

RAAHEN KAUPUNGINHALLITUS

Rantakatu 50
92100 RAAHE

8.11.2024

Kirjaamo@raahe.fi

1 (4)

Tiedoksi: Kirjaamo@raahe.fi / Kaavoitus
pasi.pitkanen@raahe.fi

ASIA: **PITKÄNKARIN RANTA-ALUEEN ALUEVARAUSOSAYLEISKAAVAN LAADINNAN KESKEYTTÄMINEN**

Raahen kaupunginhallitukselle on tehty useampia vaatimuksia Pitkänkarin ranta-alueelle suunnitellun osayleiskaavoituksen laatimisen keskeyttämistä. Lisäksi viisi valtuustoryhmää ovat tehneet 29.4.2024 yhteisen valtuustoaloitteen, jossa esittävät osayleiskaavaprosessin keskeyttämistä.

Raahen kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 28.10.2024 palauttaa Pitkänkarin kaavaesityksen kaupunginhallituksen kautta kehittämislautakunnan valmisteltavaksi. Esitämme, että ennen kaavoituksen siirtämistä uudelleen valmisteltavaksi **kaupunginhallitus keskeyttää nykyisen kaavaesityksen laadinnan sekä kumoaa siihen liittyvän rakennuskiellon** ja toimenpiderajoitukset niiden voimassaolon loppuajalta jäljempänä mainituin perustein.

Kaavoitusprosessin keskeyttäminen

Kaavoitusprosessin keskeyttämisestä päättää kaupunginhallitus. Kaavan keskeyttäminen edellyttää erillistä hallinnollista menettelyä/päätöstä tai se voidaan toteuttaa perustellusta syystä kaavaprosessin luonteavassa yhteydessä. **Nyt on perustellut syyt ja luonteva tilanne kaupunginhallituksen päättää kaavaprosessin keskeyttämisestä.**

Kaavaprosessin keskeyttämisen jälkeen kaupunginhallitus palauttaa kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti kaavoitusasian uudelleen kehittämislautakunnan valmisteltavaksi ja kaavoitukselle asetettavien tavoitteiden uudelleen määrittämistä varten.

Ensi vuonna rakentamista koskeva lainsäädäntö muuttuu oleellisesti ja lakimuutosten uudet määräykset sekä vaikutukset tulee ottaa huomioon myös kaavoituksessa.

Kaavaesityksen laatiminen on keskeytettävä vielä tämän vuoden puolella. Samoin kaavoittamista varten alueelle 17.8.2020 asetettu rakennuskielto ja toimenpiderajoitukset tulee kumota niiden voimassaolon loppuajalta.

Pitkäkarintien kaavoittamattoman alueen ja Ilolinnantien alueen kaavoitusta jatketaan uuden rakentamislain voimaan tultua ensi vuoden puolella ns. ”puhtaalta pöydältä” ja yhteistyössä asetettavien uusien kaavoitustavoitteiden pohjalta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki muuttuu vuoden 2025 alusta

Uusi rakennuslaki tulee voimaan 1.1.2025. Samassa yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista kumotaan rakentamisen säännökset ja jäljelle jäävän lain nimi muuttuu **Alueidenkäyttölaki**ksi. Uusi laki muuttaa lain sisältöjä, tuo määräyksiä kaavoitukseen sekä tuo huomattavia muutoksia mm. **rakennuspaikan kokovaatimuksiin**, rakennuslupa-asioihin ja sujuvoittaa rakentamista ja rakennusvalvontaa.

Näiden myötä myös alueiden käytön lainsäädäntö uudistuu. Nämä lakimuutokset muuttavat määräyksiä niin, että myöskään Pitkänkarin alueen kaavoituksia ei tule tämän vanhan lain aikana jatkaa.

Kaavoituksen tavoitteet tulee tarkistaa

Pitkänkarin alueen kaavoitushankkeen **tavoitteet on asetettu väärin**, sillä kaavoituksen kohteeksi on asetettu koko Pitkänkarin alue. Alue on suunniteltu ensin kaavoitettavaksi **aluevarausosayleiskaavalla** ja myöhemmin uudelleen **asemakaavalla** osin vakituiseen asumiseen. Kaavoituksen valmisteluissa on todettu, että pääosa Pitkänkarin alueesta ei korkeusasemaltaan sovellu asemakaavoitettavaksi alueeksi. Tästä syystä **asemakaavoitus** vaatisi tekemään siellä huomattavia pengerryksiä tai poistamaan 31 nykyisin vapaa-ajan asuntokäytössä olevaa vuokrapalstaa. Näin tehtiin Ruottalonlahden pohjukassa, kun se kaavoitettiin asemakaavalla ja poistettiin 6 mökkipalstaa. Tilalle Ruottalonlahden eteläpuolelle kaavoitettiin kaksi asuntotonttia.

Raahan pohjoisilla mannerrannoilla Ulkofantista - Ruottaloon sekä pohjoisen saarissa on voimassa olevat **oikeusvaikutteiset osayleiskaavat**. Ne on erityisesti määrätty käyttäviksi rakennuslupien myöntämisen perusteena.

Tällainen kaava on voimassa myös liläisissä, Maijanpauhassa ja Ulkofantissa sekä sinne menevän tien varressa olevilla vuokrapalstoilla. Tällä kaavalla pärjättäisiin ainakin tämän vuokrasopimuskauden ajan ja alueille voidaan kaavan määräysten mukaisesti sallia uudisrakentaminen.

Ainoastaan Pitkäkarintien alueella, joka jätettiin kaavoituksen yhteydessä erillisselvitettäväksi alueeksi, ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Sille alueelle jäi vain vuoden 1979 yleiskaava, joka myöskin kumoutui tuolta alueelta samassa yhteydessä, kun koko ranta-alue kaavoitettiin oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla 2003. Siellä ei ole mitään voimassa olevaa kaavaa, josta syystä Pitkäkarintien alue on ollut rakennuskiellossa vuosikymmeniä. Onko tämä kaupungin taholta järkevää toimintaa?

Kaavoituksen kohteena tulee olla nyt vain tämä kaavoittamaton alue.

Kaupunginvaltuuston käsittely

Kaupunginvaltuusto ei kokouksessaan 28.10.2024 § 84 hyväksynyt kaupunginhallituksen 18.6.2024 § 176 tekemää päätösesitystä viiden puolueen valtuustoaloitteen hylkäämisestä.

"Kaupunginvaltuusto päätti palauttaa asian kaupunginhallituksen kautta kehittämislautakunnan valmisteltavaksi siten, että perustetaan työryhmä, jossa on mukana Pitkänkarin työryhmän jäseniä.

Valmistelussa otetaan huomioon tämän ryhmän ko. näkemyksiä. Kaavoitusta edistetään siten, että alue säilyy vapaa-ajan asutus- ja virkistysalueena."

Kehittämislautakunnan käsittely

Pitkänkarin osayleiskaavan keskeyttäminen oli Raahen kehittämislautakunnan kokouksen 29.10.2024 asialistalla asianro 6. Siihen päätösesitykseen **toimitimme 28.10.2024 vastineen**. Vastineessa on tärkeitä lisätietoja kaavoitukseen ja tuotiin esille valmistelussa tapahtuneita menettelyvirheitä.

Päätösesityksen valmistelijat ovat menetelleet täysin virheellisesti, kun olivat tulkinneet pääosan vuoden 2024 aikana kaupungille Pitkänkarin kaavaluonnoksesta annetuista lausunnoista ja esitetyistä mielipiteistä yksityishenkilön tekemäksi kuntalaisaloitteeksi. Kehittämislautakunnan kokouksessa päätösesityksestä annettua vastinetta ei edes kirjattu tiedoksi eikä käsitelty. *Lautakunta päätti, että asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi*

Kehittämislautakunnan päätösesitykseen annettu vastine toimitettiin myös kaupunginhallitukselle tiedoksi. Vastineessa tuodaan ilmi niitä epäkohtia, menettely- ja muita virheitä, joita kaavan valmisteluissa on tapahtunut. Kaupunginhallituksen tulee puuttua kehittämislautakunnan virheellisiin menettelyihin. Jo nämä kaavoituksen valmistelussa tapahtuneet rikkeetkin edellyttävät, että kaupunginhallitus tässä vaiheessa keskeyttää **aluevarausosayleiskaavan** laadinnan jatkamisen.

Tulvavaara-alueet

Ennen kaavoitusten jatkamista Raahen kaupungin tulee selvittää, onko Pitkänkarin alueella todellista meritulvavaaraa. Selvityksiä siitä, onko Pitkänkarin alue tulvavaara- tai tulvariskialuetta, ei ole tehty.

Kaavoituksen valmistelijat rinnastavat Pitkänkarin alueen tulvavaaraa Pyhäjoen Pirttikosken rantaosayleiskaavan alueeseen ja sen kaavan kumoutumiseen. Tämä on täysin väärä peruste, sillä Pyhäjoen ja Simojoen jokisuistoalueet on määritelty valtakunnan tasollakin tulvariskialueeksi. Pitkänkarin alueella eikä koko Pohjanlahden rannikkoalueellakaan ole meritulvavaaraa eikä tulvakartoituksia katsota tarpeellisiksi edes tehdä.

Asemakaavoituksessa tulvavaarana voi olla, jos tulva todennäköisesti esiintyy kerran 100 vuodessa, mutta ei osayleiskaavassa. Pitkänkarin alueella mökit ovat olleet noin 80 vuotta, eikä kertaakaan ole ollut tulvaongelmia. Tänä aikana maa alueella on kohonnut lähes metrin. Tällainen peruste on täysin väärä. Kaikki Raahen rannikon mökkien vuokrapastat ovat osayleiskaavan piirissä.

Ely-keskuksen tehtävä on selvittää alueen tulvavaarat ja antaa niistä lausunto. Tätä varten alueella on tehtävä seuraavat toimenpiteet:

- Tulvariskien alustava arviointi
- Tulvavaara- ja tulvariskikartat
- Tulvariskien hallintasuunnitelmat

Kaavojen vanhentuneisuus

Vuonna 2003 vahvistetut pohjoisten mannerrantojen ja saarten oikeusvaikutteiset osayleiskaavat ovat edelleen voimassa. Voimassa olevien kaavojen **suunnitteluperusteita** kaavoittajat pitävät vanhentuneina. Vuoden 2003 kaava ei huomioi vuonna 2018 voimaan tulleita sään ääri-ilmiöihin ja tulviin varautumista eikä ilmastonmuutoksen vaikutuksia. Myöskään niissä ei ole huomioitu hulevesiä koskevia määräyksiä. Nämä ovat seikkoja, jotka **koskevat asemakaavoitusta**. Voimassa olevia osayleiskaavoja ei näiden vuoksi tarvitse ryhtyä muuttamaan.

Jatkotoimenpiteet

- Ensi vuoden puolella kaavoitusta tulisi jatkaa Pitkäkarintien kaavoittamattoman alueen osalta oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla kaupunginvaltuuston jo 29.9.2014 tekemien päätösten mukaisesti.
- Kaupunginhallitus on päättänyt 12.8.2019 ottaa Ilolinnantien pohjoispuolen ja Takarannan alueet kaavoitettavaksi asemakaavalla.

Näiden kaavoittamiselle tulee laatia uudet kaavoitustavoitteet lakimuutokset huomioiden. Muille Pitkänkarin alueille ei tässä vaiheessa tarvitse laatia uutta kaavaa.

Lähivirkistysalueiden kokonaisvaltainen kehittäminen

Pitkänkarin alueen kaavoitusta jatkettaessa on huomioitava 28.3.2024 kaupungin johdolle toimitettu esitys: **Raahen lähivirkistysalueiden kokonaisvaltainen kehittäminen ja kiistakysymysten ratkaisuesitys**.

Toivottavasti siinä esitettyjen toimenpiteiden myötä löytyisi ratkaisuvaihtoehtoja lähivirkistysalueiden kehittämiseen sekä kiistakysymysten ratkaisemiseen ja yhteistyön parantamiseen.

Yhteistyössä toimien uskomme myös Pitkänkarin alueen kaavoitukseen löytyvän molempia osapuolia tyydyttävät ratkaisut.

Kajaanissa 8. päivänä marraskuuta 2024

Vapaa-ajan asuntojen palstojen vuokraajat



Asiamiehenään: Asianajaja Antti Kejo
Asianajotoimisto Antti Kejo Oy
Kauppakatu 26 D 25
87100 KAJAANI