

7.10.2024

## **LIITE 3. PITKÄKARIN RANTA-ALUEEN KAAVAESITYKSEN LAATIMISEN KESKEYTTÄMISEEN**

**Kaavaluonnoksen käsittelyssä ja uusien kaavoitustavoitteiden asettelussa on otettava esille seuraavia asioita ja niiden perusteluita:**

### **1. Aikaisemmin tehtyjen päätösten noudattaminen?**

Pohjoisten mannerrantojen kaava-alueella on kaavoittamatta vain erillisselvitettäväksi jätetty alue Pitkäkarintien varrella. Sen kaavoittamisesta olemme tehneet vuonna 2014 kaavoitusaloitteen, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 29.9.2014 ja kaupunginhallitus on merkinnyt tuon alueen kaavoituksen vuosien 2016 – 2019 kaavoitusohjelmiin. Kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päätöksiä ei ole noudatettu eikä kaavaluonnoksen laadinnassa niitä huomioitu.

### **2. Miksi yritetään kaavoittaa vapaa-ajan asuntojen aluetta asemakaavalla ja omakotikäyttöön?**

Koko Pitkänkarin aluetta yritetään kaavoittaa ensin **aluevarausosayleiskaavalla** ja myöhemmin asemakaavalla omakotikäyttöön. Alueet on kaavoitettu lähivirkistysalueiksi ulkoilu- ja vapaa-ajan asuntojen alueeksi. Pääosalla näistä Pitkänkarin alueista; Ulkofantti, Iiläinen, Maijanpauha ja osin Pitkäkarintien alue on voimassa oleva pohjoisten mannerrantojen oikeusvaikutteinen osayleiskaava ja niitä ei tarvitse tässä vaiheessa muuttaa. Ainoastaan kaavoittamaton alue tulee kaavoittaa pikaisesti ja liittää alueella voimassa olevaan oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan. Vuoden 2025 alusta rakennuslainsäädäntöön tulee muutoksia, joita ei ole huomioitu kaavaluonnoksessa.

### **3. Asemakaavalla kaavoitettavat alueet**

Kaupunginhallitus on päättänyt 12.8.2019 lisätä Ilolinnantien koillispuolen ranta-alueen asemakaavan laatiminen vuoden 2020 kaavoitusohjelmaan. Tämän alueen kaavoittaminen asemakaavalla hyväksytään ja se tulisi pikaisesti toteuttaa. Ulkofantin pohjoispuolelle esitetty matkailua palveleva alue voidaan kaavoittaa vaikka asemakaavalla. Muilta osin aluetta ei tarvitse tässä vaiheessa kaavoittaa asemakaavalla eikä pidä muuttaa omakotitaloalueeksi.

### **4. Vuoden 2003 pohjoisten mannerrantojen osayleiskaava ei ole vanhentunut**

Kehittämislautakunta esitti virheellisesti kaupunginhallitukselle 16.6.2020, että suunnittelualueen osayleiskaavat ovat vanhentuneet. Ainoastaan tuolla erillisselvitettäväksi jätetyllä Pitkäkarintien alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista kaavaa. Sillä alueella on vain vuoden 1979 yleiskaava ja se ei ole oikeusvaikutteinen eikä ohjaa rakentamista. Alue on ollut ainakin noin vuodesta 1970 lähtien rakennuskielossa, joten mökit vaatisivat pikaisesti korjaamista ja uudistamista. Kaupunginvaltuusto päätti jo 2014 kaavoitusaloitteen hyväksyessään, että alue kaavoitetaan vapaa-ajan asuntojen käyttöön ja liitetään alueella olevaan osayleiskaavaan.

Pohjoisten mannerrantojen oikeusvaikutteinen osayleiskaava ei ole vanhentunut ja sen piirissä Pitkänkarin alueen lisäksi ovat Hakotaurin, Kylmäniemen, Ruottalonlahden ja Ruottalon mökkialueet. Niissä on noin 100 mökkiä, eli yhteensä voimassa olevan kaavan piirissä on noin 200 mökkiä. Nykyisen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan pohjalta on rakennettu näillekin alueille kymmeniä uusia rakennuksia. Näillä alueilla on Maijanpauhan ja Iiläisten lisäksi kymmeniä mökkejä, jotka ovat maanpinnan korkeuden osalta samassa asemassa, kuin nyt mökkikäytöstä poistettavaksi esitetyt Pitkänkarin tien eteläpuoleiset mökit. Kaupungin on noudatettava palstojen vuokraajien tasavertaista kohtelua.

##### 5. Raahan kaupungin merenranta-alueet eivät ole tulvariskialueita

Lain mukaan tulvariskialueille on laadittava tulvariskien kartoitus ja hallintasuunnitelmat. Ely-keskuksen Riku Eskeliseltä saamamme sähköpostitiedon mukaan Raahan rannikon osalta meritulvan hallintasuunnitelmaa ei ole laadittu. Hänen mukaansa suunnitelmaa ei ole laadittu sen vuoksi, että meritulva ei aiheuta alueelle suurta tulvariskiä. Kokonaisuudessaan riskit jäivät kuitenkin sen verran pieniksi, ettei Pohjois-pohjanmaan rannikkoa ole ollut tarpeen nimetä merkittäväksi tulvariskialueeksi.

Merkittäviä tulvariskialueita, joille hallintasuunnitelma on laadittu Pohjois-Pohjanmaalla, ovat Kala-, Pyhä- ja Iijokisuistot. Suomessa on vain yksi meritulvariskialue ja se on Helsingin ja Espoon rannikkoalue. Tältä osin kaupunki ilmeisesti menetteli väärin myös vasta toteutetun eteläisen mannerrannan kaavoituksen kohdalla?

##### 6. Kosteudelle alttiiden rakenteiden alimmat rakennuskorkeudet

Ympäristökeskuksen 7.4.1998 Raahan kaupungille antamassa lausunnossa mainitaan, että **alimmalla turvallisella kosteudelle alttiiden rakenneosien korkeudella tarkoitetaan lähinnä uusien alueiden kaavoituksessa huomioon otettavaa korkeutta ja sillä ei ollut tarkoitus puuttua vanhojen rakennusten käyttöön ja oikeuksiin.** Tällä lausunnolla nykyiseen kaavaan hyväksyttiin kaavamerkinnällä RA-6 olevat kohteet ja niissä olevia rakennuksia ei tarvitse poistaa. Kaavamääräysten mukaan niiden palstojen uudisrakentamisessa vaaditun **korkeusaseman** saavuttamiseksi on rakennuspaikkaa mahdollisuus pengertää enintään metrin ja lisäksi pilariperustuksen korkeus saa olla enintään 70 cm. Kaupungin on noudatettava päätöksissään tasapuolista kohtelua ja yhdenvertaisuuden periaatteita.

##### 7. Korkeustietojen tarkistusmittaukset

Raahan kaupunki suoritti 24.4.2024 poistettavaksi esitettyjen mökkien maanpintojen korkeustietojen tarkistusmittaukset. Niistä voidaan todeta, että poistettavaksi esitettyjen mökkien kohdilla maanpintojen korkeudet pääosin ovat 1,8 – 1,9 tasolla. Tämän mukaan esim. rakennuspaikkaa voisi korottaa maaineilla vaikka 40 cm ja pilariperustuksen korkeus luonnollisesti voisi olla vähintään toiset 40 cm, niin kosteudelle alttiiden rakenneosien korkeus olisi vaadittavat 2,5 – 2,6 m. Tällainen uusitun rakennuksen rakennuspaikan korottaminen olisi aivan luonnollista ja sopisi ympäristöön. Tälle ei pitäisi olla mitään esteitä Raahan nykyisillä mökkipalstoilla. Raahan rannikolla maa kohoaa noin 1 cm:n vuodessa ja on kohonnut Pitkässäkarissakin näiden mökkien rakentamisen jälkeen noin metrin.

## 8. Yhteistyö kaavoituksen valmistelussa

Kaavan laadinnassa toteutettu yhteistyö alueen vapaa-ajan asuntojen palstojen vuokraajien ja muiden kaupunkilaisten kanssa on ollut täysin riittämätöntä. Me palstojen vuokraajien edustajiksi nimetyt edustajat olemme vuosina 2019 – 2022 kolme kertaa pyytäneet kaupungilta selvitystä siitä, miten ja milloin Pitkäkarintien kaavoittamaton alue kaavoittaan:

- Tilaisuudessa 28.8.2019 meille vastattiin, että on muita kiireellisempiä kaavoituskohteita ja Pitkänkarin alueen kaavoittamista ei ole ajankohtaista aloittaa vuonna 2020. Pitkäkariin ja Preiskariin on tarkoitus laatia yhteinen osayleiskaava.
- Tilaisuudessa 8.10.2020 vastattiin, että Pitkäkarin osayleiskaavan laatiminen käynnistyy Kaupunginlahden kaavoituksen jälkeen. Kaavoituksesta saa tietoja kaupungin nettisivulta löytyvästä kaavoitusohjelmasta. Siihen on mahdollisuus vaikuttaa, kun se tulee esille osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.
- Tapaamisessa 20.9.2022 meille esiteltiin vain yleisellä tasolla kaavoitusprosessit ja niissä vaikuttaminen. Ei mitään Pitkänkarin kaavan sisällöstä.
- Kaupunki järjesti 29.9.2022 yleisötilaisuuden ja esitteli Pitkänkarin alueen kaavoituksen lähtökohtia ja tavoitteita. Tilaisuudessa ei annettu selvitystä siitä miten kaavoittamaton alue aiotaan kaavoittaa.
- Laaditusta kaavaluonnoksesta järjestettiin 12.12.2023 yleisötilaisuus nähtävillä olevasta kaavaluonnoksesta. Pääasiassa tilaisuudessa tuotiin esille, että alue on tulvavaara-aluetta ja sen vuoksi suuri osa nykyisistä vuokrapalstojen mökeistä on vuokrakauden päättyessä purettava pois. Esittelyssä ilmeni myös useita virheellisyksiä. Kaavaluonnokseen oli mahdollisuus tehdä lausuntoja 15.1.2024 mennessä.

Näin laajassa asiassa tuollainen yhteydenpito asianosaisiin on täysin riittämätöntä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli tekstiä 16 sivua ja kaavaselosteessa 64 sivua ja nämä löytyvät vain kaupungin sivuilta. On tietenkin oikein, että kaikilla on mahdollisuus esittää näkemyksensä kaavaluonnokseen, mutta noin hoidettuna osallistumismahdollisuus ei palvele tarkoitustaan. Kaupungille on ilmoitettu ja nimilistat toimitettu eri alueille nimetyistä palstojen vuokraajien edustajista ja varaedustajista. Heidän kanssaan olisi mahdollista järjestää keskustelutilaisuuksia, joissa asioita voitaisiin esitellä ja selvittää sekä keskustella yhteisistä näkemyksistä.

Kaavaluonnoksesta on tehty huomattava määrä lausuntoja ja kannanottoja. Toimitettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin tulee kaupungin antaa kirjalliset vastineet niille, jotka ovat jättäneet luonnoksesta kirjallisen lausunnon tai mielipiteen ja ilmoittaneet osoitteensa sitä varten. (Arviointi- ja osallistumissuunnitelman sivu 14.)

Raahessa 7. päivänä lokakuuta 2024

Vapaa-ajan asuntojen palstojen vuokraajien edustajat