

Kuntalaisaloite 7.10.2024 / Pitkäkarin osayleiskaavan laadinnan keskeyttäminen

Kehittämislautakunta 29.10.2024 § 125

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo ja kehitysjohtaja Pasi Pitkänen

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalon vastaus Pauli Kastellin kuntalaisaloitteeseen Pitkäkarin osayleiskaavan laadinnan keskeyttämisestä.

Pauli Kastelli esittää kuntalaisaloitteessaan (osoitettu kaavoitukselle kaupunginhallitukselle ja kehitysjohtajalle, sekä tiedoksi kaupunginhallituksen ja kehittämislautakunnan jäsenille) että Pitkäkarin ranta-alueen kaavaesityksen laatiminen on keskeytettävä (kuntalaisaloite liitteineen tämän lausunnon liitteinä). Hän toteaa 7.10.2024 päivätyissä kannanotoissa (liitteinä), niiden olevan laadittu vapaa-ajan palstojen vuokraajien edustajien kanssa. 13.1.2024 päivätyn aloitteen on laatinut Pauli Kastell. 28.3.2024 laadittu esitys lähivirkistysalueiden kehittämisestä on laadittu palstojen vuokraajien edustajien taholta.

Kaavoitustyön lähtökohdat

Pitkäkarin osayleiskaavan laadintatyö on käynnistynyt 16.6.2020 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tullessa vireille. (Kehittämislautakunta §54). Kaupunginhallitus on hyväksynyt osayleiskaavan tavoitteet, joita ovat: selvittää alueen soveltuvuus vakituiseen asumiseen ja loma-asumiseen, tarkistaa nykyisen loma-asutuksen mitoitus ja määrä, tutkia liikenneyhteydet, kartoittaa yleiseen virkistyskäyttöön soveltuvat alueet ja määrittää eri suojeluohjelmien kannalta merkittävät kohteet. Suunnittelussa on huomioitava maisema-alueen kulttuurihistoria, luonnonympäristöarvot sekä maankohoamisrannikon erityispiirteet ja meritulvavaara.

Kaavaprosessin edetessä erityisesti meritulvavaaraan liittyvä kaavasuunnittelu on korostunut. Pitkäkarin osayleiskaavan myötä tulisikin saada suuntaviivat ristiriitaiselle maankäyttötilanteelle kaupungin omistamalla tulvavaara-alueella, jonne sijoittuu vanhoja loma-asuntoja.

Kaupungin on pystyttävä ratkaisemaan tulevaisuuden maankäyttö Pitkäkarin alueella lainmukaisesti niin, että jatkossa huvilapalstoja vuokrataan sellaisilta kaupungin omistamilta mailta, jotka täyttävät

maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset rakennuspaikkavaatimukset, eikä niillä ole mm. maanvyörymän, sortuman tai tulvan vaaraa (MRL §116).

Tulvavaara-alueen noudattamista valvoo Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus. Raahen rannikon tulvavaara-alueen rajaa on viimeksi tarkistettu 2014 jolloin Ilmatieteenlaitos määritteli alimmaksi sallituksi kosteiden rakenneosien korkeudeksi 2,3 metriä + 0,3 metriä aaltoiluvara N2000 korkeusasemassa. Tuolloin tulvavaara-alue nousi aiemmasta 10 senttimetriä.

Pitkäkarin osayleiskaavassa noin sadasta huvilapalstasta sijoittuu tulvavaara-alueelle (N2000 = 2,6 metrin alapuolelle) 31.

Raahen kaupunki ei voi tulevaisuudessa nykyisten vuokrasopimusten päätyttyä jatkaa tulvauhan alla olevien huvilapalstojen vuokraamista vastuullisena maa-alueiden vuokraajana. Kaavaluonnos on laadittu niin, että kaavan voimaantullessa nykyinen maankäyttö voi alueilla jatkua nykyisten vuokrasopimusten päättymiseen saakka. Osayleiskaava ei edellytä vuokrasopimusten tai rakennusten välitöntä purkamista.

Kuntalaisaloitteessa keskeyttämisen perusteeksi on nostettu useita seikkoja, jotka käsitellään tässä lausunnossa teemoittain. Kannanotot ja niihin liittyvät aineistot ovat luettavissa lausunnon liitteistä.

Alueen osayleiskaavojen vanhentuneisuus

Kuntalaisaloitteessa otetaan kantaa siihen, etteivät Pitkäkarin suunnittelualueen osayleiskaavat olisi vanhentuneet.

Osayleiskaavat on todettu kaavaprosessin yhteydessä suunnitteluperusteiltaan vanhentuneiksi Raahen kaupunginhallituksen päätöksessä sekä tiedon tarkentuessa Raahen kaupungin ja ELY-keskuksen viranomaisneuvottelussa.

Raahen Pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavan vanhentuneisuus Pitkäkarin osalta:

Vuoden 2003 osayleiskaavan selvitykset ovat vanhentuneet (MRL 39 §). Tulva-alueet ovat tarkentuneet ja alin sallittu rakentamiskorkeus on muuttunut koko Raahen alueella.

Vuoden 2003 kaava ei huomioi vuonna 2018 voimaan tulleita valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita (VAT) sään ääri-ilmiöihin ja tulviin varautumisesta sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksista.

Vuoden 2003 osayleiskaava ei huomioi maakuntakaavan tulvamääräyksiä (MRL 32 § ja 48 §).

Hulevesien hallinnan yleiset tavoitteet (MRL luku 13 a): Vuoden 2003 osayleiskaavassa ei ole huomioitu nykyisen lainsäädännön kohtaa hulevesistä.

Elinympäristön turvallisuus ja terveellisyys (MRL 5 § ja 39 §). Tulva-alueella oleva rakennuspaikka ei ole turvallinen eikä terveellinen elinympäristö.

Vuoden 2003 osayleiskaavan rakennuspaikat ovat osalla aluetta hyvin pieniä, selvästi alle 2000 m² (osa jopa välillä 200 m² - 600 m²), mikä ei täytä MRL 116 §:n vaatimusta 2000 m² rakennuspaikan minimikoosta asemakaavoittamattomalla alueella.

Pääosalla aluetta ei täyty myöskään tulevan lakimuutoksessa kaavailtu mahdollinen uusi haja-asutusalueen rakennuspaikan pinta-alavaade (1000 m²).

Hyvin pienten ja tiiviisti rakentuneiden palstojen alue edellyttää asemakaavoitusta (MRL 44 §).

Vuoden 2003 osayleiskaava ei voi enää ohjata alueen tulevaa asemakaavoitusta.

Alueen osayleiskaavat on todettu suunnitteluperusteiltaan vanhentuneeksi nyt tarkasteltavilta suunnittelualueen osin, eikä kantaa oteta suunnittelualueen ulkopuolella voimassa oleviin kaavoihin tai kaavojen osiin, vaan tilanne tulee niiden kohdalla tarkastella omana prosessinaan.

Kaavoitustyön keskeyttäminen

Kuntalaisaloitteessa esitetään kaavatyön keskeyttämistä, sillä kaavan valmistelussa ei ole kannanoton esittäjän mielestä noudatettu tarvittavaa yhteistyötä, on annettu päättäjille virheellisiä ja harhaanjohtavia tietoja eikä muita vaihtoehtoja ole selvitetty. Lisäksi kannanotossa kyseenalaistetaan osayleiskaavan tavoitteet.

Kaupunginhallitus päättää kaavan tavoitteista ja se voi tarkistaa osayleiskaavan tavoitteita halutessaan kaavatyön eri vaiheissa tai

kaavoitusohjelmaa käsitellessään. Kaupunginhallitus ei voi linjata lainvastaisia tavoitteita kaavoitustyölle.

Päättäjille on jaettu kaikki olemassa oleva tieto kussakin suunnitteluvaiheessa. Suunnitteluprosessille, kuten kaavan laatiminen, on luonteenomaista, että tieto tarkentuu prosessin edetessä.

Kaavatyön edetessä on järjestetty vuorovaikutus- ja kuulemistilaisuuksia sekä ”paikan päällä” tilaisuuksina että etätilaisuuksina huomattavasti enemmän kuin lakisääteisessä kaavoitusprosessissa edellytetään. Vuorovaikutustilanteita on järjestetty useita osallisten toiveesta, esimerkiksi niin, että viranhaltijat ovat tavanneet huvilapalstan vuokralaisia heidän toiveestaan ja asiaa on käsitelty laajennetussa puheenjohtajistossa kannanoton jättäneen toiveesta. Pitkäkarin kaavoitusprosessin vuorovaikutustilanteet on kuvattu tämän lausunnon liitteessä.

Osayleiskaavaa laadittaessa on pyritty osallisten toiveesta alusta saakka säilyttämään nykyinen käyttö alueella ennallaan siinä määrin, kuin se on mahdollista. Vaihtoehtotarkastelua on tehty pieniltä osin kehittämislautakunnan evästysten perusteella (osayleiskaava palautettiin valmisteluun 22.11.2022 ja kehittämislautakunnan jäsenille järjestettiin osayleiskaavan laatimisesta työpaja 7.12.2022).

Kaavaprosessissa ei ole tällä hetkellä nähtävissä mitään syytä keskeyttämiselle tai lakkauttamiselle. Keskeyttäminen olisi erittäin ongelmallinen alueen vuokralaisille, sillä alueella voimassa olevaa toimenpide- ja rakennuskieltoa tulisi jatkaa ennalta määräämättömän ajan.

Keskeyttäminen ilman maankäytöllisiä syitä olisi myös vastoin maankäyttö ja rakennuslakia:

”Kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla.” (MRL 36§)

Osayleiskaavan laatimisen tausta

Kannanotoissa esitetään epäilyksiä kaavaproessin taustan oikeellisuudesta.

Raahen kaupungin hallintosäännön (22 §, kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta, kohta 34) mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavan aloittamisesta sekä kaavoitusohjelman sisällöstä, ml. kaavahankkeiden tavoitteet. Pitkäkarin osayleiskaava on edennyt hyväksytyn kaavoitusohjelman mukaisesti.

Osayleiskaavan laatiminen on käynnistetty vuokrapalstanhaltijoiden toiveesta, ja taustalla vaikuttavia päätöksiä ovat ainakin:

- Kaupunginvaltuusto (29.09.2014 §116) hyväksyi muun muassa huvilapalstojen vuokrasopimusehdot, vuokrahinnat ja vuokra-ajat. Vuokrausehtojen lisäksi kaupunginvaltuusto päätti, että kaupunki ottaa käsiteltäväkseen kaavoitusaloitteen koskien Pitkäkarin kaavoittamattoman alueen kaavoitusta sekä saaria koskevan osayleiskaavan tarkistusta.
- Kaavoitustyö on lisätty kaavoitusohjelmaan vuonna 2016. Pitkänkarin osayleiskaavan laatimisen tavoitteet ja suunnittelualue on ollut kirjattuna julkisessa kaavoitusohjelmassa tästä saakka. Kaavan laatimistyö aloitettiin vuonna 2020.
- Kaavan tavoitteet ovat kaupunginhallituksen hyväksymiä. Kaupunginhallitus ei ole esittänyt kaavoitusohjelmassa vuonna 2018 tarkentuneisiin tavoitteisiin muutoksia käsitellessään vuosittain kaavoitusohjelmaa.

Kaavoitusohjelmaa toteutetaan henkilö- ja taloudellisten resurssien puitteissa. Pitkäkarin osayleiskaavatyö ajankohtaistui vuonna 2021, kun ELY-keskus menestyksellisesti valitti kahdesta rakennetun ympäristön lautakunnan myöntämästä poikkeamisluvasta, joilla rakentaminen sijoittui tulvavaara-alueelle. Hallinto-oikeus kumosi rakennetun ympäristön lautakunnan myöntämät poikkeamisluvat. (Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätös 22.12.2021, päätösnumero 21/0186/1 Diaarinumero 00889/20/4111 ja päätösnumero 21/0187/1 Diaarinumero 00890/20/4111)

Tulvavaara Pitkäkarin alueella

Pitkäkari kuuluu tulvariskialueeseen. Keskustelua on hämmentänyt erikseen nimetyt suomalaiset 22 merkittävää tulvariskialuetta. Tulvariskiä ja tulvia esiintyy muuallakin kuin 22 merkittävällä tulvariskialueella ja Pitkäkari on tulvariskialuetta.

Rakentamista ohjaavaan tai siitä päättävän viranomaisen on huomioitava tulvariski aina, olipa kyseessä merkittävä tulvariskialue tai muu tulvariskialue.

Nyt suunnittelun alla olevalla alueella sijaitsee 107 huvilaa, joista 31 huvilapalstaa sijaitsee alueella, jolla esiintyy tulva todennäköisesti kerran 100 vuodessa. Tämä on asetettu viranomaisohjeissa tulvavaara-alueen peruskorkeutena, johon tulee lisäksi huomioida aaltoiluvara. Alimmaksi sallituksi korkeudeksi kosteudelle alttiille rakennusosille muodostuu 2,6

metriä (N2000). Maankohoaminen on huomioitu Suomen ympäristökeskuksen sekä Ilmatieteenlaitoksen asettamassa alimmassa sallitussa rakennuskorkeudessa. Sama korkeusvaade koskee kaikkea raahelaista uudisrakentamista kaikkialla kunnassa, ei ainoastaan Pitkääkaria.

Alueella on huvilapalstan vuokralaisten toiveesta suoritettu tarkistusmittaukset. Korkeusmittaukset on tehty tulvavaara-alueella oleville palstoille huhtikuussa 2024 kaupungin omana työnä. Mittaukset osoittivat, että kaavatyön pohjakartta on tarkka eikä päivitettävää ole.

Olemassa olevia huviloita saa korjata ja käyttää vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti myös tulvavaara-alueella. Uudisrakentamista tai siihen verrattavaa toimenpidettä ei voida sallia tulvavaara-alueella.

Tulvavaaran korkeudet ovat päivittyneet

Kannanottojen tausta-aineistona esitetään Suomen Ympäristökeskuksen lausunto vuodelta 1995, jossa alimmaksi rakentamiskorkeudeksi olisi määriteltävä keskimäärin kerran 50 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus, johon tulisi avointen ulapoiden rannoilla lisätä aaltoiluvara sekä harkinnanvarainen lisäkorkeus. Tämä tarkoittaa, että vuonna 1995 alin sallittu rakentamiskorkeus on nykyiseen korkeusjärjestelmään suhteutettuna ollut 2,5 metriä. (kerran 50 vuodessa esiintyvä tulva, aaltoiluvara 0,4 ja harkinnanvarainen lisä 0,3 m, = N60 korkeusjärjestelmässä 2,1 metriä ja N2000 korkeusjärjestelmässä 2,5 metriä.)

ELY-keskus on korottanut alinta sallittua rakentamiskorkeutta Raahessa Raahen eteläisen rantaosayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Nykyinen rakentamiskorkeus on noussut vuoden 1995 tilanteesta 10 senttimetriä. Nykyisessä suunnittelussa tulee huomioida kerran 100 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus sekä aaltoiluvara. Nykyinen alin sallittu rakennuskorkeus kaikkialla Raahessa on 2,6 metriä N2000 korkeusjärjestelmässä. Ei ole nähtävissä, että viranomaismääräyksiin olisi tulossa tältä osin helpotusta tai paluuta matalampiin tulvakorkeusmäärittelyihin. Ilmastomuutoksen aiheuttamiin sään ääri-ilmiöihin tulee tulvaisuudessa varautua entistä paremmin.

Kaavan vaikutus palstojen arvoon

Kaupunki laatii Pitkääkarissa osayleiskaavaa omistamalleen maalle, joka on vuokrattu yhteensä 107 huvilapalstan haltijalle.

Vuokrasopimukset on laadittu määräaikaisina, pääosin vuoteen 2045 saakka. Alueen vuokrasopimuksissa on sopimuskohta, jossa on käsitelty vuokra-ajan jatkamisen ehtoja sekä rakennusten kohtaloa vuokra-ajan jälkeen. Vuokralaisten oletetaan olevan tietoisia allekirjoittamansa sopimuksen ehdoista ja toimineensa palstansa rakennusten rakentamisessa ja kunnostamisessa sopimusehdot huomioiden. Vuokrapalstojen käyttö on mahdollista vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Korvauserusteet sopimuksen lakatessa ovat kaikissa sopimuksissa samanlaiset. Kun vuokrasopimus päättyy, kaupunki on velvollinen lunastamaan vuokralaisen vuokrapalstalla olevat kiinteät rakennukset ja laitteet. Lunastuskorvaus on niiden käypä arvo. Ristiriitatilanteessa hankitaan omaisuudesta kahden eri kiinteistöarvioijan lausunto.

Vuokrasopimuksen uusimismahdollisuudet jatkossa riippuvat useista tekijöistä, kuten maa-alueen omistusoikeudesta ja paikallisista vuokraus- ja maankäytösäännöksistä sekä alueen yleisistä strategisista tavoitteista.

Kaavoitusta ohjaa kuitenkin maakäyttö- ja rakennuslaki, jonka näkökulmasta tulva-alueen huomiointi on prioriteetti, jota ei voida sivuuttaa.

Esitys huvilapalstan vuokralaisista kaavaa ohjaavana tahona ja kehittämisryhmästä

Kaavaprosessin vuorovaikutus järjestetään lain edellyttämällä tavalla. 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. Tulvavaaraan liittyvät ongelmat eivät ole ratkaistavassa vuorovaikutuksen erilaisilla tavoilla.

Kysymys vakituisen asumisen sallimisesta Pitkäkarissa

Toive vakituisen asumisen mahdollistamisesta on tullut osallisilta.

Vakinaisen asumisen painoarvo Pitkäkarissa ei kaupungin näkökulmasta ole ratkaiseva.

Vakinaisen asumisen mahdollisuuden kaventamista, Ilolinnantien pohjoispuolta lukuunottamatta, harkitaan kaavaehdotuksessa osallispalautteen johdosta.

Yhteenveto

Kaavoitushistoriaa tarkastelemalla voidaan päätellä, että Pitkäkarin alueen tulvavaara on ollut yleisesti tiedossa jo pitkään ja kaavoituksen keinoin on pyritty määrätietoisesti ratkaisemaan asiaa lainmukaisella tavalla jo vuosikymmeniä, siinä kuitenkin onnistumatta.

Pitkäkarin osayleiskaava-alueella ei ole voimassa suunnitteluperusteiltaan ajantasaista osayleiskaavaa. Pitkäkariin ei ole mahdollista laatia rakennuspaikkakohtaista osayleiskaavaa alueen tiiviin rakenteen ja pienten vuokrapalstojen vuoksi.

Pitkäkarin osayleiskaavan tulvavaara-alueen rajausta perustuu valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin (VAT), joissa varaudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin. Kasvava tulvavaara lisääntyvän sadannan myötä on yksi ilmastonmuutoksen merkittävimmistä seurauksista. Pitkäkarin ranta on rakentunut tiiviisti vuosikymmenten saatossa, eikä alueella ole mahdollista järjestää tulvasuojausta tuhoamatta olemassa olevaa huvilakantaa.

Pitkäkarin osayleiskaavan suunnittelualueella osayleiskaavan vaikutukset ovat erittäin merkittäviä sen koskiessa 107 alueelle erittäin tiiviisti rakentunutta huvilaa, joka on Raahen kaupungin omistuksessa ja suurelta osin selkeästi tulvavaara-alueella.

Tiivistelmä:

- Tulvavaara-alue ei ole Raahen kaupungin määriteltävissä. Tulvarajan noudattamista valvoo Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus.
- Pitkäkarin osayleiskaavassa 107:sta huvilapalstasta sijoittuu tulvavaara-alueelle (N2000 = 2,6 metrin alapuolelle) 31.
- Kaupungin on pystyttävä ratkaisemaan tulevaisuuden maankäyttö Pitkäkarin alueella lainmukaisesti. Vuokrattavien huvilapalstojen on täytettävä maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset rakennuspaikkavaatimukset (MRL §116).

- Kaavaluonnos on laadittu niin, että kaavan voimaantullessa nykyinen maankäyttö voi alueilla jatkua nykyisten vuokrasopimusten päättymiseen saakka. Osayleiskaava ei edellytä vuokrasopimusten tai rakennusten välitöntä purkamista.
- Perusteltua syytä Pitkäkarin osayleiskaavan laatimisen keskeyttämiselle ei ole

Kaavaprosessin keskeyttäminen

Kaavaprosessi voidaan keskeyttää perustellusta syystä. Kaavaprosessin keskeyttämisestä päättää kaupunginhallitus erillisellä keskeyttämis päätöksellä tai kaavaprosessin luonteessa yhteydessä. Osayleiskaava voidaan myös eri valmisteluvaiheissa jättää pöydälle tai palauttaa valmisteluun.

Alueella on voimassa rakennuskielto osayleiskaavan laadinnan ajaksi. Keskeytyksestä aiheutuisi pitkittynyt tilanne, jossa vähemmistöä koskevan kysymyksen takia koko alueen maankäyttöä ei pystytä ratkaisemaan ja rakennuskieltoa jouduttaisiin jatkamaan. Keskeyttämiselle ei ole olemassa kaavaprosessista johdettua tai maankäytöllistä syytä, vaan osayleiskaava tulisi Pitkäkarin alueelle laatia viipymättä (MRL 36§).

Osayleiskaavan keskeyttämisellä tulisi olemaan merkittäviä vaikutuksia suurimmalle osalle alueen mökkipalstoja, jotka eivät ole tulvauhan alla. Koska syytä keskeyttämiselle ei ole, on vaikea nähdä, mikä tulisi olemaan syy myöhemmin jatkaa valmistelua.

Esittelijä

Kehitysjohtaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys

Kehittämislautakunta:

- merkitsee kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalon ja kehitysjohtaja Pasi Pitkäsen vastauksen kuntalaisaloitteeseen tiedoksi

esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle:

- merkitsee kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalon ja kehitysjohtaja Pasi Pitkäsen vastauksen kuntalaisaloitteeseen tiedoksi
- Raahen kaupunki ei keskeytä Pitkäkarin osayleiskaavan laatimista
- toteaa kuntalaisaloitteen loppuun käsitellyksi
- saatetaan vastaus aloitteen tekijälle tiedoksi

Päätös

Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tämän asiakohdan esittelijänä toimi kehittämislautakunnan esittelijän sijainen kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo.

Kehittämislautakunta 12.11.2024 § 138

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo ja kehitysjohtaja Pasi Pitkänen 7.10.2024 lähetetyn kannanoton laatija Pauli Kastell on lähestynyt kehittämislautakuntaa ja virkahenkilöitä 28.10.2024 lähetetyllä vastineella jossa on kolme liitettä. Vastineessa todetaan selkeästi, että Raahen kaupungille ei ole esitetty kuntalaisaloitetta, vaan kaavoitukseen liittyviä perusteltuja esityksiä. Kastellin kannanoton käsittelyä kuntalaisaloitteena ei näin ollen tule jatkaa. Asian käsittely kuntalaisaloitteena tulee keskeyttää. 7.10.2024 ja 28.10.2024 toimitetut aineistot ja liitteet otetaan huomioon kaavaprosessissa. Niihin vastataan kaavaehdotuksen vastineraportin yhteydessä, joka normaalin käytännön mukaan tulee julkiseksi kaavaehdotuksen edetessä nähtäville.
Liitteet	Pauli Kastellin toimittama kannanotto: 7.10.2024 ”Pitkänkarin ranta-alueen kaavaesityksen laatiminen on keskeytettävä” Pauli Kastellin toimittama kannanotto: 7.10.2024 ”liite 3. Pitkäkarin ranta-alueen kaavaesityksen laatimisen keskeyttämiseen” Pauli Kastellin toimittama kannanotto: 13.1.2024 ”Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavaluonnos” Pauli Kastellin toimittama esitys: ”Raahen lähivirkistysalueiden kehittäminen ja kiistakysymysten ratkaisuesitys” Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan ylimääräinen kuulemistilaisuus -esitys
Esittelijä	Kehitysjohtaja Pitkänen Pasi
Päätösesitys	Kehittämislautakunta päättää keskeyttää asian käsittelyn kuntalaisaloitteena ja toteaa asian loppuun käsitellyksi. Esitykset ja niiden liitteet otetaan huomioon ja niihin vastataan kaavaehdotuksen vastineraportin yhteydessä, joka normaalin käytännön mukaan tulee julkiseksi kaavaehdotuksen edetessä nähtäville.
Päätös	Hyväksyi esityksen.

93/10.02.02/2022

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo ja Kehitysjohtaja Pasi Pitkänen

Oikaisuvaatimus kehittämislautakunnan päätöksiin 27.11.2024 (liite 1):

Joukko Pitkäkarin vapaa-ajan asuntojen vuokraajien aluekohtaisia edustajia hakee asiamiehenään asianajaja Antti Kejo oikaisua kehittämislautakunnan päätöksiin:

- kehittämislautakunta 29.10.2024 § 125
- kehittämislautakunta 12.11.2024 § 138

Kehittämislautakunnan päätökset 29.10.2024 § 125 ja 12.11.2024 § 138 koskevat Pauli Kastellin 7.10.2024 Pitkäkarin osayleiskaavan liittyvään kuulemiseen jättämänsä kannanottoa, jossa hän on nostanut esiin lukuisia kaavaprosessiin liittyviä kokemiaansa epäkohtia (Liite 2).

Tausta

Pauli Kastell on 7.10.2024 toimittanut kirjelmän, jossa hän vaatii Pitkäkarin osayleiskaavan laadinnan keskeyttämistä. Alun perin Pitkäkarin osayleiskaavan kuulemistilaisuuteen toimitettu kirjelmä päätettiin ottaa käsittelyyn myös kuntalaisaloitteena siinä esitetyn keskeytysvaateen takia. Asia valmisteltiin kokonaisuudessaan kehittämislautakunnan käsittelyyn 29.10.2024. Keskeyttämistä lukuunottamatta kirjelmässä esitettyihin näkemyksiin vastattiin myös ylimääräisessä kuulemistilaisuudessa 10.10.2024.

Kuulemistilaisuuteen lähetetyn kannanoton laatija, Pauli Kastell, toimitti kehittämislautakunnalle ja virkahenkilöille 27.10.2024 päivätyn vastineen liitteineen, joka koski mm. asian käsittelyä kuntalaisaloitteena. (liite 3) Vastineessa kiistetään, että kaupungille olisi esitetty kuntalaisaloite. Kaupungille on vastineen mukaan esitetty kaavoitukseen liittyviä perusteltuja esityksiä.

Kehittämislautakunta teki kokouksessaan 29.10.2024 muutetun päätösesityksen, jossa asia palautettiin valmisteluun uuteen aineistoon perehtymistä varten. Kehittämislautakunta palautti asian uudelleen valmisteltavaksi päätöksellä 29.10.2024 § 125.

Jatkovalmistelussa voitiin ottaa huomioon 7.10.2024 ja 27.10.2024 päivätyt kirjelmät liitteineen (Liitteet 2 ja 3).

Kehittämislautakunta päätti 12.11.2024 päätöksellä § 138 keskeyttää asian käsittelyn kuntalaisaloitteena ja totesi asian loppuun käsitellyksi. Asian käsittelyn jatkamiselle kuntalaisaloitteena ei ollut enää edellytyksiä 27.10.2024 päivätyn kirjelmän johdosta. Esitykset ja niiden liitteet otetaan huomioon ja niihin vastataan kaavaehdotuksen vastineraportin yhteydessä, joka normaalin käytännön mukaan tulee julkiseksi kaavaehdotuksen edetessä nähtäville. Päätökseen liitettiin oikaisuvaatimus.

Kastell toimitti 8.11.2024 päivätyn uuden kirjelmän Raahen kaupungin kirjaamoon, kaupunginhallitukselle ja kaavoitukselle (liite 4). 8.11.2024 toimitettu asiakirja koski Pitkäkarin osayleiskaavatyön keskeyttämistä. 8.11.2024 toimitettu keskeyttämisaloite tullaa käsittelemään päätöksenteossa alkuvuoden 2025 aikana.

Yhteenveto oikaisuvaatimuksesta

Oikaisuvaatimuksen esittäjät vaativat Pitkäkarin osayleiskaavoituksen keskeyttämistä. Oikaisuvaatimuksen tekijöistä vain Pauli Kastell on esittänyt alkuperäisen kannanoton Pitkäkarin osayleiskaavan ylimääräisen kuulemistilaisuuden yhteydessä.

Oikaisuvaatimuksen esittäjät eivät pidä Kehittämislautakunnan kokouksen 12.11.2024 § 138 pöytäkirjan tekstejä asiallisina, koska tulvavaaran todenperäisyyttä ei ole heidän mukaansa selvitetty, suunnitteluperusteet koskevat vain vakituisen asumisen asemakaavoitusta, ja he näkevät että kaavoituksen piti päätöksen 29.9.2014 § 116 mukaisesti koskea vain Pitkäkarin kaavoittamattoman alueen kaavoitusta.

Oikaisuvaatimuksen esittäjät vaativat aiempiin keskeyttämisvaatimuksiinsa viitaten, että kaupunginhallitus keskeyttäisi tämän kaavoitusprojektin jatkamisen siihen annettujen lausuntojen, mielipiteiden ja muutosesitysten perusteella, sillä kaavoitukselle on heidän näkemyksensä mukaan asetettu väärät tavoitteet ja uudet tavoitteet tulisi asettaa ”puhtaalta pöydältä” uuden rakentamislain voimaantulon jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen esittäjät toteavat että kaavoituksen tavoitteet ovat muuttuneet eri vuosien kaavoitusohjelmissa ja kokevat, että vuorovaikutustilaisuuksia ei ole ollut laadullisesti ja määrällisesti riittävästi. Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät hyväksy tulvavaara-alueen yleiskaavoituksen jälkeen palstojen vuokraajien vapaa-ajan asuntojen poistamista asemakaavalla.

Oikaisuvaatimuksessa vaadittiin lisäksi viranomaisneuvotteluun liittyen tietoja ELY-keskuksen vesistöyksiköltä pyydetyistä lausunnoista.

Perustelut

Aloitteen tekijä kiisti haluavansa käsittelyä kuntalaisaloitteena, joten käsittely raukesi sillä perusteella. Alkuperäisessä aloitteessa vaadittuihin toimenpiteisiin ryhtyminen oli heti jätettävä enemmälti tutkimatta päättämällä keskeyttää käsittely. Oikaisuvaatimuksessa ei vaadita tämän asian käsittelyn jatkamista muullakaan laillisella perusteella.

Käsittelyperuste on rauennut, joten kuntalaisaloitteen johdosta ei ole tarpeen ryhtyä toimenpiteisiin eikä ilmoittaa tekijälle aloitteen johdosta suoritettuja toimenpiteitä. Asian käsittely on tullut keskeyttää jättämällä aloite lain mukaisen käsittelyperusteen puuttuessa enemmälti tutkimatta. Tässä oikaisuvaatimuksena vireille tullessa asiassa ei voi antaa ratkaisua kaavoituksessa käsiteltäviksi kuuluviin asiakysymyksiin, joten asian käsittely on jätettävä sikseen.

Kaavoitukseen liittyvien esityksien on katsottava koskevan erikseen käsiteltävää Pitkäkarin osayleiskaavaa ja sen valmistelua. Esitykset ja vaatimukset voidaan ottaa huomioon osana lakisääteistä Pitkäkarin osayleiskaavavalmistelun osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä. Esityksiin ja vaatimuksiin vastataan kaavaehdotuksen vastineraportin yhteydessä. Vastineraportti tulee julkiseksi kaavaehdotuksen tullessa yhdenvertaisesti kaikkien osallisten nähtäville.

Kehittämislautakunnan päätöksellä 29.10.2024 päätettiin asian valmistelun jatkamisesta. Päätös ei ole oikaisuvaatimuskelpoinen ja oikaisuvaatimus on hylättävä perusteettomana. Valmisteluun palauttaminen oli välttämätöntä kokouspäivää edeltävänä päivänä asianosaisen asiamieheltä tulleen ilmoituksen perusteella.

Kehittämislautakunnan päätös 12.11.2024 § 138 asian käsittelyn keskeyttämisestä kuntalaisaloitteena ja asian toteaminen loppuun käsitellyksi on esitetyn perustein katsottava olleen lainmukainen. Oikaisuvaatimus on siten hylättävä.

Liitteet

Liite 1: Oikaisuvaatimus kehittämislautakunnalle 28.11.2024

Liite 2: Kirjelmä: Pitkänkarin ranta-alueen kaavaesityksen laatiminen on keskeytettävä 7.10.2024 liitteineen

Liite 3: Vastine kehittämislautakunnalle 27.10.2024 liitteineen

Liite 4: Pitkänkarin aluevarausosayleiskaavan laadinnan keskeyttäminen 8.11.2024

Esittelijä

Kehitysjohtaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys

Kehittämislautakunta

Päätää hylätä oikaisuvaatimuksen perusteettomana.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkitään pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo ja kehitysjohtaja Pasi Pitkänen esittelivät asiaa kokouksessa.