

Kaupunginlahdenrannan asemakaava

Ak 215

KAAVASELOSTUS

14.12.2020



SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1.	Tunnistetiedot.....	1
1.2.	Kaava-alueen sijainti	2
1.2.1.	Asemakaavaa koskevat asiakirjat	3
1.2.2.	Suunnittelutyötä koskevia asiakirjoja	3
1.2.3.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä	3

2. TIIVISTELMÄ

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2.	Liikenne	5
3.1.3.	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4.	Rakennettu kulttuuriympäristö	7
3.1.5.	Palvelut ja työpaikat	9
3.1.6.	Väestö	9
3.1.7.	Virkistys	10
3.1.8.	Muinaismuistot	11
3.1.9.	Maisema	12
3.1.10.	Luonnonympäristö	15
3.1.11.	Maaperä ja rakennettavuus.....	18
3.1.12.	Pinta- ja pohjavedet.....	20
3.1.13.	Tulva-alueet ja alin rakentamiskorkeus.....	21
3.1.14.	Ympäristöhäiriöt	22
3.1.15.	Tekninen huolto	22
3.2.	Suunnittelutilanne.....	24
3.2.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	24
3.2.2.	Asemakaavan sisältövaatimukset.....	24
3.2.3.	Maakuntakaava.....	25
3.2.4.	Yleiskaavatilanne	27
3.2.5.	Asemakaava	29
3.2.6.	Muut suunnitelmat ja päätökset	30
3.2.7.	Maanomistus	30
3.2.8.	Rakennusjärjestys.....	30
3.2.9.	Pohjakartta.....	30
3.3.	Tehdyt selvitykset / tarkastelut.....	30
3.3.1.	Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitys 2018	30
3.3.2.	Liikenneselvitys.....	31
3.3.3.	Meluseelvitys	32
3.3.4.	Asemakaavaan liittyvä liikenteen yleissuunnitelma	32
3.3.5.	Selvitys alueen maaperän pilaantuneisuudesta	32
3.3.6.	Lepakkoselvitys	32
3.3.7.	Virtuaalimalli	32

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	33
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	33
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	33
4.3.1.	Osalliset	33
4.3.2.	Vireilletulo	34
4.3.3.	Yleisötilaisuudet ja muu vuorovaikutus	34
4.3.4.	Viranomaisyhteistyö	35
4.4.	Asemakaavan tavoitteet	35
4.4.1.	Suunnittelun aikana esille tulleet tavoitteet	35
4.5.	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	36
4.5.1.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	36
4.5.2.	Alustavat suunnitelmavaihtoehdot	36
4.5.3.	Kaavan valmisteluvaihe (kaavaluonnos)	36
4.5.4.	Kaavaehdotus	37
4.5.5.	Kaavan hyväksyminen	38

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1.	Kaavan rakenne	38
5.1.1.	Mitoitus	39
5.1.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	39
5.1.3.	Aluevaraukset	41
5.1.4.	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	47
5.1.5.	Suhde yleiskaavaan	49
5.1.6.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	49
5.1.7.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	50
5.1.8.	Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön	50
5.1.9.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	51
5.1.10.	Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan	53
5.1.11.	Vaikutukset liikenteeseen	53
5.1.12.	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	56
5.1.13.	Vaikutukset virkistykseen	56
5.1.14.	Vaikutukset palveluihin, talouteen ja elinkeinoihin	57
5.1.15.	Kaavan toteuttamisen aikaiset yritysvaikutukset	57
5.1.16.	Vaikutukset terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja ihmisten elinoloihin	57
5.1.17.	Vaikutukset ilmastomuutokseen	58
5.2.	Nimistö	58

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1.	Toteutuksen seuranta	59
------	----------------------------	----

7. ALLEKIRJOITUS

8. LIITTEET

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavaselostus koskee 29.9.2020 päivättyä ja 14.12.2020 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

Tilaaja: Raahen kaupunki
Sovionkatu 12-14, 92100 RAAHE
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: 29.9.2020 (kaavaehdotus)
tekniset tarkistukset ja muutokset 14.12.2020

OAS nähtäville 8.1.2018 alkaen

Kaavaluonnos nähtävillä 29.10.2019 KELA § 122

4.11. - 3.12.2019 välisen ajan

Kaavaehdotus nähtävillä 5.10.2020 KH § 266

12.10. - 27.11.2020 välisen ajan

Hyväksymispäivämäärät:

Kaupunginhallitus: 14.12.2020 § 355

Kaupunginvaltuusto: 22.2.2021 § 21



*Sijaintikartta.
Kaupunginlahdenrannan
asemakaavan alue on rajattu
kuvaan punaisella.*

Asemakaava koskee:

Raahen kaupungin kiinteistöjä 678-402-1-50 ja 678-402-1-51.

Asemakaavan muutos koskee:

Raahen kaupungin kiinteistöjä 678-30-9903-0 ja 678-30-9901-0

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Raahen kaupungin Pitkäkärin 30. kaupunginosan korttelit 3036-3048 sekä niihin liittyvät lähivirkistys-, puisto-, katu-, tori- ja vesialueet.

Sitovalla tonttijaolla muodostuvat 30. kaupunginosan (Pitkäkari)

korttelin 3036 tontti 1, korttelin 3037 tontti 1, korttelin 3038 tontti 1, korttelin 3039 tontit 1 ja 2, korttelin 3040 tontit 1 ja 2, korttelin 3041 tontti 1, korttelin 3042 tontti 1, korttelin 3043 tontti 1, korttelin 3044 tontit 1 ja 2, korttelin 3045 tontti 1, korttelin 3046 tontit 1 ja 2, korttelin 3047 tontit 1 ja 2, korttelin 3048 tontit 1-3.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Raahen keskustan läheisyyteen, Raahen kaupungin 30. kaupunginosaan, Pitkäkärin 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 20 ha. Alue on Raahen kaupungin omistuksessa.



Luettelo selostuksen asiakirjoista

1.2.1. Asemakaavaa koskevat asiakirjat

- Asemakaavakartta ja asemakaavamerkinnot 1:2000, 29.9.2020 (tekn. tark. ja muutokset 14.12.2020)

1.2.2. Suunnittelutyötä koskevia asiakirjoja

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaupunginlahdenrannan asemakaava, viitesuunnitelmia, 9.5.2018
- Kaupunginlahdenrannan asemakaavan osallistamistapahtuma, työpajatilaisuuden 8.9.2018 raportti
- Kaupunginlahdenrannan asemakaava 215, asukaskyselyraportti 2018
- Kaupunginlahdenranta (Ak215) asemakaavan meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 2019
- Kaavan valmisteluvaiheessa (kaavaluonnos) 16.11.2019 pidetyn osallistamistilaisuuden raporttikooste
- Liite: Pitkäkari-Pikkulahden ympäristöselvitys 2018 (FCG Oy), uhanalaistietojen päivitys, Ramboll Finland Oy, 28.2.2020
- Lepakkoselvitys, Kaupunginlahdenrannan asemakaava, 6.3.2020
- Raahan Kaupunginlahdenrannan maaperän pilaantuneiden ja happamien sulfaattimaiden esiintymisen tutkimus, tutkimusraportti, Ramboll Finland Oy, 1.4.2020
- Ulkofantintien lepakkokartoitus, Ramboll Finland Oy, 19.8.2020
- Kaavan ehdotusvaiheessa (14.11.2020) pidetyn osallistamistilaisuuden raporttikooste
- Kaupunginlahdenrannan asemakaava, kaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet, 29.9.2020
- Kaupunginlahdenrannan asemakaava, Kooste ehdotusvaiheen lausunnoista ja tiivistelmä muistutuksista sekä niihin laaditut vastineet, 14.12.2020.
- Asemakaavakartta ja asemakaavamerkinnot 1: 2000, 29.9.2020 (tekn. tark. ja muutokset 14.12.2020)
- Asemakaavan havainnepiirros 1: 3000, 29.9.2020 (tekn. tark. ja muutokset 14.12.2020)
- Viranomaisneuvottelun muistio, 25.9.2018
- Viranomaisneuvottelun muistio, 6.2.2020

1.2.3. 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) laji
 - Maisemaselvitys
 - Maankäyttö- ja elinkeinoseelvitys
 - Maaperä- ja rakennettavuusseelvitys
 - Vesistö- ja rannikkotulvaselvitys
 - 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, Raahan kaupunki, Arkkitehtistudio EMP Oy, 2014
- Raahan 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 8 tonttia kerrostaloille. Uutta asumisen kerrosalaa kaavassa osoitetaan 43 650 k-m², jonka perusteella alueen asukasmäärän arvioidaan asettuvan hieman yli 900 asukkaaseen (909).

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. Tiiviikhön korttelirakenteen vastapainoksi alueen vehreyttä lisää mm. kerrostalokortteleiden autokatosten viherkattorakenteet. Kaava-alueen etelärajalla olevan kanavan varteen on mahdollista rakentaa viihtyisiä ja korkeatasoisin kaikille raahelaisille yhteinen oleskelulaituri.

Ilmakuva. Suunnittelualueen rajausta kuvassa punaisella.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

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

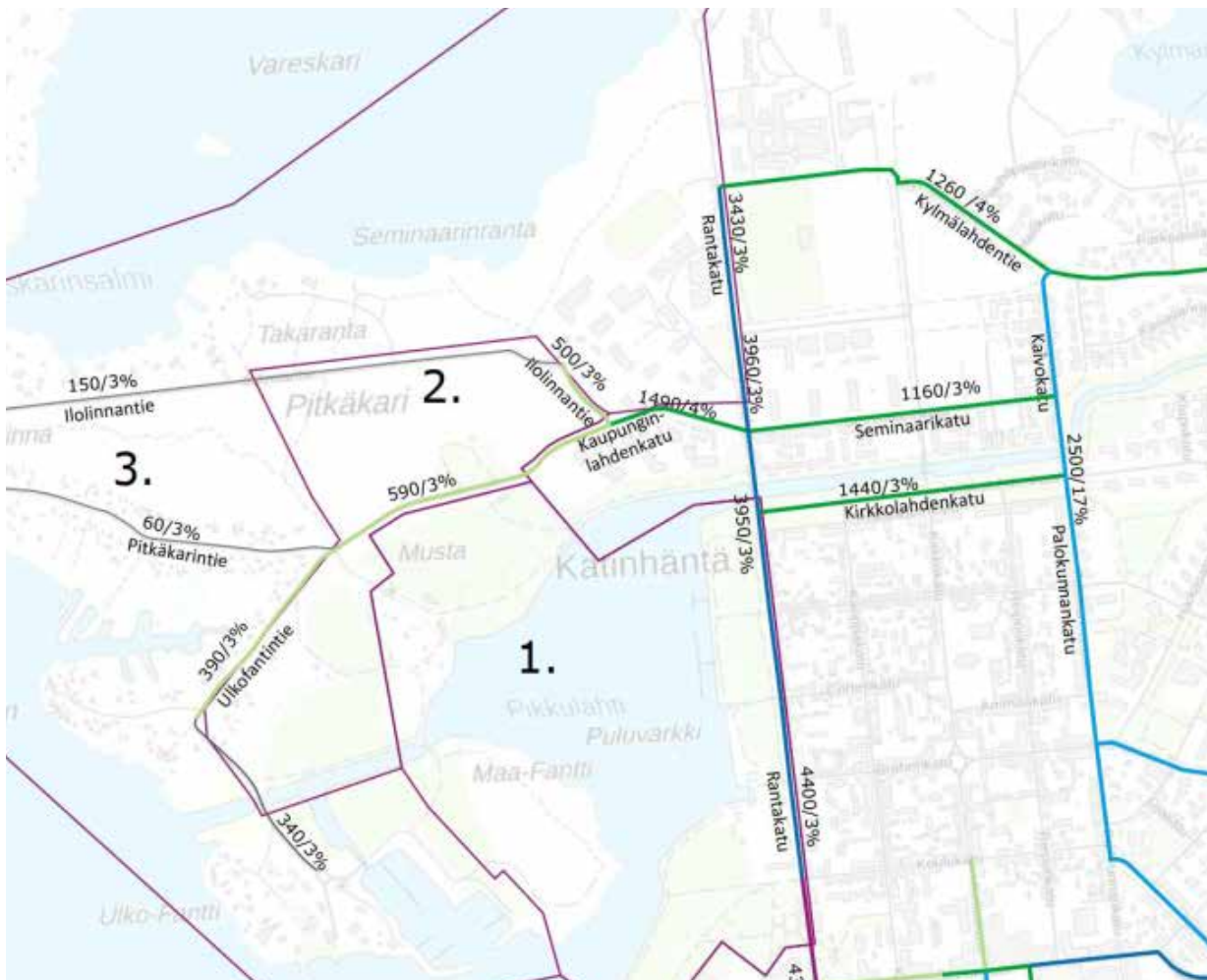
3.1.2. Liikenne

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,

Liikennemäärät KVL (LiVi ja laskenta 2018) ja raskaan liikenteen osuudet.

Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä (liikenneselvitys).



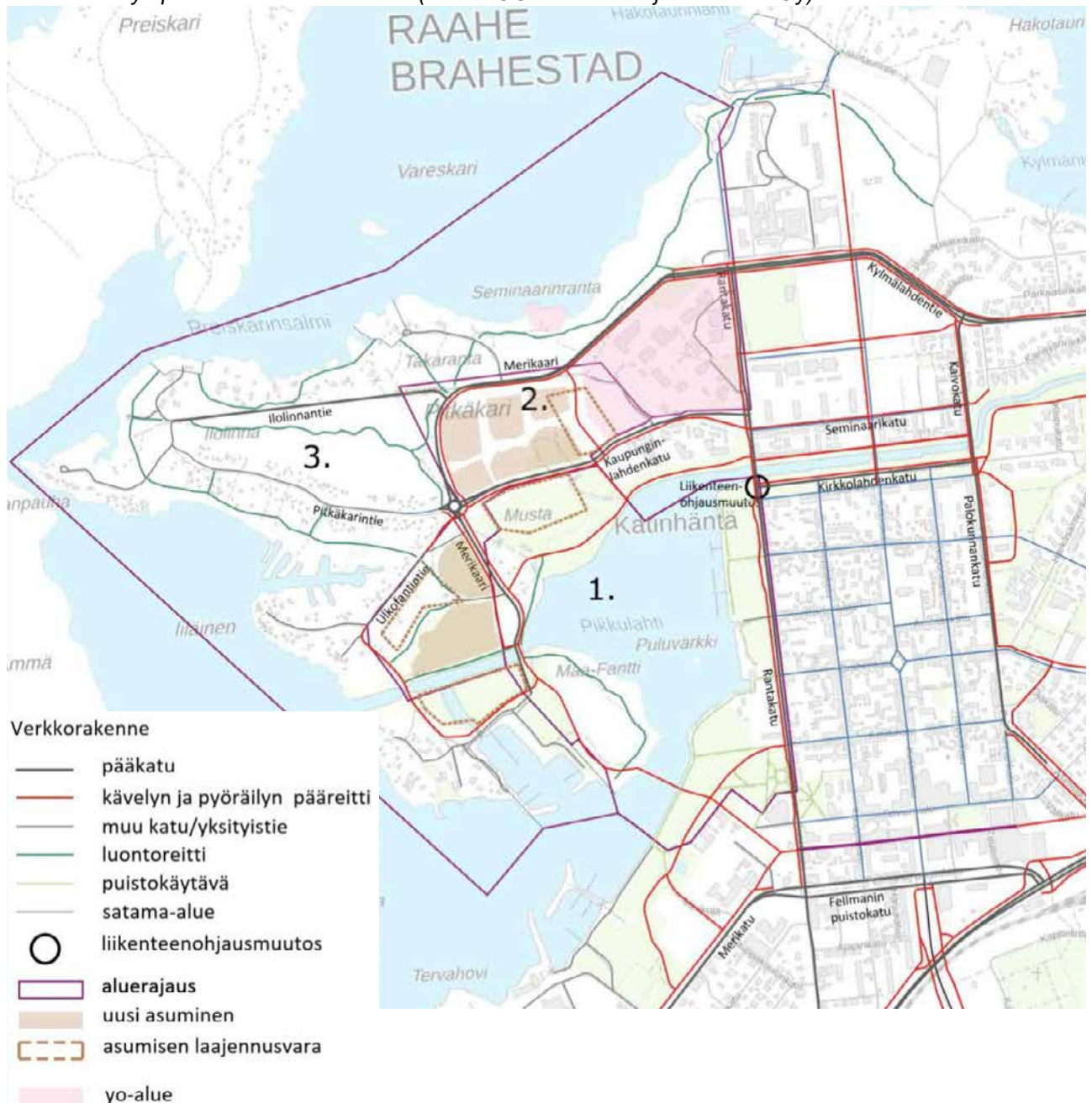
Seminaarinkadun ja Kaivokadun kautta. Rantakadulta on suora yhteys Raahen kaupallisen keskustan alueelle. Raahen taajaman itäpuoleisilta alueilta liikenne suunnittelualueelle kulkee Kylmälahdentien kautta.

Jalan ja pyöräillen alueelle kuljetaan Kaupunginlahdenkatua 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 opiskeliikennettä sekä työmatkaliikennettä. Raahen keskustasta Pitkärin alueelle Raahen sairaalaan liikennöi arkisin kaksi vuoroa; yksi aamupäivällä ja toinen iltaapäivällä.

Kaupunginlahdenrannan asemakaavan ja Pikkulahden asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelualueille on laadittu Pitkäkäri-Pikkulahti ympäristöselvitysten yhteydessä yhteinen liikenneselvitys vuonna 2018 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy).

Kaupunginlahdenrannan ja Pikkulahden alueiden tavoitteellinen liikenneverkko ja yhteydet ympäröivään katuverkkoon. (Kuva FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy).



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 Raahen kaupungin vuokrapalstaa, joissa sijaitsee lomakäytössä olevia rakennuksia. Näistä seitsemästä vuokrapalstalla sijaitsevasta pihapiiristä Raahen kaupunki on lunastanut tähän mennessä neljä pihapiiriä. Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alueella ei ole pysyvää asutusta. Kaava-alueella olevilla rakennuksilla ei ole suojeluarvoja.

Lähiympäristö:

Ulkofantintien, Iiläisenkujan ja Pitkäkarin varsiin, Iilinnantien luoteispuolelle sekä Maijanpauhan 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 pursiseuran 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.

Idässä kaava-alue rajautuu Pitkäkarinrannan uuteen kerrostaloasutukseen sekä valtakunnallisesti arvokkaaseen Seminaarin alueeseen. Seminaarin alueen vanhat koulutusrakennukset ja Brain Center ovat pääasiassa Raahen kaupungin käytössä: Kaupungin hankeysikkö sijoittuu Seminaarin tiloihin ja Brain Centerin 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. Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokasta rakennuskantaa. Suunnittelualue rajautuu koillisrajaltaan Raahen Seminaarin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Pikkulahden toisella puolen sijaitsee myös Raahen Pekkatori ja Ruutukaava-alueen puutalokorttelit (RKY 2009).

Lähimmät maakunnallisesti (mk) ja valtakunnallisesti (vk) arvokkaat kulttuurihistorialliset kohteet ovat seuraavat:

alueet:

A. Raahen seminaari (vk)

B. Raahen Pekkatori ja

ruutukaava-alueen puutalo-korttelit (vk)

C. Ulko-Fantti (mk)

5. Pyhäniemen huvila (mk)

6. Johtaman verkko- ja kalamajat (mk)

7. Aurion huvila (mk)

8. Saariahon huvila ja Miilukangas ky:n rakennus (mk)

9. Purjehdusseuran maja (mk)

10. Rautaruukin Työntekijäin vapaa-ajan viettopaikka (mk)

11. Freytagin talo

12. Paloasema

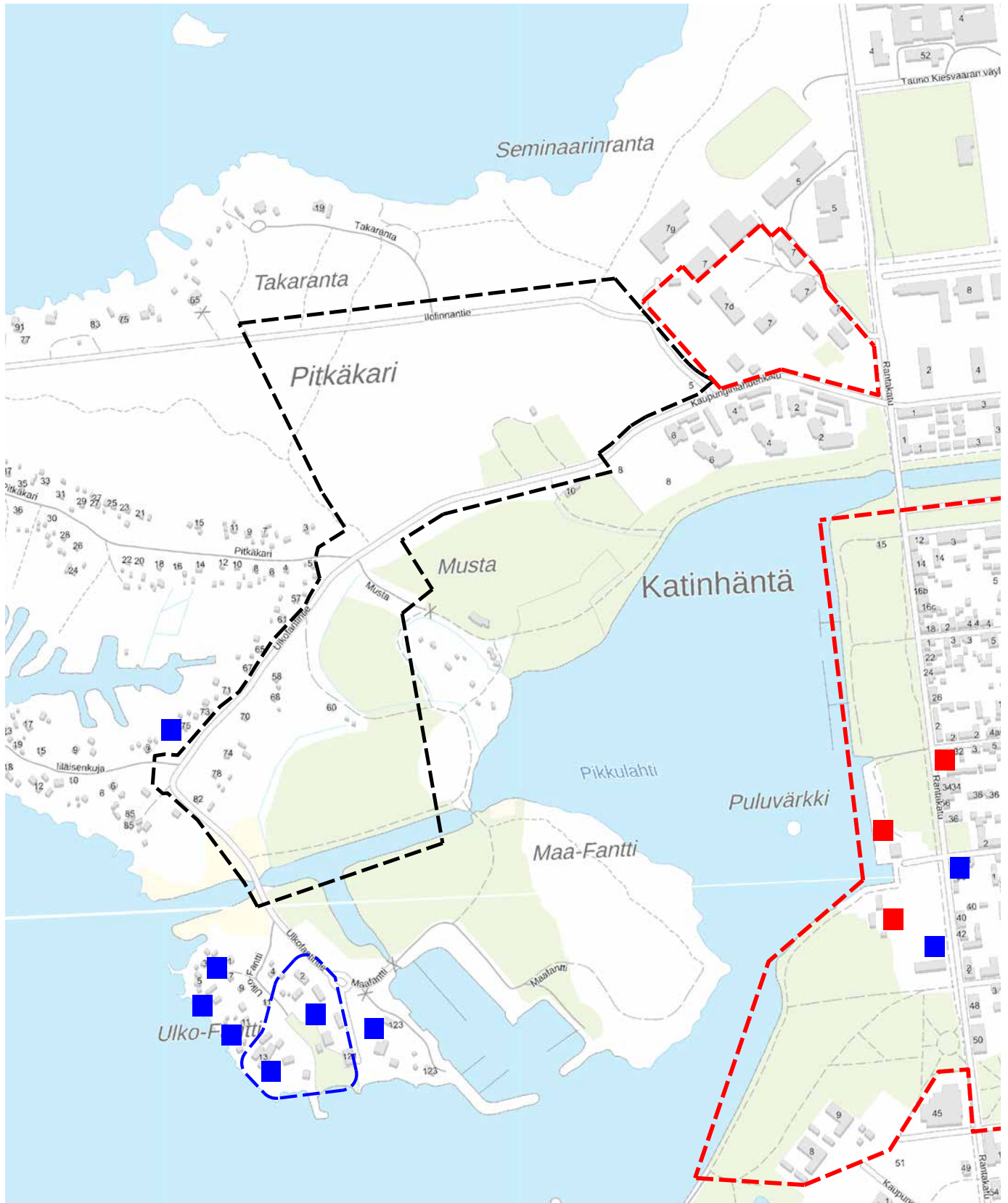
yksittäiset kohteet:

1. Leufstadiuksen talo (vk)

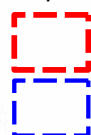
2. Pakkahuoneen museo (vk)

3. Ruiskuhuone ja Pruutta (vk)

4. Peltomaan huvila (mk)



Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta kaava-alueen lähiympäristössä.
 Ulko-Fantin ja Pitkäkariin osalta aineisto perustuu Pitkäkari-Pikkulahti
 ympäristöselvitykseen rakennetun kulttuuriympäristön inventointiin (21.12.2018).
 Kaupunginlahdenrannan asemakaavan alue on esitetty kuvassa mustalla katkoviivalla.



■ valtakunnallisesti arvokas kohde tai alue

■ maakunnallisesti arvokas kohde tai alue

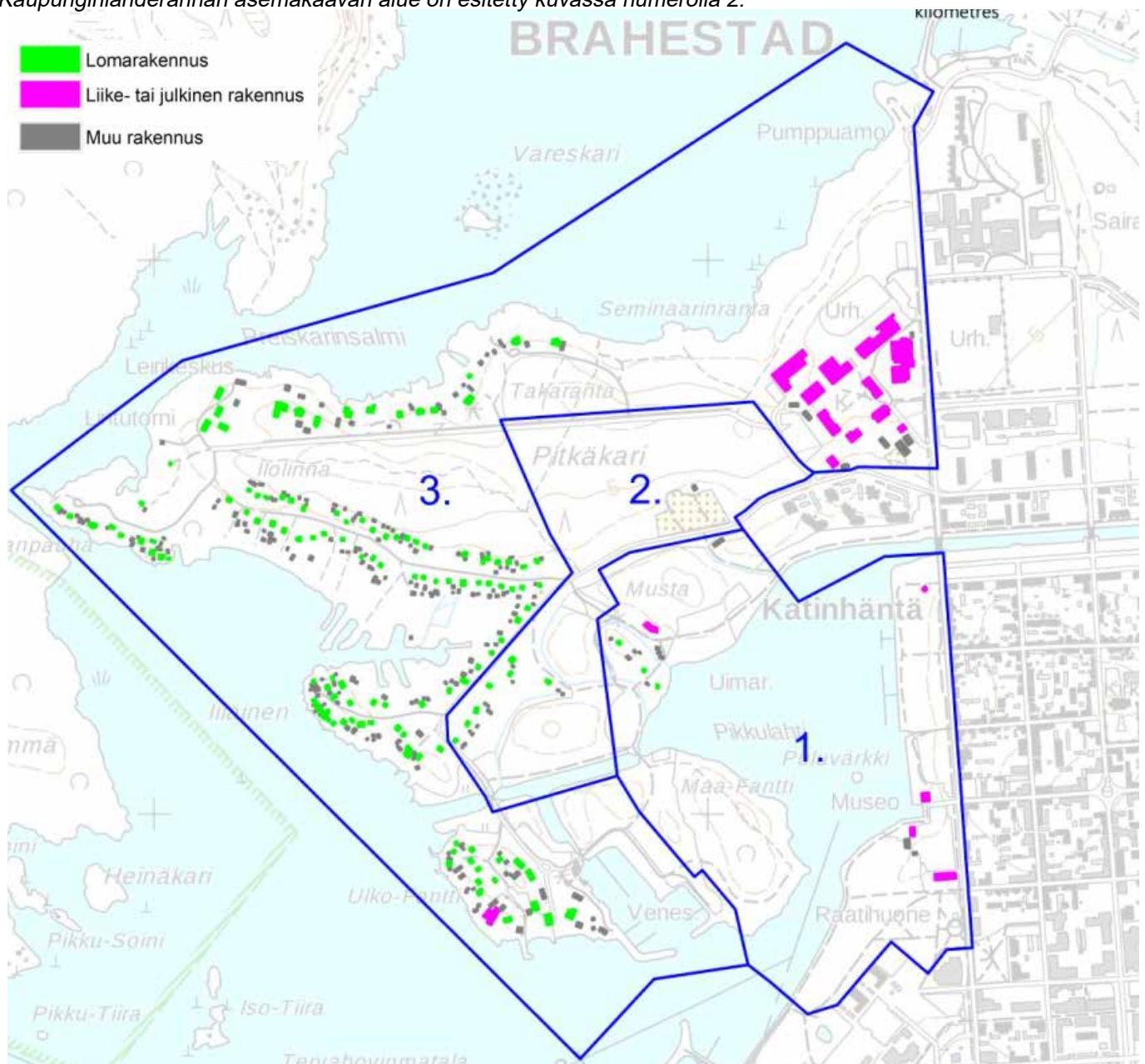
3.1.5. Palvelut ja työpaikat

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.

3.1.6. 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

Rakennuskanta. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä (liikenneselvitys). Kaupunginlahdenrannan asemakaavan alue on esitetty kuvassa numerolla 2.



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 Raahen tarvitsee monipuolisempia asumisen konsepteja. Yhtiömuotoisia ja yhteisöllisiä asuinpienalojen rakennuspaikkoja tarvitaan jatkossa monipuolistamaan Raahen tonttitarjontaa.

3.1.7. Virkistys

Kaava-alueella kulkevia polkuja ja teitä käytetään runsaasti virkistykseen. Alueella on sekä metsäpolkuja kuin myös avoimeen maastoon sijoittuva kanavan varren puistopolku.

Aivan kaava-alueen vieressä sijaitseva Pikkulahti ranta-alueineen on laajasti virkistyskäytössä; siellä sijaitsee Pikkulahden uimaranta beach volley -kenttineen sekä melontakeskus. Pikkulahden uimarannan paviljongissa ja muissa uimarannan tiloissa toimii Pikkulahden Palvelut Oy. Yritys tarjoaa vuokravälineitä ulkoiluun ja retkeilyyn. Kaava-alueen kaakkoiskulmalla sijaitsee liikennepuisto. Kaava-alueen eteläpuolelle sijoittuu venesatama.

*Polkuyhteyksiä
Ilolinnantien varrelta.*



3.1.8. Muinaismuistot

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on tehty arkeologinen inventointi kesällä 2018 (*Kaupunginlahden asemakaavan Ak 215, Pikkulahden asemakaava ja asemakaavan muutos Akm 240 -arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu 2018*). Inventoinnissa tarkistettiin lähistöllä aiemmin tiedossa olleet kaksi kiinteää muinaisjäännöstä ja löydettiin yksi uusi.

Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alueen luoteisrajalle sijoittuu yksi muinaisjäännöskohde (Pitkäkari 1000031944) seuraavasti:

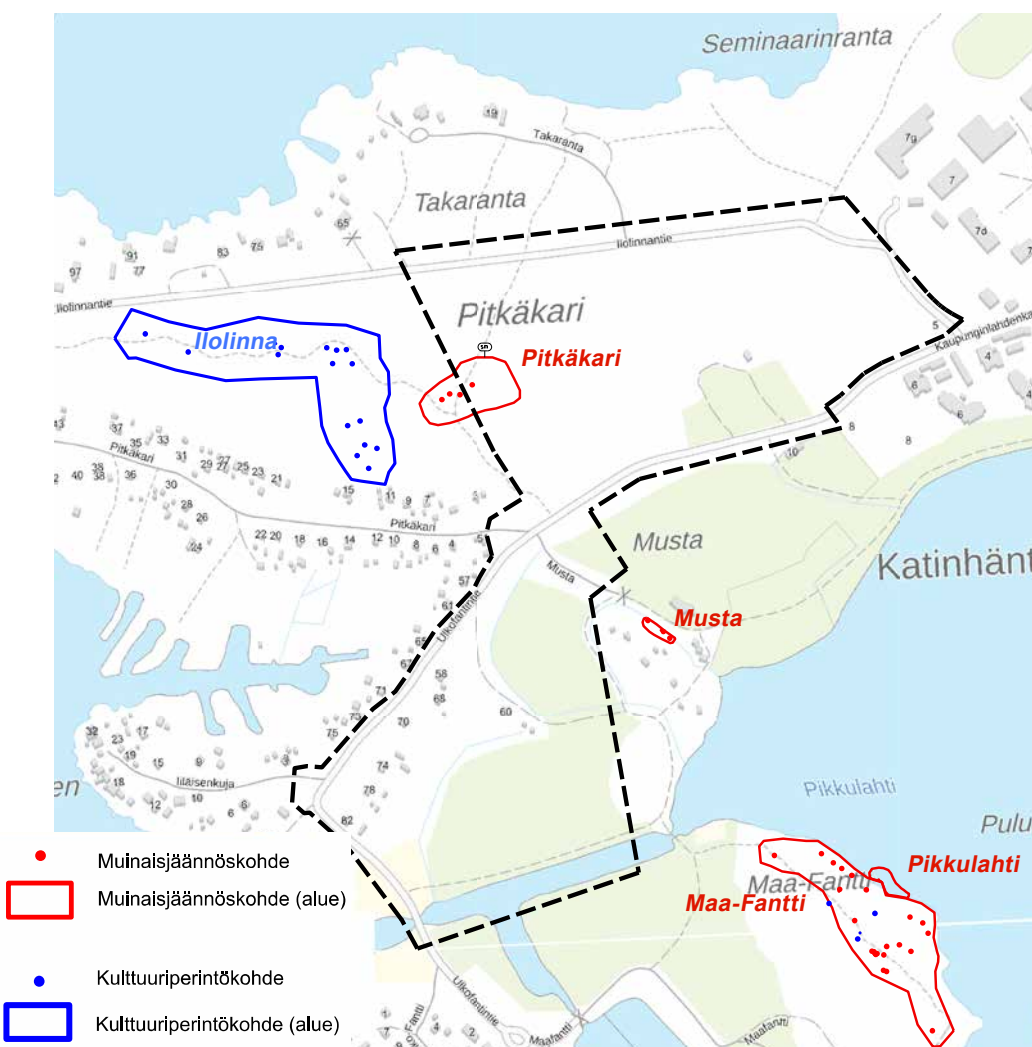
Muinaisjäännösalue Pitkäkari
Tunnus: 1000031944
Tyyppi: teollisuuskohteet, pikiruukit

Pitkäkarin muinaisjäännösalueella (1000031944) on seuraavat alakohteet:

- **4A** pikiruukin pohja
- **4B** uunin pohja
- **4C** uunin pohja (vain tämä on täysin Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alueen sisällä)
- **4D** kellarikuoppa

Muut suunnittelualueen lähellä sijaitsevat arkeologiset kohteet:

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



Muinaisjäännökset ja kulttuuriperintökohteet suunnittelualueen tuntumassa. Suunnittelualueen raja on esitetty kuvaan mustalla katkoviivalla.

3.1.9. Maisema

Maisemarakenne

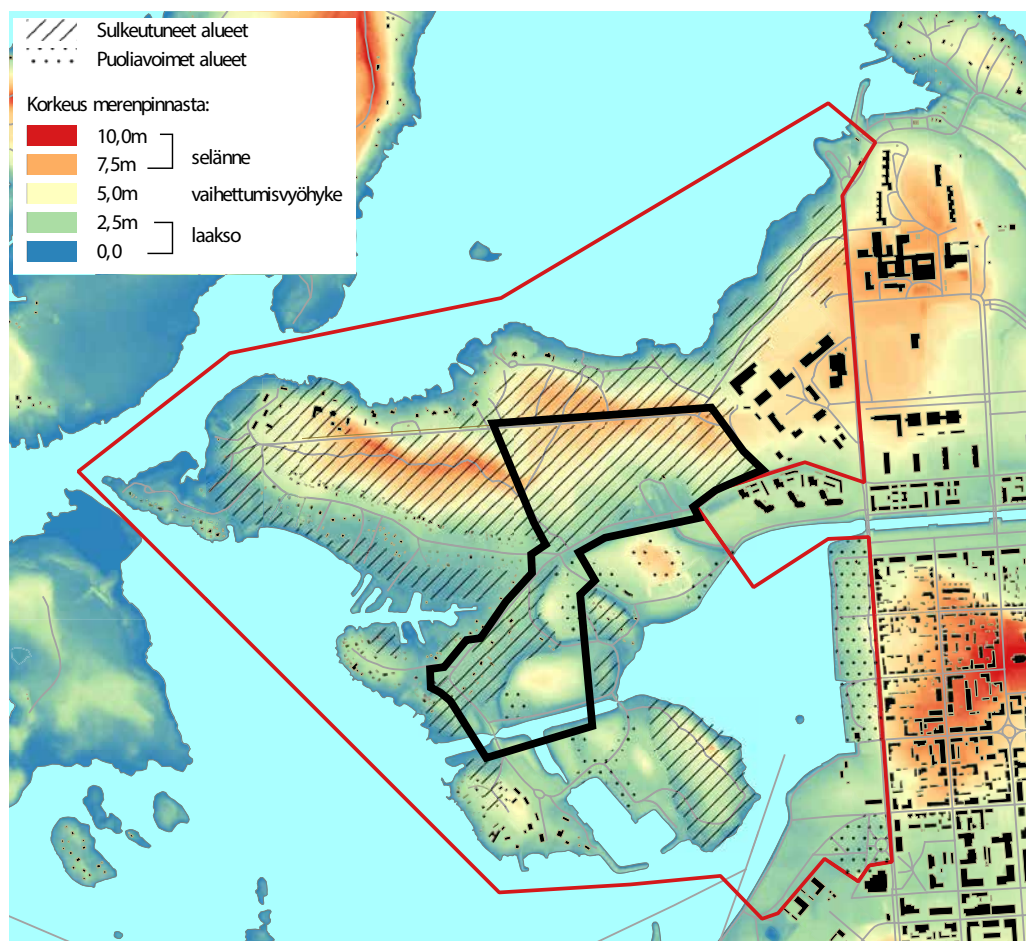
Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alue on maiseman osalta osa laajempaa maakunnallisesti arvokasta Raahen saaristo ja merimaisema -aluetta (*Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla, Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 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.

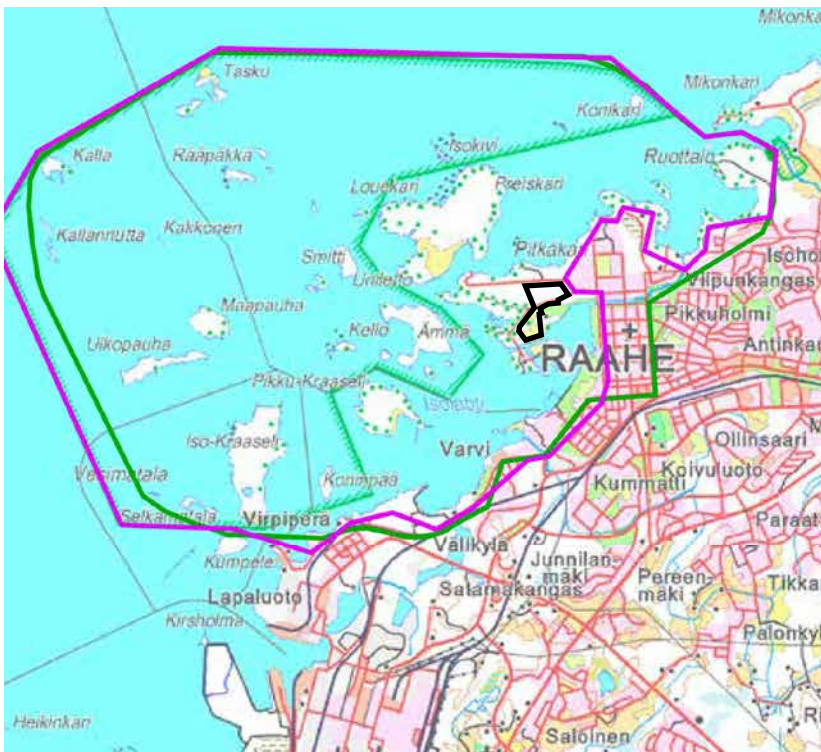
Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitys 2018 / maisemaselvitys / FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy: Maisemamaakuntajaon mukaisesti suunnittelualue kuuluu Pohjanmaan maisemamaakuntaan ja siellä tarkemmin määriteltynä Pohjois-Pohjanmaan jokiseutuun ja rannikkoon. Kaava-alueen maasto on varsin loivapiirteistä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

Maisemakuva

Maasto kohoo alueen pohjoisreunalla 6-7 metriin merenpinnan yläpuolella. 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).
Kaupunginlahdenrannan
asemakaavan rajausta on
esitetty kuvassa mustalla
viivalla.





Maiseman arvot.

Raahen saariston ja merimaiseman maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajaus (kuva Pohjois-Pohjanmaan liitto).



Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alue

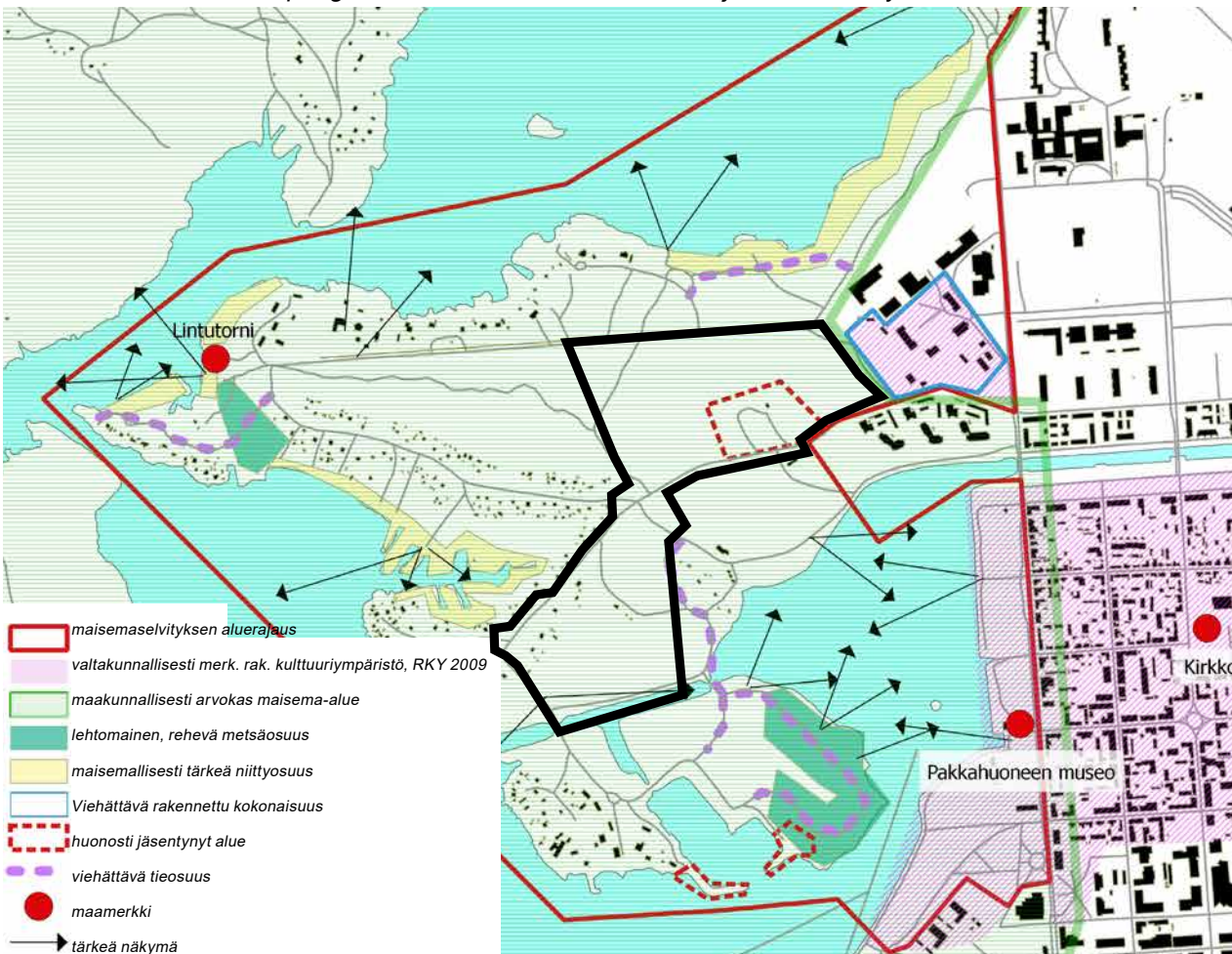


maakunnallisesti arvokas maisema-alue / päivitysinventointi 2014



maakunnallisesti arvokas maisema-alue / Pohjois-Pohjanmaan liitto 1997

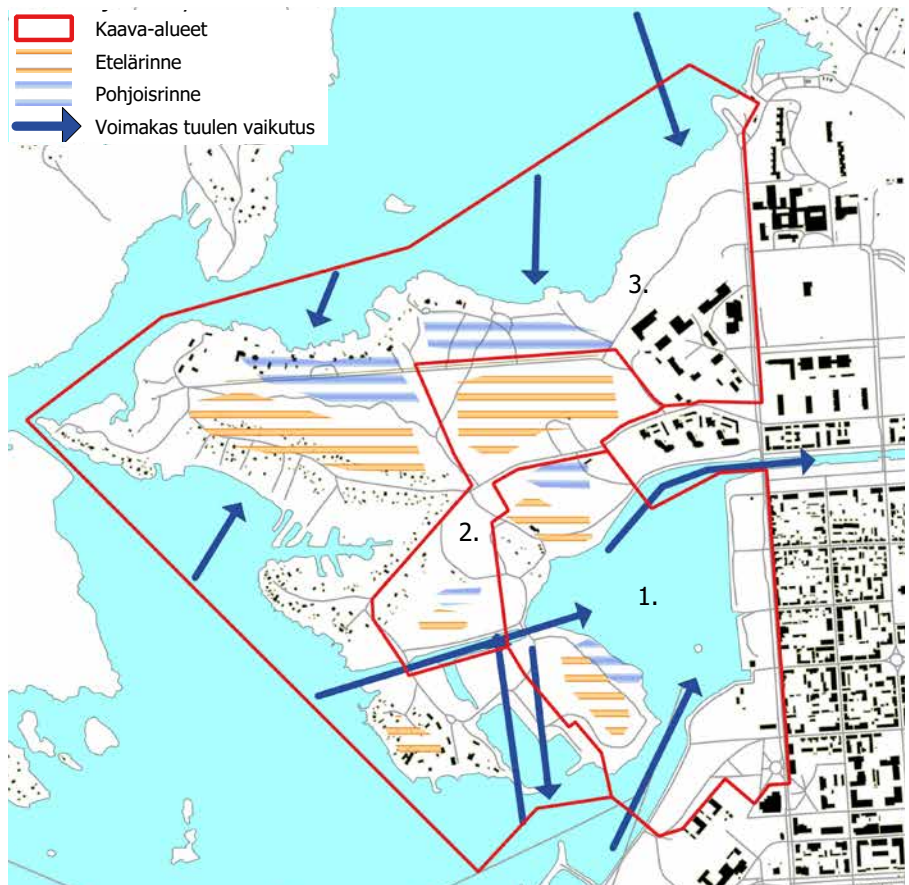
Maisemakuva. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä (maisemaselvitys). Kuvasta puuttuu maamerkki -merkintä Rantakadun ja Sovionkadun kulmauksessa olevan 14 -kerroksisen Raahen Tornitalon kohdalta. Kaupunginlahdenrannan asemakaavan rajausta on esitetty kuvassa mustalla viivalla.



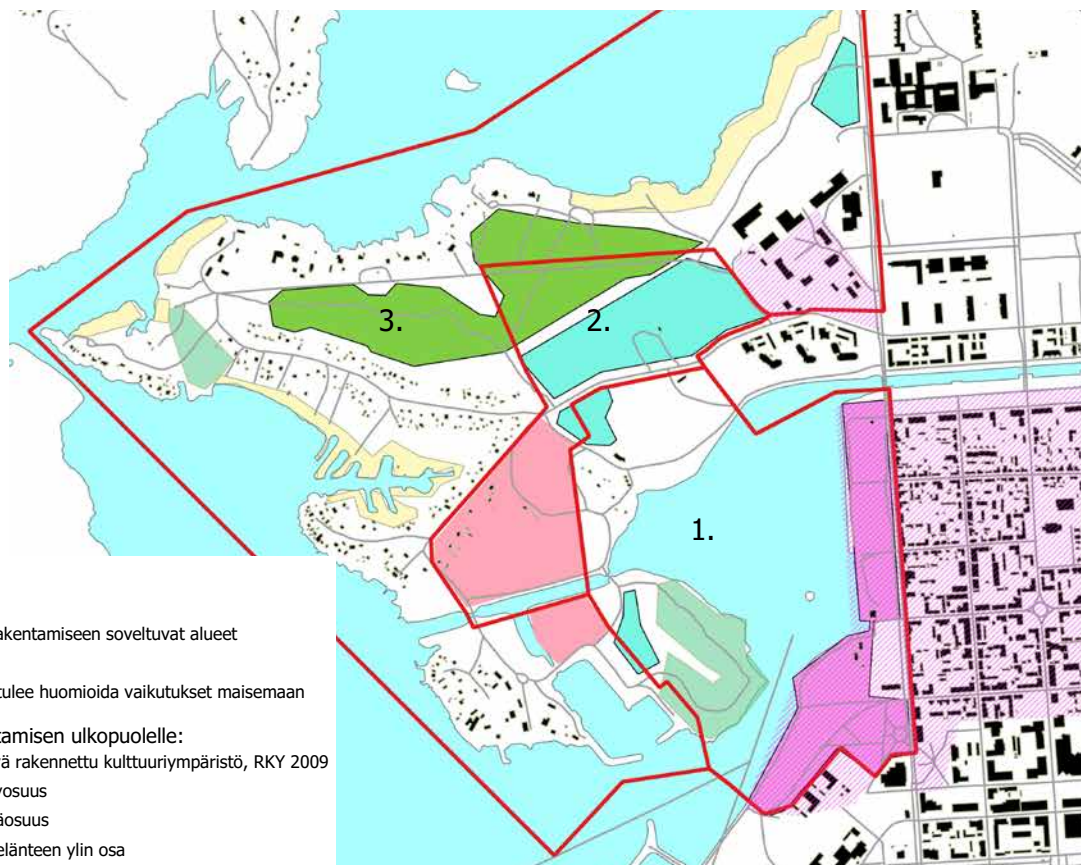
Ilmasto.

Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä (maisemaselvitys).

Kaupunginlahdenrannan asemakaavan alustava raja on esitetty kuvassa punaisella viivalla, kohdealue 2.



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



Merkintöjen selitykset

- Kaava-alueet
- Maisemallisesti parhaiten rakentamiseen soveltuvat alueet
- Puistoalue tulisi entisöidä
- Alue, jolla rakentamisessa tulee huomioida vaikutukset maisemaan

Alueet, jotka tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle:

- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, RKY 2009
- Maisemallisesti tärkeä niittyosuus
- Lehtomainen, rehevä metsäosuus
- Itä-länsisuuntaisen metsäselänteen ylin osa

3.1.10. Luonnonympäristö

Suunnittelualueen kasvillisuus ja luontotyytit sekä linnusto on inventoitu Pitkäkari-Pikkulahti-ympäristöselvityksen yhteydessä kesällä 2018 (*Pitkäkari-Pikkulahti 2018 / luontoselvitykset / FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy*). Lisäksi vuonna 2020 tehtiin Pitkäkari-Pikkulahden uhanalaistietojen päivitys, sillä vuoden 2018 luontoselvityksen jälkeen on julkaistu uusi lajien uhanalaisuusarviointi.

Metsäkasvillisuusvyöhykkeiden aluejaossa Kaupunginlahdenrannan kaava-alue lukeutuu Keskiporeaalisen Pohjanmaan vyöhykkeelle (3a). Kohdealue on ollut ihmisvaikutuksen alaisena, eikä alueella sijaitse luonnontilaisia rantatyyppejä tai metsiä. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön kulttuurivaikutteisuus näkyy myös kasvilajistossa. Kaupunginlahdenrannan kaava-alueella ei esiinny uhanalaisia tai muutoin alueellisesti merkittäviä kasvilajeja.

Luonnonsuojelu

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:

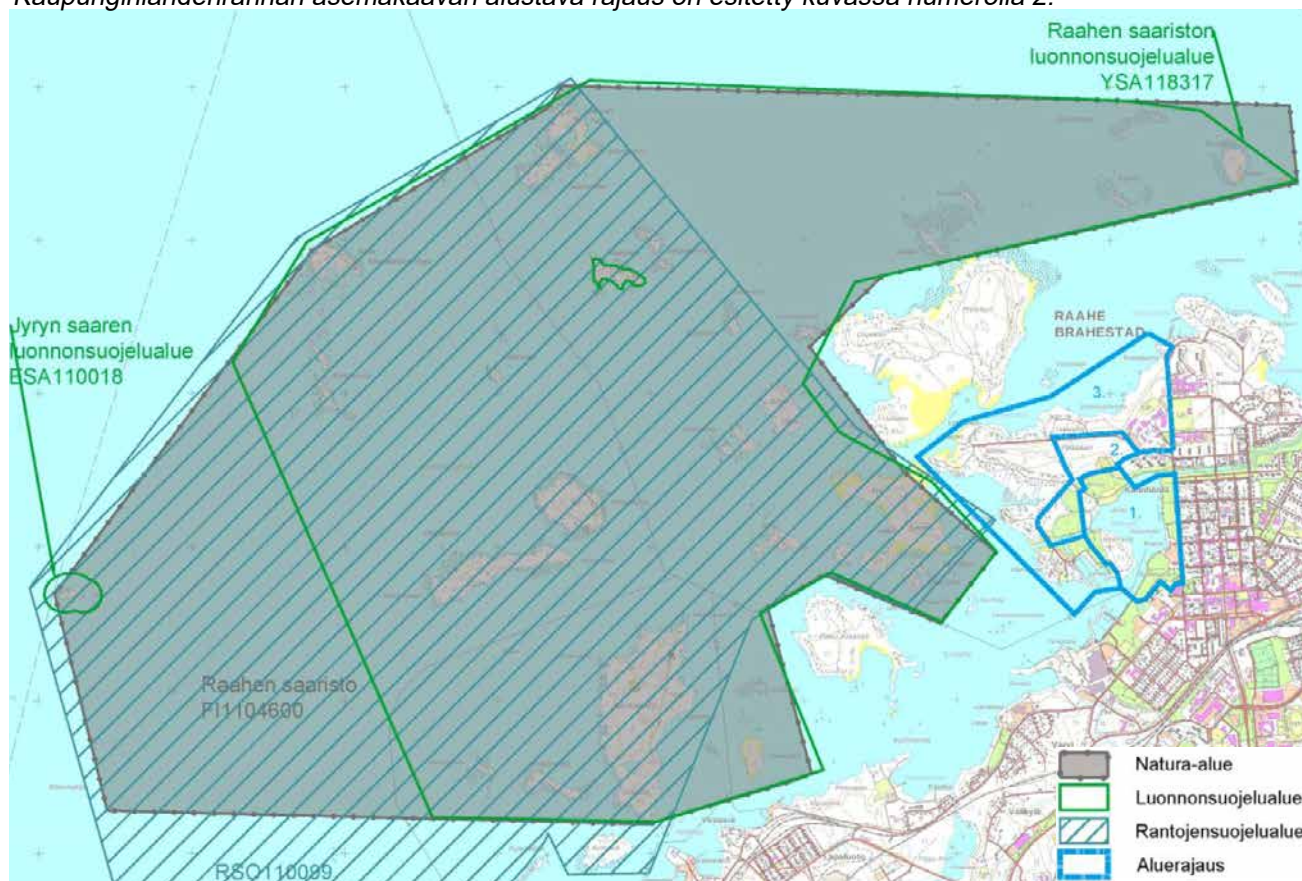
- Raahen saariston Natura-alue (FI1104600 SAC/SPA).
- Raahen saariston luonnonsuojelualue YSA118317
- Rantojensuojeluohjelman alue RSO110099

Linnusto

Linnuston osalta kaava-alueen länsiosiin, Ulkofantintien tuntumaan sijoittuu tikkalintujen elinympäristö, joka on mainittu luontoselvityksessä linnustollisesti arvokkaana kohteena.

Raahen saariston Natura-alueen, luonnonsuojelualueiden ja suojeluohjelmien alueiden sijoittuminen. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä (luontoselvitykset).

Kaupunginlahdenrannan asemakaavan alustava raja-alue on esitetty kuvassa numerolla 2.



Eläimistö ja EU:n luontodirektiivin IV (a) lajisto

Pikkulahti-Pitkäkari -ympäristöselvityksen selvitysalueella esiintyy metsävaltaiselle ja ihmisvaikutteiselle taajama-alueelle tyypillisesti melko vähän nisäkäslajistoa. Alueella tavattavista lajeista yleisimpiä ovat rusakko, metsäjänis, orava ja joukko eri pikkunisäkäslajistoa. Viitasammakkoa ei havaittu Kaupunginlahdenrannan kaava-alueella, mutta noin 0,5 kilometrin päässä lintutornin edustan rantaniityltä saatiin viitasammakosta yksi kuulohavainto.

Pitkäkari-Pikkulahden ympäristöselvityksen mukaan (FCG 2018) alueella tavataan todennäköisesti myös lepakoita. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat sijoittuvat tyypillisesti vanhoihin rakennuksiin, joita on Kaupunginlahdenrannan kaava-alueella vain muutama. Kaikki Suomen lepakkolajit kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteessä IV (a) mainittuihin lajeihin. Tämä tarkoittaa, että niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kiellettyä (luonnonsuojelulaki 49 §). Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan 39 §:n rauhoitussäännöksistä ja 49 §:n kielloista voidaan poiketa vain luontodirektiivin artiklassa 16(1) mainituin perustein. Kaikki lepakkolajit on myös rauhoitettu luonnonsuojelulain 38 §:n nojalla. Tämän lisäksi Suomi on allekirjoittanut lepakoiden suojelua koskevan kansainvälisen EUROBAT-sopimuksen, joka velvoittaa mm. lepakoiden talvehtimispaikkojen, päiväpiilojen ja tärkeiden ruokailualueiden säilyttämiseen.

ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnon perusteella Ulkofantintien eteläpuolella olevan huvila-asutuksen tuntumaan päätettiin laatia asiaa tarkentava lepakkoselvitys. Aluksi laadittiin talviaikainen kartoitus (*Ulkofantintien lepakoiden talvikartoitus, Ramboll Finland Oy, 2020*), jonka tulosten perusteella katsottiin tarvittavan myös tarkempi kesäaikainen lepakkoselvitys detektorikartoituksena sekä rakennusten visuaalisena tarkasteluna (*Ulkofantintien lepakkokartoitus, Ramboll Finland Oy, 19.8.2020*).

Kesällä 2020 tehdyssä lepakkokartoituksessa tutkimusalueella ja sen välittömässä lähiympäristössä havaittiin pohjanlepakkoa. Pohjanlepakoita alueella saalistaa arviolta 3-4 kappaletta. Lepakkoaktiivisuus ja tärkeät saalistusalueet sijoittuivat alkukesästä Ulkofantintie 58, 68 ja 70 alueille. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei havaittu. Lepakoita ei myöskään havaittu missään rakennuksissa. Mikään alueen rakennuksista ei sovellu pohjanlepakon talvehtimispaikaksi erityisen hyvin, sillä kylmillään olevissa mökeissä lämpötila tai ilman kosteus eivät pysy tasaisina. Talvehtimispaikkana alueelta havaituilla lepakoilla saattaa olla jokin kaavan ulkopuolella oleva lähiasutuksen kellari.

Tehtyjen havaintojen perusteella tutkitun alueen tärkeys pohjanlepakoille arvioidaan Suomen Lepakkotieteellisen Yhdistyksen ohjeistuksen mukaisesti olevan luokkaa II (tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti), sillä alue katsottiin tärkeäksi saalistusalueeksi ja havaintojen perusteella alueella on todennäköinen siirtymäreitti päiväpiilon ja saalistusalueen välillä. Selvitysalueella on siis merkitystä pohjanlepakon ekologisten yhteyksien kannalta.

Kesän 2020 lepakkoselvityksen suosituksissa esitetään, että lepakoiden elinolosuhteet turvataan alueella säilyttämällä lepakoiden keskeiset kulkureitit ja ruokailualueet. Parhaiten se onnistuu säilyttämällä ruokailu- ja saalistusalueen puoliavoin puistomainen luonne (Ulkofantintien 58 ja 68 pihapiirit). Lähialueen puustossa saattaa sijaita lepakoiden käyttämiä koloja. Mikäli puustoa alueelta poistettaisiin, tulisi kolopuusto huomioida ja säilyttää. Turvallisuuden kannalta poistettavia huonokuntoisia rakennuksia ja puita, joita lepakot mahdollisesti satunnaisesti käyttävät, voidaan kaava-alueella korvata sijoittamalla alueelle

lepakkopöytä. Lisäksi voidaan harkita jonkun tai joidenkin rakennusten säästämistä "lepakkotaloiksi". Pohjanlepakko ei erityisesti näytä karttavan keinovalaistusta, mutta mikäli alueen puusto poistettaisiin kokonaan tai valoisuus lisääntyisi merkittävästi, lepakot todennäköisesti karttaisivat aluetta ja menettäisivät elinympäristönsä.



Lepakoiden kannalta tärkeä saalistus- ja ruokailualue rajattuna kuvaan punaisella. Ote Ulkofantientien lepakkokartoituksesta kesältä 2020.

Ulkofantientie 58

Ulkofantientie 68

Lepakoiden aktiivikartoituksen reitit ja aktiivikartoituksen pohjanleppakohavainnot. Ote Ulkofantientien lepakkokartoituksesta kesältä 2020.



3.1.11. Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alueen topografia vaihtelee Pitkänkarinselänteeseen + 5...+7,8 metriä meren pinnan yläpuoliselta tasolta kanavan varren tasolle + 1,5 ...+2 metriä meren pinnan yläpuolella. Kaava-alueen maaperä on epähomogeenista. Alueen pohjoisosan maaperä koostuu moreenista, mutta eteläosassa on täyttökerroksia ja ruoppausmassoja. Ruoppausmassat sijaitsevat kairausten perusteella siltin päällä.

Rakennettavuus

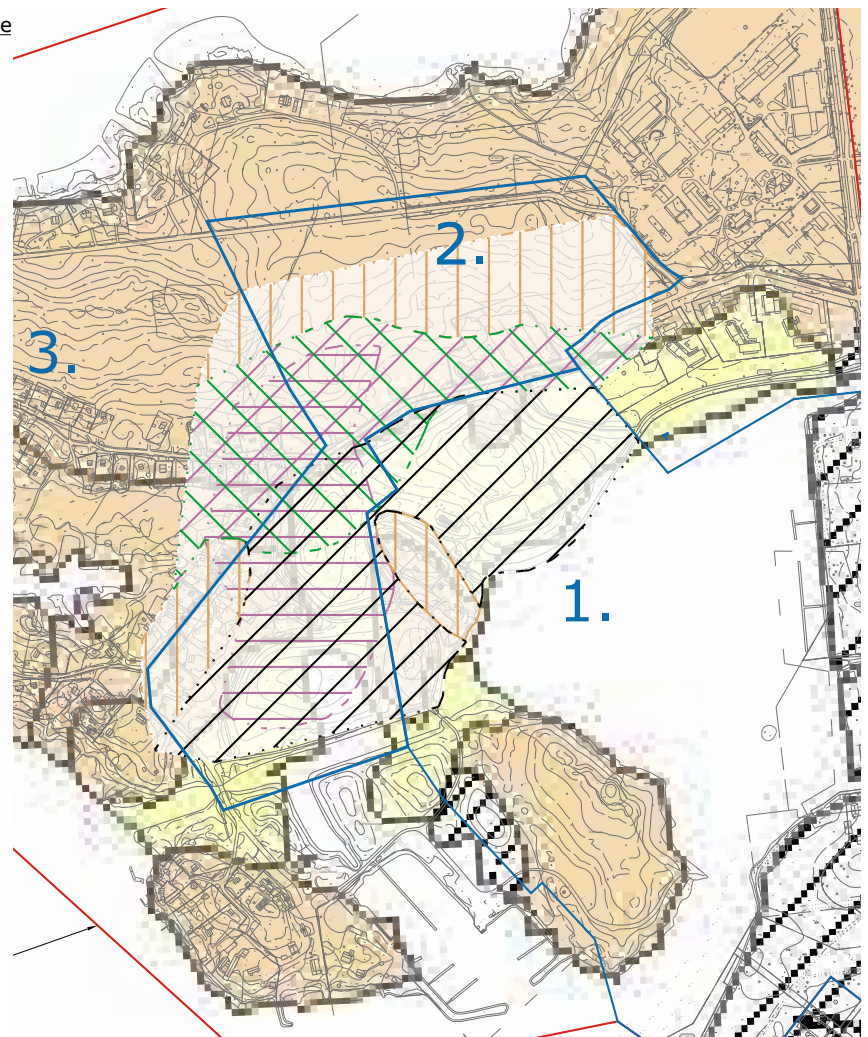
Kaupunginlahdenkadun pohjoispuoliset alueet voidaan lähtökohtaisesti perustaa maanvaraisesti, joskin suunnitteluvaiheessa tulee tehdä rakennuspaikkakohtaisia maaperätutkimuksia. Suunnittelualueen eteläosassa olevilla täyttöalueilla perustaminen voidaan tehdä paaluttamalla tai alle 3 metrin täyttökerroksilla 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.

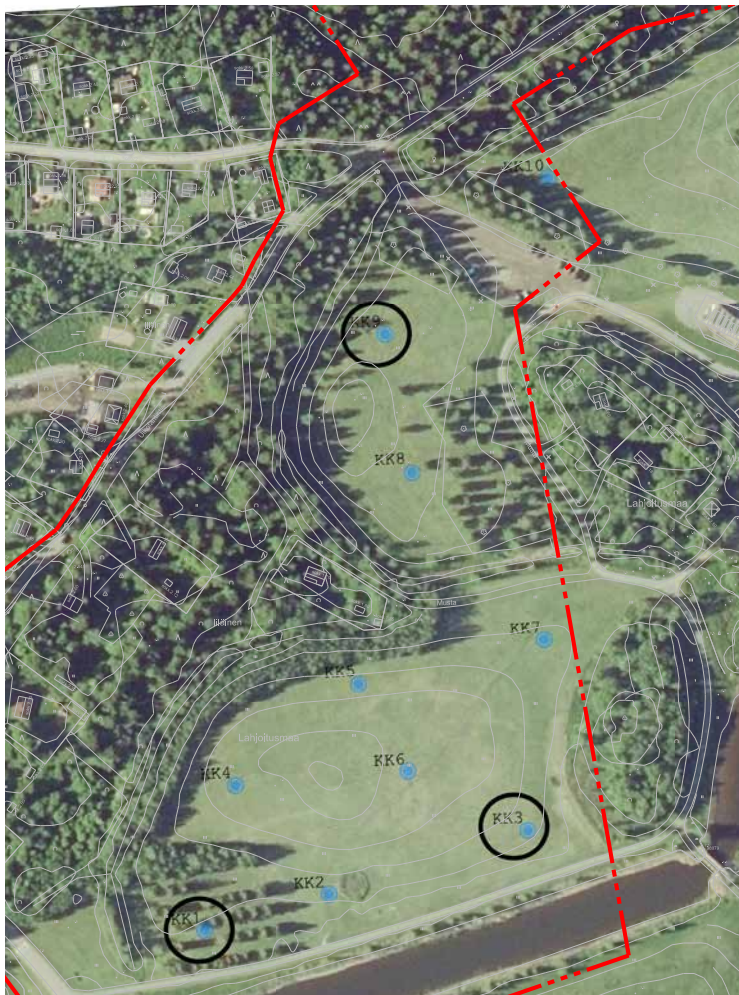
Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä (maaperä- ja rakennettavuus selvitys). Kaupunginlahdenrannan asemakaavan alustava rajaus on esitetty kuvassa sinisellä rajauksella, jonka numerotunnus on 2.



Olevat läjitysalueet

Alueella ei Ympäristöhallinnon Karpalo-tietojärjestelmän mukaan ole maaperää pilaavia kohteita, joskin tietojärjestelmässä voi olla paikoin alueellisia tietopuutteita. Alueella ei ole GTK:n mittauksissa havaittu haitallisia tausta-ainepitoisuuksia, kuten arseenia tai metalleja. Kaavatyön taustaselvityksen (*Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitys / FCG 2018*) perusteella Mustan alueen läheisyyteen on kuitenkin sijoitettu ruoppausmassoja, joiden joukossa saattaa olla läjitettyjä sulfidimaita. Koska ruoppausmassojen haitta-aineiden pitoisuustasoista ei ollut tutkimustietoa, laadittiin Ulkofantintien eteläpuoleiselle kaava-alueelle maaperän pilaantuneisuustutkimus (*Raahen Kaupunginlahdenrannan maaperän pilaantuneiden ja happamien sulfaattimaiden esiintymisen tutkimus, tutkimusraportti / Ramboll Finland 1.4.2020*).

Joulukuussa 2019 alueelta otettujen näytteiden (10 tutkimuspistettä) perusteella alueella ei todettu missään tutkimuspisteessä valtioneuvoston asetuksen 214/2007 (ns. PIMA-asetus) kynnys- tai ohjearvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, joten alueen maaperää ei luokitella tutkitulla alueella pilaantuneeksi, eikä alueella ole kunnostustarvetta. On kuitenkin huomioitava, että tutkimusalue on laaja ja näytepisteiden etäisyydet suuria. Täyttömaassa täyttömaan laatu voi vaihdella merkittävästi. On mahdollista, että tutkimuspisteiden välisillä alueilla on paikallisesti maa-ainesta, jossa VNa 214/2007 mukaiset kynnys- ja ohjearvot ylittyvät. Tutkimuksessa tehtyjen havaintojen perusteella voidaan kuitenkin arvioida, ettei laajempaa yhtenäistä pilaantuneisuutta alueella esiinny. Mikäli alueella epäillään rakennustöiden yhteydessä aistinvaraisesti pilaantuneisuutta tai maaperässä todetaan jätettä, tulee maaperän haitta-aineiden pitoisuudet selvittää asianmukaisesti.



Tutkimuspistekartta.

Ote Raahen Kaupunginlahdenrannan maaperän pilaantuneiden ja happamien maiden esiintymistutkimuksesta, Ramboll Finland Oy, 2020.

- tutkimuspiste
- sulfidinäytteenotto

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.).

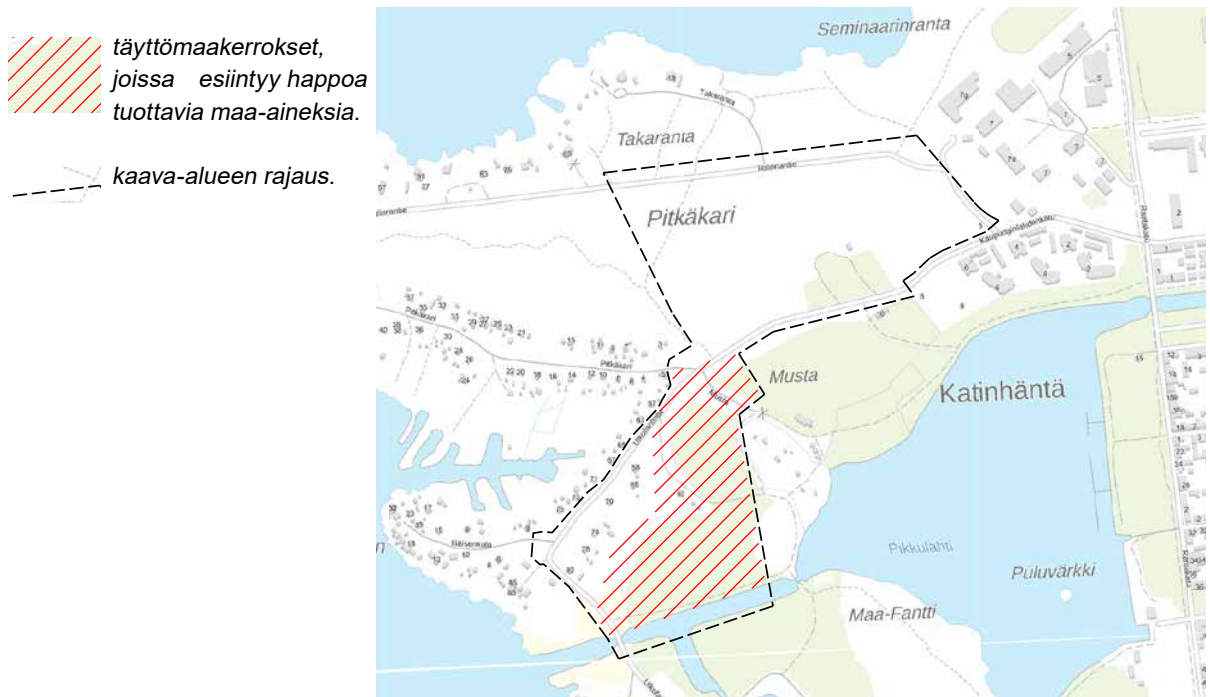
GTK on kartoittanut happamien sulfaattimaiden esiintyvyyttä Itämeren rannikolla ja nyt laadittavan Kaupunginlahdenrannan asemakaavan alueella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on hyvin pieni. Kaupunginlahdenrannan alueelle kaavatyön aikana laaditussa maaperän pilaantuneiden ja happamien sulfaattimaiden esiintymistutkimuksessa selvisi kuitenkin, että osalla kaava-alueella on potentiaalisia happoa tuottavia maamassoja, jonka vuoksi happamien sulfaattimaiden esiintyvyyttä tulee kartoittaa jatkossa tarkemmin yksityiskohtaisempaa rakentamisen suunnittelua tehtäessä.

3.1.12. Pinta- ja pohjavedet

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

Suunnittelualueen etelärajalla on Pikkulahden ja Iiläisen vesistön yhdistävä kanava. Eteläisellä kaava-alueella on kumpareiden välissä oja.

Happamien sulfaattimaiden mahdollinen esiintyminen kaava-alueella.



3.1.13. Tulva-alueet ja alin rakentamiskorkeus

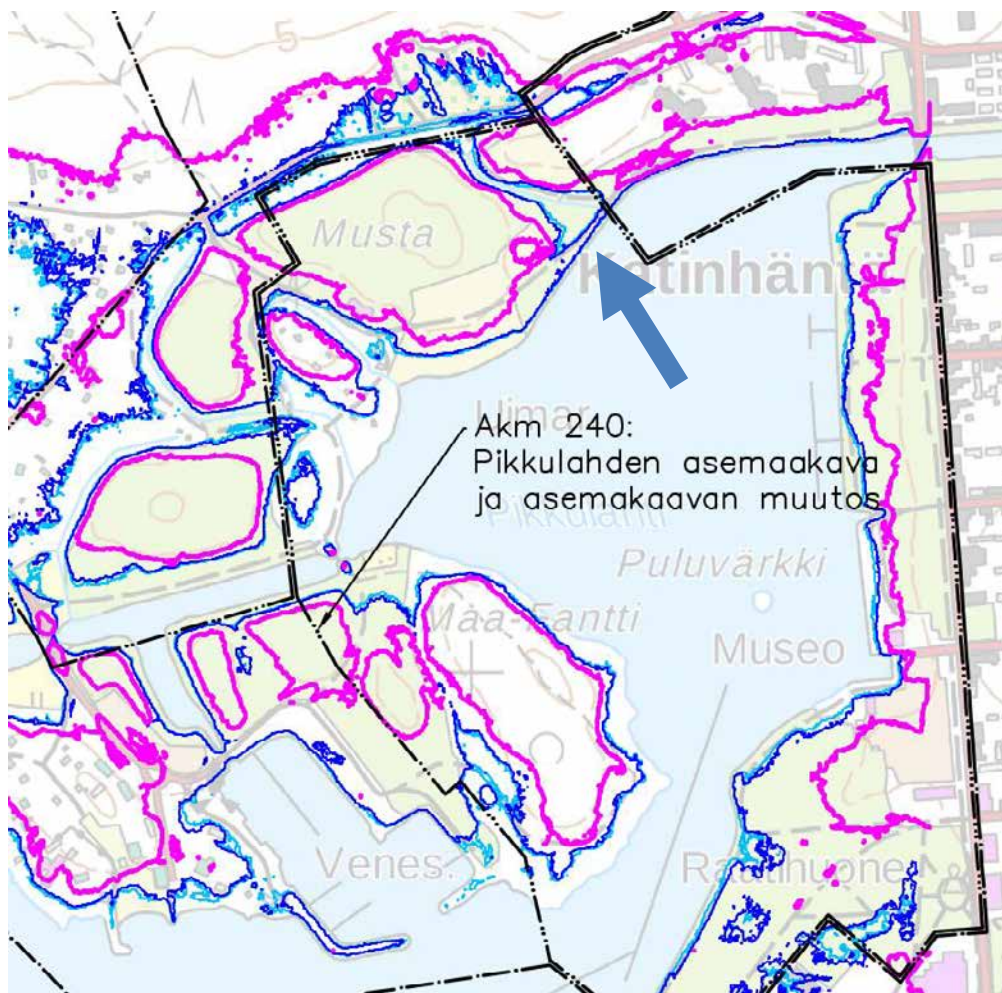
Hankealue sijoittuu meritulva-alueelle. Ilmatieteenlaitos on julkaissut vuonna 2014 arvion harvinaisista meritulvista ja alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet rannikolla ilman aaltoiluvaraa. Suositukset huomioivat merenpinnan nousun, rannikon kohoamisen ja sääilmiöiden aiheuttaman vedenkorkeuden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

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.



3.1.14. Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei olevan tiedon mukaan esiinny merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Suunnittelualueelle on laadittu meluselvitys osana kaavatyötä (*Kaupunginlahdenranta (AK215) asemakaavan meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 2019*).

Nykyisen katuliikenteen aiheuttamat meluvyöhykkeet ovat hyvin kapeat, eikä ohjearvot ylitä Kaupunginlahdenkadun asuntopihoilla. Ennustetilanteen meluja on kuvattu kohdassa 3.3.2. Kaupungin lounaispuolella oleva teollisuusalue (Miilux Oy:n terästuotetehdas) ei aiheuta meluongelmaa suunnittelualueella; asiaa varmistettiin laaditun meluselvityksen yhteydessä mittauksin.

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

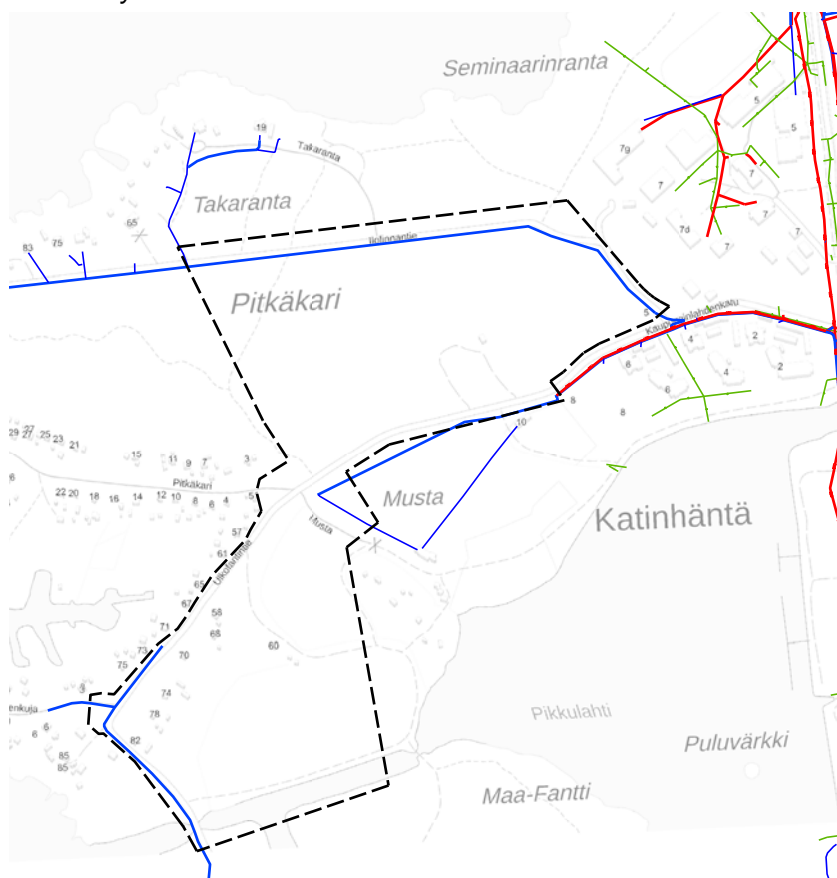
DNA:n suunnittelee linkkimaston rakentamista kaava-alueelle.

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

Nykyinen Raahen Vesi Oy:n verkosto.

Kaava-alueen raja on esitetty kuvassa mustalla katkoviivalla.

- vesijohto
- viemäri
- sadevesiviemäri

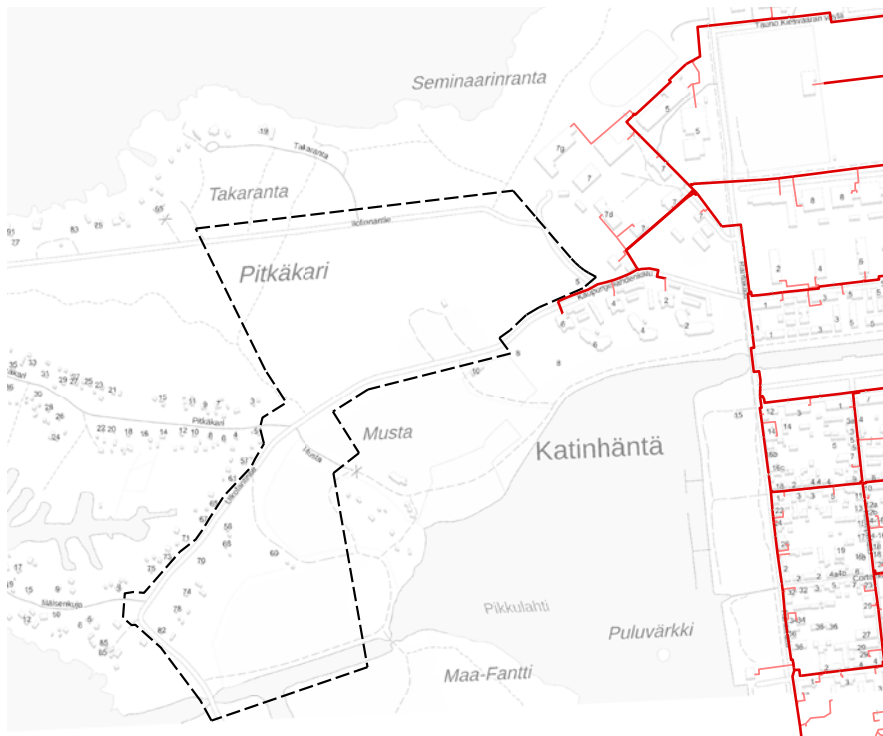


Kaukolämpö ja sähkö

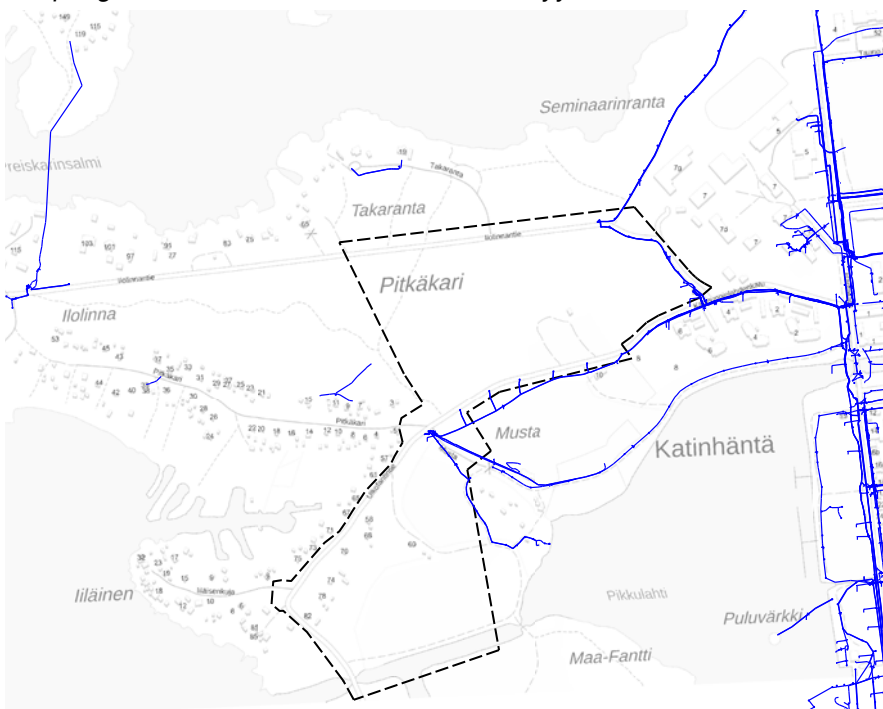
Nykyinen Raahen Energian kaukolämpöverkko ulottuu Pitkäkärin asemakaavan kortteleihin (3005 ja 3006) sekä ja Seminaarin alueelle.

Osa nykyisestä sähköverkosta on maakaapelia ja osa ilmajohtoa. Kaupunginlahdenkadun ja Ilolinnantien risteyksen luoteiskulmalla sijaitsee yksi muuntamo.

Kuva alla: Raahen Energia Oy:n kaukolämpölinjat (punaiset viivat)
Kaupunginlahdenrannan kaava-alueen läheisyydessä.



Kuva alla: Raahen Energia Oy:n sähköverkko (siniset viivat)
Kaupunginlahdenrannan kaava-alueen läheisyydessä.



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 asemakaavaa 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 seuraavasti:

- **1. vaihemaakuntakaava** on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. Kaavan teemoja ovat energiantuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne, aluerakenne ja taajamat, luonnonympäristö, liikennejärjestelmät ja logistiikka.
- **2. vaihemaakuntakaava** on kuulutettu voimaan 7.12.2016. Kaavan teemoja ovat maaseudun asutusrakenne, kulttuuriympäristöt, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet, seudulliset ampumaradat sekä puolustusvoimien alueet.
- **3. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty 11.6.2018 ja se on määrätty tulemaan voimaan 5.11.2018 maankäyttö- ja rakennuslain 201 § nojalla. Kaavan teemoja ovat pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiaali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut tarvittavat päivitykset.

1. ja 2. vaihemaakuntakaava ovat lainvoimaisia. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on hylännyt 3. vaihemaakuntakaavaa koskeneet valitukset 29.4.2020. Keskeisimmät Kaupunginlahdenrannan kaava-alueita koskevat maakuntakaavojen määräyksistä ovat seuraavat:

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE.

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmotuvaksi keskuksiksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi. Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

RAAHEN KAUPUNKISEUTU.

kk-2

Merkinnällä osoitetaan Raahen-Pattijoen yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta, joka muodostaa Raahen aluekeskuksen ydinalueen.

Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pidettävä lähtökohtana kaupunkiseudun nykyistä rakennetta ja turvattu tuotanto- ja liiketoimintojen kehittämis-mahdollisuudet riittävillä aluevarauksilla. Uusilla alueilla tulee suosia pientaloasutusta siten, että seudulla on tarjolla vaihtoehtoisia asumismuotoja. Raahen keskustaa kehitettäessä suunnittelun lähtökohtana on pidettävä historiallisen ruutukaavan ja vanhan puukaupunkimiljöön säilymistä. Uusien kauppalpalvelujen sijoitusratkaisulla ei saa vaarantaa kaupungin keskustan kehittämis-edellytyksiä. Kaupunkiseudulla tulee yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla luoda edellytykset seudullisen virkistysalueverkoston toteuttamiselle.



MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE / MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE.
Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistykseen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.

Suunnittelumääräys: Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota virkistysalueiden ja -reittien verkoston muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja matkailukeskusten rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön.

mv-6

Meri-Raahe: Alueen kehittäminen perustuu saariston luonnonympäristön ja vanhan puukaupungin kulttuuriympäristön arvoihin sekä veto-voimaiseen kaupunkikulttuuriin.



MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Pohjois-Pohjanmaan päivitysinventointi 2013-2015).

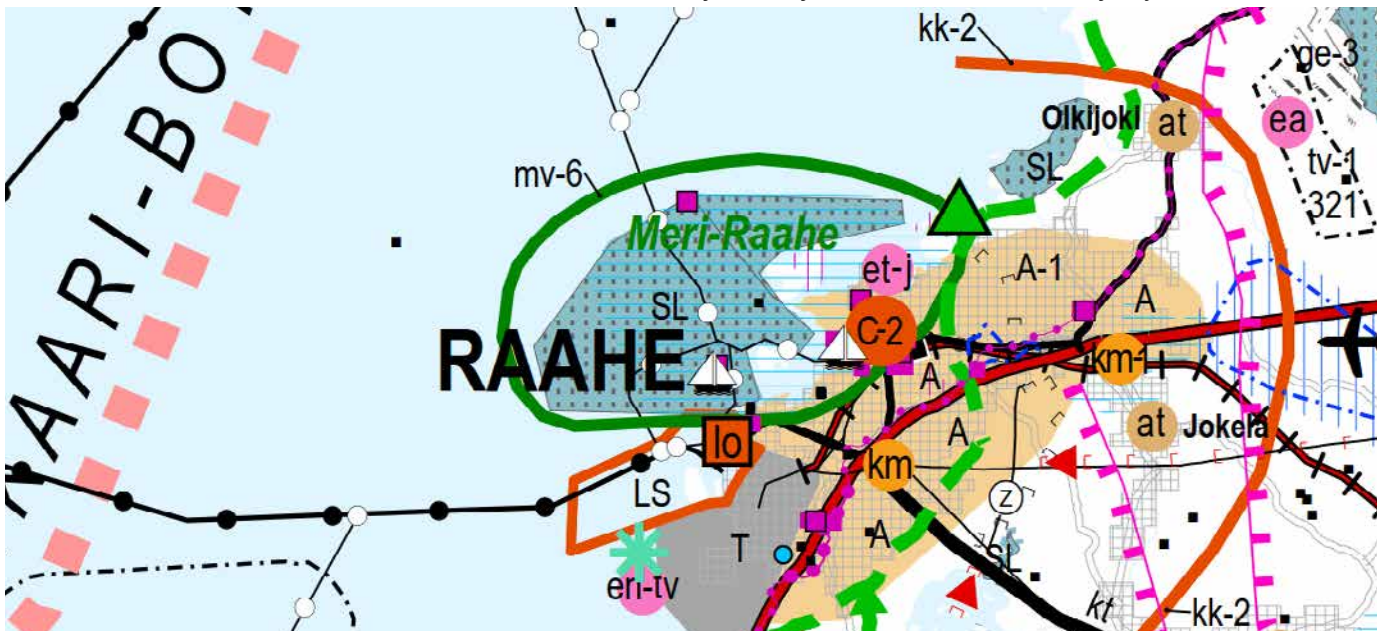
Suunnittelumääräykset: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota selvityksissä Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla. Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi (Pohjois-Pohjanmaan liitto, julkaisu B:86, 2015) esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.



KANSAINVÄLINEN KEHITTÄMISVYÖHYKE: PERÄMERENKAARI.

Suunnittelumääräykset: Kehittämisvyöhykkeen toimintojen verkostoitumista tulee edistää alueidenkäyttöratkaisuilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava palvelutasoltaan korkeatasoisiin kansainvälisiin liikenneyhteyksiin, erityisesti pääteiden liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen, raideliikenteen kehittämiseen sekä tietoliikenneverkostoihin. Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon seudullisesti merkittävien virkistysalueiden, veneilyreittien ja -satamien kehittämistarpeet sekä yhtenäisen kevyen liikenteen reitin kehittämismahdollisuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon maankokoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvattu maiseman ja luonnontalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maankokoamisrannikon luonnon- ja kulttuuriperinnön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä on pyrittävä edistämään.

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 Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007 § 20. Taajamayleiskaava tuli voimaan 28.5.2007. Suunnittelualue sijoittuu Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa osoitetulle tiiviille pientalovaltaiselle asuntoalueelle, joka on Raahen 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 asuntoluovaruuksia sekä kaksi tiiviin pientaloasumisen aluetta AP-t. Pientaloalueiden ympäristö ja suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä rantavyöhyke ovat virkistysaluetta V. Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä kaupunginosa yhdistävä ulkoiluureitti 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 ympäristöhäiriötä 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 Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava. Suunnittelualue rajautuu pohjois- ja itäosaltaan oikeusvaikutteiseen Raahen Pohjoisten Manner-rantojen osayleiskaavaan (hyväksytty KV 25.6.2003) sekä kaavoittamattomaan Pitkäkarin ranta-alueeseen. Suunnittelualueen läheisyydessä, sen pohjoispuolella, on voimassa Raahen pohjoisen saariston osayleiskaava. Kaupunginlahdenrannan asemakaavan rajausta on esitetty oheiseen koostekaavaan sinisellä viivalla.

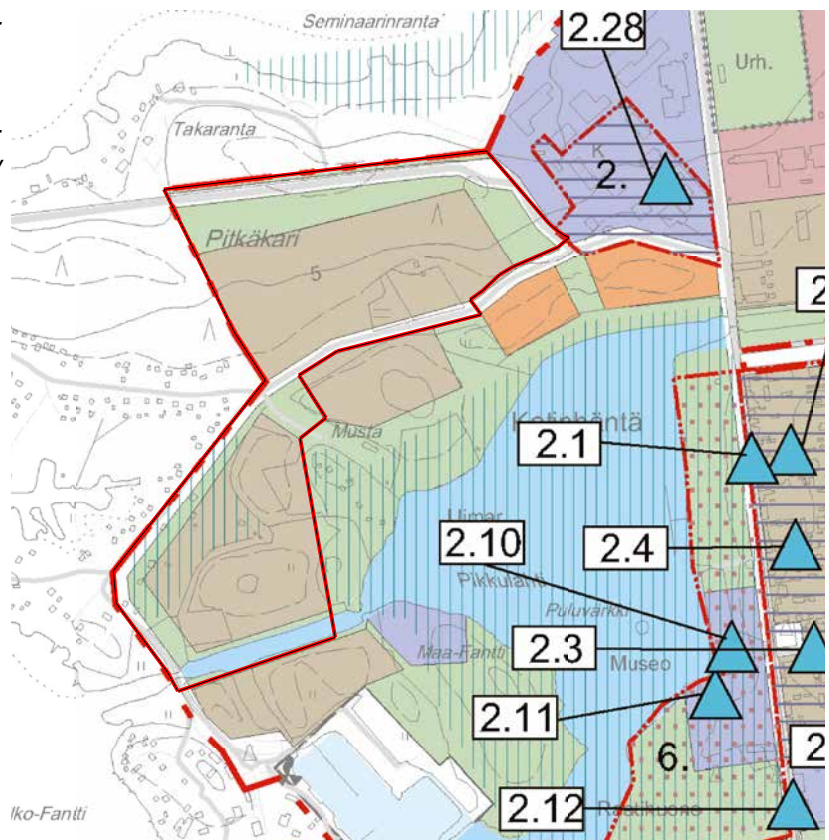
Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta, karttalehti 1.

Kaupunginlahdenrannan asemakaavan alustava rajausta on esitetty kuvassa punaisella viivalla.



Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta, karttalehti 2.

Kaupunginlahdenrannan asemakaavan alustava rajausta on esitetty kuvassa punaisella viivalla.



3.2.5.Asemakaava

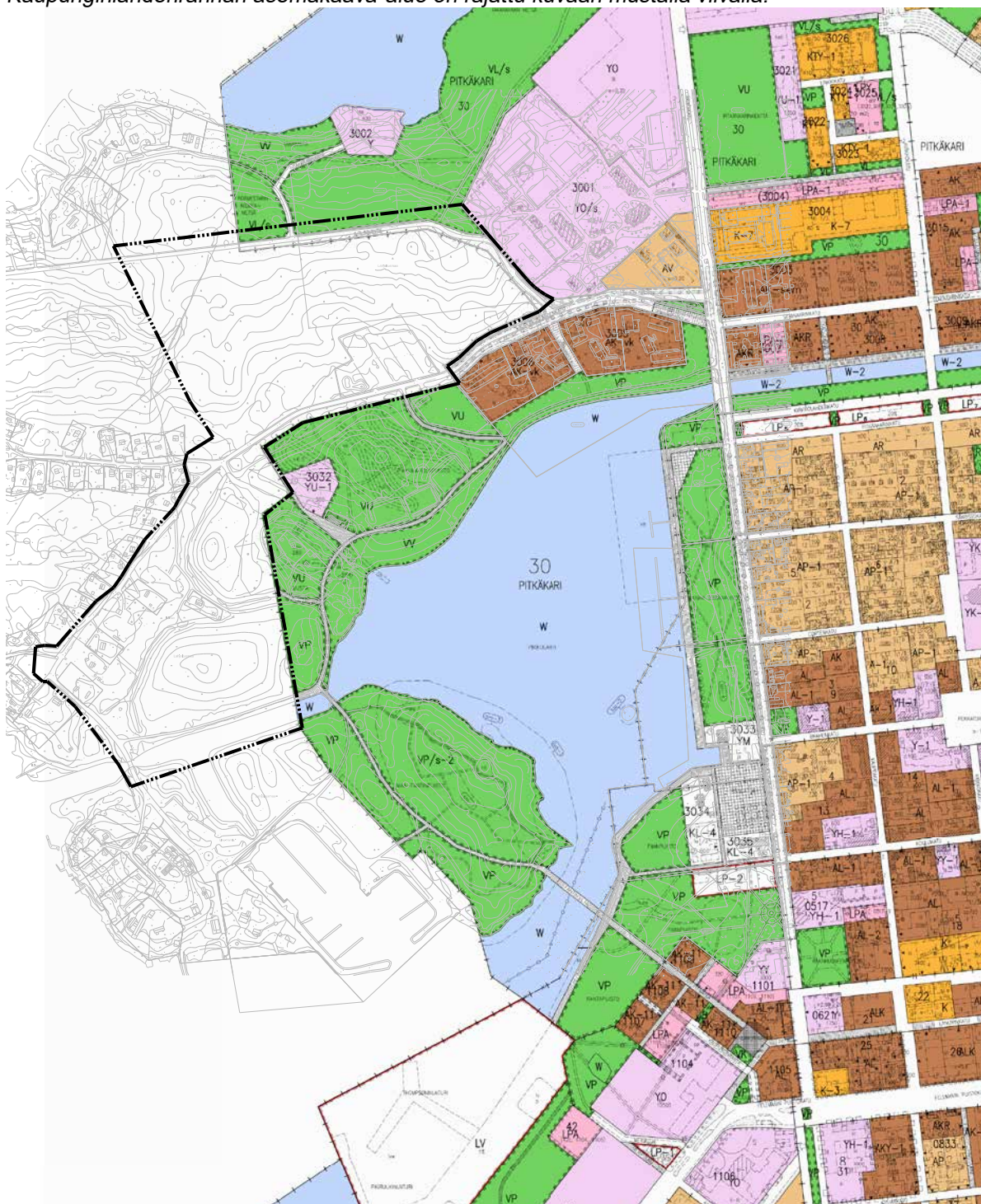
Suunnittelualueen pohjoisreunalla on voimassa Pitkänkärin oppilaitoksen asemakaava Ak 91 (hyväksytty KV 19.3.1986 ja LH 3.2.1987). Muutoin suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

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

Keskeiseltä kaakkoiskulmaltaan nyt laadittava Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alue rajautuu Pikkulahden asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen, Akm 240 (hyväksytty KV 15.6.2020, lainvoima 29.7.2020 ja voimaantulo 4.9.2020).

Ote Raahen ajantasa-asemakaavayhdistelmästä.

Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alue on rajattu kuvaan mustalla viivalla.



3.2.6. Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginlahdenrannan alueelle on laadittu asemakaavoituksen pohjaksi kaavarunko, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 31.3.2014 § 142. Kaavarunko laadittiin taajama-alueiden osayleiskaavan pohjalta, mutta kaavarungolla ei ole oikeusvaikutuksia ja se on osin ristiriidassa osayleiskaavan kanssa.

Kaupunginhallitus päätti samassa yhteydessä 31.3.2014 § 142 hyväksyessään kaavarungon, poistaa osan osayleiskaavan aluevarauksista, joskin osayleiskaava on lainvoimaisena 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.

3.2.7. Maanomistus

Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa. Muutama huvilakäytössä oleva palsta on vuokrattu, mutta vuokrasopimuksia ei jatkossa enää uusita.

3.2.8. Rakennusjärjestys

Raahen kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 3.1.2011 annetulla kuulutuksella. Rakennusjärjestysehdotus on ollut nähtävillä 15.6.-7.8.2020 välisen ajan. Rakennusjärjestyksen hyväksyminen tapahtunee myöhemmin syksyllä 2020.

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

Ympäristöselvityksen tuloksia ja tietoja on referoitu tämän kaavaselvityksen kohdassa 3 *Lähtötiedot* muilta paitsi liikenteen osalta, joka on esitetty seuraavassa osiossa.

3.3.2. 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.

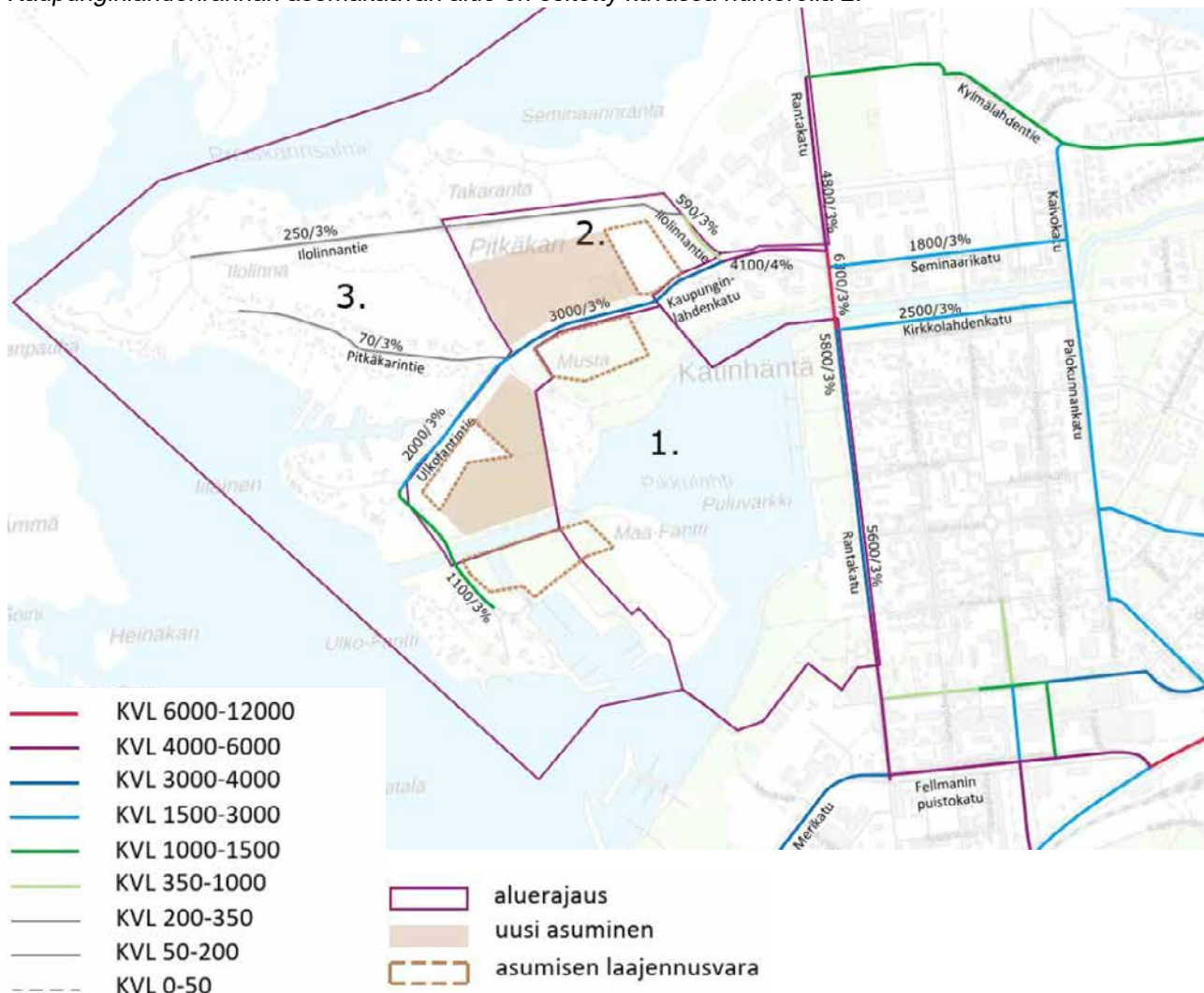
Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksen liikenneselvityksen toimivuustarkastelun perusteella voidaan todeta, että Kaupunginlahdenkadun liittymä toimii hyvin yleiskaavan mukaisen uuden maankäytön asukasmäärillä: Kaikkien liittymien toimivuus säilyi hyvänä, eikä merkittävää liittymävälien tukkeutumista 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. Liikenne-tarkastelun tavoitevuoden 2040 liikennemäärät ja osayleiskaavan asukasmäärämaksimit eivät siis edellytä Merikaari -tien rakentamista.

Liikennemääräennuste vuodelle 2040 KVL ja raskaan liikenteen osuudet.

Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä (liikenneselvitys).

Kaupunginlahdenrannan asemakaavan alue on esitetty kuvassa numerolla 2.



3.3.3. Meluselvitys

Osana asemakaavatyötä alueelle on laadittu meluselvitys: *Kaupunginlahdenranta (AK 215), Asemakaavan meluselvitys / Ramboll Finland Oy, 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.

3.3.4. 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.

3.3.5. Selvitys alueen maaperän pilaantuneisuudesta

Alueelle on laadittu maaperän pilaantuneisuustutkimus (*Raahen Kaupunginlahdenrannan maaperän pilaantuneiden ja happamien sulfaattimaiden esiintymisen tutkimus, tutkimusraportti, Ramboll Finland Oy, 1.4.2020*). Ks. tarkemmin kohta 3.1.11 Maaperä ja rakennettavuus / Olevat läjitysalueet / Happamat sulfaattimaat.

3.3.6. Lepakkoselvitys

Alueelle on laadittu lepakoista vuoden 2020 aikana talviaikainen selvitys sekä kesäaikainen kartoitus. Ks. tarkemmin kohta 3.1.10 Luonnonympäristö / Eläimistö ja EU:n luontodirektiivin IV (a) lajisto.

3.3.7. Virtuaalimalli

Laadittavan asemakaavan salliman rakentamisen havainnollistamiseksi kaava-alueesta on laadittu virtuaalimalli, johon on voinut tutustua mm. nähtävillä olojen yleisötilaisuuksissa.



Näkymä kaupungin puolelta Rantapuistosta kohti Kaupunginlahdenrannan asemakaava-aluetta. Oikean reunan vaaleat rakennukset ovat jo olemassa olevia Pitkäkarinrannan asemakaavan (Akm214) mukaisia rakennuksia.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN 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 kaavoitusohjelmien 2016 - 2020 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 on hyväksynyt Kaupunginlahdenrannan ja osaa Pitkäkarin aluetta koskevan Rakennus Miilukangas Oy:n kaavoitusaloitteen asemakaavan laatimisesta 13.12.2010 § 477.
- 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.
- KH 18.6.2018 § 133 Kaupunginlahdenrannan kaavarungon tavoitteiden tarkistaminen.

Kaupunginlahdenrannan asemakaava laaditaan konsulttityönä Ramboll Finland Oy:ssä. Ramboll Finland Oy on valittu kaavan laatijaksi kehittämislautakunnan kokouksessa 10.4.2018 § 42. Kaavoitusta ohjaa Raahen kaupungin kaavoituksesta vastaava henkilöstö.

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 vireilletulosta 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 laajaan 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 nähtävilläolon 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 8.9.2019 Kaupunginlahdenrannan asemakaavatyöhön liittyneen osallistamistilaisuuden, joka toteutettiin työpajatyypillisesti. Työpajassa raahelaiset pääsivät kertomaan toiveitaan sekä ajatuksiaan Kaupunginlahdenrannan alueen suunnittelusta. Tilaisuudesta on laadittu erillinen raportti; *Kaupunginlahdenrannan asemakaavan osallistamistapahtuma, Työpajatilaisuus 8.9.2018*.

Osallistamistilaisuus 16.11.2019

Kaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) nähtävilläolon aikana Raahen kaupunki järjesti 16.11.2019 osallistamistilaisuuden Brain Centerissä. Tilaisuudessa esiteltiin nähtävillä ollut kaavaluonnos, ja kerrottiin suunnittelun reunaehdoista sekä tavoitteista. Keskeisin osallistamistilaisuuden anti oli kuitenkin työpajat, joissa osallistujat antoivat palautetta kaavaluonnoksesta ja heillä oli mahdollisuus tutustua kaavaluonnokseen 3d:nä virtuaalilaseilla. Tilaisuudesta on laadittu erillinen raportti; *Kaupunginlahdenrannan asemakaava, kaavan valmisteluvaiheessa (kaavaluonnos) 16.11.2019 pidetyn osallistamistilaisuuden raporttikooste*.

Osallistamistilaisuus 14.11.2020

Kaavan ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana, 14.11.2020 Raahen kaupungin kaavoitus järjesti osallistamistilaisuuden 14.11.2020. Tilaisuus pidettiin Raahesalissa ja tilaisuuteen oli mahdollisuus osallistua myös etäyhteyden välityksellä sähköisesti. Fyysisesti Raahesalissa oli esittelijöiden ja järjestäjien lisäksi paikalla 23 kuulijaa. Sähköisesti etäyhteyden päässä oli kirjautuneena yhtäaikaan enimmillään noin 30 osallistujaa. Etäkirjautumisia yleisötilaisuuteen oli kaikkineen noin 80. Tilaisuudessa esiteltiin kaava-alue virtuaalimallista tehdyllä videolla. Tilaisuuden palautteesta on laadittu erillinen raportti; *Kaupunginlahdenrannan asemakaava, kaavan ehdotusvaiheessa 14.11.2020 pidetyn osallistamistilaisuuden raporttikooste*.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot valmisteluvaiheen aineistosta (kaavaluonnos) ja kaavaehdotuksesta. Kaavoitustyön aikana järjestetään viranomais- ja työneuvotteluja tarpeen mukaan. Kaavaan liittyviä työneuvotteluja ELYn kanssa on pidetty 10.3.2020 ja 27.8.2020.

Viranomaisneuvotteluja on pidetty seuraavasti:

- 25.9.2018 viranomaisneuvottelu nro 1.
- (yhteinen Pikkulahden asemakaavahankkeen kanssa).
- 6.2.2020 ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (viranomaisneuvottelu nro 2).

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 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.
- DNA - maston sijoitus alueelle.
- Talotyyppien sijoittelu maaperäolosuhteiden mukaan.

Asukaskyselystä saadut tavoitteet:

- Merellisyys ja vesistöjen läheisyys niin, että rannat ovat kaikkien käytössä ja reitit ranta-alueille mahdollisimman kattavia.
- Alueen luonnonläheisyyden vahvistaminen.
- Alueella olevien polkujen säilyminen.

Työpajatilaisuudesta 8.9.2018 saadut tavoitteet:

- Riittävän laajojen, ja toisiinsa yhteydessä olevien virkistysalueiden säilyminen.
- Olemassa olevien polkujen säilyminen ja muut jalankulun yhteydet koettiin tärkeiksi.
- Kortteleiden ja pihapiirien vehreys
- Yhteisöllisyyden kehittämisen mahdollisuudet rakennuspaikoilla.

Osallistamistilaisuudesta 16.11.2019 (luonnosvaiheen nähtävilläolo) saadut tavoitteet:

- Asutuksen osittainen väljentäminen kaavaluonnosvaiheessa esitetystä.
- Liiketilöiden mahdollistaminen kerrostalojen alimpaan kerrokseen.
- Päiväkodin rakentamismahdollisuus alueelle.
- Korttelialueiden mitoitus niin, että autopaikkoja on mahdollista toteuttaa minimimääräyksiä enemmän.

- Alueelle toivottiin ennen kaikkea puurakentamista.
- Jalankulun ja pyöräilyn sillan tarve Maa-Fantilta mantereelle.

Lisäselvitysten perusteella esiin tulleet tavoitteet:

- Ulkofantientien tuntumassa oleva lepakoiden ruokailu- ja saalistusalue sekä siirtymäreitti tulee turvata.
- Täyttömaa-alueiden mahdollisesti happoa tuottavien maamassojen esiintyvyys tulee selvittää rakennussuunnittelun yhteydessä.

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 internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan 8.1.2018 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa kaavoituksen edetessä. Päivitysversio OASista julkaistaan kaavan ehdotusvaiheen aineiston yhteydessä.

4.5.2. Alustavat suunnitelmavaihtoehdot

Perusselvitysten reunaehtojen selvittyä laadittiin kolme alustavaa vaihtoehtoa varsinaisen asemakaavaluonnoksen taustaksi. Vaihtoehdot erosivat toisistaan katujärjestelyiden sekä alueen asukasmitoituksen osalta. Asukasmäärätavoitteet eri vaihtoehdoille olivat 1800, 1200 ja 700 asukasta. Vaihtoehdoverailu on koottu omaksi raportikseen (*Kaupunginlahdenrannan asemakaava, vaihtoehdot Ve1, Ve2 ja Ve3, vertailuraportti, 4.6.2019*). Asemakaavaluonnoksen suunnittelun pohjaksi valittiin vaihtoehto Ve1, jota kehitettiin edelleen mm. talotyyppijakauman ja kaupunkirakenteen osalta.

4.5.3. Kaavan valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta tiedotettiin Raahelaisessa ja Raahen kaupungin internetsivuilla sekä teknisen keskuksen ilmoitustaululla. Kaavaa koskeva valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetettiin nähtäville 4.11.-3.12.2019 väliseksi ajaksi. Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisvaiheessa järjestettiin osallistamistilaisuus 16.11.2019.

Valmisteluvaiheen nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta annettiin 12 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut kirjalliset vastineet on koottu erilliseksi liitteeksi (*Kooste luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin laaditut vastineet, 29.9.2020*).

Luonnosvaiheessa annetun palautteen sekä työn tavoitteiden tarkentumisen perusteella kaavaluonnosta on muokattu kaavaehdotukseksi mm. seuraavin muutoksin:

- Rakentamisen määrää on vähennetty muutamissa kortteleissa ja osin korttelialueita on pienennetty.
- Alueelle on lisätty Y-korttelialue esimerkiksi päiväkodin rakentamista varten.
- Kaupunginlahdenkadun varren AK-kortteleiden alimpaan kerrokseen saa toteuttaa liiketiloja.
- Kaava-alue on laajennettu niin, että Ulkofantintie kuuluu kokonaisuudessaan kaava-alueeseen.
- Ulkofantintien tuntumaan on määrätty puustoa säästäviä merkintöjä ja lisätty lepakopönttöjen sijoittamisvelvoite.
- Lisätty mahdollisia happamia sulfaattimaita koskeva määräys.
- Alueen rakentamista ohjaavia asemakaavamääräyksiä on täsmennetty ja tarkennettu.

4.5.4. Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus päätti 5.10.2020 § 266 kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asettamisesta. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta tiedotettiin Raahelaisessa ja Raahen kaupungin internetsivuilla sekä teknisen keskuksen ilmoitustaululla. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 12.10. - 27.11.2020 väliseksi ajaksi. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana järjestettiin osallistamistilaisuus 14.11.2020.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolonaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää ehdotuksesta kirjallinen muistutus. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana ehdotuksesta annettiin 10 lausuntoa ja 8 muistutusta. Lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut kirjalliset vastineet on koottu erilliseksi liitteeksi (*Kooste ehdotusvaiheen lausunnoista ja tiivistelmä muistutuksista sekä niihin laaditut vastineet, 14.12.2020*). Vastine muistutukseen toimitetaan niille muistutuksensa antaneille, jotka ovat sitä muistutuksessaan pyytäneet ja ovat toimittaneet osoitteensa.

Ehdotusvaiheessa annetun palautteen sekä työn muun harkinnan perusteella kaavaehdotusta on muokattu hyväksymiskäsittelyyn seuraavin teknisin tarkistuksin sekä muutoksin:

- Osa Fantinlaiturin alueesta on muutettu katuaukio / tori -alueeksi.
- Katutila -tekstimääräystä on täydennetty seuraavalla lisäyksellä: "Fantinlaiturin alueelle saa sijoittaa vähäistä toritoimintaa kuten siirrettäviä kioskeja ja niihin liittyviä terassialueita. Toritoimintaa palvelevien rakennusten ja rakennelmien tulee olla ulkonäöltään korkeatasoisia. Torityyppisen toiminnan tulee sijaita vähintään 10 metrin etäisyydellä asuinrakennusten asuinhuoneiden ikkunoista".
- Fantinlaituriin rajoittuvien asuinrasteralojen rakennusalueelle on lisätty m-1 -merkintä, joka sallii maantasokerrokseen pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa.
- Autopsäköinti -tekstimääräystä on tarkennettu niin, että käy selville kyseessä olevan vähimmäisvaade.
- Dreijarivarvinpuiston nimi on korjattu tarkoitetun mukaisesti Kreijarivarvinpuistoksi.
- Muita teknisiä tarkistuksia kaavamerkintöihin ja määräyksiin.

Havainnekuva työssä laaditusta virtuaalimallista.

Etuallalla on Fantinkanava laituri-alueineen ja siihen rajoittuva uusi rakentaminen.



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, joista yhteen sijoittuu myös yleisten rakennusten korttelialue. Lisäksi kaavalla muodostuvat Kaupunginlahdenkadun, Ilolinnantien, Ulkofantintien ja Maafantinkadun sekä kolmen pihakadun katualueet, niihin liittyvät virkistys- ja puistoalueet, Fantinlaiturin jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue, torialue sekä Fantinkanavan vesialue. Asumisen kerrosalaa kaavassa on noin 43 650 k-m² ja asukasmäärän arvioidaan asettuvan noin 880 - 920 asukkaan välille, todennäköisesti hieman yli 900 asukkaaseen.

Havainnepiirros Kaupunginlahdenrannan kaavasta sekä Pikkulahden virkistysalueen yleissuunnitelmasta.



5.1.1.Mitoitus

Kaava-alueen laajuus on 200 423 m², joka jakautuu eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

	kok. pinta-ala	%
A (asuminen)	83 882 m ²	41,9 %
Y (päiväkoti)	3 025 m ²	1,5 %
VL (puistot)	53 321 m ²	26,6 %
W (vesialueet)	5 014 m ²	2,5 %
katualueet ja tori	55 180 m ²	27,5 %

5.1.2.Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Raahen kaupunki on asettanut Kaupunginlahdenrannan asuinalueen suunnittelulle korkeat laadulliset ja toiminnalliset tavoitteet. Raahen kaupunki haluaa luoda Kaupunginlahdenrannan suunnittelualueelle kaupunkikuvallisesti viihtyisän ja elävän asuinalueen, jonka vetovoima syntyy monipuolisesta tonttitarjonnasta, luonnonläheisestä ympäristöstä sekä meren ja kaupungin läheisyydestä. Suunnittelun keskeisimpiä tavoitteita on ollut yhdistää alue saumattomasti viereiseen Pikkulahden virkistysalueeseen sekä ottaa huomioon läheisten valtakunnallisten kulttuuriympäristöjen arvot (Raahen Seminaari, Vanhan Raahen puutalokorttelit).

Alla listaus ympäristön laatua koskevien tavoitteiden huomioisesta laaditussa kaavassa:

- Kaupunginlahdenrantaan tulevan asuinrakentamisen sijoittelu ja rakennusten korkeusmäärittely on tehty hyvään ja mielenkiintoiseen kaupunkikuvaan tähdäten. Asumisen viihtyisyyteen on tähdätty mahdollistamalla mahdollisimman useasta asunnosta vehreät puistonäkymät tai vesistönäkymät.
- Rakennusten korkeuksien määrittelyssä on otettu huomioon Rantakadulta suunnittelualueelle avautuva näkymä sekä rakentamisen suhde Raahen Seminaarin kokonaisuuteen.
- Alueen tarkempaa rakentamista ja lähiympäristön arvot huomioivaa toteuttamista ohjataan yksityiskohtaisilla kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä, joilla on pyritty harmonisen kokonaisuuden syntymiseen.
- Suhteellisen tiiviiksi rakentuvalta uudisalueelta on saumattomat viher- ja puistopolkuyhteydet sekä Pikkulahden virkistysalueelle että myös Pitkäkarin sekä Seminaarin alueen suuntaan. Uudisalueella säilyy kattavasti myös olevaa luonnonympäristöä mm. Pitkäkarin muinaisjäännösalueen ympärillä.
- Asuinympäristön yhteisöllisyyden kehittämisen kaavallisena välineenä on yhteistilojen rakennusoikeuden eriyttäminen muusta rakennusoikeudesta tonteittain. Yhteisöllisyys lisää alueen elävyyttä.
- Myymälä- ja liiketilojen salliminen Kaupunginlahdenrannankadun AK-kortteleiden maantasokerroksissa luo mahdollisuuden alueen monipuoliseen toiminnalliseen rakenteeseen ja sitä kautta elävyyteen. Alueen elävyyttä on mahdollista kehittää myös Fantinlaiturin oleskelualueen sekä tapahtuma- ja oleskelusillan kautta.



Kaupunginlahdenrannan asemakaavan viivat ilmakuvan päällä.

5.1.3. Aluevaraukset

Asumisen alueet

Runsaat puolet kaava-alueen asuinkortteleista on osoitettu I1/2 - II -kerroksisten taloyhtiömuotoisten asuinrakennusten rakentamiseen pääosin merkinnällä AP-6. Alueella on myös yksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakennuspaikka (AR) kerroskorkeudella II2/3 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 III1/2 - IV1/2 välillä.

Korttelialueet on sijoitettu kaava-alueelle syntyvää viherverkostoa ja kaupunkirakennetta ajatellen kohtiin, joissa perusselvitysten ja lähtöaineiston reunaehdot vähiten haittaavat rakentamista. Vesistö- ja puistonäkymien avautuminen mahdollisimman useasta asunnosta on myös ohjannut rakennusten sijoittelua.

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 sekä mahdollisten yhteisötilojen suunnittelu ja toteuttaminen on kokonaisuuden kannalta järkevämpää laajemman tontinkäyttösuunnitelman perusteella.

Asuinrakentamiseen käytettävän kerrosalan lisäksi kaavassa on osoitettu rakennuspaikkakohtaisesti rakennusoikeutta myös autopaikkoja ja taloustiloja varten sekä asukkaiden käyttöön tulevien yhteisötilojen rakentamista varten. Yhteisötilojen rakentamisen mahdollistamisella pyritään edistämään asuinympäristön yhteisöllistä toimintaa ja elävää asumiskulttuuria.

Näkymä korttelin 3040 kerrostalon ylimmän kerroksen parvekkeelta etelään Pikkulahdelle.



KORTTELI	käyttö-tarkoitus	muu rak.oik k-m2	asumisen rak. oik k-m2	at ja y rak.oik k-m2	korttelin osan ala m2	e (ilman at)	asukkaita kpl
----------	------------------	---------------------	---------------------------	-------------------------	--------------------------	-----------------	------------------

3036	AK		4400	370	5764	0,76	94
3037	AP-6		2200	400	6280	0,35	44
3038	AP-6		1800	370	5801	0,31	36
3039	AK		4800	600	6262	0,77	102
3039	Y	1150			3025	0,38	
3040	AK		1950	230	2624	0,74	41
	AP-6		1550	370	4683	0,33	31
3041	AP-6		1200	330	3754	0,32	24
3042	AP-6		1600	350	4513	0,35	32
3043	AK		5200	450	5547	0,94	111
3044	AK		2100	230	2363	0,89	45
	AP-6		1600	230	3927	0,41	32
3045	AK		2850	330	3088	0,92	61
3046	AK		2600	230	2814	0,92	55
	AR		1500	200	3370	0,45	30
3047	AP-6		2250	270	8830	0,25	45
3048	AK		2900	400	4543	0,64	62
	AP-6		850	150	4163	0,20	17
	AKR		2300	470	5555	0,41	49

yht.

		43650		86906	0,50	909
--	--	-------	--	-------	------	-----

Kaava-alueen rakennusoikeudet kortteleittain.

Palvelut

Kaava-alueelle korttelin 3039 tontille 2 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y). Tontille voidaan rakentaa esimerkiksi päiväkotia maksimissaan noin 100 lapsen tarpeisiin tai jokin muu julkiseen käyttöön tuleva rakennus.

Kaupunginlahdenkatuun rajoittuvien AK -rakennuspaikkojen kadun puoleisilla rakennusaloilla (korttelit 3036 ja 3039) sekä Fantinlaituriin rajoittuvilla AK -rakennusaloilla (korttelit 3043, 3045 ja 3056) on m-1 merkintä, joka sallii liike- tai myymälätilojen sijoittamisen maantasokerrokseen. Tarkoituksena on, että Kaupunginlahdenkadun varteen voisi sijoittua esim. lähikauppa tai muita aluerakennetta ja kaupunkielämää monipuolistavia, mutta asumista häiritsemättömiä yksityisiä palveluja. Fantinlaituriin rajoittuvien kerrostalojen osalta m-1 määräys voi edesauttaa laiturialueen elävyyttä ja oleskeluluonnetta tukevien palvelujen, kuten esim. kahvilatoiminnan kehittymistä.

Myös Fantinlaiturin laiturialueella on sallittu vähäinen toritoiminta. Lisäksi osa Fantinlaiturin alueesta on osoitettu varsinaiseksi katuaukioksi / toriksi.

Virkistysalueet (VL, VP)

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

Kaupunginlahdenrannan asemakaavan-viheralueet on sijoitettu niin, että ne muodostavat Pikkulahden asemakaavan kanssa toimivan kokonaisuuden viheryhteyksien jatkuessa saumattomasti kaava-alueelta toiselle.

Liikenne

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

Uutena kokoojatyyppisenä katuna kaavaan on osoitettu Kaupunginlahdenkadusta etelään suuntaava uusi katu (Maafantinkatu), 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 (liläisenpolku).

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 Ilolinnantien kautta Seminaarin alueen pohjoispuolelle.

Kaupunginlahdenkadun, Ilolinnantien sekä kanavalle johtavan uuden kadun (Maafantinkatu) 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 (liläisenpolku).

Kanavan ympäristö on osoitettu laajasti jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna; kanavan varten on tavoitteena luoda viihtyisiä ja korkeatasoinen oleskeluun kutsuva laituriympäristö. Osa laiturialueesta on osoitettu katuaukio / tori -alueena. Laiturialueen länsikulmaan Fantinpolun jatkeeksi Ulko-Fanttiin on osoitettu ts -merkinnällä "ohjeellinen tapahtuma- ja oleskelusilta". Tavoitteena on mahdollistaa ko. alueelle tavallista leveämpi siltarakenne jalankulun, pyöräilyn sekä yleisen oleskelun tarpeisiin, mutta myös niin, että silta voisi toimia erilaisten tapahtumien järjestämisen alueena (vrt. Oulun Kuusisaaren Kissankoskenrannansilta, josta alla kuva).



*Ideakuva tapahtuma- ja oleskelusiltaa varten.
Lähde:
Ramboll Finland Oy,
Oulun Kuusisaaren
Kissankoskenrannansillan
rakennussuunnittelu, 2018.*

Pysäköinti

Kaava-alueelle Kaupunginlahdenkadun varteen sekä kiertoliittymästä etelään suuntaavan uuden kadun (Maafantinkatu) 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).

Kaavamääräyksissä on vähimmäisvaade rakennuspaikoille toteutettavan pysäköinnin määrästä. Käytännössä rakennuspaikoilla on toteutettavissa vähimmäisvaadetta runsaammin autopaikkoja, kuten kaavan havainnepiirros osoittaa.

Tekninen huolto

Kaava-alueen luoteiskulmaan Ilolinnantien eteläpuoleiselle viheralueelle on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja (emt). Kaava-alueelle on osoitettu Raahen Energia Oy:n ohjeistamana kolmen uuden muuntamon rakennuspaikat yhden olemassa olevan lisäksi en-1 -merkinnällä. Vesihuollon tarpeisiin on kaavassa osoitettu kaksi jäteveden pumppaamon paikkaa et-1 merkinnällä.

Happamat sulfaattimaat

Ulkofantintien ja kanavan välistä vanhaa läjitysalueutta koskee kaavakartalle piirretty h-sulf -rajaus. Kaavamääräyksen mukaisesti ko. alueella happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja ominaisuudet on tutkittava asianmukaisesti kullakin rakennuspaikalla alueelle rakentamista suunniteltaessa.

Kuva kaavatyössä laaditusta virtuaalimallista. Näkymä lintuperspektiivivistä kiertoliittymästä Seminaarin suuntaan.



Kaavakartan asemakaavamääräykset

Kaavassa on annettu tekstimuodossa asemakaavamääräyksiä tulvavaaran huomioon ottamisesta, Kaupunginlahdenkadun melualueesta, tontin käyttösuunnitelmasta ja pysäköinnistä. Lisäksi suhteellisen tarkkoja asemakaavamääräyksiä on annettu rakennuksia, piha-alueita ja katutilaa koskien, sillä alueelle tavoitellaan riittävän yhtenäistä ja lähialueen arvot (Raahen Seminaarin RKY alue, Vanhan Raahen ruutukaavan RKY alue, Ulko-Fantin maakunnallinen alue) huomioivaa luonnetta ja rakentamisen tapaa, sillä erillisiä rakennustapaohjeita ei laadittane.

Katu- ja kaupunkikuvan kokonaisvaltaisen eheyden ja miellyttävyyden vuoksi annettuja määräyksiä:

- Alueella ei sallita avonaisia luhtikäyviä katualueiden puolella.
-parvekkeet on toteutettava lasitettuina ja sisäänvedettyinä tai julkisivunomaisina parvekekenttinä, jossa parvekerakenne saa ulottua enintään 0,5 m julkisivupinnan ulkopuolelle. Parvekelasien tulee olla kirkkaita.
- AK-korttelialueilla asuinrakennusten katot toteutetaan loivina pulpettikattoina. ...Muutoin AP-6, AR ja AKR korttelialueilla voi olla harjakatto tai pulpettikatto.
- Asuintalojen julkisivuverhouksen tulee olla pääosin peittomaalattu puuverhous. AK-rakennuspaikoilla asuinrakennukset voidaan toteuttaa myös tiiliverhoilulla siten että sauman väri ei merkittävästi eroa julkisivutiilien väristä.
- Puujulkisivujen osalta julkisivumaalien tulee olla peittäviä. Sävyjen tulee olla luonnonläheisiä ja talomaalivalmistajien julkisivuvärien perinnevärikarttojen mukaisia sävyjä.
- Julkisivuvärit on määrätty kortteleittain /rakennuspaikoittain.
 - » Julkisivuväriytyksen perustana on perinteiset, selkeät julkisivuvärit, joita on käytetty mm. Seminaarin ja Vanhan puu-Raahen alueella.
- Lattiapintamääräykset.
- Kaupunki laatii katualueista ja pihakaduista erillisen suunnitelman. Pihakaduille tulee laatia katusuunnitelma sekä toteutusohje ensimmäisen siihen tuketuvan korttelin suunnittelun yhteydessä.
- Kaupunginlahdenkadun ja Maafantinkadun varrelle on istutettava katupuustoa asemakaavan periaatteita tulkiten.
 - » Tarkoituksena on, että katualueelle istutetaan puita ja puurivejä tarkemman suunnittelun perusteella kohtaan, jossa puista ei ole haittaa mahdollisille johtovaroille.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu Fantinlaiturin katualue tulee toteuttaa korkeatasoisena ja viihtyisänä yleiseen oleskeluun kutsuvana ja merellisyyttä korostavana alueena; alueella tulee olla kalusteita tai rakenteita istuskeluun sekä istutuksia.
- Fantinlaiturin alueelle saa sijoittaa vähäistä toritoimintaa kuten siirrettäviä kioskeja ja niihin liittyviä terassialueita. Toritoimintaa palvelevien rakennusten ja rakennelmien tulee olla ulkonäöltään korkeatasoisia.

Lähiympäristön kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi annettuja määräyksiä:

- Korttelit 3036 ja 3038 on suunniteltava ja toteutettava erityisen hienovaraisesti siten, että uudisrakentaminen sulautuu läheisen Seminaarialueen valtakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön.
- Maafantinkadun varren rakennukset (korttelit 3043 ja 3045 sekä korttelin 3048 tontit 1-2 ja korttelin 3044 tontti 1) on toteutettava erityisen hienovaraisesti siten, että aluejulkisivusta Raahen Vanhan kaupungin suuntaan muodostuu yhtenäinen ja harmoninen kokonaisuus.
- Korttelin 3038 asuinrakennusten kattojen tulee olla harjakattoja.
- Korttelissa 3038 julkisivulaudoituksen tulee olla vaakasuuntainen.

Maantason ihmisläheisen mittakaavan ja asumisviihtyisyyden vuoksi annettuja määräyksiä:

- Varastotilat ja autokatokset tulee jakaa ja ryhmitellä mittakaavaltaan pihapiiriin sopiviksi kokonaisuuksiksi; yksitoikkaisia rakennusmassoja tulee välttää.
- 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 myös säilyttää kookkaita puita tai istuttaa kookkaiksi kasvavia puita.
- Pihan vihersuunnittelussa on käytettävä alan asiantuntijaa.
 - » Alueella on sijaintinsa puolesta haastetta vihersuunnittelun alalla; rannikon tuulisessa ympäristössä menestyvät vain tietyt lajit, joiden onnistunut valinta edellyttää kokenutta ja alueen olosuhteet tuntevaa vihersuunnittelijaa.
- Tontin rajalle mahdollisesti rakennettavan tukimuurin tulee olla tyypiltään yhtenäinen koko korttelissa.
- Pihasuunnittelussa tulee tonttiliittymien osalta varmistaa riittävät näkemät kadulle ja kevyen liikenteen väylille.
- ...Fantinlaiturin torityyppiseen toimintaan liittyen: Torityyppisen toiminnan tulee sijaita vähintään 10 metrin etäisyydellä asuinrakennusten asuinhuoneiden ikkunoista.

Asumisviihtyisyyttä tukevia ja kerrostaloasumisen vetovoimaisuutta lisääviä määräyksiä:

- Kylmiä lasitettuja terasseja ja parvekkeita, joiden lasitukset ovat sivuun siirrettäviä, saa rakentaa 10 m² verran sallitun kerrosalan lisäksi asuntoa kohden, mikäli ne mahtuvat rakennusaluealle.
- AK -korttelialueilla vähintään kolmasosa autokatosten ja -tallien vesikatoista tulee toteuttaa viherkattoina.
 - » Kerrostalojen II-kerroksesta ja sitä ylempänä sijaitsevista asunnoista aukeaa pysäköintialueiden suuntaan ilman viherkattoja turhan yksitoikkaisia ja synkkiä kattonäkymiä. Autokatosten ja -tallien viherkattoratkaisut takaavat siis suhteellisten tiivistä rakennettavien kerrostalokortteleiden pihapiirien sekä asunnoista avautuvien näkymien vehreyttä.
- Piha-alueilla saa rakennusoikeuden puitteissa rakentaa varastoja ulkoiluvälineiden ja kiinteistöhoitoon tarpeisiin.

Teknisiä määräyksiä mm. ekologisen kestävyysvuoksi:

- Rakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon aurinkoenergian passiivinen ja aktiivinen hyödyntäminen.
- AK -korttelialueilla vähintään kolmasosa autokatosten ja -tallien vesikatoista tulee toteuttaa viherkattoina.
- Katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleja ja -keräjiä mikäli ne ja niihin liittyvät tekniset varusteet ja laitteet voidaan sijoittaa hallitusti osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.
 - » Ko. määräyksen vuoksi kaikki katot viherkattoja lukuun ottamatta on määrätty tumman harmaiksi tai mustiksi, jotta tummat aurinkopaneelit eivät liikaa erotu kattomaailmasta.
- Pihakatualueen pinta-alasta 40 % on oltava vettä imeyttävää alaa.

Kaavan vaikutukset

5.1.4. Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Seuraavassa taulukossa (jakautuu kahdelle sivulle) arvioidaan Kaupunginlahdenrannan asemakaavan toteuttamisen vaikutukset suhteessa aluetta koskeviin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

KAAVAN SUHDE KO. ALUETTA KOSKEVIIN VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN	
TAVOITTEET:	SUHDE KAAVAAN:
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.	Asemakaavan toteuttamisella tuetaan Raahen kaupungin ja etenkin kaupunkikeskustan kehittymistä ja vetovoimaa. Kaupunginlahdenrannan alue hyödyntää Raahen keskustan vahvuuksia. Kaavan korttelialuevaraukset tukevat monipuolista tontitarjontaa ja väestökehityksen edellyttämää suuntaa ohjata asumista palvelujen äärelle.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.	Kaavalla tuetaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alueen sijainti ai- van kaupunkikeskustan tuntumassa luo hyvät edellykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle. Osa asemakaavamääräyksistä tukee vähähiilistä yhdyskuntakehitystä detaljitasolla (mm. määräykset viherkatoista, puujulkisivumääräykset, aurinkoenergian mahdollistaminen jne.)
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.	Asemakaavan jalankulun ja pyöräilyn yhteydet liittävät alueen kiinteästi ympäröivän lähialueen jalankulun ja pyöräilyn verkostoon.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.	Kaupunginlahdenrannan uusi asumisen alue on hyvin kävelyn ja pyöräilyn kannalta saavutettavissa Raahen keskustan suunnalta. Saavutettavuus paranee merkittävästi, mikäli Pikkulahden asemakaavassa osoitettu jalankulun ja pyöräilyn silta (Fantinsilta) Maa-Fantista mantereelle toteutuu.
2. Tehokas liikennejärjestelmä	
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.	Kaupunginlahdenrannan asemakaavan liikenneverkko perustuu ensisijaisesti olemassa oleviin liikenneyhteyksiin.

KAAVAN SUHDE KO. ALUETTA KOSKEVIIN VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN	
TAVOITTEET:	SUHDE KAAVAAN:
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Kaavassa on määrätty alin sallittava rakentamiskorkeus, eikä alueelle saa rakentaa kellareita. AK-korttelialueiden viherkattomääräys autokatosten osalta tuonee hieman apua rankkasadetilanteisiin ja istutettavan puuston määräkset myrskytuulien vaikutusten ehkäisemiseen.
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.	Kaupunginlahdenkadun varren kortteleissa 3039, 3037 ja 3036 on kaavamerkintä ääneneristävytydestä liikennemeluun vastaan. Lisäksi asemakaavamääräysten tekstiosiossa on määrätty, että ko. kohdissa tulee yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijoittaa melualueen ulkopuolelle.
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt on pyritty huomioimaan niin, ettei uudisrakentaminen vähennä valtakunnallisten kohteiden suojeluarvoja.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	Kaava-alueelle sijoittuva lepakoiden ruokailu- ja saalistusalue on huomioitu keskeisiltä osiltaan ympäristön säilyttävällä kaavamerkinnällä. Määräyksessä veloitetaan myös sijoittamaan alueelle lepakkopönttöjä. Lisäksi ekologisena yhteytenä (lepakoiden siirtymäreitti) toimiva Ulkofantintien varren puusto on pyritty turvaamaan puustoa säilyttävällä kaavamerkinnällä sekä rajaamalla rakennusalueet riittävän etäälle.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Kaavan viheryhteysverkosto on suunniteltu yhdistämään Raahen keskeisen virkistysalueen (Pikkulahden ympäristö) luontevasti osaksi uudisaluetta sekä sen taakse jäävää asemakaavoittamatonta aluetta.
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto	
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.	Kaavan asemakaavamääräyksissä sallitaan aurinkopaneelien ja – keräimien sijoittaminen katoille, mikäli ne sopeutuvat arkkitehtuuriin.



*Raahen Seminaari.
Kuvaaja Anu Syrjäpalo 2014.*

5.1.5. 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 virkistyskäyttöpotentiaailtaan merkittävää. Asutuksen tiivistäminen suhteessa riittävän laajoihin virkistysalueisiin on katsottu järkeväksi. Näin etenkin, kun keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa Pikkulahden asemakaavan puolelle osoitettu asuinrakentaminen (AP-t) ei toteudu (vrt. Pikkulahden asemakaava). Tiivistäminen tukee asumiskonseptien monipuolistamisen pyrkimystä Raahessa.

Yleiskaavassa on Ulkofantintien tuntumaan osoitettu pystyviivoituksella alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Kaupunginlahdenrannan asemakaavatyön taustaksi laadittujen perusselvitysten sekä työn aikana laadittujen lepakkoselvityksien perusteella alueen arvot kulminoituvat lepakoihin. Yleiskaavan ohjausvaikutus on huomioitu näiden ympäristöarvojen osalta säilyttämällä Ulkofantintien eteläpuolella oleva lepakoiden ruokailu- ja saalistusalueen keskeisin osa viheralueena ja sekä turvaamalla Ulkofantintien varren puuston säilyminen riittävän laajasti.

5.1.6. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

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

Kuva kaavatyön aikana laaditusta virtuaalimallista.

Näkymä Kaupunginlahdenrannan asemakaavan alueelle lintuperspektiivistä Pikkulahden yltä.



5.1.7. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suhde Raahen Seminaarin alueeseen

Seminaarin alue on 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 (68-105 metriä), eikä nyt laadittavan kaava-alueen uudella asuinrakentamisella juurikaan voida katsoa olevan oleellista merkitystä Seminaarin valtakunnallisten arvojen säilymiselle. Uusi rakentaminen ei rinnastu Seminaarin vanhan rakennuskannan kanssa, vaan molemmista muodostuu oma kokonaisuutensa.

Toisaalta Iloinnantien varteen osoitettu uusi asuinrakentaminen jäntevöittää ja selkeyttää Iloinnantien katukuvaa niin, että myös Seminaarin alueen reunavyöhyke lounaassa eheytyy.

Suhde Kaupunginlahdenkadun alkupään kortteleihin 3006 ja 3005

Pitkäkarinrannan toteutunut asemakaava-alue luo taajamakuvalaisen 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 I1/2 kerroksisia yhtiömuotoisia asuinpienitaloja (AP-6), joiden mittakaava pyrkii huomioimaan huvila-asutuksen pienipiirteisyyden, niin että sallittu uusi rakentaminen säilyttää Ulkofantintien miljööön huvilamaisen luonteen. Kaavamerkintärasteri säilytettävästä puustosta Ulkofantintien katulinjan ja AP-6 tonttien rakennusalueen rajan välillä tukee myös osaltaan alueen huvilamaisen luonteen säilymistä. Luonnosvaiheen osallistamistilaisuudessa huvila-asukkaat toivoivat että esim. katuvalaisinpylväät sijoitetaan tien eteläpuolelle, jotta valaistus ei häiritse huvilasutusta.

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 korkeimmilta osiltaan Rantakadulle, mutta rantapuusto etenkin Kaupunginlahdenrannan puolella pehmentää näkymiä oleellisesti.

5.1.8. 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, etteivät kaivuutyt yms. työaikaiset järjestelyt osu muinaismuiston alueelle. Muinaismuistoalueen halki kaavassa osoitettu puistopolku on olemassa oleva polkuyhteys, jolle ei ole tarvetta tehdä mitään.

Kaavatyön alkuvaiheen osallistamistilaisuudessa sekä kaavatyön 2. viranomaisneuvottelussa tuli esille idea info- tai opastetauluista muinaismuistoalueelle esim. opetustarkoituksiin.

5.1.9. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset kasvillisuuteen, luontotyypeihin suojelualueisiin:

Kaupunginlahdenrannan kaava-alueella ei esiinny luonnonsuojelulaissa tarkoitettuja luontotyyppisiä eikä uhanalaisia kasveja, joten kaavan toteutumisella ei ole vaikutusta niihin. Kaava-alueen toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta läheisiin Raahen saariston luonnonsuojelualueeseen, Raahen saariston Natura-alueeseen eikä kaavan länsipuolelle jäävään rantojen suojeluohjelman alueeseen.

Vaikutukset linnustoon:

Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alueelle ulottuu osa luontoselvityksessä (Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitykset) linnustollisesti arvokkaaksi alueeksi määritettyä tikkalintujen elinympäristöä. Elinympäristö sijoittuu Kaupunginlahdenrannan kaava-alueella Ulkofantintien eteläpuolelle, nykyisen huvila-asutuksen tuntumaan. Laaditussa kaavassa ko. alueelle on osoitettu nykyistä tiiviimpää uudisrakentamista, jolloin tikkalintujen elinympäristö väistyneenä 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.

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

Ulkofantintien tuntumassa kaava-alueella esiintyy pohjanlepakoita, mutta niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja alueella ei havaittu. Satunnainen levähtäminen rakennuksissa on mahdollista, joskin sitä tukevat havainnot ovat vähäisiä.

Ulkofantintien vuokrapalstojen 58 ja 68 tuntumaan sijoittuu lepakoiden ruokailu- ja saalistusalue. Tämä lepakoiden ruokailu- ja saalistusalue on kaavassa osoitettu suhteellisen laajasti viheralueeksi (VL), jota koskee lisämerkintä /s-p seuraavasti:

/s-p Alue, jolla ympäristö säilytetään puuston ja puistomaisuuden osalta mahdollisena lepakoiden ruokailualueena.

Alueelle tulee sijoittaa lepakopönttöjä vähintään 3 kappaletta.



Esimerkkikuva lepakopöntöstä.

© Hyötykasviyhdistys.

/s-p alueella olevia rakennuksia ei vaadita säilytettäväksi, sillä osa niistä on erittäin huonokuntoisia ja sitä kautta vaarallisia. Ne rakennuksista, jotka ovat vielä suhteellisen hyvässä kunnossa tulevat todennäköisesti rapistumaan nykyisen huvilakäytön ja vuokrasuhteiden loputtua, eikä Raahen kaupunki aio pitää rakennuksia kunnossa. Kesän 2020 lepakkoselvityksessä pohdittiin mahdollisuutta jättää yksi alueen hyväkuntoisimmista rakennuksista viheralueelle "lepakkotaloksi", mutta idea ei käytännössä toimi turvallisuuden vuoksi alueen ollessa yleistä, kaikille avointa virkistysaluetta. Tätä kompensoimaan kaavassa on määräys sijoittaa alueelle lepakkopönttöjä. Lepakkopöntöt on hyvä sijoittaa eri puolille kyseistä lepakoiden ruokailu- ja saalistusaluetta.

Lisäksi Ulkofantintien katualue on lepakoiden todennäköinen siirtymäreitti ruokailu- ja saalistusalueelta lisääntymis- ja levähdysalueille. Lepakoiden elinolosuhteiden säilyttämiseksi kaavassa on /s-p merkinnän lisäksi osoitettu säilytettävää puustoa Ulkofantintien katulinjan ja sen eteläpuoleisten uudisrakennusten väliin.

Alueen vanhoja huviloita / mökkejä purettaessa on muistettava, että lepakot ovat rauhoitettuja myös luonnonsuojelulain 38 § nojalla, eikä purkuajkaan rakennuksissa saa olla yhtään lepakkoyksilöä. Tämä on huomioitava rakennusvalvonnassa purkuluvan yhteydessä. Samoin VL /s-p viheraluetta hoidettaessa ja mahdollisia tarkempia puistosuunnitelmia laadittaessa tulee toimenpiteillä tähdätä alueen puoliavoimen puistomaisen luonteen säilyttämiseen ja estää alueen umpeenkasvu.

Kaikkineen voitaneen todeta, että kaavan toteuttamisella voi olla jonkin verran vaikutuksia alueella havaittuihin lepakoihin, mutta esitetyillä toimenpiteillä vaikutukset jäävät vähäisiksi. Kaavan toteuttamisella ei ole muita vaikutuksia EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin.

Vaikutukset maaperään:

Kaavan sallimilla rakentamisalueilla maata on tarpeen muokata mm. korkotasojen muutostarpeiden ja rakennusten perustusten rakentamisen vuoksi. Myös alueen teknisen huollon linjojen rakentaminen edellyttää maaperän kaivuutöitä.

Osalla kaava-aluetta on potentiaalisia happoa tuottavia maamassoja, jonka vuoksi happamien sulfaattimaiden esiintyvyyttä tulee kartoittaa jatkossa tarkemmin yksityiskohtaisempaa rakentamisen suunnittelua tehtäessä. Kaavaan on rajattu h-sulf -merkinnällä osoitettu alue, jota koskee rakennussuunnittelussa seuraavat määräykset happoa tuottavien maakerrosten aiheuttamien haittojen ehkäisemiseksi:

- Rakentamista ei uloteta liian syväälle, kellareita ei rakenneta.
- Rakentamisen ulottuessa happoa tuottaviin maakerroksiin, käytetään haponkestävää terästä tai muovirakenteita.
- Kaivannot pyritään täyttämään välittömästi.
- Tarvittaessa kaivuumassat stabiloidaan kalkkipohjaisella käsittelyllä.
- Rakennusalueelta lähtevä pintavalunta ohjataan neutralointikaivon kautta eteenpäin.

Alueen täyttömaille tehdyn tutkimuksen perusteella alueella ei esiinny maaperän pilaantuneisuutta. Täyttömaissa täyttömaan laatu voi kuitenkin vaihdella merkittävästi, jolloin on mahdollista, että tutkimuspisteiden välissä on paikallisesti maa-aineista, jossa voi esiintyä maaperän pilaantuneisuutta. Tämän vuoksi kaavan h-sulf -määräykseen on kirjattu vaatimus rakennuspaikan aistinvaraiseen arvioimiseen rakennustöiden yhteydessä: Mikäli alueella epäillään pilaantumista tai maaperässä todetaan jätettä, tulee maaperän haitta-aineiden pitoisuudet selvittää asianmukaisesti.

Yllä mainittuja määräyksiä noudatettaessa kaava-alueen toteuttamisesta ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia maaperään.

5.1.10. 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 lahdelta.

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 metsäselänteen alueelle (kortteli 3041 ja korttelin 3042 pohjoisosa), jolloin tämä "maisemallinen selkäranka" ohenee selvästi. Selänteen 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 nykyisessä avoimessa maastossa ympäristönsä 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 alimmilta osiltaan laajemmilta vesistönäkymiltä. Pikkulahden virkistysalueen yleissuunnitelmaa ja näkymäsektoreita on muokattu, että mahdollisimman useasta asunnosta avautuu vesistönäkymiä, sillä ne lisännevät uudisrakennusten ja alueen kiinnostusta potentiaalisten uusien asukkaiden taholta.

Kaava-alueen sisäinen taajamakuva

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

Kerrostalojen pihapiirien autokatosten ja -tallien viherkatot (min. kolmasosa) vehreyttävät pihamiljöötä sekä asunnoista avautuvia näkymiä.

5.1.11. 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 rakentamisen 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.

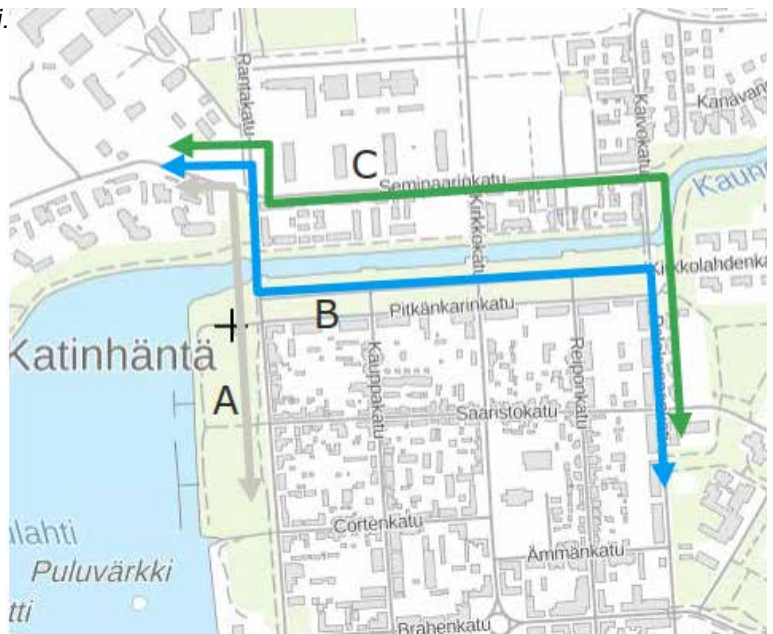
Autoliikenteen ohjaaminen pois Rantakadulta on kuitenkin hyvin haasteellista, sillä hidastetöyssyistä saattaa syntyä tärinää ja melua ja liikennemerkkejä, kiellot yms. auttavat vain vähän. Rantakadun liikennemäärän on arvioitu kasvavan vain noin 1,3 kertaiseksi nykyisestä, mikä on edelleen kohtuullinen 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.

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 (Maafantinkatu) risteyksen kiertoliittymään, on tarvittaessa mahdollista rakentaa myöhemmin. Merikaaren katualuevaraus on esitetty kaavassa ohjeellisella viivalla viheralueella (VL), eikä merkintä siis salli ko. kadun rakentamista nyt laadittavan asemakaavan perusteella.

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.

Vaihtoehtoiset reitit liikenteen vähentämiseksi.



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 (Fantinsilta) Maa-Fantista mantereelle. Siltayhteyden kautta Kaupunginlahdenrannan alue on erittäin hyvin saavutettavissa.

Kaupunginlahdenrannan sijainti lähellä Raahan keskustaa sekä hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet lisäävät todennäköisesti kävelyn ja pyöräilyn osuutta asiointi-, työ- ja virkistysmatkoissa, mikä edistää liikenteen kestävä 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 kestävä liikkuksen periaatteet.

Joukkoliikenne

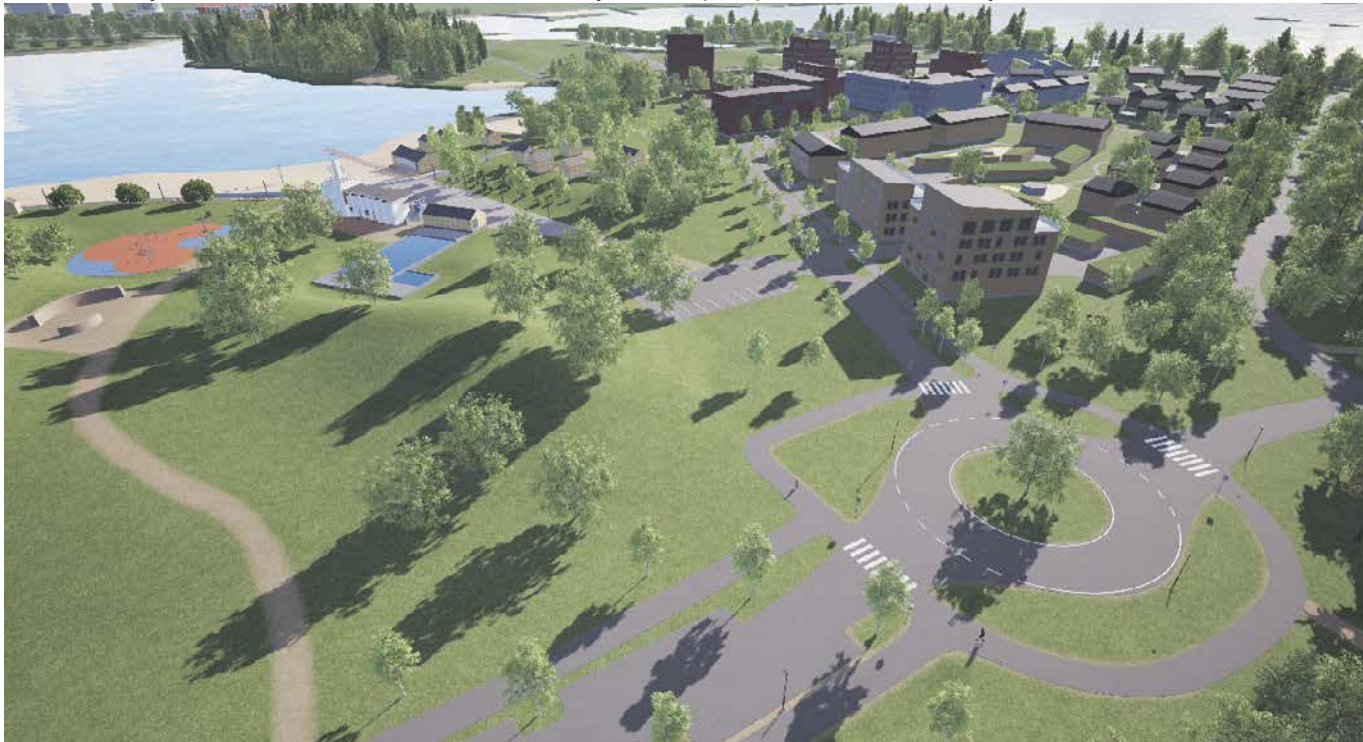
Kaupunginlahdenrannan kaava-alueen toteutuminen ja asukasmäärän lisääntyminen Raahan keskustan tuntumassa edistää myös joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä Raahessa.

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.

Rakennuspaikoilla on tilaa pysäköinnin järjestämiseen kaavan minimivaadetta runsaammin.

Kuva kaavatyössä laaditusta virtuaalimallista. Näkymä lintuperspektiivissä kiertoliittymästä etelään.



5.1.12. Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaava-alueen kaikki rakennuspaikat tullaan liittämään rakentamisen edetessä vaiheittain kunnallisteknisten verkostojen piiriin. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue tulee laajentaa jatkossa vastaamaan suunniteltua kaava-aluetta. Kaavassa on osoitettu varaukset kahdelle jätevedenpumppaamoille sekä sähköverkostoja varten tarvittavat muuntamovaraukset.

Kaava-alue liitetään kauttaaltaan hulevesiviemäröinnin 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 kolmasosan osuudella viherkattorakenteina, jolloin valuntavesien imeytyminen suoraan hulevesiputkeen vähenee. Viherkattorakenteet lisäävät teknisen tehtävänsä ohella myös alueen vihreyttä. Lisäksi pihakatuja koskee asemakaavamääräys toteuttaa alueesta 40 % imeyttävinä pintoina, kuten esimerkiksi nurmikivellä, reikäläatoilla tai nurmella.

5.1.13. Vaikutukset virkistykseen

Tiivistyvistä kaupunkirakenteesta huolimatta Kaupunginlahdenrannan asemakaava luo hyvät mahdollisuudet virkistykseen runsaiden puistopolkujensa sekä viheralueidensa kautta. Virkistyskäyttömahdollisuuksia lisää viheralueiden ja puistopolkujen saumaton yhdistyminen viereisen Pikkulahden asemakaavan virkistyskäyttömahdollisuuksiin ja kulkuyhteyksiin. Kaupunginlahdenrannan puistopolkujen kautta Pikkulahden "keskuspuiisto" on helposti saavutettavissa sekä Kaupunginlahdenrannan uudisalueilta että myös Pitkärin ja Takarannan suunnalta.

Osa puistopoluista on alueella jo olemassa ja suositeltavaa olisi, että ne säilyisivät nykyisellään, kapeina luonnossa kulkevana polkuina. Uusien puistopolkujen osalta niiden toteutuksen tasoa tulee harkita sekä leveyden kuin myös pintamateriaalin osalta suhteessa niiden sijaintiin; mikäli mahdollista, ne tulisi toteuttaa kapeahkoina ja kivituhkapintaisina polkuina.

Kuva kaavatyössä laaditusta virtuaalimallista.

Näkymä Fantinkanavalle Pikkulahden rannan jalankulun ja pyöräilyn sillalta.



5.1.14. Vaikutukset palveluihin, talouteen ja elinkeinoihin

Kaavan mahdollistaa noin 900 uuden asukkaan sijoittumisen Raahen ydinkeskustan tuntumaan, mikä tukee Raahen keskustan kaupallisten palveluiden sekä yritystoiminnan kehittymistä. Kaava mahdollistaa myös liike- ja myymälätilojen sijoittumisen Kaupunginlahdenkadun varrelle tulevien kerrostalojen maantasokerroksiin sekä myös Fantinlaituriin rajoittuvien kerrostalojen maantasokerroksiin. Lisäksi Fantinlaiturilla sekä sen sisään jäävällä varsinaisella torialueella on mahdollisuus kehittää alueelle soveltuvaa toritoimintaa. Toteutuessaan nämä yksityiset palvelut tuovat positiivisen lisän Raahen yritystoimintaan ja talouteen. Alueelle mahdollisesti rakennettava päiväkotitai muu julkinen rakennus laajentaa julkista palveluverkkoa alueelle.

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 ydinvoimahankkeen rakentaminen Pyhäjoelle lisäänee tarvetta saada Kaupunginlahdenrannan asemakaavassa osoitetun kaltaista tonttitarjontaa markkinoille.

5.1.15. Kaavan toteuttamisen aikaiset yritysvaikutukset

Kaava-alueen rakentamisen aikaiset vaikutukset Raahen yritystoimintaan ovat positiivisia. Rakentamisen aikana alueella tarvitaan useiden eri alojen yrittäjien työpanosta ja osaamista varsinaisen rakentamisen ja suunnittelun saralla (mm. infran toteutus, rakennukset, maarakentaminen, kuljetukset, viherrakentaminen) mutta myös välillisten palveluiden muodossa (mm. lounaspalvelut, rakennusalan tarvikkeiden ja työkalujen kauppa, polttoainekauppa, sisustuskauppa sekä asuntokohteiden kiinteistövälitys yms.).

5.1.16. Vaikutukset terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja ihmisten elinoloihin

Kaavan toteutumisen myötä suunnittelualueen ympäristö muuttuu selkeästi nykyisestään; metsäinen ja osin puistomainen virkistyskäyttöön mielletty alue muuttuu tiiviihaköksi 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 ollenkaan 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.

5.1.17. 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.

5.2. Nimistö

Alueella jo olemassa olevia katunimiä ovat Kaupunginlahdenkatu, Ulkofantintie ja Ilolinnantie. Kaavassa on osoitettu neljä uutta katua, joista kolme on osoitettu asemakaavassa pihakatumerkinnällä.

Uusia katunimiä ovat:

- Maafantinkatu
- Semiskanraitti (pihakatu)
- Pikipolttimonraitti (pihakatu)
- Kanavanraitti (pihakatu)

Uusia puiston nimiä ovat:

- Pelistukinkangas
- Kreijarivarvinpuisto
- Perkisenpuisto

Uusia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien nimiä ovat:

- Iiläisenpolku
- Pelistukinpolku
- Fantinlaituri

Kanava-alue on nimetty Fantinkanavaksi. Pääosa alueen uudesta nimistöstä perustuu lähialueen olemassa olevaan paikannimistöön (Maafantinkatu, Iiläisenpolku, Fantinkanava, Fantinlaituri). Pelistukinpolku ja Pelistukinkangas nimettävät uoloin Pitkäkarin etelärannalla sijainneen laivaveistämön laivojen maihin vetämispaikasta, jonka nykyinen sijainti lienee jossain nykyisen vapaa-ajan asutuksen tuntumassa. Myös Kreijarivarvinpuiston nimi pohjaa Pitkäkarin laivaveistämön historiaan.

Semiskanraitti -nimi tulee Seminaarin alueen historiasta: Alueella toiminut opintahjo oli opettajaseminaari ja opiskelijat olivat seminaarilaisia eli semiskoja. Perkisenpuiston nimi pohjaa lähialueella asuneeseen tunnettuun perheeseen.

Kuva kaavatyössä laaditusta virtuaalimallista. Näkymä Fantinkanavalle.



6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaratkaisu monipuolistaa Raahen asumisen 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 keskusteltiin kaavan valmisteluvaiheen yleisötilaisuudessa, ja mielipiteitä tuli "ristiin rastiin". 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. Fantinsillan siltayhteys tulisi toteuttaa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, jotta Kaupunginlahdenrannan alueen kehittäminen saisi luvatuksi koettua todellisuusvastetta.

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 Oy vastaa muuntamoiden toteuttamisesta.

Kaava on saanut lainvoiman 8.4.2021 ja kaava on tullut voimaan 9.4.2021.

7. ALLEKIRJOITUS

Kaavaa laativa konsultti

Oulussa 29.9.2020,
päivitys 14.12.2020 ja 13.4.2021 (kaavan hyväksymis- ja lainvoimaisuuspäivämäärät)
Merja Isteri, arkkitehti SAFA, YKS 285

Suunnittelualueella oleva Fantinkanava Pikkulahden suunnasta.



Liite 1. Asemakaavan seurantalomake.

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	678 Raahe	Täyttämispvm	18.03.2021
Kaavan nimi	Kaupunginlahdenrannan asemakaava		
Hyväksymispvm	22.02.2021	Ehdotuspvm	29.09.2020
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	06.01.2018
Hyväksymispykälä	21	Kunnan kaavatunnus	Ak 215
Generoitu kaavatunnus	678V220221A21		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	20,0422	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	19,0472
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9950

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	20,0422	100,0	44800	0,22	19,0472	43650
A yhteensä	8,3882	41,9	43650	0,52	8,3882	43650
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3025	1,5	1150	0,38	0,3025	
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,3321	26,6			4,9014	
R yhteensä						
L yhteensä	5,5180	27,5			4,9537	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,5014	2,5			0,5014	

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	20,0422	100,0	44800	0,22	19,0472	43650
A yhteensä	8,3882	41,9	43650	0,52	8,3882	43650
AK	3,3005	39,3	26800	0,81	3,3005	26800
AR	0,3370	4,0	1500	0,45	0,3370	1500
AKR	0,5555	6,6	2300	0,41	0,5555	2300
AO-6	4,1952	50,0	13050	0,31	4,1952	13050
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3025	1,5	1150	0,38	0,3025	
Y	0,3025	100,0	1150	0,38	0,3025	
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,3321	26,6			4,9014	
VP	0,0020	0,0			0,0020	
VL	5,3301	100,0			5,3301	
VL/s					-0,4307	
R yhteensä						
L yhteensä	5,5180	27,5			4,9537	
Kadut	4,2550	77,1			3,6907	
Pihakadut	0,5848	10,6			0,5848	
Katuauk./torit	0,0798	1,4				
Kev.liik.kadut	0,5984	10,8			0,6782	
E yhteensä						
S yhteensä						