

Kaupunginlahdenrannan asemakaava

Ak 215

LUONNOSVAIHEEN SELOSTUS 29.10.2019

Kaupunginvaltuuston hyväksymä XX.XX.2020 § xx



SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1.	Tunnistetiedot.....	4
1.2.	Kaava-alueen sijainti	5
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
1.3.1.	<i>Kaavaselostuksen osana</i>	6
1.3.2.	<i>Suunnittelutyötä koskevia asiakirjoja</i>	6
1.3.3.	<i>Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä</i>	6

2. TIIVISTELMÄ

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1.	<i>Alueen yleiskuvaus</i>	8
3.1.2.	<i>Liikenne</i>	8
3.1.3.	<i>Rakennettu ympäristö</i>	9
3.1.4.	<i>Palvelut ja työpaikat</i>	10
3.1.5.	<i>Väestö</i>	11
3.1.6.	<i>Muinaismuistot</i>	11
3.1.7.	<i>Maisema</i>	12
3.1.8.	<i>Luonnonympäristö</i>	15
3.1.9.	<i>Maaperä ja rakennettavuus</i>	16
3.1.10.	<i>Pinta- ja pohjavedet</i>	18
3.1.11.	<i>Tulva-alueet ja alin rakentamiskorkeus</i>	18
3.1.12.	<i>Ympäristöhäiriöt</i>	19
3.1.13.	<i>Tekninen huolto</i>	19
3.2.	Suunnittelutilanne.....	20
3.2.1.	<i>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</i>	20
3.2.2.	<i>Asemakaavan sisältövaatimukset</i>	20
3.2.3.	<i>Maakuntakaava</i>	21
3.2.4.	<i>Yleiskaavatilanne</i>	22
3.2.5.	<i>Asemakaava</i>	24
3.2.6.	<i>Muut suunnitelmat ja päätökset</i>	24
3.2.7.	<i>Maanomistus</i>	25
3.2.8.	<i>Rakennusjärjestys</i>	25
3.2.9.	<i>Pohjakartta</i>	25
3.3.	Tehdyt selvitykset / tarkastelut.....	25
3.3.1.	<i>Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitys 2018</i>	25
3.3.2.	<i>Meluseelvitys</i>	26
3.3.3.	<i>Asemakaavaan liittyvä liikenteen yleissuunnitelma</i>	27
3.3.4.	<i>Selvitys alueen jäjityksistä</i>	28
3.3.5.	<i>Virtuaalimalli</i>	28

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	28
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	28
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	28
4.3.1.	<i>Osalliset</i>	28
4.3.2.	<i>Vireille tulo</i>	29
4.3.3.	<i>Yleisötilaisuudet ja muu vuorovaikutus</i>	29
4.3.4.	<i>Viranomaisyhteistyö</i>	30
4.4.	Asemakaavan tavoitteet	30
4.4.1.	<i>Suunnittelun aikana esille tulleet tavoitteet</i>	30
4.5.	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	31
4.5.1.	<i>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</i>	31
4.5.2.	<i>Alustavat suunnitelmavaihtoehdot</i>	31
4.5.3.	<i>Kaavan valmisteluvaihe (kaavaluonnos)</i>	31

4.5.4.	Kaavaehdotus	31
4.5.5.	Kaavan hyväksyminen	32
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS		
5.1.	Kaavan rakenne.....	33
5.2.	Kaavan vaikutukset	35
5.2.1.	Suhde yleiskaavaan	35
5.2.2.	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	35
5.2.3.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	35
5.2.4.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	35
5.2.5.	Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön.....	36
5.2.6.	Vaikutukset luontoon.....	36
5.2.7.	Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan.....	37
5.2.8.	Vaikutukset liikenteeseen.....	38
5.2.9.	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen.....	40
5.2.10.	Vaikutukset palveluihin ja talouteen.....	40
5.2.11.	Vaikutukset terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja ihmisten elinoloihin	40
5.2.12.	Vaikutukset ilmastonmuutokseen.....	41
5.3.	Nimistö	41
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS		
6.1.	Toteutuksen seuranta.....	41
7. ALLEKIRJOITUS		

Sijaintikartta. Kaupunginlahdenrannan asemakaavan alue on rajattu kuvaan punaisella.



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavaselostus koskee XX.XX.XXX päivättyä ja XX.XX.XXXX tarkistettua asemakaavakarttaa.

Kunta: RAAHE

Kaavan nimi: Kaupunginlahdenrannan asemakaava

Kaavan laatija: Ramboll Finland Oy
 Kiviharjunlenkki 1A
 90220 OULU
 Merja Isteri, arkkitehti SAFA, YKS 285
 puh. 020 755 611 (vaihde)
 etunimi.sukunimi@ramboll.fi

Tilaaaja: Raahen kaupunki, Tekninen keskus
 Ruskatie 1
 92140 PATTIJOKI

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo
 puh. 044 439 3575
 etunimi.sukunimi@raahe.fi
 Kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala
 puh. 040 830 3000
 etunimi.sukunimi@raahe.fi

Vireille tulo: 13.12.2017 KELA § 94

vireilletulokuulutus: 6.1.2018

Kaavan päiväys: 29.10.2019 (kaavaluonnos)

OAS nähtäville 8.1.2018 alkaen

Kaavaluonnos nähtävillä 29.10.2019 KELA § XXX 4.11.-3.12.2019 välisen ajan.

Kaavaehdotus nähtävillä XX.XX.XXX § XXX x.x.-x.x.2020 välisen ajan.

Hyväksymispäivämäärät:

Kunnanhallitus: XX.XX.XXXX § XXX

Kunnanvaltuusto: XX.XX.XXXX § XXX

Asemakaava koskee seuraavia kaava-alueita:

Pitkäkarinoppilaitoksen asemakaavan ak 91 katualuetta ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaava koskee seuraavia kiinteistöjä:

678-402-1-50

678-402-1-51

678-30-9901-0

678-30-9903-0

Asemakaavalla muodostuvat:

Korttelit 3036-3048, Kaupunginlahdenkadun, Ilolinnantien, Ulkofantintien sekä kolmen pihakadun katualueet, niihin liittyvät virkistysalueet, jalankulun ja pyöräilyn katualue sekä sen sisään jäävä vesialue.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Raahen keskustan läheisyyteen, Raahen kaupungin 30. kaupunginosaan, Pitkäkarin alueelle, Kaupunginlahden (Pikkulahden) länsirannalle.

Asemakaava koskee Raahen kaupungin 30. kaupunginosan kiinteistöjä 678-402-1-50 ja 678-402-1-51. Asemakaavan muutos koskee Raahen kaupungin 30. kaupunginosan kiinteistöjä 678-30-9901-0 ja 678-30-9903-0.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 16 ha. Alue on Raahen kaupungin omistuksessa.

Sijaintikartta.

Kaupunginlahdenrannan asemakaavan alue on rajattu kuvaan punaisella.



1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1.3.1. Kaavaselostuksen osana

- Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)
- Asemakaava merkintöjen selityksineen pienennöksenä

1.3.2. Suunnittelutyötä koskevia asiakirjoja

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaupunginlahdenrannan asemakaava, viitesuunnitelmia, 9.5.2018
- Kaupunginlahdenrannan asemakaavan osallistamistapahtuma, työpajatilaisuus 8.9.2018, -raportti
- Kaupunginlahdenrannan asemakaava 215, asukaskysely, 2018
- Kaupunginlahdenranta (AK215) asemakaavan meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 2019
- Viranomaisneuvottelun muistio, 25.9.2018
- Kaupunginlahdenrannan asemakaava, kaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet, x.x.2020
- Kaupunginlahdenrannan asemakaava, kaavan ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet, x.x.2020.
- Asemakaava merkintöjen selityksineen 1: 2000
- Asemakaavan havainnepiirros 1: 3000

1.3.3. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitys 2018, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy;
 - Arkeologinen inventointi
 - Pitkäkari-Pikkulahti, Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, 21.12.2018
 - Luontoselvitykset (kasvillisuus- ja luontotyyppi-inventoinnit, linnusto, muu eläimistö ja EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajisto
 - Maisemaselvitys
 - Maankäyttö- ja elinkeinoselvitys
 - Maaperä- ja rakennettavuusselvitys
 - Vesistö- ja rannikotulvaselvitys
 - Liikenneselvitys
 - Liikenteen toimivuustarkastelu Pitkäkari-Pikkulahti
 - Yhdyskuntateknisen huollon verkostoseelvitys ja kehittämistarpeet
- Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla, Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2013-2015, Pohjois-Pohjanmaan liiton julkaisu B:86
- Kaupunginlahdenrannan kaavarunko, Raahen kaupunki, Arkkitehtistudio EMP Oy, 2014
- Raahen Kaupunginlahdenranta -Liikenneselostus, Insinööritoimisto Solutra Oy, 2013

2. TIIVISTELMÄ

Raahen kaupunki on käynnistänyt Kaupunginlahdenrannan asemakaavan laatimisen tavoitteenaan lisätä kaupungin monipuolista asumisen tonttitarjontaa. Kaupunginlahdenrannan asemakaavalla luodaan mahdollisuudet keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitsevan merellisen ja luonnonläheisen asuntoalueen rakentumiselle.

Asemakaavalla osoitetaan Kaupunginlahdenrannan alueelle 11 uutta rakennuspaikkaa yhtiömuotoisille asuinpientaloille (AP-6, AR ja AKR) ja 9 tonttia kerrostaloille. Uutta asumisen kerrosalaa kaavassa osoitetaan noin 49 000 k-m², jonka perusteella alueen asukasmääräksi arvioidaan 1050 asukasta.

Alueen sijainti ja kaavan ratkaisut yhdessä viereisen Pikkulahden asemakaavan sisällön kanssa tukevat kestävän liikkumisen mahdollisuuksia. Kaava mahdollistaa myös lähialueen virkistysverkoston kehittämisen toisiinsa liittyvien jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien sekä runsaiden puistopolkujen myötä. Tiiviihkön korttelirakenteen vastapainoksi alueen vehreyttä lisää mm. kerrostalokortteleiden autokatosten viherkattorakenteet. Kaava-alueen etelärajalla olevan kanavan varteen on mahdollista rakentaa viihtyisiä ja korkeatasoinen kaikille raahelaisille yhteinen oleskelulaituri.

Ilmakuva. Suunnittelualueen rajaus kuvassa punaisella.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaupunginlahdenrannan asemakaavan alue sijoittuu Pitkäkärin kaupunginosaan Raahen Vanhan kaupungin luoteis- ja länsipuolelle. Pääosa kaava-alueesta on rakentamatonta metsää ja puoliavointa puistomaisesti hoidettua aluetta. Alueella on muutama vuokrapalsta, joilla on 7 lomarakennusta. Suunnittelualue rajoittuu koillisessa ja etelässä Pikkulahden virkistysalueeseen, joka käsittää mm. uimaranta-alueen rantalentopallokenttineen. Uimarannan tuntumassa on rantapaviljonki sekä melontakeskus.

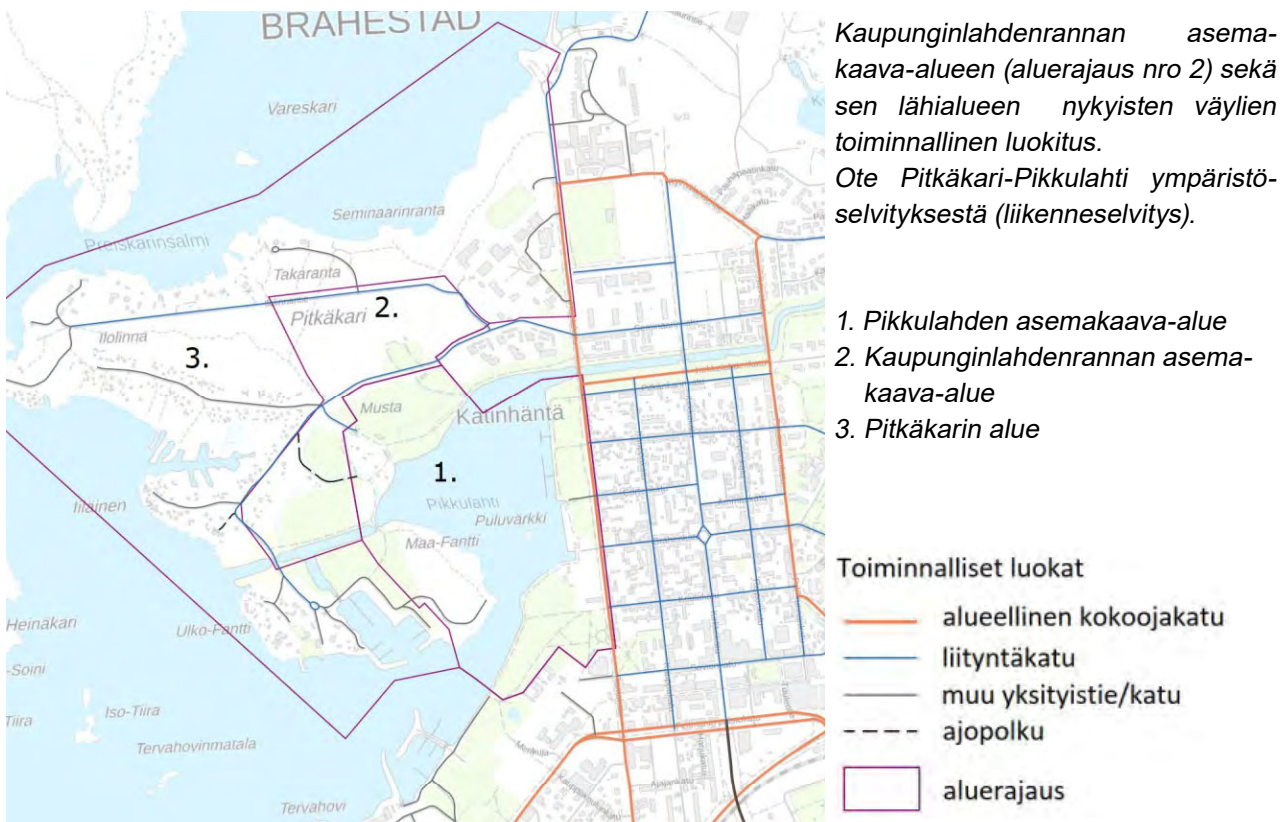
3.1.2. Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Kaupunginlahdenkadun, Ilolinnantien ja Ulkofantientien rajaamalle alueelle. Alueen nykyinen liikenne on pääasiassa virkistys- ja lomailuliikennettä. Ulkofantintie välittää liikennettä saaren etelä- ja länsiosien virkistys- ja loma-asuntoalueille sekä Ulko-Fantin venesatamaan. Ilolinnantien vie saaren pohjoisosien virkistys- ja loma-asuntoalueille. Alueen nykyiset liikennemäärät ovat vähäiset.

Ajoneuvoliikenne kaava-alueelle kulkee Raahen keskustasta Kaupunginlahdenkadun kautta. Liikenne kaava-alueelta keskustaan ja muille asuin- ja työpaikka-alueille kulkee Rantakadun, Seminaarinkadun ja Kaivokadun kautta. Rantakadulta on suora yhteys Raahen kaupallisen keskustan alueelle. Raahen taajaman itäpuoleisilta alueilta liikenne suunnittelualueelle kulkee Kylmälahdentien kautta.

Jalan ja pyöräillen alueelle kuljetaan Kaupunginlahdentietä sekä Pikkulahden rannalla olevia väyliä pitkin. Pohjoisessa merenrannalla on polkuyhteyksiä alueelle Raahen sairaalan suunnasta.

Joukkoliikenteen rooli Raahessa ja Raahen seudulla ei ole kovin suuri. Joukkoliikenne palvelee pääasiassa koulu- ja opiskeluliikennettä sekä työmatkaliikennettä. Raahen keskustasta Pitkäkärin alueelle Raahen sairaalaan liikennöi arkisin kaksi vuoroa; yksi aamupäivällä ja toinen iltapäivällä.



3.1.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on suurimmalta osaltaan rakentamatonta metsää ja osin puistomaista rantavyöhykettä. Maanmittauslaitoksen maastotietokanta-aineiston (2018) mukaan Kaupunginlahdenrannan kaava-alueella on seitsemän lomakäytössä olevaa kiinteistöä Raahen kaupungilta vuokratuilla tonteilla. Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alueella ei ole pysyvää asutusta. Kaava-alueella olevilla rakennuksilla ei ole suojeluarvoja.

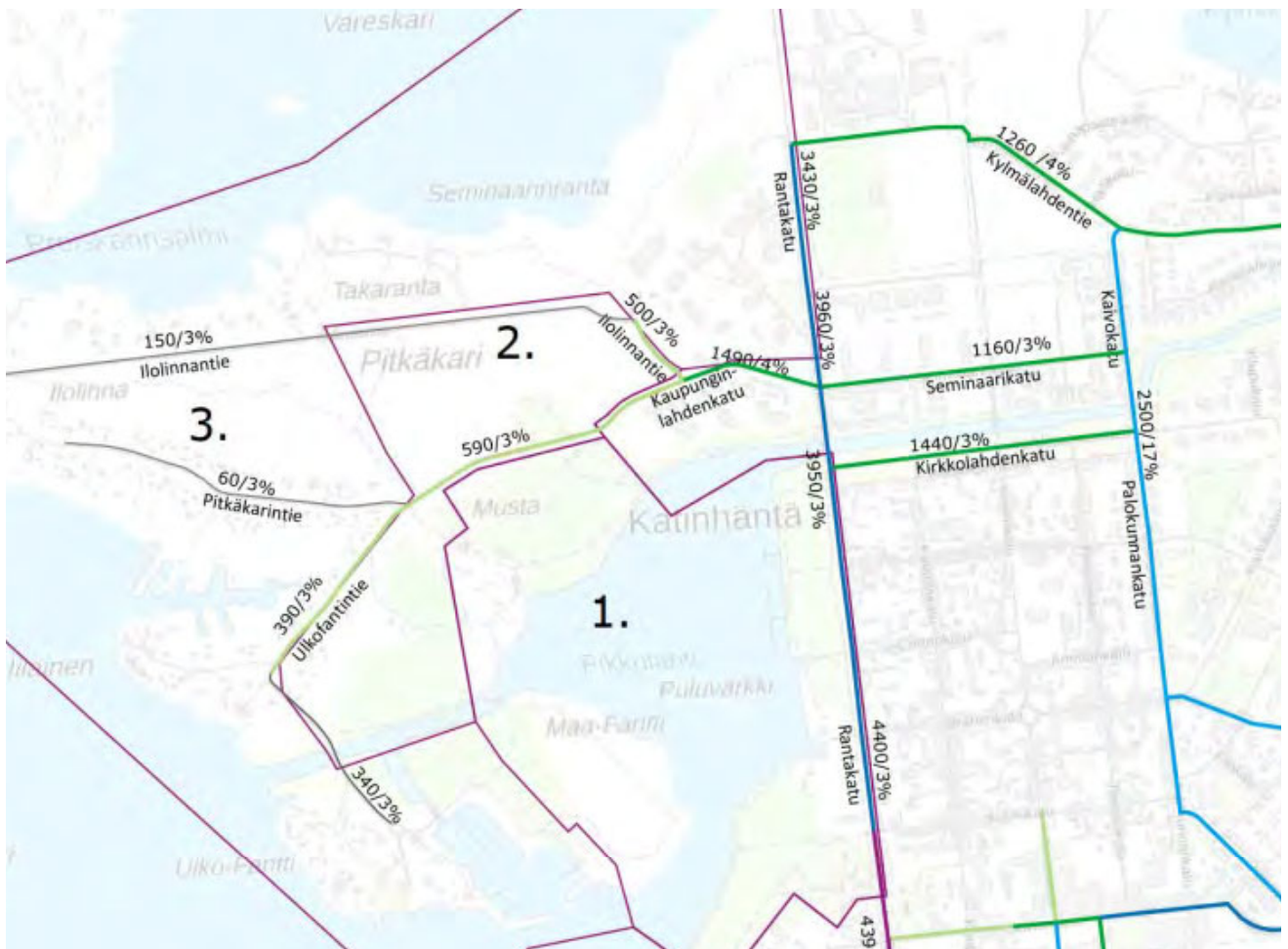
Lähiympäristö:

Ulkofantintien, Iiläisenkujan ja Pitkäkarin varsiin, Iloinnanatien luoteispuolelle sekä Majanpauhan eteläpuolelle on rakentunut vuosien saatossa loma-asutusta. Pitkäkarin alueella on runsaat 100 loma-asuntoa, joiden käyttö keskittyy kesäaikaan.

Pikkulahden ympäristö on laajasti virkistyskäytössä. Pikkulahden rannalle sijoittuu Pikkulahden uimaranta, beach volley -kenttineen, sekä melontakeskus. Pikkulahden uimarannan paviljongissa ja muissa uimarannan tiloissa toimivat Pikkulahden Palvelut Oy. Yritys tarjoaa vuokravälineitä ulkoiluun ja retkeilyyn. Kaava-alueen kaakkoiskulmalla sijaitsee liikennepuisto.

Kaava-alueen lounaispuolelle ja kanavan eteläpuolelle sijoittuu venesatama sekä sitä palvelevia rakennuksia ja huoltotiloja, muun muassa pурсiseuran toimisto sekä polttoaineen jakelupiste. Sataman vieressä sijaitsevat myös Ammattiosasto 200:n sekä Miilukankaan majat, jotka toimivat lähinnä yritysten kokoontumistiloina. Ulko-Fantin alueella sijaitsee vajaat 20 lomarakennusta.

*Liikennemäärät KVL (LiVi ja laskenta 2018) ja raskaan liikenteen osuudet.
Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä (liikenneselvitys).*



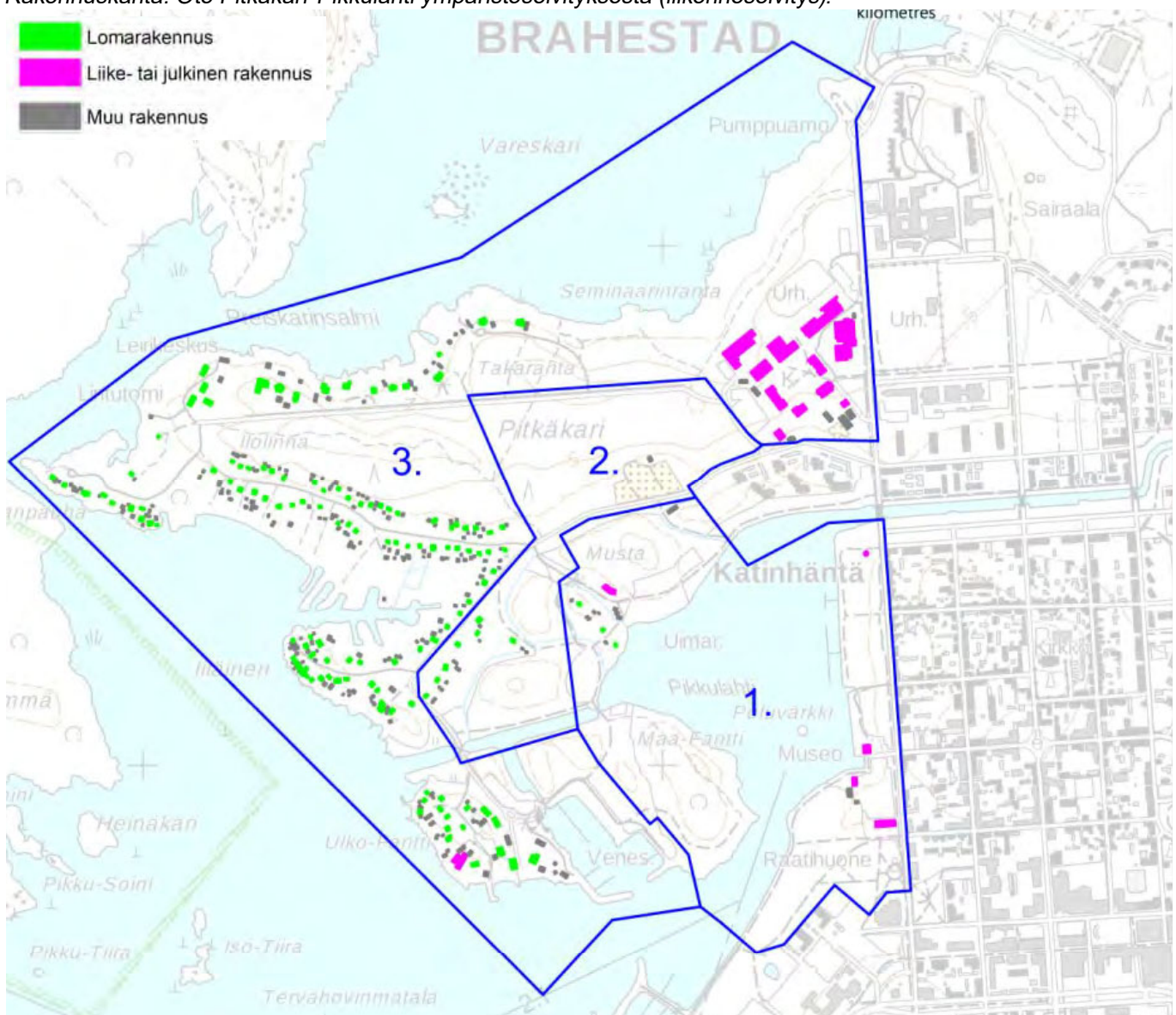
Idässä kaava-alue rajautuu Pitkäkarinrannan uuteen kerrostaloasutukseen sekä valtakunnallisesti arvokkaaseen Seminaarin alueeseen. Seminaarin alueen vanhat koulutusrakennukset ja Braincenter ovat pääasiassa Raahen kaupungin käytössä: Kaupungin hankeyksikkö sijoittuu Seminaarin tiloihin ja Braincenterin tiloissa toimivat kaupungin sivistyspalvelut ja kehittämiskeskus.

Pikkulahden itäpuolelle sijoittuu Raahen keskusta. Runsaan yhden kilometrin säteellä Kaupunginlahdenrannan kaava-alueesta asui vuonna 2015 noin 3 500 raahelaista, mikä oli noin 14 % koko kaupungin asukasluvusta. Kolmen kilometrin säteellä asukkaita oli noin 11 500, eli noin 45 % kaupungin asukkaista.

3.1.4. Palvelut ja työpaikat

Kaupunginlahdenrannan asemakaavan alue tukeutuu Raahen keskustan kattaviin palveluihin. Etäisyyttä kaava-alueelta Raahen kaupalliseen keskustaan on noin 1,5 kilometriä. Noin runsaan kilometrin säteelle Kaupunginlahden kaava-alueesta sijoittui vuonna 2015 noin 3200 työpaikkaa ja runsaan 3 kilometrin säteelle noin 5500 työpaikkaa, eli noin 51 % kaikista Raahen työpaikoista.

Rakennuskanta. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä (liikenneselvitys).



3.1.5. Väestö

Vuoden 2017 lopussa Raahen väkiluku oli 25001 asukasta. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan kaupungin väestönkehitys on seuraavina vuosikymmeninä laskeva: Ennusteen mukaan Raahen väkiluku tulee olemaan vuonna 2030 noin 24000 asukasta (tilastokeskus 2018). Taloyhtiömuotoisen asumisen odotetaan kuitenkin kasvavan Raahessa merkittävästi, kun Fennovoiman ydinvoimala lähtee rakentumaan Pyhäjoelle. Myös Raahen sisäinen muuttoliike suuntautuu keskusta, joten keskustan tuntumassa tulee olemaan yleisen trendin mukaisesti tarvetta uusille asunnoille, etenkin esteettömille hissillisille kerrostaloille. Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:n laatiman selvityksen perusteella Raahe tarvitsee monipuolisempia asumisen konsepteja. Yhtiömuotoisia ja yhteisöllisiä asuinpientalojen rakennuspaikkoja tarvitaan jatkossa monipuolistamaan Raahen tonttitarjontaa.

3.1.6. Muinaismuistot

Suunnittelualueelle sijoittuu yksi muinaisjäännösalue, jonka sisällä on neljä (4) muinaisjäännöskohdetta seuraavasti:

Muinaisjäännösalue	Pitkäkari
Tunnus:	1000031944
Tyyppi:	teollisuuskohteet, pikiruukit

Pitkäkärin muinaisjäännösalueella (1000031944) on seuraavat alakohteet:

- **4A** pikiruukin pohja
- **4B** uunin pohja
- **4C** uunin pohja
- **4D** kellarikuoppa

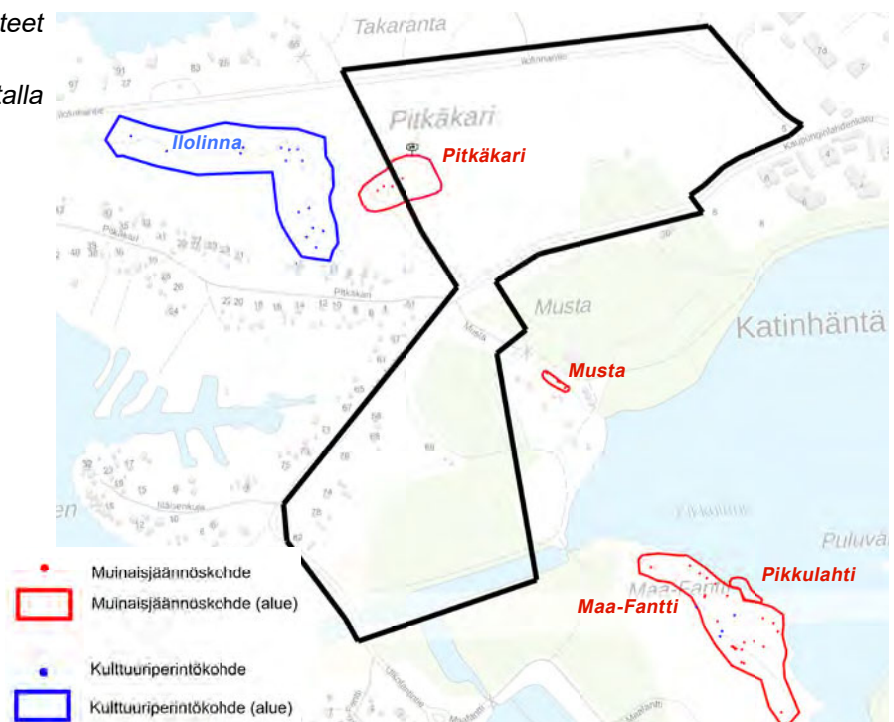
Näistä vain 4C on täysin Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alueen sisällä.

Muut suunnittelualueen lähellä sijaitsevat arkeologiset kohteet:

- Musta (1000035298), kiinteä muinaisjäännös, veneenvetopaikat
- Pikkulahti (2693), kiinteä muinaisjäännös, alusten hylt
- Maa-Fantti 1000031943, kiinteä muinaisjäännös
- Ilolinna (1000031944), kulttuuriperintökohde

Muinaisjäännökset ja kulttuuriperintökohteet suunnittelualueen tuntumassa.

Suunnittelualueen rajaus on esitetty mustalla viivalla.



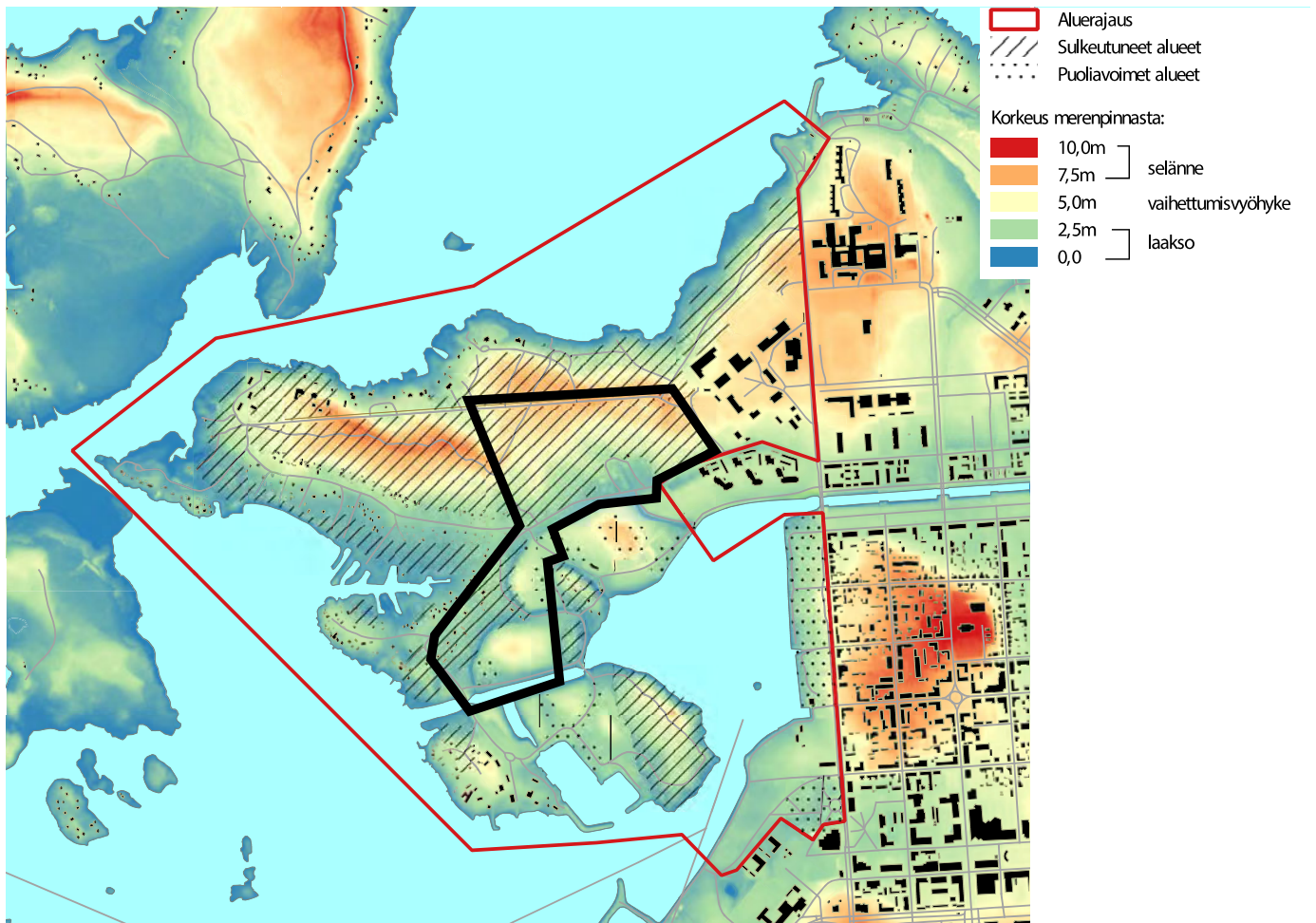
3.1.7. Maisema

Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alue on maiseman osalta osa laajempaa maakunnallisesti arvokasta Raahen saaristo ja merimaisema -aluetta (*Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla, Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2013-2015*). Maisema-alueen kohdekuvauksen mukaan Raahen kaupungin ranta-alueet ja kaupungin edustalla sijaitseva saaristo muodostavat kulttuurihistoriallisesti merkittävän ja maisemallisesti arvokkaan kokonaisuuden, jolle on ominaista historiallinen kerroksellisuus. Alueeseen liittyy mm. kaupunkitoiminnan, kaupankäynnin ja kaupunkirakentamisen historiaa sekä merenkulun historiaa. Maisema-alueella on paljon kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ja rakennelmia, jotka kertovat alueella aikojen kuluessa harjoitettujen elinkeinojen historiasta.




Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitys 2018 /maisemaselvitys / FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy: Maisemamaakuntajaon mukaisesti suunnittelualue kuuluu Pohjanmaan maisemamaakuntaan ja siellä tarkemmin määriteltynä Pohjois-Pohjanmaan jokiseutuun ja rannikkoon. Kaava-alueen maasto on varsin loivapiirteistä rajoittuen pohjoisessa itä-länsisuuntaiseen metsäiseen selänteeseen. Eteläisempi kaava-alue koostuu pääosin avotilasta, metsävyöhykkeestä ja huvila-asutuksen puoliavoimista osuuksista. Avoimilla alueilla huomaa selvästi tuulisuuden.

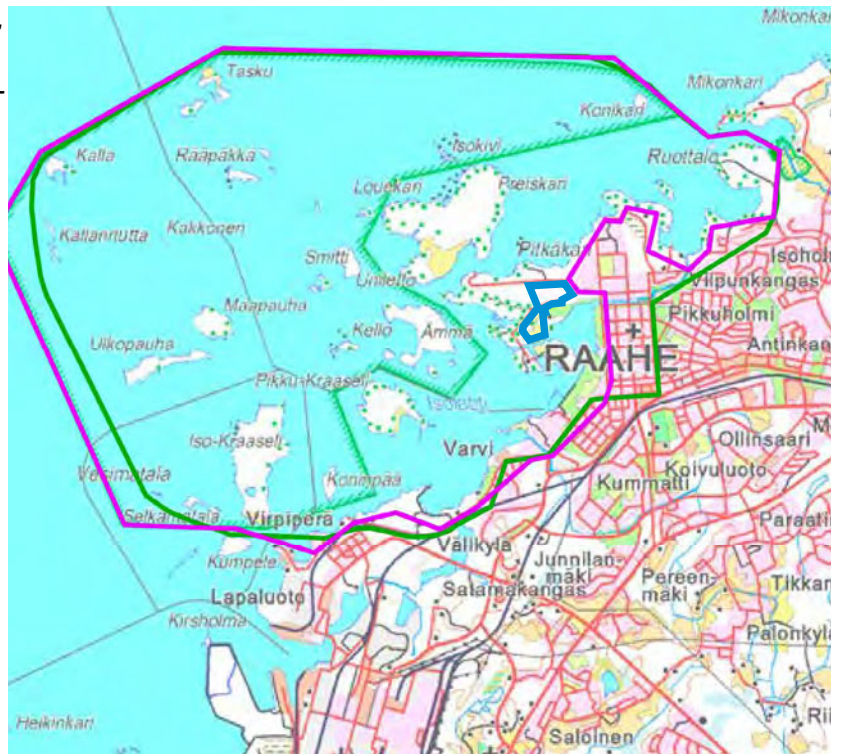
Maasto kohoaa alueen pohjoisreunalla 6-7 metriin mpy. Kaava-alueen etelärajalle sijoittuu kapea kanava, jonka tuntumassa maisema on laajalti avointa nurmea ja harvaa puistopuustoa. Avomaiseman kumpare kanavan pohjoispuolella on toteutettu kaava-alueen eteläpuolelle jäävän sataman ruoppausmassoilla.

Maisemarakenne. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä (maisemaselvitys). Kaupunginlahderannan asemakaavan rajaus on esitetty kuvassa mustalla viivalla.

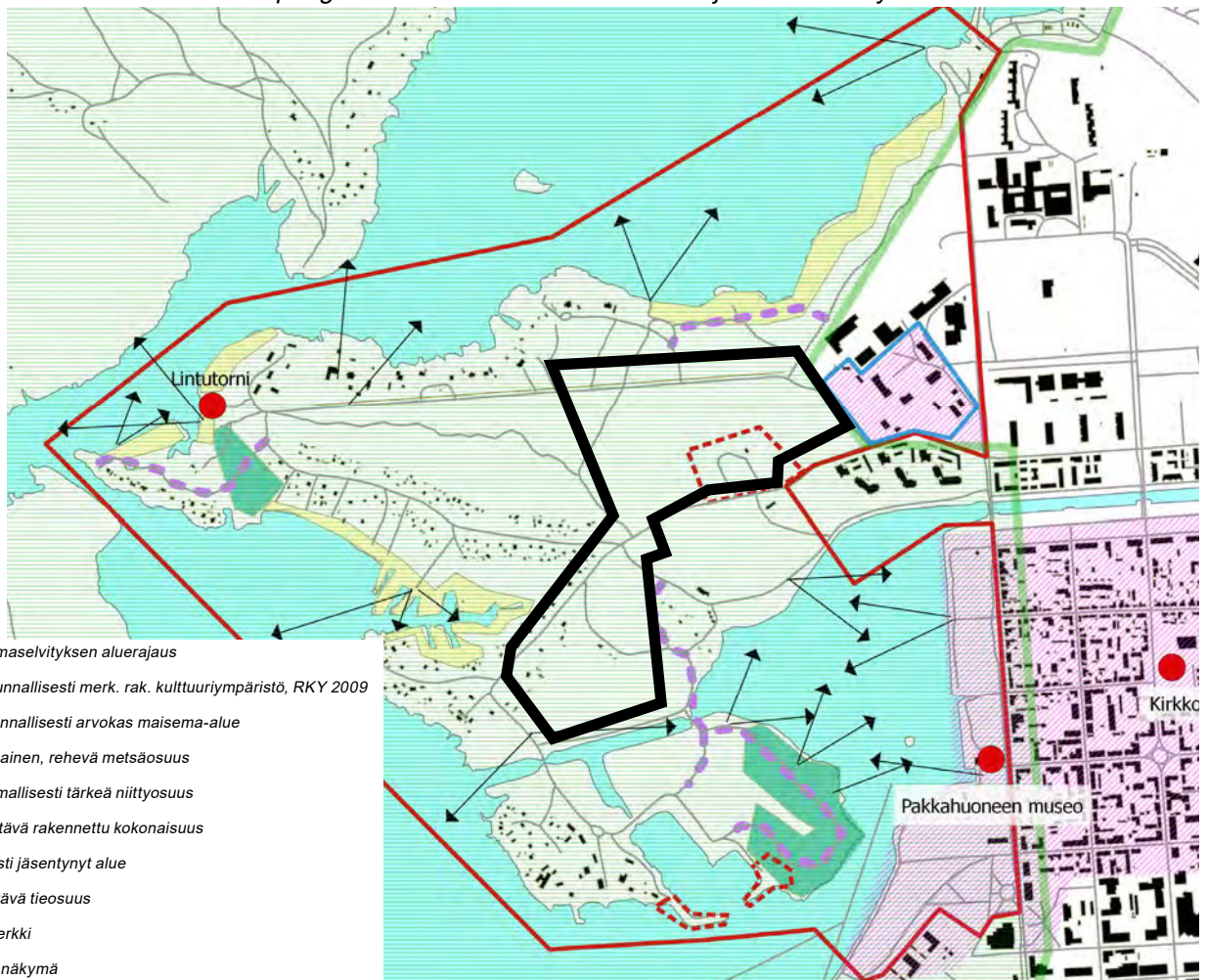


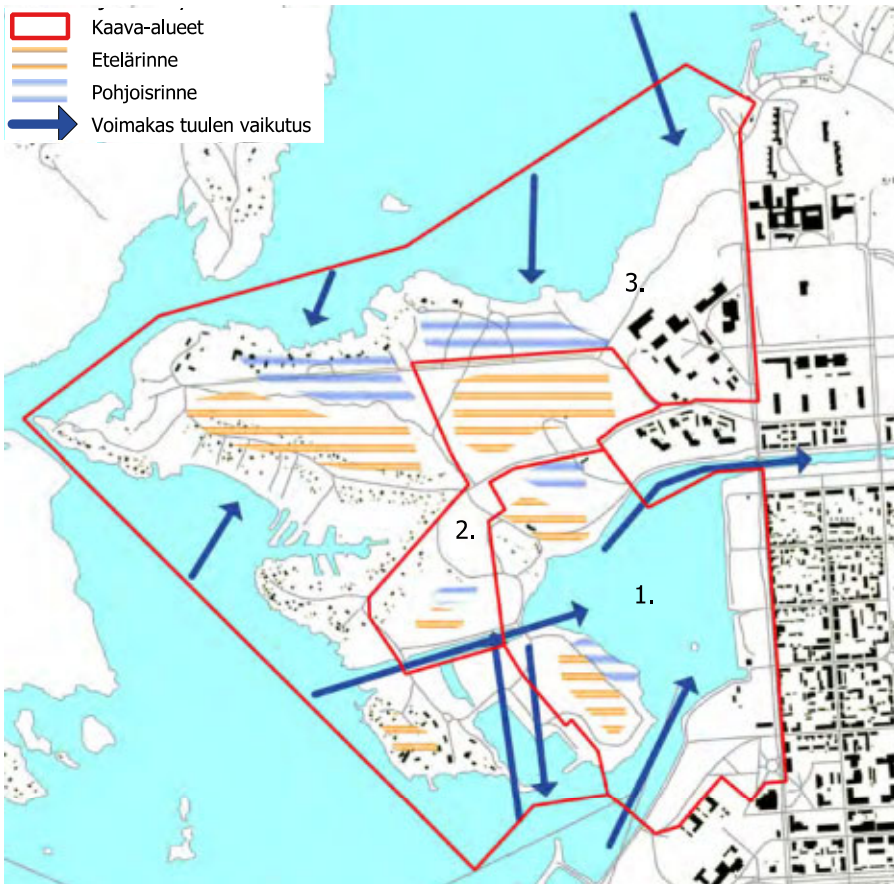
Maakunnallisesti arvokas maisema-alue, Raahen saaristo ja merimaisema. Aluerajaus suhteessa Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alueeseen.

-  Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alue
-  maakunnallisesti arvokas maisema-alue / päivitysinventointi 2014
-  maakunnallisesti arvokas maisema-alue / Pohjois-Pohjanmaan liitto 1997



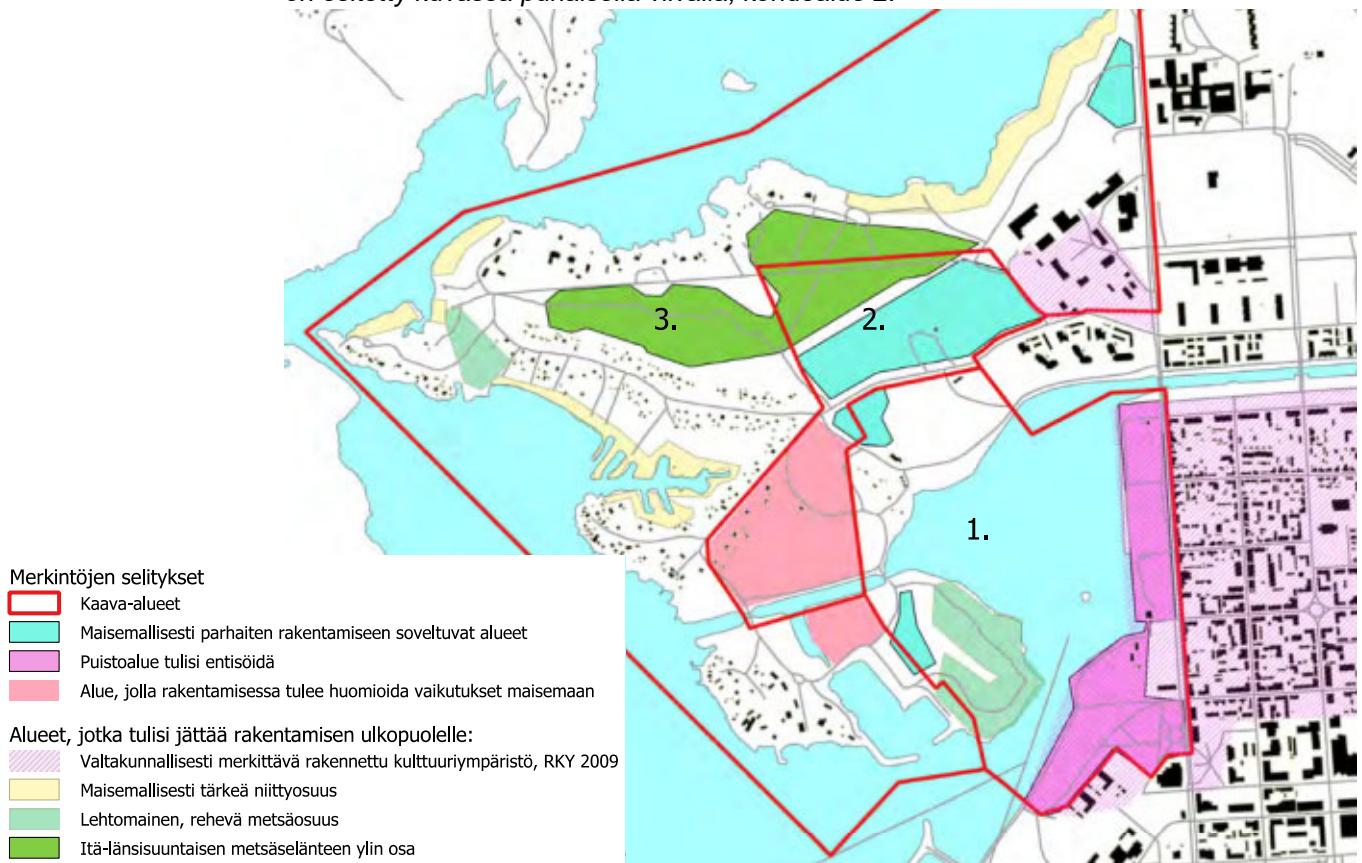
Maisemakuva. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä (maisemaselvitys). Kaupunginlahdenrannan asemakaavan rajaus on esitetty kuvassa mustalla viivalla.





Ilmasto.
 Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä (maisemaselvitys).
 Kaupunginlahdenrannan asemakaavan rajaus on esitetty kuvassa punaisella viivalla, kohdealue 2.

Maankäytölliset suositukset maisemasuunnittelun näkökulmasta. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä (maisemaselvitys). Kaupunginlahdenrannan asemakaavan rajaus on esitetty kuvassa punaisella viivalla, kohdealue 2.



3.1.8. Luonnonympäristö

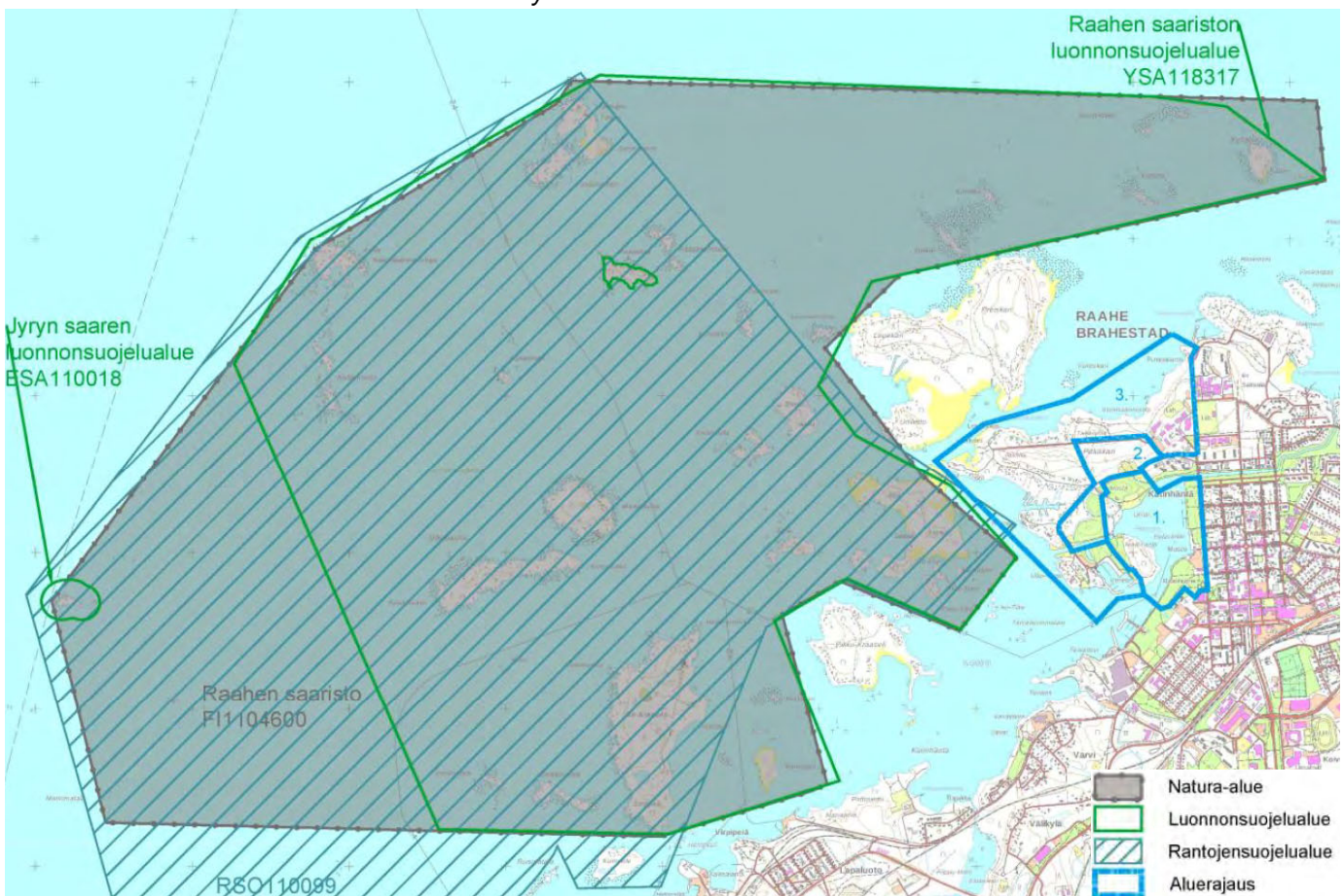
Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitys 2018 /luontoselvitykset / FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy: Metsäkasvillisuusvyöhykkeiden aluejaossa Kaupunginlahden-rannan kaava-alue lukeutuu Keskboreaalisen Pohjanmaan vyöhykkeelle (3a). Kohdealue on ollut ihmisvaikutuksen alaisena, eikä alueella sijaitse luonnontilaisia rantatyypejä tai metsiä. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön kulttuurivaikutteisuus näkyy myös kasvilajistossa. Kaupunginlahdenrannan kaava-alueella ei esiinny uhanalaisia tai muutoin alueellisesti merkittäviä kasvilajeja.

Suunnittelualueelle ei sijoitu Natura-alueita, yksityismaan suojelualueita eikä muita suojeluohjelmien alueita. Kaupunginlahdenrannan kaava-alueen länsi- ja pohjoispuolelle, lähimmillään noin 0,5 kilometrin etäisyydelle kaava-alueesta sijoittuvat seuraavat kohteet:

- Raahen saariston Natura-alue (FI1104600 SAC/SPA).
- Raahen saariston luonnonsuojelualue YSA118317
- Rantojensuojeluohjelman alue RSO110099

Linnuston osalta kaava-alueen länsiosiin, Ulkofantintien tuntumaan sijoittuu tikkalintujen elinympäristö, joka on mainittu luontoselvityksessä linnustollisesti arvokkaana kohteena. Viitasammakkoa ei havaittu Kaupunginlahdenrannan kaava-alueella, mutta noin 0,5 kilometrin päässä lintutornin edustan rantaniityltä saatiin viitasammakosta yksi kuulohavainto. Pitkäkari-Pikkulahden laajemmalla perusselvitysten alueella tavataan todennäköisesti myös lepakoita. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat sijoittuvat tyypillisesti vanhoihin rakennuksiin, joita on Kaupunginlahdenrannan kaava-alueella vai muutama. Pitkäkarin harjun mäntymetsissä ei esiinny lepakoille soveliaita kolopuita.

Raahen saariston Natura-alueen, luonnonsuojelualueiden ja suojeluohjelmien alueiden sijoittuminen. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä (luontoselvitykset). Kaupunginlahdenrannan asemakaavan alue on esitetty kuvassa numerolla 2.



3.1.9. Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alueen topografia vaihtelee Pitkänkarinselänteen + 5...+7,8 m mpy tasolta kanavan varren tasolle + 1,5...+2 m mpy. Kaava-alueen maaperä on epähomogeenista. Alueen pohjoisosan maaperä koostuu moreenista, mutta eteläosassa on täyttökerroksia ja ruoppausmassoja. Ruoppausmassat sijaitsevat kairausten perusteella siltin päällä.

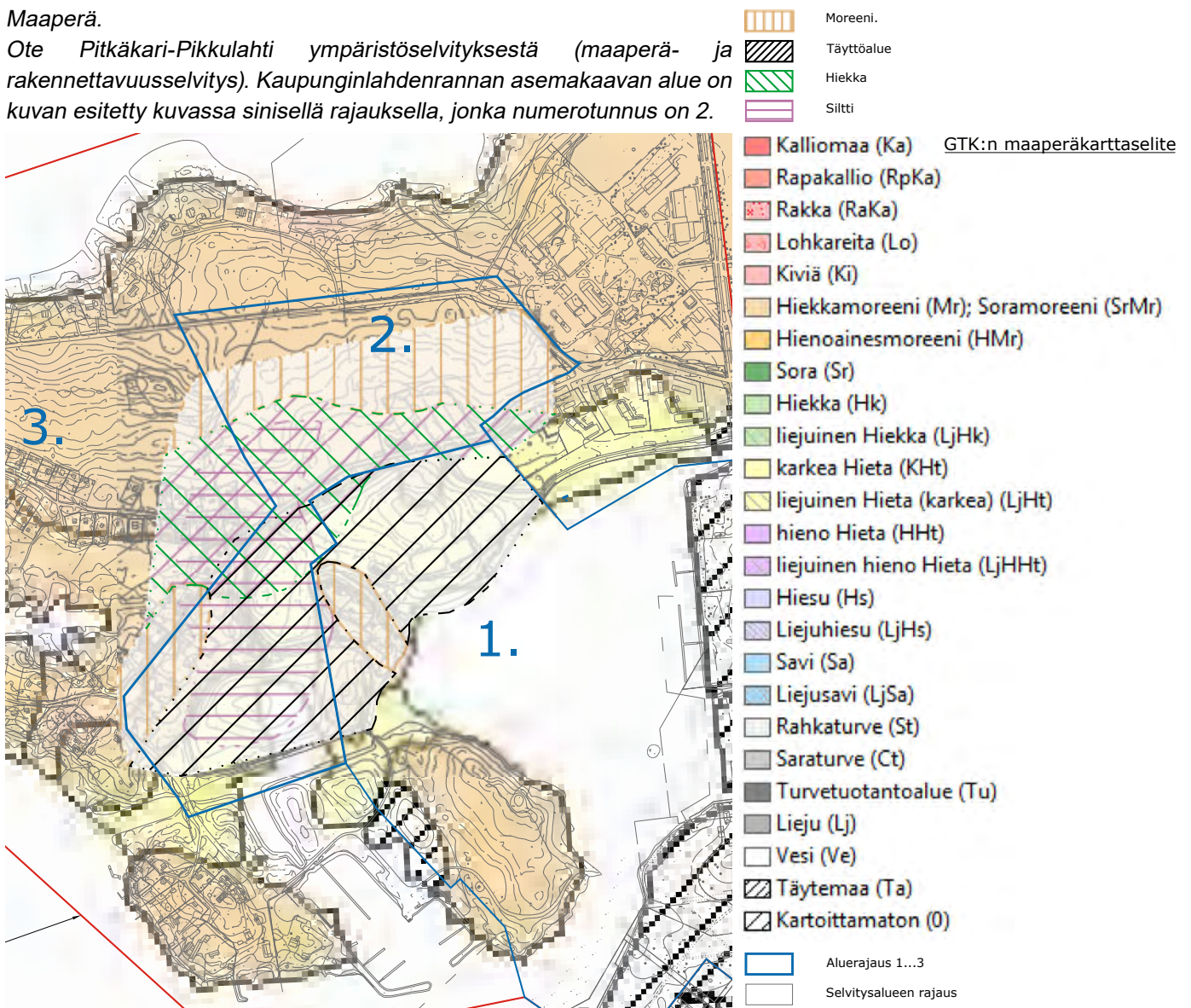
Rakennettavuus

Kaupunginlahdenkadun pohjoispuoliset alueet voidaan lähtökohtaisesti perustaa maanvaraisesti, joskin suunnitteluvaiheessa tulee tehdä rakennuspaikkakohtaisia maaperätutkimuksia. Suunnittelualueen eteläosassa olevilla täyttöalueilla perustaminen voidaan tehdä paaluttamalla tai alle 3 metrin täyttökerroksilla massanvaihdon varaan. Massanvaihtoalueilla pohjamaan kantokyky tulee kuitenkin tapauskohtaisesti tutkimuksin tarkistaa.

Kaikilla alueilla tulee rakentamisessa huomioida rakennusmääräysten ja rakennussuunnittelun mukainen routasuojaus ja kuivatus. Perustusten kuivatus suositellaan tehtäväksi salaojituksin, johtuen pohjaveden esiintymisestä maanpinnan lähellä ja heikosta vedenläpäisevyydestä. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee tehdä lisäksi rakennuspaikkakohtainen geotekninen maaperätutkimus.

Maaperä.

Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä (maaperä- ja rakennettavuus selvitys). Kaupunginlahdenrannan asemakaavan alue on kuvan esitetty kuvassa sinisellä rajauksella, jonka numerotunnus on 2.



Olevat läjitysalueet / pilaantuneet maat

Alueella ei Ympäristöhallinnon Karpalo-tietojärjestelmän mukaan ole maaperää pilaavia kohteita, toki tietojärjestelmässä voi olla paikoin alueellisia tietopuutteita. Alueella ei ole GTK:n mittauksissa havaittu haitallisia tausta-ainepitoisuuksia, kuten arseenia tai metalleja.

Mustan alueen läheisyyteen on kuitenkin sijoitettu ruoppausmassoja, joiden joukossa saattaa olla läjitettyjä sulfidimaita. Ruoppausmassojen haitta-aineiden pitoisuustasosta ei ole kaupungin selvitysten perusteella kuitenkaan tutkimustietoa.

Koska täyttömaa-alueiden haitta-aine- tai sulfidipitoisuuksia ei tiedetä, tulee massojen laatu tarkistaa näytteenotoin ja analysein. Suunniteltaessa rakentamista näille vanhoille läjitysalueille, on suositeltavaa tutkia maamassat tarkemmin.

Happamat sulfaattimaat

Happamat sulfaattimaat ovat tyypillisesti tummia, liejuisia ja hienorakeisia lajittuneita maalajeja, joita esiintyy alavilla mailla. Hienorakeisten maaperäkerrosten lisäksi myös karkearakeiset kerrokset (hiekkä, karkea hieta ja moreeni) tuottavat hapettuessaan haitallisia määriä happamuutta maaperään heikon puskurikyvyn ja korkean vedenläpäisykyvyn vuoksi. Happamia sulfaattimaita tavataan itäiseltä Uudeltamaalta Perämeren rannikolle saakka muinaisen Litorinameren alapuolella. Perämeren alueella sulfaattimaat esiintyvät korkeuskäyrän 108 m alapuolella. Kun nämä pohjaveden pinnan alla olevat maa-ainekset pääsevät kosketuksiin ilman kanssa esim. kaivutyön yhteydessä tai pohjavedenpinnan laskiessa, voi niistä aiheutua happamia valuntia. Tällöin vesien pH laskee alas ja maaperästä liukenee metalleja. Tämä pH:n lasku ja metallit aiheuttavat mm. ongelmia vesistöissä eliöstölle ja kasvillisuudelle. Lisäksi happamuudella on vaikutuksia betoni- ja teräsrakenteisiin (putket, perustukset jne.).

GTK on kartoittanut happamien sulfaattimaiden esiintyvyyttä Itämeren rannikolla ja nyt laadittavan Kaupunginlahdenrannan asemakaavan alueella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on hyvin pieni.

3.1.10. Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualueella ei sijaitse pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue on Antinkankaan pohjavesialue (ID 11678051), joka sijaitsee noin 2,7 km etäisyydellä suunnittelualueesta länteen /kaakkoon. Suunnittelualueen etelärajalla on Pikkulahden ja Iiläisen vesistön yhdistävä kanava. Eteläisellä kaava-alueella on kumpareiden välissä ojia.

Kanava ja sen toisella puolella näkyvä läjitysalue.



3.1.11. Tulva-alueet ja alin rakentamiskorkeus

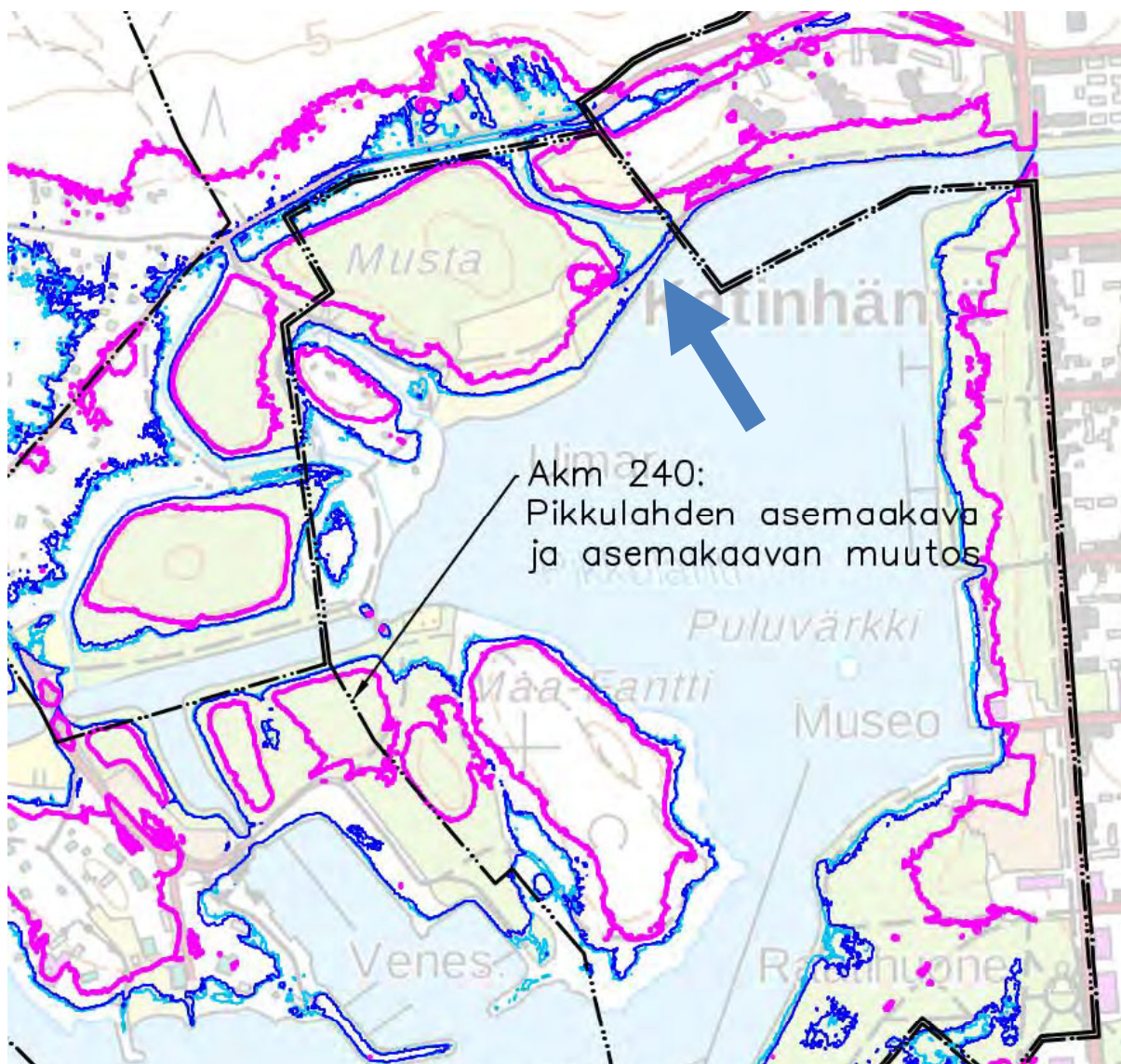
Hankealue sijoittuu meritulva-alueelle. Ilmatieteenlaitos on julkaissut vuonna 2014 arvion harvinaisista meritulvista ja alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet rannikolla ilman aaltoiluvaraa. Suositukset huomioivat merenpinnan nousun, rannikon kohoamisen ja sääilmiöiden aiheuttaman vedenkorkeuden vaihtelun. Raahen mareografin alueelle alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000+ 2,3 m. Pikkulahti on suojaisa ja merkittävät aallonkorkeudet eivät nouse korkeiksi. Näin ollen alueen alin rakentamiskorkeus aaltoiluvara huomioiden on N2000+ 2,6 m. Tämä huomioidaan mm. tonttien korotuksia suunniteltaessa.

Rannikkoalueen tulvakartan perusteella harvinainen tulvakorkeus HW1/100 on alueella N2000+ 1,9 m. Harvinainen tulvakorkeus ja tulvan leviämisreitit huomioidaan alueen kuivatuksen suunnittelussa ja teiden tasauksissa. Teiden korotuksilla voidaan rajoittaa tulvan leviämistä alaville alueille.

Tulvarajat.

Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä (vesistö- ja rannikotulvaselvitys). Sinisillä käyrillä on esitetty 50 ja 100 vuoden välein toistuvat tulvakorkeudet (aaltoiluvaraa ei ole huomioitu).

Magentalla käyrällä on esitetty Raahen pohjoiset mannerrannat, osayleiskaavassa esitetty alin rakentamiskorkeus +2,5 N2000.



3.1.12. Ympäristöhäiriöt

Nykytilanteen katuliikenteen aiheuttamat meluvyöhykkeet ovat hyvin kapeat, eikä ohjearvot ylity Kaupunginlahdenkadun asuntopihoilla. Ennustetilanteen meluja on kuvattu kohdassa 3.3.2. Kaupungin lounaispuolella oleva teollisuusalue ei aiheuta meluongelmaa suunnittelualueella; asiaa varmistettiin laaditun meluselvityksen yhteydessä mittauksin.

3.1.13. Tekninen huolto

Vesihuolto

Nykyinen vesijohtoverkosto kaava-alueelle tulee kahdesta eri suunnasta. Nykyisen verkostokartan perusteella kaava-alueella ei ole varsinaista jäteviemäriverkostoa, vaan jätevesien käsittely on hoidettu kiinteistökohtaisesti.

Jätevesiverkosta (vesijohto+paineviemäri+jätevesiviemäri) on rakennettu vuonna 2014 Kaupunginlahdenkadulle aina nykyiselle Ulkofantielle saakka, ja sitä on tarkoitus jatkaa pidemmälle kaavoituksen myötä.

DNA:n suunnittelee linkkimaston rakentamista kaava-alueelle.

Raahen Energia suunnittelee valokuituverkon rakentamista Raahen, myös nyt laadittavan kaavan alueelle. Valokuituverkon rakentamistavoite tulee huomioida runkoverkkojen mitoituksessa.

Kaukolämpö ja sähkö

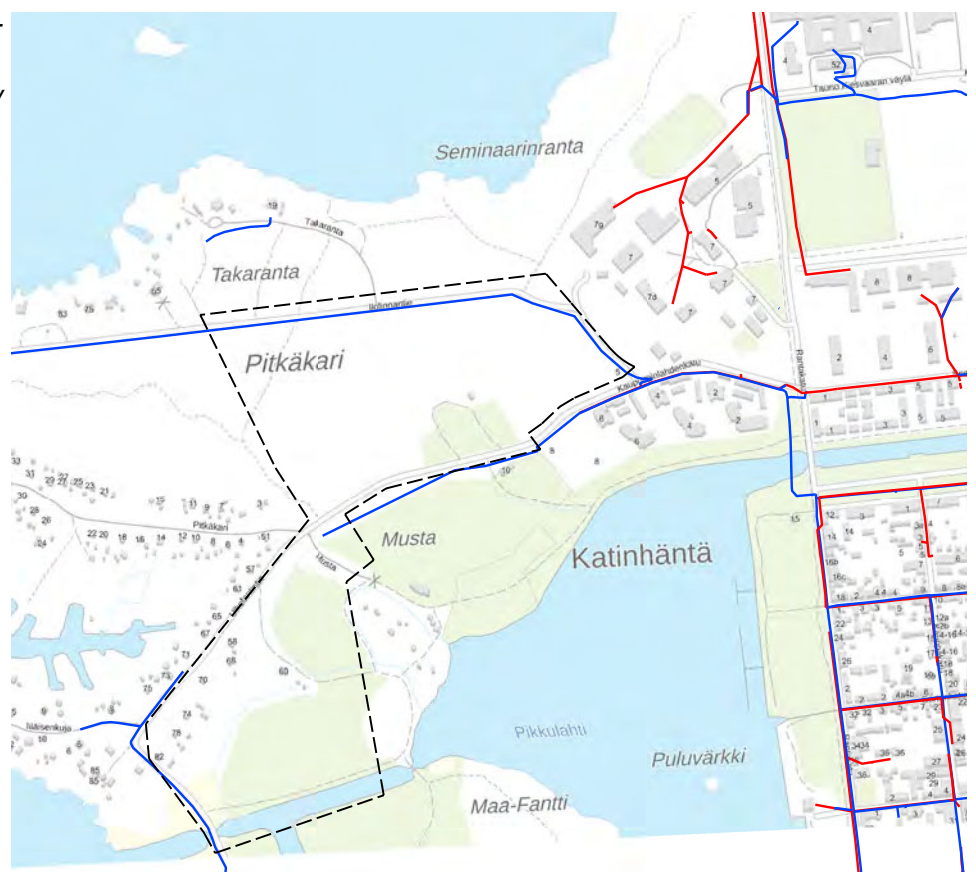
Nykyinen Raahen Energian kaukolämpöverkko ulottuu Pitkäkärin asemakaavan kortteleihin (3005 ja 3006) sekä ja Seminaarin alueelle.

Osa nykyisestä sähköverkosta on maakaapelia ja osa ilmajohtoa.

Nykyinen vesijohto- ja viemäri-
verkosto.

Kaava-alueen rajaus on esitetty
kuvassa mustalla katkoviivalla.

— vesijohto
— viemäri



3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat asemakaavoitusta erityisesti silloin, kun alueella ei ole sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa ne olisi huomioitu.

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet (maankohoamisrannikko)

3.2.2. Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon, kuten niistä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saavutettavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaava laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

3.2.3. Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

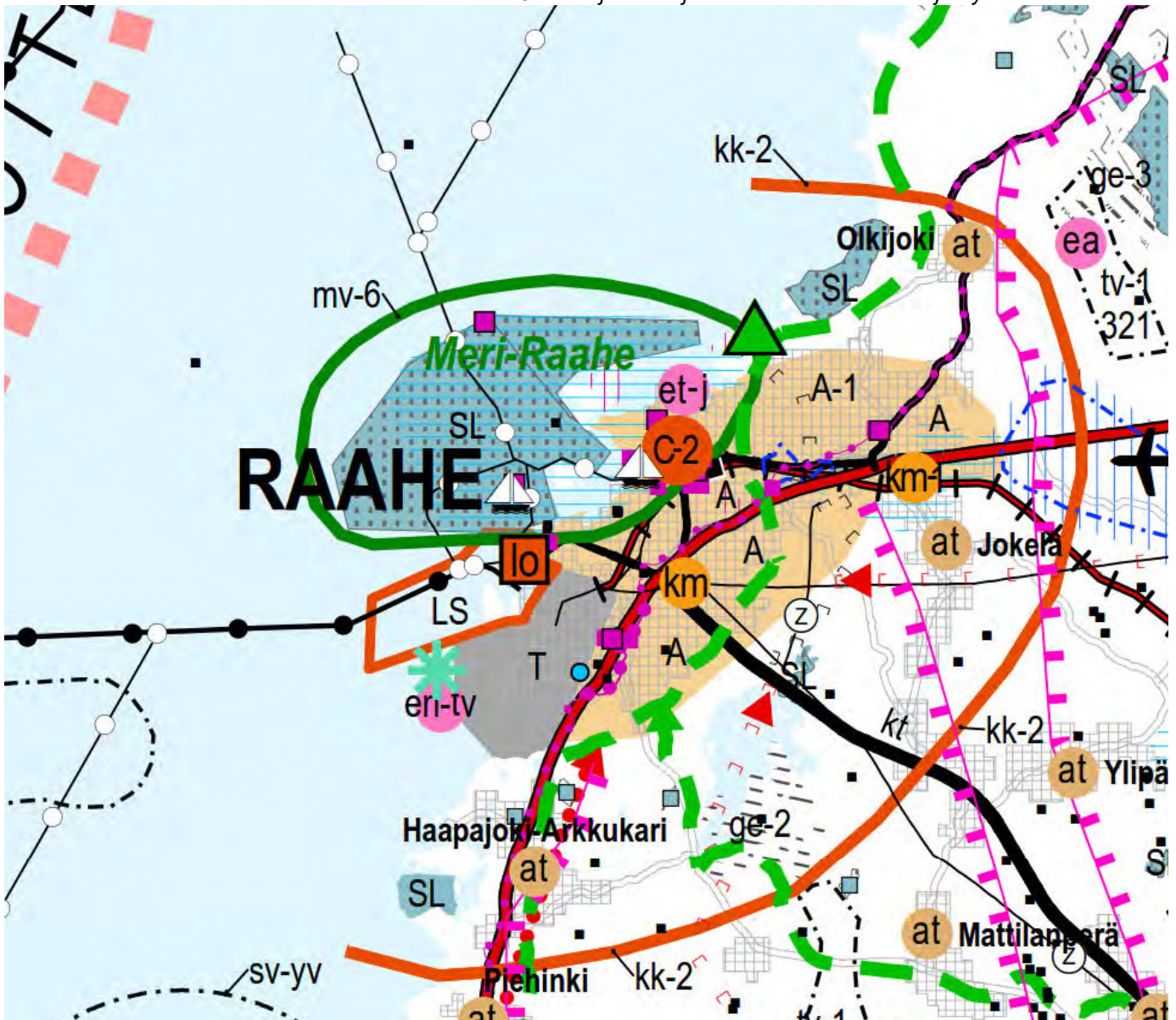
Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmä, jonka muodostavat kolmessa vaiheessa laaditut vaihemaakuntakaavat.

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt

- Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan 2.12.2013
- Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan 7.12.2016
- Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan 11.6.2018.

Kyseiset vaihekaavat 1 ja 2 ovat lainvoimaisia. 3. vaihemaakuntakaava ei ole vielä lainvoimainen, sillä siitä on tehty kahdeksan valitusta. Maakuntahallitus päätti kokouksessaan 5.11.2018 3. vaihemaakuntakaavan kuitenkin tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 § nojalla.

Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.



3.2.4. Yleiskaavatilanne

Raahe 2030, keskeisten taajama-alueiden yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Raahe 2030, keskeisten taajama-alueiden yleiskaava, jonka Raahan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007 § 20. Taajamayleiskaava tuli voimaan 28.5.2007. Suunnittelualue sijoittuu Raahan keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa osoitetulle tiiviille pientalovaltaiselle asuntopuolelle, joka on Raahan vanhan kaupungin vaikutuspiirissä ja jossa on säilytettäviä ympäristöarvoja.

Oikeusvaikutteinen osayleiskaava muodostuu kahdesta kartasta:

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

Yleiskaavassa on Kaupunginlahdenrannan asemakaavan alueelle osoitettu merkittäviä uusia asuntopuolevarauksia sekä kaksi tiiviin pientaloasumisen aluetta AP-t. Pientaloalueiden ympäristö ja suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä rantavyöhyke ovat virkistysaluetta V. Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä kaupunginosia yhdistävä ulkoilureitti kulkee Pikkulahden rantapuistoja pitkin.

Kaupunginlahdenrannan asemakaavan alueelle osoitetut keskeisten taajama-alueiden yleiskaavan merkinnät ja määräykset:

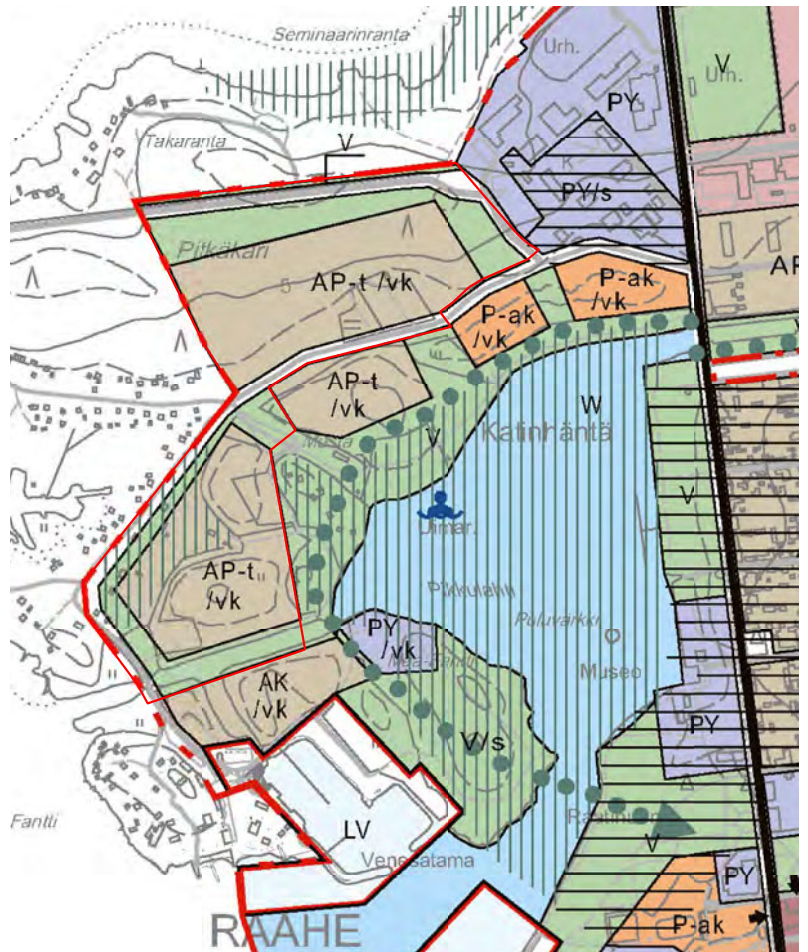
- AP-t** TIIVIS PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
Alue varataan pääasiassa pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
- V** VIRKISTYSALUE.
Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128§:n mukainen maisematyöluva.
- lvk** ALUE ON RAAHEN VANHAN KAUPUNGIN VAIKUTUSPIIRISSÄ.
Alue on suunniteltava erityisen hienovaraisesti ottaen huomioon ympäristön luonne.
- ||||| ALUE, JOLLA ON SÄILYTETTÄVIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.
Alue pidetään maisemalliset ja luontoarvot turvaavassa käytössä. Aluetta muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.



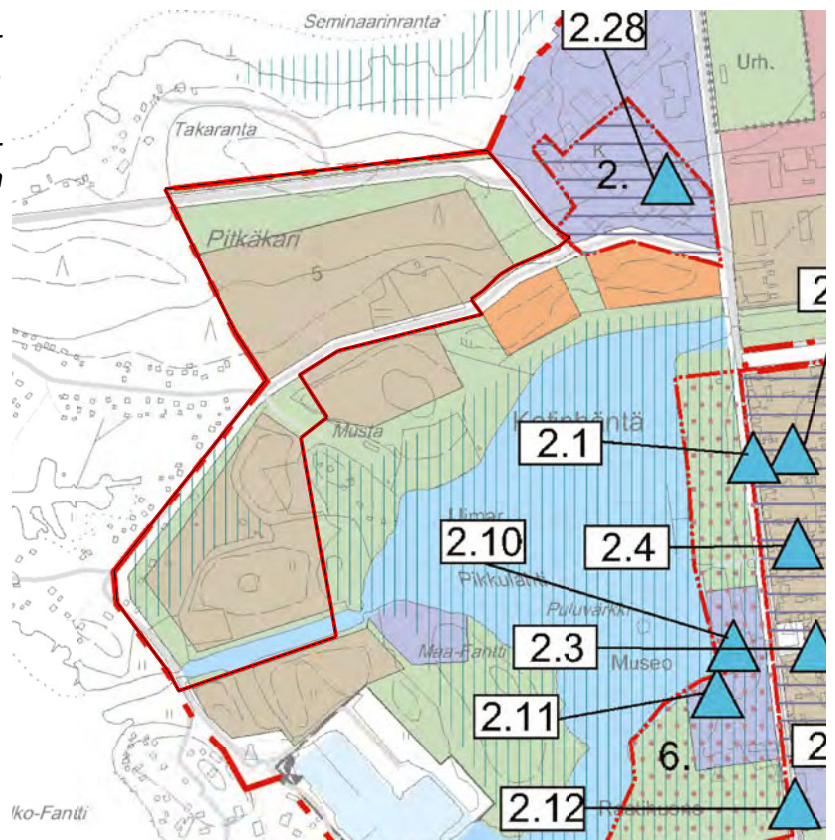
Suunnittelualueella on voimassa Raahan keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava.

Suunnittelualue rajautuu pohjois- ja itäosaltaan oikeusvaikutteiseen Raahan Pohjoisten Mannerrantojen osayleiskaavaan (hyväksytty KV 25.6.20013) sekä kaavoittamattomaan Pitkänkarin ranta-alueeseen. Suunnittelualueen läheisyydessä, sen pohjoispuolella, on voimassa Raahan pohjoisen saariston osayleiskaava.

Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta, karttalehti 1.
 Kaupunginlahdenrannan asemakaavan alue on rajattu kuvaan punaisella viivalla.



Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta, karttalehti 2.
 Kaupunginlahdenrannan asemakaavan alue on rajattu kuvaan punaisella viivalla.



3.2.5. Asemakaava

Suunnittelualan pohjoisreunalla on voimassa Pitkänkarin oppilaitoksen asemakaava Ak 91 (hyväksytty KV 19.3.1986 ja LH 3.2.1987). Muutoin suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

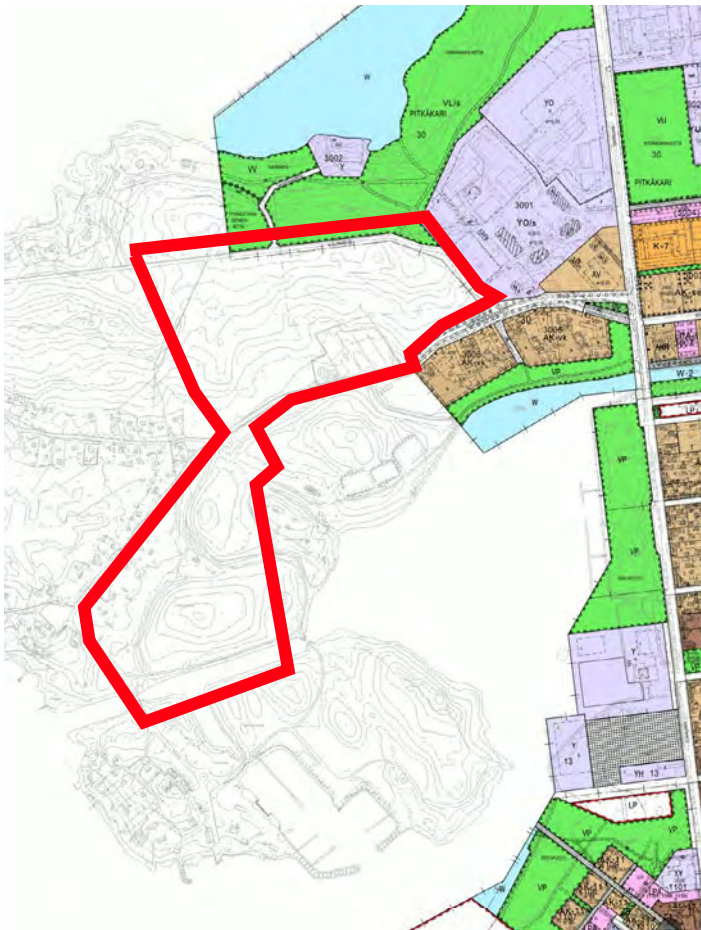
Alue rajautuu idässä Pitkänkarinrannan asemakaavan muutokseen ja laajennukseen, Akm 214 (hyväksytty KV 30.1.2012, lainvoima 20.12.2013 ja voimaantulo 21.12.2013).

Nyt laadittavan Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alueen kaakkois- ja eteläpuolelle on käynnissä Pikkulahden asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatiminen (akm 240). Pikkulahden asemakaava oli luonnoksena nähtävillä 15.4.-31.5.2019 välisen ajan.

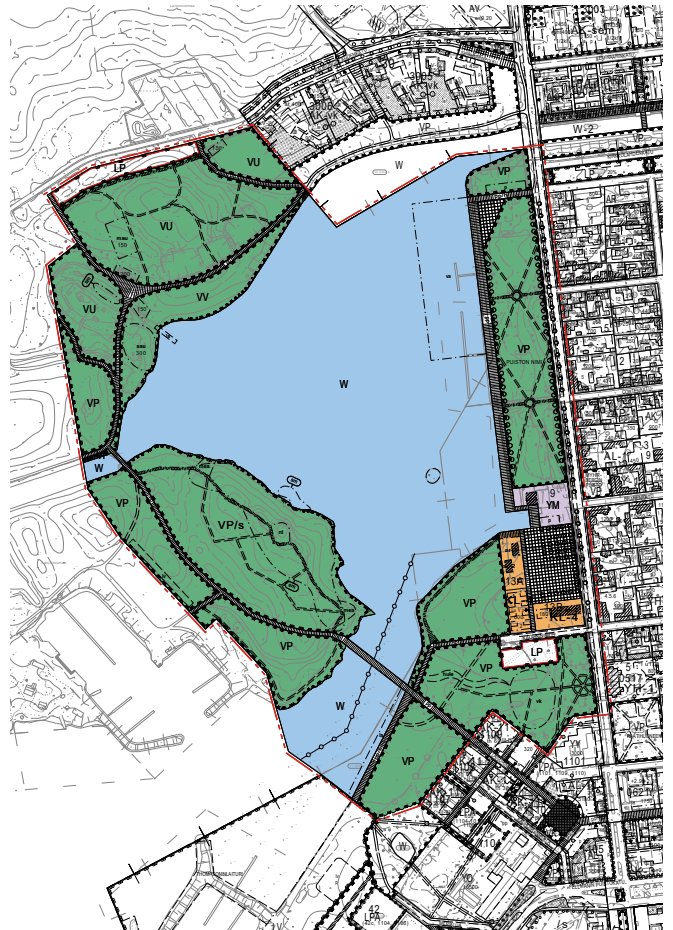
3.2.6. Muut suunnitelmat ja päätökset

Raahen Kaupunginlahdenrannan kaavarunko laadittiin vuonna 2014 ja se hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 31.3.2014 § 142. Kaavarunko laadittiin taajama-alueiden osayleiskaavan pohjalta, mutta kaavarungolla ei ole oikeusvaikutuksia. Juridisesti keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava ohjaa asemakaavoitusta. Kaavarunko on osin ristiriidassa osayleiskaavan kanssa. Kaupunginhallitus päätti samassa yhteydessä 31.3.2014 § 142 hyväksyessään kaavarungon poistaa osan osayleiskaavan aluevarauksista, joskin osayleiskaava on laillisenä kaavana edelleen voimassa. Kaupunginhallitus on 18.6.2018 § 233 todennut, että asemakaavoitusta ohjaa kaupunginvaltuuston hyväksymä Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava vuodelta 2007. Edellä mainitussa kokouksessaan kaupunginhallitus päätti myös, että kaavarunkoa voidaan pitää suuntaa antava ohjeena niiltä osin, kun se ei ole ristiriidassa osayleiskaavan kanssa.

*Ote Raahen ajantasa-asemakaavayhdistelmästä.
Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alue on rajattu kuvaan punaisella viivalla.*



Ote Pikkulahden asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta (kaavaluonnosvaihe).



3.2.7. Maanomistus

Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa. Muutama huvilakäytössä oleva palsta on vuokrattu.

3.2.8. Rakennusjärjestys

Raahen kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 3.1.2011 annetulla kuulutuksella. Rakennusjärjestystä päivitetään vuoden 2019 aikana.

3.2.9. Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään kaupungin toimittamaa pohjakarttaa.

3.3. Tehdyt selvitykset / tarkastelut

3.3.1. Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitys 2018

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

- Arkeologinen inventointi
- Luontonselvitykset (kasvillisuus- ja luontotyyppi-inventoinnit, linnusto, muu eläimistö ja EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajisto)
- Maisemaselvitys
- Maankäyttö- ja elinkeinonselvitys
- Maaperä- ja rakennettavuusselvitys
- Vesistö- ja rannikotulvaselvitys
- Liikenneselvitys
- Liikenteen toimivuustarkastelu Pitkäkari-Pikkulahti
- Yhdyskuntateknisen huollon verkostonselvitys ja kehittämistarpeet

Ympäristöselvityksen tuloksia ja tietoja on referoitu tämän kaavaselostuksen kohdassa 3 *Lähtötiedot* muilta paitsi liikenteen osalta, joka on esitetty alla.

Liikenneselvitys

Liikenneselvityksen liikenne-ennusteen mukaan alueen nykyisen liikennemäärien arvioitiin kasvavan noin 20 % vuoteen 2040 mennessä. Uuden maankäytön osalta liikenne-ennuste laadittiin pohjaten Raahen keskeisen taajama-alueiden osayleiskaavan maankäyttöön; noin 1270 uutta asukasta Pitkäkari-Pikkulahden alueelle. Liikenne-ennusteessa on huomioitu myös Pitkänkärinrannan asemakaava-alueen asutus sekä mahdollinen Preiskarin loma-asutuksen kaksinkertaistuminen.

Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksen liikenneselvityksen toimivuustarkastelun perusteella voidaan todeta, että Kaupunginlahdenkadun liittymä toimii hyvin yleiskaavan mukaisen uuden maankäytön asukasmäärillä. Kaikkien liittymien toimivuus säilyi hyvänä, eikä merkittävää liittymäväliden tukkeutumista tapahtunut ja jonot purkautuivat hyvin nopeasti eikä tiedossa ole merkittäviä liikenteen toimivuusongelmia.

Liikenteen toimivuustarkastelun perusteella Pitkäkari-Pikkulahden alueelle voitaisiin osoittaa noin 2500 uutta asukasta yksistään Kaupunginlahdenkadun liittymän varaan. Liikennetarkastelun tavoitevuoden 2040 liikennemäärät ja osayleiskaavan asukasmääräksimit eivät siis edellytä Merikaari -tien rakentamista.

3.3.2. Meluselvitys

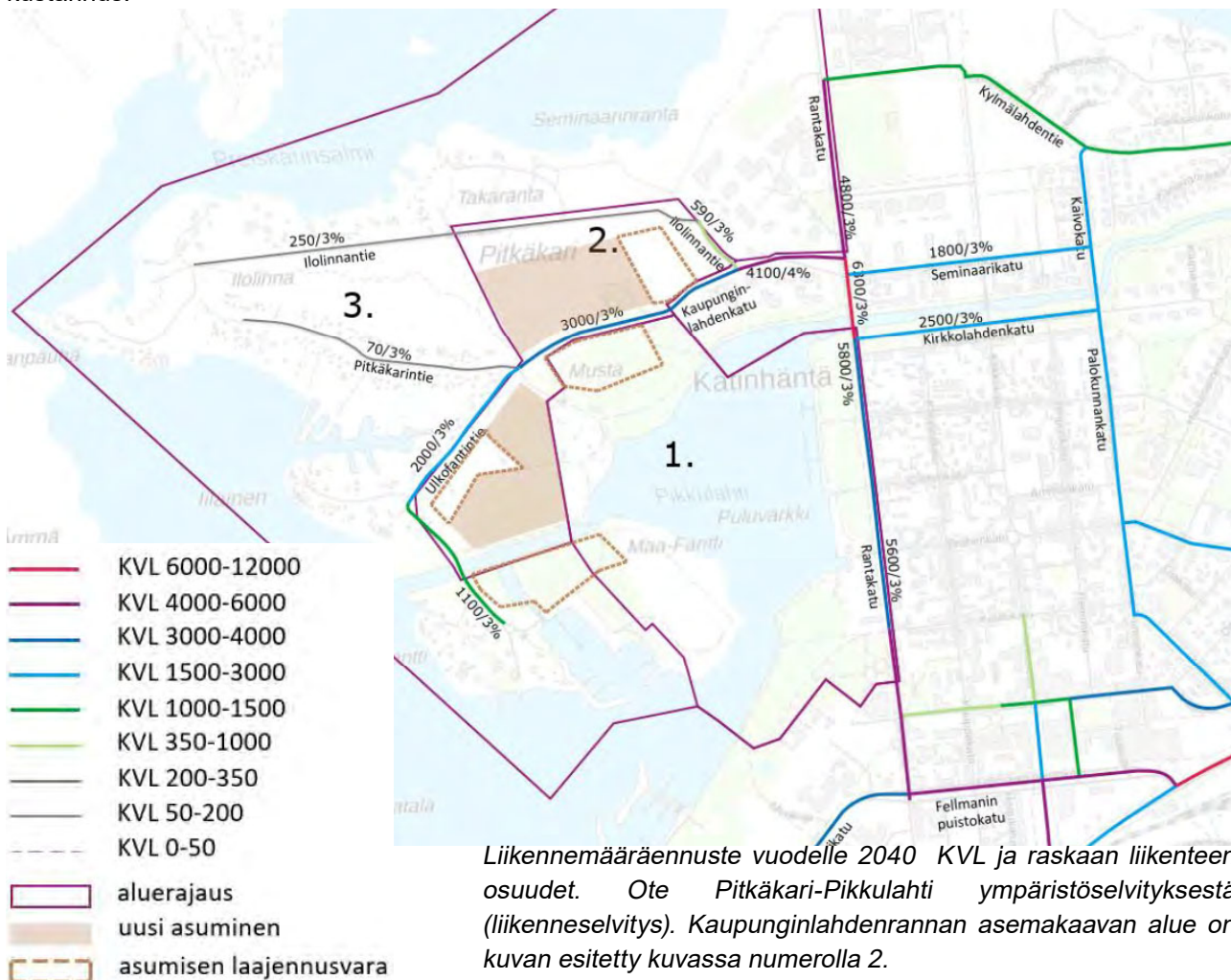
Osana asemakaavatyötä alueelle on laadittu meluselvitys: *Kaupunginlahdenranta (AK 214), Asemakaavan meluselvitys / Ramboll Finland 4.2.2019*. Selvityksessä tarkasteltiin katuliikenteen aiheuttamaa melua melumallinnuksella sekä arvioitiin mittauksilla teollisuusmelun vaikutusta alueella.

Meluselvityksen perusteella voidaan todeta, että katuliikenteen melun vyöhykkeet kasvavat nykyisistä jonkin verran ennustetilanteeseen vuoteen 2040 mennessä. Nyt laadittavan kaavan alueella ennusteliikenteen 55 dB päiväajan melun etäisyys tieltä on enintään 15 metriä, ja aivan tien laidassa melu on 60 dB. Yöaikana 45 dB melun (jota sovelletaan uusilla alueilla) etäisyys nykyisestä Ulkofantientiestä (kaavassa Kaupunginlahdenkatu) on noin 20 metriä. Tämä etäisyys tulee huomioida, jos alueelle sijoitetaan asuinrakennusten oleskelupihoja tai leikkipaikkoja. Parvekkeet tulee lasittaa, jos päivämelu ylittää 55 dB. Arvioitu suojaetäisyys lasituksen tarpeelle on 20 metriä Ulkofantien laidasta.

Lähiympäristön teollisuusmelu ei ole ongelma.

3.3.3. Asemakaavaan liittyvä liikenteen yleissuunnitelma

Asemakaavatyön tueksi rinnan asemakaavatyön kanssa laaditaan liikenteen yleissuunnitelma, jossa suunnitellaan yleissuunnitelman tarkkuudella alueen kadut, risteykset sekä jalankulun ja pyöräilyn väylät. Mm. kiertoliittymät ja suojatiesaarekkeet esitetään sillä tarkkuudella, että kaavan liikennealueiden rajat voidaan määrittää. Tilavarauksissa huomioidaan näkemäalueet ja lumitilat. Selvityksessä arvioidaan / arvioitiin uuden alueen liikennetuotos sekä liikenneväylien toteuttamisen kustannus.



3.3.4. Selvitys alueen jäljitysmaista

Selvitys (näytteet ja analyysi) alueelle jäljitetyistä ruoppausmassoista tehdään ennen kaavaehdotusvaihetta. ...tarkentuu myöhemmin ehdotusvaiheessa.

3.3.5. Virtuaalimalli

Laadittavan asemakaavan salliman rakentamisen havainnollistamiseksi kaava-alueesta laaditaan virtuaalimalli, johon voi tutustua mm. valmisteluvaiheen yleisötilaisuudessa.

Kuva virtuaalimallista tähän ehdotusvaiheessa....

Ilmakuva. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella katkoviivalla.



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupunginlahdenrannan asemakaavan suunnittelun tarve on lähtenyt Raahen kaupungin tarpeesta lisätä monipuolista asumisen tonttitarjontaa kaupungin keskustan tuntumassa. Kaupunginlahdenrannan asemakaava on Raahen kaupungin kaavoituskatsauksen 2017 mukainen hanke.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Raahen kaupungin kehittämislautakunta päätti 13.12.2017 § 94 kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta.

Muita asiaan liittyviä päätöksiä ovat mm. seuraavat:

- Raahen kaupunginhallitus hyväksyi 31.3.2014 §142 Kaupunginlahdenrannan kaavarungon asemakaavoituksen pohjaksi. Samassa kokouksessa kaupunginhallitus päätti poistaa osan lainvoimaisen osayleiskaavan asuinaluevarauksista.
- Raahen kaupungin ja Rakennus Miilukangas Oy:n kesken on laadittu yhteistoimintasopimus Kaupunginlahdenrannan alueen toteuttamiseksi. Sopimus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.4.2014 ja yhteistoimintasopimuksen jatkaminen on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.10.2017.
- Raahen kaupunginhallitus on hyväksynyt Kaupunginlahdenrannan ja osaa Pitkäkarin aluetta koskevan Rakennus Miilukangas Oy:n kaavoitusaloitteen asemakaavan laatimisesta 13.12.2010 § 477.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa (MRL 1 §). Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62§).

Viranomaisten, yritysten ja yhteisöjen osalta osallisia ovat seuraavat tahot:

- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Raahen kaupungin hallintokunnat
- Raahen Energia Oy
- Raahen Vesi Oy
- Elisa Oyj
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj

4.3.2. Vireilletulo

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § 2 momentin mukainen kaavoituksen vireilletuloilmoitus on julkaistu 6.1.2018 yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloilmoituksen kanssa Raahelaisessa, kaupungin internetsivuilla sekä teknisen keskuksen ilmoitustaululla. Kaupunki ilmoitti vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta myös postitse suunnittelualueella sijaitsevien ja siihen rajautuvien kiinteistöjen vuokralaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista antaa palautetta.

4.3.3. Yleisötilaisuudet ja muu vuorovaikutus

Raahen kaupunki pyrkii keskeisissä kaavahankkeissaan laajan osallistamiseen, jotta kaavatyön aikana mahdollisimman usea kuhunkin hankkeeseen liittyvä näkökanta tulee suunnittelijoiden, viranhaltijoiden sekä päättäjien tietoon. Kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta on mahdollista antaa suullista ja kirjallista palautetta niiden nähtävillä olon aikana.

Kaupunginlahdenrannan asemakaavan osalta vuorovaikutusta on tehty seuraavasti:

Asukaskysely

Kaupunginlahdenrannan sekä Pikkulahden asemakaavatoihin liittyen järjestettiin kyseisten kaavahankkeiden yhteinen asukaskysely syyskuussa 2018. Kysely toteutettiin sähköisesti Maptionnaire karttakyselytyökalun avulla. Kyselyn tavoitteena oli kartoittaa vastaajien näkemyksiä kaava-alueiden nykyisistä vetovoimatekijöistä, rakentamiseen ja virkistysalueisiin liittyvistä toiveista sekä alueen tavoitteellisesta luonteesta. Kyselyn vastaukset raportoitiin kaavahankekohtaisesti (ks. *Kaupunginlahdenrannan asemakaava Akm 215, asukaskysely 1.9.-30.9.2018*).

Työpajatilaisuus 8.9.2018

Raahen kaupunki järjesti 8.9.2018 Kaupunginlahdenrannan asemakaavatyöhön liittyneen osallistamistilaisuuden, joka toteutettiin työpajatyypillisesti. Työpajassa raahelaiset pääsivät kertomaan toiveitaan sekä ajatuksiaan Kaupunginlahdenrannan alueen suunnittelusta. Tilaisuudesta on laadittu erillinen raportti; *Kaupunginlahdenrannan asemakaavan osallistapahtuma, Työpajatilaisuus 8.9.2018*.

Osallistamistilaisuus 16.11.2019

Kaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) nähtävillä olon aikana järjestetään yleisötilaisuus.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot valmisteluvaiheen aineistosta (kaavaluonnos) ja kaavaehdotuksesta. Kaavoitustyön aikana järjestetään viranomais- ja työneuvotteluja tarpeen mukaan. Viranomaisneuvotteluja on pidetty seuraavasti:

- 25.9.2018 viranomaisneuvottelu nro 1. (yhteinen Pikkulahden asemakaavahankkeen kanssa)
- x.x.2020 ...lisätään myöhemmin, jos neuvottelutarvetta on.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Kaupunginlahdenrannan asemakaavan tavoitteena on lisätä Raahen kaupungin monipuolista asumisen tonttitarjontaa kehittämällä Kaupunginlahdenrannan alueesta vanhan kaupungin tuntumaan sijoittuva merellinen ja luonnonläheinen sekä olevaa kaupunkirakennetta täydentävä asuntoalue. Alueen suunnittelussa on keskeistä kaupunkikuvallisen kokonaisuuden hallinta, niin että myös Pikkulahden ympäristö huomioidaan: Alue tulee suunnitella siten, että se muodostaa ehjän kokonaisuuden viereisen vireillä olevan Pikkulahden asemakaava-alueen sekä Pikkulahden virkistys-, liikunta- ja puistosuunnitelman kanssa.

Meren läheisyys tuo asuinympäristölle omaleimaisen piirteen, jota hyödynnetään hienovaraisesti alueen kaikissa suunnitteluvaiheissa. Suunnittelussa tulee huomioida myös suunnittelualueen rajautuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen Raahen seminaarin alueeseen (RKY 2009) sekä myös vanhan Raahen ruutukaava-alueen puutalokortteleiden (RKY 2009) läheisyys. Liikenteellisenä tavoitteena on luoda alueelta sujuvat, turvalliset ja selkeät yhteydet alueen ulkopuoliseen katuverkkoon sekä varmistaa jalankulun ja pyöräilyn kattavat yhteydet.

4.4.1. Suunnittelun aikana esille tulleet tavoitteet

- Kaupunginhallituksen 31.3.2014 päätös poistaa osa keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa olleista aluevarauksista Pikkulahden puolella toi esiin tarpeen tiivistää asumista nyt laadittavan kaavan alueella, jotta sekä osayleiskaavaan vastaava väestömäärä että myös riittävät virkistysalueet voidaan turvata.
- Riittävän laajojen, ja toisiinsa yhteydessä olevien virkistysalueiden säilyminen.
- Olemassa olevien polkujen säilyminen, muut jalankulun yhteydet.
- Merellisyys ja vesistöjen läheisyys niin, että rannat ovat kaikkien käytössä ja reitit ranta-alueille mahdollisimman kattavia.
- Kortteleiden ja pihapiirien vehreys
- Yhteisöllisyyden kehittämisen mahdollisuudet rakennuspaikoilla
- Talotyyppien sijoittelu maaperäolosuhteiden mukaan.
- DNA - maston sijoitus alueelle.

4.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

4.5.1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunginlahdenrannan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Raahen kaupungin teknisen keskuksen ilmoitustaululla sekä kaupungin internet sivuilla koko kaavaprosessin ajan 8.1.2018 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa kaavoituksen edetessä. Ensimmäinen päivitysversio julkaistaan kaavan valmisteluvaiheen aineiston yhteydessä.

4.5.2. Alustavat suunnitelmavaihtoehdot

Perusselvitysten reunaehtojen selvittyä laadittiin kolme alustavaa vaihtoehtoa varsinaisen asemakaavaluonnoksen taustaksi. Vaihtoehdot erosivat tosistaan katujärjestelyiden sekä alueen asukasmitoituksen osalta. Asukasmäärätavoitteet eri vaihtoehdoille oli 1800, 1200 ja 700 asukasta. Vaihtohehtovertailu on koottu omaksi raportikseen

(Kaupunginlahdenrannan asemakaava, vaihtoehdot Ve1, Ve2 ja Ve3, vertailuraportti, 4.6.2019). Asemakaavaluonnoksen suunnittelun pohjaksi valittiin vaihtoehto, jota kehitettiin edelleen mm. talotyypijakauman ja kaupunkirakenteen osalta.

4.5.3. Kaavan valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta tiedotetaan Raahelaisessa ja Raahen kaupungin internetsivuilla sekä teknisen keskuksen ilmoitustaululla. Kaavaa koskeva valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana osallisilla on mahdollisuus jättää luonnoksesta mielipiteensä kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisvaiheessa järjestetään yleisötilaisuus 16.11.2019.

4.5.4. Kaavaehdotus

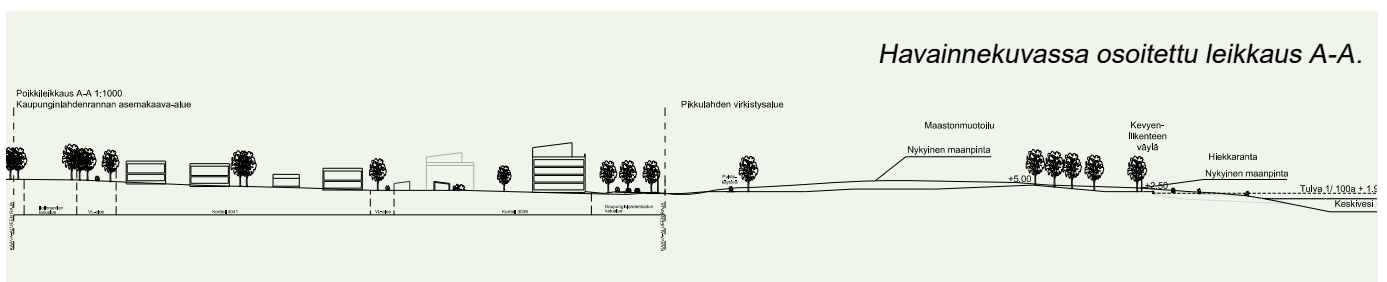
Asemakaavaluonnosta tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta asemakaavaehdotukseksi. Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asettamisesta.

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla (Ruskatie 1, Pattijoki), lehti-ilmoituksella Raahelaisessa ja Raahen kaupungin internetsivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtävilläololoaikana osallisilla on mahdollisuus jättää ehdotuksesta kirjallinen muistutus kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutukseen toimitetaan niille muistutuksensa antaneille, jotka ovat sitä muistutuksessaan pyytäneet ja ovat toimittaneet osoitteensa. Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisvaiheessa järjestetään yleisötilaisuus.

4.5.5. Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy Raahen kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen MRA 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain MRL 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaupunginlahdenrannan asemakaavalla muodostuvat asuinrakentamiseen osoitetut korttelit 3036-3048, Kaupunginlahdenkadun, Ilolinnantien, Ulkofantientien sekä kolmen pihakadun katualueet, niihin liittyvät virkistysalueet, jalankulun ja pyöräilyn katu sekä sen sisään jäävä vesialue. Asumisen kerrosalaa kaavassa on noin 49 000 k-m² ja asukasmäärän arvioidaan nousevan 1050 uuteen asukkaaseen.

Kaava-alueen laajuus on 195 340 m², joka jakautuu eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

	kok. pinta-ala	%
A	70 793 m ²	40 %
VL	51 594 m ²	29 %
W	5 063 m ²	3 %
katualueet	49 709 m ²	28 %

Havainnepiirros kaavaluonnoksesta.



Korttelialueet

Kaupunginlahdenrannan asemakaavan korttelialueet on sijoitettu kaava-alueelle syntyvää viherverkostoa ja kaupunkirakennetta ajatellen kohtiin, joissa perusselvitysten ja lähtöaineiston reunaehdot vähiten haittaavat rakentamista. Myös vesistönäkymien mahdollistaminen mahdollisimman useasta asunnosta on ohjannut rakennusten sijoittelua.

Runsaat puolet kaava-alueen kortteleista on osoitettu II-kerroksisten taloyhtiömuotoisten asuinrakennusten rakentamiseen pääosin merkinnällä AP-6. Alueella on myös yksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakennuspaikka (AR) kerroskorkeudella II/2/3 sekä yksi asuinkerrostalojen ja rivitalojen rakennuspaikka (AKR) kerroskorkeudella II.

Kaupunkikuvan kannalta oleellisimpiin kohtiin mm. pääkadun varrelle sekä kanavan varteen on osoitettu kerrostalojen rakennuspaikkoja, joissa sallittu kerroskorkeus vaihtelee IV - III/2/3 välillä.

Kaikkien kortteleiden tonttirajat on esitetty sitovina. Osa tonteista on suuria, ja niille voi rakentua usea erillinen taloyhtiö erillisen tontinkäyttösuunnitelman mukaan. Tontteja ei ole haluttu rajata pienempiin yksiköihin, sillä pysäköinnin ja yhteisten alueiden suunnittelu ja toteuttaminen on kokonaisuuden kannalta järkevämpää laajemman tontinkäyttösuunnitelman perusteella.

Kaava-alueen (kaavaluonnosvaihe) rakennusoikeudet on koottu tarkemmin alla olevaan taulukkoon.

KORTTELI	käyttö-tarkoitus	asumisen rak. oik k-m ²	at ja y rak.oik k-m ²	korttelin ala m ²	e (ilman at)	asukkaita kpl
3036	AK	5000	370	6027	0,83	106
3037	AP-6	2200	400	6341	0,35	47
3038	AP-6	1800	370	5801	0,31	38
3039	AK	7100	600	9061	0,78	151
3040	AK	1950	230	7231	0,48	41
	AP-6	1550	370			33
3041	AP-6	1200	330	3754	0,32	26
3042	AP-6	1700	400	4996	0,34	36
3043	AK	5400	510	5625	0,96	115
3044	AK	2150	230	6389	0,59	46
	AP-6	1600	230			34
3045	AK	3200	330	3181	1,01	68
3046	AK	2600	230	6184	0,66	55
	AR	1500	200			32
3047	AP-6	1800	180	6203	0,29	38
	AP-6	1000	230	3291	0,30	21
3048	AK	3500	400	14888	0,52	74
	AK	980	140			21
	AP-6	1450	230			31
	AKR	1750	470			37
yht.		49430		88972	0,56	1050

Lähivirkistysalue (VL)

Pitkäkarin metsäiselle selännealueelle on osoitettu laajahko kaksiosainen viheralue, joka jatkuu kaava-alueen ulkopuolelle länteen. Myös kaava-alueen eteläosan korttelit on erotettu toisistaan viheralueella. Viheralueille on osoitettu puistopolkuja.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne kaava-alueelle on osoitettu nykyistä Kaupunginlahdenkatua pitkin, jonka katualueen leveydessä on huomioitu kadun kokoojakatuluonne. Kaupunginlahdenkatua pitkin kuljetaan myös jatkossa Pitkäkarin ja Ulkofantintien nykyiselle huvila-asutukselle. Iloinnantie säilyy myös nykyisellä paikallaan, joskin sen kaarrekulmaa Seminaarin alueen luoteispuolella on tarkistettu.

Uutena kokoojatyyppisenä katuna kaavaan on osoitettu Kaupunginlahdenkadusta etelään suuntaava uusi katu, joka jatkuu kanavan yli satamaan ja yleiskaavan mahdollisille tuleville täydennysalueille. Nykyinen kaava-alueen länsipuolelta kanavan yli kulkeva tieyhteys jää kaavan toteutuessa jalankulun ja pyöräilyn yhteydeksi. Korttelialueiden sisäinen liikenne on osoitettu pihakatuina, joita kaavassa on kolme. Kaupunginlahdenkadun, Pitkäkarin ja etelään kanavalle johtavan uuden kadun risteykseen on osoitettu kiertoliittymä, josta on mahdollista tarvittaessa myöhemmin kaavamuutoksen myötä rakentaa Merikaari -tieyhteys korttelien 3040 ja 3041 länsipuolelta Iloinnantien kautta Seminaarialueen pohjoispuolelle.

Kaupunginlahdenkadun, Iloinnantien sekä kanavalle johtavan uuden kadun varsille on varattu katualueelle tilaa jalankulun ja pyöräilyn väylälle. Näiden lisäksi kaavassa on osoitettu jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ohjeellisella merkinnällä kiertoliittymästä pohjoiseen ilolinnantielle sekä nykyiselle Ulkofantintien luode-kaakko suuntaiselle osuudelle.

Kanavan ympäristö on osoitettu laajasti jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna; kanavan varteen on tavoitteena luoda viihtyisä ja korkeatasoinen oleskeluun kutsuva laituriympäristö.

Pysäköinti

Kaava-alueelle Kaupunginlahdenkadun varteen sekä kiertoliittymästä etelään suuntaavan uuden kadun pohjoispäähän on varattu katualueelle tilaa kadunvarsipysäköintiin. Alustavan katujen yleissuunnitelman mukaan ko. katujen varsille mahtuu yhteensä noin 70 autopaikkaa. Kaava-alueella on myös nykyisen melontakeskuksen ja uimaranta-alueen pysäköintialueen tuntumaan osoitettu viheralueelle mahdollisuus noin 30 autopaikan laajuisen pysäköintialueen rakentamiselle (p -merkintä).

Tekninen huolto

Kaava-alueen luoteiskulmaan Iloinnantien eteläpuoleiselle viheralueelle on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja.

Muuntamot... täydennetään myöhemmin.

Kaavakartan asemakaavamääräykset

Kaavassa on annettu tekstimuodossa asemakaavamääräyksiä koskien tulvavaaran huomioon ottamista, katutilaa, piha-alueita, rakennuksia ja toimintoja. Suhteellisten tiivistä rakennettavien kerrostalokortteleiden pihapiirien sekä asunnoista avautuvien näkymien vehreyttä takaavat autokatosten ja -tallien viherkattoratkaisut.

5.2. Kaavan vaikutukset

5.2.1. Suhde yleiskaavaan

Suunnittelualueella voimassa olevan yleiskaavan mukaan alue on varattu pääasiassa tiiviille pientalovaltaiselle asutukselle (AP-t). Laaditussa asemakaavassa on pientaloasumisen ohella myös kerrostalorakentamista, joka on perusteltua mm. maaperäolosuhteiden sekä ydinkeskustan läheisyyden vuoksi. Lisäksi suunnittelualue on virkistyskäyttöpotentiaaliiltaan merkittävää, ja asutuksen tiivistäminen suhteessa riittävän laajoihin virkistysalueisiin on katsottu järkeväksi. Näin etenkin, kun keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa Pikkulahden asemakaavan puolelle osoitettu asuinrakentaminen ei toteudu (vrt. Pikkulahden asemakaavaluonnos). Tiivistäminen tukee asumiskonseptien monipuolistamisen pyrkimystä.

Yleiskaavassa on Ulkofantintien tuntumaan osoitettu pystyviivoituksella alue, jolla on säilytettävää ympäristöarvoja. Kaupunginlahdenrannan asemakaavatyön taustaksi laadittujen perusselvitysten perusteella voidaan kuitenkin todeta, että ko. yleiskaavassa viivoitetulta alueelta ei löytynyt asemakaavan suunnitteluun oleellisesti vaikuttavia arvoja.

5.2.2. Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Laadittu asemakaava toteuttaa aluetta koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.
...tarkennetaan myöhemmin...

5.2.3. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaupunginlahdenrannan asemakaavan toteuttaminen laajentaa Raahen kaupunkirakennetta. Asemakaavan laajentaminen aivan nykyisen keskusta-alueen tuntumaan on kestävän kehityksen mukaista maankäyttöä.

5.2.4. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suhde Raahen seminaarin alueeseen

Seminaarin alue valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Vaikka Seminaarin alue sijoittuu aivan nyt laadittavan asemakaava-alueen rajalle, jää Seminaarin rakennuskokonaisuuden ja Iloinnantien väliin jo nykyisellään puskurialuetta olemassa olevan pysäköintialueen sekä risteysalueen koilliskulmaan jäävän metsikön ansiosta. Seminaarin vanha rakennuskanta on siis fyysisesti suhteellisen etäällä Iloinnantien taajamakuvausta, eikä nyt laadittavan kaava-alueen uudella asuinrakentamisella juurikaan voida katsoa olevan oleellista merkitystä Seminaarin valtakunnallisten arvojen säilymiselle. Iloinnantien varteen osoitettu uusi asuinrakentaminen jäntevoittää ja selkeyttää Iloinnantien katukuvaa niin, että myös Seminaarin alueen reunavyöhyke lounaassa eheytyy.

Suhde Kaupunginlahdenkadun alkupään kortteleihin 3006 ja 3005

Pitkäkarinrannan toteutunut asemakaava-alue luo taajamakuvallisten lähtökohdan kokoojakadun kautta nyt laadittavan kaavan alueelle. Kaupunginlahdenkadun jatkumo uusille korttelialueille on rakennettu ja kaupunkimainen.

Suhde kaava-alueen ulkopuolelle jäävään huvila-asutukseen

Kaava-alue rajoittuu Ulkofantintien pohjois- ja luoteispuolella olemassa olevaan I-II -kerroksiseen huvila-asutukseen. Ulkofantintien eteläpuolelle on laaditussa kaavassa osoitettu II-kerroksisia yhtiömuotoisia asuinpienaloja (AP-6), joiden mittakaava pyrkii huomioimaan huvila-asutuksen pienipiirteisyyden, niin että sallittu uusi rakentaminen säilyttää Ulkofantintien miljööön huvilamaisen

luonteen.

Suhde Raahen ruutukaava-alueen puutalokortteleihin

Vanhan Raahen Rantakadun julkisivu sijoittuu nyt laadittavasta asemakaava-alueesta katsottaessa Pikkulahden vastarannalle, ja itä-länsisuuntaista etäisyyttä Rantakadun julkisivurintaamaan on noin 600 metriä. Kaupunginlahdenrannan uudisrakennukset tulevat näkymään Rantakadulle, mutta rantapuusto etenkin Kaupunginlahdenrannan puolella pehmentää näkymiä oleellisesti.

5.2.5. Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön

Kaupunginlahdenrannan kaava-alueelle sijoittuva Pitkäkarin muinaisjäännösalue on osoitettu kaavassa merkinnällä, jonka tekstissä tuodaan esille, ettei aluetta saa kaivaa, peittää, muuttaa tai vahingoittaa ilman muinaismuistolain mukaista lupaa. Pitkäkarin muinaismuistoalue sijaitsee kaavassa virkistysalueeksi osoitetulla alueella, eikä siihen kohdistu kaavan toteutumisen johdosta muutospaineita. Muinaismuiston aluerajauksen itäpuolelle on osoitettu ohjeellisella merkinnällä jalankulun ja pyöräilyn yhteys, ja yhteyden rakentamisen yhteydessä on huolehdittava, ettei kaivuutyöt yms. työaikaset järjestelyt osu muinaismuiston alueelle. Muinaismuistoalueen halki kaavassa osoitettu puistopolku on olemassa oleva polkuyhteys, jolle ei ole tarvetta tehdä mitään.

5.2.6. Vaikutukset luontoon

Luontoselvityksen mukaan (Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitykset) kaava-alueen länsi- ja pohjoispuolella oleva vanha huvila-alue voi olla potentiaalista lepakoiden esiintymisen kannalta. Jatkossa, Pitkäkarin osayleiskaavan laadinnan yhteydessä huvila-alueelle tehtäen lepakkoselvitys. Nyt laadittavan kaavan alueella on vain muutama vanha lomarakennus, jotka purettaneen kaavan toteutumisen myötä.

Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alueelle ulottuu osa luontoselvityksessä (Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitykset) linnustollisesti arvokkaaksi alueeksi määritelty tikkalintujen elinympäristö. Elinympäristö sijoittuu Kaupunginlahdenrannan kaava-alueella Ulkofantintien eteläpuolelle, nykyisen huvila-asutuksen tuntumaan. Laaditussa kaavassa ko. alueelle on osoitettu nykyistä tiiviimpää uudisrakentamista, jolloin tikkalintujen elinympäristö väistyne ainakin osin alueelta puuston vähenemisen myötä. Nyt laadittavan kaavan ulkopuolelle, Pitkäkarin alueelle, jää kuitenkin edelleen laaja tikkalintujen elinympäristö, eikä kaavan toteutumisen vaikutukset linnustoon ole merkittäviä.

Alueella ei ole tiedossa luontoarvojen osalta muuta huomioon otettavaa, eikä kaavan toteutumisella ole vaikutuksia uhanalaisiin lajeihin tai luonnonsuojelualueisiin.

5.2.7. Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Koko suunnittelualue on osa maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Raahen saaristo ja merimaisema). Kaupunginlahdenrannan uudisrakennukset, etenkin kanavan varressa, tulevat näkymään maisema-alueen vesistöistä Pikkulahdelle ja Ämmän saaren itäpuoliselle lahdelle.

Kaava-alueen pohjoisosiin sijoittuu osa itä-länsisuuntaisesta laajemmasta metsäselänteestä, joka maisemaselvityksen (Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitykset) suositusten mukaan olisi hyvä jättää rakentamisen ulkopuolelle. Uusi rakentaminen ulottuu osittain metsäselänten alueelle (kortteli 3041 ja korttelin 3040 pohjoisosa), jolloin tämä "maisemallinen selkäranka" ohenee selvästi. Selänten korkeimmalle kohdalle jää kuitenkin yhtenäinen metsäinen vihervyöhyke, joka on kaava-alueen luoteiskulmalla suojeltavien arkeologisten löydösten vuoksi poikkeuksellisen laaja.

Maisemaselvityksen suosituksissa (Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitykset) toivottiin kanavan varteen matalaa rakentamista. Kaavassa kanavan pohjoispuolelle on kuitenkin osoitettu mm. maaperäolosuhteista johtuen kerrostalorakentamista, jolloin uudisrakentaminen tulee näkymään nykyisen suhteellisen avoimessa maastossa ympäristöönsä suhteellisen selkeästi. Olemassa oleva puusto pehmentää näkymiä mm. Raahen keskustan suunnasta katsottaessa.

Kaupunginlahdenkadun pohjoispuolelle sijoittuvien korttelien rakennukset voivat kerrostalojen ylimmiltä osiltaan näkyä Pikkulahdelle. Pikkulahden virkistysalueelle ko. kaavan ja virkistysalueen yleissuunnitelman mukaan toteutettavat maastonmuotoilut sulkevat uudisrakennukset pääosin ja ainakin alimmilta osiltaan vesistönäkymistä. Pikkulahden virkistysalueen yleissuunnitelmaa työstetään jatkossa vielä niin, että muutamia näkymäsektoreita saadaan aikaan, sillä vesistönäkymät lisäävät uudisrakennusten kiinnostusta potentiaalisten ostajien suhteen.

Kaava-alueen sisäinen taajamakuva

Kaupunginlahdenrannan asemakaavan sisäisen taajamakuva korttelialueilla muodostuu kerroskorkeuksien vaihdellessa monipuoliseksi ja tiivihköksi sekä osin myös kaupunkimaiseksi kokonaisuudeksi. Kanavalle menevän uuden kadun suorakulmaiset käännökset korostavat taajamakuvan kaupunkimaisuutta; kadun linjauksen käännökset ja siihen liittyvät viheralueet antavat mahdollisuuden luoda alueelle taajamakuva rikastuttavia kaupunkimaisia aukio- ja puistoelementtejä tarkemman suunnittelun myötä. Kortteleiden väliset viheralueet elävöittävät alueen sisäistä rakennetta.

Kerrostalojen pihapiirien autokatosten ja -tallien viherkatot vehreyttävät pihamiljöötä sekä asunnoista avautuvia näkymiä.

Suunnittelualueella oleva kanava Pikkulahden suunnasta.



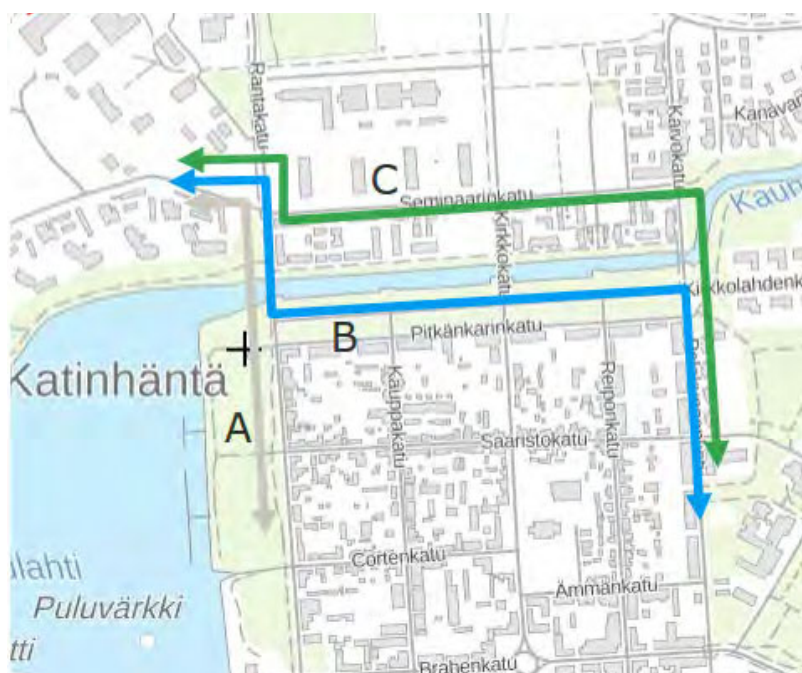
5.2.8. Vaikutukset liikenteeseen

Kaupunginlahdenrannan kaava-alue sijoittuu Raahen keskustan välittömään läheisyyteen jalankulun ja pyöräilyn vyöhykkeelle. Todennäköistä ja tavoiteltavaa on, että alueelta asioidaan Raahen keskustassa runsaasti ilman autoa, mutta asemakaava-alueen rakentumisen myötä liikennemäärät nykyisellä katuverkolla tulevat kuitenkin lisääntymään.

Kaava-alueen autoliikenteen keskeinen liityntäpiste nykyiseen liikenneverkkoon on Kaupunginlahdenkadun ja Rantakadun risteys. Laaditun liikenteen toimivuustarkastelun (Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitykset) perusteella Kaupunginlahdenkadun ja Rantakadun liittymän toimivuus on vähintään tyydyttävä, vaikka uuden maankäytön myötä asukasmäärä kasvaisi selvästi enemmän kuin mitä nyt laadittava kaava mahdollistaa. Maankäyttö voi siis ko. liittymän osalta laajentua tulevaisuudessa, esimerkiksi Maa-Fantin alueelle tai mahdollisen sillan myötä Preiskariin.

Kaupunginlahdenrannan asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia vanhan kaupungin liikenteeseen voidaan vähentää ohjaamalla Kaupunginlahdenkadulta tuleva liikenne Kirkkolahdenkatua pitkin (B) Palokunnankadulle tai suurempaa reittiä Seminaarinkatua (C) pitkin Palokunnankadulle. Ks. alla olevan kuvan reitit B ja C.

Autoliikenteen ohjaaminen pois Rantakadulta on kuitenkin hyvin haasteellista, sillä hidastetöyssyistä saattaa syntyä tärinää ja melua ja liikennemerkit, kiellot yms. auttavat vain vähän. Rantakadun liikennemäärän on arvioitu kasvavan vain noin 1,3 kertaiseksi nykyisestä, mikä on edelleen kohtuullinen liikennemäärä kokoojakadulle. Mikäli Kaupunginlahdenkadun liikenne kulkee jatkossa Rantakadun kautta, liikenneturvallisuus ei oleellisesti heikkene, sillä Rantakatu on rakennettu kapeahkoksi, mikä hillitsee ajonopeuksia, mutta ei toisaalta poista lujaa ajamisen mahdollisuutta. Liikennemelun osalta muutos Rantakadun melutasoihin on pieni. Valtaosa Rantakadun lisääntyvästä liikenteestä on henkilöautoja, eikä tärinähaittaa juurikaan tule. Kaupunginlahdenrannan asemakaavan toteutumisen ei juurikaan vaikuta raskaan liikenteen määrään.



Vaihtoehtoiset reitit liikenteen vähentämiseksi.

Merikaari -kadun aluevaraus ohjeellisella merkinnällä

Kaupunginlahdenrannan asemakaava on laadittu niin, että *Raahen pohjoisen vyöhykkeen liikennesuunnitelmassa 2013* esille nostettu Merikaari-kehäyhteyden osuus Seminaari -alueen pohjoispuolelta Kaupunginlahdenkadun, Pitkäkärin ja satamaan suuntaan menevän uuden kadun risteyksen kiertoliittymään, on tarvittaessa mahdollista rakentaa myöhemmin. Merikaaren katualuevaraus on esitetty kaavassa ohjeellisella viivalla viheralueella (VL).

Nyt laadittavan kaavan aluevaraukset ja niistä syntyvä liikenne eivät edellytä Merikaari -linjauksen toteutumista. Mikäli Merikaari tulevaisuudessa kuitenkin rakennettaisiin, tarjoaisi se toisen katuyhteyden Pitkäkari-Pikkulahden alueelle. Merikaari tarjoaisi kehäyhteyden tapaisen reitin Raahen keskustan reunamille ja voisi vähentää jonkin verran keskustan läpiajoliikennettä.

Jalankulku ja pyöräily

Kaupunginlahdenrannan ja sen lähiympäristön jalankulun ja pyöräilyn yhteydet sekä virkistysreittiyhteydet paranevat kaavan myötä, sillä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kulkuyhteyksiin tulee kattava lisä kaava-alueen väylävarausten ja puistopolkujen toteuttamisen myötä. Etäisyydet ydinkeskustaan, päivittäistavarakauppoihin ja suurimpaan osaan vastaavista palveluista ovat alle kolme kilometriä, joten pyöräilylle on laadittavan kaavan alueella erittäin hyvät mahdollisuudet. Kaupunginlahdenrannan alueen hyvä jalankulun ja pyöräilyn palvelutaso paranee entisestään Pikkulahden asemakaavan uudella siltavarauksella kanavan yli etelään. Siltayhteyden kautta Kaupunginlahdenrannan alue on erittäin hyvin saavutettavissa.

Kaupunginlahdenrannan sijainti lähellä Raahen keskustaa sekä hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet lisäävät todennäköisesti kävelyn ja pyöräilyn osuutta asiointi-, työ- ja virkistysmatkoissa, mikä edistää liikenteen kestävästä kehityksen tavoitteita. Sekä Kaupunginlahdenrannan asemakaavassa kuin myös Pikkulahden asemakaavassa osoitettujen kävely- ja pyöräily-yhteyksien toteuttaminen mahdollisimman aikaisessa vaiheessa olisi ensiarvoisen tärkeää, jotta alueen uudet asukkaat omaksuisivat heti alusta alkaen kestävästä liikkumisen periaatteet.

Joukkoliikenne

Kaupunginlahdenrannan kaava-alueen toteutuminen ja asukasmäärän lisääntyminen Raahen keskustan tuntumassa edistää myös joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä Raahessa.

Pysäköinti

Kaupunginlahdenkadun varteen sekä kanavalle johtavan uuden kadun pohjoispäähän (kadunvarsi ja p-alue) on mahdollista toteuttaa yhteensä noin 100 yleistä autopaikkaa. Autopaikat ovat hyvä lisä lähialueen asutuksen vieraspysäköintimahdollisuuksiin, mutta ennen kaikkea niillä on merkitystä Pikkulahden virkistysalueen pysäköinnin järjestämiseen: Ratkaisu takaa sen, ettei Pikkulahden alueelle tarvitse osoittaa laajoja pysäköintialueita vaan virkistysalue voi pääosin rajoittua suoraan Kaupunginlahdenkatuun.

5.2.9. Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaava-alueen kaikki rakennuspaikat tullaan liittämään rakentamisen edetessä vaiheittain kunnallisteknisten verkostojen piiriin.

Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alueen korttelit tulevat olemaan kaiken rakennusoikeuden toteutuessa suhteellisen tiiviitä, jolloin korttelien /tonttien päällysteistä vapaat piha-alueet jäävät suhteellisen vähäisiksi, mikä vaikuttaa hulevesien hallintaan negatiivisesti; rankkasateiden aikaan hulevesivirtaamat tulevat olemaan suurehkoja. Tämän vuoksi kaavan asemakaavamääräyksissä on velvoite asuinkerrostaloalueilla (AK) toteuttaa autokatokset sekä muut talousrakennukset

viherkattorakenteina, jolloin valuntavesien imeytyminen suoraan hulevesiputkeen vähenee. Viherkattorakenteet lisäävät teknisen tehtävänsä ohella myös alueen vihreyttä.

Alueella tarvittavat uudet muuntamot; tarkennetaan jatkossa luonnosvaiheen pohjalta.

5.2.10. Vaikutukset palveluihin ja talouteen

Kaavan mahdollistaa noin 1050 uuden asukkaan sijoittumisen Raahen ydinkeskustan tuntumaan, mikä tukee lähialueen kaupallisten palveluiden kehittymistä. Kaupunki omistaa kaava-alueen, mikä on etu alueen jatkomarkkinoinnin ja toteutuksen vaiheistuksen kannalta. Alueen infran rakentamisen kulut saataneen takaisin tonttimyynnin tai vuokratuottojen myötä tulevina vuosina. Toteutus tehdään hallitusti ja vaiheittain kysynnän lisääntyessä niin, ettei koko alue ole rakennustyömaana useita vuosia. Fennovoiman ydinvoimalahankkeen rakentuminen Pyhäjoelle lisäänee tarvetta saada Kaupunginlahdenrannan asemakaavassa osoitetun kaltaista tonttitarjontaa markkinoille.

5.2.11. Vaikutukset terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja ihmisten elinoloihin

Kaavan toteutumisen myötä suunnittelualueen ympäristö muuttuu selkeästi nykyisestäään; metsäinen ja osin puistomainen virkistyskäyttöön mielletty alue muuttuu tiivihköksi asuinalueeksi. Alueen muutoksen keskiössä ovat viereisen huvila-alueen loma-asukkaat sekä Pitkäkarinrantaan viime vuosina muuttaneet asukkaat. Myös raahelaiset yleisesti ovat käyttäneet ahkerasti alueen metsäpolkuja sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä virkistykseen. Kaavaprosessin yhteydessä tehdyn asukaskyselyn perusteella tiedetään, että alueen virkistyskäyttö ja polkuyhteydet on koettu tärkeiksi ja sitä kautta alueen asuinrakentamiselle löytyy myös vastustajia.

Tiivistymisen vastapainona kaavaan on pyritty osoittamaan kattavat jalankulun- ja pyöräilyn väylävarukset uusien katujen varsilla. Lisäksi viheralueille on osoitettu puistopolkuja täydentämään alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia.

Asukaskyselyn perusteella tiedetään myös, että osa vastaajista toivoi mm., ettei aluetta rakennettaisi olenkaan ja osa toivoi alueelle (pääosin kanavan tuntumaan) vain matalaa rakentamista. Alueen perustamisolosuhteet ovat johtaneet kuitenkin siihen, että kanavan varsi on todennäköisen paalutustarpeen vuoksi järkevintä rakentaa pääosin kerrostaloin. Toisaalta asukaskyselyssä alueelle toivottiin myös korkeaa rakentamista, ja sitä kaavassa myös on osoitettu.

Liikennemelu on huomioitu kaavassa Kaupunginlahdenkadun varrella kaavamerkinnällä, joka edellyttää rakennusten ulkoseinien ja ikkunoiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan olevan vähintään 20dBA. Lisäksi asemakaavamääräyksissä on vaatimus, että Kaupunginlahdenkadun varrella taloyhtiöiden ulkoilu- ja leikkialueet on sijoitettava vähintään 20 metrin etäisyydelle Kaupunginlahdenkadun tielinjan reunasta.

5.2.12. Vaikutukset ilmastonmuutokseen

Kaavoitettava alue kytkeytyy tiiviiksi osaksi Raahen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavaratkaisun kattavilla jalankulun ja pyöräilyn yhteyksillä sekä runsailla puistopolku -merkinnöillä pyritään edistämään autotonta liikkumista alueelta keskustaan. Kokonaisuudessaan asemakaavan toteutuksella ei arvioida olevan merkittäviä ilmastovaikutuksia.

5.3. Nimistö

Alueella jo olemassa olevia katunimiä ovat Kaupunginlahdenkatu, Ulkofantintie ja Iloinnantie. Kaavassa on osoitettu neljä uutta katua, joista kolme on osoitettu asemakaavassa pihakatumerkinnällä. Alueen nimistö tarkentuu myöhemmin. Alueen nimistöä käsitellään valmisteluvaiheen (kaavaluonnosvaihe) yleisötilaisuudessa.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaratkaisu monipuolistaa tonttitarjontaa ydinkeskustan tuntumassa ja luo sitä kautta mahdollisuuksia kehittää Raahen keskustaa kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Kaupunginlahdenrannan alue rakentunee hiljalleen kysynnän mukaan tulevien vuosien saatossa. Kaupungin tavoitteena on, että uusien tonttien luovutus toimijoille voi alkaa heti kaavan saatua lainvoiman. Kiinnostusta alueesta on ollut.

Alueen toteutuksen vaiheistuksesta keskustellaan kaavan valmisteluvaiheen yleisötilaisuudessa. Kunnallistekniikan osalta rajoitteita alueen rakentamisen aikataululle ei ole. Kaupunginlahdenrannan alue on ollut keskusteluissa esillä alueena, josta tulee uuden Maa-Fantin ja mantereen Rantapuiston välisen sillan kautta olemaan erittäin sujuvat ja lyhyet jalankulun ja pyöräilyn yhteydet kaupungin ydinkeskustaan. Siltayhteys tulisi toteuttaa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, jotta Kaupunginlahdenrannan alueen kehittäminen saisi luvatuksi koettua todellisuusvastetta.

Täydennetään vaiheistuksen osalta, kun asiasta on selvyyttä....

6.1. Toteutuksen seuranta

Alueen rakennuskannan osalta valvonta kuuluu Raahen kaupungin rakennusvalvonnalle. Kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakennusaikaisesta valvonnasta huolehtii katujen osalta Raahen kaupungin tekninen toimi ja vesi- ja viemäroinnin osalta Raahen Vesi Oy. Raahen Energia ja muuntamot..täydentyä myöhemmin.

7. ALLEKIRJOITUS

Kaavaa laativa konsultti

Oulussa 29.10.2019

































Merja Isteri, arkkitehti SAFA, YKS 285

*Asemakaavan seurantalomake.
...lisätään ehdotusvaiheessa...*

Kaupunginlahdenrannan asemakaava (kaavaluonnos) pienennöksenä.



Kaupunginlahdenrannan asemakaavan (kaavaluonnos) merkintöjen selitykset piennennöksenä.

	ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.
	ASUINKERROSTALOJEN JA RIVITALOJEN KORTTELIALUE.
	ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE. AP-6 korttelialueella saa rakentaa yksi tai kaksiasuntoisia erillisiä pientaloja. Korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.
	RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	LÄHVIVIRKISTYSALUE.
	VESIALUE.
	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osalueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sivon tonttijano mukaisen tontin raja ja numero.
	Kaupunginosan nimi. 30 3036 Korttelin numero.
ULKOFANTINTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1500	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
y120	Pääkäyttötarkoituksen rakennusoikeuden lisäksi sallittava asukkaiden yhteistilojen kerrosala neljämetreissä. Yhteistiloja saa sijoittaa asuinrakennuksen ohella myös at -rakennusalueella sekä leikk- ja oleskelualueelle. Yhteistilojen varaus on näytettävä tontin käyttösuunnitelmassa.
at450	Autotallin ja talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman sallitun kerrosluvun.
IV2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärätään mainittujen kerrosten eteläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalana laskettavaksi tilaksi.
II	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määrityksen.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Uloke.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka palkka on ohjeellinen.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänenenergiävyyden ilkenmenemeluja vastaan on oltava vähintään 20dBa
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava tai säilytettävä puita ja pensaita.
	Istutettava puurivi.
	Istutettava puu.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu /tie.
	Pihakatu.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Puistopolku.
	Pysäköintipalkka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa;
v = vesijohto, z = sähkölinjat ja l = kaukolämpö.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää...tark. ehdotusvaiheessa tarvitaanko



Munaismuistolalla rauhoitettu kinteä munaismuistola.
Munaismuistolain (295/1963) rauhoittama kinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kajoaminen on kielletty ilman muinaismuistolain mukaista lupaa. Kohdeta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

KAUPUNGINLAHDENRANNAN KAAVAMÄÄRÄYKSET

A kau-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

TOIMINNAT

Tontit on suunniteltava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Mikäli tontin rakennukset toteutetaan vaihteittain eri taloyhtiöinä, on ennen ensimmäisen taloyhtiön rakentamista laadittava yhtenäinen tontin käyttösuunnitelma yhteistyössä kaupungin kaavoituksen kanssa.
Rakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon aurinkoenergian passiivinen ja aktiivinen hyödyntäminen.

Auto- ja pyöräpysäköinti:

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

AK -alueet: 1 ap /100 k-m².

AP ja AR -alueet: 2 ap /asunto.

AKR -alueet: 1 ap /asunto.

Tontin rakennussuunnitelmassa tulee ottaa huomioon sähkökaotojen latauspisteiden toteutusmahdollisuus.

Polkupyörien säilytykseen tulee osoittaa 2 polkupyöräpaikkaa /pienasunto (< 50 k-m²) ja 3 polkupyöräpaikkaa /muu asunto (> 50 k-m²). Vähintään puolet asuntojen polkupyöräpaikoista on sijoitettava sisätiloihin tai toteutettava katoksiin. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevien polkupyörätelineiden on oltava runkolukittavia. Polkupyörien lisäksi on taloyhtiöiden on varattava säilytystilat sähköpotkulaudoille seuraavasti: 1 sähköpotkulaudo / 75 k-m².

Piha-alueella saa rakennusoikeuden puitteissa rakentaa varastoja ulkoiluvälineiden ja kiinteistönhoidon tarpeisiin. Varastotilat tulee jäsenellä mittakaavaltaan pihapiiriin sopivan kokoisiksi yksiköiksi välttää yksitoikkoisia rakennusmassoja.

Korttelien 3036, 3037 ja 3039 Kaupunginlahdenkadun puoleisella rajalla ylittyy ylöspäin ennustetun tilanteen (v. 2040) ulkomelutaso. Kyseisissä kohdissa on taloyhtiöiden yhteiset ulko- ja leikkialueet sijoitettava vähintään 20 metrin etäisyydelle Kaupunginlahdenkadun tielinjan reunasta ja kadun puoleisten terassi- ja parvekelastusten tuottama äänitasoero on tarkistettava rakennuslupavaiheessa laskelmin.

RAKENNUKSET

Korttelit 3036 ja 3038 on suunniteltava ja toteutettava erityisen hienovaraisesti siten, että uudisrakentaminen sulautuu Seminaarialueen valtakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Kokoojakadun varren rakennukset (korttelit 3043 ja 3045 sekä korttelin 3048 tontit 1-3 ja korttelin 3044 tontti 1) on toteutettava erityisen hienovaraisesti siten, että aluejulkisivusta Raahan vanhan kaupungin suuntaan muodostuu yhtenäinen ja harmoninen kokonaisuus.

Katto:

AK -korttelialueilla asuinrakennusten katot toteutetaan loivina pulpettikattoina.

AP, AR ja AKR korttelialueilla asuinrakennusten katto voi olla harjakatto tai pulpettikatto.

AK -korttelialueilla autokatosten ja -tallien vesikatto tulee toteuttaa viherkattoina.

Kerrostalojen katoille saa sijoittaa aurinkopaneelija- ja kerääjiä mikäli ne ja niihin liittyvät tekniset varusteet ja laitteet voidaan sijoittaa hallitusti osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.

Julkisivut:

Korttelien xxxxx asuintalojen julkisivut katujen ja viheralueiden puolella ovatxxx materiaali/käsitellyt tumma /vaalea....

Pihojen puolella julkisivumateriaalit ja värit voivat vaihdella korttelittain yhtenäisellä tavalla. ...Materiaalit ja värit ja niiden korttelikohtainen jakautuminen täsmennyty kaavaehdotusvaiheessa.

Alueella ei sallita avonaisia luhtikäytäviä katualueiden puolella.

Katujen ja muiden yleisten alueiden puolella parvekkeet on toteutettava lasitetuina ja sisäänvedettyinä tai julkisivuominaisia parvekkeittain, jossa parvekerakenne saa ulottua enintään 0,5 m julkisivunpinnan ulkopuolelle. Parvekkeita ei saa olla pääosin lasia. Parvekelasien tulee olla pääosin kirkkaita.

Kylmiä lasitetuja terasseja ja parvekkeita, joiden lasitukset ovat sivuun siirrettäviä, saa rakentaa 10 m² verran sallitun kerrosalan lisäksi asuntoa kohden mikäli ne mahtuvat rakennusallelle.

Lattiapinta:

Asuinhuoneen lattiapinnan tulee olla vähintään 0,7 ja enintään 1,5 metriä viereisen kadunreunan korkeusaseman yläpuolella. Lattia- ja pihakorkeudet tulee sovittaa katujen ja muiden yleisten alueiden tasausiin maanpinnan muotoiluun, tukimureja ja istutuksia käyttäen.

PIHA-ALUEET

Piha-alueiden toiminnallisuudesta, turvallisuudesta, esteettömyydestä ja esteettisyydestä tulee huolehtia toimintojen selkeällä sijoittelulla ja rajauksella, monipuolisilla ja korkeatasoisilla ympäristörakentamisen materiaaleilla sekä kasvuolosuhteisiin soveltuvilla istutuksilla. Kaikilla tonteilla tulee säilyttää tai istuttaa myös kookkaita puita.

Pihan vihersuunnittelussa on käytettävä alan asiantuntijaa.

Tontin rajalle mahdollisesti rakennettavan tukimuurin tulee olla tyypiltään yhtenäinen koko korttelissa.

Tonttiliittymien yhteydessä tulee varmistaa riittävät näkemät kadulle ja kevyen liikenteen väylille.

KATUTILA

Kaupunki laatii katualueesta erillisen suunnitelman.

Kaupunginlahdenkadun ja xxxkadun (nimi tarkentuu ehdotusvaiheessa) varrelle on istutettava katupuustoa asemakaavan mukaisesti.

xxxkanavan (nimi tarkentuu ehdotusvaiheessa) jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue tulee toteuttaa

korkeatasoisena ja viihtyisänä yleiseen oleskeluun kutsuvana ja merellisyttä korostavana alueena; alueella tulee olla kalusteita tai rakenteita istuskeluun sekä istutuksia.

Pihakaduille tulee laatia katusuunnitelma sekä toteutusohje ensimmäisen siihen tukevan korttelin suunnittelun yhteydessä.

TULVAVAARAN HUOMIOON OTTAMINEN

Kosteudelle alttiiden rakennusosien alin sallittu rakentamiskorkeus on +2,6m (N2000).

Alueelle ei saa rakentaa kellaritiloja.