

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava

PALAUTE- JA VASTINEKOOSTE, LUONNOSVAIHE

Palautteen pohjalta tehtävät vastineen mukaiset muutokset kaava-asiakirjoihin kuvataan kaava-selostuksen asianomaisessa kohdassa.

SISÄLLYSLUETTELO

1	Lausunnot.....	4
1.1	Pohjois-Pohjanmaan liitto	4
1.2	Pohjois-Suomen aluehallintovirasto	4
1.3	Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.....	5
1.4	Ilmatieteen laitos.....	8
1.5	Museovirasto.....	8
1.6	Pohjois-Pohjanmaan museo.....	8
1.7	Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos	9
1.8	Raahen kaupunki, Lupa- ja valvontajaosto	10
1.9	Raahen kaupunki, Kuntatekniikka	10
1.10	Raahen kaupunki, Maankäyttö ja mittaus.....	10
1.11	Raahen Energia Oy.....	12
1.12	Raahen Vesi Oy	12
1.13	Elisa Oyj.....	12
1.14	DNA Oyj.....	12
1.15	Telia Finland Oyj.....	12
1.16	Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen vesistöyksikön lausunto viranomaisneuvottelussa 26.4.2024 sovitun mukaisesti	13
2	Yhteisvastineet useisiin mielipiteisiin ja kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen tulleeseen palautteeseen	14
2.1	Ilmastonmuutos ja maankohoaminen	14
2.2	Tulva-alueen määrittely	14
2.3	Tulvariskin huomioimisen tärkeys.....	14

2.4	Kaavatyössä käytetty pohjakartta ja korkeuskäyrät	16
2.5	Pengertämisen ongelma yksittäisillä tonteilla	17
2.6	Vaatimus Pitkänkarin ranta-alueen säilyttämisestä loma-asuntoalueena	17
2.7	Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi	18
2.8	Alueen kaavatilanne	19
2.9	Ruoppaustoiveet W/VL alueella	21
2.10	Pitkäkari -tien ja Ilolinnantien yhdistäminen	21
2.11	Ilolinnantien länsipään AP/AKR alue	22
2.12	Lepakkoselvitykset	22
2.13	Kaavan suhde luontoarvoihin ja virkistyskäyttömahdollisuuksiin	23
2.14	Ohjeellinen ulkoilupolku	23
2.15	Huoli tulvauhan alaisella alueella olevien rakennusten kohtalosta	24
2.16	Kohtuullisuuskäsite ja viittaukset taloudellisiin menetyksiin	24
2.17	Vuorovaikutuksen riittävyys	25
2.18	Kaavatyön käynnistämisen päätökset ja vaade kaavan keskeyttämisestä	27
2.19	Selvitysten riittävyys	28
2.20	Kaavan tehdyt keskeiset muutokset	29
3	Mielipiteet	30
3.1	Yksityinen mielipide 12.12.2023 ja 15.1.2024	30
3.2	Yksityinen mielipide 15.12.2023	35
3.3	Yksityinen mielipide 8.1.2024 / Ulkofantintie 67	36
3.4	Yksityinen mielipide (3 nimeä) 10.1.2024 / Maijanpauha 20 ja 22	37
3.5	Yksityinen mielipide 10.1.2024 / Takaranta	38
3.6	Rautaruukin työntekijäin ammattiosasto ry 12.1.2024	38
3.7	Raahen JHL 055 ry 12.1.2024	39
3.8	Yksityinen mielipide (2 nimeä) 12.1.2024 / Pitkäkari 14	39
3.9	Yksityinen mielipide (6 nimeä) 12.1.2024 / Pitkäkari 44	40
3.10	Yksityinen mielipide (2 nimeä) 12.1.2024 / Pitkäkari 26	41
3.11	Yksityinen mielipide (+ tukijoukot) 13.1.2024 / Pitkäkari 42	42
3.12	Yksityinen mielipide 13.1.2023 / Ilolinnantie 91	44
3.13	Pro Maijanpauha ry (31 nimeä) 13.1.2024 / Maijanpauha 26-28	45
3.14	Yksityinen mielipide 14.1.2024 / Ulkofantintie 73	49
3.15	Yksityinen mielipide 14.1.2024	49

3.16	Yksityinen mielipide (2 nimeä) 14.1.2024 ja 15.1.2024 / Ilolinnantie 61	50
3.17	Yksityinen mielipide (2 nimeä + vierailijalista) 14.1.2024 / Pitkäkari 56	51
3.18	Yksityinen mielipide (3 nimeä) 14.1.2024 / Ilolinnantie 85	54
3.19	Yksityinen mielipide (3 nimeä) 15.1.2024	55
3.20	Mielipide (2 nimeä) 15.1.2024 / Iiläisenkuja 6	57
3.21	Yksityinen mielipide 15.1.2024	58
3.22	Yksityinen mielipide (5 nimeä) 15.1.2024 / Pitkäkari 38	59
3.23	Yksityinen mielipide (2 nimeä) 15.1.2024 / Ulkofantintie 85	60
3.24	Yksityinen mielipide 15.1.2024 / Ulkofantintie 87	62
3.25	Yksityinen mielipide (4 nimeä) 15.1.2024 / Pitkäkari 36	63
3.26	Yksityinen mielipide 15.1.2024	64
3.27	Yksityinen mielipide 15.1.2024 / Ulkofantie 75	65
3.28	Yksityinen mielipide (3 nimeä) 15.1.2024 / Iiläisenkuja 3	66
3.29	Yksityinen mielipide (7 nimeä, joista 6:lla oma erillinen mielipide) 15.1.2024 / Pitkäkari 9	67
3.30	Raahen seudun invalidit ry 11.1.2024	72
4	Luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen tullut palaute	73
4.1	Palaute 1 / Raahen lähivirkistysalueiden kehittäminen ja kiistakysymysten ratkaisuesitys, 28.3.2024	73
4.2	Palaute 2 / Pitkänkarin ranta-alueen kaavaesityksen laatiminen on keskeytettävä, 7.10.2024	73
4.3	Palaute 3 / Vastine Raahen kaupungin kehittämislautakunnan kokouksen 29.10.2024 esityslistan asiaan nro 6, 26.10.2024	74
4.4	Palaute 4 / Pitkänkarin ranta-alueen aluevarausosayleiskaavan laadinnan keskeyttäminen, 8.11.2024	76
4.5	Palaute 5 / Oikaisuvaatimus kehittämislautakunnalle ja esitykset kaupunginhallitukselle, 26.11.2024	77
5	Liitteet	78

1 Lausunnot

Lausunto pyydetty	Lausunto saapunut
Pohjois-Pohjanmaan liitto	-
Pohjois-Suomen aluehallintovirasto	-
Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	16.1.2024
Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö	15.1.2024
Pohjois-Pohjanmaan museo, arvokkaat maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö	15.1.2024
Museovirasto	2.1.2024
Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos	2.1.2024
Ilmatieteen laitos	15.1.2024
Raahen kaupunki, Maankäyttö ja mittaus	1.3.2024
Raahen kaupunki, Lupa- ja valvontajaosto	19.1.2024
• Raahen kaupunki, Rakennusvalvonta	
• Raahen kaupunki, Ympäristövalvonta	
Raahen kaupunki, Kuntatekniikka	-
Raahen Energia Oy, kaukolämpö	-
Raahen Energia Oy, sähköverkko	-
Raahen Vesi Oy	15.1.2024
Elisa Oyj	-
DNA Oyj	1.12.2023
Telia Finland Oyj	15.12.2023
Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen vesistöyksikkö	17.5.2024

1.1 Pohjois-Pohjanmaan liitto

Ei jättänyt asiassa lausuntoa.

1.2 Pohjois-Suomen aluehallintovirasto

Ei jättänyt asiassa lausuntoa.

1.3 Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Ympäristö ja luonnonvarat -vastualueen vastaus lausuntopyyntöön

Luonto ja alueidenkäyttöyksikkö

Alueidenkäyttöryhmä

ELY-keskus pitää perusteltuna ratkaisua, jolla osayleiskaavaa ei laadita MRL 44 §:n tai 72 §:n mukaisena, vaan ranta-alueiden rakentaminen tullaan ratkaisemaan asemakaavoituksella.

Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihekaavan tilanne tulee päivittää kaavaselostukseen ehdotusvaiheessa. Yleiskaavaluonnoksen lähtötiedot ja vaikutusten arvioinnit ovat pääsääntöisesti riittävät. Lausunnossa esitetään seuraavat tarkistustarpeet:

- *Maijanpauha 28:n säilymisen edellytykset tutkitaan uudelleen. Kohteelta puuttuu sr-merkintä.*
- *Kohdeluettelo s. 11 ei kahden kohteen osalta vastaa kaavaa.*
- *ELY-keskus muistuttaa, ettei Kioski-järjestelmään ole pääsyä kuin rajatuilla tahoilla, joten kohdetietoja tulisi täydentää myös selostukseen osallisten ja päätöksentekijöiden tiedoksi.*
- *Happamia sulfaattipitoisia maita koskien osayleiskaavassa tulisi antaa yleismääräys, jossa velvoitetaan selvittämään hasu-maiden esiintyvyys jatkosuunnittelussa.*
- *Vaikka kyseessä ei ole suoraan rakentamiseen mahdollistava yleiskaava, tulisi hulevesien käsittelystä antaa jatkosuunnittelua ohjaava yleismääräys.*
- *Hinku-kuntana ilmastonmuutoksen hillintätoimenpiteiden pitäisi näkyä poikkileikkäavasti Raahan kaupungin toiminnassa, myös sen kaavoitusratkaisuissa. Ilmastotavoite tulisi mainita osayleiskaavaluonnoksen selostuksessa.*
- *Osayleiskaavaluonnoksessa on tunnistettu joitakin ilmastovaikutuksia, mutta kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia ei kuitenkaan ole arvioitu.*
- *Osayleiskaavaselostuksen ilmastovaikutusten tarkastelu on lähinnä toteavaa ja kaavaratkaisuja puolustelevaa kuin varsinaista objektiivista vaikutusten arviointia. Osayleiskaavan selostuksessa ei ole esitetty ilmastovaikutuksia lieventäviä ratkaisuja tai toimenpiteitä. Epäselväksi jää, miten ilmastovaikutusten arvioinnin tuloksia on hyödynnetty yleiskaavaprosessissa.*

ELY-keskus muistuttaa, että yleiskaava on se taso, jossa ratkaistaan ilmastonmuutoksen kannalta kunnan maankäytön kehittymisen isot linjat. Ilmastomyötäisemmän osayleiskaavan laadintaa olisi tukenut kaavaprosessin alkuvaiheeseen ajoittunut ilmastovaikutusten arviointi, jossa olisi tarkasteltu kattavasti kaavaratkaisuun liittyviä tärkeimpiä ilmastonäkökohtia, jotka liittyvät liikenteeseen, infra- ja talonrakentamiseen, energiaratkaisuihin sekä rakentamisen aiheuttamiin hiilinielujen ja -varastojen muutoksiin.

Luonnonsuojeluryhmä

Yleisesti voidaan todeta, että kaavaluonnoksessa on varsin hyvin onnistuttu virkistyskäytön, maankohoamisrannikon erityispiirteiden ja muiden selvityksissä tunnistettujen luonnonarvojen huomioon ottamisessa. Viranomaisneuvottelussa 17.11.2021 esiin tuotujen asioiden huomioon ottaminen:

- *Luo-1 rajausta on tarkistettu esitetysti.*

- *On huomioitava, että upossarpion suojelun huomioon ottaminen koskee myös Preis-karinsalmessa esiintymän kohdalla olevan venevalkama-alueen käyttöön mahdollisesti liittyviä ruoppauksia ja laitureiden tms. rakenteiden rakentamista. Venevalkaman osalta kaavaselostuksen vaikutusarviointia tulee täydentää.*
- *Lepakoiden mahdollisten lisääntymis- ja levähdyspaikkojen selvittämisen uudis- ja korjausrakentamisen yhteydessä menettelyn yksityiskohtia on linjattu kaupungin ja ELY-keskuksen edustajien välisessä neuvottelussa 19.12.2023.*
- *Esitetään kaavamääräystä s-2:n osalta tarkennettavaksi esim. seuraavasti: Alueella on merkitystä tikkalajien elinympäristönä, jossa säilytetään erityisesti vanhaa lehtipuustoa ja lahopuustoa.*
- *Kaavaselostuksessa luonnonympäristön nykytilan kuvausta on syytä tarkistaa ja rajata kuvaus koskemaan kaava-aluetta (esim. Maa-Fantin luontokohde). Upossarpion suojelustatuksen kuvausta (s. 18) on syytä tarkistaa: laji ei ole luonnonsuojelulain 77 § 1 momentissa tarkoitettu erityisesti suojeltava laji, mutta se on luonnonsuojelulain 69 §:n ja 74 §:n mukaisesti rauhoitettu.*
- *Lintulajiston ja lepakoiden kuvauksessa on viittauksia aikaisempaan luonnonsuojelulakiin ja -asetukseen. Uusi luonnonsuojelulaki (9/2023) on tullut voimaan 1.6.2023 alkaen ja valtioneuvoston asetus luonnonsuojelusta (1066/2023) 14.12.2023.*
- *ELY-keskus pitää vaikutusarviointia kaavan vaikutuksista selvityksissä osoitettuihin luontokohteisiin ja lajistoon sekä Raahen saariston Natura-alueeseen riittävänä. Kaavan hyväksyminen ei edellytä luonnonsuojelulain 35 §:n mukaista Natura-arviointinnettelyä.*

Ympäristönsuojeluyksikkö

Ympäristönsuojeluyksikkö toteaa, että kaavassa tulee arvioida merkittävimpien melualueiden, kuten tieliikenteen ja lentoliikenteen melualueiden sijainti ja laajuus ja esittää ne melualuemerkinnällä myöhempää suunnittelua varten. Kohteet, joissa on tai joihin on suunniteltu melulle herkkää toimintaa, tulee varustaa tarpeen mukaan meluntorjuntatarvemerkinnällä. Kaavatyön yhteydessä on hyvä huomata, että lentoliikenteen ulkomelua ei lähtökohtaisesti pystytä torjumaan muuten kuin riittävällä suojaetäisyydellä.

Suunnittelualueelle ei sijoitu maaperän tilan tietojärjestelmään merkittyjä kohteita eikä ELY-keskuksella ole tiedossa kohteita, joille tulisi laatia maaperän pilaantuneisuusselvitys. Kaava-aineistossa (neuvottelumuistio) mainittu ”Raahen Kaupunginlahdenrannan maaperän pilaantuneiden ja happamien sulfaattimaiden esiintymisen tutkimus, tutkimusraportti / Ramboll Finland 1.4.2020” ei koske tätä aluetta.

Elinkeino, työvoima ja osaaminen -vastuualue

Matkailun uudet aluevaraukset Fantinkanavan eteläpuolella tukevat elinkeinoja ja työllisyyttä ja se huomioidaan kaavaluonnoksen selostuksessa. Laajemmin uusi rakentaminen koko kaava-alueella lisää paikallista kysyntää ja se tuodaan hyvin esiin vaikutusarvioinnissa.

Valtakunnallinen vesihuoltopalvelut -yksikkö

Alueet on tarkoitettu suunnitella tarkemmin asemakaavalla. Vesihuollon osalta yleiskaavaan ei ole tässä vaiheessa lausuttavaa.

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue

Vastuualueella ei ole huomauttamista kaavaluonnoksesta.

Lausunnossa esitetyt jatkotoimenpiteet

Kaava-aineistoa tulee täydentää edellä esitetysti. Kaavoituksen sujuvan etenemisen kannalta kolmas viranomaisneuvottelu olisi hyvä järjestää jo ennen kaavaehdotuksen nähtävälle menoa siinä vaiheessa, kun alustava kaavaehdotus ja vastineet/vastineluonnokset ovat valmistuneet.

1.3.1 Vastine

Ehdotusvaiheen kaava-aineistoon on tehty seuraavat tarkistukset lausunnossa esitetyn mukaisesti:

- Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan tilanne on päivitetty kaavaselostukseen.
- Maijanpauha 28:ssa olevaa kohdetta ei määritetty vuoden 2018 rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa arvokohteeksi (Maijanpauha 30). Kohteen haltija on kuitenkin tuonut esiin tietoja kohteen arvoa tukevasta asiantuntijanäkemyksestä. Lisäksi Pohjois-Pohjanmaan museon rakennettua kulttuuriympäristöä koskevassa lausunnossa on tuotu esille ko. kohteen paikallinen arvo. Näiden uusien tietojen perusteella kohde on lisätty kaava-aineistoon paikallisesti arvokkaana kohteena.
- Kaavaselostuksen ja kaavakartan kohdeluettelo rakennetun kulttuuriympäristökohteiden osalta on täydennetty ja korjattu. Selostukseen on myös lisätty tieto, että tarkempi inventointitieto löytyy Kioski-tietokannan ohella kaupungin kaavoituksen nettisivuilta.
- Happamia sulfaattipitoisia maita koskien osayleiskaavaehdotukseen on lisätty yleismääräys, jossa veloitetaan selvittämään hasu-maiden esiintyvyys jatkosuunnittelussa.
- Kaavan yleismääräyksiin on lisätty hulevesiä koskeva määräys.
- Maininta Raahen Hinku-kunta statuksesta on lisätty kaavaselostukseen tavoiteosioon ja ilmastovaikutuksia on tarkennettu.

Luonnonsuojeluryhmä:

Kaavaselostuksen vaikutusarviointia on täydennetty suhteessa Upossarpion esiintymään venevalkama-alueen käytön ja siihen liittyvän rakentamisen osalta.

VL/s-2 kaavamääräystä on tarkennettu vielä lisäämällä määräykseen maininta lehti- puustosta ja lahopuustosta.

Pitkänkarin osayleiskaava perustuu vuonna 2018 laadittuun Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvitykseen (FCG), jossa Maa-Fantin luontokohteen kuvausta ei yksilöidä koskemaan selvityksen eri kaava-alueita, joten selvityksestä ei ole saatavissa tarkempaa luontokohteen kuvailua. Pitkänkarin osayleiskaavan kaavaselostukseen on kuitenkin täsmennetty, että Maa-Fantin luontokohteesta vain pieni osa kuuluu Pitkänkarin osayleiskaavan kaava-alueeseen.

Upossarpion suojelustatus ja viittaukset luonnonsuojelulakiin on korjattu kaavaselostuksen.

Ympäristönsuojeluyksikkö:

Kaavaselostuksen kohdassa 4.4 Ympäristöhäiriöt on arvioitu merkittävimpien melulähteiden (tieliikenne ja mahdollinen helikopteriliikenne) tilanne: Lentoliikenteestä aiheutuva melun voidaan katsoa olevan vähäistä, satunnaista ja lyhytkestoista. Alueen ajoneuvoliikenteen määrä ei Kaupunginlahdenrannan asemakaavatyön yhteydessä laaditun meluselvityksen mukaan tule aiheuttamaan melun ohjearvojen ylityksiä. Kaupunginlahdenrannan meluselvityksen yhteydessä arviointiin myös Pitkänkarin osayleiskaavasta aiheutuva liikenne sekä Preiskariin mahdollisesti suuntaava ja kasvava liikenne.

Merikaari -yhteyden mahdollisten meluvaikutusten osalta kaavaan on lisätty yleismääräys, jossa veloitetaan meluvaikutusten selvittämiseen tarkemman suunnittelun tai asemakaavoituksen yhteydessä.

Lausunnossa huomautetaan, että ”Raahen Kaupunginlahdenrannan maaperän pilaantuneiden ja happamien sulfaattimaiden esiintymisen tutkimus, tutkimusraportti / Ramboll Finland 1.4.2020” ei koske tätä aluetta.” Tämä on totta, mutta asia on haluttu tuoda informaationa esille, sillä selvityksen mukaan happamien sulfaattimaiden mahdollinen esiintymisalue sivuaa osayleiskaava-alueen rajaa.

Lausunnossa edellytetty viranomaisneuvottelu ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista on pidetty 26.4.2024.

1.4 Ilmatieteen laitos

Ilmatieteen laitoksella ei ole lausuttavaa suunnitelmaan.

1.4.1 Vastine

Merkitään tiedoksi.

1.5 Museovirasto

Museovirasto on edentänyt oheisen asian toimijalle Pohjois-Pohjanmaan museo, joka vastaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön viranomaistehtävistä Pohjois-Pohjanmaalla.

1.5.1 Vastine

Merkitään tiedoksi, ja pyydetään lausunto jatkossa Pohjois-Pohjanmaan museolta.

1.6 Pohjois-Pohjanmaan museo

Arkeologinen kulttuuriperintö

Historiallisten aineistojen perusteella alueella on sijainnut laivanveistämö 1600-luvulla. Sen tarkkaa sijaintia ei ole kuitenkaan saatu inventointien aikana selvitettyä, joskin sen on arveltu jääneen suureksi osaksi vapaa-ajan asutuksen alle. Vuonna 2023 alueella on tehty arkeologian harrastajien toimesta selvitystä alueella sijainneen laivanveistämön sijainnista. Pohjois-Pohjanmaan museo käy tarkastamassa kaavaluonnokseen merkinnällä VL/s-1 merkittyä aluetta alkukesästä.

Kaava-alueella sijaitseva kiinteä muinaisjäännös ja muut kulttuuriperintökohteet on merkitty asianmukaisesti kaavakartalle, ja niihin liittyvät kaavamääräykset ovat riittävät. Lisäksi kaavakartalle on merkityn venevalkama LV-3 kaavamääräyksessä mainitaan, että suunnitelman vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön on selvitettävä asemakaavoituksen yleissuunnittelun yhteydessä. Museo pitää tätä määräystä aiheellisena ja hyvänä.

Suunnittelualueen arkeologista kulttuuriperintöä on käsitelty hyvin kaavaselistuksessa ja vaikutuksia on arvioitu. Kaavaselistuksessa on myös huomioitu Ilolinnantie, joka rakennettiin Oolannin sodan jälkeen kveekareiden lahjoittamalla kolektivaroilla. Tielinjalla katsotaan olevan paikallista kulttuurihistoriallista arvoa, ja on hyvä, että tielinja säilytetään kaavassa nykyisellään.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Arvokkaat maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö

Raahen Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan suunnittelualue on kokonaisuudessaan maiseman osalta osa laajempaa maakunnallisesti arvokasta Raahen saaristo ja merimaisema -aluetta (Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla, Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2013–2015). Asia on huomioitu kaavaselistuksessa. Osayleiskaavaluonnosta varten on selvitetty suunnittelualueella sijaitsevat valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet. Niitä on osoitettu yleiskaavakartalla asianmukaisin kaavamääräyksiin. Myös kyläkuvallisesti arvokkaat alueet on huomioitu.

Tulvauhasta perusteensa saava kaavamääräys mahdollistaa VL-r alueilla sijaitsevien rakennusten säilymisen vuokrapalstan vuokra-ajan loppuun saakka. Joukossa on myös kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan paikallisesti merkittäväksi arvoitettu kohde Maijanpauha 28, jonka säilyminen tulisi turvata jatkossakin.

1.6.1 Vastine

Maijanpauha 28:ssa olevaa kohdetta ei määritetty vuoden 2018 rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa arvokohteeksi (Maijanpauha 30). Kohteen haltijan esiin tuomien tietojen ja Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon perusteella kohde on lisätty kaava-aineistoon paikallisesti arvokkaana kohteena.

1.7 Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos

Pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan muun muassa merivesitulvariskit on huomioitu riittävällä tavalla. Kaava-aineistosta ja käytössämme olevissa tulvakartoissa ilmenee, että pahimmissa merivesitulvatilanteissa tulva saattaa nousta Ulkofantintielle ja Kaupunginlahdentielle. Tästä näkökulmasta on tarpeen, että Pitkäkari-tieltä on ajoyhteys Ilolinnantielle. Tämä etenkin, kun Pitkäkari-tien alueelle osoitetaan asumista. Ajoyhteys palvelee hälytysajoneuvoliikennettä ja mahdollistaa asukkaiden asioinnin kaupungin suuntaa mahdollisen merivesitulvatilanteen aikana.

1.7.1 Vastine

Merkitään tiedoksi.

1.8 Raahan kaupunki, Lupa- ja valvontajaosto

Rakennusvalvonta

Raahan kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on tutustunut Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavaan luonnosvaiheen materiaaliin, eikä sillä ole huomautettavaa luonnosvaiheen materiaaliin.

Ympäristövalvonta

Raahan kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen katsoo, että kaavan laadinta on toteutettu huolellisesti ja luonnoksessa on huomioitu hyvin tehtyjen selvitysten tulokset.

Ympäristönsuojeluviranomainen pitää hyvänä merkintää virkistysalue, jolla ympäristö säilytetään (VL / s-1 tai s-2) ja katsoo, että tämä turvaa alueella havaittuja luontoarvoja ja mahdollistaa alueen virkistyskäytön kaupunkilaisille myös jatkossa. Pitkänkarin metsäiset alueet ja luontopolut ovat tärkeää virkistysaluetta kaupunkilaisille. Ympäristönsuojeluviranomainen pitää hyvänä myös alueen tikkalintujen huomioimista merkinnällä s-2. Tikkalintujen elinolojen turvaaminen ja vanhojen lahopuiden säilyttäminen alueella edesauttaa sitä, että esimerkiksi sateenvarjolajina toimiva valkoselkätikka mahdollistaa myös monien muiden lajien elinmahdollisuudet alueella ja ylläpitää siten alueen monimuotoisuutta.

Ympäristönsuojeluviranomainen esittää, että Seminaarin alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas puistoalue, harvinaisine ja vanhoine puineen, tulisi myös olla huomioituna kaavassa esimerkiksi osoittamalla säilytettävää puustoa.

Lisäksi ympäristönsuojeluviranomainen huomauttaa, että kaavamääräystä jätevesien osalta voisi tarkentaa, sillä nykyisessä muodossaan määräys aiheuttaa epäselvyyksiä siinä, tarkoitetaanko vesienkeräysjärjestelmillä jätevesijärjestelmiä, hulevesien hallintaan liittyviä järjestelmiä vai molempia.

Kokonaisuudessaan Raahan kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen katsoo, että kaavaluonnos huomioi hyvin alueen luontoarvot ja kaavaluonnoksella on pyritty turvaamaan luonnon monimuotoisuutta Pitkänkarin alueella, sekä mahdollistamaan alueen virkistyskäyttö. Lisäksi on tärkeää, että kaavaluonnoksessa on otettu huomioon ilmastonmuutokseen ja tulvariskeihin varautuminen. Kaavaluonnoksessa huomioidaan puuston ja viherympäristön merkitys ilmastonmuutoksen riskien hallinnassa ja ilmastonmuutokseen sopeutumisessa.

1.8.1 Vastine

Raahan seminaarin käyttötarkoituserkintätekstiä (C-sem) on täydennetty suosituksella säilyttää alueen vanhaa puustoa. Yleiskaavatasolla ei ole tarkoituksenmukaista suojella yksittäisiä puita.

Kaavamääräystä jätevesien ja hulevesien osalta on täydennetty.

1.9 Raahan kaupunki, Kuntatekniikka

Ei jättänyt asiassa lausuntoa.

1.10 Raahan kaupunki, Maankäyttö ja mittaus

1) Pohjakartan vaatimukset

Yksityiskohtaisia kaavoja suurpiirteisemmin esitettävillä yleiskaavoilla ei ole yleisiä suunnitelmakarttojen kuvausperiaatteita tarkempia vaatimuksia. Asemakaavan tulee perustua maastoa maankäyttö- ja rakennuslain, -asetuksen ja julkisen hallinnon suosituksen, JHS 185, vaatimukset täyttävällä tavalla kuvaavaan pohjakarttaan. Pitkäkariin tullaan todennäköisesti laatimaan kattava asemakaava, joten pohjakartalle asetetaan detaljikaavan vaatimukset. Pohjakartassa tulee näkyä muiden muassa maaston korkeussuhteet tarkoituksenmukaisella tarkkuudella tarvetta vastaavasti.

Suomen valtakunnallinen korkeusjärjestelmä on tällä hetkellä N2000, jota suositellaan JHS 163 mukaan käytettäväksi kartastotöissä ja paikkatietoaineistoissa. Tasokoordinaatistona käytetään paikallisesti tarkinta, projektiokaistoihin jaettua valtakunnallista ETRS-GK-koordinaatistoa.

2) Korkeuden määrittäminen Pitkäkariin

Raahen Kaupunginrannan-Pitkänkarin alue sisältyy vuonna 2012 laserkeilattuun asemakaavan pohjakartta-alueeseen. Keilattu pistepilvi sisältää tarkkaa tietoa maanpinnan korkeussuhteista. Pistepilviaineiston käyttö mahdollistaa tarvittavien korkeuskäyrien tuottamisen. Korkeuskäyrillä osoitetaan maaston korkeussuhteet yleiskaavakartalla.

Kun tarkastellaan rakentamisen korkeusasemaa, merivesitulvalle riskialttiiden alueiden mitoitustasoksi on määrätty vähintään +2,6 m N2000-järjestelmässä. Ympäristöviranomaisten tutkimuksiin ja ennusteisiin perustuva veden pinnan raja-arvo ylittyy kerran 200 vuodessa. Ilmastonmuutos muuttaa tulvia, riski on todellinen.

Raahen kaupungin Maankäyttö ja mittaus on määrittänyt +2,6 m/N2000 korkeuskäyrän vuoden 2018 tasoon. Kaavan laatija Ramboll on kuvannut tulvarajan kaavaluonnokseen violetilla, yhtenäisellä viivalla. Kaupunginkantakartan korkeusmallia on verrattu yleiskaavakarttaan, mainittavaa eroa ei ole. Rannan suuntaisen korkeuskäyrien kohdalla voidaan havaita muutoksia yksittäisessä maastonkohdassa, jossa on tehty maansiirto- ja rakennustöitä. Lisäksi korkeusaineistoa verrattiin Maanmittauslaitoksen korkeusmallista saatavaan +2,6 m korkeuskäyrään. Käyrä mukaillee hyvin Maankäytön ja mittauksen määrittämiä korkeuskohteita, kartta liitteenä.

Korkeuden osoittaminen ei ole absoluuttista, mutta tulvarajan määrittelyn Pitkänkarin yleiskaavaluonnoksessa voi katsoa vastaavan hyvin tarvetta. Täsmällistä korkeutta voi tarkistaa mittaamalla muun muassa rakennuskohteen sijaintikatselmuksessa.

Pitkänkarin ranta-alueella rakentamiseen käytettävien alueiden tulee sijoittua tulvarajan vähimmäistason yläpuolelle. Vertailukohdaksi soveltuvassa Ruottalon kaupunginosan asemakaavassa alimmaksi rakentamiskorkeudeksi on määritetty +2,6 m ja alin lattiataso tätä korkeammalle. Kaavassa osoitettavien rakennusalueiden tulee olla toteuttamiskelpoisia.

1.10.1 Vastine

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaan. Merkitään tiedoksi.

1.11 Raahen Energia Oy

Kaukolämpö - *Ei jättänyt asiassa lausuntoa.*

Sähköverkko - *Ei jättänyt asiassa lausuntoa.*

1.12 Raahen Vesi Oy

Raahen Vesi Oy esittää Pitkänkarin jätevedenpumppaamon ET-alueen laajentamista liitteen olevan esityksemme mukaisesti. Esityksemme mukainen ET-alue mahdollistaa Pitkänkarin jätevedenpumppaamon saneeraamisen ilman erittäin merkittäviä väliaikaisia järjestelyjä. Pitkänkarin jätevedenpumppaamo on suurin yksittäinen jätevedenpumppaamo verkostossamme ja sen kautta johdetaan jätevedenpuhdistamolle käsiteltäväksi suurin osa toiminta-alueemme jätevesistä. Vuosittain jätevettä pumpataan Pitkänkarin jätevedenpumppaamon kautta yli miljoona kuutiota. Sateisimpana aikana vuorokauden aikana pumpattava jätevesimäärä voi olla jopa 17 000 m³. Saneerauksesta tehtyjen suunnitelmien perusteella on todettu tarve saada laajennettua Pitkänkarin jätevedenpumppaamon ET-aluetta.

Raahen Vesi Oy toteaa, ettei sillä ei ole muuta huomautettavaa esitetyn ET-alueen laajentamisen lisäksi.

1.12.1 Vastine

Rantakadun päässä olevan Pitkänkarin jätevedenpumppaamon aluetta (ET) on laajennettu lausunnon liitteen periaatteiden mukaisesti.

1.13 Elisa Oyj

Ei jättänyt asiassa lausuntoa.

1.14 DNA Oyj

DNA Tower Finland Oy:llä ei ole huomauttamista Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan luonnosvaiheeseen. Kaavaan on huomioituna teleasemaa varten oleva emt-alue.

1.14.1 Vastine

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaan. Merkitään tiedoksi.

1.15 Telia Finland Oyj

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavaluonnokseen.

1.15.1 Vastine

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaan. Merkitään tiedoksi.

1.16 Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen vesistöyksikön lausunto viranomaisneuvottelussa 26.4.2024 sovitun mukaisesti

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto alimmista rakentamiskorkeuksista Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavaluonnoksen alueella:

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on aiemmin 16.1.2024 antanut lausuntonsa otsikon Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavaluonnoksesta. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen vesistöyksikkö täydentää aiemmin annettua lausuntoa seuraavasti.

Suomen ympäristökeskuksen julkaiseman Ympäristöoppaan ”Tulviin varautuminen rakentamisessa” (v. 2014) ohjeiden mukaan alimmaksi rakentamiskorkeudeksi olisi määritettävä Itämeren rannalle vedenkorkeus, jonka ylittymisen todennäköisyys vuonna 2100 on 1/250a (0,4 %). Suosituksessa on otettu huomioon meren lyhytaikaiset vedenkorkeusvaihtelut, maan kohoaminen, valtamerien pinnan nousu ja Itämeren vesimäärän muutokset. Meren rannikolla tulee tulvakorkeuden lisäksi ottaa huomioon harkinnanvarainen lisäkorkeus. Lisäkorkeus voi tulla aaltoiluvaramasta tai kallistusvarasta pitkien matalien lahtien pohjukoissa ja näiden yhdistelmästä. Ranta-alueelle rakennettaessa tulee lisäksi ottaa huomioon mahdollinen rannan sortuma- ja vyörymärisä.

Voimassa olevan maakuntakaavassa on seuraava yleismääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon sään ääri-ilmiöiden vaikutukset ja viranomaisten selvitysten mukaiset tulva-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille, jollei voida osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan. Suunniteltaessa tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Pohjois-pohjanmaan ELY-keskus pyysi Ilmatieteenlaitokselta (IL) lausuntoa Pitkänkarin alueelle alimpaan rakentamiskorkeuteen lisättävistä aaltoiluvaramasta ja kallistusvarasta. IL:n lausunnon perusteella alueelle suunniteltu alin rakentamiskorkeus N2000+2,60 m on riittävä.

Hulevesien hallinnasta viitataan ELY-keskuksen aiemmin 16.1.2024 annettuun lausuntoon.

1.16.1 Vastine

Lausunto merkitään tiedoksi.

2 Yhteisvastineet useisiin mielipiteisiin ja kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen tulleeseen palautteeseen

Kohtaan 2 on koottu vastauksia useammassa kuin yhdessä mielipiteissä ja palautteessa esiintulleisiin kommentteihin tai kysymyksiin.

2.1 Ilmastonmuutos ja maankohoaminen

Tulva-alueet perustuvat uusimpiin arvioihin merenpinnan noususta, mukaan lukien hallitustenvälisen ilmastonmuutospaneelin IPCC:n viidennen arviointiraportin ennusteet, joissa myös maankohoaminen on huomioitu.

Ilmastonmuutos nostaa meriveden pintaa. Meritulvan vaara kasvaa Suomessa arviolta kaksin- tai kolminkertaisiksi vuoteen 2100 mennessä.

Tulvariskin kasvu johtuu osin siitä, että ilmastonmuutoksen vaikutukset lisääntyvät ja voimistuvat vuosikymmenten mittaan. Vuosisadan loppuun mennessä merenpinta nousee niin paljon, ettei maankohoaminen enää riitä korvaamaan nousua (vesi.fi).

2.2 Tulva-alueen määrittely

Suomessa on nimetty 18 maa- ja metsätalousministeriön määrittelemää merkittävää tulvariskialuetta, joihin Pitkäkari ei kuulu. Tulvia ja tulvariskiä esiintyy kuitenkin lukuisilla muilla alueilla, kuin yllä mainituilla 18 merkittävällä tulvariskialueella. Kaikki maa- ja metsätalousministeriön ja ELY-keskusten tunnistamat tulvariskialueet löytyvät tulvakarttapalveluista, jotka ovat vapaasti saatavilla internetistä seuraavasti: [Tulvakarttapalvelu](#) tai [vesi.fi-karttapalvelu](#).

Koko Suomen meren rannikon alavat ranta-alueet ovat käytännössä tulvariskialueita. Myös Pitkänkarin rannat kuuluvat näihin tulvariskialueisiin. Rakentamista ohjataan tai siitä päättävän viranomaisen on huomioitava tulvariski aina, olipa kyseessä merkittävä tulvariskialue tai muu tulvariskialue.

Tulvavaara-alue ei siis ole Raahan kaupungin määritettävissä. Tulvavaara-alueen noudattamista kaavoituksessa ja maankäytössä valvoo Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus.

2.3 Tulvariskin huomioimisen tärkeys

Tulvan huomioimiseen maankäytön suunnittelussa ja kaavoituksessa velvoittavat mm. seuraavat seikat:

1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:
 - Alueidenkäyttölaki (AKL 24 §) velvoittaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamiseen.
 - Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

2. Alueidenkäyttölaki:

- AKL 24 §: Valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta.
- AKL 39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset:
Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mm.
 - * yhdyskuntarakenteen ekologinen kestävyys
 - * mahdollisuudet turvalliseen ja terveelliseen elinympäristöön
 - * ympäristöhaittojen vähentäminen

3. Rakentamislaki 45 § (rakentamisen sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella):

- Rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.
- Rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.
- Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.
- Vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle.
- Rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista.
- Rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa annettujen määräysten toteuttamiselle.

3. Maakuntakaavan ohjausvaikutus (AKL 32 §):

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa todetaan tulvariskien hallinnasta seuraavaa:
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon sään ääri-ilmiöiden vaikutukset ja viranomaisten selvitysten mukaiset tulva-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille, jollei voida osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan. Suunniteltaessa tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Tulva-alueiden huomioon ottaminen koskee koko Raahea ja koko Suomea. Raahan kaupungin on ratkaistava Pitkänkarin alueen tuleva maankäyttö lainmukaisesti ja vastuullisesti niin, että jatkossa huvilapalstoja vuokrataan sellaisilta kaupungin omistamilta mailta, jotka täyttävät alueidenkäyttölain (aiempi maakäyttö- ja rakentamislaki) mukaiset vaatimukset, ja joiden vuokraamisesta ei aiheudu kaupungille korvausvastuita mahdollisten tulva- tai onnettomuustilanteiden sattuessa.

Yleiskaavalla tulee myös ratkaista maankäytön kehittymisen isot linjat suhteessa ilmastonmuutokseen. Varautuminen sää- ja vesiolojen muutoksiin sekä ääri-ilmiöihin on yhä tärkeämpää. Ilmastonmuutoksen todennäköinen seuraus on, että myrskyjen ja voimakkaiden aaltojen määrä lisääntyy, mikä voi lisätä tulvimista. Ilmastonmuutoksen ohella tulvan varautumistarpeeseen vaikuttaa mm. rakentamisen teknistyminen.

Tulva on vakava asia, eikä sitä voi jättää huomioitta kaavoituksessa. Tulva-alueita voitaneen verrata pilaantuneeseen maa-alueeseen: Kaikki ymmärtävät, ettei saastuneelle maa-alueelle tule rakentaa. Myöskään tulva-alueelle ei tule rakentaa, jotta voidaan suojella ihmisiä, pelastustyöntekijöitä, omaisuutta ja ympäristöä tulvista aiheutuvilta vahingoilta, terveyshaitoilta, riskeiltä ja onnettomuuksilta.

Tulvariski on kiinnitetty entistä enemmän huomiota siitä lähtien, kun laki tulvariskien hallinnasta tuli voimaan vuonna 2010. Pyhäjoen Pirttikosken osayleiskaavan kumoutuminen hallinto-oikeuden päätöksellä joulukuussa 2023 osoittaa, että viranomaisten määräykset ja ohjeet on huomioitava nykymääräysten mukaisesti. Hallinto-oikeus kumosi Pyhäjoen kunnanvaltuuston kesäkuussa 2021 tekemän päätöksen hyväksyä Pirttikosken rantaosayleiskaava, koska kaavassa ei huomioitu riittävästi alueen tulvariskejä. Viranomaiset korostivat, että rakennuspaikat, jotka ovat tulvauhan alaisella alueella ja jotka jäävät saarroksiin, täytyy karsia pois kaavasta.

2.4 Kaavatyössä käytetty pohjakartta ja korkeuskäyrät

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavaluonnos on laadittu kaupungin kartta-aineiston pohjalta. Kaupungin kartta-aineisto on tarkempi kuin yleiskaavoissa usein käytetty Maanmittauslaitoksen maastotietokanta. Rakennukset ja sokkelikorot on alueella tarkistusmitattu lähes kattavasti viimeisen 10 vuoden aikana Raahen Maankäyttö ja mittauksen mittausiimin toimesta. Maanpinta ja korkeusdata ovat yhtenäisiä kaupungin kantan kartan ja Maanmittauslaitoksen avoimen aineiston välillä. Kaavaluonnoskartalla punaisella/violetilla osoitettu +2,6 metrin (N2000) korkotaso on Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksen (FCG 2018) yhteydessä laaditun meritulvaselvityskartan mukainen taso, ns. kosteudelle alttiiden rakennusosien alin sallittu rakentamiskorkeus. +2,6 m käyrä on ohjelma-avusteisesti tuotettu pelkistys, jota voidaan varmentaa mittauksin. Kun toimitaan varmuus edellä, rakentamiskorkeudet eli sokkeli ja lattiataso tulee olla tätäkin korkeammalla.

Kaupungin pohjakartta-aineistossa on pääosaan rakennuksia merkitty olevia sokkelikorkeuksia, jotka on huomioitu kaavaluonnosta laadittaessa. Pihamailla muutaman viime vuoden aikaa mahdollisesti tehdyt korotukset eivät välttämättä näy pohjakartalla. Kriittisten tulva-alueella olevien palstojen rakennusten korkotasot ja pihamaan korkeusasema tarkistettiin keväällä 2024 kaupungin toimesta ennen kaavaehdotuksen lopputyöstöä. Saatujen tulosten perusteella kaavan on voitu tehdä muutoksia niin, että osa kaavaluonnosvaiheessa ”tulvapaalstaksi” määritellyistä palstan osista on voitu osoittaa rakentamiseen.

Yleiskaavan laadintaan kaavatyössä käytetty pohjakartta on riittävä (ks. lausunto 1.10). Yleiskaavan aluevaraukset ovat ohjeellisia ja ne tarkentuvat asemakaavavaiheessa. Viimeistään alueen asemakaavoituksen yhteydessä alueelta tulee olla käytössä AKL 54a §:n mukainen asemakaavan pohjakartta.

2.5 Pengertämisen ongelma yksittäisillä tonteilla

Osassa mielipiteistä esitetään palstojen pengertämistä ja pilariperustusta vastaukseksi tulvauhan alaisten alueiden rakennuspaikoille.

Pengertämin yksittäisillä, pienillä tonteilla ei ole ratkaisu tulvan huomioimiseen, sillä rakennuspaikan tai kulkuyhteyden korottaminen voi aiheuttaa padotusta ja siten tulvimista toisaalla. Rakennuspaikan korottaminen voi vaikuttaa tulvakorkeuteen tai muuttaa tulvaveden virtauksia rakennuspaikan ympäristössä niin, että siitä aiheutuu haittaa naapurille tai pelastustien käytettävyyteen. Pienillä palstoilla myös hulevesien käsittely etenkin pengerrettäessä on usein mahdotonta niin, etteivät vedet kulkeudu naapurin palstalle (MRL luku 13a).

Pilariperustus on myös järeä muutos. Jos nykyiset mökit muutetaan pilariperusteiksi, on kyse uudisrakentamiseen verrattavasta toimenpiteestä, joka alueen lähtökohdat huomioiden edellyttää asemakaavaa.

Sekä pilariperustus että myös pihamaan korottaminen muuttaisivat alueen luonnetta, maisemaa ja ympäristökuvaa oleellisesti. Tämä ei ole maakuntakaavassa edellytetyn rantojen ympäristöolosuhteiden huomioimisen mukaista eikä tue maankohoamisrannikon luonnonarvojen säilymistä. Lisäksi Pitkänkarin alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Raahen saaristo ja merimaisema), jota pilariperustukset muuttaisivat avoimille vesialueille näkyvää rantavyöhykkeen maisemakuvaa hallitsemattomasti.

Alueella ei myöskään ole mahdollisuutta järjestää tulvasuojausta tuhoamatta olemassa olevaa huvilankantaa.

2.6 Vaatimus Pitkänkarin ranta-alueen säilyttämisestä loma-asuntoalueena

Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden perusteella on selvää, että osa alueen vuokrapastalaisista toivoo alueen säilyvän edelleen loma-asuntokäytössä. Toisaalta kaupungille on tullut vuosien saatossa myös kyselyjä mahdollisuudesta saada muuttaa alueella olevia loma-asuntoja pysyvään asumiseen. Näitä kysymyksiä on esitetty kaavoittajille myös Pitkänkarin osayleiskaavan yleisötilaisuuksissa. Eli tiedossa on toiveita sekä loma-asumisesta että myös pysyvästä asumista.

Saadun palautteen perusteella pysyvän asumisen ja loma-asumisen suhdetta on harkittu uudelleen ja osa luonnosvaiheessa pysyvään asumiseen osoitetuista alueista (AO-1) on muutettu loma-asumisen alueiksi (RA). Kaikki Pitkänkari-tien kautta liikennöidyt luonnosvaiheen AO-1 palstat on muutettu kaavaehdotukseen RA palstoiksi. Ilolinnantien pohjoispuolella sekä Ulkofantintien varrella AO-1 merkintä on päätetty säilyttää edelleen seuraavin perustein: Ulkofantintie on osoitettu Kaupunginlahdenrannan asemakaavassa kaduksi, ja sen eteläpuolelle rakentuu asemakaavaan toteutumisen myötä pysyvää asumista, jolloin Ulkofantien varren asutus on mm. kunnallisteknisin perustein järkevä varata molemmin puolin pysyvään asumiseen. Ilolinnantien pohjoispuolen palstat ja toteutunut rakentaminen vastaa luonteeltaan ja kooltaan pääosin jo pysyvää asumista, joten AO-1 merkintä on sinne luontevin maankäyttömuoto.

2.7 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi

Useassa mielipiteessä on tuotu laajasti ja kattavasti esille alueen erityisluonnetta ja yhteisöllistä huvilaperinnettä. Mielipiteistä kuultaa huoli pitkän ja omintakeisen huvilaperinteen häviämisestä laadittavan osayleiskaavan myötä.

Perinteisintä huvila-aluetta ovat Maijanpauha, Pitkäkari-tien ja Ulkofantintien varsi, liläinen sekä Ulko-Fantti. Ulko-Fantti, liläinen sekä kaavaehdotuksessa myös Pitkäkari-tien varsi (tulvauhanalaisia palstoja lukuun ottamatta) on osoitettu käyttötarkoitukseltaan edelleen loma-asumisen alueina (RA). Näille alueille kaava ei aiheuta suuria muutoksia, vaan nykyinen huvilaperinne voi jatkua alueella entiseen malliin.

Ilolinnantien pohjoispuolisilla AO-1 alueilla sekä Ulkofantintien AO-1 alueilla huvilaperinteen säilymiseen vaikuttanee eniten se, haluavatko rakennusten tai palstojen haltijat muuttaa rakennuksensa pysyviksi asunnoiksi myöhemmän asemakaavoituksen myötä vai säilyttää palstansa lomakäytössä. AO-1 alueilla olevia rakennuksia on jatkossakin mahdollista käyttää loma-asumiseen.

On hyvä tiedostaa, että miljöömuitoksia aiheutuu vääjäämättä riippumatta siitä, onko kyseessä AO-1 alue vai RA alue, mikäli nykyisiä rakennuksia halutaan laajentaa tai uudistaa. Vallalla oleva lomarakentamisen arkkitehtuuri ja yleensä myös mitta-kaava poikkeavat suuresti Pitkänkarin aiemmasta huvilaperinteestä. Kyläkuvallisesti arvokkaiksi osoitetuilla liläisen ja Ulko-Fantin alueella osayleiskaavan määräys pittoreskin luonteen säilyttämisestä ja ympäristöön sopeuttamisesta ohjaa uudisrakentamista kyläkuvaan sopivaksi. Muiden alueiden osalta on uudisrakentamista ja sen luonnetta mahdollista ohjata tarkemmin myöhemmin asemakaavan yksityiskohtaisilla määräyksillä. Ilolinnantien varsi muistuttaa jo nykyisin enemmän tavanomaista omakotiasutusta.

On totta, että tulvauhan alaisten palstojen osalta vuokrasopimusten mahdollinen päättymisen 20 vuoden päästä voi tuolloin muuttaa alueen yhteisöllisyyttä Pitkäkari-tien yhteisössä sekä Maijanpauhassa, jos selkeä osa alueen palstoista poistuu. Liläisen ja Ulko-Fantin yhteisöllisyyteen kaavalla ei kuitenkaan pitäisi olla suurta vaikutusta. Vuokrapalstalaiset ovat osalla aluetta myös ottaneet palstojensa ulkopuolisia, yleisiä alueita käyttöönsä etenkin vesirajan tuntumassa. Tältä osin alueen huvilaperinteen onkin muututtava, sillä alueen rannat eivät ole yksityisiä.

Maijanpauha 28 (vuokrapalsta 25) on osoitettu kaavaehdotukseen paikallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi, sillä kaavaluonnosvaiheen palautteen myötä on selvinnyt, että kohteella on paikallista arvoa (ks. lausunnot 1.3 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus /alueidenkäyttö ja 1.6 Pohjois-Pohjanmaan museo /rakennettu kulttuuriympäristö). Jotta kohteen säilymisedellytykset voitaisiin paremmin turvata, on ko. vuokrapalstan käyttötarkoitus muutettu kaavaehdotukseen siirtolapuutarha- /palstanviljelyalueeksi (RP). Osa ko. vuokrapalstasta on tulvauhan ulottumattomissa, joten muutos on mahdollinen.

Usein vasta kaavaprosesseissa virallisten nähtävillä olojen yhteydessä nousee annettujen mielipiteiden ja muistutusten myötä esille aiotun kaavaratkaisun sosiaaliset vaikutukset. Näin myös nyt Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavassa. Saadun

luonnosvaiheen palautteen perusteella Raahen kaavoitus päätti teettää erillisselvityksen sosiaalisista vaikutuksista, joka on liitetty nyt ehdotusvaiheessa osaksi kaava-aineistoa. Tehty sosiaalisten vaikutusten selvitys on vaikuttanut kaavaehdotuksen sisältöön; esimerkiksi AO-1 merkintöjä on supistettu.

2.8 Alueen kaavatilanne

Muutamassa mielipiteessä ja palautteessa vaaditaan, että vuoden 2003 osayleiskaava (Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaava) tulisi jättää voimaan. Osassa palautteita myös väitetään, ettei vuoden 2003 kaava ole vanhentunut.

Pitkänkarin osayleiskaavan kaavaluonnosvaiheen (14.11. 2023) kaavatilanne on esitetty kaavaluonnosvaiheen selostuksen kohdassa 1.2 Suunnittelutilanne (sivut 30-39). Tuolloin selosteukseen ei kirjattu vuoden 2003 osayleiskaavan vanhentuneisuutta, sillä vanhentuneisuudesta haluttiin saada laajemman viranomaisstahon yhteinen näkemys, esimerkiksi viranomaisneuvottelussa. Viranomaisneuvottelu on alueidenkäyttölain (AKL 66 §) vaatima merkittäviä kaavoja koskeva neuvottelu. Vuoden 2003 osayleiskaavaan vanhentuneisuutta käsiteltiin luonnosvaiheen jälkeen pidetyssä viranomaisneuvottelussa 26.4.2024, jossa oli paikalla ELY-keskuksen edustajat alueidenkäytöstä ja vesistöyksiköstä sekä Pelastuslaitoksen ja Pohjois-Pohjanmaan museon edustajat. 26.4.2024 pidetyn viranomaisneuvottelun muistioon kirjattiin vuoden 2003 osayleiskaavan vanhentuneisuudesta seuraavaa:

”Vuoden 2003 osayleiskaava on vanhentunut, eikä siihen pohjaten ole enää mahdollista ohjata alueen eri toimintojen yhteensovittamista suhteessa maankäyttö- ja rakennuslain nykyisiin velvoitteisiin.”

Vuoden 2003 kaavan (Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaava) vanhentuneisuus on päivitetty kaavaehdotusvaiheen kaavaselostukseen (ks. kohta 1.2 Suunnittelutilanne, sivut 30-39).

Alueidenkäyttölain (aiemman maankäyttö- ja rakennuslain) 36 §:n mukaisesti kaupungilla on velvollisuus huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla. Alueidenkäyttölain 35 §:n mukaisesti yleiskaavoituksen tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Arvioitaessa yli 20 vuotta vanhan Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavan ajanmukaisuutta, oli selvää, ettei vuonna 2003 hyväksytty osayleiskaava mahdollista enää jatkossa toimintojen yhteensovittamista suhteessa alueidenkäyttölain seuraaviin nykyisiin velvoitteisiin:

- Maakuntakaavan huomioon ottaminen (AKL 32 § ja 48 §): Maakuntakaavassa edellytetään tulvariskien hallintaa mm. huomioimalla sään ääri-ilmiöiden vaikutukset ja viranomaisten selvitysten mukaiset tulva-alueet ja tulvariskit.
- Laki tulvariskien hallinnasta on tullut voimaan 2010, ja vuoden 2003 osayleiskaava ei huomioi tulvariskiä riittävästi.

- Hulevesien hallinnan yleiset tavoitteet (AKL luku 13 a): Vanhassa osayleiskaavassa ei ole huomioitu myöskään nykyisen lainsäädännön kohtaa hulevesistä.
- Elinympäristön turvallisuus ja terveellisyys (AKL 39 §): Vuoden 2003 kaavassa on rakennusalueita, jotka ovat tulva-alueella. Tulva-alueella oleva rakennuspaikka ei ole turvallinen eikä terveellinen elinympäristö. Mikäli rakennuksen kosteudelle alttiit rakenteet saisi korotettua nykyisten määräysten mukaisiksi, jäävät piha-alueet ja paikoin myös pelastustiet tulvan varaan. Koko palstan pengertäminen ei ole mahdollista ja suotavaa, jotta sopivuus ympäristöön ja maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Raahen saaristo ja merimaisema) säilyisi.
- Vuoden 2003 osayleiskaavan rakennuspaikat ovat osalla aluetta hyvin pieniä, selvästi alle 2000 m² (osa jopa välillä 200 m² - 600 m²), mikä ei täyttänyt aiemman maakäyttö- ja rakennuslain 116 §:n vaatimusta rakennuspaikan minimikoosta asemakaavoittamattomalla alueella (2000 m²). Pääosalla aluetta ei täyty myöskään uuden rakentamislain 45 §:n haja-asutusalueen rakennuspaikan pinta-alavaade 1000 m².
- Vuoden 2003 kaava ei huomioi vuonna 2018 voimaan tulleita valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sään ääri-ilmiöihin ja tulviin varautumisesta sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksista (vrt. AKL 3 luku).
- AKL 44 § (yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena) ei koske alueita, joilla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laadintaa. Asemakaavan laadinnan tarve Pitkänkarin alueella on selkeä etenkin useilla kaava-alueella olevilla pienillä palstoilla (vrt. rakentamislaki 45 §).

Edellisen perusteella on selvää, että vuoden 2003 osayleiskaava on vanhentunut, eikä sen perusteella voida enää myötää rakennuslupia alueelle.

Ennen asemakaavan laadintaa, Pitkänkarin alueelle on tarve laatia oikeusvaikutteinen aluevarausosayleiskaava, jota nyt olla tekemässä. Osassa palautteesta käy ilmi, että erityyppisten yleiskaavojen käsitteet eivät ole palautteen antajille aivan selkeät, joten tässä lyhyt tiivistys:

Yleiskaavoja on useantyyppisiä. Nykyään lähes poikkeuksetta kaikki yleiskaavat laaditaan oikeusvaikutteisina, mikä tarkoittaa, että laadittavaa yleiskaava käytetään sen lainvoiman saatuaan ohjeena tarkemmassa suunnittelussa (asemaakaavoitus ja muut maankäytön toimenpiteet) ja viranomaisten on huolehdittava, ettei muulla maankäytöllä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Oikeusvaikutteisia yleiskaavoja voi olla eri tarkkuustasoisia esim. seuraavasti:

- strateginen (hyvin yleispiirteinen) yleiskaava tai esim. kuntien yhteinen yleiskaava
- edellistä tarkempi aluevarausyleiskaava (esim. nyt laadittava Pitkänkarin osayleiskaava)
- AKL 44 §:n mukainen rakennuspaikkakohtainen yleiskaava, jota voidaan käyttää suoraan rakentamisluvan perusteena.

2.9 Ruoppaustoiveet W/VL alueella

Muutamassa mielipiteessä kritisoidaan W/VL merkintää, joka kieltää vesialueen ruoppauksen.

Ruoppaus on voimakas toimenpide, joka voi aiheuttaa haittaa sekä vesien käytölle että vesiluonnolle. Matalat rannat ja niihin usein liittyvät tulva-alueet ovat monimuotoisia elinympäristöjä, joiden lajisto voi kärsiä ruoppauksista tai kadota niiden takia kokonaan. Myös kalojen kutualueet voivat tuhoutua. Ruoppaus voi samentaa vettä ja vapauttaa pohjasedimenttiin sitoutuneita ravinteita veteen, mikä lisää sini-leväkukintojen riskiä. Ruoppaus ei ole toivottavaa myöskään osalla alueetta todetun mahdollisen merellisen kulttuuriperinnön (arkeologia) vuoksi (ks. LV-3).

Pitkänkarin alueella ruoppauksia on tehty aiemmin sekä asianmukaisilla luvilla että myös usein ilman lupia (maanomistajan lupa ruoppaukselle). Useissa / kaikissa (?) vuokratiltojen vuokrasopimuksissa on sopimuskohta, jossa todetaan, että ruoppauksiin on oltava vesialueen omistajan lupa, joka haetaan Raahen kaupungin ympäristösihteeriltä, mitä ei siis aina ole tehty. Museoviraston kantaa ruoppauksiin ei myöskään ole kysytty, mikä on selvä epäkohta alueen mahdollisen merellisen kulttuuriperinnön vuoksi. Näin etenkin Pitkänkari-tien ja Iiläisen välisellä laajalla venevalkaman (LV-3) alueella.

Alueen vuokratilat eivät ulotu vesirajaan, eli ne eivät ole omarantaisia. W/VL merkintä on tarpeen ja se perustuu vuonna 2019 hyväksytyyn Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavaan, jossa on käytetty samantyyppistä merkintää turvaamaan rantojen luonnon monimuotoisuus ja kestävä kehitys. Pitkänkarin alue kuuluu lisäksi myös maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Raahen saaristo ja merimaisema), jonka maisemakuvaan hallitsematon ruoppaaminen vaikuttaa negatiivisesti.

ELY-keskuksen lausunnon perusteella kaavaan on lisätty seuraava yleismääräys Happamista sulfaattimaista:

”Yksityiskohtaisemman maankäytön suunnittelussa, rakentamissa sekä maa- ja kallioperän muokkausta edellyttävien toimenpiteiden suunnittelussa tulee selvittää happamien sulfaattimaiden esiintymät sekä tarvittaessa esittää toimenpiteet niistä aiheutuvien haittojen ehkäisemiseksi.”

Lisäperuste W/VL merkinnälle on happamien sulfaattimaiden mahdollinen esiintyminen alueella. Happamia sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyyttä Pitkänkarin rantojen alueella ei voida sulkea pois, ja tällöin on loogisinta keskittää ruoppaukset yleisten venevalkamien alueelle, missä tarvittavat selvitykset sekä mahdollisesti tarvittavat lisätoimenpiteet haittojen ehkäisemiseksi on mahdollista tehdä yhteisin resurssein ja valvotusti niin, että maakunnallisen maisema-alueen (Raahen saaristo ja merimaisema) arvot huomioidaan.

2.10 Pitkänkari -tien ja Iilinnantien yhdistäminen

Muutamassa mielipiteessä on kritisoitu Iilinnantien ja Pitkänkari-tien yhdistämistä kaava-alueen länsikulmalla.

Pahimmissa meri-vesitulvatilanteissa (1/250a) tulva saattaa nousta Pitkäkari-tielle. Pelastustoiminnan mahdollistamiseksi on tarpeen, että Pitkäkari-tieltä on ajoyhteys sekä Kaupunginlahdenrannantielle että myös Ilolinnantielle. Alueen tarkemmassa suunnittelussa (asemakaavan laadinnan yhteydessä) päätetään, onko yhteys normaali katu yhteys vai esimerkiksi vain huoltoajoneuvoille sallittu yhteys. Ks. Pelastusviranomaisen lausunto kohta 1.7.

2.11 Ilolinnantien länsipään AP/AKR alue

Muutamassa mielipiteessä vastustetaan Ilolinnantien länsipäässä olevan entisen leirikeskuksen alueella olevaa AP/ARK aluevarausta.

Ilolinnantien länsipäässä oleva uudisasumisen varaus (AP/AKR) tarkoittaa yhtiömuotoisia asuinpienaloja tai korkeintaan II-kerroksisia luhtitaloja, ei perinteisiä korkeampia kerrostaloja, kuten useassa mielipiteessä on erheellisesti ymmärretty. Selvyyden vuoksi kaavaehdotuksen AKR kaavamerkintätekstiin on lisätty seuraava lause: Alue varataan pienkerrostaloille ja rivitaloille.

Korkeintaan II-kerroksinen rakentaminen soveltuu hyvin lähiympäristön huvila-asukseen. AP/AKR merkintä on osoitettu nykyisen leirikeskuksen alueelle, joka on joko osin rakennettua /muokattua aluetta, eikä ko. alueen rakentaminen tällöin merkittävästi vähennä kaava-alueen puustoa /metsää.

Entisen leirikeskuksen alue on osoitettu rakennettavana alueena myös vuoden 2003 osayleiskaavassa (RA-4), joka on itse asiassa hieman laajempi Ilolinnantien länsipään aluevarausten suhteen kuin mitä nyt laadittavalla kaavalla esitetään.

Ilolinnantien pohjoispuoliset huvilapalstat ovat rakentuneet hyvin omakotitalomaisesti ja Ilolinnantien pohjoispuolella on toiveita loma-asumisen muuttamisesta pysyvästi asutukseen, mitä laadittu osayleiskaava tukee. Pysyvä asuminen edellyttää kuitenkin vielä asemakaavoitusta. Asemakaavan myötä Ilolinnantien pohjoispuoli tulee kaupungin kunnallistekniikan piiriin. Infran rakentaminen ainoastaan olemassa olevaa rakennuskantaa varten ei ole kustannustehokasta eikä kuntatalouden kannalta perusteltua, jolloin on etu, että uudisinfran piiriin saadaan edes jonkin verran uudisrakentamista entisen leirikeskuksen alueelle.

AP/AKR varausta ei ole syytä poistaa. Alueen rakentamisesta ei aiheudu oleellisia vaikutuksia luonnonympäristöön, alueen nykyiseen virkistyskäyttöön eikä huvilamillijöiseen. Myös liikenteelliset vaikutukset ovat hyvin hallittavissa Ilolinnantien tulevan kokoojakatuluonteeseen viitekehityksessä.

2.12 Lepakkoselvitykset

Osassa mielipiteissä ollaan huolissaan kaavan vaikutuksista suojelua edellyttäviin lepakoihin ja kyseenalaistetaan lepakkoselvitysten riittävyys.

Yleiskaavan yleismääräyksissä on lepakkoselvityksiä koskeva määräys, jonka mukaan tarkempia lepakkoselvityksiä edellytetään uudisrakentamisen yhteydessä. Eli vii-

meistään asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan asemakaavoitettava alue kerrallaan mm. potentiaaliset rakennukset (mikäli rakennuksiin kohdistuu muutospainetta) sekä tarpeelliset metsäalueet. Nyt yleiskaavatyön yhteydessä ei ole resursseja tutkia kaikkia rakennuksia kerralla. Asemakaavoitus tehdään vaiheittain, joten selvitysten määrää voidaan näin hajauttaa. Pitkänkarin osayleiskaavatyön tiedot ja selvityksen lepakoiden osalta on todettu viranomaisten taholta riittäviksi.

Raahen kaupungin kaavoitus ja rakennusvalvonta on laatinut erillisen rakentamisen ohjauksen oppaan lepakoiden esiintymisen selvittämisestä (Opas lepakoiden esiintymisen omatoimiseen selvittämiseen / 8.8.2024). Opas on laadittu soveltuvaksi Raahen oloihin. Oppaassa todetaan mm., että lepakkopotentiaalia omaavilla alueilla /kohteissa lepakkoselvitys tulee tehdä, mikäli rakennuksia aiotaan purkaa, mutta myös, jos tehdään merkittäviä remonteja rakenteisiin (esim. katto, ullakko).

2.13 Kaavan suhde luontoarvoihin ja virkistyskäyttömahdollisuuksiin

Muutamissa mielipiteissä kritisoidaan laaditun kaavaluonnoksen uhkaavan alueen luontoarvoja ja heikentävän virkistysmahdollisuuksia tai metsäalueita.

Alueen erityiset luontoarvot on otettu huomioon kaavaratkaisussa viranomaisoheisuuden ja määräysten vaatimusten mukaisesti. Pitkänkarin nykyisten metsäalueiden säilyttäminen on ollut raahelaisten tavoitteena jo pitkään. Nyt laadittavassa kaavassa tämä tavoite on huomioitu osoittamalla virkistysalueet laajasti VL/s merkinnöillä.

Kaava-alueelle ei myöskään osoiteta kuin muutama uusi rakennuspaikka (entisen leirikeskuksen alue, Fantinkanavan eteläosa sekä pari olevien palstojen väliin jäävää mahdollista uutta palstaa). Kaikki muut kaavassa rakentamiseen osoitetut alueet ovat nykyisin jo rakennettuja palstoja.

Kaavan laajat metsäalueet ja metsissä olevat polut säilyvät pääsääntöisesti ennallaan; Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan toteuttaminen ei tuo niihin merkittävää muutosta. Ainostaan entisen leirikeskuksen ympäriltä vähenee jonkin verran puustoa. Myöhemmin tapahtuvan asemakaavoituksen myötä rakennettava infra levenänee nykyisiä huvilateitä jonkin verran, mutta riittävän pihapuuston ja rantapuuston säilymistä voidaan ohjata tarkemmin myöhemmin asemakaavamääräyksillä. Puustoa vähenee hieman myös Merikaari-tieyhteyden alta, mikäli katuyhteys toteutuu tulevaisuudessa. Merikaariyhteyden toteuttamisesta ei ole päätöksiä.

Kaavaehdotukseen on lisätty yleismääräys puuston säilyttämisestä rakentamisalueilla sään ääri-ilmiöitä vastaan. Lisäksi puuston säilyttämistä edellyttävää VL/s-1 merkintää on laajennettu Ilolinnatien pohjoispuoliselle rantavyöhykkeelle sekä Ulko-Fanttiin.

2.14 Ohjeellinen ulkoilupolku

Muutamassa mielipiteessä kritisoidaan rantavyöhykkeelle osoitettua ohjeellisen ulkoilupolun merkintää.

Kuten mielipiteessäkin on todettu, vuokrapastat eivät ulotu vesirajaan, eli palstat eivät ole omarantaisia. Tämä on keskeinen ja tärkeä periaate myös jatkossa, jotta alueen rannat säilyvät kaikkien raahelaisten yhteisinä. Ohjeellinen ulkoilupolku tukee rantojen säilymistä yhteisinä, eikä ulkoilupolun merkintää ole syytä poistaa. Ilolinnantien pohjoispuolisen nykyisen huvila-asutuksen ja rannan välinen vihervyöhyke on paikoin kapea, jonka vuoksi kyseiselle vihervyöhykkeelle osoitettua ohjeellista ulkoilupolkua ei ole tarkoitus toteuttaa erikseen rakentamalla, vaan maisemaan sopivan polun syntymiselle jätetään luontainen mahdollisuus esimerkiksi huolehtimalla rannan avoimuudesta jalankulkijoiden tarpeisiin.

2.15 Huoli tulvauhan alaisella alueella olevien rakennusten kohtalosta

Nyt laadittavalla kaavalla ei osoiteta rakennuksia purettaviksi. Itse kaava ei siis edellytä, että tulvauhan alaisilla alueilla olevat rakennukset purettaisiin. Tulvauhan alaisen alueiden rakennusten kohtalo riippuu vuokrasopimuksista ja siitä onko sopimusten uusimiseen vuoden 2045 jälkeen edellytyksiä.

Loma-asuminen ja elämä tulvapaistoilla (ra-7) voi jatkua edelleen määräaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti ja rakennusten ylläpitävä korjaaminen on sallittua. Rakennuslupaa edellyttävistä toimenpiteistä päättää rakennusvalvontaviranomainen. Tulvauhan alaiselle alueelle ei voida mahdollistaa kaavalla uudisrakentamiseen verrattavia toimenpiteitä.

2.16 Kohtuullisuuskäsite ja viittaukset taloudellisiin menetyksiin

Muutamissa mielipiteissä nostetaan esille vuokrapastalaisten taloudelliset menetykset, mikäli kaava etenee nähtävillä olleen kaavaluonnoksen periaatteiden mukaisena. Näin etenkin tulvauhan alaisten palstojen kaavamerkinnän osalta. Myös vuokratasoa arvostellaan.

Suurinta osaa Pitkänkarin huvilapalstoja on käytetty ja niistä on nautittu yli 50 vuotta. Vuokrapalstojen käyttö on mahdollista vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti, joskin rakennuslupaa edellyttävistä toimenpiteistä päättää rakennusvalvontaviranomainen ohjeenaan eri lait, viranomais määräykset sekä alueen kaavatilanne. 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.

Mikäli vuokrasopimuksia ei uusita vuoden 2045 jälkeen, menetellään sopimuksen päättyessä vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti; vuokralainen voi siirtää rakennukset toisaalle tai vaihtoehtoisesti kaupunki lunastaa rakennukset. Korvausperusteet vuokrasopimuksen lakatessa ovat kaikissa sopimuksissa samanlaiset. Lunastuskorvaus on niiden käypä arvo. Ristiriitatilanteessa hankitaan omaisuudesta kahden eri kiinteistöarvioijan lausunto.

Vuokrasopimuksen uusimismahdollisuudet jatkossa riippuvat useista tekijöistä, kuten maa-alueen omistusoikeudesta, paikallisista vuokraus- ja maankäytösäännöksistä, alueen yleisistä strategisista tavoitteista sekä vuokrattavan alueen käytöstä suhteessa esim. tulvakorkeuksiin. Kaavatyön aikana on pohdittu, voiko Raahen kaupunki vastuullisena toimijana vuokrata jatkossa tulvauhan alaisia palstoja, jotka eivät täytä lain vaatimusta terveellisestä ja turvallisesta rakennuspaikasta, loma-asumiskäyttöön, koska vastuukysymykset onnettomuuksien sattua ovat epäselvät. Vuokrasopimusten jakamisesta tai jatkamatta jättämisestä ei kuitenkaan päätetä nyt laadittavalla kaavalla.

On ymmärrettävää, ettei laaditun kaavan sisältö vastaa tulvauhan alaisella alueella sijaitsevien vuokrapalstalaisten toiveita ja tavoitteita, jolloin kaava koetaan kohtuuttomaksi. Lain tulkinta kohtuuttomuudesta riippuu kuitenkin monista tekijöistä, kuten kaavan sisällöstä, alueidenkäyttölain (entinen maankäyttö- ja rakennuslaki) sisältövaatimuksista, viranomais määräyksistä ja -ohjeista sekä vuokrapalstalaisen intresseistä ja oikeudellisesta asemasta. Yksityisoikeuden näkökulmasta kysymys kaavoituksen kohtuullisuudesta ja oikeudenhaltijan oikeuksista ovat usein monimutkaisia ja voivat vaihdella tapauskohtaisesti. Kaavoitusta ohjaa kuitenkin alueidenkäyttölaki (entinen maakäyttö- ja rakennuslaki), jonka näkökulmasta tulva-alueen huomiointi on prioriteetti, jota ei voida sivuuttaa.

Muihin merenrantapalstoihin ja muihin kaupunkeihin nähden Pitkänkarin maanvuokrat ovat olleet ja jatkuvat edelleen maltillisina. Vuokranmäärityksestä on tehty huolellisia selvityksiä vuoden 2015 jälkeen. Vuosivuokran määrittämiseksi on tehty rantaan sijoittuvien loma-asuntojen rakennuspaikkojen perusteellinen vertailu muun Suomen samanlaisiin kohteisiin, esim. Kokkola. Lisäksi Catella Oy määritteli arviokirjassaan rakennuspaikkojen käyvän arvon.

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavasta ei arvioida aiheutuvan vuokraoikeuden haltijoille kohtuutonta taloudellista haittaa, koska vuokrasopimuksen ehdoissa on huomioitu vuokraoikeuden mahdollinen päättymisen.

2.17 Vuorovaikutuksen riittävyys

Vuorovaikutus kaavaa laadittaessa on tehty alueidenkäyttölain (aiempi maankäyttö- ja rakennuslaki) 62 §:n ja 63 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti, mutta tavanomaista kaavoitusprosessia selvästi runsaampana. Alueen vuokralaisilla ja muilla osallisilla on oikeus ja mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti ja suullisesti mielipiteensä asiasta (AKL 62 §). Mahdollisuus tähän on toteutettu Pitkänkarin kaavatyössä yleisötilaisuuksina sekä palautteenantomahdollisuutena julkisten nähtävillä olojen yhteydessä. Lisäksi esimerkiksi ensimmäisen yleisötilaisuuden yhteydessä järjestettiin ylimääräinen virallisen nähtävilläolon ulkopuolinen palautteenantomahdollisuus palautelomakkeen avulla. Yleisötilaisuuksia on pidetty jo kaavan valmisteluvaiheessa 3 kappaletta, kun normaalisti valmisteluvaiheessa yleisötilaisuuksia on vain 1 tai 2 kappaletta. Myös suppeampia vuorovaikutustilaisuuksia on järjestetty useita

osallisten toiveesta, esimerkiksi silloin, jos osalliset ovat olleet estyneitä osallistumaan laajempaan yleisötilaisuuteen. Kaava on käsitelty myös ylimääräisessä laajennetun puheenjohtajiston kokouksessa kannanoton jättäneen toiveesta. Tämän asiakirjan liitteenä on listaus Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavatyössä tähän mennessä toteutetusta viestinnästä ja vuorovaikutuksesta (ks. liite 1).

Muutamassa palautteessa esitetään vuokralaisten työryhmän tai asiamiehen osallistumista kaavatyön ohjaukseen. Raahan kaupungin kaavoituksen ohjaus ja valmistelu kuuluvat yksinomaan kaupungin toimivaltaan. Osallisia on lain mukaan kuultava lakisääteisessä menettelyssä, jotta yleiskaavoitus voi edetä muodollisesti oikein. Osallistuminen suoraan kaavatyön ohjaukseen ei olisi myöskään sisällöllisesti eturistiriitojen ja mahdollisen esteellisyyden perusteella mahdollista. Tulva-alueella sijaitsevien palstojen vuokralaiset eivät voi olla omakohtaisen tulvakysymyksen suhteen objektiivisia ja puolueettomia, jolloin yleisen edun toteutuminen vaarantuu.

Vuorovaikutuksen ja osallisuuden osata tulee myös huomioida, että alueidenkäyttölain (entinen maankäyttö- ja rakennuslaki) 62 § tarkoittama vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa ei tarkoita sitä, että osallisten tavoitteet ja mielipiteet tulisi huomioida kaavaratkaisuissa sellaisinaan. Kaavatyö on aina vuorovaikutusprosessi, jossa osallisten oikeus ja velvollisuus on kommentoida. Vuorovaikutuksen tarkoituksena on tuottaa tietoa kaavan laadintaan eri osallisten tavoitteista ja mielipiteistä, jotta mahdollisten ristiriitaisten tavoitteiden osalta on mahdollista tehdä tietoisia päätöksiä. Osallisilta saadun palautteen perusteella Pitkänkarin osayleiskaavaa on muutettu niiltä osin, kuin se on ollut lain määräysten, viranomaisohjeiden sekä yleisen edun huomioinnin osalta mahdollista. Vaihtoehtotarkastelua tehtiin pieneltä osin jo ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista kehittämislautakunnan evästyksen perusteella, kun kaavaluonnos palautettiin valmisteluun 22.11.2022 ja kehittämislautakunnan jäsenille järjestettiin kaavaluonnoksen laatimisesta työpaja 7.12.2022. Kaavaehdotusvaiheessa kaavakarttaan on tehty muutoksia nimenomaan vuokrapalstalaisten toiveesta saadun palautteen ja sosiaalisten vaikutusten arvioinnin perusteella.

Kaavoitusta ohjaava alueidenkäyttölaki ei myöskään edellytä, että jokaista maanomistajaa tai vuokraoikeuden haltijaa kuultaisiin erikseen henkilökohtaisesti, siihen ei yksinkertaisesti ole resursseja. Muutamassa mielipiteessä ja palautteessa kritisoidaan, etteivät he ole saaneet kutsuja yleisötilaisuuksiin. Yleisötilaisuuteen 1 ja 3 kutsut postitettiin vuokrapalstojen haltijoille niihin osoitteisiin, jotka kaupungilla oli tiedossa. Yleisötilaisuudesta nro 2 ilmoitettiin yleisellä kuulutuksella. On harmi, jos muutama kutsu ei yrityksistä huolimatta ole tavoittanut osallisia. Jotta asia korjautuisi, kaupunki laittoi somessa marraskuussa 2023 tiedotteen ”mökkiläisten osoitteet”, jossa kerrottiin Pitkänkarin osayleiskaavatyön etenemisestä ja pyydettiin ilmoittamaan kaupungille palstan vuokraoikeuksien haltijoiden mahdollisesti muuttuneita osoitetietoja sujuvaa kirjeiden postitusta varten.

Muutamassa palautteessa kritisoidaan vuorovaikutusta riittämättömäksi, koska tiedusteluihin kaavoituksen tavoitteista ja sisällöstä ei palautteen mukaan ole saatu asiallisia vastauksia. Pitkänkarin osayleiskaavan tavoitteet on kirjattu kaavatyön

osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka on ollut julkisesti saatavilla Raahen kaupungin nettisivuilla jo kaavatyön alusta saakka, 27.6.2020 lähtien. Kaavan sisällöstä ei voida tiedottaa suunnittelun ollessa kesken, eikä ennen kuin kunkin kaavavaiheen sisältö on hyväksytty kehittämislautakunnan /kaupunginhallituksen kokouksessa. Menettely ei ole salailevaa tai harhaanjohtavaa, vaan Raahen kaupungin hallintosäännön ja suomalaisen maankäytön suunnittelujärjestelmän mukaista demokraattista toimintaa.

2.18 Kaavatyön käynnistämisen päätökset ja vaade kaavan keskeyttämisestä

Raahen kaupungin hallintosäännön (22 §, kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta, kohta 34) mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavan aloittamisesta sekä kaavoitusohjelman sisällöstä, ml. kaavahankkeiden tavoitteet. Kaupunginhallitus päättää siis kaavan tavoitteista ja se voi tarkistaa osayleiskaavan tavoitteita halutessaan kaavatyön eri vaiheissa tai kaavoitusohjelmaa käsitellessään. Kaupunginhallitus ei voi linjata lainvastaisia tavoitteita kaavoitustyölle.

29.09.2014 § 116 kaupunginvaltuusto hyväksyi muun muassa Pitkänkarin huvilapalstojen vuokrasopimusehdot, vuokrahinnat ja vuokra-ajat. Vuokrausehtojen lisäksi kaupunginvaltuusto päätti, että kaupunki ottaa käsiteltäväkseen kaavoitusaloitteen koskien Pitkänkarin kaavoittamattoman alueen kaavoitusta sekä saaria koskevan osayleiskaavan tarkistusta.

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan laatiminen on käynnistetty alunperin vuokrapalstan haltijoiden toiveesta. Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava on lisätty kaavoitusohjelmaan jo vuonna 2016. Pitkänkarin osayleiskaavan laatimisen tavoitteet ja suunnittelualue on ollut kirjattuna julkisessa kaavoitusohjelmassa tästä saakka. Raahen kaavoitusohjelmaa toteutetaan henkilö- ja taloudellisten resurssien puitteissa.

Kaavan tavoitteet ovat kaupunginhallituksen hyväksymiä. Kaupunginhallitus ei ole esittänyt kaavoitusohjelmassa vuonna 2018 tarkentuneisiin tavoitteisiin muutoksia käsitellessään vuosittain kaavoitusohjelmaa. Pitkänkarin osayleiskaava on edennyt hyväksytyjen kaavoitusohjelmien mukaisesti. Pitkänkarin osayleiskaavan laadintatyö on käynnistynyt 16.6.2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelman tullessa vireille (kehittämislautakunta § 54).

Pitkänkarin osalta on ollut selvää, että alueella on uuden ja kokonaisvaltaisen osayleiskaavan tarve: Aiempien kaavojen määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista eivät ole enää nykyisten viranomaismääräysten mukaisia eikä kaavoissa ole huomioitu tiukentuneita tulvarajoja. Pitkänkarin 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).

Lisäksi alueen vuokrapalstat ovat suurimmaksi osaksi pinta-alaltaan pieniä, eivätkä useimmat niistä täytä asemakaava-alueen ulkopuolista nykyistä rakentamislain 45 §:n minimikokovaatimusta (1000 m²), eivätkä ne täyttäneet myöskään kaavan viireille tulovaiheessa voimassa olleen entisen maankäyttö- ja rakennuslain haja-asutusalueen rakennuspaikan minimikokovaadetta (2000m²).

Pitkänkarin vuonna 2020 aloitettu osayleiskaavatyö perustuu siis virallisiin Raahen kaupungin tekemiin päätöksiin. Pitkänkarin kaavatyö on edennyt alueidenkäyttölakiin (entinen maankäyttö- ja rakennuslaki) sekä viranomaisoheistukseen perustuvana, eikä kaavoituksen keskeyttämiselle ole perusteita. Kaavatyön keskeyttäminen olisi vastoin alueidenkäyttölain (AKL 36 §) määräystä kunnan velvollisuudesta huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla. Lisäksi kaavatyön keskeyttäminen jatkaisi tilannetta, jossa vanhentuneiden kaavojen vuoksi alueen rakennuskieltoa jouduttaisiin jatkamaan ja syntyisi pitkittynyt tilanne, jossa vähemmistöä koskevan tulvakysymyksen takia koko alueen maankäyttö jää ratkaisematta.

Osayleiskaavan keskeyttämisellä tulisi olemaan merkittäviä vaikutuksia suurimmalle osalle alueen mökkipalstoja, niille palstoille, jotka eivät ole tulvauhan alla. Koska perusteita keskeyttämiselle ei ole, on vaikea nähdä, mikä tulisi olemaan syy myöhemmin jatkaa valmistelua. Tulvakysymys ei katoa. Ilmastokysymyksiin varautumien edellyttää Raahen kaupungilta alueidenkäyttölain, rakentamislain sekä muun viranomaisohjeistuksen noudattamista.

2.19 Selvitysten riittävyys

Useassa mielipiteessä kritisoidaan kaavatyön selvitysten, lähtötietojen ja vaikutusarvioinnin riittävyttä.

Kaavatöissä tarvittavat selvitykset, niiden taso sekä vaikutusarvioinnin laajuus määräytyy aina tapauskohtaisesti suhteessa kaavan tarkoitukseen ja tehtävään. Tarvittavista selvityksistä ja niiden riittävydestä sekä vaikutusarvioinnista käydään kaavaprosessin aikana keskustelua eri viranomaisten kanssa mm. viranomaisneuvotteluissa ja mahdollisissa työneuvotteluissa sekä nähtävillä olojen aikana viranomaisilta saatavien lausuntojen kautta. Pitkänkarin osayleiskaavatyössä on tehty kaavan tehtävään ja tarkoitukseen nähden riittävät selvitykset ja vaikutusarviointi kuten alueidenkäyttölaki (entinen maankäyttö- ja rakennuslaki) velvoittaa (AKL 9 §).

Mm. kuntatalouden kannalta laadittavia selvityksiä ja niiden laajuutta ei ole perusteltua ylivoimaisesti. Yleiskaavavaiheessa tehdään yleiskaavatasoisia selvityksiä ja asemakaavavaiheessa tarkempia ja yksityiskohtaisempia selvityksiä. On normaali menettelytapa, että osayleiskaavavaiheessa tehtäviä selvityksiä tarkennetaan asemakaavoituksen yhteydessä.

2.20 Kaavan tehdyt keskeiset muutokset

Kaavaluonnosvaiheessa saadun palautteen, viranomaisohjeistuksen sekä muun kokonaisharkinnan perusteella kaavaluonnosta on työstetty kaavaehdotukseksi seuraavilla keskeisillä muutoksilla:

- Pitkäkari-tien varrella olevien tulvauhan ulkopuolelle jäävien nykyisten vuokrapalstojen käyttötarkoituksimerkintä on muutettu erillispientalojen alueesta (AO-1) loma-asumiseen (RA).
- Pitkäkari-tien varrella olleelle neljälle kaavaluonnoksessa VL-r merkitylle ”poistuvan loma-asutuksen” palstalle on voitu osoittaa kaavaehdotukseen korvaava RA merkintä nykyisen palstan ja Pitkäkari-tien väliin.
- Muut kokonaan tulvauhan alle jäävien palstojen luonnosvaiheen kaavamerkinnät (VL-r) on muutettu kaavaehdotukseen ra-7 merkinnöiksi. Ra-7 merkintä perustuu Raahen pohjoisen saariston osayleiskaavassa käytettyyn vastaavantyyppiseen merkintään (ra-7) korkeustasomuutokset huomioiden.
- Kolme kaavaluonnoksessa poistuvaksi ”loma-asutukseksi” (VL-r) osoitettua palstaa on osoitettu keväällä 2024 tehtyjen korkotarkistusten perusteella osittain AO-1 alueeksi. Yksi palstoista on Ilolinnantiellä ja kaksi Ulkofantintiellä.

3 Mielenpito

Osayleiskaavaluonnoksesta on saatu 30 mielenpidettä.

Jätettyjen mielenpiteiden tekstejä on lyhennetty ja muokattu luettavuuden lisäämiseksi joiltain osin. Myös henkilötiedot yms. henkilötietoihin viittaavat tunnisteet on poistettu mielenpiteistä.

3.1 Yksityinen mielenpide 12.12.2023 ja 15.1.2024

12.12.2023

Alueet olleet rakennuskiellossa yli 30 vuotta, mökkikulttuuri ala-arvoista. Kaavoitusasioissa olen ollut mukana 1991 alkaen. Alueiden kaavoituksen ensimmäinen esitys, kaikki yksityiset mökit rannoilta pois. Johtava viranhaltija sanoi, että hänen elämäntehtävä on hävittää Raahen rannoilta mökit. Vuosittain oli, erilaisia vaihtoehtoja, pyrkimyksenä poistaa mökit ja tehdä näistä virkistys- ja omakotialueita.

Mökkiläiset pidimme useita kokouksia ja yhteistilaisuuksia. Teimme useita muistutuksia ja muutosehdotuksia. 1998 tuli esitys, että alueet kaavoitetaan virkistys- ja vapaa-ajan asuntojen käyttöön. Siinä esitettiin poistettaviksi mökkikäytöstä kaikki määrätyn rajan alapuolella ovelat mökit. Vetosivat Ympäristökeskuksen oheistukseen.

Teimme lausuntopyyntöä Ympäristökeskukselle mitä ohjeet tarkoittavat rakennetuille mökeille? Lausunnossa maitaan, että ei ollut tarkoitus puuttua vanhojen rakennusten käyttöön ja oikeuksiin. Saarten kaava hyväksyttiin aikaisemmin ja siinä poistettiin sieltä 17 mökkiä mökkikäytöstä.

Myös mannerrantojen kaavasta esitettiin poistettavaksi yli 30 mökkipaikkaa. Tällä hankkimallamme lausunnolla kaavaa muutettiin niin, että nämä kaavoitettiin mökkikäyttöön. Mannerrantojen kaava on hyväksytty vuonna 2003 Ulko-Fantista Ruottaloon. Pitkänkarin tien mökkiläisille tarjottiin "optiosopimusta" joka oli täysi susi ja on peruttu Pitkänkarintien alue on ollut ilman kaavaa ja sinne ei ole myönnetty rakennuslupia.

2014 pyysimme tämän alueen kaavoitusta mökkikäyttöön niin, kuin muutkin mökkialueet ovat. Kokouksen pöytäkirja laitettiin kaavoitusaloitteeksi. Miksi näin ei nyt toimittu, vaan kaavoituksen kohteeksi on otettu koko Pitkänkarin mökkialue. Ilolinnantielle on hallitus päättänyt toteuttaa asemakaavan ja se on OK.

Näillä muilla alueilla on oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jonka perusteella niille voidaan myöntää rakennuslupia ja näin on toimittu. Vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä näille mökeille vaadittiin lyhyempiä irtisanomisaikoja. Valtuusto hyväksyi vaatuksemme ja tassa irtisanomisajat, Mustan alue jäi poikkeukseksi.

Varmaan kostoksi meille lähivirkistysalueiden teitä ryhdyttiin vaatimaan yksityisteiksi. Vaatimus on edelleen vireillä ja viikon päästä on sitä koskevat kokoukset. Teiden muuttamista yksityisteiksi emme tule hyväksymään.

Järjetöntä touhua. kun Pitkänkarissa on vireillä tämä kaavamuutos ja myös yksityistievaatimus Kaupungin pitäisi ymmärtää mikä "helmi ja vetonaula" kaupungille olisivat nämä saaristo- mannerantojen alueet. Ne olisivat oikea "puistokaupunginosa". Missä muualla täällä pohjanlahdella on näin mahtavaan aluetta. Saarissa on noin 200 mökkiä ja mantee-reella saman verran. Käyttäjää niillä on ainakin 1000 - 2000 henkilöä. Miksi nyt jo kaavalla poistetaan tulevaisuudessa mökit vaikka vuokra-aikaa on jäljellä 22 vuotta. Ilmeisesti haluatte, että nämä poistettavat mökit jätetään ränsistymään.

Vuokrat nostettiin 3-kertaisiksi vuonna 1986 ja uudelleen 3-kertaisiksi 1996 ja sidottiin indeksiin. 2016 taas nostettiin noin 3-kertaisiksi ja uusi korotus maarattiin vuodelle vielä 2026. Vuokrat ovat jo kalliimpia kuin vanhempien omakotitalojen tonttien vuokrat. Alueilla ei ole kunnallistekniikkaa, teiden ylläpitoa eikä alueiden käyttöedellytyksiä ole mitenkään kehitetty. Mitään ei ole saatu vastineeksi vuokrien korotuksille. Tehdään vain lisää tyytymättömiä asukkaita.

15.1.2024

Mielipiteestä on poistettu tietoja mielipiteen jättäjän taustasta ja toiminnasta.

1. Kaavatyön jatkaminen

Raahen kaupungin tulisi välittömästi keskeyttää kaavaluonnoksen pohjalta tapahtuva alueen kaavoituksen jatkaminen. Kaavaa kaupunki ei tule saamaan vahvistettua. Alueelta esitetään mökkikäytöstä poistettavaksi kymmeniä vapaa-ajan asunnoiksi vuoteen 2045 saakka vuokrattuja mökkipalstoja. Vuokra-aikaa on vielä jäljellä noin 22 vuotta ja nyt jo kaavalla määrättäisiin ne vuokra-ajan päätyttyä poistettaviksi. Tätä palstojen vuokraajat eivät tule hyväksymään ja vastustavat sitä kaikin mahdollisin keinoin. Asia tulisi ottaa käsittelyyn esim. vasta vuonna 2043, jolloin tiedetään, mikä silloin on vallitseva tilanne ja kaavoitustarve.

Pitkäkarin tien kaavoittamaton alue

Hyväksytyssä pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavassa on jätetty kaavoittamatta Pitkäkarintien alue. Silloinen päätös oli virhepäätös, sillä jopa PP:n Ympäristökeskus totesi 22.5.2001, että se ei ollut viisas päätös, on asukkaille epäoikeudenmainen ja ei ota huomioon yleistä etua.

Olemme tehneet 24.4.2014 kaavoitusaloitteen tämän kaavoittamattoman alueen kaavoittamisesta samoilla perusteilla, kun on kaavoitettu muutkin lähivirkistysalueiden vapaa-ajan asuntojen alueet. Kaupunginvaltuusto on käsitellyt kaavoitusaloitteen 29.9.2014 ja hallitus on päättänyt ottaa sen vuoden 2016 kaavoitusohjelmaan. Kaupunginvaltuusto on käsitellyt tämän alueen kaavoitusta 20.6.2001 ja jo silloin alueen vuokrapalstoille on merkitty kaava-merkinnät, Liite 1. Kaavoittakaa tämä alue vapaa-ajan asuntoalueeksi nyt pikaisesti.

Iloinnan alueen asemakaavoitus

Kaupunginhallitus on päättänyt jo 1990-luvulla kaavoittaa asemakaavalla Ilolinna/ Takarannan alueet myös vapaa-ajan asunto ja asutokäyttöön. Toteuttakaa se, sillä se varmaan myös hyväksytään.

2. Nykyinen osayleiskaava

Pitkäkarintien vuokrapalstoja lukuun ottamatta alueilla on voimassa oleva oikeusvaikutteinen Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaava, joka on hyväksytty 26.3.2003. Kaupunginvaltuuston 20.6.2001 päätöksellä alueella oleva loma-asutus on esitetty pääasiassa säilytettäväksi ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettuna loma-asuntoalueina, joiden kaava-merkintä on RA. Maankäyttö- ja rakennuslain MRL 72 §:n mukaisesti tätä osayleiskaavaa voidaan käyttää perusteena myönnettäessä loma-asuntoalueille rakennuslupia. Kaupunki voi myöntää rakennusluvan loma-asuntoalueille, mikäli lupahakemuksen kohde on tämän osayleiskaavan mukainen. Nämä päätökset mainitaan kaavaselosteen sivuilla 33-34 ja palstakohtaiset kaavamääräykset sivuilla 35-36. Näitä ei ole kumottu. Näillä perusteilla näille alueille on rakennettu useita rakennuksia.

3. Iiläisten käyttösuunnitelma

Raahen kaupunginhallitus on hyväksynyt 26.1.1998 Iiläisten alueen käyttösuunnitelman, jonka pohjalta muodostetaan sen alueen loma-asuntotontit.

4. Vuosien 1991–2001 kaavoitushankkeet

Vuonna 1991 silloin esitettiin aivan järjetön Raahen pohjoiset alueet ja saariston käsittävä kaavaluonnos: Mannerrannoilta olisi hävitetty kaikki yksityisten omistuksessa olevat loma-ajan asuntoalueet. Alueet olisi pyritty siirtämään yleiseen käyttöön. Vain muutamiin kohtiin olisi varattu alueita yhteisöjen käyttöön. Hanke synnytti kovan vastustuksen, joiden pohjalta kaavan laadinta keskeytettiin.

Kaavaselosteen sivu 28: (Kopioitu kaavaselosteesta)

”Yleiskaavan maankäyttötavoite säilyttää suunnittelualue rakentamattomana virkistysalueena perustui ylimitoitettuihin väestöennusteisiin, joiden pohjalta alue olisi toiminut puhtaasti virkistyskäytössä ja palvellut noin 30.000- 35.000 asukkaan kaupunkipuistona.” (Suuruudenhulluutta). ”Vuonna 1991 mannerrantojen ensimmäisen rakennusasetuksen 154 §:n mukaisen laatimisvaiheen kuulemisen aikana annettujen kannanottojen pohjalta kaavan laadinta keskeytyi tavoitteiden tarkistamista ja erillisselvityksiä varten. Kannanottojen esittäjät olivat pääasiallisesti loma-asuntopalstojen vuokramiehiä, jotka edellyttivät loma-asutuksen säilymistä suunnittelualueella.” Vuosina 1993-1997 kaupungin taholta tehtiin lähes vuosittain erilaisia vaihtoehtoesityksiä, joissa aina oli esillä myöskin se, että ainakin osa vapaa-ajan asuntojen tonteista olisi muutettu omakotitonteiksi. Esitykset keskittyivät pääosin Kylmäniemeen ja Ruottalonlahden pohjukkaan.

Kaupunginvaltuuston kokouksessa 16.8.1995 tehtiin esitys, että Pitkänkarin vuokrapalstoja ei muuteta omakotialueiksi. Asia meni äänestykseen ja äänin 20 puolesta ja 21 vastaan esitys hävisi. Vastaava esitys tehtiin kaupunginvaltuuston kokouksessa 16.4.1997. Silloin taas esitys kaatui yhden äänen enemmistöllä. Tällainen yhden äänen enemmistöllä aikoinaan tehty päätös pitäisi nyt ottaa uudelleen käsiteltäväksi. Tilanne varmaan nyt olisi tyystin toinen, sillä kaupunki vain kuihtuu ja väki vähenee. Nämä rannan ja saariston mökkialueet kehitettyinä ja hyvin hoidettuina vapaa-ajan asunto- ja virkistysalueina ovat Raahelle ainutlaatuinen ”vetonaula”. Koko Perämerellä ei muita vastaavia paikkoja ole, joten ne pitäisi hyödyntää.

Raahessa ei ole tarvetta kaavoittaa lisää omakotitontteja eikä niitä ole pyydetty. Jos alueilta mökkejä poistetaan ja jätetään virkistysalueiksi, niin niitä alueita ei kukaan hoida. Tämähän näkyy jo muutaman palstan kohdalla, joiden kaupat kaupunki esti ja jätti alueet kaavoittamatta mökkikäyttöön Ruottalonlahdentiellä.

Vuonna 1998, uusi kaavaluonnos (Kopioitu kaavaselosteesta)

”Osayleiskaavaluonnos perustui kaupunginvaltuuston 16.4.1997 tekemään päätökseen mannerrantojen maankäytön tavoitteista. Asuntoaluevaraukset oli keskitetty Pitkäänkariin, Kylmälleniemelle ja Ruottalonlahden pohjukkaan.” ”Osallisten samansuuntaiset tavoitteet tulivat esille myös vuonna 1998 osayleiskaavaluonnoksen toisen laatimisvaiheen kuulemisen aikana 9.3.-20.3.1998. Osayleiskaavaluonnoksesta jätettiin tällöin 195 kannanottoa nimilistat mukaan lukien. Loma-asuntojen vuokramiesten tasapuolinen kohtelu ei ollut toteutunut, koska Pitkänkarin alueen vuokramiehille kaupunginvaltuusto oli myöntänyt ns. optio-oikeuden omakotitalontonttiin toisin kuin Ruottalonlahden ja Kylmäniemen alueiden vuokramiehille.”

Esitetyssä kaavaluonnoksessa mannerrantojen alueilta oli poistettu noin 30 vuokrapalstaa mökkikäytöstä liian alhaalla olevan vuokrapalstan vuoksi. Meille ilmoitettiin, että Ympäristökeskus oli vuonna 1995 antanut tätä koskevan ohjeen, että tulvavahingoille alttiiden rakenneseosien tulisi olla korkeuden N60 + 210 yläpuolella. Laitoimme Ympäristökeskukselle asiasta lausuntopyyynnön ja saimme siihen vastauksen 7.4.1998. Siinä todetaan, että Ympäristökeskus on kaupungin pyynnöstä asiantuntijana ilmoittanut kyseisessä lausunnossa vesivahingoille alttiiden rakenneseosien alimman turvallisen korkeuden lähinnä uusien alueiden kaavoituksessa huomioon otettaviksi. Lausunnossa 13.9.1995 ei ollut tarkoitus puuttua vanhojen rakennusten käyttöön ja oikeuksiin, Liite 2.

Toimitimme tämän lausunnon kaupungille vuonna 1998. Vuonna 2003 vahvistetussa mannerrantojen osayleiskaavassa tämä oli otettu huomioon. Lähes kaikki mökkikäytöstä poistettavaksi aikaisemmin esitetyt vuokrapalstat oli palautettu takaisin kaavaan. Ainoastaan Mustan alueen palstat ja pari muuta mökkipalstaa oli merkitty poistettaviksi mökkikäytöstä. Esim. Kylmäniemenlahdentiellä palstat 10, 12, 14 ja 18 olivat vuoden 1998 kaavaluonnoksessa poistettu mökkikäytössä, mutta 2003 hyväksytyssä kaavassa ne on kaavoitettu mökkikäyttöön kaavamerkinnällä RA-1 ja ovat normaalissa mökkikäytössä.

Samoin oli menetelty Iiläisten ja Maijanpauhan vuokrapalstojen kohdalla. Niissäkin ensin merkittiin palstojen poistettaviksi, mutta lopullisessa kaavassa ne on merkitty kaavamerkinnällä RA. Pitkänkarin alueen palstat oli jo silloin 1998 jätetty ilman kaavoitusluonnosta erilliselvitettäväksi alueeksi. Siten hyväksytyssä osayleiskaavassa on iso määrä RA-6 kaavamerkinnällä olevia palstoja kaavoitettuna mökkikäyttöön ja ovat samalla korkeustasolla, kuin Pitkänkarintien eteläpuolella olevat palstat. Kyllä näiden kohdalla on noudatettava tasapuolisuutta ja kaikki Pitkänkarintien palstat kaavoitettava vapaa-ajan asuntoalueiksi.

Vuonna 2001

”Edellisten kaavaluonnosten kannanottojen pohjalta tarkistettiin osayleiskaavan tavoitteita vuonna 2001.” ”Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana osallisten mielipiteet keskittyivät edelleen mm. loma-asumiseen ja sen säilymiseen. Kylmäniemen asuntoalueen ja loma-asuntoalueen väliin edellytettiin riittävän suojapuuston jättämistä. Lunastettavaksi esitettyjen loma-asuntopalstojen vuokramiehet edellyttivät tietoa tarkasta lunastusajankohdasta sekä lunastettavien rakennusten teknisestä arvosta. Lisäksi loma-asumisen talviasuttavuus sekä rakennusoikeudet kiinnostivat osallisia. Vastaavasti joitakin loma-asuntopalstojen rajausten tarkistuksia pyydettiin.”

5. Saarten kaavoitus

Ilmeisesti mannerrantojen kaavaluonnosten kovasta vastustuksesta johtuen kaupunki erotti saarten kaavan omaksi kaavakseen: Raahan pohjoinen saaristo osayleiskaava. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 2.8.2000. Eri saarissa olevista vapaa-ajan asuntojen palstoista 17 poistettiin mökkikäytöstä sen vuoksi, että ne olivat liian alavalla paikalla. Mökit niissä olivat olleet jo vuosikymmeniä, eikä mitään ongelmia vedenkorkeuksien suhteen ole koskaan esiintynyt. Siellä ne edelleen ovat ja palstojen kaavamerkintä on ra-6. Ympäristökeskukselta lausuntopyyntöömme 7.4.1998 saamaamme vastausta ei tässä saariston kaavassa otettu mitenkään huomioon.

6. RA-kaavamerkintöjen epäoikeudenmukaisuus

Saarten osayleiskaavassa RA-6 palstan kaavatekstissä lukee: Loma-asunnon rakennusala, jolla nykyinen loma-asunto sijaitsee korkeustason N60 + 140 alapuolella. Rakennusta voidaan korjata ja ylläpitää, laajentaminen ja uudisrakentaminen ei ole sallittua. Jos olemassa oleva rakennus tuhoutuu ei tilalle saa rakentaa uutta rakennusta. Sen sijaan kolme vuotta myöhemmin hyväksytyssä pohjoisten mannerantojen kaavamerkinnässä RA-6 mainitaan: Loma-asuntoalue, jolla nykyinen loma-asunto sijaitsee korkeustason N60 + 140 alapuolella. Rakennuksia voidaan korjata ja ylläpitää. Uudisrakentamisessa tulee rakennusten korkeus- asemien olla kaavamääräysten mukaiset. Vaaditun korkeusaseman saavuttamiseksi rakennus voidaan rakentaa pilariperustuksella ja/tai maanpintaa voidaan pengertää. Pilariperustuksen korkeus saa olla enintään 70 cm ja/tai maanpinnan pengerrys saa olla enintään 1 metri. Näin on jo useissa tapauksissa mannerrannoille rakennettaessa menetely ja rakennusluvut on myönnetty. Juuri samanlaisia tapauksia on myös liläisissä ja Maijanpauhassa. Nyt tässä kaavaluonnoksessa näitä alueita taas esitetään muutettavaksi virkistysalueiksi. Kyllä myös kaava-asioissa tulee noudattaa yhdenvertaisuuslakia ja tasapuolisuutta. Alueilla on voimassa oleva oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa. Täysin virheellinen tulkinta, kun RA-6 kaavamerkinnällä olevia palstoja vaaditaan poistettaviksi.

7. Pitkänkarin alueen kaavoitusaloite

Neuvottelussa 24.4.2014 teimme kaavoitusaloitteen Pitkänkarin kaavoittamattoman alueen kaavoittamisesta mökkikäyttöön ja saarten kaavan RA-6 kaavamerkinnän muuttamisesta samaksi kuin on mannerrantojen hyväksytyssä kaavassa. Kaupunginjohtaja Kari Karjalainen saneli pöytäkirjaan tekstin: Neuvottelutuloksena kirjataan kaavoitusaloitteet Pitkänkarin mökkialueen kaavoittamisesta ja aloitteen tulee koskea myös saaren kaavan ra-6 kaavamerkintöjä. Kaupunginvaltuusto päätti 29.9.2014 ottaa käsiteltäväkseen kaavoitusaloitteen koskien Pitkänkarin kaavoittamattoman alueen kaavoitusta sekä saaria koskevan osayleiskaavan tarkistusta. Kaupunginhallitus päätti ottaa nämä vuoden 2016 kaavoitusohjelmaan. Valtuuston ja kaupunginhallituksen päätöksiä ei ole noudatettu, sillä alueiden kaavoitus otettiin täysin muutettuna vasta vuoden 2020 kaavoitusohjelmaan.

8. Maankohouma-alueita

Pohjanlahden rannikot ovat maankohouma-aluetta, jossa maan kohoaminen on voimakainta ja se kohoaa noin sentin vuodessa. Raahen rannikon vapaa-ajan asunnot on rakennettu pääosin vuosina 1940 – 1960. Sen ajan jälkeen näiden alueiden maat ovat nousseet yli puoli metriä. Rantaviiva on siirtynyt ulommas ja merenlahdet mataloituneet sekä useat saaret kasvaneet yhteen. Maanmittauslaitoksen sivuilla olevan tekstin mukaan maan kohoaminen tulee nousemaan vielä kymmeniä metrejä. Tämän Pitkänkarin osayleiskaavan kaavaselosteen sivulla 51 mainitaan: Nykyisistä vuokratpalstoista ne, jotka sijoittuvat selväsit tulva-alueille, eikä piha-alueen korkotasoista ole pohjakartta-aineistoa tarkempaa tietoa, on osoitettu kaavassa VL-r-merkinnällä. Alueella olevien vuokratpalstojen ja rakennusten ylläpito on sallittua, mutta uudisrakentaminen ei. Vuokrasopimusten päätyttyä aluetta kehitetään yleisenä virkistysalueena. Miten tällaisilla perusteilla voidaan laatia osayleiskaava??? Näillä alueilla on välittömästi suoritettava uudet ja tarkat korkeusmittaukset, jotka tarvitaan Pitkänkarin tiealueen kaavoittamiseen ja tämän osayleiskaavaluonnoksen kumoamiseen.

9. Yleisötilaisuus 12.12.2024

Olin mukana kaavaluonnoksen esittelyn yleisötilaisuudessa. Kaavoittajat antoivat useita aivan vääriä tietoja ja tulkintoja asioihin. Ennen tilaisuutta listasin ”muistilistaksi” itselle muutamia kaavoitukseen liittyviä asioita, joista olisin ollut valmis tilaisuudessa keskustelemaan. Puheenvuorossani käsittelin vain yhtä kohtaa; Ympäristökeskuksen lausuntoa. Annoin tilaisuudessa tämän listan kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalolle ja puheenhohtajanatominineelle Paavo Törmille. Liitän listan tämän lausuntoni liitteeksi, Liite 3.

10. Asemakaavoitus

Kaupunginhallitus on jo 1990-luvulla tehnyt päätöksen Ilolinnan alueen asemaavoittamisesta. Laatkaa sinne asemakaava. Pitkänkarin alueilla on voimassa oleva oikeusvaikutteinen osayleiskaava ja siellä tarvitsee kaavoittaa vain Pitkänkarintien alue vapaa-ajan asunokäyttöön. Jos Ulko-Fantin pohjoispuolelle halutaan laatia asemakaava, niin siellä on jo lepakko- ja viitasammakotutkimukset tehtynä. Asemakaavoitettuja alueita ja tonttivarantoa on kyllä Raahessa jo nyt useiksi vuosiksi eteenpäin.

Toivottavasti tämä havahduttaa päättäjät huomaamaan, missä tässä asialla ollaan menossa.

3.1.1 Vastine

Katso seuraavat yhteisvastineet:

- 2.1. Ilmastonmuutos ja maankohoaminen
- 2.2 Tulva-alueen määrittely
- 2.2 Tulvariskin huomioimisen tärkeys
- 2.4 Kaavatyössä käytetty pohjakartta ja korkeuskäyrät
- 2.5. Pengertämisen ongelma yksittäisillä tonteilla
- 2.6 Vaatimus Pitkänkarin ranta-alueen säilyttämisestä loma-asuntoalueena
- 2.7 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi
- 2.8 Alueen kaavatilanne
- 2.15 Huoli tulvauhan alaisella alueella olevien rakennusten kohtalosta
- 2.16 Kohtuullisuuskäsite ja viittaukset taloudellisiin menetyksiin
- 2.17 Vuorovaikutuksen riittävyys
- 2.18 Kaavatyön käynnistämisen päätökset ja vaade kaavan keskeyttämisestä
- 2.20 Kaavan tehdyt keskeiset muutokset

3.2 Yksityinen mielipide 15.12.2023

Todella hyvä, että alueelle saadaan vihdoinkin kaava. Toivon, että se hoidetaan pikaisesti kuntoon, turhia vitkuttelematta. Olisi kaikkien osapuolien kannalta tärkeää saada aluetta uudistettua, eli rakennuslupia haettua ja rakennuksia kunnolla uudistettua. Tällä hetkellä alue on isolta osin Raahen häpeäpilkku, vaikka pitäisi olla Raahen käyntikortti. Toki osaltaan myös mökkiläisistä ja heidän ikääntymisestä/laisuudesta johtuvaa.

Kaavasunnittelussa tuotu isosti esille viheralueiden /ranta-alueiden lisääntymistä jatkossa uuden kaavan myötä. Raahen pitää vaan ottaa nyt itseä niskasta kiinni ja ruveta hoitamaan edes nykyisiä ranta-alueita kuntoon. Ne ovat lähes poikkeuksetta umpeen kasvaneita ryteikköjä. Kunnolla karsimalla saadaan alue viihtyisäksi ja merikin näkyviin, jonka luulisi olevan Raahelle tärkeää, muutakin kuin paperilla. Minä yhtenä mökkiläisenä olen koittanut tätä omalla kustannuksella ainakin kovasti edesauttaa, kaupungin luvalla.

3.2.1 Vastine

Merkitään tiedoksi.

3.3 Yksityinen mielipide 8.1.2024 / Ulkofantintie 67

Viitaten keskusteluun 12.12.2023 tilaisuudessa pyydän huomioimaan kaavoituksessa seuraavia asioita koskien vuokratonttiani liläisessä, vuokrapalsta 31, osoite Ulkofantintie 67. Vaadin vuokra-alueen säilymistä olemassa olevan asemakaavan mukaisesti RA-1 alueena ja vuokrasopimuksen jatkamista V2045 jälkeen. Peruste, että vuokratontti olisi tulva-alueella on perusteeton ja epälooginen, koska Ulkofantintien alussa olevat tontit ovat kaavaehdotuksessa merkitty AO-1 alueeksi vaikka ne ovat alempana. Vuokratonttini on Ulkofantintien korkeimpia kohtia eikä merivesi ole koskaan noussut lähelle rakennuksia ja maannouseman vuoksi todennäköisyys pienenee edelleen. Rakennukset on myöskin rakennettu korotetulle perustukselle sekä maapohjaa on korotettu. Lisäksi selvitysten mukaan Pohjois-Pohjanmaan alueella todellisia tulvariskialueita ovat vain jokisuistot.

Vaadin vuokratonttien merenranta-alueilla mahdollisuutta (risukoiden) siivoukseen ja vene-rannan ruoppaukseen. Esitän Pitkänkarintien varren nyt kaavoittamattoman alueen kaavoittamista RA-1 alueeksi. Esitän Pitkänkarinalueen metsä- ja ranta-alueiden säilyttämistä luonnonmetsinä, koska ne ovat Raahen kaupunpialueella ainoita luontoalueita.

3.3.1 Vastine

Vuokrapalsta nro 31 (Ulkofantintie 67) on tulvakartan mukaan tulva-alueella noin puolet pinta-alastaan ja päärakennus sijoittuu tulva-alueen reunalle. Päästyien palstalle on tulvaturvallisella alueella.

Keväällä 2024 tehtyjen korkojen tarkistusmittausten perusteella osa ko. palstasta on voitu osoittaa kaavaehdotuksessa rakentamisalueeksi. Käyttötarkoituksimerkinnäksi on osoitettu erillispientalojen alue (AO-1) kuten muillakin Ulkofantintiehen rajoittuvilla rakentamiskelpoisilla palstoilla.

Ulkofantintien vastakkaiselle puolelle rakentuu jo hyväksytyn Kaupunginlahdenrannan asemakaavan myötä pysyvää asutusta. Ulkofantintielle rakennetaan Kaupunginlahdenrannan asemakaavaa palvelevaa kunnallistekniikkaa, jolloin tien varsi molemmin puolin on järkevä varata pysyvään asumiseen. Loma-asumien on sallittua alueella jatkossakin, vaikka alue asemakaavoitettai-siin myöhemmin pysyvään asumiseen.

Katso seuraavat yhteisvastineet:

- 2.1. Ilmastonmuutos ja maankohoaminen
- 2.2 Tulva-alueen määrittely
- 2.2 Tulvariskin huomioimisen tärkeys
- 2.4 Kaavatyössä käytetty pohjakartta ja korkeuskäyrät
- 2.5. Pengertämisen ongelma yksittäisillä tonteilla
- 2.6 Vaatimus Pitkänkarin ranta-alueen säilyttämisestä loma-asuntoalueena
- 2.9 Ruoppaustoiveet W/VL alueella
- 2.13 Kaavan suhde luontoarvoihin ja virkistyskäyttömahdollisuuksiin
- 2.20 Kaavan tehdyt keskeiset muutokset

3.4 Yksityinen mielipide (3 nimeä) 10.1.2024 / Maijanpauha 20 ja 22

Loma-asuntomme sijaitsevat Maijanpauhassa osoitteissa 20 ja 22. (Palstojen rakennustietoja poistettu.) Palstat olivat aluksi yhdessä Maijanpauhan saarella, johon kuljettiin enimäkseen veneellä. Nykyinen Maijanpauhantie on loma-asukkaiden tekemä ja ylläpitämä. Kaupunki ei ole käyttänyt yhtään euroa tien ylläpitämiseen.

Vuonna 2003 vahvistetussa Pohjoisten rantojen osayleiskaavassa nämä Maijanpauhan palsta-alueet on merkitty loma-asuntoalueeksi RA-1 merkinnällä. Ihmettelemme, miksi näiden molempien loma-asuntojen alla olevien palstojen kaavamerkintä RA on nyt sitten muutettu RP:ksi. On aivan käsittämätöntä muuttaa perusteettomaksi vain 20 vuotta voimassa ollut osayleiskaavamerkintä heikommaksi meidän kannalta. On todella väärin kaupungin taholta, jos tällä tavalla viedään kalliisti investoitujen ja hyvin ylläpidettyjen palstojen loma-asuntomahdollisuus Maijanpauhasta. Kaavamerkinnän heikentäminen vielä pudottaa loma-asuntojen käypää arvoa. Jos nämä rakennukset lunastetaan tai puretaan syntyy siitäkin kaupungille kustannuksia eikä näitä viheralueita tulla hoitamaan, vaan tontit risuttuvat ja muuttuvat hyvin ikäviksi alueiksi.

Loma-asunto merkintä AR1 pitää säilyttää kaavassa ainakin niillä alueilla, joissa tulvaraja voidaan saavuttaa. Myös muilla loma-asunnoilla tulisi säilyttää hallintaoikeus vuokra-ajan jälkeen. Nykyisin palsta-alueet pihoineen ovat erityisen hyvin hoidettuja ja muodostavat hyvin idyllisen mökkialueen. Meriveden epätodennäköinen nouseminen syksyisin Maijanpauhantielle ei ole este loma-asumiseen eikä se saa vaikuttaa kaavamerkintöjen heikentämiseen.

Pitkänkarintien yhdistämistä Ilolinnantiehen ei saa tehdä, koska se lisää turhaa moottoriajoneuvoliikennettä. Isojen omakotitalotonttien kaavoittaminen nykyisille kesämökkipalstojen tilalle kyllä hävittää idyllisen mökkialueen tunnelman. Leveä tie ja raivatut tontit ovat suuri vaara monipuolisen biodiversiteetin katoamiseen tuolla arvokkaalla alueella. Ilolinnan levikkeelle on jätettävä autojen pysäköinti alue lintutornissa kävijöille sekä merelle ja saariin kulkijoille. Kerrostalomerkit K kaavasta on poistettava, koska sellainen ei sovi tälle erityisen arvokkaalle maisema-alueelle, jossa Raahan saaristo Natura-alueineen yhtyy merimaisemaan.

Esitämme teitä myös tekemään tarkemmat lepakkoselvitykset, koska tehdyt tutkimukset ovat vuosilta 2018 ja 2021. Itsellämme on omakohtaisia kokemuksia lepakoiden esiintymisestä mm. elokuun iltahämärässä. Joinakin keväinä on mökin parvelle hirsiseinän viereen lattialle ilmestynyt ulosteita, jotka tunnistimme Googlen avulla lepakon ulosteiksi. Lisäksi yhtenä kesänä pelastimme sadevesiastiassa uivan lepakon, joka tovin kuivumisen jälkeen lähti lentoon.

3.4.1 Vastine

Maijanpauhan palstoja (osoitteessa 20 ja 22) ei ole osoitettu loma-asumiseen (RA) turvallisuusnäkökohtien ja viranomaisohjeistuksen vuoksi, koska alueelle tuleva tie on selkeästi tulvauhan alaista aluetta. Maijanpauhan palstat (osoitteessa 20 ja 22) sijaitsevat Maijanpauhan korkeimmalla kohdalla, pääosin tulvalta suojassa, joten itse kyseiset palstat osoitettiin kaavaluonnoksessa siirtolapuutarha /palstanviljelyalueeksi (RM). Näin on edelleen kaavaehdotuksessa. Mielipide ei aiheuta muutoksia kaavaan.

Katso seuraavat yhteisvastineet:

- 2.3 Tulvariskin huomioimisen tärkeys
- 2.10 Pitkäkari-tien ja Ilolinnantien yhdistäminen
- 2.12 Lepakkoselvitykset
- 2.16 Kohtuullisuuskäsite ja viittaukset taloudellisiin menetyksiin
- 2.19 Selvitysten riittävyys

3.5 Yksityinen mielipide 10.1.2024 / Takaranta

Tontin nykyistä korkeutta ei ole mitattu. Tonttia on täytetty, niin ettei se ole alavaa maata. Suosittelisin tarkastusmittausta rakentamiskelpoisen alueen määrittelemiseksi. Voiko vuokrapalstasta olla iso osa viheralueita ja voiko siitä periä vuokraa? Tämä muuttaa myös vuokrasopimuksen ehtoja. Rantaan on merkitty ohjeellinen luontopolku. Pyydän poistamaan nämä merkinnät. Luontopolkumerkintä rohkaisee virheellisesti kulkemaan vuokrapalstoilla, varsinkin kun osa palstasta on merkitty viheralueeksi. Jokamiehen oikeudellahan saa kulkea vesirajassa. Toki vesirajassakin kulkeminen on hankalaa kaislikon vuoksi (jolla on paikoin luontoarvoakin (2 kpl luo-2 merkintää)). Meidän puolesta kulkeminen rantaviivassa kaislikossa kuitenkin sallittakoon, mutta ohjeellinen polkumerkintä voi johtaa väärinkäsityksiin. Riittäisikö rannoilla kulkemisesta maininta kaavamerkintöjen kohdalla, joka puolella kaavaahan noita polkuja ei ole rantaviivan läheisyyteen merkitty?

3.5.1 Vastine

Vuokrapastan (myöhemmin mahdollisen asemakaavatontin) rajat määrittävät tarkemmin yksityiskohtaisemmassa asemakaavoituksessa tai vuokrasopimusta uusittaessa. Mielipide ei aiheuta muutoksia kaavaan.

Katso seuraavat yhteisvastineet:

- 2.4 Kaavatyössä käytetty pohjakartta ja korkeuskäyrät
- 2.14 Ohjeellinen ulkoilupolku.

3.6 Rautaruukin työntekijäin ammattiosasto ry 12.1.2024

Edunvalvontajärjestönä edellytämme kaupungin henkilöstöltä sekä osayleiskaavaluonnoksen suunnittelijoilta vuokrapalstojen vuokraajien etujen huomioimista. Osayleiskaavaa suunnitellessa pitää etsiä keinot vuokratonttien jatkuvuuden mahdollistamiseksi. Alueen pitkät perinteet, idyllinen ympäristö sekä hyvät suhteet on syytä ylläpitää myös osayleiskaavaa suunnitellessa. Ei saa myöskään unohtaa vuokra- ja verotuloa, jota alue tuottaa. Yhdenvertaisuus ja tasa-arvo sekä taloudellisen menetyksen pelko eivät saisi olla ensimmäisiä ajatuksia osayleiskaavaluonnosta tutkiessa. Vuokrapalstojen haltijoita pitää kuunnella rakentavassa yhteistyön hengessä. Osayleiskaava luonnosta voidaan viedä eteenpäin ja kehittää myös yhdessä jokaisen edut huomioiden. Osayleiskaavan suunnittelu ja alueen kehittäminen nähdään positiivisena asiana. Pidetään se myös positiivisena kaikille osapuolille.

3.6.1 Vastine

Katso seuraavat yhteisvastineet:

- 2.7 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi
- 2.16 Kohtuullisuuskäsite ja viittaukset taloudellisiin menetyksiin

- 2.17 Vuorovaikutuksen riittävyys
- 2.20 Kaavaan tehdyt keskeiset muutokset.

3.7 Raahen JHL 055 ry 12.1.2024

Toivomme, että osayleiskaavan suunnitelman edetessä huomioidaan vuokratonttien haltijoiden etu niin, että vuokratonttien vuokraaminen on mahdollista jatkossakin. Alueella on mökkejä, jotka tarvitsevat vuokratonttia myös jatkossa. On tärkeää kiinnittää huomiota suunnitteluvaiheessa tasapuolisuuteen ja reiluuteen. Mielestämme kehitystyö on tärkeää, muttei sitä saa tehdä toisten omaisuuden kustannuksella. Pidämme tärkeänä avointa neuvottelukulttuuria ja eri näkökulmien huomioonottoa.

3.7.1 Vastine

- Katso seuraavat yhteisvastineet:
- 2.7 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi
 - 2.16 Kohtuullisuuskäsite ja viittaukset taloudellisiin menetyksiin
 - 2.17 Vuorovaikutuksen riittävyys
 - 2.20 Kaavaan tehdyt keskeiset muutokset.

3.8 Yksityinen mielipide (2 nimeä) 12.1.2024 / Pitkäkari 14

Emme hyväksy Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavaa sellaisena kuin se on esitetty emmekä vanhan perinteisen mökkialueen hävittämistä uuden asuinrakentamisen tieltä. Ensimmäiset mökit ovat olleet paikalla jo 1940 luvulta lähtien. Mökkialue on mahdollistanut myös sellaisten ihmisten mökkeilyyn, joilla ei esimerkiksi autottomuuden takia olisi ollut muutoin mahdollisuutta mökin hankintaan.

Alue ei ole pelkästään mökkiläisten käytössä, vaan sitä käyttävät monet ulkoilijat, pyöräilijät ja koiran ulkoiluttajat. Pitkäkari on Raahen keskustassa ainoa alue, jossa kaikki kaupunkilaiset voivat nauttia luonto ja metsäympäristöstä. Myös ikäihmiset, joilla ei ole mahdollisuutta lähteä kauemmaksi nauttimaan luonnossa olemisesta ovat voineet hyödyntää aluetta luonnossa liikkumiseen.

Useat mökkiläiset ovat remontoineet mökkejään ja pyrkineet ottamaan huomioon muun muassa tulvarajan korottamalla mökkinsä perustuksia, luottaen kaupungilta saamiinsa ohjeisiin ja siihen, että mökkeily voi jatkua myös tulevaisuudessa.

Ovatko kaavoitustyöhön osallistuneet käyneet missään vaiheessa tutustumassa alueeseen paikan päällä, jolloin parhaiten selviäisi mitä mökkiläiset ovat jo tehneet estääkseen esim. tulvahaittoja. Koska Raahen alueella maan kohouma on suurta, haluaisimme tietää milloin tulvarajamittaukset on viimeksi tehty. Tietäksemme Pohjois-Pohjanmaa alueella ei ole millään alueella merkittävää meritulvariskiä, joten vetoaminen mahdolliseen tulvan aiheuttamaan riskiin on mielestämme ylivoimaisesti rajoitettua. Kuitenkin alueelle voidaan suunnitella pysyviä asuntoja ja ympärivuotisesti asuttuja mökkejä, jotka tarvitsevat muun muassa tieyhteyksiä.

Mielestämme alueen käyttämiseen olemassa olevissa vaihtoehtoja kuin nyt esitetty. Hyvässä yhteistyössä kuntalaisten ja kaavoittajien kanssa on mielestämme mahdollista tehdä kaava joka mahdollistaa sekä nykyisen mökkeilyyn että mahdollisen uudisrakentamisen.

3.8.1 Vastine

Katso seuraavat yhteisvastineet:

- 2.1 Ilmastonmuutos ja maankohoaminen
- 2.2 Tulva-alueen määrittely
- 2.3 Tulvariskin huomioimisen tärkeys
- 2.4. Kaavatyössä käytetty pohjakartta ja korkeuskäyrät
- 2.5 Pengertämisen ongelma yksittäisillä tonteilla
- 2.6 Vaatimus Pitkänkärin ranta-alueen säilyttämisestä loma-asuntoalueena
- 2.7 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi
- 2.20 Selvitysten riittävyys
- 2.20 Kaavaan tehdyt keskeiset muutokset.

3.9 Yksityinen mielipide (6 nimeä) 12.1.2024 / Pitkäkari 44

Pitkäkari 44 Mielipide: Vastustamme kaavaluonnoksen esitystä purkaa mökkialue, vieläpä mökkiläisten kustannuksella. Esitys ei palvele alueella vuosikymmeniä asuneita perheitä, sukua ja muita mökkiä käyttäneitä. Mökkimme on valmistunut vuonna 1986. Mökkiä on maksettu vuosikausia sekä huollettu ja kunnostettu kaiken aikaa. Mökkiämme ovat käyttäneet myös ystävät ja sukulaiset. Maankohoamista on tapahtunut 30:n vuoden aikana mökillämme metrin verran. Koko aikana tulvavesi ei ole käynyt mökkialueella. Nämä vanhat mökkimiljööit on säilytettävä koska ne ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita. Luonnostaan ylpeä Raaha tarvitsee Pitkänkärin metsät, hyvin hoidetut rannat ja mökkialueet. Pitkänkärin tie on koululaisten ja ulkoilijoiden ahkerassa käytössä. Lintujen ruokintapaikka on lintubongareiden suosiossa Pitkänkärin rannan metsässä.

3.9.1 Vastine

Vuokrapalsta osoitteessa Pitkäkari 44 (vuokrapalsta nro 15) on pääosin tulvauhan alaisen alueen ulkopuolella. Myös palstalle johtava kulkuyhteys on tulvan ulottumattomissa, joten pääosa palstasta osoitettiin kaavaluonnoksessa AO-1 merkinnällä. Saadun palautteen perusteella Pitkäkari-tien varren palstojen luonnosvaiheen AO-1 merkinnät on muutettu kaavaehdotukseen loma-asumiseen, eli RA merkinnälle.

Katso seuraavat yhteisvastineet:

- 2.1. Ilmastonmuutos ja maankohoaminen
- 2.2 Tulva-alueen määrittely
- 2.3 Tulvariskin huomioimisen tärkeys
- 2.6 Vaatimus Pitkänkärin ranta-alueen säilyttämisestä loma-asuntoalueena
- 2.7 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi
- 2.13 Kaavan suhde luontoarvoihin ja virkistyskäyttömahdollisuuksiin
- 2.15 Huoli tulvauhan alaisella alueella olevien rakennusten kohtalosta
- 2.16 Kohtuullisuuskäsite ja viittaukset taloudellisiin menetyksiin.

3.10 Yksityinen mielipide (2 nimeä) 12.1.2024 / Pitkäkari 26

Omistamamme vuokraoikeus koskee Pitkäkari 26 osoitteessa olevaa vuokrapalstaa ja siinä olevia rakennuksia. Kaavan mukaan Pitkänkarin tien merenpuoleisesta alueesta tulee vuokra-ajan päättyessä 2045 yleinen virkistysalue, jolle sijoittuu poistuvaa loma-asutusta. Mökkimme sijaitsee tulva-alueella, jossa on rakennuskielto. Vuokrasopimuksen mukaan kaupunki lunastaa vuokrapalstalla olevat kiinteät rakennukset ja laitteet. Lunastuskorvaus on niiden käypä arvo vuonna 2045. Tuolloin takana on 20 vuotta, jona aikana kaavaesittelijän sanojen mukaan ”ei saa korjausrakentaa muutoin kuin tarvittaessa katon voi uusida.” Tämä on kohtuutonta ja yleisen oikeustajun vastaista, kun ottaa huomioon

➤ *kesämökin historian (vuokrasopimusten mukaisesti ”viikonloppumajasta vapaa-ajan asunnoksi”) ja*

➤ *tonttiin, rakennuksiin ja laitteisiin laitettun taloudellisen panostuksemme 50 vuoden aikana, yhteensä useita kymmeniä tuhansia euroja. Viimeisimpänä vuosina 2014 – 2015 pää-rakennuksen peruskorjaus korkotasoon + 2,6 metriä.*

➤ *Lisäksi tontin koko suureni meille yllätyksellisesti 292 neliometriä. 14.10.2015 allekirjoitetussa vuokrasopimuksessa tontin koko oli 892 neliometriä (aikaisemmin 600 neliötä). Lisäaluetta ei voi hyödyntää piha-alueena, koska se tuli päärakennuksen eteen Pitkänkarin tien puolelle. Tämä merkitsee merkittävää vuosittaista vuokrankorotusta.*

Ja kaikki on tehty kulloinkin voimassa olleiden ”lupien mukaisesti vuokralaisen kustannuksella”. Miksi tämä kaikki on tehty?

Paitsi oman mökkiasumisen mukavuuden vuoksi, kaupunki on edellyttänyt tontista ja rakennuksista huolehtimista. Kaikissa vuokrasopimuksissa 50 vuoden ajan on ollut asiakohta, jonka mukaan ”Vuokramies on velvollinen pitämään alueensa siistinä. Rakennukset ja aidat on pidettävä ympäristön viihtyisyyttä edistävässä kunnossa.” Vuoteen 2045 voimassa olevassa sopimuksessa on edellisen lisäksi kohta 10.3. ”jos päärakennus kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhoutuu, on se 2 vuoden kuluessa rakennettava uudelleen. Muussa tapauksessa kaupunki voi irtisanoa vuokrasopimuksen”.

Eikö tämä velvoita vuokralaista korjausrakentamiseen ja rakennuksista huolehtimiseen!! Ja nyt kaavaesityksen mukaan pitää antaa kaiken olla ennallaan –rapistua!! Ja 20 vuoden päästä kaikki puretaan!! Mökin historia ja kokemusmerkitys mökkiläisten suvuille ja ulkomaalaisille vieraille hiljaisuutta ja luonnon rauhaa. Meille mökki on osa sukuhistoriaa (tietoja poistettu). Edellä olevan perusteella esitämme, että

- *luovuttaisiin Pitkänkarin merenpuoleisen mökkialueen muuttamisesta kaavassa suunnitelluksi laajaksi viher- /virkistysalueeksi, mikä edellyttäisi olemassa 50 vuotta vanhan mökkialueen ja hyvässä kunnossa olevien kesämökkien hävittämistä. Ja mietittäisiin*
- *vaihtoehtona alueen kehittämistä Pitkänkarin elämys- ja luontomatkailualueeksi, jota markkinoitaisiin keskieurooppalaisille ja miksei amerikkalaisille suurkaupunkien asukkaille. Nykyiset kesämökit palvelisivat sukujen lapsia, nuoria ja aikuisia ”työstressin purku- ja aivojen tyhjentämispaiskoina”. Nykyisten tonttien ja merenrannan väliin jäävälle alueelle tehtäisiin selkeästi merkitty luontopolku, joka alkaisi uimarannalta ja jatkuisi Ilolinnan niemen kauniin merimaiseman, lintutornin ja Vihannin*

*kaivosyhtiön kesäleiripaikan kautta seurakunnan kesäkodille. Polun varrella olisi le-
vähdyspaikkoja ja kolmekielisiä esitetauluja, joissa kerrottaisiin alueen historiaa
1800-luvulta alkaen samaan tapaan kuin vanhan kaupungin kävelykierroksella on.
Sairaalan rannassa voisi esitellä kalasatamaa ja vanhaa Gellmanin sairaalaa jne.
Tauluissa kerrottaisiin myös Pitkänkarin alueen harvinaisesta eläimistöstä, kuten
mökkirakennuksia lisääntymis- ja lepopaikkoina käyttävistä lepakoista, harvinaisista
tikkalinnuista, ilveksestä, jäniksistä puhumattakaan, joita kaikkia olemme mökil-
lämme nähneet.*

*Seminaarialueelle voisi perustaa yhteistyössä paikallisten jooga- ym. hyvinvoinnin yrittäjien
kanssa Hiljaisuuden retiriittitalon. Retiriitti tarkoittaa ”vetäytymistä arkielämästä ja hiljentymistä
paikalleen, jolloin käsitys ajasta ja paikasta himmentyy ja koko elimistö rentoutuu”.
Talossa voisi järjestää erilaisia itsetuntemus- ja meditaatioluentoja ja kursseja, metsäpäiviä
jne., joiden hyödyistä esim. aivoterveydelle ja mielenterveydelle on saatu viime aikoina
näyttöä. Lähellä oleva Pitkänkarin metsäalue olisi oivallinen hiljentymisen paikka, jossa voisi
pysähtyä ja kuunnella luonnon ääniä, nojata puunrunkoihin ja löytää metsästä oma voima-
paikka. Metsän terveysvaikutusten on todettu viimeaikaisten tutkimusten perusteella pa-
remmiksi kuin rakennettu viheralue, joka sopii erilaisten aktiviteettien järjestämiseen. Li-
säksi alueella oleva puutarha voitaisiin elvyttää suomalaisten kukkien ja kasien esittelyyn.
Paikalliset ravintolayrittäjät voisivat järjestää retiriittitalon tapahtumiin ruoka- ja muun tar-
joilun.*

3.10.1 Vastine

Palsta osoitteessa Pitkäkari 26 (vuokrapalstan nro 6) sijaitsee kokonaan tul-
vauhan alaisella alueella. Keväällä 2024 tehtyjen korkotasojen tarkistusmit-
tausten perusteella palstaa ja sillä olevia rakennuksia ei voida osoittaa rakenta-
misalueeksi. Palstan kaavamerkintä on muutettu kaavaluonnoksessa olleesta
VL-r merkinnästä kaavaehdotukseen ra-7 merkinnäksi.

Katso seuraavat yhteisvastineet:

- 2.2 Tulvariskin huomioimisen tärkeys
- 2.6 Vaatimus Pitkänkarin ranta-alueen säilyttämisestä loma-asuntoalueena
- 2.7 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi
- 2.15 Huoli tulvauhan alaisella alueella olevien rakennusten kohtalosta
- 2.16 Kohtuullisuus käsite ja viittaukset taloudellisiin menetyksiin
- 2.20 Kaavan tehdyt keskeiset muutokset.

3.11 Yksityinen mielipide (+ tukijoukot) 13.1.2024 / Pitkäkari 42

*Mielipiteen kohde; Pitkäkari 42, sukumme mökkiä olette nyt kaavoituksen myötä poista-
massa. (Poistettu henkilötietoja sekä vuokratontin historiaa.) Mökkiläiset yhteisesti talkoo-
työnä kaivoivat kesävesiputkistot maahan ja tekivät liitännät mökkeihin vuonna 1987. Per-
heellä on usean polven siteet mökkielämään Pitkänkarissa. Kaiken tämän olette tuhoamassa,
meiltä ja monelta muulta mökkiläiseltä. Itse kukin olemme uhranneet paljon rahaa sekä
työtunteja mökkeihimme ja vuokratonttiemme kunnossapitoon. Meillä oli jo sovittu lap-
siemme kanssa, että he saavat jatkaa perinnettä Pitkänkarissa,*

Nyt lapsillemme lankeaa kaupungin kaavasuunnitelman myötä isot kustannukset mökki-palstamme purusta ja samoin monelle muulle mökkiläiselle. Mökkiläisistä suurin osa on vanhoja eläkeläisiä, heidän ja lastensa ainut elämän henkireikä on, kun pääsevät kesällä mökilleen puuhastelemaan, tekemään sitä pientä yrttimaata ja nauttimaan mökin rauhallisuudesta, luonnosta sekä kesästä vieraidensa kanssa. Tämän heille pitäisi kaupungin suoda, eikä aiheuttaa heille murhetta kaavasuunnitelmillaan.

Mökkien kesävieraat ja kaava heidän silmin.

Eikö kaupungin pitäisi antaa positiivista kaupunkikuvaa, kaupungin asukkaille, kuin myös ihmisille ympäri Suomen maan sekä vierailijoille muista maista, joita Pitkänkarin mökeillä lämme kesäisin vierailee. Ikävä kyllä, tämä Pitkänkarin kaavasuunnitelma antaa negatiivista viestiä, miten Raahen kaupunki kohtelee mökkiläisiä ja asukkaitaan. Teidän pitäisi ajatella sitäkin, kuinka paljon kesämökeillä käy kesävieraita kesäisin, Raahesta ja Suomen eri paikkakunnilta, kuin myös ulkomailta. Esim. meidän mökillä käy n. 50-60 vierasta kesäisin eri puolilta Suomea. Vieraamme ovat aina ihailleet Pitkänkarissa rauhallisuutta, hyvin hoidettua rantaa ja Pitkänkarin mökkialuetta sekä ainutlaatuista luontoa eläimineen. Heistä kukaan ei voi ymmärtää mitä luonnonrikkautta Raahen kaupunki on tuhoamassa ja sen vuoksi he haluavat antaa tukensa kannanottooni Pitkänkarin kaavaan. Lisäksi teidän pitäisi ymmärtää kuinka paljon kaikkien mökkien kesävieraat tukevat tuomalla rahaa vierailunsa aikana kaupunkimme liiketoiminnalle ja palveluille.

Onko toimittu tasapuolisesti mökkiläisten osalta ja maan kohoamisen vaikutukset? Ei todellakaan. Kaavoitusten tekijöillä, ei näytä olevan nykyisten tonttien todellista tietoa. Asun mökilläni joka kesäkausi puolivuotta, kukaan ei ole käynyt kaupungin puolesta tutustumassa Pitkänkarin tonttien nykytilaan. Tonttien korkeusero poikkeaa vain Pitkänkarin tien puoli päässä, eli vain päärakennuksien kohdalla. Piharakennuksia sijaitsee lähes joka tontilla rannan läheisyydessä, missä tontin korkeus todellisuudessa on sama jokaisella tontilla. Korkeuden huomaa hyvin, kun vesi on korkeimmillaan, kuinka veden pinta on samalla tasolla, jokaisen tontin kohdalla.

Infotilaisuudessa 12.12.2023 ei mainittu mitään maan kohoamisesta aiheutuvista muutoksista. Pitkänkarin rannassa voi jo hyvin nähdä kuinka 6:n vuosikymmenen aikana maa on kohonnut ja rantaviiva siirtynyt kauemmas mantereesta. Pitkänkarin lahti on mataloitunut niin paljon, että veneellä alkaa olla hankalaa päästä merelle. Matalalla vedellä (esim -50 cm) maa on näkyvissä melkein puoliväliin lahtea, Merivesi siirtyy kauemmas ja kauemmas vuosi vuodelta, mikä vähentää tulvariskiä ja mataloittaa merenpintaa.

Pitkänkarin eläimistö.

"Täydentävä luontoselvitys Ramboll 7.11.2022". Ko. dokumentissa kuvattu kuinka lepakoita on kartoitettu metsäalueella ja poluilla, lepakoiden ääniä kuultu yö aikaan. Tutkijat eivät ole tutkineet lepakoiden lepopaikkoja päivän ja alkuillan aikana. Lepakkojen päivien ja alkuillan lepopaikkoina ovat mökkiemme ulkorakenteiden palkistot ja kolot sekä räystäänalukset. Joista minulla on havaintoja kymmenien vuosien ajoilta. Selvityksessä myös teksti: Kaikki Suomen lepakkolajit kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteessä IV (a) mainittuihin lajeihin. Tämä tarkoittaa, että niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kiellettyä (luonnonsuojelulaki 49 §). Mikäli Pitkänkarin mökkejä puretaan, tarkoittaa se, että lepakkokannan lepopaikat tuhoutuvat, käsittäakseni edellä mainittu teksti

kieltää levähdyspaikkojen (mökkien) hävittämisen. Aikooko kaupunki rikkoa kaavallaan tätä lakia? (Mielipiteessä on listattu myös muita eläinhavaintoja Pitkäkarissa.)

Loppukommenttini Pitkäkarin kaavoitukseen.

Kaupungin päättäjät ovat nimenomaa aikoinaan luoneet Pitkäkarin ja sen lähialueet mökki-alueiksi sekä hyvinvointialueiksi kaupunkilaisille. Siitä lähtien mökkiläiset ja kaupunkilaiset ovat saaneet nauttia kauniista, ainutlaatuisesta luonnosta ja luonnoneläimistä kaupunkimme läheisyydessä. Siellä käy kaupungista joka päivä tyytyväisiä kävelijöitä, koiran ulkoiluttajia, lenkkeilijöitä ja pyöräilijöitä, nauttimassa ulkoilusta.

Kaupungin nykypäättäjien pitäisi noudattaa kaavasuunnitelmissaan Pitkäkarin ja lähialueiden alkuperäistä käyttötarkoitusta, sekä välttää tuhoamasta alueiden ainutlaatuista, kaupungin läheistä luontoa eläimineen. Täten yhdessä mökkiläisten ja tukijoukkojemme kanssa vaadimme, että mökkimme saavat säilyä myös tulevaisuudessa ja Pitkäkarin kaavoitusta kehitettäisiin myös mökkiläisten kannanottoja ja mielipiteitä huomioiden. Eikö kaupungin johtohenkilöillä olisi jo aika antaa mökkiläisille rauha ja lopettaa mökkiläisten kiusaaminen kaavasuunnitelmilla, jota on jatkunut 1980-1990 luvulta aina tähän päivään saakka.

3.11.1 Vastine

Palsta osoitteessa Pitkäkari 42 (vuokrapalsta nro 13) sijaistaa kokonaan tulvauhan alaisella alueella. Keväällä 2024 tehtyjen korkotasojen tarkistusmitausten perustella nykyistä palstaa ja sillä olevia rakennuksia ei voida osoittaa kaavassa rakentamisalueeksi. Kaavaa on kuitenkin voitu muokata ehdotustyöstössä niin, että palstan ja Pitkäkari-tien välinen alue osoitetaan kaavassa loma-asumisen alueeksi (RA), jolloin nykyinen palsta /vuokraoikeus on mahdollista siirtää ”kuivalle maalle”.

Katso seuraavat yhteisvastineet:

- 2.1 Ilmastonmuutos ja maankohoaminen
- 2.2 Tulva alueen määrittely
- 2.3 Tulvariskin huomioimisen tärkeys
- 2.4 Kaavatyössä käytetty pohjakartta ja korkeuskäyrät
- 2.6 Vaatimus Pitkänkarin ranta-alueen säilyttämisestä loma-asuntoalueena
- 2.7 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi
- 2.12 Lepakkoselvitykset
- 2.13 Kaavan suhde luontoarvoihin ja virkistyskäyttömahdollisuuksiin
- 2.15 Huoli tulvauhan alaisella alueella olevien rakennusten kohtalosta
- 2.16 Kohtuullisuusnäkökulma ja viittaukset taloudellisiin menetyksiin
- 2.19 Selvitysten riittävyys
- 2.20 Kaavan tehdyt keskeiset muutokset.

3.12 Yksityinen mielipide 13.1.2023 / Ilolinnantie 91

Kävin pitkänkarin osayleiskaavan tiedotuskokouksessa. Siellä ilmeni uusien tontin rajojenmuuttaneen paikkaansa niin paljon että nykyinen rakennus jää noin 50% tontin ulkopuolelle. Voimassa olevan tonttikartan mukaan rakennus on kokonaan rajojen sisällä niinkuin luonnollisesti pitääkin olla. Virheellinen tontin rajojen merkintä aiheuttaa luonnollisesti mie-

lipahaa/kysymyksiä. Onko kyseessä piirustusvirhe? Joutuuko rakennuksen purkamaan osittain? Vuokrasuhde kaupungin kanssa on alkanut jo vuonna 1947 eli kestänyt lähes 77 vuotta! Kyseessä osoite Ilolinnantie 91.

3.12.1 Vastine

Osoitteessa Ilolinnantien 91 (vuokrapalsta nro 15) oleva lomarakennus on rakennettu palstan alavimmalle meren puoleiselle laidalle, mikä ei ole tulvan kannalta järkevää, eikä kestävän kehityksen mukaista rakentamista. Rakennus säilynee kuitenkin paikalla pitkään, eikä nyt laadittava osayleiskaava edellytä sen purkamista.

Nyt laadittavan osayleiskaavan ohjausvaikutus ulottuu asemakaavan laadintaan sekä tapaukseen, jos nykyinen rakennus tuhoutuisi; silloin uusi rakennus tulisi rakentaa osayleiskaavassa osoitetun tonttialueen sisälle. AO-1 alueen ja mahdollisten rakennuspaikkojen rajat määritetään yksityiskohtaisesti myöhemmin asemakaavassa ja/tai vuokrasopimuksia uusittaessa, osayleiskaavan ohjeellisia rajoja tarkemman harkinnan myötä tulkiten.

Nyt laadittavassa osayleiskaavassa ei ole noudatettu määräaikaisen vuokrasopimuksen mukaisia palstarajoja, jos ne eivät ole laajemman kokonaisuuden kannalta perusteltuja. Mielipiteen antajan palstan merenpuoleisin raja ulottuu luoteiskulmaltaan liian lähelle vesirajaa suhteessa koko pohjoisrannalle tarvittavaan viherverkoston.

3.13 Pro Maijanpauha ry (31 nimeä) 13.1.2024 / Maijanpauha 26-28

Pro Maijanpauha ry vaatii, että luonnosteltu Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava ei tarkoittaisi väistämätöntä loppua lähes satavuotiselle ja edelleen vahvasti elävälle kesähuvilaperinteelle Raahen Maijanpauhassa. Pyrimme vaikuttamaan Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan luonnokseen siten, että nykyinen käyttö kesähuvilana voidaan vahvistaa.

Pro Maijanpauha on (tiedot poistettu) 15.11 2005 perustama yhdistys. Yhdistys hallinnoi Raahen kaupungin vuokratontteja 1 678-402-0010-0025-M0000, os. Maijanpauha 28 (päähuvila) ja 1 678-402-0010-0027-M0000, os. Maijanpauha 26 sekä tonteilla sijaitsevia rakennuksia irtaimistoinen Raahen Pitkänkarissa alueella, joka on tunnettu nimellä Maijanpauha.

Pro Maijanpauha ry:n kesähuvila (myöh. "Maijanpauha") on rakennettu yhdistyksen kesähuvilaksi vuonna 1945. Maijanpauha oli tällöin saari, jonne kuljettiin veneillä. (Nimet poistettu) perhekunnille perinteillä ja raahelaisuudella on aina ollut erityinen arvo. Sukumme jäämistöä on esillä Raahen museoissa merimiesten kirjeiden muodossa. Näistä perinteitä säilyttävistä arvoista johtuen viisi sukupolvea ja (tiedot poistettu) perustettu yhdistys on ylläpitänyt hallussamme olevaa Maijanpauhaa lähes muuttumattomana 1940-luvulta lähtien, vanhat venevajat ja irtaimiston mukaan lukien. Pro Maijanpauha ry on erittäin elinvoimainen yhdistys, jolla on vahva jäsenistö. Yhdistys pitää kiinteistöjä kunnossa ja tekee ne muutokset, jotka mahdollisesti tarvitaan, jotta huvilamme ja huvilaan liittyvä toiminta säilyy myös tuleville sukupolville.

Luonnosvaiheessa oleva osayleiskaava määrittelee Maijanpauhan alueeksi "VI-r", joka merkitsee nykyisen tulkinnan mukaan "poistuvaa mökkiasutusta". Kaavoittajan ilmaisema tavoite on, että VI-r alueiden mökkiasutus lakkaa nykyisen vuokrasopimuskauden päättyessä. 2045 ja alueesta tulee yleistä virkistysmaata, joka lisää vain 2 prosenttiyksikköä Pitkänkarin virkistysalueen pinta-alaan, nostaen sen 27 prosentista 29 prosenttiin.

Pro Maijanpauha ry ymmärtää kaavaluonnoksen tavoitteita, mutta pitää Maijanpauhan "VI-r"-kohtelua väärin perusteltuna, epäoikeudenmukaisena ja ristiriitaisena kaupungin omien pitkän aikavälin tulevaisuustavoitteiden kanssa. Tarkemmin lausumme mielipiteenämme kaavaluonnokseen seuraavasti:

1) Pro Maijanpauha ry ei ole vakuuttunut, että Raahen kaupungin kaavoituksen ja konsulttityön tehneen Ramboll Finland Oy:n esittämä osayleiskaavaratkaisu Pitkänkarin ranta-alueelle on ainoa mahdollinen vaihtoehto. Esitetty kaavaratkaisu huomioi puutteellisesti maisema-alueen kulttuurihistoriaa, luonnonympäristöarvoja, maankohoamisrannikon erityispiirteitä ja meritulvavaaraa. Alue on kaavoitettavissa ja sitä voidaan kehittää Raahen kaupungille edullisella tavalla myös siten, että alueen kulttuurihistoriallinen arvo kesäasutuksena tunnustetaan ja alueen mökit ja huvilat voidaan säilyttää ELY-keskuksen hyväksymällä tavalla.

2) Maijanpauhan alueella, jolla huvilamme sijaitsee, on voimassa vuonna 2003 hyväksytty Raahen pohjoiset mannerrannat -yleiskaava, jossa alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita ja loma-asuntotonttien alueita (Pitkäkari – Pikkulahti, Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, 2018, s. 21). Raahen kaupungin kaavoitus pyrkii muuttamaan voimassa olevaa huvilamme kaavastatusta heikentävästi. Tähän ei kaupungilla nähdäksemme ole riittäviä perusteita eikä ehdotettu luonnos palvele Raahen kaupungin etua.

3) Naapurimme osoitteessa Maijanpauha 29 on jo korottanut mökkiään. Kaavaehdotuksessa hänen tonttinsa on RP, "jo toteutunut pienten vuokrapalstojen loma-asuntoalue, jonka kulkuyhteyden tulva voi katkaista". Samoin kiinteistö osoitteessa Maijanpauha 19 on merkitty kaavaehdotuksessa säilyväksi mökkikäytössä. Pro Maijanpauha ry vaatii, että yhdistyksen hallinnoimia vuokrapalstoja 25 ja 27 (os. Maijanpauha 28 ja 26) kohdellaan yhdenmukaisesti näiden naapureiden kanssa. Olemme saman yksityisesti ylläpidetyn mökkitie varrella, joten tulvan mahdollisesti katkaisema tie ei voi toimia alemman kaavamerkinän kriteerinä Pro Maijanpauha ry:n vuokratonttien osalta. Oikeudenmukaisen kohtelun tarpeen totesi Raahen kaupungin kaavoituslautakunnan pj. Paavo Törmi 12.12.2023 yleisötilaisuuden jälkikeskusteluissa yhdistyksen paikalla olleen jäsenen (nimi poistettu) kanssa.

4) Nykyisessä kaavaluonnoksessa + 2,6 metrin korkotasoa ei ole merkitty Maijanpauhan niemen osalta lainkaan, vaikka tiedämme, että esimerkiksi osa vuokrapalstastamme nro 25 on korkotason yläpuolella. Pro Maijanpauha ry edellyttää, että Raahen kaupunki tarkistaa kaavan pohjana olevan 2,6 metrin korkotasoaalueet Maijanpauhan niemeen osalta ja merkitsee ne asianmukaisesti.

5) Kaavaluonnoksen esittelytilaisuudessa 12.12.2023 Raahen Fregatti-salissa kaavoittaja perusteli tarvetta merkitä Maijanpauha "poistuvaksi mökkiasutukseksi" sillä, että ilmastonmuutoksen myötä alueen tulvat voimistuvat, ja kaupunki haluaa rajata vastuutaan sellaisilla alueilla olevista tonteista. Maanmittauslaitoksen mukaan Raahen kaupunki kuitenkin

kuuluu Perämeren alueeseen, jolla maannousu on voimakas ja vielä satoja vuosia jatkuva ilmiö. Ilmastomuutoksen vaikutuksen määrä merenpinnan nousuun on vielä jonkin verran avoin, kv. ilmastopaneelin mukaan arvio noin 3 mm nousu vuodessa. Maijanpauha sijaitsee alueella, jolla Maanmittauslaitoksen havaitsema maannousu jatkuu 8-10 mm vuodessa ainakin seuraavan 100 vuoden, todennäköisesti jopa vuosituhannen ajan (lähde <https://www.maanmittauslaitos.fi/tutkimus/teematietoa/maannousu>). Maannousemailmiön vuoksi tulvailmiöt ja -vaarat Pitkänkarin ranta-alueella ovat epätodennäköisiä nyt ja vielä epätodennäköisempiä jatkossa.

6) On ymmärrettävää, että uudisrakentamista ei kaavoiteta tulvariskialueelle. Olemassa olevien rakennusten omistajat ja käyttäjät Pitkänkarin ranta-alueella ovat kuitenkin tietoisia tulvariskistä ja siten tietoisia myös mahdollisen, epätodennäköisen tulvan aiheuttamista taloudellisista menetyksistä. Uudisrakentamista, jota kaavoitus ohjaa, ei tule verrata olemassa olevaan rakennuskantaan. Kaavoituksen tulee mahdollistaa nykyisen rakennuskannan säilyttäminen.

7) Vaadimme jokaisen osayleiskaavan sisälle kuuluvan, vuokrapalstalla sijaitsevan kiinteistön korkeuden tarkistusmittaamista ja kaavaluonnoksen perustana olevan kartan päivittämistä sen mukaisesti. Tiedossamme on, että Pitkänkarin alueen vuokratonteilla esimerkiksi läjitetyt ruoppausjätteet ovat muuttaneet tonttien korkeuksia.

8) Kyseenalaistamme vuonna 2018 laaditun Pitkäkari – Pikkulahden ympäristöselvityksen, jonka Raahan kaupunki teetti FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:llä maankäytön suunnittelun lähtötiedoksi. Pitkäkari-Pikkulahden ympäristöselvitys on maisema- ja kulttuuriympäristöselvityksen osalta huonosti laadittu. Pro Maijanpauha ry:n huvilan osalta se sisältää virheellisiä tietoja ja on täysin ristiriidassa Raahan kaupungin palkkaaman Wanha Raahe perinnemestarin kesällä 2018 laatiman arvion kanssa huvilamme kulttuurihistoriallisesta arvosta. FCG:n arkkitehdit ja avustajat ovat suorittaneet arvion Maijanpauhan osalta hyvin ylimalkaisesti (Liite 1). Pitkäkari-Pikkulahden ympäristöselvityksen liiteraportissa Pitkäkari – Pikkulahti, Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi huvilaamme käsitellään ss. 22-23. Liiteraportissa huvilan rakennusvuosi ja osoite ovat väärin. Liiteraportin mukaan ”työssä inventoitiin alueen arvokas rakennuskanta. Mahdollisesti arvokkaat kohteet tarkistettiin ja valokuvattiin maastossa” (s. 2). Pro Maijanpauha ry:n hallinnoiman huvilan osalta mitään yhteydenottoa ei ole FCG:ltä meille tullut, tarkistaminen ei ole kattanut päähuvilan tai piharakennusten sisätiloja, eikä huvilan historiaa ole selvitetty (alkuperäinen rakenne on Mustasta 1945 tontille siirretty kalastajien verkkojenkuivausmaja). Sitä vastoin Wanhan Raahan perinnemestari Sari Alajoki (nykyisin Wanha Raahe -säätiön asiantuntijana) suoritti arviointikäynnin huvilamme sisä- ja ulkotiloissa sekä piharakennuksissa Maijanpauhassa 6.8.2018 (Liite 2, lausuntoluonnos). Alajoen arvion mukaan huvilallamme on kulttuurihistoriallista arvoa, jonka nojalla meillä on mahdollisuus hakea korjausavustusta Museovirastolta tai Ely-keskukselta.

9) Raahan kaupungin tulee huomioida, että Pitkänkarin ranta-alueen kesäasukkaat tuovat vuosittain arviolta kymmeniä tuhansia euroja kaupungille mökkeilykautena palvelujen kuluksen kautta. Olemme elävä yhteisö, joka tuo alueelle vaurautta. Uusi kaavaluonnos ei pyri kehittämään esimerkiksi Maijanpauhan aluetta millään ratkaisevalla tavalla tulevien kaupungin kesävieraiden tai asukkaiden hyväksi.

10) Maijanpauhan alue on aina ollut yleisessä virkistyskäytössä. Kiinteistöjen takana on mökkiläisten ylläpitämä yksityinen tie, jota pitkin saarissa mökkeilevät pääsevät helposti veneilleen. Näitä veneitä säilytetään Maijanpauhan kärjessä kaupungin omistamalla maalla. Preiskarissa mökkeilevän perheen vene on ollut yhteisestä sopimuksesta usean vuosikymmenen ajan säilytyksessä Pro Maijanpauha ry:n hallinnoimalla vuokrapalstalla 27. Huvilakiinteistöt eivät ole koskaan estäneet merelle ja luontoon pääsemistä Maijanpauhasta. Päinvastoin, ilman mökkiläisten omatoimista ylläpitoa tie ja kasvusto olisivat muuttuneet vuosikymmenten saatossa läpätunkemattomiksi.

11) Ehdotamme Raahan kaupungille sosiaalisten vaikutusten selvitystä Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan luonnoksesta. Tällöin kyseisen alueen paikallishistoriallinen ja nykypäivään ulottuva arvo loma-asuntoalueena saadaan punnittua suhteessa kaavan taustalla olevaan maankäyttö- ja ympäristölainsäädäntöön.

12) W / VL merkintä merialueella Maijanpauhan eteläpuolelle tarkoittaa, että ruoppauskielletään. Maijanpauhan väylä on todennäköisesti tärkeä virtausuoma, jotta kaupunginlahden vesi vaihtuisi. Vähintään mökkiläisten omalla kustannuksellaan suorittama ruoppaus tulisi sallia veden vaihtuvuuden lisäämiseksi ja jotta raahelaiset loma-asukkaat, ml. pitkänkarilaiset, pystyvät liikkumaan alueella veneillen.

Pro Maijanpauha ry on sitoutunut ylläpitämään huvilaa vuosikymmeniä 2045 jälkeenkin. Alue on Raahan kaupungin toimesta aikaisemmin ajateltu yhdistystarkoitukseen, ja me olemme noudattaneet kaupungin toivomusta. Päähuvilamme palstalla 25 on hirsirakennus, jota voidaan tarpeen tulleen korottaa. Myös palstalla 27 olevaa rakennusta on mahdollista korottaa, koska rakennus on keskellä niemekettä ja korotus tulee silloin varovasti nousevana luiskana. Olemme omakustanteisesti ruoppauttaneet ranta-alueitamme ja nostettu maa on palstan läheisyydessä maan korotusta varten. Päähuvilan lattiakorkeus on todennäköisesti jo nyt tulvarajan yläpuolella. Päähuvilan parkkipaikka on tulvarajan yläpuolella.

Pro Maijanpauha ry:n mielestä on ennen aikaista ja väärin tuomita Maijanpauhan alue kaavaluonnoksessa ehdotetulla tavalla "poistuvaksi mökkiasutukseksi". Peruste virkistysalueen lisääntymisestä on vähäinen yleishyödyllinen etu (kaavoittajankin mukaan vain 2 prosenttiyksikköä). Nyt esitellyn kaavaehdotuksen myötä tuhoutuisi miltei alkuperäinen, raahelaisien kaupunkilaisten kesäperinteitä ja pitkänkarilaista yhdistysperinnettä ylläpitävä huvilamiljö, jota hallinnoi elinkelpoinen ja aktiivinen yhteisö. Mikäli tämä kaavaehdotus tällaisena toteutuisi, sukumme ja serkkuyhdistyksemme menettäisi juuri vuonna 2045 100-vuotisjuhliiaan viettävän kesäpaikan ja jälkeläisemme mahdollisuuden jatkaa tätä perinnettä.

(Mielipiteessä on liitteitä).

3.13.1 Vastine

Katso seuraavat yhteisvastineet:

- 2.1 Ilmastonmuutos ja maankohoaminen
- 2.2 Tulva-alueen määrittely
- 2.3 Tulvariksin huomioimisen tärkeys
- 2.4 Kaavatyössä käytetty pohjakartta ja korkeuskäyrät
- 2.6 Vaatimus Pitkänkarin ranta-alueen säilyttämisestä loma-asuntoalueena
- 2.7 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi
- 2.9 Ruoppaustoiveet W/VL alueella

- 2.15 Huoli tulvauhan alaisella alueella olevien rakennusten kohtalosta
- 2.16 Kohtuullisuuskäsite ja viittaukset taloudellisiin menetyksiin
- 2.20 Kaavan tehdyt keskeiset muutokset.

3.14 Yksityinen mielipide 14.1.2024 / Ulkofantintie 73

Vastustan kaavamuutosta, Raahen pitää säilyttää nykyisen "kesämökki alueen" ennallaan koska mökkialueita ei ole liikaa ja jotain vanhaa pitää suojella. ei missään nimessä saa kaavottaa omakotitalo tai rivitalo asuinalueeksi. Ulkofantintie 73.

3.14.1 Vastine

Vuokrapalsta osoitteessa Ulkofantintie 73 (vuokrapalsta 11) oli kaavaluonnoksessa ja on edelleen kaavaehdotuksessa osoitettu erillispientalomerkinnällä (AO-1).

Katso seuraavat yhteisvastineet:

- 2.6 Vaatimus Pitkänkarin ranta-alueen säilyttämisestä loma-asuntoalueena
- 2.7 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi
- 2.20 Kaavan tehdyt keskeiset muutokset.

3.15 Yksityinen mielipide 14.1.2024

Vallankäyttöä vai mielivaltaa

Lain tulkitsija on aina suuren vastuun edessä. Tulkitsija voi valita kenen edut tulkinnassa huomioidaan. Kaavoitukseen on lainsäätäjät jättänyt erilaisia tulkinnan mahdollisuuksia. Nyt nähty kaavaluonnos murskaa ajatukset yhdenvertaisuudesta sekä kansalaisen perusoikeuksista. Myös vuokranantajalla sekä rakennuslupien myöntäjällä on vastuu ja velvollisuudet ei pelkästään oikeuksia. Kaupungin organisaatio on kaupunkilaisten tarpeisiin ei päinvastoin.

Taloudellinen ja henkinen menetys

Esitetty kaavaluonnos tuhoaa monen yksittäisen ihmisen talouden sekä henkisen hyvinvoinnin. Taloudelliset vahingot nousevat yksittäisen henkilön kohdalla jopa satoihin tuhansiin euroihin. Henkilökohtaisia konkurssseja voidaan nähdä. 90-luvun laman jälkimainingeista pitäisi pystyä ottamaan oppia mihin asiat johtavat kun ihmiset ajetaan liian ahtaalle epäuskon partaalle. Mielenterveysongelmia ei saa väheksyä ja on syytä ymmärtää mitä esitetty kaavaluonnos on jo aiheuttanut alueen ihmisille. Pahoinvointia, unettomuutta jopa epätoivoisia ajatuksia. Jos asiat menevät esitetyllä tavalla ongelmien voi odottaa vain pahenevan. Rahallista hintaa tälle on mahdotonta laskea, mutta kalliiksi se tulee. Mielenterveysongelmat ovat kasvava aikapommi koko yhteiskunnassa. Ei aiheuteta niitä tarkoituksella lisää.

Ihmiset luovat siteitä, sijainnit mahdollisuuksia

Jokainen kaava-alueen vuokratontti sisältää oman yhteisönsä ja historiansa. Ihmiset ylikupolvirajojen ovat luoneet kontakteja ja verkostoituneet ympäri Suomen ja mailman. Sukulaiset, tuttavat sekä entiset Raahelaiset ovat omanneet syyn ja paikan missä ja miksi tulla kerta toisensa jälkeen Raahen. Nyt Tämä mahdollisuus katoaa. Ihmettelijöitä on paljon. Moni kertoo mielipiteensä asian tiimoilta jaloillaan.

Vaihtoehtoja riittää

Kaavan päämääräksi on paljon vaihtoehtoja jos niitä halutaan käyttää sekä ottaa ihmisten hyvinvointi huomioon. Jos tarkoituksena on varallisuuden siirto vuokratonttien haltijoilta kaupungin omaisuudeksi niin hyvältä näyttää. Jos halutaan yhtenäistä kaupunkia, kuntaa sekä yhteisöä niin vielä voidaan suuntaa muuttaa. Tiedetään kuka laivaa ohjaa, suunta jää nähtäväksi. Kaavan suhteen monilla oli suuria positiivisia odotuksia. Mökkialueen kehittäminen sekä hienojen yli sukupolvien jatkuvien perinteiden jatkuminen. Nyt kun todellisuus lyö vasten kasvoja pettymys on järkyttävä. Kaavaluonnoksen eteneminen näyttää myös tulevaisuuden Raahelaisille uskaltaako kaupunkiin investoida vai onko järkevämpää siirtää vero euronsa ihmisystävällisempään kuntaan.

3.15.1 Vastine

Katso seuraavat yhteisvastineet:

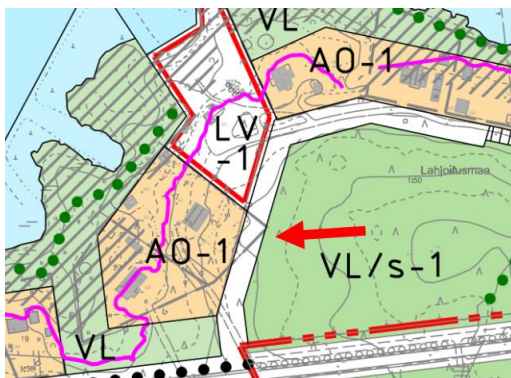
- 2.1 Ilmastonmuutos ja maankohoaminen
- 2.2 Tulva-alueen määrittely
- 2.3 Tulvariskin huomioimisen tärkeys
- 2.4 Kaavatyössä käytetty pohjakartta ja korkeuskäyrät
- 2.7 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi
- 2.15 Huoli tulvauhan alaisella alueella olevien rakennusten kohtalosta
- 2.16 Kohtuullisuuskäsite ja viittaukset taloudellisiin menetyksiin
- 2.20 Kaavan tehdyt keskeiset muutokset.

3.16 Yksityinen mielipide (2 nimeä) 14.1.2024 ja 15.1.2024 / Ilolinnantie 61

Meillä on vuokratontti, jonka osoite on Ilolinnantie 61. Meillä on vuokratontilla vuonna 2018 rakentamaan aloitettu ja 2022 valmistunut vapaa-ajanasunto.

1. Huomautus:

Osayleiskaavaluonnoksessa on Ilolinnantieltä piirretty kokonaan uusi tie, joka menee vene-rantaan ja edelleen muutamalle vapaa-ajan asunnolle. Tie näyttää piirretyn menemään vuokratonttimme yli tontin itäpuolella (merkitsin punaisella nuolella). Tien linjausta tulee muuttaa siten, että se ei mene vuokratonttimme yli. Lisäksi tällä hetkellä tie kyseiseen vene-rantaan ja Takarannan kolmelle vapaa-ajanasunnolle tulee jo tietä pitkin, joka kaavaluonnoksessa on merkitty alkuosaltaan pyörätieksi. Mielestäni tulevaisuudessakin kulku voisi tapahtua nykyistä tietä pitkin, jolloin kokonaan uutta tietä ei tarvitsisi rakentaa ollenkaan.



2. Huomautus

Osayleiskaavaluonnoksessa on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti tai polku kulkemaan vapaa-ajanasuntojen ja rannan välistä. Se on tietenkin vuokratonttien ulkopuolista maata/vesijätömaata, eikä kenenkään kulkemista siinä saa eikä voi estää. Mutta kuitenkin ei ole kohutuullista mökkiläisten kannalta, että mökkien ja saunarakennusten ja meren väliin merkittäisiin kulkemaan ulkoilureitti tai polku. Osassa kohtaa esimerkiksi saunan ja meren rannan väliin, josta reitti on merkitty kulkemaan, ei jää kuin alle kymmenkunta metriä. Näin ollen ulkoilureitti menisi käytännössä ihan saunan ikkunan ja terassin alta ja välittömästi läheisyydestä. Mielestämme ulkoilureittiä tai polkua ei tulisi erikseen merkitä kaavaan menemään vuokratonttien ja veden rajan välistä.

3.16.1 Vastine

On ymmärrettävää, että vuokrapalstalaiset Ilolinnantie 61:ssä pitävät nykyistä tiejärjestelyä palstansa osalta parempana kuin kaavaluonnoksessa ja edelleen kaavaehdotuksessa osoitettua uutta tielinjausta. Kaavaa laadittaessa on kuitenkin katsottava laajempaa kokonaisuutta, yleistä etua sekä liikenneturvallisuutta. Pitkänkarin osayleiskaavan katu- ja liikenneratkaisut on pohdittu yhdessä liikenneasiantuntijan kanssa suhteessa liikenneturvallisuuteen ja alueen muuhun käyttöön. Takaranta-tien nykyisen linjauksen itäosa jää jalankulun ja pyöräilyn väyläksi, jolloin kestävää liikkumista (jalankulku ja pyöräily) on mahdollista suunnata turvallisesti lyhyintä tietä Takarannalta keskustan suuntaan. Läheiset vihervalueet ovat ulkoilijoiden suosiossa, joten liikenneturvallisuuden paraneminen on etu myös virkistykseen kannalta.

Kaavan liikenneratkaisua Takarannan uuden liittymän osalta perustele myös Kaupunginlahdenrannan kaavassa ohjeellisena aluevarauksena osoitettu Merikaari-tien jatkeen mahdollinen toteutumien tulevaisuudessa.

Rakennuspaikkojen rajat määritetään yksityiskohtaisesti myöhemmin asema-kaavassa, osayleiskaavan ohjeellisia rajoja tarkemman harkinnan myötä tulkiten. Nyt laadittavassa osayleiskaavassa ei ole noudatettu määräaikaisten vuokrasopimusten mukaisia palstarajoja, jos ne eivät ole laajemman kokonaisuuden, tielinjaustarpeiden, viheryhteystarpeiden tai tulvauhan alaisen alueen kannalta perusteltuja.

Katso seuraava yhteisvastine:
2.14 Ohjeellinen ulkoilupolku.

3.17 Yksityinen mielipide (2 nimeä + vierailijalista) 14.1.2024 / Pitkäkari 56

Mielipiteen alussa on Huvilapalstan Pitkäkari 56 (vuokrapalsta nro. 48) historiaa. Vuokratontillamme on näin ollen pitkä, vaiherikas historia ja tontti sisältää rakentamista sekä istutuksia todella pitkältä ajalta. Ostaessamme vuokrapalstan oli se istutusten ansiosta kuin kasvitieteellinen puutarha. Meidän aikanamme kaikki olevat rakennukset on peruskorjattu ja olemme myös onnistuneet säilyttämään suuren osan istutuksista.

80-luvulla mökkien edustoja ruopattiin ja ruoppausmaat levitettiin mökkipalstojen korkoja nostamaan. Suuri osa ruoppausmassoista ajettiin meidän mökkimme ja rannan väliin. Ostaessamme vuokrapalstan, suoritimme veneväylän ruoppausta ja ilman sitä ruoppausta, ei meidän mökkirantaamme veneellä pääsisi. Nykyisin, suoritamme joka syksy koko Pitkänkarin ranta-alueen karhinnan, jonka ansiosta ranta pysyy puhtaana rantahainästä. Toivomme, että tulevassa osayleiskaavassa annetaan mahdollisuus ylläpitämään jo tehtyjä ruoppauksia.

(Mielipiteessä on kerrottu alueen yhteisöllisyydestä.)

Rakentaminen ja kaavoitus, meidän vuokrapalstamme osalta:

Voimassa olevan vuokrasopimuksen kappaleen nro. 10. Rakentaminen mukaan, uudisrakentamisessa tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla korkeustason N60 +2,10 m (=N2000 +2,40) yläpuolella. Voimassa olevan vuokrasopimuksen ja silloisen rakennusvalvonnan vaatimusten mukaisesti vuokrapalstallemme rakennettiin uusi saunarakennus vuonna 2014 sokkelikorkeustasolle N60 + 2,30 m (=N2000 +2,60), täyttäen näin myös nykyisen tulvarajan korkeustason. Pitkänkarin_oyk_havainnepiirroksen_14.11.2023 mukaan rakennuksen sijainti on virheellisesti merkitty tulva-alueeksi. Punainen tulvarajamerkintä on tuossa kohdin väärin, josta voi olettaa, että merkintä ei välttämättä ole ajan tasalla muualakaan. Kaavaehdotuksen sisältäessä näin suuria toimenpide-ehdotuksia tulee tulvarajamerkintä varmistaa mittaamalla maastosta.

Tulvaraja, maannousu ja kaavoitus:

On arvioitu, että jääkauden aiheuttamattoman muodonpalautumisilmion takia, Perämeren ranta-alue tulee vielä nousemaan laskentatavasta riippuen, noin 50-150 metriä, aiheuttaen lopulta Perämeren muuttumisen järveksi. Maannousun vuosivauhti Perämeren rannikolla on keskimäärin 0,9 cm. Meidän vuokrapalstamme maanpinta on noussut ensimmäisestä mökkiläisestä lähtien noin 80 cm. Nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä nousua on tullut jo noin 1 metrin verran. Esitetyssä kaavaluonnoksessa 2,6 metrin korkotasoa on merkitty vuoden 2018 pohjakartan mukaan (mittaukset tehty ennen sitä), joten vuonna 2045, vuokrasopimusten päättyessä nyt määrätty tulvarajan korkotasoa maannousun myötä on noin 25 senttimetriä alempana. Eli käytännössä, tehtäessä vuokrapalstoja koskevia päätöksiä vuoden 2045 jälkeiselle ajalle, tulee nykyisessä tulvarajassa huomioida maan nousu.

Näin ollen, ehdotamme, että vuokrapalstojen tulevan käytön määrävissä osayleiskaavassa tulvarajan todellinen korkotasoa määriteltäisiin sisältäen tuleva maan nousu! Maan nousulla kompensoitu laskennallinen korkotasoa olisi noin + 2,35 (N2000), jolloin punainen viiva siirtyy lähemmäksi rantaviivaa. Alueen ollessa aika tasaista voi tällä olla suuri merkitys.

Pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavassa vuodelta 2003 on merkinnällä RA-6 loma-asuntoalue, jolla nykyinen loma-asunto sijaitsee korkeustason N60 +1.40 (= N2000 +1.70) alapuolella. RA-6 merkinnän mukaisesti rakennuksia voidaan korjata ja ylläpitää. Uudisrakentamisessa tulee rakennusten korkeusasemien olla kaavamääräysten mukaiset. Vaaditun korkeusaseman 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 m. Pilariperustus tulee verhoita siten, että se so-

veltuu ympäristöönsä ja pengerrys on muotoiltava nykyisen maanpinnan muotoihin sopivaksi sekä ympäristöön soveltuvaksi. Loma-asuntotontille saa rakentaa loma-asunnon ja kaksi muuta rakennusta.

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavassa VL-r merkinnällä olevat loma-asunnot/vuokratontit tulee merkitä vähintään RA-6 merkinnällä kuten on tehty vuoden 2003 pohjoisten manerrantojen osayleiskaavassa!

Kaavoittamisessa ei voi kiinteistöjen vakuutuksiin vedota. Kiinteistöjen omistajat vastaavat kiinteistöistään, eikä vakuutus ole pakollinen. Vaadimme, että ranta-alueiden ja tonttien korkeusasemat tarkemmitataan koska niiden korkeusasemaa on vuosien varrella nostettu ruoppausmassoilla sekä muualta ajetuilta moreeni/murskemailla. Yleisesti, kun rakennus on rakennettu silloisten rakennusmääräysten mukaisesti, ei se muutu määräysten vastaiseksi, vaikka nykyiset uudisrakentamiselle vaadittu korkeustaso kasvaa. Tulevat korkeustasomuutokset eivät voi muuttaa olevaa aiemmin rakennettua ympäristöä!

Yhteenveto:

Jos osa mökkipalstoista muutetaan virkistysalueeksi, loppuu niiden ylläpito ja ne muuttuvat ns. ryteiköiksi ja rannat kasvavat umpeen. Kaavoitus, jossa poistetaan osa olevaa loma-asutusaluetta, loukkaa perustuslain takaamaa kansalaisten yhdenvertaisuutta. Emme voi hyväksyä kaavaehdotusta, jossa annettu tieto on valikoitua ja jossa ei oteta huomioon mökkiläisten mielipidettä. Vaikuttaa siltä, että kaavoittaja ei ole tutustunut tarpeeksi mökkialueeseen, sen käyttöön ja sitä myöten käyttäjiin. Pitkänkarin mökkiläisenä vaadimme, että kaavassa otetaan huomioon kaikki vaihtoehtoiset ratkaisut.

Vaikka kaavaehdotuksessa meidän vuokrapalstamme säilyy, emme ymmärrä miten hyvä mökkiläisten ja mökkielämän henki voisi jatkua, tietäen että puolet mökeistä ovat purkutuomion alla. Jo tämä kaavaehdotus on aiheuttanut sen, että mökit, jotka ovat "tulva-alueella" ovat kärsineet suuren arvonalennuksen. Toivomme, että kaupungin kaavoitus ottaa huomioon kuinka laaja ja negatiivinen vaikutus ehdotetulla kaavalla on Pitkänkarin ja sen käyttäjien elämään. Kaavaehdotus antaa todella huonon kuvan kaupunkilaisten kohtelusta eikä toimi hyvänä mainoksena tuleville Raahelaisille. Ranta-alueiden kaavoituksessa tulee säilyttää mökkimaisemat ja niiden tarjoama maisemallisesti arvokas kokonaisuus. Toimitaan mainoksien "Rakastu Raahen" ja "Luonnostaan ylpeä" antamien arvojen mukaisesti.

Toivomme, että tuleva kaavoitus mahdollistaa ympärivuotisen vapaa-ajan asumisen mallin, eikä estäisi olevien mökkien ylläpitoa ja korjaamista. Myös vapaa-ajan asunnon uudisrakentaminen tulee mahdollistaa, jolloin nykyiset korkotasot on mahdollista toteuttaa. Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon, että mökkialueen tarjoama kokemusta jakaa todella suuri joukko ystäviä ja sukulaisia eikä vain mökkien omistajat. Keräsimme liitteeksi meidän mökillämme vierailleista ystävistä ja sukulaisista. He antoivat mielellään nimensä ja toivoivat, että Pitkänkarin mökkialue säilyy tulevaisuudessakin. Listassa tosin ei ole kaikkia, vain useimmin vierailleet. Osa on jo pois nukkuneita kuten (nimi poistettu), jonka viimeisiä toiveita oli saattohoidossa ollessaan käydä vielä mökillä. Tämä toive toteutettiin.

3.17.1 Vastine

Pitkänkarin osayleiskaavan havainnepiirroksessa 14.11.2023 ei ole "punaista tulvarajamerkintää". Kaavaluonnoskartalla ja edelleen kaavaehdotuskartalla on punaisella/violetilla viivalla osoitettu + 2,6 metrin kokotaso vuoden 2018

pohjakartan mukaisesti. Ko. viiva ei siis ole tulvaraja, vaan rakentamisessa käytetty ”kosteudelle alttiiden rakennusosien alin sallittu rakentamiskorkeus”, jossa on huomioitu viranomaisoheistuksen mukaisesti varsinaisen tulvarajan +2,3 m lisäksi 0,3 metrin aaltoiluvara. Varsinainen tulvauhan alainen alue (-> +2,3 m) on osoitettu kaavakartalla ja havainnepiirroksessa vinoviivarasterilla.

Katso seuraavat yhteisvastineet:

- 2.1 Ilmastonmuutos ja maankohoaminen
- 2.4 Kaavatyössä käytetty pohjakartta ja korkeuskäyrät
- 2.5 Pengertämisen ongelma yksittäisillä tonteilla
- 2.6 Vaatimus Pitkänkarin ranta-alueen säilyttämisestä loma-asuntoalueena
- 2.7 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi
- 2.9 Ruoppaustoiveet W/VL alueella
- 2.15 Huoli tulvauhan alaisella alueella olevien rakennusten kohtalosta
- 2.16 Kohtuullisuuskäsite ja viittaukset taloudellisiin menetyksiin
- 2.17 Vuorovaikutuksen riittävyys
- 2.20 Kaavan tehdyt keskeiset muutokset.

3.18 Yksityinen mielipide (3 nimeä) 14.1.2024 / Ilolinnantie 85

Meillä on vuokrasopimus Takarannalla sijaitsevaan tonttiin osoitteessa Ilolinnantie 85 (alue nro: 4, vuokrapalsta nro: 16). Tällä kirjeellä ilmaisemme tyytymättömyytemme siihen, miten tonttiamme ja meitä vuokralaisia on tässä menettelyssä kohdeltu. Koemme, että yhdenvertaisuusperiaate ei ole toteutunut tonttimme kohdalla mainittua kaavaluonnosta tehtäessä ja emme näin ole tulleet kohdelluiksi tasavertaisesti vaan kohtelussa on selkeitä epäkohtia. Esimerkkejä epätasa-arvoisesta kohtelusta:

- *Tonttimme on luokiteltu ilman mitään neuvotteluja meidän kanssamme koodilla VL-r (eli yleiseen virkistyskäyttöön). Molemmat ympäröivät tontit on luokiteltu koodilla AO-1, joissa tontin vuokralaiset ovat aivan eri asemassa kuin me tällä väliin jäävällä tontillamme.*
- *Meille ei ole annettu mahdollisuutta nostaa/siirtää rakennusta tulvarajoitusten mukaisiksi (tontilla on ollut toimenpidekielto). Meille tulee antaa mahdollisuus nostaa/siirtää rakennus siten, että se on tulvarajoitusten mukainen. Jos muille on annettu/annetaan tällainen mahdollisuus, se kuuluu antaa myös meille.*
- *Kun saamme tämän yhdenvertaisen mahdollisuuden ei ole syytä myöskään luokitella tonttiamme eri tavalla.*
- *Vaadimme, että meitä kohdellaan yhdenvertaisesti viereisten tonttien vuokralaisten kanssa. Koemme, että kohtelumme ei ole myöskään ollut hyvien toimintatapojen mukaista.*

Esimerkkejä, jossa hyvät toimintatavat eivät ole toteutuneet:

- *Tiedotus on ollut heikkoa ja puutteellista. Meiltä ei ole kysytty mitään eikä meitä ole informoitu mitenkään etukäteen. Tonttimme ja siinä olevien rakennusten kohtalo ilmestyi yksipuoleisena ilmoituksena uuteen kaavaluonnokseen.*
- *Tontin vuokrasopimuksessa on kolme henkilöä, joista kahdelle ei ole lähetetty kutsua joulukuun 2023 tilaisuuteen koskien kaavaluonnosta.*

Lisäksi:

- Alueella tulee suorittaa ajankohtaiset korkomittaukset, mikäli korot perustuvat aiempiin tontin korkoihin (viitaten maannousuun alueella). Ja vielä suuremmalla syyllä, mikäli luvut perustuvat ainoastaan konsulttirytyksen laskemiin oletusarvioihin.
- Maannousu on alueella tiedetysti voimakkaampaa kuin veden nousu ja näin tiedetään jatkuvan myös pitkällä aikavälillä.
- Mökkimme on aktiivisessa käytössä, sitä käyttää aktiivisesti 9 henkilöä.
- Olemme jo pitkään suunnitelleet uuden rakennuksen rakentamista vanhan tilalle ylemmäs tontille tai vanhan rakennuksen korottamista ja uudistamista. Tällöin ei ole mitään ongelmaa vastata tulvarajojen asettamiin vaatimuksiin. Mutta kuten tiedätte, alueella on ollut toimenpidekielto.
- Vaadimme uusinta-arviointia kyseessä olevan tontin kohtelusta siten, että yhdenvertaisuusperiaate ja hyvät toimintatavat toteutuvat.

3.18.1 Vastine

Osoitteessa Ilolinnantie 85 (vuokrapalsta nro 16) oleva rakennus sijaitsee kokonaan tulvauhan alaisella alueella. Palstan eteläosa (Ilolinnantien varsi) on korkeampaa. Kaavaa on muutettu ko. palstan kohdalla niin, että AO-1 aluetta on osoitettu palstan tulvaturvalliselle alueelle. Mahdollisen rakennuspaikan lopulliset rajat määrittyvät yksityiskohtaisemmin myöhemmän asemakaavotuksen myötä.

Katso seuraavat yhteisvastineet:

- 2.1 Ilmastonmuutos ja maankohoaminen
- 2.4 Kaavatyössä käytetty pohjakartta ja korkeuskäyrät
- 2.17 Vuorovaikutuksen riittävyys
- 2.20 Kaavan tehdyt keskeiset muutokset.

3.19 Yksityinen mielipide (3 nimeä) 15.1.2024

1. Suojapuuston merkitys unohdettu.

Suunnitelmissa jätetään Pitkänkarin alueelle aivan liian pieniä puustoaalueita, jotta ne kestäisivät nykyisiä ja tulevaisuudessa lisääntyviä ja voimistuvia myrskyjä (mm. talvimyrskyt). Esimerkkinä Pitkänkarin kolme 2010-luvulla rakennettua huvilatonttia, joiden puuston kaatamisen jälkeen pari seuraavaa myrskyä kaatoi vähintään saman määrän puita Linjatien ja Pitkänkarin tien väliseltä alueelta. Ranta-alueille pitäisi ehdottomasti jättää runsaasti ”ri-sukkoa” ja ”pusikkoa” (leppää, pajua ym. tuulta kestäväää ja suojaavaa puuta) ja suurempia yhtenäisiä luonnontilaisia puustoaalueita (Kuusi, mänty ja koivu). 1700-luvulta aina 2000-luvun alkuun ymmärrettiin kaupungin rantojen ja saariston puuston merkitys suojapuustona itse kaupungille, nyt se tunnutaan päättäjien, rakentajien ja kaavoittajien joukossa unohdetun täysin.

2. Uuden tieinfran vaatima pinta-ala. Vrt. Rantakadulta Fanttien suuntaan rakennettu uusi katu pyöräteineen.

Kaupunkilaisille esitellyissä Pitkänkarin alueen suunnitelmakartoissa ei käy selville todellinen tieinfran vaatima maapinta-ala. Hyvänä ja varoittavana esimerkkinä on Rantakadulta Fanttien suuntaan tehty uusi katu pyöräteineen ja pientareineen. Jos vastaavia katurakennelmia tehdään suunniteltuihin paikkoihin Pitkänkarin alueelle, vievät ne huomattavasti enemmän maa-alaa kuin esitetyissä suunnittelukartoissa näyttää. Kun tähän lisätään jo kaavoitetut asuinalueet ja suunnitellut rantarakentamiset, ei Pitkänkariin jää lähellekään sitä määrää yhtenäistä metsäpinta-alaa ja puustoa kuin annetaan ymmärtää. Kun Raahelainen rantarakentaminen esimerkkien (Kylmälahti, Hakotauri jne.) perusteella vaatii tonttien alueelta ja niiden läheisyydestä lähes kaiken puuston kaatamisen tulee pari ensimmäistä kovempaa myrskyä kaatamaan vielä pystyyn jätetyt puustot suureksi osaksi.

3. ”Merellisyyden” yksipuolinen käsittäminen nykyaikaiseksi rantarakentamiseksi rakennusliikkeiden ehdoilla.

Aiemmin raahelainen rantarakentaminen oli mittakaavaltaan sellaista, että se tehtiin oikeasti ”merellisyyden” ja saaristoluonnon ehdoilla. Vain saarten suojassa oleva pikkulahti kaupungin puolelta ja muutamat perinteiset teollisuusalueet (nykyinen Miilukangas Oy ja Varvi) olivat muokattu selvemmin rakentamisella. Mökkirakentaminen oli mitoitettu saariston luonnon ja mittakaavan mukaan. Jopa sairaalan ja Seminaarin suuremmat rakennusmassat olivat rantapuuston takana ja mittakaavassa alueen kanssa. Nyt jo hyväksytyt kaavat ja esitetyt kaavat rikkovat hetkessä tämän monisatavuotiset perinteen ja osaamisen. Kaavoituksessa on hukattu alueen mittakaava täysin.

4. Peruuttamattomat muutokset Raahen rantojen luonteeseen n. 10 vuoden aikana.

Lyhyessä ajassa on tehty ja tehdään peruuttamattomia muutoksia Raahen rantojen ja saariston luonteeseen. Rakennuksen on kyllä helppo muutaman kymmenen vuoden päästä purkaa, mutta kaadettuja metsiä ja rajua maaperän muokkaamista ei saada enää ne keran tehtyä takaisin.

5. Raahen kaavasunnittelun painotus yksityisautoiluun.

Esimerkkinä uudet asuinalueet pohjoisilla rannoilla vs. Hypermarket- ja liikunta-alue rakentaminen täysin päinvastaiselle puolelle kaupunkia. Raahen kaavoitus ja liike-elämä (suuret kauppaketjut ja rakennusliikkeet) tuntuvat ajavan kaupunkirakennetta sellaiseksi, että kaikki liikkuminen perustuu yhä enemmän yksityisautoiluun. Kaupan suurkeskittymä tehdään kävely- ja pyörämatkan ulottumattomiin 8-tien varteen, kun taas uusia asuinalueita on tehty ja lisää suunnitellaan täysin toiselle puolelle kaupunkia rannoille, jotka ovat nyt ja jatkossa liikenteen pussinperiä, vaikka Fanttien välistä Merikadulle suunniteltu silta joskun saataisiin kaavoitettua ja tehtyä (ohjaituisiko liikenne sitä kautta pääosin koskaan?) Aiemmin Raahessa lähes kaikki palvelut olivat suurimmalle osalle asukkaista alle 15 min kävely- ja pyörämatkan päässä. Nyt oletus on, että pääsin liikutaan autolla.

Toivottavasti kaavoituksessa otettaisiin aikalisä, ja ymmärrettäisiin, ettei nyt yksi sukupolvi päättäjiä ja virkahenkilöitä on muuttamassa peruuttamattomasti Raahen rantoja ja saaristoa, eikä millään muotoa positiivisella tai kestäväällä tavalla.

3.19.1 Vastine

Mielipiteen kirjoittajan huoli sään ääri-ilmiöiden lisääntymisestä on oikea. Pitkänkarin ranta-alue sijoittuu aivan Raahen ydinkeskustan tuntumaan, jolloin keskustan palvelut ovat kävely- ja pyöräilyetäisyydellä. Osa mielipiteessä esitetyistä asioista ei koske nyt laadittua osayleiskaavaa.

Katso seuraavat yhteisvastineet:

2.7 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi

2.9 Ruoppaustoiveet W/VL alueella

2.13 Kaavan suhde luontoarvoihin ja virkistyskäyttömahdollisuuksiin

2.20 Kaavan tehdyt keskeiset muutokset.

3.20 Mieliipide (2 nimeä) 15.1.2024 / Iiläisenkuja 6

NYKYTILANTEEN KARTOITUS KAAVOITETULLA RANTA-ALUEELLA

Kaavoitustyötä seurattuamme, meitä on ihmetyttänyt se miten vähän työtä on tehty nykytilanteen kartoittamiseksi. Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava vuodelta 2003. Kaavassa on alavilla alueilla sijaitsevat tontit merkitty tunnuksella RA-6. Tällä tunnuksella merkityille tonteille uudisrakennettaessa tulee rakennusten korkeusasemien olla kaavamääräysten mukaiset. Vaaditun korkeusaseman saavuttamiseksi rakennus voidaan rakentaa pilariperustukselle ja/tai maanpintaa voidaan pengertää. Pilariperustuksen korkeus saa olla enintään 70 cm ja/tai maan pinnan pengerrys saa olla enintään 1 m. Pilariperustus tulee verhota siten että se soveltuu ympäristöönsä ja pengerrys on muotoiltava nykyisen maanpinnan muotoihin sopivaksi sekä ympäristöön soveltuvaksi.

Loma-asuntotontille (RA-6) saa rakentaa loma-asunnon ja kaksi muuta rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 k-m², josta loma-asunnon osuus enintään 60 k-m². Jos sauna sijoitetaan samaan rakennukseen kuin loma-asunto, niin loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 65 k-m².

Vuoden 2003 osayleiskaava on edelleenkin voimassa, mutta alueella on rakennuskielto vuodesta 2020 lähtien. Ennen rakennuskieltoa rakennusluvan saaneiden rakennushankkeiden aiheuttamia muutoksia kaava-alueen alavilla alueilla sijaitsevien tonttien korkeusasemien muutoksissa ei ole otettu esitellyssä osayleiskaavaluonnoksessa huomioon ollenkaan.

Toinen merkittävä seikka tonttien korkeusasemien muutoksissa on Raahen alueen voimakas maanpinnan kohoaminen. Vuoden 2003 osayleiskaavan voimassaoloaikana maanpinta on kohonnut jo mitattavissa määrin. Siis kaava-alueen tilannetta ei ole päivitetty mittamalla eikä rakennushankkeiden käyttöönotto- tai lopputarkastusten tiedoilla.

KAAVA-ALUEELLA OLEVAN HUVILA-ASUTUKSEN MERKITYS

Raahen kaupungin huvila-alueilla on pitkä ja merkityksellinen historia. Tätä kulttuuriperintöä tulee vaalia, koska siihen on mökkiläisillä vahva halukkuus. He pitävät huvila-alueen pihaapiirit ja ympäristön puhtaana ja siistinä. He majoittavat muualla Suomessa asuvia sukulaisiaan ja ystäviään, mikä piristää Raahen kaupungin elämää ja tuo lomakausina haluttua asiakaskuntaa kaupungin palveluyrityksille. Sidos Raahen pysyy vahvana myös niille Raahesta muualle muuttaneille, joilla on vapaa-ajan asunto Raahessa.

IILÄISENKUJA 6 VUOKRAPALSTALAISTEN KANNANOTOT

Olemme onnellisessa asemassa saatuaamme pitkän etsinnän jälkeen vuokrata huvilatontin Raahen rannalta vuonna 2010. Rakennusluvan saatuaamme investoimme uuden vapaa-ajan asunnon tontille (RA-6) määritellyn rakennus oikeuden ja vaaditun korkeusaseman ehdot täyttäen. Hulevesiasiatkin huomioitiin rakennusvaiheessa yhteistyössä tonttinaapureiden

kanssa. Viime kesänä liläisenkujalle saatu kunnallistekniikka täydentyi kun Raahen Vesi Oy rakensi koko liläisen kujan matkalle runkovesijohdon ja paineviemäriputken, mikä mahdollistaa monille mökkiläisille vapaa-ajan asunnon ympärivuotisen käytön. Tätä tyytyväisyyttämme himmentää Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavaluonnoksen esittelyssä esille tulleet puutteet nykytilanteen kartoituksessa ja niiden vaikutus raahelaisen vapaa-ajan asumisen kehittämiseen.

3.20.1 Vastine

Osoitteessa liläisenkuja 6 oleva vuokrapalsta on osoitettu kaavaluonnoksessa ja edelleen kaavaehdotuksessa loma-asuntoalueeksi merkinnällä RA. Riittävät korkeusasemat on todettu rakennusluvassa.

Katso seuraavat yhteisvastineet:

- 2.1 Ilmastonmuutos ja maankohoaminen
- 2.4 Kaavatyössä käytetty pohjakartta ja korkeuskäyrät
- 2.5 Pengertämisen ongelma yksittäisillä tonteilla
- 2.6 Vaatimus Pitkänkarin ranta-alueen säilyttämisestä loma-asuntoalueena
- 2.7 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi
- 2.8 Alueen kaavatilanne
- 2.20 Kaavan tehdyt keskeiset muutokset.

3.21 Yksityinen mielipide 15.1.2024

Kiitän mahdollisuudesta lausua mielipiteeni Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavasta. Osayleiskaava on mielestäni huolellisesti laadittu. Erityisen kiitoksen ansaitsee luontoympäristöarvojen sekä kulttuurihistorian huomioon ottaminen.

Esitän kuitenkin osayleiskaavaa kehitettäväksi vielä seuraavasti:

Seminaarialueen pohjoispuolen halki on osoitettu uusi tieyhteys; Merikaari. Toteutuessaan se kaventaa ranta-alueen viheryhteyttä ja ulkoilureitin suoja-alueetta. Voisiko kaavassa olla kyseisen viheryhteyden tärkeyttä korostava nuolimerkintä?

Pitkänkarin luoteiskulmasta, aivan Ilolinnantien päästä on osoitettu nykyinen Ilolinnan alue asuinpienalojen sekä asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueeksi. Kortteli sijaitsee niin kaukana kaupungin palveluista, että ne eivät ole kohtuudella saavutettavissa ainakaan kävelen. Kestävän liikenteen näkökulmasta asuinkerrostalojen korttelialueiden sijoittaminen lähemmäksi Seminaarin aluetta voisi olla perusteltua.

3.21.1 Vastine

Pitkänkarin nykyisten metsäalueiden säilyttäminen on ollut raahelaisten tavoitteena jo pitkään. Nyt laadittavassa kaavassa tämä tavoite on huomioitu osoittamalla virkistysalueet laajasti VL/s merkinnöillä. Merkintä edellyttää ympäristön (siis puuston) säilyttämistä. Mielipiteessä ehdotettu virkistysyhteysmerkintä olisi päällekkäinen kaavassa osoitetun nykyisiä polkuja mukailevan ”ohjeellinen ulkoilureitti tai polku” -merkinnän kanssa, eikä mielipiteessä esitettyä yhteystarvetta sen vuoksi ole perusteltua osoittaa.

Ilolinnantien länsipäässä oleva uudisasumisen varaus (AP/AKR) tarkoittaa yhtiömuotoisia asuinpienaloja tai korkeintaan II-kerroksisia luhtitaloja, ei perinteisiä korkeampia kerrostaloja. Merkintä on osoitettu nykyisen leirikeskukseen alueelle, joka on jo osin rakennettua/muokattua aluetta. Varauksen siirtäminen lähemmäs Seminaarin aluetta olevia metsäalueita ei ole perusteltua puuston säilyttämistavoitteen, arkeologisen kulttuuriperinnön ja olevien metsäpolkujen säilyttämisen vuoksi.

Katso seuraava yhteisvastine:

2.11 Ilolinnantien länsipään AP/AKR alue.

3.22 Yksityinen mielipide (5 nimeä) 15.1.2024 / Pitkäkari 38

Olemme vuokranneet kaupungilta Pitkänkarin alueelta vuokrapalstan nro:10. Os. Pitkäkari 38. Vuoraamallamme palstalla sijaitseva vapaa-ajanasunto on rakennettu vuonna 2015. Rakennusvalvontaviranomainen on myöntänyt vapaa-ajanasunnon rakennusluvan 24.07.2013. Luvanehdoksi on asetettu, että ennen rakentamista tulee määrittää rakennuspaikka ja sen korkeusasema. Lisäksi luvassa on todettu, että lupa on myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella.

Eli siis, lupaa myönnettäessä on rakennusvalvontaviranomainen todennut, että rakennuspaikka on maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaisesti rakentamiseen soveltuva. Rakentamiseen liittyvä lopputarkastus on suoritettu 22.04.2015. Raahen kaupungin teknisen keskuksen mittaustyönjohtaja Juha Autio on toimittanut 12.5.2023 kaavoitusosaston pyynnöstä suoritetun kyseisen tontin rakennusten sokkelien korkeustasojen mittaukselliset tulokset. Kyseisen vapaa-ajanasunnon mahdollisen tulvan aiheuttamassa kastumisessa vaurioituvat rakenteet ovat rakennusluvassa määritetyn korkotason, kuin myös FCG:n vuonna 2018 laatiman suositeltavan rakentamiskorkeuden +2,60 yläpuolella.

Tulvan aiheuttamien kosteusvaurioiden haittoja arvioidessaan kaavoittaja ei ole nähdäksemme riittävässä määrin ottanut huomioon kyseisen rakennuksen etäisyyttä rannasta, kasvuston aallon muodostustumista rajoittavaa vaikutusta ja tuulen pyyhkäisyetäisyyttä aallokon muodostumisessa. Vallitsevat tuulensuunnat huomioiden tuulen pyyhkäisyetäisyys on 500-600 metriä. Huomionarvoista myös on, että ympäristöministeriön vuonna 2014 laatima ympäristöopas, tulviin varautuminen rakentamisessa on suositus, eikä siten velvoittava lainsäädäntöä. Lisäksi opas antaa ohjeita uuden rakentamiseen, mutta ei velvoita tai vaikuta nykyiseen rakennuskantaan.

Lisäksi huomionarvoista on myös se, vuokranantaja, kaavoittaja tai rakennusvalvontaviranomainen ei ole vastuussa tulvan mahdollisesti aiheuttamista kosteusvaurioista. Vastuussa on rakennuksen omistaja.

Kaavaluonnoksessa esitetään, että vuokrapalstamme muuttuisi kaavan myötä lähivirkistysalueeksi kaavamerkinnällä LV-r. Rakennusten ylläpito sallitaan siten, että niiden taloudellinen arvo ei nouse, mutta uudisrakentaminen ei ole sallittua. Nykyisen vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen rakennukset todennäköisesti puretaan.

Edellä kerrottuun perustuen mielipiteemme on, että perusteita vuokrasopimuksen päättämiseksi vuonna 2045 ei ole todettavissa. Vapaa-ajanasuntomme täyttää lainsäädännön velvoitteet, joten rakennuksen purkamiseen ei ole perusteita. Uudisrakentamista voidaan toteuttaa vuokrapalstalla nykyiseen lainsäädäntöön ja alemman asteisiin ohjeisiin perustuen. Vuokrapalstamme ja pitkänkarin alue laajemminkin on syytä kaavoittaa loma-asuntoalueeksi. Loma-asuntokanta Raahen rannoilla on kiinteä osa Raahelaisuutta ja siten ihmisten lepoon ja virkistymiseen erittäin arvokas. Viimeisimpinä vuosina enenevässä määrin alettu ymmärtämään vanhemman rakennuskannan arvo ja sen merkitys käyttäjille. Nykyinen loma-asuntokanta voidaan säilyttää ja uudisrakentamista suorittaa maapinnan korottamisella ja pengerryksillä, mutta kuitenkin huomioiden, että alue säilyy maakuntavaihekaavassa nimettynä arvokkaana maisema-alueena. Yksilöidympi yhteinen kannanotto (nimi poistettu) laatimana (ks. mielipide nro 2.29).

3.22.1 Vastine

Osoitteessa Pitkäkari 38 olevasta vuokrapalstasta nro 10 on yli puolet tulva-alueella, mutta koska päärakennus ja pääsytie ovat tulvauhan alaisen alueen ulkopuolella, on kaavaa muutettu niin, että pääosa palstasta on osoitettu loma-asuntoalueen merkinnällä (RA). Kaava antaa myös mahdollisuuden laajentaa palstan RA aluetta nykyisen palstan ja Pitkäkari-tien väliin. Mahdollisen rakennuspaikan rajat määrittyvät yksityiskohtaisemmin myöhemmän asemakaavoituksen myötä.

Katso seuraavat yhteisvastineet:

- 2.1 Ilmastonmuutos ja maankohoaminen
- 2.2 Tulva-alueen määrittely
- 2.3 Tulvariskin huomioimisen tärkeys
- 2.4 Kaavatyössä käytetty pohjakartta ja korkeuskäyrät
- 2.5 Pengertämisen ongelma yksittäisillä tonteilla
- 2.6 Vaatimus Pitkänkarin ranta-alueen säilyttämisestä loma-asuntoalueena
- 2.16 Kohtuullisuuskäsite ja viittaukset taloudellisiin menetyksiin
- 2.20 Kaavan tehdyt keskeiset muutokset.

3.23 Yksityinen mielipide (2 nimeä) 15.1.2024 / Ulkofantintie 85

YLEISTÄ KAAVOITUSALUEESTA

- *Yleisvaikutteinen Pohjoisten mannerrantojen osayleiskaava ranta-alueilla (v 2003) pitäisi jättää voimaan, sillä ko alueen kehittyminen pysähtyy pitkän yleiskaava- ja erillisten asemakaavojen laatimisen ja hyväksymismenettelyjen ajaksi, jopa kymmeneksi vuodeksi. Huvilapalstojen nykyiset vuokrasopimukset kuitenkin edellyttävät rakennusten ylläpitoa ja jopa tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentamista, jotta vuokraoikeus säilyy.*
- *Huvila-alueella on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava v 2003, jossa alaville alueille (RA-6) on ohjeistettu rakennuspaikan korotus tai pilariperustus, ja ko alueelle kaavan voimaantulon jälkeen on rakentaminen toteutunut kaavamääräysten ja rakennuslupien mukaisesti, Miksi alueen lähtötiedoissa ei ole huomioitu ko piha-alueiden koro-*

tuksia; onhan tutkittu niin kasvit kuin eläimetkin, miksei palstojen todellisia korkotie-toja? Kaavan tulisi perustua todellisiin korkomittauksiin. Ja miksi uudessa kaavaluon-noksessa ei voida sallia maanpinnan korotuksia vaadittaviin korkeusasemiin, jos tontin-haltija uudisrakentamisen lupamenettelyn yhteydessä voi osoittaa korotuksen mahdol-lisuuden. Myös Pitkänkarin rannan ns valkoinen alue tulisi kaavoittaa Pohjoisten man-nerrantojen osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti huvilapalstoiksi sallien tonttien tarvittavat korotukset täyttämään sallittavan rakennuspaikan määritelmän

- *Ranta-alueiden yleinen W/VL merkintä estäisi ranta-alueiden ruoppaukset, jotka tällä hetkellä mahdollistavat vesilintujen avoimet ruokailu ym paikat. Ilman ruoppauksia ja rantavesien järvikortteen niittämisiä ja pajukkojen raivausta maankohoama-alueet vä-hentävät vesilintujen, erityisesti taantuvien lajien elinalueita, ja lisäävät rantojen rehe-voitymistä ja toki myös huonontavat palstojen ja rantojen uinti- ja- veneilykäyttöä*
- *huvila-alue on omaleimainen, sisältäen kulttuurihistoriallisia rakennuksia ja yhtenäinen vapaa-ajanasunto-alue, joka tulisi säilyttää vapaa-ajan asumiskäytössä, muutamia reuna-alueita lukuun ottamatta, sillä viereinen, vielä rakentumaton Kaupunginlahden-rannan asemakaava-alue lisää alueelle huomattavasti erilaisia pysyvän asumisen mah-dollisuuksia ja pysyvän asuminen ja huvila-asuminen olisi hyvä rajata selkeillä vi-her/metsäalueilla. Huvila-alue näin lähellä kaupunkikeskustaa on helmi, jota tulisi vaa-lia, eikä kaavan tulisi rajata mökkien vuokrausmahdollisuuksia myös matkailijoille*
- *Vesi- ja viemäriliittymien mahdollistaminen koko nykyiselle huvila-alueelle edistää alu-een pysymistä ympäristöltään terveenä alueena.*

PALSTAKOHTAISET KANNANOTOT

Kaavaluonnoksen mukaan Ulkofantintie 85 (palsta nro 10) palstastamme noin puolet on merkitty vl-r merkinnällä, vaikka v 2017 tonttikartan (liite1) mukaan tontin korkein kohta +2.4 jäisi vl-r alueelle. Lisäksi eri rakennusvaiheissa (luvut 2014 ja 2017) aluetta on edelleen korotettu kaivumailla. Ennen kuin puolet tontista osoitetaan rakennuskelvottomaksi, pitää-nykytilanne päivittää lähtötietoihin. Lähtötiedoissa palstamme tehokkuusluku on merkitty 0.14 vaikka rakennusoikeutta on käytetty 112,5 m² ja tontin pinta-ala 2638 m², kaikki van-hat on rakennusluvan mukaisesti purettu ja ilmoitettu. Perusteluina leveälle vl-r alueelle oli hulevesialuevaraus, mutta avo-ojin hulevedet on hoituneet tähänkin asti, kun alueella ei ole asfaltointia vaan hyvin vettä läpäiseviä pintakerroksia.

Ulkofantintie 85 ja 87 (palstat 10 ja 9) on kaavaluonnoksessa yhdistetty yhdeksi tontiksi AP, vaikka palstan 85 pinta-ala on 2638 m² ja palstan 87 pinta-ala 4073 mm², Ko alueen kaa-voituksessa tulisi huomioida tonttijako nykyisen palstajaon mukaisesti erillisinä rakennus-paikkoina, eikä edellyttää osakeyhtiömuotoista omistusmuotoa rakennuksille, eli kaava-merkintä olisi AO.

(Mielipiteen liitteenä on kartta palstasta, johon on merkitty käsin piha-alueen korkoja.)

3.23.1 Vastine

Osayleiskaavaa on muutettu kaavaehdotusvaiheeseen vuokrapastojen 10 ja 9 osalta niin, että käyttötarkoituksmerkintä on muutettu asuinpientalojen alu-eesta (AP) erillispientalojen alueeksi (AO-1).

liläisen ja Ulkofantintien väliin jäävä alin laaksokohta on osoitettu hulevesien luonnollisen virtauksen turvaamiseksi viheralueeksi. Koska alue tullaan myöhemmin asemakaavoittamaan, on nyt yleiskaavan laadinnan yhteydessä luotava mahdollisuudet hulevesien hallintaan myös tarkemman kaavan tasolla (AKL luku 13a). Vuokrapalstan 10 aluetta laajennetaan kuitenkin hieman niin, että viherkatko on kaavaehdotuksessa aiempaa luonnosvaiheen kaavakartassa esitettyä hieman kapeampi.

Nyt laadittava osayleiskaava ei määritä tonttirajoja, vaan ainoastaan kunkin käyttötarkoituksen mukaisen alueen rajat ja nekin yleispiirteisesti. Tonttirajat määrittyvät myöhemmin laadittavassa asemakaavassa.

Kaavaluonnosvaiheen selostuksessa olevan vuokrapalstojen tehokkuuksia esittävässä kuvassa todetaan, että kyseessä on arvio, joka on laskettu pohjakartan rakennuksista. Ko. palstan osalta kuvaan on tullut selvä virhe. Asia on korjattu (edelleen arviotarkkuudella) ehdotusvaiheen kaavaselostukseen, joten arvio on nyt ko. palstan osalta oikeamman suuntainen.

Katso seuraavat yhteisvastineet:

- 2.4 Kaavatyössä käytetty pohjakartta ja korkeuskäyrät
- 2.5 Pengertämisen ongelma yksittäisillä tonteilla
- 2.6 Vaatimus Pitkänkarin ranta-alueen säilyttämisestä loma-asuntoalueena
- 2.8 Alueen kaavatilanne
- 2.9 Ruoppaustoiveet W/VL alueilla
- 2.20 Kaavan tehdyt keskeiset muutokset.

3.24 Yksityinen mielipide 15.1.2024 / Ulkofantintie 87

Mielipiteen alussa on sama osio ”YLEISTÄ KAAVOITUSALUEESTA” kuin edellisen mielipiteen alussa.

PALSTAKOHTAISET KANNANOTOT

Kaavaluonnoksen mukaan Ulkofantintie 87 (palsta nro 9) palstastamme on merkitty AP merkinnällä. Ulkofantintie 87 ja 85 (palstat 9 ja 10) on kaavaluonnoksessa yhdistetty yhdeksi tontiksi AP, vaikka palstan 85 pinta-ala on 2638 m² ja palstan 87 pinta-ala 4073 m², Ko alueen kaavoituksessa tulisi huomioida tonttijako nykyisen palstajaon mukaisesti erillisinä rakennuspaikkoina, eikä edellyttää osakeyhtiömuotoista omistusmuotoa rakennuksille, eli kaavamerkintä olisi AO.

3.24.1 Vastine

Katso edellinen vastine 3.23.1.

Katso seuraavat yhteisvastineet:

- 2.4 Kaavatyössä käytetty pohjakartta ja korkeuskäyrät
- 2.5 Pengertämisen ongelma yksittäisillä tonteilla
- 2.6 Vaatimus Pitkänkarin ranta-alueen säilyttämisestä loma-asuntoalueena
- 2.8 Alueen kaavatilanne
- 2.9 Ruoppaustoiveet W/VL alueilla
- 2.20 Kaavan tehdyt keskeiset muutokset.

3.25 Yksityinen mielipide (4 nimeä) 15.1.2024 / Pitkäkari 36

Mielestämme kaavaehdotus ei edusta hyvää mielikuvaa Raahen kaupungista, sen merellisyydestä ja tuhoaa merenrantaidyllin, jota on tehty kaupunkilaisten toimesta noin 80 vuotta. Voiko olla niin, että tämänkaltainen osayleiskaava on ainoa olemassa oleva vaihtoehto?

1950-luvulla vuokratontti Pitkäkari 36 siirtyi (nimi poistettu) hallintaan. Silloinen risukko raijattiin ja siihen rakennettiin lautamökki, jossa perhe vietti kesänsä. Tätä idylliä kesäiset vieraat meidän ja monen muun mökkiläisen kuullen ihailevat. Luonnos vie idyllin ja myös olemassa olevat luontoarvot. Vaikka kaupungilla onkin monopoli kaavoituksessa, saako se noin vain ohittaa historian ja kulttuuriarvot? Mistä tämä muutoshanke on saanut alkunsa?

Toisissa mökkiläisten kannanotoissa todetaan merkitys kuntataloudelle. Raahen asukasmäärä on pienenemässä ja kaupunkikeskusta on hiljentynyt merkittävästi. Vetovoimatekijät olivat arkipäivän keskustelun aiheita monessa kunnassa. 1990-luvulla myös ajatukset matkailun kehittämisestä olivat kovasti erilaisia: Saimme kovasti erilaisen kuvan Raahen kehittämisestä, ja siitä millä Raahen voisi erottua paikkakuntana. Mikä muu voisi olla helposti toteutettava vetovoimatekijä, kun tämän kaltainen valmis merellinen loma-asuntoalue?

Kuten edellisessä palautteessa (30.10.2022) totesimme, tammikuussa 1984 vesi on käynyt mittaushistorian korkeimmassa lukemassa (+161,50 cm). Tiedämme, että 1960-luvulla on vesi käynyt kauempana tonteilla, mutta maannousema huolehtii tehokkaasti tuosta uhkakuvasta. Samalla tavalla on selvinnyt, että monessa paikassa rakennuksia vastaavalla tulva-alueella ja samalla kaava-alueella, joihin voi verrata. Tätä kuitenkin käytetään perusteena muutokselle. Valitettavasti SYKEN kartat eivät ole enää ajan tasalla ja kaavoituksellakin oli harmillisesti monenlaista eri karttaa eri tiedoilla. Tämä kertonee kaavaluonnoksen lukijalle valmistelun puutteista.

Alue on tarkoitettu virkistysalueeksi. Pitkänkarin ja Maijanpauhan eteläpuolen merialueen muuttaminen W/VL alueeksi on suoranaista kiusantekoa tässä tapauksessa. Kaupunki voisi yhdessä mökkiläisten kanssa hoitaa nuo alueet kuntoon, virkistyskäyttöön aluetta tulisi kaiken kaikkiaan saada käyttää vuokra-ajan loppuun asti. Nähdäkseni ko. vesialueen historia on ehdotuksen laatijalla jäänyt selvittämättä.

Samalla kaavaehdotus myös aiheuttaa suuren taloudellisen menetyksen isolle osalle mökkiläisistä. Alueella on uusia ja hyvin kunnostettuja kesämökkejä ja niiden myynti mahdollisuus ja arvo romahtavat. Jäämme odottelemaan uusia vaihtoehtoisia kaavaehdotuksia!

3.25.1 Vastine

Vuokrapalsta nro 10 osoitteessa Pitkäkari 36 on puoliksi tulvauhan alaisella alueella, jonka vuoksi palsta osoitettiin kaavaluonnosvaiheessa VL-r merkinnällä. Päärakennus ja pääsytie ovat tulvauhan alaisen alueen ulkopuolella, on kaavaa muutettu niin, että pääosa palstasta on osoitettu kaavaehdotukseen loma-asuntoalueen merkinnällä (RA). Kaava antaa myös mahdollisuuden laajentaa palstan RA aluetta nykyisen palstan ja Pitkäkari-tien väliin. Mahdollisen rakennuspaikan rajat määrittävät yksityiskohtaisemmin myöhemmän asemakaavoituksen myötä.

Katso seuraavat yhteisvastineet:

- 2.1 Ilmastonmuutos ja maankohoaminen
- 2.4 Kaavatyössä käytetty pohjakartta ja korkeuskäyrät
- 2.7 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi
- 2.9 Ruoppaustoiveet W/VL alueella
- 2.13 Kaavan suhde luontoarvoihin ja virkistyskäyttömahdollisuuksiin
- 2.16 Kohtuullisuuskäsite ja viittaukset taloudellisiin menetyksiin
- 2.18 Kaavatyön käynnistämisen päätökset ja vaade kaavan keskeyttämisestä
- 2.20 Kaavan tehdyt keskeiset muutokset.

3.26 Yksityinen mielipide 15.1.2024

Kiitos erittäin mielenkiintoisesta esityksestä / selostuksesta, jonka pystyi lukemaan netistä, koskien Raahen kaupungin Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavaa. Selostuksesta jäi vaikutelma, että alueen luontoarvot on kartoitettu ja niitä pyritään huomioimaan. Hienoa! Alue on monella tapaa poikkeuksellisen vaikuttava ja monipuolinen luontokohte lähellä-Raahen kaupunkia ja keskustaa. Mielestäni näitä metsäalueita ei tulisi pienentää, ei kaventaa, eikä kutistaa. Alueen linnut ja muut eläimet tarvitsevat riittävän laajan ja häiriöttömän elinympäristön. Metsät ja rannat kuuluvat monen raahelaisen viikottaisiin ulkoilukohteisiin ja palvelevat hyvin myös perusopetuksen tarpeita. Toivon, että tämä kaupunkilaisten lähimetsä säilytettäisiin ja tämän vuoksi vastustan muutamaa kaavaluonnoksen kohtaa ja toivon, että esitetyt luonnosehdotuksia pohdittaisiin tarkkaan:

ILOLINNANTIEN PÄÄSSÄ oleva entisen leirikeskuksen alue

Alueelle on luonnosteltu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue sekä asuinpientalo-alue. Vastustan. Miksi pitäisi luoda asuinalue kauas muusta asutuksesta niemen kärkeen? Lähellä on lintutorni, joka on hyvällä paikalla, eikä sen lähelle milään muotoa sovi pienkerrostalot ja tiheä asutus. Asuinalueen rakentaminen ja olemassaolo lisäsi valtavasti moottoriajoliikennettä, eikä liikenteen liisääntyminen ole tämän luontokohteen / -alueen suojeluarvojen mukaista. Näköala merelle on hieno, mutta miksi se pilattaisiin asuintaloilla? Leirikeskuksen alue pitäisi palauttaa viheralueeksi kaikkien luontokappaleiden iloksi. Raahen kaupungin tulisi huolehtia, että kaikki Raahen keskustan tyhjät tontit ja joutoalueet, joissa ei ole puustoa, rakennetaan ensin. Alkää luoko uudisasuinalueita näin kauas muusta asutuksesta.

MERIKAARI-KATUVARAUS

Seminaarin alueen pohjois- ja länsilaidalle on osoitettu uusi katualue. Vastustan. Seminaarin alueen takana olevan ns. Seminaarin rannan metsäalue on kapeahko ja kyseinen Merikaari kaventaisi metsäkaistaa entisestään ja samalla se tuhoaisi kulkijan illuusion metsässä kulkemisesta. Ajoväylien avaaminen suojellun Seminaarialueen ympäri ei ole viisasta. Teiden rakentaminen lisää liikennettä, sellaistaakin, mikä ei aina ole tarkoituksen mukaista. Jos kaupunkialueelle avautuu reittejä, joita pitkin päästään vapaasti kruisalemaan mopoilla ja autoilla, niin näin tapahtuu. Varsinkin öisin. Nykyiset uudet tierakennelmat kyllä riittävät, että autoilevat/mopoilevat kulkijat pääsevät kohteisiinsa Pitkällekarille ja Fanttiin.

Kiitos tästä mahdollisuudesta tulla kuulluksi Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavaluonnoksen suhteen. Teettehän viisaita ja luonnon moninaisuutta kunnioittavia päätöksiä jatkosuhteen.

3.26.1 Vastine

Merikaarivaraus perustuu vuonna 2013 laadittuun Raahen pohjoisen vyöhykkeen liikennesuunnitelmaan, eikä katuvarausta voida jättää pois nyt laadittavasta kaavasta. Kyseessä on nimenomaan varaus, eikä nyt laadittavan kaavan toteutumien edellytä Merikaari-yhteyden rakentamista. Merikaari on vaihtoehto Raahen keskustan kautta kulkevalle läpiajoliikenteelle. Merikaariyhteyden toteuttamisesta ei ole tehty päätöksiä.

Katso seuraavat yhteisvastineet:

2.11 Ilolinnantien länsipään AP/AKR

2.13 Kaavan suhde luontoarvoihin ja virkistyskäyttömahdollisuuksiin.

3.27 Yksityinen mielipide 15.1.2024 / Ulkofantie 75

Ote selvityksestä „Pohjoiset mannerrannat -oyk-Selostus-KV-26.02.2003:

<https://www.raahe.fi/sites/raahe.fi/files/liitetiedostot/kaavoitus/2018/Pohjoiset-mannerrannat-oyk-Selostus-KV-25.6.2003.pdf>

3.1.3.5 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot /sivu 16 Iiläinen:

Mielipiteessä on lukuisia otteita koskien Peltomaan huvilarakennusta.

Iiläinen on ollut vuosikymmeniä Raahen kaupunkilaisten kesänviettopaikka ja useat kesämökit ovat perityneet suvussa seuraavalle sukupolvelle. Tämä kaavamuutos muttaa radikaalisti tämän alueen identiteetin ja jättää palstanvuokraajien tulevaisuuden täysin avoimeksi.

Iiläinen, Pitkäkari ja Maijanpauha eivät ole vain pieni ”hyväosaisten” huvila-alue vaan myös monien raahelaisten sukulais-, ja ystäväperheiden yhteinen virkistysalue. Meille mökinomistajille on tämä paikka usein rakkaampi kuin kaupunkiasunto ja kesää odotetaan koko talvi. Tämä alue on identiteetiltään vanhaan Raahen verrattava ja siten on vaikea kuvitella, että tämä alue soveltuisi käsikätehen modernin rakentamisen kanssa. Raahen kaupunki on teettänyt paljon selvityksiä alueen ympäristöstä, luonnosta ja arkeologiasta mutta missään ei ole perusteltu miksi alue kaavoitetaan pysyvään pientalo,- / kerrostalo,- / rivitaloasutukseen muuttotappio paikkakunnalla? Koen erittäin epärealistiseksi kaupungin suunnitelman lunastaa/purattaa ainakin 26 vuokratilan kesämökit – ilma mitään vastaavaa korvausta (esim etuoikeutta uudelle kesämökki palstalle). Raha ei korvaa tunnesidettä ja sosiaalista aspektia, mitä tämä paikka mökkien omistajille merkitsee. Raahessa on upeita esimerkkejä menestyksellisestä ”vanhan vaalimesta” (esimerkiksi Langin Kartano ja puuraahen kunnostusneuvonta) ja kaupunki on merellisyytensä ja idyllisen vanhan Raahen puukorttelin ansiosta päässyt naistenlehtin palstoille ja turistit ovat lopultakin löytäneet tiensä tänne. Uusi ja moderni asuinalue ei sitä tee vaan palvelee vain kaupungin omia varakkaimpia asukkaita.

Kehitetään Pitkänkarin ranta-aluetta luontoa ja ihmisiä kunnioittaen, se on kestävä kehitys. Tuskin yksikään suunnitteilla olevista moderneista rakennuksista tulee seisomaan paikallaan vielä 123 vuoden kuluttua niin kuin ”Päämaja” – Peltomaan huvila on seisonut!

3.27.1 Vastine

Peltomaan huvila sijoittuu palstalle, joka oli osoitettu kaavaluonnoksessa ja edelleen kaavaehdotuksessa asumisen alueeksi AO-1 merkinnällä. Huvilan ja palstan käyttö voi jatkua nykyisen mukaisena jatkossakin.

Katso seuraavat yhteisvastineet:

2.6 Vaatimus Pitkänkarin ranta-alueen säilyttämisestä loma-asuntoalueena

2.7 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi

2.15 Huoli tulvauhan alaisella alueella olevien rakennusten kohtalosta

2.16 Kohtuullisuuskäsite ja viittaukset taloudellisiin menetyksiin

2.20 Kaavaan tehdyt keskeiset muutokset.

3.28 Yksityinen mielipide (3 nimeä) 15.1.2024 / Iiläisenkuja 3

Huvila-alueella on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava v 2003, jossa alaville alueille (RA-6) on ohjeistettu rakennuspaikan korotus tai pilariperustus, ja ko. alueelle kaavan voimaantulon jälkeen on rakentaminen toteutunut kaavamääräysten ja rakennuslupien mukaisesti. Miksi alueen lähtötiedoissa ei ole huomioitu ko. piha-alueiden korotuksia; onhan tutkittu niin kasvit kuin eläimetkin, miksi ei palstojen todellisia korkotietoja? Kaavan tulisi perustua todellisiin korkomittauksiin. Mm. meidän vuokrapaikallamme, Iiläisenkuja 3, korot eivät pitäneet paikkansa kaavoituksen esittämän kartan mukaan, vaan luvut ovat jotain muuta kuin todellinen mitattu korko.

Kaavoitus ei ole edes tutustunut ko. alueisiin, sen rakennuksiin, saatikka karttoihin, jotka vaihtelivat ja niitä on monia erilaisia versioita tarjolla. Eikä alueella ole huomioitu myöskään maankohoumaa.

Miksi uudessa kaavaluonnoksessa ei voida sallia maanpinnan korotuksia vaadittaviin korkeusasemiin, jos tontinhaltija uudisrakentamisen lupamenettelyn yhteydessä voi osoittaa korotuksen mahdollisuuden. Kaava-alueen tilannetta ei ole päivitetty mittaamalla eikä rakennushankkeiden käyttöönotto- tai lopputarkastusten tiedoilla. Miten käy sen, että luvanvaraisesti tehdyille uudisrakennuksille annetaan noin lyhyt elinkaari eli käytännössä kaikki mitä siihen on satsattu, menee harakoille.

Huvila-alue itsessään on omaleimainen, sisältäen kulttuurihistoriallisia rakennuksia ja on yhtenäinen vapaa-ajanasunto-alue, joka tulisi säilyttää vapaa-ajan asumiskäytössä. Myös viereinen, vielä rakentumaton Kaupunginlahdenrannan asemakaava-alue lisää alueelle huomattavasti erilaisia pysyvän asumisen mahdollisuuksia ja pysyvän asuminen ja huvilasukuaminen olisi hyvä rajata selkeillä viher-/metsäalueilla.

Huvila-alue, näin lähellä kaupunkikeskustaa on helmi, jota tulisi vaalia, eikä kaavan tulisi rajata mökkien vuokrausmahdollisuuksia myös matkailijoillekaan. Vesi- ja viemäri liittymien mahdollistaminen koko nykyiselle huvila-alueelle edistää alueen pysymistä ympäristöltään terveenä alueena. Viimeisimpänä vesiliittymä johon syksyllä 2023 saimme mahdollisuuden liittyä.

Kaavaluonnoksen mukaan Iiläisenkuja 3, jossa mökkimme sijaitsee, on ympyröity punaisella ja jäisi mahdollisen tulvan alle, ja jossa oli hulevesialuevaraus, mutta avo-ojin hulevedet ovat hoituneet tähänkin asti, kun alueella ei ole asfaltointia vaan hyvin vettä läpäiseviä pin-

takerroksia. Emme hyväksy mökkiläisinä, nyt luonnoksena esitettyä kaavaehdotusta. Kaavoitusta varten ei ole tehty tarpeeksi selvitystyötä, ja nyt esitettyyn luonnokseen liittyy paljon epäloogisuutta. Miten kaavoitus voitaisiin toteuttaa niin että se toimisi niin kaupungin etuun, kaupunkilaisten etuun sekä mökkiläisten etuun? Mekin mökkiläiset olemme kaupunkilaisia. Kaupungin tulee selvittää ensin vaihtoehdot ja varsinkin tutustua riittävän huolella olemassa olevaan alueeseen.

3.28.1 Vastine

Vuokrapalsta nro 27 osoitteessa liläisenkuja 3 on tulvakartan mukaan miltei kokonaan tulva-alueita, jonka vuoksi palsta osoitettiin kaavaluonnosvaiheessa VL-r alueeksi. Keväällä 2024 tehtyjen korkotasomittausten perusteella kaava on voitu kuitenkin muuttaa niin, että vuokrapalstan kaakkoiskulma on osoitettu kaavaehdotuksessa rakentamisalueeksi AO-1 merkinnällä. Rakennuspai-kan lopulliset rajat määrittävät yksityiskohtaisemmin myöhemmän asemakaavoituksen myötä.

Katso seuraavat yhteisvastineet:

- 2.1 Ilmastonmuutos ja maankohoaminen
- 2.4 Kaavatyössä käytetty pohjakartta ja korkeuskäyrät
- 2.5 Pengertämisen ongelma yksittäisillä tonteilla
- 2.6 Vaatimus Pitkänkarin ranta-alueen säilyttämisestä loma-asuntoalueena
- 2.8 Alueen kaavatilanne
- 2.15 Huoli tulvauhan alaisella alueella olevien rakennusten kohtalosta
- 2.16 Kohtuullisuuskäsite ja viittaukset taloudellisiin menetyksiin
- 2.18 Kaavatyön käynnistämisen päätökset ja vaade kaavan keskeyttämisestä
- 2.19 Selvitysten riittävyys.

3.29 Yksityinen mielipide (7 nimeä, joista 6:lla oma erillinen meilipide) 15.1.2024 / Pitkäkari 9

Kaavaluonnoksessa on esitetty merkittävää osaa alueen rakennuskannasta purettavaksi tulvavaaraan perustuen. Saamamme käsityksen mukaan näitä tulvavaaruma-asioita on käsitelty muissa alueen kaavoitukseen osallisten kannanotoissa, joten tässä kannanotossamme emme ota kantaa tulvavaarumakysymyksiin, mutta toteamme yhtyvämme muissa kannanotoissa esitettyihin näkemyksiin tulvavaara-arvioinnin puutteellisuudesta esitettyssä kaavaluonnoksessa.

Nähtävillä olevassa luonnoksessa perinteistä vapaa-ajan asumisen ja virkistyksen aluetta ollaan kaavoittamassa merkittävältä osin vakituiseen asumiseen. Tässä kannanotossa esitettiin perustein ehdotamme, että alueen kaavoittamisen ensisijaisena tavoitteena tulisi olla alueen kehittäminen vapaa-ajan asumisen, virkistyksen ja matkailukäytön alueena nykyinen käyttö huomioiden.

Kaavaluonnos uhkaa alueen luontoarvoja ja heikentää sekä kaupunkilaisten että matkailijoiden virkistysmahdollisuuksia:

Suunnittelualue rajautuu osin Raahen saariston Natura-alueeseen. Kaavaluonnoksen valmisteluaineistoissa onkin selvitetty alueen luontoarvoja esimerkiksi rauhoitettujen lajien

esiintymisen osalta siltä osin, kuin näiden mahdollinen esiintyminen vaikuttaa luonnonsuojelulain mukaan rajoittavasti alueen kaavoitukseen. Valmisteluaineistoon sisältyvässä lepakkoselvityksessä ei kuitenkaan ole arvioitu alueella sijaitsevia lepakkojen talvehtimis- ja lepopaikkoja, vaikka aineistossa (Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys ja Natura-alueen vaikutustarkastelu, Ramboll 7.11.2022, s. 5.) todetaan alueen lepakoiden esiintyvyys ja kaavoituksen vaikutukset huomioiden edellytettävän tarkan tason arviointia.

Kaavaselostuksessa todetaan lainsäädännön rajoittavan rauhoitetun lajiston lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämistä, kuten myös tällaisia todetaan todennäköisesti olevan kaava-alueen rakennuksissa. Alueella aikaa viettävien mökkeilijöiden havainnot tukevat myös tätä todennäköisyyttä, sillä lepakkojen on nähty käyttävän mökkejä ja niiden piharakennuksia lepopaikkoinaan. Nähdäksemme tämä tarkoittaa siis sitä, että alueella sijaitsee rakennuskantaa, jonka purkamisen lainsäädäntö kieltää, mutta kaavaehdotuksessa näitä on ehdotettu purettavaksi.

Tarvittavien selvitysten tekeminen vasta asemakaavavaiheessa johtaisi käytännössä tilanteeseen, jossa nyt ehdotetun osayleiskaavan mukaista alueiden käytön muutosta ei käytännössä olisi mahdollista toteuttaa rakennusten purkamisen osalta, eikä siten kaavalle ehdotuksessa asetettua alueen käyttötarkoituksen muutosta olisi mahdollista saavuttaa. Käytännössä tämä tarkoittanee sitä, että lepakoiden esiintymisen vaikutusten selvittäminen vasta asemakaavavaiheessa voisi edellyttää osayleiskaavan laatimista uudestaan lähitulevaisuudessa lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat huomioiden.

Kaavaehdotuksessa on lisäksi arvioitu vaikutuksia ainoastaan suunnittelualueen ja lähiympäristön nykytilan osalta. Ehdotuksessa ei ole tehty kokonaisarviointia suunnittelualueen lähiympäristöön jo kaavoitettujen asuinalueiden ja nyt ehdotetun muutoksen yhteisvaikutusten osalta. On syytä huomioida, että Fantin alueelle ei ole odotettavissa julkista liikennettä ja kevyen liikenteen yhteys Maafantista keskustan ranta-alueelle lienee epätodennäköinen, joten jo kaavoitettujenkin alueiden liikenne tulee perustumaan pääasiassa yksityisautoiluun. Jo kaavoitettujen alueiden ja nyt Pitkäkariin ehdotetun vakituisen asumisen lisääminen tulee yhdessä lisäämään merkittävästi liikennettä, mutta erityisesti yksityisautoilua alueella, millä on olennainen vaikutus paitsi lepakoiden elinolosuhteisiin, myös muihin alueen luontoarvoihin.

Alueen muuttaminen nykyisestä käytöstä vakituisen asumisen alueeksi tulee heikentämään alueen lajitojen elinolosuhteita (auto)liikenteen lisääntyessä alueella. Tämän vuoksi katsomme, että jo kaavoitetun Fanttiin suunnitellun asuinalueen rakentamisen lisäksi Pitkänkarin ranta-alueita (erityisesti Ilolinnantien eteläpuolelta) ei tulisi kaavoittaa ensisijaisesti vakituisen asumisen käyttöön ainakaan ennen kuin Fantti on rakennettu ja vakituisen asumisen vaikutukset alueen luonnolle voidaan arvioida. Erikseen on tarkasteltava sitä, miten kaavalla voitaisiin mahdollistaa yksittäisten mökkien muuttaminen vakituisen asumisen käyttöön, mutta kokonaisuudessaan aluetta ei tulisi osoittaa alueen luontoa kuormittavan vakituisen asumisen käyttöön.

Lainsäädännön vähimmäisvaatimusten toteuttamisen lisäksi alueen käytön suunnittelussa on syytä huomioida, että suunnittelualueelle kuuluu kaupungin keskustaa lähin, laajin ja suurilta osin luonnontilainen metsäalue. Lisäksi alue on ainoa kaupungin keskustasta kävelytäisyydellä ja siten helposti kaupunkilaisille saavutettavissa oleva metsä. Pitkänkarin

alue onkin kokonaisuudessaan laajasti erilaisten liikkujien käytössä, mitä on tuettu esimerkiksi Fantin luontopolun rakentamisella. Liikunnan terveyshyödyt ovat kiistattomat, mutta erityisesti luonnossa ja metsässä liikkumisella on todettu olevan ja oleilulla on todettu olevan merkittävää potentiaalia kansanterveyden edistämiseksi. Alueen kaavoituksessa tulisi vahvemmin huomioida alueen luontoarvojen säilyminen.

Kaavaluonnos ei huomioi alueen kulttuurihistoriallisia arvoja:

Kaavaehdotuksen valmistelumateriaalissa on todettu seuraavasti: "Maisema-alueen kohdekuvauksen mukaan Raahen kaupungin ranta-alueet ja kaupungin edustalla sijaitseva saaristo muodostavat kulttuurihistoriallisesti merkittävän ja maisemallisesti arvokkaan kokonaisuuden, jolle on ominaista historiallinen kerroksellisuus." Tästä huolimatta varsinaisessa kaavaehdotuksessa ei ole huomioitu nimenomaisesti tätä alueen kulttuurihistoriallista arvoa kokonaisuutena, vaan ehdotuksessa kulttuurihistoriallisia arvoja on käsitelty ainoastaan yksittäisten, kaavassa säilytettäväksi määriteltävien rakennuskohteiden kannalta rakennetun kulttuuriympäristön selvitykseen perustuen.

Kulttuurihistoriallisia arvoja on kuitenkin tarkasteltava pelkästään rakennettua kulttuuriympäristöä laajemmin. Esimerkiksi Opetushallitus määrittelee kulttuuria seuraavilla tavoin: "Kulttuuri tarkoittaa yhteisön tai koko ihmiskunnan henkisten ja aineellisten saavutusten kokonaisuutta" ja "Kulttuurin käsitettä käytetään yhtäältä laajassa merkityksessä tarkoittamassa kaikkea sitä, mitä ihmisyyhteisöt siirtävät jälkeläisilleen - - ". Erilaisissa kulttuurin määritelmässä korostuu vahvasti kulttuurin liittyminen tiettyyn yhteisöön ja yhteiselon muotoihin sekä kulttuurin siirtyminen seuraaville sukupolville esimerkiksi erilaisten perinteiden kautta.

Raahen kaupunkialueen rannikolla on ollut huvila-asutusta 1800-luvun lopulta saakka (Raahen Museo 2019, Huvilaelämää entis-Raahessa). Näin ollen on syytä todeta, että huvilakulttuurilla on Raahen alueella pitkät perinteet, jotka ovat osin tuhoutuneet, mutta osin kulttuuri on säilynyt esimerkiksi nyt kaavoitettavalla alueella. Tästä osoituksena on suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset, jotka ovat rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaisesti arvokkaita rakennuksina itsessään.

Rakennettu ympäristö on kuitenkin vain yksi kulttuurin ilmentymä. Kuten yllä on todettu, on kulttuuri käsitteenä huomattavasti rakennettua ympäristöä laajempi kokonaisuus, joka liittyy pitkälti ihmisten sosiaaliseen toimintaan. Vaikka osin rakennuskanta onkin alueella uudistunut, on tämä huvila- ja mökkiasumisen kulttuuri säilynyt alueella katkeamattomana tähän päivään saakka. Uusimmatkin mökkikäytössä olevat alueet ovat olleet tässä käytössä yli 60 vuoden ajan, joten kulttuuriset perinteet koko alueen mökkikäytöllä ovat verrat pitkiä (ks. esim. Pokela, Hannu; Pitkänkarin mökkien historiaa ja muistoja mökkielämästä yli 60v ajalta). Suunnittelualueella sijaitsee poikkeuksellisen yhtenäisen ja pitkän historian omaava vapaa-ajan asutuksenalue, jonka kulttuurihistoriallista arvoa ja merkitystä tulisi arvioida ensisijaisesti kokonaisuutena ymmärtäen kulttuuri laajasti yhteisöllisenä toimintana ja perinteinä. Alueen poikkeuksellisuus ei ole ainoastaan alueella säännöllisesti mökkeilevien näkemys, vaan alueen omaleimaisuus on hämmästyttänyt myös useita alueella ja mökeillä käyneitä ulkopaikkakuntalaisia ja ulkomaisia vierailijoita. Näitä alueen piirteitä ei ole huomioitu nyt ehdotetussa kaavaluonnoksessa.

Kaavaluonnoksessa ei ole huomioitu vapaa-ajan asumisen merkitystä Raahen kaupungille:

Alueen pitkän historian ansiosta useita mökkejä käyttää säännöllisesti mökin varsinaisia omistajia huomattavasti laajempi joukko. Suurelle osalle näistä mökkien käyttäjistä alueella sijaitseva vapaa-ajan asunto on ainoa jäljellä oleva sidos Raahen alueeseen, mutta alueella mökkeily kuuluu silti näiden mökkien käyttäjien perinteisiin. Mikäli alueen käyttötarkoitus muutettaisiin määräämällä osa mökeistä purettavaksi ja muuttamalla loppujen palstojen käyttötarkoitus vakituiseen asumiseen, katkeaisivat myös nämä monien vuosikymmenien aikana Raahen alueeseen muodostuneet siteet. On selvää, että olemassa olevien siteiden ja suhteiden kehittäminen on helpompaa kuin täysin uusien suhteiden rakentaminen, mikä lienee tausta-ajatuksena alueen kaavoittamisessa asuinkäyttöön uusien asukkaiden hankkimiseksi Raahen. Näiden suhteiden katkeamisen vaikutusta ja vapaa-ajan asumisen merkittävää vähenemistä Raahen kaupungille ja kuntataloudelle ei ole huomioitu nyt lausunnolla olevassa kaavaluonnoksessa.

Vapaa-ajan asumisen arvioidaan lisääntyvän merkittävästi tulevaisuudessa. Tätä vahvistaa erityisesti etätyön mahdollistama asumisen monipaikkaistuminen. Allekirjoittaneiden tiedossa on useita, pääosin entisiä raahelaisia henkilöitä, joiden työ- tai muu elämäntilanne ei mahdollista Raahen muuttoon pysyvästi, mutta joilla olisi kiinnostusta hankkia vapaa-ajan asunto Raahesta ja siten ryhtyä "osa-aikaraahelaisiksi". Raahen alue olisi myös sopivalla etäisyydellä mökkipaikkakunnaksi esimerkiksi Oulun seudulta käsin tarkasteltuna, joten potentiaalia vapaa-ajan asumisen lisäämiseksi Raahen kaupungissa olisi. Kaavaehdotus ei huomioi tätä monipaikkaistumisen trendiä eikä siten tarjoa Raahen kaupungille mahdollisuutta hyötyä vapaa-ajan asumisen lisääntymisestä. Alueen kehittäminen vapaa-ajan ja virkistyksen alueena sen nykykäyttöön perustuen mahdollistaisi Raahen kaupungille tästä trendistä hyötymisen.

Mikäli kaavaluonnos hyväksyttäisiin esitetyn kaltaisena, tulisi sen myötä vapaa-ajan asuminen joko päättyään tai ainakin merkittävästi vähenemään alueella. Vapaa-ajan asumisen päättyminen taloudellisia vaikutuksia Raahen kaupungille ei ole arvioitu kaavaluonnoksessa. Vaikka ymmärrettävästi Raahen kaupunki tavoittelee kaavoituspolitiikallaan ensisijaisesti uusia, kaupunkiin muuttavia ja siten kunnallisveroa maksavia asukkaita, ei osa-aikaisesti Raahessa aikaa viettävien merkitystä kaupunkitaloudelle ole syytä jättää huomiotta. Ulkopaikkakuntalaiset vapaa-ajan asukkaat sekä paikkakuntalaisten omistamia mökkejä käyttävät muilta paikkakunnilta saapuvat vakituiset ja satunnaiset mökkivieraat ovat merkittävä asiakasryhmä paikallisille yrityksille. Nämä kävijät tuovat kulutuksellaan kysyntää ja elinvoimaa alueelle, ja palveluiden käytön ansiosta vaikutukset ovat positiivisia myös kuntataloudelle esimerkiksi yhteisöveron tuoton ja positiivisen työllisyysvaikutuksen vuoksi, vaikkakin vaikutukset ovat välillisiä.

Mielipiteessä on infoa ja taulukoita vapaa-ajan asumisen merkityksestä kuntataloudelle.

Kaavaluonnoksessa ehdotettu alueen käyttötavan muutos on riski koko alueen kehittämiseksi:

Raahen kaupungin 20.12.2023 järjestämässä kaavaluonnosta koskevassa tilaisuudessa alueen kaavoituksesta vastaava kaavakonsultti totesi, että alue tulee olemaan kallis rakentaa johtuen siitä, että alueelle kaavoitettavien asuntojen määrä tulee olemaan vähäinen. Lisäksi on syytä huomioida, että asutuskäyttöön kaavassa muutettavat alueet ovat pääosin tällä hetkellä mökkikäytössä olevia palstoja, jolloin mahdollisesti tuleviin tontteihin kohdis-

tuu myös näistä mökeistä aiheutuvat lunastuskustannukset. Tonttien kalliit rakentamiskustannukset tulevat siis joko raahelaisten veronmaksajien maksettaviksi, mikäli tontit myydään / vuokrataan asukkaille alihintaisina tai mikäli tontit myydään / vuokrataan vähintään niiden perustamisesta aiheutuneiden kustannusten mukaisina, kustannukset siirtyvät tontin ostajalle/vuokraajalle. Korkeat tonttien hinnat taas tulevat rajaamaan olennaisesti sitä joukkoa, mille alueelle rakentaminen voisi olla taloudellisesti mahdollista. Lisäksi on syytä huomata, että kaavaluonnoksessa ei ole pystytty osoittamaan alueelle suuntautuvan muuttoliikettä muista kunnista, vaan alueelle kaavoitettavat asuinrakennukset voivat todennäköisesti päätyä Raahessa jo asuvien henkilöiden käyttöön, jolloin oletettavasti kaava-muutoksella tavoiteltua vaikutusta kunnallisverokertymään ei saavutettaisi.

Alueen käyttötarkoituksen muutokseen asuinalueeksi liittyy monia olennaisia riskejä aina luonnonsuojelulainsäädännön rajoituksista alueen kaavasunnitelmien mukaisen rakentamisen taloudellisiin edellytyksiin. Samoin on syytä huomata, että kyseessä on vasta yleiskaavavaihe, josta moni avoin asia on siirretty ratkaistavaksi vasta asemakaavoitusvaiheessa. Kun huomioidaan kaavasunnitelmiin usein liittyvät valitusriskit, on muutoksen osalta erittäin todennäköistä, että kaavoitusprosessi on vailla lainvoimaa vielä ensi vuosikymmenelläkin. Kesken oleva prosessi aiheuttaa kaikille alueen nykyisille käyttäjille ja toimijoille epävarmuutta ja estää siten alueen kehittämisen ja esimerkiksi rakennusten korjaamisen ja ylläpidon. Koska alueen kaavaluonnoksen mukaisen muutoksen toteutumiseen liittyy olennaisia oikeudellisia ja taloudellisia epävarmuuksia, ei tällaista olennaista muutosta ole perusteltua tavoitella, vaan aluetta tulisi kehittää vapaa-ajan asumisen, virkistyskäytön ja matkailun toimintojen alueena ja luoda näiden tavoitteiden ympärille kunnianhimoisen kehityssuunnitelma kaavoitustyön jatkonperusteeksi.

3.29.1 Vastine

Kaavan toteuttamisen vaikutukset liikenteeseen on arvioinut pätevä liikennesuunnittelija. Kuten jo luonnosvaiheen kaavaselostuksessa todettiin, kaava-alueen liikenneverkko kestää hyvin pysyvän asutuksen myötä lisääntyvän liikenteen. Koska kaavaehdotukseen on osoitettu vähemmän pysyvän asumisen alueita kuin mitä kaavaluonnoksessa oli, vähenevät myös liikennevaikutukset. Vastoin kuin mielipiteessä väitetään, kaavassa osoitettu pysyvän asutuksen liikenne ei aiheuta ongelmia lepakoille tai alueen muille luontoarvoille.

Mielipiteessä halutaan, että alue osoitetaan loma-asumiseen, mutta tuodaan esille tarve mahdollistaa yksittäisten mökkien muuttaminen pysyvään asumiseen. Kaavaluonnosvaiheessa alue osoitettiin laajasti pysyvään asumiseen juuri sitä varten, että pysyvä asuminen olisi mahdollista. Jos alue kaavoitetaan pysyvään asumiseen, on sekä loma-asuminen että pysyvä asuminen mahdollista, sillä pysyvän asumisen rakennuspaikkaa saa käyttää myös loma-asumiseen. Toisin päin näin ei ole: Kaavassa osoitettu loma-asumisen rakennuspaikka on tarkoitettu vain loma-asumiseen, eikä sen muuttamiseen pysyväksi asunnoksi ole perusteita.

Mielipiteessä tuodaan esille, että alue on kuntatalouden kannalta kallis toteuttaa pysyvän asumisen alueena. Tämä on totta, mutta sama koskee myös loma-asumista, koska myös loma-asuntojen uudisrakentaminen ja laajentaminen edellyttää jatkossa asemakaavaa ja sitä kautta kuntainfran rakentamista.

Eli Pitkänkarin kehittämien (asemakaavoittaminen) on kallista, olipa kyseessä loma-asuminen tai pysyvä asuminen.

Katso seuraavat yhteisvastineet:

2.2. Tulva-alueen määrittely

2.3 Tulvariskin huomioimisen tärkeys

2.6 Vaatimus Pitkänkarin ranta-alueen säilyttämisestä loma-asuntoalueena

2.7 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi

2.8 Alueen kaavatilanne

2.12 Lepakkoselvitykset

2.13 Kaavan suhde luontoarvoihin ja virkistyskäyttömahdollisuuksiin

2.19 Selvitysten riittävyys

2.20 Kaavaan tehdyt keskeiset muutokset.

3.30 Raahen seudun invalidit ry 11.1.2024

Kiinteistömme sijaitsee Osoitteessa Ilolinnantie 65 Raahе.

Ilmoitamme kantanamme että suunniteltu rantapolku tulisi merkittävästi hankaloittamaan Rantamajan käyttöä. Jäsenistössämme on henkilöitä jotka tarvitsevat liikkumiseensa pyörätuolia ja rollaattoria. Jos rantaan tulisi yleinen kuntopolku niin vammaisten ihmisten oleskelu ja liikkuminen hankaloituisi merkittävästi tai rannan käyttö estyisi kokonaan. Vastustamme suunniteltua polun rakentamista tonttimme ja rannan välimaastoon ja vetoamme että suunniteltua polkua ei toteuteta niin kuin on suunniteltu.

3.30.1 Vastine

Katso seuraava yhteisvastine:

2.14 Ohjeellinen ulkoilupolku.

4 Luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen tullut palaute

4.1 Palaute 1 / Raahen lähivirkistysalueiden kehittäminen ja kiistakysymysten ratkaisuesitys, 28.3.2024

Palautteen allekirjoituksena on ”Palstojen vuokraajien edustajat”. Palautteessa on muiden yleisten asioiden ohella seuraavia Pitkänkarin kaavoitukseen yksilöityjä kannanottoja:

Palautteessa vaaditaan mm. seuraavaa:

- *Pitkänkarin kaavoituksen keskeyttämistä tavoitteiden tarkentamista varten.*
- *Ilolinnantien pohjoispuolisen ranta-alueen kaavoitus toteutetaan kunnanhallituksen 12.8.2019 tekemän päätöksen mukaisesti.*
- *Ulkofantin kaavoitusta jatketaan asemakaavoituksella tai oikeusvaikutteisella yleiskaavalla.*
- *Pitkänkarintien alue kaavoitetaan vapaa-ajan asuntojen alueeksi kaupunginvaltuuston 29.9.2014 tekemän päätöksen mukaisesti.*
- *Ulkofantista – Ruottaloon olevan pohjoisten mannerrantojen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan voimassaolo todetaan ja noudatetaan sen kaavamääräyksiä. Iiläisenkujan, Majjanpauhan sekä muiden pohjoisten mannerrantojen oikeusvaikutteisen yleiskaavan piiriin kuuluvien mainitsemattomien alueiden kaavoitusta ei tässä vaiheessa jatketa.*

4.1.1 Vastine

Katso seuraavat yhteisvastineet:

2.6 Vaatimus Pitkänkarin ranta-alueen säilyttämisestä loma-asuntoalueena

2.8 Alueen kaavatilanne

2.17 Vuorovaikutuksen riittävyys

2.18 Kaavatyön käynnistämisen päätökset ja vaade kaavatyön keskeyttämisestä

2.20 Kaavan tehdyt keskeiset muutokset.

4.2 Palaute 2 / Pitkänkarin ranta-alueen kaavaesityksen laatiminen on keskeytetty, 7.10.2024

Palautteeseen kirjatus mukaan palaute on laadittu vapaa-ajan palstojen vuokraajien edustajien kanssa, joista on liitteenä erillinen nimilista (16 nimeä). Palaute on toimitettu alunperin palstalaisille järjestettyyn yleisötilaisuuteen 10.10.2024.

Palautteessa esitetään Pitkänkarin ranta-alueen 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, Pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavan vanhentuneisuus, tulva-alueen olemassaolo ja sen huomioiminen sekä Pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavan suhde maankohoamiseen. Palautteessa ei hyväksytä sitä, ettei tulva-alueen rakennuksiin saa tehdä rakennusten arvoa korottavia korjauksia ja että tulva-alueen vuoksi rakennuksia poistuu alueelta. Palautteessa

edellytetään, että kaavatyön jatkosuunnittelun tekee työryhmä, jossa on edustus mökkiläisistä ja kaupunkilaisista.

Lisäksi palautteen liitteessä 3 viitataan vuosia sitten tehtyihin kaupunginhallituksen kaavoituspäätöksiin, kritisoidaan alueen kaavoitusta omakotiasumiseen ja viitataan vanhaan, vuodelta 1998 peräisin olevaan ympäristökeskuksen lausuntoon korkeustasoista. Liitteessä 3 pidetään tulvapaistoilla tarvittavia esim. 80 cm korotuksia luonnollisina ja ympäristöön sopivina ja kritisoidaan kaavan laadinnan yhteistyötä palstojen vuokraajien ja muiden kaupunkilaisten kanssa riittämättömäksi.

Aloitteen liitteenä on seuraavat asiakirjat:

- *liite 1. Lausunto Pitkänkarin ranta-alueen yleiskaavaluonnokseen, 13.1.2024. (ks. 2.1 yksityinen mielipide 15.1.2024)*
- *liite 2. Raahen lähivirkistysalueiden kehittäminen ja kiistakysymyksen ratkaisuesitys, 28.3.2024 (ks. palaute 1)*
- *liite 3. Kaavaluonnoksen käsittelyssä ja uusien kaavoitusaloitteiden asettelussa esille otettavia asioita ja niiden perusteluja, 7.10.2024*
- *liite 4. Vuokraajien edustajat ja varaedustajat, 30.5.2024*

4.2.1 Vastine

Katso seuraavat yhteisvastineet:

- 2.1 Ilmastonmuutos ja maankohoaminen
- 2.2 Tulva-alueen määrittely
- 2.3 Tulvariskien huomioimisen tärkeys
- 2.5 Pengertämisen ongelma yksittäisillä tonteilla
- 2.6 Vaatimus Pitkänkarin ranta-alueen säilyttämisestä loma-asuntoalueena
- 2.8 Alueen kaavatilanne
- 2.15 Huoli tulvauhan alaisella alueella olevien rakennusten kohtalosta
- 2.16 Kohtuullisuuskäsite ja viittaukset taloudellisiin menetyksiin
- 2.17 Vuorovaikutuksen riittävyys
- 2.18 Kaavatyön käynnistämisen päätökset ja vaade kaavan keskeyttämisestä
- 2.19 Selvitysten riittävyys
- 2.20 Kaavaan tehdyt keskeiset muutokset.

4.3 Palaute 3 / Vastine Raahen kaupungin kehittämislautakunnan kokouksen 29.10.2024 esityslistan asiaan nro 6, 26.10.2024

Palautteessa tuodaan esille korjaus kehittämislautakunnan 29.10.2024 esityslistan kohtaan 6: Palautteessa kiistetään, että 7.10.2024 päivätty kannanotto Pitkänkarin kaavatyön keskeyttämisestä olisi kuntalaisaloite. Palautteen mukaan kyseessä on kaupungille esitettyjä kaavoitukseen liittyviä perusteltuja esityksiä.

Palautteessa esitetään, että kaavaesityksen laatiminen on keskeytettävä, koska vuonna 2025 tulee voimaan uusi rakentamislaki ja nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki kumotaan. Palautteessa tosin todetaan, että kaavoitusta tulisi jatkaa ensi vuoden puolella uuden tavoiteasettelun myötä Pitkänkarintien kaavoittamattomalla osalla oikeusvaikutteisella

yleiskaavalla ja Ilolinnantien pohjoispuolella asemakaavalla. Palautteessa vaaditaan, ettei Pitkäkari-tien aluetta asemakaavoiteta omakotitalojen alueeksi.

Palautteessa edellytetään, että vastineet luonnosvaiheen palautteeseen toimitetaan ennen kaavoitustyön jatkamista. Palautteessa kiistetään Pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavan vanhentuneisuus ja kyseenalaistetaan tulvavaaran olemassaolo ja kosteudelle alttiiden rakenteiden alin sallitun korkotaso ja vaaditaan Pohjoisten merenrantojen osayleiskaavan alavien rakennuspaikkojen merkinnän käyttöä myös tässä kaavassa. Palautteessa koetaan, että osallisten vuorovaikutusmahdollisuudet ovat olleet riittämättömiä.

Palautteen liitteessä 3 vaaditaan Pitkänkarin ranta-alueen kaavatyön keskeyttämistä, sillä kaavan valmistelussa ei ole kannanoton esittäjien mielestä noudatettu tarvittavaa yhteistyötä, on annettu päättäjille virheellisiä ja harhaanjohtavia tietoja eikä muita vaihtoehtoja ole selvitetty. Lisäksi liitteessä 3 kyseenalaistetaan osayleiskaavan tavoitteet, Pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavan vanhentuneisuus, tulva-alueen huomioiminen ja sen suhde maankohoamiseen. Liitteessä 3 vaaditaan kaavan laatimista yhteistyössä mökkiläisten kanssa sekä selvitettävä alueiden nykyiset korkeusasemat ja rakentamismahdollisuudet.

Palautteen liitteenä on seuraavat asiakirjat:

- *liite 1. kartta vuodelta 2001, vaihtoehdon 3 aluerajaus*
- *liite 2. ote Pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavasta (2003) ja loma-asumisen merkintöjen selityksistä*
- *liite 3. Kannanotto Pitkänkarin kaavaluonnokseen 28.3.2024 (Pitkäkari työryhmä, jossa 5 nimeä)*

4.3.1 Vastine

Kehittämislautakunta päätti 12.11.2024 138 § keskeyttää ko. palautteen käsittelyn kuntalaisaloitteena. Ko. palautteeseen vastataan osana Pitkänkarin osayleiskaavaprosessia luonnosvaiheen palautteen vastineraportin yhteydessä, joka normaalin Raahan kaavoituskäytännön mukaan tulee julkiseksi kaavaehdotuksen edetessä nähtäville.

Kaavatyössä on huomioitu 1.1.2025 tapahtunut maankäyttö- ja rakennuslain muuttuminen alueidenkäyttölainsäädännön ja voimaan tullut uusi rakennuslaki, josta lakimuutoksilla ei ole oleellista vaikutusta alueen kaavoitukseen.

Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen hyväksytään osana ehdotusvaiheen asiakirjakokonaisuutta kehittämislautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa, jonka jälkeen, kaavaehdotuksen tullessa nähtäville, vastineet toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetun mukaisesti niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa mielipiteen yhteydessä. Vastineita ei voida antaa ennen kuin kaavaehdotuksen sisältö on varmistunut luottamuselinkäsittelyissä.

Katso seuraavat yhteisvastineet:

- 2.1 Ilmastonmuutos ja maankohoaminen
- 2.2 Tulva-alueen määrittely
- 2.3 Tulvariskien huomioimisen tärkeys
- 2.4 Kaavatyössä käytetty pohjakartta ja korkeuskäyrät
- 2.5 Pengertämisen ongelma yksittäisillä tonteilla

- 2.6 Vaatimus Pitkänkarin ranta-alueen säilyttämisestä loma-asuntoalueena
- 2.7 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi
- 2.8 Alueen kaavatilanne
- 2.15 Huoli tulvauhan alaisella alueella olevien rakennusten kohtalosta
- 2.16 Kohtuullisuuskäsite ja viittaukset taloudellisiin menetyksiin
- 2.17 Vuorovaikutuksen riittävyys
- 2.18 Kaavatyön käynnistämisen päätökset ja vaade kaavan keskeyttämisestä
- 2.19 Selvitysten riittävyys
- 2.20 Kaavaan tehdyt keskeiset muutokset.

4.4 Palaute 4 / Pitkänkarin ranta-alueen aluevarausosayleiskaavan laadinnan keskeyttäminen, 8.11.2024

Palautteen on allekirjoittanut ”vapaa-ajan asuntojen vuokraajien” puolesta asiamies.

Palautteessa tuodaan esille useat vaatimukset ja esitykset Pitkänkarin osayleiskaavatyön keskeyttämisestä. Palautteessa esitetään edelleen kaavoituksen keskeyttämistä vuoden 2024 puolella sekä rakennuskiellon kumoamista, keskeyttämisen jälkeen kaavoituksen palauttamista uudelleen kehittämislautakunnan valmisteltavaksi uuden tavoiteasettelun kautta ja rakentamista koskevan lainsäädännön muuttumisen vuoksi.

Palautteessa kaavoituksen tavoitteiden tarkistamisen tarvetta perustellaan alueen kaavatilanteella, josta on palautteessa kerrottu toisin kuin mikä alueen nykyinen kaavatilanne on. Palautteessa kritisoidaan kaavaluonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen kaupungille toimitettujen palautteiden käsittelytapaa. Palautteessa vaaditaan kaupunkia selvittämään, onko Pitkänkarin alueella todellista meritulvavaaraa.

4.4.1 Vastine

Tämän asiakirjan kohdan 4 palautteeseen (luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen tullut palaute) on päätetty vastata osana Pitkänkarin osayleiskaavaprosessia luonnosvaiheen palautteen vastineraportin yhteydessä, joka normaalin Raahen kaavoitus käytännön mukaan tulee julkiseksi kaavaehdotuksen edetessä nähtäville.

Kaavatyössä on huomioitu 1.1.2025 tapahtunut maankäyttö- ja rakennuslain muuttuminen alueidenkäyttölainsäädäntöksi sekä voimaan tullut uusi rakennuslaki, josta lakimuutoksilla ei ole oleellista vaikutusta alueen kaavoitukseen.

Katso seuraavat yhteisvastineet:

- 2.1 Ilmastonmuutos ja maankohoaminen
- 2.2 Tulva-alueen määrittely
- 2.3 Tulvariskien huomioimisen tärkeys
- 2.4 Kaavatyössä käytetty pohjakartta ja korkeuskäyrät
- 2.5 Pengertämisen ongelma yksittäisillä tonteilla
- 2.6 Vaatimus Pitkänkarin ranta-alueen säilyttämisestä loma-asuntoalueena
- 2.7 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi
- 2.8 Alueen kaavatilanne
- 2.15 Huoli tulvauhan alaisella alueella olevien rakennusten kohtalosta
- 2.16 Kohtuullisuuskäsite ja viittaukset taloudellisiin menetyksiin

- 2.17 Vuorovaikutuksen riittävyys
- 2.18 Kaavatyön käynnistämisen päätökset ja vaade kaavan keskeyttämisestä
- 2.19 Selvitysten riittävyys
- 2.20 Kaavaan tehdyt keskeiset muutokset.

4.5 Palaute 5 / Oikaisuvaatimus kehittämislautakunnalle ja esitykset kaupunginhallitukselle, 26.11.2024

Palautteen on allekirjoittanut ”vapaa-ajan asuntojen vuokraajien” asiamies. Palautteessa oikaisuvaatimuksen esittäjiksi on ilmoitettu 16 nimeä vapaa-ajan asuntojen palstojen vuokraajien aluekohtaisina edustajina.

Asia 1. Oikaisuvaatimus kehittämislautakunnan kokouksen 12.11.2024 § 138 ja siihen liittyvän kokouksen 29.10.2024 § 125 käsittelyihin. Näiden kokousten pöytäkirjat ovat samansisältöiset.

Asia 2. Palautteessa vaaditaan Pitkänkarin osayleiskaavoituksen keskeyttämistä.

Palautteen mukaan Pitkänkarin alueen kaavoitusta aloitettaessa vuonna 2018 ei otettu riittävästi huomioon asiasta tehtyjä aikaisempia päätöksiä. Palauteen mukaan ainoastaan vuoden 2003 osayleiskaavan ulkopuolelle jäänyt Pitkäkari-tien ympäristö pitäisi kaavoittaa. Palautteen mukaan osallisten vuorovaikutusmahdollisuudet on koettu riittämättömiksi, koska tiedusteluihin kaavoituksen tavoitteista ja sisällöstä ei palautteen mukaan ole saatu asiallisia vastauksia. Kaavoituksen valmistelu on koettu salailevaksi ja harhaanjohtavaksi sekä annetut tiedot puutteellisiksi. Palautteessa väitetään, että kaavaselostuksessa on virheitä kaavojen oikeusvaikutusten sekä tulvavaaran suhteen ja tuodaan esille vanhentunut tietoa alueen kaavatilanteesta. Palautteessa kritisoidaan sitä, ettei missään vaiheessa ole selvitetty osayleiskaavan, oikeusvaikutteisen osayleiskaavan, aluevaraus-osayleiskaavan ja asemakaavan eroa.

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

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. Palautteessa todetaan, että esitystä purkaa pois tulva-alueella olevat vapaa-asunnot vuokraoikeuden päättymisen jälkeen tullaan vastustamaan kaikin mahdollisin keinoin.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan lisäksi 26.4.2024 pidettyyn viranomaisneuvotteluun liittyen tietoa ELY-keskuksen vesistöyksiköltä pyydetystä lausunnosta.

Palautteessa on mm. seuraavia kysymyksiä:

- *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?*
- *Milloin ja kenen aloitteesta vuodesta 2021 lähtien koko Pitkänkarin alue on otettu kaavoitettavaksi asemakaavoilla ja ensin aluevarausosayleiskaavalla?*

4.5.1 Vastine

Palautteessa on lukuisia vanhentuneita ja asiayhteydestä irrotettuja väittämiä kaavatilanteesta, eri kaavatasoista, oikeusvaikutuksista, käydyistä viranomaisneuvotteluista ja tulvauhasta.

Kaavatyössä on huomioitu 1.1.2025 tapahtunut maankäyttö- ja rakennuslain muuttuminen alueidenkäyttölainsäädännön ja voimaan tullut uusi rakennuslaki, josta lakimuutoksilla ei ole oleellista vaikutusta Pitkänkarin alueen kaavoitukseen. Myös lakimuutosten jälkeen tilanne Pitkänkarin alueella on sellainen, ettei pääosalle alueesta ole mahdollista laatia suoraan rakentamista ohjaavaa rakennuspaikkakohtaista osayleiskaavaa.

ELY:n vesistöyksiköltä saatu 26.4.2024 lausunto on lisätty tämän asiakirjan kohtaan 1.16.

Katso seuraavat yhteisvastineet:

- 2.1 Ilmastonmuutos ja maankohoaminen
- 2.2 Tulva-alueen määrittely
- 2.3 Tulvariskien huomioimisen tärkeys
- 2.4 Kaavatyössä käytetty pohjakartta ja korkeuskäyrät
- 2.5 Pengertämisen ongelma yksittäisillä tonteilla
- 2.6 Vaatimus Pitkänkarin ranta-alueen säilyttämisestä loma-asuntoalueena
- 2.7 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi
- 2.8 Alueen kaavatilanne
- 2.15 Huoli tulvauhan alaisella alueella olevien rakennusten kohtalosta
- 2.16 Kohtuullisuuskäsite ja viittaukset taloudellisiin menetyksiin
- 2.17 Vuorovaikutuksen riittävyys
- 2.18 Kaavatyön käynnistämisen päätökset ja vaade kaavan keskeyttämisestä
- 2.19 Selvitysten riittävyys
- 2.20 Kaavaan tehdyt keskeiset muutokset.

5 Liitteet

- Liite 1. Liite 1. kohtaan 2.17 Vuorovaikutuksen riittävyys:
Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava, Viestintä ja osallistaminen 10.2.2025

10.2.2025

Viite: Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava

Viestintä ja osallistaminen

Ylimääräinen kuuleminen 10.10.2024

- Järjestettiin kaupunginjohtajan toimesta

Työpaja – laajennettu puheenjohtajisto 25.4.2024

Teams-kokous 12.1.2024

- 2 vuokralaista
- Järjestettiin osallisten toiveesta

Luonnosvaihe, kaavoittajan kyselytunti 20.12.2023 (Teams-yhteydellä)

- 23 lähetetty Teams-kutsu
- n. 14 osallistui (osassa saattoi olla lankojen päässä useampi paikalla)
- TEAMS mahdollisuus järjestettiin osallisten toiveesta ja siitä tiedotettiin yleisötilaisuudessa.

Luonnosvaiheen yleisötilaisuus 12.12.2023 (Fregatti-sali)

- paikalla n. 60 hlöä
- vuokrapalstojen haltijoille lähetetty kirjeet 28.11.2023, 132 kpl
- paikalla Mikael Yritys, Juha Arola, Anu Syrjäpalo, Niini Tuikkanen, Paavo Törmi, Outi Järvinen, Mathias Holmén, Leena Törmälä
- Mahdollisuus keskustella oman palstan tilanteesta rauhassa kaupungin viranhaltijoiden kanssa virallisen osuuden jälkeen.

Luonnosvaiheen tiedotus paikallislehdessä ja verkossa

- Luonnosvaiheen nähtävilläolosta kuulutus Raahelaisessa 29.11.2023
Luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedotteita facebookissa ja raahe.fissä marraskuun lopulla ja joulukuussa muistutus.
- Mökkiläisten osoitteet -tiedote marraskuussa somessa. Tiedotteessa kerrottiin mm. kaavatyön etenemisestä kehittämislautakunnan käsittelyyn ja pyydettiin ilmoittamaan sujuvaa kirjeiden postitusta varten muuttuneita osoitetietoja tai mökkikauppoja Raahen kaupungille.

Esittely- ja keskustelutilaisuus 29.9.2022 (Brain Centerin luentosali)



- 48 nimeä osallistujalistassa (joista 4 kaupungin väkeä)
- Kutsut on lähetetty 13.9.2022, 107 kpl
- Tilaisuudessa mahdollisuus täyttää palautelomake avustettuna suunnitteluassistenttien kanssa paikalla Mikko Moilanen, Juha Arola, Paula Pihkanen, Anu Syrjäpalo, Paavo Törmi, Mikko Törmänen, Outi Järvinen, Mathias Holmén, Leena Törmälä
- Mahdollisuus keskustella oman palstan tilanteesta rauhassa kaupungin viranhaltijoiden kanssa virallisen osuuden jälkeen.
- Tilaisuudesta laadittiin osallisten toiveesta muistio, joka lähetettiin kirjeenä 7.10.2022, 107 kpl. Kirjeen liitteissä Palautelomakkeen verkkopolku/QR-koodi -tiedote.
- Palautekysely (Forms) oli avoinna 30.10.2022 saakka.

Vireilletulo ja OAS

- Ilmoitus ja kuulutus vireilletulosta lähetetty kirjeenä ulkopaikkakuntalaisille 26.6.2020, 20 kpl
- Vireilletulosta kuulutus Raahelaisessa 27.6.2020 (sekä kaupungin verkkosivuilla)
- Rakennuskiellosta ja toimenpiderajoituksesta lähetetty kuulutus kirjeenä ulkopaikkakuntalaisille 21.8.2020, 20 kpl
- Rakennuskiellosta ja toimenpiderajoituksesta kuulutus Raahelaisessa 22.8.2020. (sekä kaupungin verkkosivuilla).

Lehtijuttuja mm.

- Raahen Seutu 14.6.2024 (mielipide)
- Raahen Seutu 5.6.2024 (kannanotto)
- Raahen Seutu 8.5.2024 x 2
- Raahen Seutu 1.5.2024
- Raahen Seutu 22.11.2023
- Raahen Seutu 25.11.2022
- Raahen Seutu 12.10.2022
- Raahen Seutu, verkkosivut, 2.10.2022
- Raahen Seutu 3.10.2022
- Raahen Seutu 14.12.2020
- Raahen Seutu 7.12.2020
- Raahen Seutu 16.10.2020
- Raahen Seutu 2.9.2020
- Raahen Seutu 2.9.2020
- Raahen Seutu 17.8.2020