

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 94	13.12.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 122	29.10.2019
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 83	29.09.2020
KAUPUNGINHALLITUS	§ 266	05.10.2020

Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaava

3727/50.501/2010, 671/10.1002.100203/2020

KELA § 94

Kaupunginlahdenrannan asemakaavan laatiminen sisältyy Raahan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2017 (KH hyv. 9.1.2017 §5).

Suunnittelualue sijoittuu Raahan keskustan läheisyyteen, Raahan kaupungin 30. kaupunginosaan, Pitkänkarin alueelle, Kaupunginlahden (Pikkulahden) länsirannalle. Asemakaava koskee Raahan kaupungin 30. kaupunginosan kiinteistöjä 678-402-1-50 ja 678-402-1-51. Asemakaavan muutos koskee Raahan kaupungin 30. kaupunginosan kiinteistöjä 678-30-9901-0 ja 678-30-9903-0.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 16 ha. Alue on Raahan kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on lisätä Raahan kaupungin monipuolista tonttitarjontaa ja kehittää kaupunkiympäristöön sijoittuva merellinen ja luonnonläheinen kaupunkirakennetta täydentävä asuntoalue ja kaupunkikuvallinen kokonaisuus Kaupunginlahdenrannan (Pikkulahti) ja Pitkänkarin alueelle.

Suunnittelualue tapahtuu kilpailutuksen kautta Raahan kaupungin ohjaamana ja valvomana konsulttityönä.

Suunnittelualueelle on voimassa olevassa Raahan keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa (KV hyv. 11.4.2007) osoitettu kaksi tiiviin pientaloasumisen aluetta Raahan Vanhan kaupungin vaikutuspiirissä. Pientalojen ympäristö on virkistysaluetta V.

Raahan kaupungin ja Rakennus Miilukangas Oy:n kesken on laadittu yhteistoimintasopimus Kaupunginlahdenrannan alueen toteuttamiseksi. Yhteistoimintasopimus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.4.2014 ja yhteistoimintasopimuksen jatkaminen on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.10.2017.

Asemakaavatyön pohjaksi on laadittu Kaupunginlahden kaavarunko, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 31.3.2014 §142. Raahan Kaupunginlahden kaavarunkotyön yhteydessä on Raahan keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa osoitettuja asuntoaluevarauksia supistettu ja virkistysaluetta lisätty kaupunginhallituksen 31.3.2014 §142 tekemän päätöksen mukaisesti.

Kaavoitusmenettelyyn sisältyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 94	13.12.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 122	29.10.2019
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 83	29.09.2020
KAUPUNGINHALLITUS	§ 266	05.10.2020

on valmistunut. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja täydennetään tarpeen mukaan kaavoitusprosessin aikana.

Asia esitellään kokouksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 30.11.2017, liite 1/11

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala

Päätösesitys (kaupunginjohtaja Nurkkala):

kehittämislautakunta

- merkitsee tiedoksi osallistumis -ja arviointisuunnitelman (liite 1/11)
- ilmoittaa asemakaavan laatimisen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta Raahelaisessa, kaupungin internetsivuilla ja teknisen keskuksen ilmoitustaululla
- ilmoittaa asemakaava laatimisen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta postitse suunnittelualueella sijaitsevien ja siihen rajautuvien kiinteistöjen vuokralaisille.

Kehittämislautakunta: Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kehittämislautakunta evästi kiirehtimään kaupunginlahdenrannan asemakaavaa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo esitteli asiaa kokouksessa ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 20.42.

KELA § 122

Akm 215 Kaupunginlahdenrannan asemakaavaluonnos on valmistunut.

Asemakaavan muutosluonnos perustuu voimassa olevaan Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavaan, Kaupunginlahden kaavarunkoon sekä osallisilta saatuun kehityspalautteeseen ja asukaskyselyyn sekä Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksiin.

Suunnittelualue sijoittuu Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa (KV hyv. 11.4.2007) osoitetulle tiiviille pientalovaltaiselle asuntoalueelle, joka on Raahen vanhan kaupungin vaikutuspiirissä ja jossa on säilytettäviä ympäristöarvoja.

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 94	13.12.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 122	29.10.2019
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 83	29.09.2020
KAUPUNGINHALLITUS	§ 266	05.10.2020

Kaupunginlahdenrannan kaavarungon tavoitteiden tarkistaminen on käsitelty kaupunginhallituksessa 18.6.2018 § 233. Päätöksessä on todettu, että Kaupunginlahdenrannan asemakaavoitusta ohjaa kaupunginvaltuuston hyväksymä Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava (KV 11.4.2007 § 20), kehittämislautakunta ja kaupunginhallitus. Kaupunginlahden kaavarunkoa ja siitä saatua viranomaispalautetta voidaan pitää suuntaa-antavana ohjeena niiltä osin, kun se ei ole yleiskaavan kanssa ristiriidassa kaavarungon alueella tehtävälle asemakaavoitukselle (Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaava ja Akm 240: Pikkulahden asemakaava ja asemakaavan muutos).

Raahen kaupungin ja Rakennus Miilukangas Oy:n kesken on laadittu yhteistoimintasopimus Kaupunginlahdenrannan alueen toteuttamiseksi (KV 28.4.2014 § 50 ja 30.10.2017 § 122).

Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaava laaditaan asuinaluepainotteisesti. Tavoitteena on lisätä Raahen kaupungin monipuolista tonttitarjontaa. Kaupunginlahdenrannan asemakaavalla luodaan mahdollisuudet keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitsevan merellisen ja luonnonläheisen asuinalueen rakentamiselle. Alueen suunnittelussa on tavoitteena kaupunkikuvallinen kokonaisuus siten, että suunnittelualue muodostaa ehjän kokonaisuuden viereisen vireillä olevan Pikkulahden asemakaava-alueen sekä Pikkulahden virkistys-, liikunta- ja puistosuunnitelman kanssa.

Suunnittelualue sijoittuu Pitkänkarin kaupunginosaan Raahen Vanhan kaupungin luoteis- ja länsipuolelle. Pääosa suunnittelualueesta on rakentamatonta metsää ja puoliavointa puistomaisesti hoidettua rantavyöhykettä.

Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alue tukeutuu Raahen keskustan palveluihin. Etäisyyttä kaava-alueelta keskustaan on noin 1,5 kilometriä.

Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa. Alueella on muutama vuokrapalsta, joilla on 7 lomarakennuspihapiiriä Raahen kaupungilta vuokratuilla tonteilla, joista Raahen kaupunki on lunastanut omistukseensa neljä pihapiiriä. Suunnittelualue rajautuu koillisessa ja etelässä Pikkulahden virkistysalueeseen sekä idässä Pitkänkarin loma-asutusalueisiin. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee venesatama. Idässä suunnittelualue rajautuu Pitkänkarinrannan uuteen kerrostaloasutukseen sekä valtakunnallisesti arvokkaaseen Seminaarin alueeseen.

Suunnittelualueelle sijoittuu yksi muinaisjäännösalue, joka on huomioitu kaavaluonnoksessa.

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 94	13.12.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 122	29.10.2019
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 83	29.09.2020
KAUPUNGINHALLITUS	§ 266	05.10.2020

Raahen kaupungin ranta-alueet ja kaupungin edustalla sijaitseva saaristo muodostavat kulttuurihistoriallisesti merkittävän ja maisemallisesti arvokkaan kokonaisuuden.

Suunnittelualueelle on laadittu Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitys 2018 sisältäen arkeologisen selvityksen, kulttuuriympäristöselvityksen, liikenteen toimivuustarkastelun, luontoselvityksen, maisemaselvityksen, rakennettavuusselvityksen sekä liikenteen yleissuunnitelman.

Perusselvitysten laatimisen jälkeen laadittiin kolme alustavaa vaihtoehtoa varsinaisen asemakaavaluonnoksen taustaksi. Kolmesta vaihtoehdosta valittiin yksi vaihtoehto, jota on kehitetty edelleen asemakaavaluonnokseksi.

Kaupunginlahdenrannan asemakaavasta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 25.9.2018.

Kaupunginlahdenrannan sekä Pikkulahden asemakaavatöihin liittyen järjestettiin kyseisten kaavahankkeiden yhteinen asukaskysely syyskuussa 2018. Asukaskyselystä on laadittu liitteenä oleva asukaskyselyraportti 14.12.2018.

Raahen kaupunki järjesti Kaupunginlahdenrannan asemakaavatyöhön liittyneen kaikille avoimen työpajatyypin osallistamistilaisuuden 8.9.2019. Työpajatilaisuudessa raahelaiset pääsivät kertomaan toiveitaan sekä ajatuksiaan Kaupunginlahdenrannan suunnittelusta. Työpajatilaisuudesta on laadittu liitteenä oleva raportti 27.11.2019.

Kaupunginlahdenrannan asemakaavaluonnoksessa on huomioitu erityisesti jalankulkijat ja kevyenliikenteen yhteydet, laajojen ja toisiinsa yhteydessä olevien virkistys- ja viheralueiden ja olemassa olevien polkujen säilyminen ja virkistysreittien lisääminen, pihakatujen ja aukio- ja puistoelementtien sekä kortteleiden välisten viheralueiden mahdollistaminen suunnittelualueelle, tiiviiden monimuotoisten viihtyisten ja yhteisöllisten taloyhtiömuotoisten asuinkortteleiden mahdollistaminen, merellisyyden vahvistaminen, rantojen säilyttäminen yhteiskäytössä, merinäkymien mahdollistaminen mahdollisimman monesta asunnosta, valokuituverkon rakentaminen alueelle, aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuus sähköiset kulkuvälineet sekä suunnittelualueen kytkeminen Pikkulahden toimintoihin.

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu Kaupunginlahdenrannan alueelle 11 uutta rakennuspaikkaa yhtiömuotoisille asuinpientaloille ja yhdeksän tonttia kerrostaloille. Uutta kerrosalaa asemakaavaluonnoksessa osoitetaan noin 49 000 k-m² ja alueen asukasmääräksi arvioidaan noin 1050 asukasta.

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 94	13.12.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 122	29.10.2019
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 83	29.09.2020
KAUPUNGINHALLITUS	§ 266	05.10.2020

Kaava mahdollistaa myös lähialueen virkistysverkoston kehittämisen toisiinsa liittyvien jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien sekä runsaiden puistopolkujen myötä. Merikanavan varteen on mahdollista rakentaa viihtyisiä ja korkeatasoinen kaikille raahelaisille yhteinen oleskelulaituri.

Kaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) nähtävillä olon aikana järjestetään kaikille avoin yleisötilaisuus Raahen Brain Centerissä lauantaina 16.11.2019 klo 13 - 16, jossa Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaluonnos esitellään. Tilaisuudessa yleisöllä on mahdollisuus tutustua suunnitelmaan virtuaalisesti, yhteistyössä Outo Arcaden kanssa.

Ramboll Finland Oy, projektipäällikkönä Merja Isteri vastaa asemakaavan laadinnasta. Kaupungin kaavoitusyksikkö ohjaa ja valvoo suunnittelua.

Kaavoituskonsultti, arkkitehti Merja Isteri (Ramboll Finland Oy) esittelee asian kokouksessa.

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelun muistio 25.9.2018, liite 1/x

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 29.10.2019, liite 2/x

Raahe-Pitkäkari-Pikkulahti 2018 ympäristöselvitys liitteineen 31.12.2018, liite 3/x

Meluserveys, Kaupunginlahdenranta (Ak 215), 4.2.2019, liite 4/x

Työpajatilaisuuden 8.9.2018 raportti 27.11.2019, liite 5/x

Asukaskyselyraportti 14.12.2018, liite 6/x

Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaava, kaavakartta, kaavamerkinnot- ja määräykset, luonnos 29.10.2019, liite 7/x

Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaava, kaavaselostus, luonnos 29.10.2019, liite 8/x

Havainnepiirros 29.10.2019, liite 9/x

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 94	13.12.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 122	29.10.2019
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 83	29.09.2020
KAUPUNGINHALLITUS	§ 266	05.10.2020

Päätösesitys (kehittämiskeskuksen johtaja Pitkänen):

kehittämislautakunta:

- merkitsee tiedoksi aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistion, päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, Pitkääri-Pikkulahti ympäristöselvityksen 2018, Kaupunginlahdenrannan meluselvityksen, liikenteen yleissuunnitelman, työpajatilaisuuden 8.9.2018 raportin sekä asukaskyselyraportin.
- hyväksyy Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaluonnoksen liitteiden 7/x, 8/x ja 9/x mukaisesti.
- asettaa Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaluonnoksen MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vrk ajaksi Raahen kaupungin teknisen keskuksen ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille.
- pyytää Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaluonnoksesta lausunnot Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Museovirastolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen kaupungin hallintokunnilta, Raahen Energia Oy:ltä, Raahen Vesi Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, DNA Oyj:ltä ja Telia Finland Oyj:ltä.
- ilmoittaa Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta Raahelaisessa, kaupungin internetsivuilla ja teknisen keskuksen ilmoitustaululla.
- ilmoittaa Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta postitse suunnittelualueella sijaitsevien ja sekä siihen rajautuvien kiinteistöjen vuokralaisille.
- järjestää kaikille avoimen yleisötilaisuuden 16.11.2019.

Kehittämislautakunta: Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituskonsultti, arkkitehti Merja Isteri (Ramboll Finland Oy) esitteli asiaa kokouksessa ja poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 18.53.

KELA

Akm 215 Kaupunginlahdenrannan asemakaavaehdotus on valmistunut.

Asemakaavaluonnos oli MRL 62 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 94	13.12.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 122	29.10.2019
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 83	29.09.2020
KAUPUNGINHALLITUS	§ 266	05.10.2020

4.11.-3.12.2019. Asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta tiedotettiin Raahelaisessa ja Raahen kaupungin internetsivuilla sekä teknisen keskuksen ilmoitustaululla. Asemakaavaluonnos esiteltiin osallistamistilaisuudessa Brain Centerissä lauantaina 16.11.2019. Osallistumistilaisuudessa osallistujat antoivat palautetta kaavaluonnoksesta ja heillä oli mahdollisuus tutustua kaavaluonnokseen 3d:nä virtuaalilaseilla. Tilaisuudesta on laadittu liitteenä oleva raportti (Liite 3).

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset, Pohjois-Pohjanmaan museo, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen kaupungin kuntatekniikalta, Raahen kaupungin maankäyttö- ja mittausosastolta, Raahen kaupungin lupa- ja valvontajaos-
tolta, Raahen Energia Oy:ltä, Raahen Vesi Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, DNA Oyj:ltä sekä Telia Finland Oyj:ltä.

Lausuntonsa ovat antaneet Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan museo/kulttuuriympäristö, Pohjois-Pohjanmaan museo/arkeologia, Museovirasto, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Raahen kaupungin kuntatekniikka, Raahen kaupungin lupa- ja valvontajaosto, Raahen kaupungin maankäyttö- ja mittaus, Raahen Energia Oy, Raahen Vesi Oy, DNA Oyj ja Telia Finland Oy.

Asemakaavaluonnoksesta annettiin kaksi mielipidettä.

Lausunnot ja mielipiteet on otettu huomioon kaavanlaatijan vastineissa esitetyllä tavalla (Liite 8). Luonnosvaiheessa annetun palautteen sekä työn tavoitteiden tarkentumisen perusteella kaavaluonnosta on muokattu kaavaehdotukseksi siten, että rakentamisen määrää on vähennetty muutamissa kortteleissa ja joitakin korttelialueita on pienennetty, päiväkodin korttelialue on lisätty, liiketiloja on mahdollistettu Kaupunginlahdenkadun kerrostalojen alimpaan kerrokseen, Ulkofantintie on rajattu kokonaan sisältymään kaava-alueeseen ja sen tuntumaan on osoitettu puustoa säästäviä merkintöjä, lepäköpönttöjen säilyttämisvelvoite ja happamia sulfaattimaita koskeva määräys on lisätty ja asemakaavamääräystekstejä on täsmennetty.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 6.2.2020. Lisäksi Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa pidettiin kaksi työneuvottelua 10.3.2020 ja 27.8.2020. Ehdotusvaiheen aikana on käyty neuvotteluja myös Rakennus Miilukangas Oy:n kanssa.

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 94	13.12.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 122	29.10.2019
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 83	29.09.2020
KAUPUNGINHALLITUS	§ 266	05.10.2020

Suunnittelualueen kasvillisuus ja luontotyypit sekä linnusto on inventoitu Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksen yhteydessä kesällä 2018. Lisäksi vuonna 2020 tehtiin Pitkäkari-Pikkulahden uhanalaistietojen päivitys, sillä vuoden 2018 luontoselvityksen jälkeen on julkaistu uusi lajien uhanalaisuusarviointi. Kaupunginlahdenrannan kaava-alueella ei esiinny uhanalaisia tai muutoin merkittäviä kasvilajeja.

Pitkäkari-Pikkulahden ympäristöselvityksessä 2018 todettiin, että alueella tavataan todennäköisesti lepakoita. Kaikki Suomen lepakkolajit kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteessä IV (a) mainittuihin lajeihin. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kiellettyä (luonnonsuojelulaki 49 §). Kaikki lepakkolajit on myös rauhoitettu luonnonsuojelulain 38 §:n nojalla. Suomen allekirjoittama kansainvälinen EUROBATS-sopimus velvoittaa mm. lepakoiden talvehtimisaikojen, päiväpiilojen ja tärkeiden ruokailualueiden säilyttämiseen.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen luonnosvaiheen lausunnon perusteella Ulkofantintien eteläpuolella sijaitsevan huvila-asutuksen tuntumaan päätettiin laatia lepakkoselvitys. Aluksi laadittiin talviaikainen kartoitus (Liite 6), jonka perusteella katsottiin tarvittavan tarkempi kesäaikainen lepakkoselvitys (Liite 7). Kesällä 2020 tehdyssä lepakkokartoituksessa suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä havaittiin pohjanlepakkoja. Lepakkoselvityksessä todettiin, että Ulkofantintien tuntumassa oleva lepakoiden ruokailu- ja saalistusalue sekä siirtymäreitti tulee turvata ja annettiin suosituksia asian huomioimiseksi kaavassa. Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa käydyssä työneuvottelussa 27.8.2020 todettiin, että kesän 2020 lepakkoselvitys on kattava ja riittävä ja lepakkoselvityksessä esitetyillä suosituksilla voidaan edetä kaavaehdotusvaiheeseen.

Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksen perusteella Mustan alueen läheisyyteen on sijoitettu ruoppausmassoja, joiden joukossa saattaa olla läjitettyjä sulfidimaita. Ruoppausmassojen haitta-aineiden pitoisuustasojen selvittämiseksi laadittiin Ulkofantintien eteläpuoliselle kaava-alueelle maaperän pilaantuneisuustutkimus. Pilaantuneisuustutkimuksen perusteella kaavaehdotukseen lisättiin kaavamerkintä täyttömaa-alueiden mahdollisesti happoa tuottavien maamassojen esiintyvyyden selvittämisestä rakennussuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavatyön tueksi, on laadittu liikenteen yleissuunnitelma, jossa on yleissuunnitelman tarkkuudella suunniteltu alueen kadut, risteykset sekä jalankulun ja pyöräilyn väylät, kiertoliittymät. Liikennealueiden tilavaraukset on osoitettu asemakaavaan liikenteen yleissuunnitelman perusteella. Tilavarauksissa on huomioitu mm. näkemäalueet, pysäköinti ja lumitilat.

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 94	13.12.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 122	29.10.2019
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 83	29.09.2020
KAUPUNGINHALLITUS	§ 266	05.10.2020

Kaava-alueesta on laadittu virtuaalimalli, jolla on havainnollistettu asemakaavan sallima rakentaminen. Virtuaalimalliin voi tutustua mm. asemakaavan nähtävilläoloaikana järjestetyissä yleisötilaisuuksissa.

Suunnittelualue on suurimmalta osaltaan rakentamatonta metsää ja osin puistomaista rantavyöhykettä. Asemakaava-alueella ei ole pysyvää asutusta. Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa. Alueelle on seitsemän Raahen kaupungin omistamaa vuokrapalstaa, jossa sijaitsee lomakäytössä olevia rakennuksia. Raahen kaupunki on lunastanut seitsemästä vuokraamastaan vuokrapalstasta itselleen neljä pihapiiriä eikä kaupunki enää jatkossa uusi vuokrasopimuksia. Kaava-alueella olevilla rakennuksilla ei ole suojeluarvoa.

Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alueen luoteisrajalle sijoittuu yksi muinaisjäännösalue, joka on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Yhtiömuotoisia ja yhteisöllisiä asuinpientalojen rakennuspaikkoja tarvitaan tulevaisuudessa monipuolistamaan Raahen tonttitarjontaa. Raahen kaupunki on asettanut Kaupunginlahdenrannan asuinalueen suunnittelulle korkeat laadulliset ja toiminnalliset tavoitteet. Suunnittelun keskeisiä tavoitteita on ollut yhdistää alue saumattomasti viereiseen Pikkulahden virkistysalueeseen sekä ottaa huomioon läheisten valtakunnallisten kulttuuriympäristöjen arvot (Raahen seminaari ja Vanhan Raahen puutalokorttelit).

Korttelialueet on sijoitettu kaava-alueelle syntyvää viherverkostoa ja kaupunkirakennetta ajatellen kohtiin, joissa perusselvitysten ja lähtöaineiston reunaehdot vähiten haittaavat rakentamista.

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.

Kaava-alueelle on osoitettu alueen ja lähiympäristön tarpeita palveleva päiväkotipaikka kaavamerkinnällä yleisten rakennusten korttelialue (Y). Kaupunginlahdenkadun varteen sijoittuvien kerrostalojen maantaso-kerrokseen on mahdollistettu asumista häiritsemättömien liike- ja myymälätilojen rakentaminen.

Ajoneuvoliikenne kaava-alueelle on osoitettu nykyistä Kaupunginlahdenkatua pitkin. Ilolinnantie säilyy nykyisellä paikallaan. Uutena katu-kaavaan on osoitettu Maafantinkatu, joka jatkuu mahdollisille tuleville täydennysalueille. Korttelialueen sisäinen liikenne on osoitettu pihakatuina.

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 94	13.12.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 122	29.10.2019
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 83	29.09.2020
KAUPUNGINHALLITUS	§ 266	05.10.2020

Kaupunginlahdenkadun sekä Maafantinkadun katualueelle on varattu tilaa toteuttaa kadunvarsipysäköintiä, lisäksi uuden kiertoliittymän yhteyteen on osoitettu pysäköintialue, yhteensä 100 vieraspaikkaa. Asuinkortteleiden autopysäköinti on kaavamääräyksen osoitettu asuintonteille.

Kaavassa on annettu suhteellisen tarkkoja asemakaavamääräyksiä koskien rakennuksia, piha-alueita, pysäköintiä ja katutilaa, koska rakennustapaohjeita ei kaavoitettavalle alueelle ole laadittu. Kaavamääräyksillä tavoitellaan riittävän yhtenäistä ja lähialueen valtakunnalliset arvoit huomioivaa luonnetta.

Kaavan ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana järjestetään kaikille avoin yleisötilaisuus Raahesalissa lauantaina 31.10.2020 klo 13 - 16, jossa Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaehdotus esitellään pandemiatilanteen mukaisin käytännöin. Tilaisuudessa suunnitelma esitetään yleisölle virtuaalisesti.

Asemakaavan yritysvaikutukset arvioidaan siinä vaiheessa, kun asemakaava tulee hyväksymiskäsittelyyn.

Ramboll Finland Oy, projektipäällikkönä Merja Isteri on vastannut asemakaavan laadinnasta. Kaupungin kaavoitusyksikkö on ohjannut ja valvonut suunnittelua.

Kaavoituskonsultti, arkkitehti Merja Isteri (Ramboll Finland Oy) esittelee asian kokouksessa.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio 6.2.2020, liite 1/6

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, täydennetty 29.9.2020, liite 2/6

Osallistamistilaisuuden 16.11.2019 raportti 16.1.2020, liite 3/6

Raahen Kaupunginlahdenrannan maaperän pilaantuneiden ja happamien sulfaattimaiden esiintymistutkimusraportti 1.4.2020, liite 4/6

Pitkäkari-Pikkulahden ympäristöselvitys 2018, uhanalaistietojen päivitys, 28.2.2020, liite 5/6

Lepakkoselvitys, Kaupunginlahdenrannan asemakaava, 6.3.2020, liite 6/6

Ulkofantintien lepakkoselvitys 19.8.2020, liite 7/6

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 94	13.12.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 122	29.10.2019
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 83	29.09.2020
KAUPUNGINHALLITUS	§ 266	05.10.2020

Kaavanlaatijan vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin, liite 8/6

Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaehdotus, kaavaselostus, 29.9.2020, liite 9/6

Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaehdotus, kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset 29.9.2020, liite 10/6

Havainnepiirros ja yhdistelmäkaava 29.9.2020, liite 11/6

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala

Päätösesitys (kehittämiskeskuksen johtaja Pitkänen):

kehittämislautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- merkitään tiedoksi viranomaisneuvottelun muistio, päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, osallistumistilaisuuden 16.11.2019 raportti, maaperän pilaantuneisuuden ja happamien sulfaattimaiden esiintymistutkimusraportti, Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksen 2018 uhanalaistietojen päivitys sekä talvi- ja kesäaikaisen lepakkoselvitys.
- hyväksytään kaavanlaatijan vastineet valmisteluvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin 29.9.2020, liite 8/6
- hyväksytään Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaehdotus liitteiden 9/6 ja 10/6 mukaisena.
- asetetaan Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaehdotus MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vrk ajaksi Raahen kaupungin teknisen keskuksen ilmoitustaululle, Ruskatie 1 Pattijoki ja kaupungin internetsivuille.
- pyydetään Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaehdotuksesta lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Museovirastolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen kaupungin hallintokunnilta, Raahen Energia Oy:ltä, Raahen Vesi Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, DNA Oyj:ltä ja Telia Finland Oyj:ltä.
- ilmoitetaan Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta Raahelaisessa, Raahen kaupungin tek-

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 94	13.12.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 122	29.10.2019
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 83	29.09.2020
KAUPUNGINHALLITUS	§ 266	05.10.2020

nisen keskuksen ilmoitustaululla (Ruskatie 1, Pattijoki) ja kaupungin internetsivuilla

- ilmoitetaan Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta postitse suunnittelualueella sijaitsevien ja sekä siihen rajautuvien kiinteistöjen vuokralaisille.
- järjestetään kaikille avoin yleisötilaisuus 31.10.2020

Kehittämislautakunta: Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo, kaavoituskonsultti, arkkitehti Merja Isteri (Ramboll Finland Oy) ja kaava-suunnittelija Jaana Pekkala esittelivät asiaa kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jarmo Myllymäki poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana klo 18.56.

KH § 266

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio 6.2.2020, liite 1/6

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, täydennetty 29.9.2020, liite 2/6

Osallistamistilaisuuden 16.11.2019 raportti 16.1.2020, liite 3/6

Raahen Kaupunginlahdenrannan maaperän pilaantuneiden ja happamien sulfaattimaiden esiintymistutkimusraportti 1.4.2020, liite 4/6

Pitkäkari-Pikkulahden ympäristöselvitys 2018, uhanalaistietojen päivitys, 28.2.2020, liite 5/6

Lepakkoselvitys, Kaupunginlahdenrannan asemakaava, 6.3.2020, liite 6/6

Ulkofantintien lepakkoselvitys 19.8.2020, liite 7/6

Kaavanlaatijan vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin, liite 8/6

Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaehdotus, kaavaselostus, 29.9.2020, liite 9/6

Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaehdotus, kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset 29.9.2020, liite 10/6

Havainnepiirros ja yhdistelmäkaava 29.9.2020, liite 11/6

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 94	13.12.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 122	29.10.2019
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 83	29.09.2020
KAUPUNGINHALLITUS	§ 266	05.10.2020

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala

Päätösesitys (kaupunginjohtaja Nurkkala):

kaupunginhallitus

- merkitsee tiedoksi viranomaisneuvottelun muistion, päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, osallistumistilaisuuden 16.11.2019 raportin, maaperän pilaantuneisuuden ja happamien sulfaattimaiden esiintymistutkimusraportin, Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksen 2018 uhanalaistietojen päivityksen sekä talvi- ja kesäaikaisen lepakkoselvityksen
- hyväksyy kaavanlaatijan vastineet valmisteluvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin 29.9.2020, liite 8/6
- hyväksyy Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaehdotuksen liitteiden 9/6 ja 10/6 mukaisena
- asettaa Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vrk ajaksi Raahen kaupungin teknisen keskuksen ilmoitustaululle, Ruskatie 1 Pattijoki ja kaupungin internetsivuille
- pyytää Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaehdotuksesta lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Museovirastolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen kaupungin hallintokunnilta, Raahen Energia Oy:ltä, Raahen Vesi Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, DNA Oyj:ltä ja Telia Finland Oyj:ltä
- ilmoittaa Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta Raahelaisessa, Raahen kaupungin teknisen keskuksen ilmoitustaululla (Ruskatie 1, Pattijoki) ja kaupungin internetsivuilla
- ilmoittaa Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta postitse suunnittelualueella sijaitsevien ja sekä siihen rajautuvien kiinteistöjen vuokralaisille
- päättää, että järjestetään kaikille avoin yleisötilaisuus 31.10.2020.

Kaupunginhallitus: Hyväksyi esityksen.

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 94	13.12.2017
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 122	29.10.2019
KEHITTÄMISLAUTAKUNTA	§ 83	29.09.2020
KAUPUNGINHALLITUS	§ 266	05.10.2020

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituskonsultti, arkkitehti Merja Isteri (Ramboll Finland Oy) ja kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala esittelivät asiaa kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala ja kaavakonsultti Merja Isteri poistuivat kokouksesta asian esittelyn jälkeen klo 18.03.

Otteen allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta oikeaksi todistaa
7.10.2020

Leena Räsänen
hallintosihteeri

Jakelu

Kaavoitus