

## MUISTIO

Projekti

**Pitkänkarin ranta-alueen  
osayleiskaava**

Aihe

**Viranomaisneuvottelu**

Päivämäärä

**26.4.2024**

Aika

**klo 10-11:45**

Paikka

**etäyhteys, teams**

Kokous nro

**3.**

Laatija

**MI**

Kommentit

**29.5. AS ja OJ, 3.5. PP**

Kutsu

Taina Törmikoski, Pohjois-Pohjanmaan ELY  
Elina Saine, Pohjois-Pohjanmaan ELY  
Velipekka Latvala, Pohjois-Pohjanmaan ELY  
Riku Sanaksenaho, Pohjois-Pohjanmaan ELY

Juhani Turpeinen, Pohjois-Pohjanmaan museo  
Matleena Riutankoski, Pohjois-Pohjanmaan museo  
Tomi Honkakunnas, Pelastuslaitos

Pasi Pitkänen, kehitysjohtaja, Raahe  
Anu Syrjäpalo, kaavoituspäällikkö, Raahe  
Outi Järvinen, kaavoitus, Raahe  
Mathias Holmén, kaavoitus, Raahe  
Emma Sutinen, kaavoitus, Raahe  
Niini Tuikkanen, ympäristötarkastaja, Raahe  
Jarkko Vimpari, tekninen johtaja, Raahe  
Juha Arola, johtava rakennustarkastaja, Raahe  
Merja Isteri, Ramboll Finland Oy

tiedoksi

Markku Siira, Pohjois-Pohjanmaan ELY  
Heli Törrtö, Pohjois-Pohjanmaan ELY  
Maarit Vainio, Pohjois-Pohjanmaan ELY  
Leena Mikkola-Riekkinen, kaupunginjohtaja, Raahe  
Marjaana Mankinen, kaavoitus, Raahe  
Eila Tikkala, kaavoitus, Raahe  
Mikko Moilanen, kaupungingeodeetti, Raahe  
kirjaamo.pohjois-pohjanmaa@ely-keskus.fi

Ramboll  
Kiviharjunlenkki 1 A  
90220 OULU

P +358 20 755 611  
<https://fi.ramboll.com>

## 1 Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

- Todettiin osallistujat lyhyen esittelykierroksen kautta.
- Sovittiin, että T. Törmikoski johtaa puhetta. Konsultti laatii muistion.
- 

## 2 Asialistan hyväksyminen

- Todettiin asialistasta, että kommentit ja keskustelu tapahtuu viranomaisten puheenvuorojen yhteydessä.

## 3 Kaupungin puheenvuoro / Pasi Pitkänen

- Kaavaluonnos oli nähtävillä 29.11.2023 - 15.1.2024.
- Pitkänkarin alue on kaupungin "olohuone" ja sitä kautta kaava on tärkeä, ja kaavan sisältö on myös herkkä asia raahelaisille. Kaava ei tuo merkittävästi uutta maankäyttöä alueelle, mutta muutamia kehittämisen kohteita kuitenkin.
- Kaavaluonnoksesta on saatu runsaasti palautetta, joiden perustella tehdään mm. tarkentavia korkotason mittauksia tulva-palstoilla. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on keskitytty palautteen läpikäyntiin ja vaikean tulva-asian pohtimiseen suhteessa kaavan sisältöön.
- 

## 4 Luonnosvaiheen palaute ja keskusteltavaa

M. Isteri esitteli lyhyesti seuraavaa:

- kaavatilanne
- kaavaluonnoksesta saatu keskeinen palaute
- alustavien lausunтовastineiden periaatteet
- perustelut vuoden 2003 yleiskaavan vanhentuneisuudesta
- kohdat kaavakartalta (alustava kaavaehdotus), jota todennäköisesti muuttuvat verrattuna kaavaluonnokseen.
- 

A. Syrjäpalo totesi seuraavaa:

- Rakentamiskorkeus (kastuvien rakenteiden alin sallittu korkotaso) on noussut Raahessa muutama vuosi sitten 2,5 metristä 2,6 metriin.
- Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaava hyväksyttiin vuonna 2019 uudella 2,6 metrin korkotasolla, ilman suurempaa vastustusta.
- Pitkäkarin kaavan osalta tulva-alueet ja rakentamiskorkeus ovat nousseet osallisten kritiikin kohteeksi.
- Kaupunki toivoo ELY:ltä selkeitä kommentteja tulva-alueen ja alimman rakentamiskorkeuden määrittämisen perusteista ja huomioimisen ensisijaisuudesta, jotta asiaa voidaan paremmin perustella osallisille.
- Toivotaan myös kommentteja kohtuullisuusnäkökohtaan viheralueeksi osoitettujen tulvapaalojen (VL-r) osalta.
-

## 5 Viranomaisten puheenvuorot

### ELY / vesistöyksikkö / Velipekka Latvala

- Pitkänkarin kaava-alueen tulva-asia on noussut ELY:ssä esille vasta nyt, luonnosvaiheessa annetun lausunnon jälkeen. Luonnosvaiheessa ELY:n vesipuolen lausunnon antanut henkilö on vaihtanut toisiin tehtäviin, eikä ole tiedossa, miksi asiaa ei ole aiemmissa kaavatyön vaiheissa kommentoitu ELY:n puolesta.
- ”Pitkäkari työryhmä” (kaava-alueen osallisia) on ottanut yhteyttä kysyen mm. seuraavaa:
  - Mikä on tulva-alue, mikä korkeus on 2,6 metriä?
  - Onko maankohoamista huomioitu tulva-alueessa? Vastaus: on huomioitu.
  - Onko ELY-keskus antanut lausuntoa, että tulva-alueella olevat rakennukset pitää purkaa? Vastaus: ELY-keskus ei ota, eikä ole ottanut kantaa rakennusten purkamiseen.
- Kaavassa esitetty +2,6 taso (kosteudelle alttiiden rakennusosien alin sallittu rakentamiskorkeus) pitää sisällään tulva-alueen (2,30 m) ja aaltoiluvaran (0,3 m), mutta siinä ei ole huomioitu kallistusvaraa. Matalissa lahtien pohjukoissa myös tuulen aiheuttama paikallinen kallistus tulee huomioida tarvittaessa. Kallistusvaran huomioimisen tarpeellisuus riippuu merialueen muodoista, suojaisuudesta jne.
- Tulvakarttapalvelussa / paikkatietoaineistoissa on saatavilla 1/100a ja 1/250a tulvakartat, mutta ei sitä korkotasoa, jossa on huomioitu ilmastovaikutus. Kun huomioidaan ilmastovaikutus, kaavaluonnoksessa esitetty tulvarajaus saattaa muuttua, ja nimenomaan niin, että tulva nousee korkeammalle.
- ELY keskus antaa lausuntonsa 1/250a tulvaan nähden.
  - T. Törmikoski kommentoi, että tasapuolisen kohtelun kannalta tulvamääräykset tulisi tarkastella yhdenmukaisiksi vasta valmistuneen läheisen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavan kanssa.
  - V. Latvalan vastaus: Kallistumisvaran osalta eri alueita ei voi yhdenvertaistaa. Jo kaava-alueen silläkin tulee mahdollisesti eri rantaosuuksille eri arvoja. ELY tulee vaatimaan jokaisessa rakennusvaiheessa vesipuolen lausunnon.
  - A. Syrjäpalo kommentoi, että Pitkänkarin kaavoitus on vuokrapalstalaisen taholta kritisoitu liian tukasta tulvarajojen noudattamisesta. Nyt käykin ilmi, että tulvarajoja olisi pitänyt nostaa vielä korkeammalle. Kaavassa noudattavista tulvatasoista tarvitaan nyt ELY:ltä lausunto, jossa asia perustellaan hyvin. Ei voida pitää kohtuullisena, jos Pitkäkaria kohdellaan näin pian Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavan jälkeen tiukemmalla tulvarajalla.

- V. Latvala totesi, että ELY:n vesipuoli antaa lausunnon, josta käy ilmi mikä on alueella (ja mahdollisesti sen eri osissa) tarvittava kallistuskulma ja sitä kautta alin rakentamiskorkeus. Alueella on osin suojaavaa saaristoa, mutta kallistuskulmaa pitää kuitenkin selvittää.
  - Todettiin, että lausuntoa on hyvä tarkentaa karttakuvien, jos eri alueille määritellään eri korkotasoja. ELY ottaa lausunnossaan kantaa myös kulkuyhteyksiin.
  - T. Törmikoski totesi, että ELY:n vesistöyksikön lausunto tulvasta olisi pitänyt olla jo luonnosvaiheessa, mutta se annetaan nyt mahdollisimman pian ennen kaavaehdotuksen lopputyöstöä.
  - Sovittiin, että kaupunki toimittaa tulva-alueesta ja kastuvien rakenteiden alimmasta sallittavasta korkotasosta lausuntopyyntöä ELY:n vesistöyksikölle. Lausuntoaikaa tulee olla normaalit 30 päivää, jotta Ilmatieteenlaitoksen lausunto aaltoiluvarama saadaan ELY:n lausunnon tueksi.
  - ELY pyytää lausuntoaan varten lausunnon Ilmatieteenlaitokselta koskien aaltoiluvaramaa. Nyt on hyvä selvittää asia kattavasti, jotta saadaan tutkittua tietoa kriittisen asian taustaksi ja infoksi osallisille.
  - P. Pitkänen pohti, että mikäli + 2,6 metrin korkotasoon (kosteudelle alttiiden rakennusosien alin sallittu rakentamiskorkeus, joka on vahvistettu tuoreessa eteläisen ranta-alueen osayleiskaavassa) tulee nyt muutoksia, koetaan se raahelaisten keskuudessa epäoikeudenmukaisena kohteluna. Selkeä toive olisi, että samaa +2,6 m tasoa voidaan vielä käyttää tässä kaavassa.
- V. Latvala kysyi, että onko alueelle tehty hulevesiselvitystä. Sellainen olisi hyvä tehdä. A. Syrjäpalo totesi, että vuonna 2018 teetettiin laajasti alueelle ja sen lähiympäristöön selvityksiä, ja pitää tarkistaa, selvitetiinkö siinä yhteydessä hulevesiä.

### **Pelastuslaitos / Tomi Honkakunnas**

- Pelastuslaitos lausui kaavaluonnoksesta, että tulva on huomioitu riittävästi, mutta ilmeisesti nyt ELY:n tässä neuvottelussa tuoman tiedon mukaan tulvariskit ovat tiedostettua suuremmat.
- Asuinrakentamista ei tule osoittaa tulva-alueille, eikä alueille, joilta tulva voi katkaista pääsytien.
- Pelastustoimen näkökulmasta loma-asumisen osalta ihmisiä voidaan kehottaa poistumaan alueelta tulvatilanteessa. Mutta toisaalta lain vaatiman terveellisen ja turvallisen rakennuspaikan vaatimusten mukaan ei lomarakennuspaikankaan tulisi olla tulva-alueella.
- Tulva-alueella jo olemassa olevien rakennusten osalta vahinkoriskiä ei tule kasvattaa, mutta olemassa olevia rakennuksia voinee ylläpitää. Tulva-alueella olevien vanhojen rakennusten tilalle ei tule rakentaa uusia.

- Tulvatilanteessa omaisuutta ei pystytä turvaamaan. Pelastustoimen resurssit eivät riitä etenkin loma-asuntojen turvaamiseen.

### **Pohjois-Pohjanmaan museo / arkeologia / Matleena Riutankoski**

- Hyvä, että kaavassa on otettu huomioon vedenalainen kulttuuriperintö.
- Kaava-alueella sijaitseva kiinteä muinaisjäännös ja muut kulttuuriperintökohteet on merkitty asianmukaisesti kaavakartalle, ja niihin liittyvät kaavamääräykset ovat riittävät.
- Alueella sijainneen laivanveistämön (1600-luku) tarkkaa sijaintia ei ole saatu inventointien aikana selvitettyä. Museo käy tarkastamassa aluetta alkukesästä. On mahdollista, ettei mitään löydy, mutta mikäli löytöjä tulee, kaupunkia tiedotetaan asiasta.

### **Pohjois-Pohjanmaan museo / rakennettu kulttuuriympäristö / Juhani Turpeinen**

- Maijanpauhan 28 kohde on lisätty yleiskaavaan uutena rakennetun ympäristön kohteena. Se täydentää aiempia inventointeja. Muuten kaavassa on huomioitu riittävästi rakennettu kulttuuriympäristö.
- Museolle on tuotu osallisten taholta esille ja huomioitavaksi alueen loma-asutushistoriaa pitkältä ajalta, mutta Maijanpauha 28 kohteen lisäksi muita muutostarpeita rakennetun kulttuuriympäristön osalta ei ollut.

### **ELY-keskus / alueidenkäyttö / Elina Saine**

- Maijanpauha 28 huomiointi on esittelyssä ehdotetun mukaisesti ok.
- Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden osalta kaavaselostuksessa tulee esittää vähintään lyhyesti (esim. taulukko) kohteiden kuvaus (kohdetyyppi). Tämä siitäkkin huolimatta, että selostukseen kirjataan inventointiraportin olevan kaupungin nettisivuilla.
- Hasu-maiden yleismääräyksen lisääminen on hyvä
- Hulevesiasiaan vesistöyksikkö otti jo kantaa.
- Ilmastovaikutusten selvittämisen osalta ELY ei voi edellyttää käytettävää selvitysmenetelmää. Ilmastovaikutuksia tulisi kuitenkin tarkentaa, sillä omakotirakentamisella on laajempi vaikutus kuin nykyisellä loma-asutuksella. Myös katurakentamisesta ja infran rakentamisesta tulee alueelle ilmastovaikutuksia.
- Entisen leirikeskuksen alueen kaavamääräystä olisi hyvä täydentää kerroskorkeudella (II), jotta merkintä ei johda harhaan.

#### **Luonnonsuojeluryhmän kommentit vastineista:**

- Mikäli kaava-aineistoon tehdään vastineessa kirjatut asiat, luonnonsuojeluryhmällä ei ole huomautettavaa.
- M. Vainio osallistuu Raaheen laadittavan lepakkoselvityksen työnohjaukseen. Selvitysohje tehdään kiinteistönomistajan omatoimiseen selvitykseen ELY-keskuksen harkintaa varten luonnonsuojelulain poikkeamistarpeesta. M. Vainiolta saataneen toukokuun puoleen väliin mennessä kommentteja asiasta.

Ympäristönsuojeluyksikön kommentit vastineista:

- Kaavaselostuksessa ei ole aineistoa aiemmin tehdyistä meluselvityksistä tieliikenteen melun osalta. Myös data helikopteriliikenteestä puuttuu.
- M. Isteri kommentoi: Aiemmassa viranomaisneuvottelussa helikopteriliikenteen osalta todettiin, että jos lentoliikenne on satunnaista, melu ei muodostune kriittiseksi tekijäksi. Luonnosvaiheen kaavaselostuksessa on arvioitu Raahan sairaalan helikopteriliikenteen määrät ja todettu ne satunnaisiksi.
- Sovittiin, että meluasioista on hyvä pitää erillinen työpalaveri. E. Saine laittaa palaverista kaupungille aikaehdotuksia.
- 

### **ELY-keskus / alueidenkäyttö / Taina Törmikoski**

- Ilmastovaikutusten osalta tulee esille myös positiivisia vaikutuksia, kun rakentaminen on vähäistä.
- Vuoden 2003 osayleiskaava on vanhentunut, eikä siihen pohjaten ole enää mahdollista ohjata alueen eri toimintojen yhteensovittamista suhteessa maankäyttö- ja rakennuslain nykyisiin velvoitteisiin. Perustelut:
- Vuoden 2003 osayleiskaavan selvitykset ovat vanhentuneet.
- Vuoden 2003 osayleiskaava ei huomioi maakuntakaavan tulva-määräyksiä.
- Hulevesien hallinnan yleiset tavoitteet (MRL luku 13 a): Vuoden 2003 osayleiskaavassa ei ole huomioitu nykyisen lainsäädännön kohtaa hulevesistä.
- Elinympäristön turvallisuus ja terveellisyys (MRL 39 §). Tulva-alueella oleva rakennuspaikka ei ole turvallinen eikä terveellinen elinympäristö.
- Vuoden 2003 osayleiskaavan rakennuspaikat ovat osalla aluetta hyvin pieniä, selvästi alle 2000 m<sup>2</sup> (osa jopa välillä 200 m<sup>2</sup> - 600 m<sup>2</sup>), mikä ei täytä MRL 116 §:n vaatimusta 2000 m<sup>2</sup> rakennuspaikan minimikoosta asemakaavoittamattomalla alueella. Pääosalla aluetta ei täyty myöskään tulevan lakimuutoksessa kaavailtu mahdollinen uusi haja-asutusalueen rakennuspaikan pinta-alavaade (1000 m<sup>2</sup>).
- Vuoden 2003 kaava ei huomioi vuonna 2018 voimaan tulleita valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sään ääri-ilmiöihin ja tulviin varautumisesta sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksista.
- Vuoden 2003 osayleiskaava ei voi enää ohjata alueen tulevaa asemakaavoitusta eikä sen perusteella voitane enää myötää rakennuslupia alueelle.

### **Muu keskustelu:**

A. Syrjäpalo: Onko viranomaisilla näkemyksiä kohtuullisuus-käsitteeseen tulva-alueella olevien palstalaisten osalta?

- V. Latvala kommentoi, että luonnoksessa esitetty kaavamääräys ei edellytä rakennusten purkamista, ja aluetta voi käyttää vuokrasopimuksen mukaisesti ja sen voimassa olon ajan.

- E. Saine toi esille, että jo vuoden -79 osayleiskaavassa (Pitkäkari -tien ympäristö) tulva-alueet on osoitettu retkeily- ja urheilualueeksi, ei asumiseen. Tätä kautta palstalaisilla on ollut jo 45-vuotta tieto alueen käyttömahdollisuuksista. Rakentamisen rajoitukset eivät voi tulla palstalaisille yllätyksenä. VL-r käyttötarkoituksimerkintä ei määrää nykyisiä rakennuksia purettaviksi.
- T. Honkakunnas kommentoi, että tulva-alueella ei tule kasvattaa vahinkoriskiä uudella rakentamisella. Nykyisiä rakennuksia voi ylläpitää. Se on kohtuullista, koska vuokra-aika on määritetty vuokrasopimuksissa.

## 6 Jatkotoimet

- Kaupunki toimittaa ELY:n vesistöyksikölle lausuntopyyynnön.
- ELY:n vesistöyksikkö pyytää lausunnon Ilmatieteenlaitokselta omaa lausuntoaan varten. Vesistöyksikön lausunto tulisi saada kaupungille 30 päivässä.
- Pidetään työneuvottelu tieliikenteen ja helikopteriliikenteen melusta. E. Saine lähettää kokousaikaehdotuksia.
- S. Syrjäpalo totesi, että kaava pyritään viemään ehdotuksena käsittelyyn elokuussa. Tässä neuvottelussa on saatu paljon evästyttä jatkoon, kiitos.

## 7 Kokouksen päättäminen

Kokous päätettiin klo 11:45.