

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan sosiaalisten vaikutusten arviointi

20.12.2024

Sisällys

1. Sosiaalisten vaikutusten arviointi	3
2. Käytetyt menetelmät	3
2.1. Ryhmähaastattelun toteutus	3
3. Pitkänkarin osayleiskaavan tavoitteet ja keskeinen sisältö	5
3.1. Kaavan tavoite.....	5
3.2. Kaavan keskeinen sisältö	5
3.3. Tulva, ilmastonmuutos ja maankohoaminen lyhyesti.....	9
3.4. Kaavassa käytetty karttapohja ja korkotasot alueella.....	11
3.5. Vuokrasopimukset ja uudisrakentaminen alueella.....	11
3.6. Vuorovaikutus Pitkänkarin osayleiskaavassa	12
4. Alueen nykytila	15
4.1. Asuminen	15
4.2. Muu rakennettu ympäristö	16
4.3. Virkistys	16
5. Osallisten näkemykset alueen merkityksestä ja kaavan vaikutuksista	18
5.1. Koettu merkitys – Ainutlaatuinen virkistyskäytön ja mökkeilyn alue useille sukupolville	18
5.2. Koetut vaikutukset – Pahimmillaan menetetään uniikki alue.....	19
5.3. Kokemukset tulvavaarasta ja rantaviivan pakenemisestä	20
5.4. Kokemukset kaavaprosessin vuorovaikutuksesta ja tiedotuksesta	21
6. Vaikutusten arviointi	23
6.1. Vaikutukset asumiseen ja tulevaisuuden näkymiin	23
6.1.1. Huolet	25
6.2. Vaikutukset yhteisöön	25
6.3. Vaikutukset virkistyskäyttöön	26
6.4. Vaikutukset liikkumiseen alueella.....	27
7. Yhteenveto	28
Lähteet	31

1. Sosiaalisten vaikutusten arviointi

Sosiaalisiksi vaikutuksiksi kutsutaan hankkeen vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen. Tässä työssä vaikutuksia selvitettiin Pitkänkarin alueella. Ihmisiin kohdistuvia vaikutuksia voivat tuottaa Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan aiheuttamat muutokset

- asuin- ja elinympäristön viihtyisyydessä ja turvallisuudessa
- vuokrapalstojen jatkokäyttömahdollisuuksissa
- vuokrapalstojen rakennusten jälleenmyynti- ja vuokraoikeuden siirtomahdollisuuksissa
- ihmisten huolissa ja peloissa, tulevaisuuden suunnitelmissa
- ulkoilu- ja virkistyskäyttömahdollisuuksissa
- liikkumismahdollisuuksissa
- yhteisöllisyydessä ja paikallisessa identiteetissä
- matkailumahdollisuuksissa.

Sosiaalisten vaikutusten tunnistamisessa ja arvioinnissa selvitettiin ne väestöryhmät ja alueet, joihin vaikutukset erityisesti kohdistuvat Pitkänkarin osayleiskaavassa. Tiedonhankinnassa korostettiin vuorovaikutusta osallisten kanssa, sillä he tuntevat parhaiten oman asuin- ja elinympäristönsä. Arviointi perustuu osayleiskaavaluonnoksen aineistoihin ja luonnoksesta saatuun palautteeseen.

2. Käytetyt menetelmät

Arvioinnin lähtötietoina käytettiin seuraavia tietolähteitä:

- nähtävillä 29.11.2023–15.1.2024 välisenä aikana ollut kaavaluonnos ja sen selostus sekä kulttuuriympäristö- ja ympäristöselvitykset
- aluetta koskeva asukas- ja historiatieto
- kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet (30 kappaletta) ja viranomaisten jättämät lausunnot
- ryhmähaastattelu 20.5.2024 ja puhelinhaastattelu 31.5.2024
- kaavaluonnospalautteen johdosta tehdyt tieto- ja mittaustarkennukset (maankohoaminen, tulva-alueet, korkotasomittaukset)
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto alimmista rakentamiskorkeuksista Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavaluonnoksen alueella 17.5.2024.
- viranomaisneuvottelun muistio 26.4.2024.

Asiantuntijan tekemässä vaikutusarvioinnissa analysoidaan ja vertaillaan lähtötietoina sekä kokemusperäistä että asiantuntijatietoa. Osallisten näkemyksiä tarkastellaan suhteessa nykytilatietoihin, hankkeen muihin vaikutustenarviointituloksiin ja viranomaismääräyksiin. Yhdistämällä subjektiivista ja objektiivista tietoa on mahdollista muodostaa kokonaiskuva hankkeen sosiaalisista vaikutuksista.

Vaikutuksia tarkastellaan niiden voimakkuuden, laajuuden, keston ja todennäköisyyden kannalta sekä suhteessa kohdealueen luonteeseen ja merkitykseen. Sosiaaliset vaikutukset ovat luonteeltaan pääasiassa laadullisia. Koska sosiaalisille vaikutuksille ei ole normitettuja raja-arvoja, arviointiprosessia ja -menettelyä, arvioinnin perustelua kuvataan mahdollisimman tarkasti.

2.1. Ryhmähaastattelun toteutus

Aluksi kartoitettiin hankkeen osalliset eli ne alueen käyttäjäryhmät, joihin hankkeen vaikutukset kohdistuvat. Keskeisimmiksi arvioiduista osallisyryhmistä kutsuttiin yksi-kaksi edustajaa ryhmähaastatteluun. Osallisyryhmien edustajia tavoitettiin yhdistysten ja kaavasta mielipiteen jättäneiden kautta. Ryhmähaastattelun osallistujamäärä haluttiin pitää alle kymmenessä hengessä, jotta kaikille osallistujille voitaisiin taata puheaikaa tilaisuudessa ja keskustelusta tulisi toimiva.

Haastatteluun kutsuttiin edustaja seuraavilta tahoilta:

- **Loma-asukkaat**

- Palstat, jotka merkitty kaavassa poistuviksi (VL-r).
 - Kutsu Pro Maijanpauha ry:lle, yhdistys valitsi joukostaan yhden edustajan ryhmähaastatteluun.
 - Toinen edustaja arvottiin niistä mielipiteen jättäneistä, joilla VL-r merkinnällä oleva palsta Pitkänkarin tien eteläpuolella.
- Palstat, jotka saavat kaavassa siirtolapuutarha-/palstanviljelyalueen merkinnän RP.
 - Edustajaksi kutsuttiin mielipiteen jättänyt, jolla RP-merkinnällä oleva palsta
- Palstat, joilla säilyy vapaa-ajan kaavamerkintä (RA).
 - Edustajaksi kutsuttiin mielipiteen jättänyt, jolla RA-merkinnällä oleva palsta.
- Palstat, joita kehitetään jatkossa pysyvään asumiseen erillispientalojen merkinnällä AO-1.
 - Edustaja arvottiin niistä mielipiteen jättäneistä, joilla AO-1 merkinnällä oleva palsta.
- Palstat, joita kehitetään pysyvään asumiseen asuinpientalojen merkinnällä AP.
 - Edustaja arvottiin niistä mielipiteen jättäneistä, joilla AP-merkinnällä oleva palsta.

- **Virkistyskäyttäjät ja kulttuurihistoriallinen näkökulma**

- Raahen Seudun Luonnonystävät ry
 - Kutsu puheenjohtajalle, yhdistys valitsi joukostaan yhden edustajan ryhmähaastatteluun.
- Wanhan Raahen asukasyhdistys
 - Kutsu puheenjohtajalle, yhdistys valitsi joukostaan yhden edustajan ryhmähaastatteluun.
- Koivuluodon koulu
 - Kutsu rehtorille, koulu valitsi yhden edustajan ryhmähaastatteluun, edustaja voi olla rehtori, opettaja tai oppilas.

Kahden tunnin mittainen ryhmähaastattelu toteutettiin Teamsin kautta, koska osa palstalaisista asuu Raahen ulkopuolella. Kutsutuista RP-kaavamerkintäpalstan edustaja ei halunnut osallistua haastatteluun ja Koivuluodon koulun edustaja perui ilmoittautumisensa. Lisäksi mielipiteen jättäneiden yhteystietojen sekaannuksen vuoksi haastatteluun ei saatu mukaan AO-1-merkinnän edustajaa, vaan paikalle kutsuttu henkilö edustikin poistuvia palstoja (VL-r). Aineistoa täydennettiin myöhemmin AO-1-merkinnän osalta puhelinhaastattelulla.

Ryhmähaastattelun aluksi kaavan laatineen konsultin edustaja esitteli kaavaluonnoksen keskeisen sisällön, kaavaprosessin vaiheet ja saadun palautteen. Tämän jälkeen haastattelija kertoi lyhyesti sosiaalisten vaikutusten arvioinnista. Haastattelun apuna käytettiin alueen nykytilakarttaa, kaavaluonnoskarttaa ja kaavaselostuksessa esitettyä tulva-aluekarttaa.

Haastattelu toteutettiin teemahaastatteluna eli osallisia pyydettiin kertomaan ajatuksiaan ja kokemuksiaan kustakin teemasta. Näin ollen haastateltavat saivat itse nostaa esiin haluamiaan asioita. Haastattelijan esille nostamia teemoja

- Alueen merkitys haastateltaville
- Alueen käyttö tällä hetkellä
- Kaavamuutoksen vaikutukset
- Käsitykset tulvavaarasta ja varautuminen tulvavaaraan
- Käsitykset alueen tulevaisuudesta
- Kokemukset kaavaprosessista (tiedonsaaminen kaavatyöstä, osallistumismahdollisuuksista, kaavatyön perusteluista)

3. Pitkänkarin osayleiskaavan tavoitteet ja keskeinen sisältö

3.1. Kaavan tavoite

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavaluonnoksessa tavoitteena on selvittää alueen eri osien soveltuvuus vakituiseen asumiseen ja loma-asumiseen, tarkistaa nykyisen loma-asutuksen mitoitus ja määrä, tutkia liikenneyhteydet, kartoittaa yleiseen virkistyskäyttöön varattavat alueet ja määrittää eri suojeleuhjelmien kannalta merkittävät kohteet. Suunnittelussa on pyritty huomioimaan alueen kulttuurihistoria, luonnonympäristön arvot sekä maankohoamisrannikon erityispiirteet ja erityisesti meritulvavaara. (Raahen kaupunki, 2024.)

3.2. Kaavan keskeinen sisältö

Nykyisistä alueella olevista loma-asumisen vuokrapalstoista (yhteensä 106 kappaletta) osoitetaan pysyvään asumiseen (AO) tai loma-asumiseen (RA) ne, jotka ovat todennäköisesti noin kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvan ulottumattomissa (tulva-alue 1/100a). Pysyvän asumisen aluevaraukset sijaitsevat nauhamaisena rakenteena Pitkäkari-tien ja Ulkofantintien varrella sekä Takarannalla. Loma-asuntojen aluevaraukset (RA) sijaitsevat Iiläisessä ja Ulko-Fantin alueella. (Raahen kaupunki, 2024.)

Pysyvään asumiseen AO- ja AP merkinnällä osoitetut vuokrapalstat säilyvät loma-asuinkäytössä siihen saakka, kunnes ne on kaavamääräyksen mukaisesti asemakaavoitettu vakinaiseen asumiseen. AO- ja AP-merkittyjä nykyisiä vuokrapalstoja voi olla mahdollista muuttaa myös ennen asemakaavan laatimista loma-asumisesta pysyvään asumiseen harkinnanvaraisesti täydennys-, korjaus- tai uudisrakentamisen rakentamisluvan yhteydessä. AP-merkintä mahdollistaa erillistalojen lisäksi myös yhtiömuotoisesti toteutetut yksittäistalot, paritalot, rivitalot tai muuten kytketyt asuintalot. Tulva-alueella on vuokrapalstoja, joilla rakennusten korkeusasema ja keskeinen pihamaa eivät täytä nykyisiä valtion viranomaisen asettamia määräyksiä alimmasta rakentamiskorkeudesta. Ne on osoitettu osayleiskaavassa virkistysalueeksi, jolle sijoittuu poistuvaa loma-asutusta (VL-r). VL-r kaavamerkinnän mukaisesti palstoja voidaan käyttää loma-asumiseen vuokrapalstojen vuokrasopimusten mukaisesti. Nykyiset vuokrasopimukset päättyvät vuoden 2045 lopussa. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kyseiset alueet muuttuvat yleisiksi viheralueiksi ja kaupunki lunastaa palstoilla sijaitsevat rakennukset, elleivät rakennusten nykyiset omistajat ole siirtäneet rakennuksia sopimuksen sallimien ehtojen mukaisesti toisaalle. Yleisen turvallisuuden vuoksi palstoilla olevat rakennukset voi olla tarpeen purkaa. Poistuviksi merkittyjä vuokrapalstoja on kaavaluonnoksessa 25 kappaletta. Näistä viisi on muualla kuin Raahessa asuvien käytössä. Tämän lisäksi yhdestä palstasta on osoitettu hieman alle puolet poistuvaksi tulva-alueen vuoksi. Kyseisellä palstalla oleva mökki kuitenkin säilyy. Pääosin yhdellä palstalla on yksi loma-asuinkäytössä oleva rakennus ja taloustiloja. Muutamalla palstalla sijaitsee useampia asuinkäytössä olevia mökkejä.

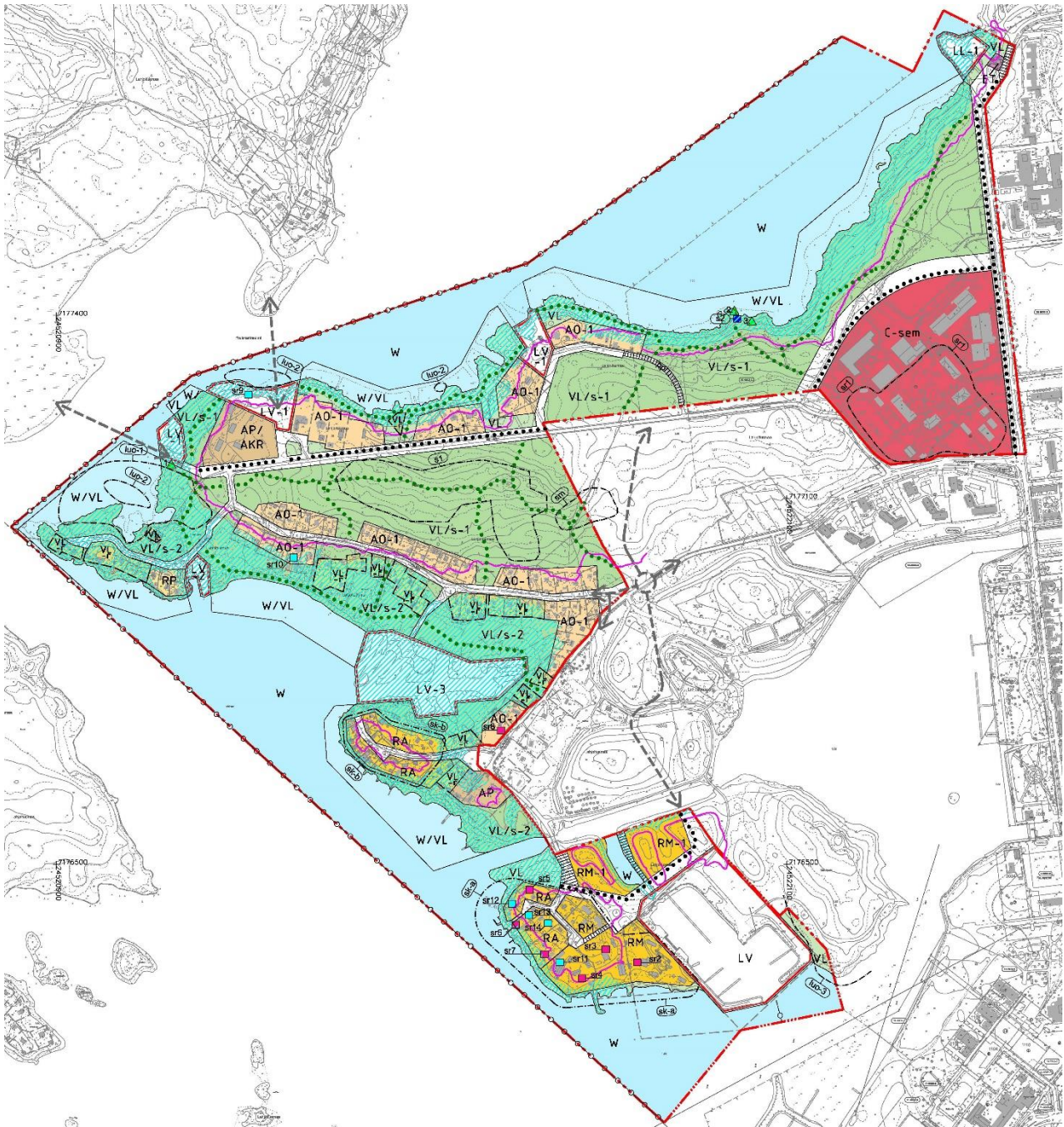
Iloinnantien päässä oleva entisen leirikeskuksen alue varataan taloyhtiömuotoiseen asumiseen (AP/AKR). AP/AKR merkintä tarkoittaa asuinpientalojen tai pienkerrostalojen aluetta, jossa rakentaminen on korkeintaan II-kerroksista ja rakennustyyppit ovat joko omakotitaloja, kytkettyjä pientaloja, rivitaloja tai ns. luhtitaloja. AP/AKR-alueen rakentamisen mitoitus ja rakennustyyppit ratkaistaan lähiympäristöön sovittaen asemakaavalla. Fantin alueelle on varattu laaja matkailupalvelujen alue RM ja RM-1 merkinnöillä. Näistä RM-1 varaukset ovat uusia. RM alueella on jo toteutunutta loma-asumista ja matkailutyypistä toimintaa, johon ei kaavalla esitetä muutoksia, vaan toiminta voi jatkua esteettä nyky muodossaan. Nykyinen satama-alue osoitetaan venesatamaksi LV-merkinnällä. (Raahen kaupunki, 2024.)

Seminaarin alue varataan keskustatoimintojen alueeksi (C-sem) ajatuksella, että alueen kehittäminen on jatkossa mahdollisimman joustavaa kuitenkin alueen kulttuurihistoria huomioiden. Seminaarin alueen pohjois- ja länsilaidalle on osoitettu uusi katualue Raahen pohjoisen vyöhykkeen liikennesuunnitelma

2013 mukaisesti Merikaari-yhteystarvetta varten. Pääosa kaava-alueella olevista metsistä säilyy edelleen virkistyskäytössä. Pitkänkarin selänteen ja Seminaarinrannan keskeisille metsäalueille on osoitettu puuston säilyttämistä edellyttävä merkintä (VL/s-1). Myös Maijanpauhan ympäristön viheralueita ja Pitkänkarin eteläpuoleisia viheralueita koskee puuston säilyttämismerkintä (VL/s-2) alueella olevien tikkalintujen elinympäristön säilyttämiseksi. Alavilla ranta-alueilla venevalkamien edustan ulkopuoliset matalikot on osoitettu vesialueiksi (W/VL), joilla maannousu muodostuu tulevaisuudessa viheralueeksi. Kaava-alueella olevat muinaismuistot ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot on huomioitu erillisin kaavamerkinnöin ja -määräyksin. (Raahen kaupunki, 2024.) Kaavaluonnoksessa esitetyt vuokrattuja palstoja koskevat käyttötarkoituserkinnät on kuvattu tiivistetysti taulukossa 1.

Taulukko 1: Kaavaluonnoksessa esitetyt vuokrattuja palstoja koskevat käyttötarkoituserkinnät

Kaava-merkintä	Kaavaluonnoksen merkintä nykyisille loma-asumisen palstoille	Palstojen lukumäärä kaavassa	Palstojen prosenttiosuus
VL-r	Virkistysalue, jolle sijoittuu poistuvaa loma-asutusta.	25	24 %
RP	Siirtolapuutarha / palstaviljelyalue, jossa olemassa olevat rakennukset voidaan säilyttää siirtolapuutarhakäytössä.	4	4 %
RA	Loma-asuntoalue, jota kehitetään nykyisen loma-asumiskäytön lähtökohdista.	23	22 %
AO-1	Erillispientalojen alue, jota kehitetään pysyvään asumiseen asemakaavalla.	47	44 %
AP	Asuinpientalojen alue, jota kehitetään pysyvään asumiseen asemakaavalla.	2	2 %
RM	Loma- ja matkailualue, jonka sekaan sijoittuu matkailupalveluja ja loma-asutusta.	5	5 %



Kuva 1: Kaavaluonnos. Kehittämislautakunnan hyväksyminen 21.11.2023, kaavaluonnos nähtävillä 29.11.2023–15.1.2024.

Taulukko 2: Kaavaluonnoksen selitteet. Kehittämislautakunnan hyväksyminen 21.11.2023, kaavaluonnos nähtävillä 29.11.2023–15.1.2024.

Kaava-merkintä kartalla	Kaavamerkinnyt ja määräykset
<div style="border: 1px solid black; background-color: #f08080; padding: 2px; display: inline-block;">C-sem</div>	<p>Keskustatoimintojen alue, Seminaari / C-sem</p> <p>Seminaarin alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi merkinnällä C-sem. Alue on tarkoitettu kaikkeen sellaiseen toimintaan, joka soveltuu alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Alueelle voi sijoittua esim. perinteistä opetustoimintaa, hallintoa, toimistoja, liiketoimintaa ja muita ympäristöhäiriöttömiä työpaikkoja, mutta vähittäiskaupan suuryksikköä alueelle ei saa sijoittaa.</p> <p>Alueella oleva valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö on osoitettu sr4-merkinnällä. Alueen kaavamääräyksessä (C-sem) on lisäksi huomioitu Seminaarialueen pihapiirin halki kulkenut hätäaputöinä rakennettu tielinjaus.</p>
<div style="border: 1px solid black; background-color: #fff9c4; padding: 2px; display: inline-block;">AO-1</div>	<p>Erillispientalojen alueet /AO</p> <p>Ne nykyiset lomakäytössä olevat vuokrapalstat (46 kpl), jotka ovat pääosin turvassa tulvalta ja joihin ei kohdistu rakennetun kulttuuriympäristön arvojen osalta laaja-alaista säilyttämispainetta, on osoitettu kaavassa pysyvään asumiseen erillispientalojen aluevarausmerkinnällä AO. AO-kaavamääräys edellyttää, että alueen jatkokehittäminen tapahtuu asemakaavalla.</p> <p>Asemakaavalla on tarpeen määrittää yksityiskohtaisesti mm. rakennuspaikkojen rajat, rakennusten sijoitus, kerrosluku ja rakennusoikeus. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee myös selvittää, onko AO-alueiksi määriteltyjen alueiden vanhoissa rakennuksissa mahdollisia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty.</p>
<div style="border: 1px solid black; background-color: #fff9c4; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">AP</div> <div style="border: 1px solid black; background-color: #fff9c4; padding: 2px; display: inline-block;">AKR</div>	<p>Asuinpientalojen tai asuinkeuhkalojen ja rivitalojen korttelialue /AP/AKR</p> <p>Kaavassa on yksi uudisaluevaraus yhtiömuotoiselle asuinrakentamiselle merkinnällä AP/AKR Ilolinnantien päässä entisen leirikeskukseen alueella. Alueen potentiaalinen ja vetovoimainen sijainti on järkevä hyödyntää riittävän tiiviillä, mutta lähiympäristön mittakaavaan sopeutuvalla uudisrakentamisella. Alueen tarkempi mitoitus ratkaistaan tarkemman asemakaavoituksen myötä. Alueelle on mahdollista toteuttaa yhtiömuotoista asuinrakentamista erillistaloina, rivitaloina tai luhtitaloina. Asuinrakennusten kerroskorkeus voi olla enintään II-kerrosta.</p>
<div style="border: 1px solid black; background-color: #fff9c4; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">RM</div> <div style="border: 1px solid black; background-color: #fff9c4; padding: 2px; display: inline-block;">RM-1</div>	<p>Loma- ja matkailualueet /RM ja RM-1</p> <p>Ulko-Fantin eteläosa on osoitettu loma- ja matkailualueeksi RM-merkinnällä alueella olevan nykyisen toiminnan perustella. Alueella on mm. Raahen Pursiseuran tiloja, vuokrattavat Pursimaja ja rantasauna sekä muita kokous-, koulutus- ja majoitustiloja.</p> <p>Fantinkanavan eteläpuolelle on osoitettu kaksi uudisaluetta loma- ja matkailukäyttöön RM-1 merkinnällä. Alueelle on ajateltu sijoittuvan sellaista loma- ja matkailutoimintaa, joka hyötyy vierasvenesataman ja meren läheisyydestä. Alueelle voi sijoittua esim. hotelli, luontomatkailukeskus sekä mökkimajoitusta. Luontomatkailukeskuksen konsepti tarjoaa yleensä palveluita ja majoitusta erilaisten leirien, tapahtumien, kurssien ja koulutusten toteuttamiseen. Rakentamisen määrä alueella määritetään asemakaavassa.</p>
<div style="border: 1px solid black; background-color: #fff9c4; padding: 2px; display: inline-block;">RA</div>	<p>Loma-asuntoalueet /RA</p> <p>Iiläisen nykyisestä huvila-alueesta se osa, joka on turvassa tulvalta, sekä osa Ulko-Fanttia on osoitettu loma-asuntojen alueeksi RA-merkinnällä. Ko. alueita tulee kehittää nykyisen loma-asumiskäytön lähtökohdista, sillä alueilla on kyläkuvallista arvoa. Viehättävät ja omaleimaiset huvilamiljööt on osoitettu kaavaan sk-rajauksilla</p>

Kaava-merkintä kartalla	Kaavamerkinnot ja määräykset
	(kyläkuvallisesti arvokas alue). Lisäksi Ulko-Fantissa on useita yksittäisiä suojelurakennuksia.
<div style="border: 1px solid black; background-color: yellow; padding: 2px; display: inline-block;">RP</div>	<p>Siirtolapuutarha- /palstanviljelyalue /RP</p> <p>Alue on jo toteutunut pienten vuokrapalstojen loma-asuntoalue, jonka kulkuyhteyden tulva voi katkaista. Uudisrakentaminen edellyttää asemakaavaa.</p>
<div style="border: 1px solid black; background-color: #d4edda; padding: 2px; display: inline-block;">VL-r</div>	<p>Virkistysalue, jolle sijoittuu poistuvaa loma-asutusta /VL-r</p> <p>Nykyisistä vuokrapalstoista ne, jotka sijoittuvat selvästi tulva-alueelle, eikä piha-alueen korkotasoista ole ollut luonnosvaiheessa pohjakartta-aineistoa tarkempaa rakentamisen oikeuttavaa tietoa, on osoitettu kaavaluonnoksessa VL-r-merkinnällä. Alueella olevien vuokrapalstojen ja rakennusten ylläpito on sallittua, mutta uudisrakentaminen ei. Vuokrasopimusten päätyttyä aluetta kehitetään yleisenä virkistysalueena.</p>
<div style="border: 1px solid black; background-color: #f8d7da; padding: 2px; display: inline-block;">ET</div>	<p>Yhdyskuntateknisen huollon alue /ET</p> <p>Nykyisen pumppaamon tontti Rantakadun päässä on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi merkinnällä ET.</p>
<div style="border: 1px solid black; background-color: #d4edda; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">VL</div> <div style="border: 1px solid black; background-color: #d4edda; padding: 2px; display: inline-block; margin-top: 5px;">VL/s-1</div>	<p>Ulkoilupolun merkintä sekä virkistysalueet /VL, VL/s-1 ja VL/s-2</p> <p>Kaavassa on osoitettu laaja ohjeellisen ulkoilupolun verkosto koko pohjoiselle rantavyöhykkeelle, Pitkäkärin selännealueelle sekä Pitkäkari-tien etelärannalle. Polku on jo olemassa Seminaarin rannan alueella ja Pitkäkärin selännealueella. Nykyisten vuokrapalstojen ja rannan välisen osuuden osalta reitti on osoitettu tarpeellisena tulevaisuuden varauksena.</p> <p>Pitkänkärin selänneen ja Seminaarinrannan keskeisille metsäalueille on osoitettu puuston säilyttämistä edellyttävä merkintä (VL/s-1). Myös Maijanpauhan ympäristön viheralueita ja Pitkänkärin eteläpuoleisia viheralueita koskee puuston säilyttämismerkintä (VL/s-2) alueella olevien tikkalintujen elinympäristön säilyttämiseksi. Fantin alueella ja Ilolinnantien länsipään pohjoispuolisilla ranta-alueilla viheralueet on osoitettu tavanomaisella VL-merkinnällä.</p>
<div style="border: 1px solid black; background-color: #d1ecf1; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">W</div> <div style="border: 1px solid black; background-color: #d1ecf1; padding: 2px; display: inline-block; margin-top: 5px;">W/VL</div>	<p>Vesialueet /W ja W/VL</p> <p>Kaava-alue rajoittuu pohjoisessa, lännessä ja lounaassa vesialueeseen. Alavilla ranta-alueilla matalikot on osoitettu vesialueiksi erityismerkinnällä W/VL. W/VL alueilla luontainen merenrannikon maannousu muodostuu tulevaisuudessa virkistyskäyttöiseksi alueeksi, eikä alueella sallita ruoppauksia eikä pengerryksiä. W/VL-alueet sijoittuvat venevalkamien ulkopuolisille ranta-alueille lukuun ottamatta Fantin aluetta, jossa ko. merkintää ei ole käytetty matkailupotentiaalista johtuen: Fantin alueella voi olla tarvetta pitää yllä ja kehittää jatkossakin veneenpitopaikkoja ranta-alueilla.</p>

3.3. Tulva, ilmastonmuutos ja maankohoaminen lyhyesti

Suomessa on 22 Maa- ja metsätalousministeriön (MMM) nimeämää merkittävää tulvariskialuetta (2018–2024), joilla voi esiintyä huomattavia tulvavahinkoja (Maa- ja metsätalousministeriö, 2018). Näiden lisäksi on MMM:n ja ELY-keskusten tunnistamia muita tulvariskialueita, jotka voivat sijaita sekä sisävesi-että merialueilla. Suomen ympäristökeskus (SYKE) ja ELY-keskukset ovat kartoittaneet Suomen tulva-alueet. Tulvariskiä ja tulvia esiintyy siis muuallakin kuin Maa- ja metsätalousministeriön nimeämällä merkittävillä tulvariskialueilla.

Pitkänkarin osayleiskaavan alue ei kuulu Maa- ja metsätalousministeriön nimeämiin (22 kpl) merkittäviin tulvariskialueisiin, vaan Pitkänkarin ranta-alueet ovat Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämien aineistojen perusteella tulvavaara-alueita (ks. esim. Vesi.fi-karttapalvelu, 2024). Rakentamista ohjaavan tai siitä päättävän viranomaisen on huomioitava tulvariski aina, riippumatta siitä, mikä viranomaistaho on tulva-alueen tai -luokituksen määritellyt. Koko Raahen kaupungin alueella alin sallittu rakennuskorkeus kosteudelle alttiille rakennuksille on 2,6 m (N2000) korkeusjärjestelmässä. Pitkänkarin osayleiskaavatyössä on näin ollen huomioitava tulvavaara sekä viranomaisten ohjeet alimmasta rakennuskorkeudesta. Pitkänkarin osayleiskaava-alueella olevista nykyisistä vuokratpalstoista 25 sijaitsee pääasiallisesti tulva-alueella. Lisäksi tulva-alueella on muutama palsta, joiden maanpinnan korkoja on muutettu pohjakartan laatimiseen tehdyn laserkeilauksen jälkeen.

ELY-keskukset ylläpitävät tulvakarttapalvelua, joka on saatavilla internetissä: [Karpalo-karttapalvelu](#) (Maanmittauslaitos, 2024) tai [Tulvakarttapalvelu](#) (Tulvakeskus, 2024). Näissä aineistoissa Pitkänkarin rannat ovat selvästi meritulvan vaikutusalueella. Tulvan arvioitu laajuus riippuu tulvan toistuvuudesta. Tulva-alueet perustuvat uusimpiin arvioihin merenpinnan noususta, mukaan lukien hallitustenvälisen ilmastonmuutospaneelin IPCC:n viidennen arviointiraportin ennusteet, joissa myös maankohoaminen on huomioitu. Tulvakartta Pitkänkarin alueelta on vuodelta 2017.

Ympäristökeskus kertoo, että ilmastonmuutos nostaa meriveden pintaa. Meritulvan vaara kasvaa Suomessa arviolta kaksin- tai kolminkertaisiksi vuoteen 2100 mennessä. Tulvariskin kasvu johtuu osin siitä, että ilmastonmuutoksen vaikutukset lisääntyvät (esim. sadanta ja myrskyt) ja voimistuvat vuosikymmenten mittaan. Vuosisadan loppuun mennessä merenpinta nousee niin paljon, ettei maankohoaminen enää riitä korvaamaan nousua. (Vesi.fi, 2021.)

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen mukaan Pitkänkarin kaavatyössä on huomioitava kerran sadassa vuodessa toistuva tulva (1/100a). Kaavoituksen tulee perustua luonnollisesti myös maankäyttö- ja rakennuslakiin, joten tulvan osalta alueidenkäytön suunnittelussa on huomioitava seuraavat maankäyttö- ja rakennuslain kohdat:

- Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioimisen velvoite (MRL 24 §)
 - Alueidenkäyttötavoitteisiin kirjattu: Terveellinen ja turvallinen elinympäristö: Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.
- Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset (MRL 116 §)
 - Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliömetriä.
 - Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.
- Yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §)
 - Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mahdollisuudet turvalliseen ja terveelliseen elinympäristöön.
 - Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon ympäristöhaittojen vähentäminen.
- Rakentamisen ohjauksen tavoitteet (MRL 12 §)
 - Rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää terveellisen ja turvallisen elinympäristön aikaansaamista.
- Maakuntakaavan ohjausvaikutus (MRL 32 §)
 - Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava edellyttää tulva-alueiden huomioimista.

Tulva-alueen laajuus on yksi kaavatyön peruslähtökohdista. Viranomaisten määräykset tulva-alueen huomioimisesta ja alimmasta rakentamiskorkeudesta sekä rakennuspaikalle edellytetystä tulvaturvallisesta pääsytistä ovat kiristyneet viime vuosien aikana ilmastonmuutoksen etenemisen myötä. Tulvaturvallisen pääsytien puuttuminen vaikuttaa kaavamerkintöihin esimerkiksi Maijanpauhassa.

Raahen kaupunki on vastuullinen viranomaisorganisaatio, eikä voi kaavoittaa vastoin viranomaismääräyksiä ja maankäyttö- ja rakennuslakia. Tulvan huomioimista ei edellytetä ainoastaan Pitkänkarin alueella vaan kaikkialla, missä kaavoitetaan ranta-alueita; Raahessa, muissa kunnissa ja kaupungeissa, koko Suomen merenrannikon alueella ja vesistöjen varsilla. Raahen Pitkänkariin laadittavaa kaavaa vastaavasti on menetelty mm. käynnissä olevassa Oulun kaupungin alueella vireillä olevassa Oulunsalon osayleiskaavassa, jossa olemassa olevia yksityisten omistamia tulva-alueella olevia rakennettuja kiinteistöjä on osoitettu virkistysalueeksi.

3.4. Kaavassa käytetty karttapohja ja korkotasot alueella

Osayleiskaavaluonnos on laadittu kaupungin kartta-aineiston pohjalle. Rakennukset ja sokkelikorot on alueella tarkistusmitattu kattavasti viimeisen 10 vuoden aikana. Maanpinta ja korkeusdata ovat yhtenäisiä kaupungin kantakartan ja Maanmittauslaitoksen avoimen aineiston välillä. Yleiskaavan laadintaan kaavatyoissa käytetty pohjakartta on riittävä.

Koska viimeisin viranomaisten ylläpitämä tulvakartta Pitkänkarin alueella on vuodelta 2017, voi kaavaluonnoksen alueella olla kohtia, joissa tulvakartan laatimisen jälkeen tehtyjen maanmuokkausten vuoksi palstan korkotasot eivät täysin vastaa tulvakartan tulva-alueita. Asia on huomioitu kaavaluonnoksessa jo muutaman tulva-alueella olevan palstan osalta, joiden korkotiedot olivat tiedossa kaavaluonnosta laadittaessa. Kaupunki on tarkistanut kriittisten tulva-alueella olevien palstojen rakennusten korkotasot ja pihamaan korkeusaseman keväällä 2024 ennen kaavaehdotuksen lopputyöstöä. Saatujen tulosten perusteella pohditaan, onko käyttötarkoituserkintöihin tai rakentamisen aluevarauksiin syytä tehdä muutoksia.

3.5. Vuokrasopimukset ja uudisrakentaminen alueella

Pitkänkarin vuokrapalstojen vuokrasopimukset sisältävät yhtäläisiä ehtoja, jotka sitovat sekä vuokralaista että vuokranantajaa. Vuokrapalstoja koskevista vuokrasopimuksista on samansisältöisesti kuvattu kaupungin ja vuokralaisen velvollisuuksia vuokraoikeuden päättyessä, vuokrasopimuksen irtisanomistilanteesta sekä tilanteesta, jossa vuokralainen siirtää vuokraoikeuden eteenpäin.

Vuokraoikeuden jatkaminen vuoden 2045 jälkeen

Palstojen vuokra-aika päättyy joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta 31.12.2045 ilman irtisanomista. Vuokrasopimusten päättyessä vuokraoikeuden haltijalla on vuokraehtojen mukaan etuoikeus saada vuokraoikeus jatketuksi, mikäli vuokrapalsta vuokra-ajan päättymisen jälkeen edelleen vuokrataan samaan tarkoitukseen. Uudessa sopimuksessa määritellään uusi vuokra-aika ja vuokraamisen ehdot.

Vuokraoikeuden päättyminen

Mikäli vuokralainen ei käytä etuoikeuttaan vuokraoikeuden jatkamisesta, on hänellä vuokrasuhteen päättyessä velvollisuus ja oikeus viedä pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä velvollisuus laittaa palstalla paikat kuntoon.

Mikäli kaupunki ei jatka vuokrasopimusta vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen, on vuokralaisella edelleen oikeus viedä pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset. Mikäli vuokralainen ei vie palstalla olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia pois vuokra-ajan päätyttyä, on kaupunki velvollinen lunastamaan ne vuokra-ajan päätyttyä, mikäli vuokrasopimus ei jatku. Kaupungin lunastusvelvollisuus ei koske sellaisia rakennuksia tai laitteita, jotka on rakennettu ilman asianmukaista lupaa tai luvan ja vuokrasopimuksessa sovittujen ehtojen vastaisesti. Mikäli vuokralainen irtisanoo vuokrasopimuksen kesken sopimuksessa määritetyn vuokra-ajan, ei kaupungilla ole velvollisuutta lunastaa palstalla olevaa vuokralaisen omaisuutta. Kaikissa tapauksissa jatkon toimenpiteistä sovitaan vuokra-ajan päättyessä.

Vuokraoikeuden siirto

Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden edelleen, mistä on ilmoitettava kaupungille. Vuokralainen voi tässä tilanteessa myydä tontilla sijaitsevat rakennukset sillä ehdolla, että vuokraoikeuden siirtäminen edelleen onnistuu. Kaupungilla on vuokraoikeuden mahdollisen siirron yhteydessä oikeus lunastaa vuokraoikeus ja vuokrapalstalla olevat rakennukset.

Vuokraoikeuden jatkamisen mahdollisuudet

Vuokraoikeuksien jatkumista vuoden 2045 jälkeen tarkastellaan jatkossa osayleiskaavan tai uuden asemakaavan perusteella. Yleiskaavaluonnoksen VL/r merkinnän alueella vuokraoikeudet päättyvät 31.12.2045. Kaavaluonnoksen RA-alueilla vuokraoikeuksia on mahdollista jatkaa samassa käytössä vapaa-ajan asumiseen. RP-alueilla vuokraoikeuksia voidaan todennäköisesti jatkaa uudella käyttötarkoituksella siirtolapuutarhaksi tai palstaviljelyyn. Myös AO-1-alueilla vuokraoikeuksia on mahdollista jatkaa joko samaan käyttötarkoitukseen loma-asumiseen tai asemakaavan perusteella uudella käyttötarkoituksella vakinaiseen asumiseen. Joitakin poikkeuksia sopimusten sisällössä ja jatkumisajankohdassa on. Joillakin AO-1-palstoilla vuokrasopimusten uusimisen ajankohta on jo 31.12.2030, jolloin niiden nykyiset vuokrasopimukset päättyvät.

Uudisrakentamisen käsite

Pitkänkarin osayleiskaavaluonnoksen alue on käytännössä rakennettu. Alueen vuokrapalstat ovat pääsääntöisesti loma-asuinkäytössä. Pitkänkarin osayleiskaavaluonnoksessa on vain muutama uudisrakentamisen kohde, jotka mahdollistavat tulevaisuudessa matkailua tukevaa rakentamista tai asumista. Kaavassa määrätyn mukaisesti uudisrakentaminen edellyttää asemakaavaa. Tämä koskee sekä uusia rakennuksia ja uudisrakentamiseen verrattavia muutoksia, että myös loma-asumisen muuttamista käyttötarkoitukseltaan vakinaiseksi asumiseksi.

Uudisrakentamiseksi ymmärretään yleensä vain täysin uuden rakennuksen rakentaminen, mutta lupahakemuksissa uudisrakentamiseksi määritellään myös nykyisten rakennusten mittavat muutostyöt, kuten rakennuksen tai perustusten korottaminen tai rakennuksen laajentaminen. Myös puretun rakennuksen korvaaminen uudella on uudisrakentamista.

3.6. Vuorovaikutus Pitkänkarin osayleiskaavassa

Pitkänkarin osayleiskaavatyössä järjestetty vuorovaikutus osallisille on ollut kaavan valmisteluvaiheessa laajempaa kuin mitä maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää.

Vireilletulo ja OAS-vaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut julkisesti nähtävillä 27.6.2020 alkaen. OAS on koko kaavatyön vireillä olon ajan avoinna kommenteille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole jätetty mielipiteitä.

- Osallisille lähetettiin vireilletulo tiedoksi 26.6.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin kaavoituksen verkkosivustolta löytyvällä Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan projektisivulla, josta se on tarkasteltavissa ja tulostettavissa.
- Ilmoitus ja kuulutus kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta julkaistiin sanomalehti Raahelaisessa 27.6.2020 sekä kaupungin verkkosivuilla.
- Alueen rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen kuulutus lähetettiin kirjeenä (29 kpl) ulkopaikkakuntalaisille vuokrapastalaisille 21.8.2020.
- Alueen rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen kuulutus julkaistiin sanomalehti Raahelaisessa 22.8.2020 sekä kaupungin verkkosivuilla.

Yleisötilaisuus ennen kaavaluonnoksen laatimista

Ensimmäinen yleisötilaisuus pidettiin, kun kaavatyön reunaehdot (mm. tulva-asia) oli selvillä. Ensimmäinen yleisötilaisuus (29.9.2022) ei ollut avoin kaikille kaupunkilaisille, vaan tilaisuuteen kutsuttiin tarkoituksella vain vuokrapastalaiset, sillä kaavatyön reunaehdot koskettavat eniten heitä.

- Kutsukirjeet (106 kpl) lähetettiin 13.9.2022.
- Tilaisuudessa oli paikalla yli 40 palstalaista (osallistujalistassa 48 nimeä, joista 4 kaupungin väkeä).

Ensimmäisessä yleisötilaisuudessa oli Pitkänkarin suunnittelun lähtökohdista kertomassa kaavoituksen lisäksi kaupungingeodeetti, johtava rakennustarkastaja sekä kuntatekniikan päällikkö, jotta osallisten kysymyksiin voitiin vastata mahdollisimman laajalla asiantuntemuksella. Tilaisuudessa kerrottiin kaavatyön reunaehdoista suullisesti, eikä näin varhaisessa vaiheessa ollut vielä alustava kaavaluonnosta. Tilaisuudessa kuitenkin esitettiin tulva-alueen laajuus kartalla, josta näki kuinka laajasti tulva-alue osuu suunnittelualueelle ja palstoille. Tilaisuudessa on myös kerrottu, että tulva-alueelle ei voida jatkossa rakentaa.

Palstalaisille järjestettiin mahdollisuus antaa palautetta suunnittelun lähtökohdista seuraavasti:

- Tilaisuudessa oli mahdollisuus keskustella oman palstan tilanteesta rauhasa kaupungin viranhaltijoiden kanssa virallisen esittelyosuuden jälkeen.
- Tilaisuudesta laadittiin osallisten toiveesta muistio, joka lähetettiin kirjeenä (106 kpl) 7.10.2022 vuokrapalstalaisille. Muistiossa on esitetty suunnittelun reunaehdot (mm. tulva-alue ja sen vaikutus rakentamiseen) tiivistetysti.
- Sähköinen palautekysely (Forms) oli auki esittelytilaisuudesta alkaen noin kuukauden ajan 30.10.2022 saakka. Palautekyselystä (verkkopolku/QR-koodi) kerrottiin esittelytilaisuudessa sekä palstalaisille 7.10.2022 lähetetyn muistiokirjeen liitteessä (106 kpl). Osallisilta saatiin palautteenantokanavan kautta 13 kirjallista palautetta.

Kaavaluonnos nähtävillä

Kaavaluonnos oli julkisesti 29.11.2023-15.1.2024 välisenä aikana.

- Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta oli kuulutus sanomalehti Raahelaisessa 29.11.2023 ja kaupungin verkkosivuilla.
- Lisäksi luonnosvaiheen nähtävillä olosta oli tiedotteita kaupungin Facebook-sivulla sekä raahe.fi:ssä. Somessa oli marraskuussa 2023 myös ”mökkiläisten osoitteet”-tiedote, jossa kerrottiin Pitkänkarin osayleiskaavatyön etenemisestä ja pyydettiin ilmoittamaan kaupungille palstan vuokraoikeuksien haltijoiden mahdollisesti muuttuneita osoitetietoja sujuvaa kirjeiden postitusta varten.

Kaavatyön toinen yleisötilaisuus pidettiin kaavaluonnoksen nähtävillä ollessa 12.12.2023. Tilaisuus oli julkinen kaikille kaupunkilaisille ja paikalla oli noin 60 osallista. Osa osallisista ilmoitti, etteivät pääse osallistumaan fyysisesti pidettävään tilaisuuteen. He toivoivat uutta kuulemismahdollisuutta. Kaupunki vastasi toiveeseen järjestämällä kaksi etätilaisuutta seuraavasti:

- Kaavoittajan kyselytunti oli 20.12.2023. Etätilaisuuteen lähetettiin 23 teams-kutsua ja siihen osallistui 14 linkkiyhteyttä (yhden linkin takana saattoi olla useampi kuulija).
- Lisäkokous järjestettiin Teamsillä 12.1.2024. Etäkokoukseen osallistui 2 vuokralaista.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeinen vuorovaikutus

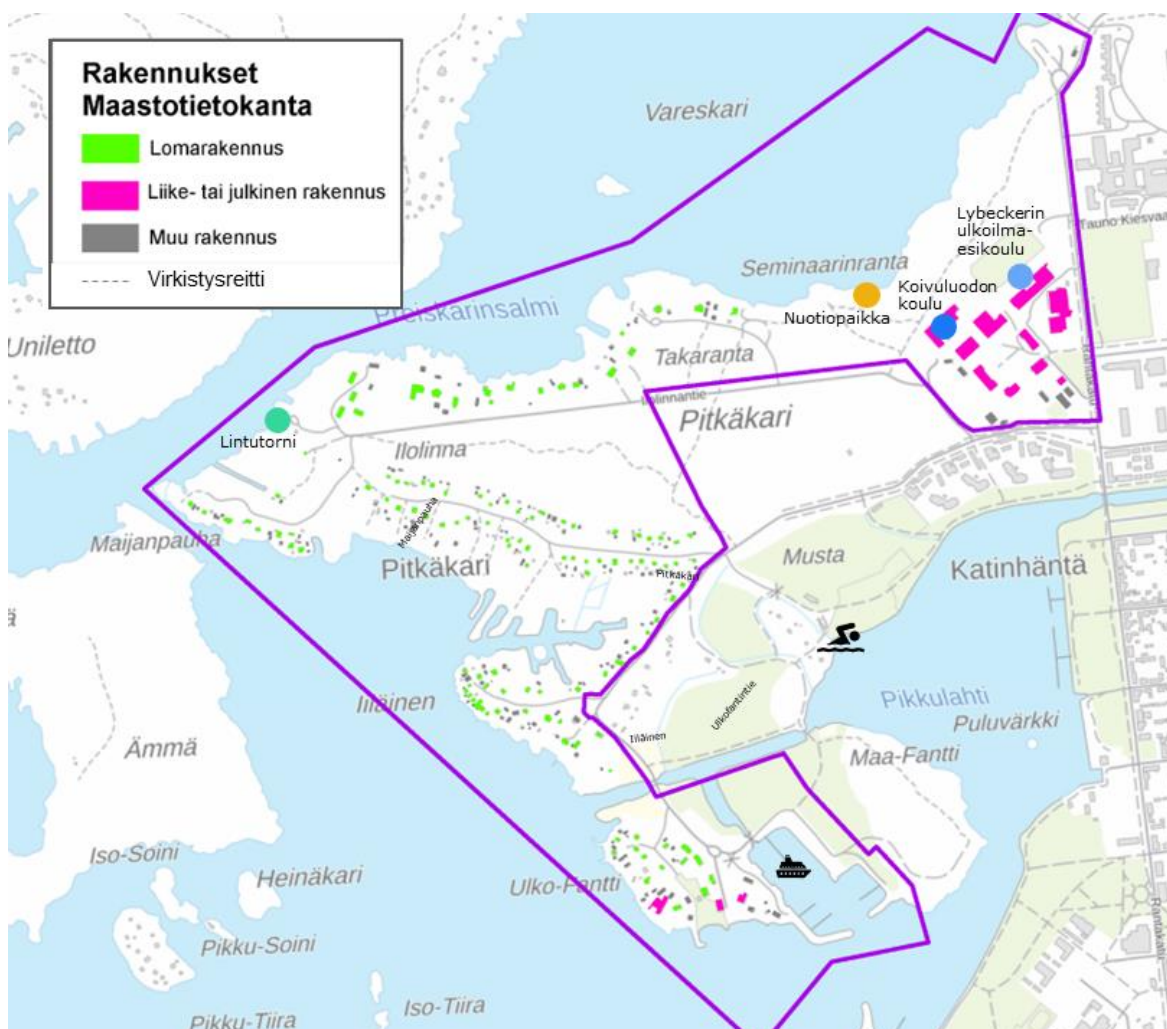
Kaavaluonnosvaiheessa saatiin 30 kirjallista mielipidettä. Kaavaluonnoksesta saadun mielipidepalautteen perusteella päätettiin ennen kaavaehdotustyöstä mitata korkotasot kriittisten palstojen osalta ja laatia sosiaalisten vaikutusten selvitys. Luonnosvaiheessa annettuihin kirjallisiin mielipiteisiin laaditaan kirjalliset vastineet, jotka valmistuvat ja tulevat julkisiksi kaavaehdotuksen nähtävillä olon myötä.

Raahen kehittämislautakunta on osallistunut Pitkänkarin osayleiskaavatyöhön keskeisesti. Ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista kehittämislautakunta on ottanut kantaa ja ohjannut työtä viidessä kokouksessaan, joista kolme on ollut kaavoitukseen liittyviä päätöksentekokokouksia.

Palstalaisille järjestettiin 10.10.2024 ylimääräinen kyselytilaisuus kaavaluonnoksesta ja kaavaprosessista. Tilaisuutta oli mahdollista seurata myös teamsilla. Tulossa olevan kaavan ehdotusvaiheen nähtävillä olon yhteydessä pidetään myös kaikille avoin yleisötilaisuus.

4. Alueen nykytila

Pitkänkärin osayleiskaavan suunnittelualue sijoittuu Raahen saariston ja kaupungin välittömään läheisyyteen. Suunnittelualueen rajaus on kuvattu tarkemmin nykytilaa kuvaavassa kartassa 2.



Kuva 2: Kaava-alueen rajaus (violetilla) sekä nykyiset rakennukset, virkistyskohteet ja -reitit.

Aluetta käytetään nykyisin pääosin loma-asumiseen ja virkistykseen. Pitkänkärin keskiosa on rakentamaton metsäaluetta. Etäisyyttä suunnittelualueelta kaupungin ydinkeskustaan on Ilolinnantien länsipäästä hieman yli kaksi kilometriä.

4.1. Asuminen

Alueella on tällä hetkellä 106 huvilakäytössä olevaa palstaa, joilla kullakin sijaitsee vähintään yksi mökki. Näistä suurimman osan käyttö painottuu kesäaikaan. Lomarakennukset ovat 1–2 kerroksisia ja niiden pihoissa on piha- ja saunarakennuksia. Alueen loma-asukasluvuksi voidaan arvioida noin 340 henkilöä, jos oletetaan, että jokaista lomarakennusta asuttaa yksi perhe. Haastateltavien mukaan monia mökkejä käyttävät kuitenkin useampien sukupolvien edustajat, joten alueella lomailevien määrä on arviota suurempi. Alueen palstoista 82 on vuokrattu raahelaisille ja 24 ulkopaikkakuntalaisille.

Vakituista asutusta suunnittelualueella ei ole. Yhden kilometrin säteellä Pitkänkarin alueesta asuu noin 3600 raahelaista ja kolmen kilometrin säteellä noin 11400 raahelaista. Raahen väkiluku on kokonaisuudessaan 24 073 (Tilastokeskus 2022). Tällöin noin 15 prosenttia raahelaisista asuu kilometrin säteellä Pitkänkarin alueesta. Loma-asunnot sijaitsevat Raahen kaupungin omistamilla vuokrapalstoilla. Suunnittelualueen vuokrapalstat ovat pinta-alojensa puolesta hyvin vaihtelevan kokoisia, mutta pääosin suhteellisen pieniä. Lähes 70 % kaava-alueen palstoista on pinta-alaltaan alle 1000 m². Alue on rakentunut paikoin tiiviiksi. Iiläisessä, Ulkofantinttiellä, Pitkäkari-tiellä, Maijanpauhassa sekä Ulkofantissa sijaitsevat pienet vuokrapalstat muodostavat korttelimaisen rakenteen tien varteen.

Pitkänkarin alueella on pitkä historia kaupunkilaisten kesänvietto- ja huvila-alueena. Alueen mökki- ja huvila-alue on alkanut rakentua 1800- ja 1900-lukujen taitteessa. Myös Raahessa otettiin 1800-luvun puolessa välissä mallia keskieuropalaisista ja vetäytyttiin viettämään kesää luonnon pariin. Tällöin lähisaarille alettiin rakentamaan kesämajoja. Tapa levisi myös kaupungin rannoille, jonne varakkaampi väki alkoi rakentamaan kesähuviloitaan. Pitkäänkariin, Ilolinnan alueelle rakentui jo 1860-luvulla Ilolinna-niminen huvila, joka toimi porvariston kesänviettopaikkana ja erityisesti juhannuksen vieton ja kokkotulien polttamisen paikkana. (Eilola, 2019.) Ilolinna on sittemmin purettu ja tilalle on rakennettu kaivostyöntekijöiden virkistyskäyttöä palveleva leirikeskus. Kyseiset rakennukset kuuluvat nykyisin Raahen kaupungille ja leirikeskustoiminta alueella on päättynyt. (FCG 2018.)

Pitkänkarin rakennuskanta on suurimmaksi osaksi rakennettu 1940-luvun jälkeen, kun lähellä olevat saaret ovat alueen maannousun takia muotoutuneet osaksi mannerta (esim. Maijanpauha ja Iiläinen). Tuolloin Raahen kaupunki on myös aloittanut alueen vuokraamisen laajempaan kesähuvilakäyttöön. (Pitkäkari-työryhmä, 2024.)

Haastatteluun osallistuneiden ja mielipiteen jättäneiden mukaan Pitkänkarin alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas alue, joka kertoo paikallisesta kaupunkilaisten kesänviettoperinteestä.

4.2. Muu rakennettu ympäristö

Kaava-alueen itälaidalla sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas Raahen Seminaarin alue. Seminaarin alueella on useita alun perin opetustoimintaan rakennettuja rakennuksia oheisrakennuksineen. Seminaarin ei-kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa osassa sijaitsee Koivuluodon alakoulu ja Lybeckeripuiston ulkoilmaesikoulu.

Alueen itärajalla, Rantakadun varressa on toimisto- ja hallintorakennuksia, kuten kaupungin sivistys- ja kehittämiskeskus sekä hallinnon palvelupiste, Brain Center. Lisäksi suunnittelualueella on talous- ja varastorakennuksia sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia. Alueella sijaitsee siis myös jonkin verran työpaikkoja.

Alueen eteläosassa on Raahen Purjehdusseuran vierasvenesatamaa palvelevia rakennuksia ja huoltotiloja, kuten pursiseuran toimisto ja polttoaineen jakelupiste sekä Pursiseuran Pursimaja. Sataman vieressä, Ulkofantissa sijaitsee kokoontumisrakennuksia (Saunafantti ja Miilufantti), jotka toimivat yritysten käytössä.

4.3. Virkistys

Pitkänkarin metsäalue sekä Seminaarinranta polkuineen ovat tärkeitä virkistysalueita monille alueen ulkopuolella asuville. Alue tarjoaa paikan lenkkeilylle, lintujen tarkkailulle ja mm. sienestykselle. Kaavaselostuksen mukaan polut ovat syntyneet alueelle suunnittelematta runsaan ja aktiivisen käytön pohjalta. Haastateltavan mukaan parin viimeisen talven aikaan Raahen kaupunki on aurannut metsän läpi kävelyreittiä, josta on helppokulkuisuutensa vuoksi tullut suosittu erityisesti iäkkäämmän raahelaisväestön keskuudessa. Raahen luonnonystävät ry on myös ylläpitänyt luontopolkuja alueella.

Seminaarinrannassa on yleinen nuotiopaikka ja viereistä poukamaa käytetään myös uimapaikkana. Kouluille Pitkänkarin alue toimii suunnistuksen ja ulkoilun alueena, läheisellä nuotiopaikalla käydään paistamassa makkaraa. Myös Seminaarin alueella, Koivuluodon koulun vieressä toimiva ulkoilmaesikoulu käyttää aluetta ulkoiluun.

Ilolinnantien päähän ranta-alueen tuntumaan sijoittuu lintutorni. Lintuja tarkkaillaan mökkiläisten ja muiden raahelaisten toimesta myös muualla Pitkänkarin alueella.

Alueella sijaitsee Raahen Purjehdusseuran vierasvenesatama Maa-Fantin ja Ulko-Fantin välissä. Lisäksi alueella on pienempiä venevalkamia Takarannalla, Preiskarinsalmen etelärannalla ja Ilolinnantien päässä lintutornin vieressä. Venevalkamista lähdetään vesille ja läheisiin saariin. Maijanpauhan kakkoiskulmassa sekä Pitkänkarin ja Ulkofantintien välissä on mökkiläisten kaupungin vesialueelle ruoppaamia vuokrapalstoille johtavia vesiväyliä. Mökkiläisten mukaan Pitkäkaria ympäröivillä vesistöalueilla myös kalastetaan, melotaan ja suppaillaan. Lähivesistöt ovat viime vuosikymmeninä madaltuneet ja vesillä liikkuminen veneillä on hankaloitunut. Matala vesistö mahdollistaa kuitenkin melonnan ja suplautailun alueella. Haastateltavat kertoivat, että kaikilla alueen käyttäjillä on pääsy rannoille, sillä vuokrapalstojen väleissä kulkee reittejä rantaan. Kaavaluonnoksen selostuksessa kuitenkin todetaan, että yleisen ranta-alueen käyttö on loma-asuntojen kohdalla vähäistä, sillä vuokrapalstojen pihapiirit ovat osin laajentuneet vuokra-alueiden ulkopuolelle rantaviivaa kohden. Alueen vuokrapalstat eivät ole omarantaisia.

Pikkulahden ympäristön virkistysalue on aivan suunnittelualueen vieressä, alueella on mm. uimaranta beach volley -kenttineen, melontakeskus sekä liikennepuisto. Pikkulahden alueelle on vuonna 2020 hyväksytty virkistyspainotteinen asemakaava (Raahen kaupunki, 2020). Aivan lähelle sijoittuu myös Kaupunginlahdenrannan uusi asuinalue, johon on suunniteltu 8 uuden kerrostalon ja 11 yhtiömuotoisen pientalon rakentamista (Raahen kaupunki, 2021). Uuden asuinalueen rakentuminen Pitkänkarin välittömään läheisyyteen tulee lisäämään alueen virkistyskäyttöä.

5. Osallisten näkemykset alueen merkityksestä ja kaavan vaikutuksista

5.1. Koettu merkitys – Ainutlaatuinen virkistyskäytön ja mökkeilyn alue useille sukupolville

Pitkänkarin alueen koetaan olevan uniikki, vihreä vyöhyke lähellä keskustaa. Alueella on suuri merkitys luontoympäristönä ja virkistäytymisen paikkana kaikille kaupunkilaisille. Muita tällaisia alueita ei ole Raahen keskustassa. Osallisten mukaan Pitkänkarin alue on raahelaisten aktiivisessa virkistyskäytössä.

Pitkänkarin alue on toiminut 1800-luvun lopulta asti myös virkistys- ja huvilapalsta-alueena. Suurin osa osallisista toivoo tämän alkuperäisen käyttötarkoituksen säilyvän myös jatkossa. Ryhmähaastattelussa osallisilta saatiin linkki Pitkäkari-työryhmän luomalle Pitkäkaria koskevalle [nettisivulle](#), jota on hyödynnetty työn lähteissä. Mökkiläisten näkökulmasta alue tarjoaa hienon mahdollisuuden olla lähellä luontoa, mutta samalla lähellä keskustan palveluja. Mökit ja palstat tarjoavat mökkiläisille paikan virkistäytymiselle, rentoutumiselle, puuhailemiselle ja mielenterveyden ylläpitämiselle. Mökkinaapuruidet ovat tuoneet käyttäjille myös sosiaalista elämää, johon kuuluu esimerkiksi yhteistä talkoilupia. Mökkeilyllä pidetään yllä myös eri sukupolvien välisiä yhteyksiä ja perinteitä.

Monilla mökkiläisillä on useita vuosia, jopa läpi elämän kestänyt suhde alueeseen. Mökeillä on käyty monesti lapsesta asti. Mökkejä voi myös kuvata sukumökeiksi, sillä useilla mökeillä on ehtinyt käydä jo useampia sukupolvia. Ainakin joitakin mökkejä käyttävät laajat ystäväjoukot ja muualla asuvat sukulaiset, jotka haluavat ylläpitää juuriaan Raahen. Alueen mökit toimivat siis vahvana kiintopisteenä ulkoraahelaisille eli niille, joilla on sukujuuria alueella. Mökkikulttuuri edustaa erään haastateltavan mukaan ”vanhaa raahelaisuutta”. Jos mökkiä ei olisi, katkeaisivat monien yhteydet Raahen. Mökillä käyminen edustaa myös kotiseuturakkautta, jota halutaan ylläpitää. Alueen mökit on rakennettu itse, omin ja suvun voimin, sijoittamalla niiden rakentamiseen ja ylläpitoon niin rahaa kuin aikaakin.

Haastateltavan mukaan Pitkänkarin alueella on erilaisia mökkiläisten ryhmittymiä, esim. iiläiset, maijanpauhalaiset jne. Vuokratilaisille on siis vuosikymmenten myötä syntynyt oma identiteetti. Naapureiden välillä vallitsee myös yhteisöllisyyttä, joka ilmenee mm. talkoina. Mielipiteen jättänyt kertoo myös, että mökkiläiset ovat kokoontuneet ja ottaneet kantaa alueen kaavoitusasioihin jo useina eri vuosikymmeninä.

Pitkänkarin kuvataan olevat kaupunkilaisille hyvä paikka oppia luonnon kanssa yhteiselämisestä, tutustua mökkeilyyn ja esimerkiksi tarkkailla runsasta lintulajistoa. Pitkänkarin alueelta voi hankkia myös lähiruokaa: sieniä ja marjoja. Alueelle pääsee lisäksi ekologisesti, esimerkiksi jalan tai pyöräillen, mikä mahdollistaa mökkeilyn myös autottomille.

Osallisten mukaan Pitkänkarin mökkialue tulisi nähdä myös osana vanhaa Raaheta tai sen kaltaisena erityisalueena. Alue edustaa raahelaista omaleimaista paikalliskulttuuria ja kulttuurihistoriaa. Vasta viime vuosina Raahessa on alettu ymmärtämään, että vanhan kaupunginosan ja rakennusperinnön suojele auttaa tekemään Raahesta uniikin muihin kaupunkeihin verrattuna. Pitkänkarin mökkialueeseen tulisi suhtautua samalla tavoin. Alueella vanhoihin taloihin yhdistyvät lisäksi luonnon ja meren läheisyys, ja paikka voisi kaikkienensa toimia elämyksellisenä matkailuvalttina. Haastateltavien mielestä aluetta tulisi kehittää tästä lähtökohdasta käsin.

Haastateltavat kertovat, että mökkiläisten oleskelulla on vaikutuksia alueen säilymiselle kulkukelpoisena sekä näkymien säilymiselle. Mökkiläiset hoitavat Pitkänkarin kasvillisuutta, jolloin alue ei pääse pusikoitumaan. Haastateltavien mukaan viereinen Ämmän saari on muuttunut sakeaksi ja vaikeakulkuseksi maastoksi. He kuvaavat myös Pitkänkarin linnuston elävän limittäin mökkiläisten kanssa hyödyntäen mökkien tarjoamaa ympäristöä. Haastateltavat uskovat, että mökkiasutuksen poistumisen myötä myös eliöstö ja erityisesti linnusto alueella tulisi kärsimään. Alueella on myös

lepakoita, jotka pesivät vanhoissa rakennuksissa. Mökkiläisten mielestä rakennusten poistuminen voisi johtaa myös lepakkopopulaation vähenemiseen.

5.2. Koetut vaikutukset – Pahimmillaan menetetään uniikki alue

Kaavaluonnos on aiheuttanut osassa mökkiläisistä järkytystä ja ahdistusta. Mökkiläiset ovat vuosikymmenten ajan satsanneet taloudellisesti mökkirakennuksiin ja palstoihin. Mökkiläiset kokevat kaavaluonnoksen aiheuttavan heille taloudellista tappiota, koska poistuvien mökkien kohdalla niiden arvo ja myyntimahdollisuudet heikkenevät. Palstavuokralaisten oikeustajuun ei sovi se, että 20 vuoden päästä mökit tulisi purkaa. Poistuvien palstojen mökkiläiset kokevat VL-r merkintä tarkoittavan mökkien rapistumista.

Kaavassa ehdotetut muutokset ja erityisesti poistuviksi määriteltyjen palstojen tilanne koskettavat haastateltavien mukaan suurta joukkoa ihmisiä. Mökeillä käy runsaasti myös lapsia ja nuoria, joiden mökkeilyn tulevaisuuteen kaava tulee vaikuttamaan merkittävästi. Haastateltavat pitävät tulvauhkaa teoreettisena ja ovat surullisia, että alueen mökkikäyttö päättyy sen vuoksi.

Poistuvien mökkipalstojen muuttuminen virkistyskäyttöalueiksi ei haastateltavien mukaan rikastuta Raahea tai toisi enemmille ihmisille käyttömahdollisuuksia alueella. Alueella on jo nyt paljon virkistysaluetta. Koetaan, että näköpiirissä voi olla ryteikköityminen, jos mökkeily alueella vähenee.

Haastateltavien mukaan Raahan kaupungilla ei ole varaa kohdella mökkiläisiä näin, koska mökkien kautta Raaheen liittyy paljon muualla asuvia, jotka käyttävät kesäisin alueen palveluita ja tapahtumia sekä rikastuttavat Raahea monin tavoin. Haastateltavat kokevat, että arvostuksen sijaan mökkiläisiin suhtaudutaan riesana. Raahea vaivaa poismuuttoliike, joten nykyisistä asukkaista ja mökkiläisistä kannattaisi pitää kiinni.

Osa kaavassa ehdotetuista muutoksista koetaan alueelle vieraina, esimerkiksi rivitaloasumisen tuominen mökkialueelle. Myös Ilolinnan leirikeskuksen rapistumista harmitellaan. Olisiko kohdetta voinut kehittää aiempaan käyttöön viittaavalla tavalla?

Fanttiin suunnitellut loma- ja matkailualueen merkintä (RM-1) mietityttää erästä haastateltavaa. Hänen mielestään tähän kohtaan kaavassa olisi voinut jättää avointa tai puoliavointa aluetta. Avoimet alueet, kuten niityt, ovat tärkeitä. Haastateltavan mielestä aluetta olisi hyvä kehittää luontonäkökulmasta, eikä paikkaa tulisi antaa mihin tahansa kaupalliseen tarkoitukseen. Paikan tulisi olla opetus- ja yleissivistävässä käytössä, esimerkiksi luontokeskuksena. Oulun Ainolan puistosta voisi ottaa mallia tännekin.

Joidenkin mökkiläisten mukaan kaavaluonnoksen toteutuminen voi aiheuttaa peruuttamattoman virheen, jolloin menetetään kulttuurihistorian näkökulmasta jotakin uniikkia, jota ei saa takaisin. Haastateltavien ja joidenkin mielipiteensä jättäneiden mielestä myös alueen kehittämisessä vakituiseen asumiseen (Ilolinnantien pohjoispuoli) on suuri riski siitä, että alueen luonne muuttuu merkittävästi, ja myös alueen biodiversiteetti tulee kärsimään. Koetaan, että luonnon monimuotoisuus alueella heikkenee, koska uuden rakentamisen tieltä todennäköisesti katoaa paljon puustoa. Heidän mukaansa alueen uniikit ominaisuudet kärsivät, kun tilalle tulee aiempaa massiivisempaa rakentamista. Uuden rakentamisen haluttaisiin olevan nykyiseen rakennuskantaan, mittakaavaan ja saaristoluontoon sopivaa, jotta alueen yhtenäinen luonne säilyisi myös jatkossa. Alueen tulisi usean osallisen mielestä pysyä vain huvilakäytössä ja pysyvä asuminen tulisi sijoittaa muualle, esim. tulevaan Kaupunginlahdenrantaan.

Osallisten joukosta löytyy kuitenkin muutamia henkilöitä, joka kannattavat pysyvän asutuksen lisäämistä alueella. Haastateltavan mukaan A01-merkinnällä olevia tontteja voisi olla alueella enemmänkin. Asutuksen ja toiminnan kautta alue pysyy hänen mukaansa hoidettuna ja hyvässä kunnossa.

Myös AP-merkinnän käyttäminen kaavaluonnoksessa herättää ihmetystä. AP-merkinnässä on yhdistetty kaksi palstaa, joilla jatkossa mahdollista toteuttaa myös yhtiömuotoista asumista. Nykyiselle palstalaiselle oli jäänyt epäselväksi, saako AP-palstalle enää rakentaa muuta kuin yhtiömuotoista asutusta.

Haastateltavan mukaan alueen lähellä olevien muiden kaavojen vaikutukset (esim. Kaupunginlahdenrannan kaava) tulisi ottaa huomioon Pitkänkarin suunnittelussa. Ulkoilu- ja virkistyskäytössä olevat alueet vähenevät näiden seurauksena. Haastateltava kokee, että lähiluontoa nakerretaan pienissä paloissa ja ympäristöä pyritään muuttamaan tavalliseksi kaupunkiympäristöksi.

Alueen tämänhetkistä korjaus- ja uudisrakentamista hankaloittaa rakennuskielto, ja se, jos kaavaa ei saada voimaan. Pääosalla aluetta tähän saakka voimassa ollut vuoden 2003 osayleiskaava on todettu vanhentuneeksi, joten sekään ei voi enää jatkossa ohjata alueen rakentamista. Haastateltavien mielestä aluetta ei päästä järkevästi kehittämään, jos tulvakeskustelu hautaa kaiken muun alle. Jos kaavaa ei saada kuntoon, voi tämä osallisten mielestä aiheuttaa alueen ränsistymistä.

Kaavaluonnoksessa ehdotetaan myös Pitkänkarintien yhdistämistä Ilolinnantiehen. Mielenpitemättänyt kokee tämän muuttavan alueen luonnetta ja lisäävän turhaa moottoriajoneuvoliikennettä alueella.

Kaavaluonnoksessa kielletään ruoppaaminen venevalkamien ulkopuolella. Joissakin mielipiteissä toivotaan kuitenkin mahdollisuutta rantojen ruoppaukseen ja risukoiden karsimiseen. Tätä on osallisten mukaan aiempina vuosina tehty, ja tämän vuoksi rannat ovat säilyneet kunnossa.

Osa mielenpitemättäneistä kritisoi kaavaluonnoksessa rannoille ehdotettuja luontopolkuja. Tämä voi lisätä kulkua vuokrapalstojen läheisyydessä ja tuntuu epämuikavalta, että polku kulkisi tulevaisuudessa lähellä omaa saunaa ja mökkiterassia.

5.3. Kokemukset tulvavaarasta ja rantaviivan pakenemisesta

Mökkiläisten mielestä Pitkänkarin alueesta ei voida puhua tulvariskialueena, sillä Pitkänkari ei sisälly heidän tulvatietojen pohjalta syntyneen näkemyksensä mukaan merkittäviin tulvariskialueisiin (tarkemmin tulvasta kappaleessa 3.3.). Vaikka Pitkänkarin rannat ovat ELY-keskusten ylläpitämässä tulvakarttapalvelussa meritulvan riskialueella, mökkiläiset korostavat, että tämä kartta on tulvakarttapalvelunkin mukaan yleispiirteinen, eikä sovellu rakennuskohtaiseen tarkasteluun. Mökkiläisten mukaan tulisi arvioida, mitkä kriittiset rakenteet todella asettuvat tulvalle alttiiksi. Esim. onko mökkirakennuksille haittaa siitä, jos ne kerran sadassa vuodessa altistuvat tulvalle? Mökkiläisten mielestä kyse ei ole kuitenkaan yhteiskunnan kannalta kriittisistä toiminnoista. Haastateltavien mukaan Suomen ympäristökeskus on määritellyt Suomen tulvavaaralliset alueet, eikä Raahe tai täten myöskään kaava-alue kuulu heidän saamansa käsityksen mukaan tulvavaarallisiin alueisiin.

Osalliset ovat etsineet tietoa tulvariskialueista erilaisista selvityksistä ja olleet myös itse yhteydessä ELY-keskukseen. ELY määrittelee alimman koron uudisrakentamiselle. Haastateltavan mukaan ELY ei siis ole vaatinut mökkien poistoa tai vaatinut teiden tulvakestoja. Jos tulvakarttaa tarkastellaan myös kaava-alueen ulkopuolella, koskee teoreettinen tulvavaara haastateltavien mukaan myös muita kohteita Raahessa. Kaiken kaikkiaan tulvavaaralliseksi alueeksi määrittely ihmetyttää osallisia.

Alueen nykyiset mökit eivät ole osallisten mukaan rakennettu nykyisen maailman standardeilla, jolloin niitä ei voida osallisten mielestä tutkia nykyisen lainsäädännön kautta. Myös mielenpitemättänyt kirjoittaa, että rakennukset rakennetaan kulloistenkin rakennusmääräysten mukaisesti, eikä niiden tule muuttua määräysten vastaiseksi, vaikka nykyiselle uudisrakentamiselle vaadittu korkeustaso kasvaa. Osallisten mukaan Suomessa on myös löydetty sopivia ratkaisuja vastaaviin merenrannoilla oleviin kohteisiin, joissa on asutusta. Haastateltavat mainitsevat esimerkiksi Kokkolan kaupunkipuiston.

Erään mielipiteen jättäneen mukaan on myös huomattava, että vuokranantaja, kaavoittaja tai rakennusvalvontaviranomainen ei ole vastuussa tulvan mahdollisesti aiheuttamista kosteusvaurioista. Vastuussa on sen sijaan rakennuksen omistaja.

Kummastusta herättää myös alueella oleskelun kautta tehdyt havainnot: Mökkiläiset ovat alueella vietettyjen vuosien myötä havainneet, että meri on vetäytynyt vuosi vuodelta kauemmas. Useita vuosikymmeniä mökeillä käyneet eivät ole koskaan nähneet tulvaveden nousua alueella. Mökkiläisten kokemusten mukaan alueelta on vaikea päästä enää merelle veneellä, koska maannousemailmiö vaikuttaa vahvasti alueella.

Osalliset kritisoivat mökkien korkeustasojen mittauksia. Heidän mukaansa ne perustuvat väriin tietoihin ja niissä ei ole otettu huomioon esimerkiksi mökkitonteilla tehtyjä uusimpia korotuksia (ennen vuotta 2020 tehdyt) ja sitä, että ruoppausmaita on levitetty tonteille korkoja nostamaan. Jo nyt useat mökkiläiset ovat kaupungilta saamisensa ohjeiden mukaan pyrkineet ottamaan huomioon tulvarajan korottamalla mökkinsä perustuksia siihen, että mökkeily voi jatkua myös tulevaisuudessa. Mökkiläiset ovat vaatineet uusia korkeusmittauksia rakennuksille.

Moni osallisista kokee, että mökkiläisiä ei ole kohdeltu kaavaluonnoksessa tasa-arvoisesti. Herättää kummastusta, jos naapurin tontilla on sallittu mökkeily jatkossakin ja oma mökki on määrätty purettavaksi. Osalliset vaativat, että heille tulisi antaa mahdollisuus muokata tilannetta, esimerkiksi nostamalla rakennuksia.

Mökkiläisten mukaan olisi teknisiä keinoja, esim. pilariperustuksia tai pengerryksiä, joiden avulla tulvariskiä voitaisiin mökkien osalta varautua. Osallisten mukaan kaupunki ei kuitenkaan salli tällä hetkellä näiden käyttöä tulvavaaraan varautumiseksi.

Tulvavaaraan vetoaminen aiheuttaa hämmennystä myös niissä, joiden mökkeily uudessa kaavassa on turvattu. Korkeammalla sijaitsevien eli säilyvien mökkipalstojen edustajat kokevat ymmärrystä poistuvien palstojen mökkiläisiä kohtaan, ja ymmärtävät heidän huolensa asiassa. Sillä, että osa mökeistä on asetettu purku-uhan alle, on vaikutusta kaikkien kesäasukkaiden mökkielämään ja alueen henkeen.

5.4. Kokemukset kaavaprosessin vuorovaikutuksesta ja tiedotuksesta

Osalliset epäilevät, että kaavaluonnoksen takana on todellisuudessa jotakin muuta kuin tulvavaara, esimerkiksi halutaanko tontit pitkässä juoksussa ottaa muuhun käyttöön? Epäluottamusta kaupungin suuntaan herättää myös se, että Ilolinnantien pohjoispuolella olevia mökkejä käytetään jo nyt ympärivuotiseen asutukseen, vaikka alueella ei ole sallittu ympärivuotista asutusta. Alueelle on myös rakentunut jo nyt suurempia huviloita. Tälle alueelle ollaan kuitenkin vasta nyt kaavaluonnoksessa sallimassa vakituinen asuminen.

Osa haastateltavista on tyytymättömiä kaavaprosessin kulkuun. Ryhmähaastattelussa kaavoitukseen liittyvää tiedotusta moititaan vähäiseksi ja harhaanjohtavaksi. Esimerkkinä tästä haastateltava kertoo, että ensimmäisessä hänen näkemässään tulvakartassa oma mökki ei ollut esitetty poistuvana, mutta seuraavassa versiossa mökki oli merkattu poistuvaksi palstaksi. Haastateltavien mukaan perusteluja annettuihin tietoihin on saatu huonosti ja tietoa kaavaan liittyvistä osallistumistilaisuuksista on jouduttu itse selvittämään, koska postitetut kutsut eivät ole tavoittaneet joitakin kaavan osallisia. Kaavaprosessin kulku on jäänyt osalle epäselväksi, sillä eräs haastateltavista pohtii sitä, miksei kaavasta jätettyihin mielipiteisiin ole vielä annettu vastineita. Eräs haastateltavista pitää kuitenkin osallistamista ja tiedotusta selkeinä. Haastateltavat ovat siis kokeneet prosessin hyvin eri tavoin.

Alueen mökkiläisiä hämmentää myös se, miksei vuoden 2003 kaavaa voida jättää voimaan. Ryhmähaastatteluun osallistuneille kerrottiin tilaisuuden alussa 26.4.2024 käytyyn viranomaisneuvotteluun perustuva tieto, että vuoden 2003 osayleiskaava on todettu vanhentuneeksi,

koska kaava ei muun muassa huomioi riittäväällä tavalla tulvariskialueita. Osallisten mukaan tällä periaatteella monien muidenkin ranta-alueiden kaavojen pitäisi vanhentua. Haastateltavat ihmettelevät miksi tämä koskee nyt vain Pitkäkaria?

Alueen kaavoittamattomuudella on haastateltavan mukaan pitkä historia. Kaavoittamattomuutta pidetään epäreiluna, koska sen vuoksi alue ei ole päässyt kehittymään. Haastateltavan mukaan kaavaprosesseissa on aina sattunut erilaisia yllätyskäänteitä ja säädöksiä, joilla on vaikeutettu alueen kehittämistä.

Osalliset haluaisivat yhdessä kaupungin kanssa neuvotellen etsiä ratkaisua tulvahallinnan kysymykseen, jotta lopputuloksena saataisiin kaavaratkaisu, joka palvelisi mökkiläisiä, virkistyskäyttöä, matkailua ja koko kaupunkia.

6. Vaikutusten arviointi

6.1. Vaikutukset asumiseen ja tulevaisuuden näkymiin

Kaavaluonnos vaikuttaa eniten alueen mökkiläisiin. Seuraavassa on arvioitu kaavaluonnoksen vaikutuksia suhteessa vuokrapalstoja koskeviin kaavamerkintöihin.

Viheralueiksi muuttuvat poistuvat palstat, kaavamerkintä VL-r

Kaavaluonnoksella on suurin vaikutus poistuvien palstojen edustajiin. Heitä on mökkiläisten joukosta yksi neljäsosa. Viheralueiksi muuttuville poistuvien palstojen vuokralaisille kaavalla on suuri kielteinen vaikutus, sillä he tulevat menettämään tunnearvoltaan merkittävän lomapaikkansa ja yhteyden muihin mökkiläisiin. He voivat käyttää vuokrapastaansa runsaat 20 vuotta eli nykyisen vuokrasopimuksen loppuun saakka. Koska kaavaluonnos ei anna aihetta vuokrasopimuksien uusimiseen, vaikuttaa se jo seuraavan 20 vuoden aikana rakennusten jälleenmyyntimahdollisuuksiin ja mahdollisuuteen siirtää vuokraoikeus toiselle henkilölle.

Hankkeen konkreettiset vaikutukset toteutuvat vasta vuokrasopimusajan päätyttyä, vuoden 2045 lopussa, mutta huolet, pelot ja tiedossa oleva tuleva muutos vaikuttavat erityisesti poistuvien palstalaisten elämään jo jäljellä olevan loma-asumisajan. Sosiaalisten vaikutusten näkökulmasta määräävää on ihmisten kokemus tulevasta muutoksesta. Vaikka palstasta luopuminen tapahtuu vasta kahdenkymmenen vuoden päästä, aiheuttaa tämä osallisille huolia tässä hetkessä ja vaikuttaa osallisten ja heidän jälkeläistensä tulevaisuuden suunnitelmiin.

Kaavaluonnoksen selostuksessa todetaan, että "viheralueiksi muuttuvilla nykyisten vuokrapalstojen alueilla (VL-r) olevat rakennukset on todennäköisesti purettava vuokrasopimusten päätyttyä, jotta tyhjilleen jäävät rakennukset ja pihapiirit eivät aiheuttaisi ränsistyessään vaaraa alueella kulkeville lenkkeilijöille ja muille virkistäytyjille." Täten osa mökkiläisistä on käsittänyt, että vuokralaisen tulisi omalla kustannuksella purkaa mökki vuokra-ajan päättyessä. Vuokra-ajan päätyttyä menetellään vuokrasopimusten mukaisesti (vuokrasopimuksien ehdoista kerrotaan tarkemmin kappaleessa 3.5.): kaupunki lunastaa rakennukset tai vuokralaiset voivat halutessaan siirtää mökin toisaalle. Voidaan kuitenkin todeta, että mökin muualle siirtäminen aiheuttaa kustannuksia mökkiläisille ja voi olla teknisesti haastavaa.

Siirtolapuutarhaksi / palstanviljelyalueeksi muuttuvat palstat, kaavamerkintä RP

Siirtolapuutarha- /palstanviljelyalue RP-merkinnän saavien mökkiläisten kohdalla tilanne voi jatkua lähes ennallaan. Heidän kohdallaan näköpiirissä ei ole isoa muutosta, ainoastaan vuokra-ajan päättymisen jälkeen tarkentuvat yksityiskohdat voivat asettaa heille rajoituksia siirtolapuutarhan käyttöä kohtaan. RP-merkinnän myötä aluetta ei enää vuoden 2045 jälkeen vuokrattane loma-asumiseen, vaan alueesta tulee siirtolapuutarha tai palstaviljelyn alue. RP-merkintä ei kuitenkaan edellytä palstoilla olevien rakennusten purkamista, joten niitä voi käyttää ja ylläpitää jatkossakin siirtolapuutarha-alueen tyyppisesti virkistykseen ja oleskeluun. Kaavamerkintätekstin mukaisesti uudisrakentaminen palstalla edellyttää asemakaavaa. Palstalle voinee siis tulevaisuudessa rakentaa myös uuden siirtolapuutarhamökin, mikäli näin asemakaavassa määritellään. Asemakaavavaihe määrittelee RP-merkinnän saavien palstojen lopulliset vaikutukset.

Loma-asumiskäytössä jatkavat palstat, kaavamerkintä RA

Loma-asumisen RA-merkinnän saaneille palstoille kaavalla ei ole juurikaan vaikutusta, sillä he saavat jatkaa loma-asumista. RA-palstojen vuokrasopimukset uusittaneen periaatteiltaan nykyisiä vastaavina

vuoden 2045 jälkeen, eikä palstojen lomakäytölle ole tiedossa esteitä. Palstoilla olevia rakennuksia saa korjata ja ylläpitää. Mahdollinen lisärakentaminen palstalla ratkaistaan asemakaavavaiheessa.

Osa RA-palstalaisista kantaa kuitenkin huolta siitä, että osa mökkiyhteisöstä katoaa ja alueen alkuperäinen luonne muuttuu kohti vakituista asumista. Toisaalta poistuvat palstat vähentävät alueen vakituisten lomailijoiden määrää, mikä voi lisätä alueen rauhallisuutta. Toisaalta poistuvien palstojen muuttuminen virkistysalueeksi voi tuoda alueelle lisää virkistyskäyttäjiä ja sen myötä myös häiriöitä.

Pysyvään asumiseen kehitettävät palstat, kaavamerkinnot AO-1 ja AP

Kaavaluonnoksessa AO-1- tai AP- merkinnän saaneita alueita kehitetään tarkemman asemakaavoituksen myötä pysyvään asumiseen. Pitkänkarin alue sijaitsee lähellä Raahen keskustaa ja lähellä merta, jolloin aluetta voidaan pitää haluttuna asumispaikkana. Kaavaselostuksen mukaan AO-1-mökkien kehittäminen pysyvään asumiseen tulevaisuudessa tarkoittanee suurelta osin todennäköisesti uudisrakentamista nykyisin pysyvältä asutukselta vaadittavien teknisten ominaisuuksien ja rakennusmääräysten vuoksi.

AO-1- ja AP-merkinnän saaneille kaavaluonnoksella on myönteinen vaikutus. He saavat jatkaa mökkiensä käyttämistä loma-asumiseen. Tulevaisuudessa asemakaavan myötä ratkaistaan vakinaisen asumisen sijoittuminen alueelle, jolloin he voivat pohtia, haluavatko muuttaa alueelle pysyvästi, mikäli rakennus täyttää pysyvän asumisen vaatimukset. Asemakaavan myötä loma-asuminen alueella on myös edelleen sallittua. Näillä palstoilla asemakaavan laadinnan mahdollisuus ja sitä kautta mahdollinen rakennusoikeuden lisäys luovat myönteisiä odotuksia. Koska kaavaluonnos antaa mahdollisuuden tulevaisuudessa myös pysyvään asumiseen, vaikuttaa se jo seuraavan 20 vuoden aikana myönteisesti rakennusten jälleenmyynti- ja vuokraoikeuden siirtomahdollisuuksiin.

Rannan läheisyyteen sijoittuvien AO-1-palstalaisten nyt kokema yksityisyyttä voi jatkossa heikentää kaavassa rantaan osoitetun ulkoilureitin mahdollinen toteutuminen. Ulkoilureitin toteuttaminen helpottanee rannoilla liikkumista ja lisää näin liikkujien määrää rannoilla. Mökkipalstat eivät ole omarantaisia, mutta arvioijan saaman käsityksen mukaan mökkien edessä avautuvilla rannoilla liikutaan kuitenkin vähän ja alueen mökkiläiset ovat käytännössä käyttäneet rantaa kuin omanaan. Ilmakuvien perusteella rannat näyttävät paikoin hoidetuilta, mikä voi antaa aluetta vähemmän tunteville vaikutelman yksityisestä ranta-alueesta. Tällä hetkellä rannoilla ei ole polkuja Seminaarinrantaa lukuun ottamatta. Rantojen vähäistä käyttöä voi erään haastateltavan mukaan selittää myös se, että rannat ovat joiltain osin tiheän kaislikon peitossa.

Kaiken kaikkiaan on syytä olettaa, että mökkiläiset ovat saaneet olla mökeillään melko yksityisissä oloissa. Kaavaluonnoksen toteutuessa rannoilla liikkunee enemmän ulkoilijoita, jos kaavaan merkittyjä ulkoilureittejä tullaan rakentamaan ja ylläpitämään. Osayleiskaava ei kuitenkaan ota kantaa polkujen toteutukseen.

AP-kaavamerkintä mahdollistaa useampia vaihtoehtoja pysyväälle asumiselle myöhemmin laadittavan asemakaavan mukaisesti. Nyt laaditussa osayleiskaavaluonnoksessa on yksi pienehkö AP-alue asuinpientaloille, joita voivat olla erillistalot (normaalit omakotitalot) tai yhtiömuotoisesti toteutetut yksittäistalot, paritalot, rivitalot tai muuten kytketyt asuintalot. Nykyisille palstalaisille oli jäänyt epäselväksi, saako AP-palstalle enää rakentaa muuta kuin mainittua tiiviimpää asutusta. AP-palstoja voi käyttää vuokrasopimuksen mukaisesti edelleenkin ja asemakaavan myötä AP-palstoilla on hieman monipuolisemmat vaihtoehdot pysyvään asumiseen kuin AO-palstoilla. Nykyinen rakentaminen voi myös säilyä AP-merkinnän alueella.

Loma- ja matkailualue, jonka sekaan sijoittuu matkailupalveluja ja loma-asutusta, kaavamerkintä RM

RM-alueella on jo nykyään loma-asumista ja matkailupalveluja. Nämä saavat jatkaa loma-asutus käytössä, joten merkintä ei aiheuta muutoksia nykyisille palstalaisille.

6.1.1. Huolet

Kaavaluonnos on aiheuttanut huolta ja pelkoa erityisesti vuokrasopimusten päättyessä poistuvien palstojen mökkiläisille. Osa osallisista kritisoi kaavaprosessin vuorovaikutusta (tarkemmin luvuissa 3.6 ja 5.4). He pitivät tiedotusta harhaanjohtavana, annettuja tietoja epäselvinä ja osallistumismahdollisuuksista tiedottamista puutteellisena. Osa osallisista kokee jääneensä kaavaan liittyvän tiedotuksen suhteen pimentoon. Luvussa 3.6. on kuvattu sitä, kuinka kaupunki on pyrkinyt tavoittamaan kaikki osalliset. Mökkiläisten yhteystietojen puutteita (esim. perikunnat) ja muuttuneita tietoja on pyritty päivittämään kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikoihin.

Yksi keskeinen osallisten parissa epäselvyyttä luonut asia on tulvavaara (tarkemmin kappaleessa 5.3 ja 3.3.). Ryhmähaastatteluun osallistuneet pitävät kaavaluonnoksessa esitettyä tulvavaaran arviointia puutteellisena ja väärin mittaustietoihin perustuvana. Tämän vuoksi osalliset ovat selvittäneet mm. Suomen tulvariskialueita ja rakentamismääräyksiä olemalla yhteydessä omatoimisesti mm. ELY-keskuksen asiantuntijoihin. Yksi epäselvyyttä herättänyt asia voi olla se, mitä uudisrakentamisella tarkoitetaan. Osallisten mielestä ELY edellyttää tulvaturvallisista rakentamiskorkeutta vain uudisrakentamiselta, jolloin palstojen nykyiset rakennukset olisi osallisten ymmärryksen mukaan mahdollista säilyttää. Lisäksi mökkiläiset kokevat, ettei heille anneta mahdollisuuksia poistaa palstojensa tulvavaaraa rakennusten korkotasoa nostamalla tai aluetta pengertämällä.

Osalliset ovat toivoneet uusia korkotasojen mittauksia mökeillä, ja kaupunki on toteuttanut uudet mittaukset keväällä 2024. Osalliset kokevat myös olevansa niitä harvoja, joita tulvavaara Raahen alueella koskee (Kaavoituksessa huomiotavasta tulvavaarasta on kerrottu tarkemmin kappaleessa 3.3. Kaiken kaikkiaan epäselvinä koetut asiat ovat todennäköisesti lisänneet huolta ja epävarmuutta osallisten keskuudessa.

Osallisten kokemuksiin kaavaprosessista vaikuttanee merkittävästi se, onko oma mökki osoitettu kaavaluonnoksessa poistuvaksi vai säilyväksi. Kaavaan liittyvät huolet ja pelot sekä kaavaprosessin kritiikki korostuvat erityisesti poistuvilta palstoilta jätetyissä kaavaluonnoksen mielipiteissä ja ryhmähaastattelussa. Huolta tai uhkaa aavistelevat kokevat vuorovaikutuksen tahattomatkin ongelmat helposti tarkoituksellisiksi. Hankalammassa tilanteessa olevat, poistuvien mökkien osalliset, tarvitsisivat vielä muita enemmän vuorovaikutusta eli lisää tiedotusta, tietoa, neuvotteluja ja vaikutusmahdollisuuksia.

Huolet ja kielteiset tulevaisuudennäkymät ovat hankkeen keskeisiä sosiaalisia vaikutuksia, jotka vaikuttavat jo kaavaprosessin aikana.

6.2. Vaikutukset yhteisöön

Mökkiläisille on alueella vietettyjen vuosien myötä muodostunut vahva paikallisidentiteetti. Naapuruuksien kautta mökkiläisten välille on syntynyt yhteisöllisyyttä, joka ilmenee mm. yhteistoimintana, kuten talkoina.

Kaavaluonnoksessa esitetyt käyttötapamerkinnot jakavat nyt mökkiläiset eri ryhmiin, joille koituu kaavaluonnoksesta erilaisia seurauksia: toiset menettävät tulevaisuudessa mökkipalstansa ja Pitkäkari-identiteettinsä, toiset saavat mahdollisuuden muuttaa mökkinsä pysyväksi asunnoksi ja toiset voivat

jatkaa mökkeilyä kuten ennenkin. Tällainen voi tuoda yhteisöön ristiriitoja ja vaikeuttaa yhteistoiminnan pitkiä perinteitä muuttaen alueen yhteisöllisyyttä. Toisaalta yhteisöllisyys voi myös tiivistyä osaryhmien ”kohtalotovereiden” kanssa. Vuokrasopimusten päättymiseen on poistuvien palstojen osalta kuitenkin vielä parisen kymmentä vuotta, jolloin Pitkänkarin mökkiyhteisö muuttunee myös luontaisesti käyttäjien todennäköisesti osittain vaihtuessa.

Osallisten mukaan mökeillä vieraillee ja oleskelee paljon myös ulkoraahelaisia ystäviä ja sukulaisia. Ulkopaikkakuntalaisten hallussa on viisi poistuvaksi merkittyä palstaa. Voitaneen todeta, että tulva-alueella olevien palstojen poistuminen vaikuttanee joihinkin kymmeneen ulkoraahelaisiin.

Kaavaluonnoksen toteutuminen kuitenkin pienentää alueen yhteisöä ja muuttaa alueen luonnetta, kun osa huviloista on mahdollista muuttaa tulevaisuudessa pysyvään asumiseen ja osa huviloista puretaan ja muutetaan viheralueeksi. On kuitenkin huomattava, että alueen ilme yksinkertaisena ja perinteikkäänä huvila-alueena muuttunee joka tapauksessa mökkiläistenkin toivoman lisä- ja uudisrakentamisen myötä. Vakituisen asumisen kriteerit täyttävä rakentaminen, mutta myös muu uudisrakentaminen, on usein massiivisempaa ja modernimpaa, sillä ihmisten vaatimustaso asumisen ja mökkeilyn standardeja kohtaan on noussut. Riskinä on myös puuston ja vihreän väheneminen piharakentamisen alta. Myös asuinpienkerrostalojen ja rivitalojen (AP ja AKR) tuominen alueelle muuttavat alueen alkuperäistä luonnetta huvilamiljööinä, vaikkakin AP- ja AKR-merkintöjen osuus alueen kokonaisuudesta on pieni. Alueen alkuperäistä luonnetta voi siis olla vaikea säilyttää, vaikka kaikki nykyiset palstat säilyisivät lomakäytössä, mikäli alueella yleisesti toivottu uudisrakentamisen mahdollistetaan asemakaavalla laajasti. Alueen osallisilla on myös keskenään ristiriitaisia näkemyksiä alueen säilyttämisestä ja kehittämisestä.

Pitkänkarin alueella on vuosikymmenien mittainen historia kaupunkilaisten huvilapalsta-alueena ja kesänviettopaikkana. Erityisesti haastateltavat kokevat Pitkänkarin kulttuurihistoriallisesti merkittävänä omaleimaisena alueena, jonka arvo tulisi tunnustaa. Kaavaselostuksessa osa Pitkänkarin alueista määritellään valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaiksi. Osalliset kokevat alueen kuitenkin laajemmin arvokkaampana kuin viranomaisahot (Pohjois-Pohjanmaan museo ja ELY-keskus), ja kulttuurihistoriallista arvoa tulisi ainakin erään osallisen mukaan arvioida myös sosiaalisen toiminnan, yhteisöllisyyden tai perinteiden näkökulmasta. Tästä aiheesta olisi voitu keskustella tämän työn ryhmähaastattelussa enemmänkin. Rajallisten aikaresurssien ja teemahaastattelun luonteen (osalliset saivat nostaa esiin tärkeimmiksi katsomiaan asioita kunkin teeman puitteissa) vuoksi kaikkia esiinnousseita asioita ei voitu käsitellä syvemmin. Joka tapauksessa osallisten mukaan mökkiyhteisö alueella on kuitenkin vireä ja huvilaperinne jatkuu.

6.3. Vaikutukset virkistyskäyttöön

Sijaintinsa vuoksi Pitkänkari on monelle raahelaiselle keskeinen paikka. Pitkänkari sijaitsee lähellä Raahen keskustaa, joten se tarjoaa mökkiläisten lisäksi kaupunkilaisille luonnonläheisen virkistysalueen ja -reittejä meren rannalla. Alueella on näin ollen suuri virkistyskäyttöarvo.

Pääosa kaava-alueella olevista viheralueista säilyy edelleen virkistyskäytössä. Pitkänkarin osayleisaavan alueelle on osoitettu yksi rakentamisen uudisalue (RM-1) nykyisille viheralueille. Kyseessä on nykyien avoin alue Fantinkanavan eteläpuolella, joka on muodostettu läjittämällä ruoppausmassoja. RM-1 alueella kulkee muutamia oikopolkuja. Alueen käyttö on kaupungin mukaan tällä hetkellä vähäistä. Kaavaselostuksessa arvioidaan, että kaavan toteutumisen myötä virkistysalueiden määrä ei kokonaisuuden kannalta juurikaan vähene. Pientä lisäystä viheralueisiin tulee myös maankohoamisen seurauksena, kun W/LV alueilla ei sallita ruoppauksia, jolloin vesialueet muuttuvat luontaisen kehityksen kautta viheralueiksi.

Selostuksessa todetaan myös, että myöhemmin virkistysalueisiin tulee lisäystä, kun tulva-alueella olevien huvilapastojen (VL-r) vuokrasopimukset päättyvät ja palstat poistuvat loma-asuinkäytöstä muuttuen yleisiksi virkistysalueiksi. Osallisten arvion mukaan poistuvien vuokrapalstojen muuttuminen virkistyskäyttöön voi muuttaa aluetta myös ryteikköisemmäksi, koska mökkiläiset eivät ole enää hoitamassa aluetta. Siitä kuinka uutta virkistysaluetta tullaan ylläpitämään, ei ole tässä vaiheessa tietoa. Pitkänkarin nykyiset virkistysalueet ovat suurimmaksi osaksi metsiä. Poistuvat lomapalstat kasvanevat jatkossa vuokrasopimusten päättymisen jälkeen umpeen ja muuttuvat hiljalleen ajan saatossa luontaisen kehityksen kautta osaksi Pitkänkarin metsäalueita. Muutos on myönteinen lisä kaupungin viheralueisiin ja -verkostoon.

Kaava-alueen virkistysreittiyhteydet paranevat sitten, kun kaavaan osoitetut jalankulun ja pyöräilyn väylät teiden varsille toteutuvat. Jos kaavassa rannoille osoitetut uudet ulkoilureitit rakennetaan eli rantoja raivataan uusien polkujen toteuttamiseksi, on tällä myönteinen vaikutus raahelaisten virkistyskäyttömahdollisuuksiin reitistön laajenemisen myötä. Jos rannoille toteutuu polkuja, kaupunkilaisten virkistysreitistö kasvaa ja rantoja otetaan enemmän yleiseen käyttöön. Yhdessä alueella olemassa olevien sekä lähialueen reittien ja polkujen kanssa muodostuu kattava virkistysreitikkokonaisuus, joka palvelee alueella olevien asukkaiden lisäksi myös muita raahelaisia. Jos uusia virkistysreittejä ei toteuta, jatkuu tilanne niiden osalta lähes nykyisellään.

Kaavaluonnoksessa alueelle sijoittuu myös yksi uusi loma- ja matkailualue (RM-1). RM-1-alue lisää virkistyskäyttäjiä ja matkailun mahdollisuuksia alueella. Myös alueen veneilypalvelut paranevat.

6.4. Vaikutukset liikkumiseen alueella

Kaavaluonnos vaikuttaa vähäisesti liikenneyhteyksiin. Kaavassa esitetään Pitkänkarintien yhdistämistä Ilolinnantiehen. Nykyisin teiden välillä on kevyen liikenteen polkuna toimiva entinen ajoura, jolla ei ole talvikunnossapitoa. Alueen teiden yhdistyminen ympäriajattevaksi lisää alueen läpiajoliikennettä. Tämä sekä se, että osa palstoista muuttuu jatkossa pysyväksi asumiseksi, lisää ympärivuotista autoilua ja muutakin liikkumista alueella. Alueen tiet tullaan myös rakentamaan asemakaavan myötä uudelleen leveämpinä kunnallisteknisen verkoston sijoittamisen vuoksi. Kaavassa alueelle osoitetaan myös uusia jalankulun- ja pyöräilyn väyliä teiden varsille. Tämä lisää liikenneturvallisuutta ja alueen saavutettavuutta.

7. Yhteenveto

Kaavaluonnoksella on eri suuntaisia vaikutuksia alueen eri käyttäjäryhmiin ja erityisesti alueen loma-asukkaisiin. Taulukossa 2 on esitetty kootusti tiiviit vaikutuskuvaukset ja vaikutusarvio seitsemänportaisella asteikolla (kuva 2).

Vaikutukset asumiseen

Suurimmat vaikutukset kohdistuvat poistuviksi merkittyihin palstoihin (VL-r) ja pysyvään asumiseen kehitettäviin palstoihin (AO-1). Kielteinen vaikutus on suuri sille neljännekselle mökkiläisiä, joiden palsta on kaavaluonnoksessa merkitty poistuvaksi. Vaikka heillä on yli 20 vuotta vuokra-aikaa ja loma-asumisen oikeutta jäljellä, kaavaluonnos on jo nyt aiheuttanut heille merkittävää huolta ja pelkoa sekä kielteisiä tulevaisuudennäkymiä. Myös osa muista palstalaisista kantaa huolta perinteisen huvila-alueen luonteen muuttumisesta pysyvän asutuksen, uuden rakentamisen ja lisääntyvän virkistyskäytön myötä. Huolet, pelot ja kielteiset tulevaisuudennäkymät ovat hankkeen keskeisiä sosiaalisia vaikutuksia.

AO-1-merkinnän saaneille 47 mökkiläiselle kaavaluonnoksella on myönteinen vaikutus. Heillä on tulevaisuudessa mahdollisuus pysyvään asumiseen tai loma-asumiseen, mikä vaikuttaa jo nyt myönteisesti rakennusten jälleenmyynti- ja vuokraoikeuden siirtomahdollisuuksiin.

Vaikutukset liikkumiseen

Kaavaluonnos vaikuttaa vähäisesti liikenneyhteyksiin. Kaavassa esitetään Pitkänkarintien yhdistämistä Ilolinnantiehen. Alueen teiden yhdistyminen ympäriajattevaksi lisäänee alueen läpiajoliikennettä. Tämä sekä se, että osa palstoista muuttuu jatkossa pysyväksi asumiseksi, lisäänee ympärivuotista autoilua ja muutakin liikkumista alueella. Alueen tiet tullaan myös rakentamaan asemakaavan myötä uudelleen leveämpinä kunnallisteknisen verkoston sijoittamisen vuoksi. Tämä voi lisätä ajonopeuksia, mikä heikentää liikenneturvallisuutta. Uudet jalankulun- ja pyöräilyn väylät kuitenkin lisäävät liikenneturvallisuutta ja alueen saavutettavuutta.

Vaikutukset virkistyskäyttöön

Kaavaluonnoksen toteutumisella on myönteinen vaikutus raahelaisten ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksiin, sitten kun alueen uudet viheralueet ja ulkoilureitit (rannoille osoitetut uudet polut) ovat toteutuneet. Virkistysalueiden määrä kasvaa, kun osa alueen mökkipalstoista poistuu tulevaisuudessa.

Vaikutukset yhteisöön

Vuokrapalstalaisille on vuosikymmenten myötä syntynyt oma identiteetti ja keskinäistä yhteisöllisyyttä. Kaavan toteutuminen muuttaa alueen yhteisöllisyyttä ja rikkoo pitkiä perinteitä alueella, kun osa yhteisöstä joutuu lopettamaan mökkeilyn alueella vuoden 2045 jälkeen. On kuitenkin huomattava, että yhteisön ja alueen ainutlaatuiseksi koettu luonne muuttunee tulevaisuudessa muutenkin alueelle yleisesti toivotun uudisrakentamisen myötä.

Kielteisten vaikutusten lievittäminen

Kaavaprosessin kielteisten vaikutusten lievittämiseksi on hyvä, että kaupunki on tarkistanut palstojen korkotasojen mittauksia keväällä 2024. Osallisten kokemien epäselvyyksien vähentämiseksi olisi hyvä, että kaupunki keskustelisi vielä poistuvien palstojen mökkiläisten kanssa vastakkaisen tavoitteiden kokonaisuudesta ja tulvariskin huomioimisesta.

Suuri kielteinen ---	Kielteinen --	Vähäinen kielteinen -	Ei vaikutusta	Vähäinen myönteinen +	Myönteinen ++	Suuri myönteinen +++
-------------------------	------------------	--------------------------	---------------	--------------------------	------------------	-------------------------

Kuva 2: Vaikutusarvioinnin asteikko

Taulukko 3: Yhteenvetotaulukko kaavaluonnoksen sosiaalisista vaikutuksista

Vaikutuskohde	Tiivis vaikutuskuvaus	Vaikutusarvio
Vaikutukset asumiseen VL-r alueella, palstoja 25 kpl	Palstalaiset menettävät lomapaikkansa vuokrasopimuksen päätyttyä vuoden 2045 päättyessä. He joutuvat siirtämään mökkinsä muualle tai kaupunki lunastaa palstalla olevat luvalliset rakennukset. Rakennuksia voi käyttää ja ylläpitää vuokrasopimuksen loppuun saakka. Kaavaprosessi on jo aiheuttanut huolta ja pelkoa lomapaikan menettämisestä erityisesti poistuvien palstojen mökkiläisille, joita on neljännes palstoista.	Suuri kielteinen
Vaikutukset asumiseen RP-alueella palstoja 4 kpl	Palstalaisten tilanne voi jatkua lähes ennallaan. Vuokra-ajan päättymisen jälkeen tarkentuvat sopimukset voivat asettaa vuokrapalstan käytölle rajoituksia. Todennäköisesti palstalla olevaa mökkiä voi käyttää ja ylläpitää ainoastaan kesäkäytössä. Vuokrasopimusta ei todennäköisesti uusita varsinaiseen loma-asumiseen, vaan siirtolapuutarhakäyttöön tai palstanviljelyalueeksi. Olemassa olevia rakennuksia ei edellytetä purettavan.	Vähäinen kielteinen
Vaikutukset asumiseen RA-alueella palstoja 23 kpl	Palstalaiset voivat jatkaa loma-asumista, mutta uudisrakentaminen edellyttää asemakaavaa.	Ei vaikutusta
Vaikutukset asumiseen RM-alueella palstoja 5 kpl	Palstojen käyttö voi jatkua kuten nykyisin. Uudisrakentaminen edellyttää asemakaavaa.	Ei vaikutusta
Vaikutukset asumiseen AO-1-alueella palstoja 47 kpl ja AP-alueella palstoja 2 kpl	Palstalaiset voivat jatkaa loma-asumista. Merkintä lisää palstan käyttömahdollisuuksia asemakaavan myötä. Palstalaiset voivat muuttaa mökkinsä pysyväksi asunnoksi asemakaavan ja mahdollisten remonttien/uudisrakentamisen myötä. Palstojen ympäristö voi muuttua rannan ulkoilureitin ja pysyvän asutuksen myötä. Vuokrasopimusta ei todennäköisesti jatkossa uusita loma-asumiseen, sillä asemakaavan myötä palstat muuttuvat tonteiksi, joiden hallinta ratkaistaan uusilla sopimuksilla. Asemakaavan asuinalueen tontteja voi kuitenkin edelleen käyttää loma-asumiseen.	Myönteinen
Vaikutukset yhteisöön	Mökkiläisten yhteisö on jakautunut erilaisten kaavamerkintöjen myötä kolmeen pääryhmään: poistuvat, loma-asukkaina jatkavat ja pysyvinä tai loma-asukkaina	Vähäinen kielteinen

Vaikutuskohde	Tiivis vaikutuskuvaus	Vaikutusarvio
	jatkavat. Tämä voi vaikeuttaa yhteistoimintaa, mutta tiivistää osaryhmiä. Yhteisön ja alueen ainutlaatuiseksi koettu luonne muuttuneen uuden rakentamisen myötä.	
Vaikutukset virkistyskäyttöön	Yksi rakentamisen uudisalue (RM-1) vähentää viheralueita, mutta virkistysalueiden määrä kasvaa poistuvien palstojen myötä v. 2045. Alueen ulkoilureitistö laajenee ja rantoja saadaan virkistyskäyttöön, jos kaavaan merkityt rantareitit rakennetaan. Jos uusia virkistysreittejä ei toteuteta, tilanne jatkuu niiden osalta nykyisellään.	Myönteinen
Vaikutukset liikkumiseen	Jalkakäytävien ja pyöräteiden rakentaminen lisää liikenneturvallisuutta ja alueen saavutettavuutta, mutta alueen teiden saneeraus ja leventäminen voi lisätä ajonopeuksia. Pitkäkarintien ja Iolinnan tien yhdistyminen voi lisätä läpiajoa ja pysyvä asuminen tuo alueelle ympärivuotista liikennettä ja lisää jonkin verran liikennemääriä.	Ei vaikutusta

Lähteet

FCG (2018) Pitkäkari-Pikkulahti, ympäristöselvitys. Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi. https://www.raahe.fi/sites/raahe.fi/files/liitetiedostot/projektit/Kaavoitus/Raahe-Pitkakari-Pikkulahti-2018-kulttuuriymparistoselvitys-31.12.2018_0.pdf

Eilola, Miska (2019). Huvilaelämää entis-Raahessa. Raahen museon verkkosivut. Viitattu 2.10.2024. <https://www.raahenmuseo.fi/huvilaelamaa-entis-raahessa>

Maa- ja metsätalousministeriö (2018) MMM nimesi merkittävät tulvariskialueet 2018–2024. Viitattu 9.8.2024. <https://mmm.fi/-/mmm-nimesi-merkittavat-tulvariskialueet-vuosiksi-2018-2024>

Maanmittauslaitos (2024) Karpalo-karttapalvelu. Viitattu 2.10.2024. [KARPALO-karttapalvelu \(ymparisto.fi\)](https://ymparisto.fi/karpalo).

Pitkäkari-työryhmä (2024) Rakas Pitkäkari – Raahelaisten kesäelämää 1940-luvulta lähtien. Viitattu 10.8.2024. www.pitkakari.fi

Raahen kaupunki (2020) Pikkulahden asemakaava ja asemakaavan muutos. Kaupunginvaltuuston hyväksyntä 15.6.2020, voimaantulo 4.8.2020. https://www.raahe.fi/sites/raahe.fi/files/liitetiedostot/kaavoitus/2024/Akm%20240_Kaavaselostus%2020.4.2020.pdf

Raahen kaupunki (2021) Kaupunginlahdenrannan asemakaava. kaupunginvaltuuston hyväksyntä 22.2.2021, lainvoima 8.4.2021, voimaantulo 9.4.2021. https://www.raahe.fi/sites/raahe.fi/files/liitetiedostot/kaavoitus/2021/ak215-Kaavaselostus-14.12.2020_0.pdf

Raahen kaupunki (2024) Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava. Viitattu 2.10.2024. <https://www.raahe.fi/kaavoitus/pitkankarin-ranta-alueen-osayleiskaava>

Raahen museo (2019) Huvilaelämää entis-Raahessa. Viitattu 6.6.2024. <https://www.raahenmuseo.fi/huvilaelamaa-entis-raahessa>

Tulvakeskus (2024) Tulvakarttapalvelu. Viitattu 9.8.2024. [Tulvakarttapalvelu \(ymparisto.fi\)](https://ymparisto.fi/tulvakarttapalvelu)

Vesi.fi (2021) Tulvariskien kehitys tulevaisuudessa. Sivuston ylläpitäjät Syke, Ilmatieteenlaitos, ELY-keskus ja Tilavakeskus. Viitattu 9.8.2024. [Tulvariskien kehitys tulevaisuudessa | Vesi.fi](https://vesi.fi/tulvariskien-kehitys-tulevaisuudessa)

Vesi.fi-karttapalvelu (2024) Karttapalvelu. Ylläpitäjät Syke, Ilmatieteenlaitos, ELY-keskus ja Tilavakeskus. Viitattu 9.8.2024. vesi.fi-karttapalvelu