

Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava

Kehittämislautakunta 22.11.2022 § 160

477/10.1002.100202/2020

KELA 16.6.2020 § 54

Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan laatiminen sisältyy Raahen kaupunginhallituksen 20.12.2019 hyväksymään Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2020.

Suuri osa suunnittelualueesta sisältyy vuonna 1979 hyväksytyyn Raahen yleiskaavaan (I-II vyöhyke). Pohjoisosaltaan suunnittelualue ulottuu koskemaan osaa vuonna 2003 hyväksytyä Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavaa ja etelässä osaa vuonna 2007 hyväksytyä Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavaa. Osa suunnittelualueesta on vesialuetta.

Vuonna 1979 hyväksyty Raahen yleiskaava (I-II vyöhyke) on vanhentunut ja suurpiirteinen eikä enää ohjaa alueen maankäyttöä MRL:n edellyttämällä tavalla. Voimassa olevien osayleiskaavojen alueidenkäyttöratkaisuja tarkistetaan ottaen huomioon Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan ohjausvaikutus.

Suunnittelualue sijoittuu Raahen saariston välittömään läheisyyteen, käsittäen Pitkäkarin ranta-alueen, osittain Pitkäkarin alueen, Raahen seminaarin ja Seminaarinrannan, Takarannan, Ilolinnan, Maijanpauhan, liläisen, Ulkofantin ja Pursimajan sekä venesataman alueen sekä näihin alueisiin välittömästi liittyvät vesialueet.

Suunnittelualue kuuluu suurelta osin Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa osoitettuun maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen Raahen saaristo ja merimaisema.

Suunnittelualueen maisemakuva on pääosin maankohoamisrannikolle sijoittuvaa loma-asutusta. Maisema-alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 114,4 hehtaaria, josta vesipinta-alaa on noin 48,3 hehtaaria ja maapinta-alaa noin 66,1 hehtaaria.

Suunnittelutyön tavoitteena on uuden oikeusvaikutteisen rantarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laatiminen alueelle. Osayleiskaavan laadinta edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukaisen rakennuskiellon ja 128 §:n mukaisen toimenpiderajoituksen määräämistä alueelle yleiskaavaa laadittaessa. Määräys on tarpeen voimassa olevan yleiskaavan vanhentuneisuuden ja riittämättömän maankäytön ohjauksen vuoksi. Alueen vakiintunut maankäyttö ei vastaa nykyistä yleiskaavaa, eikä tarvittavien lupien myöntäminen ole

mahdollista nykyisen kaavan puitteissa. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa kaavan laadinnan ajan, kuitenkin enintään viisi vuotta.

Maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat MRL 128 §:n mukaisesti luvanvaraisia rakennuskieltoalueella.

Osayleiskaavan tavoitteena on selvittää alueen soveltuvuus vakituiseen asumiseen ja loma-asumiseen, tarkistaa nykyisen loma-asutuksen mitoitus ja määrä, tutkia liikenneyhteydet, kartoittaa yleiseen virkistyskäyttöön soveltuvat alueet ja määrittää eri suojeleohjelmien kannalta merkittävät kohteet. Suunnittelussa otetaan huomioon maisema-alueen kulttuurihistoria, luonnonympäristöarvot sekä maankohoamisrannikon erityispiirteet ja meritulva-vaara.

Suunnittelutyö tapahtuu konsulttityönä. Osayleiskaavan laatimisesta käynnistetään tarjouspyyntömenettely.

Osayleiskaavatyössä tullaan hyödyntämään Pitkäkarin alueen perus- ja ympäristöselvityksiä, joita tarvittaessa tarkistetaan ja laajennetaan vastaamaan laadittavan osayleiskaavan tarpeita.

Kaavaluonnos- ja ehdotusvaiheessa järjestetään osayleiskaavaa koskeva yleisötilaisuus.

Kaavasuunnittelija Mathias Holmén esittelee asian kokouksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.6.2020, liite 1/6

Valmistelija: kaavasuunnittelija Mathias Holmén

Päätösesitys (kehittämiskeskuksen johtaja Pitkänen):

kehittämislautakunta

- pyytää kaupunginhallitusta toteamaan osayleiskaavat suunnittelualueella vanhentuneeksi
- esittää kaupunginhallitukselle maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukaisen rakennuskiellon ja 128 §:n mukaisen toimenpiderajoituksen hyväksymistä osayleiskaavan suunnittelualueelle
- merkitsee osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi (liite 1/6)
- ilmoittaa Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta Raahelaisessa, teknisen keskuksen ilmoitustaululla sekä kaupungin internetsivuilla.

- päättää, että osayleiskaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta lähetetään kirjallinen ilmoitus suunnittelualueella sijaitsevien kiinteistöjen ulkopaikkakuntalaisille vuokralaisille väestötietojärjestelmän mukaisesti.

kehittämislautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- todetaan voimassa olevat osayleiskaavat suunnittelualueella vanhentuneeksi
- hyväksytään maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukainen rakennuskielto ja 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus osayleiskaavan suunnittelualueelle.

Kehittämislautakunta: Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo ja kaavasuunnittelija Mathias Holmén esittelivät asiaa kokouksessa.

KH 17.8.2020 § 201

Valmistelija: kaavasuunnittelija Mathias Holmén

Päätösesitys (kaupunginjohtaja Nurkkala):

kaupunginhallitus

- toteaa voimassa olevat osayleiskaavat suunnittelualueella vanhentuneeksi
- hyväksyy maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukaisen rakennuskiellon ja 128 §:n mukaisen toimenpiderajoituksen osayleiskaavan suunnittelualueelle.

Kaupunginhallitus: Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo ja kaavasuunnittelija Mathias Holmén esittelivät asiaa kokouksessa, ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 15.07.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Tarja Ollanketo saapui kokoukseen asian esittelyn aikana klo 15.02.

Kehittämislautakunta 22.11.2022 § 160

93/10.02.02/2022

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo, kaavasuunnittelija Mathias Holmen ja kaavoitusarkkitehti Mikko Törmänen

Pitkäkarin ranta-alueiden osayleiskaavan laatiminen on edennyt kaavaluonnosvaiheeseen. Osayleiskaavatyössä on hyödynnetty aiemmin

laadittuja Pitkäkarin alueen perus- ja ympäristöselvityksiä. Selvityksiä on täydennetty kaavatyön aikana luonnonympäristön (viitasammakot, lepakot) ja arkeologian osalta. Lisäksi on laadittu ranta-alueen mitoitustarkastelu ja helikopterikentän tilavarausselvitys.

Raahen kaupunginhallitus on päätöksessään 17.8.2020 § 201 todennut Pitkäkarin osayleiskaavan suunnittelualueella voimassa olevat osayleiskaavat vanhentuneiksi ja hyväksynyt suunnittelualueelle maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukaisen rakennuskiellon ja 128 §:n mukaisen toimenpiderajoituksen viiden (5) vuoden ajaksi.

Kaavaluonnoksen valmistelun aikana on järjestetty kaksi viranomaisneuvottelua Raahen kaupungin ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kesken (30.6.2020 ja 17.10.2021).

Ympäristöselvitysten ja -analyysien tuloksista ja niiden suunnittelutyölle asettamista reunaehdoista on järjestetty kaavaluonnoksen valmistelun aikana tiedotus- ja keskustelutilaisuudet. Tilaisuudet pidettiin Raahen kaupungin kehittämislautakunnalle (4.5.2022), kaupunginvaltuustolle (20.6.2022) sekä Pitkäkarin osayleiskaava-alueen vuokraoikeuden haltijoille, vapaa-ajan asukkaille sekä toimijoille (29.9.2022).

Tiedotus- ja keskustelutilaisuuksissa esitellyt ja alla luetellut ympäristöön liittyvät arvot ja ominaispiirteet ovat vaikuttaneet ja ohjanneet olennaisesti kaavaluonnoksen sisältöä.

- luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokkaat alueet
- muinaisjäännökset
- kulttuuriperintökohteet
- arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt
- kyläkuvallisesti arvokkaat alueet
- tulvauhan alaiset alueet
- oleva rakennuskanta
- vuokrapalstojen pieni koko sekä rakentamisen tiiveys

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty suunnittelutehtävän sisällön ja tavoitteiden, suunnittelualuetta koskevien päätösten ja sopimusten, suunnittelu-aikataulun, rakennusjärjestyksen voimaantulon (22.4.2021) sekä yhteystietojen osalta.

Kaavaluonnos

Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava ei ole MRL 44 § ja 72 § mukainen suoraan rakentamista ohjaava osayleiskaava, vaan alueen jatkokehittäminen ja uudisrakentaminen tulee ratkaista asemakaavalla.

Yhdyskuntarakenteen kestävään hyödyntämiseen tähdäten kaava-alueelle osoitetaan vähäisessä määrin täydennysrakentamista entisen leirikeskukseen alueelle ja sen lähiympäristöön (AP), Fantinkanavan etelärannalle (AP, AK) sekä Takarannalle (AP).

Nykyisistä alueella olevista loma-asumisen vuokrapalstoista osoitetaan pysyvään asumiseen (AO) tai loma-asumiseen (RA) ne, jotka ovat kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvan ulottumattomissa. Pysyvän asumisen aluevaraukset sijaitsevat nauhamaisena rakenteena Pitkäkarintien ja Ulkofantintien varrella sekä Takarannalla. Loma-asuntojen aluevaraukset (RA) sijaitsevat liläisessä ja Ulko-Fantin alueella. Näillä alueilla uudisrakentaminen ratkaistaan asemakaavalla.

Tulva-alueella olevat vuokrapalstat, joissa rakennusten korkeusasema ei täytä nykyisiä määräyksiä rakentamiskorkeudesta, osoitetaan virkistysalueeksi, jolle sijoittuu poistuvaa loma-asutusta (VL-r).

VL-r kaavamerkinnän mukaisesti palstoja voidaan käyttää loma-asumiseen vuokrapastojen vuokrasopimusten päättymiseen saakka. Vuokra-ajan päättymisen jälkeen, vuonna 2045, ko. alueet muuttuvat yleisiksi virkistysalueiksi.

Ulko-Fanttiin varataan matkailupalvelujen alueita RM-merkinnällä Raahen Purjehdusseuran rakennusten sekä Miilukankaan majan ympärille. Nykyinen satama-alue osoitetaan venesatamaksi LV-merkinnällä.

Seminaarin alue on nykyisen toiminnan mukaisesti yleisten rakennusten aluetta (Y).

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. Pitkäkarin selänteiden ja Seminaarinrannan keskeisille metsäalueille on osoitettu puuston säilyttämistä edellyttävä merkintä (VL/s-1). Myös Maijanpauhan ympäristön viheralueita ja Pitkäkarin eteläpuoleisia viheralueita koskee puustonsäilyttämismerkintä (VL/s-2) alueella olevien tikkalintujen elinympäristön säilyttämiseksi.

Kaava-alueella olevat muinaisjäännekohteet ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot on huomioitu erillisin kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

Yleiskaavan vaikutukset

Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava antaa edellytykset asemakaavoittaa nykyinen lomakäytössä oleva alue pääosin pysyvään asumiseen. Muutos on alueen keskustaläheisen sijainnin vuoksi Raahen nykyistä yhdyskuntarakennetta tukeva. Seikkaperäinen vaikutusten arviointi on esitetty kaavaselostuksen sivuilla 50-58.

Suunnitelman laativa konsultti, projektipäällikkö Merja Isteri (Ramboll Finland Oy), esittelee asian kokouksessa.

Liitteet

Raahen Pitkäkarin osayleiskaavaan liittyvä täydentävä luontoselvitys
7.11.2022

Pitkäkarin osayleiskaavan arkeologinen inventointi 30.8.2021

Havainnepiirros (Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava/Kaupunginlahden ranta) 15.11.2022

Tarkistettu ja täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.11.2022

Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan selostus 15.11.2022

Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava 15.11.2022

Esittelijä

Kehittämiskeskuksen johtaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys

Kehittämislautakunta merkitsee tiedoksi:

Raahen Pitkäkarin osayleiskaavaan liittyvä täydentävä luontoselvitys
7.11.2022

Pitkäkarin osayleiskaavan arkeologinen inventointi 30.8.2021

havainnepiirros (Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava/Kaupunginlahden ranta), 15.11.2022

Kehittämislautakunta hyväksyy:

tarkistettu ja täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 15.11.2022

Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan valmisteluvaiheen selostus,
15.11.2022

Pitkäkarin ranta-alueen valmisteluvaiheen osayleiskaava, 15.11.2022

asetetaan suunnitelma-aineisto MRL 62§:n ja MRA 30§:n mukaisesti nähtäville julkista kuulemistä varten vähintään 30 vrk:n ajaksi Raahen kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille

ilmoitetaan Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan nähtävilläolosta Raahelaisessa, Raahen kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla

järjestetään nähtävilläolon aikana kaikille avoin yleisötilaisuus, jossa valmisteluaineisto esitellään

pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot seuraavilta viranomaisilta sekä merkittävien verkostojen haltijoilta: Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Suomen aluehallintovirasto, Pohjois-Pohjanmaan museo, Museovirasto, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Ilmatieteen laitos, Raahen Energia Oy, Raahen Vesi Oy, Elisa Oyj, DNA Oyj, Telia Finland Oyj

Päätös

Keskustelun aikana esittelijä teki muunnetun päätösesityksen: Asia palautetaan jatkovalmisteluun.

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavakonsultti Merja Isteri, kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo ja kaavoitusarkkitehti Mikko Törmänen esittelivät asiaa kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Merja Isteri ja Mikko Törmänen poistuivat asian käsittelyn jälkeen klo 19.50.