

KAUPUNGINJOHTAJAN TAPAAMINEN 3.3.2025

Keskustelussa esille otettavia asioita:

Raahen kaupungin ja lähivirkistysalueiden vapaa-ajan asuntojen palstojen vuokraajien kesken on alueiden käyttöön ja kehittämiseen liittyvistä kysymyksistä yritetty etsiä yhteisiä näkemyksiä yli kymmenen vuotta. Koko ajan asioiden käsittelyissä on ollut vaikeuksia. Asioista ei ole päästy keskustelemaan yhteistyössä. Kunnallisessa päätöksentekotavassa viranhaltijoiden on mahdollista ohittaa asianosaisten kanssa tapahtuva vuorovaikutus ja heidän osallistumisensa asioiden käsittelyyn. Määräysten minimimääräykset on helppo täyttää, mutta että asioista keskusteltaisiin avoimesti asianosaisten ja viranhaltijoiden kesken ei ole Raahessa näissä asioissa toteutunut. Meidän tavoitteenamme on parantaa Raahen ranta-alueiden vapaa-ajan asuntojen käytettävyyttä ja kiinnostavuutta. Emme vastusta alueiden kehittämistä, mutta edellytämme, että ratkaisuja tehtäessä myös palstojen vuokraajien näkemyksiä otetaan huomioon.

Näkemyseroja tällä hetkellä on periaatteessa vain kahdesta asiasta. Nämä asiat on nyt pikaisesti saatava ratkaistua:

- I. Pitkänkarintien kaavoittamattoman alueen kaavoittaminen mökkikäyttöön.
- II. Loputkin lähivirkistysalueiden kulkuteiden kunnossapidosta kaupungin hoitoon.

Aiheisiin liittyy paljon aineistoja, mutta niihin meidän ei pidä juurikaan palata. Haluamme kuitenkin Teille jakaa muutamia viimeaikaisia aineistoja ja käsitellä niiden pääkohtia. Haluamme **tuoda esille joitakin vanhempia päätöksiä ja näkemyksiämme, joista emme ole päässeet keskustelemaan**. Kirjoitettuna näkemyksiämme ei ole huomioitu. **Lisäksi haluaisimme keskustella, miten asioissa nyt tulisi ja voitaisiin edetä.**

Pitkänkarin ranta-alueen kaavoitusesitystä on nyt jatkovalmistelussa muutettava ja kaavoituksen tavoitteet yhteistyössä tarkistettava. Niissä tulee huomioida, että Raahen **pohjoisten mannerrantojen ja saarten oikeusvaikutteiset rakentamista ohjaavat osayleiskaavat eivät ole vanhentuneita ja ranta-alueilla ei ole tulvavaaraa.**

Pitkänkarin ranta-alueen kaavoitusprosessi

Kaavoitus on jo vuosia suunnitellut koko Pitkänkarin ranta-alueen kaavoittamista **asemakaavalla**. Valmistelussa on selvästi todettu, että oleellinen osa alueesta ei edes korkeusasemansa vuoksi sovellu asemakaavalla kaavoitettavaksi alueeksi. Tästä syystä sieltä jouduttaisiin poistamaan noin 30 vapaa-ajan asuntokäytössä olevaa vuokrapalstaa. Kaikki kaavoitussuunnitelmat, viranomaisneuvottelut ja lausuntopyynnöt on tehty alueen **asemakaavoitus tavoitteena**. Kaavoittajat puhuvat **aluevarausosayleiskaavasta**, joka ennen rakentamista vaatii vielä **asemakaavan**.

Pitkänkarin alueelle olemme koko ajan esittäneet **kahden eri kaavan laatimista**: Pitkänkarinitien kaavoittamatta oleva alue tulee kaavoittaa kaupunginvaltuuston päätöksen 29.9.2014 mukaisesti **oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla vapaa-ajan asuntojen alueeksi** pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavan mukaisin ehdoin. Ilolinnantien pohjoispuoli tulee kaavoittaa kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti **asemakaavalla**. Muilla vuokrapalstojen alueilla on voimassa oleva rakentamista ohjaaja pohjoisten mannerantojen oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jota tässä vaiheessa ei ole tarpeen muuttaa.

(jaettavat aineistot:)

1. *Luettelo voimassa olevista osayleiskaavoista*
2. *Kaavoituksen virheellinen esitys kaupunginhallitukselle 17.6.2020 kaavojen vanhentuneisuudesta*
3. *Mannerrantojen osayleiskaavakartta ja kaavoittamattoman alueen kartta kaavamerkintöineen 25.6.2003*
4. *Päätökset Pitkänkarintien kaavoittamattoman alueen kaavoittamisesta ja saarten kaavan tarkistamisesta 29.9.2014*
5. *Vuoden 2017 kaavoitusohjelman mukainen Pitkänkarin ranta-alueelle tavoitteena oleva rantarakentamista ohjaava oikeusvaikutteinen yleiskaava*

Pitkänkarin ranta-alueen uusi kaavoitusesitys

Kaavoitus on valmistellut uuden Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavaesityksen. Sen sisällöstä ei ole mahdollistettu asianosaisten kanssa minkäänlaista vuorovaikutus- tai osallistumismahdollisuutta. Kaupunginjohtaja kyllä muistaa, miten kehitysjohtaja vielä 13.2.2025 tilaisuudessa ilmoitti, että he eivät suostu kaavoitusprosessin aikana keskustelemaan yksittäisten henkilöiden tai heidän itse nimeämien ryhmien kanssa kaavoitukseen liittyvistä kysymyksistä. Tässä ei ole vuorovaikutusta ja asianosaisten kuulemistä hoidettu asianmukaisesti. Vuorovaikutus on ollut täysin riittämätöntä.

Kaavoitusesitys oli 25.2.2025 kehittämislautakunnan hyväksyttävänä. Onneksi sitä ei hyväksytty, vaan kaavoitus **palautettiin valmisteluun**. Kuten olemme useamman kerran Teille ilmoittaneet, niin olemme asiantuntijoilta selvittäneet Pitkänkarin alueen tulvavaara-asiaa. **Pitkänkarin alueella ei ole meritulvavaaraa eikä siellä ole tehty edes tulvariski-arviointia**. Tämän ilmoitimme jo 28.3.2024 kaupunginjohtajalle sekä valtuuston ja hallituksen puheenjohtajille **luovutetussa kannanotossa**. **Siinä esitimme kaavoituksen keskeyttämistä**, mutta tätä kannanottoa ei ole otettu kaupungin päättävissä elimissä edes käsittelyyn eikä jaettu. Vapaa-ajan asunnoilla ei ole samat tulvavaaramääräykset kuin asuintalojen asemakaavoituksessa.

(jaettavat aineistot:)

6. *Kannanotto Pitkänkarin kaavaluonnokseen. Pitkäkari-työryhmä 28.3.2024.*
7. *Kaupunginhallituksen kokouksen 16.12.2024 § 340 pöytäkirja*
8. *Palstojen vuokraajien näkemyksiä ja tavoitteita, 13.2.2025*
9. *Selvitys Pitkänkarin meritulvavaarasta, 24.2.2025*

Näkemyksiämme uuteen kaavaesitykseen

Uudessa kaavaesityksessä esittämiämme näkemyksiä ei ole otettu riittävästi huomioon. **Muutosvaatimuksemme kaavaesitykseen eivät ole kokonaisuutta ajatellen suuria.** Niistä on vain nyt päästävä keskustelemaan. Esitämme, että kaavan jatkovalmistelussa vuorovaikutusmahdollisuudet hoidetaan kunnolla ja valmisteluun **nimetään esim. työryhmä**, johon palstojen vuokraajat nimeävät omat edustajansa.

(jaettavat aineistot:)

- 10. Kehittämislautakunnan jäsenille 24.2.2024 toimitettu aineisto, joissa on pääosin ilmoitettu ne näkemyksemme, joista kaavoitusehdotuksen uudessa valmistelussa haluaisimme keskustella.*
- 11. Osallistumista ja vuorovaikutusta koskevat tekstit 17.2.2025, joissa on Raahen kaupunginhallituksen puheenjohtajan 29.1.2025 antaman haastattelun teksti.*
- 12. Lautakuntien ja kaupunginhallituksen käsittelyt 13.2.2025*

Jatkotoimenpiteet

Olemme laatineet kaupunginhallitukselle esityksen **jatkotoimenpiteistä ja lähivirkistysalueiden kokonaisvaltaisesta kehittämisestä**. Toivomme, että voisimme käsitellä esitystä nyt tässä tilaisuudessa ja saada vastauksen, miten asiassa edetään. Tässä on mukana jo 28.3.2024 kaupungin johdolle luovutettu **esitys kiistakysymysten ratkaisemisesta**. Nämä esittämämme aineistot haluaisimme esitellä myös kaupunginhallituksen jäsenille.

(jaettava aineisto:)

- 13. Toimenpide-esitys jatkotoimenpiteistä 13.2.2025.*
- 14. Lähivirkistysalueiden kokonaisvaltainen kehittäminen ja kiistakysymysten ratkaisuesitys*

Lähivirkistysalueiden teiden kunnossapito

Lähivirkistysalueiden tieyhteyksien yksityistietoimituksia ei jatketa ja kaupunki ottaa hoidettavakseen loputkin pohjoisten mannerrantojen lähivirkistysalueiden tieyhteydet aikaisemmin käydyissä neuvotteluissa sovitun mukaisesti. KTM 179 §:n mukaan yksityistietoimituksia ei voida edes suorittaa ja toimitukset on jätettävä sikseen.

(jaettava aineisto:9

- 15. Maanmittauslaitokselle ja toimittamamme aineistot:*
 - 14.5.2024 Raahen lähivirkistysalueiden yksityistietoimitukset*
 - 15.5.2024 Raahen lähivirkistysalueiden yksityistietoimitusten jättäminen sikseen.*

Raahessa 3. päivänä maaliskuuta 2024

Palstojen vuokraajien edustajina

Timo Pohto, Pauli Kastell, Esa Törmälä

Raahen pohjoiset mannerrannat osayleiskaava

1

Hyväksytty KV 25.6.2003, lainvoimaisuus 21.8.2003, voimaantulo 22.8.2003.

Mannerrantojen osayleiskaava laadittiin oikeusvaikutteisena.

Pohjoiset mannerrannat käsittää Ruottalon, Ruottalonlahden pohjukan, osittain Kylmänniemen alueen, Hakotaurin, Seminaarinrannan, Takarannan, Ilolinnan, Maijanpauhan, osittain Pitkänkarin alueen, Iiläisen, Ulko- ja Maafantin sekä Kaupunginlahden ranta-alueet ja näihin alueisiin välittömästi liittyvä vesialueet.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 270 ha.

Yleiskaavat

Työstetty 27.2.2025

Tällä sivulla on listattu kaikki Raahessa voimassa olevat yleiskaavat.

Yleiskaavan voimaantulovuosi on merkitty sulkeisiin kaavan nimen perään.

- Annankankaan tuulivoimapuiston osayleiskaava (2014)
- Haapajoki - Arkkukarin osayleiskaava (2009)
- Hanhikiven ydinvoimalaitosalueen osayleiskaava ja asemakaava (2013)
- Ketunperän tuulivoimapuiston osayleiskaava (2015)
- Kopsan tuulivoimapuiston osayleiskaava (2012)
- Kopsan tuulivoimapuiston II:n vaiheen osayleiskaava (2013)
- Kopsan tuulivoimapuiston III:n vaiheen osayleiskaava (2019)
- Maanahkiaisen merituulivoima-alueen osayleiskaava (2013)
- Mastokankaan tuulipuiston osayleiskaava (2016)
- Mettalanmäen osayleiskaava (2017)
- Nikkarinkaarron tuulivoimapuiston osayleiskaava (2014)
- Plehingin osayleiskaava (2016)
- Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaava (2022)
- Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava (2007)
- Raahen kultakaivoksen osayleiskaava (2008)
- Raahen pohjoiset mannerrannat osayleiskaava (2003)
- Raahen pohjoinen saaristo osayleiskaava (2000)
- Sarvankankaan tuulivoimapuiston osayleiskaava (2014)
- Sulaton osayleiskaava (2017)
- Vihannin kirkonkylän osayleiskaava (2013)

KEHITTÄMISLAUTAKUNTA
KAUPUNGINHALLITUS

§ 54
§ 201

16.06.2020
17.08.2020

2

arviointisuunnitelman nähtävillä olosta lähetetään kirjallinen ilmoitus suunnittelualueella sijaitsevien kiinteistöjen ulkopaikkakuntalaisille vuokralaisille väestötietojärjestelmän mukaisesti.

kehittämislautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- todetaan voimassa olevat osayleiskaavat suunnittelualueella vanhentuneeksi
- hyväksytään maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukainen rakennuskielto ja 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus osayleiskaavan suunnittelualueelle.

Kehittämislautakunta: Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo ja kaava-suunnittelija Mathias Holmén esittelivät asiaa kokouksessa.

KH § 201

Valmistelija: kaava-suunnittelija Mathias Holmén

Päätösesitys (kaupunginjohtaja Nurkkala):

kaupunginhallitus

- toteaa voimassa olevat osayleiskaavat suunnittelualueella vanhentuneeksi
- hyväksyy maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukaisen rakennuskiellon ja 128 §:n mukaisen toimenpiderajoituksen osayleiskaavan suunnittelualueelle.

Kaupunginhallitus: Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo ja kaava-suunnittelija Mathias Holmén esittelivät asiaa kokouksessa, ja poistui-
vat kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 15.07.

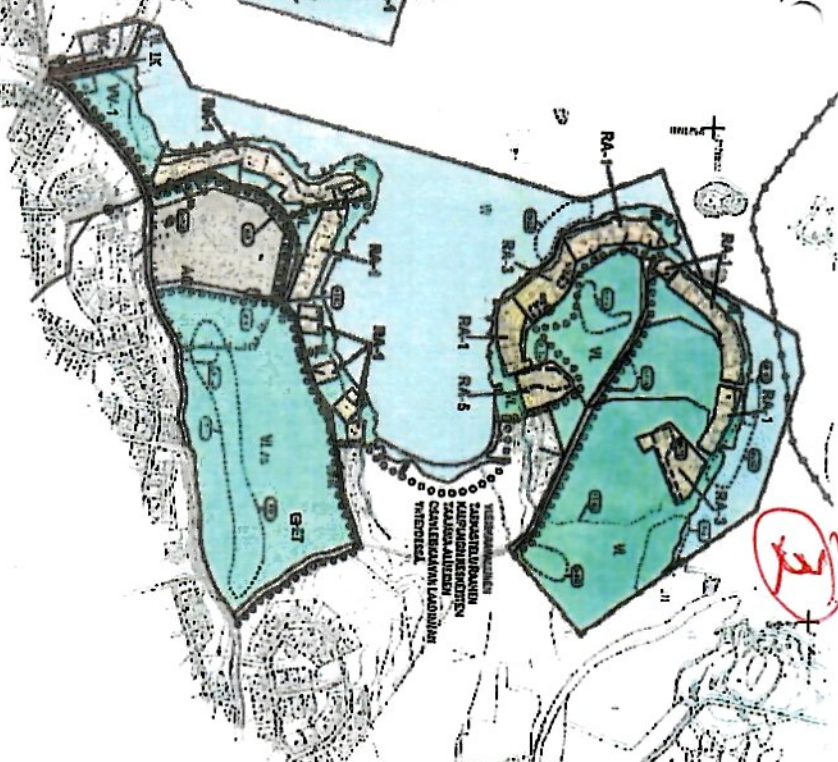
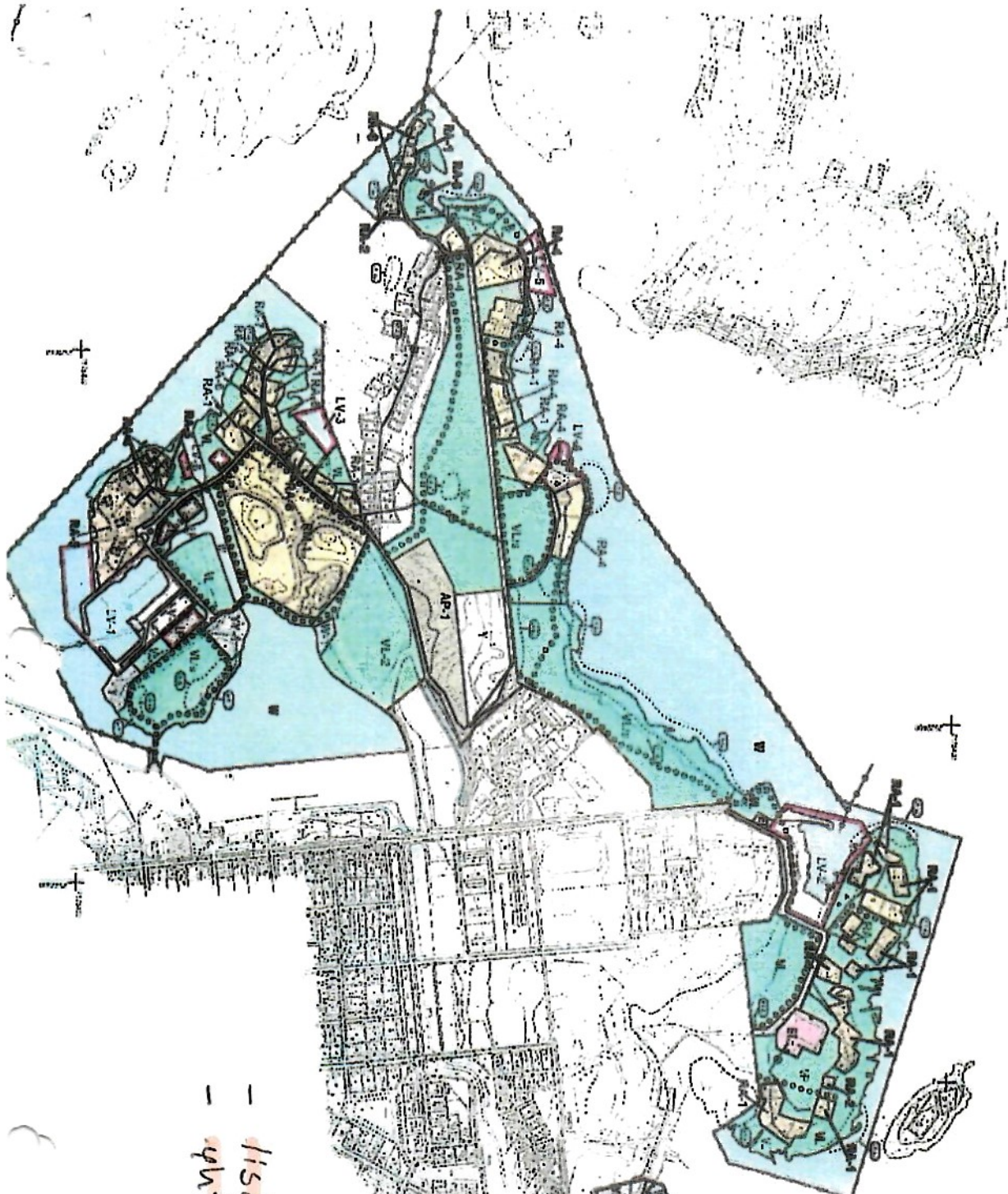
Merkittiin pöytäkirjaan, että Tarja Ollanketo saapui kokoukseen asian
esittelyn aikana klo 15.02.

Otteen allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta
oikeaksi todistaa
20.8.2020

Leena Räsänen
hallintosihteeri

Jakelu

Kaavoitus



- lisäksi saariston vuokrapaikat
- yhteensä noin 430 vuokrasopimusta

Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaava vuodelta 2003

Pääosalla suunnittelualuetta on voimassa Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaava, joka on toettu Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavatyön viranomaisneuvottelussa 26.4.2024 vanhentuneeksi, eikä se voi ohjata enää jatkossa alueen rakentamista. Pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavassa on suunnittelualueella mm. seuraavia aluevarauksia:

RA

LOMA-ASUNTOALUE.

Loma-asuntoalue muodostuu Raahen kaupungin vuokraamista loma-asuntotonteista. Alue on tarkoitettu loma-asuntoja ja niitä palvelevia sauna- ja talousrakennuksia varten. Loma-asunnon ja saunarakennuksen vesivahingoille alttiiden rakennusosien korkeusasema tulee olla korkeustason N60 + 2.10 yläpuolella. Talousrakennusten korkeusasema tulee olla korkeustason N60 + 1.40 yläpuolella.

Ennen loma-asuntoalueiden viemäröintiä tulee jätevedet käsitellä lainsäädännön edellyttämällä tavalla vähintään 30 metrin etäisyydellä keskivesirajasta. WC-tiloihin tulee rakentaa kuivakäymälä, joka voidaan muuttaa vesikäymäläksi, kun alue liitetään viemäriverkkoon. Loma-asuntotonteille RA-4 ja RA-5 voidaan rakentaa vesikäymälä. Tällöin WC-jätevedet tulee johtaa umpisäiliöihin ja liittää viemäriverkkoon välittömästi, kun se rakennetaan alueelle. 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.

RA-1

Loma-asuntotonteille saa rakentaa loma-asunnon ja kaksi muuta rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m², josta loma-asunnon osuus enintään 80 k-m². Jos sauna sijoitetaan samaan rakennukseen kuin loma-asunto, niin loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 k-m².

RA-2

Loma-asuntotontille saa rakentaa loma-asunnon ja kaksi muuta rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 k-m², josta loma-asunnon osuus enintään 50 k-m². Jos sauna sijoitetaan samaan rakennukseen kuin loma-asunto, niin loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 65 k-m².

RA-4

Loma-asuntotontille saa rakentaa yritysten ja yhteisöjen käyttöön loma-asuntoja ja niitä palvelevia sauna- ja talousrakennuksia. Tontin enimmäistehokkuus $e=0.15$.

RA-5

Loma-asuntotontille saa rakentaa yritysten tai yhteisöjen käyttöön loma-asuntoja ja niitä palvelevia sauna- ja talousrakennuksia. Mikäli nykyinen kulttuurihistoriallisesti ja/tai rakennustaiteellisesti arvokas loma-asunto säilytetään tontin enimmäistehokkuus $e=0.20$.

RA-6

Loma-asuntoalue, jolla nykyinen loma-asunto sijaitsee korkeustason N60 +1.40 alapuolella. Rakennuksia voidaan korjata ja ylläpitää.

Uudisrakennettaessa tulee rakennusten korkeusasemien olla kaavamääräysten mukaiset.

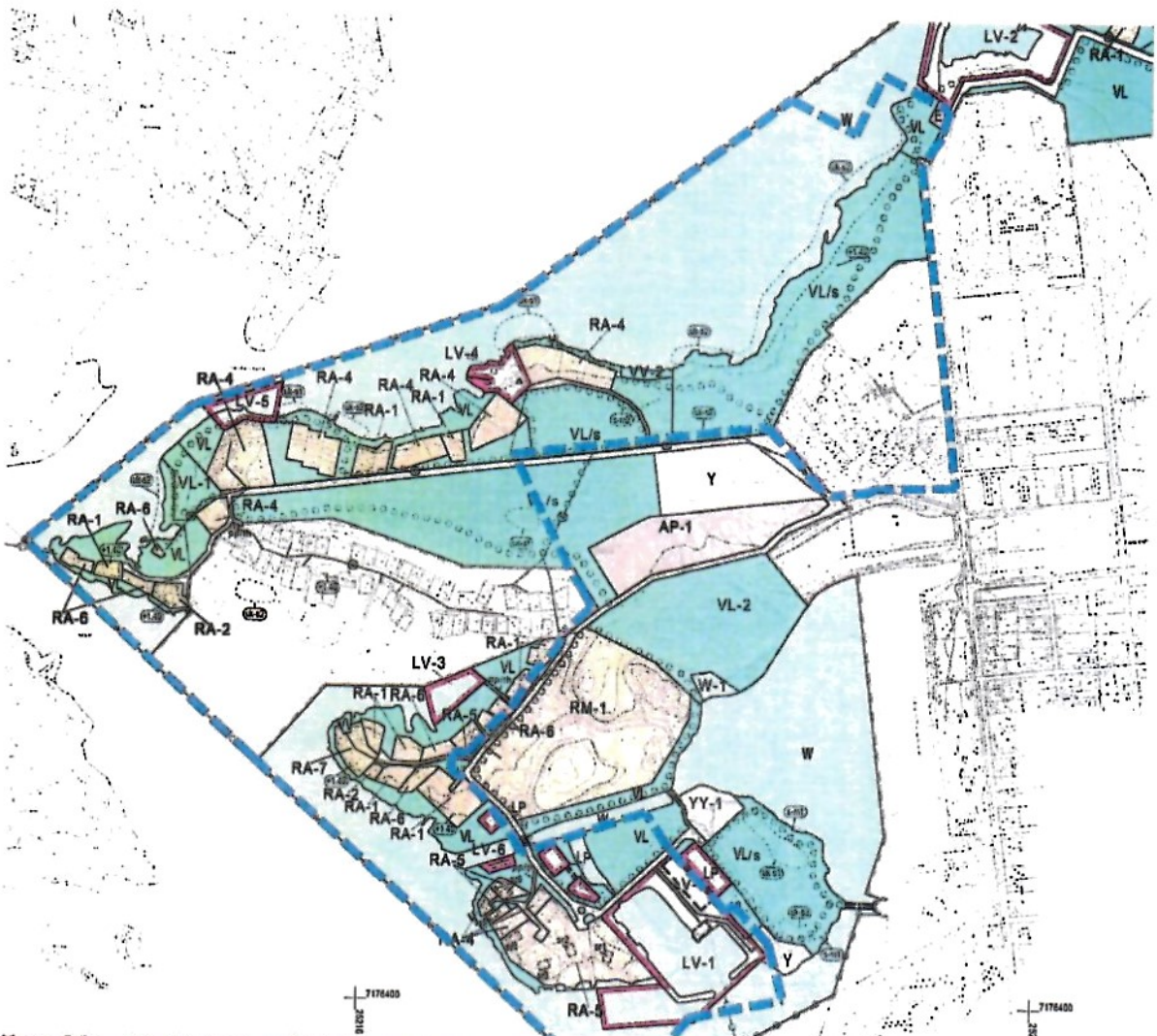
Vaaditun korkeusaseman saavuttamiseksi rakennus voidaan rakentaa pilariperustukselle ja/tai maanpintaa voidaan pengertää. Pilariperustuksen korkeus saa olla enintään 70 cm ja/tai maanpinnan pengerrys saa olla enintään 1m. Pilariperustus tulee verhota siten, että se soveltuu ympäristöönsä ja pengerrys on muotoiltava nykyisen maanpinnan muotoihin sopivaksi sekä ympäristöön soveltuvaksi.

Loma-asuntotontille saa rakentaa loma-asunnon ja kaksi muuta rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 k-m², josta loma-asunnon osuus enintään 50 k-m². Jos sauna sijoitetaan samaan rakennukseen kuin loma-asunto, niin loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 65 k-m².

RA-7

Loma-asuntotontille saa rakentaa loma-asunnon ja yhden sauna- tai talousrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 k-m², josta loma-asunnon osuus enintään 30 k-m². Rakennusten suurin sallittu harjakorkeus maanpinnasta on 4,0 m. Loma-asuntotontit muodostetaan laaditun liläisten käyttösuunnitelman pohjalta. Kaupunginhallituksen päätös nro 18 §55, 26.01.1998.

- VL** Lähivirkistysalue.
- VL-1** Lähivirkistysalue. Alueelta voidaan avata näkymä merelle.
- VV-2** Uimaranta-alue. Uimaranta-alueen ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena, lukuun ottamatta ranta-alueen ruoppausta ja rannan muotoilua.
- LV-1** Venesatama. Alueelle voidaan sijoittaa venesataman toimintaan vaatimia toimisto-, huolto- ja varastotiloja. Rakennusoikeus yhteensä 1500 k-m². Rakennusten vesivahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla korkeustason N60+2.10 yläpuolella.
- LV-3** Venesatama. Loma-asuntoalueen ja/ tai asuntoalueen vaatima yleinen venesatama.
- LV-4** Venevalkama. Alueelle voidaan sijoittaa verkkovajoja. Rakennusoikeus yhteensä 300 k-m². Rakennusten vesivahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla korkeustason N60+2.10 yläpuolella.
- LV-5** Ankkuripaikka ja / tai maihinvetopaikka.
- LV-6** Pienveneiden maihinvetopaikka.
- /s Alue, jolla ympäristö säilytetään.



Kuva 36: Ote Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavasta, joka suunnittelualueella muutoin voimassa, paitsi Fantinkanavan etelä- ja kaakkoisosissa. Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan rajausta on lisätty kuvaan sinisellä katkoviivalla.

4

Kaupunginvaltuusto 29.9.2014 § 116

- luovuttaa huvilapalstat vain vuokraamalla, jolloin kaupunki saa jatkuvaa tuloa ja tule arvonnousu tulee kaupungin hyväksi
- valtuuttaa kaupungingeodeetin tai teknisen palvelukeskuksen johtaj allekirjoittamaan kaupungin puolesta vuokrasopimukset

Vuokrausehtojen lisäksi kaupunginvaltuusto päättää,

- kaupunki ottaa käsiteltäväkseen kaavoitusaloitteen koskien Pitkäka kaavoittamattoman alueen kaavoitusta sekä saaria koskevan osayleiskaav tarkistusta
- kaupunki vastaa yksityistieoimitusten hakemisesta ja tiekuntien perustamisesta se llolinnan ja Santaholman rantautumispaikkojen kunnostamisesta
- kaupunki osallistuu teiden kunnossapitoon omalla tieyksikköosuudellaan
- huvilateiden tiekunnat osoitetaan hakemaan tieyksiköintien laatimista
- kaupunki vastaa veneväylien merkinnästä tarpeellisin osin
- huvila-alueiden vesi- ja viemärihuollon järjestäminen ratkaistaan erikseen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Vasemmistoliiton ryhmäpuheenvuoron asiassa käytti Ta Ollanketo. Puheenvuoro liitettiin kirjallisena pöytäkirjaan.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupunginvaltuusto valitsi tämän asiakohdan osalle pöytäkirj tarkastajaksi Pertti Vuoren tilalle Marina Alapereen.

Edellinen asia | Seuraava asia

 Kokousasia PDF-muodos

Poistuminen | Toimielimet | KAUPUNGINVALTUUSTO | Pöytäkirja 29.09.2014 | Avaa haku

TEKNINEN LAUTAKUNTA	§ 123	19.11.2015
KAUPUNGINHALLITUS	§ 504	30.11.2015

2. Kunnallistekniikka

Huvila-alueiden vesi- ja viemärihuollon järjestäminen kuuluu Raahen Vesi Oy:n vastuulle. Kaupungin omistajaohjausyksikkö vastaa kaupungin yhtiöiden ohjauksesta, jolloin tämän yksikön ja vesiyhtiön kesken on neuvoteltava, miten vesi- ja viemärihuollon järjestäminen huvila-alueille suunnitellaan.

Vesi- ja viemärihuollon järjestäminen huvila-alueille edellyttää kuitenkin verkostoihin liittymishalukkuutta, jota ei ole riittävästi ilmaantunut.

3. Kaavoitus

Pitkänkarin kaavoittamattoman huvilapalsta-alueen ja saaria koskevan osayleiskaavan tarkistamista koskevaa kaavoitusaloitetta ei ole vielä otettu käsiteltäväksi kaupungin elimissä.

Kaavoitusaloite voidaan tuoda kaupungin elinten käsittelyyn vuoden 2016 alkupuolella. Aloitteen käsittely voi johtaa siihen, ettei aloitteen perusteella kaavoitushanketta oteta kaavoitusohjelmaan, koska kaavoituksen resursseja on osoitettava kiireellisempiin hankkeisiin ja koska edellytykset aloitteessa tarkoitetuille kaavahankkeille ovat heikot. Pitkänkarin alueella ongelmaksi muodostuu liian alava maa-alue, jolloin ELY-keskuksen määäämät alimmat rakennuskorkeudet eivät täytyisi.

Raahen pohjoisen saariston oikeusvaikutteinen osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.6.2000 ja se on saanut lainvoiman 2.8.2000. Kaavassa on hyvin selkeästi ja yksityiskohtaisesti käsitelty saaristoalueen maankäyttö ja luontoarvot sekä Natura alueen erityispiirteet. Kaavoitus ei näe tarvetta sen erikseen tarkistamiseen ollenkaan ajankohtaiseksi.

Päätösesitys (palvelukeskuksen johtaja):

tekninen lautakunta

- merkitsee vastauksen tiedoksi
- saattaa vastauksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi

Tekninen lautakunta: Päätti yksimielisesti esittää aloitettavaksi Pitkänkarin alueen kaavoituksen. Muilta osin hyväksyi esityksen.

Muistio neuvottelusta huvilapalstoja koskevista toimenpiteistä 19.10.2015 liitetään pöytäkirjaan.

TEKNINEN LAUTAKUNTA
KAUPUNGINHALLITUS

§ 123
§ 504

19.11.2015
30.11.2015

KH § 504

Huvilapalstojen edustajien kirjelmät 27.7.2015 ja 15.9.2015.

Liite 1/23.

Muistio neuvottelusta huvilapalstoja koskevista toimenpiteistä
19.10.2015.

Liite 2/23.

Valmistelija: kaupungingeodeetti Risto Karhu.

Päätösesitys (kaupunginjohtaja Karjalainen):

kaupunginhallitus

- muuttaa vastausta kohdan 3. Kaavoitus toista kappaletta siten, että kaavoitusaloite otetaan kaupungin elinten käsittelyyn vuoden 2016 alkupuolella
- muilta osin hyväksyy esityksen.

Kaupunginhallitus: Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupungingeodeetti Risto Karhu esitteli asian kaupunginhallitukselle kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Risto Karhu poistui kokouksesta kello 15.58.

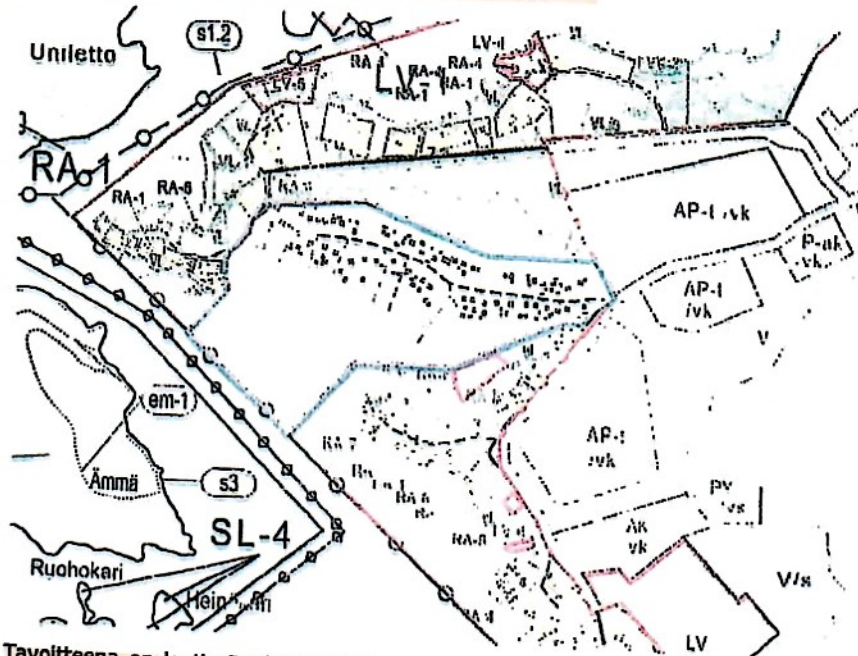
Otteen allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta
oikeaksi todistaa
15.12.2015


Leena Mikkola-Riekkinen
kaupunginlakimies

LIITE 1

Väestökeskus

Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava



Tavoitteena on laatia Raahen Pitkäkarin ranta-alueelle rantarakentamista ohjaava oikeusvalkuttelun osayleiskaava.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tullaan esittämään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu.

Tavoiteaikataulu: 2017 - 2020

KANNANOTTO PITKÄNKARIN KAAVALUONNOKSEEN

Raahen kaupungin johto ja päättäjät

Pitkänkarin uusi kaavoitustyö keskeytettävä

Pitkänkarin loma-asuntoalueiden palstojen vuokraajat vastustavat jyrkästi Pitkänkarin ranta-alueelle esitettyä uuden osayleiskaavan luonnosta. Emme tule hyväksymään sitä, että Pitkänkarin kaavaluonnoksessa esitetään kymmenien Pitkänkarin mökkitonttien poistamista vuokrasopimusten päättyessä meritulvariskiin vedoten. Kaavan valmistelussa ei ole noudatettu tarvittavaa yhteistyötä eikä riittävästi selvitetty muita mahdollisia vaihtoehtoja. Kaavaselosteessakin on useita virheellisyyksiä ja jopa päättäjille on päätöstentien pohjaksi annettu harhaanjohtavia ja totuudenvastaisia tietoja. Kaupunginhallitukselle esim. esitettiin 17.8.2020, että suunnittelualueella voimassa olevat osayleiskaavat ovat vanhentuneet. Tämä ei pidä paikkaansa.

Kaavaluonnoksesta mökkiläiset ovat laatineet kymmeniä kaavaluonnosta vastustavia lausuntoja kaavoitukselle ja niitä on toimitettu kaupungin kirjaamon kautta myös kaupunginhallitukselle tiedoksi. Pitkänkarin mökkiläisistä koostuva Pitkäkari-työryhmä edellyttää, että kaavatyön valmistelu keskeytetään välittömästi. Kaavoitustyölle asetettavien tavoitteiden tarkentaminen on tehtävä mökkiläisen kanssa yhteistyössä sekä alueiden nykyiset korkeusasemat ja rakentamismahdollisuudet on selvitettävä.

Kaavoitustavoitteissa huomioitavia seikkoja:

Raahen koko pohjoisilla mannerannoilla Ulkofantista - Ruottaloon on voimassa oleva 25.6.2003 vahvistettu oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Se ei ole vanhentunut. Sen ulkopuolella ovat ainoastaan Pitkänkarintien varressa olevat mökkipalstat, joille kaupunki myönsi kaavan valmistelussa ns. optio-oikeuden. Ympäristökeskus totesi jo 9.5.2001, että optio-oikeus ei ollut viisas päätös, ei ota huomioon yleistä etua ja on asukkaille epäedullinen. Siitä huolimatta tämä alue jätettiin kaavoittamatta. Tämän kaavoittamattoman alueen lisäämisestä alueen ympärillä voimassa olevaan oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan tehtiin 24.9.2014 neuvottelun päätöksenä kaavoitusaloite. Kaupunginvaltuusto käsitteli aloitteen 29.9.2014 ja kaupunginhallitus päätti ottaa kaavoituksen aloitteen mukaisena vuoden 2016 kaavoitusohjelmaan. Alueen kehittämiseen liittyen Raahen kaupunginhallitus päätti 12.8.2019 § 251 lisätä Ilolinnantien koillispuolen ranta-alueen asemakaavan laatimisen vuoden 2020 kaavoitusohjelmaan. Nämä toimet edellyttämme otettaviksi uuden kaavan tavoitteiksi.

Tulvariskit

Pitkäkari-työryhmä on selvittänyt ympäristölain asiantuntijan avulla meritulvariski-alueita ja tulvavarautumista koskevaa lainsäädäntöä ELY-keskuksesta ja Suomen Ympäristökeskuksesta. Raahen rannikkoalueille ei ole tehty tulvariskikartoituksia eikä tulvanhallinnan varautumissuunnitelmia. Suomen Ympäristökeskus ei pidä niiden laatimista tänne edes tarpeellisenä. Suomeen on määritelty 22 merkittävää tulvariskialuetta, joista 5 on merenrannikolla ja joista lähin vesistön riskialue on Pyhäjoen alaosa. Meren rannikoilla Suomessa nämä 5 tulvariskialuetta sijaitsevat kaikki Etelä-Suomessa. ELY-keskuksen mukaan meritulvan riskit jäävät Perämeren alueella niin pieniksi, ettei Pohjois-Pohjanmaan rannikkoa ole ollut tarpeen nimetä merkittäväksi tulvariskialueeksi.

Suosittelvat rakentamiskorkeudet

Pitkäkari-työryhmän konsulttoima ympäristö- ja kaavoituslain asiantuntija pitää esitetyn kaavaluonnoksen tulvariskien selvitystä täysin riittämättömänä. Pohjanlahden rannikolla maankohoaminen myös suojaa rannikkoa merenpinnan nousulta ja tämä on huomioitava. Alueen rakennukset ovat pääosin rakennettu vuosina 1950-1960, jonka jälkeen maankohouma on nostanut aluetta lähes metrin ja nousu jatkuu.

Pitkäkari-työryhmän konsultoima ympäristö- ja kaavoituslain asiantuntija pitää esitetyn kaavaluonnoksen tulvariskien selvitystä riittämättömänä, koska, kuten edellä todettiin, Raahen rannikkoalueille ei ole tehty tulvariskikartoituksia, eikä myöskään tulvanhallinnan varautumissuunnitelmia. Kuitenkin MRL 9 § 1. mom. mukaan:

9 § (5.5.2017/254)

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa, kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Mikäli uutta kaavaa perustellaan keskeisesti tulvariskivaaralla, tulee tulvariskin tutkimusten ja selvitysten olla riittävän tarkkoja ja ajantasaisia, voidakseen luotettavasti olla kaavatyön pohjana. Pelkkien tulvariskikartoitusten yleiskarttojen käyttäminen kaavatyön pohjana voidaan kyseenalaistaa asianosaisten oikeusturvan kannalta.

Lisäksi on otettava huomioon, että Pohjanlahden rannikolla merkittävä maankohoaminen suojaa rannikkoa merenpinnan nousulta ja myös tämän ilmiön tulee vaikuttaa suunnitteluun teoreettistakin tulvariskiä oleellisesti vähentävänä tekijänä. On myös huomattava, että maankohoamisilmiö ei ole laantumassa.

Kaavatyön kohteena olevan alueen rakennukset ovat pääosin rakennettu vuosina 1950–1960, jonka jälkeen maankohouma on nostanut aluetta lähes metrin ja nousu jatkuu.

Kaavoittaja on myös saanut ELYn ylitarkastaja Riku Eskeliseltä lausunnon (26.11.2021) siitä, ettei loma-asuntojen kohdalla ole edellytetty edes tulvankestävää tieyhteyttä. Erityisen huomioitavaa on Suomen Ympäristökeskuksen Tulvaryhmän kanta 19.2.2024 ettei tulvariskikartoituksen yleiskarttaa pitäisi käyttää maankäytön suunnitteluun:

“Tulvakartassa on paikoin vanhentunutta tietoa, koska se perustuu laatimishetken mukaiseen korkeusaineistoon”.

Muutoinkin Pitkänkarin osayleiskaavan luonnoksen perusteluissa on ristiriitaisuuksia: ELY-keskuksen suositusten mukainen alin vesivahingoille alttiiden rakenneosien rakentamiskorkeus koskee uudisrakentamista, ei jo olemassa olevia kiinteistöjä. ELY-keskus ei vaadi jo rakennettujen rakennusten poistamista. Tämä asia on jo kerran Raahessa käsitelty vuonna 1997 ja se on huomioitu voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa ja sen ohjeissa sekä tulkinnoissa. Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on määritelty tekninen tulvavarautuminen pengertäen enintään metrillä ja/tai enintään 70 cm:n pilarirakentein. Näitä tämän mannerrantojen osayleiskaavan alueella on käytetty. Nyt kaavaluonnoksen mukaan ne ovat kiellettyjä ratkaisuja. Eihän näin voida menetellä, että ilman mitään hyväksyttäviä perusteita esitetään poistettavaksi sellaisiakin rakennuksia, joille rakennusvalvonta on myöntänyt rakennusluvan viimeisen kymmenen vuoden sisällä. Kaavoittaja ja rakennusvalvonta ovat saman lain tulkinnassa siis täysin päinvastaisella kannalla.

Kenen etu?

Pitkänkarin mökkiläiset eivät ymmärrä kenen etu Pitkänkarin mökkilotien poistaminen on. Mökkiläiset maksavat korkeaa maavuokraa Raahen kaupungille saamatta juuri mitään palveluja vastineeksi. Mökkiläiset pitävät alueita kunnossa ja ne hoidettuina muodostavat Raahelle viihtyisän ”vetonaulan”. Mökit tuovat muualla asuvat sukulaiset ja vieraat Raahen kesä toisensa jälkeen rikastuttamaan Raahen ja sen talouselämää sekä tapahtumia. Esitetyllä kaavalla Raahen menettäisi suuren osan mökkiläisistään ja heistä tulevat tulot. Lisäksi menetetään ainutlaatuista raahelaista mökkiperinnettä, joilla on merkittävää historia- ja kulttuuriarvoa. Mökkien poistaminen aiheuttaa mökkien omistajille henkisiä ja taloudellisia menetyksiä ja kaupunki saa päälleen satojen ihmisten vihat ja ”mielipahan”, kuten kaavoituksen laatijat sitä kutsuvat.

Pitkäkärin mökkiläiset ovat yrittäneet keskustella kaavaluonnoksen laatijoiden kanssa vaihtoehtoisten ratkaisujen löytämisestä. Halua vaihtoehtojen tutkimiselle ei kuitenkaan tunnu löytyvän, vaan kaikki perustelut ja tulkinnat tähtäävät samaan ennalta valittuun lopputulokseen. Pitkäkäriläiset eivät vastusta Pitkänkärin alueiden kehittämistä, mutta emme hyväksy kaavoittajien omavaltaista päämäärää mökkitonttien poistamisesta.

Ellei kaavalle selvitetä yhteistyössä uusia tavoitteita eikä näkemyksiämme oteta huomioon, niin emme tule hyväksymään kaavoitusta. Tulemme valittamaan kaavasta ja estämään kaavan voimaantulon kaikin mahdollisin keinoin.

Raahessa 4. päivänä maaliskuuta 2024

Pitkäkärin, Takarannan, Maijanpauhan, Iiläisen ja Ulkofantin vapaa-ajan palstojen vuokraajat

Edustajanaan Pitkäkari-työryhmä

Pia Bergström, Jonne Valola, Reijo Pelkonen, Timo Pohto, Jenni Similä

Raahen kaupunki › Toimielimet › Kaupunginhallitus › Pöytäkirja 16.12.2024

Kaupunginhallitus

Pöytäkirja 16.12.2024/Pykälä 340

Edellinen asia | Seuraava asia



Muutoksenhakuohje



Kokousasia PDF-muodossa

Ajankohtaiskatsaus

Kaupunginhallitus 16.12.2024 § 340

Kaupunginjohtaja antaa tilannekatsauksen ajankohtaisista asioista.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Mikkola-Riekkinen Leena

Päätösesitys

Merkitään tiedoksi.

Päätös

Hyväksyi esityksen, ja merkitsi tiedoksi kaupunginjohtaja Leena Mikkola-Riekkisen ajankohtaiskatsauksen seuraavista asioista: hallitusohjelman Pohjoinen ohjelma -tilannekatsaus, ja Kerttu Saalasti -säätöön hallituksen kokousterveiset.

Merkittiin tiedoksi kaupungin kirjaamoon tulleet kaupunginhallitukselle osoitetut Pitkänkarin OYK keskeyttämiseen liittyvät kirjelmät: Pauli Kastell / 13.1.2024, Pauli Kastell ja vapaa-ajan asuntojen palstojen vuokraajat / 7.10.2024, vapaa-ajan asuntojen palstojen vuokraajat ja asiamies Antti Kejo Oy / 26.10.2024, 8.11.2024, 11.11.2024, 27.11.2024, Pauli Kastell / 11.11.2024, Pauli Kastell ja Esa Törmälä / 13.12.2024, alueen mökkiläisten Pitkäkari-ryhmä ja Jenni Similä / 15.12.2024.

RAAHEN LÄHIVIRKISTYSALUEIDEN VAPAA-AJAN ASUNTOJEN PALSTOJEN VUOKRAAJIEN NÄKEMYKSIÄ JA TAVOITTEITA

PITKÄNKARIN RANTA-ALUEEN KAAVOITUSPROSESSI

Raahen kaupunki käynnisti Pitkänkarin ranta-alueen uudelleen kaavoittamisen konsulttityönä vuonna 2020. Koko Pitkänkarin alueelle ollaan laatimassa uutta **aluevarausosayleiskaavaa**, joka vielä sen lisäksi ennen rakentamismahdollisuutta vaatii alueille **asemakaavojen** laadinnan. Koska osa alueesta ei sovellu korkeusasemansa vuoksi asemakaavalla edes omakotikäyttöön kaavoitettavaksi, nämä johtaisivat siihen, että uusilla kaavoituksilla alueelta pitäisi poistaa 31 vuokrapalstan vapaa-ajan asunnot. **Tätä emme voi hyväksyä.** Alueella olevien vapaa-ajan asuntojen palstojen vuokraajat vastustavat jyrkästi alueelle esitettyä kaavoitusluonnosta ja **vaativat sen mukaisen kaavoitustyön pikaista keskeyttämistä.**

Raahen pohjoisen mannerrannan alueet kaavoitettiin vuonna 2003 **oikeusvaikutteisilla rakentamista ohjaavilla osayleiskaavoilla.** Tiukalla valtuuston äänestyspäätöksellä vuonna 2001 kaavoittamatta jätettiin noin 400 metrin alue Pitkäkarintien varrelta. Alue jätettiin erillisselvittäväksi alueeksi ja palstojen vuokraajille luvattiin **ns. optio-oikeus**, joka on myöhemmin hiljaisuudessa peruttu. Tuon Pitkäkarintien kaavoittamattoman alueen kaavoittamisesta kaupunginvaltuusto päätti jo vuonna 2014, joten asia on ollut esillä jo yli kymmenen vuotta, mutta kaupunki ei ole sitä toteuttanut.

Pitkänkarin alueen kaavoitustilanteesta

Uuden kaavoituksen valmistelussa ei ole asianosaisten näkemyksiä otettu riittävästi huomioon. Valmistelu on ollut asianosaisia kohtaan salailevaa ja lautakunnan jäseniä ja kaupunginhallitusta kohtaan harhaanjohtavaa. Kaupunginhallitukselle tehtyjä esityksiä ja kaavoituksen keskeyttämisen perusteita ei ole saatettu valtuutettujen tietoon eikä kaupunginhallituksen käsittelyihin. Kaavoituksen lähtötiedoissa ja tavoitteissa on päättäjiä johdettu harhaan väittäen, että alueen **kaavat ovat vanhentuneita ja että alueella olisi uhkana tulvavaara.** Ei ole edes asianosaisille selvitetty mitä eroa on **asemakaavalla ja oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla ja mitä eroja on niiden toteutusten suunnitteluperusteissa.**

Jo lähtötiedoissa kaupunginhallitusta johdettiin harhaan, sillä koko Pitkänkarin alueella on voimassa oleva oikeusvaikutteinen osayleiskaava, lukuun ottamatta vain noin 400 metrin matkaa Pitkäkarintien alueesta. Tällä kaavoittamattomalla alueella on noin 40 vuokrapalstaa, joista vain 15 on alueella, joka ei sovellu **asemakaavalla** kaavoitettavaksi omakotialueeksi. Sekin voidaan kaavoittaa oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla nykyiseen vapaa-ajan asuntokäyttöön, eikä rakennuksia tarvitse purkaa pois. Samalla korkeustasolla on Raahen saaristossa ja mannerrannoilla varmaan noin 100 oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla kaavoitettua vuokrapalstaa.

Pitkänkarin alueella esim. liläisissä ja Maijanpauhassa on 16 vuokrapalstaa, jotka ovat voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan piirissä ja nyt niiden rakennukset pitäisi purkaa pois. Osaan niistä on tämän kaavan voimassa ollessa rakennettu kaavan mukaisesti uusia rakennuksia. Kaavamääräysten mukaan vaaditun korkeusaseman saavuttamiseksi rakennus voidaan rakentaa pilariperustukselle ja/tai maanpinta voidaan pengertää. Pilariperustuksen korkeus saa olla enintään 70 cm ja maanpinnan pengerrys saa olla enintään 1 metrin

Valtuutettujen tiedonsaanti

Kaupunginhallituksen kokouksen 16.12.2024 § 340 ajankohtaiskatsauksessa on lueteltu pääosaosa niistä kirjelmistä, mitä vuoden 2024 aikana olemme Pitkänkarin alueen kaavituksen keskeyttämistä koskevia kirjelmiä kirjaamon kautta kaupunginhallitukselle toimittaneet. Niitä on yli 10 eri lähetystä. Tästä listauksesta puuttuu vielä Pitkäkari-työryhmän 28.3.2024 kaupungin johdolle toimittama kannanotto sekä lähivirkistysalueiden kehittämistoimenpiteitä ja kiistakysymysten ratkaisemista koskevat esitykset.

Edellä mainittujen kirjelmien aineistoja ei ole kaupunginhallituksen jäsenille jaettu eikä otettu hallituksessa käsiteltyyn. Näitä hallitukselle toimitettuja aineistoja ei ole liitetty kaupungin tiedostoihin tai pöytäkirjoihin siten, että ne olisivat asianosaisten sekä kaupunginhallituksessa ja -valtuustossa päätöksiä tekevien valtuutettujen luettavissa.

Tällainen asioiden hoito on viranhaltijoiden taholta ollut ala-arvoista ja menettely virheellistä. Kaupungilla on ilmeisesti ohjeet siitä, miten kaupunginhallitukselle kirjaamon kautta osoitetut kirjelmät tulee jakaa ja kenen viranhaltijan on hoidettava asia käsiteltyyn sekä hoitaa käsittelyihin liittyvät valmistelut.

Menettelyt tämän kaavaproessin valmistelussa eivät ole hyvän hallintotavan mukaisia ja ovat osin kuntalain 22 §:n, hallintolain 6 §:n, rakennuslain sekä Raahen kaupungin hallintosäännön vastaisia. Näillä perusteella kaavoitusesitys tulee varmasti kumoutumaan oikeuskäsittelyissä. Kaavaesityksen valmistelun jatkamisella on tässä tilanteessa turhaa ja tehdään kaupungille lisää kustannuksia, joita on jo tähän mennessä muodostunut kymmeniä tuhansia euroja. Tilanne ei ole kenenkään etu ja tällä aiheutetaan vain tyytymättömyyttä kaupunkilaisten keskuudessa. **Onko kaupunginhallitus kiinnittänyt näihin asioihin huomiota ja hyväksyykö hallitus tällaiset menettelyt?**

VASTINE kehittämislautakunnan kokouksen 29.10.2024 asiaan nro 6,

Olemme laatineet vastineen kehittämislautakunnan kokouksen 29.10.2024 esityslistan asian nro 6 päätösesitykseen. Vastineessa toimme esille useita päätösesityksessä olevia virheellisyyksiä sekä kaavavalmistelun virheellisiä menettelyjä ja puutteita. **Siinä esitimme, että kehittämislautakunta esittää kaupunginhallitukselle kaavoituksen keskeyttämistä.** Toimitimme vastineen myös kaupunginhallitukselle tiedoksi ja **pyysimme kaupunginhallitusta puuttumaan kehittämislautakunnan virheellisiin menettelyihin.** Vastine on luettavissa kehittämislautakunnan kokouksen 21.1.2025 §:n 11 pöytäkirjan liitteessä.

OIKAISUVAATIMUS kehittämislautakunnan kokouksen 12.11.2024 §:ään 138 sekä esitykset kaupunginhallitukselle kaavoituksen keskeyttämiseksi.

Oikaisuvaatimuksessa on laajasti selvitetty tämän Pitkänkarin ranta-alueen uudelleen kaavoituksen toteutusta ja siihen liittyneitä tapahtumia, sekä kaavoituksen keskeyttämisen perusteita. Toimitimme vastineen kaupunginhallitukselle **toimenpiteitä varten ja pyysimme kaupunginhallitusta puuttumaan kehittämislautakunnan virheellisiin menettelyihin**. Siinä on myös esityksemme jatkotoimenpiteistä.

Oikaisuvaatimus on luettavissa kehittämislautakunnan kokouksen 21.1.2025 §:n 11 pöytäkirjan liitteessä.

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

Raahessa 13. päivänä helmikuuta 2025

Palstojen vuokraajien edustajat, nimilista aineistojen liitteenä.

Toimeksi saaneina

Jonne Valola, Timo Pohto, Reijo Pelkonen, Esa Törmälä, Pauli Kastell



Meritulvavaara Pitkäkarissa

Osa Pitkäkarin ranta-alueesta näkyy tulvavaara-alueena Ympäristökeskuksen laatimassa yleispiirteisessä tulvavaara-kartassa. Todellisen tulvariskin arvioinnissa tulisi kuitenkin ottaa huomioon muitakin vaikuttavia tekijöitä. Pitkänkarin alueelle ei ole tehty tulvariskiarvioita.

Rannikkoseudun meritulvia arvioiva tulvavaara-alue on suuntaa antava, eikä sitä tulisi käyttää rakennuskohtaiseen/tonttikohtaiseen arviointiin. Suomen Ympäristökeskuksen Tulvaryhmän Kehitysinsinööri Mikko Sane on vahvistanut kirjallisesti, että "SYKE:n yleinen tulvakartta (ei siis erikseen kartoitetut tulvariskialueet) on suuntaa antava, eikä sitä tulisi yksinään käyttää maa-alueiden käytön suunnitteluun" (19.2.2024)

Meritulva on eri ilmiö kuin vesistötulva. Meritulva syntyy tuulen ja ilmanpaineen dynaamisesta vaikutuksesta. Yleispiirteinen tulvavaara-kartta perustuu malliin, jossa oletetaan, että meriveden korkeus nousisi tasaisesti koko alueella, eikä siinä ole mallinnettu esimerkiksi saarten suojavaikutusta.

Pitkänkarin edustalla olevia Ämmän ja Preiskarin saaria, samoin kuin Ämmän ja Pitkäkarin kärkeä erottaa enää matalikko, joka näkyy selvästi alueen ilmakuvissa. Matalikon alueella ei pysty kulkemaan 0,5 m-1 m syvyyksen veneellä kuin tarkasti vanhaa väylänpohjaa pitkin. Ämmän ja Preiskarin yhdistelmä suojaa Pitkäkarin käytännössä kaikilta niiltä ilmansuunnilta (länsi-lounas), joiden vaikutuksesta Perämerellä on mitattu korkeimmat meriveden korkeudet myrskyissä (Mauri-myrsky 1982). Aaltovaikutuksen osalta Pitkäkari on luontaisen Preiskarin ja Ämmän saarten muodostaman aallonmurtajan suojassa. Aallon muodostumiseen vaikuttaa tuulen nopeuden lisäksi pohjan syvyys, tuulen vapaa vaikutusmatka ja maksimituulen kesto (1). Mauri-myrskyssä suurimmat tuulen voimakkuudet olivat 29 m/s noin 10 sekunnin ajan. Pitkäkarin ranta-alueelta mitattuna ulkomerelle päin on vapaata etäisyyttä on 200-300m Preiskarin ja Ämmän matalikkoon. Jotta Pitkäkarin rantaan osuisi 30 cm aalto vaadittaisiin 600 sekuntia kestävä 30 m/s voimakkuudeltaan oleva tuuli, mikä on täysin epärealistinen skenaario (3). Maan kohoamisen myötä Ämmän ja Preiskarin suojavaikutus tulee lisääntymään ja meritulvan riski entisestään vähentymään.

Omassa tulvariskiarviossaan Pohjois-Pohjanmaan ELY keskus on samoin ennustanut meritulvariskin pikemminkin vähentyvän kuin lisääntyvän Pohjois-Pohjanmaan rannikoilla. "Keski-Pohjanmaan ja Pohjanmaan rannikkoalueella maankohoamisen arvioidaan kumoavan ilmastomuutoksen aiheuttamaa merenpinnan nousua vielä useita vuosikymmeniä. Näin ollen alueen tulvariskien ei ennusteta lisääntyvän ilmastomuutoksen myötä vuosikymmeniin." (2)

Meritulvavaaran aiheuttama tulvariski Pitkänkarin ranta-alueella

Tulvariskin arvioinnissa otetaan huomioon mahdollisen tulvavaaran lisäksi tulvan aiheuttama vahinko vaikutusalueella. Omassa arvioinnissaan Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on todennut Pohjois-Pohjanmaan meritulvien historialliset vahingot pieniksi. "Tulvavahinkotilastojen (1995–2015) mukaan vuonna 2011 on merivesitulvien aiheuttamista vahingoista maksettu korvauksia Vaasassa ja Maalahdessa (yhteensä noin 10 000 euroa) sekä Kokkolan alueella vuosina 2011 ja 2013 (yhteensä noin 3000 euroa). Saatavilla olleiden tietojen perusteella arvioidaan, että tarkastellulla rannikkoalueella ei kuitenkaan ole esiintynyt merivesitulvia, joista olisi aiheutunut merkittäviä vahingollisia seurauksia." (2)

Kysyttäessä tulvariskien vahinkojen arvioinnista, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen tulvariskialueet kartoittanut Vesitalousasiantuntija Riku Sanaksenaho kertoi 5.2.2025, ettei vapaa-ajan asuntoja huomioida vahingon suuruuden arvioinnissa tulvariskikartoituksessa.

Meritulvavaaran aiheuttama tulvariski tieyhteyksille

Tulva-vaara alueella olevien teiden tulvankestosta kaavoittaja on saanut ELY:n ylitarkastaja Riku Eskeliseltä lausunnon (26.11.2021) siitä, ettei loma-asuntojen kohdalla ole edellytetty tulvankestävää tieyhteyttä.

(1) US Army Corps of Engineers, Coastal Engineering Manual 2008

(2) (https://www.vesi.fi/tra_arviointi/tulvariskien-alustava-arviointi-keski-pohjanmaan-ja-pohjanmaan-rannikkoalueilla/)

(3) <https://planetcalc.com/4442/>

24.2.2025

PITKÄNKARIN RANTA-ALUEEN UUSI OSAYLEISKAAVAESITYS

Kehittämislautakunnan kokouksen 25.2.2025 esityselästä mukaan tulee lautakunnan käsittelyyn Pitkänkarin ranta-alueen uusi osayleiskaavaesitys. Palstojen vuokraajien antamissa lausunnoissa ja kannanotoissa tehtyjä esityksiämme ei ole riittävästi huomioitu. Tavoitteemme on parantaa Raahen ranta-alueiden vapaa-ajan asuntojen kiinnostavuutta ja saada myös kaavoituksen avulla Merellinen Raahetoimivaksi. Tällä hetkellä kaavoitus menee väärään suuntaan, koska tarpeettomasti kiristetään rakentamisen määräyksiä. Kaavoituksella pystytään palauttamaan kansalaisten usko toimivaan ja pitkäjänteiseen ranta-alueiden ja vapaa-ajan asuntojen kehittämiseen. Nyt luottamus on hävinnyt ja se pitää palauttaa mahdollisimman nopeasti. Nyt on juuri sopiva hetki luottamuksen palauttamiseen.

Oleellisin muutos kaavaesityksessä näyttää olevan, että kaavoituksella ei enää määrätä mökkejä poistettavaksi vuokrasopimuskauden päättyessä. Tämähän olisi ollut jo lakienkin vastainen menettely. Pitkänkarin tien pohjoispuolen palstat on muutettu vapaa-ajan asuntojen alueeksi. Majanpauhan ja liläisten alueille sekä Ulkofanttiin menevän tien varressa olevilla vuokrapalstoilla on voimassa oleva rakentamista ohjaava oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Esitetyt muutokset ovat niiden kohdalla jopa nykytilannettakin huonontavia esityksiä. Kaavaesityksen laadintaa on turha jatkaa, sillä tuollaisena sitä emme tule hyväksymään. Tämä kaavoitusluonnos on tullut kaupungille maksamaan jo kymmeniätuhansia euroja.

Edellytämme, että kehittämislautakunta vastuullisena toimielimenä ei hyväksy lautakunnalle tehtyä päätösesitystä, vaan esittää kaupunginhallitukselle, että hallitus keskeyttää nykyisen kaavoitusesityksen laadinnan sille yhteistyössä asetettavien uusien tavoitteiden asettamista varten.

Pitkänkarin alueelle olemme koko ajan esittäneet kahden eri kaavan laatimista: Pitkänkarintien kaavoittamatta oleva alue tulee kaavoittaa kaupunginvaltuuston päätöksen 29.9.2014 mukaisesti oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla vapaa-ajan asuntojen alueeksi pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavan mukaisin ehdoin. Ilolinnantien pohjoispuoli tulee kaavoittaa kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti asemakaavalla. Muilla vuokrapalstojen alueilla on voimassa oleva pohjoisten mannerrantojen oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jota ei tässä vaiheessa ole tarpeen mitenkään muuttaa.

Asianosaisille ei ole koko kaavan valmistelun aikana selvitetty mitä eroa on asemakaavalla, osayleiskaavalla, oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla ja aluevarausosayleiskaavalla, eikä sitä miten ne eroavat suunnitteluperusteiltaan toisistaan. Tämä olisi ollut tarpeellista asianosaisille selvittää oikean tiedon saamiseksi.

Kaavamerkintä ra-7 on muutettava RA-6:ksi

Uudessa kaavaesityksessä esitetään osin samoja periaatteita, kuin jo vuonna 2000 vahvistetussa saarten oikeusvaikutteisessa osayleiskaavan kaavamääräyksissä.

Kaupunginvaltuusto päätti jo 29.9.2014 näiden saarten kaavan määräysten tarkistamisesta yhdenvertaisiksi pohjoisten mannerrantojen kaavan kanssa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi tämän kaavoitusaloitteen toteutukseen ja kaupunginhallitus päätti ottaa kohteet vuoden 2016 kaavoitusohjelmaan ja toteutukseen vuosina 2017- 2020.

Kaavamerkintä ra-7 on muutettava RA-6:ksi. Pitkänkarintien kaavoittamattoman alueen kaikkien vapaa-asuntojen kaavamerkinnäksi on muutettava mannerrantojen osayleiskaavan mukaisesti RA-1 – RA-6. Tarvittaessa vuokrapalstojen kokoa voidaan kasvattaa ja rajoja tarvittavilta osin tässä yhteydessä muuttaa.

Saarten kaavassa ei ollut huomioitu Ympäristökeskuksen vuonna 1998 antamaa lausuntoa, jossa **"Ympäristökeskus ilmoitti lausunnossaan vesivahingoille alttiiden rakennneosien alimman turvallisen korkeuden lähinnä uusien alueiden kaavoituksessa huomioon otettavaksi**. Lisäksi se ilmoitti, että **lausunnossamme 13.9.1995 ei ollut tarkoitus puuttua vanhojen rakennusten käyttöön ja oikeuksiin"**. Mannerrannan kaavassa vuonna 2003 tämä huomioitiin vuokrapalstoilla **RA-6** siten, että **vaadittavan rakentamiskorkeuden saavuttamiseksi rakennuspaikkaa on mahdollisuus pengertää enintään metrin ja/tai pilariperustaa enintään 70 cm**. Tämä sama määräys on saatava myös tähän Pitkänkarin uuteen rakentamista ohjaavaan oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan. Tämä on tasapuolisen kohtelun perusvaatimus ja nyt esitetyssä muodossa rikkoo yhdenvertaisuusperiaatetta.

Kaavaluonnokseen esitetyt mielipiteet

Kaavaesityksen mukana on lueteltu kaavaluonnoksesta annettuja lausuntoja, kannanottoja ja mielipiteitä, joita on yli 30 kpl ja niissä moninkertainen määrä asianosaisia. Ei varmasti koskaan ole Raahessa koettu näin kovaa vastustusta kaavaluonnosta kohtaan. Voimakkain vaatimus on ollut nykyisen **kaavoitusprosessin keskeyttäminen ja kaavoitustavoitteiden uudelleen asettaminen**. Kaavoitusprosessin aikana vuorovaikutusmahdollisuudet eivät ole olleet tällaiseen kohteeseen riittäviä ja kaavoittajien halu yhteistyöhön sekä vaihtoehtoratkaisujen selvittämiseen on puuttunut. Uuden esityksen vuorovaikutus puuttuu kokonaan. Tämä on päättäjien otettava päätöksiä tehtäessä huomioon, sillä muuten asiat eivät etene ja joudutaan valitusten tielle.

Kaavoitusaloitteet

Esityslistan liiteluettelossa kaavoituksen keskeytysaloitteena mainitaan vain yksi 11.11.2024 asianajaja Antti Kejon allekirjoittama aluevarausosayleiskaavan keskeyttämiskirjelmä. Liitteenä on Raahen kaupunginhallituksen 16.12.2024 pöytäkirjan § 340, jolla kaupunginhallitus todistaa, että vuoden 2024 aikana on kirjaamon kautta toimitettu 10 kpl kaupunginhallitukselle osoittamiamme Pitkänkarin kaavoituksen keskeyttämiseen liittyviä kirjelmiä.

Tämän pöytäkirjan listauksesta puuttuu 28.3.2024 luovutettu Pitkänkari-työryhmän **kannanotto kaavaluonnoksen sisältöön sekä kaavoituksen keskeyttämisvaade**. Tätä kannanottoa ja edellä mainitussa pöytäkirjassa mainittuja kirjelmiä ei kaupunginhallitus ole ottanut käsittelyyn eikä käsittelyä varten niitä ole jaettu. Näitä aineistoja ei ole liitetty kaupungin tiedostoihin tai pöytäkirjoihin siten, että ne olisivat kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston sekä lautakuntien jäsenten luettavissa. Tällainen menettely ei ole hyväksyttävää ja on hyvän hallintotavan vastaista.

Meritulvavaara Raahessa?

Olemme selvittäneet eri asiantuntijoilta tulvavaaraa koskevaa lainsäädäntöä. Lain tulvariskien hallinnasta mukaisesti Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on arvioinut tulvariskejä Pohjois-Pohjanmaan alueella. Arvion mukaan meritulvan riskit jäävät Perämeren alueella niin pieniksi, ettei Pohjois-Pohjanmaan rannikolla ole yhtään meritulvan aiheuttamaa merkittävää tulvariskialuetta. Lisäksi Pohjois-Pohjanmaan meritulvasta aiheutuneet vahingot ovat olleet hyvin pieniä (vuosina 1995-2015 noin 13000€). Pitkäkärin alueesta ei ole tehty yksityiskohtaista tulvariskikartoitusta, eikä vapaa-ajan asuntoja ylipäänsä huomioida merkittäväksi vahingon kohteeksi tulvariskin arvioinnissa. Tulevaisuudessa ELY-keskuksen oma arvio on, että Perämeren meritulvariski tulee pienenemään maan kohoamisen seurauksena.

Muutostarpeita rakentamismääräyksiin

Ranta-alueiden kaavoituksen rinnalla on tarvetta päivittää Raahen rakennusjärjestystä. Siihen on saatava lakien mahdollistavat muutokset, jotka joustavoittavat rantarakentamista, eivät vaikeuta sitä. Raahen rakennusjärjestyksessä (luku 4) määrätään mm. rakennuksen korkeusasemasta, etäisyydestä rantaviivasta ja rakentamisen määrästä. Nämä ovat oleellisimpia asioita rantarakentamisen ohjaamisessa ja niihin on tullut uuden lainsäädännön myötä muutoksia.

Uudet rakentamislaki ja alueidenkäyttölaki määrittelevät vain osan rakennusjärjestyksessä olevista yksityiskohtaisista mitoista. Selvityksemme mukaan useat rakennusjärjestyksen rakentamista ohjaavista määräyksistä voidaan määritellä kunnittain. Länsirannikon kunnat ovat käyttäneet tätä harkintavaltaa omissa rakennusjärjestyksissään. Raahen tulee toimia samalla tavalla joustavasti kuten muut länsirannikon kunnat, jotta mahdollistetaan lainmukainen joustava rantarakentaminen.

Raahessa 24.päivänä helmikuuta 2025

Palstojen vuokraajien edusajat

Toimeksi saaneina

Timo Pohto, Reijo Pelkonen, Jonne Valola, Esa Törmälä, Pauli Kastell

LIITTEET Kaupunginhallituksen 16.12.2024 pöytäkirjan § 340
Kannanotto Pitkänkärin kaavaluonnokseen, Pitkäkari-työryhmä 28.3.2024.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

17.2.2025

Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen.

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa (MRL 1 §). Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteeseen tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kaavasta kirjallisesti tai mielipiteensä. (MRL 62§.)

Hyväksyessään maankäyttö- ja rakennuslain eduskunta edellytti, että lain toimivuutta seurataan. Eduskunnan mukaan seurannassa tuli kiinnittää erityistä huomiota kansalaisten yhdenvertaisuuteen ja vaikutusmahdollisuuksiin.

Avoin tiedottaminen, osallistumismahdollisuuksien turvaaminen ja suunnittelun vuorovaikutteisuus ovat maankäyttö- ja rakennuslain keskeisiä tavoitteita, siksi niiden toteutumisen seuranta on tärkeä osa lain toimivuuden ja vaikutusten seurantaa. Myös eduskunta on edellyttänyt, että maankäyttö- ja rakennuslain toimeenpanon seurannassa kiinnitetään erityisesti huomiota osallistumisesta koskevien säännösten toimivuuteen sekä kansalaisten vaikutusmahdollisuuksien kehittämiseen.

Järjestetään vuorovaikutus osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan tilaisuus tutustua kaavan valmisteluaineistoon ja esittää siitä mielipiteensä (MRA 30 §).

Mitä on kaavoitukseen vaikuttaminen?

Vaikututtamisella tarkoitetaan eri toimijoiden vaikuttamista kaavan sisältöön sekä kaavoitusprosessiin. Osallistumisen ja siinä syntyvän vuorovaikutuksen tuloksena toimijat vaikuttavat kaavan sisältöön ja valmisteluprosessin luonteeseen. Kaavoitukseen vaikuttavia ratkaisuja ja valintoja tehdään valmisteluprosessissa sekä osana suunnittelua että muodollisen päätöksenteon puitteissa kunnan tai liiton toimielimissä.

Osallistumisen ja seurannan näkökulmasta vaikuttaminen alkaa jo ennen kaavan vireilletuloa ja jatkuu siihen saakka kunnes kaava on tullut voimaan. Osallistumisella ja vuorovaikutuksella on vaikutuksia myös yksilöön ja yhteisöön. ”Kun osallistujat tuntevat olevansa osa kaavoitusprosessia tai heillä on tunne siitä, että he ovat osallisen roolissa, johon yleensä liittyy valtautumisen tai voimaantumisen kokemus, on kyse osallisuudesta” (Gretschel, 2003). Yksilöllisen osallisuuden ja ympäristöosaamisen lisäksi voi syntyä myös yhteisöllistä kulttuuria – sosiaalista pääomaa, jolla voi olla myönteistä vaikutusta kansalaisten arjessa selviytymiseen sekä kuntayhteisön kykyyn ratkoa kehityksen ongelmia. Osallistumisen seurannassa ja arvioinnissa on tarpeen tarkastella myös näitä tekijöitä.

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Anu Mattilan kirjoitus Raahelaisessa 29.1.2025

Raahessa ei vieläkään osata mieltää sitä, että kaupunkiorganisaatio ja poliittiset päättäjät ovat kuntalaisten palveluksessa. Pitäisi muistaa, että kuntalaiset eivät ole meitä varte, vaan me olemme kuntalaisia varten. Me olemme asiakaspalvelijoita, meidän kuuluu olla läpinäkyviä ja hoitaa asiat niin, että ne kestävät kaiken tarkastelun. Mattila toivoo, että päätettäväksi tulevista asioista keskustellaan mahdollisimman laajasti ennen kuin viranhaltija tekee lopullisen päätösesityksen. Yleensä keskustelu ja erilaiset näkökannat jalostavat lopputulosta entistä paremmaksi.

LAUTAKUNTIEN JA KAUPUNGINHALLITUKSEN KÄSITTELYT

Raahen lähivirkistysalueiden kehittämiseen ja käyttöedellytysten parantamiseen liittyvistä toimenpiteistä on keskusteltu kaupungin ja vapaa-ajan palstojen vuokraajien kesken yli kymmenen vuotta. Keskinäinen vuorovaikutus ja yhteistyö ei ole toiminut riittävässä laajuudessa. Esittämiämme näkemyksiä ei ole juurikaan huomioitu asioiden perustuisia on tullut esille virheellisiä tietoja. Toivomme, että nyt näihin kolmeen kysymykseen löydettäisiin yhteistyössä kokonaisratkaisut.

Näkemyksiämme ei ole riittävästi huomioitu esim. seuraavissa tapauksissa.

1. KEHITTÄMISLAUTAKUNTA

Toimitimme 26.10.2024 vastineen Kehittämislautakunnan kokouksen 29.10.2024 esityslistan asiaan nro 6 vastineen. Vastineessa esitimme, että kehittämislautakunta esittää kaupunginhallitukselle kaavoitusprosessin keskeyttämistä esittämillämme perusteilla.

Kehittämislautakunta ei ole ottanut tätä vastinetta kokouksissaan käsittelyyn, joten lautakunnan jäsenet eivät olleet tässä mainitsemistamme seikoista riittävän tietoisia. Päätösesityksessä oli useita virheellisyyksiä, joten päätös syntyi osin virheellisten tietojen pohjalta. Täten myös kaupunginhallitus sai virheellistä tietoa.

2. RAKENNETUN YMPÄRISTÖN LAUTAKUNTA

Toimitimme 11.3.2024 vastineen Rakennetun ympäristön lautakunnan kokouksen 13.3.2024 esityslistan asiaan nro 67. Vastineessa esitimme, että lautakunta ei hyväksy tehtyä päätösesitystä, sillä siinä oli useita virheellisiä mainintoja tiedoksi saatettu aineisto puutteellista. Esitimme, että rakennetun ympäristön lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, ettei yksityistietoimituksia jatketa.

Rakennetun ympäristön lautakunta ei ottanut tätä toimittamaamme vastinetta ja siiten liittyviä lisäselvityksiä kokouksessaan käsittelyyn, joten lautakunnan jäsenet eivät olleet niissä mainituista seikoista riittävän tietoisia. Päätösesityksessä oli useita virheellisyyksiä, joten päätös syntyi osin virheellisten tietojen pohjalta. Tämän myös kaupunginhallitus sai virheellistä tietoa.

3. KAUPUNGINHALLITUS

Lautakuntien päätökset ovat syntyneet harhaanjohtavilla ja osin puutteellisilla perusteluilla. Kaupunginhallitus on myös omassa toiminnassaan toiminut virheellisesti, kun ei ole hallituksen jäsenille jakanut eikä ottanut hallituksen käsittelyyn niitä aineistoja, jotka vuoden 2024 aikana on kaupunginhallitukselle kaavoitusprosessin keskeyttämisestä toimitettu.

Toivomme, että voisimme keskustella kaupunginhallituksen kanssa jatkotoimenpiteistä, ja pyrkiä sopimaan miten näiden asioiden käsittelyä tulisi jatkaa.

Raahessa 13. päivänä helmikuuta 2025

Palstojen vuokraajien edustajat

Toimeksi saaneina

Jonne Valola, Timo Pohto, Reijo Pelkonen, Esa Törmälä, Pauli Kastell

13.2.2025

JATKOTOIMENPITEET LÄHIVIRKISTYSALUEIDEN KEHITTÄMISESSÄ

Jatkotoimenpiteistä olemme laatineet tämän 13.2.2025 päivätyn toimenpideesityksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Siihen liittyy 28.3.2024 päivätty esitys Raahen lähivirkistysalueiden kokonaisvaltaisesta kehittämisestä ja kiistakysymysten ratkaisuesitys, Liite 1.

1. Vaadimme, että kaupunginhallitus järjestää kuukauden sisällä tilaisuuden, jossa edustajamme voivat esitellä ja perustella kaupunginhallitukselle 28.3.2024 tekemäämme Raahen lähivirkistysalueiden kokonaisvaltaista kehittämistä koskevan esityksemme sekä kiistakysymysten ratkaisuesitykset. Esitykset liitteinä.
2. Kaupunginhallitus keskeyttää kaavaluonnoksesta annettujen lausuntojen ja kannanottojen perusteella Pitkänkari ranta-alueen nykyisen kaavaluonnoksen pohjalta tapahtuvan kaavaehdotuksen laadinnan kaavoitustavoitteiden tarkistamista varten. Pitkänkari alueiden rakennus- ja toimenpidekielto päättyy 17.8.2025 ja sitä ei jatketa. Niiden tarpeellisuus ratkaistaan erikseen jatkettavien kaavoituskohteiden kohdalla.
3. Kaupunginhallitus käsittelee 28.3.2024 kaupungille toimittamamme Raahen lähivirkistysalueiden kokonaisvaltaisesta kehittämisestä ja kiistakysymysten ratkaisemisesta tekemämme esitykset. Päättää miten esitetyt jatkotoimenpiteet lähdetään toteuttamaan ja nimeää Raahen ranta-alueiden kokonaisvaltaiseen kehittämiseen nimettävään työryhmään kaupungin puolelta nimettävät osallistajat.
4. Jos Pitkänkari aluetta pidetään niin merkittävänä tulvavaara-alueena, että se johtaa kaavaluonnoksessa esitetyn kaltaisiin yksityisomaisuuden menetyksiin, on Raahen kaupunginhallituksen huolehdittava, että Pitkänkariin tehdään ELY-keskuksen kanssa tulvariskikartoitus ja jatkotoimenpiteet päätetään kartoituksen perusteella.
5. Kaavoitusta jatketaan Pitkäkariintien kaavoittamattoman alueen osalta oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla kaupunginvaltuuston jo 29.9.2014 tekemien päätösten mukaisesti. Kaavoitukselle asetetaan uudet tavoitteet ja huomioidaan lainsäädännössä tapahtuneet muutokset. Samassa yhteydessä suoritetaan myös valtuuston päätökseen sisältyvä saarten oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tarkistus yhdenvertaiseksi voimassa olevan mannerrantojen osayleiskaavan kanssa.
6. Kaupunginhallitus on päättänyt 12.8.2019 ottaa Ilolinnantien pohjoispuolen ja Takarannan alueet kaavoitettavaksi asemakaavalla. Se tulisi pikaisesti suorittaa.

7. Kaupunginhallitus päättää, että lähivirkistysalueiden yksityistoimituksia ei jatketa ja kaupunki ottaa hoidettavakseen **loputkin pohjoisten mannerrantojen lähivirkistysalueiden tieyhteydet** aikaisemmin käydyissä neuvotteluissa sovitun mukaisesti.

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

Mielestämme ainut oikea vaihtoehto tässä vaiheessa olisi, että kaupunginhallitus pikaisesti keskeyttää Pitkänkarin ranta-alueen nykyisen kaavoitusprosessin. Silloin kummankaan osapuolen ei tarvitsisi enää miettiä ja laatia vastauksia oikaisu- ja korjausvaatimuksiin eikä valmistautumista oikeustoimiin.

Asioita lähdetäisiin kehittämään ns. "puhtaalta pöydältä". Sen myötä voisimme yhteistyössä keskustella, valmistella ja sopia kaavoituksen jatkamisesta ja sen tavoitteista.

Raahessa 13. päivänä helmikuuta 2025

Palstojen vuokraajien edustajat

Toimeksi saaneinta

Jonne Valola, Timo Pohto, Reijo Pelkonen, Esa Törmälä, Pauli Kastell

LIITE: Raahen lähivirkistysalueiden kokonaisvaltainen kehittäminen ja kiistakysymysten ratkaisuesitys.

RAAHEN LÄHIVIRKISTYSALUEIDEN KEHITTÄMINEN JA KIISTAKYSYMYSTEN RATKAISUESITYS

Raahen lähivirkistysalueiden kokonaisvaltaiseen kehittämiseen liittyviin kysymyksiin on yritetty löytää molempia osapuolia tyydyttäviä ratkaisuja jo yli kymmenen vuotta. Asiat ovat koskeneet kaavoitusta, rakentamista, kunnallistekniikka, ja alueiden palveluja sekä yleisten käyttöedellytysten parantamista.

Ei voi olla kenenkään etu, että kaupungin ja sen noin 400 vuokralaisten välillä jatkuvasti kiistellään näistä asioista jopa eri oikeusasteissa eikä pystytäkään tekemään yhteistyötä. Kiistelyyn on käytetty tarpeettomasti jo kymmeniä tuhansia euroja. Vedotaan eri seikkoihin, ei katsota raahelaisten yhteistä etua, luodaan vain tyytymättömyyttä ja eripuraa eikä käytetä tervettä järkeä.

Tilanne on ajautunut tällä hetkellä yhä vaikeammaksi kaavoitusta ja teiden kunnossapitoa koskevissa asioissa. Esitämme kokonaisvaltaista ratkaisua, jolla kiistana olevat kysymykset ehkä pystyttäisiin ratkaisemaan. Siihen kuuluu kolme asiakokonaisuutta:

- Pitkänkarin alueen uusi kaavoitusesitys on keskeytettävä uusien tavoitteiden asettamista varten.
- Kaupunki ottaa hoitoonsa kaikki lähivirkistysalueiden tiedot.
- Kuntalaisten vaikutusmahdollisuuksien lisääminen päätösten valmisteluun.

Esitämme, että tilanne "puhalletaan poikki" ja lähdetään miettimään tilanteen korjaamiseksi seuraavanlaista kokonaisvaltaista ratkaisua:

TYÖRYHMÄ

1. Perustetaan ranta-alueiden kehittämistä valmisteleva työryhmä. Työryhmän tehtävänä on laatia perusteltu ehdotus kaavatyön pohjaksi tähän saakka tehdyt selvitykset ja lainsäädännön reunaehdot huomioiden.
Työryhmään nimetään edustus alueen käyttäjistä (mökkiläiset, järjestöt, kaupunkilaiset) ja kaupungin organisaatiosta.
2. Työryhmällä olisi kaupungin myötävaikutuksella esim. seuraavia tehtäviä:
 - Minkälaisia nämä alueet ovat 5 – 10 vuoden kuluttua?
 - Nykyisten alueiden korkeustasojen selvittely
 - ELY -keskuksen tarkat vaatimukset rakentamiskorkeuksille
 - Näiden sallimat muutosmahdollisuuden nykytilanteisiin

- Mannerrantojen osayleiskaavan muutostarpeet
- Saarten kaavan muutostarpeet
- Voimassa olevien kaavaselosteiden huomioiminen
- Rakennusoikeuksiin tarvittavat muutokset
- Vapaa-ajan asuntojen käyttömahdollisuus asuntona
- Visioita tulevaisuuteen -esityksen huomioiminen
- Venesatamien tarpeellisen paikat
- Tonttien rajoissa tarvittavat muutokset
- Palstojen ranta-alueiden käyttöoikeus
- Pitkänkarin etelärannan muutostarpeet

PITKÄNKARIN KAAVOITUS

1. Pitkäkarin alueen kaavoitus esitetyssä muodossa keskeytetään kaavoituksen tavoitteiden uudelleen tarkastamista varten. Perusteena ovat kaavasta annetut lausunnot.
3. Ilolinnantien ja sen pohjoispuolisen ranta-alueen asemakaavoitus toteutetaan kaupunginhallituksen 12.8.2019 tekemän kaavoituspäätöksen mukaisesti.
4. Ulkofantin alueen kaavoitusta jatketaan tarvittavilta osin asemakaavoituksella tai oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla.
5. Pitkäkarintien alueen kaavoittamaton alue kaavoitetaan vapaa-ajan asuntojen alueeksi tehdyn kaavitusaloitteen ja kaupunginvaltuuston 29.9.2014 tekemän päätöksen mukaisesti. Kaupunginhallitus päätti ottaa alueen kaavoituksen vuoden 2016 kaavoitusohjelmaan. Alue liittyy pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavaan samoin perustein kuin muutkin alueen vapaa-ajan asunnoiksi kaavoitetut alueet.
6. Ulkofantista – Ruottaloon olevan pohjoisten mannerrantojen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan voimassaolo todetaan ja noudatetaan sen kaavamääräyksiä. Iiläistenkujan, Maijanpauhan sekä muiden pohjoisten mannerrantojen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan piiriin kuuluvien mainitsemattomien alueiden kaavoituksia ei tässä vaiheessa muuteta.

LÄHIVIRKISTYSALUEIDEN TEIDEN KUNNOSSAPITO

1. Alueille esitettyjä yksityistietoimituksia ei jatketa, kuten Maanmittauslaitoksellekin on ilmoitettu. Kaupunki ottaa kaikki näiden lähivirkistysalueiden tiet hoitoonsa tekninen johtaja Jarkko Vimparin kanssa 21.2.2023 tehtyjen sopimusten mukaisesti. Tämä päätös koskee myös Ruottalontietä.

2. Jos em. kohdan 1 mukaisesti sovitaan meneteltävän, niin Maa- ja metsäministeriössä vielä ilman pääkäsittelyä olevalle valitukselle ei pyydetä pääkäsittelyä.
3. Yksityistietoimituksien jatkamiseen liittyy nyt sellaisia asioita, jotka KML -lain 179 §:n mukaan estävät tietoimitusten suorittamisen.

Näiden kaupungin lähivirkistysalueiden teiden muuttamista palstojen vuokraajien yksityisteiksi emme tule hyväksymään.

- Yksityistietoimituksia ei jatketa, kuten on luvattu
- Maanmittauslaitokselle ja palstojen vuokraajille on näin ilmoitettu
- Kaupungin on otettava kaikki lähivirkistysalueiden tiet hoitoonsa
- Noudatettava 21.2.2023 sovittuja sopimuksia
- Näitä teitä ei ole kaavoitettu yksityisteiksi, huomioi kaavaseloste
- Vuokrasopimuksissa ei ole määräyksiä tienpitoon osallistumisesta
- Ovat asemakaavoitetun alueen sisällä olevia lähivirkistysalueita
- Mitenkään näitä ei voida verrata muihin yksityisteihin
- Palstoille haarautuvat kulkuyhteydet vuokraajat hoitavat

Yksityistietoimituksia ei edes voida jatkaa:

- Maa- ja metsäministeriössä tehdyn valituksen pääkäsittely on tekemättä
- Valituksessa on kolme muuta valituskohtaa, jotka ovat käsittelemättä
- Jos yksityistietoimituksia yritetään jatkaa, niin vaadimme valituksen käsittelyn jatkamista
- Kaupunki rikkoo yhdenvertaisuuslakia ja vuokraajien tasavertaista kohtelua
- Nämä valtuuston päätökset, joihin yksityistietoimitusten jatkamisessa vedotaan, ovat asiasisällöltään vanhentuneita
- Samanaikaisesti on menossa Pitkänkarin alueen uudelleen kaavoitus, jonka piiriin on esitetty noin 2 500 metriä näistä lähivirkistysalueiden teistä

Nämä perusteet estävät KML -lain 179 § mukaan yksityistietoimitusten jatkamisen.

YHTEISTOIMINTA ASIOIDEN HOIDOSSA

Sovitut vuosittaiset kaupungin johdon ja vuokraajien edustajien vuosittaiset neuvottelut toteutetaan ja niissä sovittu todetaan mitä alueilla olisi tarpeen suorittaa ja mitä niistä on jäänyt toteutumatta. Muita tapaamisia järjestetään tarpeen mukaan.

Toivomme, että tällä menettelyllä tilanne saataisiin normalisoitua ja pystyisimme yhteistyössä toteuttamaan näiden arvokkaiden kaupungin vetovoimatekijöiden kehittämistä palvelemaan kaupunkilaisten yhteistä etua.

Raahessa 28. päivänä maaliskuuta 2024

Palstojen vuokraajien edustajat

14.5.2024

RAAHEN LÄHIVIRKISTYSALUEIDEN YKSITYISTEITOIMITUKSET

Pidit Raahessa 19.12.2023 Raahen lähivirkistysalueiden teiden yksityistietoimituksiin liittyviä kokouksia. Liitetiedostoina ovat siihen liittyvän yhden kokouksen pöytäkirja liitteineen (Liitteet 1 ja 2). Tilanne täällä Raahessa on näiden teiden kunnossapidon osalta edelleen avoin ja sekava sekä näkemykset muuttuneet poliittisiksi erimielisyyksiksi. Haluamme julkituoda tämänhetkistä tilannetta myös Maanmittauslaitokselle.

Raahen lähivirkistysalueiden vapaa-ajan asuntojen palstojen vuokraajat eivät hyväksy näiden teiden muuttamista yksityisteiksi, eivätkä suostu tiekuntien jäseniksi eikä hoitamaan näitä teitä yksityisteinä. Niissä joulukuun 2023 kokouksissa tilanne näytti selvältä, että tietoimituksia ei jatketa. Kaupunginjohtaja ilmoitti meille jo 15.12.2022 että yksityistietoimituksia ei enää haeta. Myös tekninen johtaja Jarkko Vimpari ilmoitti sähköpostilla helmikuulla 2023 Maanmittauslaitokselle, että yksityistietoimituksia ei jatketa. Kokouksissa toimitusmiesten ratkaisu oli: Toimitus jätetään sikseen kaupungin ilmoittaman päätöksen perusteella ilman erillistä kokouskäsittelyä tai jatketaan kaupungin uudistaessa toimitushakemuksen tammikuun päätöskäsittelyn jälkeen.

Kokouksissa kaikki palstojen vuokraajat olivat yksimielisiä, että yksityistietoimitusten jatkaminen ei ole tarpeellista ja ne tulee jättää sikseen. Kaupungin edustaja ilmoitti, että asia käsitellään 22.1.2024 kaupunginhallituksen kokouksessa ja lupautui ilmoittamaan tammikuussa hakijan näkemyksen toimituksen jatkamisen tarpeellisuudesta. Teknisen puolen viranhaltijat eivät vieneetkään asiaa kaupunginhallituksen käsittelyyn, vaan veivät asian Rakennetun ympäristön lautakunnan käsiteltäväksi. Lautakunta ei tilannetta ja sen taustoja tunne. Esittelijän tekemä esitys oli hyvin puutteellisesti ja tarkoitushakuisesti tehty sekä siinä oli useita virheellisyyksiä. Edes tämän viestin liitteenä olevaa 19.12.2023 pidetyn kokouksen pöytäkirjaa ja sen liitteitä ei lautakunnan jäsenille toimitettu tiedoksi. Näin lautakuntaa harhauttaen syntyi lautakunnassa äänestyspäätöksenä tietoimitusten jatkamispäätös.

Esitimme, että kaupunginhallitus käyttäisi asiassa otto-oikeuttaan. Sairaustapauksista ja poissaoloista johtuen vajaalukuinen hallitus äänesti asiasta, jolloin tasatuloksessa varapuheenjohtajan ääni ratkaisi asian ja otto-oikeutta ei käytetty. Tilanne ja yhteistyö ovat vain vaikeutuneet ja lähivirkistysalueisiin liittyvät tie- ja kaavoitusasiat ovat valtuutettujen piirissä muodostuneet poliittisiksi kiistakysymyksiksi. Liitämme mukaan kaupunginhallitukselle tekemämme esityksen otto-oikeuden käytöstä. (Liite 3)

Uutena asiana kaupunginhallituksessa ja kaupunginvaltuustossa on ollut nyt huhtikuussa käsittelyssä aloite, jossa esitettiin näiden alueiden teihin kuuluvan Hakotaurin tien kunnostamista. Tämä tie on pääosin kaupungin jätevesipuhdistamon käyttämä tie ja sen kautta on kulku saaren pohjoisrannalla oleville vuokrapalstoille.

Hallitus esitti valtuustolle, että tie liitetään yksityistietoimitusten piiriin. Valtuustossa esitettiin asian palauttamista uudelleen käsiteltäväksi, sillä tekninen lautakunta on tehnyt jo 19.11.2015 § 124 päätöksen, että kaupungin tarpeista johtuen seuraavat tiet kuuluvat kaupungin hoitoon: Hakotaurintie, Ulkofantintie, Ruottalonlahdentie ja Santaholmantie. Äänestyspäätöksellä tämäkin esitys kaatui poliittisesti jakautuen.

Raahessa on muodostunut erittäin suuri erimielisyys myös Pitkänkarin mökkialueelle laaditusta uudesta kaavaluonnoksesta. Sen mukaista kaavoitusta ei varmasti tulla Raahessa hyväksymään, sillä sille on hyvin laaja vastustus. Kaavoituksen keskeyttämisestä on tehty suuri määrä vastustavia lausuntoja ja myös useamman puolueen yhteinen valtuustoaloite.

Alueiden uudelleen kaavoitusta on perusteltu totuudenvastaisilla ja päättäjiä harhaanjohtavilla perusteilla. Esitetään mm. meritulvariskiiin perustuen alueilta poistettavaksi suuri määrä kymmeniä vuosia olleita vapaa-ajan asuntoja. Tämä on täysin virheellinen tulkinta.

Yksityistietoimitukset koskisivat myös näitä alueita siten, että tämän kaavatarkastelun piirissä olevalla alueella on noin 2 500 metriä lähivirkistysalueiden teistä. Näiden teiden kunnossapidon osalta Raahen kaupunginhallitus on tehnyt jo 2018 päätöksen, **ettei kaavatarkasteluun otetuille alueille ole tarpeen perustaa tieosuuskuntia yksityistietoimituksin ja että kaupunki ottaa ko. tiet hoidettavakseen, kunnes kaavat ovat valmistuneet (Liite 4).** Tätä asiaa on myös selvitetty tarkemmin liitteenä 3 olevassa otto-oikeuden käyttöä koskevassa erityksessä.

Myös mökkipalstojen vuokraajat ovat tehneet kannanoton kaavaa vastaan ja samalla tehneet siihen liittyvien kiistakysymysten ratkaisuesitykset. Esitykset jätettiin Raahen kaupungille 28.3.2024 ja ne luvattiin ottaa kaupungin päättävien elinten käsittelyyn, mutta niitä ei ole vielä käsitelty. Toimitamme nämä liitteet toisena lähetyksenä ja tuomme siinä esille niitä seikkoja, jotka mielestämme estävät KTM 179 §:n mukaisesti näiden alueiden yksityistietoimitusten jatkamisen.

Raahessa 14. päivänä toukokuuta 2024

Vuokraajien edustajat

Pauli Kastell Esa Törmälä

15

MAANMITTAUSLAITOS

Toimitusinsinööri Pekka Turunen

pekka.turunen@maanmittauslaitos.fi

1/2

14.5.2024

RAAHEN LÄHIVIRKISTYSALUEIDEN YKSITYISTIETOIMITUSTEN JÄTTÄMINEN SIKSEEN

Maaoyikeus on 23.11.2022 antamallaan välipäätöksellä kumonnut ja poistanut kokonaisuudessaan lokakuulla 2021 pidetyt yksityistietoimitukset 2016-535650, 216-535646 ja 2916-535629. Tämän mukaan tietoimituksissa päätetyt kaikki asiakohdat ovat tulleet kumotuiksi.

Meillä näiden lähivirkistysalueiden vapaa-ajan asuntojen palstojen vuokraajilla on yksimielinen kanta, että emme hyväksy näiden teiden muuttamista yksityisteiksi emmekä suostu tiekuntien jäseniksi emmekä hoitamaan näitä teitä yksityisteinä. Näkemyksemme ei ole mitenkään muuttunut ja näiden teiden yksityistietoimituksia ei tule jatkaa.

Toistamme tässä uudelleen ne perusteet, jotka toimme esille jo 19.12.2023 pidetyissä yksityistietoimitusten kokouksissa. Lisäksi tuomme esille ne uudet perustelut ja aineistot, jotka ovat tulleet tuon tilaisuuden jälkeen ja vaikuttavat siihen, että yksityistietoimituksia ei voida jatkaa. Jäljempänä olevilla perusteilla yksityistietoimituksia ei voida edes lainkaan suorittaa, joten KTM 179 §:n mukaisesti toimitukset on jätettävä sikseen.

1. Kaupunginjohtaja Leena Mikkola-Riekkinen ilmoitti 16.12.2022 sähköpostilla, että yksityistietoimituksia ei jatketa, (ed. pöytäkirjan liite 1).
2. Tekninen johtaja Jarkko Vimpari ilmoitti helmikuulla 2023 Maanmittauslaitokselle sähköpostilla, että yksityistietoimituksia ei jatketa.
3. Tekninen johtaja Jarkko Vimparin kanssa olemme 21.2.2023 sopineet, että kaupunki ottaa hoitoonsa loputkin 25.6.2003 vahvistetun Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavan lähivirkistysalueisiin kuuluvat tieyhteydet. Tuolloin tehdyissä papereissa ja niihin liittyvässä 16.8.2021 päivätyssä ratkaisuesityksessä on sovittu myöskin jatkotoimenpiteistä, (ed. pöytäkirjan liitteet 2 ja 3).
4. Yksityistietoimituksilla kaupunki pahasti rikkoo yhdenvertaisuuslakia eikä noudata näiden vapaa-ajan asuntojen palstojen vuokraajien tasavertaista kohtelua, (ed. pöytäkirjan liite 4).
5. Näiden alueiden tiet ovat Raahen asemakaavoitetun alueen sisällä olevia lähivirkistysalueiden teitä, jotka on kaavassa merkitty ohjeellisiksi ulkoilureiteiksi ja osin pyöräteiksi. Kaikki nämä alueet omistaa Raahen kaupunki ja vuokralaiset eivät edes voi lunastaa palstaa omakseen.

6. Näitä teitä ei voida mitenkään verrata muihin kaupungissa oleviin yksityistieihin, jotka ovat yksityisten mailla ja kiinteistöjen omistajat ovat tieosakkaita. Kaikilla Raahen lähivirkistysalueiksi kaavoitettujen alueiden palstojen vuokraajilla on määräaikainen vuokrasopimus, joten he eivät yksityistielainkaan mukaan ole tieosakkaita. Vuokranantajan on huolehdittava vuokraamalleen palstalle kulkukelpoiset tieyhteydet. Vuokraajat huolehtivat itse tieyhteydeltä mökille menevien haarojen kunnossapidot. Palstojen vuokrasopimuksissa ei ole mitään mainintaa, että vuokralaisten tulisi osallistua teiden kunnossapitoon.
7. Maa- ja metsätalouden edellisistä yksityistietoimituksista tehdystä valituksesta on annettu vain välipäätös ja yksityistietoimitukset kumottu muotovirheen takia. Maa- ja metsätalouden ei ole ensimmäisenä asteenä ratkaissut valituksen pääasioita. Vaatimukset saada korvausta oikeudenkäyntikuluistaan hylättiin ennenaikaisina. Päätöksessä mainitaan, jos asia myöhemmin tulee maa- ja metsätalouden käsiteltäväksi, maa- ja metsätalouden voi harkitessaan oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuutta ottaa huomioon myös nyt kysymyksessä olevat kulut.
8. Toimitukset saavuttavat lainvoiman, kun muutoksenhaku on tuomioistuimen päätöksellä lopullisesti ratkaistu, joten tämäkin estää yksityistietoimitusten uudelleen aloittamisen. Jos yksityistietoimitusten jatkamista vaaditaan, niin tulemme heti pyytämään Maa- ja metsätalouden olevan valituksen käsittelemistä loppuun.
9. Emme tiedä tuleeko Raahen kaupunki pyytämään näiden tietoimitusten jatkamista. Myöskään emme pidä hyväksyttävänä, että Raahen kaupunki pyrkii yksityistietoimituksia vaatimalla ratkaisemaan poliittiseksi kiistaksi muodostunutta lähivirkistysalueiden teiden muuttamista yksityistieiksi.
10. Pitkänkarin alueelle on laadinnassa uusi osayleiskaava ja valmisteluja asemakaavoitukseen. Tästä tulee kiista, joka voi kestää vielä vuosia. Pitkänkari-työryhmä on tehnyt kannanoton perusteluineen kaavaa vastaan ja siihen on liitetty kiistakysymysten ratkaisuesitykset. Nämä on luvattu ottaa käsittely kaupungin päättämissä elimissä. Myös nämä estävät yksityistietoimitusten jatkamisen. (Liitteet 1 – 3)

Edellä olevilla perusteilla vaadimme, että yksityistietoimituksia ei jatketa ja toimitukset jätetään sikseen KTM 179 §.

Vuokraajien edustajat

Pauli Kastell Esa Törmälä

**MUISTIO Raahen kaupunginjohtaja Leena Mikkola-Riekkisen
tapaamisesta 3.3.2025 klo 10.00 – 11.15.**

AIHE Pitkänkarin ranta-alueen kaavoitus

Tapasimme 3.3.2025 **Timo Pohdon** kanssa **kaupunginjohtaja Leena Mikkola-Riekkisen ja hallintojohtaja Matti Bergmannin**. Tapaamista olimme pyytäneet voidaksemme kertoa heille näkemyksistämme ja tavoitteistamme Pitkänkarin ranta-alueen kaavoituksen suhteen.

Mielestämme tapaaminen oli tarpeellinen, keskustelu asiallista ja esityksemme tuntuivat ”menevän perille”. Tapaamisen perusteella kaupunginjohtaja ilmoitti ottavansa nämä asiat ensi **maanantaina 10.3.2025 kaupunginhallituksessa esille**. Hän myös mainitsi, että emmehän me voi näin huonosti kohdella ja aiheuttaa tyytymättömyyttä suurelle määrälle kuntalaisia.

Toimitimme heille liitteenä olevan aineiston, joka pääosiltaan käytiin läpi keskusteluissa.

Kerron jäljempänä muutamia keskusteluissa esille tulleita asioita ja näkemyksiämme niihin. Tilaisuuden alussa luimme läpi liitteenä olevan tilaisuutta varten laatimamme listan keskustelukohteista. Siinä oli numeroituna mukana liitteet, joihin on korostuskynällä merkittynä tärkeimpiä huomioitavia asioita.

Korostimme, että nyt on pikaisesti saatava ratkaistua yli 10 vuotta jatkuneet kaksi kiistakysymystä:

- 1. Pitkänkarintien kaavoittamattoman alueen kaavoittaminen mökkikäyttöön**
- 2. Loputkin lähivirkistysalueiden kulkuteistä on saatava kaupungin hoitoon.**

Seuraavassa ovat tärkeimmät kokouksessa esiin tuomamme asiat:

Olemme koko kaavoitusajan pyrkineet todistamaan, että Pohjoisten mannerrantojen rakentamista ohjaava oikeusvaikutteinen osayleiskaava on voimassa ja että Raahen rannikkoalueilla ei ole tulvavaraa.

Valitettavasti palstojen vuokraajien edustajille ei ole annettu mahdollisuutta keskusteluille näkemystemme kaavoittajien kanssa. Olemme toimittaneet kaupunginhallitukselle yli 10 kirjelmää ja esitystä **kaavoituksen keskeyttämiseksi ja kaavoitustavoitteiden tarkistamiseksi**, mutta niitä ei ole otettu kaupunginhallituksen käsittelyyn. Jatkossa edellyttämme, että edustajiemme on päästävä kaavoitustyön jatkovalmisteluihin mukaan keskusteluihin ja esityksemme on myös otettava huomioon.

Raahen pohjoisella ranta-alueella ja saarissa on yli 400 vuokrapalstaa, jotka kaikki on kaavoitettu voimassa olevalla oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla. Kaavoittajat ilmoittivat 10.10.2024 tilaisuudessa kirjallisesti, että **"sama tarve tarkastella kaavan ohjausvaikutusta koskee jatkossa myös muuta pohjoista mannerrantaa"**. Nyt tehtävät ratkaisut tulevat jatkossa koskettamaan kaikkia Raahen rannikon vapaa-ajan asuntojen käyttäjiä.

Liitteissä 1 – 5 on kiistattomasti esitetty, että Pohjoisten mannerrantojen ja saarten oikeusvaikutteiset osayleiskaavat ovat voimassa. Katsokaapa liitteessä 2 olevia 18.2.2025 päivättyjä uuden kaavaselostuksen sivuja 37 ja 38. Sivun 37 yläaidassa mainitaan, että **viranomaisneuvottelussa** 26.4.2024 on kaavat todettu vanhentuneiksi ja eivät voi jatkossa enää ohjata alueen rakentamista. Seuraavan sivun kuvan alapuolella lukee: **Ote Raahen pohjoisten mannerantojen osayleiskaavasta, joka on suunnittelualueella muutoin voimassa**, paitsi Fantinkanavan etelä- ja kaakkoisosissa. Kummassakaan näissä teksteissä eikä vuosi sitten laaditun kaavaluonnoksen kaavaselosteessa ei ole mainittu, että nämä voimassa olevat kaavat ovat **rakentamista ohjaajia oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja**. Viranomaisneuvottelun kanta on ollut tuollainen, koska viranomaisneuvottelu koski ja kaavaluonnos oli laadittu **koko Pitkänkarin alueen asemakaavoitusta varten**.

Kaavojen vanhentumista kaavoittajat perustelevat: **"Vuoden 2003 kaava ei huomioi 2018 voimaan tulleita valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita sään ääri-ilmiöihin ja tulviin varautumisesta tai ilmastomuutoksen vaikutuksista."** Vuoden 2003 osayleiskaava olisi näistä syistä vanhentunut. Tällainen kaavan vanhentuneeksi ilmoittaminen ja sillä perusteella rakennuslupien myöntämisen estäminen ei saamamme tiedon mukaan ole määräysten mukainen menettely. Näille alueille on vuoden 2018 jälkeen niiden alueiden voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan kaavamääräyksillä myönnetty useita rakennuslupia. Tuon vuonna 2018 voimaan tulleen määräyksen mukaan mikään ennen tuota ajankohtaa laadittu kaava ei enää olisi voimassa, vaan ne ovat vanhentuneita? Tätä myös tarkoittaa edellä mainittu 10.10.2024 kaavoittajien kirjallinen lausuma, että sama jatkossa koskee myös muuta pohjoista mannerrantaa. Ilmeisesti kaikki muutkin vanhat kaavat ovat tuon mukaan vanhentuneita ja ne on kaavoitettava uusiksi?

Liitteenä 6 on kaupungin johdolle 28.3.2024 "käteen toimitettu" ja selostettu Pitkänkari-työryhmän kannanotto. Siinä on pyydetty **kaavoituksen keskeyttämistä** ja perusteltu kaavojen voimassaoloa sekä sitä, että Raahen rannikolla ei ole tulvavaaraa. Tätä ei ole otettu hallituksen käsittelyyn eikä myöskään niitä kymmentä muuta kaavoituksen keskeyttämistä koskevaa kirjelmää, jotka seuraavassa liitteessä 7 kaupunginhallitus todistettavasti ilmoittaa heille toimitetuksi.

Liitteessä 8 on palstojen vuokraajien tavoitteita ja näkemyksiä kaavoitusprosessista sekä tilanteesta. Siinä on maininnat kehittämislautakunnalle 29.10.2024 päätösesitykseen annetusta vastineesta ja 12.11.2024 tehdystä oikaisuvaatimuksesta. Näissä on tuotu esille kaavan valmistelun virheellisiä menettelyjä ja puutteita. Liitteessä 9 on tuotu esille suorittamiemme tulvavaraa koskevia selvityksiä.

Liitteenä 10 on kirjelmä, jonka 24.2.2025 pikaisesti toimitimme kehittämislautakunnan jäsenille seuraavan päivän kokoukseen. Siinä on mainittuna niitä muutoksia, joita vaadimme tehtäväksi kaavoitusesitykseen. Esitetyllä kaavamääräyksellä ra-7 huomattavasti huononnettaisiin Pitkänkarintien kaavoittamattoman alueen ulkopuolella olevien ra-7 merkinnällä merkittyjen palstojen asemaa. Niillä palstoilla on nykyisin voimassa olevan kaavamääräyksen RA-6 mukaan mahdollista peruskorjata ja uudisrakentaa rakennuksia kaavamääräykset huomioiden. Vaaditun korkeusaseman saavuttamiseksi rakennuspaikkaa voidaan nostaa ja lisäksi perustuksilla korottaa.

Uuden kaavoituksen rinnalla tulee tarvetta myös päivittää Raahen rakennusjärjestystä. Liitteenä 11 on tekstiä osallistumisesta ja vuorovaikutusmahdollisuuksista kaavoituksen valmistelussa.

Liitteenä 13 on esityksemme jatkotoimenpiteistä. Tämä esityksemme on tarkoitettu kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Siihen liittyy liite 14 **lähivirkistysalueiden kokonaisvaltaisesta kehittämisestä ja kiistakysymysten ratkaisuesitys.**

Nämä kaupunginjohtaja lupasi ottaa esille kaupunginhallituksessa.

Keskustelun aikana korostimme ja toimme esille kaupunginvaltuuston hyväksymää kaavoitusaloitettamme ja kaavoituksen tavoitteita:

- Pitkänkarintien kaavoittamatta oleva alue on kaavoitettava oikeusvaikutteiselle osayleiskaavalla vapaa-ajan asuntojen alueeksi pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavan mukaisen ehdoin. Vapaa-ajan asuntojen vuokrapalstojen kaavamerkintöjen tulee sen mukaisesti olla RA-1 – RA-6.
- Ilolinnantien pohjoispuoli kaavoitetaan kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti asemakaavalla.
- Muilla Pitkänkarin vapaa-ajan asuntojen palstoilla on voimassa oleva oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joten sitä ei tässä vaiheessa ole tarpeen muuttaa.
- Saarten oikeusvaikutteinen osayleiskaava on tarkistettava kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti vastaamaan kaavamerkinnöiltään mannerrannan kaavaa.
- Ulkofantin pohjoispuolen kaavoittamista matkailua palvelemaan käyttöön, emme vastusta.

Liite 15 koskee lähivirkistysalueiden teiden yksityistietoimituksia. Aineistot olemme toimittaneet Maanmittauslaitokselle ja jaetaan Teille tiedoksi.

Raahessa 3. päivänä maaliskuuta 2025

Muistion laatijat Pauli Kastell ja Timo Pohto