



RAAHE - MIKONKARIN KEHITTÄMISSUUNNITELMA

SUUNNITELMASELOSTUS 30.06.2005
tarkistettu 04.04.2006



RAAHEN KAUPUNKI
2005

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO.....	3
2. MATKAILULLISET LAHTOKOHDAT	4
2.1 Raahen asema Perämeren rannikkoalueen matkailuverkossa.....	4
2.2 Raahen matkailulliset vetovoimatekijät	10
2.4 Kylmäniemen leirintäalueen siirto.....	11
3. SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE	12
3.1 Suunnittelutilanne.....	12
2.2 Nykyiset toiminnot	15
2.3 Luonnonympäristö.....	16
2.4 Maisema	16
2.5 Tulvakorkeudet.....	17
2.6 Alueen rakennuskanta.....	18
3. ALUEEN TULEVA LUONNE - TAVOITTEET JA TOIMINNAT.....	20
4. SUUNNITTELUN KULKU JA VAIHTOEHTOJEN TUTKIMINEN	21
5. KEHITTÄMISSUUNNITELMA	27
5.1 Kokonaisrakenne.....	27
5.2 Nykyisten toimintojen kehittäminen	27
5.3 Uudet toiminnot	32
5.5 Lomarakennukset.....	35
5.6 Ympäristö.....	41
5.7 Tietotekniikka	42
5.8 Kunnallistekniikka ja tiestö	43
5.9 Rakennemalli	44
6. YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET.....	48
6.1 Kokonaisvaikutukset ja vaikutusten merkittävyys	50
7. TOTEUTTAMINEN	52
7.1 Vaiheet	52
7.2 Kustannukset	54
7.3 Taloudellinen kannattavuusarvio	55
7.4 Jatkosuunnittelu	56
8. YHTEENVETO	57

Liitteet Kasvillisuus- ja luontoselvitys
 Rakennusinventointi

Suunnitelmapakartat Havainnekuva 1:4000
 Maankäyttökaavio 1:6000

RAAHE – MIKONKARIN KEHITTÄMISSUUNNITELMA 30.6.2005

1. JOHDANTO

Raahen kaupunki tilasi alkuvuodesta 2004 Sigma Konsultit Oy:ltä Mikonkarin alueen kehittämissuunnitelman laatimisen. Alueen suunnittelu liittyy Raahen kaupungin ja Pattijoen kunnan vuodenvaihteessa 2002-03 tapahtuneeseen yhdistymiseen, jonka yhteydessä sovittiin alueen kehittämisestä.

Raahen alueella matkailutoimintojen kehittäminen on alkuvaiheessaan. Matkailun tarjoamien mahdollisuuksien hyödyntäminen toisi Raahen alueelle kaivattua vireyttä ja palvelutoimintaa sekä tarjoaisi mahdollisuuksia matkailuelinkeinon tavoitteelliseen kehittämiseen. Tähän liittyen suunnittelutyön keskeisenä tavoitteena on muodostaa Mikonkarin merenranta-alueesta Raahen kaupungin monipuolinen matkailu- ja vapaa-ajan keskus.

Matkailupalvelujen tarjonnan osalta Raahen seudulta puuttuu Kalajoen ja Oulun leirintä- ja matkailualueiden tyyppinen vetovoimainen kokonaisuus. Suunnitelman tavoitteena on tutkia Mikonkarin tarjoamat mahdollisuudet muodostua alueellisesti merkittäväksi matkailupalvelukeskukseksi.

Mikonkarin matkailualueen kehittäminen kytkeytyy myös alustavasti esillä olleeseen hankkeeseen matkailu- ja informaatiokeskuksen rakentamisesta valtatie 8 varteen. Informaatiokeskus tarjoaisi osaltaan mahdollisuuden ohjata matkailijoita ja luonnonympäristöstä kiinnostuneita lomailijoita käyttämään Mikonkarin alueen tarjoamia palveluja.

Suunnittelutyötä on ohjannut Raahen kaupungin ohjausryhmä, johon kuuluivat:

- apulaiskaupunginjohtaja Ilmo Arvela
- projektipäällikkö Seppo Kauppila
- vt. kaupunginarkkitehti, yleiskaava-arkkitehti Kaija Seppänen
- kaupungininsinööri Matti Penttilä

Sigma Konsultit Oy:ssä suunnitteluun ovat osallistuneet:

- arkkitehti Jouni Laitinen, projektipäällikkö
- arkkitehti Kari Siipola, maankäytön suunnittelu
- suunnittelija Minna Vesisenaho
- ympäristösuunnittelija Petri Hertteli
- rakennusteknikko Janne Harju, kunnallistekniikka
- rakennusinsinööri Petri Rintala

Alueen merkittävyyden sekä kehittämissuunnitelman toteutumisen myötä syntyvien vaikutusten huomioimiseksi suunnittelutyö on noudattanut osin yleiskaavaprosessin kulkua. Suunnitelmasta on laadittu kaavoitusprosessin mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

2. MATKAILULLISET LÄHTÖKOHDAT

2.1 Raahen asema Perämeren rannikkoalueen matkailuverkossa

Raahe Suomen matkailun kehittämisen viitekehyksessä

Suomen matkailupolitiikan linjauksissa painotetaan erityisesti toimintaa, joka kytkeytyy suuraluetaoisen matkailun kehittämiseen. Suuralueyhteistyötä Suomessa tekeviä aluekokonaisuuksia ovat Lappi, Kuninkaantie – Uusimaa, Järvi-Suomi sekä Suomen Länsi (FinWest).

FinWest – Suomen Länsi – suuralueyhteistyö syntyi vuoden 1993 aikana tavoitteenaan vastata läntisen Suomen matkailumarkkinoinnista sekä kotimaassa että ulkomailla. Suomen Lännen alue käsittää Satakunnan, Etelä-Pohjanmaan, Pohjanmaan ja Keski-Pohjanmaan sekä Pohjois-Pohjanmaan maakunnat kuitenkin siten, että Kuusamo ja Taivalkoski Pohjois-Pohjanmaalla suuntautuvat Lappiin. Raahen seutukunta kuuluu Finwest -matkailualuekokonaisuuteen.



Kuva 1. Suomen Länsi - FinWest – matkailualue.

Suuraluetaoisen matkailun kehittämiseen liittyviä painopistealueita ovat:

- veturiyriytysten ja niitä tukevien verkostojen sekä teemapohjaisen toiminnan tukeminen
- matkailukeskittymien vahvistaminen ja monipuolistaminen
- ulkomaanmarkkinointiin suunnattujen, suuraluekonseptiin perustuvien tuotteistojen kehittäminen

Tämä muodostaa suuren haasteen Länsi-Suomen matkailuyhteistyön tavoitteelliselle syventämiselle sekä elinkeinon paremman kannattavuuden ja taloudellisen menestyksen saavuttamiselle.

Pohjois-Pohjanmaan matkailustrategian näkökohtia

Pohjois-Pohjanmaan liiton laatima Pohjois-Pohjanmaan matkailustrategia 2001 – 2006 tuo esiin näkökohtia ja tavoitteita alueen matkailun kokonaisvaltaiseksi kehittämiseksi.

Pohjois-Pohjanmaan matkailullisia vahvuuksia ovat alueen kolme matkailuimagoltaan vahvaa keskittymää – Kalajoki ja jokilaaksot, Oulu ympäristöineen sekä Kuusamo/Iso-Syöte/Koillisimaan alue. Muita vahvuuksia ovat alueen monipuolinen luonto, aktiviteettitarjonta, tapahtumat ja ohjelmapalvelut sekä alueella sijaitsevat kylpylät.

Pohjois-Pohjanmaan matkailu painottuu nykyisin yksilö- ja kohdelomailuun, mutta erityisesti Kuusamossa on ollut nopeaa kansainvälistä kehittymistä. Alueen sisäisen matkailun merkitys on sen matkailukeskuksille suuri. Keskukset ovat investoineet viime vuosina voimakkaasti matkailupalvelujen kehittämiseen:

- Rukan hotelli- ja majoituskapasiteetin kasvattaminen
- Kalajoen golf- ja kylpyläinvestoinnit ja loma-asuntorakentaminen
- Iso-Syötteen luontokeskuksen rakentaminen sekä loma-asuntorakentaminen
- Rokuan loma-asuntorakentaminen

Matkailustrategian tärkeitä tavoitteita ovat matkailun sesonkiluonteisuuden lieventäminen, kansainvälisyyden kehittäminen, kokonaisvaltaisen koulutuksen lisääminen, palveluverkoston kehittäminen, matkailutuotteiden laadun parantaminen, ympäristövastuullisuuden kasvattaminen ja matkailuhankkeiden yhtenäisyyden luominen. Tärkeimpänä toimintatavan muutoksena esitetään *kohderyhmäajattelun ja markkinoinnin* ottamista kaiken toiminnan lähtökohdaksi, jolloin edettäisiin tuotantokeskeisyydestä asiakaskeisyyteen.

Visio: Pohjois-Pohjanmaa on useiden matkailukeskusten muodostama kokonaisuus, jonka vetovoima perustuu vaihtelevaan luontoon, tasokkaisiin ja toimiviin matkailupalveluihin ja hyvään saavutettavuuteen. Maakunnan tulevaisuuden vahvuudet ovat osaavissa ihmisissä, laadukkaissa tuotteissa ja puhtaassa turmeltumattomassa ympäristössä.

Matkailijamäärien kehittyminen

Pohjois-Pohjanmaalla tilastoitiin n. 1,1 miljoonaa yöpymistä vuonna 2000. Näistä n. 3/4 oli vapaa-aikaan liittyvää matkailua ja neljännes työhön liittyvää matkailua. Eniten vapaa-ajan matkailua oli maakunnan matkailukeskuksissa, n. 87-97 %.

Ulkomaalaisten matkailijoiden osuus kaikista yöpymistä oli 14 %. Eniten yöpymisiä oli norjalaisilla, saksalaisilla ja ruotsalaisilla.

Pohjois-Pohjanmaan matkailukeskittymien ja seutukuntien kehittäminen

Pohjois-Pohjanmaan kolmen selkeän vetovoimaisen matkailukeskittymän - Kalajoki ja jokilaaksot, Oulu ympäristöineen ja Kuusamo/Iso-Syöte/Koillismaa -alue - lisäksi alueella on kaksi seutukuntaa, joiden matkailutarjontaa on vaikeaa liittää osaksi matkailukeskittymien muodostamia kokonaisuuksia. Nämä seutukunnat ovat Nivala-Haapajarvi sekä Raahen seutukunta. Molemmat seutukunnat sijaitsevat etäällä matkailukeskuksista. *Näiden seutukuntien matkailullinen kehittäminen perustuu alueiden omaleimaisten piirteiden kehittämiseen.*

Kalajoki ja jokilaaksot

Kalajoen alueen matkailun erityispiirre ja sen suurin ongelma on sen ydinalueen, Hiekkasärkkien, sitoutuneisuus ainoastaan kesämatkailukauteen. Matkailua leimaa perhelomailu sekä kotimaakeskeisyys. Alueen kehittämisen painopistealueita ovat:

- Tärkeimpänä tavoitteena matkailukauden jatkaminen (mm. teemamatkailu, ohikulkumatkailun pysäyttäminen, tapahtumien kehittäminen)
- Marepolis -kehittämisstrategia (mm. matkailukeskuksen maankäytön suunnittelu ja ympäristösuunnitelma, hotelli-investoinnit, venesatama-/marina -alue)
- Tuotekehitystyö ja uudet lyhytseisongit
- Yhteistyön tehostaminen yrittäjien välillä (lähiympäristön monipuolisen kulttuuri- ja harrastetarjonnan kytkeminen alueen matkailualueen ydinpalveluihin)

Oulu ympäristöineen

Ouluun kohdistuva matkailu on vahvasti asiamatkailua, mutta vapaa-ajanmatkailu on voimakkaassa kasvussa. Kaupunkiympäristö ja sen vastapainona läheiset luontokohteet (Liminka, Hailuoto, Rokua) muodostavat yhdessä mielenkiintoisen kokonaisuuden. Kehittämispainopisteitä ovat mm.:

- Viihdepolis (monipuolinen, hitech -elementtejä ja viihdettä yhdistävä viihdemailma)
- Humanpolis (Rokuan alueen kehittäminen, kansainväliset tavoitteet täyttävä hanke)
- Kiinnostava imago – yhteinen tuotemerkki, vetovoimaisuuden kehittäminen
- Yhteistyö markkinoinnissa ja tuotekehityksessä
- Laadun kehittäminen sekä koulutus ja tutkimus

Lisäksi kehittämistavoitteisiin kuuluu markkinointi- ja myyntityön sekä tuotekehityksen tehostaminen mm. tiivistämällä Oulun ja sen ympäristöalueiden yhteistyötä, *mukaan lukien Raahen seutukunta.*

Kuusamo/Iso-Syöte/Koillismaan alue

Alueen vahvuus on voimakkaassa talvimatkailussa, mutta tavoitteena on tarjonnan ympärivuotistaminen. Alueen luontomatkailun infrastruktuuriin on panostettu voimakkaasti ja Kuusamon ohjelmalvelut ovat kehittyneet merkittävästi.

Raahen seutu

Raahen seudulla on viime aikoina kehitetty ohjelmallisia elämispalveluita. Raahen kokouspaikat ovat keskellä kaupunkia sijaitsevan Kauppaporvarin kulttuuri- ja kongressikeskuksen vuoksi erittäin hyvät. Raahen Kaupunginlahti merimuseoineen ja miljöineen on kesäaikaan erittäin viehättävä ympäristö vanhan puutalokaupungin sydämessä. Noin puolen kilometrin päässä kaupungin keskustasta sijaitseva hotelli Tiiranlinna on panostanut viime vuosina voimakkaasti ohjelmalveluun.

Maakunnan matkailuun liittyvä tuotekehitys

- Wellness eli hyvinvointi -matkailusta maakunnan kärkituote
- informaatiotekniikan hyödyntäminen ja maakunnallisen IT-strategian laatiminen
- kesäaikaiset luonto- ja kulttuurimatkailutuotteet

Maakunnan matkailuun liittyvät markkinoinnin ja myyntityön tavoitteet

Kiertomatkailu

- kiertomatkailu kotimaisen volyymin kasvattaminen vuositasolla 5 – 10% panostamalla FinWest -yhteistyöhön
- ulkomaisen kiertomatkailun kasvattaminen vuositasolla 5 % teemareittien avulla

Kohdematkailu

- matkakeskusten tavoite 10 % kasvu yöpymisvuorokausissa
- ulkomaalaisten yöpymisosuuden kasvattaminen nykyisestä 10 – 15 % vuositasosta noin 25 % vuositasolle, joka on vallitseva taso valtakunnallisesti ja Lapissa

Kesäaikaiset luontoaktiviteetit

- kesäaikainen teemamatkailu luonto- ja kulttuuriaktiviteetteihin painottuen tarjoaa Pohjois-Pohjanmaan suurimman kasvumahdollisuuden
- volyymit vielä pieniä, kehittäminen vie aikaa
- ulkomaat suurin kasvumahdollisuus

Kokous-, kongressi- ja kannustematkailu sekä business-virkistys

- yhdistämällä Oulun seudun korkea teknologia, rannikon merellinen maisema ja Kuusamon kehittyvä ohjelmalvelutarjonta voidaan tämän segmentin asiakkaille luoda tuotteita, jotka ovat kilpailukelpoisia verrattuna mihin muuhun Suomen osaan tahansa.

Ympäristön huomioiminen matkailun kehittämisessä

- ympäristöajattelun edistämisen tulee olla mukana kaikissa tämän strategian hankkeissa ja ne tulee toteuttaa niin, että ympäristön ja kestävä kehityksen huomioiminen on näkyvää ja kansainvälisen arvostelun kaikin tavoin kestävä

Raahen matkailustrategia ja sen tavoitteet

Raahen seudulla nykyisin tapahtuva matkailu on lähinnä asiamatkailua, joka käyttää kaupungin majoituskapasiteettia talvisaikaan. Vapaa-ajan matkailun merkitys on vähäinen, ja se rajoittuu pääasiassa päiväkäynteihin. Suurimman matkailutulon seudulle tuovat nykyisin liikematkailu ja kiertomatkailu, joiden vuodenaikaan nähden vastakkaiset sesongit tarjoavat pohjan matkailun ympärivuotiselle kehittämiselle.

Raahen alueelle vuonna 2000 laaditun matkailustrategian keskeiset tavoitteet ovat seuraavat:

- ohikulkuliikenteen pysäyttäminen
- vapaa-ajan matkailun kehittäminen
- kokousmatkailun kehittäminen

Strategiassa todetaan, että Raahen seudun liikenteellinen saavutettavuus on hyvä ja matkailullinen infrastruktuuri varsin hyvässä kunnossa. Alueen sijainti Kalajoen ja Oulun matkailukeskittymien välissä tuo alueelle merkittävän matkailijavirran, jonka hyödyntämiseksi *alue kaipaa selvästi matkailuliikennettä pysäyttävää vetovoimatekijää.*

Alueen meren, jokien ja muiden vesistöjen matkailullisen vetovoiman potentiaalisia kehittämismahdollisuuksia ei ole toistaiseksi hyödynnetty. Meri ja rannikko sekä siihen liittyvä pitkä perinnehistoria ovat seutukunnan todellinen vahvuus ja pohja alueen matkailuimagon luomiselle. Meri ja siihen liittyvät elämykset voivat olla tehokkaita matkailijan pysäyttäviä tekijöitä, sillä *koko rannikolta puuttuu vielä mereen liittyvä tehokas tuotteistaminen.*

Visio: Raahen seutu on omaleimainen ja tasokas ympärivuotinen käyntikohde, jonka vetovoima perustuu meren, luonnon, kulttuurin ja perinteiden tarjoamiin elämyksiin sekä osaavaan palveluun.

Matkailun kehittämisen kannalta olennaista on jatkuva ja määrätietoinen tuotekehitystyö sekä tehokas kohderyhmittäinen markkinointi Suomessa ja ulkomailla.

Seuraavassa on tarkasteltu matkailustrategiassa esitettyjä hyödyntämisenäkökohtia **Mikonkarin alueen kehittämisen suhteen:**

1. *Liike-, koulutus- ja kokousmatkailun kehittäminen*
-matkailusektoria tukevat vetovoimaiset lisäpalvelut (elämys- ja liikuntapalvelut, esim. retket saaristoon tai ympäristökuntiin)
---> Mikonkarin elämyspalvelujen kehittäminen
---> Mikonkarin luonnonläheisten majoituspalvelujen sekä kokous/koulutuspalveluihin soveltuvien tilaratkaisujen kehittäminen
2. *Perhe- ja kiertomatkailun kehittäminen*
-Matkailijamäärien kasvattaminen kehittämällä ja tuomalla esiin seudun todellisia vetovoimatekijöitä
- Kaupunginlahden alueen ja Vanhan Raahen kehittäminen käyntikohteina
---> Mikonkarin luontopainotteiset matkailupalvelut
---> Mikonkarin majoituskapasiteetin hyödyntäminen seutukunnan matkailijamäärän kasvun myötä
3. *Kulttuuri- ja tapahtumamatkailun kehittäminen*
-kehittäminen ympärivuotisena vetovoimatekijänä
---> Mikonkari luontopainotteisten tapahtumien tukikohtana
4. *Luontomatkailun ja aktiviteettien kehittäminen*
-virkistysreitistöjen kehittäminen, mm. yhteydet ympäristökuntien aktiviteettitarjontaan
-ohjelmalveluyrittäjien ja majoituspalvelutarjoajien yhteistyö
-saaristoon suunniteltujen luontomatkailukohteiden toteuttaminen
-meren ja jokien luonto- ja aktiviteettimatkailun mahdollisuuksien selvittäminen ja hyödyntäminen
-ympärivuotinen tarjonta
---> Mikonkarin luontomatkailupalvelujen kehittäminen sekä majoituskapasiteetin hyödyntäminen

Raahen ja lähialueiden matkailukohteet

Raahen ja sen lähialueiden matkailukohteiden kävijämäärät ja niiden kehittyminen viime vuosien aikana on esitetty **taulukossa 1**. Merkittävimmät matkailukohteet sijoittuvat Oulun ja Kalajoen matkailukeskittymien yhteyteen.

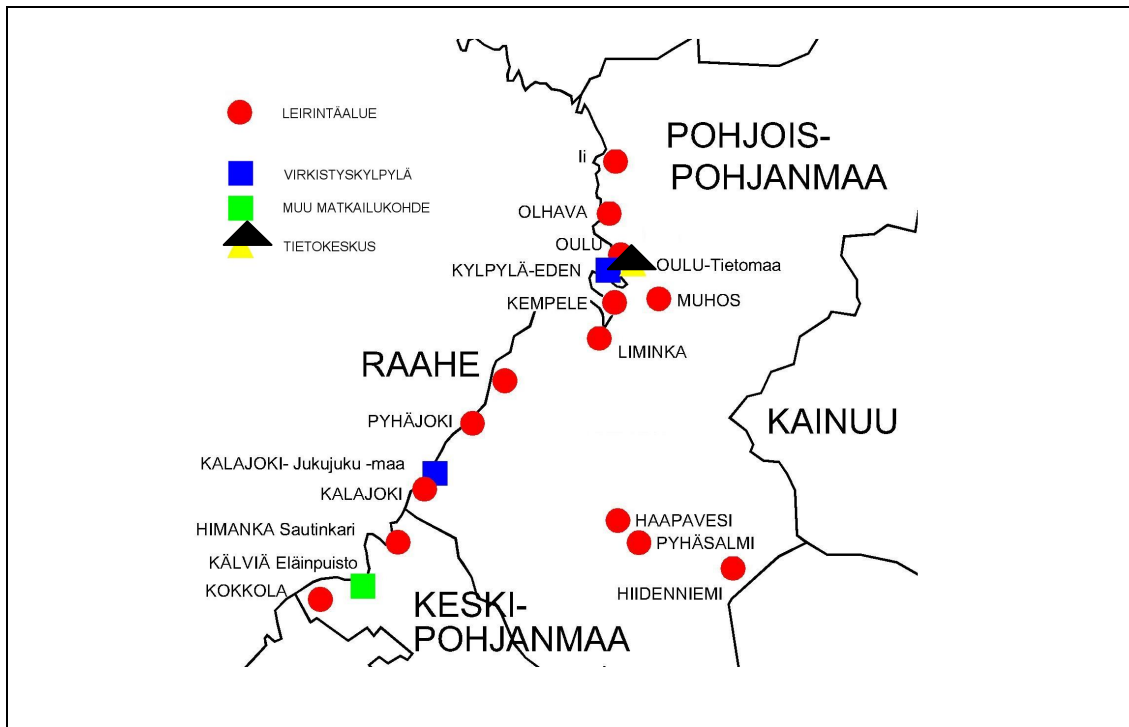
Matkailukohde ja tyyppi	Kunta	2000	2001	2002	2003
Kylpylähotelli Eden	Oulu	181 500	190 600	181 600	202 868
Kylpylä Sanifani	Kalajoki	57 982	79 292	92 671	88 538
Tietomaa	Oulu	61 142	65 466	66 207	67 405
Jukujukumaa, puuhamaa	Kalajoki	73 983	61 053	68 495	60 153
Pohjois-Pohjanmaan museo	Oulu	10 908	7 109	11 794	28 911
Toivosen Eläinpuisto ja talonpojan museo	Kälviä				29 700
Oulun taidemuseo	Oulu	34 076	23 977	30 991	27 783
Turkansaaren ulkomuseo	Oulu	26 320	26 364	28 552	23 786
Raahen museo	Raahen	10 382	9 319	11 345	10 875
Oulun musiikkijuhlat	Oulu	5 200	5 200	4 100	6 100
Raahen rantajatsit	Raahen	4 000	4 000	3 900	4 050
Lasten ja nuorten teatteripäivät	Oulu	8 300	8 800	4 500	3 500
Oulunsalo soi	Oulunsalo			3 000	3 500

Taulukko 1. Matkailukohteiden kävijämäärät ja niiden kehittyminen.

Raahen ympäristön ja rannikon leirintäalueet

Suomessa on tällä hetkellä noin 350 yleistä leirintäaluetta, joiden majoituskapasiteetti on noin 125 000 paikkaa. Kun mukaan lasketaan kuntien telttailualueet, seurojen yksityiset karavaanarialueet ja hiihtokeskusten vaunualueet ja lomakylät nousee lukumäärä 600:aan. Matkailijoiden määrä on tasaantunut noin kahden miljoonan vuotuisen yöpymisvuorokauden tasolle, mutta suosion noususta on havaittavissa merkkejä. Eräänä syynä tähän pidetään lomailumuodon edullisuutta. Leirintäaluematkailu työllistää tällä hetkellä noin 1450 henkilöä.

Raahen ympäristössä ja rannikkoalueella sijaitsevat leirintäalueet on esitetty **kuvassa 2**. Alueiden majoituskapasiteetti sekä palvelutarjonta on esitetty **taulukossa 2**.



Kuva 2. Raahen lähialueiden leirintäalueet ja matkailukohteet.

nimi	sijainti	mökkien lkm	vuodepaikat	karavaanari-paikat	teltta-paikat	palvelut
Kylmäniemi	RAAHE	14	50			rantasauha, minigolf sekä polkupyörä- ja venevuokraus
Nallikari Camping	OULU	79		200		saunatilat, vieressä kylpylä Edenin palvelut ja yleinen uimaranta
Aurinkohiekköjen Lomakeskus ja Camping	KALAJOKI	67		800		mm. grillikioski, kauppa, sauna, suihku- ja wc-tilat, ulkogrilli, lentopallokenttä lasten leikkikenttä
Top Camping Hiekkasärkät	KALAJOKI	78		750	800	keittokatokset 2 kpl, suihkut ja wc:t 3 kpl, kuivaushuone, grillikatokset ja nuotiopaikat 3 kpl
Sautinkari	HIMANKA	40	240	200		karavaanarialueen huoltorakennus (mm. takkatupa), grillikatokset, wc- ja suihkutilat, 3 saunaa, tapahtumatarjontaa
Kylmäluoma	TYRÖVAARA	21 +2 huoneistoa	130	60		uimaranta, minigolf, ravintola + kokouktilat
Kylpyläsaari	HAAPAVESI	8	27	20	100	uimaranta, lentopallokenttä, kahvila
Rantatropiikki	KUUSAMO	17	106	56	20	huoltotilat, suihku- ja wc-tilat, keittiöt, 400 m etäisyydellä kylpyläpalvelut
Värminkosken leirintäalue	LIMINKA	11	48	20	50	kioski, uimaranta

Taulukko 2. Leirintäalueiden majoituskapasiteetti ja palvelutarjonta.

2.2 Raahen matkailulliset vetovoimatekijät

Raahen merellinen perinne ja monet tapahtumat luovat seutukunnalle vetovoimaa. Raahen tunnetuimpia ja matkailumarkkinoinnin yhteydessä eniten esille nousevia vetovoimatekijöitä ovat Vanha Raahe historiallisena puukaupunkimiljöönä sekä Finland Festivals -ketjuun kuuluva Raahen Rantajatsit ja edelleen Pekanpäivät kesäisinä tapahtumina.

Vanha Raahe on yksi parhaiten säilyneitä puukaupunginosia Suomessa. Alueella on kaikkiaan 152 vanhaa asuintaloa ja noin 240 talusrakennusta. Elävänä kaupunginosana Vanha Raahe luo kaupunkikeskustaan historiallista syvyyttä samoin kuin Raahen palon v. 1810 jälkeen rakentunut Pekkatorin umpikulmainen tori puuklassismia edustavine kauppiastaloineen. Alueeseen välittömästi liittyvää Kaupunginlahden aluetta on kehitetty merellisenä kaupunkialueena ja alueelle tehtyjen suunnitelmien (mm. silta, merivesiallas, merimuseo) toteuttamisen myötä Vanha Raahe – Kaupunginlahti -alueesta on mahdollisuus muodostua vetovoimainen ja ainutlaatuinen merikaupunkikokonaisuus.

Raahen Rantajatsit sekä nuorisomusiikkitapahtuma Sulatto keräävät kesäisin n. 4 000 musiikinystävää nauttimaan musiikista Kaupunginlahden eli Pikkulahden ranta-alueelle. Raahen kulttuuri- ja tapahtumatarjonta on muutoinkin monipuolista.

Keskustassa sijaitseva Kauppaporvarin kulttuuri- ja kongressikeskus tarjoaa ajanmukaiset tilat koulutuksille, kokouksille sekä kulttuuritapahtumille. Koivuluodon alue hotelleineen ja kylpylätasoisine uimahalleineen on monipuolinen liikuntapalvelukeskittymä.

Raahen merenkulusta ja merihistoriasta kertoo erityisesti Raahen museo kokoelmineen ja Wanha Herra, 1700 -luvulta peräisin oleva vasikannahkainen ja ilmeisesti maailman vanhin säilynyt sukelluspuku.

Luonnonympäristön tarjoamat mahdollisuudet

Raahen merenrannikko ja saaristo tarjoavat erinomaiset mahdollisuudet ympäristöä hyödyntävien matkailutuotteiden kehittämiseen. Pohjois-Pohjanmaan samoin kuin Raahen matkailustrategioissa esitettyjen tavoitteiden mukaisesti erilaiset luontoon, ympäristöön ja paikallisiin ominaispiirteisiin liittyvät matkailutuotteet tulevat olemaan tulevaisuudessa matkailualan painopistealueena.

Raahen saaristo

Raahen saaristo on Pohjanlahdella ainoa huomattava saaristo Rahjan ja Oulunsalon välisellä alueella. Raahen pohjoisen saariston alue käsittää noin 80 saarta tai luotoa ja on poikkeuksellisen hyvin säilynyt luonnontilaisena. Alueen luonnonarvojen merkittävydestä kertoo se, että vuonna 1990 voimaan tullut rantojensuojeluohjelma käsitti miltei koko alueen ja vastaavasti myös vuoden 1998 Natura 2000 -suojelualuepäätös koski laajaa aluetta Raahen saaristoa. Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 21.6.2000 Pohjoisen saariston osayleiskaavan. Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus perusti päätöksellään 7.6.2002 kaupungin hakemuksesta Raahen saariston luonnonsuojelun alueen. Luonnonsuojelualue on noin 1796 hehtaarin suuruinen, josta noin 140 hehtaaria on maa-alueita, noin 218 hehtaaria matalikoita ja noin 1438 hehtaaria vesialueita.

Raahen pohjoisen saariston osayleiskaavaan liittyvien selvitysten mukaan alueen meriveden happitilanne on hyvä mukaan lukien merenpohjan vedet. Raahen edustalle ei laske suuria jokia, joten vesi on varsin tasalaatuista murtovettä kevättalvea lukuunottamatta. Veden laadullisiin ominaisuuksiin perustuvassa virkistyskäyttöluokituksessa saaristoa rajoittava n. 2-3 km etäisyydelle rannikolta ulottuva merialue kuuluu luokkaan tyydyttävä ja sitä ulommalla tarkastusalueella luokkaan hyvä.

Saariston virkistyskäyttö

Raahen vahvaan saaristoperinteeseen liittyy kaupankäynnin ja merenkulun lisäksi saariston virkistyskäyttö. Raahelaisilla oli menneiden vuosikymmenien aikana tapana erityisesti sunnuntaisin virkistäytyä lähisaarilla. Läheisen ja suojaisen saariston saarille oli mahdollista päästä pienelläkin veneellä. Veneilyreitit ovatkin säilyneet lähes samoina noin 50 vuoden ajan. Saariston ensimmäiset loma-asunnot rakennettiin muutamaa poikkeusta lukuunottamatta 1930 -luvulla ja tällä hetkellä

saaristossa on noin 150 loma-asuntoa. Virkistyskäyttöperinteen kehittäminen ja liittäminen osaksi matkailupalveluja tarjoaa moninaisia mahdollisuuksia esimerkiksi saaristoluontoon tutustumisen ja saaristomajoituksen puitteissa. Saariston läheisyys ja saarten ja lahdelmien suojaama rannikko luovat edellytykset ohjattujen tai omatoimisten vene- ja kanoottiretkien sekä talvisten ulkoiluretkien järjestämiseen.

Kalastusmatkailu

Raahen vesialueita on mahdollisuus hyödyntää matkailuun liittyvien kalastuspalvelujen kehittämisessä. Suojainen saaristo tarjoaa mahdollisuuden kalastusretkien järjestämiseen erityyppisellä venekalustolla sekä veneiden ja kalastusvälineiden vuokraustoimintaan. Kalastukseen liittyvät jatkopalvelut (kalanmyynti, kalasavustamo, kalaravintola,) ja niiden kehittäminen tarjoavat myös osaltaan kehittämismahdollisuuksia. Raahen vesialueilla pyydettäviä kaloja ovat siika, taimen, lohi, silakka, maiva ja hauki. Erityisesti siianpyynnillä on alueella pitkät perinteet.

Raahen yleiskaavalliset matkailualuevaraukset

Raahen pohjoiset mannerrannat -osayleiskaava

Pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavan laadinnan yhteydessä oli tavoite sijoittaa pienehkö matkailupalvelurakennusten korttelialue Kaupunginlahden ranta-alueelle. Parhailtaan vireillä olevassa taajamayleiskaavassa on em. tavoitetta tarkistettu siten, että kaupunkirakenne jatkuisi asuntoalueiden muodostamana nauhana Kaupunginlahden rantavyöhykkeellä. Matkailupalveluiden kehittäminen Mikonkariin mahdollistaa taajamayleiskaavan kaupunginvaltuuston 22.2.2005 hyväksymän perusvaihtoehdon mukaisen tiivistyvän asuntorakenteen toteutumisen.

Raahen pohjoinen saaristo -osayleiskaava

Iso-Kraaselin saaren matkailullinen vetovoima on huomioitu osoittamalla matkailupalvelualue saaren pohjoisosaan.

2.4 Kylmäniemen leirintäalueen siirto

Nykyinen leirintäalue (Kylmäniemi) sijoittuu keskeiselle Raahen keskustatoimintojen laajentumisen kannalta tärkeälle Meripoloksen alueelle. Taajamayleiskaavan laadinnan yhteydessä on tutkittu asuntorakentamisen sijoittumista alueelle. Alueen käyttöönotto olisi yhdyskuntataloudellisesti erittäin kannattavaa, joten nykyinen leirintäaluekäyttö voidaankin katsoa poistuvaksi maankäyttömuodoksi.

Kylmäniemen leirintäalueen majoituskapasiteettiin kuuluu tällä hetkellä 3 kpl 2 hengen mökkejä, 11 kpl 4 hengen mökkejä ja matkailuvaunu- ja telttapaiikkoja. Palvelutarjontaan sisältyy rantas sauna, minigolf sekä polkupyörä- ja venevuokraus. Leirintäalueuokituksessa Kylmäniemi kuuluu kolmen tähden luokkaan.

Nykyinen leirintäalue ei vastaa varuste- ja palvelutasoltaan nykyaikaisen leirintäalueen vaatimuksia. Alueen kunnostaminen edellyttäisi huomattavia investointeja alueen rakennuskantaan ja ympäristöön sekä palvelutason kohottamista.

Kylmäniemen alueen nykyisestä tasosta kertovat alueen nykyinen vaatimaton kävijämäärä (2000 – 3000 yöpymisvrk/vuosi) sekä alueen käyttäjien arviot alueesta, joissa majoitustilat ja niiden varustetaso, alueen yleinen siisteys sekä palvelujen niukkuus saivat osakseen kritiikkiä (Sari Rönn; Raahen Leirintäalueen kehittäminen, 2004).

Edellä mainitut näkökohdat huomioiden onkin ollut perusteltua ottaa selvityksen lähtökohdaksi leirintäalueen siirtäminen Mikonkariin. Alueen siirtäminen tukisi Mikonkarin alueen kehittämistä tuomalla asiakasvirtoja suunniteltujen vapaa-ajan palvelujen piiriin. Mikonkariin siirron yhteydessä leirintäalueuokituksen tulisi nousta neljän tähden luokkaan.

Ympäristöministeriö on osaltaan määritellyt edellytyksiä menestyvälle leirintäalueelle:

- rauhallinen sijainti hyvien palvelujen läheisyydessä
- toiminnan perustuminen luontoon
- korkea palvelutaso ja ympäristön siisteys
- hyvä hinta-laatu suhde, markkinointi, erikoistuminen ja paikallisyhteistyö

- ympäristön huomioiminen

Mikonkarin alue luo hyvät edellytykset myös tätä taustaa vasten korkeatasoisen leirintäalueen sijoittamiselle alueelle.

3. SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

3.1 Suunnittelutilanne

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualueena on Raahen kaupungissa entisen Pattijoen kunnan alueella sijaitseva Mikonkarin merenranta-alue. Alue sijaitsee n. 4,5 km kaupungin keskustasta koilliseen.

Alue rajautuu lännessä ja pohjoisessa merialueeseen, etelässä Mikonkarinlahteen sekä idässä Mansikkakariin. Alueen koko on noin 59 ha. Alueen sijainti on esitetty **kuvassa 3**.



Kuva 3. Suunnittelualueen sijainti.

Maakuntakaava

Raahen kaupunki kuuluu Pohjois-Pohjanmaan liiton alueeseen. Maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä helmikuussa 2005. Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä:

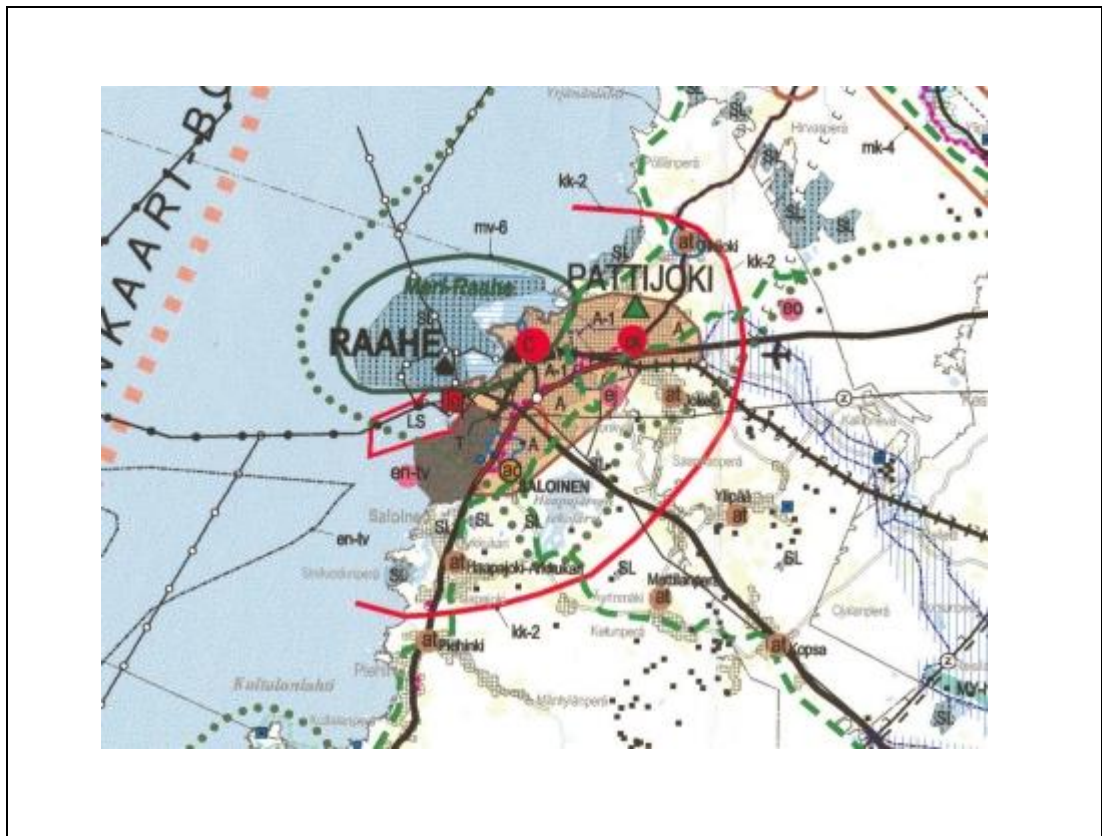
Kehittämisperiaatemerkinnoissä alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen *Raahen kaupunkiseutuun (kk-2)*. Merkinillä osoitetaan Raahen-Pattijoen yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta, joka muodostaa Raahen aluekeskuksen ydinalueen. Alueen suunnittelumääräyksissä

todetaan mm. että kaupunkiseudulla tulee yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla luoda edellytykset seudullisen virkistysalueverkoston toteuttamiselle.

Suunnittelualue on osoitettu myös osaksi *Meri-Raahen (mv-6)* matkailun vetovoima-alue/matkailun ja virkistysalueen kehittämisen kohdealuetta. Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistysalueen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia. Meri-Raahen kehittämissuunnitelmissa todetaan, että alueen kehittäminen perustuu saariston ja muun maankohoamisrannikon kulttuuri- ja luonnonympäristön sekä vanhan puukaupungin kulttuuriympäristöön liittyviin virkistys- ja vapaa-aikatoimintoihin.

Alue on merkitty myös luonnon monikäyttöalueeksi. Merkinnällä osoitetaan virkistyskäytön kannalta kehitettäviä, arvokkaita luontokohteita sisältäviä aluekokonaisuuksia. Alueen maankäyttöä suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota luontoalueiden virkistyskäyttömahdollisuuksien edistämiseen, niiden välisten reitistöjen muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen.

Ote maakuntakaavasta on esitetty **kuvassa 4**.



Kuva 4. Ote maakuntakaavasta.

Yleiskaava

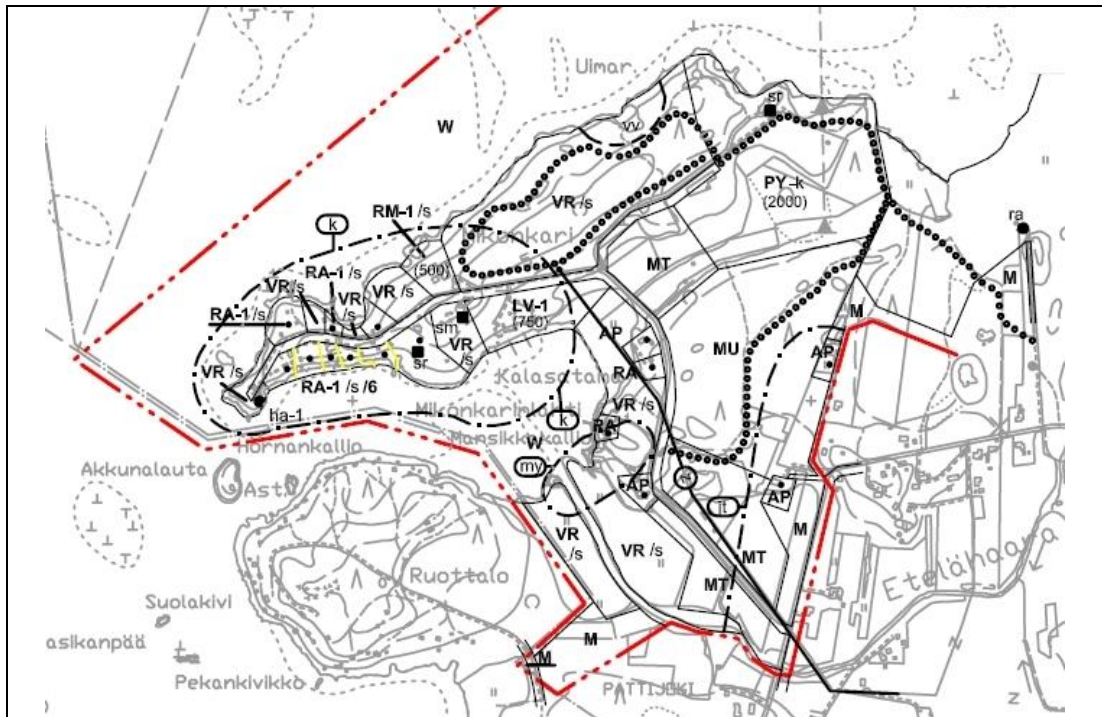
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Pattijoen merenrannikon osayleiskaava, jossa alue on varattu pääosin matkailupalvelujen alueeksi (PY-k, RM-1/s) sekä retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR, VR/s).

Niemenjärvi on osoitettu merkittäväksi kulttuurimaisema-alueeksi (k). Sinne on osoitettu loma-asuntoalueita, joilla on kulttuurihistoriallista arvoa (RA-1/s). Alueella on lisäksi yksi muinaismuistokohde (sm). Kalasataman alue on osoitettu vesiliikennealueeksi (LV-1), jolle saa rakentaa tilat myyntiä ja kalankäsittelyä varten.

Lohenpyrstön leirikeskus sekä niemellä sijaitseva loma-asunto "apteekkarin huvila" on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi (sr).

Tilan RN:o 1:93 talouskeskuksen osalta alueella on voimassa aikaisempi vuonna 1993 hyväksytty Pattijoen kirkonkylän osayleiskaava.

Ote osayleiskaavasta on esitetty **kuvassa 5**.



Kuva 5. Ote osayleiskaavasta.

Asemakaava

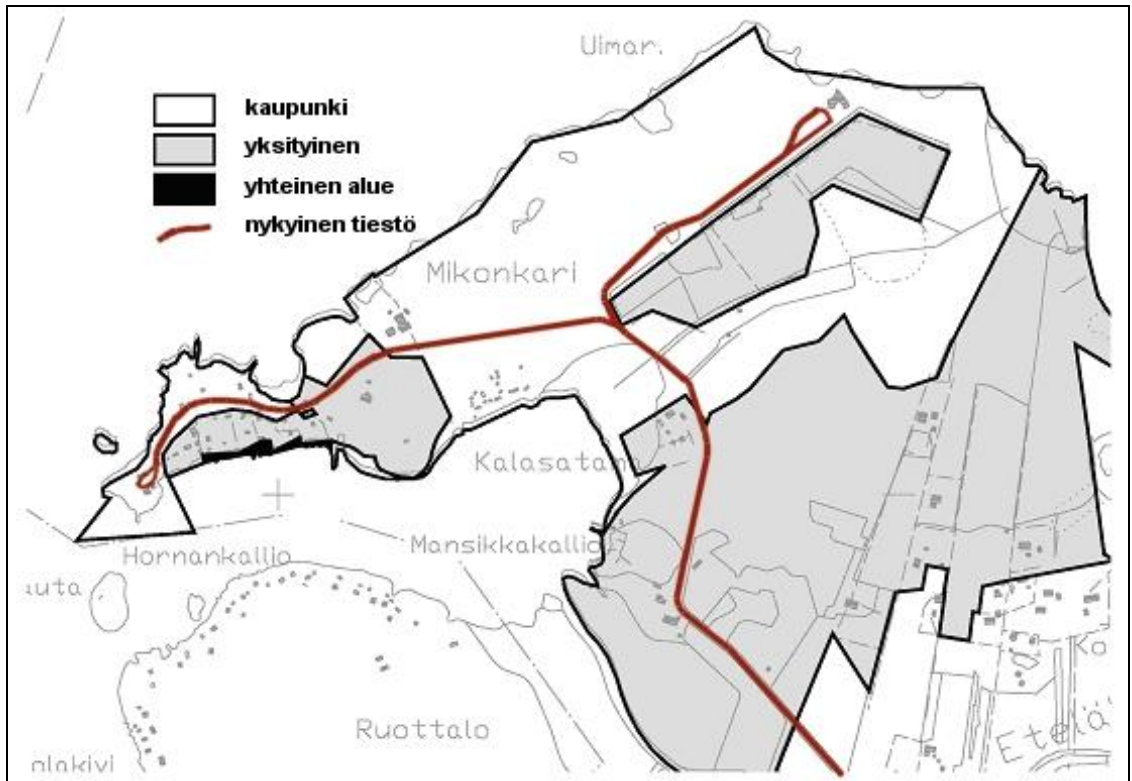
Alueella ei ole asemakaavaa.

Muut suunnitelmat

Mikonkarin ja Siikajoen kunnanrajan välisellä alueella on meneillään osayleiskaavan mukainen ulkoilureittitoimitus.

Maanomistus

Alue on suurimmalta osaltaan kaupungin omistuksessa. Kuitenkin leirikeskus Lohenpyrstön eteläpuolella sijaitsevat suunnittelun kannalta keskeiset peltoalueet ovat yksityisessä omistuksessa ja jäävät kaupungin omistamien maa-alueiden sisäpuolelle. Kaupungin maanomistus on lisääntynyt vesijättömaiden ansiosta. Alueen maanomistus on esitetty **kuvassa 6**.



Kuva 6. Alueen maanomistus.

2.2 Nykyiset toiminnot

Suunnittelualueella sijaitsevat kaupungin leirikeskus Lohenpyrstö, veteraanimajan alue, kalasatama sekä vanha kalastajayhteisö, joka on osa Mikonkarin niemenkärjen merkittävää kulttuurimaisema-alueita.

Leirikeskus Lohenpyrstö on rakennettu vuonna 1986 ja on kaupungin omistuksessa. Lohenpyrstö toimii nuorison leirikeskusena ja rakennusta käytetään myös juhla- ja koulutustilaisuuksien järjestämiseen sekä yöpymiseen. Lohenpyrstö on tällä hetkellä vajaassa käytössä. Tiloja on vuokrattu eri tilaisuuksiin, mutta rakennuksen tilaratkaisu ei ole kyseiseen tarkoitukseen paras mahdollinen.

Lohenpyrstön majoituskapasiteetti on 30 vuodepaikkaa ja lisäksi ruokailu- ja kokoustilat 70 henkilölle. Rakennuksessa on suurehko oleskelu/ruokailu/takkatila, saunaosasto, muutamia neuvottelukäyttöön soveltuvia huoneita, keittiö sekä henkilökunnan sosiaalitilat.

Veteraanimajan alue on rakennettu talkootyönä veteraanien toimesta, jotka edelleen vastaavat alueen toiminnasta yhdessä Veteraanimajan kannatusyhdistys ry:n kanssa. Aluetta kehitetään ja täydennysrakennetaan edelleen. Alue tarjoaa merelliset kokous-, koulutus- ja majoitustilat n. 60 henkilölle sekä tilauksesta ruokailupalvelut. Rakennusryhmään kuuluu kaksi majoitusrakennusta (uusi ja vanha veteraanimaja), rantasauna, savusauna, grillikatos ja varistorakennus. Alueelle on myös rakennettu sota-aikaa kuvaava korsi (10 vuodepaikkaa). Veteraanimajaa käytetään runsaasti eri tilaisuuksien järjestämiseen. Kaupunki omistaa maa-alueen.

Mikonkarin niemenkärjessä on aikanaan ollut vanha *kalastajayhteisö*, neljän pysyvän asumuksen muodostama kalastaja-maanviljelyalue. Kalastajakylässä ei ole enää vakituista asutusta vaan alueen kalastuskäyttö kohdistuu kesäaikaan. Niemenkärjen rakennukset ovat nykyisin lähinnä lomakäytössä. Talviaikaan niemenkärki on suosittu ulkoilukohde, jolta suunnataan hiihtoretkiä merenjäälle ja lähisaariin.

Suunnittelualueella sijaitsevaa *kalasatamaa* käytetään myös pienvenesatamana, ja sinne on suunnitteilla Merenkulkuhallituksen ylläpitämä virallinen veneväylä. Sataman venepaikkojen lisääminen on suunnitelmissa.

Alueen luonnontilainen uimaranta sijaitsee merenpuolella.

Väestö

Mikonkarin niemenkärjen kalastajakyläalueella rakennukset ovat lähinnä kesäaikaan loma- ja vapaa-ajan käytössä. Suunnittelualueella sijaitsee kaksi pientaloa, toinen lahdenpohjukassa ja toinen suunnittelualueen eteläosassa Mikonkarintien varrella.

Työpaikat

Alueella toimii kaksi ammattikalastajaa, muutamia osa-aikaisia kalastajia sekä Veteraanimajan ja Lohenpyrstön osa-aikaiset työntekijät.

Liikenne

Suunnittelualueelle johtaa yhdystieluokkainen Mikonkarintie, joka toimii yhteytenä Mikonkarin niemenkärkeen sekä Lohenpyrstön leirikeskukseen. Mikonkarintie yhdistyy Isoholmintien kautta kaupungin liikenneverkkoon.

Isoholmintieltä on yhteys Ouluntien kautta valtatielle 8, jonne suunnittelualueelta on matkaa noin 3,5 km.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella ei ole kunnallista viemäriverkostoa. Leirikeskus Lohenpyrstöllä on oma pienpuhdistamo. Vesijohtoverkosto käsittää alueen nykyisen rakennuskannan ja alue on 20 kV:n sähköverkoston piirissä.

2.3 Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö on kuvattu erillisessä liitteessä ***Mikonkarin kasvillisuus- ja luontoselvitys.***

2.4 Maisema

Suunnittelualueen maisemakuvan perustan muodostaa Mikonkarin lounaaseen kurottava niemi ja sen eteläpuolelle muodostunut Mikonkarinlahti. Aikoinaan Mikonkari on ollut saari, ja tästä kertoo lahdenpohjukasta koilliseen jatkuva matala niittyalue. Niemialueella kasvaa voimakas puusto lukuunottamatta aivan niemenkärjen kalastajayhteisön ympäristöä, joka on puoliavoointa ja pensoitunutta.

Saavuttaessa nykyistä tieyhteyttä pitkin Mikonkariin avautuu lahdenpohjukasta näkymä lahdelle ja kalasatamaan. Kalasatamasta etelään lahdelle avautuvaa näkymää hallitsevat Pattiojen etelähaaran suulla sijaitsevat Mansikkakallion komeat rantakalliot, jotka paikallisesti tunnetaan paremmin nimellä Parrinkalliot. Muutoin lahden eteläpuolinen Ruottalonniemi on tiheästi loma-asutettu.

Lähestyttäessä Mikonkarin niemenkärkeä avautuu tieltä paikoitellen näkymiä pohjoiseen merialueelle. Lohenpyrstöön johtavaa tietä rajaa keskeisistä peltoalueista muutama metsäsaareke sekä paikoitellen lehtipuuvistöt. Tie sijoittuu maisemakuvassa metsäisen niemialueen ja avointen peltoalueiden rajavyöhykkeelle.



Kuva 7. Näkymä kalasatamasta
Mansikkakalliolle.



Kuva 8. Merinäköymä pohjoiseen niemen-
kärkeen johtavalta tieltä.

Leirikeskus Lohenpyrstön itäpuolinen merenrantakaistale avointen peltoaukeamien pohjoispuolella on maisemallisesti merkittävä alue. Alueen kasvillisuus (mm. runsas katajakasvusto) yhdessä merialueen läheisyyden kanssa luo alueelle oman erityispiirteensä. Nykyinen virkistysreitti kulkee alueen kautta ja alueella sijaitsee nuotiopaikka laavuineen ja varastoineen.



Kuva 9. Mikonkarin niemen etelärantaa.



Kuva 10. Näkymä Lohenpyrstöön johtavalta
tieltä.

Suunnittelualueella on merkittäviä kulttuurimaisemakohteita. Koko Mikonkarin niemenkärki on osayleiskaavassa merkitty merkittäväksi kulttuurimaisema-alueeksi sisältäen vanhan kalastajayhteisön alueen, veteraanimajan alueen sekä kalasataman. Leirikeskus Lohenpyrstö on rakennustaiteellisesti merkittävä kokonaisuus ja sen päärakennus on osoitettu yleiskaavassa suojeltavaksi rakennukseksi korkeatasoisen arkkitehtuurinsa vuoksi.

Ympäristön häiriötekijät

Alueen maisemakuvaa tai luonnonoloja laajasti häiritseviä tekijöitä ei alueella esiinny. Paikoitellen maisemakuva on pensoittunutta ja osa Mikonkarin niemenkärjen kalastajayhdyskunnan rakennuksista on huonokuntoisia. Lahdenpohjukan halki kulkeva sähkölinja on maisemallinen häiriötekijä.

2.5 Tulvakorkeudet

Suunnittelun yhteydessä määriteltiin ranta-alueiden korkeusasemat paikoilla, joihin on esitetty rakentamista. Mittaustulosten perusteella lomarakennukset on mahdollista sijoittaa tulva-alueiden ulkopuolelle. Lohenpyrstön lisärakennus sekä Tuulikarin lomarakennusryhmä on esitetty pengerrättäväksi tulvarajan yläpuolelle.

Rakennukset tulee perustaa siten, että kosteudelle alttiiden rakennosien alin perustamiskorkeus on N60 + 2,10 m.

2.6 Alueen rakennuskanta

Alueelle on laadittu erillinen rakennusinventointi. Inventoinnissa esitetään alueen rakennukset valokuvin sekä lisäksi arvioitu rakennusaika, julkisivumateriaali sekä rakennuksen kunto.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ympäristökokonaisuuksia ovat Mikonkarin niemenkärjessä sijaitseva entinen kalastajayhteisön alue, veteraanimajojen alue sekä kalasataman kalavajojen muodostama rakennusryhmä. Leirikeskus Lohenpyrstö on rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus.

Voimassa olevassa osayleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi on Lohenpyrstön lisäksi merkitty kalastajayhdyskunnan itäpuolella sijaitseva loma-asunto, "apteekkarin huvila".



Kuva 11. Kalasataman rakennuksia.



Kuva 12. Veteraanimajojen alue.



Kuva 13. Leirikeskus Lohenpyrstö.



Kuva 14. Niemenkärjen suojeltavaksi merkitty loma-asunto, "apteekkarin huvila".



Kuva 15. Entisen kalastajayhteisön rakennuksia.

3. ALUEEN TULEVA LUONNE - TAVOITTEET JA TOIMINNAT

Kehittämissuunnitelman tavoitteena on muodostaa Mikonkarista Raahen kaupungin matkailu- ja vapaa-ajan keskus. Suunnitelmassa tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa alueelle erilaisia matkailu- ja vapaa-ajan toimintoja sekä niitä tukevia palveluja.

Keskeisiä tavoitteita ovat:

- Muodostaa Mikonkarin alueesta Raahen kaupungin matkailu- ja vapaa-ajan keskus jonne voisi sijoittaa mm. seuraavia toimintoja:
 - leirintäalue
 - vuokrattavia lomamökkejä
 - matkailuvaunualue
 - muita matkailua ja vapaa-ajan toimintoja tukevia ja palvelevia toimintoja
- Hyödyntää Raahen seudun vahvoja matkailua tukevia tekijöitä, kuten suunnittelualueen luonnonympäristöä, saariston ja meren tarjoamia mahdollisuuksia sekä Raahen tietoteknistä osaamista
- Huomioida ja hyödyntää alueen nykyiset toiminnot ja rakennukset
- Huomioida alueella voimassa oleva oikeusvaikutteinen merenrannikon osayleiskaava
- Toimintojen keskittäminen kustannustehokkaan ratkaisun saavuttamiseksi

Tavoitteena on myös huomioida matkailua tukevana tekijänä meriympäristön ja merialueen saariston hyödyntäminen kalastusmatkailuun, meriluontoon tutustumiseen sekä veneilyyn liittyvien toimintojen avulla.

Lisäksi alueen nykyiset toiminnot ja niiden kehittäminen tarjoavat osaltaan mahdollisuuden monipuolistaa alueen palvelutarjontaa. Tavoitteisiin liittyy myös tutkia mahdollisuus siirtää Raahen keskustan tuntumassa sijaitseva nykyinen leirintäalue Mikonkariin. Lisäksi tutkitaan golf -toiminnan sijoittuminen osaksi aluetta.

Alueen ympäristön ja maisemakuvan kannalta tavoitteena oli sovittaa uudet toiminnot osaksi alueen maisemaa ja samalla huomioida luonnonympäristön erityispiirteet.



Kuva 16. Ilmavalokuva alueen nykytilanteesta.

4. SUUNNITTELUN KULKU JA VAIHTOEHTOJEN TUTKIMINEN

Suunnittelu käynnistyi 15.1.2004 aloitusneuvottelulla, jossa sovittiin suunnittelun tavoitteet sekä suunnittelutyön etenemisen periaatteet. Neuvottelussa sovittiin suunnittelun noudattavan pääpiirteissään yleiskaavan laadintaprosessia ja sen osalta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä arvioidaan vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain periaatteiden mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määriteltiin osallisiksi kaikki ne henkilöt ja tahot joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin suunnitelma saattaa huomattavasti vaikuttaa:

- Kaupunkilaiset, erityisesti Mikonkarin ja sen lähialueiden asukkaat.
- Suunnittelualueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, asukkaat ja yrittäjät sekä alueella ja lähialueilla asioivat.

Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Raahen kaupungin eri hallintokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Vattenfall Verkko Oy
- Raahen Vesi Oy
- Pohjanmaan puhelinosuuskunta
- Raahen Luonnonystävät
- Pattijoen Kalastajaseura
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Raahen kaupungin ympäristölautakunta
- Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymä
- Merenkululaitos, Pohjanlahden merenkulkupiiri

Alustavat perusselvitykset sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaluonnos valmistuivat vuoden 2005 helmikuun aikana. Ensimmäiset luonnokset valmistuivat maaliskuussa ja tarkentuneet luonnokset kesäkuussa. Perusselvityksiä tarkennettiin maastokäynneillä kesän aikana.

Suunnitelmaehdotus valmistui syyskuussa ja viimeisteltiin neuvottelujen jälkeen lopulliseksi kehittämissuunnitelmaluonnokseksi kesäkuussa 2005. Suunnitelmia koskeva tekstitarkistus on tehty 4.4.2006.

Suunnittelutyön eteneminen on eritelty tarkemmin oheisessa listassa.

Suunnittelun käynnistys

- Aloitusneuvottelu, kunta ja konsultti (15.1.2004)
 - sopimus- ja tilaustilanne
 - työohjelma ja aikataulu
 - perusmateriaalin hankinta
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (valmistui 28.5.2004)

Suunnittelun alkuvaiheet

- Perusselvitysten laatiminen
 - alustavat perusselvitykset ja niihin liittyvät maastokäynnit (helmikuu 2004)
- Suunnittelukokoukset (15.3.2004 ja 18.3.2004)
 - osallistumis- ja arviointisuunnitelmaluonnoksen läpikäynti
 - alustavat vaihtoehtoluonnokset (3 kpl)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 28.5.2004.

Jatkosuunnittelu

- Suunnittelukokous (3.6.2004)
-tarkentuneet vaihtoehtosuunnitelmat ja maankäyttökaaviot (leirikeskus Lohenpyrstön ympäristöön painottuva malli sekä kalasatama-Lohenpyrstö -akseliin painottuva malli)
- Perusselvitysten täydentäminen
-luontoselvitykset, maastokäynnit (heinä-elokuu 2004)
- Suunnittelukokous (7.9.2004)
-kehittämissuunnitelmaluonnos (havainnekuva, maankäyttökaavio, luontoselvitykset)

- Kehittämissuunnitelmaehdotus valmistuu (3.3.2005)
- Suunnittelukokous (14.4.2005)
-kehittämissuunnitelmaehdotuksen täydentäminen

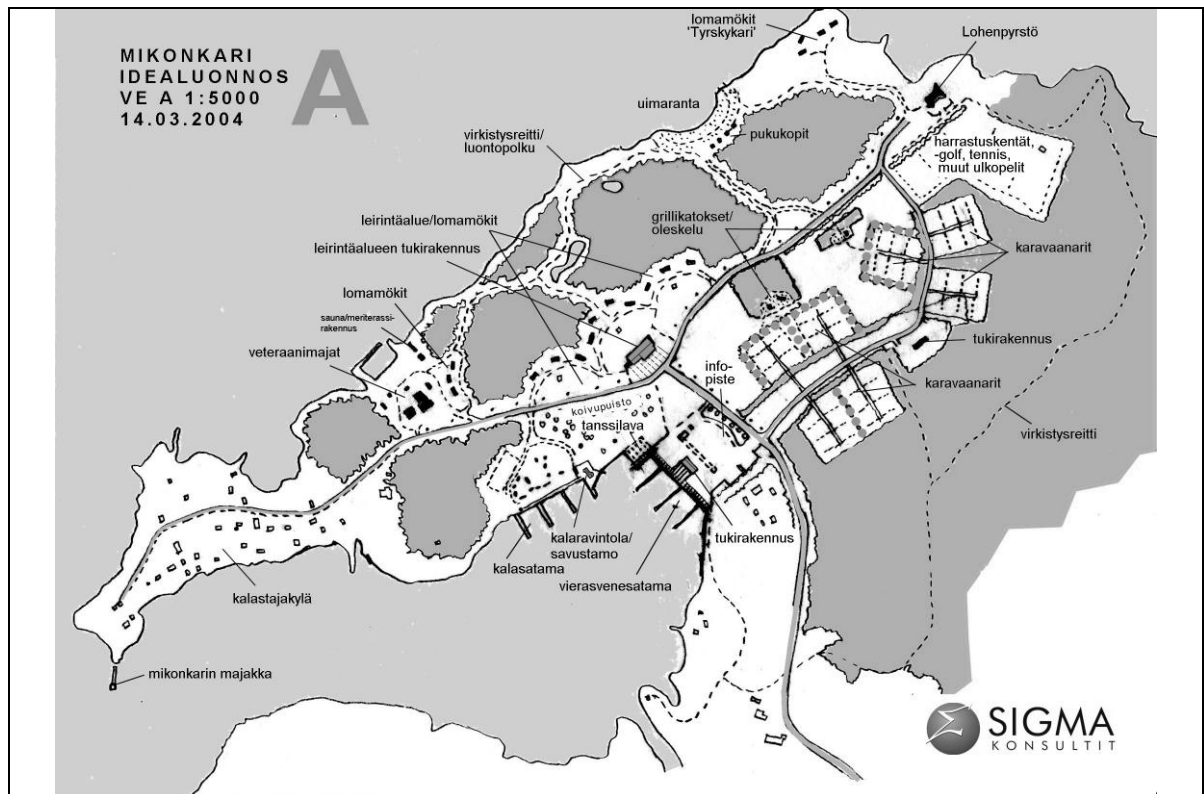
Suunnitelman valmistuminen

- Kehittämissuunnitelma valmistui vuoden 2005 aikana.

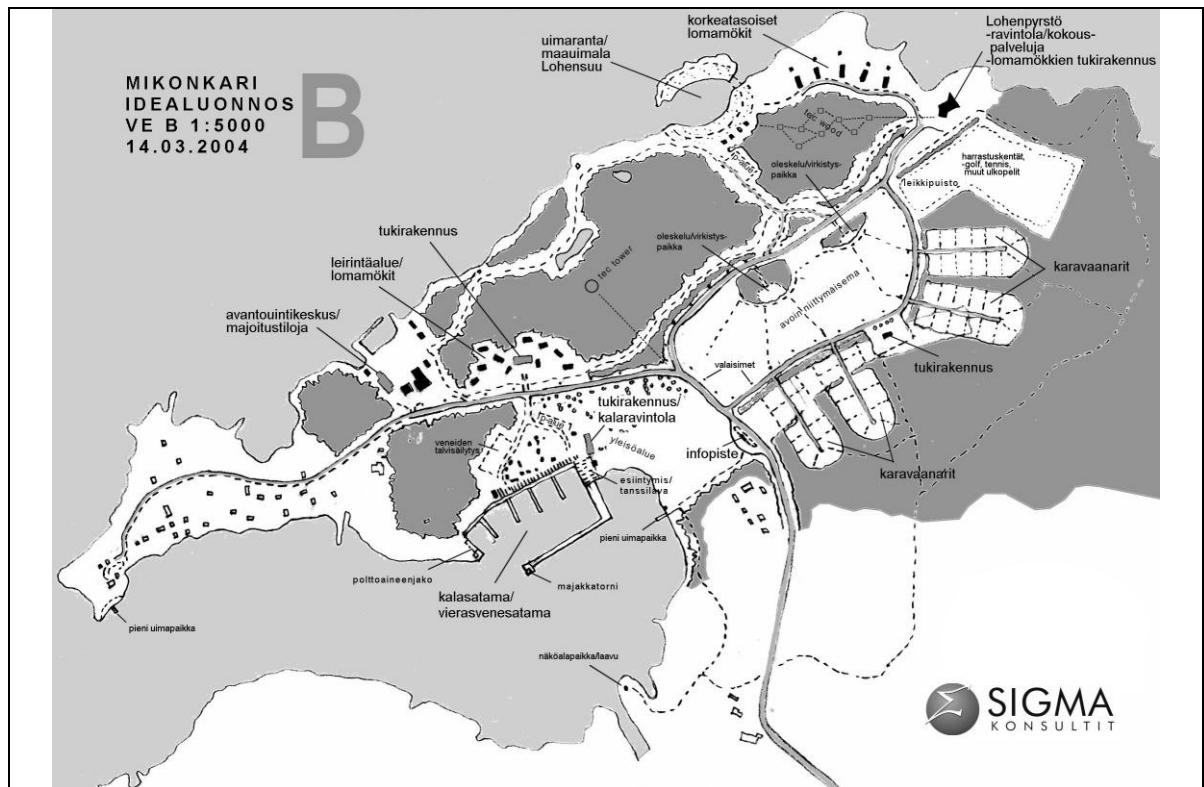
Vaihtoehtojen tutkiminen

Suunnittelutyön yhteydessä laadittiin vaihtoehtoisia luonnoksia, joissa tutkittiin tavoitteissa esitettyjen toimintojen sijoittumista alueelle. Samalla ideoitiin alueelle mahdollisesti soveltuvia uusia matkailua tukevia ja alueen luonteeseen sopivia toimintoja.

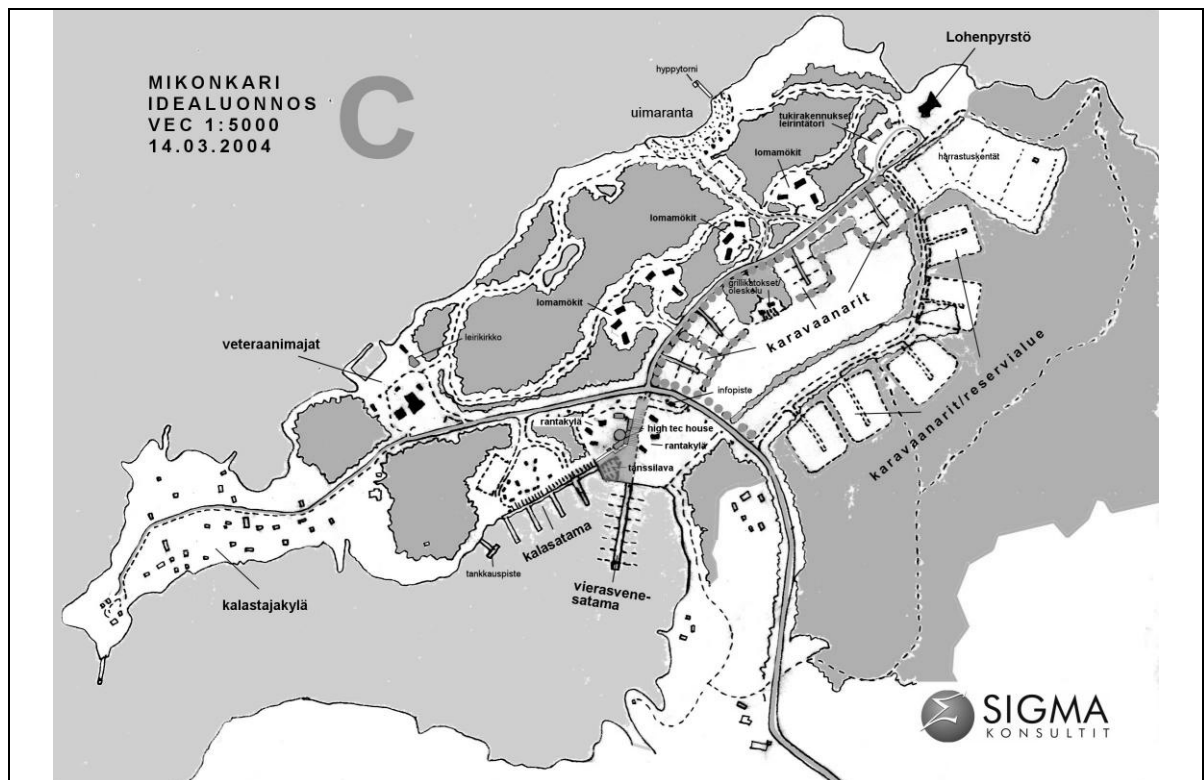
Ensimmäinen luonnosvaihe sisälsi kolme vaihtoehtoa, joissa ideoitiin alueen käyttömahdollisuuksia sekä tutkittiin toimintojen painopisteen sijoittumista alueen sisällä.



Kuva 17. Idealuonnos A, 14.3.2004.

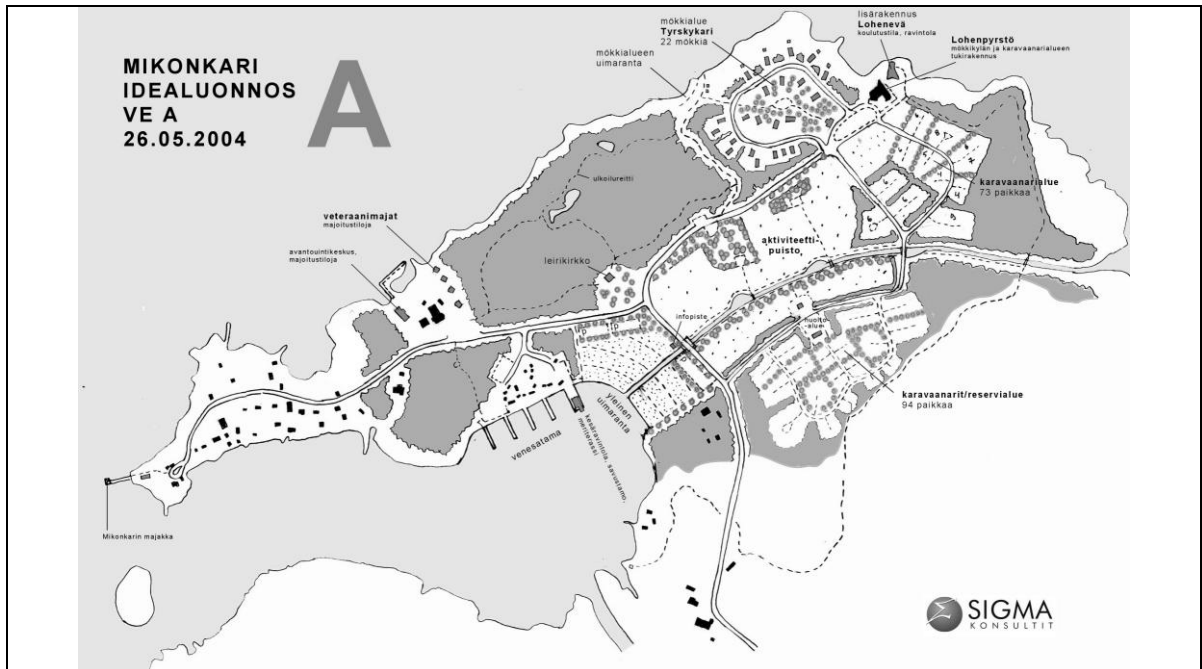


Kuva 18. Idealuonnos B, 14.3.2004.

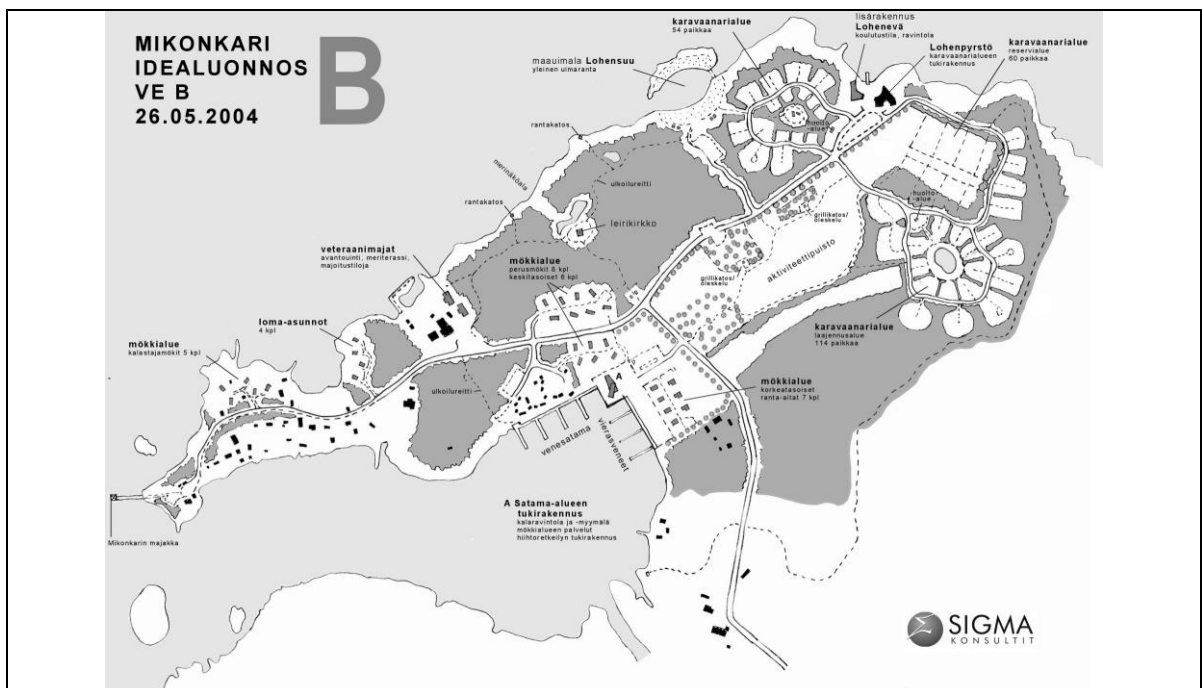


Kuva 19. Idealuonnos C, 14.3.2004.

Jatkosuunnittelussa laadittiin kaksi vaihtoehtoa, leirikeskus Lohenpyrstön ympäristöön tukeutuva malli (A) sekä Lohenpyrstö – kalasatama-akseliin painottuva malli (B).

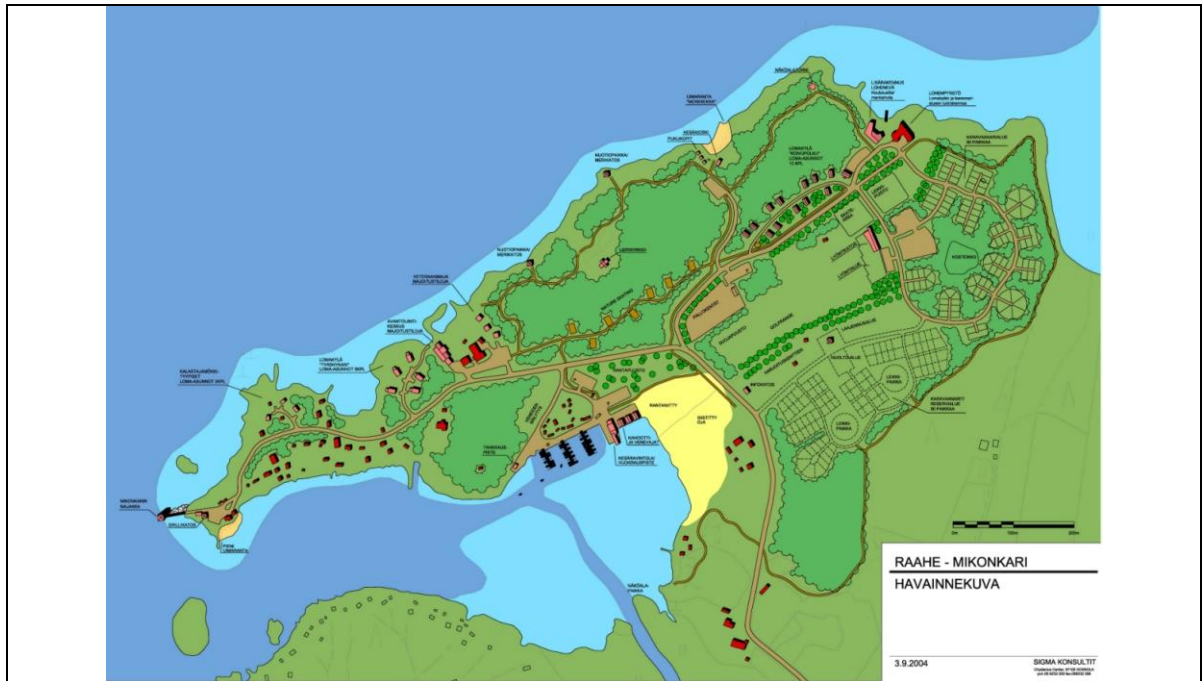


Kuva 20. Jatkoluonnos A, 26.5.2004.

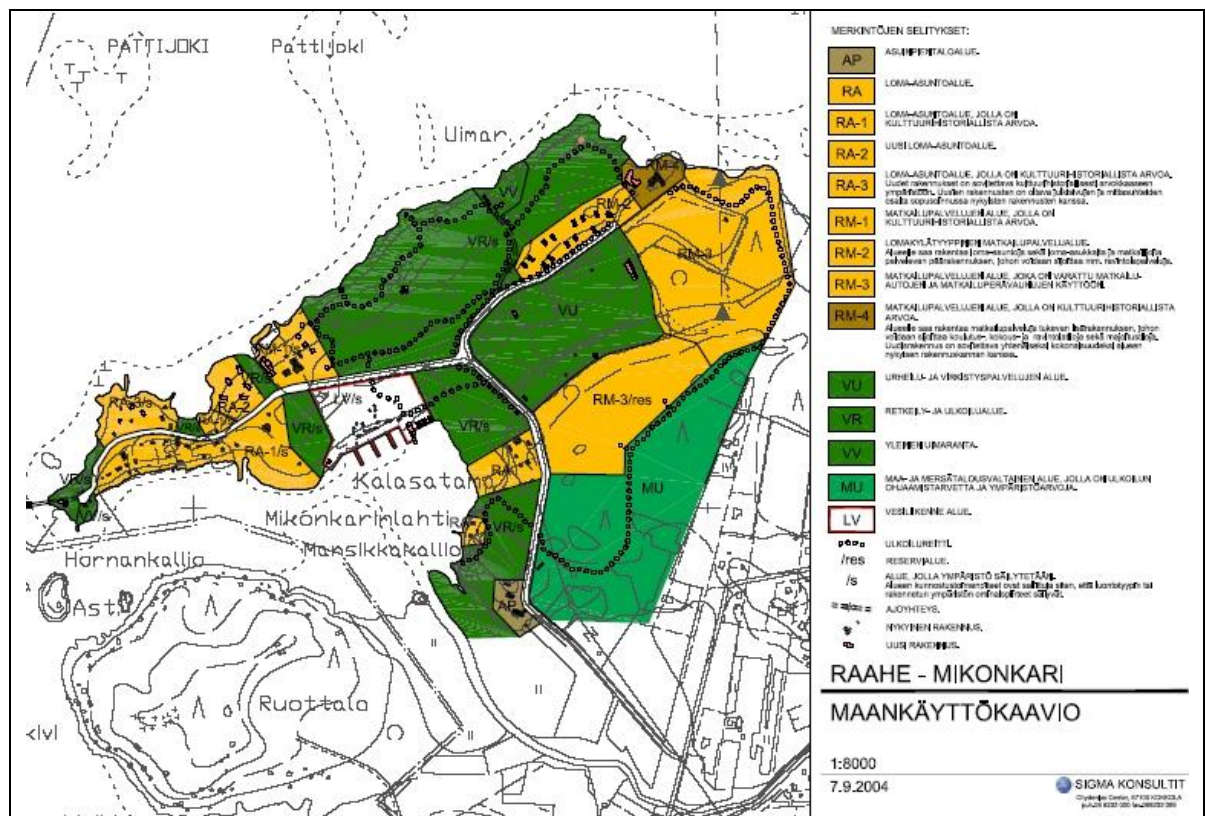


Kuva 21. Jatkoluonnos B, 26.5.2004.

Kehittämissuunnitelmaa jatkettiin leirikeskus Lohenpyrstön ympäristön kehittämiseen painottuvan mallin pohjalta. Toimintojen sijoitteluun vaikutti tässä vaiheessa voimakkaasti alueen luonnonympäristön analysointi (kasvillisuus- ja luontoselvitys), jossa nousi esille merenrannikkoalueille arvokkaita ympäristöjä ja kohteita. Suurimpana muutoksena aikaisempiin luonnoksiin oli Lohenpyrstön länsipuolisen alueen jättäminen luonnontilaiseksi ja rakentamisen ulkopuolelle.



Kuva 22. Jatkoluonnos, havainnekuva 3.9.2004.



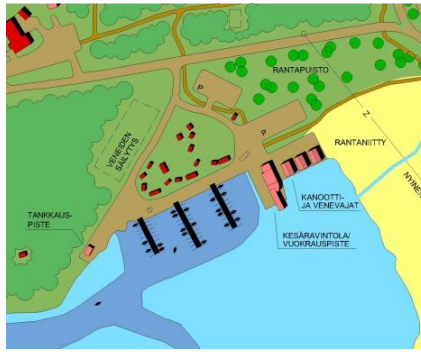
Kuva 23. Jatkoluonnos, rakennemallikaavio 3.9.2004.

Ideapankki

Suunnittelutyön yhteydessä alueelle ideoitiin uusia toimintoja sekä nykyisiä toimintoja täydentäviä hankkeita, joista vain osa päätyi lopulliseen kehittämissuunnitelmaan. Ideointiprosessin kuluessa syntyneet varsinaisen suunnitelman ulkopuolelle jääneet ajatukset on kirjattu ideapankkiin hyödynnettäväksi alueen jatkokehittämisen yhteydessä.

1. Kalasataman ympäristö

- kesäravintola ja kanootti/veneajaja -rakennukset



Kuva 24. Kesäravintola, veneajaja.

- kalamarkkinapaikka/kalaravintola
- purjevenekeskus/vierasvenesatama
- tanssilava/laituri
- vuokraustoiminta (veneet, vesiskootterit)
- kalastusretkien järjestäminen (siianpyynti)
- alueen kalastushistoriasta ja Raahen merenkulusta kertova näyttelytila/rakennus

2. Uimaranta

- maauimala "Lohensuu". Pohjoisen merituulilta suojaava uimasaari nykyisen uimarannan yhteyteen (kuva 18.)
- beach-volley -kentät, sulkapallokentät

3. Lohenpyrstö

- kalastukseen liittyvä toimintakokonaisuus, rakennusryhmä hauenpyrstö-siianpyrstö-ahvenpyrstö, jossa esitellään laajan kalastukseen liittyvän tuotekehittelyn tuloksia (hauenahkaliivivalmistamo, kalasavustamoja, vain kalaruokaan erikoistunut ravintola ym.)

4. Avoimet peltoalueet

- lahdenpohjukkaan alueen infopiste/pysähdyspaikka, josta yhteys lahdelle (uintimahdollisuus)
- luontoa ja tietotekniikkaa yhdistävä Merilohen monitoimipuisto

5. Vapaa luonnonympäristö

- leirikirkko merenranta-alueelle
- tietotekniikkamajat metsäpolun varrella
- science fiction -henkinen high tec -rakennelma (torni) metsäalueen keskelle, tietokonepohjainen virtuaalimetsä

6. Niemenkärki

- hiihtoretkien tukikohtapaikka

5. KEHITTÄMISSUUNNITELMA

5.1 Kokonaisrakenne

Suunnitelman kokonaisratkaisu pyrkii muodostamaan Mikonkarista monipuolisia toimintoja tarjoavan, alueen maiseman ja luonnon erityispiirteet huomioivan matkailu- ja vapaa-aikakeskuksen. Toimintojen ja palvelujen painopiste keskittyy Lohenpyrstön ympäristöön, jota täydentävät kalasataman, veteraanimajojen alueen sekä niemenkärkeen sijoittuvat toiminnot.

Perusratkaisu tukeutuu Lohenpyrstön ja sen lähiympäristöön sijoittuvien loma-asuntoalueiden ja leirintäalueen muodostamaan kokonaisuuteen. Leirintäalue sisältää karavaanari- ja telttailualueet sekä vuokrattavia loma-asuntoja. Uudet loma-asuntoryhmät sijoittuvat pohjoiseen avautuville ranta-alueille sekä Lohenpyrstöön johtavan tien tuntumaan. Karavaanarialueen laajennusvaraus huoltorakennuksineen ryhmittyy uuden tieyhteyden varrelle.

Niemen keskiosan peltoalueet säilytetään laajana ja avoimena virkistyspuistona. Niemen voimakas merenrantapuuston vyöhyke säilytetään osana luonnontilaista vapaa-alueetta.

Leirintäalueluokituksessa Mikonkarin alueen tulee täyttää ainakin 4 tähden leirintäalueen laatuvaatimukset.

Alueen kokonaisrakenne ja toimintojen sijoittuminen on esitetty suunnitelman **havainnekuvassa**.

5.2 Nykyisten toimintojen kehittäminen

Lohenpyrstö ympäristöineen

Lohenpyrstöön ja sen ympäristöön keskitetään koko Mikonkarin aluetta tukevia palveluja. Lohenpyrstö toimii loma-asuntoalueiden sekä karavaanarialueen tukirakennuksena. Lohenpyrstö muodostaa lisärakennuksen kanssa yhtenäisen pohjoiseen merelle avautuvan kokonaisuuden.



Lohenpyrstöön sijoittuu asiakaspalvelupiste, jossa hoidetaan loma-asuntojen ja karavaanari- ja telttapaikkojen vuokraus, sekä veneily- ym. harrastusvälineiden vuokraus. Rakennukseen keskitetään luontoretkien sekä muiden Mikonkarin ohjelmapalvelujen järjestäminen. Rakennuksessa on lisäksi kahvila/yleisötila, matkailijoita palvelevia tiloja sekä majoitustiloja.

Lisärakennus Lohenevä toimii korkeatasoisena ravintola/kokoustilana sisältäen mahdollisesti myös majoitustiloja sekä matkailijoita palvelevia tiloja.

Lisärakennus pengerretään maastonmuodot huomioiden siten että kosteudelle alttiiden rakenneosien alin perustamiskorkeus on N60 + 2,10 m.

Kuva 25. Lohenpyrstön ympäristöineen.

Lohenpyrstön toimiminen lomarakennusten ja karavaanarialueen palvelurakennuksena edellyttää muutostöitä rakennuksen sisätiloissa. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen sisätilojen muutustyöt tulee toteuttaa rakennuksen arkkitehtuurin ehdoilla.

Toimintojen sijoittuminen alueelle on esitetty tarkemmin **kuvassa 26**.



Kuva 26. Lohenpyrstö ympäristöineen.

Kalasadama



Kuva 27. Kalasadama.

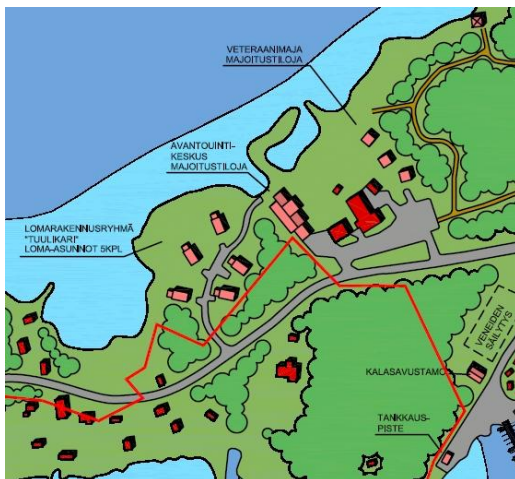
Kalasadaman ympäristöä kehitetään veneilyn ja mereen liittyvien harrastusten tukialueena.

Kalasadaman yhteyteen on mahdollista sijoittaa kalasavustamo, veneiden tankkaus-piste sekä vuokrattavien veneiden ja kanoottien säilytysvajat. Varsinainen vuokraus-piste sijoittuu Lohenpyrstön yhteyteen.

Satama-alueelle rakennetaan lisää laituritilaa alueelle aiemmin tehdyn suunnitelman mukaisesti.

Alueen yleisilmettä kohennetaan kunnostamalla nykyisiä rakennuksia sekä siistimällä lähiympäristöä ja satama-alueita. Niemenkärkeen johtavan tien ja kalasadaman välisestä alueesta muodostetaan hoidettu rantapuisto.

Veteraanimajojen alue



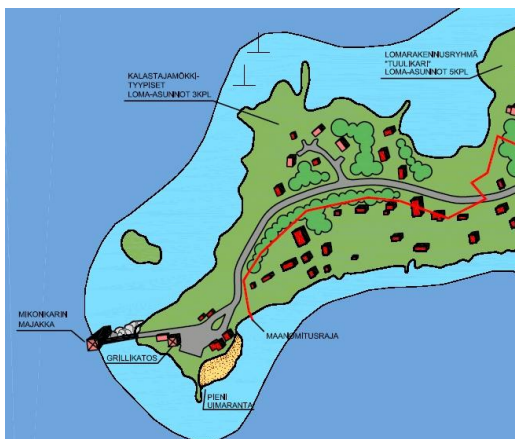
Kuva 28. Veteraanimajojen alue.

Veteraanimajojen aluetta kehitetään nykyistä laajemmaksi ja palvelutarjonnaltaan monipuolisemmaksi kokonaisuudeksi.

Pihapiiriä täydentää ranta-alueelle sijoittuva uudisrakennus, esim. avantouintikeskus, jossa kesäaikaista avantouintiharrastusta palvelee monitoimiallastila kylmäaltaineen. Rakennukseen sijoittuu myös majoitus-tiloja. Pohjoispuolelta piha-alueita rajaa rakennusryhmä sisältäen esim. korkeatasoisia vuokrattavia loma-asuntoja.

Alueen lähiympäristö ja uudisrakennukset suunnitellaan huomioiden erityisesti liikuntarajoitteisten tarpeet.

Mikonkarin niemenkärki

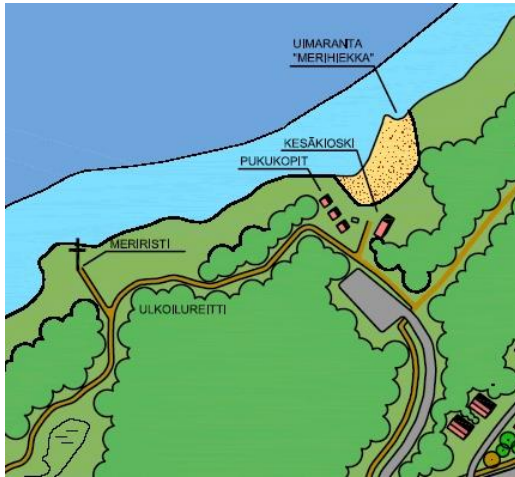


Kuva 29. Mikonkarin niemenkärki.

Niemenkärki säilytetään luonteeltaan kalastajakylämäisenä alueena. Nykyisten rakennusten yhteyteen rakennetaan 3-4 uutta lomarakennusta (Kalakari). Lahdenpuolelle sijoittuu pieni uimaranta. Alueen ympäristöä siistitään raivaamalla pensoittunutta kasvillisuutta ja samalla kehitetään alueen sekä alueelle johtavan tieyhteyden valaistusta.

Mikonkarin majakka toimii näköalapaikka sekä opasteena veneilijöille saavuttaessa venesatamaan. Majakan yhteyteen sijoittuu pieni hiihtoretkeilyä tukeva huoltorakennus/nuotiokatos. Idealuonnos majakkatornista on esitetty kuvassa 31.

Yleinen uimaranta



Kuva 30. Yleinen uimaranta.

Alueen nykyistä uimarantaa kehitetään koko matkailualueen sekä Mikonkarin lähialueiden asukkaiden käyttöön.

Luonnon kannalta arvokkaat ja alueen luonteeseen kuuluvat hiekkadyynit huomioidaan alueen rakennustoimenpiteiden yhteydessä. Uudet pukukopit ja kesäkioski sijoitetaan dyynialueen ulkopuolelle.

Virkistysalueritistöltä on yhteys uimaranta-alueelle.

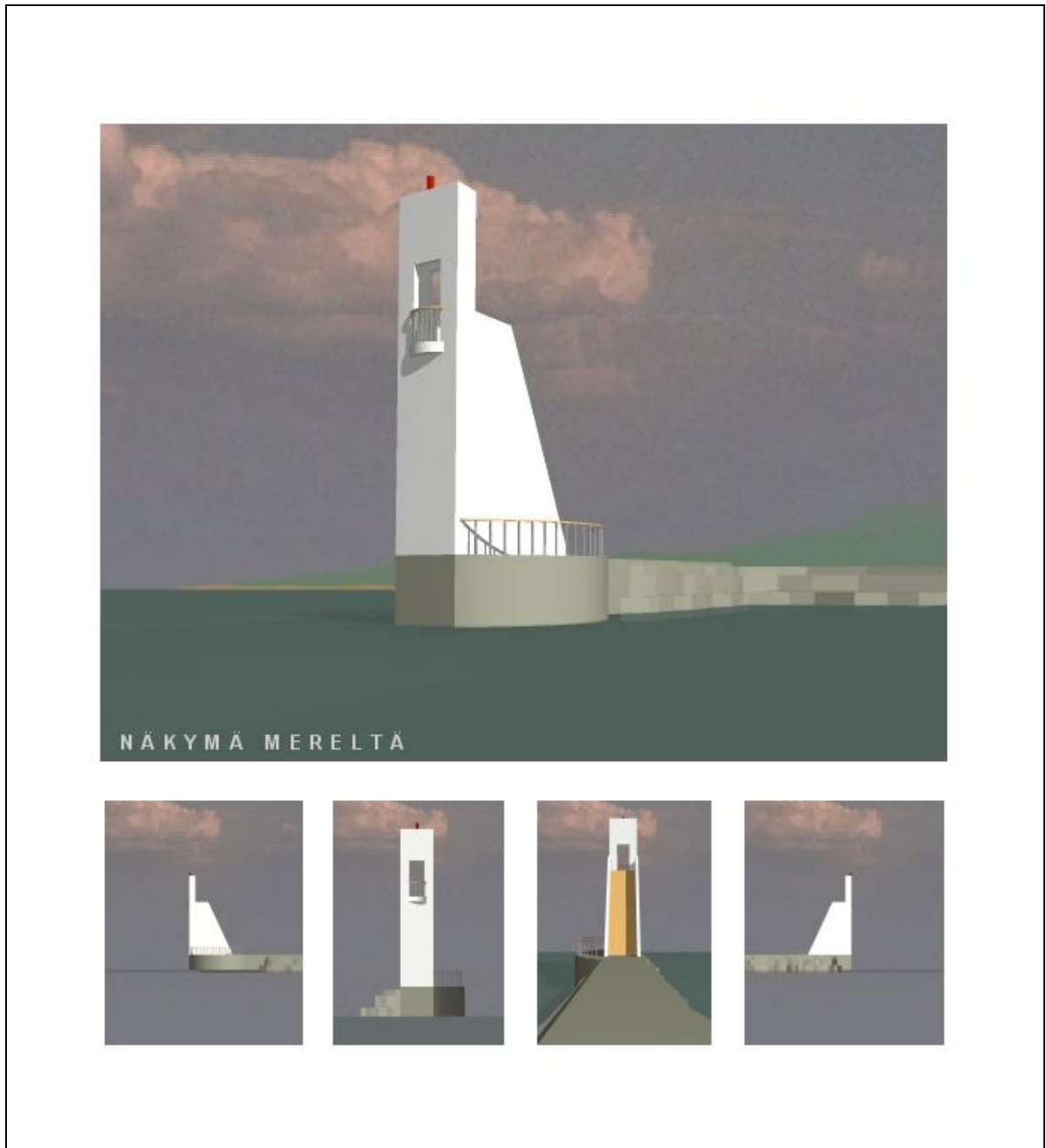
Uimarannalle johtava tieyhteys linjataan alkuosaltaan lännempää Koivupolun loma-asuntojen sijoittumisen mahdollistamiseksi.

Mikonkarin majakka

Majakkatorni ehdotetaan sijoitettavaksi niemenkärkeen pienen aallonmurtajan päätteeksi. Torni viestittää merialueelta saapuville Mikonkarin virkistysalueen sijainnista ja toimii samalla näköalapaikkana. Olemuksellaan majakkarakennuksesta muodostuu virkistysalueen tunnus, jota on mahdollista hyödyntää alueesta tiedottamisen yhteydessä sekä mahdollisesti pohjana alueen logotunnukselle.

Majakkan sijoittamisessa huomioidaan alueen uopossarpioesiintymä, jonka sijainti on esitetty kasvillisuus- ja luontoselvityksessä.

Idealuonnos majakasta on esitetty **kuvassa 31**.



Kuva 31. Idealuonnos Mikonkarin majakasta, näkymiä ja julkisivuja.

Ulkoilureitistö

Ulkoilureitistö yhdistää alueen tärkeimmät maisemalliset ja kulttuurihistorialliset kohteet toisiinsa. Reitistö hyödyntää pääosin alueen nykyistä pohjoisrannan metsäalueilla risteilevää polkuverkostoa, jota täydennetään yhteyksillä uusien toimintojen alueille.

Reitistö noudattaa voimassa olevan osayleiskaavan virkistysreitistön linjauksia ja toteutetaan suunnitellun ulkoilureittitoimituksen mukaisesti. Reitistöltä on yhteys Olkijoen suuntaan sekä suunnittelualan läheisyydessä sijaitsevalle Pattijoen metsäkirkolle.

Ulkoilureitiltä on mahdollista järjestää yhteys lahden eteläpuolelle Parrinkallioille (Mansikkakalliolle), josta avautuu hyvä näköala Mikonkarinlahdelle. Yhteyden toteuttaminen edellyttää neuvotteluja alueen maanomistajien kanssa.

Kevyen liikenteen yhteydet

Mikonkarin alueen saavutettavuuden kannalta on tärkeää muodostaa hyvä kevytliikenneyhteys Raahan keskustaan. Reitti palvelee niin Mikonkarin matkailijoita kuin keskusta-alueen asukkaita ja keskustan majoituspalvelujen käyttäjiä. Yhteys rakennetaan Mikonkarintien varrelle ja mahdollisesti Ruottalonlahden ja Kylmäniemen ranta-alueiden kautta keskusta-alueelle. Tällöin reitistä on mahdollista muodostua pyöräilijöiden ja rullaluistelijoiden suosima ulkoilyyhteys.

5.3 Uudet toiminnot

Karavaanarialue

Karavaanarialueen sijoittuminen Mikonkariin on yksi tärkeimmistä alueelle tulevista uusista toiminnoista. Alueen vaatimukset kuten laajuus, sijoittuminen palvelujen läheisyyteen, hyvät kulkuyhteydet sekä vaikutukset maisemakuvaan on pyritty huomioimaan toimintojen sijoittelun yhteydessä.

Karavaanarialueen 1. vaiheen toteuttaminen edellyttää Lohenpyrstön eteläpuolisten peltoalueiden hankintaa kaupungin omistukseen. Muilta osin 1. vaihe sijoittuu kaupungin omistamille maa-alueille.

Karavaanarialueen reservialue on sijoitettu siten että se voidaan osittain toteuttaa kaupungin maa-alueille, ja laajentaa myöhemmin yksityisten maille kaupungin maanhankintatoimenpiteiden jälkeen.



Kuva 32. Karavaanarialue.

Karavaanarialue sijoittuu Lohenpyrstön itäpuolelle jättäen Lohenpyrstön ympärille riittävästi rakennuksen vaatimaa avointa maisematilaa.

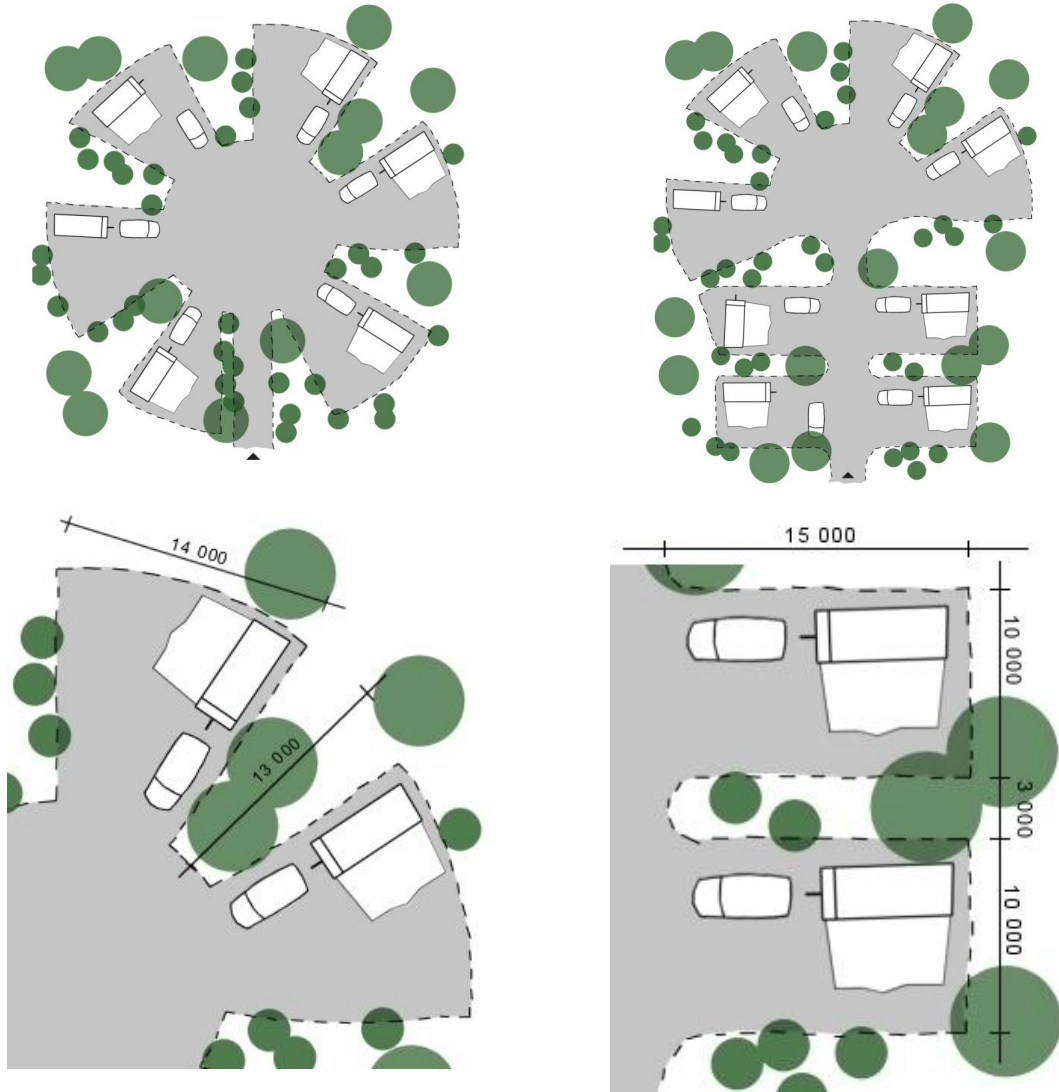
Leirintäsolut sijoittuvat osittain metsäalueen sisälle ja osittain avoimelle niittyalueelle. Telttailuun varattava alue sijoittuu Lohenpyrstön läheisyyteen. Avoimen niittyalueen solut maisemoidaan korkeatasoisin alueen ympäristöön ja kasvillisuuteen soveltuvin istutuksin ja valaistaan puistovalaisimilla.

Alueelle myöhään saapuville matkaajille varatut vaunupaikat sijoittuvat huoltoalueen eteläpuolelle.

Karavaanarialueelta on yhteys myöhemmin rakennettavalle reservialueelle ja edelleen Mikonkariin johtavalle tielle. Reservialue tukeutuu omaan huoltoalueeseensa, joka sijoittuu virkistyspuiston eteläpuolelle.

Karavaanarialueen 1. vaiheessa alueelle rakennetaan 80 vaunupaikkaa. Alueelle sijoittuu lisäksi 30 telttapaikkaa. Reservialueelle on lisäksi osoitettu 80 vaunupaikkaa. Alueet on jaettu 6 – 8 vaunupaikkaa sisältäviksi soluiksi, jotka sijoittuvat loivasti polveilevan tieyhteyden varteen. Solut ovat vaihtelevanmuotoisia ja niiden sijoittelussa maastoon huomioidaan alueen nykyinen puusto. Osalta soluista on suora yhteys aluetta kiertävälle virkistysreitille.

Vaunupaikan koko vaihtelee 150 – 220 m², jolloin alueesta muodostuu väljä ja ympäristön piirteet sekä hyvän liikennöitävyyden vaatimukset pystytään huomioimaan. Luonnoksia vaunupaikkojen toteuttamisesta on esitetty **kuvassa 33**.



Kuva 33. Luonnoksia karavaanarialue vaunusoluista.

Karavaanarialue tukeutuu palveluiden osalta Lohenpyrstöön, jonne sijoittuvat ravintola- ja kahvilapalveluiden lisäksi asiakkaiden vastaanottotilat, yhteistilat, peseytymistilat saunaosastoineen, lastenhoitotilat sekä vaatehuoltotilat. Rakennettavaan lisärakennukseen sijoitetaan mahdollisesti karavaanareja palvelevia tiloja.

Karavaanarialue hyödyntää alueen nykyistä nuotio/laavupaikkaa, joka on virkistysreitillä varrella välittömästi karavaanarialueen pohjoispuolella. Uudet grilli/nuotiopaikat sijoittuvat keskeisen virkistyspuiston metsäsaarekkeiden reuna-alueille sekä Lohenpyrstön ja sen lisärakennuksen rantapihan yhteyteen.

Erillinen huoltoalue

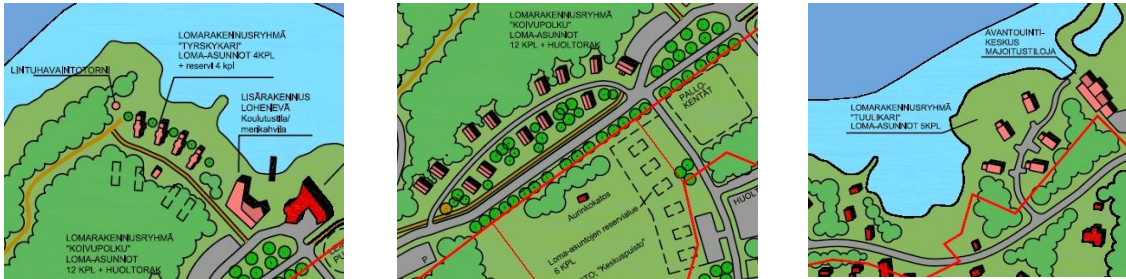
Huoltoalue sijoittuu välittömästi karavaanarialueen tuntumaan. Alueella on autonpesupaikka, tuoreveden saantipiste, matkailuajoneuvojen asumiskäytössä syntyvien jätevesien poistamisen pumppaava huoltopiste sekä kemiallisen wc:n tyhjennys- ja huuhtelupaikka, jätteiden keräyspiste sekä mahdollisesti muita huoltoon liittyviä toimintoja.

Loma-asuntoryhmät

Mikonkarin loma-asuntoryhmät ovat luonteeltaan sekä varustetasoltaan erityyppisiä kokonaisuuksia. Kaikki loma-asunnot rakennetaan talviasuttaviksi.

Lohenpyrstön eteläpuolella sijaitseva *Koivupolku* on korkeatasoinen oman raitin varrelle sijoittuva rakennusryhmä. Loma-asunnoilta avautuu näkymä virkistyspuistoon ja harrastuskentille. Pohjoisille

ranta-alueille sijoittuvat pienemmät rakennusryhmät *Tyrskykari* ja *Tuulikari* ovat merihenkisiä, alueen rakennuskantaan ja ympäristöön sopeutuvia kokonaisuuksia. *Kalakar*in lomarakennukset sijoittuvat osaksi nykyisten kalamajojen ryhmää niemenkärjen pohjoisrannalle.



Kuva 34. Loma-asuntoryhmät Tyrskykari, Koivupolku ja Tuulikari.

Loma-asuntoryhmät on kuvattu tarkemmin **kohdassa 5.5**.

Virkistyspuisto

Lahdenpohjukasta jatkuva matala niittyalue muodostaa koko matkailualueetta palvelevan sisäisen, rakennuksista vapaan ja avoimen virkistyspuiston. Alueelle sijoittuu harrastuskenttiä, vapaata luonnonympäristöä metsäsaarekkeineen ja osa alueesta toimii myös koirien ulkoiluttamisalueena. Virkistyspuistoa halkoo lahdenpohjukkaan laskeva puro, jonka varrella sijaitsevaa puustoa sekä puronuomaa siistitään ja polulta avataan näkymiä virkistyspuistoon. Puronuomaa seuraileva polkuyhteys infokatoksen tuntumasta karavaanarialueelle kunnostetaan ja liitetään osaksi ulkoilureitistöä.

Puiston metsiköihin ja metsäisille reuna-alueille sijoitetaan aurinko- ja grillikatoksia.

Mikonkarinlahden pohjukka säilytetään osana virkistyspuistoa, luonteeltaan luonnomukaisena merenrantaniittyä.

Golf -lyöntialue

Suunnittelun yhteydessä tutkittiin mahdollisuutta sijoittaa golf-lyöntialue osaksi virkistyspuistoa. Alueelle sijoitettiin n. 300 m pitkä ja 80 m leveä lyöntiväylä sekä siihen liittyvä 30 x 80 m lyöntialue katoksineen. Lyöntialue sijoitettiin avoimelle peltoalueelle lähelle Lohenpyrstöä ja sen tarjoamia palveluita. Alueen muotoilussa pyrittiin huomioimaan nykyinen puusto ja sovittamaan alue maisemaan. Alueeseen liittyviä pienempiä puttaus- ja harjoittelualueita sijoitettiin siistityn ojanvarren eteläpuoliselle alueelle. Luonnos alueesta on esitetty **kuvassa 35**.

Optimaalinen golf -lyöntialue sisältää lyöntiväylän lisäksi 1 – 2 puttausaluetta sekä 2 – 3 par 3 - reikää (pituus a' 100 – 150 m) suoja-alueineen. Jatkosuunnittelun yhteydessä todettiin alueen olevan liian suppea näin laajan kokonaisuuden toteuttamiseen. Lyöntialueen sijoittaminen vaatisi huomattavan laajaja aluevarauksia Mansikkakarin suunnalta.



Kuva 35. Luonnos golf -lyöntialueesta.

Muut toiminnot

Lohenpyrstön johtavan tien varren hoidetulle puistoalueelle sijoittuvat niin matkailijoita kuin paikallisia asukkaita palvelevat harrastuskentät. Pallokentät (mm. tennis, sulkapallo, beach volley) sekä lasten leikkipuisto sijoittuvat Lohenpyrstön tuntumaan ja minigolf -alue sekä koirien agilitykenttä virkistyspuiston eteläosaan.

Ulkoilureitistöön on mahdollista liittää rullaluisteluun soveltuva reitti, joka yhdistää toisiinsa Lohenpyrstön, kalasataman ja uimaranta-alueen. Reitin metsäiselle osalle kalasataman pohjoispuolelle sijoittuu 'nature skating' -alue, jonne rakennetaan maaston muotoja seurailevia skeittiramppeja ja ratoja.

Ulkoilureitistön varrelle on esitetty sijoitettavaksi meriristi, yksinkertainen hiljentymispaikka meren äärellä.

Infokatos sijoittuu sisääntuloalueelle Mikonkariin johtavan tien varrelle.

5.5 Lomarakennukset

Mikonkarin vuokrattavien lomarakennusten kokonaisuus muodostuu luonteeltaan erityyppisistä ja varustukseltaan eritasoisista loma-asunnoista. Asuntoryhmien luonne vaihtelee ympäristön ja lähialueiden luonteen mukaisesti. Rakennukset ovat talviasuttavia.

Tyrskykari

Tyrskykarin loma-asuntoryhmä sijoittuu Lohenpyrstön länsipuoliselle, pohjoiseen avautuvalle ranta-alueelle. Rakennusryhmä on luonteeltaan tuuliselle ja luonnonvoimien armoilla olevalle alueelle sopeutuva kokonaisuus.

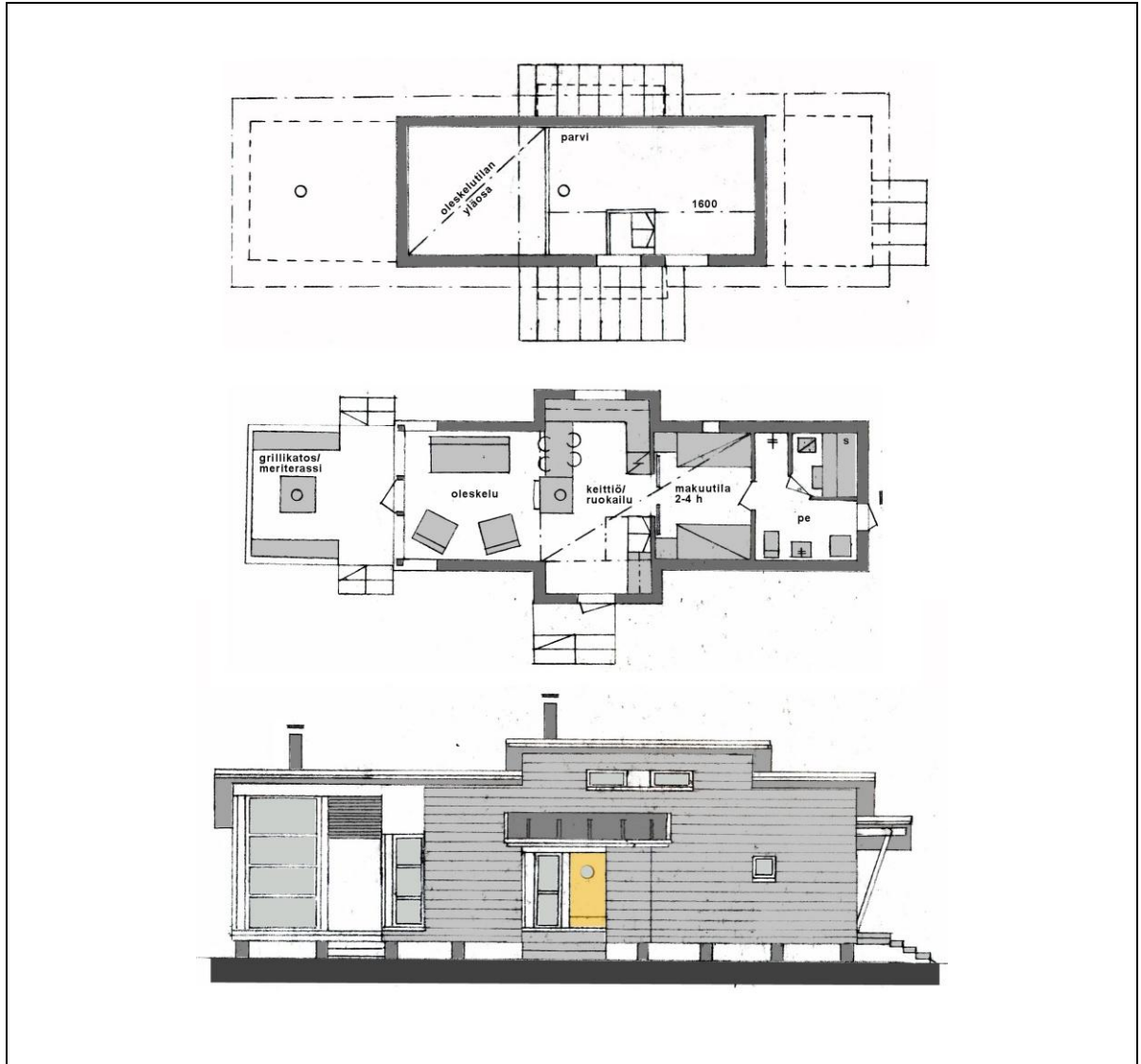
Rakennusryhmän 4 rakennusta on sijoitettu siten että alueen merenrantalehtovyöhykkeelle aiheutuu mahdollisimman vähän häiriötä. Rakennuksille ei rakenneta erillistä tieyhteyttä, vaan alueelle kuljetaan Lohenpyrstöltä virkistysreitistön kautta. Ajoneuvoyhteys on sorapintainen ja tieuran leveys enimmillään 3 metriä. Rakennusten sijoittuminen edellyttää nykyisen virkistysreitistön linjaamista Lohenpyrstön ja lomarakennusten välisellä alueella sisämaahan päin.

Rakennukset rakennetaan matalasta ranta-alueesta kohoavalle rantapenkereelle siten, että rakennukset sijoittuvat penkereen päälle ja merelle avautuvat terassit sijoittuvat merenrantaan laskeutuvaan rinteeseen. Rakennukset tulee perustaa siten että kosteudelle alltiiden rakenneosien alin perustamiskorkeus on N60 + 2,10 m.

Rakennukset ovat harmaasävyisiä, lautaverhoiltuja ja katteena tummanharmaa rimahuopakate. Yksittäisen rakennuksen majoituskapasiteetti on 4 + 2 henkilöä, yhteensä 16 henkilöä.

Alueen laajennusvaraus sijoittuu metsäalueelle tieyhteyden toiselle puolelle. Varausalue käsittää 4 lomarakennusta, joiden majoituskapasiteetti on yhteensä 16 henkilöä.

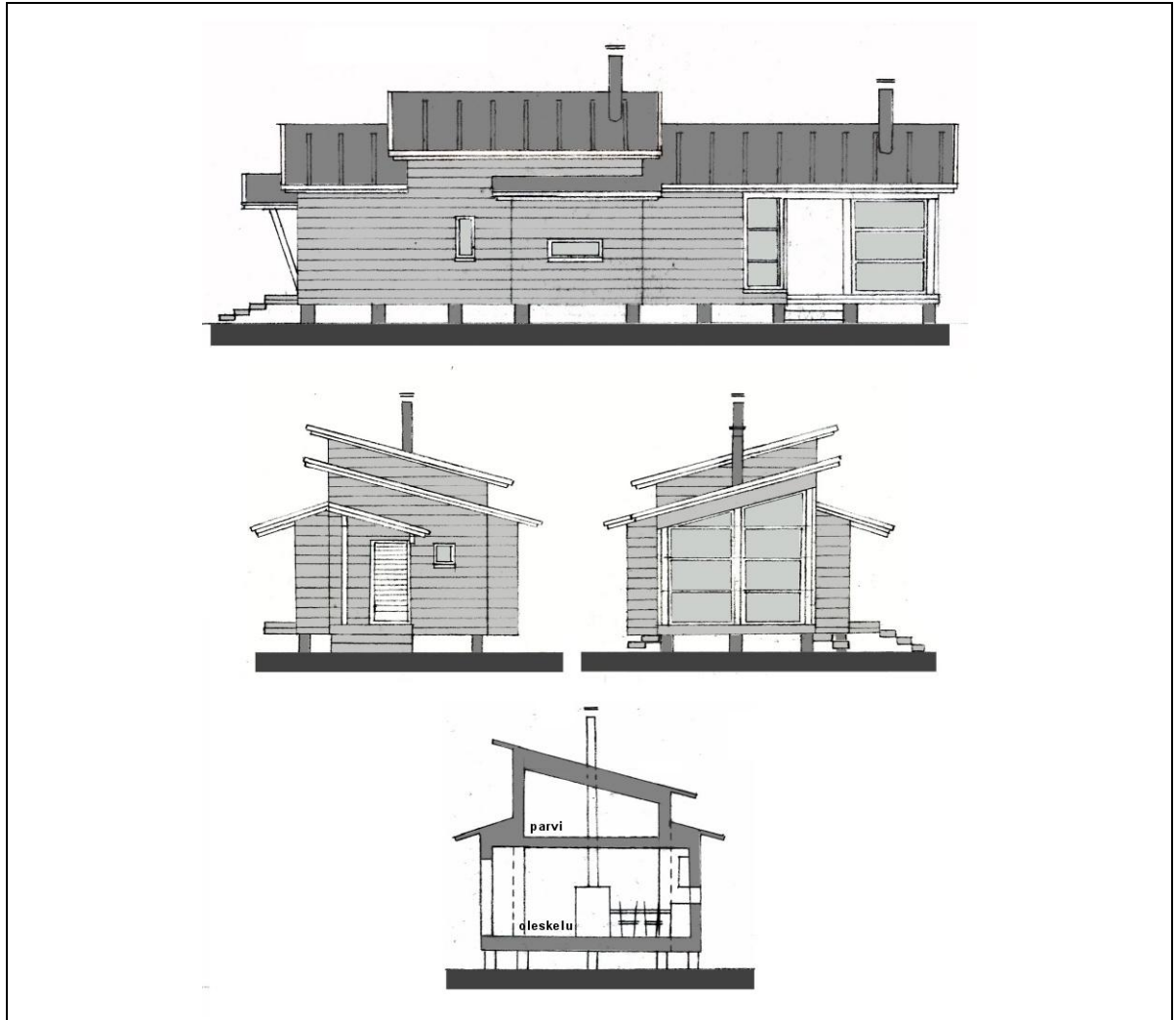
Idealuonnoksia rakennuksista on esitetty **kuvissa 36 a, b**.



Kuva 36 a. Idealuonnos Tyrskykarin loma-asunnoista, pohjapiirrokset ja sisääntulojulkisivu.

Asuntojen varustetaso on korkealuokkainen sisältäen pesu- ja saunatilat. Keittiötilan varustuksena on jääkaappi, liesi/uuni, mikroaaltouuni, astianpesukone ja astiasto sekä oleskelutilassa tulisija ja tv. Pesutilassa on pyykinpesukone tai vaatteiden kuivauskaappi.

Rakennuksissa on merelle avautuva lasitettu meriterassi tulisijoineen sekä parvitiila.



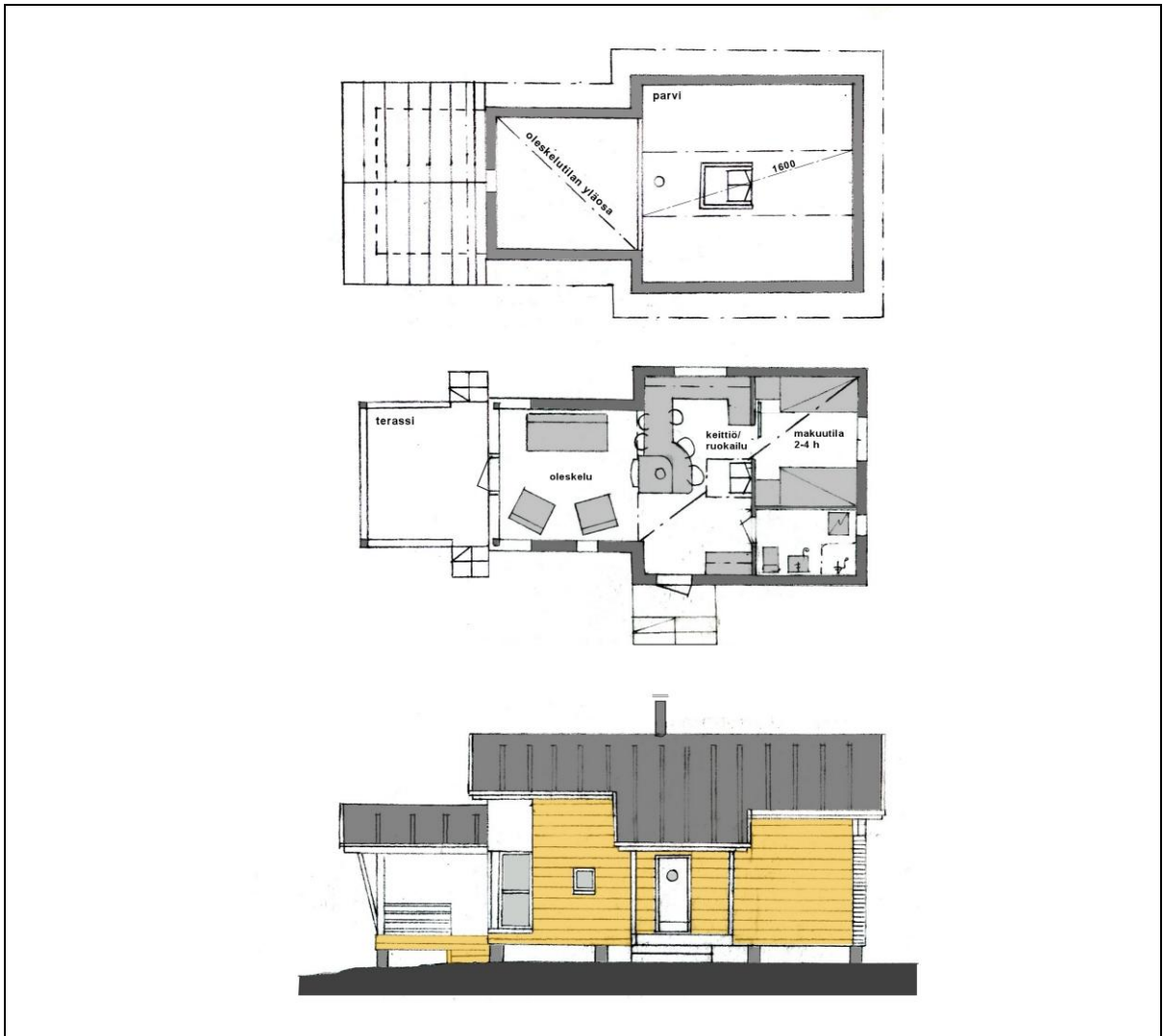
Kuva 36 b. Idealuonnos Tyrskykarin loma-asunnoista, julkisivuja ja leikkaus.

Koivupolku

Loma-asunnot (12 kpl) sijoittuvat lähelle Lohenpyrstöä ja sen tarjoamia palveluja. Rakennukset ryhmittyvät oman raitin varrelle ja kaikista rakennuksista avautuu näkymiä harrastuskentille ja virkistyspuistoon. Lomakylä toimii osana ympäristöään, raitin eteläpuolen loma-asunnot sijoittuvat lehtipuuvyöhykkeen katveeseen ja pohjoisen puolen rakennukset sulautuvat havupuuvaltaiseen metsikköön.

Rakennukset ovat lautaverhoiltuja, värisävynä murrettu keltainen ja katteena tummanharmaa rimahuopakate. Yksittäisen rakennuksen majoituskapasiteetti on 4 +2 henkilöä, yhteensä 72 henkilöä.

Idealuonnoksia rakennuksista on esitetty **kuvissa 37 a, b**.



Kuva 37 a. Idealuonnos Koivupolun loma-asunnoista, pohjapiirrokset ja sisääntulojulkisivu.

Asuntojen varustetaso on hyvää keskitasoa sisältäen pesutilat. Keittiötilan varustuksena on jääkaappi, liesi/uuni, mikroaaltouuni, astianpesukone ja astiasto sekä oleskelutilassa tulisija ja tv. Pesutilassa on pyykinpesukone tai vaatteiden kuivauskaappi.

Rakennuksissa on avoin virkistyspuiston suuntaan avautuva oleskeluterassi sekä parvitiila.

Koivupolun laajennusvaraus sijoittuu Lohenpyrstöön johtavan tien eteläpuolelle avautuen virkistyspuistoon. Rakennusryhmään kuuluu 6 lomarakennusta joiden majoituskapasiteetti on yhteensä 36 henkilöä.

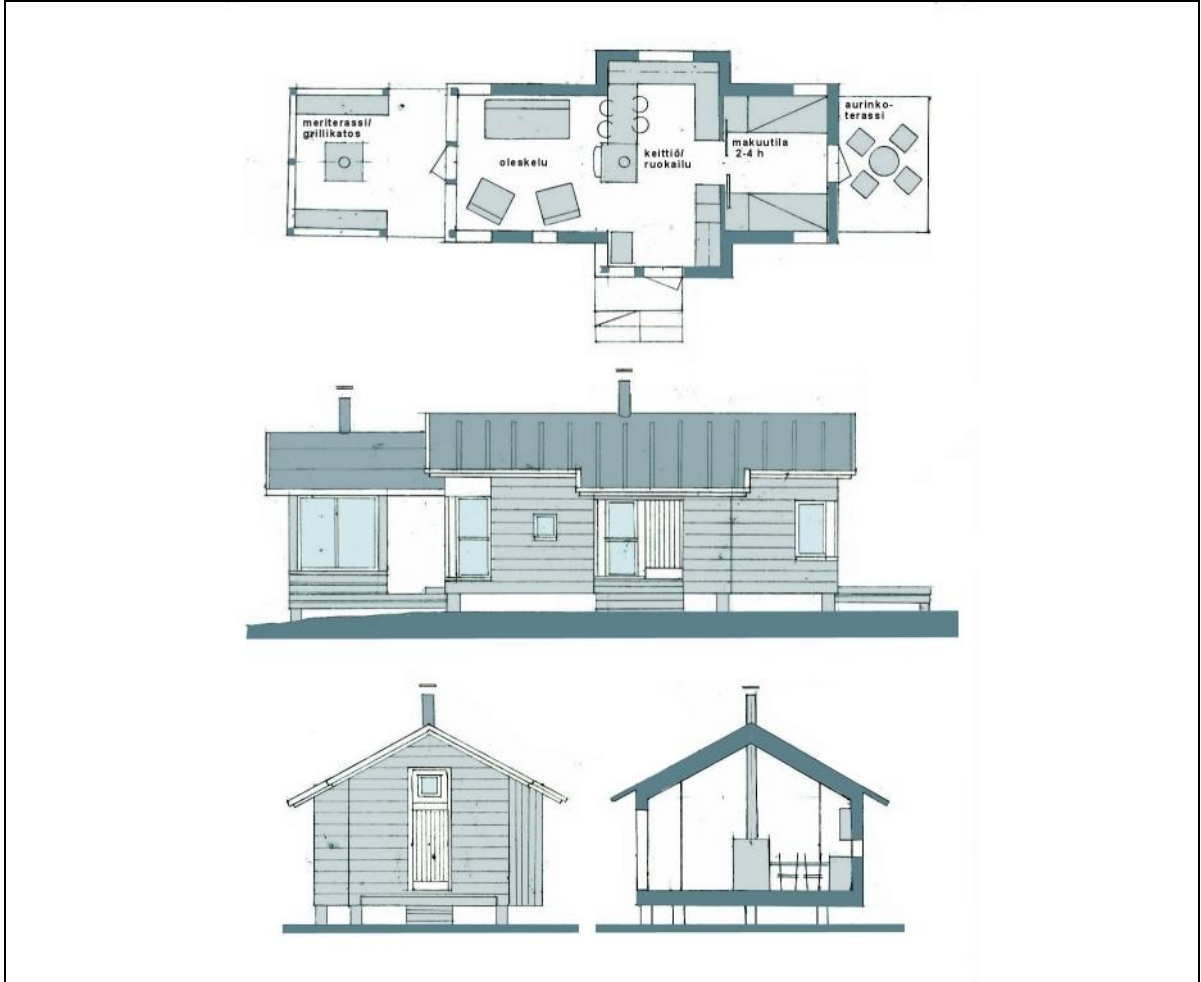


Kuva 37 b. Idealuonnos Koivupolun loma-asunnoista, julkisivuja ja leikkaus.

Tuulikari

Veteraanimajojen tuntumaan sijoittuu merihenkinen Tuulikarin alue. Arkkitehtuuriltaan hillityt loma-asunnot (5 kpl) avautuvat pohjoiseen ja merelle. Rakennukset ovat harmaasävyisiä, lautaverhoiltuja ja katteena tummanharmaa rimahuopakate.

Idealuonnoksia rakennuksista on esitetty **kuvassa 38**.



Kuva 38. Idealuonnos Tuulikarin loma-asunnoista. Pohjapiirros, julkisivuja ja leikkaus.

Asuntojen varustetaso on hyvää perustasoa. Keittiötilan varustuksena on jääkaappi, liesi/uuni, mikroaaltouuni ja astiasto sekä oleskelutilassa tulisija ja tv. Rakennuksissa on merelle avautuva lasitettu terassi tulisijoineen. Yksittäisen rakennuksen majoituskapasiteetti on 4 + 2 henkilöä, yhteensä 30 henkilöä.

Rakennukset tulee perustaa siten ,että kosteudelle alttiiden rakenneosien alin perustamiskorkeus on N60 + 2,10 m.

Luonnos rakennusten sijoittumisesta on esitetty **kuvassa 39**.



Kuva 39. Tuulikari, sijaintiluonnos.

Kalakari

Kalakarista muodostetaan idyllinen ja kalastajakylämäinen alue, joka koostuu nykyisistä kalamökeistä ja niiden läheisyyteen rakennettavista pienistä lomamökeistä. Uudet rakennukset (3-4 kpl) ovat sijainniltaan ja ulkoasultaan sopusoinnussa alueen nykyisten rakennusten kanssa. Loma-asunnot ovat varustukseltaan perustasoa. Osa alueen nykyisistä rakennuksista mahdollisesti muutetaan loma-asuntokäyttöön.

Lomarakennusten majoituskapasiteetti

Lomarakennusten majoituskapasiteetti on esitetty **taulukossa 3**.

	rakennusten lkm	reservialue	varustetaso	majoituskapasiteetti
Tyrskykari	4	4	korkea	24 + (24)
Koivupolu	12	6	keskitaso	72 + (36)
Tuulikari	5	-	perustaso	30
Kalakari	3	-	perustaso	12
yhteensä	24	10		138 + (60)

Taulukko 3. Lomarakennusten majoituskapasiteetti.

5.6 Ympäristö

Mikonkarin merellinen ympäristö ja luonnonmaisema ovat olennainen osa alueen identiteettiä. Ne muodostavat tärkeän osan myös matkailualueen tulevaa ominaisluonnetta ja ovat alueen olennaisia vahvuustekijöitä. Kehittämissuunnitelman lähtökohtana on ollut luonnonympäristön ja toimintojen muodostama yhtenäinen kokonaisuus.

Luonnonarvojen huomioiminen

Toiminnot sijoittuvat pääosin arvokkaiden luontokohteiden ulkopuolelle. Kokonaisrakenteen toimivuuden saavuttamiseksi näille alueille on esitetty muutamia pieniä toimintoja, jotka on pyritty sijoittamaan siten että mahdolliset häiriöt luonnonympäristölle jäävät vähäisiksi.

Seuraavassa on esitetty kasvillisuus- ja luontoselvitysliitteessä esitettyjen luontokohteiden huomioiminen suunnitelmassa.

Maankohoamisrannikon metsät

Alueen laajimman luonnonarvoiltaan merkittävän kokonaisuuden muodostavat maankohoamisrannikon metsät. Metsävyöhyke käsittää lähes koko niemen pohjoisosan Lohenpyrstön ja veteraanimajan välisellä alueella. Alue sisältää useita pienempiä luontokohteita kuten merenrantalehtovyöhykkeen, rantaluhtia sekä haavikoita. Alue jää lähes kokonaan rakentamisen ulkopuolelle. Alueen reunoille sijoittuvat Tyrskykarin lomarakennukset sekä puolet Koivupolun

rakennuksista. Perusteena tähän ovat toimintojen tarpeet sijoittua Lohenpyrstön läheisyyteen sekä tarjota niiden käyttäjille mahdollisuus kokea alueen luonnonympäristöä. Rakennusten sijoittelussa ja rakentamisen yhteydessä aiheutetaan mahdollisimman vähän häiriötä alueen luontoarvoille.

Nykyisen uimarannan yhteydessä sijaitseva hiekkadyynialue huomioidaan sijoittamalla uudet rantarakenteet (pukukopit, kesäkioski, pysäköintialue) alueen ulkopuolelle.

Keskeisen metsäalueen eteläreunaan esitetyn skeittailureitin (nature skating) suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä tulee korostaa alueen sopeuttamista ympäristöönsä sekä maastonmuotojen huomioimista.

Merenrantalehdot ja rantaluhdat

Merenrantalehtovyöhyke jatkuu veteraanimajojen länsipuolelle. Alueelle sijoittuvat Tuulikarin lomarakennukset. Rakennukset on pyritty sijoittamaan siten, että lehtovyöhykkeelle aiheutuu mahdollisimman vähän häiriötä.

Uhanalaiset kasvit ja muu huomionarvoinen kasvilajisto

Alueen arvokkaat kasviesiintymät jäävät pääosin uusien toimintojen ulkopuolelle. Niemenkärkeen sijoittuvan Mikonkarin majakan suunnittelun yhteydessä huomioidaan upossarpioesiintymä (valtakunnallisesti uhanalainen kasvi). Majakka sijoitetaan esiintymäalueen ulkopuolelle.

Parrinkallion (Mansikkakallion) näköalapaikka ja sinne mahdollisesti rakennettava virkistysyhteys rakennetaan huomioiden alueen arvokas kasvilajisto sekä kallioalue (metsälain erityisen tärkeä luontotyyppi).

Maiseman huomioiminen

Alueen suurmaiseman perusluonne säilyy ennallaan. Maiseman pääelementit (pohjoisrannan metsävyöhyke, niemen keskiosan puoliavoimet pelto- ja niittyalueet sekä avoimet merenrannat) muodostavat keskeisen osan alueen kehittämissuunnitelman kokonaisrakennetta.

Maisemakuvaan voimakkaimmin muokkaava karavaanarialue sijoittuu pääosin metsäiselle alueelle, maisemallisesti tärkeimpien alueiden ulkopuolelle.

Lähimaisemassa uudet rakennukset sekä toiminnot sovitetaan ympäristöönsä. Lähialueiden puusto ja muu kasvillisuus säilytetään mahdollisimman hyvin rakentamisen yhteydessä.

Lohenpyrstön itäpuolinen maisemallisesti arvokas ranta-alue jää rakentamisen ulkopuolelle. Alueella sijaitseva nykyinen laavu/nuotiopaikka palvelee leirintäaluetta.

5.7 Tietotekniikka

Mikonkarin matkailu- ja vapaa-ajan alueen palvelujen ja niistä tiedottamisen yhteydessä on mahdollista hyödyntää nykyteknologian tarjoamia mahdollisuuksia.

Langaton tietotekniikkaverkko

Koko matkailualueen kattava langaton verkko, johon matkailijat voivat liittyä kannettavilla tietokoneillaan tai matkapuhelimillaan. Verkossa tarjottavia palveluja voisivat olla:

- tiedottaminen matkailualueen tapahtumista
- Raahe -infoa
- web-kamerakuvaa alueen kohteista (uimaranta, veteraanimajat)
- alueen palvelujen hintatietoja (majoitushinnat, ravintolan ruokalistat)
- verkkopelisovellukset (Mikonkari adventures)

Tekstiviestipalvelut

Tekstiviestipalvelujen kehittäminen alueen palvelujen hyödyntämisessä, esim. mökkien varaus, ruokalistojen tilaaminen, saunojen varaus jne.

Matkailualueen internet -sivusto

Korkeatasoinen sivusto web-kamerakuvineen ja flash-osioineen (esim. www.mikonkari.fi). Sivuston ylläpito ja päivitys esim. opiskelijatyönä Raahen tietotekniikkaoppilaitoksen kautta.

Yleisötilat

Oleskelutiloihin sijoitettava suuri näyttö, jossa vaihtuvaa web-kamerakuvaa eri puolilta matkailualueetta sekä muuta alueen yleistietoa (uimaveden ja ilman lämpötila jne.)

Ulkotilat

Valonheittimillä heijastettavaa tekstiä ja grafiikkaa (Mikonkari -logo). Heijastus pilviin tai rakennettavaan keveään ulkoilmanäyttöön.

Vapaa luonnonympäristö

Tietotekniikkamajat metsäpolun varrella, high tec - science fiction -henkinen rakennelma metsäalueen keskelle, tietokonepohjainen virtuaalimetsä.

5.8 Kunnallistekniikka ja tiestö

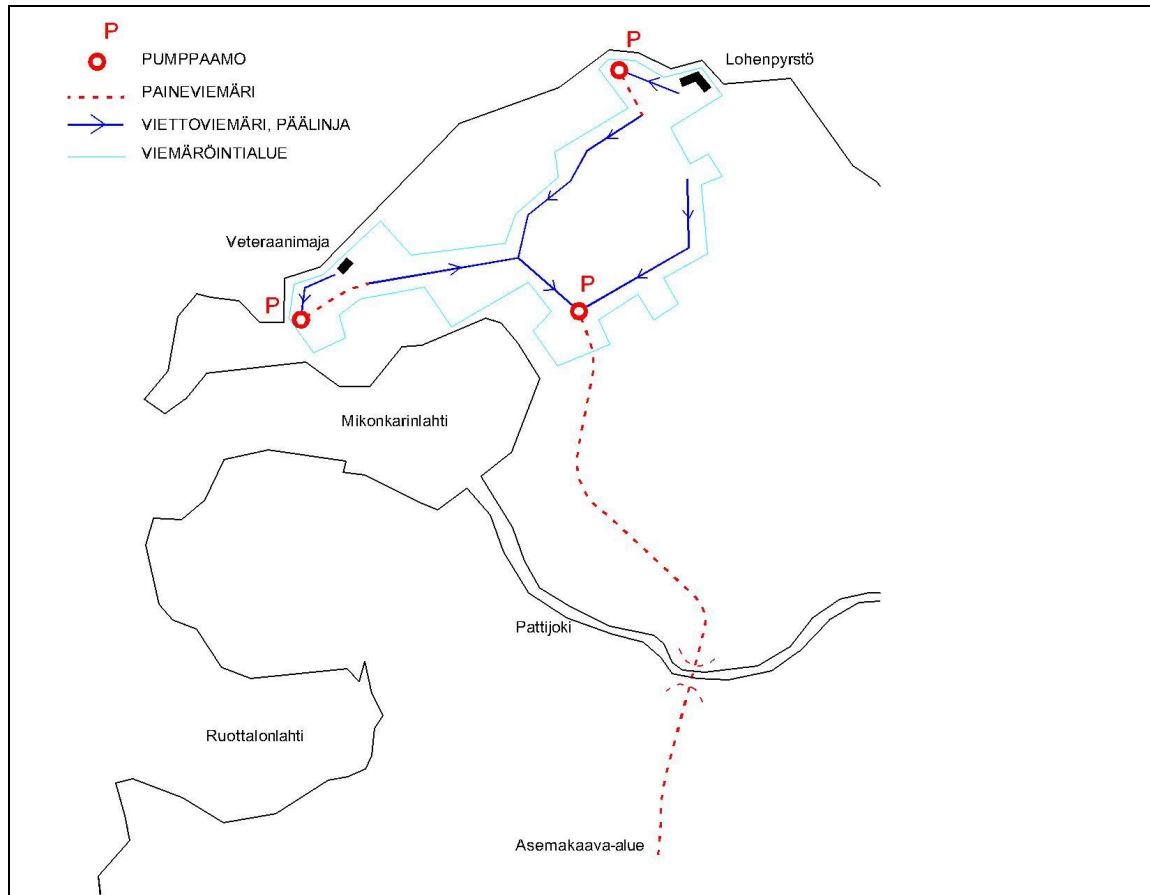
Mikonkarin alueen keskeinen kunnallistekninen investointi tulee olemaan viemäriverkoston toteuttaminen ja jätevesien siirto kaupungin nykyiseen verkostoon. Käytännössä tulee varautua kaikkien uusien rakennusten ja keskeisten nykyisten kohteiden (Lohenpyrstö, veteraanimajan alue) viemärointiin. Myös karavaanarialueiden huoltopisteet tulee liittää verkostoon.

Alustava periaatesuunnitelma on esitetty **kuvassa 40**. Suunnitelman mukaisen viemäroinnin laajuustiedot kustannuksineen on esitetty **taulukossa 4**.

Nimike	Kpl / metriä	yksikköhinta	Hinta yhteensä
Alueen viettoviemärit	1500 m	70 €/ m	105 000 €
Alueen paineviemärit	350 m	35 €/ m	12 250 €
Pumppaamot	3 kpl	30 000 €/ kpl	90 000 €
Liittymät	35 kpl	2 000 €/ kpl	70 000 €
Paineviemäri nykyiseen verkostoon; "siirtoviemäri"	1300 m	35 €/ m	45 500 €
Pattijoen alitus	1 kpl	250 €/ m	2 500 €
			Yht: 325 250 € (alv 0%)

Taulukko 4. Alustavat viemärointikustannukset (alv 0%)

Siirtoviemäri alueelta alkaisi infokatoksen tuntumasta ja liittyisi nykyisen asemakaava-alueen verkostoon Isoholmin alueen pohjoisosassa.



Kuva 40. Mikonkarin viemäroinnin periaatesuunnitelma.

Alueen laajempi kehittäminen edellyttää myös tiestön parantamistoimenpiteitä. Käytännössä tämä tarkoittaa Mikonkarintien parantamista ja kevyen liikenteen reitistön kehittämistä rannan suunnassa keskustan ja Mikonkarin välillä.

5.9 Rakennemalli

Kehittämissuunnitelma noudattaa periaatteiltaan alueella voimassa olevaa merenrannikon osayleiskaavaa. Rakennemallikaaviossa esitetään alueiden käyttötarkoitukset sekä niihin liittyvät ohjeelliset kaavamerkinnot.

Ohjeelliset aluevaraukset

AP, ASUINPIENTALOALUE

Merkintä osoittaa Mikonkarintien varressa sijaitsevan nykyisen pientalotontin voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti.

RA, LOMA-ASUNTOALUE

Merkinnällä on osoitettu voimassa olevan mukaisen yleiskaavan mukaiset RA -alueet Mikonkarinlahden pohjukassa. Aluetta on laajennettu rajautumaan vesialueeseen.

RA-1, LOMA-ASUNTOALUE, JOLLA ON KULTTUURIHISTORIALLISTA ARVOA

Merkintä osoittaa Mikonkarin niemenkärjessä lahdenpuolelle sijoittuvat kalastajayhdyskunnan alueet sekä yhden pienen alueen niemen pohjoisrannalla. Alueet rajautuvat voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti.

RA-2, UUSI LOMA-ASUNTOALUE

Uudet rakennukset on sovitettava ympäristöönsä ja alueen merimaisemaan.

Merkintä osoittaa uudet loma-asuntoalueet Mikonkarin niemellä Veteraanimajojen alueen länsipuolella (*Tuulikari*) sekä pohjoisessa Lohenpyrstön länsipuolella (*Tyrskykari*).

Veteraanimajojen länsipuolelle osoitettu alue on voimassa olevassa osayleiskaavassa merkitty retkeily- ja ulkoilualueeksi, jolla ympäristö on säilytettävä (VR/s). Lohenpyrstön länsipuolinen alue on osa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, joka on varattu kunnan tarpeisiin (PY-k). Alueelle saa rakentaa matkailupalveluja.

RA-3, UUSI LOMA-ASUNTOALUE

Uudet rakennukset on sovitettava ympäristöönsä. Rakennukset sijoitetaan raittimaisesti uuden tieyhteyden varrelle. Alueelle voidaan sijoittaa loma-asukkaita palveleva huoltorakennus.

Merkintä osoittaa uuden loma-asuntoalueen Lohenpyrstön eteläpuolella (*Koivupolku*). Voimassa olevassa kaavassa alue on osoitettu virkistys- ja ulkoilualueeksi (VR/s).

RA-4, LOMA-ASUNTOALUE, JOLLA ON KULTTUURIHISTORIALLISTA ARVOA

Uudet rakennukset on sovitettava kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Uusien rakennusten on oltava julkisivujen ja mittasuhteiden osalta sopusoinnussa nykyisten rakennusten kanssa.

Merkinnällä on osoitettu niemenkärjen pohjoisrannan loma-asuntoalue (*Kalakarä*), jonne voidaan sijoittaa uusia lomarakennuksia osaksi alueen nykyisten rakennusten kokonaisuutta.

Voimassa olevassa osayleiskaavassa alue on merkitty loma-asuntoalueeksi, jolla on kulttuurihistoriallista arvo (RA-1/s) sekä retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR/s). Alueiden ympäristö on säilytettävä.

RM-1, MATKAILUPALVELUJEN ALUE, JOLLA ON KULTTUURIHISTORIALLISTA ARVOA

Merkintä osoittaa Veteraanimajan alueen. Alue sisältää voimassa olevan kaavan aluevarauksen, johon on liitetty osa alueen eteläpuolen retkeily- ja virkistysaluetta. Aluelajennus mahdollistaa uusien toimintojen sijoittamisen alueelle.

Voimassa olevan osayleiskaavan merkintä edellyttää pihapiirin säilyttämistä ja lisäksi rakennuksia on kunnostettava muuttamatta oleellisesti rakennusten luonnetta.

RM-2, MATKAILUPALVELUJEN ALUE, JOKA ON VARATTU MATKAILUAUTOJEN JA MATKAILUPERÄVAUNUJEN KÄYTTÖÖN

Alueelle saa rakentaa loma-asukkaita palvelevan huoltorakennuksen.

Merkintä osoittaa Lohenpyrstön itäpuolelle sijoittuvan matkailuautojen ja -perävaunujen alueen sekä alueen laajennusvarauksen.

Voimassa olevassa osayleiskaavassa alue on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, joka on varattu kunnan tarpeisiin (PY-k) sekä pieni maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilunohjaamistarvetta sekä ympäristöarvoja (MU).

RM-3, MATKAILUPALVELUJEN ALUE, JOLLA ON KULTTUURIHISTORIALLISTA ARVOA

Alueelle saa rakentaa matkailupalveluja tukevan lisärakennuksen, johon voidaan sijoittaa koulutus-, kokous- ja ravintolatiloja, majoitustiloja sekä muita matkailua palvelevia tiloja. Uudisrakennus on sovittava yhtenäiseksi kokonaisuudeksi alueen nykyisen rakennuskannan kanssa.

Merkinnällä on osoitettu Lohenpyrstön alue. Voimassa olevassa osayleiskaavassa alue on merkitty PY-k -alueeksi sekä Lohenpyrstö suojeltavaksi rakennukseksi (sr).

VU, URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE

Merkintä osoittaa keskeiseksi virkistyspuistoksi varattavan alueen. Voimassa olevassa osayleiskaavassa alue on varattu PY-k -alueeksi sekä maatalousalueeksi (MT).

VR, RETKEILY- JA ULKOILUALUE

Merkinnällä on osoitettu retkeily- ja ulkoilukäyttöön varattavat alueet. Mikonkarin niemenkärjen sekä pohjoiseen merenrantaan rajoittuvien alueiden osalta varaukset noudattavat pääosin voimassa olevaa kaavaa sisältäen keskeisen laajan metsäalueen. Lisäksi voimassa olevassa kaavassa asuinpientaloalueeksi (AP) varattu lahdenpohjukka on liitetty mukaan VR -alueeseen.

VV, YLEINEN UIMARANTA

Merkinnällä on osoitettu alueen nykyinen uimaranta. Aluevaraus sisältää pysäköintialueen sekä uimantarakenteiden tilavarauksen. Merkintä osoittaa myös niemenkärkeen sijoitetun pienen uimarannan, joka on voimassa olevassa kaavassa osa VR -aluetta.

MU, Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja

Merkintä osoittaa voimassa olevan kaavan mukaisen MU -alueen niiltä osin, jotka jäävät RM-3 -aluevarausten ulkopuolelle.

LV, VESILIIKENNEALUE

Alueelle saa rakentaa matkailua tukevia rakennuksia kuten venevajoja sekä tilat kalankäsittelyä ja myyntiä varten.

Merkintä osoittaa nykyisen kalasataman alueen. Voimassa olevan kaavan mukaista vesiliikennealuetta on kavennettu lahdenpohjukan suunnasta ja laajennettu hieman länteen. Alueelle on lisätty /s -merkintä, joka edellyttää ympäristön säilyttämistä.

Voimassa olevassa kaavassa alue on merkitty vesiliikennealueeksi, jolle saa rakentaa tilat myyntiä ja kalankäsittelyä varten (LV-1).

ULKOILUREITTI

Voimassa olevan kaavan mukaista ulkoilureitistöä on täydennetty yhteydellä kalasatamaan.

RESERVIALUE

Merkintä täydentää RM-3 -merkintää ja osoittaa matkailuautojen ja matkailuperävaunuille varatun reservialueen.

Merkinnällä osoitetaan myös RA-2- sekä RA-3 -loma-asuntoalueiden laajennusvaraukset.

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

Alueen kunnostustoimenpiteet on sallittu siten, että luontotyyppin tai rakennetun ympäristön ominaispiirteet säilyvät.

Merkinnällä täydennetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Mikonkarin niemenkärjen alueelle esitettyjen aluevarausten merkintöjä. Merkintä on voimassa olevan osayleiskaavan mukainen.

Nykyinen rakennus

Merkintä osoittaa alueen nykyiset rakennukset.

Uusi rakennus

Merkintä osoittaa alueelle rakennettavaksi esitetyt uudet rakennukset.

Rakennemallikaavio on esitetty erillisenä **suunnitelmapakettina**.

6. YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Suunnittelualue on ympäristöllisesti merkittävä ja alueen kehittäminen esitettyjen tavoitteiden mukaisesti vaikuttaa merkittävästi lähialueisiin ja koko Raahen seutuun. Kehittämissuunnitelman toteutumisen myötä syntyvien vaikutusten huomioimiseksi suunnitelmasta on laadittu yleiskaavoitusmenettelyn mukainen vaikutusten arviointi.

Vaikutusten arvioinnin tavoitteena on tutkia esitettyjen ratkaisujen keskeiset vaikutukset ihmisten elinoloihin, luontoon, rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntatalouteen. Arvioinnilla ja vaihtoehtojen luonnilla on selvitetty keinoja löytää kokonaistaloudellisesti edullisimmat tavat edetä asetettujen tavoitteiden toteuttamiseksi. Arvioinnilla on myös selvitetty keinoja torjua ja ehkäistä haitallisia vaikutuksia suunnitteluratkaisuja muuttamalla.

Vaikutusten arvioinnin pohjana on nykyinen tilanne. Kehittämissuunnitelman vaikutuksista kuvataan vaikutuskohteittain sekä keskeiset tavoiteltavat että haitalliset vaikutukset. Arviointi painottuu ehdotettujen uusien toimintojen aiheuttamiin vaikutuksiin.

Keskeiset alueen nykytilaa muuttavat toiminnat sekä yhteenveto niiden vaikutuksista on esitetty **taulukossa 5**.

Toiminta ja sen kuvaus	VAIKUTUSKOHDE			
	Asumisviihtyisyys	Rakennettu ympäristö	Luonnonympäristö ja maisema	Yhdyskuntatalous ja elinkeinot
Matkailua tukevat toiminnot Lohenpyrstö ympäristöineen Karavaanarialue Kalasatama Loma-asuntoryhmät Veteraanimajojen alue Mikonkarin niemenkärki	Ympäristön siistiytyminen niemenkärjen alueella lisää alueen asumisviihtyisyyttä. Lisääntyvä liikenne uusille alueille saattaa vähentää nykyisten asuintalojen ja niiden lähiympäristön viihtyisyyttä.	Mikonkarin luonne muuttuu kokonaisuudessaan rakennetumpaan suuntaan. Rakennetun ympäristön laatu paranee korkealaatuisen rakentamisen ansiosta. Vaikutukset alueen kulttuurihistoriaan ovat vähäisiä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet on huomioitu uusien toimintojen sijoittelussa.	Merkittävimmät luontokohteet säilyvät pääosin rakennusalueiden ulkopuolella. Osa lomarakennuksista sijoittuu luonnonympäristön kannalta arvokkaalle metsävyöhykkeelle. Alueet sijoittuvat pääosin hyvin maisemaan. Merenrantaan sijoittuvat rakennukset voidaan kokea maisemallisesti häiritsevänä tekijänä meren suunnasta.	Yhdyskuntataloudellisesti matkailua tukevien toimintojen keskittäminen samalle alueelle parantaa elinkeinon toimintaedellytyksiä. Toiminnot luovat edellytyksiä matkailuelinkeinon merkittävään kehittämiseen. Nykyisten toimintojen, kalasataman ja veteraanimajojen toimintaedellytykset paranevat.
Virkistyskäyttöä tukevat toiminnot Virkistyspuisto/harrastuskentät Ulkoilureitistö Skeittailureitti (nature skating) Infokatos, Mikonkarin majakka Yleinen uimaranta	Toiminnot ovat yleisessä käytössä ja näin lisäävät alueen asuinviihtyisyyttä. Yleisen uimarannan kohentaminen lisää asumisviihtyvyyttä.	Virkistyspuisto ja infokatos viestittävät alueelle saavuttaessa matkailualueen luonteesta.	Toiminnot sijoittuvat pääosin luonnonympäristön tai maiseman kannalta herkkien kohteiden ulkopuolelle. Maisemakuva kohenee virkistyspuiston kehittämisen yhteydessä. Uimarannan, majakan sekä Mansikkakallion näköalapaikan sijoittumisessa on huomioitava arvokkaat kasviesiintymät.	Toiminnot tukevat Mikonkarin matkailukäytön kehittämistä.
Liikennejärjestelyt ja kunnallistekniikka Nykyisen tiestön kehittäminen Uudet tieyhteydet	Alueen liikennemäärien lisääntyessä tiestön kehittäminen on välttämätöntä liikenneturvallisuuden lisäämiseksi.	Rakennetun ympäristön laatu kohenee. Alueen jätehuolto täyttää viemäriverkoston toteutuksen jälkeen vaatimukset.	Uusi tieyhteys ja viemäri linja; alueella ei arvokkaita luontokohteita.	Hyvät alueen sisäiset kulkuyhteydet edesauttavat matkailualueen kehittämistä.

Taulukko 5. Toimintojen vaikutukset.

6.1 Kokonaisvaikutukset ja vaikutusten merkittävyys

Kehittämissuunnitelman kokonaisvaikutuksia arvioitaessa on huomioitu edellisessä luvussa kuvattujen nykytilaa muuttavien toimintojen vaikutuksia. Niiden lisäksi on huomioitu myös nykytilaa tai alueella voimassa olevan osayleiskaavan aluevarauksia säilyttävien merkintöjen vaikutuksia. Kokonaisvaikutusten arvioinnin tavoitteena on tuoda esille merkittävimmät suunnitelmasta aiheutuvat sekä välittömät että välilliset myönteiset ja negatiiviset vaikutukset.

Vaikutusalueena tarkastelussa pidetään Mikonkaria lähialueineen, joiltakin osin kuvataan myös heijastevaikutuksia laajemmalle alueelle.

Sosiaaliset vaikutukset

Toteutuessaan kehittämissuunnitelma vaikuttaa voimakkaasti Raahen alueen matkailupalvelujen tarjontaan. Mikonkarin matkailu- ja vapaa-ajan alueen toteuttamisen myötä koko Raahen alueen matkailullinen painoarvo nousee. Tätä lisää vielä mahdollinen kulttuuri- ja luontomatkailun informaatio- ja opastuskeskuksen toteutuminen valtatie 8 varteen. Vaikutukset heijastuvat alueen talouteen lisääntyneinä matkailijamäärinä ja lisäävät kaupungin elin- ja vetovoimaisuutta.

Matkailuelinkeinon piiriin syntyy uusien toimintojen myötä työpaikkoja ja samalla Mikonkarin nykyisten palvelujen kehittämiseksi syntyy tarve ja toisaalta tilaisuus kehittyä.

Mikonkarin nykyisten asukkaiden asumisviihtyvyys lisääntyy uusien vapaa-ajan toimintojen myötä, jotka ovat matkailijoiden lisäksi myös yleisessä käytössä. Matkailualueelle sijoittuvat uudet toiminnot, palvelut ja vapaa-ajanviettomahdollisuudet kohottavat myös koko Raahen asumisviihtyisyyttä.

Liikenneyhteydet ja liikenneturvallisuus paranevat tiestön kehittämisen myötä, mutta toisaalta lisääntynyt liikenne saattaa heikentää Mikonkarin nykyisten asukkaiden ja yksityisten lomamökkien omistajien lähiympäristön laatua. Mikonkarin eteläpuoleisten asuinalueiden viihtyisyys paranee uusien ulkoilupalveluiden myötä.

Rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Merkittävimmät vaikutukset rakennettuun ympäristöön aiheutuvat karavaanarialueen, Koivupolun loma-asuntoryhmän sekä kalasataman rakennusten rakentamisesta. Lohenpyrstön lähiympäristöön vaikuttavat lisärakennuksen sekä Tyrskykarin rakennusryhmien rakentaminen. Muut rakentamistoimenpiteet sijoittuvat kauemmas tieyhteyksistä ja niiden vaikutus rakennettuun ympäristöön on vähäisempi.

Kokonaisuutena alueen luonne muuttuu rakennetumpaan suuntaan. Toimintojen sijoittuminen maisemallisesti ja luonnonympäristön kannalta tärkeiden alueiden ulkopuolelle kuitenkin säilyttää alueen meriympäristöllisen luonteen.

Tieympäristöön liittyvät toimenpiteet – tiealueiden ja niiden valaistuksen parantaminen – muuttavat myös aluetta rakennetumpaan suuntaan.

Rakennettuun ympäristöön liittyvät lähialueet kuten tienvarsialueet siistiytyvät, samoin kuin puistomaisiksi rakennettavat alueet.

Luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Suunnitelma mahdollistaa kohtalaisen hyvin alueen luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Merkittävimmät luontokohteet samoin kuin maisemallisesti merkittävimmät alueet jäävät pääosin rakentamistoimenpiteiden ulkopuolelle.

Uudet toiminnot keskittyvät alueen nykyisten toimintojen läheisyyteen. Tämä osaltaan mahdollistaa alueen maisemallisen luonteen edellyttämien rakentamisesta vapaiden alueiden säilymistä.

Ympäristöön voimakkaimmin vaikuttava karavaanarialue sijoittuu alueen sisäosiin peitteiselle alueelle, jolla ei ole merkittäviä luonto- tai maisemallisia arvoja.

Osa uusista toiminnoista sijoittuu merenranta-alueelle, jonne sijoittuvat uudet rakennukset voidaan kokea meren suunnasta maisemaa häiritsevänä tekijänä. Muutamat toiminnot sijoittuvat alueille, joilla on arvokkaita kasviesiintymiä. Niiden säilyminen edellyttää rakennusten tarkkaa sijoittelua rakennussuunnittelun yhteydessä.

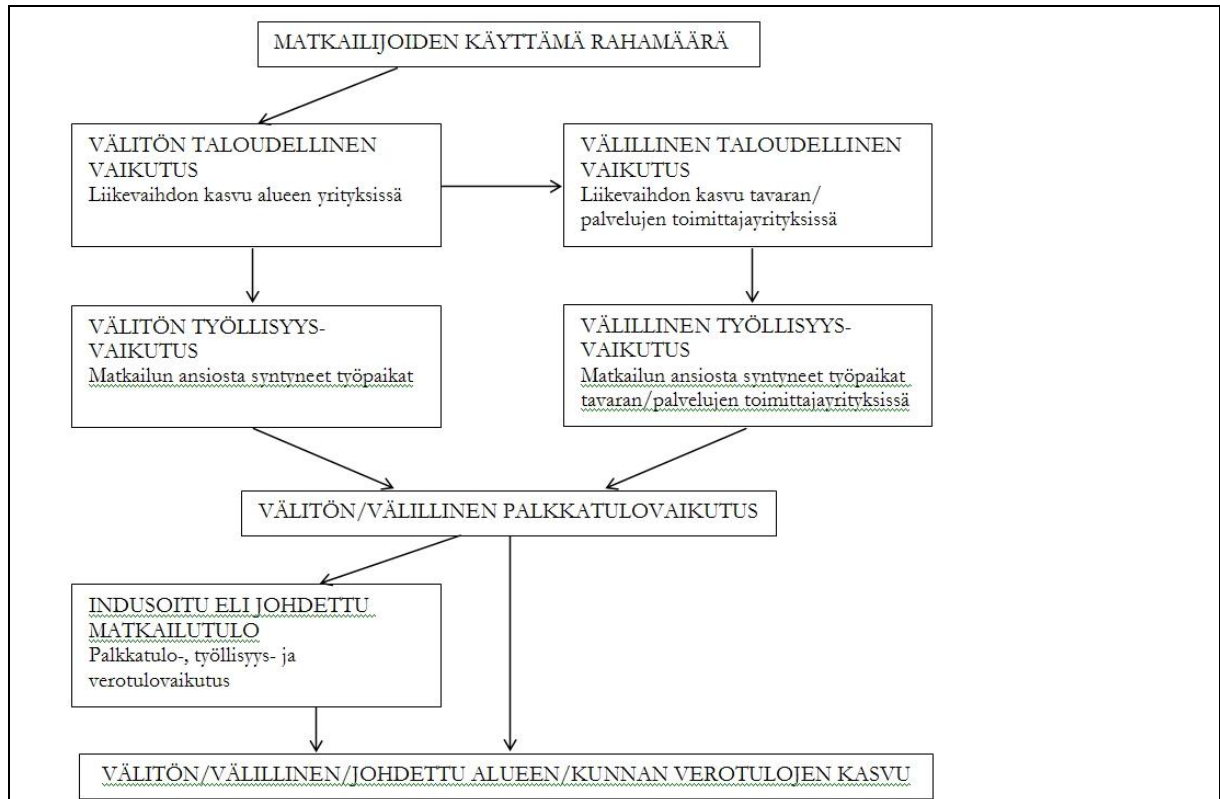
Taloudelliset vaikutukset

Matkailun *välittömät vaikutukset* ovat suoraa seurausta matkailijoiden kulutuksesta kohdealueella. Matkailijat kuluttavat rahaa erilaisiin tavaroihin ja palveluihin, kuten majoitus- ja ravitsemispalveluihin, liikenne- ja ohjelmalveluihin sekä vähittäistavaroihin. Tämä matkailijoiden kohdealueella käyttämä rahamäärä kasvattaa yritysten liikevaihtoa, mikä aiheuttaa edelleen työllisyyden, kotitalouksien palkkatulojen ja kunnan verotulojen kasvua.

Matkailun *välillinen vaikutus* syntyy, kun osa yritysten saamasta välittömästä matkailutulosta käytetään tavaroiden ja palvelujen ostoon paikallisilta toimittajayrityksiltä, kuten esimerkiksi leipomoilta ja pesuloilta. Toimittajayritysten saama välillinen matkailutulo lisää puolestaan välillisiä työllisyys-, palkkatulo- ja verotulovaikutuksia.

Varsinaisten tulo- ja työllisyysvaikutusten lisäksi matkailu vaikuttaa positiivisesti kuntien palveluvarustukseen. Matkailijat lisäävät asiakkaina tavaroiden ja palvelujen kysyntää, jolloin yrityksissä ja kunnissa pystytään tarjoamaan monipuolisempia valikoimia ja enemmän palveluita. Myös paikalliset asukkaat hyötyvät tästä.

Matkailussa liikkuvat siis kokonaisuus huomioiden varsin suuret rahavirrat. Laaditun selvityksen mukaan (Riikka Juntheikki 2002) esim. Kajaanissa välittömät matkailutulot vuonna 2000 olivat 35.000.000 euroa ja työllisyysvaikutus henkilötyövuosiksi muutettuna 353 henkeä. Mikäli luvut suhteutettaisiin Raahen väestömäärään olettaen että saavutettaisiin sama suhde niin välittömät tulot olisivat n. 20 miljoonaa ja työllisyysvaikutus n. 200 henkeä. Leirintäalueiden osalta on myös laskettu, että vain reilut 10% tuloista jää itse leirintäalueelle ja lähes 90% kohdekunnan muihin kohteisiin eli esim. Mikonkarin n. 2 miljoonan euron liikevaihto (kohdassa 7.3 laskettu 1,7 milj.) toisi kaupunkin n. 18 miljoonan euron matkailutulot.



Taulukko 6. Alueen matkailutulon ja työllisyysvaikutusten muodostuminen (Riikka Juntheikki, 2002).

7. TOTEUTTAMINEN

7.1 Vaiheet

Alueen taloudellisten toimintaedellytysten varmistamisesta on olennaista, että alueesta muodostuu jo alkuvaiheessa toimiva ja riittävän monipuolisia matkailupalveluja tarjoava kokonaisuus.

Alueen toteuttaminen käynnistyy Lohenpyrstön ja sen lähialueiden kehittämisellä. *Ensimmäisessä vaiheessa* toteutetaan seuraavat toiminnot:

- Lohenpyrstön peruskorjaus ja tilaratkaisun sovittaminen matkailualueen palvelurakennukseksi
- karavaanarialueen 1. vaihe huoltoalueineen
- Tuulikarin ja Koivupolun lomarakennukset
- Virkistyspuistoalueen puuston ja niittyalueen hoitotoimenpiteet
- leikkipuisto ja pallokentät
- infokatos
- uimarannan rakenteet
- siirtoviemäri kaupungin nykyiseen verkkoon

Toisessa vaiheessa kehitetään kalasataman ympäristöä sekä niemenkärjen aluetta:

- Kalasataman kanootti- ja venevajat, kalasavustamo sekä tankkauspiste
- Kalasataman ympäristön parantaminen (rantapuisto, kalavajojen alue)
- Mikonkarin majakka, niemenkärjen uimaranta ja huoltorakennus/nuotiokatos
- Tuulikarin ja Kalakarin lomarakennukset
- viemäriverkoston laajennus

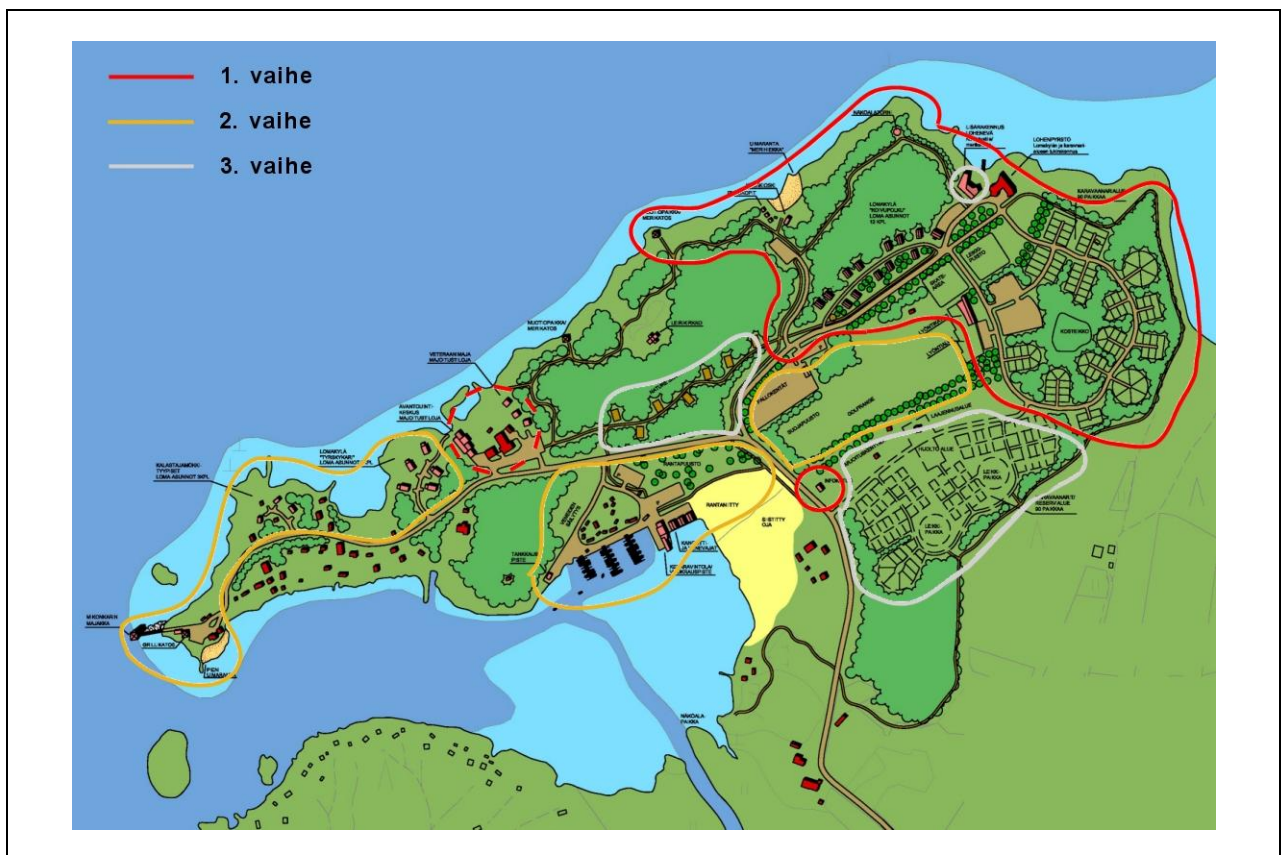
Samalla kehitetään virkistyspuistoalueen toimintoja (minigolf, koirien agilitykenttä, aurinkokatokset) sekä koko alueen virkistysreitistöä.

Kolmannessa vaiheessa täydennetään alueen palvelutarjontaa ja mahdollisesti toteutetaan tarvittavat laajennustoimenpiteet:

- Lohenpyrstön lisärakennus
- Tyrskykarin ja Koivupolun reservialueet
- karavaanarialueen laajennus
- skeittailureitistö (nature skating)

Veteraanimajojen aluetta kehitetään toteutusvaiheiden kuluessa ilmenevien tarpeiden mukaisesti.

Alueen toteuttamisjärjestys on esitetty **kuvassa 41**.



Kuva 41. Alueen toteuttamisjärjestys.

7.2 Kustannukset

Arvio kustannusten jakautumisesta eri toteuttamisvaiheiden kesken on esitetty **taulukossa 6**.

	Yhteensä e (alv 0%)
1. vaihe	
-Lohenpyrstö; muutostyöt	120 000 e
-karavaanarialue, 1. vaihe; tiestö ja alueet	200 000 e
-Tyrskykari ja Koivupolku; lomarakennukset + var	1 020 000 e
-virkistyspuisto	50 000 e
• leikkipuisto, pallokentät	
• hoitotoimenpiteet	
-infokatos	10 000 e
-uimaranta, rakenteet	12 000 e
-viemärointi + siirtoviemäri	250 000 e
-muut työt	50 000 e
vaihe yhteensä	1 712 000 e
2. vaihe	
-kalasatama	150 000 e
• rakennukset	
• ympäristön parantaminen	
-Tuulikari ja Kalakari	260 000 e
-Mikonkarin niemenkärki	60 000 e
• majakka	
• uimaranta	
• huoltorakennus/katos	
-virkistyspuisto	80 000 e
• minigolf, skeittailu	
• aurinkokatokset	
-virkistysreitistö	20 000 e
-viemäriverkon laajentaminen	75 000 e
-tiestön parantaminen	40 000 e
vaihe yhteensä	685 000 e
3. vaihe	
-Lohenpyrstön lisärakennus	960 000 e
-Tyrskykari ja Koivupolku, reservialueet	650 000 e
-karavaanarialueen laajennus	120 000 e
-skeittailureitistö, nature skating yms.	40 000 e
vaihe yhteensä	1 770 000 e
kaikki yhteensä	4 167 000 e (alv 0%)

Taulukko 6. Alustava kustannusarvio.

Alueen toteuttamisen arvioidut verottomat kokonaiskustannukset ovat **noin 4,2 milj. euroa**.

7.3 Taloudellinen kannattavuusarvio

Teoreettiset laskelmat alueen maksimikäyttötilanteesta

Mikonkarin matkailu- ja vapaa-ajan keskuksen käyttäjät tulevat olemaan FinWest -matkailualueelle suuntautuvia lomalaisia, tapahtumien aikaisia majoittujia sekä luonnollisesti alueen virkistysmahdollisuuksia hyödyntäviä Raahen seudun asukkaita.

Alueen mitoituksellinen yöpyjämäärä muodostuu kuitenkin pääosin alueelle muualta tulevista matkailijoista. Taulukossa 7. on arvioitu alueelle rakennettavien majoituspalvelujen maksimimajoituskapasiteetiksi 676 henkeä/vrk kun loma-asunnoissa olevaa parvelle sijoitettavaa lisämajoituskapasiteettiä ei huomioida. Arvioon ei sisälly leirikeskus Lohenpyrstön eikä veteraanimajojen majoituskapasiteettiä. Yleisiä leirintäalueita on Suomessa noin 350 ja niiden majoituskapasiteetin keskiarvo on noin 360 paikkaa. Tätä taustaa vasten Mikonkarista on mahdollista muodostaa selvästi keskimääräistä suurempi kokonaisuus. 1. vaiheen toteutuksen jälkeen alueen majoitusmäärä on noin keskivertoleirintäalueen luokkaa.

Majoitusmuoto	Lukumäärä	a´ yöpyjämäärä	Yht.
Loma-asunnot	24 + 10 (res)	4 (+2)	136 (+68)
Karavaanarialue	80 + 80 (res)	3	480
Telttapaikat	30	2	60
		YHT.	676 (+68)

Taulukko 7. Maksimimajoituskapasiteetti vuorokaudessa.

Vuositasolle muutettuna yöpymisten maksimimääräksi voidaan laskea 51.600 henkeä. Arvio perustuu sesonkiajan 90%:n käyttöasteelle, muun kesäajan 60%:n käyttöasteelle sekä talviajan 20%:n käyttöasteelle. Käyttöasteen mukaiset yöpymismäärät on esitetty **taulukossa 8.**

Majoitusmuoto	20.6. – 31.7.	1.6.-19.6 ja 1.8.-31.8	1.9. – 30.4	YHT.
Loma-asunnot	41*0,9*136=5000	50*0,6*136=4100	274*0,2*136=7400	16.500
Karavaanarit	41*0,9*480=17700	50*0,6*480=14400	0	31.100
Telttapaikat	41*0,9*60=2200	50*0,6*60=1800	0	4.000
YHT.	24.900	20.300	7.400	51.600

Taulukko 8. Alueen teoreettisten yöpymisten maksimimäärä vuodessa.

Majoitusmyynnin liikevaihto edellä lasketuilla teoreettisilla paikka- ja yöpyjämäärillä muodostuisi 521.500 euroksi **taulukon 9.** mukaisesti.

Majoitusmuoto	e/vrk alv 0	20.6. – 31.7.	1.6.-19.6 ja 1.8.-31.8	1.9. – 30.4	YHT.
Loma-asunnot	80	41*80*0,9*34 =100.400	50*80*0,6*34 =81.600	274*80*0,2*34 =149.000	331.000
Karavaanarit	15	41*15*0,9*160 =88.500	50*15*0,6*16 0 =72.000	0	160.500
Telttapaikat	15	41*15*0,9*30 =16.500	50*15*0,6*30 =13.500	0	30.000
YHT.		205.400	167.100	149.000	521.500

Taulukko 9. Majoitusmyynnin liikevaihto.

Kokonaisliikevaihto muodostuu lisäksi alueen muiden palvelujen mynnistä matkailijoille (arvio 15 euroa / yöpyjä / yö = 774.000), ohjelmalliset palvelut (200.000) sekä raahelaisten päiväkäyttäjien toima rahavirta (10 * 20.000 = 200.000) saadaan kokonaisuuden vuosiliikevaihdoksi 1.700.000 euroa (alv 0).

Varsinaisen majoitustoiminnan osuus olisi siis noin 1/3 kokonaisliikevaihdosta kun se keskimäärin leirintäalueilla on noin puolet (ympäristöministeriö 2003).

Mikäli kiinteät kulut saadaan pidettyä 75%:n tasolla jää rakennuskannan ja alueen muun toteutuksen korko- ja pääomakulujen hoitoon 425.000 euroa vuodessa. Investoinnit (n. 4,2 milj euroa) tulisivat siis maksettua matalan korkokannan (3,6%) aikana 12 vuodessa, jolloin korkojen kokonaismäärä on n. 950.000 euroa.

Toteuttamismahdollisuuksien arviointi

Vuositasolla yli 50.000 yöpymismäärän toteutuminen alueelle on haastava tehtävä kun sitä vertaa Raahen nykyisen leirintäalueen yöpymismäärään, joka on viime vuosina ollut n. 3000. Jo ensimmäisen vaiheen tehokas toiminta edellyttäisi lähes 10 -kertaista yöpymismäärää nykyisiin verrattuna.

Pohjois-Pohjanmaan yöpymisvuorokausien lukumäärä on 330.000 (Tilastokeskus 2004; lukumäärä ei sisällä hotelliyöpymisiä). Raahen osuus olisi siis Mikonkarin toteutuksen jälkeen noin 15% kun se tällä hetkellä on vajaa prosentti.

Raahen matkailuosuutta voitaneen kuitenkin arvioida parhaiten **osuutena matkailijamäärien kasvusta**. Mikäli Raahe pystyy saamaan vetovoimatekijöidensä avulla oman, västöpohjaan suhteutetun osuutensa Pohjois-Pohjanmaan matkailun (yöpymisten) vuosikasvusta (5%) voidaan vuoden 2020 tienoilla laskea yöpymisten määräksi jo lähes 20.000 ($250.000 * 6\% +$ nykyiset 3000). Tällöin 1. vaiheen toiminta voisi jo olla hyvin monipuolista ja taloudellisesti kannattavaa. Tämä edellyttänee kuitenkin kohdassa 2.2. selostettujen matkailullisten vetovoimatekijöiden tehokasta hyödyntämistä. Toisaalta selvästi esitettyä 1. vaiheen volyyymiä suppeampana aluetta tuskin voidaan saada vetovoimaiseksi. Leirintäaluekoko on ollut jatkuvassa kasvussa ja varsinkin oheistoimintojen merkitys on korostunut.

7.4 Jatkosuunnittelu

Alueen jatkosuunnittelun yhteydessä kartoitetaan potentiaaliset alueen toimintaan mukaan tulevat yrittäjät. Samalla tarkennetaan alueen toimintojen toteuttamisjärjestystä ja tutkitaan Raahen alueella sijaitsevien matkailuun liittyvien oheistoimintojen hyödyntäminen Mikonkarin matkailualueen kehittämisessä.

Jatkosuunnittelun yhteydessä on olennaista jatkaa kokonaisvaltaisesti Raahen seutukunnan matkailuelinkeinon kehittämistä, koska ratkaisut vaikuttavat olennaisesti Mikonkarin alueen menestysmahdollisuuksiin. Tärkeimpiä painopistealueita ovat:

- matkailumarkkinoinnin kehittäminen
- Raahen matkailullisen imagon kehittäminen
- matkailupalvelujen tarjoajien yhteistyö ja verkottuminen
- matkailutuotepakettien kehittäminen

Mikonkarin jatkosuunnittelun osalta käynnistetään 1. vaiheeseen liittyvien rakennushankkeiden osalla hankesuunnittelu ja rahoitusjärjestelyt.

8. YHTEENVETO

Mikonkarin kehittämissuunnitelma luo perustan alueen kehittämiselle Raahen matkailu- ja vapaa-ajan keskuksiksi jonka keskeinen elementti on nykyiseltä paikaltaan alueelle siirretty leirintäalue. Suunnitelman perusajatuksena on muodostaa alueesta omaleimainen, paikallisista luonnonoloista sekä niiden erityispiirteistä identiteettinsä hakeva kokonaisuus.

Suunnitelman perusajatusta tukevat toimintojen sovittaminen maisemaan ja meriympäristöön sekä luonnon ja maiseman tärkeiden elementtien säilyttäminen ja nivoutuminen osaksi kokonaisuutta.

Alueen toimintaedellytysten mahdollistamiseksi on olennaista muodostaa alueesta monipuolinen, korkeatasoinen ja voimakkaan ominaisuuteen omaava matkailualue. Myös alueen kehittäminen ympärivuotiseen käyttöön on taloudelliselta kannalta tärkeää. Näin on mahdollista liittää Mikonkari osaksi Suomen merkittävimpiä lomanviettoalueiden ketjua ja varmistaa alueelle riittävä kävijämäärä ja kehittämisedellytykset.

Mikonkarin alueen kehittäminen nivoutuu yhteen koko Raahen seutukunnan matkailulliseen kehittämiseen. Lähtökohdana on tarve Raahen ja sen lähialueiden matkailullisen imagon ja tunnettavuuden kohottamiselle markkinoinnin ja matkailupalvelujen kehittämisen kautta.

30.06.2005

Raahen kaupunki

Sigma Konsultit

Ilmo Arvela
Seppo Kauppila
Kaija Seppänen
Matti Penttilä

Jouni Laitinen
Kari Siipola