

Raahen kaupungin kaavoitusyksikkö
kaavoitus@raahe.fi

Viite: Lausuntopyyntö 24.5.2025, Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan ehdotusvaihe

Lausunto Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan ehdotusvaiheesta

Asian tausta

Raahen kaupungin kaavoitusyksikkö on pyytänyt 24.4.2025 lausuntoa Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan ehdotusvaiheen 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.

Lupa- ja valvontajaosto on antanut ympäristönsuojeluviranomaisen sekä rakennusvalvontaviranomaisen lausunnon kaavan luonnosvaiheesta 17.01.2024 § 109.

Luonnosvaiheen jälkeen kaava-alueelle on toteutettu korkeustietojen tarkistusmittauksia kevään 2024 aikana. Mittausten, sekä saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaa on tehty seuraavia muutoksia;

- Rantakadun päässä olevan pumpppaamon alueetta (ET) on laajennettu pumpppaamon laajennustarpeiden vuoksi
- Pitkäkari-tien varrella olevat AO-1 rakennuspaikat on muutettu RA rakennuspaikoiksi
- Ulkofantientien eteläisimmät vuokrapalstat on muutettu AO-1 merkinnälle
- Maijanpauha 28 on osoitettu paikallisesti arvokkaana rakennetun kulttuuriympäristön kohteena. Myös kyseinen pihapiiri on muutettu RP merkinnälle
- VL-r merkintä on muutettu ra-7 merkinnäksi. Merkintä perustuu Raahen pohjoisen saariston osayleiskaavan ra-6 merkintään
- Osa aiemmista VL-r palstoista on voitu osoittaa korkojen tarkistusmittausten perusteella osittain rakentamisalueiksi ja/tai palstoja on voitu siirtää ”kuivalle maalle”
- Maijanpauhan tieyhteys on muutettu ”ohjeelliseksi ajoyhteydeksi”
- Raahen seminaarin käyttötarkoituserkintätekstiä (C-sem) on täydennetty suosituksella säilyttää alueen vanhaa puustoa. Merkinnästä on poistettu historiallista tielinjausta koskenut teksti, sillä sille on tehty oma kaavamääräys ”alueen läpi kulkenut historiallinen tielinjaus”

- VL/s-2 merkintätekstiä on täydennetty. Ulko-Fantin ranta-alueen VL merkintä on muutettu VL/s-1 merkinnäksi
- Määräystekstejä ja asemakaavamääräyksiä on täydennetty tarpeen mukaan
- Kaavaselostuksen vaikutusarviointeja on tarkennettu tarpeellisilta osin.

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava ei ole alueidenkäyttölain (aiempi maankäyttö- ja rakennuslaki) 44 § ja 72 § mukainen suoraan rakentamista ohjaava osayleiskaava, vaan oikeusvaikutteinen aluevarausosayleiskaava, jolloin alueen jatkokehittäminen ja uudisrakentaminen tulee ratkaista asemakaavalla. Nykyisistä alueella olevista loma-asumisen vuokrapalstoista osoitetaan loma-asumiseen (RA) tai pysyvään asumiseen (AO-1) ne, jotka ovat kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvan ulottumattomissa. Lisäksi muutamalle tulvauhan alaisella alueella olevalle pastalle on osoitettu korvaavaa tulvauhan alaisen alueen ulkopuolista RA tai AO-1 aluetta, jonne palsta on mahdollista siirtää.

Kaavaehdotuksen mahdollistama loma-asuminen alueella:

- 52 nykyistä loma-asumisen palstaa säilyy RA merkinnällä
- 4 nykyisen palstan siirtomahdollisuutta pois tulva-alueelta RA alueelle
- 2 uutta loma-asumisen palstaa RA alueella (esim. nykyisten palstojen laajennusmahdollisuus tai tulva-alueella olevien palstojen siirtomahdollisuus)
- Ra-7 palstoja on kaavassa 17 kpl.

Kaavan mahdollistama pysyvä asuminen:

- 23 nykyistä vuokrapalstaa on osoitettu pysyvään asumiseen AO-1 merkinnällä
- 1 kokonaan uusi /mahdollinen AO-1 rakennuspaikka
- Leirikeskuksen alueelle yhtiömuotoisen rakentamisen rakennuspaikka (AP/AKR).

Lausunnot

Rakennusvalvontaviranomainen

Raahen kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on tutustunut Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavaan ehdotusvaiheen materiaaliin, eikä sillä ole huomautettavaa kaavaehdotukseen. Rakennusvalvonta toteaa, että Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava on aluevarauskaava, jolloin rakentaminen on ratkaistava asemakaavalla. Uudisrakentamista voi hakea poikkeamisluvalla.

Ympäristönsuojeluviranomainen

Raahen kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen toteaa, että kaavaehdotuksessa on hyvin otettu huomioon luonnosvaiheen lausunnossa esille nostetut asiat. Kaavaehdotukseen muutetut ja lisätyt kaavamääräykset nähdään tarpeellisina ja informatiivisia.

Ympäristönsuojeluviranomaisen näkemyksen mukaan kaavaan olisi kuitenkin hyvä vielä harkita lisättävän toimenpiderajoitus maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin, kuten puiden kaatamiseen (RakL 53 §). Ympäristönsuojeluviranomainen ehdottaa kaavaan selkeää mainintaa maisematyöluvan tarpeesta alueella.

Ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole muuta lausuttavaa kaavaehdotukseen.