

Esitys Raahen kaupunginhallitukselle Pitkäkarin kaavoituksen keskeyttämisestä

Arvoisa kaupunginhallitus,

Pitkäkarin ranta-alueen uusi osayleiskaavaesitys on herättänyt huomattavaa vastustusta asianosaisilta sekä vuokrapalstojen haltijoilta. Kaavoitusprosessin aikana ei ole otettu riittävästi huomioon asukkaiden ja maanvuokraajien esityksiä, ja kaavoitusmenettely on aiheuttanut vakavaa luottamuspulaa. Tämän vuoksi esitämme kaavoitusprosessin keskeyttämistä ja uusien tavoitteiden asettamista yhteistyössä asianosaisten kanssa.

Perustelut kaavoituksen keskeyttämiselle

1. Kaavaproessin oikeudelliset ongelmat:

- Esitys sisältää aiemmin laittomana pidetyn määräyksen, jonka mukaan vuokrapalstoille rakennetut vapaa-ajan asunnot olisi poistettava vuokrasopimuskauden päättyessä. Tämä olisi ollut lakien vastainen menettely, ja nyt siitä on jouduttu luopumaan.
- Kaavaesityksen muutokset heikentävät vuokrapalstojen asemaa ja rajoittavat rakentamista tarpeettomasti.
- pohjoisten mannerrantojen rakentamista ohjaava oikeusvaikutteiden osayleiskaava on edelleen voimassa

2. Vuorovaikutuksen puute ja asianosaisille annettu riittämätön tieto:

- Kaavoitusprosessin aikana ei ole selvitetty asianosaisille, miten asemakaava, osayleiskaava, oikeusvaikutteinen osayleiskaava ja aluevarausosayleiskaava eroavat toisistaan.
- Pitkäkarin kaavoitusprosessissa ei ole ollut riittäviä mahdollisuuksia vuorovaikutukseen kaavoittajien ja asianosasten välillä.
- Kaavoitustavoitteiden tulee perustua yhteiseen näkemykseen, ei ainoastaan kaavoittajien ensisijaiseen linjaukseen ilman vaihtoehtojen tarkastelua.

3. Kaavamerkintämuutokset ja rakentamisen joustavuus:

- Kaavamerkintä ra-7 tulee muuttaa RA-6:ksi, jotta rakentamisen mahdollisuudet pysyvät yhdenvertaisina muiden ranta-alueiden kanssa.
- Kaikki Pitkäkarintien kaavoittamattoman alueen vapaa-ajan asunnot tulee merkitä mannerrantojen osayleiskaavan mukaisesti RA-1 - RA-6 -merkinnöin.
- Vuokrapalstojen kokoa voidaan kasvattaa ja rajoja muuttaa tarpeen mukaan kaavoituksen yhteydessä.

- Rakentamiskorkeuden suhteen tulee soveltaa samoja periaatteita kuin vuonna 2003 mannerrantojen kaavassa, eli pengertämistä voidaan sallia enintään metrin ja/tai pilariperustaa 70 cm.
- Pitkänkarin kaavoittamattoman alueen kaavoittamisessa ja saarten kaavan tarkistamisessa on hyväksytyn kaavoitusesityksen mukaisesti noudatettava samoja kaavamerkintä- ja muita määräyksiä, kuin on määritelty pohjoisten mannerrantojen 2003 hyväksytyssä kaavassa.

4. Meritulvariskiin liittyvät virheelliset perusteet:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on arvioinut, ettei Perämeren rannikolla ole merkittäviä meritulvariskialueita, eikä Pitkäkarin alueesta ole tehty tarkkaa tulvariskikartoitusta.
- ELY-keskuksen asiantuntijan mukaan maan kohoaminen pienentää tulevaisuudessa meritulvariskiä, joten tulvasuojelua koskevat rakentamisrajoitukset ovat ylimitoitettuja.
- Velipekka Latvala on todennut, ettei Ilmatieteenlaitoksen kosteudelle alttiiden rakenteiden suosituskorkoa tule pitää sitovana, vaan joustomahdollisuus tulee sallia.

5. Hyvän hallintotavan rikkominen:

- Kaavoituksen keskeytysesityksiä ja kansalaisten kannanottoja ei ole toimitettu asianmukaisesti kaupunginhallituksen ja valtuuston käsittelyyn.
- Kaupunginhallituksen pöytäkirjassa 16.12.2024 (§ 340) mainitaan, että vuoden 2024 aikana on toimitettu 10 kappaletta Pitkäkarin kaavoituksen keskeyttämistä vaativia kirjelmiä, mutta niiden käsittely on jätetty tekemättä.
- Myös 28.3.2024 Pitkäkari-työryhmän kannanottoa ei ole huomioitu asianmukaisesti.

Esitys

1. Raahen kaupunginhallituksen tulee keskeyttää Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan laadinta ja käynnistää uuden kaavoitusprosessin yhteistyössä asianosasten kanssa.

2. Kaavoitus tulee toteuttaa seuraavilla periaatteilla:

- Pitkäkarintien kaavoittamaton alue tulee kaavoittaa vapaa-ajan asuntojen alueeksi kaupunginvaltuuston 29.9.2014 päätöksen mukaisesti.
- Ilolinnantien pohjoispuoli tulee kaavoittaa asemakaavalla kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti.
- Muilla vuokrapalstojen alueilla voimassa oleva pohjoisten mannerrantojen osayleiskaava tulee säilyttää muuttumattomana.

3. **Raahen kaupungin tulee päivittää rakennusjärjestyksensä vastaamaan lainsäädännön mahdollistamaa joustavuutta rantarakentamisessa.**
4. **Tulvariskimääräykset tulee arvioida uudelleen ottaen huomioon ELY-keskuksen ja asiantuntijoiden lausunnot.**
5. **Kaavoitusprosessin avoimuutta ja vuorovaikutusta on parannettava siten, että kaikkien asianosasten mielipiteet otetaan huomioon.**

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen esitämme, että kaupunginhallitus hyväksyy tämän esityksen ja keskeyttää Pitkäkarin kaavoitusprosessin uuden, tasapuolisemman suunnittelun mahdollistamiseksi.