

Raahen kaupungin kaavoitusyksikkö
kaavoitus@raahe.fi

Viite: Lausuntopyyntö 29.11.2023, Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan luonnosvaihe

Lausunto Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan luonnosvaiheesta

Asian tausta

Raahen kaupungin kaavoitusyksikkö on pyytänyt 29.11.2023 lausuntoa Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan luonnosvaiheen materiaalista.

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan tavoitteena on selvittää alueen soveltuvuus vakituiseen asumiseen ja loma-asumiseen, tarkistaa nykyisen loma-asutuksen mitoitus ja määrä, tutkia liikenneyhteydet, kartoittaa yleiseen virkistyskäyttöön varattavat alueet ja määrittää eri suojeluohjelmien kannalta merkittävät kohteet. Suunnittelussa on huomioitava alueen kulttuurihistoria, luonnonympäristön arvot sekä maankohoamisrannikon erityispiirteet ja erityisesti meritulvavaara. Suojelutarpeet määrittävät osaltaan sitä, kuinka paljon maankohoamisrannikon maisemarakenne kestää uutta rakentamista.

Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa. Kaava-alueen pinta-ala on noin 114 hehtaaria, josta noin 48 % on vesialuetta. Raahen kaupungin rakennus- ja ympäristövalvonta ovat olleet mukana kaavoittamisen yhteydessä pidetyissä yleisötilaisuuksissa, jolloin kaavaa on voitu kommentoida jo sen valmisteluvaiheessa.

Pitkänkarin alueella on toteutettu kaavoittamisen tueksi FCG:n ympäristöselvitys vuonna 2018, jossa on toteutettu muun muassa luontoselvitys, muinaisjäännösinventointi, maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys, maaperä- ja rakennettavuusselvitys ja vesistö- ja rannikotulvaselvitys. Maastokaudella 2021 Ramboll teki vielä täydentävän luontoselvityksen, jossa kartoitettiin alueen viitasammakko- ja lepakkotilanne sekä kaavaluonnoksen vaikutustarkastelu läheiseen Raahen saariston (FI1104600) Natura-alueeseen.

Vuoden 2018 selvitysten perusteella Pitkänkarin alueella on monipuolisesti säilytettäviä luontoarvoja, kuten lintutornin edustan rantaniitty ja Maijanpauhan monipuolinen kasvillisuus. Alueella esiintyy myös uhanalainen ja tiukasti suojeltu kasvilaji ja uhanalaisia luontotyyppejä. Selvityksessä havaittiin Pitkänkarin läntisellä alueella runsaasti suojellisesti arvokasta lintulajistoa, kuten valkoselkätikan esiintyminen. Maijanpauhan

ympäristössä havaittiin soidinäntelevä viitasammakko, joka on luontodirektiivin tiukasti suojelema eläinlaji.

Täydentävissä luontoselvityksissä, maastokaudella 2021, alueella ei havaittu yhtään viitasammakkoa, mutta Maijanpauhan kosteikko voisi arvion mukaan soveltua viitasammakon kutupaikaksi. Lepakkoselvityksen perusteella pohjanlepakko on alueella runsaslukuinen ja havaintoja tehtiin kaikilla kolmella havaintokierroksella. Lisäksi yhdellä havaintokierroksella saatiin äänihavaintoja siippalajista. Kaikki Suomen lepakkolajit ovat rauhoitettuja ja direktiivilajina niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kielletty. Selvityksen yhteydessä ei kuitenkaan kartoitettu tarkemmin lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, mutta koko kaava-alueetta voidaan pitää lepakoiden esiintymisalueena.

Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelun tekemässä arkeologisessa inventoinnissa kesällä 2021 Pitkänkarin metsäselännteeltä havaittiin suojeltava muinaisjäänköskohde sekä kulttuuriperintökohde. Metsäselännettä on selvityksissä esitetty sellaisenaan säilytettäväksi myös maisema-arvojen ja virkistyskäyttömahdollisuuden säilyttämiseksi.

Läheinen Natura-alue (Raahen saaristo, FI1104600) on linnustollisesti arvokas alue, jolla tavataan myös alueellisesti ja valtakunnallisesti uhanalaisia kasvilajeja. Tehdyn vaikutusarvioinnin perusteella Pitkänkarin kaavaluonnoksen toteutumisella olisi kuitenkin vain vähäisiä vaikutuksia Natura-alueeseen. Tarkempi Natura-arviointi olisi kuitenkin tarpeen, mikäli luonnoksessa esitettyä mahdollista tieyhteyttä Pitkänkarin ja Preiskarin välille aiottaisiin edistää.

Alueelle tehdyn rannikkotulvaselvityksen perusteella, alimmaksi suositeltavaksi rakentamiskorkeudeksi esitetään +2,60 m (N2000), jonka myötä osa ranta-alueella olevasta vapaa-ajan asutuksesta tulisi poistumaan, ja alueen viherpinta-ala kasvaisi kaavoituksen myötä.

Osayleiskaavaluonnoksessa rakentaminen on osoitettu AP/AKR-merkinnällä asuinpienalojen alue, AO-1-merkinnällä erillispientalojen alue, RA-merkinnällä loma-asuntoalue, RM-merkinnällä loma- ja matkailualueet, RP-merkinnällä siirtolapuutarha sekä VL-merkinnällä virkistysalueet. Uudisrakentamista ei ratkaista osayleiskaavalla, vaan se edellyttää asemakaavan laatimista.

VL-r-merkinnällä on osoitettu poistuvat loma-asutuspaikat, koska ne jäävät ELY-keskuksen asettaman tulvauhan alle, rakentamiskorkeus +2,6m (N2000). Liikennemahdollisuudet on huomioitu ajoneuvo-, pyöräily-, jalankulkuliikenteen väylillä ja lisäksi luonnoksessa on esitetty ulkoilureitit. Osayleiskaavassa on listattuna suojelu- ja virkistyskohteet erillismerkinnöin sekä yleismääräykset.

Lausunnot

Rakennusvalvontaviranomainen

Raahen kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on tutustunut Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavaan luonnosvaiheen materiaaliin, eikä sillä ole huomautettavaa luonnosvaiheen materiaaliin.

Ympäristönsuojeluviranomainen

Raahen kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen katsoo, että kaavan laadinta on toteutettu huolellisesti ja luonnoksessa on huomioitu hyvin tehtyjen selvitysten tulokset.

Kaavaluonnoksessa on esitetty laajoja alueita, kuten Maijanpauhan ympäristö ja Pitkänkarin metsäselänne, merkinnällä VL / s-1 tai s-2, virkistysalue, jolla ympäristö säilytetään. Ympäristönsuojeluviranomainen pitää tätä hyvänä ja katsoo, että tämä turvaa alueella havaittuja luontoarvoja ja mahdollistaa alueen virkistyskäytön kaupunkilaisille myös jatkossa. Pitkänkarin metsäiset alueet ja luontopolut ovat tärkeää virkistysaluetta kaupunkilaisille. Ympäristönsuojeluviranomainen pitää hyvänä myös alueen tikkalintujen huomioimista merkinnällä s-2. Tikkalintujen elinolojen turvaaminen ja vanhojen lahopuiden säilyttäminen alueella edesauttaa sitä, että esimerkiksi sateenvarjolajina toimiva valkoselkätikka mahdollistaa myös monien muiden lajien elinmahdollisuudet alueella ja ylläpitää siten alueen monimuotoisuutta.

Raahen Seminaarin alue on kaavaluonnoksessa esitetty merkinnällä C-sem (keskusta-toimintojen alue, seminaari) ja osin suojelumerkinnällä sr1 (valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö tai kohde). Ympäristönsuojeluviranomainen esittää, että Seminaarin alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas puistoalue, harvinaisine ja vanhoine puineen, tulisi myös olla huomioituna kaavassa esimerkiksi osoittamalla säilytettävää puustoa.

Lisäksi ympäristönsuojeluviranomainen huomauttaa, että kaavamääräystä jätevesien osalta voisi tarkentaa, sillä nykyisessä muodossaan määräys aiheuttaa epäselvyyksiä siinä, tarkoitetaanko vesienkeräysjärjestelmillä jätevesijärjestelmiä, hulevesien hallintaan liittyviä järjestelmiä vai molempia.

Kokonaisuudessaan Raahen kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen katsoo, että kaavaluonnos huomioi hyvin alueen luontoarvot ja kaavaluonnoksella on pyritty turvaamaan luonnon monimuotoisuutta Pitkänkarin alueella, sekä mahdollistamaan alueen virkistyskäyttö. Lisäksi on tärkeää, että kaavaluonnoksessa on otettu huomioon ilmastonmuutokseen ja tulvariskeihin varautuminen. Kaavaluonnoksessa huomioidaan puuston ja viherympäristön merkitys ilmastonmuutoksen riskien hallinnassa ja ilmastomuutokseen sopeutumisessa.