

I. OIKAISUVAATIMUS RAAHEN KAUPUNGIN KEHITTÄMISLAUTAKUNNALLE

ASIA: OIKAISUVAATIMUS KEHITTÄMISLAUTAKUNNAN KOKOUKSEN 12.11.2024 § 138 JA SIIHEN LIITTYVÄN KOKOUKSEN 29.10.2024 § 125 KÄSITTELYIHIN. Näiden kokousten pöytäkirjat ovat samansisältöiset.

2. ESITYKSET RAAHEN KAUPUNGINHALLITUKSELLE

Edellä mainittuun oikaisuvaatimukseen liittyvät aineistot koskevat Pitkänkarin ranta-alueen kaavoitusta ja nykyisen kaavoitusprojektin keskeyttämistä. Ne on toimitettu myös Raahen kaupunginhallitukselle tiedoksi ja niissä on pyydetty kaupunginhallitusta keskeyttämään kokonaan tuo kaavoittamisprojekti.

ASIA: PITKÄNKARIN RANTA-ALUEEN KAAVOITUKSEN LAADINNAN KESKEYTTÄMINEN

Oikaisuvaatimuksen esittäjät

Vapaa-ajan asuntojen palstojen vuokraajien aluekohtaiset edustajat:

Antti Aurio, Jussi Miilukangas, Jukka Swanljung, Anton Peltomaa, Timo Pohto, Pauli Perälä, Juhani Aamuruori, Juha Karppinen, Jari Lappi, Risto Kallio, Jaakko Kinnunen, Arto Anttila, Pauli Kastell, Esa Törmälä, Seppo Ojala ja Jukka Tahkola.

Asiamies

Asianajaja Antti Kejo

Asianajotoimisto Kejo Oy

Kauppakatu 26 D 25 87100 KAJAANI

Puh. 050 5508417, sähköposti: antti.kejo@asianajokejo.fi

Kaavoituksen taustaa

Raahen pohjoisten mannerrantojen alueilla Ulkofantista – Ruottaloon on voimassa oleva 25.6.2003 vahvistettu rakentamista ohjaava **oikeusvaikutteinen osayleiskaava**. Ainoastaan noin 400 metrin matkalla Pitkäkarintien aluetta ei ole voimassa olevaa kaavaa, sillä se alue jätettiin kaupunginvaltuuston äänestyspäätöksellä kaavan ulkopuolelle erillisselvitettäväksi alueeksi. Muilla Pitkänkarin alueilla mm. liläisissä, Maijanpauhassa ja Ulkofantissa sekä sinne menevän tien varressa olevilla vapaa-ajan asuntojen vuokrapalstoilla on voimassa oleva rakentamista ohjaava oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Niiden osalta tätä kaavoitusta ei tässä vaiheessa ole tarpeen muuttaa.

Tämän kaavoittamattoman alueen kaavoittamisesta oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla ja sen liittämisestä alueella olevaan osayleiskaavaan, tehtiin kaavoitusaloite 24.4.2014.

Raahen kaupunginvaltuusto päätti 29.9.2014 § 116 ottaa käsiteltäväkseen kaavoitusaloitteen koskien Pitkänkarin kaavoittamattoman alueen kaavoitusta sekä saaria koskevan osayleiskaavan tarkistusta.

Raahen kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 30.11.2015 § 504, että kaavoitusaloite otetaan kaupungin elinten käsittelyyn vuoden 2016 alkupuolella. Tämän kaavoittamattoman alueen kaavoitus on merkitty vuoden 2017 kaavitusohjelmaan ja **tavoitteena oli laatia sille rantarakentamista ohjaava oikeusvaikutteinen osayleiskaava vuosien 2017 – 2020 aikana, Liite 1.**

Kaavoitusta aloitettaessa vuonna 2018 eivät kaavoittajat riittävästi huomioineet kaavoituksen toteuttamisesta tehtyjä aikaisempia päätöksiä. Vuoden 2018 kaavoitusohjelman tavoitteena oli edelleen laatia alueelle oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Kaavoituksen kohteeksi oli edellisen vuoden kaavaohjelmasta poiketen merkitty koko Pitkänkarin ranta-alue. Tilanne tässä kaavoitusasiassa muuttui jatkossa yhä sekavammaksi, kun vuosien 2019 ja 2020 kaavoitusohjelmiin merkittiin lisää kaavoitettavia alueita Ulkofantista sekä entisen seminaarin alue ja koko Preiskarin saari. Näiden kaavoitusten tavoitteista ja sisällöstä ei alueilla olevien palstojen vuokraajille kerrottu juuri mitään. Silloin ei myöskään kysytty Raahen lähivirkistysalueilla olevien vapaa-ajan asuntojen vuokraajien näkemyksiä eikä huomioitu heidän tasapuolista kohteluaan.

Tiedustelimme useita kertoja kaavoittajilta tietoja toteutettavan kaavoituksen tavoitteista ja sisällöstä, mutta asiallisia vastauksia niihin meille ei annettu. Osallisten vuorovaikutusmahdollisuudet eivät tässä tilanteeseen olleet läheskään riittäviä. Mainitsimme tästä kehittämislautakunnalle ja myös kaupunginhallitukselle 7.10.2024 toimitetun kaavoituksen keskeyttämispyynnön liitteessä, kohdassa 8. Näistä tilaisuuksista, joissa selvityksiä pyysimme, on pöytäkirjat ja niistä nämä pyynnöt ja vastaukset ilmenevät.

Kaavoituksen valmistelu on ollut salailevaa ja harhaanjohtavaa. Useat kehittämislautakunnalle sekä kaupunginhallitukselle ja päättäjille sekä asianosaisille kaavoituksen lähtötilanteista ja tavoitteista annetut tiedot ovat olleet puutteellisia ja osin harhaanjohtavia. Näiltä osin kaavoituksen valmistelussa on menetelty väärin. Myös 14.11.2024 päivätyssä kaavaselosteessa on useita virheellisyyksiä mm. kaavojen oikeusvaikutuksista, niiden voimassaolosta sekä tulvavaarakysymyksissä. Harhaanjohtavasti siinä mainitaan osayleiskaavan laadinnasta, vaikka alueelle ollaan laatimassa **aluevarausosayleiskaavaa**, joka vielä vaatii ennen rakentamismahdollisuutta sen pohjalta laadittujen **asemakaavojen** laadinnan.

Yhtään kertaa kuulemistilaisuuksissa tai muissa yhteyksissä ei ole selvitetty, **mikä ero on osayleiskaavalla, oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla, aluevaraus-**

osayleiskaavalla tai asemakaavalla. Kaikki julkituodut suunnitteluperusteet ja niiden vaatimukset ovat koskeneet **asemakaavoitusta**. Tällainen menettely on harhaanjohtavaa ja ala-arvoista asianosaisia ja myös päättäjiä kohtaan.

1. OIKAISUVAATIMUS

Oikaisuvaatimus kehittämislautakunnalle

Emme pidä kehittämislautakunnan kokouksen 12.11.2024 § 138 pöytäkirjaan edellisen kokouksen pöytäkirjasta sellaisenaan siirrettyjä tekstejä asiallisina.

12.11.2024 § 138 pöytäkirjassa on useita virheellisyyksiä ja mainintoja tulvavaarasta, jonka todenperäisyyttä Raahen osalta ei ole edes selvitetty. Siinä mainitut suunnitteluperusteet ja määräykset koskevat pääosin vain vakituiseen asumiseen tapahtuvaa asemakaavoitusta. Pitkänkarin alueen kaavoituksen piti koskea ainoastaan Pitkäkarintien kaavoittamattoman alueen kaavoitusta kaupunginvaltuuston tekemän päätöksen 29.9.2014 § 116 mukaisesti.

12.11.2024 § 138 pöytäkirjaan liitetyn päätösesityksen teksteissä on useita virheellisyyksiä, joista ainoastaan kuntalaisaloitteeksi väitetyn asian käsittely on päätetty keskeyttää. Teimme kehittämislautakunnalle 29.10.2024 kokouksen pöytäkirjaa koskeneen **vastineen näkemyseroista**, mutta vastinetta ei ole käsitelty kummassakaan kehittämislautakunnan kokouksista. **Tämä kirjaamon kautta kehittämislautakunnalle toimitettu vastine on lautakunnassa käsiteltävä ja liitettävä pöytäkirjaan.** Tämä vastine on toimitettu myös kaupunginhallitukselle tiedoksi. Esitimme tässä 28.10.2024 toimittamassamme vastineessa ja sekä jo aikaisemmin toimittamissamme aineistoissa niitä virheellisyyksiä ja perusteita, joiden pohjalta Pitkänkarin ranta-alueen uuden kaavoituksen laatiminen on keskeytettävä.

Vetoamme kehittämislautakuntaan, että se esittämillämme perusteilla toteaa kaavoituksen keskeyttämistarpeen ja esittää kaupunginhallitukselle koko nykyisen kaavoitusprojektin pikaista keskeyttämistä.

Kaavoituksen tavoitteet on asetettu väärin, kun koko Pitkänkarin alue pyritään kaavoittamaan asemakaavoilla. Kaupunginvaltuuston päätöksen 29.9.2014 mukaan alueelta tulee kaavoittaa vain Pitkäkarintien kaavoittamatta oleva alue. Vaadimme oikaisuvaatimuksella tämän virheellisyyden korjaamista.

2. ESITYKSET KAUPUNGINHALLITUKSELLE

Kaavoituksen keskeyttäminen

Koska kaupunginhallitus on se elin, joka kaavoituksen voi keskeyttää, niin kaupunginhallitusta on useita kertoja pyydetty keskeyttämään koko Pitkänkarin ranta-alueen kaavoitusprojekti. Toimitetuissa aineistoissa on esitetty perusteltu

syitä keskeyttämiselle. Aineistot on toimitettu kaupunginhallitukselle toimenpiteitä varten sekä myös kehittämislautakunnalle toimitettuja aineistoja tiedoksi.

Vuoden 2024 aikana olemme viisi eri kertaa esittäneet kaupunginhallitukselle kaavoituksen keskeyttämistä, mutta kaupunginhallituksen käsittelyssä nämä eivät ole olleet:

1. 15.1.2024 toimitettiin kaupunginhallitukselle LAUSUNTO PITKÄKARIN RANTA-ALUEEN OSAYLEISKAVALUONNOKSEEN. Lausunnossa esitettiin kaavoituksen keskeyttämistä. Tämä toimitettiin kirjaamosta jakeluun hallituksen kokouspiirille vasta 27.5.2024. Lausunnon lähettäjänä oli Pauli Kastell.
2. 7.10.2024 toimitettiin kirjaamon kautta kaupunginhallitukselle esitys PITKÄKARIN RANTA-ALUEEN KAAVAESITYKSEN LAATIMINEN ON KESKEYTETTÄVÄ. Lähettäjinä vapaa-ajan asuntojen palstojen vuokraajien edustajat.
3. 28.10.2024 kirjaamon kautta toimitettiin kaupunginhallitukselle tiedoksi kehittämislautakunnalle toimitettu **vastine**, jossa myös esitettiin kaavoituksen keskeyttämistä. Lähettäjinä vapaa-ajan asuntojen palstojen vuokraajat asiamiehenään asianajaja Antti Kejo Kajaanista
4. Pitkäkari-työryhmä jätti 28.3.2024 aineiston luovutusta varten järjestetyssä tapaamisessa kaupunginjohtajalle sekä valtuuston ja hallituksen puheenjohtajille KANNANOTTO PITKÄNKARIN KAAVALUONNOKSEEN, jossa vaaditaan kaavoituksen keskeyttämistä. Samalla luovutettiin esitykset RAAHEN LÄHIVIRKISTYSLUEIDEN KOKONAISSALTAISESTA KEHITTÄMISESTÄ sekä KIISTAKYSYMYSTEN RATKAISUESITYS. Ne luvattiin ottaa käsittelyyn kaupungin päättävissä elimissä, mutta kaupunginhallituksen käsittelyyn nämä eivät ole edenneet.
5. 11.11.2024 toimitettiin kirjaamon kautta kaupunginhallitukselle esitys PITKÄNKARIN RANTA-ALUEEN ALUEVARAUSOSAYLEISKAAVAN LAADINNAN KESKEYTTÄMINEN. Lähettäjinä vapaa-ajan asuntojen palstojen vuokraajat asiamiehenään asianajaja Antti Kejo Kajaanista

Kaikissa näissä esitetään, että kaupunginhallitus keskeyttäisi tämän kaavoitusprojektin jatkamisen siihen annettujen lausuntojen, mielipiteiden ja muutosesitysten perusteella, sillä kaavoitukselle on asetettu väärät tavoitteet. Kaavoituksen jatkamiselle tulee asettaa uudet tavoitteet lakimuutokset ja osallisten mielipiteet huomioiden.

Tiedustelimme kaupungin kirjaamosta, miten nämä toimittamamme aineistot on kirjaamossa käsitelty ja miten ne on kaupungin organisaatiossa jaettu. Vastauksena ilmoitettiin, että kaikki on kirjattu asianhallintajärjestelmään diaarinumerolle 93/22. Aineistojen jakamisesta emme saaneet pyydettyä lähetyskohtaista vastausta. Ilmeisesti aineistot on kaavoitukseen liittyvinä pääosin toimitettu kaavoitukseen ja jaettu myös kaupunginjohtajalle ja hallintojohtajalle. Kaupunginhallituksen

käsittelyyn eivät ole menneet edes ne, jotka on osoitettu kaupunginhallitukselle toimenpiteitä varten. ”Huonoa asioiden hoitoa”.

Koska asiat eivät ole edenneet kaupunginhallituksen käsittelyyn, niin olemme toimittaneet aineistoja suoraan myös kaupunginhallituksen ja kehittämislautakunnan jäsenille.

Kaavoituksen jatkaminen ja sille asetettavat uudet tavoitteet on aloitettava ns. **”puhtaalta pöydältä” uuden rakentamislain voimaantulon jälkeen.** Kaavoitukseen on jo uhrattu useita kymmeniä tuhansia euroja.

Nykyisillä kaavoituksen tavoitteilla tehtyä kaavoitusesitystä ei tulla hyväksymään ja tilanne voi johtaa valitusten tekemiseen. Tämä aiheuttaisi vain turhia lisäkustannuksia ja laajaa tyytymättömyyttä asioiden hoitoa kohtaan.

ERIMIELISYYSKYSYMYKSIÄ

Asemakaavoittaminen

Kaavoitushankkeesta syntyneet esimielisyydet johtuvat pääosin siitä, että kaupunginvaltuuston päätöksistä poiketen kaavoitustavoitteeksi on vuodesta 2021 lähtien asetettu koko Pitkänkarin alueen kaavoittaminen **asemakaavalla**. Asemakaavoitusta koskevat suunnitteluperusteet ja vaatimukset ovat aivan erilaisia, kuin oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimisen vaatimat suunnitteluperusteet.

- Vuonna 2017 kaavoitusohjelmassa oli tavoitteena kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti laatia Pitkänkarintien kaavoittamatta olevalle alueelle rantarakentamista ohjaava oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Liite 1.
- Vuonna 2018 kaavoitusohjelmassa oli tavoitteena laatia Pitkänkarin ranta-alueelle rantarakentamista ohjaava oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Alue oli kuitenkin laajempi, kuin edellisenä vuonna 2017.
- Vuosina 2019 ja 2020 kaavoitusohjelmassa oli tavoitteena laatia Pitkänkarin ranta-alueelle ja Preiskarin saareen osayleiskaava. Niissä ei ollut enää tarkoitus laatia oikeusvaikutteista osayleiskaavaa.
- Vuosien 2021 – 2024 kaavoitusohjelmissa ei ole mukana enää Preiskarin saaren kaavoittaminen. Kaavoitusaluetta on laajennettu Ulkofantissa ja lisätty entisen seminaarin alue. Harhaanjohtavasti kaavoitusohjelmassa mainitaan, että tavoitteena on laatia alueille osayleiskaava. Kaavoitusta koskevassa kaavaselosteessa kuitenkin mainitaan, että alueille laaditaan **aluevarausosayleiskaava**, jonka jälkeen alueille on vielä erikseen laadittava asemakaavat.

Ensimmäinen esittely- ja keskustelutilaisuus kaavahankkeesta järjestettiin asianosaisille vasta 29.9.2022. Tilaisuuden anti oli vähäinen ja palautetta olisi ollut mahdollista antaa 30.10.2022 saakka sähköisesti.

Seuraava yleistilaisuus oli vasta 12.12.2023. Siellä esiteltiin kaavaluonnosta ja väitettiin, että alue on tulvavaara-aluetta. Näin vähäinen asianosaisten kuuleminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet ovat olleet täysin riittämättömiä. Palstojen vuokraajat ovat hyvin tyrmistyneitä ja vihaisia esitykseen, jonka mukaan asemakaavoituksella alueelta tulisi poistettavaksi 31 palstojen vuokraajien omistama vapaa-ajan asuntoa. Sitä ei tulla hyväksymään.

Viranomaisneuvottelut

- Viranomaisneuvottelussa 30.6.2020 oli esillä koko Pitkänkarin alueen kaavoittaminen oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla ja mukana kaavoitusohjelmassa on myös Preiskarin saari. Tilaisuudessa suunnittelualueella voimassa olevista kaavoituksista annettiin harhaanjohtavia tietoja. Ei tuotu ollenkaan esille, että koko Pitkänkarin alueella, Pitkäkarintien kaavoittamatonta aluetta lukuun ottamatta, on voimassa oleva rakentamista ohjaava oikeusvaikutteinen osayleiskaava.
- Viranomaisneuvottelussa 17.11.2021 ei ollut mukana enää Preiskarin saari. Silloin oli esillä, että alueelle laaditaan **aluevarausosayleiskaava**, joka on jatkokehittämisen väline asemakaavoitukselle. Siinäkin muistiossa ei mainita, että Pitkänkarin alueella on voimassa oleva oikeusvaikutteinen rakentamista ohjaava osayleiskaava. Puheenvuoroissa käsiteltiin asemakaavoituksen suunnitteluperusteita. Kaivattiin tulva-asiaan ELY:n kommentteja, joita ei ollut saatu etukäteen.
- Viranomaisneuvottelussa 26.4.2024 käsiteltiin laadittua kaavaluonnosta. Puheenvuoroissa käsiteltiin alueen asemakaavoittamiseen liittyviä asioita ja suunnitteluperusteita. ”Jatkotoimina kaupungin tulee toimittaa ELY:n vesistöyksikölle **lausuntopyyntö**. ELY:n vesistöyksikkö pyytää lausunnon Ilmatieteenlaitokselta omaa lausuntoaan varten. Vesistöyksikön lausunto tulisi saada kaupungille 30 päivässä.” **Onko tätä saatu ja julkistettu?**

Viranomaisneuvotteluissa on harhaanjohtavasti tuotu esille ja käsitelty vain asemakaavoituksen suunnitteluperusteita ja niiden määräyksiä eikä edes mainittu, että **kaavoituksen kohteena pitäisi olla vain valtuuston päätöksen mukaisesti Pitkäkarintien kaavoittamattoman alueen kaavoittaminen oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla.**

Tämä kaavoitus koskee vain noin 400 metrin matkaa ja noin 40 vuokrapalstan kohtaa Pitkäkarin tien varrella. Kaikki muut Raahen kaupungin ranta-alueilla olevat, lähes 400 vapaa-ajan asunnon vuokra-alueet, on kaavoitettu voimassa olevilla rakentamista ohjaavilla oikeusvaikutteisilla osayleiskaavoilla. Kaavoituksissa on noudatettava yhdenvertaisuuslakia ja tasapuolisuutta.

Jo kaavoituksen valmistelussa on todettu, että suuri osa Pitkänkarin alueesta ei edes sovellu asemaavoilla kaavoitettaviksi alueiksi. Ilmeisesti tuosta johtuen alueelle on nyt ensin laadittu luonnos **aluevarausosayleiskaavaksi** ja sen jälkeen on tarkoitus kaavoittaa asemakaavalla ne alueet, joihin asemakaava voidaan laatia. Tämä johtaisi siihen, että alueella kymmeniä vuosia olleista vapaa-ajan asunnoista 31 tulisi vuokrakauden päätyttyä purkaa pois. Tämä on sellainen esitys, jota tullaan vastustamaan kaikin mahdollisin keinoin.

Raahen kaupunginhallitus on päättänyt 12.8.2019 ottaa Ilolinnantien pohjoispuolen ja Takarannan alueet kaavoitettavaksi asemakaavalla. Tämä tulee nyt toteuttaa.

Kaavaselosteessa mainittuja käsittelyjä

- KH 20.12.2019 § 404 hyväksyttiin vuoden 2020 kaavoitusohjelma. Kaavaselosteessa 14.11.2023 mainitaan, että kaavoitusaloite on hyväksytty kaavoitusohjelmassa. Kuka tämän kaavoitusaloitteen on tehnyt, mikä on sen sisältö ja miten se on hyväksytty? Kaavoitusohjelmassa tavoitteena oli laatia Pitkänkarin ranta-alueelle ja Preiskariin osayleiskaava.
- Kehittämislautakunnan kokouksen 16.6.2020 § 54 mainitaan, että suunnittelutyön tavoitteena on uuden oikeusvaikuttaisen rantarakentamista ohjaavan oikeusvaikuttaisen osayleiskaavan laatiminen alueelle.
- Kehittämislautakunta esitti harhaanjohtavasti kaupunginhallitukselle 17.8.2020 § 201, että voimassa olevat osayleiskaavat suunnittelualueella ovat vanhentuneita ja esitti alueille rakennuskieltoa ja toimenpiderajoitusta 5 vuoden ajaksi. Kaupunginhallitus hyväksyi esitykset. Kaavojen vanhentuneisuus ei pidä paikkaansa, sillä tänäkin päivänä Pitkänkarin alueella, Pitkäkarintien kaavoittamatonta aluetta lukuun ottamatta, on voimassa oleva oikeusvaikuttainen rakentamista ohjaava osayleiskaava. Sen pohjalta on rakennettu alueellekin useita rakennuksia ja sitä ei tässä vaiheessa tarvitse muuttaa.
- Milloin ja kenen aloitteesta vuodesta 2021 lähtien koko Pitkänkarin alue on otettu kaavoitettavaksi asemakaavoilla ja ensin aluevarausosayleiskaavalla? Tällaista muutosta ja sen perusteluja ei ole asianosaisille tuotu julkii.
- Kehittämislautakunnan kokouksen 12.11.2024 pöytäkirjassa mainitaan, että osayleiskaavan laatiminen on käynnistetty vuokrapalstanhaltijoiden toiveesta. Tämä väittämä ei pidä paikkaansa. Palstojen vuokraajien toimesta on tehty kaavoitusaloite 24.4.2014, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt. Se koskee Pitkäkarintien kaavoittamattoman alueen kaavoittamista oikeusvaikuttaisella osayleiskaavalla ja alueen liittämistä alueella voimassa olevaan kaavaan. Palstojen vuokraajien toimesta aluetta ei ole pyydetty kaavoittamaan asemakaavalla.

Kaavoittamaton alue

Kaavoittamattomalla Pitkänkarintien alueella on 15 vapaa-ajan asunnoiksi rakennettua vuokrapalstaa, jotka ehkä sijaitsevat korkeusasemaltaan sellaisella alueella, jota ei ilmeisesti voida **asemakaavalla kaavoittaa asutuskäyttöön**. Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimista alueelle tämä ei estä. Raahen rannikkoalueella on noin 400 oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen piirissä olevaa rakennettua vuokrapalstaa. Jo yhdenvertaisuuslain noudattaminen edellyttää tasapuolista kohtelua, sillä näillä ranta-alueilla on kymmeniä palstoja, jotka ovat korkeusasemaltaan samalla tasolla Pitkänkarintien varren 15 vuokrapalstan kanssa.

Virheellisesti kehittämislautakunta esitti 17.8.2020 kaupunginhallitukselle, että suunnittelualueella olevat osayleiskaavat ovat vanhentuneita. Tällä perusteella kaupunginhallitus hyväksyi esityksen ja rakennuskiellon suunnittelualueelle. (KH § 201) Tässä ei mainittu, että suunnittelualueella tarkoitettiin koko Pitkänkarin aluetta seminaarin aluekin mukaan lukien. Kysymyksessähän piti olla vain Pitkänkarintien kaavoittamattoman alueen kaavoittamisesta valtuuston päätösten mukaisesti.

Virheellisesti ja harhaanjohtavasti vielä 14.11.2023 päivätyssä kaavaselosteessakin sivulla 2 edelleen mainitaan, että ***Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava ei ole MRL 44 § ja 72 § mukainen suoraan rakentamista ohjaava osayleiskaava***. Tämä ei pidä paikkaansa.

Lisäksi siinä virheellisesti mainitaan, että suunnittelualueella on voimassa osia kolmesta eri osayleiskaavasta, joista vanhin on vuodelta 1979. Tuo vuoden 1979 yleiskaava on kumoutunut jo vuonna 2003, kun koko ranta-alueelle hyväksyttiin uusi oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Vain kaavoittamattomalla Pitkänkarintien alueella ei ole voimassa mitään kaavaa ja sen tähden se alue pitäisi pikaisesti kaavoittaa. Kaavaselosteessa ei selvästi mainita alueella voimassa olevasta vuonna 2003 vahvistetusta oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta, jonka pohjalta ranta-alueille on rakennettu kymmeniä uusia rakennuksia.

Tulvavaara Pitkänkarin alueella

Suomessa on määritelty tulvariskialueet, joita niistä olevan kartan mukaan on 22 kappaletta. Koko Pohjanlahden rannikkoalueilla ei ole todettu tulvavaaraa jokisuistoja lukuun ottamatta. Jos Pitkänkarin aluetta pidetään tulvavaara-alueena, niin **siellä on suoritettava tulvariskien alustava arviointi, tehtävä tulvavaara- ja tulvariskikartat ja tarvittaessa tulvariskien hallinta-suunnitelmat**. Näitä Raahessa ei ole tehty, joten ne on tehtävä, jos tulvavaaraan vedotaan.

Kosteudelle alttiiden rakennneosien korkeudet määritellään ja tarkistetaan rakennuslupien yhteydessä. Voimassa olevassa mannerrantojen kaavassa mainitaan: (RA-6) ***Uudisrakentamisessa vaaditun rakennusaseman***

saavuttamiseksi rakennus voidaan rakentaa pilariperustukselle ja/tai maanpintaa voidaan pengertää. Pilariperustuksen korkeus saa olla enintään 70 cm ja/tai maanpinnan pengerrys saa olla enintään 1 metri. Tämä kaavamääräys on otettava huomioon myös kaavoituksessa. Tämä korkeusvaade koskee osayleiskaavassa vain kosteudelle alttiiden rakenneosien korkeutta, ei koko vuokrapalstan maanpinnan korkeutta.

Palstojen vuokraajien osallistuminen kaavoituksen valmisteluun

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo ja kehitysjohtaja Pasi Pitkänen ovat esityslistan valmistelijoina laatineet kehittämislautakunnan 29.10.2024 pidettävän kokouksen esityslistan ja siihen liittyvän selosteen sekä päätösesitykset asialle nro 6.

Päätösesityksessä on tulkittu esityslistan liitteinä olevia kaavaluonnoksesta annettuja lausuntoja, mielipiteitä ja muutosesityksiä yksityishenkilön tekemäksi kuntalaisaloitteeksi ja esittivät aloitteen hylkäämistä ja siten kuntalaisaloitetta loppuun käsitellyksi. Seuraavassa kehittämislautakunnan kokouksessa 12.11.2024 oli lähettämämme vastineen perusteella todettu tulkinta virheelliseksi ja asian käsittely yksityishenkilön kuntalaisaloitteena vain keskeytettiin.

Päätösesityksessä oli lisäksi myös useampia muita asioita, joita emme voi hyväksyä. Pahoja rikkeitä pöytäkirjassa mielestämme ovat seuraavat tulkinnot: *”Suunnittelualueen vuokralaisilla tulee olla suora vaikutusmahdollisuus osallisen roolissa kaavan sisältöön, jota ei voida ulkoistaa palstalaisten keskenään muodostamalle ryhmälle ja näin ollen ohittaa yksittäisen palstanhaltijoiden näkemys.*

Kaavaprosessissa voidaan kuulla ja vuorovaikuttaa osallisten kanssa, kuten edellä on kuvattu. Kuitenkaan kaavan suunnitteluprosessia ei voi olla ohjaamassa taho, jolla on esteellisyys asiassa. Tällainen olisi suunnittelualueen vuokrapalstan haltijoista koottu ryhmä”.

Asianosaisina meitä ja nimeämämme edustajia ei voida pitää esteellisinä suunnitteluprosessin tavoitteiden asettelussa ja mielipiteiden esittämisessä. Raahen rannikolla on noin 400 vapaa-ajan palstojen vuokraajaa. He kaikki ovat asianosaisia tässä kaavoitusasiassa. Jopa kaupungin toivomuksesta eri alueiden palstojen vuokraajat ovat nimenneet keskuudestaan edustajan ja varaedustan, joiden nimilistat on pidetty ajan tasalla ja toimitettu kaupungille tietoon jo vuosien ajan. (Viimeisin eri alueiden edustajien nimilista on toimitettu 7.10.2024 Raahen kaupunginhallitukselle ja kaavoitukseen.)

Lisäksi pidämme voimassa olevan lainsäädännön vastaisena, että kaavoitusasiassa ei edes kaupunginhallituksen jäsenten pyynnöstä suostuta järjestämään kaavoituksen valmisteluun liittyvää keskustelutilaisuutta palstojen vuokraajien edustajien ja kaavoituksesta päättävien tahojen kesken. Jopa

vaaditaan, että tällaiseen tilaisuuteen osallistuvilla tulee olla valtakirja niiltä henkilöiltä, joita he tilaisuudessa edustavat. Tällaisessa vaatimuksessa on ainakin alueille nimettyjen edustajien kohdalla kysymys menettelyvirheestä.

Mielestämme edellä mainitut tulkinnat kaavoituksen asianosaisten osallistumisesta kaavan laadinnan vuorovaikutuksiin ovat todella loukkaavia. Tällainen menettely on vastoin kaikkia kaavoituksessa noudatettavia vuorovaikutussäännöksiä ja menettelytapoja ja rikkoo Kuntalain 22 §:ää. Menettely on myös hyvän hallintotavan, maankäyttö- ja rakennusasetuksen sekä vuorovaikutussäännösten vastaista

Edellytämme, että tällaiseen yhteistoimintaan ja keskustelutilaisuuteen järjestetään mahdollisuuksia jo ennen kaavoitusprosessin uudelleen käynnistämistä.

Toteamus

Tämän Pitkäkarintien kaavoittamattoman alueen kaavoitusta ovat sen alueen vuokrapalstojen vuokraajat odottaneet jo yli kymmen vuotta. Alue on ollut rakennuskiellossa 1970 luvulta lähtien, koska alueella ei ole ollut rakentamista ohjaavaa kaavaa. Tällainen ei kyllä ole kaupungin kannalta hyväksyttävää menettelyä?

On hyvin ikävää, että kaavaluonnoksen laadinnassa ei ole otettu huomioon asianosaisten näkemyksiä, vaan koko Pitkänkarin alue yritetään kaavoittaa asemakaavalla. Tällä tehtäisiin 31 palstan vuokraajan yksityisomaisuus arvottomaksi. Lisäksi vielä "kehdataan" luvata, että niitä saa käyttää ja kunnossapitää niin, **että niiden arvo ei nouse**. Tällaisella toiminnalla saadaan aikaan vain satoja kaupungin toimintaan tyytymättömiä asianosaisia ja muita kansalaisia. Tämä ei ole kenenkään etu ja on kyllä jo perustuslainakin vastaista.

Kyllä myös kaupungin viranhaltijoiden tulisi tiedostaa, minkälainen "helmi ja vetovoimatekijä" Raahelle voisi olla hyvin hoidettu, kehitetty ja viihtyisä Raahen rannikko- ja saaristoalue vapaa-ajan asuntoineen. Vastaavaa ei ole Pohjanlahden alueella. Tämä tulisi hyödyntää eikä vain sen kehittämistä jarruttaa. Raahessa vain väkimäärä vähenee, eikä ihme.

Jatkotoimenpiteet

Esitämme:

- Kaupunginhallitus keskeyttää kokonaan tämän kaavaproessin laadinnan ja kumoaa alueen rakennuskiellon sen voimassaolon loppuajalta.
- Ensi vuoden puolella kaavoitusta jatketaan 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. Se tulisi suorittaa.
- Jos Pitkänkarin aluetta pidetään tulvavaara-alueena, on Raahen kaupunginhallituksen huolehdittava, että rannikkoalueille tehdään **tulvariskien alustava arviointi ja tarvittaessa tulvavaara- ja tulvariskikartat**. Vasta näiden jälkeen voidaan todeta, onko alueella tulvavaaraa ja miten alueita voidaan kaavoittaa. Raahessa näitä ei ole tehty.
- Pitkänkarintien kaavoittamattoman alueen kaavoitusta jatkettaessa on kaupunginhallituksen otettava käsittelyyn 28.3.2024 kaupungin johdolle toimitetut esitykset:
 - **Raahen lähivirkistysalueiden kokonaisvaltainen kehittäminen**
 - **Kiistakysymysten ratkaisuesitys**

Yhteistyössä toimien uskomme Pitkänkarin alueen kaavoitukseen, lähivirkistysalueiden kehittämiseen ja kiistakysymysten ratkaisemiseen löytyvän molempia osapuolia tyydyttävät ratkaisut.

Kajaanissa 26. päivänä marraskuuta 2024



Asianajaja Antti Kejo
 Asianajotoimisto Kejo Oy
 Kauppakatu 26 D 25, 87100 KAJAANI
 puhelin 050 550 8417
 antti.kejo@asianajokejo.fi

Vapaa-ajan asuntojen palstojen vuokraajien asiamiehenä

LIITE Pitkänkarin kaavoittamatta olevaa aluetta koskeva vuoden 2017 kaavoitusohjelman kohta.