Suunnittelualan ympäristön nykytilasta laadittu maisema-analyysi vuodelta 1998
- MRL:n mukainen suunnittelualan luontoselvitys valmistui syyskuussa 2001 ja se käsitti luonnonsuojelu-, metsä- ja vesilain mukaiset selvitykset. Luontoselvitys laadittiin konsulttityönä Ympäristötaito Oy:ssä.
- Rakennushistoriallisesti ja/tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten inventointi. Rakennusrestauroinnin artesaaniopiskelija Katri Aro-Kananen suoritti tarkistus- ja täydennysinventoinnin vuonna 2002.

Osayleiskaava-alueelle on laadittu lukuisia erillissuunnitelmia, sillä sen sijainti Softpolis-kaupunginosan ja Vanhan kaupungin läheisyydessä aiheuttaa alueen maankäytölle huomattavia vaatimuksia.

Tärkeimpiä alueella laadittuja erillissuunnitelmia ovat mm.:

- Pikkulahden alueen ja kanavan taustan ympäristösuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Kimmo Kuismanen 11.12.1992.
- Terässataman laajennussuunnitelma. Raahan kaupunki, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus ja Suunnittelukolmio Oy 19.10.1995.
- Hakotaurin (Sairaalanrannan) venesataman suunnitelma. Raahan kaupungin kaavoitus- ja suunnitteluosasto 1997.
- Kaupunginlahden ranta-alueiden yleissuunnitelma. Raahan kaupungin kaavoitus- ja suunnitteluosasto. Yleissuunnitelmaluonnos 18.9.1997. KV hyv. 15.10.1997.
- Iiläisten kalamaja-alueen muuttaminen loma-asuntoalueeksi. Raahan kaupungin kaavoitus- ja suunnitteluosasto 1997. KH hyv. 26.1.1998.
- Raahan matkailupalvelujen alue. Arkkitehtiyo Kirsikka Antikainen v. 1998. Oulun yliopisto, arkkitehtuurin osasto, syventävät opinnot 1997-1998.
- Softpolis Island, kehittämissuunnitelma vuosille 200-2005. Raahan kaupunki 30.4.2000.
- Softpolis Island -alueen kehittäminen, kuntopolut, luontopolut ja vapaa-ajan alueet, Ideointiryhmän muistio v. 2002.

Erillisliite 2, Kaavoitustilanne ja osayleiskaava-alueetta koskevat suunnitelmat



## 4 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Vuonna 1979 hyväksytyn yleiskaavan maankäyttötavoite ei vastannut kaupunkirakenteen kehittämistavoitteita, minkä johdosta osayleiskaavan laadinta katsottiin tarkoituksenmukaiseksi. Suunnittelun tarve Kaupunginlahden ranta-alueiden ja matkailua palvelevien alueiden kehittämiseksi, uusien asuntoalueiden muodostamiseksi sekä loma-asutuksen jatkuvuuden selvittämiseksi todettiin 1980-90 -luvun taitteessa.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat kaavoitettavan alueen sekä lähialueiden maanomistajat, asukkaat, loma-asuntopalstojen sekä kalamaja- ja venevajapaikkojen tai muuhun käyttötarkoitukseen tarkoitettujen rakennusten pito-oikeuksien vuokramiehet, kesäasukkaat, yrittäjät, yhteisöt ja virkistyskäyttäjät.

Muita osallisia ovat mm.

- Raahen kaupungin tekninen palvelukeskus
- Kaupunginhallitus
- Raahen kaupungin lautakunnat ja johtokunnat joiden toimialaa kaavan maankäyttöratkaisut koskevat
- Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo/rakennussuojelu
- Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymän hallitus
- Raahen veneilyjärjestöt, ympäristönsuojeluyhdistykset, asukasyhdistykset ja muut yhdistykset, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään.

#### 4.2.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Erillisliite 1

- 1.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
- 1.2 Osayleiskaavaprosessin vaiheet.

#### 4.2.3 Viranomaisyhteistyö

MRL:n 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu pidettiin 22.1.2003.

Rakennuslain mukaiset neuvottelut ennen kaupunginvaltuuston periaatepäätöstä 20.6.2001:

20.12.1995

1. virallinen yleiskaavaneuvottelu Raahen pohjoisten mannerrantojen ja saariston osayleiskaavoista/tavoitekeskustelu.



13.11.1997

Neuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksessa pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavan laatimisesta.

19.2.1998

Neuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksessa pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavan laatimisesta.

### **4.3 Osayleiskaavan tavoitteet**

Mannerrantojen osayleiskaavan päätavoitteena on ratkaista erityyppisten maankäyttotarpeiden kuten yleisen virkistyskäytön, matkailun, loma-asumisen ja uusien asuntoalueiden sijoittuminen ja yhteensovittaminen, Lisäksi tavoitteena on kahden erityyppisen alueen; mannerrantojen ja Softpolis -kaupunginosan välisen maankäytöllisen synergian muodostaminen, vaikka alueiden suunnittelu tapahtuu erillisinä aluekokonaisuuksina. Softpolis -kaupunginosa rajautuu välittömästi mannerrantojen alueeseen, joten nyt osayleiskaavoitettavan Kaupunginlahden ranta-alueen ja sitä ympäröivien virkistys- ja asuntoalueiden kytkeytyminen Softpolis -kaupunginosaan tulee olemaan merkittävässä asemassa.

#### **4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

##### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden antamat lähtökohdat

Suunnittelualueen sijainti Perämerenkaaren vyöhykkeellä välittömästi Natura-verkostoon kuuluvan luonnonsuojelualueen tuntumassa on otettu huomioon osayleiskaavan matkailu-, virkistys- ja loma-asumisen alueiden muodostamisessa. Meri-Raaha -matkailu- ja virkistysaluekokonaisuus käsittää myös suunnittelualueen, mikä puolestaan on otettu huomioon mm. Kaupunginlahden palveluvarustuksen kehittämisessä. Rannikkoalueen hienovarainen kehittäminen takaa alueen maankohoamisrannikon luonnonympäristön säilymisen.

Maakuntakaava ja seutukaava

Osayleiskaavan maankäyttöratkaisu tukee Raahen aluekeskuksen kehittämistä tulevien matkailu- ja virkistyspalveluiden osalta. Vastaavasti asuntorakentamisen laajentaminen välittömästi nykyisen kaupunkirakenteen jatkoksi tukee eheytyvän ja tarkoituksenmukaisen yhdyskuntarakenteen muodostamista.

Osayleiskaava toteuttaa seutukaavassa esitettyjä maankäyttöratkaisua suunnittelualueen länsipuolisen Kaupunginlahden alueen osalta. Suunnittelualueen itäosa ei toteudu kokonaisuudessaan seutukaavan mukaisena lähivirkistysalueena vaan aluetta kehitetään myös loma-asunto- ja asuntoalueena.

Yleiskaava

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääasiassa retkeily- ja ulkoilualueeksi. Mannerrantojen osayleiskaava tulee suunnittelualueen osalta tarkistamaan yleiskaavan.

Yleiskaavan maankäyttöratkaisusta poiketen osayleiskaava tulee mahdollistamaan paitsi nykyisen virkistyskäytön tehostamisen ja kehittämisen myös alueen nykyisen loma-asutuksen pääpiirteisen säilymisen sekä alueen merellisten asuntoalueiden ja Kaupunginlahden palveluvarustuksen toteuttamisen.

Yleiskaavan maankäyttötavoite säilyttää suunnittelualue rakentamattomana virkistysalueena perustui ylimitoitettuihin väestöennusteisiin, joiden pohjalta alue olisi toiminut puhtaasti virkistyskäytössä ja palvellut noin 30.000 - 35.000 asukkaan kaupunkipuistona.

Asemakaavat

Alueella voimassa olevia ja siihen rajoittuvia asemakaavoja joudutaan osittain tarkistamaan osayleiskaavan maankäytön mukaisiksi. Lisäksi Kaupunginlahden matkailupalveluiden ja asuntoalueiden suunnittelu edellyttää asemakaavojen laadintaa.

### **4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentaminen**

#### **4.3.2.1 Osallisten tavoitteet**

##### **Vuonna 1991**

Vuonna 1991 mannerrantojen ensimmäisen rakennusasetuksen 154 §:n mukaisen laatimisvaiheen kuulemisen aikana annettujen kannanottojen pohjalta kaavan laadinta keskeytyi tavoitteiden tarkistamista ja erillisselvityksiä varten. Kannanottojen esittäjät olivat pääasiallisesti loma-asuntopalstojen vuokramiehiä, jotka edellyttivät loma-asutuksen säilymistä suunnittelualueella.

##### **Vuonna 1998**

Osallisten samansuuntaiset tavoitteet tulivat esille myös vuonna 1998 osayleiskaavaluonnoksen toisen laatimisvaiheen kuulemisen aikana 9.3.-20.3.1998. Osayleiskaavaluonnoksesta jätettiin tällöin 195 kannanottoa nimilistat mukaan lukien. Loma-asuntojen vuokramiesten tasapuolinen kohtelu ei ollut toteutunut, koska Pitkänkärin alueen vuokramiehille kaupunginvaltuusto oli myöntänyt ns. optio-oikeuden omakotitalotonttiin toisin kuin Ruottalonlahden ja Kylmänniemien alueiden vuokramiehille.

Osayleiskaavaluonnos perustui kaupunginvaltuuston 16.4.1997 tekemään päätökseen mannerrantojen maankäytön tavoitteista. Asuntoaluevaraukset oli keskitetty Pitkänkariin, Kylmänniemelle ja Ruottalonlahden pohjukkaan.

Kannanottojen pohjalta tarkistettiin osayleiskaavan tavoitteita vuonna 2001.

##### **Vuonna 2001**

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana osallisten mielipiteet keskittyivät edelleen mm. loma-asumiseen ja sen säilymiseen. Kylmänniemien asuntoalueen ja loma-asuntoalueen väliin edellytettiin riittävän suojapuuston jättämistä. Lunastettavaksi esitettyjen loma-asuntopalstojen vuokramiehet edellyttivät tietoa tarkasta lunastusajankohdasta sekä lunastettavien rakennusten teknisestä arvosta. Lisäksi loma-asumisen talviasuttavuus sekä rakennusoikeudet kiinnostivat osallisia. Vastaavasti joitakin loma-asuntopalstojen rajausten tarkistuksia pyydettiin.

Mielipiteet on otettu suurimmalta osaltaan huomioon osayleiskaavan laadinnassa lukuunottamatta mielipiteitä, joissa lunastettavaksi esitetyt palstat edellytettiin säilytettäväksi loma-asuntokäytössä aina vuoden 2015 jälkeenkin.

Erillisliite 1

1.1 Osayleiskaavaprosessin vaiheet.

Osallisten tavoitteet/ vastinekooste selostuksen erillisliitteenä 6.

#### **4.3.2.2 Osayleiskaavan laadulliset tavoitteet**

Raahen kaupungin luottamuselinten ja osallisten tavoitteet ovat yhdentyneet kaupunginvaltuuston 21.6.2001 periaatepäätöksen jälkeen.

Yhteiset laadulliset tavoitteet ovat seuraavat:

- Korkeatasoinen, monipuolinen virkistys-, retkeily- ja matkailupalvelualue Kaupunginlahden ranta-alueelle
- Virkistysalueiden säilyminen ja niiden kehittäminen mm. ulkoilureittiverkostojen rakentamisen myötä, mikä edesauttaa luonnonympäristön bioversiteetin ja suojapuuston säilymistä Metsä-Raaha -suunnitelman mukaisin metsänhoidollisin toimenpitein.
- Nykyisen olemassa olevan loma-asutuksen säilyminen suurimmalta osaltaan ja sen ympärivuotinen käyttömahdollisuus.
- Merellisten asuntoalueiden rakentaminen turvaamaan kaupungin monipuolista ja vetovoimaista tonttitarjontaa.
- Softpolis-alueen nivoutuminen saumattomasti nyt kaavoitettavaan suunnittelualueeseen sekä virkistysalueiden että palveluiden osalta. Asuntoalueiden optimaalinen sijoitus jo Softpolis-alueen asemakaavoitettujen asuntoalueiden nauhamaiseksi jatkeeksi.

#### **4.4 Osayleiskaavaratkaisun vaihtoehdot**

Vuonna 1995 tutkittiin vaihtoehtoisia maankäyttöluonnoksia, joiden pohjalta kaupunginvaltuusto 16.4.1997 valitsi kaavaluonnoksen laatimisen pohjaksi soveltuvan ratkaisun. Vaihtoehdot painottuivat merellisten asuntoalueiden erityyppisiin sijoitusvaihtoehtoihin.

Maankäyttövaihtoehdot on esitetty selostuksen erillisliitteessä 2.

Maankäyttövaihtoehdoissa tutkittiin pääasiallisesti asuntoalueiden laajuutta ja niiden sijoittumista nykyiseen kaupunkirakenteen ja suunnittelualueen loma-asutukseen nähden. Painopiste valinnassa oli nykyisen loma-asumisen säilyttämisessä, mikä aiheutti asuntoalueiden pienentymisen ja niiden sijoittamisen alueille, joilta ei ole suoraa yhteyttä mereen. Ainoastaan Ruottalonlahden pohjukan alue avautuu suoraan rakentamattomaan ranta-alueeseen. Tosin alueen käyttöönotto edellyttää mittavat maastonsiirrot ja -muotoilut ennen alueen rakentamista. Alue voidaan tosin myös toteuttaa siten, ettei maansiirtotöitä tarvitse suorittaa, mikäli alava ranta-alue jätetään puistovyöhykkeeksi ja rakentaminen kohdennetaan riittävän korkeusaseman omaavalle alueelle.

## **Osayleiskaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Osayleiskaavaratkaisu perustuu uusien maankäyttövarausten osoittamisen osalta hyvin pitkälti osallisten mielipiteisiin ja kannanottoihin sekä luottamuselinten päätöksiin säilyttää nykyinen loma-asutus. Ainoastaan Pitkänkarin alue tulee ratkaistavaksi erilliskysymyksenä tämän osayleiskaavan valmistuttua. Alueen tuleva maankäyttö voidaan ratkaista asemakaavan laadinnan avulla.

Nykyisen loma-asutuksen säilyminen ja uudisrakentamismahdollisuuksien osoittaminen antaa edellytykset ympärivuotiseen vapaa-ajan käyttöön tarkoitettujen lomarakennusten rakentamiselle kaupungin arvokkaille ranta-alueille. Vuokramiesten epävarmuus vuokrapalstojensa loma-asutokäytön jatkuvuudesta tulee poistumaan ja alueiden uudisrakentamista tulee näin ollen kehittää nykypäivän vaatimustason mukaiseksi.

Koska loma-asuntoalueet kattavat pääosan suunnittelualueen rantavyöhykkeestä asuntoalueet on esitetty Iiläistentien pohjoispuolelle ja Kylmäniemen länsiosaan. Asuntoalueet liittyvät hyvin nykyiseen kaupunkirakenteeseen ja sijoittuvat virkistysalueiden välittömään läheisyyteen. Kaavaratkaisussa painottuva loma-asutus ei mahdollistanut muita asuntoalueiden sijoitusvaihtoehtoja, jotka olisivat fyysisesti merellisiä.

Kaupunginlahden ranta-alueiden kehittämistavoite on säilynyt kaavoitustyön eri vaiheissa ja alueen palveluvarustuksen rakentaminen sekä yleisen virkistyskäytön että matkailun tarpeisiin on kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti perusteltua. Kaupunkimaisen, rakennetun rantavyöhykkeen muodostaminen ei ole myöskään ristiriidassa alueen luontoarvojen kanssa, sillä em. rantavyöhyke on esitetty luontoselvityksessä rakentamiseen hyvin soveltuvana alueena.

Virkistysalueiden toteuttaminen perustuu nykyisen maankäytön ja luontoarvojen huomioon ottamiseen. Uudet asuntoalueet on esitetty siten, etteivät suunnittelualueen merkittävät luontotyytit tuhoudu. Kaikki inventoidut metsälain mukaiset luontotyytit säilyvät rakentamattomiksi osoitetuilla virkistysalueilla. Myös ympäristöarvoiltaan paikallisesti merkittävä Holminkangas säilyy virkistyskäytössä.



Holminkangas.

Kuva Päivi Latvalehto/Ympäristötaito Oy



## 5 OSAYLEISKAAVAN MAANKÄYTTÖ

### 5.1 Aluevaraukset

#### 5.1.1 Asuntoalueet

Ympärivuotista asumista ei osayleiskaava-alueella ole vaan alue on perinteisesti ollut loma- ja virkistyskäytössä. Uusien asuntoalueiden luonne onkin pyrittävä sopeuttamaan yhteen alueen runsaan loma-asutuksen kanssa.

Osayleiskaavassa esitetyille kahdelle asuntoalueelle Iiläistentien pohjoispuoliselle alueelle ja Kylmällemiemelle voidaan sijoittaa yhteensä noin 60 - 70 asuntoa eli noin 145 asukasta. Tämä vastaa vajaan kahden vuoden asuntorakentamisen tarvetta Raahen kaupungissa.

#### **Iiläistentien pohjoispuolinen alue**

Alue on osoitettu asuinpientalojen alueena AP-1, jonne voidaan rakentaa erillispientaloja ja/tai rivitaloja sekä muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Alueen kerrosluku tulee olemaan I-II ja alueen toteuttaminen edellyttää asemakaavan laadintaa.

Alueen sijainti välittömästi Softpolis -alueen tuntumassa antaa hyvät mahdollisuudet toteuttaa alue nykyaikaisen arkkitehtuuri-ilmaisun keinoin. Alueen yleisilme tulisi näin liittyä moderniin korkean teknologian ydinkeskustaan.

Asuntoalueen asemakaavoittamisen yhteydessä tulee punnittavaksi suuntautuuko rakentamisen painopiste erillispientaloihin vai rivitalotuotantoon. Mikäli alue toteutuu rivitalovaltaisena mahtuu sinne noin 45-50 asuntoa ja noin 100 asukasta. Kunnallisteknisen kustannukset tulisivat olemaan n. 1500 euroa/ asukas. Alueen koko on noin 3,2 ha.





## Kylmäniemi

Kylmäniemen asuntoalue on osoitettu erillispientalojen alueena AO-1, joka muodostaa suoran jatkeen Iivarinpellon uudelle omakotialueelle ja liittyy kiinteästi pohjoisiin asuntoalueisiin. Alueelle voidaan asemakaavoittaa n. 20 omakotitaloa riippuen tehokkuudesta, mikä tarkoittaa n. 45 asukasta. Loma-asunto- ja asuntoalueen väliin tulee jäämään riittävä suojapuustovyöhyke. Kunnallistekniset kustannukset tulisivat olemaan n. 1700 euroa/asukas. Alueen koko on noin 3,9 ha.

### 5.1.2 Yleisten rakennusten alueet

Brain Centerin ja ammattikorkeakoulun länsipuolinen valtion omistuksessa oleva alue on esitetty yleisten rakennusten alueena, joka mahdollistaa nykyisen toiminnan vaatiman laajenemisalueen. Kaavamerkinnän yhteydessä ei ole käytetty tarkkaa indeksi- ja yksilöityä kaavamerkintää syystä, ettei tällä hetkellä ole vielä mahdollista arvioida tulevan yleisen alueen yksityiskohtaista käyttötarkoitusta. Alueen asemakaavoittaminen voi tapahtua alueen eteläpuolisen asuntoalueen asemakaavan laadinnan yhteydessä.

Maafantin pohjoisosaan on osoitettu kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten alue YY-1, jonne voidaan sijoittaa kesäteatteritoimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia sekä kesäteatteritoimintaa tukevia huvi- ja viihdetoimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Alueen koko on noin 7 000 m<sup>2</sup>.

Kesäteatteritoiminnan tarvitsemat autopaikoitusalueet ovat suunniteltu toteutettaviksi Ulkofantin pysäköintisaarekkeiden ja Maafantin pysäköintialueen lisäksi Kaupunginlahden mantereen puolelle, josta kevyt liikenne ohjautuu teatterialueelle rakennettavaa siltayhteyttä myöten.

Maafantin eteläosan yleisten rakennusten alue on pitkän tähtäimen aluevaraus, jonne voidaan sijoittaa esimerkiksi merenkulku- ja veneilyhistoriaa palveleva museorakennus tai muu vastaava alueen käyttöä tukeva yleinen rakennus.

Koska tulevat hankkeet ja toimintojen tilantarve ei ole tällä hetkellä vielä yksilöitynyt, ei kaavassa ole osoitettu maksimikerroslukuja eikä tehokkuuslukuja. Nämä seikat tutkitaan myöhemmin tapauskohtaisesti laatimalla alueille asemakaavat.

Kylmäniemen uimaranta-alueen länsipuolinen seurakunnan "kesäkoti" on osoitettu seurakunnan toimintaa palvelevien rakennusten alueeksi YK-1. Tontin enimmäistehokkuus on  $e=0.15$  ja kerrosluku I-II. Tontin uudisrakennushankkeet eivät edellytä asemakaavan laadintaa.

### 5.1.3 Loma- ja matkailualueet

#### 5.1.3.1 Loma-asuntoalueet

Kaupunginvaltuuston 20.6.2001 periaatepäätöksen mukaisesti nykyinen loma-asutus on esitetty pääasiallisesti säilytettäväksi ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettuina loma-asuntoalueina, joiden kaavamerkintä RA on seuraava:

**"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 viemärointia 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.**

**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.**

Loma-asuntoalueet on osoitettu eri indeksimerkinnöin niiden käyttötarkoituksen, nykyisen rakennuskannan ja/tai tontin korkeusaseman ja/ tai koon pohjalta seuraavasti:

#### **RA-1**

- yksityiset vuokramiehet
- tontin koko  $\geq 1000 \text{ m}^2$
- tontin tai sen riittävän suuren osan korkeustaso  $\geq \text{N60} + 1.40$

#### **Kaavamerkintä:**

**Loma-asuntotonteille saa rakentaa loma-asunnon ja kaksi muuta rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään  $120 \text{ k-m}^2$ , josta loma-asunnon osuus enintään  $80 \text{ k-m}^2$ .**

**Jos sauna sijoitetaan samaan rakennukseen kuin loma-asunto, niin loma-asunnon kerrosala saa olla enintään  $100 \text{ k-m}^2$ .**

#### **RA-2**

- yksityiset vuokramiehet
- tontin koko  $< 1000 \text{ m}^2$
- tontin tai sen riittävän suuren osan korkeustaso  $\geq \text{N60} + 1.40$

#### **Kaavamerkintä:**

**Loma-asuntotontille saa rakentaa loma-asunnon ja kaksi muuta rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään  $80 \text{ k-m}^2$ , josta loma-asunnon osuus enintään  $50 \text{ k-m}^2$ .**

**Jos sauna sijoitetaan samaan rakennukseen kuin loma-asunto, niin loma-asunnon kerrosala saa olla enintään  $65 \text{ k-m}^2$ .**

**RA-3**

- yksityiset vuokramiehet
- tontin koko  $\geq 4000 \text{ m}^2$
- tontin tai sen riittävän suuren osan korkeustaso  $\geq N60 + 1.40$
- tontilla sijaitsee kulttuurihistoriallisesti ja/tai rakennustaiteellisesti arvokas rakennus ja/tai rakennusten muodostama s-miljöökohde

**Kaavamerkintä:**

**Loma-asuntotontille saa rakentaa toisen enintään  $100 \text{ k-m}^2$ :n suuruisen loma-asunnon ja kolme muuta rakennusta, mikäli nykyinen kulttuurihistoriallisesti ja/tai rakennustaiteellisesti arvokas loma-asunto säilytetään. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään  $300 \text{ k-m}^2$ , josta loma-asunnon tai -asuntojen osuus enintään  $250 \text{ k-m}^2$ .**

**RA-4**

- yksityiset vuokramiehet -> yritykset, yhteisöt
- RA-4 -kaavamerkinnän mukaisten loma-asuntotonttien vuokrasopimukseen tulee liittää ehto, jonka mukaisesti nykyistä tonttia ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää alkuperäisen vuokramiehen jälkeen muuhun kuin yritysten, yhteisöjen ja/tai yhdistysten järjestötarpeisiin ja virkistystoimintaan.
- tontin tai sen riittävän suuren osan korkeustaso  $> N60 + 1.40$
- Takarannalle on esitetty lisäksi yhteensä 6 uutta loma-asuntotonttia, jotka on tarkoitettu RA-4 -kaavamerkinnän mukaiseen käyttöön

**Kaavamerkintä:**

**Loma-asuntotontille saa rakentaa yritysten ja yhteisöjen käyttöön loma-asuntoja ja niitä palvelevia sauna- ja talousrakennuksia.  
Tontin enimmäistehokkuus  $e=0.15$ .**

**RA-5**

- yritykset/yhteisöt/järjestöt vuokramiehinä
- tontin koko  $\geq 3000 \text{ m}^2$
- tontin tai sen riittävän suuren osan korkeusasema  $\geq N60 + 1.40$
- tontilla sijaitsee kulttuurihistoriallisesti ja/tai rakennustaiteellisesti arvokas rakennus ja/tai rakennusten muodostama s-miljöökohde

**Kaavamerkintä:**

**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**

- yksityiset vuokramiehet
- tontin koko ~1000 m<sup>2</sup>
- tavoitteena kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti säilyttää nykyinen loma-asutus edelleen olemassa olevassa käytössä ja mahdollistaa uudisrakentaminen

**Kaavamerkintä:**

**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 pilariperustuksille ja/tai maanpinnan pengerrys saa olla enintään 1 m. Pilariperustus tulee verhota siten, että se soveltuu ympäristöönsä ja pengerrys on muotoiltava nykyisen maanpinnan muotoihin sopivaksi sekä ympäristöön soveltuvaksi.**

**Loma-asuntotontille saa rakentaa loma-asunnon ja kaksi muuta rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 k-m<sup>2</sup>, josta loma-asunnon osuus enintään 50 k-m<sup>2</sup>.**

**Jos sauna sijoitetaan samaan rakennukseen kuin loma-asunto, niin loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 65 k-m<sup>2</sup>.**

**RA-7**

- yksityiset vuokramiehet
- pito-oikeudet muutetaan pienehköiksi loma-asuntoteiksi

**Kaavamerkintä:**

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

**Rakennusten suurin sallittu harjakorkeus maanpinnasta on 4,0 m.**

Loma-asuntotontit muodostetaan laaditun Iiläisten käyttösuunnitelman pohjalta, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 26.1.1998.



Kalamajoja Iiläisissä

## Erillisliite 2

2.11 Iiläisten kalamaja-alueen muuttaminen loma-asuntoalueeksi, käyttösuunnitelma, KH 26.1.1998.

### 5.1.3.2 Rakennustapa

Koska loma-asuntoalueet sijaitsevat kiinteästi nykyisen kaupunkirakenteen jatkona, tulee niiden rakentamistapaan uudisrakennushankkeiden ja peruskorjausten yhteydessä kiinnittää erityistä huomioita.

Alueet tulisivat toteuttaa esimerkiksi nykyaikaisina puurakennuskohteina ja välttää etenkin hirsirakentamista, mikä soveltuu parhaiten erillisiin lomakyläin ja niitä vastaaviin kohteisiin. Alueiden luonne tulee muuttamaan niiden ympärivuotisen käyttömahdollisuuden myötä, joten ne lähestyvät pitkälti kaupunkimaista, merellistä rakentamista. Etenkin Kylmäniemen ja Ruottalon loma-asuntoalueet sijaitsevat tulevien asuntoalueiden läheisyydessä, joten niiden rakentamistapa tulee sopeuttaa asuntoalueisiin, jotta rakennetun ympäristön arkkitehtuuri tulisi olemaan sekä muotokieleltään yhtenäistä että maisemallisesti alueelle soveltuvaa.

Kerrosluvut tulee sovittaa ympäristöönsä siten, että välittömästi ranta-alueella maksimikerrosluku on I ½. Yhdistysten ja yhteisöjen alueella voidaan kerroslukua nostaa siten, että sallitaan kaksikerroksisten loma- ja vapaa-ajan asuntojen uudisrakentaminen.

### 5.1.3.3 Matkailualueet

Kaupunginlahden uimarannan läheisyyteen on varattu noin 8 hehtaarin kokoinen matkailua palvelevien rakennusten alue RM-1, joka luonnonolosuhteiltaan ja sijainniltaan Terässataman, uimarannan ja Vanhan Raahen tuntumassa soveltuu erinomaisesti matkailuun. Alueelle on mahdollista sijoittaa mm. huoltorakennus,

kahdeksan korkeatasoista ympärivuoden asuttavaa vuokrattavaa loma-asuntoa sekä noin 40 asuntovaunupaikkaa.

Alueen toteuttaminen edellyttää asemakaavan laadintaa. Asemakaavoituksen pohjana voi toimia jo laadittu Kaupunginlahden ranta-alueiden yleissuunnitelma, jota on tarkennettu Kirsikka Antikaisen Oulun yliopiston arkkitehtuurin osastolle tehdyssä opinnäytteessä "Raahen matkailupalvelujen alue". Alueen rakennusoikeus on yhteensä 1200 k-m<sup>2</sup>.

#### **5.1.4 Virkistysalueet**

##### **5.1.4.1 Lähivirkistysalueet**

Osayleiskaavassa on esitetty laajat lähivirkistysalueiksi jäävät aluekokonaisuudet, jotka palvelevat paitsi loma-asukkaiden myös lähialueiden asukkaiden vapaa-ajan ulkoilu- ja retkeilyalueina. Suurin osa lähivirkistysalueista säilyy luonnontilaisina. Ainoastaan Kaupunginlahden ranta-aluetta tullaan kehittämään kaupunki- ja puistomaisema alueena. Virkistysalueiden kokonaispinta-ala on liki 100 ha.

Lähivirkistysalueet toimivat virkistyskäytön lisäksi laajana suojapuustovyöhykkeenä, jolla on merkittävä vaikutus Raahen ilmasto-olosuhteissa. Alueiden metsälain mukaiset luontotyypit säilytetään samoin kuin uhanalaisten kasvilajien esiintymäalueet. Metsäalueiden hoito tulee tapahtua hyvin hienovaraisesti Metsä-Raahen -suunnitelman pohjalta.

Kaupunginlahden ranta-alueen tuleva kehittäminen on otettu huomioon osoittamalla VL-2 indeksimerkinnällä aluevaraus, jonne voidaan rakentaa virkistys-, ulkoilu- ja uimarantakäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia sekä sijoittaa niiden tarvitsemat paikoitusalueet. Alue käsittää myös nykyisen uimaranta-alueen. Alueen rakennusoikeus on yhteensä 800 k-m<sup>2</sup>.

Iloinnantien nykyistä hyvinkin suoraviivasta tielinjausta tulee elävöittää tien päätepisteen osalta ja avata alueelta suora näkymä merelle. Muutoin lähivirkistysalueilla säilyy luonnontilaisina rantaan johtavat viherkäytävät sekä rakentumattomat rantavyöhykkeet.

##### **5.1.4.2 Uimaranta-alueet**

Osayleiskaava-alueelle on osoitettu kolme erityyppistä uimaranta-aluetta, joista tärkein on Kaupunginlahden uimaranta. Sen kehittämisedellytykset palveluvarustuksen osalta on otettu huomioon sen yhteydessä olevan lähivirkistysalueen VL-2 tulevan rakentumisen myötä. Varsinaisen uintitoiminnan monipuolistamiseksi on osoitettu meriverialtaan rakentaminen nykyisen uimarannan eteläpuoliselle alueelle. Ranta-alueen kehittämisen mahdollistava maankäyttöratkaisu perustuu suoraan Kaupunginlahden ranta-alueiden yleissuunnitelmaan.

Kylmänniemen uimaranta-aluetta tulee kehittää Kaupunginlahden uimarannan ohella pohjoisten asuntoalueiden lähiuimarantana, jonka käyttöaste tulee lisääntymään jo rakentuvan Iivarinpellon omakotialueen ja Kylmänniemen tulevan asuntoalueen myötä. Alueelle voidaan rakentaa tarvittaessa lisää sen toimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia ja paikoitusalueita. Alue on osoitettu kaavamerkinnällä VV-1 rakennettuna uimaranta-alueena.





Takarannan olemassa oleva pienehkö poukama on palvelut luonnontilaisena uimapaikkana, jonka luonteisena aluetta on tarkoituksenmukaista kehittää. Toiminnan jatkuminen edellyttää ranta-alueen ruoppauksen ja siistimisen sekä hiekkamassan sijoittamisen aivan rannan tuntumaan. Muutoin alueen ympäristö säilytetään. Alue on esitetty kaavamerkinnällä VV-2 luonnontilaisena uimaranta-alueena.

### **5.1.5 Liikennealueet**

#### **5.1.5.1 Kanava-alueet**

Kauneuskanavan pohjoisosa on osoitettu kanava-alueena LK. Kauneuskanava muodostaa selkeän rajauksen mannerrantojen ja Softpolis -kaupunginosan muodostamalle aluekokonaisuudelle.

#### **5.1.5.2 Venesatamat/venevalkamat**

Suunnittelualueen suurin venesatama, Terässatama, joka sijoittuu Maa- ja Ulkofantin väliselle alueelle, on osoitettu venesatamana LV-1 -kaava-merkinnällä, joka mahdollistaa satama-alueen tulevat rakentamishankkeet. Alueelle voidaan sijoittaa sataman toiminnan edellyttämät toimisto-, huolto- ja varastotilat. Toimisto- ja varastorakennus sijoitetaan sataman pohjoisosaan Maafantin puolelle, jonne rakennetaan myös erillinen huoltorakennus polttoaineen jakelupisteineen. Rakennusoikeus on yhteensä 1500 k-m<sup>2</sup>. Satama-altaan mitoitus mahdollistaa nykyisten 100 venepaikan lisäämisen maksimissaan noin 100 uudella paikalla. Mikäli lisäpaikat toteutetaan erityyppisille esim. monirunkoveneille, lisäys tulisi olemaan noin 50 venepaikkaa.



Terässatama

Hakotaurin venesataman rakentaminen perustui kaavoitusosaston laatimaan suunnitelmaan, jonka pohjalta aluetta tullaan kehittämään myös verkkovajojen rakentamisalueena. Verkkovajat tulisivat korvaamaan vähitellen poistuvia Kylmäniemenlahden venesataman verkkovajoja. Venesatama-alue on osoitettu kaavamerkinnällä LV-2, joka mahdollistaa venesataman toiminnan vaatimien huolto- ja varastotilojen sekä verkkovajojen rakentamisen, rakennusoikeus yhteensä 500 k-m<sup>2</sup>. Venepaikkoja yhteensä 78 kpl.

Pitkänkarin ja Iiläisten väliselle alueelle on osoitettu aluevaraus LV-3 yhteiskäyttöistä venesatamaa varten. Toteutuessaan satama palvelee sekä Iiläisten loma-asukkaita ja Pitkänkarin tulevan maankäyttöratkaisun mukaista tarvetta. Venesataman mitoitus tulee määräytymään Pitkänkarin kaavoituksen yhteydessä.

Takarannan Pormestarinniemen venevalkama on esitetty nykyisen käytön pohjalta kaavamerkinnällä LV-4 venevalkama-alueena, jonne voidaan sijoittaa verkkovajoja. Alueen rakennusoikeus, yhteensä 500 k-m<sup>2</sup>, mahdollistaa tarvittavan pienimuotoisen venevalkaman kehittämisen.

Iilinnan rannan nykyinen venevalkama on esitetty säilytettäväksi nykyisenä venevalkama- ja maihinvetopaikkana kaavamerkinnällä LV-5.

Ulkofantin pohjoisrannalle on esitetty uusi pienveneiden maihinnousupaikka LV-6, joka tulee palvelemaan pieniä soutuveneitä, kanootteja ja kajakkeja.

### 5.1.5.3 Ajoneuvoliikenne ja kevyt liikenne

Nykyiset tieyhteydet on pääsääntöisesti esitetty säilytettäväksi ja kehitettäväksi ajoneuvoliikenteen tarpeisiin. Alueelle johtavat kokoojavyylät Rantakatu ja Palokunnankatu tulevat säilymään jatkossakin pääkokoojina, joiden merkitys tulee kasvamaan (Raahan keskustan osayleiskaava, Liikekeskustan maankäytön ja liikenteen

kehittämissuunnitelma 2002/ Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy ja Esisuunnittelijat Oy). Uusia avattavia tielinjauksia on vältetty, jotta alueen arvokas luonnonympäristö ei vaurioituisi. Kylmäniemen asuntoalueelle osoitettu uusi tieyhteys noudattaa olemassa olevan kevyen liikenteen väylän linjausta. Muutoin asuntoalueiden sisäinen verkko määräytyy asemakaavoitusvaiheessa ja osa tiestöstä tulee muuttumaan kaduiksi.

Suunnittelualueelle on osoitettu tarvittava kevyen liikenteen väylästä ja ohjeelliset ulkoilureitit. Alueella sijaitsevaa polkuverkostoa ei ole kokonaisuudessaan esitetty osayleiskaavassa sen laajuuden vuoksi.

Kaavan eräänä tavoitteena ollut rantareitistöä ei ole osoitettu osayleiskaavassa sen toteuttamisongelmien vuoksi. Koska suurin osa rantavyöhykkeestä on loma-asuntotonttien vuokramiesten käytössä, ovat rannat pirstoutuneet laiturirakennelmin ja venevalkamaruoppauksin. Reitistön rakentaminen tarkoittaisi kaikkien ranta-alueiden rakentamista kaupunkimaiseksi rantapuistokaistaleeksi, jotta kevyt liikenne voisi esteettä tapahtua. Hankkeen kustannukset ovat niin korkeat, ettei sen esittäminen kaavassa ole realistista.

Tärkein kevyen liikenteen yhteystarve, siltayhteys on osoitettu kaavassa. Yhteys tulee mahdollistamaan Kaupunginlahden nykyisen ja tulevan palveluvarustuksen entistä paremman saatavuuden ja sitä myötä sen käyttöasteen nousemisen. Siltayhteys kokoaa Kaupunginlahden ranta-alueet yhtenäiseksi virkistyskokonaisuudeksi, jonka kaupunkikuvallinen ja -rakenteellinen merkitys on huomattava. Sillan rakennesuunnittelu tulee pyrkiä aloittamaan mahdollisimman nopealla aikataululla.

#### **5.1.6 Erityisalueet**

Hakotaurin jätevedenpuhdistamo on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi ET. Hakotaurin venesataman eteläpuolella sijaitsee pumppaamo sekä Kylmäniemen masto ovat myös esitetty yhdyskuntateknisen huollon alueina nykyisen käyttötarkoituksensa pohjalta.

#### **5.1.7 Vesialueet**

Osayleiskaava-alue käsittää mannerrannat siihen liittyvine vesialueineen. Kaavassa on esitetty alueella olevat veneväylät ja/ tai -reitit.

#### **5.1.8 Yhdyskuntatekninen huolto**

Suunnittelualueen yhdyskuntatekninen verkosto on esitetty osayleiskaavan liitteissä.

Uudet asuntoalueet on osoitettu sijaintinsa osalta siten, että ne voidaan helposti liittää nykyiseen verkostoon.

Ympärivuotiseen vapaa-ajan käyttöön tarkoitetuille loma-asuntoalueille tulee laatia välittömästi tämän osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen erillinen kunnallistekninen suunnitelma, jossa tulee ratkaistavaksi mm. lyhyen ja pitkän aikavälin jätevesien käsittelymuodot ja viemärintien rakentamisaikataulu.

## 5.2 Osayleiskaavan vaikutukset

### 5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualan nykyinen luonne tulee muuttumaan uusien asuntoalueiden rakentamisen myötä. Pysyvä asutus tuo alueen virkistysalueille uuden käyttäjäryhmän, jonka tarpeet otetaan huomioon mm. uusien ulkoilureittien rakentamisen ja nykyisten virkistyspalveluiden kaavan mukaisen kehittämisen avulla.

Vastaavasti loma-asuntoalueiden ympärivuotinen käyttö tulee lisäämään virkistysalueiden kehittämisen tarvetta.

Väestön nykyinen loma-asuntojen käyttäjämäärä, joka on noin 400, tulee kaksinkertaistumaan seuraavien 10 vuoden aikana, kun vanhojen loma-asuntojen uudisrakentaminen ympärivuotiseen vapaa-ajan käyttöön soveltuviksi tapahtuu. Alueelle on jo muodostunut ns. tuleva käyttäjäryhmä vuokraoikeuksien siirron myötä, joka on tapahtunut vuokramiesten sukupolvenvaihdoksen kautta. Nämä vuokramiehet ovat halukkaita uudisrakentamaan nimenomaan talviasuttavan loma-asunnon.

Asuntoalueiden rakentaminen tuo suunnittelualueelle noin 145 asukasta. Ensimmäisessä vaiheessa, kun Kylmäniemen asuntoalue rakentuu asukasmäärä on noin 45 ja myöhemmin käyttöönotettava Pitkänkarin alue lisää asukasmäärää noin 100 asukkaalla. Ammattikorkeakoulun ja Brain Centerin laajenemisaue tuo toteutuessaan alueelle työ- ja/tai oppilaspaiikkoja, jotka lisäävät alueen käyttäjämäärää. Koska alueen tuleva käyttötarkoitus ei ole vielä yksilöitynyt ei tässä vaiheessa ole mahdollista vielä osoittaa tarkkaa käyttäjämäärää.

#### Yhdyskuntarakenne

Uudet asuntoalueet jatkavat nykyistä yhdyskuntarakennetta tarkoituksenmukaisella tavalla. Kylmäniemen asuntoalue liittyy paitsi Iivarinpellon asuntoalueeseen, myös pohjoisten asuntoalueiden kokonaisuuteen ja Pitkänkarin asuntoalue puolestaan muodostaa kaupunkirakenteellisesti joustavan jatkeen kanavanrannan pohjoispuoliselle asuntoalueelle ja OAKK:n ja Brain Centerin korttelialueelle. Em. korttelin laajenemisaue Pitkänkarin asuntoalueen pohjoispuolelle on toiminnallisesti ja yhdyskuntarakenteellisesti perusteltu ratkaisu.

Yhdyskuntarakenne tulee muuttumaan myös loma-asuntoalueiden suhteen sen jälkeen kun vanhoja huonokuntoisia loma-asuntoja tullaan korvaamaan uusilla rakennuksilla, jotka talviasuttavina loma-asuntoina lähestyvät rakenteellisesti pientalotyypistä asuntotuotantoa. Alueen yhdyskuntarakenne muuttuu em. alueiden osalta kaupunkimaiseksi rakennetuksi yhdyskuntarakenteeksi, joka tulee muodostamaan yhtenäisen kokonaisuuden Softpolis -kaupunginosan kanssa. Yhteenvetona voidaan todeta, että osayleiskaavan maankäyttötavoitteet, pysyvän loma-asutuksen osoittaminen, Kaupunginlahden ranta-alueiden virkistys- ja matkailupalveluiden kehittäminen sekä uusien asuntoalueiden muodostaminen tukevat nykyistä kaupunkirakennetta. Vuokramiesten epävarmuus olemassa olevan loma-asutuksen pysyvyydestä poistuu, koska kaava tulee virallistamaan suunnittelualueella sijaitsevan loma-asutuksen pääasiallisen säilymisen. Suunnittelualan virkistyskäyttömahdollisuudet tulevat



paranemaan uusien toimintojen myötä ja uudet, merelliset asuntoalueet täydentävät nykyistä kaupunkirakennetta.

### **Kaupunki- ja taajamakuva**

Kaupunki- ja taajamakuva tulee eheytyämään kaavan mukaisen maankäytön toteutumisen myötä. Suunnittelualue ja Softpolis -kaupunginosa tulevat rakentuessaan muodostamaan yhtenäisen kaupunkirakenteen, jonka arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomioita. Alueen rakennusten ulkoarkkitehtuuri tulee toteuttaa siten, että alueen yhtenäinen kaupunkikuva korkean teknologian ja huippuosaamisen kohdealueena korostuu.



### **Työpaikat ja elinkeinoelämä**

Osayleiskaavan mukaisen maankäytön toteuttaminen vaikuttaa positiivisesti Raahen elinkeinoelämään. Matkailupalvelukeskus synnyttää uusia työpaikkoja ja asuntoalueiden rakentaminen tuo paikkakunnalle työtä suoraan ja välillisesti yhteensä noin 200-300 miestyövuotta.

### **Virkistys**

Suunnittelualueen rakennettuun ympäristöön on alueelle jäävillä suurilla ulkoilu- ja virkistysalueilla merkittävä vaikutus. Alueen laajat virkistysalueet ovat Raahelle tärkeitä niin kaupunkikuvallisesti kuin luonnonympäristön ja maisema-arvojen vuoksi. Virkistysalueiden vaikutusalueen voidaan katsoa kattavan koko kaupungin.

### **Liikenne**

Vaikutukset suunnittelualueen liikenneverkkoon ovat positiiviset, koska liikenteen ja kulkuyhteyksien parantamiseen ja nykyisen tiestön tason parantamiseen voidaan kaavaratkaisulla vaikuttaa. Lisäksi alueen liikenneturvallisuus tulee paranemaan, koska nykyiset ongelmat kohdat poistuvat mm. kevyen liikenteen liikenneyhteyksien kehittämisen myötä.

Pääkokoojaväylien Rantakadun ja Palokunnankadun liikennemäärät tulevat kasvamaan samoin kuin suunnittelualueella olevan tiestön. Liikennemäärien lisääntyminen tapahtuu sitä mukaan kun uusia asuntoalueita tullaan rakentamaan ja Kaupunginlahden palveluvarustus lisääntyy. Vastaavasti vähitellen tapahtuva loma-asuntojen uudisrakentaminen lisää liikennemääriä. Liikekeskustan maankäytön ja liikenteen kehittämissuunnitelmassa on otettu huomioon kokoojaväylien mitoituksessa Softpolis-kaupunginosan ja mannerrantojen alueen tulevan maankäytön aiheuttama liikennemäärien kasvu.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Kaava-alueen rakennettu kulttuuriympäristö on esitetty osayleiskaavassa säilytettäväksi. Suurin osa rakennustaiteellisesti ja/tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden huvilarakennusten omistajista onkin tällä hetkellä ehdottomasti säilyttämisen kannalla.

Arvokkaiden rakennusten säilymistä tukee myös niiden kaavamerkintä, jonka mukaisesti loma-asuntotontille voidaan rakentaa toinen uusi lomarakennus, mikäli vanha säilytetään. Näin vältetään suojeltavien kohteiden mahdollisilta epäonnistuneilta laajennuksilta ja uusi lomarakennus voidaan erillisenä kohteena parhaiten sopeuttaa tontin jo rakennettuun ympäristöön.



Uudisrakennettaessa tuleekin ottaa jo suunnitteluvaiheessa huomioon arvokkaiden huvilamiljöötonttien rakennuskanta siten, että tulevat uudisrakennushankkeet sijoittuvat tarkoituksenmukaisesti tonteille eivätkä ulkoarkkitehtuuriltaan riko miljöökokonaisuuksia.

### **Tekninen huolto**

Asuntoalueiden kunnallistekniset ratkaisut ovat tarkoituksenmukaisesti hoidettavissa, koska alueet liittyvät välittömästi jo rakennettuun ympäristöön.



Vastaavasti tuleva loma-asutus edellyttää kunnallisteknisen verkoston rakentamisen, mikä parantaa nykyistä pelkästään sähkö- ja kesävesijohtojen varassa tapahtuvaa alueiden käyttämistä. Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan vesijohtoverkoston rakentaminen ja jätevesien käsittely hoidetaan tontikohtaisesti siten, että jokainen uudisrakennushanke tutkitaan rakennuslupavaiheessa siten, että vuoden 2003 alusta voimaan astuvan jätevesien käsittelyä koskevan asetuksen määräykset tulevat otetuksi huomioon. Kunnallisteknisen verkoston rakentamisen suunnittelu tulee ajankohtaiseksi välittömästi tämän osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen.

### **5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

#### **Maisemarakenne ja maisemakuva**

Maisemarakenteeseen ja maisemakuvaan kohdistuvat vaikutukset ovat suhteellisen vähäisiä, koska suunnittelualueen nykyinen loma-asutus rakennettuine pihapiireineen säilytetään suurimmalta osaltaan ennallaan. Asuntoalueiden sijoittuminen on tutkittu siten, että laajat suoajapuu- ja vyöhykkeet tulevat säilymään eikä alueen luonnonympäristön ja maiseman nykytilanne tule juurikaan muuttumaan uusia asuntoalueita lukuunottamatta. Kaupunginlahden ranta-alueiden virkistys- ja matkailupalvelutoiminnot eivät toteutuessaan tule myöskään oleellisesti vaikuttamaan nykytilanteeseen, koska ranta-alueiden kehittäminen kaupunkimaiseksi rantavyöhykkeeksi on jo osittain toteutettu.

#### **Luonnonolot**

Luontoselvityksen mukaisesti "Suunnittelualue sijaitsee Keski-Pohjanmaan eliömaakunnassa. Alueen metsille leimaa-antavin piirre on meren läheisyys ja rannikon luonteenomainen kasvillisuus. Maankohoamisella onkin merkittävä rooli alueen kasvillisuuden kehittämisessä. Myöskin ilmastolle on ominaista merellisyys, mikä ilmenee mm. siten, että rantojen kasvit aloittavat kasvunsa ja kukintansa verraten myöhään."

"Maankohoamisen ja sukcession myötä avoin kivikkoranta muuttuu vähitellen lehtipuuvalliseksi rantametsäksi ja lopulta tuoreeksi kankaaksi. Raahessa rantakasvillisuuden vyöhykkeisyys on selvää, mutta vyöhykkeet ovat suhteellisen kapeat. Suurin osa rannoista on nk. kivikkorantoja. Useissa kohdissa rantoja on mökkiläisten toimesta muokattu ja kiviä on kasattu pienimuotoisiksi aallonmurtajiksi. Rannan läheisyydessä lehtipuiden osuus on selvästi vallitseva."

Luonnonolot on käsitelty yksityiskohtaisesti liitteenä olevassa luontoselvityksessä ja sen liitekartoissa.

#### **Luonnon monimuotoisuus**

Suunnittelualueen luonnon monimuotoisuuteen ei kaavaratkaisu juurikaan vaikuta. Luontoselvityksen mukaiset arvokkaat ja merkittävät alueet säilyvät rakentumattomina virkistysalueina, samoin kuin metsälain mukaiset luontotyypit.

Vastaavasti uhanalaisten kasvilajien esiintymäalueet tulevat säilymään, sillä alueen tuleva maankäyttö on suunniteltu siten, etteivät esiintymäalueet tule vaarantumaan.

Keven liikenteen ja ulkoiluverkoston kehittämisellä ja olemassa olevien väylien parantamisella voidaan ohjata liikkuminen sille tarkoitetulle väylästölle, mikä edesauttaa luonnonympäristön monimuotoisuuden säilymistä.

Myös metsänhoidolliset toimenpiteet tulee suorittaa hyvin suunnitelmallisesti, sillä suojametsien paikoin hyvinkin vanha puusto toimii elinympäristönä vaateliaillekin lajeille.

### **Pienilmasto**

Koska kysymyksessä on rannikkoalue, on suunnittelualueen joissakin osissa hyvinkin voimakas tuulen vaikutus sekä tuulen voimakkuutta kasvattavia tuulitunneleita, jotka aiheuttavat erityisen kylmiä pienilmastoalueita.

Toisaalta yhtenäinen metsäalue suojaa mereltä puhaltavilta tuuilta ja tarjoaa myös suotuisia pienilmastoalueita. Puuston vaikutus tässäkin suhteessa on hyvin merkittävä.



Suunnittelualueelta laaditussa maisema-analyysissä on esitetty sekä erityisen kylmät että suotuisat pienilmastoalueet ja alueet, joille tuulen vaikutus on suhteellisen voimakas.

### **Luonnonsuojelu**

Osayleiskaava-alueen arvokkaat luontoalueet, metsälain mukaiset luontotyytit ja uhanalaisten kasvilajien esiintymäalueet säilytetään rakentamattomina alueina, joten lajien suojelu turvataan säilyttämällä niiden elinympäristö.

#### **5.2.3 Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualueelle ei kohdistu ilman epäpuhtauksien, melun tai vesien tilan suhteen ympäristöhäiriöitä eikä alueelle esitetty maankäyttö tule aiheuttamaan em. häiriötekijöitä.

Ympäristön häiriötekijöinä voidaan pitää tiettyjä alueella sijaitsevia läjitys- ja/tai vesijättömaa-alueita, jotka on esitetty liitteenä olevassa maisema-analyysissä.

## 6 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

### 6.1 Asuntoalueiden asemakaavoitus

#### Asuntoalueiden asemakaavoitus

- \* Vuoden 2003 aikana vireille tuleva asemakaava
  - Kylmänniemen asuntoalueen asemakaavoitus on mahdollista aloittaa syksyllä 2003 kaupunginvaltuuston hyväksytyä osayleiskaavan
- \* Myöhemmin vireille tulevat asemakaavat (2005-)
  - Iiläistentien pohjoispuolinen alue
  - asemakaava käsittää asuntoalueen lisäksi myös OAKK:n länsipuolisen opetustoiminnan laajenemialueen

### 6.2 Kaupunginlahden matkailupalvelujen alue

Kaupunginlahden matkailupalvelujen alueen asemakaavan laadinta tulee ajankohtaiseksi, mikäli ilmenee Kaupunginlahden palveluvarustukseen, Vanhaan kaupunkiin ja liikekeskustaan tukeutuva matkailua palveleva hanke, jonka sijoittaminen Mikonkarin alueelle ei ole tarkoituksenmukaista.

Merivesialtaan ja Maafantin kevyen liikenteen siltayhteyden rakennesuunnittelu voidaan välittömästi aloittaa osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen.

### 6.3 Loma-asuntoalueet

Pitkänkarin nykyisen loma-asuntoalueen asemakaava

- \* Alueen tuleva maankäyttö voidaan ratkaista asemakaavoituksella, joka ajoittuu vuodelle 2004.

Loma-asuntoalueiden uudisrakennushankkeet

- \* Osayleiskaavaan on otettu mukaan kaavamääräys, jonka mukaisesti tätä osayleiskaavaa voidaan käyttää perusteena myönnettäessä loma-asuntoalueille rakennuslupia. Kaupunki voi myöntää rakennusluvan loma-asuntoalueille, mikäli lupahakemuksen kohde on tämän osayleiskaavan mukainen (maankäyttö- ja rakennuslaki 72 §).
- \* Osayleiskaavan liitteenä ovat rakentamisohjeet loma-asuntoalueiden uudisrakennushankkeiden ohjaamiseksi.

Nykyisten vuokrasopimusten muuttaminen.

- \* Yksityisten vuokramiesten esittämät ja KH/ KV:n hyväksymät loma-asuntotonttien rajojen tarkistamiset/ uusien vuokrasopimusten laatimiset suoritetaan osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen.
- \* Vastaavasti Iiläisten kalamaja-alueen pito-oikeuksien muuttaminen pienehköiksi loma-asuntotonteiksi tapahtuu osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen v.1998 laaditun käyttösuunnitelman pohjalta ja aiemmat vuokrasopimukset muutetaan loma-asuntotonttisopimuksiksi.

## 6.4 Yleisten rakennusten alueet

- \* Maafanttiin esitetyt yleisten rakennusten alueet edellyttävät yksityiskohtaisten asemakaavojen laadintaa, joiden yhteydessä tutkitaan toimintojen tilantarve ja rakennusoikeudet.



## 6.5 Kunnallistekniikka

- \* Asuntoalueiden, yleisten rakennusten alueiden ja Kaupunginlahden matkailupalvelujen alueen asemakaavoituksen yhteydessä suoritetaan alueiden kunnallistekninen suunnittelu. Ajoitus tapahtuu asemakaavoitusohjelman mukaisesti.
- \* Loma-asuntoalueiden kunnallistekninen suunnittelu tulee aloittaa välittömästi osayleiskaavan valmistuttua.



## 7 LOMA-ASUNTOALUEIDEN RAKENTAMISOHJEET

- \* Ohjeisto käsittää mannerrantojen loma-asuntoalueiden suunnittelua ja rakentamista koskevat tavoitteet yhtenäisen ja eheän kaupunkirakenteen muodostamiseksi. Päätaavoitteena on aikaansaada kaupunkimainen ja merellinen ympäristö, jossa alueen luonnonolosuhteet on otettu huomioon.
- \* Rakentajan/suunnittelijan, rakennustarkastajan ja tarvittaessa kaavoittajan väliset neuvottelut suunnittelun luonnosvaiheessa ovat rakennushankkeen joustavan läpiviemisen kannalta tärkeitä. Näin voidaan riittävän aikaisessa vaiheessa neuvotella asioista, jotka mahdollisesti kaipaavat jatkokäsittelyä tai muodostuisivat rakennusluvan myöntämisen esteeksi. Neuvottelut antavat myös mahdollisuuden tulkita rakentamishojeita tapauskohtaisesti ja joustavasti.





## 7.1 Loma-asuntotontit

- \* Osayleiskaavassa esitetyt, Raahen kaupungin vuokraamat loma-asuntotontit tulee säilyttää mahdollisimman pitkälti luonnontilaisina. Pihapiiri tulee muodostaa siten, että vältetään tarpeetonta puuston kaatamista ja olemassa olevan kasvillisuuden poistamista. Etenkin tontin rantavyöhykkeeseen rajoittuva osa tulee säilyttää rakentamattomana ja rakennusten sijainti tontilla tulee tukea rantavyöhykkeen puuston ja kasvillisuuden elinolosuhteiden jatkuvuutta. Tontit tulee uudisrakentaa siten, että rakennukset eivät näy hallitsevasti kaukomaisemassa mereltä käsin.
- \* Loma-asuntotonttien nykyistä maanpinnan korkeusasemaa ei saa oleellisesti muuttaa täyttöjen ja/tai leikkausten avulla. Ainoastaan RA-6 -kaavamerkinnän mukaisilla tonteilla sallitaan maanpinnan pengertäminen, jotta uudisrakentamisen edellyttämä N60 +2.10 korkeustaso saavutetaan. Tällöinkin täyttöjen ja pengerrysten tulee olla maisemaan soveltuvia ja liittyä nykyiseen luonnonympäristöön sitä rikkomatta.
- \* Ajoneuvoliittymä tontille tulee olla mahdollisimman kapea. Tontin osalla, joka toimii autopaikka-alueena voidaan käyttää sora- ja kivituhkapintoja.
- \* Tontin ja vesialueen välinen rantavyöhyke tulee ehdottomasta säilyttää luonnontilaisena virkistysalueena, jonka maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa (toimenpiderajoitus maankäyttö- ja rakennuslaki 43.2 §). Rannan suuntaista yleistä kulkuyhteyttä ei saa katkaista esimerkiksi laiturirakennelmin.

## 7.2 Rakennusten sijoitus

- \* Loma-asuntorakennus, sauna ja talousrakennukset tulee sijoittaa tontille siten, että olemassa olevaa luonnonympäristöä säilytetään mahdollisimman laajalti. Rantavyöhykkeeseen rajoittuvilla tonteilla tulee päärakennus sijoittaa tontin mantereeseen puoleiseen osaan ja sauna sekä talousrakennukset on sijoitettava siten, että tontin rantavyöhyke säilyy maisemarakenteeltaan ehyenä.
- \* Rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennuksen etäisyys tontin rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä ja rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta päärakennuksesta vähintään 10 metriä.
- \* Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennushankkeisiin, jotka sijoittuvat kulttuurihistoriallisesti ja/tai rakennustaiteellisesti merkittävän tai merkittävien rakennusten yhteyteen.

## 7.3 Rakennukset

- \* Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Myös muut materiaalit voivat tulla kysymykseen, mikäli ne soveltuvat loma-asuntoalueiden tulevaan kaupunkimaiseen luonteeseen.
- \* Yksityiseen käyttöön tarkoitetun rakennuksen korkein sallittu kerrosluku on I ½, mikä mahdollistaa tilankäytöllisesti tarvittavan parviratkaisun rakentamisen. Tätä korkeimmat rakennusmassat tulisivat rikkomaan ranta-alueen maisemarakenteen säilymisen.
- \* Yritysten ja yhteisöjen käyttöön tarkoitetun rakennuksen korkein sallittu kerrosluku on II. Yritysten ja yhteisöjen loma-asuntoalueet sijoittuvat luonnonympäristöltään sellaisille alueille, joilla kaksikerroksiset rakennusmassat ovat mahdollisia.
- \* Loma-asuntoalueita ei tule toteuttaa perinteisinä pyöröhirsirakenteisina loma-asuntoina, koska alueiden sijainti välittömästi kaupunkirakenteen jatkona ei anna sille edellytyksiä.

#### 7.4 Istutukset

- \* Tontit on mahdollista aidata pensasaidalla tai -ryhmillä. Mikäli tontille halutaan rakentaa esimerkiksi puurakenteinen aita, on sen sallittu enimmäiskorkeus maanpinnasta 120 cm. Tontin merenpuoleista rajaa ei saa aidata maisemallisista syistä johtuen kuin pensasistutuksin.



#### 7.5 Jätehuolto ja jätevesien käsittely

- \* Jäteastiat tulee sijoittaa katokseen tai niille tulee rakentaa aitaus, joka sijoittuu mahdollisimman lähelle tontin mantereen puoleista ajoneuvoliittymää.
- \* Jätevedet tulee johtaa maaperäimeytykseen tai –suodatukseen eikä niitä saa johtaa suoraan vesistöön. Erikseen merkityillä tonteilla, missä vesikäymälän rakentaminen on sallittu, tulee jätevedet johtaa umpisäiliöön.

**Loma-asuntotonttien rakentamisessa tulee ottaa huomioon näiden rakentamisohjeiden lisäksi osayleiskaavassa esitetyt loma-asuntoalueita koskevat kaavamääräykset ja kaupungin rakennusjärjestyksen määräykset.**

## 8. MITOITUS

A-alueet:	
AO-1	39 000 m <sup>2</sup>
AP-1	32 461 m <sup>2</sup>
yhteensä	71 461 m <sup>2</sup>

Y-alueet:	
Y	32 442 m <sup>2</sup>
YY-1	6 930 m <sup>2</sup>
YK-1	6 092 m <sup>2</sup>
yhteensä	45 464 m <sup>2</sup>

V-alueet yhteensä	~100 000 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

RA-alueet	220 421 m <sup>2</sup>
Uudet RA-alueet	10 185 m <sup>2</sup>

RM-alueet	77 194 m <sup>2</sup>
-----------	-----------------------

LV-alueet yhteensä	111 437 m <sup>2</sup>
--------------------	------------------------

ET-alueet yhteensä	9 978 m <sup>2</sup>
--------------------	----------------------

W-alueet	
W-1	2 381 m <sup>2</sup>
W	938 503 m <sup>2</sup>
yhteensä	940 884 m <sup>2</sup>

## 9. POHJOISTEN MANNERRANTOJEN OSAYLEISKAAVAPROSESSIN VAIHEET

Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavoitustyö oli pysähdyksissä vuoden 1998 jälkeen, koska vuosina 1998-2000 saatettiin pohjoisen saariston osayleiskaava valmiiksi. Mannerrantojen osayleiskaavan laadinta aloitettiin uudelleen vuoden 2001 syksyllä.

- \* Raahen kaupunginvaltuusto teki mannerrantojen ja pohjoisen saariston kaavoituspäätöksen v. 1990.
- \* Mannerrantojen osayleiskaavaluonnos hyväksyttiin ensimmäisen kerran nähtäville kaupunginhallituksen kokouksessa 10.6.1991. Maanomistajien alustavan kuulemisen jälkeen kaavoitustyön painopiste oli Kaupunginlahden erillissuunnitelmien ja merellisten asuntoalueiden vaihtoehtoisten sijoituspaikkatarkastelujen laadinnassa.
- \* Kaupunginhallitus kävi kokouksessaan 4.12.1995 lähete- ja yleiskeskustelun em. erillissuunnitelmien osalta koskien pohjoisten mannerrantojen ja saariston osayleiskaavatöiden jatkamista.
- \* 22.2.1996 järjestettiin suunnitteluseminaari mannerrantojen ja pohjoisen saariston osayleiskaavojen laadinnassa.
- \* Kaupunginhallitus hyväksyi mannerrantojen alustavan osayleiskaavaluonnoksen laatimisvaiheen kuulemista varten nähtäville kokouksessaan 23.2.1998.
- \* Mannerrantojen osayleiskaavaluonnos oli rakennusasetuksen (RakA) 154 §:n mukaisesti laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä 9.3.-20.3.1998, jolloin osayleiskaavaluonnoksesta jätettiin 195 kannanottoa nimelistat mukaan lukien.
- \* Suunnittelukokous mannerrantojen osayleiskaavan ja Softpolis-alueen maankäytön yhteensovittamisesta pidettiin 27.3.2001.
- \* Kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 17.4.2001 osayleiskaavan laatimisvaiheen kuulemisen aikana annettujen kannanottojen vastinekoosteen ja yleiskaava-arkkitehdin esittämät toimenpiteet osayleiskaavaehdotuksen laatimisen pohjaksi siten täydennettynä, että loma-asunto- ja uusien asuntoalueiden yhteensovittaminen palautetaan erillisiasiana kaupunkisuunnittelujaoston valmisteltavaksi ja kaupunginhallituksen ja -valtuuston käsittelyä varten.
- \* Kaupunginvaltuusto päätti 20.6.2001 osayleiskaavan rajauksen ja asuntoalueiden tavoitteiden tarkistamisesta seuraavasti:
- \* Osayleiskaavan rajausta muutettiin siten, että välittömästi Softpolis-kaupunginosaan liittyvät alueet, Raahen aluesairaalan ja terveystalouden sekä Techno-parkin tuotantorakennusten itäpuolinen alue käsittäen myös nykyisen leirintäalueen ja kalasataman rajataan mannerrantojen osayleiskaavan ulkopuolelle. Tämä siitä syystä, että kyseisten alueiden lopullinen maankäyttö määräytyy vireillä olevien

Softpolis-alueeseen liittyvien hankkeiden pohjalta. Vastaavasti Raahen tietokonealan oppilaitoksen (OAKK) eteläpuolinen hotelli- ja matkailupalveluille asemakaavoitettu alue rajataan osayleiskaavan ulkopuolelle. Pitkänkarin nykyisen loma-asutuksen käsittävä alue jätetään osayleiskaavan ulkopuoliseksi selvitysalueeksi, jonka maankäytöstä tullaan päättämään myöhemmin.

- \* Kaupunginvaltuusto päätti lisäksi, että Kylmäniemen merenpuoleinen loma-asutus säilytetään edelleen loma-asuntoalueena ja alueelle suunniteltu pientaloalue sijoitetaan välittömästi Kylmäniemen länsiosaan. Tällöin suurin osa alueesta jää edelleen suojapuustovyöhykkeeksi ja alueen vedenjakajaharjanne säilyy rakentamattomana.
- \* Kaupunginvaltuuston 20.6.2001 linjaamien tavoitteiden tarkistamisen pohjalta osayleiskaavan laadintaa jatkettiin syyskuussa 2001 seuraavasti:
- \* Osayleiskaavoituksen vireilletulosta, kaupunginvaltuuston 20.6.2001 periaatepäätöksestä järjestettävästä avoimesta informaatio- ja kuulemistilaisuudesta, osallisten kuulemista kaavaa valmisteltaessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitettiin kaupungin ilmoitustaululla, Raahelaisessa 5.9.2001, Raahen Seudussa 6.9.2001 ja sekä suunnittelualan maanomistajille, loma-asuntopalstojen ja kalamajojen sekä venevajojen pito-oikeuksien vuokramiehille kirjeitse sekä muille alustavan tarkastelun pohjalta osallisiksi nimetyille (MRL 63 §, MRA 30 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteenä 1.
- \* Informaatio- ja kuulemistilaisuus pidettiin 13.9.2001 klo 18.00 Raahen Kauppaporvarin Fregattisalissa, osoite Kirkkokatu 28, 92100 Raahen. Tilaisuudessa pidettiin pöytäkirjaa, johon merkittiin suulliset kannanotot ja liitettiin kirjalliset kannanotot.
- \* Informaatio- ja kuulemistilaisuuden jälkeen oli vielä mahdollisuus viikon ajan kirjallisen kannanoton esittämiseen. Suunnitteluaineisto oli nähtävillä 14.9.-21.9.2001 välisen ajan Raahen kaupungin teknisen palvelukeskuksen kaavoitusyksikössä. Kirjallisia kannanottoja jätettiin 34 kpl ja suunnitteluaineistoon kävi lisäksi tutustumassa n. 70 henkilöä.
- \* Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämä luontoselvitys valmistui lokakuussa 2001. Selvitys laadittiin konsulttityönä Ympäristötaito Oy:ssä ja se täydentää suunnittelualueelta jo tehtyjä perusselvityksiä luonnonsuojelu-, metsä- ja vesilaissa kuvattujen luontotyyppien osalta. Kaupunkisuunnittelujaosto merkitsi luontoselvityksen tiedoksi pöytäkirjaan ja huomioitavaksi osayleiskaavaan jatkosuunnittelussa kokouksessaan 14.11.2001.
- \* Kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 10.12.2001 osayleiskaavan valmisteluvaiheen kuulemisen aikana annettujen mielipiteiden vastinekoosteen ja päätti, että vastineissa esitetyt asiat otetaan huomioon osayleiskaavan jatkosuunnittelun yhteydessä.
- \* MRL:n 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu pidettiin 22.1. 2003.
- \* Maankäytön suunnittelutoimikunta hyväksyi kokouksessaan 27.2.2003 osayleiskaavaehdotuksen ja sen asettamisen MRL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja virallisten lausuntojen pyytämisen.



- \* Kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 17.3.2003 maankäytön suunnittelutoimikunnan esityksen pohjalta osayleiskaavaehdotuksen ja sen asettamisen MRL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville. Kaupunginhallitus päätti, että pyydetään osayleiskaavaehdotuksesta MRA 20 §:n mukaiset viralliset lausunnot Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, tekniseltä lautakunnalta, ympäristölautakunnalta ja Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymältä.
- \* Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavaehdotus oli MRL:n 65 §:n ja MRA:n 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 1.4.-2.5.2003 välisen ajan (KH:n päätös 17.3.2003 § 141). Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksista jätettiin 19 muistutusta, joista osa oli nimilistoja.
- \* Osayleiskaavaehdotuksesta järjestettiin informaatiotilaisuus 1.4.2003 klo 18.00 Raahen Kaupparvarin Fregattisalissa, osoite Kirkkokatu 28, 92100 Raahen. Tilaisuudesta pidettiin pöytäkirjaa, johon merkittiin suulliset kysymykset ja kaavoittajan vastaukset. Tilaisuuteen osallistui 32 henkilöä.
- \* Maankäytön suunnittelutoimikunta kokouksessaan 2.6.2003 käsitteli Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavaehdotusta ja esitti kaupunginhallitukselle:
  - hyväksytään kaavoittajan laatimat vastineet osayleiskaavaehdotukseen,
  - tehdään vastineiden mukaiset muutokset osayleiskaavakarttaan ja sen selostukseen,
  - jätetään Ruottalonlahden pohjukassa olevat AP-2, VP-, VL- ja LV-3-alueet pois osayleiskaavaehdotuksesta,
  - esitetään Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavan hyväksymistä edellä esitetyin muutoksin.
- \* Kaupunginhallitus 9.6.2003
- \* Kaupunginvaltuusto 25.6.2003