

# Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava

## PALAUTE- JA VASTINEKOOSTE, EHDOTUSVAIHE

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

### SISÄLLYSLUETTELO

|      |                                                                                                  |    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | Lausunnot .....                                                                                  | 3  |
| 1.1  | Pohjois-Pohjanmaan liitto .....                                                                  | 4  |
| 1.2  | Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus .....                                | 4  |
| 1.3  | Pohjois-Pohjanmaan museo, Arkeologinen kulttuuriperintö .....                                    | 5  |
| 1.4  | Pohjois-Pohjanmaan museo, Rakennettu kulttuuriympäristö .....                                    | 6  |
| 1.5  | Raahen kaupunki, Lupa- ja valvontajaosto .....                                                   | 6  |
| 1.6  | Raahen Energia Oy .....                                                                          | 7  |
| 1.7  | Telia Finland Oyj .....                                                                          | 7  |
| 1.8  | Raahen seudun luonnonystävät ry .....                                                            | 7  |
| 2    | Yhteisvastineet muistutusten useisiin kohtiin .....                                              | 9  |
| 2.1  | Pitkäkarin osayleiskaavan tavoitteista .....                                                     | 9  |
| 2.2  | Tasapuolinen kohtelu ja oikeusvaikutukset .....                                                  | 9  |
| 2.3  | Kohtuullisuus käsite ja taloudelliset vaikutukset .....                                          | 12 |
| 2.4  | Palstojen ja aluevarausten rajat osayleiskaavassa .....                                          | 13 |
| 2.5  | Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous .....                                                      | 13 |
| 2.6  | Vaade uudesta työryhmästä .....                                                                  | 15 |
| 2.7  | Kaavaprosessin läpinäkyvyys ja oikeellisuus .....                                                | 15 |
| 2.8  | Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys .....                                               | 16 |
| 2.9  | Vuoden 2003 osayleiskaavan vanhentuneisuus ja ajantasaisen osayleiskaavan laatimisen tarve ..... | 16 |
| 2.10 | Eri kaavatasot ja -tyypit .....                                                                  | 18 |
| 2.11 | Ei kaavatöön keskeyttämistarvetta eikä perusteita palauttaa valmisteluun .....                   | 19 |
| 2.12 | Tulvavaara-alueen määrittely .....                                                               | 19 |
| 2.13 | Tulvatermien käyttö .....                                                                        | 20 |
| 2.14 | Ra-7 ja RP merkintöjen perusta .....                                                             | 22 |
| 2.15 | Tulvaesimerkit suhteessa nykyiseen kaavoitukseen .....                                           | 23 |
| 2.16 | Korkotaso +2,6 m (N2000) .....                                                                   | 23 |
| 2.17 | Ilmatieteen laitoksen lausunto aaltoiluvasta .....                                               | 24 |
| 2.18 | Täyttöjen ja pengerrysten ongelma .....                                                          | 25 |
| 2.19 | Pohjakartan oikeellisuus .....                                                                   | 26 |

Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava  
Palaute- ja vastinekooste, ehdotusvaihe, 12.1.2026

|      |                                                                          |     |
|------|--------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2.20 | W/VL merkityt ranta-alueet.....                                          | 26  |
| 2.21 | Tieyhteydet, mm. Pitkäkari -tien ja Ilolinnantien välinen tievaraus..... | 27  |
| 2.22 | Kaavan suhde luontoarvoihin ja virkistykseen .....                       | 27  |
| 2.23 | Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi .....                   | 28  |
| 3    | Yhteisöjen antamat muistutukset .....                                    | 30  |
| 3.1  | Raahen Seelareitten Teräsatama Oy .....                                  | 30  |
| 3.2  | Rautaruukin työntekijäin ammattiosasto ry.....                           | 30  |
| 4    | Vuokrapalstojen haltijoiden muistutukset .....                           | 32  |
| 4.1  | Yksityinen muistutus 16.5.2025 .....                                     | 32  |
| 4.2  | Yksityinen muistutus 27.5.2025 .....                                     | 32  |
| 4.3  | Yksityinen muistutus 27.5.2025 .....                                     | 33  |
| 4.4  | Yksityinen muistutus 27.5.2025 .....                                     | 35  |
| 4.5  | Yksityinen muistutus 27.5.2025 .....                                     | 38  |
| 4.6  | Yksityinen muistutus 28.5.2025 .....                                     | 42  |
| 4.7  | Yksityinen muistutus 27.5.2025 .....                                     | 51  |
| 4.8  | Yksityinen muistutus 27.5.2025 .....                                     | 52  |
| 4.9  | Yksityinen muistutus 26.5.2025 .....                                     | 56  |
| 4.10 | Yksityinen muistutus 25.5.2025 .....                                     | 57  |
| 4.11 | Yksityinen muistutus 27.5.2025 .....                                     | 59  |
| 4.12 | Yksityinen muistutus 28.5.2025 .....                                     | 61  |
| 4.13 | Yksityinen muistutus 27.5.2025 .....                                     | 63  |
| 4.14 | Yksityinen muistutus 25.5.2025 .....                                     | 64  |
| 4.15 | Yksityinen muistutus 28.5.2025 .....                                     | 65  |
| 4.16 | Yksityinen muistutus 28.5.2025 .....                                     | 66  |
| 4.17 | Yksityinen muistutus 27.5.2025 .....                                     | 66  |
| 4.18 | Yksityinen muistutus 18.5.2025 .....                                     | 67  |
| 4.19 | Yksityinen muistutus 25.5.2025 .....                                     | 68  |
| 4.20 | Yksityinen muistutus 27.4.2025 .....                                     | 71  |
| 4.21 | Yksityinen muistutus 9.5.2025 .....                                      | 72  |
| 4.22 | Yksityinen muistutus 25.5.2025 .....                                     | 72  |
| 4.23 | Yksityinen muistutus 28.5.2025 .....                                     | 73  |
| 4.24 | Yksityinen muistutus 27.5.2025 .....                                     | 75  |
| 4.25 | Yksityinen muistutus 27.5.2025 .....                                     | 89  |
| 5    | Muu yleinen palaute .....                                                | 91  |
| 5.1  | Yksityinen muistutus 27.5.2025 .....                                     | 91  |
| 5.2  | Yksityinen muistutus 28.5.2025 .....                                     | 92  |
| 5.3  | Yksityinen muistutus 27.5.2025 .....                                     | 93  |
| 5.4  | Yksityinen muistutus 28.5.2025 .....                                     | 111 |
| 5.5  | Yksityinen muistutus 28.5.2025 .....                                     | 117 |
| 6    | Liitteet .....                                                           | 132 |

# 1 Lausunnot

| Lausunto pyydetty                                                                   | Lausunto saapunut |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Pohjois-Pohjanmaan liitto                                                           | 9.5.2025          |
| Pohjois-Suomen aluehallintovirasto                                                  | -                 |
| Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus                         | 23.5.2025         |
| Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö                             | 21.5.2025         |
| Pohjois-Pohjanmaan museo, arvokkaat maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö | 16.5.2025         |
| Museovirasto                                                                        | -                 |
| Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos                                                   | -                 |
| Ilmatieteen laitos                                                                  | -                 |
| Raahen kaupunki, Maankäyttö ja mittaus                                              | -                 |
| Raahen kaupunki, Lupa- ja valvontajaosto                                            | 14.5.2025         |
| • Raahen kaupunki, Rakennusvalvonta                                                 |                   |
| • Raahen kaupunki, Ympäristövalvonta                                                |                   |
| Raahen kaupunki, Kuntatekniikka                                                     | -                 |
| Raahen Energia Oy, kaukolämpö                                                       | -                 |
| Raahen Energia Oy, sähköverkko                                                      | 21.5.2025         |
| Raahen Vesi Oy                                                                      | -                 |
| Elisa Oyj                                                                           | -                 |
| DNA Oyj                                                                             | -                 |
| Telia Finland Oyj                                                                   | 6.5.2025          |
| Raahen seudun luonnonystävät ry                                                     | 28.5.2024         |

## 1.1 Pohjois-Pohjanmaan liitto

*Kiitämme lausuntopyynnöstä. Pohjois-Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan ehdotusvaiheen aineistosta.*

### 1.1.1 Vastine Merkitään tiedoksi.

## 1.2 Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Luonto ja alueidenkäyttöyksikkö

#### Alueidenkäyttöryhmä

*Laadittavan osayleiskaavan alueella on voimassa kolme osayleiskaavaa, jotka ovat tavoitteiltaan vanhentuneita hankealueella. Kaavanlaadinnan tavoitteena on ollut mm. selvittää alueen soveltuvuus pysyvään ja loma-asumiseen alueen luonto- ja kulttuuriympäristöarvot sekä luonnonolosuhteet, erityisesti meritulvavaara huomioiden. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena aluevarauskaavana, jota toteutetaan asemakaavoituksella.*

*ELY-keskus toteaa, että hankkeessa on laadittu kattavat selvitykset ja vaikutusten arvioinnit sekä järjestetty hyvin vuorovaikutustilaisuuksia osallisten kanssa. Kaavaluonnospalautteeseen annetut vastineet ovat kattavat. Eri selvitysten tulokset, ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunto sekä hankkeesta käytyjen viranomais- ja työneuvotteluiden tulokset on huomioitu hyvin kaavaehdotusratkaisussa eikä aluekäyttöryhmällä ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.*

#### Luonnonsuojeluryhmä

*Kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä ja kaavaselostuksessa on otettu huomioon ELY-keskuksen aiemmassa lausunnossa ja viranomaisneuvotteluissa esittämät kommentit. Preiskarinsalmessa olevan upossarpioesiintymän asianmukainen huomioon ottaminen venevalkama-alueen käytössä ja mahdollisessa rakentamisessa edellyttää upossarpioesiintymän nykytilan kartoittamista ja esiintymän turvaamista kaikissa toimenpiteissä, mikäli ne kohdistuvat vesirajaan tai sen alapuoliseen rannan osaan. ELY-keskus muistuttaa, että upossarpioesiintymään kajoaminen edellyttää luonnonsuojelulain mukaista poikkeuslupaa. Kaavan yleismääräyksissä lepakkoselvityksen tarvetta koskevassa määräyksessä nro 2 on viimeinen lause ("Uudisrakentamisen tarkemmassa suunnittelussa on selvitettävä lepakoiden mahdolliset lisääntymis- ja levähdyspaikat muutospainetta omaavien olemassa olevien rakennusten sekä metsäosuuksien osalta.") hieman vaikeaselkoinen. ELY-keskus korostaa, että selvitystarve koskee paitsi uudisrakentamista myös vanhojen rakennusten kunnostamista tai purkamista ja mahdollisia kolopuita rakennuspaikoilla.*

#### Vesistöyksikkö

*Alinta rakentamiskorkeutta vastaavaa korkotasoa maastossa ilmaiseva merkintä (" + 2,6 metrin korkotasoa vuoden 2018 pohjakartan mukaan maastossa") olisi hyvä poistaa kaavakartasta. Vaarana on, että merkintä aiheuttaa sekaannusta.*

*liläisenkujan katkeaminen tulvan aikana tulisi huomioida kyseisen tien RA-alueen kaavamerkinnoissa vastaavalla tavalla kuin se on huomioitu Maijanpauhan RP-alueiden kanssa.*

#### Ympäristönsuojeluyksikkö

*Ympäristönsuojeluyksiköllä ei ole huomautettavaa melusta.*

#### **Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue**

*Vastuualueella ei ole huomauttamista kaavaehdotuksesta.*

##### **1.2.1 Vastine**

###### Luonnonsuojeluryhmän palautteeseen:

Upossarpion esiintymät on rajattu kaavaan todellisia vuoden 2018 esiintymiä laajempina varovaisuusperiaatetta noudattaen. Kaavaselostuksen vaikutusarviointia on tarkennettu upossarpion osalta lausunnon perusteella.

Yleiskaavan yleismääräystä nro 2 (lepakkoselvitysten laadintatarve tarkemman suunnittelun yhteydessä) on muokattu hyväksymiskäsittelyyn menevään kaavakarttaan lausunnon perusteella luettavuuden kannalta loogisemmaksi.

###### Vesistöyksikön palautteeseen:

+2,6 metrin kokotason viivamerkintä on poistettu kaavakartalta lausunnossa esitetyn mukaisesti.

liläinen on osoitettu kaavassa loma-asumiseen RA-merkinnällä, jonka kaavamääräys edellyttää uudisrakentamiselle asemakaavaa. Asemakaavan myötä alueelle rakennettaneen myös kunnallisteknistä infraa, kuten asemakaavan mukainen katuyhteys. Lausunnossa esitetty ajoyhteys merkintä ei sovellu liläiseen aluetta koskevien kaavallisten tavoitteiden vuoksi.

### **1.3 Pohjois-Pohjanmaan museo, Arkeologinen kulttuuriperintö**

*Raahen kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan alueellisena vastuumuseona toimivalta Oulun museo- ja tiedekeskukselta lausuntoa koskien Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan ehdotusta. Tämä museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.*

*Oulun museo- ja tiedekeskuksella ei ole huomautettavaa Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavankaavan ehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.*

##### **1.3.1 Vastine**

*Merkitään tiedoksi.*

## 1.4 Pohjois-Pohjanmaan museo, Rakennettu kulttuuriympäristö

*Raahen kaupunki on pyytänyt Oulun museo- ja tiedekeskuksen lausuntoa Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan ehdotusvaiheen aineistosta. Tämä lausunto koskee arvokkaita maisema-alueita ja rakennettua kulttuuriympäristöä. Oulun museo- ja tiedekeskuksella ei ole huomautettavaa Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan ehdotusvaiheen aineistosta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.*

### 1.4.1 Vastine Merkitään tiedoksi.

## 1.5 Raahen kaupunki, Lupa- ja valvontajaosto

### Rakennusvalvonta

*Raahen kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on tutustunut Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavaan ehdotusvaiheen materiaaliin, eikä sillä ole huomautettavaa kaavaehdotukseen. Rakennusvalvonta toteaa, että Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava on aluevaaraskaava, jolloin rakentaminen on ratkaistava asemakaavalla. Uudisrakentamista voi hakea poikkeamisluvalla.*

### Ympäristövalvonta

*Raahen kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen toteaa, että kaavaehdotuksessa on hyvin otettu huomioon luonnosvaiheen lausunnossa esille nostetut asiat. Kaavaehdotukseen muutetut ja lisätyt kaavamääräykset nähdään tarpeellisina ja informatiivisia.*

*Ympäristönsuojeluviranomaisen näkemyksen mukaan kaavaan olisi kuitenkin hyvä vielä harkita lisättävän toimenpiderajoitus maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin, kuten puiden kaatamiseen (RakL 53 §). Ympäristönsuojeluviranomainen ehdottaa kaavaan selkeää mainintaa maisematyöluvan tarpeesta alueella. Ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole muuta lausuttavaa kaavaehdotukseen.*

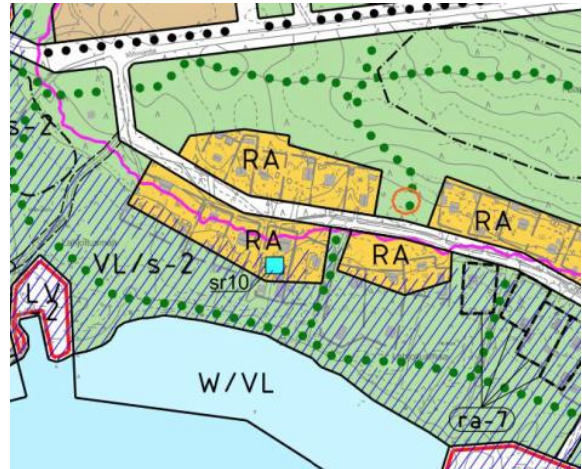
### 1.5.1 Vastine

*Pitkäkarin kaikki viheralueet (VL) on yhtä pientä aluetta lukuun ottamatta osoitettu /s merkinnällä, joka edellyttää ympäristön säilyttämistä. VL/s määräyksessä sanotaan, että alueella kasvava puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Merkinnän katsottiin turvaavan riittävästi Pitkäkarin alueen maisemaolosuhteita, mutta hyväskymiskäsittelyyn menevään kaavakarttaan VL/s määräystä on täsmennetty rakentamislain 53 §:n mukaisella maisematyöluvan tarpeella.*

## 1.6 Raahen Energia Oy

### Sähköverkko

*Raahen Energian sähköverkko ja kaukolämpö sekä Raahen Kuitu Oy ovat tutustuneet Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavaan. Kaava-alueella oleva ilmajohtona rakennettu sähköverkko maakaapeloidaan myöhemmin samalla rakennetaan puistomuuntamo sopivaan paikkaan VL alueelle. Sähköverkon puistomuuntamolle pyydämme varaamaan paikan (14m x14m) puistosta. Alla karttaan merkattu oranssilla ympyrällä muuntamon suunniteltu paikka.*



#### 1.6.1 Vastine

Yleiskaavoissa ei yleensä yleispiirteisenä kaavatasona esitetä varauksia muuntamoille, mutta Pitkäkarin osayleiskaavassa on suhteellisen tarkka mittakaava, joten varauksen osoittaminen on mahdollista. Hyväksymiskäsittelyyn menevään kaavakarttaan on lisätty lausunnossa esitettyyn kohtaan Pitkäkarintien tuntumaan pistemäisenä yleispiirteinen ET-aluevaraus.

## 1.7 Telia Finland Oyj

*Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan, valmisteluvaiheen kuulemiseen.*

#### 1.7.1 Vastine

Merkitään tiedoksi.

## 1.8 Raahen seudun luonnonystävät ry

*Luonnostaan ylpeäksi kaupungiksi itseänsä tituleeraavan Raahen pitäisi mielestämme alkaa käyttämään ekologista kompensatiota kovaa kyytiä, koska luonnon monimuotoisuus köyhtyy vauhdilla kaupungin kaavoittaessa lähimetsiä asutusalueiksi ja vihreän siirtymän nimissä metsiä tuuliteollisuusalueiksi. Varsinaisessa osayleiskaavaehdotuksessa suunnitellut tiet ja tonttimaat kun on rakennettu niin kaupunkilaisten tärkein ja lähes ainoa lähimetsä Pitkäkari on tuhottu. Toivottavasti jäljelle jäävät metsäalueet jäisivät mahdollisimman luonnonmukaiseksi.*

#### 1.8.1 Vastine

Lausunnossa esiin nostettu ekologinen kompensatio on hyvä ja kannatettava kaavoituksen ympäristövastuuperiaate, mutta sitä ei sellaisenaan voi soveltaa Pitkäkarin yleiskaavoi-  
tuksessa. Pitkäkaarin osayleiskaavassa osoitetut tiet ja rakennusalueet sijoittuvat suurim-  
maksi osaksi jo rakennetuille alueille. Kaavassa on vain kaksi täysin uutta ”huvilapalstaa”,

muutama pieni palstan siirtomahdollisuus sekä nykyisen leirikeskuksen vähäinen laajennus-  
alue. Erityisiä luontoarvoja ei hävitetä. Yleiskaavan aluevarauksista ei aiheudu ekologista  
kompensaatiota edellyttäviä luontovaikutuksia. Ekologisen kompensaation voidaan katsoa  
toteutuvan tulevaisuudessa myös ra-7 palstojen osalta niiden muuttuessa viheralueiksi, mi-  
käli vuokrasopimuksia ei uusita vuoden 2045 jälkeen.  
Ekologisen kompensaation tarve Preiskariin osoitetun ajoneuvoliikenteen mahdollinen yh-  
teystarpeen osalta tarkistetaan tarvittaessa yksityiskohtaisessa suunnittelussa myöhem-  
min, mikäli yhteyden toteuttamissuunnittelu etenee.



## 2 Yhteisvastineet muistutusten useisiin kohtiin

Kohtaan 2 on koottu vastauksia useammassa kuin yhdessä muistutuksessa tai muistutuksen osakohdassa esiin tulleisiin kommentteihin tai kysymyksiin.

### 2.1 Pitkäkarin osayleiskaavan tavoitteista

Kunnallisdemokraattisessa päätöksenteossa kaupunginhallituksella on toimivalta päättää yleiskaavan tavoitteista sekä velvollisuus huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja pitämisestä ajan tasalla (AKL 36 §).

Raahan kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin kaavoitusohjelmasta. Kaupunginhallitus päättää myös kaavatöiden tavoitteista ja se voi tarkistaa tavoitteita kaavatyön eri vaiheissa tai kaavoitusohjelmaa käsitellessään. Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava on lisätty kaupungin kaavoitusohjelmaan jo vuonna 2016, jolloin kaavatyön tavoitteet on määritetty ensimmäisen kerran julkisesti. Pitkäkarin kaavatyön aikana tavoitteet ovat tarkentuneet mm. sen osalta, ettei alueelle voida laatia alueidenkäyttölain 44 § ja 72 § mukaista suoraan rakentamiseen oikeuttavaa osayleiskaavaa, vaan tarvitaan aluevarauskaava, jota tarkennetaan myöhemmin asemakaavoilla.

Kaavaselostusten kohdassa ”Kaavatyön tavoitteet” on usein alakohta ”prosessin aikana syntyneet tavoitteet”, sillä usein prosessin aikana tulee esiin tarkennettuja tavoitteita, joita ei ole voitu tietää ilman tarkempaa selvittämistä heti kaavatyön alussa. Kaavatöiden tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana on normaali kaavoitukseen kuuluva ja alueidenkäyttölain mukainen menettelytapa. Pitkäkarin kaavaselostuksessa tunnistettiin luonnosvaiheessa useita prosessin aikana täsmentyneitä tavoitteita, jotka kirjattiin kaavaselostukseen. Yksi täsmentyneistä tavoitteista on laadittava kaavatyyppejä: Luonnosvaiheen kaavaselostuksen ko. tavoitekohtaan kirjattiin, ettei Pitkäkariin voida laatia alueidenkäyttölain (aiemmin MRL) 44 § ja 72 § mukaista suoraan rakentamista ohjaavaa osayleiskaavaa, vaan tässä vaiheessa tarvitaan perinteinen aluevarausosayleiskaava.

Kaavaprosessin tavoitteiden määrittely, ja niitä koskevat kirjaukset on tuotu johdonmukaisesti esiin luonnos- ja ehdotusvaiheiden kaavaselostuksissa sekä kaavatyön yleisötilaisuuksissa. Pitkäkarin osayleiskaavatyö on toteutettu menettelyllisesti ja sisällöllisesti alueidenkäyttölain mukaisesti noudattaen viranomaisohjeita ja -määräyksiä ottaen huomioon myös tulvasuojelu- ja muu sääntely.

### 2.2 Tasapuolinen kohtelu ja oikeusvaikutukset

#### Alueidenkäyttölaki:

Kaavoitusta säätelee ensisijaisesti alueidenkäyttölaki (aiemmin maankäyttö- ja rakennuslaki), jonka mukaisena Pitkäkarin osayleiskaava on laadittu. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus mm. kaavoituksessa sekä poikkeamis- ja rakenta-

mislupa-asioissa perustuu perustuslain 6:ään. Se edellyttää yhdenvertaisten menettelyllisten ja sisällöllisten oikeuksien sallimista vastaavassa tilanteessa oleville maanomistajille. Alueidenkäyttölaki ei ota suoraan kantaa tasapuoliseen kohteluun, mutta oikeuskäytännön lisäksi siihen viitataan epäsuorasti seuraavissa kohdissa:

- Alueidenkäyttölaissa on useita osallistumiseen ja vuorovaikutukseen liittyviä kohtia:
  - AKL 1 § Lain yleinen tavoite: *”Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.”*
  - AKL 6 § Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen: *”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.”*
  - AKL 62 § Vuorovaikutus kaavaa laadittaessa: *”Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.”*

Vuorovaikutus Pitkäkarin osayleiskaavaa laadittaessa on toteutettu alueidenkäyttölain mukaisesti, mutta selvästi tavanomaista kaavoitusprosessia kattavammin. Katso tarkemmin tämän raportin sivun 13 yhteisvastine 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous.

- AKL 5 § Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet: *”...edistää turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusien ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista”*. AKL 5 §:ssä ja myös AKL 39 §:ssä korostetaan eri väestöryhmien tasa-  
puolista huomioimista, mikä on etenkin turvallisen ja terveellisen elin- ja toimintaympäristön luomisen osalta huomioitu riittävästi Pitkäkarin osayleiskaavassa, sillä tulvavaara-alueilla ei sallita uudisrakentamista.
- AKL 6 § korostaa sitä, että kaikille osallisille on annettava yhtäläiset mahdollisuudet vaikuttaa. Se edellyttää, ettei kaavoitukseen kuuluvia asioita käsitellä alueidenkäyttölain mukaisen osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyn ulkopuolella. Katso tarkemmin tämän raportin sivun 13 yhteisvastine 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous.
- AKL 39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset: *”Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.”* AKL 39.4 § kieltää kohtuuttoman haitan aiheuttamisen maanomistajalle, mikä sisältää yhdenvertaisuuden vaatimuksen. Esimerkiksi osalle maanomistajista ei voi sallia muita

lievempää kohtelua objektiivisista tulvasuojelu-, rakennuspaikka-, rakennus-  
tapa- tms. määräyksistä. Pitkäkarin osayleiskaavasta ei arvioida aiheutuvan  
vuokraoikeuden haltijoille ennakoimattomia taloudellisia seurauksia, koska  
vuokrasopimuksen ehdoissa on huomioitu vuokraoikeuden mahdollinen päättymisen ja toimenpiteet vuokrasuhteen päättymisen jälkeen. Katso tarkemmin  
tämän raportin sivun 12 yhteisvastine 2.3 Kohtuullisuuskäsite ja taloudelliset  
vaikutukset.

#### **Perustuslaki ja yhdenvertaisuuslaki:**

Perustuslain ja yhdenvertaisuuslain mukaisesti ketään ei tule asettaa eriarvoiseen asemaan ilman hyväksyttävää syytä ja että kaikilla tulee olla yhtäläiset mahdollisuudet osallistua ja vaikuttaa. Perustuslain 6 § kuitenkin edellyttää, ettei tulvasuojelutavoitteista poiketa yksittäisten osallisten subjektiivisten tavoitteiden johdosta. Vaikka yleiskaavan käyttämisestä rakentamisluvan perusteena on luovuttu, rakentamiseen soveltuvat alueet on voitava määritellä jo yleiskaavassa (KHO 2.3.2007 taltio 482, Loviisan Meri-Bella).

Pitkäkarin kaavatyössä osallisia on kohdeltu kuulemisen ja vuorovaikutuksen osalta yhdenvertaisesti, eikä osallisia ole asetettu eriarvoiseen asemaan henkilöön liittyvän syyn vuoksi. Viranomaisella on velvollisuus edistää yhdenvertaisuutta, mikä ei kaavoituksessa kuitenkaan tarkoita sitä, että kaikkien osallisten mielipiteet tulisi siirtää kaavaan sellaisenaan taikka että omaa etua ajavan osallisen mielipiteet ohittaisivat lakisääteiset sisältövaatimukset ja muut kaupungin kaavoitustavoitteet.

Perustuslain 21 §:n ajatus jokaisen oikeudesta saada asiansa käsitellyksi sekä hallintolain 6 § eivät sovellu sellaisenaan kaavaprosessin vuorovaikutukseen (AKL 6 §) ja alueidenkäyttöluvun 8 pykäliin kaavoitusmenettelystä ja vuorovaikutuksesta. Kaavoituksessa, jonka vireilletulo kuuluu kunnanhallituksen toimivaltaan, kyse ei ole erityislakiin nähden toissijaisesti sovellettavassa hallintolaissa tarkoitetusta asianosaisten vireillepanoasiasta. Vaade maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta sisältyy alueidenkäyttölain 39 §:n kirjaukseen, ettei yleiskaava saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Katso tarkemmin seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous (ks. sivu 13)
- 2.3 Kohtuullisuuskäsite ja taloudelliset vaikutukset (ks. sivu 12).

#### **Tasapuolinen kohtelu tulvasuojelussa:**

Kaavoituksessa tulee huomioida alueidenkäyttölaki, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, viranomaisten määräykset ja -ohjeet sekä ylemmän kaavatason ohjausvaikutus (tässä työssä maakuntakaava). Osallisten vuokrapalstoista osa sijoittuu tulvavaara-alueelle. Tasapuolinen kohtelu edellyttää tulvasuojelun huomioon ottamista samalla tavalla myös näillä vuokrapalstoilla. Se ei ole osallisten epätasa-arvoista kohtelua vaan olemassa olevista ympäristöolosuhteista johtuva tekijä ja kaavatyössä tasapuolisesti huomioon otettava lähtökohta. Tulvavaara ohjaa vastaavasti rajoittamaan rakentamista kuin esimerkiksi pilaantunut maa-alue.

## 2.3 Kohtuullisuuskäsite ja taloudelliset vaikutukset

Keskeisinä maanomistajat ja muut oikeudenhaltijat huomioon ottavina periaatteina Pitkäkarin yleiskaavoituksen tavoitteita ja välttämättömiä rajoituksia sovellettaessa on välttää maanomistajalle, vuokrahaltijalle tai muulle oikeuden haltijalle aiheutuvat kohtuuttomat haitat. Perustuslain 6 § edellyttää maanomistajien yhdenvertaisuutta ja sisältää mielivallan kiellon. Yhdenvertaisen kohtelun vaatimus koskee oikeudenhaltijoiden vastaavaa kohtelua samanlaisissa tapauksissa. Se ei ilman hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita mahdollista sellaisia poikkeuksia, joita jotkut oikeudenhaltijat toivoisivat. Pitkäkarin osayleiskaavoituksessa on kohdeltu oikeudenhaltijoita tasapuolisesti eli objektiivisesti kaikkiin sovellettavilla kriteereillä suunniteltaessa mm. yhdyskuntarakenteen toimivuutta, taloudellisuutta ja ekologista kestävyyttä, keskeisiä kaavoitusperusteita, loma- ja muun asumisen tarpeita, liikennejärjestelyjä ympäristön ja talouden kannalta kestäväällä tavalla, mahdollisuuksia turvalliseen ja terveelliseen elinympäristöön, ympäristöhitojen ehkäisyä sekä ympäristön ja maiseman vaalimista.

Suurinta osaa Pitkäkarin huvilapalstoista on käytetty ja niistä on nautittu yli 50 vuoden ajan. Vuokrapalstojen käyttö on mahdollista vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti edelleenkin. Rakennuslupaa edellyttävistä toimenpiteistä päättää rakennusvalvontaviranomainen lakien, viranomaismääräysten sekä kaavan mukaisesti. Vuokrasopimukset on laadittu määräaikaisina, pääosin vuoteen 2045 saakka voimassa olevina. 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 rakennusten rakentamisessa ja kunnostamisessa sopimusehdot huomioiden.

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 Raahan kaupunki vastuullisena toimijana vuokrata jatkossa loma-asumiskäyttöön tulvavaaran alueella olevia palstoja, jotka eivät täytä lain vaatimusta terveellisestä ja turvallisesta rakennuspaikasta, koska vastuukysymykset onnettomuuksien sattuessa ovat epäselvät. Vuokrasopimusten jatkamisesta tai jatkamatta jättämisestä ei kuitenkaan päätetä nyt laadittavalla kaavalla.

Lain tulkinta kohtuuttomuudesta muodostuu kaavatavoitteita toteuttavan kaavan sisällöstä, alueidenkäyttölain (entinen maankäyttö- ja rakennuslaki) sisältövaatimuksista, viranomaismääräyksistä ja -ohjeista suhteessa vuokrapalstalaisten intresseihin ja oikeudelliseen asemaan. **Kaavoitusta ohjaa alueidenkäyttölaki (entinen maankäyttö- ja rakennuslaki), jonka näkökulmasta tulvavaara-alueen huomiointi on osa turvallisen elinympäristön vaatimusta, jota kaavoittaja ei voi sivuuttaa noudattaessaan yleiskaavan sisältövaatimuksia.**

Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavasta ei arvioida aiheuttavan vuokraoikeuden haltijoille ennakoimattomia taloudellisia seurauksia. Lisäksi määräaikainen vuokrasopimus päättyy pääsääntöisesti määräajan päättyessä. Vuokrasopimuksen ehdoissa on muutoinkin huomioitu vuokrasuhteen mahdollinen päättyminen.

## 2.4 Palstojen ja aluevarausten rajat osayleiskaavassa

Rakentamisalueiden rajauksissa on osayleiskaavan laadinnassa pyritty huomioimaan mm. tarvittavat tiealueet sekä tulvavaara-alue, jolloin vuokrapalstojen nykyisiä rajoja ei ole voitu täysin noudattaa. Nyt laadittava Pitkäkarin kaava on osayleiskaava, jonka aluerajausviivat ovat ohjeellisia. Kaavaan piirretyt aluerajausviivat (esim. AO-1 ja RA alueiden rajat) eivät siis ole sitovia, vaan niitä tullaan tarkentamaan myöhemmin laadittavassa yksityiskohtaisemmassa asemakaavassa tarkempien asemakaavatyön yhteydessä tehtävien selvitysten ja maastotarkastelujen perusteella. Asemakaavatyössä määritetään mm. kunnallisteknisten verkostojen ja hulevesien johtamista varten tarvittavat tilantarpeet, jotka voivat vaikuttaa myös muodostettavien tonttien laajuuteen ja rajoihin. Myös vuokrasopimuksia uusittaessa palstarajoihin voidaan tehdä muutoksia, mikäli uusia vuokrasopimuksia laaditaan ennen asemakaavoitusta.

## 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous

Vuorovaikutus Pitkäkarin osayleiskaavaa laadittaessa on toteutettu alueidenkäyttölain (aiempi maankäyttö- ja rakennuslaki) 62 §:n ja 63 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti, mutta selvästi tavanomaista kaavoitusprosessia kattavammin.

Alueen vuokralaisilla ja muilla osallisilla on tasapuolisesti oikeus ja mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti ja suullisesti mielipiteensä asiasta (AKL 62 §). Mahdollisuus tähän on toteutettu Pitkäkarin kaavatyössä yleisötilaisuuksina sekä palautteenantomahdollisuutena julkisten nähtävillä olojen yhteydessä. Lisäksi esimerkiksi ensimmäisen yleisötilaisuuden yhteydessä järjestettiin ylimääräinen nähtävilläolon ulkopuolinen palautteenantomahdollisuus palautelomakkeen avulla. Yleisötilaisuuksia on pidetty kaikkiaan neljä, kun tavanomaisessa vuorovaikutuksessa yleisötilaisuuksia on korkeintaan kaksi. Neljän laajan yleisötilaisuuden lisäksi on järjestetty myös suppeampia vuorovaikutustilaisuuksia, esimerkiksi silloin, jos osalliset ovat olleet estyneitä osallistumaan laajempaan yleisötilaisuuteen. Jokaisessa yleisötilaisuudessa on ollut mahdollisuus yleisen esittelyinfon jälkeen keskustella henkilökohtaisesti kaavoituksen ja teknisen sektorin viranhaltijoiden kanssa karttojen äärellä.

Vuokrapalstalaiset ovat olleet osallistamisen keskiössä koko kaavatyön ajan: Vuokralaiset ovat vuokraoikeuden haltijoina olleet keskeinen osallisryhmä. Nähtävilläoloista ja yleisötilaisuuksista on tiedotettu kirjeitse ja kuulutuksella.

Osayleiskaavaa on käsitelty myös ylimääräisessä laajennetun puheenjohtajiston kokouksessa. Tämän asiakirjan liitteenä on listaus Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavatyössä tähän mennessä toteutetusta viestinnästä ja vuorovaikutuksesta (ks. liite 3).

Alueidenkäyttölain (entinen maankäyttö- ja rakennuslaki) tarkoittama vuorovaikutus ei tarkoita sitä, että osallisten tavoitteet ja vaatimukset tulisi huomioida kaavaratkaisuissa sellaisinaan. Kaavatyö on aina vuorovaikutusprosessi, jossa osallisten oikeus ja velvollisuus on kommentoida ja tuoda näkemyksensä esille. Kaavoitusasiasta ei myöskään voi erottaa erillisen osallisryhmän intressejä käsiteltäväksi lakisääteisen menettelyn ulkopuolella. Vuorovaikutuksen tarkoituksena on tuottaa tietoa kaavan laadintaan eri osallisten tavoitteista ja mielipiteistä, jotta mahdollisten ristiriitaisten tavoitteiden osalta on mahdollista tehdä tietoisia päätöksiä. Kaavoitusta ohjaava alueidenkäyttölaki ei edellytä myöskään sitä, että jokaista maanomistajaa tai vuokraoikeuden haltijaa kuultaisiin lakisääteisen osallistumismenettelyn lisäksi erikseen henkilökohtaisesti.

#### **Tiedottamisen ajoittaminen suhteessa kaavaprosessiin**

Kaavoittaja ei voi tiedottaa kaavan sisällöstä virallisten menettelyiden ulkopuolella suunnittelun ollessa kesken. Kunkin kaavavaiheen (OAS, luonnos, ehdotus) sisältö on ensin hyväksyttävä kehittämislautakunnan /kaupunginhallituksen kokouksessa. Menettely ei ole salailevaa tai harhaanjohtavaa, vaan Raahen kaupungin hallintosäännön ja lakisääteisen maankäytön suunnittelujärjestelmän mukaista toimintaa. Eri vaiheiden (julkisten nähtävilläolojen) väliset ajat rauhoitetaan suunnittelulle ja suunnitteluratkaisuista tiedotetaan kaikille yhteisesti julkisten nähtävilläolojen yhteydessä.

#### **Osallisten palautteen huomiointi kaavaratkaisussa**

Osallisilta saadun palautteen perusteella Pitkäkarin osayleiskaavaa on muokattu eri kaavavaiheissa niiltä osin, kuin intressien yhteensovitus ja muut muutokset ovat sen alueidenkäyttölain, viranomais määräysten ja -ohjeiden, yhdenvertaisuuden sekä yleisen edun edistämiseksi mahdollistaneet. Osallisten mielipiteillä ja muistutuksilla on siis ollut kaavaprosessissa vaikutusta mm. seuraavasti:

- Pitkäkari -tien ympäristö tulvavaara-alueen ulkopuolella on muutettu luonnosvaiheen AO-1 aluevarauksista ehdotuksen RA merkinnöiksi.
- Osa tulvavaara-alueella olevista palstoista on voitu osoittaa ehdotukseen maaston tarkistusmittausten myötä osittain rakentamisalueiksi.
- Kaavaehdotukseen merkittiin myös muutamaan kohtaan ns. pautojen siirtomahdollisuuksia tulvaturvalliselle alueelle.
- Pitkäkari -tien eteläpuolella vuokrapalstojen nro 6 ja 5 yhteisen muistutuksen johdosta ra-7 merkintä on siirretty palstalta nro 6 palstalle nro 5 ja RA-alueen (ns. siirtopalsta) rajausta on muutettu hieman.
- Maijanpauhaan on lisätty paikallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kohde (sr15) vuokrapalstan haltijan perustellun mielipiteen johdosta.
- Paikallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi merkitty sr10 (Pitkäkari 48) on poistettu hyväksymiskäsittelyyn menevästä kaavasta

vuokrapalstalaisen perustellun muistutuksen ja kaupungin tekemän tarkistusinventoinnin perusteella.

- W/VL määräystekstiä on korjattu niin, että merkintä sallii alueen siistimisen siltä osin kuin ei kajota maaperään.

## 2.6 Vaade uudesta työryhmästä

Kahdessa muistutuksessa vaaditaan uuden työryhmän perustamista ristiriitojen ratkaisuun ja kaavatyötä ohjaamaan. Raahan kaupungin kaavoituksen ohjaus ja valmistelu kuuluvat yksinomaan kaupungin toimivaltaan. Osallisia on lain mukaan kuultava lakisääteisessä menettelyssä, jotta yleiskaavoitus voi edetä muodollisesti oikein. Vuokrapalstalaisten osallistuminen suoraan kaavatyön ohjaukseen ei ole kaavamenettelyn lakisidonnaisuuden ja objektiivisuusvaatimusten perusteella mahdollista. Tulvavaara-alueella sijaitsevien palstojen vuokralaiset eivät olisi omakohtaisen tulvakysymyksen ohjauksessa objektiivisia ja puolueettomia, jolloin yleisen edun toteutuminen vaarantuu.

## 2.7 Kaavaprosessin läpinäkyvyys ja oikeellisuus

Raahan Pitkäkarin osayleiskaavaprosessi on toteutettu alueidenkäyttölain mukaisesti. Menettely ei ole salailevaa tai harhaanjohtavaa, vaan Raahan kaupungin hallintosäännön ja lakisääteisen maankäytön suunnittelujärjestelmän mukaista tasapuolista toimintaa. Kaavatyötä on ohjannut kaupungin eri viranhaltijoista koostuva ohjausryhmä sekä kehittämislautakunta. Kehittämislautakunta on esim. kokouksessaan 22.11.2022 palauttanut kaavan uudelleen valmisteluun, jotta alueelle osoitettavia uudisalueita vähennettäisiin. Nähtäville asetetut kaavaluonnos- ja ehdotusvaiheen asiakirjat on hyväksytty myös kaupunginhallituksessa.

Päätöksellä 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 Pitkäkarin kaavoittamattoman alueen kaavoitusta sekä saaria koskevan osayleiskaavan tarkistusta. Valtuuston päätös ottaa käsiteltäväkseen kaavoitusaloitteen ei edellytä/tarkoita sitä, että kaavoitus tulisi tehdä aloitteen mukaisesti. Kaupunginhallituksella on yleistöimivaltansa ja hallintosäännön nojalla oikeus päättää kaavoitusohjelman sisällöstä, ml. kaavahankkeiden tavoitteista (Raahan kaupungin hallintosääntö 22 §). Kaupunginhallitus voi myös tarpeen mukaan tarkistaa kaavoituksen tavoitteita kaavatyön eri vaiheissa tai kaavoitusohjelmaa käsitellessään.

Pitkäkarin osayleiskaavan laadintatyö on käynnistynyt virallisesti 16.6.2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelman tullessa vireille (kehittämislautakunta § 54).



## 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys

Kaavatöissä tarvittavat selvitykset, niiden taso sekä vaikutusarvioinnin laajuus määräytyvät aina tapauskohtaisesti suhteessa kaavan tarkoitukseen ja tehtävään. Tarvittavista selvityksistä ja niiden riittävydestä sekä vaikutusarviointista ja sen laajuudesta käydään kaavaprosessin aikana keskustelua eri viranomaisten kanssa mm. viranomaisneuvotteluissa ja mahdollisissa työneuvotteluissa sekä nähtävillä olojen aikana viranomaisilta saatavien lausuntojen kautta. Pitkäkarin osayleiskaavatyössä on tehty kaavan tehtävään ja tarkoitukseen nähden riittävät selvitykset ja vaikutusarviointi kuten alueidenkäyttölaki velvoittaa (AKL 9 §). Tämä on todettu useaan otteeseen kaavatyötä valvoen valtion viranomaisten toimesta mm. seuraavissa lausunnoissa ja neuvotteluissa:

- ELY-keskuksen lausunto Pitkäkarin osayleiskaavaehdotuksesta, 23.5.2025 (katso kohta 1.2)
- Työneuvottelu (ELY, Ilmatieteen laitos, SYKE, Oulun museo- ja tiedeskeskus) 26.9.2025.

Laadittavia selvityksiä ja niiden laajuutta ei ole perusteltua ylimitoittaa. Yleiskaavavaiheessa tehdään yleiskaavatasoisia selvityksiä ja asemakaavavaiheessa tarkempia ja yksityiskohtaisempia selvityksiä. Osayleiskaavavaiheessa tehtäviä selvityksiä tarkennetaan tarvittavilta osin myöhemmin tehtävän asemakaavoituksen yhteydessä.

Pitkäkarin kaavaan laadinnan yhteydessä tehdyt selvitykset ovat julkisesti saatavilla mm. kaupungin kaavoituksen nettisivuilta ([Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava | Raahe.fi](#)). Kaikki kaavan selvitykset sekä nähtävillä olojen aikana annetut viranomais-ten lausunnot, osallisten mielipiteet ja muistutukset on tuotu kokonaisuudessaan tietoon myös luottamustahoille heidän tehdessään kaavan etenemistä koskevia päätöksiä.

## 2.9 Vuoden 2003 osayleiskaavan vanhentuneisuus ja ajantasaisen osayleiskaavan laatimisen tarve

Raahen kaupunginhallitus on todennut 17.8.2020 § 201 Pitkäkarin alueella olevat osayleiskaavat vanhentuneiksi. Pitkäkarin osayleiskaavatyön ensimmäisen viranomaisneuvottelun 30.6.2020 muistioon on kirjattu, että alueella voimassa olevat yleiskaavat ovat osittain tavoitteiltaan vanhentuneita ja ohjausvaikutukseltaan riittämättömiä. Kaavatyön ensimmäisessä vuokrapalstojen haltijoille pidetyssä yleisötilaisuudessa 29.9.2022 on tuotu esille vuoden 2003 osayleiskaava vanhentuneisuus. Samoin on tehty myös kaavan valmisteluvaiheen yleisötilaisuudessa 12.12.2023, sekä 10.10.2024 pidetyssä palstalasille tarkoitetussa yleisötilaisuudessa ja edelleen ehdotusvaiheen yleisötilaisuudessa 8.5.2025. Kaavan valmisteluvaiheen kaavaselostukseen (14.11.2023) kirjattiin, että alimman rakennuskorkeuden määrittely suhteessa tulva-vaara-alueisiin on kiristynyt pääosaa suunnittelualueesta kattavan Raahen pohjoisten merenrantojen osayleiskaavan (v. 2003) laatimisen jälkeen. Viranomaisneuvottelussa 26.4.2024 vuoden 2003 osayleiskaavan vanhentuneisuutta käsiteltiin laajemmin. Tuolloin viranomaisneuvottelussa nähtiin tarpeelliseksi kirjata yhteisesti ylös kaikki vuoden 2003 kaavan vanhentumisen osatekijät.



Vuoden 2003 osayleiskaava on todettu vanhentuneeksi seuraavista syistä johtuen:

- Uudistuneen maakuntakaavan huomioon ottaminen (AKL 32 § ja 48 §): Maakuntakaavassa edellytetään tulvan huomioimista mm. huomioimalla sään ääri-ilmiöiden vaikutukset ja viranomaisten selvitysten mukaiset tulva-alueet.
- Laki tulvariskien hallinnasta on tullut voimaan 2010, ja vuoden 2003 osayleiskaava ei huomioi tulvaennusteita riittävästi.
- Elinympäristön turvallisuus ja terveellisyys (AKL 39 §): Vuoden 2003 kaavassa on rakennusalueita, jotka ovat tulvavaaran alueella. Tulvavaara-alueella oleva rakennuspaikka ei ole turvallinen eikä terveellinen elinympäristö. Mikäli rakennuksen kosteudelle alttiit rakenteet saisi korotettua nykyisten määräysten mukaisiksi, jäivät piha-alueet ja paikoin myös pelastustiet tulvan vaaraan. Koko palstan pengertäminen ei ole mahdollista ja suotavaa, jotta sopivuus ympäristöön ja maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Raahen saaristo ja merimaisema) säilyisi.
- Rakentamislain alueidenkäytöllisenä sijoittamisedellytyksenä asemakaavoittamattomalla alueella on, ettei rakennuspaikalla ole tulvan vaaraa ja että hulevedet tulee voida hoitaa niin, ettei haittaa ympäristölle aiheudu (RakL 43 ja 45 §).
- Vuoden 2003 kaava ei huomioi vuonna 2018 voimaan tulleita valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sään ääri-ilmiöihin ja tulviin varautumisesta sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksista (vrt. AKL 3 luku).
- Vuoden 2003 osayleiskaavan rakennuspaikat ovat osalla aluetta hyvin pieniä, selvästi alle 1000 m<sup>2</sup> (osa jopa välillä 200-600 m<sup>2</sup>), mikä ei täytä rakentamislain 45 §:n vaatimusta rakennuspaikan minimikoosta asemakaavoittamattomalla alueella (1000 m<sup>2</sup>).
- AKL 44 § (yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena) ei koske alueita, joilla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan ja sitä ajantasaisesti ohjaavan yleiskaavan laadintaa. Päivitettyyn yleiskaavaan perustuvan asemakaavan laadinnan tarve Pitkäkarin alueella on vahvistunut etenkin useilla kaava-alueella olevilla pienillä palstoilla, jotka ovat rakentuneet tiiviisti viereen (vrt. rakentamislaki 45 §).
- Alueidenkäyttölain 36 §:n mukaisesti kunnalla 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. Vuonna 2003 hyväksytty osayleiskaava ei mahdollista enää jatkossa toimintojen yhteensovittamista suhteessa voimassa olevien lakien ja viranomaismääräysten ja -ohjeiden velvoitteisiin. Alueen rakentamispaineen ja edellä kirjatun perusteella alueella on selkeä tulevaa asemakaavaa ohjaavan osayleiskaavan uusimisen tarve.

## 2.10 Eri kaavatasot ja -tyypit

Pitkäkarin alueelle ei voida laatia AKL 44 § ja 72 §:n mukaista (ns. suoraan rakentamista ohjaavaa rakennuspaikkakohtaista) osayleiskaavaa, mm. seuraavista syistä johtuen:

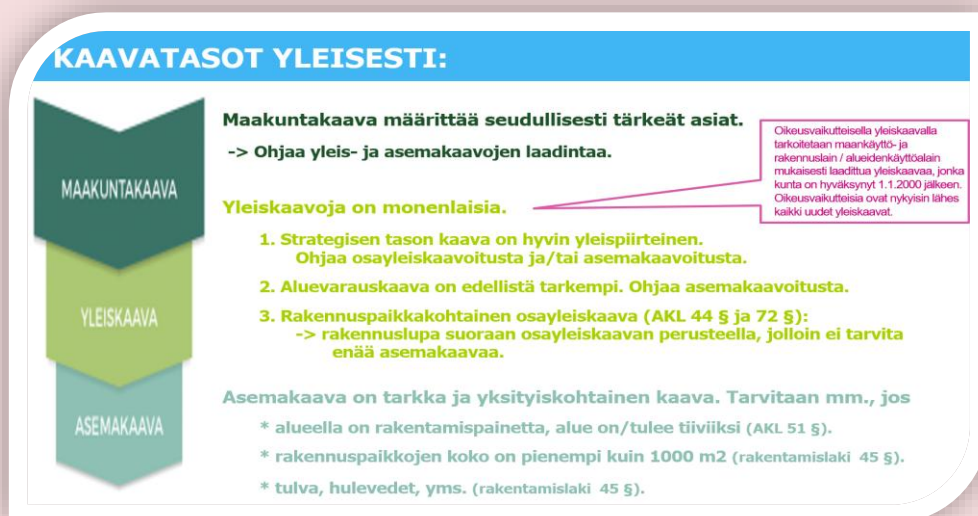
- Valtaosa Pitkäkarin nykyisistä rakennuspaikoista on liian pieniä: Rakentamislain 45 § vaatii asemakaava-alueen ulkopuolisen rakennuspaikan olevan pinta-alaltaan vähintään 1000 m<sup>2</sup>. Alueen rakentamispaineen järjestämiseksi alle 1000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikat tulee asemakaavoittaa yleiskaavan ohjauksessa.
- Rakentamislain 45 § vaatii, ettei rakennuspaikalla ole tulvan vaaraa ja että hulevedet tulee voida hoitaa niin, ettei haittaa ympäristölle aiheudu.
- Koska rakentaminen on muodostunut ja muodostumassa yhä tiiviimmäksi, laukaisee se myös asemakaavoituksen tarpeen (AKL 51 §).
- Kaava-alueen tulee olla selkeä yleiskaavalla ohjattava kokonaisuus, ei erillisiä yksittäisiä palstoja käsittävä mosaiikki.

Tämän vuoksi Pitkäkarin alueelle on laadittava ensin nyt tekeillä oleva **aluevaraus-osayleiskaava** ja sen jälkeen tulevaisuudessa myös asemakaava, joka määrittää varsinaisen rakennusoikeuden. Kaavatyön yleisötilaisuuksissa ja kaava-asiakirjoissa on tuotu esille, että alueella tarvitaan molemmat; ensin aluevarausosayleiskaava ja myöhemmin rakentamista tarkemmin ohjaava asemakaava.

Osassa palautteesta käy ilmi, että eri kaavatasojen erot eivät ole palautteen antajille aivan selkeät, joten alla on Pitkäkarin ehdotusvaiheen yleisötilaisuudessa 8.5.2025 eri kaavatasoista esitettyä dia.

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

Pitkäkariin on laadittava aluevarausosayleiskaava, joka on ohjeena myöhemmin asemakaavan laadinnalle, sillä rakennuspaikkakohtainen (AKL 44 § ja 72 §) ei suurimmalla osalla kaava-aluetta ole mahdollinen.



## 2.11 Ei kaavatyön keskeyttämistarvetta eikä perusteita palauttaa valmisteluun

Nyt laadittu Pitkäkarin osayleiskaava vastaa alueidenkäyttölain vaatimuksia ja nykyisiä viranomaismääräyksiä ja -ohjeistusta. Tulvavaaran ehkäisemistä kaavatyössä sekä uudisrakentamisessa ei voida sivuuttaa, eikä tulvavaara-alueita ole mahdollista osoittaa rakentamiseen. Yleiskaavan palauttamiseksi valmisteluun ei ole esitetty laissa säädettyjä perusteita. Pitkäkariin tarvitaan uusi ajantasainen osayleiskaava, sillä alueen aiemmat osayleiskaavat (2003, 1979) ovat vanhentuneita, eivätkä ne voi jatkossa enää ohjata alueen rakentamista.

Katso myös seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.9 Vuoden 2003 osayleiskaavan vanhentuneisuus ja ajantasaisen osayleiskaavan laatimisen tarve (ks. sivu 16)
- 2.10 Eri kaavatasot ja -tyypit (ks. sivu 18).

## 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely

Laki tulvariskien hallinnasta (620/2010) 4 § määrittää ELY-keskusten (1.1.2026 jälkeen Elinvoimakeskusten) tehtäväksi laatia merenrannikon tulvavaara- sekä tulvariskikartat. Pitkäkari kuuluu meritulvavaara-alueisiin, joita ovat käytännössä koko Suomen merenrannikon alavat ranta-alueet.

Tulvariskit on selvitetty viimeksi vuosien 2024-2025 aikana maa- ja metsätalousministeriön toimesta, eikä Pitkäkari kuulu Suomessa nimetyn 18 merkittävän tulvariskialueen joukkoon.

Tulvavaara-alueen noudattamista kaavoituksessa ja maankäytössä valvoo Pohjois-Pohjanmaan ELY keskus (1.1.2026 jälkeen Elinvoimakeskus). Rakentamista ohjaavaan tai siitä päättävään viranomaisiin (kaavoittaja, rakennusvalvontaviranomainen) on huomioitava tulvavaara aina, olipa kyseessä merkittävä tulvariskialue tai muu tulvavaara-alue. Tulvavaara-alue perustuu ympäristöhallinnon määrittämiin objektiivisiin kriteereihin, eikä se ole Raahen kaupungin määritettävissä.

Kaikki maa- ja metsätalousministeriön ja ELY-keskusten tunnistamat tulvavaara-alueet löytyvät tulvakarttapalveluista, jotka ovat vapaasti saatavilla internetistä seuraavasti: Tulvakarttapalvelu: [vesi.fi-karttapalvelu](https://vesi.fi-karttapalvelu) Huom! karttapalvelusta valitaan näkymä ”Merenrannikon tulvakartat”.

### Maankohoaminen ja tulva

Maankohoaminen on huomioitu osana tulvavaara-alueen määrittelyä. Jääkauden jälkeinen maankohoaminen on ollut pitkäaikaisten vedenkorkeusmuutosten tarkkuutta ajatellen hyvin tasaista ja sen voidaan olettaa jatkuvan samalla nopeudella edelleen. Valtamerten pinnannousu on sen sijaan kiihtynyt ([Pitkän aikavälin tulvariskit ja alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Suomen rannikolla](#)).

### Tulva-asioita kaavoituksessa valvova viranomainen

Tulvan huomioimista ja alimman rakentamiskorkeuden määrittämistä kaavoituksessa ja maankäytössä valvoo alueellinen ELY-keskus. Pitkäkarin osayleiskaavan tulva-asioista sekä alimmasta rakentamiskorkeudesta on neuvoteltu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa kaavatyön aikana useaan otteeseen ja kaavan määräykset vastaavat ko. viranomaisten ohjeistusta. Viimeisin neuvottelu pidettiin 26.9.2025, jolloin ELY:n viranomaisten lisäksi paikalla olivat myös Ilmatieteen laitoksen edustajat. Lisäksi Ilmatieteen laitokselta on saatu sähköpostitse kommentteja ja täsmentävää tietoa muistutuksissa esiin nostettuihin huoliin.

Tulva-asioita kaavoituksessa valvovan viranomaisen (ELY-keskus) mukaan **Pitkäkarin osayleiskaavatyö ei edellytä erillistä tulvariskianalyysiä**. Kaavatyössä tehdyt selvitykset ja käytetyt lähtöaineistot on todettu riittäviksi. Laki ei edellytä Pitkäkarin kaavoitukselta tulvariskianalyysiä, vaan tulva-asioiden huomioimista.

#### **Viittaukset Ilmatieteen laitoksen tutkimuskatsaukseen rannikoiden tulvariskistä (Merenpinnan nousu vaikuttaa rannikon tulvariskeihin 20.11.2024)**

Ilmatieteen laitoksen tutkimuskatsaus 20.11.2024 / artikkeli 16.1.2025 ([Merenpinnan nousu vaikuttaa rannikon tulvariskeihin - Ilmatieteen laitos](#)) toteaa yleisesti, että meritulvariskit kasvavat ympäri maapalloa, ja valtamerten pinnannousun vaikutukset näkyvät yhä selvemmin myös Suomen rannikolla. Sekaannusta on aiheuttanut ko. tutkimuskatsauksen lause, että keskitason päästöpolulla (RCP4.5/SSP2-4.5-skenaario) merenpinta laskisi Perämerellä 20-30 cm. Ilmatieteen laitoksen tutkimuskatsauksen ja artikkelin lukemia voi verrata vuoden 2014 raportin [Pitkän aikavälin tulvariskit ja alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Suomen rannikolla](#) taulukkoon 4 (Keskivedenkorkeuden muutos 2000-2100 (cm) / Paras arvio). **Kyseisissä skenaarioissa tarkoitetaan keskiveden korkeutta, jossa ei ole huomioitu rakentamiskorkeutta määriteltäessä edellytettyä korkeinta ennustetta meriveden tasosta eikä tarvittavaa aaltoiluvaraa. Ilmatieteen laitos korostaa, että alimmissa rakennuskorkeuksissa, kuten tulvavaarassa yleisesti, on otettava huomioon myös lyhytaikaiset vaihtelut (myrskyt ja matalapaineet), jotka varsinaisen tulvatilanteen aiheuttavat. Katso tarkemmin yhteisvastine 2.16 Korkotaso +2,6 m (N2000).**

Viranomaisneuvottelussa 26.9.2025 Ilmatieteen laitoksen asiantuntija totesi epävarmuustekijöistä, että korkeuksia (tulvakorkeudet, alimmat rakentamiskorkeudet) tulwaan tarkastelemaan tulevana vuosina, mutta mikään ei viittaa siihen, että korkotasot alenisivat.

## **2.13 Tulvatermien käyttö**

### **Tulvariski / tulvariskialue**

Tulvariskien hallinnasta annetun lain (620/2010) 2 §:ssä ”tulvariski” on määritetty seuraavasti: Tulvariskillä tarkoitetaan tulvan esiintymisen todennäköisyyden ja tulvasta ihmisten terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle, infrastruktuurille, taloudelliselle toiminnalle ja kulttuuriperinnölle mahdollisesti aiheutuvien vahingollisten seurausten yhdistelmää.

Tulvariskien hallinnasta annetun lain 4 §:ssä sanotaan mm. seuraavaa:

*”Lisäksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus huolehtii toimialallaan muusta kuin 1 momentissa tarkoitetusta tulvariskien hallinnasta. Erityisesti keskuksen tehtävänä on:*  
*1. huolehtia vesistötulvariskien hallintaa palvelevasta suunnittelusta muilla kuin merkittävillä tulvariskialueilla”.*

Edellisessä lain 4 §:n lainauksessa (kursiivilla korostettu osuus) viitataan tulvariskiin myös merkittävien tulvariskialueiden ulkopuolella, joten sanaa tulvariski ei ole pyhitetty ainoastaan Suomen 18 merkittävän tulvariskialueen osalle.

#### **Tulvavaara / tulvavaara-alue**

Tulvavaara-alue on sitä kuvaavalla kartalla alue, joka jää tietyllä tulvariskikartan aluetta pienemmällä todennäköisyydellä tulvan alle.

Tulvariskien hallinnasta annetussa laissa (620/2010) ei määritellä yksiselitteisesti termiä tulvavaara. Ko. laissa on käytetty sanaa tulvavaara seuraavasti:

4 § Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävät

3. laatia vesistöalueiden ja merenrannikon **tulvavaara-** ja tulvariskikartat;

9 § Tulvakartat

Edellä 8 §:ssä tarkoitetuille merkittävillä tulvariskialueille laaditaan kartat, jotka kuvaavat erisuuruksilla todennäköisyyksillä esiintyvien tulvien leviämisalueita (**tulvavaarakartta**), sekä kartat, joista ilmenevät tällaisista tulvista mahdollisesti aiheutuvat vahingolliset seuraukset (tulvariskikartta).

12 § Tulvariskien hallinnan ja vesienhoidon yhteensovittaminen

Vesistöalueen ja merenrannikon **tulvavaara-** ja tulvariskikarttojen sekä tulvariskien hallintasuunnitelmien laatiminen ja tarkistaminen sovitetaan vesienhoitoalueella yhteen vesienhoidon järjestämisestä annetun lain 5 §:n 1 momentissa säädettyjen tehtävien kanssa.

20 § Tarkistaminen

Tulvariskien alustava arviointi, merkittävien tulvariskialueiden nimeäminen, **tulvavaara-** ja tulvariskikartat sekä tulvariskien hallintasuunnitelmat tarkistetaan tarpeellisin osin kuuden vuoden välein.

Tulvavaara on Suomessa tarkoittanut sitä, ettei rakentamista tulisi kaavoituksella ohjata tällaiselle alueelle.

#### **Tulvauhka**

Tulvariskien hallinnasta annetussa laissa (620/2010) ei ole käytetty termiä tulvauhka. Tulvauhka on tulvariskejä ja tulvavaaroja kuvaava yleiskielinen termi, joka tarkoittaa mahdollisuutta tulvaan.

#### **Korkein hallinto-oikeus**

Ratkaisussa KHO 22.3.2006 taltio 638 (KHO:2006:12) viitattiin ympäristöministeriön lausuntoon, jonka mukaan kaavoitettaessa rantoja rakentamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota mahdolliseen tulva- ja vyörymisvaaraan. Jo ratkaisussa KHO 29.6.1990 taltio 2199 (KHO:199-A-63) hylättiin hakemus rantakaavan tarpeellisuuden toteamiseksi ja kaavan laatijan määräämiseksi, kun alue tulvauhan alaisena ei soveltunut rakentamiseen. Ratkaisussa KHO 2.3.2007 taltio 482 (Loviisan Meri-Bella) KHO kumosi

asemakaavan, jossa ei ollut alinta rakentamiskorkeutta, maanpinnan ja penkereen tasoa ja rakentamiseen soveltumista koskevia tulvaselvityksiä. Rakentamiseen soveltuvat alueet oli voitava määritellä jo yleiskaavassa.

#### **Johtopäätökset termien käytöstä**

Tulvariskidirektiivin, tulvariskien hallinnasta annetun lain (620/2010) ja oikeuskäytännön perusteella termit tulvauhka, tulvariski ja tulvavaara rinnastuvat toisiinsa. Uhka, riski tai vaara kuvaavat epätoivotun tapahtuman todennäköisyyttä, jonka ehkäisy on riittävästi hallittava maankäytön suunnittelussa.

Pitkäkarin osayleiskaavatyön ehdotusvaiheessa (yleisötilaisuus 8.5.2025) ELY-keskuksen vesistöasiantuntijan antaman suullisen ohjeen mukaan tulvariski -termiä tulisi käyttää vain alueista, jotka on tulvariskikartoituksessa määritelty merkittäväksi tulvariskialueiksi (18 kpl Suomessa). Tulvavaara termi sen sijaan soveltuu käytettäväksi Suomen muista tulvauhan alla olevista alueista.

Edellisen perusteella ehdotusvaiheen kaava-asiakirjat (kaavaselostus, ehdotusvastineet sekä kaavakartta) on tarkistettu vastaamaan ELY-keskuksen antamaa suullista ohjeistusta tulvatermien käytön osalta. Termitarkistukset eivät aiheuta sisällöllisiä muutoksia kaavaan.

## **2.14 Ra-7 ja RP merkintöjen perusta**

Kaavoitusta ohjaa ensikädessä alueidenkäyttölaki, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, ylemmän kaavatason ohjausvaikutus (nyt maakuntakaava) sekä viranomaismääräykset ja -ohjeet, joiden perusteella Pitkäkarin tulvavaara-alueella olevia palstoja ei ole mahdollista osoittaa rakentamiseen.

Kaavassa ra-7 alueiksi osoitettuja alueita ei voida muuttaa rakentamista salliviksi selvän tulvavaaran vuoksi. Myöskään RP (siirtolapuutarha- / palstanviljelyalue) merkintä ei ole mahdollinen, sillä tulva-aluetta ei tule vahvistaa tällaiseen käyttöön tulvavaaran vuoksi.

Tulvavaaraa ei ole mahdollista poistaa tulvapaistoilta ilman laajoja täyttöjä ja pengerryksiä, jotka tulisi suunnitella ja tehdä kokonaisuutena, ei yhden palstan palasina. Laajat pengerrykset eivät ole perusteltuja maakunnallisen maisema-alueen ja maakuntakaavan määräysten perusteella. Alueen nykyinen rakennuskanta ja sitä kautta alueen luonne todennäköisesti myös häviäisi laajojen maanmuokkausten vuoksi. Tämä kaikki (tulasuojaukset) edellyttäisi asemakaavan laatimista (AKL 50 § ja 51 §). Asemakaava edellyttää puolestaan kunnallistekniikkaa, eikä infran laajentaminen tulvavaara-alueelle ole kestävää.

Katso tarkemmin tämän raportin sivun 25 yhteisvastine 2.18 Täyttöjen ja pengerrysten ongelma.

## 2.15 Tulvaesimerkit suhteessa nykyiseen kaavoitukseen

Pitkäkarin osayleiskaavan yleisötilaisuuksissa ja luonnosvaiheen palaute- ja vastinekoosteessa kaavakonsultti on tuonut esille Pyhäjoen Pirttikosken osayleiskaavatyön kaatumisen oikeudessa viite-esimerkkinä siitä, kuinka tiukasti ELY-keskus edellyttää tulvan huomioimista kaavoituksessa. Konsultti on tähdentänyt yleisötilaisuuksissa, että Pirttikosken tapauksessa arvioitiin jokitulvavaaraa, ei meritulvavaaraa. Toisena esimerkkinä on yleisötilaisuuksissa kerrottu esimerkki meritulvavaarasta: Oulunsalon osayleiskaavatyössä tulvavaara-alueella (meritulva) olevat nykyiset loma-asumisen kiinteistöt mm. Niemenrannan kaakkoispuolella on osoitettu ko. kaavaluonnoksessa ja kaavaehdotuksessa viheralueeksi VL-merkinnällä.

## 2.16 Korkotaso +2,6 m (N2000)

Korkeimman hallinto-oikeuden ohjauksen mukaisesti on muodostunut yleinen käytäntö, että ranta-alueita koskevissa kaavoissa ja muissakin kaavoissa määritetään alin sallittu rakentamiskorkeus. Tämä on tarpeen mm. valtakunnallisten alueidenkäyttövoittojen, rakentamislain 43 ja 45 §:n rakentamisen alueidenkäytöllisen sijoittamisvaatimuksen sekä alueidenkäyttölain 24 §:n kaavallisten vaatimusten vuoksi. Myös maakuntakaavan ohjausvaikutus edellyttää yleiskaavoitukselta tulvavaaran hallintaa. Lisäksi Valtionneuvoston opas yleiskaavamääräyksistä ([Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset](#)) edellyttää, että ranta-alueilla yleiskaavassa huomioidaan alin tulvien kannalta hyväksyttävä rakentamiskorkeus ja että tarvittaessa yleiskaavassa määrätään alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus.

Pitkäkarin osayleiskaavassa määrätty (yleismääräys 7) alin sallittu rakentamiskorkeus +2,6 m (N2000) vastaa Pohjois-Pohjaamaan ELY-keskukselta saatua Pitkäkarin alueella uudisrakentamiselta vaadittavaa korkotasoa, jossa on huomioitu Ilmatieteen laitoksen lausunto (14.5.2024) tarvittavasta aaltoiluvarasta. Sen lisäksi, että ELY-keskus edistää kunnan alueiden käytön suunnittelun järjestämistä (AKL 18 §), tulvariskien hallintaa koskevan lain 4 §:n mukaisesti ELY-keskus mm. edistää tulvasuojelua ja muita tulvariskien hallintaa, huolehtii viranomaistyöstä ja avustaa kuntia tulvariskien hallintasuunnitelmien laatimisessa.

Pitkäkarin kaava-alueella edellytetystä rakentamiskorkeuden (+2,6 m) määrittelyperusteista on käyty keskustelua koko kaavaprosessin ajan ELY-keskuksen kanssa viranomaisneuvotteluissa. Lisäksi 26.9.2025 pidettiin työneuvottelu, johon osallistui ELY-keskuksen asiantuntijoiden lisäksi myös edustajat Ilmatieteen laitokselta. Viranomais-ten keskeinen viesti Raahelle oli, että Raahessa tulee noudattaa alimpana rakentamiskorkeutena (ns. kosteudelle alttiiden rakennusosien alin sallittu rakentamiskorkeus) +2,6 m (N2000) tasoa. Sallitut alimmat korkotasot ovat viime vuosikymmenten aikana nousseet, kun korkeuksia tarkastellaan aika ajoin uusiksi. Viranomais-ten näkemysten mukaan mikään ei viittaa siihen, että korkotasot tulisivat alenemaan.

Pitkäkarin osayleiskaavaan määritetty alin sallittu rakentamiskorkeus +2,6 m (N2000) muodostuu seuraavasti: +2,3 m (N2000) + 0,3 m = 2,6 m (N2000), jossa



- + 2,3 m (N2000) on ennuste korkeimmasta meriveden tasosta vuonna 2100 vuotuisella todennäköisyydellä 0,4 % Raahessa
- 0,3 m on tarvittava aaltoiluvara, josta on saatu lausunto Ilmatieteen laitokselta.

+2,3 m (N2000) ennusteessa on huomioitu maankohoaminen, lyhytaikaiset vedenkorkeuden vaihtelut, ennustettu valtamerien pinnan nousu vuoteen 2100 mennessä ja Itämeren kokonaisvesimäärän muutokset. Alimman rakentamiskorkeuden ylittymisen todennäköisyys vuonna 2100 on 1/250a. Jos valtamerien pinnannousun korkeimmat ennusteet toteutuvat, keskimääräinen merenpinta Raahen alueella nousisi maakohoamisesta huolimatta. Tämä epävarmuus on mukana +2,3 m arviossa.

- Ks. [Pitkän aikavälin tulvariskit ja alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Suomen rannikolla](#)
- Ks. ELY-keskuksen lausunto alimmista rakentamiskorkeuksista Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavaluonnoksen alueella 17.5.2024
- Ks. Ilmatieteen laitoksen lausunto aaltoiluvarasta 14.5.2024.

#### **Pitkäkarin osayleiskaavan luonnos- ja ehdotusvaiheen kaavakartoilla ollut merkintä "+2,6 metrin korkotaso vuoden 2018 pohjakartan mukaan maastossa"**

Luonnos- ja ehdotusvaiheessa haluttiin esittää tekstimuotoisen yleismääräyksen (alin sallittu rakentamiskorkeus) lisäksi myös informatiivisena viivamerkintänä +2,6 metrin korkeuskäyrä kaavakartalla. Ko. viivamerkinnän tekstiosio oli seuraava: "+ 2,6 metrin korkotaso, vuoden 2018 pohjakartan mukaan maastossa". Merkinnän tekstiosio ei siis määrää mitään, vaan kyse oli ainoastaan informatiivisesta merkinnästä.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saadun palautteen perusteella ko. viivamerkintä on poistettu hyväksymiskäsittelyyn menevästä yleiskaavakartasta. Kaavassa oleva yleismääräys 7 "ALIN SALLITTU RAKENTAMISKORKEUS" säilyy.

#### **+ 2,6 m (N2000) taso vaaditaan kaikelta uudisrakentamiselta**

Tulva aiheuttaa tapahtuessaan vahinkoa kaikille rakennuksille, niissä olevalle irtaimistolle ja mahdollisesti myös ihmisille. Viranomaismääräykset ja -ohjeet edellyttävät määritellyn alimman rakentamiskorkeuden huomiointia kaikelta uudisrakentamiselta tai siihen verrattavilta muutostöiltä. +2,6 m (N2000) korkeustaso vaaditaan kaikelta uudisrakentamiselta, saunat ja talousrakennukset mukaan lukien. Ainoastaan esim. halkoliiteri tai siihen verrattava vähäinen talousrakennus voidaan rakennustarkastuksen tapauskohtaisen harkinnan perusteella perustaa +2,6 korkotasoa alemmas.

## **2.17 Ilmatieteen laitoksen lausunto aaltoiluvarasta**

Ennen kaavaehdotusvaiheen nähtävillä oloa ELY-keskus on pyytänyt lausunnon Ilmatieteen laitokselta Pitkäkarin osayleiskaava-alueella tarvittavasta aaltoiluvarasta, jonka perusteella ELY on määrittänyt alueen alimman rakentamiskorkeuden. Vaikka Pitkäkarin eteläranta on saariston suojassa, esiintyy siellä paikallista aallokkoa. Ilmatieteen laitoksen lausunnossa (14.5.2024) todetaan selkeästi, että Iiläisen ja Maijanpauhan alueella merkitsevä aallonkorkeus voi kasvaa 0,3-0,4 metriin ja että Ulko-Fantin ja Iiläisen edustan paikallisen aallokon merkitsevä aallonkorkeus voi kasvaa jopa 0,4-0,5 metriin.



Aaltoiluvara on aina paikkakohtainen ja siihen vaikuttaa rannan edustan aalto-olosuhteet, rannan kaltevuus, kasvillisuuden määrä ja laatu sekä rakenteiden muoto ja etäisyys rantaviivasta. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on määrittänyt Pitkäkarissa käytettävän aaltovaran (+ 30 m) Ilmatieteen laitoksen antaman lausunnon perusteella (14.5.2024). Ilmatieteen laitoksen lausunnossa Pitkäkarin aaltoiluvaraa tarkasteltiin rannikon jyrkkyyksien yleispiirteiden avulla. Pitkäkarin etelärannalla jyrkkyydet vaihtelivat kohtuullisen paljon ja analyysin perusteella aaltoiluvara ilman kasvillisuuden vaihentavaa vaikutusta olisi pääsääntöisesti 0,3 m luokkaa, mutta paikoin myös tätä suurempi aaltoiluvara (0,4 m) olisi mahdollinen.

Edellisen perusteella Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on huomionnut Pitkäkarin osayleiskaavan alueella tarvittavaksi aaltoiluvaraksi Ilmatieteen laitoksen aaltoiluvarakorkeuden arvioista vain minimin, eli 0,3 metriä.

Aaltoiluvaran osuutta ei voida poistaa Pitkäkarissa sallitusta alimmasta rakentamiskorkeudesta.

## 2.18 Täyttöjen ja pengerrysten ongelma

Muutamassa muistutuksessa esitetään vuokrapalstojen täyttöö ja pengertämistä sekä pilariperustusta vastaukseksi tulvavaara-alueilla oleville nykyisille rakennuspaikoille.

Rakennuspaikan täyttäminen ja pengertäminen yksittäisillä, pienillä tonteilla ei ole ratkaisu tulvavaaran hallitsemiseksi, 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.

Pilariperustus on myös järeä muutos. Jos nykyiset mökit muutetaan pilariperusteisiksi, on kyse uudisrakentamiseen verrattavasta toimenpiteestä, joka alueen lähtökohdat huomioiden edellyttäisi 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 Pitkäkarin alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Raahen saaristo ja merimaisema), jolla pilariperustukset muuttaisivat avoimille vesialueille näkyvää rantavyöhykkeen maisemakuvaa selvästi.

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

## 2.19 Pohjakartan oikeellisuus

Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava on laadittu kaupungin kartta-aineiston pohjalle. Raahen 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 mittauksiin toimesta. Maanpinta ja korkeusdata ovat yhtenäisiä kaupungin kantakartan ja Maanmittauslaitoksen avoimen aineiston välillä.

Kaupungin pohjakartta-aineistossa on pääosaan rakennuksia merkitty olevia sokkeli- korkeuksia, jotka on huomioitu kaavaluonnosta laadittaessa. Pihamailla muutaman viime vuoden aikaa tehdyt korotukset eivät välttämättä näy pohjakartalla, jonka vuoksi kriittisten tulvavaara-alueella olevien palstojen rakennusten korkotasot ja pihamaan korkeusasema tarkistettiin keväällä 2024 kaupungin toimesta ennen kaavaehdotuksen lopputyöstöä (ks. [Kantakartan korkeustiedot ja tarkistusmittaukset 24.4.2024 0.pdf](#)). Saatujen tulosten perusteella kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia niin, että osa kaavaluonnosvaiheessa ”tulvapalstaksi” määritellyistä palstan osista on voitu osoittaa rakentamiseen.

Raahen kaupungin Maankäyttö- ja mittaus yksikkö on todennut Pitkäkarin osayleiskaavatyössä käytetyn yleiskaavan pohjakartan riittäväksi. Yleiskaavan aluevaraukset ovat ohjeellisia ja ne tarkentuvat asemakaavavaiheessa. Alueen asemakaavoituksessa käytetään AKL 54a §:n mukaista asemakaavan pohjakarttaa.

## 2.20 W/VL merkityt ranta-alueet

Pitkäkarin alueella ruoppauksia on tehty aiemmin sekä asianmukaisilla luvilla että myös usein ilman lupia. Useissa /kaikissa(?) vuokrapalstojen vuokrasopimuksissa on sopimuskohta, jossa todetaan, että ruoppauksiin on oltava vesialueen omistajan lupa, joka haetaan Raahen kaupungin ympäristösihteeriltä, mitä ei siis aina ole tehty. Yli 500 m<sup>3</sup> ruoppaus edellyttää aina ja pienempi ruoppausmäärä tapauskohtaisesti vaikutusten perusteella myös vesiluvan aluehallintovirastolta (1.1.2026 Lupa- ja valvonta-virasto).

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

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 sinileväkukintojen riskiä. Ruoppaus ei ole toivottavaa myöskään osalla alueetta todetun mahdollisen merellisen kulttuuriperinnön (arkeologia) vuoksi (ks. LV-3).

Lisäperuste W/VL merkinnälle on happamien sulfaattimaiden mahdollinen esiintyminen alueella. Happamia sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyyttä Pitkäkarin rantojen alueella ei voida sulkea pois, ja tällöin on loogisinta keskittää ruoppaukset yleisten venevalkamien alueelle (LV-1, LV-2, LV-3), 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.

W/VL määräys ei estä ranta-alueen siistimistä niin, ettei kajota maaperään. Hyväksymiskäsittelyyn menevän kaavakartan W/VL kaavamääräystä on tarkennettu tältä osin.

## 2.21 Tieyhteydet, mm. Pitkäkari -tien ja Ilolinnantien välinen tievaraus

Kun osayleisaavassa osoitetaan rakentamisalueita, kuten RA ja AO-1 alueita, tulee kyseisille rakennuspaikoille olla sellainen pääsytie, joka myöhemmin laadittavan asemakaavan myötä muuttuu kaduksi. Pitkäkari -tie ja liläiseen menevä tie on osoitettu tämän vuoksi nyt laadittavassa kaavassa ajoneuvoliikenteen alueeksi. Maijanpauhan tieyhteys on osoitettu vain ajoyhteytenä alueelle suunnitellun vähäisemmän käytön sekä laajan tulvavaaran vuoksi.

Tulevaisuudessa alueen tiestöön kohdistuu väkisinkin muutospaineita siinä vaiheessa, kun myöhemmin laadittavaa asemakaavaa aletaan toteuttamaan. Tuolloin alueelle on tarpeen toteuttaa kunnallisteknistä infraa, joka usein sijoitetaan katurakenteeseen. Asemakaavan yhteydessä tai sen jälkeen laadittavissa katusuunnitelmissa määritetään katupinnoitteen leveydet ja tarkemmat yksityiskohtat ja esim. katupinnoitteen materiaali. Muistutuksissa on ollut hyviä ehdotuksia mm. tiepäälysteiden vettä läpäisevyydestä sekä katualueiden mahdollisimman pienistä leveyksistä alueen nykyisen luonteen säilyttämiseksi. Ehdotukset menevät tämän julkisen asiakirjan myötä tiedoksi päättäjille ja kaupungin katupuolelle myöhempää jatkosuunnittelua varten.

Myöhemmin, asemakaavaa laadittaessa ratkaistaan myös, mikä on Ilolinnantien länsipään katuyhteyden tyyppi Pitkäkari -tielle. Yhteys voi olla kadun sijaan pelkästään jalankulun ja pyöräilyn yhteys tai katuosa, jolla sallitaan jalankulun ja pyöräilyn lisäksi huoltoliikenne. Ko. yhteystyyppin määrittely on siis osayleiskaavassa jätetty ratkaistavaksi aluetta ja rakentamista yksityiskohtaisesti järjestävässä asemakaavassa.

## 2.22 Kaavan suhde luontoarvoihin ja virkistykseen

Pitkäkarin kaava-alueella olevat erityiset luontoarvot on otettu huomioon kaavaratkaisussa viranomaisohjeistuksen ja -määräysten vaatimusten mukaisesti. Pitkäkarin nykyisten metsäalueiden säilyttäminen on ollut raahelaisten tavoitteena jo pitkään. Nyt laadittavassa kaavassa tämä tavoite on huomioitu osoittamalla virkistysalueet laajasti VL/s merkinnöillä. VL/s määräystä on täsmennetty hyväksymiskäsittelyyn menevään kaavakarttaan rakentamislain 53 §:n mukaisella maisematyöluvan tarpeella.

Kaava-alueelle ei myöskään osoiteta kuin muutama uusi rakennuspaikka: osin 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.

Ranta-alueiden luonnontilaisuutta tukee myös W/VL merkintä, jota on käytetty muualla kuin venevalkamien alueilla. W/VL merkintä edellyttää alueen hoitamista luonnonomukaisena virkistysalueena, joskin alueen siistiminen on sallittua.

## 2.23 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi

Muutamissa muistutuksissa on tuotu esille huoli alueen erityisluonteen ja rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymisestä.

Pitkäkarin kaavan kulttuuriympäristöä koskevat suojelumerkinnät perustuvat seuraavaan selvitykseen: Pitkäkari-Pikkulahti, Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2018), joka on todettu riittäväksi seuraavilla tarkennuksilla:

- Maijanpauha 28 on paikallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde, jonka vuoksi se on osoitettu kaavaehdotukseen ja edelleen hyväksymisvaiheen kaavakarttaan sr15 merkinnällä.
- Ehdotusvaiheen sr10 kohteen (Pitkäkari 28) osalta on tehty syksyllä 2025 tarkistusinventointi, jonka perusteella kohteen on todettu olevan vuoden 2018 inventoinnissa arvoitua selvästi uudempi, 1980-luvulla rakennettu huvila. Tämän vuoksi ko. kohdemerkintä (sr10) on poistettu hyväksymisvaiheen kaavakartalta.

Oulun museo- ja tiedekeskus (aiemmin Pohjois-Pohjanmaan museo), joka on rakennetun kulttuuriympäristön kannalta keskeinen kaavoitusta valvova viranomainen, on todennut yksiselitteisesti, että kaavatyössä on huomioitu alueen rakennettu kulttuuriperintö riittävästi. Viranomaisneuvottelussa 26.4.2024 Oulun museo- ja tiedekeskus (aiemmin Pohjois-Pohjanmaan museo) totesi, että museolle on Pitkäkarin osallisten taholta tuotu esille alueen loma-asutushistorian huomioimisen tärkeyttä, mutta museo ei näe sen suhteen muutostarpeita kaavaan.

Pitkäkarin hyväksymiskäsittelyyn menevässä osayleiskaavassa on huomioitu rakennetun kulttuuriympäristön arvot seuraavasti:

- Kaavassa on yksi valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, Seminaari.
- Kaavassa on osoitettu 7 kpl maakunnallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön kohdetta.
- Kaavassa on osoitettu 6 kpl paikallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön kohdetta.
- Iiläsien ja Ulko-Fantin alueet on osoitettu kyläkuvallisesti arvokkaina alueina.

Muutamassa muistutuksessa on tuotu esiin huoli alueen huvilaperinteen jatkumisesta. Suurin osa, 88 palstaa kaikista 106:sta alueen palstoista (83 %), säilyy edelleen RA, RM, RP tai AO-1 alueina, ja huvilaperinne voi jatkua niillä edelleenkin. Jos huomioidaan myös palstojen siirtomahdollisuudet, luvut ovat 91 palstaa ja 86 %. Tulvalta turvassa olevien nykyisten huvilapalstojen luonne voi muuttua selkeimmin Ulkofantintien ja Ilo-

linnantien varrella oleville palstojen osalta, jos niiden käyttötarkoitus muutetaan myöhemmässä asemakaavassa pysyvään asumiseen (AO-1). On kuitenkin huomattava, että halutessaan myös AO-1 rakennuspaikkoja on mahdollista käyttää loma-asumiseen. Myös tulvavaara-alueella olevia rakennuspaikkoja (ra-7) voi käyttää vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti vähintään vuokrasopimusten loppuun saakka (v. 2045), jonka jälkeen tulvavaara-alueilla olevien palstojen (ra-7) käyttömahdollisuudet todennäköisesti muuttuvat.



*Syrjimättömyys: Kaavoituksessa ei saa esiintyä syrjintää missään muodossa. Perustuslain (731/1999) mukaan kaikilla tulee olla yhtäläiset mahdollisuudet osallistua ja vaikuttaa, mikä edellyttää riittävää tiedonsaantia ja osallistumismahdollisuuksia.*

*Virkavastuu ja puolueettomuus: Kaavoitusviranomaisen on toimittava huolellisesti, puolueettomasti ja lainsäädäntöä noudattaen. Viranomaisen velvollisuuksiin kuuluu huolehtia siitä, että kaikki osalliset saavat riittävästi tietoa ja että heidän näkemyksensä käsitellään asianmukaisesti.*

*Tiedottamisen puutteet ja osallistumisen esteet: Kaavoitusprosessin aikainen tiedottaminen on ollut riittämätöntä. Tiedotustilaisuuksia ei ole järjestetty riittävästi, ja käytetyt viestintäkanavat ovat olleet rajallisia. Tämä on estänyt osallisia saamasta tietoa ja vaikuttamasta prosessiin, mikä rikkoo hallintolain (434/2003) velvoitteita viranomaisen tiedottamisesta ja osallistumisen mahdollistamisesta.*

*Palaute ja muistutusten käsittely: Viranomaisen on otettava kaikki annetut palautteet ja muistutukset huomioon ja käsiteltävä ne asianmukaisesti. Osallisten näkemykset tulee huomioida kaavoitusprosessin kaikissa vaiheissa, jotta lopputulos olisi oikeudenmukainen ja tasapuolinen.*

### **3.2.1 Kaavan laatijan vastine**

Alueidenkäyttölain 35 §:n mukaisesti yleiskaavan tarkoituksena on maankäytön yleispiirteiden ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Toisinaan yhteensovitettavat asiat voivat ovat toistensa kanssa ristiriidassa, kuten tässä Pitkäkarin kaavassa (tulvavaara-alue >< tulvapaalastaisten toiveet). Päällekkäisten tavoitteiden osalta kaavoituksessa tulee huomioida ensisijaisesti ne, joista on olemassa ylemmän tason määräyksiä ja ohjeita (alueidenkäyttölaki, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaavan määräykset ja muut viranomaismääräykset ja -ohjeet).

Tiedottamisesta, kaavamenettelystä ja osallistumisesta kaavoitukseen on erityissäännökset alueidenkäyttölaissa. Hallintolain yleissäännökset ovat toissijaisia (5 §) eikä kaavoituksessa ole kyse asianosaisaloitteisesta hallintoasiasta. Osallistumismahdollisuudet ovat olleet lainmukaisia ja riittäviä eikä hallintolakiakaan ole rikottu. Yleiskaavoitusmenettelyssä osallisten kuuleminen on ollut selvästi tavanomaista kaavoitusmenettelyä kattavampaa. Annetut mielipiteet ja muistutukset on käsitelty huolellisesti. Niihin on laadittu perustellut vastineet.

Alueidenkäyttölain 62 §:n osallisten osallistumismahdollisuus ei tarkoita, että saatujen mielipiteiden ja muistutusten sisältö tulisi huomioida sellaisenaan tai, että kaavaa tulisi muuttaa palautteessa esitetysti. Vuorovaikutuksen tarkoituksena on, että sen perusteella tehdään tietoisia päätöksiä. Kaavoitusasiasta ei myöskään voi erottaa erillisen osallisryhmän intressejä käsiteltäväksi erillisenä hallintoasiana lakisääteisen kaavoitusmenettelyn ulkopuolella. Se vaarantaisi osallisten yhdenvertaisuuden.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.2 Tasapuolinen kohtelu ja oikeusvaikutukset (ks. sivu 9)
- 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous (ks. sivu 13).

## 4 Vuokrapalstojen haltijoiden muistutukset

*Osayleiskaavaehdotuksesta saatiin sen nähtävillä ollessa 30 muistutusta, joista 25 oli vuokrapalstalaisilta. Jätettyjen muistutusten tekstejä on referoitu, lyhennetty ja muokattu luetavuuden lisäämiseksi joiltain osin. Myös henkilötiedot yms. henkilötietoihin viittaavat tunteet on poistettu mielipiteistä.*

### 4.1 Yksityinen muistutus 16.5.2025

*Onko Ilolinnantien pohjoispuolella oleva vesialueen kaavamerkintä w/vl aiheellinen rakennetulla ranta-alueella? Alueella ei juurikaan ole rantaniittyjä ja rannat ovat pensas- ja rantapuustovyöhykkeeltään hoidettuja. Rannat ovat rakennettuja ja osin ruopattuja. Alueen rannat eivät ole edustavuuden ja luonnontilanosaltamerkittäviäranta-alueita. Mikäli rannat pitää pitää luonnonmukaisena, ne kasvavat hyvin pian umpeen ja alueenvirkistyskäyttö muuttuu mahdottomaksi. Kaavamerkintä w/vl ei myöskään tue alueen kehittämistä pysyvään asumiseen.*

*Kuitenkaan Ilolinnan tien päässä olevan venevalkaman LV-1 alueelle, missä on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ei ruoppaus kieltoa ole asetettu. Mielestäni rantoja ei tulisi hoitaa luonnontilaisena nykyisen loma-asumisen, eikä mahdollisen asemakaavan laatimisen kannalta.*

#### 4.1.1 Kaavan laatijan vastine

*Ilolinnantien päässä, entisen leirikeskuksen pohjoispuolella oleva LV-1 alue on pitkään olemassa ollut yhteiskäyttöinen valkama, jonka vuoksi se on osoitettu venevalkamaksi myös jatkossa. Ko. valkaman ruoppaussuunnitelmissa ja toteutuksessa on huomioitava läheinen luo-2 kohde. Katso tämän raportin sivun 26 yhteisvastine 2.20 W/VL merkityt ranta-alueet.*

### 4.2 Yksityinen muistutus 27.5.2025

*Muutosesitys, loma-asuntoalueet /RA*

*Muutosesitys koskee nykyistä tulvauhan alaista vuokrapalstaa 26 ja siinä olevaa loma-asuntoa, (osoite Pitkäkari 26, alue nro 15, vuokrapalsta nro 6, kiinteistötunnus 678-402-1-50). Kaavaehdotuksen havainnekuvassa 18.2.2025 vuokrapalstamme kuuluu ns. poistuviin ra-7- merkinnän palstoihin, joissa loma-asuminen loppuu vuokra-ajan päättyessä joulukuun 31. päivänä 2045 ilman irtisanomista. Muutamille vastaaville tulvauhan alaisille palstoille on osoitettu "palstan laajennus- tai siirtomahdollisuus tulvalta turvaan" uudelle loma-asumisen RA- alueelle (kuva 50). Tällainen siirtomahdollisuus on kaavaehdotuksessa merkitty naapuripalstalle 24.*

*Esitämme, että kaavaehdotuksessa palstalle Pitkäkari 24 merkitty siirtomahdollisuus uudelle tulvalta turvalliselle RA-alueelle osoitetaan palstalle Pitkäkari 26. Perustelu: Vuokrasopimus edellyttää, että "vuokrapalsta pidetään siistinä ja rakennukset ja aidat pidetään ympäristön viihtyisyyttä edistävässä kunnossa". Taloudellinen panostuksemme tonttiin, rakennuksiin ja laitteisiin on ollut 2000-luvulla useita kymmeniä tuhansia euroja, mm.: V. 2004 saunarakennuksen uudisrakentaminen, vv. 2014-15 päärakennuksen peruskorjaus ja kuistin*

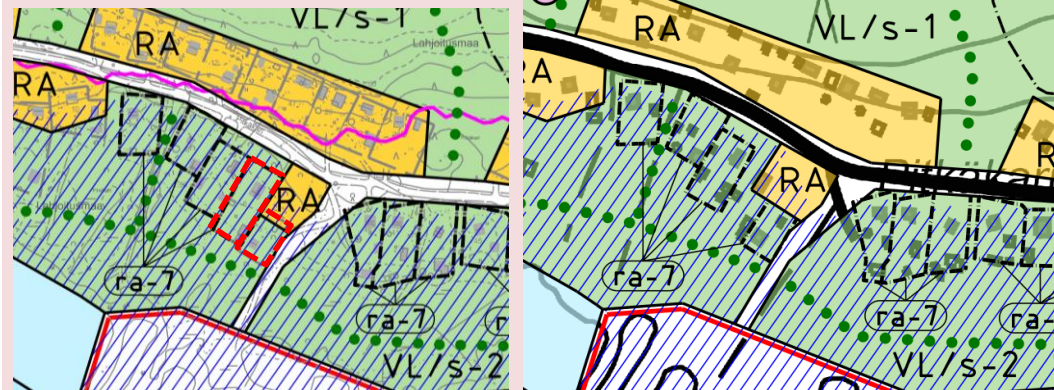


*rakentaminen, v. 2016-17 uusi varastorakennus, kompostikäymälä, hulevesijärjestelmä ja piha-alueen uusi nurmikko, 2022 rakennusten maalaus, 2024 saunarakennuksen kuistin katon uusiminen.*

#### 4.2.1 Kaavan laatijan vastine

Koska muistutuksen allekirjoittajina ovat yhdessä sekä osoitteessa Pitkäkari 26 että myös osoitteessa Pitkäkari 24 sijaitsevien palstojen haltijat, voidaan muistutuksessa esitetty muutos tehdä: Hyväksymiskäsittelyyn menevää kaavaa on muutettu niin, että ra-7 merkintä on siirretty osoitteessa Pitkäkari 26 olevalta palstalta osoitteessa Pitkäkari 24 olevalle palstalle. Myös RA-alue on rajattu hieman toisin. Nyt laadittavalla kaavalla ei kuitenkaan voida päättää tai vahvistaa suoraan sitä, kenelle kaavaan osoitetut ”siirtomahdollisuudet” osoitetaan. Asiasta päätettäneen kaavan hyväksymisen jälkeen erillisissä vuokraneuvotte- luissa Raahen kaupungin kanssa.

Alla vasemmalla ote kaavaehdotuksesta ko. palstojen (punainen katkoviiva) kohdalla sekä vastaava kohta hyväksymiskäsittelyyn menevästä kaavakartasta (oikealla).



### 4.3 Yksityinen muistutus 27.5.2025

*Kaavaehdotus on selvä parannus luonnosvaiheeseen, koska Ra-merkintää on selvästi enemmän kuin aiemmassa ja tarkistusmittaukset huomioituna, ja AO-merkinnät ovat erityisesti Ulkofantintiellä jossa tien toisella puolella on jo kaavoitettu asuntoalueet.*

*Muutosesitykset: Tiealueita Pitkäkarin, Iiläisenkujan ja Maijanpauhan osalta ei tulisi laajentaa, ja teiden päällysteen tulisi olla läpäisevää, jotta hulevesien johtamisia ei tarvitsisi muureita; avo-ojat toimiva ratkaisu. Ko tiet tulisi olla vain huoltoajon ja kiinteistöille ajon sallivia.*

#### 4.3.1.1 Kaavan laatijan osavastine

Muistutuksessa on hyviä ehdotuksia tiepäällysteiden veden läpäisevyydestä ja katu- pintojen mahdollisimman pienistä leveyksistä. Ehdotukset menevät tämän julkisen asiakirjan myötä tiedoksi päättäjille ja kaupungin katupuolelle myöhempää jatko- suunnittelua varten. Katualueiden rakentamista voidaan ohjata asemakaavalla sekä päällystevalintoja katusuunnitelmilla. Yleiskaavassa tätä ei voida tehdä.

Katso seuraava tämän raportin sivun 27 yhteisvastine 2.21 Tieyhteydet, mm. Pitkä- kari -tien ja Ilolinnantien välinen tievaraus.

*ra-7 alueet tulisi ensisijaisesti muuttaa RA-alueiksi, ja sallia pilariperustukset vaadittuun 2.6 korkoon ja/tai rakennettavan alueen täytöt kallistuksineen siten että vaadittu perustamistaso saavutetaan ja viereiset tontit huomioidaan, ja hulevedet tontin rajoille avo-ojien kautta mereen. pintavaaitusten mukaan mitään isoja pengerryksiä ei juurikaan tarvita. Rakennuslupaviranomainen hyväksyy rakennusluvan yhteydessä myös tarvittaessa pihanta-saussyunnitelman jossa naapuritonttien olosuhteet tulee huomioitua kuten kaikissa rakennuslupaa vaativissa hankkeissa. Mikäli ra-7 merkinnällä olevat eivät sovellu millään ratkaisuilla RA-merkinnöiksi, pitäisi merkintä niillä palstoilla muuttaa RP-merkinnöiksi.*

*Perustamistaso 2.6 tulisi koskea vain uudisrakentamista tai siihen verrattavaa peruskorjausta, mutta ei talousrakennuksia kuten saunoja tai varastoja.*

#### **4.3.1.2 Kaavan laatijan osavastine**

*Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:*

- *2.14 Ra-7 ja RP merkintöjen perusta (ks. sivu 22)*
- *2.16 Korkotaso +2,6 m (N2000) (ks. sivu 23)*
- *2.18 Täyttöjen ja pengerrysten ongelma (ks. sivu 25).*

*Kaavaehdotuksessa VL/s alueet laajenevat merkittävästi, koska tontteja pienennetään. Mökkiläiset tietävät että nykyiset palstat eivät ole omarantaisia, mutta tekevät silti arvokasta työtä siistimällä ko alueet pusikoista, järviruokoista, heinikoista, jotta mm punkeilla olisi huonot olosuhteet levitä – kauriita viihtyy alueella. Kaupungilla tuskin riittää resursseja ko. alueen jatkuvaan siistimiseen jos merkintä tarkoittaa alueen jättämistä ”luonnontilaiseksi”. Myös tonttien pienentyminen ja poistuminen vähentää sekä vuokra- että kiinteistöverotuloja.*

*W/VL-alueilla tulisi sallia nykyisten uima/veneväylien puhdistaminen; meri tuo vuosittain jäiden ja tuulten mukana kaikenlaista roskaa, sedimenttiä ym. Kyse ei olisi siis uusien väylien/reittien ruoppaamisesta. Nykyisenlaisella ilmoitusmenettelyllä ko siistimistyö ja mahdollinen läjitystyö voidaan ohjata asianmukaiseksi.*

#### **4.3.1.3 Kaavan laatijan osavastine**

*W/VL määräys ei estä ranta-alueen siistimistä siltä osin kuin ei kajota maaperään. Hyväksymiskäsittelyyn menevän kaavakartan W/VL kaavamääräystä on tarkennettu tältä osin.*

*Palstan Ulkofantintie 85 osalta kaavaehdotuksessa AO-alueen raja kulkisi merenpuolella nykyisen uudisrakennuksen ulkoseinälinjassa jättäen terrassin virkistysalueelle. Rakennus on 8 vuotta sitten luvitettu oikeaan korkoon ja palstan korkeimmalle kohdalle huomioiden etäisyydet rajoista. Ehdotus veisi siis nykyisen rakennuksen rajaan kiinni, ja syyksi kerrottiin että se on matalaa aluetta. Terrassi (osin korkeudessa 2.6 jotta olemme esteettömän kulun voineet rakentaa pyörätuolia käyttävälle, maanpinta terrassin alla+1.9) kastuu joka sateella, eikä kerran 200 v tuleva tulva sitä enempää vahingoita. Lisäksi liläisenkujalle päin olevalta rajalta on osa alueesta merkitty VL/s alueeksi vedoten hule-vesivaraukseen. Mökkiläiset ottavat rakennusten kattojen sadevedet talteen kasteluihin, eikä jatkossakaan tulisi suosia kuin läpäiseviä pintamateriaaleja niin piholla kuin tiealueillakin, joten punkkien leviämisalueita ei tulisi tietoisesti lisätä, vaan pitää alueet hoidettuina. Ja hulevedet hoituu avo-ojin, kuten tälläkin hetkellä ko rajalla.*

#### **4.3.1.4 Kaavan laatijan osavastine**

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaan AO-alueen aluevarauksen rajoihin. Katso tarkemmin tämän raportin sivun 13 yhteisvastine 2.4 Palstojen ja aluevarausten rajat osayleiskaavassa.

*Oikeusturva ja yhdenvertaisuus: Jos Pitkäkarin aluetta pidetään niin merkittävänä tulvavaara-alueena, että se johtaa yksityisomaisuuden menetyksiin tai rakentamisen estämiseen, on Raahen kaupungin virkamiesten huolehdittava siitä, että alueelle tehdään virallinen tulvariskikartoitus yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa. Ehdotus:*

1. Tulvariskien arviointi tulee tehdä samalla tavalla kuin muilla vastaavilla alueilla.
2. Vapaa-ajan asuntojen vuokraajien oikeusturva edellyttää yhdenvertaista kohtelua ja päätöksenteon perustamista ajantasaiseen, paikkakohtaiseen tietoon.

#### 4.3.1.5 Kaavan laatijan osavastine

Alueidenkäytön suunnittelua ja tulvasuojelua edistävän viranomaisen (ELY-keskus) mukaan Pitkäkarin osayleiskaavatyö ei edellytä erillistä tulvariskianalyysia. Kaavatyössä tehdyt selvitykset ja käytetyt lähtöaineistot on todettu riittäviksi. Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.2 Tasapuolinen kohtelu ja oikeusvaikutukset (ks. sivu 9)
- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16).

## 4.4 Yksityinen muistutus 27.5.2025

### Mökkikulttuurin historiaa Raahessa

Raahen kaupunki on mahdollistanut kaupunkilaisilleen jo 1800-luvun loppupuolelta lähtien vapaa-ajan asunnon, kesämökin tai kalamajan rakentamisen Raahen rannoille ja saaristoon. Vuoteen 2020 saakka mökkiläisten oli mahdollista peruskorjata ja/tai uudisrakentaa Pitkäkarin ranta-alueiden palstoilla olevia mökkejään. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus astuivat voimaan 17.8.2020, mikä on aiheuttanut huolta ja hämminkiä mökkiläisissä, jotka ovat jopa useissa sukupolvissa käyttäneet varojaan mökkiensä ylläpitämiseen ja parantamiseen. Nyt mökkiläiset tuntevat, ettei heitä ole kuultu riittävästi eivätkä he ole päässeet osallistumaan kaavasuunnitteluun. Varsinkin kaavasuunnittelun perusteina käytettyjen tulvavaaran ja tulvariskin käsitteet ovat jääneet vaille ymmärrystä.

#### 4.4.1.1 Kaavan laatijan osavastine

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous (ks. sivu 13)
- 2.13 Tulvatermien käyttö (ks. sivu 20).

### Tulvavaara käsite kaavoituksen perusteena ja maankohoaminen

Tulvavaara-käsitettä on käytetty varsin puutteellisesti valmisteltuna tiedotustilaisuuksissa. Seuraavassa muutamia lainauksia asiaan liittyen.

Vesitalousasiantuntija Riku Sanaksenaho Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 16.1.2025:

"Maa- ja metsätalousministeriö hyväksyi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ehdotuksen merkittävistä tulva-alueista, joita koko Suomessa on 18, joista 14 sijaitsee jokialueilla ja 4 meren rannikkoalueilla." Raahen rannikkoalue ei siis kuulu tähän joukkoon! Julkaisija ELY-keskukset, ymparisto.fi 23.2.2023: "Raahen saaristo on Pohjanlahdella ainoa huomattava

*saaristo Rahjan ja Oulunsalon välisellä alueella, jolle on tyypillistä voimakas maankohoaminen, joka muuttaa jatkuvasti maaston muotoja. Raahan saaristossa korkeuserot vaihtelevat yhdestä seitsemään metriin."*

*Preiskari, Iso-Kraaseli, Ämmä -Äijä, Smitti, Ulkopauha, Kello sekä uloimpana olevat saaret Smitin riutta, Kaila, Tasku, Taskunlukko, Rääpäkkä, Maapauha suojaavat Pitkäkaria, läistä, Fanttia ja kaupungin rantaa joka puolelta estäen korkeat tulva- aallot.*

*Maanmittauslaitos.fi, johtaja prof. Hannu Koivula:*

*"Fennoskandian maannousu on tunnettu jo vuosisatojen ajan. Maa kohoaa nopeimmin Suomessa Merenkurkun lähistöllä (Vaasa-Oulu) lähes senttimetrin (9 mm) vuodessa." "Jäätiköiden sulaminen nostaa merenpintaa. Nykyinen globaali merenpinnan nousu on runsaat 1,5 millimetriä vuodessa mutta viime vuosina nousunopeus on likimain kaksinkertaistunut. Merenpinnan nousu pienentää rannikoilla havaittavaa maannousua. Toistaiseksi merenousu on pienempää kuin Suomen rannikon maannousu, joten uutta maata tulee edelleenkin näkyviin merestä. Erityisesti Pohjanlahden rannikolla ilmiö näkyy selvästi." "Suomen maannousu tunnetaan tarkkavaaitusten ja GNSS-havaintojen ansiosta varsin tarkasti."*

*Viimeisten kahdenkymmenen vuoden aikana tapahtunut maannousu pitäisi siis olla mitattavissa rakennusvalvonnan mittausryhmän välineilläkin.*

#### **4.4.1.2 Kaavan laatijan osavastine**

Maannousema on huomioitu tulvavaara-alueen määrittelyssä.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.13 Tulvatermien käyttö (ks. sivu 20).

#### **Yhteenveto tähänastisesta kaavoitusprosessista**

*Kaavaehdotus on selvä parannus luonnosvaiheeseen, koska luonnosvaiheen lähtötiedot olivat osittain selkeästi vanhentuneita. Kaavaehdotus perustuu nyt ajan tasalla oleviin tietoihin. Perustelut kaavaehdotukselle ovat edelleen spekulatiivisia, koska tulevaisuuden ennustaminen on tunnetusti epävarmaa.*

#### **Kaavaehdotuksen alueiden kokomuutokset**

*Kaavaehdotuksen alueiden koot ovat selkeästi pienempiä kuin suunnittelun liittyvien selvityksien aineistossa olevassa "Kanta kartan korkeustiedot ja tarkistusmittaukset 24.4.2024" liitteessä näkyvät nykyisten vuokrapalstojen koot. Mikä on syynä palstojen kokojen pienentämiseen?*

#### **4.4.1.3 Kaavan laatijan osavastine**

Katso tämän raportin sivun 13 yhteisvastine 2.4 Palstojen ja aluevarausten rajat osayleiskaavassa.

#### Vesialueiden ruoppauskielto

Vesialueilla W/VL olevat, ortoilmakuvassa 18.2.2025 näkyvät venepoukamat tulisi sallia puhdistaa niihin kertyvistä orgaanisista aineksista. Näitä ovat meriveden ja tuulen mukanaan kuljettamat kasvijätteet ja rannoilla elävien vesilintujen ulosteet. Rannalla oleva "vedenalainen komposti" ei liene minkään intressiryhmän tavoitteena. Varsinkin vesilintujen ulosteiden tiedetään aiheuttavan järvisyyhyä, josta meilläkin on kokemuksia useiden kesien ajalta (palstamme edustan rannalta saatuna). Aikanaan ruopattujen venepoukamien uudelleenruoppauksesta ei siis ole kyse, vaan olemassa olevien poukamien puhdistamisesta.

##### **4.4.1.4 Kaavan laatijan osavastine**

W/VL määräys ei estä ranta-alueen siistimistä siltä osin, kun ei kajota maaperään. Hyväksymiskäsittelyyn menevän kaavakartan W/VL kaavamääräystä on tarkennettu tältä osin.

#### Hulevedet

Joissakin tilaisuuksissa on puhuttu hulevesien käsittelystä ja meidän käsityksemme on, että osaltamme asia on kunnossa ja toimii avo-ojiin ja tierumpuihin perustuen.

##### **4.4.1.5 Kaavan laatijan osavastine**

Ilmastonmuutos aiheuttaa lisää hulevesitulvia, sillä voimakkaat sade- ja ukkoskuurot lisääntyvät. Tämä on todettu sekä kansainvälisissä että suomalaisissa ilmastoriskien arvioinneissa. Rankkasateet tulevat usein lyhyessä ajassa, jolloin aiemmin toimineet hulevesiväylät eivät välttämättä enää riitä, ja tulviva vesi jää kaduille ja tonteille.

Hulevesien hallinta tulee yksityiskohtaisempaan tarkasteluun viimeistään myöhemmin tehtävän asemakaavoituksen ja katusuunnittelun myötä. Osa alueesta on rakentunut suhteellisen tiiviiksi, jolloin kyseisten alueiden lisä- ja täydennysrakentaminen voi aiheuttaa muutoksia veden virtaamissuuntiin ja määrään myös kohdealuetta kauempanakin, jonka vuoksi hulevesiasiaa tulee tarkistella jatkossa yksityiskohtaisemmin.

#### Loppuyhteenveto

Omien kokemuksiemme mukaan Raahelainen mökkikulttuuri on arvokas ja säilyttämisen arvoinen perinne, jota tulisi kaikin tavoin tukea. Se on asia, josta meidän tulee voida olla ylpeitä ja jota voimme esitellä kaikille Raahessa vieraileville ja tänne muuttaville ihmisille ja erityisesti heille, jotka haluavat olla "kesäraahelaisia". Näillä perusteilla ehdotammekin salia ra-7 palstojen vuokraajille mahdollisuuden peruskorjata mökkinsä ja palstansa RA-palstoiksi.

##### **4.4.1.6 Kaavan laatijan osavastine**

Ra-7 alueita ei voida muuttaa RA-alueiksi ko. alueilla olevan selvän tulvavaaran vuoksi. Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.14 Ra-7 ja RP merkintöjen perusta (ks. sivu 22)
- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.23 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi (ks. sivu 28).

## 4.5 Yksityinen muistutus 27.5.2025

### Johdantoni muistutukseen

*Itse olen elänyt Pitkäkarin mökillämme lapsuuteni ja koko elämäni kesät aina v 1956 luvulta saakka nykyaikaan. Sitä toivon kaupungin päättäjiltämme, että lapsemme ja lapsemme lapset myös saisivat tulevaisuudessa jatkaa Pitkäkarin mökki perinnettä. Todellista tietoa me mökkiläiset olemme yrittäneet antaa teille päättäjille, mutta hyvin huonosti meidän kokemuksiamme ja ideoitamme on huomioitu nykyiseen Pitkäkarin kaavasunnitelmaan.*

### Ympäristö ministeriön ohje kaavoituksen tekoon.

*Ympäristöministeriön kaavan teko ohjeessa mainitaan, mm "Kaava tehdään yhteistyössä, niiden osapuolien kanssa, joita kaavasunnitelma koskettaa, eikä kaavalla saa aiheuttaa vahinkoa kaavaa koskeville osapuolille". Miten Raahen kaupunki suhtautuu näihin kaavoituksen ohjeisiin ja miten te olette noudattaneet ministeriön ohjeita Pitkäkarin osayleiskaavan suunnittelu vaiheessa meitä mökkiläisiä kohtaan? Voin sanoa, että todella huonosti. Todellisuushan on, että kaavoituksen suunnittelu on täysin tehty kaupungin kaavoitusosaston, Raahen kehittämislautakunnan et Ramboll firman kanssa. Me mökkiläiset olemme olleet pelkkiä kuunteluoppilaita, ei meidän mielipiteitä eikä elämämme kokemuksia ole mitenkään otettu huomioon Pitkäkarin osayleiskaava suunnitelmaan Yhteistyömme on kuitattu sillä, että ko. kaavahenkilöstö on järjestänyt tiedotustilaisuuksia kaavan etenemisen aikana. Tällainen toiminta ei vastaa ympäristöministeriön kaavanteko-ohjeita*

#### **4.5.1.1 Kaavan laatijan osavastine**

Kaavatyön vuorovaikutus on toteutettu selvästi kattavammin kuin mitä alueidenkäyttölaki edellyttää. Alueidenkäyttölain mukainen vuorovaikutus ei edellytä, että osallisten tavoitteet ja vaatimukset tulisi huomioida kaavaratkaisuissa sellaisinaan. Kaavatyö on aina vuorovaikutusprosessi, jossa osallisten oikeus ja velvollisuus on kommentoida ja tuoda näkemyksensä esille. Vuorovaikutuksen tarkoituksena on tuottaa tietoa kaavan laadintaan eri osallisten tavoitteista ja mielipiteistä, jotta mahdollisten ristiriitaisten tavoitteiden osalta on mahdollista tehdä tietoisia päätöksiä.

Katso seuraava tämän raportin sivun 13 yhteisvastine 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous.

### Miten aaltojen vaikutus tulvavaarana Pitkäkariin vaikuttaa.

*Kaavoituksessa ja EL Y keskuksen info arvioinnissa, Pitkäkariin kohdistuvilla tulva-aallolla on huomioitava aaltojen tulvavaara Pitkäkariin. Uudisrakennusten kivijalan korkeuteen on lisättävä + 30 cm. Todellisuudessa myrsky tuulet Raahen merialueella suuntautuvat, lounas/länsi suunnalta, jolloin aaltojen tulvavaikutus jää ulkosaariston alueille, eli Maa-/Ulko-pauha, Kellon saari ja Smitin saari. Kaavasta olisi syytä poistaa + 30 cm korkeus Pitkäkarin uudisrakennuksille, koska aaltojen tulvavaara ei kohdistu Pitkäkariin.*

#### **4.5.1.2 Kaavan laatijan osavastine**

Tulvavaaran huomioimista ja alimman rakentamiskorkeuden määrittämistä kaavoituksessa ja maankäytössä valvoo alueellinen ELY-keskus. Pitkäkarin osayleiskaavan tulvavaaran hallinnasta sekä alimmasta rakentamiskorkeudesta on neuvoteltu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa kaavatyön aikana useaan ot-



teeseen niin, että kaavan määräykset vastaavat tulvasuojelua ja kaavoitusta edistävän viranomaisen ohjeistusta. Viimeisin neuvottelu pidettiin 26.9.2025, jolloin ELY-keskuksen viranhaltijoiden lisäksi paikalla olivat myös Ilmatieteen laitoksen edustajat.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on määrittänyt Pitkäkarissa käytettävän aaltoiluvaran (+ 30 m) Ilmatieteen laitoksen antaman lausunnon perusteella (14.5.2024). Aaltoiluvaran osuutta ei voida poistaa Pitkäkarissa sallitusta alimmasta rakentamiskorkeudesta (kosteudelle alttiiden rakennusosien alin sallittu rakentamiskorkeus).

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.17 Ilmatieteen laitoksen lausunto aaltoiluvarasta (ks. sivu 24).

#### Pitkäkarin eläimistö - Lepakot.

*Lepakkopopulaatio, jota olen seurannut Pitkäkarissa, 1960 luvun alusta saakka, viimeisin havaintoni mökkimme pihapiirissämme on elokuulta 2024. Luonnonsuojelu laki kieltää hävittämästä rakennuksia, joita lepakot käyttävät päiväpiiloina ja myös niiden saalistus alueita, eli pihapiirejä. Lepakot käyttävät mökkejämme ja mökkien pihapiirejämme elinehtonaan. Vinkki teille virkahenkilöille ja Ramboll konsulteillenne, ettei havaintoja lepakoista saa parilla käynnillä Pitkäkarissa. Kokemuksestani tiedän, että lepakko havainnot vaativat pitkäaikaista odottelua ja elokuun hämärtyviä iltoja. En tule hyväksymään sitä kommenttia, jonka sain kaupungin infossa, että poistuvien mökkien tilalle tehdään lepakko pönttöjä. Mikä on aivan naurettava asia, ei uskoisi kaupungin asiantuntijalta moista kannanottoa, mikäli hän oli asiantuntija. Tästä asiasta, mikäli kaupunki kaavoituksellaan tuhoaa Pitkäkarin mökkejä ja pihapiirejä, Tulen ottamaan yhteyttä luonnonsuojelun päättäviin henkilöihin.*

#### **4.5.1.3 Kaavan laatijan osavastine**

Pitkäkarin osayleiskaavan yleismääräystä nro 7 lepakoiden huomioimisesta on tarkennettu ELY-keskuksen luonnonsuojeluryhmän lausunnon (ks. kohta 1.2) perusteella. Hyväksymiskäsittelyyn menevän kaavakartan yleismääräyksessä edellytetään tarkempia lepakkoselvityksiä vanhojen rakennusten purkamisen tai uudisrakentamisen (mahdolliset rakennuspaikan kolopuut) yhteydessä. Eli viimeistään asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan asemakaavoitettava alue kerrallaan mm. potentiaaliset vanhat rakennukset ja nykyiset rakennuspaikat (mikäli niihin kohdistuu muutospainetta). Nyt yleiskaavatyön yhteydessä ei ole mahdollista tutkia kaikkia vanhoja rakennuksia kerralla. Asemakaavoitus tehdään vaiheittain, joten selvitysten määrää voidaan näin hajauttaa.

Valtion luonnonsuojeluviranomainen on todennut Pitkäkarin osayleiskaavatyön lepakkotiedot ja -selvitykset riittäviksi. Raahen kaupungin kaavoitus ja rakennusvalvonta on laatinut erillisen oppaan lepakoiden esiintymisen selvittämiseksi rakentamisen yhteydessä (Opas lepakoiden esiintymisen omatoimiseen selvittämiseen / 8.8.2024). Opas on laadittu soveltuvaksi Raahen oloihin. Oppaassa todetaan mm., että lepakkopotentiaalisilla alueilla /kohteissa lepakkoselvitys tulee tehdä, mikäli rakennuksia aiotaan purkaa ja tehtäessä merkittäviä remontteja rakenteisiin (esim. katto, ullakko).

Luontoasiantuntijat ovat suositelleet lepakkopönttöjä niissä tapauksissa, joissa esimerkiksi lepakoiden käyttämä rakennus on jostain pakottavasta syystä pakko purkaa (ks. [Rakenna lepakkopönttö – WWF Suomi](#)).

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.22 Kaavan suhde luontoarvoihin ja virkistykseen (ks. sivu 27).

#### Muut eläimet Pitkäkarin alueella.

Viime havainnot Pitkäkarin alueella ovat Kauriit, Ketut, Ahma, Ilves ja yksi oma havaintoni kyykkäärmeestä. Luonto eläimineen on monimuotoinen näin lähellä kaupunkiamme, se pitäisi kaavassa huomioida, jotta eläimistö ei kärsisi ja ihmiset voisivat nauttia Pitkäkarin monipuolisesta luonnosta. Merialueen linnut, tuovat kesän ja tuovat myös talven muuttamalla pois.

#### Kaupunkilaisten ulkoilualue.

Useat kaupunkilaiset arvostavat Pitkäkaria luonnonläheisenä rauhallisena ulkoilupaikkana, jossa voi nauttia ja rentoutua luonnosta, rauhasta ja linnunlauluista sekä hoitaa omaa hyvinvointiaan, jossa ei stressi paina mieltä.

##### **4.5.1.4 Kaavan laatijan osavastine**

Luontoselvitysten perusteella Pitkäkarin luontoarvot eivät ole uhattuna kaavan toteutumisen myötä. Katso tämän raportin sivun 27 yhteisvastine 2.22 Kaavan suhde luontoarvoihin ja virkistykseen.

#### Muut eläimet, joista aiheutuu ongelmaa kaavoituksen myötä. -Punkit:

Punkit tulevat lisääntymään Pitkäkariin, kaavasuunnitelman toteutuksen myötä. Pitkäkarissa koirieni kanssa vuosikymmeniä eläneenä tiedän sanoa, kuinka punkit ovat lisääntyneet ja esiintyvät hoitamattomilla alueilla, ei hoidetuilla mökkiemme pihoidilla. Su 25.5 kävin lenkillä koirani kanssa Pitkäkarin hoitamattomilla Kaupungin alueilla. Saalis oli 14 pukkia, jotka poimin koirani turkista. Koiramme kun makoilee hoidetulla mökkimme pihanurmella, ei punkkeja tarvi pojastamme poimia.

Valkoposki hanhet: Nythän mökilläiset ovat hoitaneet yhteisesti, etteivät Valkoposkihanhet ole päässeet sotkemaan Pitkäkarin rantojamme. Kysynkin, miten Kaupunki Pitkäkarin kaavoituksessa varautuu näiden ongelmien hoitoon? Pelkään, että Pitkäkarin rannoista tulee Punkkien ja Valkoposki hanhien paratiisi. Esimerkkinä näkee Pikkulahden uimarannan hietikon, joka heinäkuusta loppukesään on hanhien jätöksien peitossa.

##### **4.5.1.5 Kaavan laatijan osavastine**

Pitkäkarin osayleiskaavaan toteutumisen aiheuttamat muutokset suhteessa eläimistön kokonaistilanteeseen ovat hyvin marginaaliset.

W/VL määräys ei estä ranta-alueen siistimistä siltä osin kuin ei kajota maaperään. Hyväksymiskäsittelyyn menevän kaavakartan W/VL kaavamääräystä on tarkennettu tältä osin.

#### Pitkäkarin kaavan vaikutus Raahen imagoon.

Meillä käy n 50 sukulaista ja ystäväämme vieraana joka kesä Pitkäkarin mökillämme. Suurin osa asuu eri puolilta Suomea, osa ulkomaillaakin. Itse tein, muuan vuosi sitten, kyselyn



*mökkiläisille, kuinka paljon heillä käy kesävieraita, luvuksi sain keskimäärin 30 vierasta /mökki. Ko luvun perusteella kesä tuo paikkakunnallemme paljon ihmisiä, jotka tuovat ison rahallisen hyödyn Raahen liike- ja kulttuuri elämälle. Nyt on ikävä kertoa heille, että kaupunkimme kaavallaan pyrkii lopettamaan mökkielämämme ja tuhota nämä yhteiset joka kesäiset yhteiselimme, turvautuen utopistiseen tulva vaaraan. Sehän perustuu täysin olettamuksiin, jota vieraammekin ihmettelevät.*

#### **4.5.1.6 Kaavan laatijan osavastine**

Tulvavaaran olemassaolo on tärkeä ja kaavoituksen kannalta kriittinen lähtötieto, jota ei voida sivuuttaa. Osaa huvilapalstoista (Ra-7 alueet) ei voida kaavoittaa rakentamista salliviksi loma-asumisen alueiksi ko. palstoilla olevan selvän tulvavaaran vuoksi. Tulvavaara-alueilla olevia nykyisiä palstoja voi kuitenkin käyttää ja rakennuksia ylläpitää edelleen vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti.

Katso tämän raportin sivun 19 yhteisvastine 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely.

#### **Maan kohouma Raahen rannikollamme.**

*Raahen merialueella olen kulkenut yli 60 v ajan ja nähnyt sen todellisuuden, mitä muutoksia maan nousu on aiheuttanut Raahen rannikolla ja saaristossa. Aivan turha luoda tulvavaaraa, jos teillä Päättäjillä ei ole todellista kokemusta Raahen alueen merialueen 60 vuosien muutoksista. Toivon, että Pitkäkarin kaavasuunnitelmassa huomioitaisiin maan kohouman tosiasiana, joka sulkee pois Pitkäkarin tulva vaaran. Maan kohouman aiheuttamia muutoksia ei huomioitu mitenkään 8.5 info tilaisuudessa, ELY keskuksen asiantuntijakin puhui infossa vain tulvavaarasta. Joten päättäjiltä toivon enempi uskomista ihmisten kokemuksiin, joilla on todellista kokemusta Pitkäkarin historiasta sen synnystä ja merialueen muutoksista.*

#### **4.5.1.7 Kaavan laatijan osavastine**

Ihmisten aiemmat tulvakokemukset eivät ole riittävä tieto tulevaa maankäyttöä ohjaavan yleiskaavoituksen pohjaksi, sillä ilmastomuutoksen etenemisestä ja vaikutuksista on objektiivista tutkimustietoa. Tulvavaara-alueen määrittely perustuu keskeisten viranomaisten (ELY-keskukset, Ilmatieteen laitos, Suomen ympäristökeskus) asiantuntijantietoon.

Tulvavaara-alueen määrittelyssä sekä alimman rakentamiskorkeuden määrittelyssä on huomioitu mm. maankohoaminen ja aaltoilu. Jääkauden jälkeinen maankohoaminen on ollut pitkäaikaisten vedenkorkeusmuutosten tarkkuutta ajatellen hyvin tasaista ja sen voidaan olettaa jatkuvan samalla nopeudella edelleen. Valtamerten pinnannousu on sen sijaan kiihtynyt ([Pitkän aikavälin tulvariskit ja alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Suomen rannikolla](#)).

Katso tämän raportin sivun 19 yhteisvastine 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely.

#### **Aiempaa historiaa Pitkäkarin kaavoituksista, jolla meitä mökkiläisiä on kymmeniä vuosia kiusattu.**

*1970- 1990 lukujen vaihteessa alkoivat ensimmäiset kaupungin painostukset Pitkäkaria ja Raahen ympäristön mökkialueita kohtaan, jossa mökkialueitamme oltiin tuhoamassa asuinalueiksi. Vuosien vierieessä keväisin esiteltiin uudet suunnitelmat Pitkäkariin. Siitä saimme mökkiläisten kesken hauskan vitsin, kesä ei tule Pitkäkariin, ennen kuin kaupunkimme kaavoitus julkaisee uuden suunnitelman Pitkäkariin. Uhkana mökkiläisille silloin esiteltiin mm. Fanttienmaa suunnitelmaa, jonka piti mullistaa täysin Raahen imagon. No, ei*

tullut Fanttien maata, jäi onneksi jäljelle Fantien saaret, joka on kaupunkilaisten lenkkeilymaastoa, siellä käy paljon lenkkeilijöitä ja ulkoilijoita. Tämä kertoo hyvin kaupunkimme suunnittelusta, kun suunnitelmat eivät toteudu, niin sitä suurempi hyöty on meille kaupunkimme ihmisille.

Muistutuksen liitteet:

Liite1 Tulva-aaltojen vaikutus Pitkäkariin

Liite 2 Lepakko mökkimme terassilla

Liite 3 Lehtileike "Pitkäkari 100 vuoden päästä"

Liite 4 Pitkäkari 100 vuoden päästä-

#### 4.5.1.8 Kaavan laatijan osavastine

Päättäjät ja kaavan laatijat ovat tunnistaneet Pitkäkärin hyvin vahvan yhteisöllisyyden ja vuosikymmeniä jatkuneen huvilaperinteen, mutta yleiskaavan sisältövaatimukset eivät mahdollista tulvavaaran sivuuttamista. Kaavoitusta ohjaavat alueidenkäyttölaki, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaavan ohjausvaikutus sekä viranomaisten määräykset ja -ohjeet, jotka edellyttävät tulvavaaran huomioimista. Pitkäkärin alue on suurimmaksi osaksi mahdollista säilyttää nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen pohjautuen, mutta alueella on 17 palstaa, joita selvitysten ja yleiskaavan sisältövaatimusten johdosta ei voida osoittaa enää loma-asumiseen tulvavaaran vuoksi. Alueelle on kuitenkin voitu osoittaa muutamia palstojen siirtomahdollisuuksia tulvaturvalliselle alueelle sekä kaksi täysin uutta RA-palstaa, jotka voitaneen vuokrata tulvavaara-alueella olevien vuokrapalstojen haltijoille.

Muistutuksen liitteestä 1 "Tulva-aaltojen vaikutus Pitkäkariin" ei käy ilmi kuvan lähde eikä kuvan tulkinnan kannalta oleelliset muut parametritiedot.

## 4.6 Yksityinen muistutus 28.5.2025

Kaavaluonnosvaiheeseen verrattuna kaavaehdotuksessa on tehty muutamia oikeasuuntaisia ratkaisuja. Kaavaehdotuksessa on tunnistettu kaavaluonnosvaihetta paremmin esimerkiksi alueen kulttuuriarvoja, kuten pikiruukin merkitseminen muinaismuistokohteeksi. Samoin Pitkäkari-tien pohjoispuolisille palstoille on kaavaehdotuksessa esitetty loma-asuntoalueen RA-merkintää, joka vastaa esimerkiksi FCG:n tuottamassa Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksessä (2018) esitettyä linjaa ja tukee paremmin alueen mökkikulttuuriarvojen huomiointia. Positiivista on myös, että Pitkäkari- ja Ilolinnantien välinen metsäalue on esitetty säästettäväksi VS-merkinnällä. Esitän kuitenkin seuraavassa muutamia huomioita kriittisimmistä kaavaehdotukseen edelleen sisältyvistä ongelmakohtista.

Tuoreimmat arviot meriveden korkeuden kehityksestä Perämeren alueella on huomioitava rakennuskorkeussuosituksissa

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on suositellut 17.5.2024 antamassaan lausunnossa alueen alimmaksi rakennuskorkeudeksi N2000 +2,60 m. Tarkentavan lausunnon (4.3.2025) mukaan mainittu korkeus koskee vakituisen asumisen rakennuksia ja loma-asuntoja. ELY nojaa lausunnoissaan mm. Ilmatieteen laitoksen ja Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) tuottamiin aineistoihin.

*Merivesitulvariskejä on arvioitu vuoteen 2100 ulottuen perustuen mm. Ilmatieteen laitoksen raporttiin vuodelta 2014. Vuoden 2014 raportissa merenpinnan laskun on arvioitu jatkuvan vuoteen 2050 saakka. Sen jälkeen merenpinnan on arvioitu kääntyvän nousuun myös Oulun korkeudella nostaen meritulvariskin jonkin verran nykytasoa korkeammalle.*

*Vuoden 2024 lopulla, ELY-keskuksen antaman lausunnon jälkeen, Ilmatieteen laitos on julkaissut lyhyen tutkimuskatsauksen rannikoiden tulvariskeistä (Merenpinnan nousu vaikuttaa rannikon tulvariskeihin, 20.11.2024. <https://www.ilmastokatsaus.fi/2024/11/20/merenpinnan-nousu-vaikuttaa-rannikon-tulvariskeihin/>, luettu 18.5.2024). Ilmatieteen laitoksen tutkimuskatsauksessa todetaan, että keskitason päästöpolulla (RCP 4.5 skenaario) Perämerellä vedenpinta laskisi kuluvan vuosisadan aikana 20–30 cm.*

*Tuoreimman tutkimustiedon valossa näyttää siltä, että vuoden 2014 raportin arviot merenpinnan korkeuden kehityksestä vuoteen 2100 Pitkäkarin kaava-alueella ovat vanhentuneita. Näiden tuoreimpien tutkimusten arviot merenpinnan laskusta Perämeren alueella vuoteen 2100 saakka tulisi tarkentaa yhdessä ELY-keskuksen ja Ilmatieteen laitoksen kanssa ja päivittää alueelle suositeltua rakentamiskorkeutta näillä vuoden 2014 raporttia tuoreemmilla tiedoilla.*

#### **4.6.1.1 Kaavan laatijan osavastine**

Alimmassa sallittavassa rakennuskorkeudessa on tulvavaaran ehkäisemiseksi otettava huomioon myös sään lyhytaikaiset vaihtelut (myrskyt ja matalapaineet), jotka ovat tyypillisiä tulvatilanteissa. Näiden pitkä- ja lyhytaikaisten vedenkorkeusmuutosten yhteisvaikutus on laskettu yhdistettyjen jakaumien avulla, ja menetelmä ottaa huomioon eri päästöskenaariot ja niihin liittyvät epävarmuudet. Ilmatieteen laitoksen asiantuntijat ovat todenneet, että korkeuksia (tulvakorkeudet, alimmat rakentamiskorkeudet) tullaan tarkastelemaan tulevana vuosina, mutta mikään ei viittaa siihen, että korkotasot alenisivat.

Ilmatieteen laitoksen tutkimuskatsauksen keskitason päästöpolun skenaario ei vaikuta Pitkäkarin kaavatyön tulvavaara-alueeseen eikä vaadittavaan alimpaan rakentamiskorkeuden tasoon.

Katso tarkemmin tämän raportin sivun 19 yhteisvastine 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely / Viittaukset Ilmatieteen laitoksen tutkimuskatsaukseen rannikoiden tulvariskistä (Merenpinnan nousu vaikuttaa rannikon tulvariskeihin 20.11.2024.

**RA-alueella tulee selvittää kaavaehdotuksen vaikutukset olemassa oleviin palstoihin, vuokrasopimuksiin ja nykyiseen rakennuskantaan**

*Kaavaehdotuksessa osa alueella sijaitsevista vuokrapalstoista on merkitty siirtyväksi joko kokonaan tai osittain toiseen kohtaan. Palstojen siirtoihin liittyviä kysymyksiä ei ole tarkasteltu sopimusoikeudellisesti kaavaehdotuksessa, vaan valmistelussa on todettu, ettei kaavalla oteta kantaa vuokrasopimusten jatkoon.*

*Rakennuspaikan korkovaatimus ei voi tarkoittaa koko tontin korkotasoa, vaan rakennuksen alalta edellytettävää korkoa – mikäli näin ei olisi, ei käytännössä omarantaisia/vesialueeseen rajoittuvia tontteja olisi mahdollista olla olemassa. Lisäksi on syytä huomata, että rakennuskorkosuositukset ovat tyypillisesti erit talousrakennuksille ja muille kevyemmille rakennelmille kuin varsinaisille loma-asuinrakennuksille. Siirtyvien palstojen osaltakin on*

*syytä huomioida, että tontti voi osin alittaa korkeusasemaltaan alimman suositellun rakennuskoron. Palstoja voidaan kaavaehdotuksella pyrkiä laajentamaan niin, että tontti kattaisi nykyisen palstan alueen lisäksi uusia alueita siten, että tontille mahdollistuisi myös rakennuskorkosuosituksen täyttävä uudisrakentaminen.*

*Palstojen laajentaminen esitetyllä tavalla on kuitenkin eri asia kuin palstan siirtäminen siten, että nykyisillä palstoilla sijaitsevat rakennukset jäävät palstan ulkopuolelle. Palstojen siirtämisessä kaavaehdotuksessa esitetyllä tavalla on syytä huomioida nykyisillä palstoilla olemassa oleva rakennuskanta ja arvioitava siirron vaikutuksia sekä sopimusoikeudellisesta toteutettavuudesta että omaisuudensuojan näkökulmasta käsin.*

*Vaikka kaavavalmistelussa on todettu, ettei kaavalla oteta kantaa vuokrasopimusten jatkoon, on kaavalla kuitenkin tosiasiallisesti vaikutuksia vuokrasopimusten jatkamisen edellytyksiin ja rakennusten omistajien omaisuudensuojaan. Näin on erityisesti tilanteissa, joissa nykyinen vuokrattu alue merkitään kaavalla johonkin muuhun käyttötarkoitukseen. Maankäyttö- ja rakentamislain (132/1999) 9 §:n mukaisesti kaavan on perustuttava sen vaikutusten selvittämiseen. Koska kaavaehdotuksella on tällaisia tosiasiallisia vaikutuksia esimerkiksi yksilöiden omaisuudensuojaan kaava-alueen käyttötarkoitusmuutosten kautta, ei sopimusoikeudellisia ja omaisuudensuojaan liittyviä kysymyksiä voi sulkea pois kaavan vaikutuspiiristä vain toteamalla, ettei asiaan oteta kantaa kaavaehdotuksessa.*

*Mikäli valmistuvan osayleiskaavan myötä alueen nykyinen käyttötarkoitus ja kaavassa määriteltä käyttötarkoitus jäävät ristiriitaan, aiheuttaa tämä epävarmuutta alueen käyttäjille. Tällainen epävarmuus lisää mökkien ja mökkialueen kunnossapitoon liittyvien investointien riskiä, kun alueen tulevaisuus on epäselvä. Mökkien ja alueen kunnossapidolla on olennainen merkitys paitsi mökkiläisten, myös muiden alueen käyttäjien viihtyvyyden kannalta. On siis kaikkien alueen käyttäjien kannalta etu, että kaavaehdotuksessa selkiytetään nämä nykyisten vuokrasopimusten ja kaavaehdotuksen väliset ristiriidat MRL 9 §:n tarvittavia selvityksiä koskevalla tavalla.*

#### **4.6.1.2 Kaavan laatijan osavastine**

Rakennuspaikan tulee olla tulvalta turvassa rakennusten, keskeisten pihaoleskelualueiden ja rakennuksiin johtavien pelastusteiden osalta. Nykyisten tulvavaara-alueella olevien rakennusten ja pihateiden korottaminen vaadittavaan alimpaan korkotasoon olisi uudisrakentamiseen verrattava toimenpide, eikä uutta rakentamista tule sijoittaa tulvavaara-alueelle (alueidenkäyttölaki 24 § -> alueidenkäyttötavoitteet terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä, alueidenkäyttölaki 32 § -> maakuntakaavan tulvamääräysten huomiointi, rakentamislaki 43 ja 45 §). Lisäksi pienillä tulvavaara-alueella olevilla palstoilla tehtävät korotukset voisivat aiheuttaa padotusta ja siten tulvimista toisaalla niin, että se aiheuttaisi haittaa naapurille.

+2,6 m (N2000) korkeustaso vaaditaan kaikelta uudisrakentamiselta, saunat ja talousrakennukset mukaan lukien. Ainoastaan esim. halkoliiteri tai siihen verrattava vähäinen talousrakennus voidaan rakennustarkastuksen tapauskohtaisen harkinnan perusteella perustaa +2,6 korkotasoa alemmas.

Tulvavaaran alueella olevien palstojen mahdolliset laajennukset tulvalta turvalliselle alueelle oli tutkittu jo kaavaehdotuksessa, jossa on 4 tällaista laajennusmahdollisuutta. 17 tulvavaara-alueella olevan palstan (ra-7) osalta laajennusmahdollisuutta rakennuskelpoiselle maalle ei ole. Kaavassa on kuitenkin 3 täysin uutta palstamahdollisuutta, joihin muutama ra-7 palstalainen voinee siirtyä, mikäli näin vuokrasopimuksissa sovitaan.

Nyt laadittavalla yleiskaavalla ei voida päättää tai vahvistaa sitä, kenelle kaavaan osoitetut "siirtomahdollisuudet" tai uudet palstat osoitetaan. Asiasta päätettäneen kaavan hyväksymisen jälkeen erillisissä vuokra- ja sopimusneuvotteluissa palstalaisten ja Raahen kaupungin kesken.

Tulvavaara-alueella olevien palstojen nykyistä rakennuskantaa on mahdollista käyttää vuokrasopimusten mukaisesti vuokrasopimusten päättymiseen saakka.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.18 Täyttöjen ja pengerrysten ongelma (ks. sivu 25)
- 2.16 Korkotaso +2,6 m (N2000) (ks. sivu 23).

#### Alueen omaleimaista mökkikulttuuria suojattava sk-merkinnällä

Kaavaehdotuksessa on paikoitellen tunnistettu alueen kulttuurihistoriallinen ja maisemakuvallinen arvo. Kaavaluonnokseen annetuista kannanotoista huolimatta kulttuurihistoriallisia arvoja tarkastellaan ehdotuksessa edelleenkin suppeasti, ensisijaisesti yksittäisten (rakennus) kohteiden kautta.

Kulttuurihistoriallisia arvoja on tarkasteltava pelkästään rakennettua kulttuuriympäristöä laajemmin. Esimerkiksi Opetushallitus määrittelee kulttuuria seuraavin 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. Aineelliset asiat, kuten rakennukset ja muinaismuistot ovat vain yksi kulttuurin ilmentymä – kulttuuri ilmenee näiden lisäksi erityisesti aineettomassa perinnössä.

Raahen kaupunkialueen rannikolla on ollut huvila-asutusta 1800-luvun lopulta saakka. Näin ollen on syytä todeta, että huvilakulttuurilla on Raahen alueella pitkät perinteet, jotka ovat osin tuhoutuneet, mutta osin kulttuuri on säilynyt elinvoimaisena esimerkiksi nyt kaavoitettavalla alueella. Vaikka osin rakennuskanta onkin alueella mökkialueelle luonnollisista syistä uudistunut ja on huvila-asutukselle tyypillisesti kerrostunutta, on vapaa-ajan vieton ja mökkeilyn kulttuuri säilynyt alueella katkeamattomana tähän päivään saakka. Suunnittelualueella sijaitsee poikkeuksellisen yhtenäisen ja pitkän historian omaava vapaa-ajan asutuksen alue, jonka kulttuurihistoriallista arvoa ja merkitystä tulisi arvioida ensisijaisesti kokonaisuutena ymmärtäen kulttuuri laajasti yhteisöllisenä toimintana ja perinteinä.

Kaavaehdotuksessa Ulko-Fantti ja liläinen on merkitty sk-merkinnällä (kyläkuvallisesti arvokas alue). Sekä Ulko-Fantissa että liläessä on rakennuksissa vastaavaa kerroksellisuutta kuin Pitkäkari-tien varressa ja Maijanpauhassa. Esimerkiksi FCG:n Raahen kaupungille vuonna 2018 tekemässä selvityksessä alueen maiseman arvoista todetaan seuraavasti:

*”Alueen pienet vanhat mökit liläisenkujan ja Pitkäkarin tien varsilla luovat myös osaltaan omaperäistä historiallista tunnelmaa.” (Pitkäkari- Pikkulahti ympäristöselvitys 2018. Selvitysraportti. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. s. 32).*

*Alueen mökkikulttuuria tuleekin tarkastella kaavaehdotuksessa tehtyä rajausta laajemmin ja kaavaehdotusalueen mökkialueita (liläinen, Ulko-Fantti, Pitkäkari ja Maijanpauha) on kohdeltava yhdenvertaisella tavalla. Sk-merkintä on ulotettava koskemaan myös Pitkäkarin ja Maijanpauhan aluetta. Mikäli sk-merkintää kyseisille alueille ei aseteta, on näiden hyvin vastaavien alueiden erilainen kohtelu pystyttävä perustelemaan asianmukaisin selvityksin.*

#### **4.6.1.3 Kaavan laatijan osavastine**

Kulttuuriympäristöä koskevat suojelumerkinnot perustuvat laadittuihin selvityksiin, jotka on todettu riittäviksi. Kyläkuvallisesti arvokkaan alueen merkinnän (sk) laajentamiselle Pitkäkari -tien ympäristöön ja Maijanpauhaan ei ole perusteita.

Katso tarkemmin seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.23 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi (ks. sivu 28)
- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16).

#### **Kaavaehdotuksen ra-7-merkintäiset alueet muutettava RA-merkinnäksi**

*Kaavaehdotuksessa osa erityisesti Pitkäkari-tien eteläpuolella sijaitsevista nykyisistä palstoista on merkitty kaavamerkinnällä ra-7 ”Olemassa olevan loma-asunnon rakennusala, joka sijaitsee kaavan laatimisaikaisella tulvauhan (1/100 a) alaisella alueella”. Merkintä tarkoittaa sitä, että uudisrakentaminen tai siihen verrattava peruskorjaaminen ei ole sallittua eikä mahdollisesti tuhoutuvan rakennuksen tilalle saa rakentaa uutta.*

*Ensiksikin alueelle määritellyn kaavamerkinnän tarkastelussa on huomioitava yllä mainitut kulttuuriset piirteet, jotka edellyttävät nimenomaisesti koko alueen säilyttämistä nykyisenkaltaisessa käytössä. Toisekseen uudisrakentamista koskien on tarkistettava edellä esitetyn mukaisesti alueen rakennuskorkosuositusta vastaamaan tuoreimpia merenpinnan kehitystä koskevia tutkimustuloksia. Maisemakuvan säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi onkin pyrittävä säilyttämään myös nämä Pitkäkari-tien eteläpuolella sijaitsevat mökit.*

*Kaavaehdotuksessa määritelty ra-7-merkintä on ongelmallinen paitsi kulttuurihistoriallisten ja maisemakuvallisten arvojen säilyttämisen osalta, myös merkinnän perusteluiden osalta. Määritelmä on tehty yleisluonteiseen tulvauhkaan perustuen siten, että kaavamerkinnällä on vaikutuksia yksittäisten alueella sijaitsevien mökkirakennusten tuleviin käyttömahdollisuuksiin. Aluetta koskeva tulvauhka on määritelty Suomen ympäristökeskuksen tulvakarttojen perusteella, joiden julkaisun yhteydessä on nimenomaisesti tarkennettu aineiston olevan yleisluonteinen eikä se sovellu rakennuskohtaiseen tarkasteluun. Näin ollen kyseistä aineistoa ei voine käyttää myöskään rakennuspaikkakohtaiseen tulvauhan määrittelyyn.*

*Kyseiset ra-7-merkinnällä kaavaehdotuksessa merkityt alueet tulisi merkitä RA-merkinnällä. RA-merkintää olisi mahdollista näiden palstojen osalta tarkentaa esimerkiksi numeroerottimella seuraavaan tapaan: ”Loma-asuntoalue, jolla nykyinen loma-asunto sijaitsee korkeustason N2000+XXX1 alapuolella. Alueella olevia rakennuksia voidaan korjata ja ylläpitää. Uudisrakentaminen edellyttää, että rakennuksien korkeusasema on kaavamääräysten mukainen. Vaaditun korkeusaseman saavuttamiseksi rakennus voidaan rakentaa pilariperustukselle ja/tai maanpintaa voidaan kohottaa. Pilariperustuksen korkeus saa olla enintään*



*XX cm ja/tai maanpinnan kohotus enintään X cm. Maanpinnan kohotus on voitava muotoilla ympäristöönsä soveltuvaksi. Rakennuspaikan korkeustaso tarkistetaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.” Edellä esitetyssä maanpinnan kohottamisessa ei ole kyse varsinaisesta pengertämisestä, vaan normaalista uudisrakentamiseen liittyvästä n. 30 cm koro-  
tuksesta tarvittavan rakennuksesta poispäin viettävän kallistuksen aikaansaamiseksi.*

*Toissijaisesti esitän, että ra-7-merkinnällä merkityt alueet muutetaan RP-merkinnälle (siirtolapuutarha/palstanviljelyalue) vastaavasti kuin Maijanpauhassa, jossa myöskään olevat rakennukset eivät täytä uudisrakentamista koskevia rakennuskorkosuosituksia. RP-alueella sijaitsevien rakennusten osalta kyse ei olisi vakituisen asuinkäytön rakennuksista eikä varsinaisista loma-asunnoista, joita ELY-keskuksen suosittelema rakennuskorkeus N2000 +2,60 m koskee.*

#### **4.6.1.4 Kaavan laatijan osavastine**

Ra-7 alueita ei voida muuttaa RA alueiksi tai RP alueiksi niiden tulvavaaran vuoksi.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.14 Ra-7 ja RP merkintöjen perusta (ks. sivu 22)
- 2.16 Korkotaso +2,6 m (N2000) (ks. sivu 23)
- 2.18 Täyttöjen ja pengerrysten ongelma (ks. sivu 25).

#### **Muita huomioita**

*Kaavaehdotuksessa Pitkäkari-tieltä on merkitty läpikulku Ilolinnantielle. Edellä esitetyllä tavalla Pitkäkari-tien alue tulisi merkitä sk-merkinnällä, mikä tarkoittaisi alueen ominaispiirteiden säilyttämistä myös alueen tiestön osalta. Alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemakuvallisten arvojen säilyttämisen kannalta olennaista olisi, että tie säilytettäisiin nykyisenkaltaisena kapeahkona ja sorapintaisena väylänä. Läpikulkuliikenteen ohjaaminen tielle edellyttäisi tien profiilin olennaista muuttamista, jotta tie säilyisi turvallisena käyttää nykyisessä pääasiallisesti pihaanajosta ja kevyen liikenteen käytöstä muodostuvassa tarkoituksessa. Kaavassa tulisikin tarkentaa, että Pitkäkari-tie säilytetään nykyiseen tapaan kevyen liikenteen käyttöön painottuvassa käyttötarkoituksessa. Tieltä tulisi mahdollistaa huoltoajo ja pihaanajo. Läpiajo Ilolinnantielle ja -tieltä tulisi olla mahdollista ainoastaan pelastusajoneuvoille.*

#### **4.6.1.5 Kaavan laatijan osavastine**

Muistutuksessa on hyviä ehdotuksia Pitkäkari -tien luonteen säilyttämisestä, mutta Pitkäkari -tien sk-merkinnälle (kyläkuvallisesti arvokas alue) ei ole perusteita. Ehdotus Pitkäkari -tien luonteen säilyttämisestä menee tämän julkisen asiakirjan myötä tiedoksi päättäjille ja kaupungin katupuolelle myöhempää tien jatkosuunnittelua varten.

Katso tarkemmin seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.21 Tieyhteydet, mm. Pitkäkari -tien ja Ilolinnantien välinen tievaraus (ks. sivu 27)
- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.23 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi (ks. sivu 28).



#### Huomioita kaavoitusprosessista

Sisällöllisten haasteiden ja muutostarpeiden lisäksi tuon vielä muistutuksessani esiin seikoja, jotka ovat aiheuttaneet ongelmia maankäyttö- ja rakentamislaisissa taattujen osallisten osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksien toteutumisessa kaavoitusprosessin aikana.

#### *Epäselvä ja harhaanjohtava viestintä tulva-asioista*

Kaavoitusprosessin aikana viestinnässä tulvavaara- ja tulvariskialueiden käsitteitä on käytetty osittain synonyymeina, osittain ristiriitaisesti ja jopa harhaanjohtavasti. Tulvariskialueita koskee oma lainsäädäntönsä, mutta kaavaprosessissa on viitattu kaavoitettavaan alueeseen tulvariskialueena, mitä edellytyksiä alue ei täytä.

ELY-keskuksen vesistöyksikön päällikön esitys kaavaehdotuksen esittelytilaisuudessa 8.5.2025 osaltaan selkiytti terminologiaa. Tässä esityksessä läpikäytyt asiat olisi tullut esitellä vastaavalla tarkkuustasolla osallisille jo huomattavasti varhaisemmassa vaiheessa kaavoitusprosessia. Sen sijaan kaavoitusviranomainen on viestinyt tulvaan liittyvistä kysymyksistä käyttämällä käsitteistöä ristiriitaisesti ja virheellisesti, mikä on ollut omiaan aiheuttamaan sekaannusta osallisten keskuudessa ja vaikeuttanut osallisten mahdollisuuksia muodostaa käsitystä kaavan vaikutuksista osallisten elinolosuhteisiin.

On yleisen hallintomenettelyn edellytysten täyttymisen kannalta kyseenalaista, että kaavaehdotusta on perusteltu mm. Pyhäjoen kunnan Pirttikosken osayleiskaavaa koskeneella ELY-keskuksen valituksella, jonka Pohjois-Suomen hallinto-oikeus hyväksyi 15.12.2023. On kuitenkin huomattava, että toisin kuin nyt kaavoitettava Pitkänkarin alue, on Pirttikosken alue yksi valtakunnallisesti merkittävistä tulvariskialueista. Pirttikosken alueella kyse on jo-Kitulvasta, jolla on ominaista jääpatojen muodostuminen ja siitä aiheutuvat vaikeasti ennustettavat ja nopeat veden kohoamiset, mikä eroaa merivesiin liittyvistä tulvariskeistä. Lisäksi Pirttikosken kaavassa oli osoitettu alueelle merkittävä määrä uusia rakennuspaikkoja (erityisesti vakituista asutusta, jossain määrin myös loma-asutusta), kun taas Pitkänkarin alueen tilanteessa tulvavaaraisten palstojen osalta on kyse jo olemassa olevien rakennusten kohtalosta.

#### **4.6.1.6 Kaavan laatijan osavastine**

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.13 Tulvatermien käyttö (ks. sivu 20)
- 2.15 Tulvaesimerkit suhteessa nykyiseen kaavoitukseen (ks. sivu 23).

#### *Kaavan tavoitteet*

Kaavoitusprosessin tavoitteiden viestintä on ollut sekavaa ja osallisille viestintä on näyttänyt siltä, että kaavaprosessin tavoitteet ovat vaihtuneet prosessin aikana. Esimerkiksi alueella pääasiassa voimassa oleva Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaava 2003 on todettu vanhentuneeksi vasta viranomaisneuvottelussa vuonna 2024, kun kaavaprosessi on käynnistynyt jo vuonna 2020.

Kaavoitusprosessin käynnistyessä tavoitteena oli tehdä alueelle ns. rakennusoikeudellinen yleiskaava, jonka perusteella olisi mahdollista myöntää rakennuslupia. Kaavoitusprosessin aikana on havaittu, että osa alueen palstoista on pieniä, jolloin alue tulee asemakaavoittaa. On syytä huomata, että alueella on kuitenkin myös suurempia tontteja, ja osin tontteja /palstoja on mahdollista kasvattaa. Asemakaavoitukseen liittyy huomattavia epävarmuuksia, joten alueen kehitystä ei tulisi sitoa alisteiseksi mahdolliselle myöhemmin tapahtuvalle

*asemakaavoitukselle. Pahimmassa tapauksessa erilaisten valitusprosessien ja -vaiheiden vuoksi alueen kehittäminen estyy vuosiksi tai jopa vuosikymmeniksi. Kaava tulisikin laatia alkuperäisen tavoitteen mukaisesti rakennusoikeudellisena osayleiskaavana. Tällöin koko aluetta ei olisi välttämätöntä asemakaavoittaa myöhemmissä vaiheissa, vaan asemakaavoitus voitaisiin tehdä vain niille alueille, joilla se on välttämätöntä. Tämä mahdollistaisi sekä tehokkaan kaavoituksen että alueen kehittämisen jo osayleiskaavan pohjalta suurella osalla alueesta.*

#### **4.6.1.7 Kaavan laatijan osavastine**

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.1 Pitkäkarin osayleiskaavan tavoitteista (ks. sivu 9)
- 2.9 Vuoden osayleiskaavan vanhentuneisuus ja ajantasaisen osayleiskaavan laatimisen tarve (ks. sivu 16).

On normaali kaavoitukseen kuuluva käytäntö, että kaava-asiakirjat täydentyvät kaavaprosessin aikana selvityksiin perustuen luonnosvaiheesta kaavaehdotukseksi ja siitä edelleen hyväksymisvaiheen kaava-asiakirjoiksi. Kaavan valmisteluvaiheen (luonnosvaihe) asiakirjoilta ei edellytetä vastaavaa valmiutta kuin mitä kaavan hyväksymisvaiheen asiakirjoilta edellytetään.

Alueidenkäyttölain 72 § mukaisen rakennuspaikkakohtaisen osayleiskaavan edellytyksenä on, että rakennuspaikan koko on nykyisen rakennuslain 45 § mukaisesti vähintään 1000 m<sup>2</sup>, eikä rakennuspaikalla saa olla tulvan varaa. Nämä edellytykset täyttyvät pääosin vain Ilolinnantien pohjoispuolisilla palstoilla (yht. 12 kpl) ja ainoastaan muutamalla muulla (yht. 5 kpl) kaava-alueella olevalla nykyisellä palstalla. Muiden nykyisten palstojen laajentaminen ei eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta olisi mahdollista tulvavaara-alueesta, teiden aluevaraustarpeista ja keskeisen metsäalueen (Pitkäkarin selänne) voimakkaasta säilyttämistarpeesta johtuen.

Pitkäkarin osayleiskaavaa ei ole järkevää laatia alueidenkäyttölain 72 § mukaisena rakentamista suoraan ohjaavana kaavana mm. seuraavista syistä:

- Tällöin suurin osa palstoista (109 kpl) jäisi kaava-alueen ulkopuolelle (ilman kaavaa), sillä 109 palstan osalta AKL 72 § edellyttämät rakennuspaikan vähimmäisvaatimukset eivät täyty.
- Kaava-alueen tulee olla suunniteltu kokonaisuus, ei erillisten yksittäisten palstojen summa. Periaatteessa ainoastaan Ilolinnantien pohjoispuoli voitaisiin yleiskaavoittaa AKL 72 §:n mukaisesti.
- Ilolinnantien päähän entisen leirikeskuksen alueelle osoitettu asuinpienalojen alue (AP/AKR) edellyttää joka tapauksessa asemakaavan laatimista, jolloin myös Ilolinnantien pohjoispuolen erillispienalojen rakennuspaikat (AO-1) on järkevä asemakaavoittaa ja saattaa osaksi kaupungin infraverkostoa. Näin etenkin, kun jo asemakaavoitettu Kaupunginlahdenrannan alue ulottuu kiinni Ilolinnantiehen.

Yhteenvetona voidaan todeta seuraavaa: Nyt laadinnassa olevan Pitkäkarin osayleiskaavan rajauksen sisällä ainoastaan Ilolinnantien pohjoispuolelle nykyisen asutuksen alueelle olisi periaatteessa mahdollista laatia alueidenkäyttölain

mukainen (AKL 72 §) suoraan rakentamista ohjaava osayleiskaava, mutta sinnekin AKL 72 § mukainen osayleiskaava ei ole järkevin ja loogisin osayleiskaavan tyyppi lähiympäristön tulevan todennäköisen kehityksen (infran rakentaminen) vuoksi.

Katso tämän raportin sivun 18 yhteisvastine 2.10 Eri kaavatasot ja -tyypit.

#### *Vuorovaikutus kaavoitusprosessissa*

*Edellä esitettyjen, kaavoitusprosessin sisältöjä koskevien epäselvyyksien lisäksi moni osallinen kokee, että vuorovaikutus kaavoitusprosessissa ei ole ollut onnistunutta. Lainsäädännön muodolliset edellytykset osallistumismahdollisuuksien järjestämisestä esittelytilaisuuksin ja kirjallisten huomautusten ja muistutusten laatimisella on täytetty, mutta ongelmalista on, että osalliset eivät tiedä, mitä vaikutusta heidän osallistumisellaan prosessiin on ollut. Järjestetyissä tilaisuuksissa viestintä on ollut yksisuuntaista ja moni kaavan osallinen ei katso, että aitoa vuorovaikutusta kaavoituksen ja kaavan osallisten välillä olisi ollut mahdollista syntyä. Vaikka menettely hallintoasioissa perustuukin kirjalliseen menettelyyn, ei aidon osallistumisen ja vuorovaikutuksen ja siten ymmärryksen rakentumiseen kirjallinen menettely useinkaan ole tehokkain keino varsinkaan tilanteissa, joissa osallistujina on maallikoita. Hallintolaki mahdollistaa myös lukuisia muita osallistumisen keinoja, joita tulisi käyttää ennakkoluulottomasti, mikäli tahtotilana on synnyttää aitoja vuorovaikutustilanteita, vaikutusmahdollisuuksia ja yhteisymmärrystä laajasti erilaisille alueen käyttäjille ja muille osallisille.*

#### **4.6.1.8 Kaavan laatijan osavastine**

Pitkäkarin yleiskaavatyön vuorovaikutus on toteutettu selvästi tavanomaista kaavaprosessia kattavammin. Osallisilta saadun palautteen perusteella Pitkäkarin osayleiskaavaa on muokattu kussakin kaavavaiheessa niiltä osin, kuin se on ollut lain määräysten, viranomaisohjeiden sekä yleisen edun huomioon ottaen mahdollista.

Katso tarkemmin tämän raportin sivun 13 yhteisvastine 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous.

#### **Yhteenveto**

*Keskeisimpinä huomioina kaavaehdotuksen jatkovalmistelussa on huomioitava tuoreimmat tutkimustulokset merenpinnan kehityksen tasosta. Tämän päivityksen jälkeen on tarkasteltava uudestaan alueelle määritellyt rakennuspaikat. Rakennuspaikkojen tarkastelun osalta on huomioitava, että koko tontin pinta-alan ei tarvitse täyttää uudisrakentamiselta vaadittua suositeltua rakentamiskorkeutta, vaan ainoastaan suunnitellun uuden rakentamispaikan. Suositeltavaa rakennuskorkeutta koskevan päivitystyön jälkeen on tarkennettava kaavaehdotuksen vaikutukset voimassa oleviin vuokrasopimuksiin ja rakennusten omistajien omaisuudensuojaan, jos kaavaehdotuksessa edelleenkin esitetään palstan käyttötarkoituksen muutosta osittain tai kokonaan. Lisäksi ra-7-merkintä on muutettava RA-X (loma-asunto, mahdollisesti uudisrakentamista koskevia rajoituksia) muotoon. Sk-merkintä on ulotettava koskemaan myös Pitkäkaria ja Maijanpauhaa.*

*Edellä esitetyt huomiot on otettava huomioon joko nykyisen kaavaehdotuksen jatkovalmistelussa tai kaava on palautettava valmisteluun. On syytä huomata, että mikäli kaavaehdotus muuttuu muistutusten vuoksi olennaisesti, on uusi kaavaehdotus asetettava uudestaan nähtäville MRL 32 § mukaisesti.*

#### **4.6.1.9 Kaavan laatijan osavastine**

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja Ilmatieteen laitoksen asiantuntijat ovat vahvistaneet, että Pitkäkarin kaavatyössä on huomioitu riittävät ja tuoreimmat tutkimustulokset merenpinnan korkeuden kehityksestä ja sallittavasta alimmasta rakennuskorkeudesta.

Kaavaehdotuksen rakentamisalueita / vuokrapalstoja koskevia käyttötarkoituks-merkintöjä ei ole syytä muuttaa.

Kyläkuvallisesti arvokkaan alueen merkintää (sk) ei ole perusteita laajentaa Pitkäkariin eikä Maijanpauhaan (ks. tarkemmin vastinkohta 4.6.1.6).

Katso tarkemmin seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.14 Ra-7 ja RP merkintöjen perusta (ks. sivu 22)
- 2.16 Korkotaso +2,6 m (N2000) (ks. sivu 23)
- 2.11 Ei kaavatyön keskeyttämistarvetta eikä perusteita palauttaa valmisteluun (ks. sivu 19).

## **4.7 Yksityinen muistutus 27.5.2025**

*Tätä ehdotusta tulisi korjata eikä sellaisenaan tulisi hyväksyä, koska:*

*Aiheutetaan haittaa omaisuudelle monella tapaa. Omaisuuden suojan tulisi säilyä. Lisäksi nykyisen perusteellisesti korjatun kesämökin elinkaari on paljon yli 20 vuotta, joka on vuokraoikeuden määrä tällä hetkellä.*

*Ehdotus on epätasa-arvoinen. Maanpinnankorkoa asemaa on ko. tapauksessa helppoa muuttaa täyttämällä tontti kahta puolen rantaan menevien teiden korkoon. Täyttäminen tässä tapauksessa (Pitkäkari 36) on mahdollista kahden rantaan menevän uran vuoksi. Muille tonteille ei aiheudu haittaa ja hulevesille on kaivettu omatoimisesti jo vuosikymmeniä sitten poisto-oja. Ei siis pengerrystä tarvita. Jos luotilangat vetää poikittain rantaurien välille tontin rakennuskorko nousee paljon, kallistuskin olisi oikein sopiva ja olisi verrannollinen RA merkittyihin tontteihin. Rakennuskin nostetaan yleensä maanpinnasta rakennusvaiheessa/siirron yhteydessä, joten rakennuskorko olisi varmasti riittävä. Sattuneista syistä ko. tonttikorkoa ei ole nostettu aikojen saatossa, ja 1950-luvun korkoa on vielä tontilla jäljellä. Jos muut ovat nostaneet niin miksi nyt ei voi sitä tehdä? Perustuslaissa on yhdenvertaisuusperiaate, joka on tässä kyllä koetuksella.*

*Ruoppausmassat, joiden levitysalue on ollut ranta-alue ja koettu käytännössä erinomaisen viljaviksi kasvualustoiksi puustolle ja risukolle yleensä, alue metsittyy nopeasti ilman hoitoa. Tämä on nähty ja todettu 1980-luvun lopun ruoppauksen jälkeen erinomaisesti. Hoitamatta alue laajentaa myös punkkien elinaluetta. Mainittu sulfaattimaa käytännössä tarkoittaisi ruoppauskieltoa koko Perämeren rannalle. Nykyiset veneväylät ja uintipoukamat tulisi pyytää virkistyskäyttöä silmällä pitäen kuitenkin puhdistaa aika ajoin. Alle 500m3 ruoppaukset*

ovat olleet ihan ilmoitus- luontoinen juttu ELYn kanssa. Ja aiemmin maanomistaja on ollut kannustava, koska mökkiläiset ovat omatoimisesti huolehtineet rantojen siisteydestä. Ylipäättään voisi todeta, että tiedotus on ollut puutteellista, vaikuttamismahdollisuudet ovat olleet heikot. Kaava pitäisi tehdä yhteistyössä, nythän niin ei ole valitettavasti käynyt.

#### 4.7.1 Kaavan laatijan vastine

Osoitteessa Pitkäkari 36 oleva vuokrapalsta nro 9 sijaitsee miltei kokonaan tulvavaara-alueella, ja palstan kaikki rakennukset ovat tulvavaara-alueella, jonka vuoksi palsta on osoitettu ra-7 merkinnällä.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

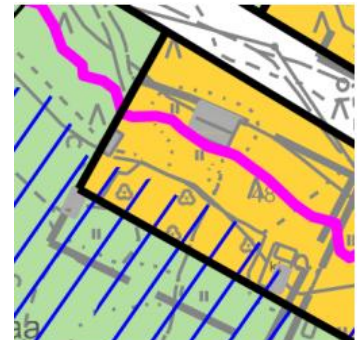
- 2.2 Tasapuolinen kohtelu ja oikeusvaikutukset (ks. sivu 9)
- 2.3 Kohtuullisuuskäsite ja taloudelliset vaikutukset (ks. sivu 12)
- 2.18 Täyttöjen ja pengerrysten ongelma (ks. sivu 25)
- 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous (ks. sivu 13)
- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.14 Ra-7 ja RP merkintöjen perusta (ks. sivu 22)
- 2.16 Korkotaso +2,6 m (N2000) (ks. sivu 23)
- 2.20 W/VL merkityt ranta-alueet (ks. sivu 26).

## 4.8 Yksityinen muistutus 27.5.2025

### Rakentaminen ja kaavoitus, Pitkäkari 56:

Kaavaehdotukseen piirretyn kaava-alueen mukaan vasta kunostettu ja sähköistetty varastorakennus, jossa sijaitsee myös ainoa wc, jäisi kaavan ulkopuolelle. Samoin alueen ulkopuolelle jäisi vuokratontillamme oleva saunan imeytyskaivo

- toivomme, että kaavan aluemerkinä kulkisi nykyisen vuokrapalstan rajan mukaisesti tai ainakin siten, että kaikki jo rakennettu ympäristö sisältyy siihen



Pitkän aikavälin haaveena on ollut rakentaa uusi talviasuttava kesämökki/erillistalo. Nyt alueella 15 vuotta mökkeilleenä tuo haave alkaa olla ajankohtainen tonttimme on normaalia suurempi (1680 m<sup>2</sup>) ja sijaitsee viimeisenä Pitkäkarin lomapalstoista. Tämä mahdollistaa tontin nostamisen tulevaa rakentamista ajatellen myös tulvauhanalaisen rasteroidun alueen osalta

- voisiko olla mahdollista, että tonttimme rakentamisalue olisi AO-1. Tontin koko ja sijainti mahdollistaisivat sen vaihtoehdon. Tonttia ei tällöin pilkottaisi, kuten 2023 oli hahmoteltu. Toki tällöin tulee olla ehto kaavassa, että uusi rakentaminen soveltuu olevaan ympäristöön tms.
- toki RA merkintä käy meille, kunhan voimme rakentaa lähitulevaisuudessa uuden talviasuttavan mökin sisävessoineen

#### 4.8.1.1 Kaavan laatijan osavastine

RA-alueen ja ko. palstan laajuuden osalta katso tämän raportin sivun 13 yhteisvastine 2.4 Palstojen ja aluevarausten rajat osayleiskaavassa.

Luonnosvaiheen nähtävillä olon aikana osallisilta tuli runsaasti palautetta, että Pitkäkarin tien ympäristö tulisi säilyttää sen paikallisen kulttuuriperinnön vuoksi loma-asumisen alueena. Luonnosvaiheessa annetun laajan palautteen perusteella Pitkäkari -tien varren huvilapalstat osoitettiin kaavaehdotukseen nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti loma-asumiseen (RA) luonnosvaiheessa olleen pysyvän asumisen sallivan merkinnän (AO-1) sijaan. Ehdotusvaiheessa saadun palautteen perusteella voidaan todeta, että muutos oli toivottu ja aiheellinen, eikä merkintää ole syytä enää muuttaa.

Osayleiskaava määrittää kunkin alueen pääkäyttötarkoituksen yleispiirteisesti. Myöhemmin asemakaavaa laadittaessa on mahdollista tutkia osaa palstoista myös pysyvään asutukseen, mikäli pääosa palstoista jää yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti edelleen loma-asumiseen. Asemakaavassa pysyvän asumisen merkintä edellyttää toki myös muiden asemakaavatyölle myöhemmin asetettavien tavoitteiden toteutumista, joita voivat olla esim. kunnallisteknisen verkoston optimointi.

#### Rakentaminen ja kaavoitus, tulvauhanalainen alue:

- On arvioitu, että jääkauden aiheuttamattoman muodonpalautumisilmiön 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.
- vuokrapalstamme maanpinta on noussut ensimmäisestä mökkiläisestä lähtien noin 80 cm. Nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä nousua on tullut jo noin 1 metrin verran
- kaavan korkeusasemavaade ei tule koskea koko vuokratonttia vaan ainoastaan päärakennuksen rakentamiskorkeutta ja tällöinkin uuden rakennettavan
- Pitkäkarin alue on saarien (Ämmä, Äijä, Preiskari, Smitti, Pikku-Kraaseli...) suojassa eikä sinne millään muotoa voi laskea 30 cm aallokkolisää
  - esitän, että asia huomioidaan korkotasovaadetta madaltaen ja tehdään uudelleen arviointi alueen mökkien kohtalosta
- kaavassa olisi hyvä olla maininta, että talousrakennukset voidaan perustaa esim. -70 cm alemmalle tasolle, kuin päärakennus/sauna. Tulvavaaran alaisiksi ei voida lukea kylmiä talousrakennuksia, joiden korkeusasema voi olla huomattavasti alhaisempi, kuin päärakennuksen korko on
- yleisesti, kun rakennus on rakennettu rakennusaikana olleiden rakennusmääräysten mukaisesti, ei se muutu määräysten vastaiseksi, vaikka nykyiset uudisrakentamiselle vaadittu korkeustaso kasvaa. Tulevat korkeustasomuutokset eivät voi muuttaa olevaa aiemmin rakennettua ympäristöä!

#### **4.8.1.2 Kaavan laatijan osavastine**

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.16 Korkotaso +2,6 m (N2000) (ks. sivu 23).

#### Rakentaminen ja kaavoitus, ra-7:



- *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 verhota siten, että se soveltuu ympäristöönsä ja pengerrys on muotoiltava nykyisen maanpinnan muotoihin sopivaksi sekä ympäristöön soveltuvaksi.*
- *RA-7 merkintä, uusine korkeusasemavaatimuksineen eriarvoistaa kaupungin mökkialueet eikä näin ollen ole oikeudenmukaista toimintaa → tarkoittaako tämä, että kaupungissa sijaitsevat lukuisat RA-6 merkinnän alueet kokevat saman kohtalon!*
- *on ollut puhetta, että Pitkäkarin sekä Maijanpauhan ra-7 merkinnällä esitettyjen tonttien korkoa nostettaisiin vierekkäisten vuokrapalstojen osalta samaan aikaan, vuokrapalstojen yhteisellä sopimuksella. Itse rakennukset on helppo nostaa tunkkien avulla harkon pari verran. Näin toimien tontit saisivat RA leiman.*
- *yksi mahdollisuus olisi ra-7 merkinnän tontit saisivat kaikki RP leiman. Se olisi oikein hyvä kompromissi ja poistaisi ns. "pitkässä hirressä" olemisen sekä mökkiläisten eriarvoisen kohtelun*

#### **4.8.1.3 Kaavan laatijan osavastine**

Maijanpauhan RA merkinnälle on useita esteitä. Maijanpauhaan ei ole tulvaturvallista pääsytieta, sillä alue on laajasti Pitkäkari -tielle saakka tulvavaara-alue. Alueen palstat ovat hyvin pieniä ja sijaitsevat tulvavaaran alueella, jolloin uudisrakentaminen edellyttäisi asemakaavan laatimista. Myös alueen pengertämien/korotus muistutuksessa esitetystä laajuudesta on uudisrakentamiseen verrattava toimenpide. Asemakaava edellyttää puolestaan kunnallistekniikkaa, eikä infran laajentaminen tulvavaara-alueelle ole ekologian, yleiskaavan sisältövaatimusten taikka kuntatalouden näkökulmasta perusteltua.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.14 Ra-7 ja RP merkintöjen perusta (ks. sivu 22)
- 2.2 Tasapuolinen kohtelu ja oikeusvaikutukset (ks. sivu 9)
- 2.3 Kohtuullisuuskäsite ja taloudelliset vaikutukset (ks. sivu 12).

#### **Rakentaminen ja kaavoitus, LV-1-3 ja ruoppaus:**

- *tonttien nostamiseen tarvittava pintamaata voisi saada vaikka LV-1, LV-2 ja LV-3 alueiden ja niille johtavien väylänteon ruoppausmassoista. Näiden ruoppaaminen on välttämätöntä, jotta niitä ko. tarkoitukseen voi käyttää myös merenpinnan ollessa alle normaalien (< - 0 cm)*
- *alle 500 m<sup>3</sup> ruoppaukset, ns. uima-alueet tulisi sallia kuten tähänkin asti*

#### **4.8.1.4 Kaavan laatijan osavastine**

Katso tämän raportin sivun 26 yhteisvastine 2.20 W/VL merkityt ranta-alueet.

#### **Rakentaminen ja kaavoitus, vs. vuokratontit:**

*kaava-alueet poikkeavat vuokratonttien alueista*



- miten vuokrasopimuksien käy?
- miten mökit, jotka ovat RA alueen ulkopuolella? Pitääkö ne siirtää/purkaa 2045 vai jo kaavan astuttua voimaan?

#### 4.8.1.5 Kaavan laatijan osavastine

Nyt laadittu kaava ei määrää rakennuksia purettaviksi. Rakennuksia voi käyttää vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Katso tämän raportin sivun 12 yhteisvastine 2.3 Kohtuullisuuskäsite ja taloudelliset vaikutukset.

#### Rakentaminen ja kaavoitus, tieväylät:

kaavassa on merkitty Pitkäkarin ja Ilolinnan tiet yhdistettäväksi

- Ilolinnantie ja sen kääntöpaikka on varsin suosittu vanhojen takavetoisten autojen pyörityspaikkana. Kääntöpaikka on melkoinen perunapello, kun siinä kesäaikaan suti-malla pyöritään. Jos läpikulku olisi mahdollista Pitkäkaritielle, aiheuttaisi se vaaratilanteita ja turhaa liikennettä alueen mökkiläisille
- Pitkäkarin ja Ilolinnantien yhdistävä osuus tulee olla kevyen liikenteen väylä, jossa ajon estävät kääntöjousipuomit tms. kuitenkin mahdollistaen hälytysajon
- asemakaavan myötä Pitkäkarin tielle mahdollisesti tuleva kunnallistekniikka on positiivinen asia

#### 4.8.1.6 Kaavan laatijan osavastine

Katso tämän raportin sivun 27 yhteisvastine 2.21 Tieyhteydet, mm. Pitkäkari -tien ja Ilolinnantien välinen tievaraus.

#### Yhteenvedo:

Jos osa mökkipalstoista muutetaan virkistysalueeksi, loppuu niiden ylläpito ja ne muuttuvat ns. ryteiköiksi ja rannat kasvavat umpeen. Vaikka kaavaehdotuksessa meidän vuokrapalstamme säilyy, emme ymmärrä miten hyvä mökkiläisten ja mökkielämän henki voisi jatkua, tietäen että osa mökeistä ovat purkutuomion alla. Kaava, jossa poistetaan osa olevaa loma-asutusalueetta, rikkoo kulttuurihistoriallisesti arvokkaan mökkialueen. Kaavaehdotus tulee laatia niin, että mökit, jotka ovat ”tulva-alueella” eivät kärsi arvonalennuksesta ja omaisuudenturva toteutuu.

Toivomme, että kaupungin kaavoitus ottaa huomioon ehdotetut muutostoimet, jotta ehdotetulla kaavalla on mahdollisimman positiivinen vaikutus Pitkäkarin ja sen käyttäjien elämään. Kaavan tulee palvella alueen käyttäjiä sekä mökkiläisiä, jolloin se toimii myös hyvänä mainoksena tuleville Raahelaisille. Ranta-alueiden kaavoituksessa tulee säilyttää mökkimaisemat ja niiden tarjoama maisemallisesti arvokas kokonaisuus.

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 vaaditut korkotasot on mahdollista toteuttaa.

#### 4.8.1.1 Kaavan laatijan osavastine

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.14 Ra-7 ja RP merkintöjen perusta (ks. sivu 22)
- 2.3 Kohtuullisuuskäsite ja taloudelliset vaikutukset (ks. sivu 12)
- 2.23 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi (ks. sivu 28).

## 4.9 Yksityinen muistutus 26.5.2025

*Osayleiskaavaehdotuksessa kohteellemme Pitkäkari 48 on tässä ehdotuksessa merkintä sr10. Oheinen merkintä tarkoittaa meille laajoja rajoitteita korjausten ja kunnostustöiden osalta, ja nämä rajoitukset pohjautuvat aikaisemmin museovirastolle annetuille virheellisille tiedoille. Eli kohteemme on saanut laajat rajoitteet aikaisemmin kaavoittajan ja konsulttien tekemän virheen vuoksi. Edellytämme kyseisen sr10 merkin välitöntä poistamista kohteelta !*

### 4.9.1.1 Kaavan laatijan osavastine

Muistuttajien palstalla Pitkäkari 48 sijaitsee kaavaehdotuksessa sr10 merkinnällä paikallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Kaavaehdotuksen sr10 merkintä perustui vuonna 2018 laadittuun Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksen Rakennetun kulttuuriympäristön inventointiin (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy). Raahan kaupunki on tarkistanut kohteen (Pitkäkari 48) uudelleen syksyllä 2025, ja asiasta on keskusteltu Oulun museo- ja tiedekeskuksen asiantuntijoiden kanssa työneuvottelussa 26.9.2025. Uuden inventoinnin perusteella on todettu, ettei kyseessä ole aiemman inventoinnin perusteella oletettu 1900-luvun alun huvila, vaan 1980-luvulla rakennettu huvila. Koska kyseessä ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde, sr10 merkintä poistetaan hyväksymiskäsittelyyn menevältä kaavakartalta.

### Uudet tonttirajat

*Uuteen luonnokseen piirretyt tonttirajat ovat räikeästi ristiriidassa nykyisin voimassa olevan vuokrasopimuksen sekä myönnettyjen rakennuslupien kanssa. Muun muassa sauna ja liiteri jäisivät suunnitellun tonttirajan ulkopuolelle, kun tonttia leikattaisiin n. 30 % ! Tontin ja vesirajan väliin suunniteltu ohjeellinen ulkoilureitti tai polku. Tällainen suunnitelma toteutuessaan aiheuttaa mökkiläisille huomattavaa häiriötä sekä maanomistajalle kunnossa- ja puhtaanapitovelvoitteet.*

### 4.9.1.2 Kaavan laatijan osavastine

Pitkäkarin 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 ulkoilupolkujen merkintöjä ole syytä poistaa.

Katso tämän raportin sivun 13 yhteisvastine 2.4 Palstojen ja aluevarausten rajat osayleiskaavassa.

### Pitkäkarintie

*Suunniteltu kyseisen tien leventäminen ja läpivienti Ilolinnan tielle, aiheuttaisi huomattavan läpiajoliikenteen ja sitä myötä rauhattomuutta kyseiselle mökki-alueelle. Samanaikaisesti mökkiläisiä ollaan painostamassa yksityistiehankkeen eteenpäinviemiseen, mikä on ristiriidassa käynnissä olevien suunnitelmien kanssa. Millä päätöksillä ja millä valtuutuksilla tällaista osayleiskaavaehdotusta ollaan viemässä eteenpäin ?*

### 4.9.1.3 Kaavan laatijan osavastine

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.21 Tieyhteydet, mm. Pitkäkari -tien ja Ilolinnantien välinen tievaraus (ks. sivu 27)

- **2.9 Vuoden 2003 osayleiskaavan vanhentuneisuus ja ajantasaisen osayleiskaavan laatimisen tarve (ks. sivu 16).**

#### Oikaisuvaatimus / huomautukset / Pitkäkari 48

Oikaisuvaatimuksemme koskee Pitkäkari 48:ssa olevaa vapaa-ajan asuntoa kiinteistötunnuksella 678-402-1-50. FCG suunnittelu ja tekniikka Oy on tehnyt 2018 Pitkäkari-Pikkulahti, rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin. Inventointi on mielestämme täysin virheellinen mm. seuraavilta osin: päärakennusta ei ole rakennettu 1900-luvun alussa vaan 1986, ei ole hirsirakennus, ei ole porvarishuvila myöskään ikänsä puolesta. Museovirastolle annetun virheellisten ja vajavaisten tietojen johdosta kohde on muuttunut jo rasisiteeksi kiinteistölle ja kohteen kehittämislle. Edellytämme asian oikaisua ja jo syntyneen "rasitteen" poistamista.

##### **4.9.1.4 Kaavan laatijan osavastine**

Pitkäkärin 48 (sr10) paikallisesti arvokkaan kohteen merkintä on poistettu hyväksymiskäsittelyyn menevästä kaavakartasta. Katso tarkemmin kohdan 4.9.1.1 vastine.

## **4.10 Yksityinen muistutus 25.5.2025**

Pitkänkärin ranta-alueen osayleiskaavaehdotuksessa on hyvää se, että siinä on jätetty Pitkänkärin metsäalue polkuineen kuntalaisten käyttöön ja huomioitu metsikössä oleva suojeltu alue. Kaavaesitys on edennyt parempaan suuntaan alkuperäisestä esityksestä. Katsoimme että kaavassa olisi edelleenkin huomioitava paremmin kaikkien mökkiläisten mahdollisuus mökkiinsä käyttöön. Osa mökkialueen palstoista on merkitty ra-7 kaavamerkinällä, mikä aiheuttaa sen, ettei rakennusten laajempi peruskorjaaminen, laajentaminen eikä uudisrakentaminen ra-7 merkityllä alueella ole mahdollista. Tämän takia näistä mökeistä tulee arvottomia, ilman todellista uhkaa myrskyistä ja myrskytuulista. Olisi myös huomioitava mikä käyttötarkoitus eri rakennuksilla on. Jos ulkowc ja/tai ulkorakennus on tulvirajan alapuolella, onko koko palsta näin ollen ' arvoton'?

##### **4.10.1.1 Kaavan laatijan osavastine**

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.14 Ra-7 ja RP merkintöjen perusta (ks. sivu 22)
- 2.3 Kohtuullisuuskäsite ja taloudelliset vaikutukset (ks. sivu 12)
- 2.4 Palstojen ja aluevarausten rajat osayleiskaavassa (ks. sivu 13)
- 2.16 Korkotaso +2,6 m (N2000) (ks. sivu 23).

Uhkakuvat alueen tulvariskistä ovat edelleen mielestämme ylimitoitettuja. Kun puhutaan jopa sellaisesta vuodesta kuin 2100, niin kukaan ei tänä päivänä voi tietää todellista tilannetta tuolloin. Lisäksi ennuste tulvan mahdollisuudesta v. 2100 on 0,4% luokkaa! Pitkäkari mökkialue sijaitsee sellaisessa paikassa, jonne vain lounaismyrsky ja myrskytuuli nostattavat merenlahden vettä. Pitkänkärin edustalla oleva saaristo estää mielestämme korkean tulvaveden tulon tonteille. Lisäksi nykyinen maannousu aiheuttaa sen, että lähisaaret ovat kasvamassa yhteen ja jopa liittymässä mantereeseen. Miten nämä asiat vaikuttavat v. 2100 mahdollisesti tuleviin tulviin, on vielä kaikille epäselvää.

##### **4.10.1.2 Kaavan laatijan osavastine**

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16).

*Pitkäkari on paikallisille ihmisille merkittävä alue. Kiista alueesta on jatkunut kohtuuttoman pitkään. Alueen kaavoitustavoitteet ja -suunnitelmat ovat muuttuneet useaan kertaan ja on ollut erittäin vaikea pysyä selvillä muuttuvista suunnitelmista. Mielestämme alueen kaavoituksesta ei ole käyty aitoa vuoropuhelua alueen ihmisten kanssa, kuten hyvä hallintotapa mielestämme vaatisi. Kuulemistilaisuudet ovat olleet itseasiassa kuuntelemistilaisuuksia, kun vain kaavoittajan näkemykset ovat päässeet niissä esille.*

#### **4.10.1.3 Kaavan laatijan osavastine**

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.1 Pitkäkarin osayleiskaavan tavoitteista (ks. sivu 9)
- 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous (ks. sivu 13).

*Ilolinnan ja Pitkänkarin länsipuolen välisen tieyhteyden avaaminen autoliikenteelle yleiseksi tieksi ei tue sitä mahdollisuutta, että kuntalaiset voisivat käyttää Pitkänkarin tietä ja sen luona olevaa metsämaastoa ulkoiluun. Lisäksi tie aiheuttaisi turhaa läpikulkuliikennettä ja rauhattomuutta mökkialueelle. Vaikka Ilolinnan alueelle rakennettaisiin uutta asumistuo-  
tanta, se ei edellytä uuden yhteyden avaamista alueelle. Ilolinnan nykyistä tietä on mahdollista leventää, jos se katsotaan tarpeelliseksi.*

#### **4.10.1.4 Kaavan laatijan osavastine**

Katso tämän raportin sivun 27 yhteisvastine 2.21 Tieyhteydet, mm. Pitkäkari -tien ja Ilolinnantien välinen tievaraus.

*Toivomme, että Pitkänkarin alue saisi säilyä vapaa-ajanasuntoalueena eikä sinne rakennettaisi eikä tulevaisuudessa suunniteltaisi asuinrakentamista. Mökkialue on ainoa lähellä oleva paikka, jossa kaupungissa asuva autoton ihminen voi nauttia mökkielämästä. Raahen pitäisi mielestämme panostaa enemmän mahdollisuuteen saada uusia mökkiläisiä kuntaan. Pitkänkarin nykyisille tyhjille mökkipalstoille pitäisi antaa lupa rakentaa uusia mökkejä. Näin saataisiin edes kesäaikaan Raahen väkiluku nousemaan ja ihmisiä käyttämään palveluita. Esitämme, että nykyinen Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavaesityksen käsittely keskeytetään ja lähdetään yhdessä kuntalaisten ja mökkiläisten kanssa aidosti miettimään ratkaisua pitkittyneeseen kaava-asiaan*

#### **4.10.1.5 Kaavan laatijan osavastine**

Pääosa Pitkäkarin osayleiskaavan alueesta säilyy edelleen loma-asumisen alueena. Yleiskaava ei ohjaa suoraan rakentamista, mutta se sallii asemakaavalla toteutettavan pysyvää asumista vain Ilolinnantien pohjoispuolelle, joka on jo toteutunut rakennustyyliältään enemmän ”omakotitalomaisesti” sekä pieneltä osin Ulkofantintien varteen. Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.11 Ei kaavatyön keskeyttämistarvetta eikä perusteita palauttaa valmisteluun (ks. sivu 19)
- 2.9 Vuoden 2003 osayleiskaavan vanhentuneisuus ja ajantasaisen osayleiskaavan laatimisen tarve (ks. sivu 16).

#### 4.11 Yksityinen muistutus 27.5.2025

*Muistutuksessa esitetään ne näkökohdat ja perustelut, joiden vuoksi katson, että kaavaehdotusta tulee muuttaa tai palauttaa valmisteluun. Pyydän, että nämä näkökohdat otetaan vakavasti huomioon ja että kaavoitusprosessia jatketaan avoimesti ja osallisia kuunnellen.*

##### Meritulvariski ja pelastustiet Maijanpauhan vuokrapalstojen osalta

*Pitkäkarin osayleiskaavaehdotuksessa on esitetty suurinta osaa Maijanpauhan mökkipalstoista poistettavaksi nykyisen vuokra-ajan loputtua vuonna 2045 perusteena kiinteistöjä koskeva meritulvavaara. Esitämme kokemuksiimme perustuen, että perustelu on täysin teoreettinen, eikä alueella ole todellista meritulvavaaraa, ja vuosien ja vuosikymmenten mukaan se on jatkuvasti vähentynyt. Samoin pelastustien katkeaminen meritulvan takia on erittäin pieni riski alueen loma-asukkaalle. Omien kokemustemme ja tietojen lisäksi perusteena on Pitkäkari-työryhmän Selvitys meritulvavaarasta Pitkäkarissa -dokumentti 24.2.2025, joka on toimitettu Raahen kaupungin kaavoitukselle.*

##### **4.11.1.1 Kaavan laatijan osavastine**

Tulvan huomioimista ja alimman rakentamiskorkeuden määrittämistä kaavoituksessa ja maankäytössä valvoo alueellinen ELY-keskus. Pitkäkarin osayleiskaavan tulva-asioista sekä alimmasta rakentamiskorkeudesta on neuvoteltu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa kaavatyön aikana useaan otteeseen ja kaavan määräykset vastaavat ko. viranomaisten ohjeistusta.

Rakennuspaikan tulee olla tulvalta turvassa rakennusten ja rakennuksiin johtavien pelastusteiden (myös piha-alueella) osalta. Nykyisten tulvavaara-alueella olevien rakennusten ja pihateiden korottaminen vaadittavaan korkotasoon olisi uudisrakentamiseen verrattava toimenpide, eikä uutta rakentamista tule sijoittaa tulvavaara-alueelle (alueidenkäyttölaki 24 § -> alueidenkäyttötavoitteet terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä, alueidenkäyttölaki 32 § -> maakuntakaavan tulvamääräysten huomiointi, rakentamislaki 45 §). Maatäytöt ja pengerrykset eivät ole ratkaisu tulvapaalstojen rakennettavuuteen tai pääsytien toteutettavuuteen.

Maijanpauhaan ei ole tulvaturvallista pääsytiä, sillä alue on laajasti Pitkäkari -tielle saakka tulvavaara-aluetta. Alueen palstat ovat hyvin pieniä ja sijaitsevat tulvavaaran alueella, jolloin uudisrakentaminen edellyttäisi asemakaavan laatimista. Asemakaava edellyttää puolestaan kunnallistekniikkaa, eikä infran laajentaminen tulvavaara-alueelle ole ekologisesti eikä kuntatalouden kannalta perusteltua.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.18 Täyttöjen ja pengerryksen ongelma (ks. sivu 25)
- 2.11 Ei kaavatyön keskeyttämistarvetta eikä perusteita palauttaa valmisteluun (ks. sivu 19)
- 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous (ks. sivu 13).

*Oma mökkimme (Palsta 23) on rakennettu Maijanpauhan vuokrapalstalle vuonna 1956. Rakennukseen ei ole n. 70 vuoden aikana jouduttu tekemään yhtään korjausta tai vakuumuskorvaushakemusta meritulvien takia. Pelastustie on ollut viimeksi hetkellisesti poikki*

*Maijanpauhaan vuoden 1982 Mauri-myrskyn aikaan. Pelastustien katkeaminen on muutenkin lähinnä tarkoitushakuinen perustelu, koska Raahen saaristossa on kymmeniä mökkejä ja huviloita, joille ei mitään pelastustietä ole normaalioloissakaan.*

*Maijanpauhan mökit on alunperin rakennettu huomattavasti nykyistä alempana olevalle karimaiselle niemelle, ja niiden rakenteissa on otettu huomioon ajoittainen veden nousu. Tämä riski on vuosikymmenten mittaan merkittävästi vähentynyt Perämeren maannouseman ja lähivesialuiden huomattavan madaltumisen ja umpeenkasvamisen takia. Perinteiset venevajat ovat tietysti alunperin käyttötarkoituksensa takia rakennettu matalammalle kuin mökit ja niissä ei ole mitään kastuvia rakenteita.*

*Raahen kaavoituksen ottama kanta, että alueella n. 70 vuotta olleet rakennukset ovat meritulvariskin kannalta uhattuja rakennuksia on tarkoitushakuista tulkintaa. Sitä, että vaaditaan rakennusten olevan 2,6 m + 30 cm korkeudella keskivesitasoon, voi verrata esim. Oulun torirantaan Teatteri- ja Kirjastorakennuksineen, jotka merivesi saavuttaa, kun meriveden korkeus on n. + 1,3 metriä (toistuva tapahtuma). Samoin Helsingissä on kantakaupungin arvokasta rakennuskantaa, joka on osin matalammalla keskiveteen nähden kuin kuin Raahessa vaadittu 2,6 m + 30 cm. Näitä ei kait ole meritulvariskin takia esittänyt poistettavaksi? Raahessa esim. kaupunkialueen hulevesijärjestelmän tulviminen on toteutunut riski rakennuksille, ei teoreettinen meritulva.*

*Teoreettista meritulvaa todellisempi ja jo toteutunut riski alueella on lähivesialueiden nopea madaltuminen, joka muutamassa vuosikymmenessä siirtää rantaviivan Preiskarin, Smitin ja Ämmän saarten merenpuoliselle tasolle. Madaltuminen ei ole vain maannouseman aiheuttamaa, vaan iso vaikutus on ollut kaupungin suorittamilla tai valvomilla epäonnistuneilla ruoppauksilla jo 70-luvulta lähtien.*

*Lähivesialueiden nopea madaltuminen toisaalta vähentää entisestään teoreettista meritulvariskiä, mutta aiheuttaa myös sen, että suunniteltu uudisrakentaminen Pitkäkarin ja Iiläisten rannoille pienvenesatamineen ja rantautumispaikkoineen ei perustu todelliseen tilanteeseen alueen rantojen ja lähivesialueiden osalta.*

#### **4.11.1.1 Kaavan laatijan osavastine**

Raahen kaupunki ei määritä kaavatöiden lähtökohtina olevia tulvavaara-alueen laajuutta eikä alinta sallittavaa korkotasoa, vaan ko. määritykset tulevat valtion viranomaisilta. Tulvavaara-alueiden määrittelyssä on huomioitu maankohoaminen.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.16 Korkotaso +2,6 m (N2000) (ks. sivu 23)
- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19).

## 4.12 Yksityinen muistutus 28.5.2025

Vuokratonttini liläisissä, alue nro 3, vuokrapa/sta 31, osoite Ulkofantintie 67

Vaadin vuokratonttini (liläisissä, alue nro 3, vuokrapalsta 31, osoite Ulkofantintie 67) säilyttämistä nykyisen kokoisena. Kaavaehdotuksessa tontista on leikattu osa rannan puolelta pois ilmeisesti korkomittausten perusteella. Ko. korkomittaukset on tehty puutteellisesti/virheellisesti, koska tontin rannan puoleiset reunat ovat huomattavasti piha- alueen kohtaan mistä mittausta on tehty korkeammalla (noin 50 cm). Tontin reuna-alueilla on sauna sekä alue, johon on ollut suunnitteilla varasto-venevaja. Ulkofantintien alussa olevat tontit ovat kaavaehdotuksessa merkitty AO-1 alueeksi vaikka ne ovat alempana kuin vuokratonttini. Kaava ei saa asettaa tonttivuokralaisia eriarvoiseen asemaan eikä heikentää mökkien arvoa.

### 4.12.1.1 Kaavan laatijan osavastine

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.4 Palstojen ja aluevarausten rajat osayleiskaavassa (ks. sivu 13)
- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.19 Pohjakartan oikeellisuus (ks. sivu 26)
- 2.3 Kohtuullisuuskäsite ja taloudelliset vaikutukset (ks. sivu 12).

Polku tontin aidan takana saunan ja mökin välittömässä läheisyydessä rikkoo kotirauhaa ja yksityisyyttä

Ehdotan osayleiskaavaehdotuksessa olevaa polkua, joka tulee rantaa pitkin Pitkästäkarista päin ja kulkee Ulkofantintien tonttien 67 ja 71 välistä, sijoitettavaksi kulkemaan olemassa olevaa polkua/kulkureittiä pitkin ranta-alueelta tonttien Pitkänkarintie 4 ja 57 sekä Ulkofantintie 51 välistä. Osayleiskaavaehdotuksessa tämä polku kulkee tontin Ulkofantintie 67 rakennusten välittömässä läheisyydessä aidan vierestä, josta on suorat näkymät saunaan sekä kesämökkiin sisälle. Tämä rikkoisi kotirauhaa ja yksityisyyttä.

### 4.12.1.2 Kaavan laatijan osavastine

Kaavaan osoitetun Ulkofantintieltä luoteeseen suuntaavan ulkoilupolun sijainti on esitetty ohjeellisena. Polun lopullinen sijainti tarkennetaan asemakaavavaiheessa. Kyseinen polku on tässä vaiheessa järkevintä osoittaa kaavaehdotuksen mukaisesti vuokrapalstojen 32 ja 31 väliin seuraavista syistä:

- Polku on osoitettu kokonaan vuokrapalstojen ulkopuoliselle alueelle.
- Kaupunginlahdenrannan asemakaavassa vastaavalle kohdalle Ulkofantintien eteläpuolella sijoittuu viheralue (VL), jonne on myös osoitettu vastaava puistopolku. Kaupunginlahdenrannan kaavan puistopolku ja tämä Pitkäkarin osayleiskaavaan osoitettu ulkoilupolku muodostavat jatkossa yhdessä yhtenäisen ja katkeamattoman ulkoilu- ja viheryhteyden.
- Muistutuksessa esitetty sijainti ulkoilupolulle ei palvele Pitkänkarin kaava-alueen ja Kaupunginlahdenrannan kaava-alueen välisiä virkistysyhteyksiä niin hyvin kuin kaavaehdotuksessa osoitettu polun linjaus.
- Muistutuksessa esitetty ulkoilupolun sijainti kulkisi neljän palstan (RA, AO-1) rajalla, kun kaavaehdotuksen polkulinjaus kulkee vain kahden nykyisen palstan rajalla (AO-1, ra-7), jolloin kulkijoista mahdollisesti häiriintyviä palstalaisia on vähemmän (ns. vähäisimmän haitan periaate).



*Metsien ja ranta-alueiden monimuotoisuus ainutlaatuisena arvokkaana luontokohteena kaupungin keskustan läheisyydessä*

Ehdotan Pitkäkarin ja liläisten alueen metsä- ja ranta-alueiden säilyttämistä luonnonmetsinä, koska ne ovat Raahen kaupunkialueella ainoita luontoalueita. Näin turvattaisiin alueen metsien ja ranta-alueiden monimuotoisuus ainutlaatuisena arvokkaana luontokohteena kaupungin keskustan läheisyydessä. Alueen kasvillisuus ja eläimistö on harvinaisen runsas ja monipuolinen näin lähellä kaupunkia. Alueella on lukuisia rauhoitettuja lajeja. Alueelle kaavoitetut uudet asuinalueet tuhoavat kasvillisuuden ja eläimistön elinot.

**4.12.1.3 Kaavan laatijan osavastine**

Pitkäkarin osayleiskaava turvaa kaava-alueen nykyisten metsien ja ranta-alueiden säilymisen luonnontilaisina. Katso tarkemmin tämän raportin sivun 27 yhteisvastine 2.22 Kaavan suhde luontoarvoihin ja virkistykseen.

*Rakennuskorkeus suosituksissa huomioitava Perämeren alueella meriveden korkeuden kehityksessä uusimmat arviot*

Keskittason päästöpolulla (RCP 4,5 skenaario) Perämeren vedenpinta laskisi kuluvaan vuosisadan aikana 20-30cm Ilmatieteen laitoksen tutkimuskatsastuksen mukaan.

**4.12.1.4 Kaavan laatijan osavastine**

Alimmissa suositeltavissa rakennuskorkeuksissa, kuten tulvavaarassa yleisesti, on otettava huomioon muun muassa sään lyhytaikaiset vaihtelut (myrskyt ja matalapaineet), jotka varsinaisen tulvatilanteen aiheuttavat. Näiden pitkä- ja lyhytaikaisten vedenkorkeusmuutosten yhteisvaikutus on laskettu yhdistettyjen jakaumien avulla, ja menetelmä ottaa huomioon eri päästöskenaariot ja niihin liittyvät epävarmuudet. Ilmatieteen laitoksen asiantuntijat ovat todenneet, että korkeuksia (tulvakorkeudet, alimmat rakentamiskorkeudet) tullaan tarkastelemaan tulevina vuosina, mutta mikään ei viittaa siihen, että korkotasot alenisivat.

Ilmatieteen laitoksen tutkimuskatsauksen keskittason päästöpolun skenaario ei vaikuta Pitkäkarin kaavatyön tulvavaara-alueeseen eikä vaadittavaan alimpaan rakentamiskorkeuden tasoon.

Katso tarkemmin tämän raportin sivun 19 yhteisvastine 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely /Viittaukset Ilmatieteen laitoksen tutkimuskatsaukseen rannikoiden tulvariskistä (Merenpinnan nousu vaikuttaa rannikon tulvariskeihin 20.11.2024).

*liläinen Pitkäkarin alueen mökkikulttuuri suojattava sk-merkinnällä.*

Mökki-/kalamaja-/huvilakulttuurilla on Raahen kaupungin alueella pitkät perinteet. Em. "asutusta" on ollut Raahen merenrannoilla jo 1800-luvun loppupuolelta asti. Ranta-alueilla mökeissä on asuttu käytännössä kesäajat jolloin alueelle on muodostunut oma kyläyhteisönsä joka käsittää useita sukupolvia.

**4.12.1.5 Kaavan laatijan osavastine**

liläisen alueelle (liläinen -tiehen rajoittuvat palstat) ja Ulko-Fantin alueelle on kaavassa osoitettu kyläkuvalisesta arvokas alue sk-merkinnällä. Näin oli jo kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Muilta osin kyläkuvalisesta arvokkaan alueen merkinnälle ei ole perusteita alueelle tehdyn rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen perusteella. Katso tarkemmin tämän raportin sivun 28 yhteisvastine 2.23 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi.

#### Huomioita kaavoitusprosessista

- *Tulva-asioista viestintä on ollut sekavaa ja harhaanjohtavaa*
- *Kaavoitusprosessin viestintä on ollut sekavaa ja tavoitteiltaan omituisen epämääräistä*
- *Vuorovaikutus kaavaprosessissa on ollut heikkoa (mutta ehkä minimaalista ja lainsäädännön edellytykset täyttävää) ja painostavaa. Aitoa vuorovaikutusta ei ole ollut. Sen sijaan on koettu että sanellaan etukäteen päätetyt asiat.*

#### **4.12.1.6 Kaavan laatijan osavastine**

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- [2.13 Tulvatermien käyttö \(ks. sivu 20\)](#)
- [2.1 Pitkäkarin osayleiskaavan tavoitteista \(ks. sivu 9\)](#)
- [2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous \(ks. sivu 13\).](#)

### **4.13 Yksityinen muistutus 27.5.2025**

*Olemme perehtyneet Pitkänkarin uusimpaan osayleiskaavaehdotukseen. Meillä on vuokrasopimus Takarannalla sijaitsevaan tonttiin osoitteessa Ilolinnantie 85 (alue nro: 4, vuokrapalsta nro: 16). Toivoisimme, että vuokrapalstamme suhteen voisi vielä hieman miettiä tontin rajaa. Uudessa kaavaehdotuksessa meidän tonttimme alaraja on nyt sen verran ylhäällä, että tontilla olevat rakennus (PRT = 102165849J) jää kokonaan tontin ulkopuolelle.*

*Toivoisimme, että joko*

- 1. Vuokrapalstamme alaraja voisi kulkea rakennuksen merenpuoleisessa ulkoseinässä tai*
- 2. Jos rakennus jää tontin ulkopuolelle, niin siitä tehtäisiin meille ns. ”satelliittipalsta”, jolloin rakennuksen voi säästää myös tulevaisuudessa.*

*Uudessa kaavaehdotuksessa tonttimme on merkittävästi pienempi kuin nykyään. Toivoisimme, että tonttimme kokoa voisi uudessa kaavaehdotuksessa kasvattaa siten, että sen alaraja ei jää niin kauas rannasta ja on siten myös enemmän linjassa ympäröivien muiden tonttien alarajojen kanssa ja ihanteellisessa tilanteessa myös tontilla oleva rakennus sijaitisi tontilla. Kyseessä oleva rakennus on sauna+tupa, jonka toivomme voivan pysyvästi jäädä tontille myös siinä tapauksessa, kun toivottavasti pääsemme etenemään siihen, että voimme tehdä ylemmäs tontille uusien säännösten mukaisen uudisrakennuksen.*

*Me olemme kiinnostuneita rakentamaan tontin rakennusoikeuden mukaisen uudisrakennuksen ylemmäs tontille siten, että se noudattaa aluetta koskevia tulvarajoja ja muita säännöksiä.*

#### **4.13.1 Kaavan laatijan vastine**

*Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaan aluevarausten rajojen osalta. Katso tarkemmin tämän raportin sivun 13 yhteisvastine 2.4 Palstojen ja aluevarausten rajat osayleiskaavassa.*

#### 4.14 Yksityinen muistutus 25.5.2025

##### Pitkäkarin mökkialueesta

*Pitkäkarin mökkialue on osa raahelaista kulttuuriperintöä. Se on säilyttämisen arvoinen kokonaisuus. Mökkiläiset ovat pitäneet kunnossa alueen ympäristöä vuosikymmenten ajan. Osayleiskaavan tullessa voimaan alue pusikoituu ja ränsistyy muuttuen vaikeakulkuseksi ja hoitamattoman näköiseksi. Alue sijaitsee historiallisen vanhan Raahen ja Raahen saariston Natura alueen välissä. Aluetta voisi mielestämme kehittää kaupungin vetovoimaa lisäävänä kokonaisuutena. Näin toteutuu kaupungin strategia ”luonnostaan ylpeä Raahen”. Mökit sijaitsevat luonnonkauniilla kaupungin asukkaiden ulkoilureittien varrella.*

##### **4.14.1.1 Kaavan laatijan osavastine**

Suurin osa, 88 palstaa kaikista 106:sta alueen palstoista (83 %), säilyy edelleen RA, RM, RP tai AO-1 alueina, joten ei voida olettaa alueen pusikoituvan tai ränsistyvän osayleiskaavan myötä. Jos huomioidaan myös palstojen siirtomahdollisuudet, luvut ovat 91 palstaa ja 86 % koko alueen palstoista, jotka säilyvät.

Tulvavaara-alueella olevia rakennuspaikkoja (ra-7) voi käyttää vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti vuokrasopimusten päättymiseen saakka (v. 2045). Mikäli vuokrasopimuksia ei uusita, voivat palstalaiset siirtää rakennukset toisaalle tai kaupunki lunastaa ne. Lunastettuja rakennuksia ei voida jättää ränsistymään yleisen turvallisuuden vuoksi, jolloin ne todennäköisesti puretaan ja palstoista tulee yleistä viheraluetta. Venevalkamien ulkopuolisilla alueilla oleva W/VL-merkintä kieltää rantojen ruoppauksen, mutta ei alueiden siistimistä, joten Pitkäkarin rantavyöhyke kehittyy jatkossa luonnonmukaisempaan suuntaan. Hyväksymiskäsittelyyn menevän kaavakartan W/VL-kaavamääräystä on tarkennettu tältä osin.

##### Tulvavaara Pitkäkarin alueella

*Pitkäkarin edustalla sijaitsevat Ämmän ja Preiskarin saaret muodostavat luonnollisen aallonmurtajan joka suojaa aluetta erityisesti länsi- lounaisilta myrskyiltä - juuri niiltä suunnilta, joista Perämerellä on mitattu korkeimmat meriveden korkeudet. Alueen matalikot rajoittavat veden ja aaltojen pääsyä rantaan. Esimerkiksi 30 cm aallon syntyminen edellyttäisi täysin epärealistista, 10 min. mittaista 30 metriä sekunnissa tuulta ilman esteitä - skenario, jota ei ole koskaan mitattu.*

##### **4.14.1.2 Kaavan laatijan osavastine**

Alimman rakennuskorkeuden määrittelyssä on otettava huomioon Ilmatieteen laitoksen lausunto alueella tarvittavasta aaltoiluvuorasta.

Katso tarkemmin seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivulta:

- 2.16 Korkotaso +2,6 m (N2000) (ks. sivu 23)
- 2.17 Ilmatieteen laitoksen lausunto aaltoiluvuorasta (ks. sivu 24).

##### Maan kohoaminen

*Maan kohoaminen jatkuu 9 mm/vuodessa Pohjois-Pohjanmaalla. Luonnonilmiö kumoaa ilmastonmuutoksen aiheuttamaa merenpinnan nousua vielä useiden vuosikymmenten ajan. Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskus on arvioinut että meritulvariski alueella ei ole kasvamassa. Se on todennäköisesti vähenemässä. Pitkäkarin alueelle tulee tehdä erillinen, paikallisiin olosuhteisiin perustuva tulvariski arviointi yhteistyössä Ely-keskuksen kanssa.*

Osallisten oikeusturva ja mahdollisuudet vaikuttaa osayleiskaavan laadinnassa

*Tulvariskien arviointi tulee tehdä samalla tavalla kuin muilla vastaavilla alueilla. Vapaa-ajan asuntojen omaisuus olisi turvattava. Edellytämme yhdenvertaista kohtelua ja päätöksenteon perustamista ajantasaiseen, paikkakohtaiseen tietoon.*

**4.14.1.3 Kaavan laatijan osavastine**

Tulvavaara-alueen ja alimman rakentamiskorkeuden määrittelyssä on huomioitu maankohoaminen. Muistutuksessa esitetty väite, että ELY-keskus olisi arvioinut, ettei meritulvariksi alueella olisi kasvamassa, liittyyne Suomen merkittävien tulvariksien 2024-2030 arviointiin (ks. [Tulvariskien alustava arviointi Pohjois-Pohjanmaan rannikko-alueella | Vesi.fi](#)). Arvioinnissa puhutaan ”merkittävistä tulvariskialueista”, joihin Pitkäkari ei kuulu. Merkittävien tulvariskialueiden arvioinnissa on merkitystä sillä, kuinka paljon vaikutusalueella on vaikeasti evakuoitavia kohteita, kuten esim. kouluja, sairaaloita ja asutusta. Kuten yhteisvastineessa 2.12 todetaan, tulvavaaraa on lukuisilla muillakin alueilla kuin maa- ja metsätalousministeriön määrittämällä merkittävillä tulvariskialueilla. Rakentamista ohjaavaan tai siitä päättävän viranomaisen on huomioitava tulvavaara aina, olipa kyseessä merkittävä tulvariskialue tai muu tulvavaara-alue. Kun tuoretta selvitystä merkittävistä tulvariskialueista (ks. [Tulvariskien alustava arviointi Pohjois-Pohjanmaan rannikkoalueella | Vesi.fi](#)) selaa laajemmin, löytyy ”Meritulvat ja ilmastomuutos” kohdasta linkki rannikkoalueen meritulvakarttoihin (kommenttiversio, jossa ei ole huomioitu aaltoilun vaikutusta) joiden **perusteella meritulvavaara ei vähene Pitkäkarin alueella** vuoteen 2100 mennessä nykyisestä. Myös viranomaisten kanssa pidetyssä työneuvottelussa 26.9.2025 Ilmastolaitoksen edustaja totesi, **ettei mikään viittaa siihen, että korkotasot (tulvavaara, alimmat vaaditut rakentamiskorkeudet) alenisivat tulevien vuosien aikana.**

ELY-keskus on vahvistanut Pitkäkarin kaavatyössä tehdyt selvitykset ja vaikutusarvioinnin riittäviksi: Laki ja viranomaisoheistus eivät edellytä Pitkäkarin alueelle muistutuksessa vaaditun erillisen tulvariskiarvioinnin tekemistä.

Katso tarkemmin seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.16 Korkotaso +2,6 m (N2000) (ks. sivu 23)
- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.3 Kohtuullisuuskäsite ja taloudelliset vaikutukset (ks. sivu 12)
- 2.2 Tasapuolinen kohtelu ja oikeusvaikutukset (ks. sivu 9).

## 4.15 Yksityinen muistutus 28.5.2025

*Meritulvariskiin, arvioista merenpinnan laskuun ja suositellut rakennuskorkeudet tulisi päivittää ajan tasalle. Rakennuspaikkojen korkovaatimukset ei voi tarkoittaa koko tontin korkotasoa, vaan rakennuksen alalta edellyttävää korkoa. Vuokrasopimusten jatkot, rakennusten käyttötarkoitus jatkossa on ristiriidassa. Tämä epävarmuus lisää mökkien ja mökkialueen kunnossapitoon liittyvien investointien riskiä kun tulevaisuus epäselvä. Sillä on olennainen merkitys. Miten alueen kulttuurihistoriallinen merkitys? Onko maankohouma unohdettu?*

#### 4.15.1 Kaavan laatijan vastine

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.16 Korkotaso +2,6 m (N2000) (ks. sivu 23)
- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.3 Kohtuullisuuskäsite ja taloudelliset vaikutukset (ks. sivu 12)
- 2.2 Tasapuolinen kohtelu ja oikeusvaikutukset (ks. sivu 9)
- 2.23 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi (ks. sivu 28).

#### 4.16 Yksityinen muistutus 28.5.2025

*Olen seurannut Raahen kehitystä ulkopuolelta sisäpiiriläisen sydämellä. Raahen liläisten, Maijanpauhan, Maafantin ja Pitkäkarin kesämökkikulttuuri on ainutlaatuinen koko Suomessa. Millä motiivilla Raahen kaupunki haluaa nyt pilkkoa tämän vuosisataisen kulttuuri-perinnön muuttotappio kaupungissa? Kaupungin tulee kehittää Raahen viehättävyyttä. Tämä tulisi ensisijaisesti keskittää kaupungin keskustan kehittämiseen! Ilman kaupallista tarjontaa, Raahen ei ole vetovoimainen. Raahen kaupungin tiedoitus kaavoituksesta on ollut yksisuuntaista eikä aitoa yhteistyötä osallisten kanssa ole ollut. Viestintä yleisötapahtumista on saapunut Saksaan noin 2 viikon viiveellä. Kirjallinen materiaali on sekava, koska viitataan välillä osa-yleis tai asemakaavaan. En hyväksy, että osa mökkiläisistä menettää vuokratilansa. En hyväksy, että kaupunki tällä kaavoitussuunnitelmalla muuttaa merkittävästi edellä merkittyjen alueiden käyttötarkoitusta. Pyydän kaupungilta kirjallista vastausta tähän kannanottooni.*

#### 4.16.1 Kaavan laatijan vastine

Suurin osa, 88 palstaa kaikista 106:sta alueen palstoista (83 %), säilyy edelleen RA, RM, RP tai AO-1 alueina. Jos huomioidaan myös palstojen siirtomahdollisuudet, luvut ovat 91 palstaa ja 86 % koko alueen palstoista, jotka säilyvät.

Viittaukset sekä osayleiskaavaan että myös asemakaavaan ovat oleellisia ja välttämättömiä, kun kerrotaan alueen suunnittelun perusteista, kaavoituksen etenemisestä, kaavoituksen tarpeesta, alueen jatkosuunnittelusta ja vaikutuksen arvioinnista.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.23 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi (ks. sivu 28)
- 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous (ks. sivu 13)
- 2.9 Vuoden 2003 osayleiskaavan vanhentuneisuus ja ajantasaisen osayleiskaavan laatimisen tarve (ks. sivu 16)
- 2.10 Eri kaavatasot ja -tyypit (ks. sivu 18)
- 2.14 Ra-7 ja RP merkintöjen perusta (ks. sivu 22)
- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19).

#### 4.17 Yksityinen muistutus 27.5.2025

*Pro Maijanpauha ry vaatii, että Pitkäkarin ranta-alueen kaava ei vaikeuttaisi lähes sata-vuotista ja edelleen vahvasti elävää kesähuvilaperinnettä Raahen Maijanpauhassa. Pro*

*Maijanpauha ry hallinnoi Raahen kaupungin vuokratontteja os. Maijanpauha 28 (päähu-  
vila) ja os. Maijanpauha 26 sekä tonteilla sijaitsevia rakennuksia.*

*Pro Maijanpauha ry:n kesähuvila (myöh. "Maijanpauha") on rakennettu kesähuvilaksi  
vuonna 1945. Maijanpauha oli tällöin saari, jonne kuljettiin veneillä. Yhdistys on ylläpitänyt  
hallussamme olevaa Maijanpauhaa lähes muuttumattomana 1940-luvulta lähtien, vanhat  
venevajat ja irtaimiston mukaan lukien. Päähuvilan lisäksi hankittiin naapuritontti ja siellä  
olevat kiinteistöt. Näitä on suunniteltu remontoitavan jo pidemmän aikaa, koska tarvetta  
suuremmalle kiinteistölle on. Tarkemmin lausumme mielipiteenämme kaavaluonnokseen  
seuraavasti:*

- 1. Maijanpauha 26: Kaavamerkintä pitää olla esimerkiksi siirtolapuutarhamökki tai vas-  
taava, joka takaa, että tämä "lisäsiipi" säilyy myös tuleville sukupolville.*
- 2. Tällainen hengittävä ja yksinkertaisesti rakennettu kiinteistö, Maijanpauha 26, on kestä-  
nyt meren menon jopa kiinteistön lattian yli. Tietenkin nostaminen auttaisi kevätsiivouk-  
sessa mahdollisen korkean meren jälkeen. Kaavamerkinnän tulee siksi sallia rakennusten  
nostamisen tai korvaamisen vastaavanlaisella yksinkertaisella rakennuksella. Esimerkiksi  
merkintä siirtolapuutarhamökki voisi mahdollistaa tämän.*
- 3. Meri on yksi niistä syistä, miksi Raahessa viihdytään. Merelle pääseminen ja hyvän vir-  
tauksen takaaminen Pikkulahdelle Pitkäkarin ja Ämmänsaaren salmen kautta riippuu ruop-  
paamisesta. Siksi kaavan tulisi mahdollistaa ruoppaus, ja mieluiten tukea ja avustaa ruop-  
pausta.*

#### **4.17.1 Kaavan laatijan vastine**

Osoitteessa Maijanpauha 26 oleva vuokrapalsta on merkitty kaavaehdotuksessa ra-7 mer-  
kinnällä, koska se on koko laajuudeltaan tulvavaara-alue. Tulvavaara-alueella olevia ra-  
kennuksia voi käyttää ja ylläpitää vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti. Uuden mökin ra-  
kentaminen tulvavaara-alueelle ei ole mahdollista mm. rakentamislain 45 §:n perusteella,  
ekologisen kestävyys, terveellisen ja turvallisen elinympäristön kannalta (AKL 39 §) eikä  
maakuntakaavan tulvan huomioimista koskevan ohjausvaikutuksen vuoksi. Myös mökin ko-  
rottaminen on uudisrakentamiseen verrattava mittava toimenpide, joka ei ole mahdollista  
tulvavaara-alueella.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.14 Ra-7 ja RP merkintöjen perusta (ks. sivu 22)
- 2.18 Täyttöjen ja pengerrysten ongelma (ks. sivu 25).

Pitkäkarin osayleiskaavaan on osoitettu neljä venevalkaman aluetta ja yksi laajempi venesa-  
tama-alue, joten veneilyn mahdollisuudet on turvattu. Venevalkamien ja venesataman ul-  
kopuolisilla rannoilla (W/VL) ruoppaaminen ei ole sallittua. Katso tarkemmin tämän rapor-  
tin sivun 26 yhteisvastine 2.20 W/VL merkityt ranta-alueet.

## **4.18 Yksityinen muistutus 18.5.2025**

*Emme hyväksy kaavaehdotusta nykyisessä muodossaan ja esitämme kaavan keskeyttä-  
mistä. Tällainen päätös aiheuttaisi meille sekä taloudellista haittaa, että epävarmuutta pit-  
käaikaisen kesäpaikkamme suhteen. Rakennuksien ja vuokraoikeuden arvo laskee sekä  
myynti ja vuokraoikeuden siirto vaikeutuu huomattavasti ja aiheuttaa myös eriarvoisuutta*

mökkiläisten kesken. Korkeusarvot eivät poikkea merkittävästi muista mökeistä, eikä mökilämmä ole koskaan ollut rakennusten kastumisongelmia. Maapohja on kauttaaltaan hiekkaa ja läpäisee hyvin mahdollisen tulvaveden tontilla.

Ystävällisesti pyydämme kohtuullistamaan tätä päätöstä ja ilmoittamaan meille kaavan etenemisestä. Lisäksi haluamme huomauttaa, että nykyisen tontin takareunan ja tien välissä on korkeampi kohta, jota voisi mahdollisesti hyödyntää uutena rakennusalueena. Toinen vaihtoehto olisi selvittää mahdollisuus nostaa nykyistä rakennuspaikkaa siten, että se jää kuitenkin tien koron alapuolelle. Tämä estäisi mahdollisen vaaran, joka voisi aiheutua keran sadassa vuodessa ilmenneestä tulvavaarasta

#### 4.18.1 Kaavan laatijan vastine

Muistuttajien palsta (Pitkäkari 28) sijaitsee kokonaan tulvavaaran alueella, ja on siksi osoitettu kaavaehdotuksessa ra-7 alueeksi. Myös palstan ja Pitkäkari -tien välinen kapea alue on tulvavaara-aluetta.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.11 Ei kaavatyön keskeyttämistarvetta eikä perusteita palauttaa valmisteluun (ks. sivu 19)
- 2.3 Kohtuullisuuskäsite ja taloudelliset vaikutukset (ks. sivu 12)
- 2.2 Tasapuolinen kohtelu ja oikeusvaikutukset (ks. sivu 9)
- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.16 Korkotaso +2,6 m (N2000) (ks. sivu 23)
- 2.14 Ra-7 ja RP merkintöjen perusta (ks. sivu 22)
- 2.18 Täyttöjen ja pengerrysten ongelma (ks. sivu 25).

## 4.19 Yksityinen muistutus 25.5.2025

### Omaisuuksensuoja

Tulvauhan alaisella alueella olevat vuokrapalstat on merkitty merkinnällä ra-7, joka salli rakennusten korjaamisen ja ylläpidon mutta ei laajentamista eikä uudisrakentamista. Kaavaesityksessä todetaan, että kokonaan tulvauhan alaisilla alueilla olevien nykyisten vuokrapalstojen (ra-7) osalta kaupungin on hyvä jatkossa pohtia, mitkä ovat kaavan ko. alueilla salliman ”korjaamisen ja ylläpidon” pelisäännöt ja miten korjaamista ja ylläpitoa tulisi ohjata. Toimenpiteet: Näin ei tulisi menetellä. Osayleiskaavan ohjeistuksen tulee olla niin yksityiskohtaista, että käytettävissä on riittävä tieto, jotta rakennuksia voidaan ylläpitää ja niiden arvo säilyy. Epätarkoilla kaavamerkinnöillä vaarannetaan, että rakennusten omistajilla ei ole perustuslain edellyttämää riittävää omaisuudensuojaa, eikä myöskään voida ryhtyä toimenpiteisiin, että saataisiin turvallinen ja terveellinen olosuhde vuokrapalstalle sekä rakennuksiin kohdistuvaa tulvien aiheuttamaa vahinkoriskiä pienemmäksi. Mahdollistettujen aiheuttamien riskitekijöiden poistamiseksi rakennusten korkeusaseman muutokset tulisi kaavassa ehdottomasti sallia ja tämä tulisi kirjata koskemaan ra-7 merkinnällä olevia vuokrapalstoja.

#### 4.19.1.1 Kaavan laatijan osavastine

Pitkäkarin osayleiskaava on yleiskaavana yleispiirteinen, jolloin kaavamääräysten tulee myös olla yleispiirteisiä. Yleiskaavalla ei tule eikä voida ohjeistaa asioita,



jotka kuuluvat tarkemmassa asemakaavassa tai rakennusvalvonnassa ratkaistaviin asioihin. Ra-7 kaavamääräystä ei voida muuttaa.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.3 Kohtuullisuuskäsite ja taloudelliset vaikutukset (ks. sivu 12)
- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.14 Ra-7 ja RP merkintöjen perusta (ks. sivu 22)
- 2.16 Korkotaso +2,6 m (N2000) (ks. sivu 23)
- 2.18 Täyttöjen ja pengerrysten ongelma (ks. sivu 25).

#### Rakennuspaikat ja tulvavaara

Maakuntakaavassa todetaan, että uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueelle, jollei voida osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan. Tämä on nähdäkseni olennainen kysymys, että millä tavoin tulvariskit hallitaan. Kaavoittaja on kaavaluonnoksen mielipiteiden vastineissaan todennut, että pilariperustus tai pengertäminen ei ole ratkaisu tulvan huomioimiseen. Pengertämin yksittäisillä, pienillä tonteilla ei ole ratkaisu tulvan huomioimiseen, sillä rakennus- paikan 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. Lisäksi on todettu myös useita muita perusteita, että miksi pilariperustus ja pengerrys eivät ole oikea ratkaisu tulvavaaran huomioimiseen. Nämä ovat arvioita, mutta yksilöityä vuokrapalstakohtaista selvitystä ei ole tehty. Läheskään kaikki tontit eivät ole pieniä ja myös maasto- olosuhteet vaihtelevat voimakkaasti.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on vuonna 2024 suorittanut Pohjois-Pohjanman rannikko-alueen alustavan tulvariskien arvioinnin, jonka pohjalta ovat todenneet, että tarkasteltavalla vesistöalueella ei ole esiintynyt tulvia, joista olisi aiheutunut vahingollisia seuraamuksia. Vesistöalueella ei ole myöskään arvioitu esiintyvän tulevaisuudessa tulvia, joista olisi vahingollisia seuraamuksia.

Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämät tulvakartat eivät riittävässä määrin huomio maasto- olosuhteita, puustoa ja muita vastaavia yksityiskohtia, joilla voi olla merkittävä vaikutus tulvatilanteessa. Ympäristöministeriön vuonna 2014 laatimassa Tulviin varautuminen rakentamisessa oppaassa todetaan, että jos rannalla on kivikkoa, pensaikkoa, puustoa ja muita vastaavia esteitä voidaan aaltoiluvaraa vielä pienentää taulukossa esitetyistä arvoista. Huomionarvoista on myös se, että pitkänkarin alueella aallokon muodostumisen merkittävin tekijä, eli ns. pyyhkäisymatka vaihtelee vuokrapalstoilla voimakkaasti.

Toimenpiteet: Edellä mainittuihin seikkoihin perustuen on syytä suorittaa pitkänkarin alueella erillinen tulvakartoitus ja tarvittaessa myös tulvien hallintasuunnitelma. Erityisesti tulee tulvauhan alaisten vuokrapalstojen osalta selvittää, että millä keinoilla voidaan vuokrapalstojen tulvariskit hallita.

#### **4.19.1.2 Kaavan laatijan osavastine**

Tulvavaaran alaisten palstojen rakentamiskelpoiseksi saattaminen tarvittavine tulvasuojaustoimineen aiheuttaisi niin suuria vaikutuksia ko. palstojen ohella koko lähiympäristöön (luontoarvot, hulevedet, mahd. happamat sulfaattimaat, rakennuskanta), etteivät tulvasuojaustoimet olisi ekologisesti tai taloudellisesti

mahdollisia eivätkä yleiskaavan sisältövaatimusten mukaisia. Tulvasuojaus tulisi tehdä laajalle alueelle hallitusti suunniteltuna kokonaisuutena, jotta naapureille ei aiheutuisi hulevesiongelmia tai padotusta. Kokonaisuutena tehtävä tulvasuojaus edellyttäisi asemakaavaa, ja asemakaavan myötä alueen luonnetta ja käyttö-tarkoitusta tulisi pohtia kuntatalouden kannalta uusiksi, sillä tulvapaikkojen rakentamiskelpoisiksi saattaminen on kallista. Pihamaita tulisi korottaa paikoin jopa 1,4 metriä, mikä on ristiriidassa maakuntakaavan ohjausvaikutuksen kanssa (rantojen käyttö, maakunnallisesti arvokas maisema-alue). Lisäksi osalla aluetta olevat luontoarvot (luo-2, lepakot) mahdollisesti estäisivät korotukset kokonaan. Yleensä on niin, että tulvasuojauksia lähdetään pohtimaan vain, jos suojattavasta maa-alueesta on odotettavissa selkeää tuottoa kuntataloudelle.

Muistutuksessa esitetty väite, ettei alueella arvioida esiintyvän tulevaisuudessa tulvia, joista olisi vahingollisia seuraamuksia liittynee Suomen merkittävien tulvariskien 2024-2030 arviointiin (ks. [Tulvariskien alustava arviointi Pohjois-Pohjanmaan rannikkoalueella | Vesi.fi](#)), jossa puhutaan nimenomaan merkittävistä tulvariskialueista, (joihin Pitkäkari ei kuulu) ja joiden arvioinnissa on merkitystä sillä, kuinka paljon vaikutusalueella on kriittisiä toimintoja kuten esim. kouluja ja asutusta. Kuten yhteisvastineessa 2.12 todetaan, tulvavaaraa on lukuisilla muuallakin alueilla kuin maa- ja metsätalousministeriön määrittämällä merkittävillä tulvariskialueilla. Rakentamista ohjaavaan tai siitä päättävään viranomaisen on huomioitava tulvavaara aina, olipa kyseessä merkittävä tulvariskialue tai muu tulvavaara-alue.

Kun tuoretta selvitystä merkittävistä tulvariskialueista (ks. [Tulvariskien alustava arviointi Pohjois-Pohjanmaan rannikkoalueella | Vesi.fi](#)) tarkastelee laajemmin, voi havaita ”Meritulvat ja ilmastomuutos” kohdasta linkin rannikkoalueen meritulvakarttoihin (kommenttiversio, jossa ei ole huomioitu aaltoilun vaikutusta) joiden perusteella **meritulvavaara ei vähene Pitkäkarin alueella** vuoteen 2100 mennessä nykyisestä. Viranomaisten kanssa pidetyssä työneuvottelussa 26.9.2025 Ilmastolaitoksen edustaja totesi, **ettei mikään viittaa siihen, että korkotasot (tulvavaara, alimmat vaaditut rakentamiskorkeudet) alenisivat tulevien vuosien aikana.**

Kaavatyössä tehdyt selvitykset on todettu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen taholta riittäviksi, eikä tarvetta lisäselvityksille tulvan osalta ole.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.14 Ra-7 ja RP merkintöjen perusta (ks. sivu 22)
- 2.16 Korkotaso +2,6 m (N2000) (ks. sivu 23)
- 2.18 Täyttöjen ja pengerrysten ongelma (ks. sivu 25).

#### Vuokrapalstojen siirtomahdollisuus

*Palstojen siirtomahdollisuus ns. tulvalta turvaan on kannatettava esitys. Kaavaesityksessä ei ole tarkemmin kerrottu, että mitä tämä käytännössä tarkoittaisi vuokralaisille. Esimerkiksi nykyisen vuokrapalstan sisällä olevan ulkorakennus on merkitty kaavaesityksessä*

palstan ulkopuolelle jääväksi. Toimenpiteet: Tulisi tarkemmin selvittää ns. tulvalta turvaan aiheuttamat seuraamukset.

#### 4.19.1.3 Kaavan laatijan osavastine

On positiivista, että palstan siirtomahdollisuus kiinnostaa. Nyt laadittavalla kaavalla ei kuitenkaan voida päättää tai vahvistaa suoraan sitä, kenelle kaavaan osoitetut "siirtomahdollisuudet" osoitetaan. Asiasta päätettäneen kaavan hyväksymisen jälkeen erillisissä vuokraneuvotteluissa Raahen kaupungin kanssa.

Katso tämän raportin sivun 16 yhteisvastine 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys.

#### Liikenne

Mökit on tarkoitettu lepoon ja virkistykseen. Pitkäkarintietä käytetään tällä hetkellä pyöräilyyn, kävelyyn ja tonteille tapahtuvaan liikenteeseen. Autoliikenteen aiheuttamat melu- ja pölyhaitat ovat tällä hetkellä vähäisiä. Kaavaesityksen mukaista autoliikenteen mahdollistavaa tieyhteyttä ilolinnantiehen ei tulisi sallia, koska tällä tavoin mahdollistettaisiin läpikulkuliikenne vaikka liikennemerkein sitä yritettäisiin rajoittaa.

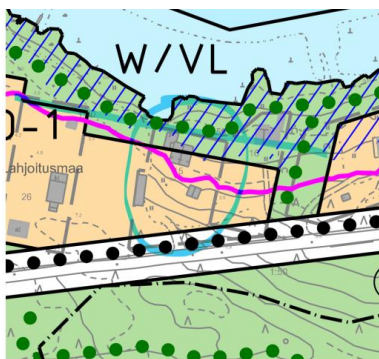
Toimenpiteet: Pitkäkarintiellä tulee sallia vain kevyt liikenne sekä mökeille tapahtuva auto-liikenne. Autoliikennetytettä ilolinnantiehen ei tule rakentaa.

#### 4.19.1.4 Kaavan laatijan osavastine

Katso tämän raportin sivun 27 yhteisvastine 2.21 Tieyhteydet, mm. Pitkäkari -tien ja Ilolinnantien välinen tievaraus.

## 4.20 Yksityinen muistutus 27.4.2025

Pitkänkarin osayleiskaavassa osoitettu rakennuspaikka AO-1 on rajattu olemassa olevan rakennuksen läpi. Voisiko rajausta siirtää rakennuksen ulkomittojen mukaan?



#### 4.20.1 Kaavan laatijan vastine

Osoitteessa Ilolinnantie 91 oleva vuokrapalsta AO-1 on merkitty kaavaehdotuksessa pohjoisosiltaan VL alueeksi, koska se on koko rannan puoleisilta osiltaan tulvavaara-aluetta. Lisäksi palstan ja vesialueen väliin tarvitaan tilaa ohjeelliselle ulkoilupolulle. Katso myös tämän raportin sivun 13 yhteisvastine 2.4 Palstojen ja aluevarausten rajat osayleiskaavassa.

#### 4.21 Yksityinen muistutus 9.5.2025

Maijanpauhan mökit 16 ja 18 ovat vanhoja. Vuonna 2045 mökki nro 18 on 100 vuotta. Se on ensimmäisiä ellei ensimmäinen käsityöläisen huvilatontti Raahessa. Alun perin piti tehdä kalamaja mutta suositeltiin huvilatonttia, koska ns. paremmalla väellä olisi tullut sanomista alueen kalamajasta. Mökki on ollut suvussa koko ajan.

Mökki nro 16: On rakennettu samoihin aikoihin kuin jo nyt suojelumerkinnällä merkitty Maijanpauhan mökki. Mökissä on edelleen alkuperäinen hirsikehikko laudoituksen alla. Mökkiä on remontoitu vuosien saatossa ja siksi on hyvässä kunnossa. Olisiko näissä mökeissä myös suojelumerkintä mahdollinen? Tämä asia teille pohdittavaksi.

##### 4.21.1 Kaavan laatijan vastine

Maijanpauha 16 ja 18 osoitteissa olevia rakennuksia ei ole arvioitu vuonna 2018 laaditussa inventoinnissa suojelumerkinnöillä kaavoituksessa huomioon otettavina kohteina. Vuoden 2018 Inventoinnin ja alla olevien kuvien perusteella (otteet kaupungin lepakkoselvityksen tarpeellisuuskartoituksesta) suojeluperusteita ei ole.



Kuvat: Maijanpauha 18 ja Maijanpauha 16.

#### 4.22 Yksityinen muistutus 25.5.2025

Suvullamme on ollut mökkipalsta osoitteessa Maijanpauha 20 jo 1940-luvulta lähtien. Rakensimme v.1993 entisen mökin tilalle uuden hirsirunkoisen kesämökin. Se on rakennettu Raahan kaupungin osoittamaan paikkaan ja perustamiskorkeuteen. Vuoden 2003 Pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavassa meidän mökimme kaavamerkintä RA vahvisti vielä rakennusoikeuden. Nyt esittämässänne uudessa osayleiskaavaehdotuksessa tämä em. rakennettu palsta on merkitty kaavamerkinnällä RP (siirtolapuutarha-alueeksi), mikä tarkoittaa huononnusta tulevaisuutta ajatellen. Pahimmassa tapauksessa meidän kymmenien tuhansien eurojen investoinnit menettävät jälleenmyyntiarvonsa. Uusi osayleiskaava estää uudelleen rakentamisen mahdollisen tuhoutumisen jälkeen nyt vuokra-aikana. Meille ja jälkeläisillemme ei taata enää tällä merkinnällä loma-asumismahdollisuutta vuoden 2045 jälkeen. Vaadimme yhdenvertaisuuden perusteella samanlaista RA kaavamerkintää palstallemme Maijanpauhaan kuin muillekin tulvavaaran ulkopuolisille alueille Pitkänkarintien varrella.

Kysyin tiedostustilaisuuden 8.5.2025 jälkeen Ely- keskuksen vesistöyksikön päällikkö Tero Väisäseltä mökeille johtavan tien kulun vaikutusta loma-asumiseen tulvavaara-alueella. Hänen mielestään mökeille johtavan tien sijainti tulvavaara-alueella ei estä kesämökin käyttöä

*loma-asumiseen. Maijanpauhaan on alkuaikoina kuljettu veneellä, mutta maan nopean ko-  
hoamisen seurauksena mökkiläiset ovat tehneet ajotien omalla kustannuksella. Maijan-  
pauha on siis verrattavissa muihin mökkisaariin Raahen edustalla. Loma-asuminenhan on  
väliaikaista ja nykyisin tulvat ovat hyvin ennakoitavissa sääennustuksissa. Olemme petty-  
neitä tähän kaavaehdotuksen kaavamerkintöihin, kun meitä mökkiläisiä ei ole kuunneltu  
aikaisempien muutosesitystemme perusteella.*

#### **4.22.1 Kaavan laatijan vastine**

Osoitteessa Maijanpauha 20 olevan vuokrapalstan RA merkinnälle on useita esteitä. Mai-  
janpauhaan ei ole tulvaturvallista pääsytieta, sillä alue on laajasti Pitkäkari -tielle saakka tul-  
vavaara-aluetta. Maijanpauhassa olevat vuokrapastat ovat hyvin pieniä, muistuttajan  
palsta on esimerkiksi pinta-alaltaan vain 513 m<sup>2</sup>, eikä se siis täytä rakentamislain 45 § vaati-  
musta rakennuspaikan minimikoosta (1000 m<sup>2</sup>) asemakaava-alueen ulkopuolella. Koska  
Maijanpauhan alue on suurimmaksi osaksi tulvavaara-aluetta, ja koska Maijanpauhan vuok-  
rapalstat eivät täytä rakentamislain 45 §:n rakennuspaikalta vaadittavaa minimipinta-ala-  
vaadetta, edellyttäisi alueen uudisrakentaminen asemakaavaa. Asemakaava edellyttää  
puolestaan investointeja kunnallistekniikkaan, eikä infran laajentaminen tulvavaara-alu-  
eelle ole ekologian eikä kuntatalouden kannalta perusteltua.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.14 Ra-7 ja RP merkintöjen perusta (ks. sivu 22)
- 2.2 Tasapuolinen kohtelu ja oikeusvaikutukset (ks. sivu 9)
- 2.3 Kohtuullisuuskäsite ja taloudelliset vaikutukset (ks. sivu 12)
- 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous (ks. sivu 13).

## **4.23 Yksityinen muistutus 28.5.2025**

*Arvostamme kaavaehdotuksen kehitystä luonnosvaiheeseen verrattuna. Erityisesti Ra-mer-  
kintöjen lisääminen ja tarkistusmittausten huomioiminen ovat askelia oikeaan suuntaan.  
Esitän seuraavat muutosehdotukset:*

### **1. Tiealueet ja päällysteet**

*Pitkäkarin, liläisenkujan ja Maijanpauhan tiealueita ei tulisi laajentaa. Teiden päällysteen  
tulisi olla vettä läpäisevää, jotta hulevesien hallinta voidaan toteuttaa avo-ojin ilman erilli-  
siä järjestelmiä. Tiet tulisi määritellä huoltoajoa ja kiinteistöliikennettä varten.*

#### **4.23.1.1 Kaavan laatijan osavastine**

Muistutuksessa on hyviä ehdotuksia tiepäällysteiden veden läpäisevyydestä ja  
katupintojen mahdollisimman pienistä leveyksistä. Ehdotukset menevät tämän  
julkisen asiakirjan myötä tiedoksi päättäjille ja kaupungin katupuolelle myöhem-  
pää jatkosuunnittelua varten.

Katso tämän raportin sivun 27 yhteisvastine 2.21 Tieyhteydet, mm. Pitkäkari -tien  
ja Ilolinnantien välinen tievaraus.

### **2. Ra-7-alueiden kaavamerkintä**



*Ra-7-alueet tulisi muuttaa RA-alueiksi. Rakentaminen tulisi sallia pilariperustuksin korkeustasolle +2,6 tai vaihtoehtoisesti täyttörakentein, jotka mahdollistavat vaaditun perustamistason saavuttamisen viereiset tontit huomioiden. Hulevedet tulisi ohjata avo-ojin mereen. Pintavaaitusten perusteella merkittäviä pengerryksiä ei tarvita. Rakennuslupavaiheessa rakennusvalvonta voi hyväksyä pihantasaussuunnitelman, jossa naapuritonttien olosuhteet otetaan huomioon. Mikäli ra-7-merkityt alueet eivät sovellu RA-merkinnöiksi, tulisi ne muuttaa RP-alueiksi.*

#### **4.23.1.2 Kaavan laatijan osavastine**

Ra-7 alueita ei voida muuttaa RA alueiksi tai RP alueiksi ra-7 alueilla olevan selvän tulvavaaran vuoksi.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.14 Ra-7 ja RP merkintöjen perusta (ks. sivu 22)
- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.16 Korkotaso + 2,6 m (N2000) (ks. sivu 23)
- 2.18 Täyttöjen ja pengerryksen ongelma (ks. sivu 25).

### **3. Perustamistaso +2,6**

*Tämä vaatimus tulisi koskea vain uudisrakentamista tai siihen verrattavaa peruskorjausta, ei talousrakennuksia kuten saunoja tai varastoja.*

#### **4.23.1.3 Kaavan laatijan osavastine**

+2,6 m (N2000) korkeustaso vaaditaan kaikelta uudisrakentamiselta, saunat ja talousrakennukset mukaan lukien. Ainoastaan esim. halkoliiteri tai siihen verrattava vähäinen talousrakennus voidaan rakennustarkastuksen tapauskohtaisen harkinnan perusteella perustaa +2,6 korkotasoa alemmas.

Katso tarkemmin tämän raportin sivun 23 yhteisvastine 2.16 Korkotaso + 2,6 m (N2000).

### **4. VL/s-alueiden laajeneminen**

*VL/s-alueiden merkittävä laajeneminen tonttien pienentymisen myötä on ongelmallista. Mökkiläiset ovat aktiivisesti hoitaneet näitä alueita, mikä on vähentänyt esimerkiksi punkkien leviämistä. Mikäli alueet jätetään luonnontilaisiksi, kaupungilla tuskin on resursseja niiden jatkuvaan hoitoon. Lisäksi tonttien pienentyminen vähentää vuokra- ja kiinteistöverotuloja.*

#### **4.23.1.4 Kaavan laatijan osavastine**

Nyt laadittava Pitkäkarin kaava on osayleiskaava, jonka aluerajausviivat ovat ohjeellisia: Kaavaan piirretty aluerajausviivat (esim. AO-1 ja RA alueiden rajat) eivät siis ole sitovia, vaan niitä tullaan tarkentamaan myöhemmin laadittavassa yksityiskohtaisemmassa asemakaavassa tarkempien asemakaavatyön yhteydessä tehtävien selvitysten ja maastotarkastelujen perusteella. Katso tämän raportin sivun 13 yhteisvastine 2.4 Palstojen ja aluevarausten rajat osayleiskaavassa.

### **5. W/VL-alueiden kunnossapito**

*Nykyisten uima- ja veneväylien puhdistaminen tulisi sallia. Kyse ei ole uusien väylien ruoppamisesta, vaan vuosittain jäiden ja tuulten tuoman roskan ja sedimentin poistamisesta. Nykyinen ilmoitusmenettely on riittävä ohjaamaan työt asianmukaisesti.*

#### **4.23.1.5 Kaavan laatijan osavastine**

W/VL määräys ei estä ranta-alueen siistimistä siltä osin kuin ei kajota maaperään. Hyväksymiskäsittelyyn menevän kaavakartan W/VL kaavamääräystä on tarkennettu tältä osin. Katso tämän raportin sivun 26 yhteisvastine 2.20 W/VL merkityt ranta-alueet.

#### **6. Ulkofantintie 87 - saunarakennuksen sijoittuminen**

*AO-alueen raja kulkee kaavaehdotuksessa siten, että nykyinen saunarakennus jäisi virkistysalueelle. Rakennus on ollut paikallaan vuosikymmeniä ja sen perustuksia on korotettu pari vuotta sitten reilusti. Myrskytilanteissakin vesi on noussut vain terassin alimmalle portaalle, josta on edelleen noin 70 cm korkeusero saunaan. Alueen luokittelu matalaksi ei vastaa todellista riskiä. Rakennuksen siirtäminen virkistysalueelle ei ole perusteltua.*

#### **4.23.1.1 Kaavan laatijan osavastine**

Katso tämän raportin sivun 13 yhteisvastine 2.4 Palstojen ja aluevarausten rajat osayleiskaavassa.

### **4.24 Yksityinen muistutus 27.5.2025**

*Muistutus on laadittu osallisten näkökulmien, vaikutusten arvioinnin ja oikeusturvan perusteella. Muistutuksessa esitetään yksityiskohtaisesti ne näkökohdat ja perustelut, joiden vuoksi katson, että kaavaehdotusta tulee muuttaa tai palauttaa valmisteluun. Erityisesti korostan seuraavia seikkoja:*

- Osallisten oikeusturva ja vaikutusmahdollisuudet
- Tulvariskien arviointi ja paikalliset olosuhteet
- Mökkikulttuurin ja kulttuuriperinnön säilyttäminen
- Sosiaalisten vaikutusten arviointi, erityisesti lapsivaikutusten osalta

#### **4.24.1.1 Kaavan laatijan osavastine**

Katso tämän raportin sivun 19 yhteisvastine 2.11 Ei kaavatyön keskeyttämistarvetta eikä perusteita palauttaa valmisteluun.

#### **Yleistä mökki-alueista**

*Mökki-alueet ovat merkittävä osa suomalaista kulttuuriperintöä. Ne sisältävät runsaasti säilyttämisen ja vaalimisen arvoisia elementtejä. Alueen kehittämisen suurimmat mahdollisuudet liittyvät matkailuun. Pitkäkarista voidaan kehittää vapaa-ajan, luonnon ja lähivirkistyksen alue, joka huomioi alueen ainutlaatuiset ominaispiirteet ja moninaiset käyttäjäryhmät.*

#### **Liikennejärjestelyt ja ympäristövaikutukset**

*Kaavaehdotuksessa Pitkäkarintie on yhdistetty Ilolinnantiehen. Tämän sijaan tie tulisi määritellä ensisijaisesti ulkoilureitiksi tai kevyen liikenteen väyläksi, jolla sallitaan ainoastaan*



huoltoajo ja ajo kiinteistöille. Lisääntyvä liikenne vaarantaa sekä tien käyttäjien turvallisuuden että alueen herkan luonnon ja eläimistön. Vastaavaa liikenteen rajoittamista tulisi harvita myös liläisiin ja Maijanpauhaan johtavilla teillä. Lisäksi katu- ja tierakentamisella on merkittäviä ilmastovaikutuksia, jotka tulee huomioida kaavoituksessa osana kestävän kehityksen periaatteita. Liikenteen ohjaaminen kevyen liikenteen ja virkistyskäytön ehdoilla tulee sekä turvallisuutta että ympäristönsuojelua.

#### **4.24.1.2 Kaavan laatijan osavastine**

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.21 Tieyhteydet, mm. Pitkäkari -tien ja Ilolinnantien välinen tievaraus (ks. sivu 27).

#### **Virkamiesten ja lautakuntien toiminta kaavaprosessissa**

Kaavaprosessin aikana yksittäisten virkamiesten ja lautakuntien jäsenten toiminta on aiheuttanut Raahen kaupungille mainehaittaa. Vaikka kyse on ollut yksittäistapauksista, on syntynyt vaikutelma, joka on heikentänyt luottamusta koko virkamieskuntaan ja päätöksentekoon – erityisesti niiden keskuudessa, jotka eivät ole seuranneet kaavoitusta läheltä tai jotka ovat ulkopaikkakuntalaisia. Päätöksenteolla on pitkäkestoisia vaikutuksia yhteisöllisyyteen ja luottamukseen hallintoa kohtaan. Mikäli prosessi koetaan epäoikeudenmukaiseksi tai läpinäkyvämmäksi, se heikentää kuntayhteisön kykyä ratkaista ongelmia ja tehdä rakentavia päätöksiä tulevaisuudessa. Kaavaehdotuksen eteneminen toimii samalla viestinä nykyisille ja tuleville raahelaisille siitä, kannattaako kaupunkiin investoida. Positiivisen muuttoliikkeen aikaansaaminen edellyttää, että mahdollisten uusien asukkaiden tarpeet ja edut otetaan huomioon.

#### **4.24.1.3 Kaavan laatijan osavastine**

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aiotus (ks. sivu 13)
- 2.7 Kaavaprosessin läpinäkyvyys ja oikeellisuus (ks. sivu 15).

#### **Tulvavaara ja sen arviointi Pitkänkarin alueella**

Kaavaehdotuksessa käsitellään tulvavaaraa pitkälle tulevaisuuteen – aina vuoteen 2100 asti. On kuitenkin tärkeää huomioida, että 75 vuoden aikajänne sisältää merkittäviä epävarmuuksia. Kaavat ehtivät uudistua useaan otteeseen, ja liian radikaalit päätökset nykyhetkessä voivat osoittautua virheellisiksi tulevaisuudessa. Tulevaisuuden ennustaminen on tunnetusti haastavaa – siksi kriittiset päätökset tulisi tehdä lähempänä toteutusajankohtaa, ajantasaisen tiedon pohjalta. Osa Pitkäkarin ranta-alueesta näkyy tulvavaara-alueena Ympäristökeskuksen laatimassa yleispiirteisessä kartassa. Tämä kartta on kuitenkin suuntaa antava, eikä sitä tule käyttää rakennus- tai tonttikohtaiseen arviointiin. Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) tulvaryhmän kehitysinsinööri Mikko Sane on todennut, että yleistä tulvakarttaa ei tule käyttää yksinään maa-alueiden käytön suunnittelun perusteena (19.2.2024).

#### **4.24.1.4 Kaavan laatijan osavastine**

Alueidenkäyttölain 36 §:n mukaisesti kunnan tulee huolehtia yleiskaavan pitämisestä ajan tasalla. Koska Pitkäkarin alueella voimassa olevat yleiskaavat ovat van-

hentuneet, on laadittava uusi yleiskaava ajantasaisten lakien sekä viranomaismääräysten ja -ohjeiden mukaisesti. Viranomaisten ohjeistus tulvavaara-alueen ja alimman rakentamiskorkeuden osalta on yksiselitteinen, eikä Raahen kaupunki voi jättää niitä ottamatta huomioon yleiskaavoituksessa.

Tulvan huomioimista ja alimman rakentamiskorkeuden määrittämistä kaavoituksessa ja maankäytössä valvoo alueellinen ELY-keskus. Pitkäkarin osayleiskaavan tulva-asioista sekä alimmasta rakentamiskorkeudesta on neuvoteltu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa kaavatyön aikana useaan otteeseen ja kaavan määräykset vastaavat ko. viranomaisten ohjeistusta. Viranomaisen (ELY-keskus) mukaan Pitkäkarin kaavatyössä tulva-alueiden määrittelyyn käytetty Tulvakartta-palvelun aineisto (vesi.fi-karttapalvelu) ja ympäristöhallinnon paikkatietoaineistot ovat kattavat ja riittävät. Lisäksi Raahen kaupunki on käynyt mittaamassa keväällä 2024 tulvavaarakartan perusteella kriittisillä vuokrapalstoilla sijaitsevien rakennusten sokkelikorot sekä keskeisen pihamaan korkeusaseman, joiden perusteella kaavaan tehtiin pieniä tarkennuksia. Alueen korkotaso ja olevien palstojen suhde tulvavaarakarttoihin on siis selvitetty riittävästi.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.12 Tulva-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.16 Korkotaso +2,60 m (N2000) (ks. sivu 23)
- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.19 Pohjakartan oikeellisuus (ks. sivu 26).

#### Meritulva ≠ Vesistötulva:

Meritulva syntyy tuulen ja ilmanpaineen dynaamisesta vaikutuksesta, eikä se ole verrattavissa sisämaan vesistötulviin. Yleispiirteinen tulvavaarakartta ei huomioi esimerkiksi saarten suojavaikutusta tai paikallista topografiaa. Pitkäkarin edustalla sijaitsevat Ämmän ja Preiskarin saaret muodostavat luonnollisen aallonmurtajan, joka suojaa aluetta erityisesti länsi-lounaisilta myrskyiltä – juuri niiltä suunnilta, joista Perämerellä on mitattu korkeimmat merivedenkorkeudet (esim. Mauri-myrsky 1982). Lisäksi alueen matalikot rajoittavat veden ja aaltojen pääsyä rantaan. Esimerkiksi 30 cm aallon syntyminen edellyttäisi täysin epärealistista, 10 minuutin mittaista 30 m/s tuulta ilman esteitä –skenaario, jota ei ole koskaan mitattu.

#### **4.24.1.5 Kaavan laatijan osavastine**

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on määrittänyt Pitkäkarissa käytettävän aaltovaran (+ 30 m) Ilmatieteen laitoksen antaman lausunnon perusteella (14.5.2024).

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.16 Korkotaso +2,6 m (N2000) (ks. sivu 23)
- 2.17 Ilmatieteen laitoksen lausunto aaltoiluvaramaasta (ks. sivu 24).

#### Maan kohoaminen vähentää riskiä:

*Maan kohoaminen jatkuu Pohjois-Pohjanmaalla noin 9 mm vuodessa. Tämä luonnonilmiö kumoaa ilmastonmuutoksen aiheuttamaa merenpinnan nousua vielä useiden vuosikymmenten jopa vuosisatojen ajan. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on arvioinut, että meritulvariski alueella ei ole kasvamassa – päinvastoin, se on todennäköisesti vähenemässä.*

#### **4.24.1.6 Kaavan laatijan osavastine**

Muistutuksessa ei kerrota lähdeä siitä mihin muistutuksen väite tulvariskien pienenemistä perustuu. Tulvavaara-alueita on Suomessa hyvin laajasti merkittävien tulvariksualueiden (18 kpl) lisäksi ja tulvavaaraan on varauduttava kaavoituksessa aina lakien, ylemmän kaavatason ohjausvelvoitteen sekä viranomaismääräysten ja -ohjeistuksen mukaisesti. Rakentamiseen soveltumattomat alueet on tunnistettava jo yleiskaavoituksessa.

Viimeisimpien selvitysten perusteella **meritulvavaara ei vähene Pitkäkarin alueella** vuoteen 2100 mennessä nykyisestä. Viranomaisten kanssa pidetyssä työneuvottelussa 26.9.2025 Ilmastolaitoksen edustaja totesi, **ettei mikään viittaa siihen, että korkotasot (tulvavaara, alimmat vaaditut rakentamiskorkeudet) alenisivat tulevien vuosien aikana**. Myös Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen asiantuntijat jakavat saman näkemyksen.

Tulvavaara-alueen määrittelyssä sekä alimman rakentamiskorkeuden määrittelyssä on huomioitu maankohoaminen. Jääkauden jälkeinen maankohoaminen on ollut pitkäaikaisten vedenkorkeusmuutosten tarkkuutta ajatellen hyvin tasaista ja sen voidaan olettaa jatkuvan samalla nopeudella edelleen. Valtamerten pinnan nousu on sen sijaan kiihtynyt ([Pitkän aikavälin tulvariskit ja alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Suomen rannikolla](#)).

Alimmissa suositeltavissa rakennuskorkeuksissa, kuten tulvavaarassa yleisesti, on otettava huomioon muun muassa sään lyhytaikaiset vaihtelut (myrskyt ja matalapaineet) jotka varsinaisen tulvatilanteen aiheuttavat. Näiden pitkä- ja lyhytaikaisten vedenkorkeusmuutosten yhteisvaikutus on laskettu, ja menetelmä ottaa huomioon eri päästöskenaariot ja niihin liittyvät epävarmuudet.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.13 Tulvatermien käyttö (ks. sivu 20)
- 2.16 Korkotaso +2,6 m (N2000) (ks. sivu 23).

#### **Ehdotus:**

*Ennen kuin kaavassa tehdään päätöksiä, jotka rajoittavat rakentamista tai muuttavat vuokralaisten asemaa tulvavaaran perusteella, tulee Pitkäkarin alueelle tehdä erillinen, paikallisiin olosuhteisiin perustuva tulvariskiarviointi yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa. Tämä on ainoa tapa varmistaa, että päätökset perustuvat ajantasaiseen, paikkatietoon pohjautuvaan arvioon – ei yleisluontoisiin karttoihin.*

#### **4.24.1.7 Kaavan laatijan osavastine**

Viranomaisten (ELY-keskus) mukaan Pitkäkarin osayleiskaavatyö ei edellytä erillistä tulvariskianalyysiä. Kaavatyössä tehdyt selvitykset ja käytetyt lähtöaineistot

on todettu riittäviksi. Laki ei edellytä Pitkäkarin kaavoitukselta tulvarikianaalyyysiä, vaan tulva-asioiden huomioimista.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19).

#### Meritulvavaaran aiheuttama tulvariski Pitkäkarin ranta-alueella

Tulvariskin arvioinnissa tulee huomioida paitsi mahdollinen tulvavaara, myös sen aiheuttamat vahingot vaikutusalueella. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen mukaan meritulvien aiheuttamat historialliset vahingot ovat olleet alueella vähäisiä: Lisäksi ELY-keskuksen vesitalousasiantuntija Riku Sanaksenaho on todennut, että vapaa-ajan asuntoja ei huomioida vahingon suuruuden arvioinnissa tulvariskikartoituksissa. Tämä herättää kysymyksen siitä, kuinka oikeudenmukaisesti riskit ja niiden vaikutukset arvioidaan kaavoituksen yhteydessä.

##### **4.24.1.8 Kaavan laatijan osavastine**

Tulvavaara on huomioitava kaavoituksessa aina lakien, ylemmän kaavatason ohjausvelvoitteen sekä viranomaismääräysten ja -ohjeistuksen mukaisesti.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19).

#### Tieyhteyksien tulvankesto

Kaavoittaja on saanut ELY:n ylitarkastaja Riku Eskeliseltä lausunnon (26.11.2021), jonka mukaan loma-asuntojen kohdalla ei ole edellytetty tulvankestävää tieyhteyttä. Tämä linjaus tukee näkemystä siitä, että alueen tulvariski ei ole niin merkittävä, että se estäisi nykyisen käytön jatkumisen.

##### **4.24.1.9 Kaavan laatijan osavastine**

Maijanpauhaan menevä tie sijoittuu kokonaan tulvavaara-alueelle. Maijanpauhaan menevän tien sijainti tulvavaara-alueella ei ole ainut syy, miksi Maijanpauhaa ei voida osoittaa loma-asumisen alueena (RA). Muita syitä ovat:

- Puolet palstoista sijoittuvat tulvavaara-alueelle.
- Palstat ovat hyvin pieniä, rakennuspaikat eivät täytä rakentamislain 45 § minimikokovaadetta (1000 m<sup>2</sup>), jolloin tarvittaisiin asemakaava.
- Asemakaavoitus loma-asumiseen edellyttäisi rakennuspaikkojen tulvasuojauksia /pengertämistä, mikä on pienillä palstoilla erittäin ongelmallista oleva rakennuskanta säilyttäen. Tarvittavien täyttöjen määrä olisi paikoin mittava, mikä on ristiriidassa maakuntakaavan ohjausvaikutuksen kanssa (rantojen käyttö, maakunnallisesti arvokas maisema-alue).
- Asemakaava edellyttäisi puolestaan kunnallistekniikkaa, eikä infran laajentaminen tulvavaara-alueelle ole ekologian eikä kuntatalouden kannalta perusteltua.

Katso tarkemmin seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.18 Täyttöjen ja pengerrysten ongelma (ks. sivu 25).

Ilmatieteen laitoksen mukaan meritulvariski Perämerellä ei ole kasvussa

Ilmatieteen laitoksen pitkän aikavälin vedenkorkeustutkimukset osoittavat, että Perämerellä merenpinta on toistaiseksi laskenut maankohoamisen vuoksi. Vaikka ilmastonmuutos nostaa valtamerten pintaa globaalisti, Suomessa maankohoaminen on ollut tähän asti hallitseva tekijä. Ennusteet vuosisadan loppuun mennessä:

- Tiukka päästövähennysskenaario (RCP2.6): Perämerellä merenpinta laskee 10–40 cm.
- Keskitason skenaario joka on todennäköisin vaihtoehto (RCP4.5): Laskua 0–30 cm.
- Voimakkaan päästökehityksen skenaario (RCP8.5): Nousua korkeintaan 10 cm.

Lyhyellä aikavälillä vedenkorkeuden vaihtelut johtuvat pääasiassa tuulen ja ilmanpaineen muutoksista. Erityisen korkeat vedenkorkeudet liittyvät myrskyihin, mutta niiden vaikutus Pitkänkarin kaltaisella suojaisalla alueella on rajallinen.

Huomionarvoista: Pitkäkarin sijainti ja luonnollinen suojaus (Ämmän ja Preiskarin saaret) vähentävät merkittävästi aaltovaikutusta ja tulvavaaraa.

**4.24.1.10 Kaavan laatijan osavastine**

Alimmissa suositeltavissa rakennuskorkeuksissa, kuten tulvavaarassa yleisesti, on otettava huomioon muun muassa sään lyhytaikaiset vaihtelut (myrskyt ja matalapaineet) jotka varsinaisen tulvatilanteen aiheuttavat. Näiden pitkä- ja lyhytaikaisten vedenkorkeusmuutosten yhteisvaikutus on laskettu, ja menetelmä ottaa huomioon eri päästöskenaariot ja niihin liittyvät epävarmuudet. Ilmatieteen laitoksen asiantuntijat ovat todenneet, että korkeuksia (tulvakorkeudet, alimmat rakentamiskorkeudet) tullaan tarkastelemaan tulevana vuosina, mutta mikään ei viittaa siihen, että korkotasot alenisivat.

Ilmatieteen laitoksen tutkimuskatsauksen keskitason päästöpolun skenaario ei vaikuta Pitkäkarin kaavatyön tulvavaara-alueeseen eikä vaadittavaan alimpaan rakentamiskorkeuden tasoon.

Vaikka Pitkäkarin eteläranta on saariston suojassa, esiintyy siellä paikallista aallokkoa. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on määrittänyt Pitkäkarissa käytettävän aaltovarauksen (+ 30 m) Ilmatieteen laitoksen antaman lausunnon perusteella (14.5.2024).

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely / Viittaukset Ilmatieteen laitoksen tutkimuskatsaukseen rannikoiden tulvariskistä (Merenpinnan nousu vaikuttaa rannikon tulvariskeihin 20.11.2024) (ks. sivu 19)
- 2.16 Korkotaso +2,6 m (N2000) (ks. sivu 23)
- 2.17 Ilmatieteen laitoksen lausunto aaltoiluvasta (ks. sivu 24).

Meritulvavaaran aiheuttama tulvariski – lisäarviot ja oikeusturva

Raahen vesistöjen tulvasuojelun kehittämistä koskevassa esiselvityksessä (Ramboll, 2025) on todettu, että harvinainen merivesitulvakorkeus Raahen edustalla on N2000 +1,9 m. ”Vapaa-ajan asuntojen painoarvo tulvariskiarviossa vahingon suuruutta arvioidessa on nolla.” – Vesitalousasiantuntija Riku Sanaksenaho, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, 11.2.2025

Tämä herättää perustellun huolen siitä, kuinka oikeudenmukaisesti vapaa-ajan asukkaiden asema otetaan huomioon kaavoituksessa ja riskienhallinnassa.

**4.24.1.11 Kaavan laatijan osavastine**

Muistutuksessa viitataan Rambollin tekemään selvitykseen ”Raahen vesien säännöstelyn kehittäminen – esiselvitys 9.4.2025” ja siinä olleeseen merivesitulvakorkeuteen +1,9 m (N2000), joka perustuu menneisiin havaintoihin 1/100a tulvasta. Kyseessä on siis eri asia kuin ennustettu arvio vuoden 2100 tulvista. Asia on tarkistettu ko. raportin laatineilta vesistöasiantuntijoilta. Pitkäkarin kaavatyön tulee perustua tulvavaaran ennusteeseen 1/100a, ei aiempiin havaintoihin.

Palstakohtaiset sopimukset ja vastuun siirto: Kaava-alueella on tehty sopimuksia, joiden mukaan kaupunki ei ole vastuussa tulvan mahdollisesti aiheuttamista vaurioista. Tällainen menettely voi olla yksi tapa hallita riskejä, mutta se ei poista tarvetta huolelliselle ja läpinäkyvälle riskinarvioinnille.

**4.24.1.12 Kaavan laatijan osavastine**

Kaavoitus ei perustu muistutuksessa esitetyn tyyppisiin vastuunsiirtosopimuksiin. Kaavoituksen tulee perustua ensisijaisesti alueidenkäyttölakiin, valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, ylemmän kaavatason ohjaukseen (osayleiskaavaa laadittaessa maakuntakaavan ohjausvaikutukseen) sekä viranomaisten määräyksiin ja ohjeisiin.

Maankohoaminen vähentää riskiä:

Maankohoamisen arvioidaan kumoavan ilmastonmuutoksen aiheuttamaa merenpinnan nousua vielä useiden vuosikymmenten jopa vuosisatojen ajan. Näin ollen alueen tulvariskien ei ennusteta lisääntyvän ilmastonmuutoksen myötä ainakaan lähitulevaisuudessa.

**4.24.1.13 Kaavan laatijan osavastine**

Tulvavaara-alueen määrittelyssä sekä alimman rakentamiskorkeuden määrittelyssä on huomioitu maankohoaminen. Katso tämän raportin sivun 19 yhteisvastine 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely.

Oikeusturva ja yhdenvertaisuus

Jos Pitkäkarin aluetta pidetään niin merkittävänä tulvavaara-alueena, että se johtaa yksityisomaisuuden menetyksiin tai rakentamisen estämiseen, on Raahen kaupungin virkamies-ten huolehdittava siitä, että alueelle tehdään virallinen tulvariskikartoitus yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa. Kaavaehdotuksessa sekä kaavoitusprosessin aikana on runsaasti käsitelty tulvavaaraa. Kuitenkaan ei ole käsitelty miten tulvavaaraa voidaan hallita tai pienentää.

Tulvavaaraan varautuminen

Kaavaehdotuksessa käsitellään alueen tulvavaaraa, mutta siinä ei ole esitetty konkreettisia toimenpiteitä tulvariskin hallitsemiseksi tai siihen varautumiseksi. Sen sijaan kaavaehdotus

*sisältää määräyksiä, jotka rajoittavat varautumista, kuten pilariperustusten kieltäminen tai rajoittaminen, pengertämisen estäminen, estää uudisrakentamista.*

*Nämä rajoitukset voivat lisätä rakennusten ja ihmisten altistumista tulvavaaralle ja ovat ristiriidassa sekä Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) että ilmastonmuutokseen sopeutumisen kansallisten tavoitteiden kanssa.*

#### **4.24.1.14 Kaavan laatijan osavastine**

Pitkäkarin osayleiskaavatyössä on tehty kaavan tehtävään ja tarkoitukseen nähden riittävät selvitykset ja vaikutusarviointi kuten alueidenkäyttölaki velvoittaa (AKL 9 §). Kaavatyössä tehdyt selvitykset ja käytetyt lähtöaineistot sekä vaikutusarviointi on todettu riittäviksi kaavatyötä ohjaavien viranomaisten toimesta. Laki ei edellytä Pitkäkarin kaavoitukselta tulvariskianalyysiä tai -kartoitusta, vaan tulva-asioiden huomioimista.

Muistutuksen väite ristiriidasta maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisin alueidenkäyttölaki) ilmastonmuutokseen sopeutumisen kanssa ei pidä paikkaansa: Yksi keskeisimmistä ilmastonmuutokseen sopeutumisen tekijöistä on välttää uudisrakentamista tulvavaara-alueille. Tulvapaikkojen korottaminen pengertämällä on uudisrakentamiseen verrattava toimenpide.

Katso mm. seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.18 Täyttöjen ja pengerrysten ongelma (ks. sivu 25).

#### **Historiallinen merkitys huomioitava kaavassa**

*Mökki-alueiden alkuperäinen käyttötarkoitus on ollut virkistys- ja vapaa-ajan käyttö jo 1800-luvun lopulta lähtien. Alueella on yhä jäljellä yksittäisiä rakennuksia 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta, jotka muodostavat arvokkaan osan paikallista rakennusperintöä. Tämä kulttuurinen erityispiirre ansaitsee tulla tunnistetuksi ja suojelluksi myös kaavoituksessa. Mökki-alueiden historiallinen jatkuvuus ja niiden merkitys osana Raahen identiteettiä tulee huomioida kaavassa konkreettisesti – ei vain mainintana, vaan ohjaavana periaatteena.*

#### **4.24.1.15 Kaavan laatijan osavastine**

Oulun museo- ja tiedekeskus (aiemmin Pohjois-Pohjanmaan museo), joka on rakennetun kulttuuriympäristön kannalta keskeinen kaavoitusta valvova viranomainen, on todennut yksiselitteisesti, että kaavatyössä on huomioitu alueen rakennettu kulttuuriperintö riittävästi. Katso tämän raportin sivun 28 yhteisvastine 2.23 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi.

#### **Kesämökkeilyn taloudellinen merkitys Raahen kaupungille**

*Mökkiläisillä ja heidän vierailleen on merkittävä vaikutus kuntien elinvoimaisuuteen. He käyttävät paikallisia palveluita, osallistuvat tapahtumiin ja tuovat alueelle kaivattua taloudellista aktiivisuutta – erityisesti kunnissa, joissa vakituinen väestö on vähentynyt. Monilla mökkipaikkakunnilla väkiluku jopa moninkertaistuu lomakausien ja viikonloppujen aikana.*

#### **Osallistaminen, vuorovaikutus ja kaavaan vaikuttaminen**

*Osallistumisen tulee olla aitoa ja vaikuttavaa – ei muodollista velvollisuuden täyttämistä.*



*Kaavaprosessin ongelmat:*

- Tiedot kaavan tavoitteista ja sisällöstä ovat muuttuneet useaan otteeseen, mikä on vaikeuttanut osallisten mahdollisuuksia ymmärtää ja vaikuttaa.
- Kaavoitustavoitteet ja -alueet ovat muuttuneet vuosien varrella ilman selkeää viestintää vaikutuksista.
- Alkuperäinen tavoite oli laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava Pitkänkarintien alueelle, mutta myöhemmin kaava muutettiin aluevarausosayleiskaavaksi, joka siirtää rakentamisen ratkaisut asemakaavoitukseen.
- Osallisille ei ole selitetty kaavatasojen (asemakaava, osayleiskaava, aluevarausosayleiskaava) eroja tai niiden vaikutuksia rakentamiseen.

*Ristiriita OAS:n ja kaavaselostuksen välillä:*

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) luvataan rakentamista ohjaava osayleiskaava, mutta myöhemmin todetaan, ettei kaava ole MRL 44 § tai 72 § mukainen.
- Tämä muutos ei ole ollut osallisten tiedossa ajoissa, eikä siitä ole järjestetty erillistä kuulemistä.

*Puuttuvat arviot ja vaikutukset:*

- Osallisten näkemyksiä ei ole analysoitu systemaattisesti, eikä mielipiteiden vaikutuksia ole dokumentoitu läpinäkyvästi.
- Kaava ei sisällä selvitystä siitä, miten vuokralaisille on tiedotettu kaavan vaikutuksista heidän vuokrasopimuksiinsa tai rakennusoikeuksiinsa.
- Yleisötilaisuuksien sisältö, saavutettavuus ja osallistumismahdollisuudet (esim. etäosallistuminen) jäävät epäselviksi.
- Sosiaalisten vaikutusten arviointi ei sisällä vuokralaisten oikeusturvan tarkastelua.
- Tulvariskien arviointi perustuu yleisiin karttoihin, ei tonttikohtaisiin vaikutuksiin tai taloudellisiin seurauksiin.
- Kulttuuriperinnön vaaliminen jää yleisluontoiseksi, eikä mökkikulttuurin jatkuvuutta arvioida erikseen.
- Vaikutuksia vuokralaisiin ei ole tarkasteltu suhteessa vuokralainsäädäntöön tai perusoikeuksiin (esim. omaisuudensuoja, yhdenvertaisuus).

*Johtopäätös: Kaava ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 1 §, 6 §, 9 § ja 62 § vaatimuksia osallistumisesta, vaikutusten arvioinnista ja oikeusvaikutusten selkeydestä. Osallistumisen tulee olla todellista ja vaikuttavaa – ei näennäistä.*

**4.24.1.16 Kaavan laatijan osavastine**

Luonnosvaiheen palautekoosteessa (18.2.2025) oli yhteisvastineeseen ”2.8 Alueen kaavatilanne” sisällytetty lyhyt tiivistys erityyppisten yleiskaavojen eroista. Osallisille on avattu eri kaavatasojen hierarkiaa tämän lisäksi yleisötilaisuuksissa. Viimeisimmässä, 8.5.2025 pidetyssä yleisötilaisuudessa tästä oli oma esittelydiä. Eri kaavatasojen yksityiskohtainen ja seikkaperäinen esittely ei lähtökohtaisesti kuulu kaavaselostukseen, vaan se sisältyy lainsäädäntöön, josta tarvittavilta osin kerrotaan tarkemmin esim. yleisötilaisuuksissa.

Tieto siitä, että nyt laadittavaa Pitkäkarin osayleiskaavaa ei voida laatia alueidenkäyttölain (entinen maankäyttö- ja rakennuslaki) 72 §:n mukaisena yleiskaavana

on tuotu perusteluineen esille jo ensimmäisessä vuokrapalstojen haltijoille pidetyssä yleisötilaisuudessa 29.9.2022. Tuolloin kerrottiin, että Pitkäkarin osayleiskaava laaditaan aluevarausosayleiskaavana, ei suoraan rakentamista ohjaavana 72 §:n mukaisena kaavana.

Osallisilta eri nähtävillä olojen aikana saatu (kuulutusten aikarajan mukaisesti annettu) kirjallinen palaute on koottu kussakin vaiheessa erilliseksi ja julkiseksi palautekoosteeksi, joissa erityisten pitkiä palautteita on tarvittaessa referoitu. Myös henkilötietosuojan vuoksi julkisesta aineistosta on jouduttu poistamaan mm. nimi- ja osoitetietoja. Kaavasta päättävälle luottamuselimille alkuperäiset palautteet menevät kuitenkin myös originaaleina, täysin alkuperäisinä versioina. Palautekoosteeseen kuuluu aina vastineosio, jossa kaavoittaja vastaa annettuun palautteeseen kirjallisesti tarvittavilta osin.

Osayleiskaavaluonnosten ja -ehdotusten nähtävilläoloaikoina julkaistavissa kuulutuksissa määritellään ajankohta, jolloin kustakin kaavatyöstä on mahdollista antaa kirjallista palautetta. Palaute otetaan huomioon yleiskaavaluonnoksesta tai -ehdotuksesta annettuna alueidenkäyttölain mukaisena mielipiteenä tai muistutuksena. Pitkäkarin luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen saadusta muusta palautteesta on osa (5 kpl) kirjattu mukaan luonnosvaiheen palaute- ja vastinekoosteeseen ”luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen tulleen palautteenä”. Periaatteessa veloitetta kaavavaiheiden nähtävillä oloaikojen ulkopuolella annetun osallispalautteen käsittelyyn osana alueidenkäyttölain mukaisen kaavaprosessin palautetta ei ole, mutta tässä tapauksessa näin haluttiin avoimuuden edistämiseksi tehdä, jotta kaavoitusmenettelyyn kuulumaton taustavaikuttaminen tulee näkyväksi.

Muistutuksessa esitetty väite, ettei kaavatyö täytä alueidenkäyttölain (entinen maankäyttö- ja rakennuslaki) vaatimuksia osallistumisesta, vuorovaikutuksesta ja vaikutusten arvioinnista, ei pidä paikkaansa.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.1 Pitkäkarin osayleiskaavan tavoitteista (ks. sivu 9)
- 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous (ks. sivu 13)
- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.10 Eri kaavatasot ja -tyypit (ks. sivu 18).

*Pitkäkarin biodiversiteettialue – luonnon monimuotoisuuden turvaamisen mahdollisuus*  
Ilmastonmuutoksen myötä luonnon monimuotoisuuden merkitys korostuu entisestään. Esi-merkiksi muuttolintujen levähdyspaikkojen säilyminen on elintärkeää, kun eliölajit pyrkivät sopeutumaan nopeasti muuttuviin olosuhteisiin. Pitkäkarin niitetyt rantapihat ovat jo sukupolvien ajan muodostaneet arvokkaan perinneympäristön, joka tukee biodiversiteettiä. Pitkäkarintien mökkipihojen säilyttäminen olisi Raahelta kaukonäköinen ja edelläkävijyyttä osoittava teko luonnon monimuotoisuuden suojelemiseksi.

*Ehdotus: Pitkäkari tulisi tunnistaa ja nimetä biodiversiteettipuistoksi. Tämä tukisi kaupungin ekologiaa tavoitteita ja loisi mahdollisuuksia kehittää aluetta kestävän matkailun ja luonnonhoidon näkökulmasta – yhteistyössä mökkiläisten kanssa.*

#### **4.24.1.17 Kaavan laatijan osavastine**

Puistojen tarkempi nimeäminen kuuluu myöhempään asemakaavavaiheeseen, kuten esim. katujen nimeäminen (AKL 55 §). Pitkäkarin osayleiskaavan laajat VL/s aluevaraukset, jotka edellyttävät ympäristön säilyttämistä, ovat hyvä pohja kehittää aluetta jatkossa muistutuksessa esitettyyn suuntaan, mikäli se katsotaan tarkemman suunnittelun myötä tarkoituksenmukaiseksi. VL/s määräystä on täsmennetty hyväksymiskäsittelyyn menevään kaavakarttaan rakentamislain 53 §:n mukaisella maisematyöluvan tarpeella.

#### **Sosiaalisten vaikutusten arviointi ja kaavoituksen vaikutus**

*Kaavaprosessin yhteydessä on herännyt huoli siitä, ettei lapsivaikutusten arviointia ole tehty. Tämä on merkittävä puute – erityisesti tilanteissa, joissa kaavaehdotus voi aiheuttaa suuria muutoksia perheiden elämänlaatuun ja taloudelliseen turvallisuuteen.*

#### **4.24.1.18 Kaavan laatijan osavastine**

Katso tämän raportin sivun 16 yhteisvastine 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys.

#### **Kaavan tonttien merkinnät ja mökki-alueiden kehittämispotentiaali**

*Ehdotus: ra-7-merkinnät tulisi muuttaa RA- tai vaihtoehtoisesti RP-merkinnöiksi, jotka mahdollistavat kohtuullisen kehittämisen ja säilyttävät alueen elinkelpoisuuden. Kaava ei myöskään sisällä viittauksia vuokralainsäädäntöön tai vuokralaisten oikeuteen saada tietoa ja osallistua päätöksentekoon (vrt. HE 101/2022 vp, Rakentamislaki 45 §). Lisäksi kaavasta puuttuu oikeudellinen arviointi siitä, miten vuokrasopimusten muutokset vaikuttavat vuokralaisten asemaan.*

#### **4.24.1.19 Kaavan laatijan osavastine**

Kaavassa ra-7 alueiksi osoitettuja alueita ei voida muuttaa rakentamista salliviksi RA tai RP alueiksi ra-7 alueella olevan selvän tulvavaaran vuoksi.

Vuokrapalstalaiset ovat olleet osallistumisen osalta keskiössä koko kaavatyön ajan.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous (ks. sivu 13)
- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.14 Ra-7 ja RP-merkintöjen perusta (ks. sivu 22).

#### **Vuokrasopimukset ja palstojen siirrot**

*Kaavaehdotuksessa osa vuokrapalstoista on siirretty uuteen sijaintiin. Tämä on aiheuttanut epäselvyyttä osallisten keskuudessa – erityisesti siitä, miten siirrot vaikuttavat voimassa oleviin vuokrasopimuksiin. Ehdotus: Kaavaan tulisi sisällyttää:*

- selkeä arviointi palstojen siirtojen vaikutuksista vuokrasopimuksiin,
- linjaukset vuokralaisten oikeuksien turvaamisesta,

- mahdolliset korvauskäytännöt tilanteissa, joissa rakennukset jäävät kaavan ulkopuolelle tai siirtyvät toisen palstan alueelle.

#### 4.24.1.20 Kaavan laatijan osavastine

Nyt laadittavalla kaavalla ei voida päättää tai vahvistaa suoraan sitä, kenelle kaavaan osoitetut "siirtomahdollisuudet" osoitetaan. Asiasta päätettäneen kaavan hyväksymisen jälkeen erillisissä vuokraneuvotteluissa Raahen kaupungin kanssa. Katso tämän raportin sivun 16 yhteisvastine 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys.

Muistutuksen kohdat rakennuksista ja kaavoituksen mahdollisuuksista, kaavoituksesta ja sen vaikutuksista, mökkialueen arvostuksesta ja kulttuuriympäristön suojelusta, mökkikulttuurista, rakennusten hierarkiasta, puutarhoista, puistoista, kohtuullisuudesta ja vuokrausten asemasta, tulvariskin arvioinnista ja maan kohoamisesta, vuorovaikutuksen riittävyydestä, rakennusoikeudesta ja korjausmahdollisuudesta, taloudellisista vaikutuksista ja kohtuullisuudesta, ra-7 merkinnästä.

#### 4.24.1.21 Kaavan laatijan osavastine

Ko. kohtiin on vastattu tämän muistutuksen muissa vastinekohdissa.

#### Lepakoiden elinympäristöt huomioitava kaavoituksessa

Alueen kesämökit ja niiden ympäristö muodostavat merkittäviä elinympäristöjä lepakoille, joiden suojelu on tärkeää sekä ekologisesti että lainsäädännöllisesti. Pyydän, että kaavoitusviranomaiset ottavat huomioon lepakoiden ekologisen merkityksen ja suojelustatuksen sekä varmistavat, että alueen kaavoitus tukee kestävästä kehitystä ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä.

#### 4.24.1.22 Kaavan laatijan osavastine

Pitkäkarin osayleiskaavatyön tiedot ja selvityksen lepakoiden osalta on todettu ELY-keskuksen luonnonsuojeluryhmän asiantuntijan 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 remontteja rakenteisiin (esim. katto, ullakko).

Hyväksymiskäsittelyyn menevän kaavakartan yleismääräyksessä edellytetään tarkempia lepakkoselvityksiä vanhojen rakennusten purkamisen tai uudisrakentamisen (mahdolliset rakennuspaikan kolopuut) yhteydessä. Eli viimeistään asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan asemakaavoitettava alue kerrallaan mm. potentiaaliset vanhat rakennukset ja olevat rakennuspaikat (mikäli niihin kohdistuu muutospainetta).

Katso tämän raportin sivun 16 yhteisvastine 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys.

#### Tulvavaara ja rakentamisen rajoitukset

*Väite: E. Saine toi esille, että jo vuoden -79 osayleiskaavassa (Pitkäkari -tien ympäristö) tulva-alueet on osoitettu retkeily- ja urheilualueeksi, ei asumiseen. Tätä kautta palstalaisilla on ollut jo 45-vuotta tieto alueen käyttömahdollisuuksista. Rakentamisen rajoitukset eivät voi tulla palstalaisille yllätyksenä. VL-r käyttötarkoituserkintä ei määrää nykyisiä rakennuksia purettaviksi.*

*Ristiriita: Mökkiläisille on vuosien varrella annettu ristiriitaista tietoa, ja rakennuslupia on myönnetty sekä tontteja vuokrattu mökkikäyttöön.*

*Johtopäätös: Ei voida perustellusti väittää, että rajoitukset olisivat olleet kaikille selviä tai ennakoitavissa.*

#### **4.24.1.23 Kaavan laatijan osavastine**

Muistutuksessa viitataan viranomaisneuvottelun 26.4.2024 ELY-keskuksen alueidenkäyttöasiantuntijan puheenvuoroon. Puheenvuoro koskee sitä osaa Pitkäkari -tiestä, jolle ei ole vuoden -79 jälkeen saatu laadittua uutta osayleiskaavaa. Ko. alueelta (alueelta, jolla ei ole vuotta -79 tuoreempaa kaavaa) ELY on vuonna 2018 menestyksellisesti valittanut kahdesta Raahen kaupungin myöntämästä poikkeamisluvasta. Osalla aluetta voimassa oleva vuonna 2003 laadittu osayleiskaava ei tulva-asioiden osalta ohjaa enää riittävästi alueen rakentamista ja on siis vanhentunut. Vuoden 2003 kaavan vanhentuneisuuden ja ELY-keskuksen 2018 poikkeamisista valittamisen vuoksi Raahen kaupunki on päättänyt käynnistää Pitkäkarin alueen osayleiskaavatyön, jotta alueelle saadaan voimassa olevien lakien ja ajantasaisen viranomaisohjeistuksen mukainen yleiskaava alueen jatkokehittämisen pohjaksi.

#### ra-7-merkintä ja tonttikoko

*Väite: Pienet tontit eivät täytä rakennuslain vaatimuksia.*

*Ristiriita: Iiläisten jopa 200–300 m<sup>2</sup> tontit on merkitty RA-alueiksi, kun taas suurempia palstoja on merkitty ra-7-alueiksi.*

*Johtopäätös: Kaavaratkaisu ei ole johdonmukainen eikä yhdenvertainen.*

#### **4.24.1.24 Kaavan laatijan osavastine**

Muistutuksen väite kaavaratkaisun epäjohdonmukaisuudesta ja epäyhdenvertaisuudesta ei pidä paikkaansa.

Muistutuksessa rinnastetaan toisiinsa asioita ilman selventävää kehystä: Koska pääosa Pitkäkarin alueen nykyisistä RA vuokrapalstoista ovat pieniä, pinta-alaltaan selvästi alle asemakaavoittamattomien alueiden rakennuspaikan 1000 m<sup>2</sup>:n minimikokovaateen (rakentamislaki 45 §), on nyt laadittava aluevarausosayleiskaava, jonka jälkeen on tarpeen laatia vielä asemakaava, jolla RA rakennuspaikoille osoitetaan varsinaista rakennusoikeutta. Koska palstat ovat pieniä, nyt ei voida laatia alueidenkäyttölain 72 § mukaista suoraan rakentamiseen oikeuttavaa osayleiskaavaa. Ra-7 merkinnän perusta on niiden sijainti tulvavaara-alueella.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.2 Tasapuolinen kohtelu ja oikeusvaikutukset (ks. sivu 9)
- 2.14 Ra-7 ja RP merkintöjen perusta (ks. sivu 22).

Helikopterikenttä vs. mökkien maatäytöt

*Väite: Maatäyttöjä ei sallita tulvavaara-alueilla.*

*Ristiriita: Helikopterikentän toteuttaminen sallitaan, vaikka se vaatii maatäyttöjä.*

*Johtopäätös: Eri toimijoita kohdellaan eri tavoin ilman selkeää perustelua.*

**4.24.1.25 Kaavan laatijan osavastine**

Lentoliikenteen aluevaraus (helikopterikenttä) perustuu viereisen Raahen sairaalan toimintaan, jonka toimintaedellytysten turvaamisella on selvää ja laajaa yhteistekunnallista ja seudullista merkitystä pelastustoimen kannalta. Sairaalan toimintaa tukevan helikopterikentän tarvetta ja merkitystä ei voi verrata Pitkäkarin tulvavaara-alueilla olevien huvilapalstojen merkitykseen alueidenkäytön kannalta; helikopterikentän aluevarausta edellyttää mm. yleinen etu.

Helikopterikentän totuttaminen edellyttää Pitkäkarin osayleiskaavassa määrätyn mukaisesti asemakaavaa tai tarkempia suunnitelmia. Asemakaavalla /tarkemmillä suunnitelmilla tulee osoittaa, että alueen tulvaolosuhteet on mahdollista hallita. Koska helikopterikentän vieressä ei ole juurikaan muuta rakentamista, ei tulvasuojausten toteuttamiselle ole nähtävissä samoja ongelmia kuin mitä Pitkäkarin tulvapalstojen osalta on tiedostettu.

Virkistysarvot

*Väite: Kaava parantaa virkistyskäyttöä.*

*Ristiriita: Mökkien poistaminen heikentää virkistysmahdollisuuksia niiltä, jotka ovat käyttäneet niitä vuosikymmeniä.*

*Johtopäätös: Väite virkistysarvojen paranemisesta on yksipuolinen ja spekulatiivinen.*

**4.24.1.26 Kaavan laatijan osavastine**

Kaavaselostuksessa todetaan, että kaavan vaikutukset virkistykseen ovat positiiviset mm. seuraavaista syistä: Virkistysalueiden määrä ei kokonaisuuden kannalta juurikaan vähene. Myöhemmin, vuoden 2045 jälkeen virkistysalueisiin voi tulla lisäystä, mikäli kokonaan tulvavaara-alueella olevien huvilapalstojen (ra-7) vuokrasopimuksia ei uusita ja ne poistuvat loma-asuinkäytöstä muuttuen yleisiksi virkistysalueiksi. Kaavan osoitetut uudet ulkoilupolut muodostavat yhdessä jo alueella olemassa olevien sekä lähialueen reittien ja polkujen kanssa kattavan virkistysreittikokonaisuuden, joka palvelee alueen asukkaiden lisäksi myös muita raahelaisia.

Kaavaselostuksen kohdassa 4.3.12 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin on tuotu esille myös kaavan merkittävimmät vaikutukset ra-7 palstalaisille, mikäli vuokrasopimuksia ei jatketa vuoden 2045 jälkeen. Selostuksessa todetaan, että tuolloin ra-7 palstalaisille aiheutuu kielteisiä vaikutuksia, kun tärkeästä lomapaikasta on luovuttava.

Kaavan vaikutusarvioinnissa on siis huomioitu molemmat muistutuksessa esiin tuodut näkökannat. Katso myös tämän raportin sivun 16 yhteisvastine 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys.

Joustavuus kaavamerkinnoissä

*Väite: Seminaarin alueelle tarvitaan joustavia kaavamerkintöjä.*

*Ristiriita: Muille alueille ei sallita vastaavaa joustavuutta, vaikka tarve olisi ilmeinen.*

*Johtopäätös: Kaavaratkaisu ei ole tasapuolinen.*

**4.24.1.27 Kaavan laatijan osavastine**

Seminaarin alueen kaavamerkinnän joustavuuden takaa käyttötarkoituksmerkintä C-sem (keskustatoimintojen alue), joka sallii alueelle useantyyppisiä alueen kulttuurihistoriaa tukevia toimintoja. Tämä on mahdollista, koska Seminaarin alue ei sijoitu tulvavaara-alueelle. Katso myös tämän raportin sivun 9 yhteisvastine 2.2 Tasapuolinen kohtelu ja oikeusvaikutukset.

**Resurssitehokkuus**

*Väite: Vanhoja rakennuksia ei voida hyödyntää → resurssitehottomuus.*

*Ristiriita: Rakennusten säilyttäminen ja korjaaminen olisi nimenomaan resurssitehokasta ja ympäristöystävällistä.*

*Johtopäätös: Kaava ei tue kestävän kehityksen periaatteita.*

**4.24.1.28 Kaavan laatijan osavastine**

Muistutuksessa esitetty johtopäätös ei pidä paikkaansa. Kestävä kehityksen kannalta on keskeistä, ettei tulvavaara-alueelle rakenneta. Tulvavaaran alaisten palstojen rakentamiskelpoiseksi saattaminen tarvittavine tulvasuojaustoimineen aiheuttaisi niin suuria vaikutuksia ko. palstojen ohella koko lähiympäristöön (luontoarvot, hulevedet, mahd. happamat sulfaattimaat, rakennuskanta, luonnonvarojen käytön minimointi), etteivät tulvasuojaustoimet ole ekologisesti tai taloudellisesti perusteltavissa.

**ELY:n lausunto puuttui luonnosvaiheessa**

*Tulvariskin arviointi jäi puutteelliseksi luonnosvaiheessa, koska ELY:n vesipuolen asiantuntija vaihtui. Johtopäätös: Osalliset eivät ole saaneet riittävää tietoa ajoissa → osallistumisoikeus vaarantunut.*

**4.24.1.29 Kaavan laatijan osavastine**

Muistutuksessa esitetty johtopäätös ei pidä paikkaansa. Luonnosvaiheessa on ollut käytössä sama tulvavaara-alue ja alin rakentamiskorkeus kuin myös ehdotusvaiheessa.

## **4.25 Yksityinen muistutus 27.5.2025**

*Omistan loma-asunnon Maijanpauhassa, vuokrapalstalla 22. Palsta on ollut sukumme hallinnassa -40 luvulta saakka. Perheeni rakensi uuden hirsimökin 2005 silloin valmistuneen Ranta-alueiden kaavan mukaisesti, kaikki korkeudet ja määräykset huomioiden. Kaavamerkintä RP siirtolapuutarha-alue huonontaa asemaamme ja luo epävarmuutta tulevaisuudelle. Huomattavat investoinnit menettävät arvonsa. Yhdenvertaisuuden nimissä ehdotan samanlaista RA kaavamerkintää palstallemme, kuin muillekin tulvavaaran ulkopuolisille alueille Pitkänkarin mökkitien varrella. Mökillä oleskellaan vain kesäaikaan ja tuulen aiheuttama vedennousu tielle on ennustettavissa. Tsunamit eivät ole täällä mahdollisia. Varhaislapsuudessani Maijanpauha oli saari, nyt meri on paennut ja saari maatunut manteeeseen. Mökkiläiset on luvalla, ominkustannuksin parantaneet tietä. Maijanpauha on verrattavissa saarin, joissa on lomamökkejä, eikä siirtolapuutarhoja.*



#### **4.25.1 Kaavan laatijan vastine**

Maijanpauhan vuokrapalsta 22 sijoittuu kokonaan tulvavaara-alueelle. Kaavassa ra-7 alueiksi osoitettuja alueita ei voida muuttaa rakentamista salliviksi RA alueiksi ra-7 alueilla olevan selvän tulvavaaran vuoksi.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.2 Tasapuolinen kohtelu ja oikeusvaikutukset (ks. sivu 9)
- 2.3 Kohtuullisuuskäsite ja taloudelliset vaikutukset (ks. sivu 12)
- 2.14 Ra-7 ja RP merkintöjen perusta (ks. sivu 22).

## 5 Muu yleinen palaute

### 5.1 Yksityinen muistutus 27.5.2025

*Pitkäkarin kaavaehdotus sisältää useita rakentamista ohjaavia määräyksiä. Tekemällä muistutuksia vain Pitkäkarin kaavaehdotuksesta ja kaavaselostuksesta Pitkäkarin vapaa-ajan asuntojen vuokralaiset vaikuttavat vain osaan Pitkäkarin rakentamista rajoittavista Raahen kaupungin määräyksistä. Samaan aikaan kaavaehdotuksen kanssa keväällä 2025 asetettiin nähtäville Raahen ja Siikajoen Rakennusjärjestysluonnos 2025 (17.3. – 23.4.2025). Rakennusjärjestys on kaavoitusta tarkentava asiakirja, jossa kunnalla on laajat oikeudet päättää kaavojen käytännön yksityiskohtiin. Rakennusjärjestysluonnos 2025 sisältää myös Pitkäkarin rakentamista koskevia tiukentavia määräyksiä.*

*Lopputuloksena Pitkäkarin vapaa-ajan asuntojen korjaus- ja uudisrakentamiseen kohdistuu Pitkäkarin kaavaehdotuksen ja uuden Rakennusjärjestelmäluonnoksen yhteisvaikutuksesta enemmän tiukennuksia kuin tulee esille pelkän Pitkäkarin kaavaehdotuksen käsitelystä. Rakennusjärjestyksen sisällöllä voitaisiin ohjata Pitkäkarin rakentamista sellaiseen suuntaan, että kosteudelle alttiit rakenteet säilyvät kuivana määrätyllä tavalla, mutta kosteutta hetkellisesti kestävät rakenteet kuten talousrakennukset voivat sijaita huomattavasti matalammalla. Lisäksi palstan maanpinnan korkeuden tulisi täyttää määräykset vain asuinrakennuksen vieressä, mutta muu alue palstasta voi olla alempana kuten talousrakennuksetkin. Nykyiset tiukennukset pengertämiseen ja valumiin johtavat tarpeettomaan rakentamisen rajoittamiseen tällä kaava-alueella. Raahen kaupungilla on valta päättää tietyistä asioista paikallisesti ja ohjata rakennusjärjestyksellä kohti toimivaa rantarakentamista.*

*Kaava-ehdotuksen rakentamismääräykset koskien rakennusten rakentamiskorkeutta koko palstan alueella ovat liian tiukat ja johtavat tarpeettomaan palstojen poistumaan tuomatta mitään hyötyjä. Vapaa-ajan asunnon palstan korkeustason tulee voida olla alle asuinrakennusten ympäristölle määritetyn korkeustason. Nykyinen tapa soveltaa määräyksiä ja lakeja on tarpeettoman tiukka.*

*On harhaanjohtavaa käsitellä toisistaan erillään Raahen uutta rakennusjärjestystä ja Pitkäkarin kaavaehdotusta. Molemmat vaikuttavat ja rajoittavat voimakkaasti rantarakentamista ja vasta niiden yhteisvaikutuksen arviointi paljastaa todellisen tilanteen ja rakentamista todellisuudessa rajoittavat tekijät. Rakentajan tai korjaajan kannalta rajoittavien määräysten tilanne on vielä pahempi kuin mitä kaavaehdotuksen esittelyissä on paljastunut. Kaavan valmistelun aikana rakentamismääräysten muutosten kokonaiskuva ei ole selvinyt riittävästi osallisille ja tähän on saatava muutos.*

*Mikäli tässä muistutuksessa esitettyjä muutoksia ja korjauksia ei voida toteuttaa nykyisessä kaavaehdotuksessa, tulee kaava palauttaa valmisteluun. Uudessa valmistelussa on tärkeää etsiä ratkaisut yhteistyössä osallisten kanssa, jotta lopputulos olisi oikeudenmukainen, kestävä ja yhteisesti hyväksyttävissä.*

#### 5.1.1 Kaavan laatijan vastine

*Raahen uudessa rakennusjärjestysehdotuksessa (ehdotus 12.9.2025) on kirjattu vastaavat määreet tulvan huomioimisesta sekä alimmasta rakentamiskorkeudesta, kuin mitä Pitkäka-*

rin osayleiskaavatyössä on noudatettu. Rakennusjärjestysehdotuksessa todetaan myös vastaavasti, että noudatetaan maakuntakaavan maisemansuojelusta annettuja tavoitteita sekä valtioneuvoston asettamia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Rakennusjärjestyksellä ei voida sallia rakentamista tulvavaara-alueelle. Nämä samat korkeusrajat ovat olleet jo aiemmassa, eli vielä voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä.

+2,6 m (N2000) korkeustaso vaaditaan kaikelta uudisrakentamiselta, saunat ja talousrakennukset mukaan lukien. Ainoastaan esim. halkoliiteri tai siihen verrattava vähäinen talousrakennus voidaan rakennustarkastuksen tapauskohtaisen harkinnan perusteella perustaa +2,6 korkotasoa alemmas.

Raahan kaupunki ei määritä kaavatöiden lähtökohtina olevia tulvavaara-alueiden laajuuksia eikä alinta sallittavaa korkotasoa, vaan ko. määrätykset tulevat valtion viranomaisilta.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.16 Korkotaso +2,6 m (N2000) (ks. sivu 23)
- 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous (ks. sivu 13)
- 2.11 Ei kaavatyön keskeyttämistarvetta eikä perusteita palauttaa valmisteluun (ks. sivu 19).

## 5.2 Yksityinen muistutus 28.5.2025

*Muistutus Pitkäkarin kaava-alueen mökkiläisten puolustamisen tärkeydestä. On ensiarvoisen tärkeää, että kaavoitusprosessissa otetaan huomioon kaikkien osapuolten näkemykset ja pyritään oikeudenmukaiseen lopputulokseen, joka on kaikkien hyväksyttävissä. Mökkiläiset ovat merkittävä osa alueen yhteisöä, ja heidän tarpeidensa huomioiminen on välttämätöntä alueen kehittämisessä. Mökkiläiset ovat ilmaisseet useita huolenaiheita, kuten:*

1. *Ympäristön säilyttäminen: Mökkiläiset ovat huolissaan siitä, että kaavoitus saattaa johtaa luonnon monimuotoisuuden vähenemiseen ja maiseman muutoksiin, jotka heikentävät alueen vetovoimaa ja käytettävyyttä*
2. *Rakentamisen ja remontoinnin estämisen vaikutukset: Uudet rakennushankkeet ja remontit ovat hyväksi taloudelle.*
3. *Kiinteistöjen arvon lasku: Mökkiläiset pelkäävät, että kaavoitus vaikuttaa negatiivisesti heidän kiinteistöjensä arvoon.*
4. *Liikennejärjestelyt: Mökkiläiset ovat huolissaan liikenteen lisääntymisestä ja sen vaikutuksista turvallisuuteen ja liikkumisen sujuvuuteen alueella.*
5. *Yhteisöllisyys: Mökkiläiset arvostavat alueen yhteisöllisyyttä ja pelkäävät, että kaavoitus heikentää yhteisön yhteenkuuluvuutta.*
6. *Historiallisten ja kulttuuristen arvojen säilyttäminen: Alueella on historiallisesti ja kulttuurisesti tärkeitä kohteita, joiden säilyttäminen on tärkeää.*
7. *Vuokrapalstan vuokraajan oikeudet: Vuokrapalstan vuokraajat ovat huolissaan oikeuksiensa säilymisestä kaavoitusprosessin aikana. On tärkeää varmistaa, että heidän vuokrasopimuksensa ja siihen liittyvät oikeudet säilyvät ennallaan, ja että heitä kohdellaan tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti.*

8. *Tiedottaminen ja osallistaminen: Mökkiläiset toivovat, että heitä tiedotetaan kaavoituksen etenemisestä ja että heillä on mahdollisuus osallistua päätöksentekoon.*

*Toivon että kaavoituksessa kuullaan mökkiläisten ääntä ja tehdään päätöksiä, jotka edistävät yhteistä hyvää.*

#### 5.2.1 Kaavan laatijan vastine

Kaavoitusta ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, alueidenkäyttölaki, ylemmän kaavatason ohjausvaikutus (nyt maakuntakaava) sekä viranomaisten määräykset ja -ohjeet. Edellisten perusteella tulvavaara-alueella olevia palstoja ei ole mahdollista osoittaa Pitkäkarissa rakentamiseen.

Kaavatyö on aina vuorovaikutusprosessi, jossa osallisten oikeus ja velvollisuus on kommentoida ja tuoda näkemyksensä esille. Vuorovaikutuksen tarkoituksena on tuottaa tietoa kaavan laadintaan eri osallisten tavoitteista ja mielipiteistä, jotta mahdollisten ristiriitaisten tavoitteiden osalta on mahdollista tehdä tietoisia päätöksiä.

Pitkäkarin osayleiskaavan toteutuminen tuo mukanaan kaava-alueen katujen ajoneuvoliikennemäärien kasvua vain siltä osin, kun alueelle rakentuu pysyvää asutusta tai uusia matkailupalveluja. Kaava sallii pysyvää asutusta vain Ulkofantintien ja Ilolinnantien varteen sekä uusia matkailupalveluja Fantinkanavan eteläpuolelle. Iläisen ja Maijanpauhan liikenne ei lisäännä. Kaavan mahdollistama uudisrakentaminen ja sen myötä lisääntyvän liikenteen vaikutus ei ole kokonaisuutena merkittävää.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.2 Tasapuolinen kohtelu ja oikeusvaikutukset (ks. sivu 9)
- 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous (ks. sivu 13)
- 2.9 Vuoden 2003 osayleiskaavan vanhentuneisuus ja ajantasaisen osayleiskaavan laatimisen tarve (ks. sivu 16)
- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.22 Kaavan suhde luontoarvoihin ja virkistykseen (ks. sivu 27)
- 2.23 Huvilaperinteen ja kulttuurihistorian huomiointi (ks. sivu 28)
- 2.3 Kohtuullisuuskäsite ja taloudelliset vaikutukset (ks. sivu 12)
- 2.21 Tieyhteydet, mm. Pitkäkari -tien ja Ilolinnantien välinen tievaraus (ks. sivu 27).

### 5.3 Yksityinen muistutus 27.5.2025

*Pitkäkarin osayleiskaavaehdotuksessa on useita oikeudellisia ja sisällöllisiä puutteita, jotka edellyttävät sen palauttamista uudelleen valmisteltavaksi. Kaavaehdotus ei täytä hallintolain 6 §:n puolueettomuuden, johdonmukaisuuden ja yhdenvertaisuuden vaatimuksia, eikä hallintolain 9 §:n mukaista vaatimusta selkeästä ja ymmärrettävästä tiedon esittämisestä. Lisäksi kaavan valmistelussa on loukattu maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n osallistumis- ja vuorovaikutusperiaatteita sekä perustuslain 6 §:n ja 21 §:n kansalaisoikeuksia.*

#### 5.3.1.1 Kaavan laatijan osavastine

Muistutuksessa esitetty väite kaavaehdotuksen oikeudellisista ja sisällöllisistä puutteista ei pidä paikkaansa.

Kaavoitusta ohjaavat ensikädessä alueidenkäyttölaki ja sen mukaisesti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, ylemmän kaavatason ohjausvaikutus (nyt maakuntakaava) sekä viranomaisten määräykset ja -ohjeet. Kaavatyön sisältöä ja oikeellisuutta ovat kaavoituksen selvitysten ja yleiskaavan sisältövaatimusten ohella ohjanneet lausuntojen, viranomaisneuvotteluiden, työneuvotteluiden sekä muun keskustelun kautta mm. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Oulun museo- ja tiedekeskus (aiemmin Pohjois-Pohjanmaa museo) ja Pohjanmaan pelastuslaitos sekä laajemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti vuorovaikutus osallisten kanssa.

Hallintolaki 6 § Hallinnon oikeusperiaatteet:

Kaavoitusmenettelyssä ei ole kyse hallintolaissa tarkoitettusta asiaosaisen vireille panemasta asiaosaisaloitteisesta asiasta eikä asianosaisen hallintoasiasta. Kaavoituksessa ei ole asianosaisia vaan osallisia, joihin sovelletaan alueidenkäyttölain osallistumista ja vuorovaikutusta koskevia erityissäännöksiä. Tiedottaminen joillekin osallisille keskeneräisistä asioista, joita viranhaltijat valmistelevat ja joita luottamustahot eivät ole käsitelleet, ei ole osa lakisääteistä yhdenvertaista kaavoituksen tiedottamista ja vuorovaikutusmenettelyä. Katso tarkemmin tämän raportin sivun 13 yhteisvastine 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous.

Hallintolaki 9 § Hyvän kielenkäytön vaatimus:

Kaavatyössä sekä siihen liittyvässä osallistumisessa ja vuorovaikutuksessa viranhaltijat ovat käyttäneet asiallista, selkeää ja ymmärrettävää kieltä kaavatyön lähtökohdista käsin. Viranhaltijat ovat käyttäneet asiallista ja ymmärrettävää kieltä myös kaavatyön ulkopuolisen vaikuttamisen torjunnassa. Katso tarkemmin tämän raportin sivun 20 yhteisvastine 2.13 Tulvatermien käyttö.

Alueidenkäyttölain (aiemmin Maankäyttö- ja rakennuslaki) 62 § Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa: Katso tämän raportin sivun 13 yhteisvastine 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous.

Perustuslaki 6 § Yhdenvertaisuus:

Pitkäkarin kaavatyössä ketään ei ole asetettu eri asemaan minkään henkilöön liittyvän syyn perusteella eikä muutenkaan kohdeltu samanlaisessa tilanteessa olevia oikeudenhaltijoita eri tavoin. Jokaiselle erilaiselle ratkaisulle on ollut hyväksyttävä maankäytöllinen peruste, kuten tulvavaara-alueen raja.

Perustuslaki 21 § Oikeusturva:

Kaavoitusmenettelyssä ei ole varsinaisia asianosaisia, joilla olisi subjektiivinen oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä. Näitä periaatteita on silti sovellettu myös osallisiin huolimatta alueidenkäyttölain 8 luvun vaatimuksia kattavammasta vuorovaikutusmenettelystä: Pitkäkarin osayleiskaavan nähtävillä olojen aikana kaavoitusmenettelyssä palautteeksi osoitetut mielipiteet ja muistutukset on käsitelty asianmukaisesti ja ripeästi. Yleiskaavapäätöksestä kaikilla kaupungin jäsenillä on valitusoikeus (kunnallisvalitus).

Katso myös seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.11 Ei kaavatyön keskeyttämistarvetta eikä perusteita palauttaa valmiste-  
luun (ks. sivu 19)
- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.2 Tasapuolinen kohtelu ja oikeusvaikutukset (ks. sivu 9)
- 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous (ks. sivu 13).

*Kaava-aineistossa sekä kaupungin verkkoviestinnässä esiintyy epä johdonmukaisuutta alu-  
een nimen kirjoitusasussa. Virallinen paikannimi on Pitkäkari, mutta asiakirjoissa ja verkko-  
sivuilla käytetään virheellisesti muotoa "Pitkänkarin". Viranomaisen on huolehdittava, että  
paikkanimet esiintyvät oikein ja yhdenmukaisesti kaikissa asiakirjoissa. Virheellinen kirjai-  
tusasu voi heikentää asiakirjan selkeyttä ja siten myös sen oikeusvaikutusta. Tässä muistu-  
tuksessa esitetään, että kaikki asiakirjoissa esiintyvät virheelliset nimen muodot korjataan  
oikeaan muotoon "Pitkäkari", myös taivutuksessa.*

#### **5.3.1.2 Kaavan laatijan osavastine**

Luonnos- ja ehdotusvaiheessa kaavasta on käytetty nimeä Pitkänkarin ranta-alu-  
een osayleiskaava perustuen erisnimien yleiseen taivutustapaan suomen kielessä  
(ks. [Nimien taivutus - Kielitoimiston ohjepankki](#)). Muistutuksen perusteella tontti-  
insinööri selvitti nimen kirjoitusasun perusteita kiinteistörekisteristä, jonka jäl-  
keen yleiskaavoituksessa päädyttiin käyttämään tässä asiakirjassa sekä päivitettä-  
vissä yleiskaavaselostuksessa ja -kaavakartassa jatkossa nimeä Pitkäkarin  
osayleiskaava.

Kaavaan aiempien vaiheiden asiakirjoihin ja selvityksiin nimeä ei voida muuttaa,  
sillä ko. asiakirjat ovat toimielimien hyväksymiä.

*Kaavaehdotuksessa on myös käytetty keskenään ristiriitaisesti ja oikeudellisesti virheelli-  
sesti käsitteitä tulvauhka, tulvavaara ja tulvariski. Näillä termeillä on selvästi erilaiset mer-  
kitykset, ja niiden sekoittaminen kaavaratkaisujen perusteluissa on vakava virhe. Erityisesti  
ra-7-merkintöjen kohdalla rakentamisen rajoittamista perustellaan epämääräisillä viittauk-  
silla "turvauhkaan", vaikka kaavoituksen tulee perustua selkeästi määriteltyyn tulvariski-  
analyysiin. Ilman tätä, kaava ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain, hallintolain tai perustus-  
lain vaatimuksia. Tässä muistutuksessa on esitetty yksiselitteisesti, että tulvakäsitteiden se-  
koittaminen on paitsi hallinnollinen myös oikeudellinen virhe. Tämän vuoksi kaava on tältä  
osin palautettava uudelleen valmisteltavaksi, ja siihen on laadittava lainmukainen tulvaris-  
kiperusteinen arviointi.*

#### **5.3.1.3 Kaavan laatijan osavastine**

Tulvatermien käytön oikeellisuutta on selvennetty edellä kohdissa 2.12 ja 2.13.  
Jatkossa noudatetaan ELY-keskuksen antamaa suullista ohjeistusta (yleisötilai-  
suus 8.5.2025) tulvatermien käytön osata.

Viranomaisten (ELY-keskus) mukaan Pitkäkarin osayleiskaavatyö ei edellytä eril-  
listä tulvariskianalyysiä. Kaavatyössä tehdyt selvitykset ja käytetyt lähtöaineistot  
on todettu riittäviksi. Laki ei edellytä Pitkäkarin kaavoitukselta tulvariskianalyysiä,  
vaan tulva-asioiden huomioimista.

Oikeuskäytännön perusteella tulvasuojelun vaatimusten mukaiseen rakentamiseen soveltuvat alueet on voitava määritellä jo yleiskaavassa. Ratkaisussa KHO 22.3.2006 taltio 638 (KHO:2006:12) viitattiin ympäristöministeriön lausuntoon, jonka mukaan kaavoitettaessa rantoja rakentamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota mahdolliseen tulva- ja vyörymisvaaraan. Jo ratkaisussa KHO 29.6.1990 taltio 2199 (KHO:199-A-63) hylättiin hakemus rantakaavan tarpeellisuuden toteutukseksi ja kaavan laatijan määrittämiseksi, kun alue tulvauhan alaisena ei soveltunut rakentamiseen. Ratkaisussa KHO 2.3.2007 taltio 482 (Loviisan Meri-Bella) KHO kumosi asemakaavan, jossa ei ollut alinta rakentamiskorkeutta, maanpinnan ja penkereen tasoa ja rakentamiseen soveltumista koskevia tulvaselvityksiä. Ne taas olisi pitänyt määrittää jo yleiskaavassa.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.13 Tulvatermien käyttö (ks. sivu 20)
- 2.11 Ei kaavatyön keskeyttämistarvetta eikä perusteita palauttaa valmisteluun (ks. sivu 19)
- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19).

*Onko uuden osayleiskaavan laatiminen ylipäättään tarkoituksenmukaista ja lainmukaista tilanteessa, jossa alueella on jo voimassa oleva oikeusvaikutteinen osayleiskaava, ja kaavoittamatonta aluetta on vain noin 400 metriä. Uuden kaavaproessin käynnistäminen ilman erityisesti perusteltua tarvetta voi rikkoa hyvän hallinnon periaatteisiin kuuluvaa tarkoituksenmukaisuuden vaatimusta ja johtaa suhteellisuusperiaatteen vastaiseen hallintotoimeen.*

#### **5.3.1.4 Kaavan laatijan osavastine**

Katso tämän raportin sivun 16 yhteisvastine 2.9 Vuoden 2003 osayleiskaavan vanhentuneisuus ja ajantasaisen osayleiskaavan laatimisen tarve.

*On tärkeää huomioida, että Raahen rannikko kuuluu Perämeren maankohoamisvyöhykkeeseen, jossa maankohoama (8–9 mm/vuosi) muuttaa jatkuvasti rantaviivaa, maanomistussuhteita ja rakentamisedellytyksiä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kaavoituksessa on otettava huomioon nämä luonnonolosuhteiden muutokset riittävillä selvityksillä ja vaikutusarvioinneilla. Puutteellinen huomiointi voi vaarantaa kaavan oikeusvaikutukset sekä osallisten oikeusturvan. Tämän vuoksi maankohoaman vaikutusten arviointi on olennainen osa Pitkäkarin osayleiskaavan valmistelua.*

*Osa Raahen kaupunginhallituksesta on jo aiemmin kiinnittänyt huomiota kaavaratkaisujen tietopohjan ja lainmukaisuuden puutteisiin. Kokouksessa 14.4.2025 jätettiin muutettu päätösesitys ja kirjallinen eriävä mielipide, jossa tuotiin esiin, että päätös kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta tehtiin ilman riittäviä selvityksiä muun muassa tulvariskien arvioinnista. Tämä osoittaa, että päätöksentekijöillä ei ole ollut käytettävissään kaikkia hallintolain edellyttämiä tietoja, mikä heikentää kaavan valmistelun ja hyväksymisen oikeudellista kestävyyttä.*

#### **5.3.1.5 Kaavan laatijan osavastine**



Muistutuksessa viitataan kaupunginhallituksen kokoukseen 14.4.2025, jossa päättäjille toimitetuissa kaava-aineistoissa on ollut lähtötietojen osalta kaikki riittävä ja ajantasainen tieto. Näin myös tulvavaara-alueen osalta. Katso tämän raportin sivun 16 yhteisvastine 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys.

*Kaava vaikuttaa merkittävästi paitsi yksittäisiin vuokralaisiin ja maanomistajiin, myös laajemmin koko Raahen asukkaisiin, erityisesti ranta-alueen virkistyskäytön, rakentamisen ja maisemakuvan osalta. Raahen ranta-alueilla sijaitsee yli 400 loma-asuntoa, ja päätöksellä on pitkäaikaisia vaikutuksia myös kaupungin maankäyttöstrategiaan ja luottamukseen hallintomenettelyä kohtaan. Muistutuksen on jättänyt Raahen kaupunginhallituksen jäsen ja valtuutettu kaupungin kaavoituksen virallisessa nähtävillä olo menettelyssä, joka koskee Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavaehdotusta. Näin muistutuksella on sekä hallinnollinen että oikeudellinen vaikutus.*

*Jokainen seuraava muistutuksen osa perustuu nimenomaiseen virheeseen, puutteeseen tai ristiriitaan suhteessa voimassa olevaan lainsäädäntöön, oikeuskäytäntöön ja hyvän hallinnon periaatteisiin.*

#### 1. Kaavan sisäinen ristiriitaisuus ja epäyhdenvertainen kohtelu

*Pitkäkarin osayleiskaavassa rajoitetaan rakennusten korkeutta tietyillä kesäasuntoalueilla perustellen tätä alueen maisemallisilla arvoilla ja perinnemaiseman suojelulla. Samanaikaisesti saman rantavyöhykkeen toisilla alueilla mahdollistetaan kaksikerroksisten rakennusten (esimerkiksi luhtitalojen) rakentaminen. Tämä johtaa tilanteeseen, jossa osaa alueen kiinteistöistä ja vuokrapalstoista kohdellaan eri tavoin ilman asiallista perustetta.*

*Tällainen alueellisesti epäyhtenäinen sääntely ilman teknistä tai oikeudellista perustelua täyttää hallintolain 6 §:n vastaisen menettelyn tunnusmerkit. Kyseinen epäjohdonmukaisuus ei liity yksinomaan rakennusten korkeuteen, vaan osoittaa, että maisemaperusteita käytetään valikoivasti ohjaamaan kaavaratkaisujen suuntaa. Tästä seuraa epäluottamusta viranomaisen puolueettomuuteen ja suunnitteluratkaisujen neutraalisuuteen. Samalla perustuslain 6 §:n mukainen yhdenvertaisuuden vaatimus ei toteudu.*

*Koska kyse on samoilla alueilla sijaitsevista, vertailukelpoisista kiinteistöistä ja rakennuspaikoista, kaavassa esitetyt erot rakennusoikeudessa ilman yksiselitteistä perustetta muodostavat perusteettoman eri arvoistamisen tilanteen. Valikoiva sääntely ilman objektiivisia perusteita heikentää luottamusta kaavoittajan puolueettomuuteen ja koko hallintomenettelyn oikeellisuuteen. Johtopäätös: Kaavaratkaisussa ei ole noudatettu johdonmukaisuutta eikä tasapuolisuutta. Ristiriitaisten rakennusmääräysten käyttö osoittaa, että päätöksenteko ei ole ollut objektiivista vaan valikoivaa. Tämä rikkoo sekä hallintolain että perustuslain säännöksiä.*

##### **5.3.1.6 Kaavan laatijan osavastine**

*Kaavakartta ja kaavamääräykset ovat hallintolain ja perustuslain mukaisia. Erityisesti ne ovat muodollisesti ja sisällöllisesti alueidenkäyttölain mukaisia. Yleiskaavan selvitykset ovat olleet asiallisesti laadittuja ja laajuudeltaan riittäviä. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty alueidenkäyttölain mukaisesti ja osallisuus on käsitelty yhdenvertaisesti. Yhdenvertaisuus edellyttää, etteivät viranhaltijat hyväksy lakisääteisen kaavoitusmenettelyyn kuulumatonta taustavaikuttamista.*

Väärille toimielimille tai viranhaltijoille osoitetut mielipiteet on ohjattu kaavoitusmenettelyyn. Yleiskaava on viranomaisaloitteinen, ei asianosaisen vireille panema hallintoasia.

Pitkäkarin osayleiskaava on sen ohjaustavoitetta ja tarkkuutta heijastava yleiskaava, ei asemakaava. Yleiskaavoissa ei yleensä määritetä rakennusten korkeutta muutoin kuin yleispiirteisesti käyttötarkoituksmerkinnän kautta. Pitkäkarin osayleiskaavassa ei ole määrätty rakennusten korkeutta, vaan ne tarkennetaan myöhemmin laadittavissa asemakaavoissa. Yleiskaavan käyttötarkoitukset ohjaavat myöhemmin laadittavaa asemakaavaa rakennusten korkeuden osalta seuraavasti: Asuinpienalojen alueet (AP), erillispienalojen alueet (AO-1) ja loma-asumisen alueet (RA) voivat olla I tai II-kerroksisia. Asuinkerrostalojen ja rivitalojen alue (AKR) voi olla enintään II-kerroksinen (ns. pienkerrostalo = luhtitalo).

Eli lähtökohtaisesti rakennusten korkeuden osalta (sallittu kerrosmäärä) nykyiset huvilapalstat ovat samalla viivalla entisen leirikeskuksen alueelle osoitetun AP/AKR alueen kanssa. Entisen leirikeskuksen alue on tuuhean puuston suojassa, jolloin kyseisen alueen maisemavaikutukset vesistön suuntaan ovat selvästi vähäisemmät kuin esimerkiksi liläisen. Huvilapalstojen alueella mahdollisesti asemakaavassa harkitaan sallittavat kerrosmäärät (I-II) suhteessa naapuri palstoihin niin, että muodostuu harmoninen maisema- ja taajamakuullinen kokonaisuus. Menettely on normaalia kaavoitusta, jossa huomioidaan alueen ympäristölliset lähtökohdat ja maisemakuvan vaaliminen.

Mikäli muistutuksessa tarkoitetaan rakennusten korkeuskritiikillä tulvialueiden osalta pengerrysten ongelmaa, katso tämän raportin sivun 25 yhteisvastine 2.18 Täyttöjen ja pengerrysten ongelma.

Pitkäkarin kaavassa ei määritetä rakennusoikeuksia, vaan varataan rakentamisalueita järjestettäväksi yksityiskohtaisemmin asemakaavassa. Rakennusoikeudet määritetään asemakaavassa.

## 2. Rakennuskorkeuksien esittämistavan harhaanjohtavuus

Kaava-aineistossa rakennuksille asetettu alin sallittu rakennuskorkeus (+2,60 m) esitetään samanaikaisesti sekä rakennusrajoituksena että korkeuskäyränä ilman erillistä selitystä tai selkeyttävää merkintää. Tämä antaa virheellisen vaikutelman siitä, että rakennuspaikat jo täyttävät vaatimuksen, vaikka näin ei välttämättä ole. Tämä on harhaanjohtavaa esitystapaa, joka vaarantaa osallisten ja päättäjien mahdollisuuden ymmärtää ratkaisun konkreettiset seuraukset.

Hallintolain 9 §:n mukaan: "Viranomaisen on huolehdittava siitä, että asianosaiselle esitetään asian käsittelyn kannalta merkitykselliset tiedot selkeästi ja ymmärrettävästi."

Tässä tapauksessa tiedon esitystapa ei ole selkeä eikä johda oikean vaikutelman syntymiseen. Lisäksi alue on maan kohoamisalueella, ja korkotiedon ajantasaisuuteen liittyy erillinen riski, jota ei ole kaava-aineistossa riittävällä tavalla avattu. Johtopäätös: Korkotietojen esittämisessä ei ole noudatettu hallintolain 9 §:n mukaisia vaatimuksia. Kaavaratkaisu perustuu väärinymmärryksen mahdollistavaan tiedonmuotoon, mikä heikentää luottamusta päätöksenteon avoimuuteen ja oikeellisuuteen ja voi siten vaarantaa myös kaavan lainvoimaisuuden arvioinnin myöhemmissä hallintokäsittelyissä.

#### 5.3.1.7 Kaavan laatijan osavastine

+2,6 metrin kokotason viivamerkintä on poistettu hyväksymiskäsittelyyn menevältä kaavakartalta. Ko. viivamerkintä haluttiin esittää luonnos- ja ehdotusvaiheen kaavakartalla informatiivisena tietona siitä, mille kohdalle +2,6 metrin käyrä sijoittui vuoden 2018 pohjakartalla.

### 3. Tulvauhan, -vaaran ja tulvariskin käsitteellinen sekoittaminen

Kaavaprosessin aikana ja viranomaislausunnoissa, erityisesti ELY-keskuksen ja kaupungin esityksissä, käytetään toistuvasti käsitteitä eri dokumenteissa ”tulvauhka”, ”tulvavaara” ja ”tulvariski” rinnakkain ja toistensa sijaisina. Tämä on käsitteellisesti virheellistä ja vaikuttaa ratkaisevasti siihen, miten kaavan rajoituksia arvioidaan. Kaava-aineistossa esimerkiksi ra-7-merkinnöissä viitataan ”kaavan laatimisaikaiseen tulvauhkaan”, vaikka kyseessä ei ole oikeudellisesti tai teknisesti määritelty, kaavoituksessa hyväksyttävä arviointiperuste. Tämä on vakava kaavoituksen sisällöllinen virhe. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 39 § ja 77 c § edellyttävät, että kaavassa otetaan huomioon tulvariskien hallinta – ei pelkkä uhka tai vaara. Tulvariskien arviointi tarkoittaa sekä tulvan todennäköisyyden että sen vaikutusten tarkastelua. Rakentamista ei voida rajoittaa ilman tällaista kokonaisvaltaista ja dokumentoitua riskiarviointia. Lisäksi EU:n tulvadirektiivin (2007/60/EY) kansallinen toimeenpano ja viranomaisten (esim. ELY-keskusten) ohjeistus edellyttävät, että vain tulvariskialueiden kartoitukseen ja analyysiin perustuva tieto kelpaa kaavojen oikeusperustaksi. Pelkkä viittaus tulvavaaraan tai -uhkaan ilman riskinarviointia ei täytä lain vaatimuksia. On syytä korostaa, että useissa hallinto-oikeuksien ratkaisuissa kaavoja on palautettu uudelleen valmisteltavaksi, mikäli kaavan perusteluissa on sekoitettu nämä käsitteet tai tehty rajoituksia ilman kunnollista riskiperustaa. Rakentamisen rajoittaminen ilman oikeudellisesti kestävää pohjaa muodostaa vakavan oikeusturvariskin. Kaavamerkintöjen (esim. ra-7) määritelmät ja rajoitukset tulee sisällyttää selkeästi kaavaselostukseen eikä vain karttamerkintöihin.

#### 5.3.1.8 Kaavan laatijan osavastine

Tulvatermien käytön oikeellisuutta on selvennetty edellä kohdissa 2.12 ja 2.13. Jatkossa noudatetaan ELY-keskuksen antamaa suullista ohjeistusta (yleisötilaisuus 8.5.2025) tulvatermien käytön osata.

Viranomaisten (ELY-keskus) mukaan Pitkäkarin osayleiskaavatyö ei edellytä erillistä tulvariskianalyysiä. Kaavatyössä tehdyt selvitykset ja käytetyt lähtöaineistot on todettu riittäviksi. Alueidenkäyttölain 39 § ei edellytä Pitkäkarin kaavoitukselta tulvariskianalyysiä, vaan tulva-asioiden huomioimista, mikä on kaavatyössä tehty. Muistutuksessa mainittu alueidenkäyttölain (aiemmin maankäyttö- ja rakennuslaki) 77 c § koskee tuulivoimarakentamista, ei nyt laadittavaa kaavaa.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.13 Tulvatermien käyttö (ks. sivu 20)
- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19).

*Kaava-aineistossa käytetty +2,60 m:n korkeusraja esitetään tulvavaaraperusteisena rajoituksena rakentamiselle. Tälle korkeusrajalle ei kuitenkaan ole esitetty säädöspohjaista perustetta. Mikäli kyseistä tasoa käytetään rakentamisen estämisen tai rajoittamisen kynnyksenä, sen oikeudellinen perusta tulee määritellä selkeästi kaavaselostuksessa. Ilmatieteen laitoksen laatimat korkeussuositukset ovat suositusluonteisia asiantuntija-arvioita, eivätkä ne ole oikeudellisesti sitovia normeja. Niitä voidaan käyttää tausta-aineistona, mutta ne eivät yksinään kelpaa kaavoituksen rajoittavaksi oikeusperusteeksi.*

*Tilanteessa, jossa kaavamääräysten oikeusvaikutukset sidotaan tiettyyn korkeustasoon, on olennaista, että tämä korkotieto perustuu ajantasaiseen mittausaineistoon. Muussa tapauksessa kaavan oikeusvaikutukset voivat perustua virheelliseen tietopohjaan. Kaavan oikeusvaikutteisuuden edellytyksenä on, että kaikki kaavamääräykseen tai niiden perusteisiin liittyvät rajoitukset perustuvat selkeästi tunnistettavaan lainsäädäntöön.*

*ELY-keskuksen esiselvityksen (Raahen vesien säännöstelyn kehittäminen – esiselvitys 9.4.2025) mukaan Raahen alueen harvinaisen meriveden tulvakorkeus (HW1/100) on +1,9 m (N2000). Kaavaehdotuksessa esitetty +2,60 m:n korkeusraja ylittää selvästi tämän tason eikä perustu viranomaisen vahvistamaan riskiarvioon. Korkeusraja on näin ollen ilman säädöspohjaista perustetta oikeudellisesti kestävä ja osoittaa puutteellista riskiperusteista suunnittelua.*

*Kyseessä ei ole ainoastaan kaavan epäselvyys (tulvatermien käyttö, +1,9 korko), vaan oikeudellinen virhe, joka vaarantaa osallisten yhdenvertaisen kohtelun ja oikeusturvan. Tämä vaarantaa myös viranomaispäätösten valituskelpoisuuden, koska asianosaisilla ei ole käytettävissään riittävän selkeää ja ymmärrettävää tietoa päätöksen oikeudellisista perusteista. Tämän vuoksi kaava on tältä osin palautettava uudelleen valmisteltavaksi. Uudessa valmistelussa on laadittava selkeä, yksiselitteinen ja lain edellyttämä tulvariskiperusteinen arviointi, joka vastaa voimassa olevan lainsäädännön ja hyvän hallintotavan vaatimuksia.*

#### **5.3.1.9 Kaavan laatijan osavastine**

Muistutuksessa viitataan Rambollin tekemään selvitykseen ”Raahen vesien säännöstelyn kehittäminen – esiselvitys 9.4.2025” ja siinä olleeseen merivesitulvakorkeuteen +1,9 m (N2000), joka perustuu menneisiin havaintoihin 1/100a tulvasta. Kyseessä on siis eri asia kuin ennustettu arvio vuoden 2100 tulvista. Asia on tarkistettu ko. raportin laatineilta vesistöasiantuntijoilta. Pitkäkarin kaavatyön tulee perustua tulvavaaran ennusteeseen 1/100a, ei aiempiin havaintoihin.

ELY on määrittänyt alimman rakentamiskorkeuden seuraavasti: ennuste korkeimmasta merivedentasosta vuonna 2100 vuotuisella todennäköisyydellä 0,4 %, joka on +2,3 m (N2000) + aaltoiluvara 0,3 m (N2000) = 2,6 m (N2000).

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.5 Tasapuolinen kohtelu ja oikeusvaikutukset (ks. sivu 9)
- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.11 Ei kaavatyön keskeyttämistarvetta eikä perusteita palauttaa valmisteluun (ks. sivu 19)
- 2.16 Korkotaso +2,6 m (N2000) (ks. sivu 23)
- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.19 Pohjakartan oikeellisuus (ks. sivu 26).

#### 4. Olemassa olevien rakennuspaikkojen kohtelu ja oikeusturva

Kaavaehdotuksessa aiemmat VL-r-merkinnät on korvattu merkinnällä ra-7, jonka perusteella kyseessä on olemassa olevan loma-asunnon rakennusala ”tulvavaara-alueella.” Merkin­nän kaavamääräys kieltää uudisrakentamisen, laajentamisen sekä peruskorjaukset, joita voidaan pitää uudisrakentamiseen verrattavina. Jos rakennus tuhoutuu, sitä ei saa rakentaa uudelleen. Tällöin ra-7-merkintä ei tosiasiallisesti tarjoa rakennusoikeutta, vaan sallii vain rakennuksen ylläpidon siihen asti, kunnes se on käyttökelvoton. Tällainen sääntely johtaa samaan lopputulokseen kuin alkuperäinen VL-r-merkintä: käytännössä rakennusoikeus poistuu, mutta viestintä on epäselvempää ja antaa harhaanjohtavan vaikutelman. Tämä rikkoo hallintolain 9 §:n selkeyden vaatimusta ja voi vaarantaa osallisten oikeusturvan. On perusteltua esittää, että kaavassa tulee selkeästi ilmaista, että ra-7-merkinnällä ei myönnetä rakentamisoikeutta, ja että alueet, joilla rakennusoikeus poistetaan, tulee osoittaa kaavassa erillisinä ja korvausperiaatteet arvioiden. Kaavamerkintöjen, kuten ra-7:n, määritelmät ja niiden oikeusvaikutukset tulee esittää selkeästi kaavaselostuksessa – pelkkä karttamerkintä ei riitä.

Oikeudelliset viittaukset:

- Perustuslain 21 § ”turvaa oikeuden oikeudenmukaiseen käsittelyyn ja viranomaisten toiminnan laillisuuteen.”
- Hallintolain 6 § ”kieltää mielivaltaisuuden ja velvoittaa johdonmukaiseen ja puolueettomaan kohteluun.”
- MRL 39 § ”edellyttää, että yleiskaavan sisältö on suunnittelun tavoitteiden mukaista, alueellisesti johdonmukaista ja tukee yhdyskuntarakenteen kestävyyttä.”

Kyseisten rakennuspaikkojen pitkäaikainen käyttö ja viranomaisen aikaisempi hyväksyntä vahvistavat odotuksen oikeusasemasta, jota ei voida yksipuolisesti heikentää ilman laillista perustetta ja vaikutusten arviointia. Rakennusoikeuden poistaminen ilman selkeää, suoraan esitettyä määräystä sekä ilman vaikutusarvioita, korvausperiaatteita tai hallintopäätöksiä rikkoo hyvän hallinnon vaatimuksia, osallisten oikeusturvaa sekä MRL:n ja hallintolain sisältövelvoitteita. Se ei myöskään täytä kaavoituksen läpinäkyvyyden ja oikeusvarmuuden periaatteita. Koska kyse on olemassa olevista, pitkään käytössä olleista rakennuspaikoista, ratkaisun vaikutukset ovat merkittäviä sekä yksittäisten vuokralaisten oikeusasemalle että koko alueen yhdyskuntarakenteen jatkuvuudelle. Tällainen sääntely ilman asianmukaista perustelua ja riskiperusteista analyysia on perustuslain 21 §:n ja hallintolain 6 §:n vastainen.

##### **5.3.1.10 Kaavan laatijan osavastine**

Ra-7 merkintä perustuu Raahen pohjoisen saariston osayleiskaavassa käytettyyn vastaavantyyppiseen merkintään (ra-6) korkeustasomuutokset huomioiden. Ra-7 merkinnän käyttö on myös tasapuolisuuden osalta relevanttia, sillä Raahessa vastaava merkintä on jo käytössä Raahen pohjoisen saariston osayleiskaavaan alueella.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivulta:

- 2.2 Tasapuolinen kohtelu ja oikeusvaikutukset (ks. sivu 9)
- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.11 Ei kaavatyön keskeyttämistarvetta eikä perusteita palauttaa valmisteluun (ks. sivu 19)

- [2.16 Korkotaso +2,6 m \(N2000\) \(ks. sivu 23\)](#)
- [2.12 Tulvavaara-alueen määrittely \(ks. sivu 19\).](#)

#### 5. Ilmastomallien ja IPCC:n ennusteiden käyttö ilman oikeudellista perustaa

Kaavassa viitataan toistuvasti IPCC:n arviointiraportteihin, Ilmatieteen laitoksen skenaarioihin ja muihin mallinnuksiin perustellen niillä rakentamisen rajoituksia, erityisesti tulvavaaran vuoksi. Näitä ennusteita käytetään perusteluina mm. ra-7 -merkintöjen asettamiseen ja rakentamisen estämiseen tietyillä alueilla. Vaikka IPCC:n raportit ovat tieteellisesti perusteltuja ja Ilmatieteen laitos on kansallinen asiantuntijataho, nämä tiedot eivät ole oikeudellisesti sitovia eivätkä ne muodosta kansallista sääntelyä tai velvoittavaa normia. Ne ovat suositusluonteisia ja pitkän aikavälin mallinnuksia, joita ei tule käyttää yksittäisten rakennuspaikkojen oikeudellisen aseman muuttamisen perustana ilman kansallista sääntelytaustaa. Oikeudelliset perusteet:

- Perustuslain 2 §: ”Julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin.”
- Hallintolain 6 §: ”Päätöksenteon on perustuttava puolueettomaan ja lainmukaiseen harkintaan.”
- Oikeusvaltioperiaate: ”Viranomaisratkaisut tulee nojautua yksiselitteisesti tunnistettaviin säädöksiin, ei kansainvälisiin mallinnuksiin ilman kansallista tulkintaa tai soveltamisasetusta.”

Johtopäätös: IPCC:n skenaarioihin ja Ilmatieteen laitoksen mallipohjaisiin ennusteisiin nojaaminen ilman kansallisen lainsäädännön tukea ei täytä lainalaisuusperiaatetta. Kaava ei voi saada oikeusvaikutuksia yksinomaan tällaisiin aineistoihin tukeutuen.

##### **5.3.1.11 Kaavan laatijan osavastine**

Kaavoitusta ohjaa ensikädessä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, alueidenkäyttölaki, ylemmän kaavatason ohjausvaikutus (nyt maakuntakaava) sekä viranomaisten määräykset ja -ohjeet. Edellisten perusteella tulvavaara-alueella olevia palstoja ei ole mahdollista osoittaa Pitkäkarissa rakentamiseen.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- [2.12 Tulvavaara-alueen määrittely \(ks. sivu 19\)](#)
- [2.14 Ra-7 ja RP merkintöjen perusta \(ks. sivu 22\).](#)

#### 6. Osallistamisen puutteet ja esteellisyden virheellinen tulkinta

Kaavaprosessin aikana on ilmennyt vakavia puutteita vuorovaikutuksessa ja osallisten tasa-vertaisessa kohtelussa. Kaupunki on esittänyt, ettei kaikkia maanomistajia tai vuokralaisia voida kuulla henkilökohtaisesti resurssisyistä. Lisäksi ehdotus osallistavan työryhmän perustamisesta hylättiin sillä perusteella, että vuokralaisilla olisi ”omakohtainen suhde kaavan valmisteluun” ja he olisivat siten esteellisiä osallistumaan. Tällainen perustelu ei kestä oikeudellista tarkastelua. Osallistumisoikeus kuuluu kaikille, joiden elinympäristöön kaava vaikuttaa. Esteellisyys koskee ainoastaan viranomaisia ja päätöksentekijöitä, ei osallistujia kaavoitusprosessissa. Sovellettavat säännökset:

- Maankäyttö- ja rakennuslaki 62 §: ”Kaavan valmistelussa on varattava osallisille mahdollisuus osallistua, arvioida vaikutuksia ja lausua mielipiteensä.”
- Hallintolaki 28 §: ”Esteellisyys voi koskea vain viranomaista, ei osallistujaa. Omakohtainen intressi ei poista osallistumisoikeutta.”



*Johtopäätös: Kaavaprosessissa ei ole toteutettu osallistamista MRL:n ja hyvän hallinnon periaatteiden mukaisesti. Väite esteellisyydestä on oikeudellisesti virheellinen ja heikentää osallisten luottamusta valmistelun puolueettomuuteen. Tämä voi johtaa kaavan kumoamiseen tai palauttamiseen uudelleen valmisteltavaksi, mikäli osallistumisoikeus ei ole toteutunut lain edellyttämällä tavalla.*

#### **5.3.1.12 Kaavan laatijan osavastine**

Kaavaprosessia on toteutettu alueidenkäyttölain ja hyvän hallinnon periaatteiden mukaisesti. Katso tämän raportin sivun 13 yhteisvastine 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous.

### **7. Maankohoaman vaikutuksen puutteellinen huomiointi**

Pitkäkarin osayleiskaavaehdotuksessa ei ole asianmukaisesti huomioitu Raahen rannikkoalueen jatkuvaa maankohoamaa (noin 8–9 mm/vuosi), vaikka Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 9 § ja 39 § edellyttävät kaavan perustuvan riittäviin ja ajantasaisiin luonnonoloon vaikuttavien tekijöiden selvityksiin. Kaavan vaikutustenarvioinnissa ja määräyksissä ei ole esitetty luotettavia selvityksiä tai mallinnuksia siitä, miten maankohoama vaikuttaa pitkällä aikavälillä rantaviivaan, tulvariskin arviointiin, maanomistusrajoihin ja rakentamiskelpoisuuteen.

HO 2009:22: Oikeuskäytännössä korostetaan, että geohydrologisten muutosten on näytävä kaavan tietopohjassa – puutteellinen huomioiminen tekee kaavasta oikeudellisesti kesämättömän. Johtopäätös ja vaatimukset: Kaavaehdotus on palautettava uudelleen valmisteltavaksi, ja siihen on liitettävä:

- Dynaaminen rantaviivaennuste, joka mallintaa maankohoaman vaikutuksen 50–100 vuoden aikajänteellä (Ilmatieteen laitos & SYKE).
- Maankohoamaselvitys, jossa käytetään ajantasaisia geohydrologisia mittauksia ja mallinnuksia.
- Täsmälliset merkinnät kaavaselostukseen ja -karttoihin, jotka osoittavat nykyisen ja ennustetun vesirajan sekä maankohoaman vaikutuksen tulvariskialueisiin.
- Näin varmistetaan, että kaava noudattaa MRL 9 §:n, MRL 39 §:n sekä hallintolain 6 § ja 9 §:n vaatimuksia riittävästä, ajantasaisesta ja ymmärrettävästä tietopohjasta. Ilman näitä toimenpiteitä kaava on palautettava uudelleen valmisteltavaksi.

#### **5.3.1.13 Kaavan laatijan osavastine**

Maankohoaminen on huomioitu osana tulvavaara-alueen määrittelyä. Pitkäkarin osayleiskaavatyössä on tehty kaavan tehtävään ja tarkoitukseen nähden riittävät selvitykset ja vaikutusarviointi kuten alueidenkäyttölaki velvoittaa (AKL 9 §).

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.11 Ei kaavatyön keskeyttämistarvetta eikä perusteita palauttaa valmisteluun (ks. sivu 19).

### **8. Kaupungin julkisen viestinnän oikeudellinen arviointi**



Raahen kaupungin verkkosivulla "Usein kysyttyä Pitkäkarin osayleiskaavasta" (<https://www.raahe.fi/useasti-kysyttya-pitkankarinkaavasta>) esitetään useita väitteitä ja selostuksia, jotka ovat oikeudellisesti virheellisiä, epätarkkoja tai voivat johtaa osallisia ja päätöksentekijöitä harhaan. Näitä ovat muun muassa:

- Korkeustiedot esitetään ajantasaisina, vaikka osa perustuu vuosikymmenen takaisin mittauksiin. Maankohoama ja muuttuneet maasto-olosuhteet voivat tehdä vanhat tiedot virheellisiksi.
- Tulvauhka, tulvavaara ja tulvariski esitetään lähes synonyymeina. Näillä termeillä on eri merkitykset lainsäädännössä, ja niiden sekoittaminen antaa virheellisen kuvan kaavaratkaisujen oikeusperusteesta.
- IPCC:n mallinnuksia ja Ilmatieteen laitoksen skenaarioita kutsutaan kaavan oikeusperustaksi, vaikka kyse on vain suositusluonteisista tausta-aineistoista, joilla ei ole oikeudellista sitovuutta. Niitä ei voida käyttää rakentamisrajoitusten itsenäisenä perustana ilman kansallista säädöspohjaa.
- Vuokrasopimusten uusimiseen viitataan epäselvästi. Todetaan, että vuokrasopimuksia "ei välttämättä uusita" tulvavaaran vuoksi, vaikka asiasta ei ole tehty hallinnollista päätöstä. Tämä luo perusteetonta epävarmuutta vuokralaisten oikeusasemasta. Tällainen viestintä ei täytä viranomaisen vastuuta tiedottaa neutraalisti ja oikeudellisesti kestävästi.

Sovellettavat säännökset:

- Hallintolain 6 §: Viranomaisen tulee toimia puolueettomasti, johdonmukaisesti ja tasapuolisesti.
- Hallintolain 9 §: Tiedot on esitettävä selkeästi ja ymmärrettävästi asianosaisten oikeuksien turvaamiseksi.

Johtopäätös: Viranomaisen viestintä ei ole ollut objektiivista eikä asianmukaista. Tiedon esitystapa on ohjaavaa ja ennakoivasti päätöksentekoa rajoittavaa, mikä on hallintolain vastaista ja osallisten oikeusturvaa heikentävää. Puutteellinen tai harhaanjohtava viestintä vaarantaa osallisten mahdollisuuden valvoa oikeuksiaan ja voi muodostaa valitusperusteen. Viranomaisen viestintä ei saa luoda ennakoasetelmaa hallinnollisista päätöksistä ennen kuin asia on lainmukaisesti ratkaistu.

#### 5.3.1.14 Kaavan laatijan osavastine

Muistutuksessa esitetty väite viestinnästä ei pidä paikkaansa: Viranomaisten viestintä on ollut asiallista ja osallisia on kohdeltu puolueettomasti ja tasapuolisesti. Tiedottaminen osallisille keskeneräisistä asioista, joita viranhaltijat valmistelevat ja joita luottamustahot eivät ole käsitelleet, ei ole osa lakisääteistä kaavoituksen tiedottamista ja vuorovaikutusmenettelyä.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous (ks. sivu 13)
- 2.19 Pohjakartan oikeellisuus (ks. sivu 26)
- 2.13 Tulvatermien käyttö (ks. sivu 20)
- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.2 Tasapuolinen kohtelu ja oikeusvaikutukset (ks. sivu 9)
- 2.3 Kohtuullisuuskäsite ja taloudelliset vaikutukset (ks. sivu 12).

### 9. Olemassa olevan osayleiskaavan pätevyyden arviointi

Raahen kaupungin perustelu uuden osayleiskaavan laatimiselle perustuu väitteeseen, että vuoden 2003 Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaava ei ohjaa rakentamista nyky-lainsäädännön mukaisesti, koska kaava ei huomioi myöhempiä valtakunnallisia alueiden-käyttötavoitteita, tulvariskien hallintaa tai rakentamislain vaatimuksia. On kuitenkin huomioitava seuraavat seikat:

1. Voimassa olevan kaavan oikeusvaikutus ei lakkaa automaattisesti pelkästään sen vuoksi, että kaava on vanhentunut. Oikeuskäytännön mukaan (KHO 2010:54) yleiskaavan ohjausvaikutus säilyy, kunnes uusi kaava vahvistetaan tai vanha kumotaan laillisesti.
2. Kaavan korvaamisen tarve on osoitettava erityisin selvityksin, ei pelkästään viittaamalla yleisiin valtakunnallisiin tavoitteisiin. Kaava-alueella on ollut voimassa oleva ja käytössä ollut maankäytön ohjausjärjestelmä, jonka soveltaminen ei ole estynyt.
3. Kaupungin viittaus rakennuspaikkojen pienuuteen ja tulvariskien hallintaan ei itsessään oikeuta uuden kaavan laatimista ilman, että osoitetaan konkreettinen tarve, kuten merkittävästi muuttunut maankäyttöpaine tai muuttuneet luonnonolosuhteet. Pelkkä lainsäädännön päivittyminen ei automaattisesti mitätöi aiempaa kaavaa.
4. On huomioitava, että vuoden 2003 kaava ei estänyt rakennuslupien myöntämistä ennen vuotta 2018 (valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden päivitys). Kaavan korvaamiseksi olisi tullut tehdä asianmukaiset selvitykset heti kyseisenä ajankohtana, ei viivästetysti vasta nyt.

**Johtopäätös:** Uuden osayleiskaavan laatiminen ilman asianmukaisesti perusteltua ja dokumentoitua tarvetta rikkoo maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n selvitysvelvollisuutta ja hallintolain 6 §:n tarkoituksenmukaisuuden ja suhteellisuusperiaatteita. Kaavaehdotuksessa ei ole esitetty konkreettisia ja oikeudellisesti riittäviä perusteita vanhan osayleiskaavan syrjäyttämiseksi eikä uudelle kaavaprosessille, mikä heikentää kaavan oikeudellista kestävyyttä.

#### **5.3.1.15 Kaavan laatijan osavastine**

Muistutuksessa esitetään virheellisiä väitteitä: Uuden kaavan laatimisen tarpeesta ei tarvita erillisiä selvityksiä, mutta kunnan on huolehdittava tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja pitämisestä ajan tasalla (AKL 36 §). Yleiskaavatavoitteet perustuvat kunnan tarkoituksenmukaisuusharkintaan niin, että yleiskaava täyttää sille laissa asetetut sisältö- ja muut vaatimukset. Tavoitteesta käyttää yleiskaavaa rakentamisluvan perusteena on silti luovuttu. Pitkäkarin osayleiskaava ei myöskään riko alueidenkäyttölain 9 §:ää (vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa) eikä hallintolain 6 §:ää (hallinnon oikeusperiaatteet). Hallinnossa asioivia osallisia on kohdeltu puolueettomasti ja tasapuolisesti.

Ratkaisu KHO:2010:54 liittyy verotukseen, mutta osayleiskaava on otettava huomioon asemakaavoituksessa. Yleiskaava voidaan muuttaa yleiskaavan estämättä ja se on muutettava maakuntakaavan ja tässä tapauksessa myös valtioneuvoston tulvasuojelutavoitteiden niin edellyttäessä.

Alueidenkäyttölain 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 ajankäytön, oli selvää, ettei vuonna 2003 hyväksytty osayleiskaava mahdollista enää jatkossa toimintojen yhteensovittamista suhteessa velvoitteisiin. Alueen rakentamispaineen, tulvasuojelun ja muun edellä kirjatun perusteella alueella on selkeä kaavoitustarve. Kunnan on pidettävä yleiskaava ajantasaisena ja kunnanhallitus on käyttänyt toimivaltaansa käynnistäessään osayleiskaavoituksen.

Vuoden 2003 kaavan vanhentuneisuuteen on useita syitä (ei pelkästään palstojen pieni koko), jotka on lueteltu yhteisvastineessa 2.9 Vuoden 2003 osayleiskaavan vanhentuneisuus ja ajantasaisen osayleiskaavan laatimisen tarve.

Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava on lisätty kaupungin kaavoitusohjelmaan jo vuonna 2016. Kaavatöitä edistetään kaavoitusohjelman mukaisesti taloudelliset resurssit ja kehitysnäkökohtien priorisointi huomioiden. Pitkäkarin osayleiskaava on tullut vireille vuonna 2020. Kaavatyöt selvityksineen ja osallistamisineen vievät aikaa, etenkin Pitkäkarin tyyppisissä kaavoissa, jossa osallisten näkemykset ovat osin hyvin kriittisiä suhteessa viranomaisten määräyksiin ja ohjeisiin. Samat kaavoittajan tutkimat ja selvittämät tiedot ovat olleet myös osallisten käytettävissä.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.9 Vuoden 2003 osayleiskaavan vanhentuneisuus ja ajantasaisen osayleiskaavan laatimisen tarve (ks. sivu 16)
- 2.1 Pitkäkarin osayleiskaavan tavoitteista (ks. sivu 9)
- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16).

#### 10. Kaupunginhallituksen päätöksenteon lainmukaiset edellytykset Pitkäkarin osayleiskaavaehdotuksen hyväksymisessä

Kaupunginhallitukselle ei ole Pitkäkarin osayleiskaavaehdotusta §121 hyväksyessään esitetty päätöksenteon kannalta riittäviä ja lainmukaisia selvityksiä. Nyt kyseessä olevassa tapauksessa herää vakava epäily siitä, että kaupunginhallituksen jäsenillä ei ole ollut käytettävissään kaikkia päätöksenteon tueksi tarvittavia tietoja. Tämä merkitsee, että kaupunginhallitus joutuisi tekemään päätöksensä puutteellisin tiedoin myös kaavan oikeudellisista seuraamuksista. Näin ollen kaavaehdotuksen ei voida katsoa perustuvan kaikkiin MRL 9 §:n edellyttämiin selvityksiin ja vaikutusarviointeihin.

Lisäksi on kyseenalaista, onko uuden osayleiskaavaprosessin käynnistäminen ylipäättään tarkoituksenmukaista alueella, jolla on jo voimassa oleva oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Kaavoitustyön aloittamisen tulee perustua todelliseen tarpeeseen ja tarkoituksenmukaisuuteen (hallintolaki 6 §, tarkoitussidonnaisuuden periaate). Mikäli alueen olosuhteissa tai

*maankäytön tarpeissa ei ole tapahtunut oleellisia muutoksia, jotka välttämättä edellyttäisivät kokonaan uuden kaavan laatimista, vaikuttaa uuden kaavaprosessin käynnistäminen ilman painavia perusteita hyvän hallinnon periaatteiden vastaiselta ja kuntalaisten luottamuksen kannalta ongelmalliselta.*

*Tällainen kaavaratkaisu rikkoo MRL 77 c §:n tarkoitusta ja asettaa mökkiläiset oikeudettomaan asemaan. Säännöksen noudattamatta jättäminen ei ole pelkästään suunnittelullinen puute, vaan se heikentää suoraan osallisten oikeusturvaa ja voi johtaa lailla suojaamattomaan omaisuuden arvon menetykseen tai rakentamisoikeuden rajoittamiseen ilman lainmukaista perustetta.*

*Edellä mainittujen seikkojen tueksi on kaupunginhallitukselle esitetty ennen päätöstä myös erillinen kirjallinen lausunto 14.4.2025. Lausunnossa vaadittiin kaavoituksen keskeyttämistä ja esitettiin yksityiskohtaiset perustelut sille, miksi tulvariskiperusteet eivät täytä lain vaatimuksia. Lausunto viittasi muun muassa siihen, ettei Raahen ole nimetty merkittäväksi tulvariskialueeksi maa- ja metsätalousministeriön päätöksellä (19.12.2024), ja että kaavan perustelut nojaavat spekulatiivisiin skenaarioihin. Lausuntoa ei ole käsitelty päätöksenteossa riittävällä painoarvolla.*

*Johtopäätös: Pitkäkarin osayleiskaavaehdotusta ei tule viedä eteenpäin nykyisin puutteellisin tiedoin.*

#### **5.3.1.16 Kaavan laatijan osavastine**

Pitkäkarin osayleiskaavatyössä on tehty kaavan tehtävään ja tarkoitukseen nähden riittävät selvitykset ja vaikutusarviointi, kuten alueidenkäyttölaki (AKL 9 §) velvoittaa. Tämä on todettu useaan otteeseen kaavatyötä ohjaavien viranomaisten toimesta.

Kaavatyön aikana laaditut selvitykset ovat olleet kaavakäsittelyiden liiteaineistona eri päätöksentekovaiheissa. Selvitykset löytyvät myös Raahen kaupungin kaavoituksen nettisivuilta Pitkäkarin kaavahankkeen alta. Päättäjille annetaan tiedoksi kaavasta nähtävillä olojen aikana annetut lausunnot, mielipiteet ja muututukset aina myös alkuperäisinä lyhentämättöminä versioina.

Muistutuksessa viitataan MRL 77 c §:ään (nykyisin alueidenkäyttölaki), joka koskee tuulivoimakaavoitusta, ei Pitkäkarin osayleiskaavaa.

Osayleiskaavaluonnosten ja -ehdotusten nähtävilläoloaikoina julkaistavissa kuulumuksissa määritellään ajankohta, jolloin kustakin kaavatyövaiheesta on mahdollista antaa sellaista kirjallista palautetta, joka huomioidaan kaavaprosessissa alueidenkäyttölain mukaisina mielipiteinä tai muistutuksina. Muistutuksessa mainittu Raahen kaupunginhallitukselle 14.4.2025 toimitettu kirjallinen lausunto on Pitkäkarin kaavaprosessin julkisen nähtävillä olon ulkopuolinen palaute, mutta se on ollut kaupunginhallituksen kokouksen 14.4.2025 § 121 liitteinä (kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen), joten kirjelmän info on ollut päättäjillä tiedossa asiaa käsitelleessään.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.2 Tasapuolinen kohtelu ja oikeusvaikutukset (ks. sivu 9)
- 2.3 Kohtuullisuuskäsite ja taloudelliset vaikutukset (ks. sivu 12)

- 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous (ks. sivu 13)
- 2.11 Ei kaavatyön keskeyttämistarvetta eikä perusteita palauttaa valmisteluun (ks. sivu 19).

## 11. Vaatimus kaavaehdotuksen palauttamisesta ja lainmukaisen valmistelun varmistamisesta

### 5.3.1.17 Kaavan laatijan osavastine

Muistutuksen kohdan 11. sisältöön on vastattu tämän muistutuksen vastineiden muissa kohdissa.

Katso tämän raportin sivun 19 yhteisvastine 2.11 Ei kaavatyön keskeyttämistarvetta eikä perusteita palauttaa valmisteluun

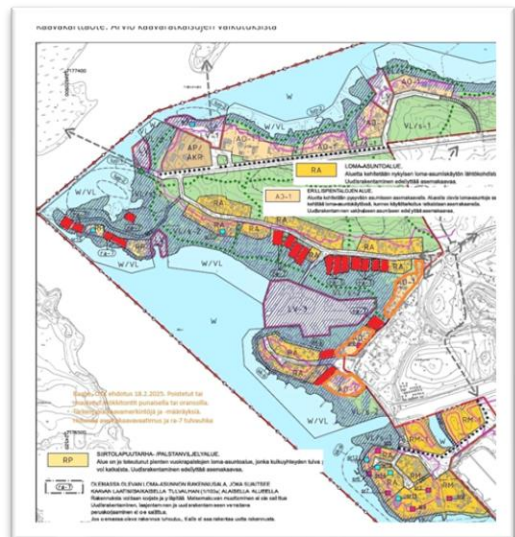
## 12. Kaavakartat ja niiden puutteiden analyysi

**Kartta 1: Pitkäkari, Iiläinen ja Maijanpauha – Korkeustietojen tarkistukset 24.4.2024:** Tässä kartassa esitetty maapinnan korkeusmalli perustuu osin vanhentuneisiin mittauksiin, eikä se huomioi maankohoaman jatkuvaa vaikutusta (8–9 mm/vuosi). Tämä johtaa virheelliseen arvioon tulvariskistä ja rakentamiskelpoisuudesta. Kaavassa ei ole esitetty, miten korkeusmalli on päivitetty tai miten se vastaa nykytilannetta ja maankohoaman ennustetta.

**Kartta 2: Pitkäkari, Iiläinen ja Maijanpauha – Kantakartan korkeustiedot ja tarkistusmittaukset 24.4.2024:** Tässä kartassa on esitetty tarkistettuja korkeustietoja ja kantakartan merkintöjä.

Kuitenkin vuokra-alueen raja (musta viiva) ja osayleiskaavan raja (violetti viiva) ovat keskenään ristiriitaisia erityisesti Pitkäkärin ja Mustan alueen rajalla. Lisäksi korkeusmalli ei yksiselitteisesti osoita, mitkä alueet ovat todellisessa tulvariskissä ja mitkä eivät. Tämä heikentää kaavamääräysten perusteltavuutta ja oikeusvaikutusten selkeyttä.

**Johtopäätös:** Kaavakartat osoittavat, että kaavaehdotuksen maastotietopohja on puutteellinen, eikä se täytä MRL 9 §:n edellyttämää selvityselvöllisyyttä tai hallintolain 9 §:n selkeyden vaatimuksia. Tämän vuoksi kaavaehdotus on palautettava uudelleen valmisteltavaksi myös kaavakarttojen ja niiden perusteiden tarkistamista varten.



### 5.3.1.18 Kaavan laatijan osavastine

Kaavoittajan asiantuntemuksen ja käsityksen mukaan kaava-aineistot täyttävät alueidenkäyttölain (aiemmin maankäyttö- ja rakennuslaki) 9 §:n velvoitteen merkittävien vaikutusten selvittämisestä ja hallintolain 9 §:n selkeyden vaatimuksen.

Kaavasunnittelussa käytetty pohjakartta vastaa riittävällä tarkkuudella kaavatyön aikaisia olosuhteita kaava-alueella. Pihamailla muutaman viime vuoden aikaa tehdyt korotukset eivät välttämättä näy pohjakartalla, jonka vuoksi kriittisten

tulvavaara-alueella olevien palstojen rakennusten korkotasot ja pihamaan korkeusasema tarkistettiin keväällä 2024 kaupungin toimesta ennen kaavaehdotuksen lopputyöstöä.

Tulvavaarakartat on laadittu maankohouma huomioiden.

Muistutuksessa viitattaneen Raahen kaavoituksen nettisivuilla Pitkäkarin osayleiskaavaosion kohdassa ”Tarkistusmittaukset yleiskaava-alueella” olevaan karttaan (Kantakartan korkeustiedot ja tarkistusmittaukset 24.4.2024). Yleiskaavoituksen näkökulmasta ristiriitaa palstarajojen ja kaavarajauksen välillä ei ole. Nykyiset palstarajat perustuvat vuokrasopimuksiin, ja pastarajoja voi olla tarpeen muuttaa vuokrasopimuksia uusittaessa. Kaava-alueen rajausta Ulkofantintien tuntumassa perustuu Kaupunginlahden asemakaava-alueen rajaukseen. Ulkofantintien katualue sisältyy Kaupunginlahden asemakaava-alueeseen.

Yleiskaavan aluerajausviivat ovat yleispiirteisiä, ne tarkentuvat myöhemmin laadittavalla asemakaavalla.

Raahen kaupungin nettisivuilla Pitkäkarin osayleiskaavaosion kohdassa ”Tarkistusmittaukset yleiskaava-alueella” olevat kartat ovat otsikkojensa mukaisesti tarkistusmittauskarttoja, eivät tulvavaarakarttoja. Tehtyjen tarkistusmittausten perusteella kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia niin, että osa kaavaluonnosvaiheessa ”tulvapalstaksi” määritellyistä palstan osista voitiin osoittaa rakentamiseen.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.19 Pohjakartan oikeellisuus (ks. sivu 26)
- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.4 Palstojen ja aluevarausten rajat osayleiskaavassa (ks. sivu 13).

*Kartta 3: Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavakarttaehdotus 18.2.2025. Tässä kartassa esitetyt maankäyttöalueet ja kaavamerkinnot sisältävät seuraavia puutteita:*

- *Tulvavaara-alueiden rajausta ei ole esitetty selkeästi omana merkintäänään, mikä vaikeuttaa rajoitusten kohdistamisen arvioimista.*
- *ra-7-merkinnot eivät erotu selkeästi muista rakennuspaikoista, mikä antaa harhaanjohtavan käsityksen rakennusoikeudesta.*
- *LV, LV-1, LV-2 ja LV-3 -merkintöjen rajaukset ovat epäselviä suhteessa käyttöoikeuksiin ja vuokra-alueisiin.*
- *Maankohoaman pitkän aikavälin vaikutuksia ei ole huomioitu rantaviivan siirtymien ja vesirajojen muutosten osalta.*
- *Vuokra-alueen rajauksen (musta viiva) ja osayleiskaavan rajauksen (punainen viiva) keskinäiset ristiriidat aiheuttavat epäselvyyksiä maanomistus- ja käyttöoikeuksista.*

#### **5.3.1.19 Kaavan laatijan osavastine**

Kaavaehdotuksen kaavamerkintöjä on täsmennetty hyväksymiskäsittelyyn menevään kaavakarttaan mm. seuraavasti:

- Tulvauhanalainen alue, HV 1/100 on muutettu muotoon: Tulvavaara-alue, HV 1/100.



- Kaavaehdotuskartalla ollut viivamerkintä +2,6 m KORKOTASO VUODEN 2018 POHJAKARTAN MUKAAN MAASTOSSA on poistettu hyväksymiskäsittelyyn menevästä kaavakartasta. Kaavassa oleva yleismääräys 7 ”ALIN SALLITTU RAKENTAMISKORKEUS” on riittävä ja säilyy.
- Muilta osin kaavaehdotusvaiheen merkinnät ja määräykset ovat Valtioneuvoston yleiskaavaoppaan ([Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset](#)) periaatteiden tai samantyyppisissä osayleiskaavoissa yleensä käytettyjen merkintöjen ja määräysten mukaisia, eikä niitä ole tarpeen muutamakaan pientä tekstitarkennusta lukuun ottamatta muuttaa.
- Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:
- 2.14 Ra-7 ja RP merkintöjen perusta (ks. sivu 22)
  - 2.4 Palstojen ja aluevarausten rajat osayleiskaavassa (ks. sivu 13)
  - 2.19 Pohjakartan oikeellisuus (ks. sivu 26)
  - 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19).

*Kartta 4: Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavaehdotuksen ilmakuva 18.2.2025. Tässä ilmakuvaan perustuvassa kartassa esitetään kaava-alueen raja (punainen viiva), katuverkosto ja olemassa oleva maankäyttö. Kartassa havaitaan seuraavia puutteita ja ristiriitoja:*

- *Kaava-alueen raja (punainen viiva) ulottuu merialueelle ja matalikkoalueille tavalla, jonka oikeusperustetta ei ole avattu kaavaselostuksessa. On epäselvää, onko kyse vesialueen maankäytön ohjauksesta vai rajauksen teknisestä virheestä.*
- *Katuverkoston esitystapa on yleispiirteinen eikä vastaa tarkkuustasoa, joka olisi tarpeen rakentamiskelpoisuuden, tieyhteyksien tai palveluiden arviointiin.*
- *Vuokra-alueiden ja yksityisten rakennuspaikkojen rajaukset eivät erotu selkeästi ilmakuvaan yhdistetystä kaavarajauksesta, mikä heikentää maanomistajien ja vuokralaisten mahdollisuutta arvioida kaavan vaikutuksia omiin oikeuksiinsa.*
- *Maankohoaman vaikutus rantaviivoihin ja vesirajoihin puuttuu myös tästä kartasta, mikä on erityisen ongelmallista, koska ilmakuva antaa visuaalisesti vääristyneen kuvan nykyisestä vesirajasta suhteessa tulevaan maankäyttöön.*

*Johtopäätös: Tämä ilmakuvaan perustuva kaavakartta ei täytä MRL 9 §:n selvitysvelvollisuutta eikä hallintolain 9 §:n selkeyden vaatimusta. Kartan esitystapa johtaa virheelliseen käsitykseen kaavan vaikutusalueesta ja maanomistuksen rajoista.*

*Pitkäkarin osayleiskaavan kaavakartat (Kartat 1–4) sisältävät huomattavia esitystapavirheitä, tietopohjan puutteita ja oikeudellisia epäselvyyksiä, jotka vaarantavat kaavan oikeusvaikutteisuuden ja osallisten oikeusturvan. Tämän vuoksi kaavaehdotus tulee palauttaa uudelleen valmisteltavaksi, jotta:*

- *Korkeusmallit päivitetään kattavasti ajantasaisiksi ja maankohoaman vaikutukset huomioidaan,*
- *Tulvavaara-alueiden rajaukset ja kaavamerkinnät esitetään yksiselitteisesti ja selkeästi,*
- *Vuokra- ja kaava-alueiden rajaukset yhtenäistetään ja niiden oikeusperusteet dokumentoidaan.*

#### 5.3.1.20 Kaavan laatijan osavastine



Edellä kerrottuun viitaten kaava-aineistot täyttävät alueidenkäyttölain (aiemmin maankäyttö- ja rakennuslaki) 9 §:n velvoitteen merkittävien vaikutusten selvittämisestä ja hallintolain 9 §:n selkeyden vaatimuksen.

Muistutuksessa viitataan kaavaehdotusvaiheen aineiston ortoilmakuvaan 18.2.2025, joka on kaavaehdotuksen aluevarauksia havainnollistava kuva ilmaku-  
van päällä. Kyseisessä ilmakuvasa on esitetty sama osayleiskaava-alueen raja-  
viiva (punainen pistekatkoviiva) kuin varsinaisessa kaavaehdotuksessakin. Kaava-  
alueen rajausta vastaa kaavatyön alussa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa  
määritettyä kaava-alueen rajausta, eikä rajauksessa ole virhettä.

Pitkäkarin kaava on osayleiskaava, ei asemakaava, joten yleiskaavan aluevarauk-  
sien ja tieyhteyksien merkintöjen tulee olla tarkkaa ja yksityiskohtaista asema-  
kaavaa yleispiirteisempiä.

Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan luonnos- ja ehdotusvaihe oli laadittu kau-  
pungin kartta-aineiston pohjalta, jossa vuokratiltojen rajat esitettiin vastaavasti  
kuten kiinteistörajat yleensä osayleiskaavoissa esitetään. Kaupungin kartta-ai-  
neisto on tarkempi kuin yleiskaavoissa usein käytetty Maanmittauslaitoksen  
maastotietokanta. Raahen kaupungin kaavoituksen käytännön mukaisesti hyväk-  
symisvaiheen pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen rasteripohjakart-  
taa, jossa vuokratiltojen rajat eivät näy, koska ne eivät ole kiinteistörajoja.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.4 Tiltojen ja aluevarausten rajat osayleiskaavassa (ks. sivu 13)
- 2.21 Tieyhteydet, mm. Pitkäkari -tien ja Ilolinnantien välinen tievaraus (ks. sivu 27)
- 2.19 Pohjakartan oikeellisuus (ks. sivu 26)
- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16)
- 2.11 Ei kaavatyön keskeyttämistarvetta eikä perusteita palauttaa valmiste-  
luun (ks. sivu 19).

## 5.4 Yksityinen muistutus 28.5.2025

### 1. Puutteet sosiaalisten vaikutusten arvioinnissa

*Kaavaehdotus vaikuttaa satoihin ihmisiin osayleiskaavan alueella ja sen vaikutus tulee mer-  
kitsemään monille taloudellista ja henkistä menetystä. Kymmenillä kiinteistöillä ei nyt esillä  
olevan kaavaehdotuksen mukaisesti tulisi olemaan enää oikeutta muihin kuin välttämättö-  
miin korjauksiin. Kaavaehdotus mitätöi näiden kiinteistöjen arvon ja asettaa mökkien tule-  
vaisuuden kyseenalaiseksi. Tähän suhteutettuna kaavaehdotuksen valmistelussa tehty sosi-  
aalisten vaikutusten arviointi (SVA) oli vähintäänkin kyseenalainen laajuudeltaan ja laadul-  
taan. Muutamaa (3 tai 4) alueen asukasta haastateltiin noin 2 tunnin ajan etäyhteydellä.  
SVA:n suoritti kaavaluonnoksesta vastaavan Ramboll-yhtiön oma konsultti. Haastattelija  
kertoi haastattelun aikana, että SVA:n tulokset julkaistaisiin, mahdollisesti heinäkuussa  
2024. SVA:n tuloksista ei sen jälkeen ole kerrottu asianomaisille alueen kiinteistöjen omista-  
jille mitään.*

**MUISTUTUS §1:** Kaavoituksen valmistelussa ei ole tehty sosiaalisten vaikutusten arviointia lain edellyttämällä tavalla. Se, että SVA:n tuloksia ei julkistettu ajallaan antaa aiheen myös epäillä oliko SVA:n tehnyt taho riippumaton, vai vaikuttivatko muut tekijät olennaisesti SVA:n tehneen konsultin työhön. Vaadin, että sosiaalisten vaikutusten arviointi on tehtävä uudelleen riittävässä laajuudessa ja riippumattoman asiantuntijan toimesta.

#### **5.4.1.1 Kaavan laatijan osavastine**

Sosiaalisen vaikutusten arvioinnista on vastannut alan erityisasiantuntija psykologi Anne Vehmas, jolla on kattava kokemus sosiaalisen vaikutusten arvioinneista osana maankäytön suunnittelua. Pitkäkarin luonnosvaiheen kaavaratkaisun sosiaalisten vaikutusten arviointi on kyselyn kohdentamisineen tehty vastaavien selvityksen yleisten käytäntöjen mukaisesti. Sosiaalisten vaikutusten arvioinnin tekijät eivät ole osallistuneet Pitkäkarin kaavan laadintaan, joten heillä ei ole ollut asian suhteen ennakoasenteita. Viittaukset selvittäjien osalta ”muihin tekijöihin” kyseenalaistavat perusteettomasti asiantuntijoiden etiikan.

Pitkäkarin sosiaalisten vaikutusten arviointi on tehty kattavasti. Selvityksessä on todettu selkeästi kaavan (luonnosvaiheen arviointityö) toteuttamisen vaikutukset mm. tulvavaara-alueella olevien palstojen osalta; vaikutus on suuri kielteinen. Selvityksen mukaan vähäisiä kielteisiä vaikutuksia kohdistuu myös koko yhteisöön sekä ryhmäpuutarhapalstalaisille.

Sosiaalisten vaikutusten arvioinnin haastattelua tehtäessä ei osattu arvioida oikein selvityksen valmistumisen aikataulua eikä kaavatyön jatkoon aikataulua. Sosiaalisten vaikutusten selvitys valmistui tavoiteaikatauluaan myöhemmin vasta vuoden 2024 lopulla, kuten usein käy töissä, joissa lähtöaineisto on hyvin laaja-alaista. Arvioitsijat paneutuivat myös laajaan osallisten antamaan luonnosvaiheen palautteeseen. Sosiaalisten vaikutusten selvitystyö on julkaistu osana yleiskaavaprosessin ehdotusvaiheen asiakirjoja normaalin menettelyn tavoin. Selvitystyössä on hyvin tunnistettu osayleiskaavan merkittäviä vaikutuksia alueidenkäyttölain mukaisesti.

Sosiaalisten vaikutusten arviointi on arvokas lisä kaavatyön aikana tehtyihin alueidenkäyttölain (AKL 9 §) mukaisiin selvityksiin, jotka on todettu kaavatyötä ohjaavien valtion viranomaisten taholta riittäviksi. Katso tämän raportin sivun 16 yhteisvastine 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys.

## 2. Puutteet oikeusvaikutteisen osayleiskaavan vanhentuneeksi toteamisessa

Laki edellyttää, että virkamiesten on toimessaan oltava puolueettomia ja tasapuolisia, ja otettava kaikkien asianomaisten etu huomioon päätösten valmistelussa. Kokouksessaan 17.8.2020 Raahen kaupunginhallitus totesi kehityslautakunnan pyynnöstä Pitkäkarin osayleiskaavan vanhentuneeksi. Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan vanhentuneeksi toteaminen monta vuotta ennen kuin uusi kaavaehdotus on valmisteltu, on poikkeuksellista. Vanhentuneeksi toteaminen vaikuttaa välittömästi ja haitallisesti osayleiskaavan alueella olevien kiinteistöjen arvoon. Tämä näkyi todistettavasti eräiden mökkikauppojen peruuntumisina. Kaupunginhallitukselle ei esitelty kokouksessa 17.8.2020 seikkaperäisiä ja painavia perusteita siihen, miksi oikeusvaikutteinen osayleiskaava on vanhentunut, eikä päätöksen yhteydessä selvitetty päätöksen vaikutusta päätöksen suorana kohteena olevien asianomistajien yksityiseen omaisuuteen.

Hallintolain kohta 45 § ei anna mahdollisuutta tehdä em. kaltaista päätöstä ilman perusteluja. Päätöksen valitusajalla ei ole merkitystä, jos päätös on ollut lainvastainen. Kyseisellä päätöksellä on ollut Pitkäkarin osayleiskaavan valmistelun kannalta ratkaiseva merkitys, sillä kaikki päätökset ja toimenpiteet, jotka sen jälkeen on tehty, ovat nojanneet 'osayleiskaavan vanhentuneisuuteen' ja sen myötä voimaan tulleisiin toimenpidekieltoihin.

**MUISTUTUS §2:** Kaavoituksen Laki edellyttää hallinnollisilta päätöksiltä tasapuolisuutta ja kaikkien asianomaisten etujen harkitsemista. Hallinnollisten päättäjien velvollisuus on selvittää päätösten seuraukset ja valvoa kaikkien kuntalaisten etuja tasapuolisesti. Tämä velvollisuus laiminlyötiin kaavaluonnoksen valmistelun alkaessa. Vaadin, että oikeusvaikutteisen osayleiskaavan vanhentuneeksi toteamisen, ja siihen liittyvien päätösten laillisuus Hallintolain §45 kohdan vaatimien perustelujen osalta tarkistetaan kaupunginhallituksen kokouksesta 17.8.2020 lähtien riippumattoman asiantuntijan toimesta.

### **5.4.1.2 Kaavan laatijan osavastine**

Kaupunginhallituksen päätöksessä 17.8.2020 § 201 Pitkäkarin alueella olevat kaavat todettu vanhentuneiksi seuraavin perustein: "Voimassa olevien osayleiskaavojen alueidenkäyttöratkaisuja tarkistetaan ottaen huomioon Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan ohjausvaikutus." "Suunnittelutyön tavoitteena on uuden oikeusvaikutteisen rantarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laatiminen alueelle. Osayleiskaavan laadinta edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukaisen rakennuskiellon ja 128 §:n mukaisen toimenpiderajoituksen määrittämistä alueelle yleiskaavaa laadittaessa. Määräys on tarpeen voimassa olevan yleiskaavan vanhentuneisuuden ja riittämättömän maankäytön ohjauksen vuoksi. Alueen vakiintunut maankäyttö ei vastaa nykyistä yleiskaavaa, eikä tarvittavien lupien myöntäminen ole mahdollista nykyisen kaavan puitteissa."

Vuoden 2003 kaava on todettu vanhentuneeksi myös 26.4.2024 viranomaisneuvottelussa ja asia on tuotu selkeästi esille sen jälkeisissä kaavan luottamuselinkäsittelyissä.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.9 Vuoden 2003 osayleiskaavan vanhentuneisuus ja ajantasaisen osayleiskaavan laatimisen tarve (ks. sivu 16)
- 2.2 Tasapuolinen kohtelu ja oikeusvaikutukset (ks. sivu 9).

### 3. Puutteet tulvavaara-kysymyksen käsittelyssä

Virkamiehen tulee pyrkiä totuuden mukaisuuteen ja puolueettomuuteen päätöksiin liittyvien asioiden valmisteluissa ja esittelyissä. Kaavaluonnoksen esittelyssä 12.12.2023 yleisölle Raahe-salissa esitetyssä materiaalissa korostettiin Pitkäkariin kohdistuvaa tulvariskiä mm. käyttämällä esityksen kuvamateriaalina vesistötulvasta (ts. jokitulvista) otettuja kuvia ja kerrottiin, kuinka tulvariski oli aiheuttanut jo laaditun kaavan kaatumiseen Pyhäjoen kunnan Pirttikosken osayleiskaavaa koskeneessa tapauksessa, jossa ELY-keskus teki tulvariskiin liittyen kaavasta valituksen, jonka Pohjois-Suomen hallinto -oikeus hyväksyi 15.12.2023.

Kyseisen esittelyn yhteydessä ei missään vaiheessa täsmennetty, että esillä olleet kuvat ja Pyhäjoen tapaus liittyivät vesistötulviin ja valtakunnallisesti merkittävään tulvariskialueeseen. Pitkäkarin tapauksessa on sen sijaan kyse meritulvasta, joka on oleellisesti eri ilmiö. Kaavavalmistelun esittelyissä vallinnut epämääräisyys Pitkäkarin tulvavaaran todellisesta luonteesta jatkui, kunnes Pitkäkari-työryhmän esiin tuomat tiedot vesistö- ja meritulvien erilaisuudesta ja siitä, ettei Pitkäkarissa tai koko Perämeren alueella ole merkittävää meritulvariskiä pakotti kaavaluonnoksen valmistelijat täsmentämään tulvakysymykseen liittyviä käsitteitä. Epävarmuus tulvakysymyksessä jatkui kaavaehdotuksen valmistumiseen saakka.

MUISTUTUS §3: Kaavoitusehdotuksen valmistelussa käytettiin tahallisesti tai tahattomasti kyseenalaisia vaikutuskeinoja tulvavaaran suuruuden kuvaamiseen. Kaavoitusluonnoksen esittelyissä sekä yleisölle, että päätösten tekijöille (kaupunginhallitus, valtuutetut) ei selvitetty tarkasti, miten vesistötulvat ja meritulvat poikkeavat toisistaan ja sitä, mikä todellisuudessa oli Pitkäkarin tulvavaaran luonne. Mm. tulvavaara ja tulvariski -käsitteitä käytettiin sekaisin, eikä esim. sitä, että tulvariski -käsitteeseen liittyy tulvavaara-alueella olevien kiinteistöjen käyttötarkoitus ja arvo missään vaiheessa täsmennetty. Huolimattomuus tulvariski-käsitteen esittelyssä on johtanut siihen, että koko kaavaluonnoksen valmistelun aikana yleisöllä ja päätöksentekijöillä on ollut puutteellinen ja osin väärä käsitys kaavaehdotukseen liittyvästä keskeisestä kysymyksestä. Puutteelliset valmistelut ja esittelyt eri yhteyksissä ovat syöneet päätöksentekoprosessin uskottavuutta ja kuntalaisten luottamusta päätöksentekoon.

Vaadin, että asian vakavuuden ja suuret mahdolliset yksityisomaisuuden arvon menetykset huomioon ottaen Pitkäkariin on tehtävä todellinen tulvariskiarviointi. Tulvariskiarvioinnissa tulisi ottaa huomioon meritulvaa rajoittavat esteet (mm. saarten suojavaikutus ja matala runsaskasvillinen rannikko).

#### **5.4.1.3 Kaavan laatijan osavastine**

Muistutuksen väite, ettei yleisötilaisuudessa olisi kerrottu Pirttikosken kaavan sijoittuvan vesistötulvan alueelle, ei pidä paikkaansa. Yleiskaavan tavoitteet perustuvat kaupunginhallituksen asettamiin objektiivisiin kriteereihin. Muistutuksen väite kyseenalaisista vaikutuskeinoista on perusteeton ja liittyy lähinnä muistuttajan subjektiivisiin tavoitteisiin, jotka ovat vastakkaisia osayleiskaavan tavoitteiden kanssa.

Pitkäkarin kaavatyössä esitetty tulvakartat ovat aina olleet viimeisimpiä saatavilla olleita Pitkäkarin aluetta koskevia meritulvakattoja. Viranomaisten (ELY-keskus) mukaan **Pitkäkarin osayleiskaavatyö ei edellytä erillistä tulvariskianalyysiä.** Laki

edellyttää Pitkäkarin kaavoitukselta objektiivisesti todetun tulvavaaran ehkäisemistä. Kaavatyössä tehdyt selvitykset ja käytetyt lähtöaineistot on todettu riittäviksi kaavatyötä valvovien valtion viranomaisten taholta.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.13 Tulvatermien käyttö (ks. sivu 20)
- 2.15 Tulvaesimerkit suhteessa nykyiseen kaavoitukseen (ks. sivu 23)
- 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys (ks. sivu 16).

#### 4. Puutteellinen ympäristövaikutusten arviointi biodiversiteetin säilymisen kannalta

*Ympäristövaikutusten arvioinnissa ei vielä lain mukaan edellytetä erikseen elinympäristöjen l. habitaattien suojelun arviointia, vaan ympäristövaikutusten arviointi keskittyy alueella oleviin eliölajeihin ja kasveihin kohdistuviin vaikutuksiin, kuten Pitkäkarin osayleiskaavaehdotuksen ympäristön vaikutusten arvioinnissa on tehty.*

*Suomi on kuitenkin sitoutunut EU:n Biodiversiteetti 2030-strategiaan, jonka päämääränä on luoda jäsenvaltioihin lait uhanalaisten elinympäristöjen suojelemiseksi vuoteen 2030 mennessä. Ilmastomuutos ei aiheuta ainoastaan tulvariskejä, vaan elinympäristöjen laajamittainen tuho on yksi ilmastomuutoksen jo nyt näkyvistä vaikutuksista. EU:n oman arvion mukaan 81% elinympäristöjen monimuotoisuudesta on vaarantunut, ja esimerkiksi mehiläisten ja hyönteislajien kato jatkuu. \**

*EU:n luontodirektiivi eng. Habitat Directive (Council Directive 92/43/EEC) suojelee lajien lisäksi myös elinympäristöjä, sillä biodiversiteetin ylläpitäminen edellyttää lajien habitaattien säilymistä. EU:n Red List of Habitats (2022) luettelee elinympäristöjä, jotka ovat vaarantuneet, uhanalaisia tai kadonneet Euroopassa. Yksi vaarantuneimmista elinympäristöistä on merenrantaniitty-perinnebiotooppi.*

*Pitkäkarinosayleiskaavan kaavaehdotuksen vaikutus biodiversiteettiin ja Raahen ranta-alueiden kaavoituksen yhteisvaikutus biodiversiteettiin Raahessa tulisi selvittää paremmin. Kaavaehdotus heikentää edellytyksiä säilyttää kymmenien vanhojen pihojen luoma rantaympäristö, johon paikalliset eliöt ovat vuosikymmenten aikana sopeutuneet. Kaavaehdotus toisi Pitkäkariin lisää muuttolintuja häiritsevää liikennettä ja eläimiä karkottavaa nykyaikaista rakentamista.*

***MUISTUTUS:** Raahen mainostaa olevansa ”ylpeä luonnostaan”. Pitkäkarin kaavaehdotus nykymuodossaan voi vaarantaa ainutlaatuisen, pitkän ajan kuluessa muodostuneen elinympäristön biodiversiteetin ja toimia täysin vastoin EU:n ilmastotavoitteita. Samalla vaarassa voi olla Raahen maine luontoystävällisenä kuntana. Vaadin, että kaavaehdotukseen liittyvää ympäristövaikutusten arviointia täydennetään.*

##### **5.4.1.4 Kaavan laatijan osavastine**

Pitkäkarin osayleiskaavatyössä on tehty kaavan tehtävään ja tarkoitukseen nähden riittävät selvitykset ja vaikutusarviointi kuten alueidenkäyttölaki (AKL 9 §) veloitaa. Tämä on todettu useaan otteeseen kaavatyötä valvovien valtion viranomaisten toimesta. Osayleiskaavaa ei ole valmisteltu luonnonsuojelulain 5 luvun vastaisesti (AKL 197 §). Yleiskaavaa on valmisteltu myös luonnonarvoja vaalien (AKL 39 §).

Pitkäkarin osayleiskaavan toteutuminen tuo mukanaan kaava-alueen katujen ajo-neuvoliikennemäärien kasvua vain siltä osin, kun alueelle rakentuu pysyvää asutusta tai uusia matkailupalveluja. Kaava sallii pysyvää asutusta vain Ulkofantien tien ja Ilolinnantien varteen sekä uusia matkailupalveluja Fantinkanavan eteläpuolelle. Iläisen ja Maijanpauhan liikenne ei lisäännä. Kaavan mahdollistama uudisrakentaminen ja sen myötä lisääntyvän liikenteen vaikutus muuttolinnustoon on hyvin vähäistä.

Katso tämän raportin sivun 16 yhteisvastine 2.8 Selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittävyys.

#### 5. Vaihtoehtoisten kaavoitusratkaisujen puuttuminen kaavan valmistelussa

*Kaavaluonnoksen valmistelussa ei näkynyt aineistoa, josta olisi käynyt ilmi, että Pitkäkarin osayleiskaavaksi olisi luonnosvaiheessa harkittu muita vaihtoehtoja kuin se, jonka päämääränä on koko alueen asemakaavoittaminen. Pitkäkari ei ole tulvavaara-alueena ainutlaatuisen Suomen rannikolla. Etelä-Suomessa on lukuisia alueita, joissa on yhtä-aikaisesti tulvavaara ja voimassa olevia osayleiskaavoja ja asemakaavoja, mm. Kemiössä. Turussa koko satama-alue teollisuusrakennuksineen ja terminaaleineen on samalla meritulva-alueella kuin Pitkäkari. Kokkola puolestaan on ratkaissut ongelmat vanhojen, maankohoama-alueille tehtyjen vanhojen rakennusten ja nykyrakentamisen yhteensovittamisen kaavoituksessa luomalla alueelle kansallisen kaupunkipuiston.*

*Kaavaluonnoksen aineistossa ei näkynyt merkkejä muiden kuin nyt esillä olevan yhden ehdotuksen harkitsemisesta.*

MUISTUTUS §5: *Vaadin, että kaavoitus esittää millaisia muita vaihtoehtoja Pitkäkarin osayleiskaavaksi on luonnosteltu ja harkittu valmisteluvaiheessa.*

##### **5.4.1.5 Kaavan laatijan osavastine**

Vaihtoehtotarkastelua tehtiin ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista kehittämislautakunnan ohjeistuksen perusteella, kun kaavaluonnos palautettiin valmisteluun 22.11.2022 ja kehittämislautakunnan jäsenille järjestettiin kaavaluonnoksen laatimisesta työpaja 7.12.2022. Varhaisimmissa suunnitelmissa oli Fantinkanavan varsi osoitettu matkailupalvelujen sijaan asuinrakentamiseen. Takkarantatien varteen ja entisen leirikeskuksen alueelle tutkittiin tuolloin myös laajemmin uudisrakentamista. Kehittämislautakunnan kokouksen 22.11.2022 § 160 kokousaineistot löytyvät kaupungin nettisivuilta Esityslistat ja pöytäkirjat kohdasta ([Dynasty tietopalvelu : Raahan kaupunki](#)).

Tulvakarttoja Pitkäkarin ja esimerkiksi Kemiön laajan merenrantaloma-asutuksen suhteen vertailtaessa, on huomioitava, etteivät alueet ole kaavoituksen kanalta vertailukelpoisia: Kemiössä rakennetut rannat eivät sijoitu tulvavaara-alueille niin laajasti kuin Pitkäkarissa. Pitkäkarin tilanteeseen sopivana vertailuesimerkkinä on kaavatyön yleisötilaisuuksissa tuotu esille Oulunsalon yleiskaavan valmistelu: Ko. kaavan luonnoksessa ja ehdotuksessa on Kempeleenlahden tulvavaara-alueella (Niemenrannan kaakkoispuolella) olemassa olevat loma-asunnot osoitettu viheralueeksi (VL).



Kaavaprosesseissa vaihtoehtojen kehittäminen vastaamaan tavoitteita ja selvi-  
tyksistä saatavia objektiivisia tietoja on usein osa kaavan muokkautumista kaava-  
luonnoksesta kaavaehdotukseksi. Näin myös nyt laaditun Pitkäkarin kaavan  
osalta: Luonnosvaiheen jälkeen kaavaan on tehty selkeitä muutoksia saadun pa-  
lautteen perusteella muuttamalla Pitkäkaritien ympäristön AO-1 merkinnät (py-  
syvä asuminen) loma-asumiseen.

## 5.5 Yksityinen muistutus 28.5.2025

*OSA 1 / 28.5.2025*

*Pitkäkarin ranta-alueen uusi kaavoitus on ollut salailua ja sekoilua.*

### 1. Johdanto ja muistutuksen perusteita

*Raahen kaupungin Pitkäkarintien kaavoittamattoman alueen kaavoittaminen on ollut vi-  
reillä vuosien 2014 – 2025 välisenä aikana. Kaavoituksen valmistelussa on tapahtunut  
useita virheellisyyksiä, menettelytapa- ja jopa lakirikkeitä sekä virkavelvollisuuden laimin-  
lyöntejä. Kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen tekemiä kaavoituspäätöksiä on jä-  
tetty noudattamatta ja päätöksentekijöitä on johdettu harhaan. Kaavaehdotus ja sen val-  
mistelut eivät täytä voimassa olevan lainsäädännön ja hyvän hallinnon vaatimuksia.*

*Vaadimme tämän kaavaehdotuksen palauttamista uudelleen valmisteltavaksi, jotta asiassa  
vältetään pitkäaikaisilta ja kalliiksi tulevilta oikeuskäsittelyiltä. Kaavoitukselle on yhteis-  
työssä määriteltävä uudet tavoitteet ja huomioitava sekä noudatettava tämän alueen kaa-  
voituksesta kaupunginvaltuuston jo vuonna 2014 ja kaupunginhallituksen vuonna 2019 te-  
kemiä kaavoituspäätöksiä. Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutuk-  
seen osallisten kanssa siten, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus osallistua kaavan  
valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteensä. Näin ei ole  
menetelty, joten kaavoitus tarvitsee tavoitteiden uuden valmistelun.*

### **5.5.1.1 Kaavan laatijan osavastine**

Muistutuksen väitteet kaavaprosessin virheellisyydestä eivät pidä paikkaansa.  
Vuorovaikutus, osallistuminen sekä kaavamennettely on ollut lainmukaista.  
Osayleiskaavan valmistelu tavoitteineen perustuu kaupunginhallituksen linjauk-  
siin, vaikka jotkut osalliset ovat halunneet muuttaa tavoitteita sekä tulkita selvi-  
tyksistä saatuja johtopäätöksiä asiantuntijoiden kantojen vastaisesti. Kaavoituk-  
sessa on tunnistettu myös tähän liittyvät sosiaaliset vaikutukset.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.7 Kaavaprosessin läpinäkyvyys ja oikeellisuus (ks. sivu 15)
- 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous (ks. sivu 13)
- 2.11 Ei kaavatyön keskeyttämistarvetta eikä perusteita palauttaa valmiste-  
luun (ks. sivu 19).

### 2. Raahen lähivirkistysalueiden kaavoitustilanne

*Raahen pohjoiset mannerrannat ja saarten alueet kaavoitettiin vuosina 2000 ja 2003 kau-  
pungin lähivirkistysalueiksi oikeusvaikutteisilla rakentamista ohjaavilla osayleiskaavoilla.  
Kaavoittamatta näillä alueilla on vain noin 400 metrin mittainen matka Pitkäkarintien*



*vartta, jonka alueen kaupunki jätti vuonna 2003 kaavoituksen yhteydessä erillisselvitettyväksi alueeksi. Tämän Pitkänkarintien alueen kaavoittamisesta mökkikäyttöön sovittiin 24.4.2014 olleessa neuvottelussa. Seuraavassa neuvottelussa 23.6.2014 kaupunginjohtaja Karjalainen totesi neuvottelutulokseksi, että edellisen kokouksen neuvottelumuistio kirjataan otettavaksi kaavoitusaloitteeksi. Kaupunginvaltuusto päätti 29.9.2014 ottaa käsitteilyyn Pitkänkarintien kaavoittamattoman alueen kaavoituksen mökkikäyttöön ja saaria koskevan osayleiskaavan tarkistuksen. Kaupunki ei ole näitä hoitanut.*

#### **5.5.1.2 Kaavan laatijan osavastine**

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

Kuten jo luonnosvaiheessa samaa asiaa koskeneeseen mielipiteeseen vastattiin, Raahen kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin kaavoitusohjelmasta. Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava on lisätty Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan jo vuonna 2016. Raahen kaavoitusohjelmaa toteutetaan henkilö- ja taloudellisten resurssien puitteissa.

### **3. Kaavoitustavoitteet ja kaavoitettavat alueet**

*Kaavoitustavoitteet ja kaavoitusalueet ovat muuttuneet useita kertoja vuosien 2016 – 2022 aikana. Kaavoitustyö on ollut salailevaa ja sekoilua. Edelleenkin vielä 8.5.2025 olleessa yleisötilaisuudessa ilmoitettiin, että kaavasuunnittelun ollessa kesken siitä ei tiedoteta. Tuollainen menettely on täysin väärin ja rikkoo kaavoitusmenettelyn vuorovaikutuksesta ja osallistumisesta olevaa lainsäädäntöä. Huhtikuussa 2025 laaditusta uudesta kaavoitusehdotuksesta ei ole ennen kaavoitusehdotuksen viemistä hallituksen käsittelyyn järjestetty kaavan asianosaisille ainuttakaan keskustelu-, vuorovaikutus- tai osallistumismahdollisuutta. Edes yleisötilaisuudessa 8.5.2025 ei sallittu palstojen vuokraajille puheenvuoroa, vaikka sitä erikseen kirjallisesti pyydettiin. Asianosaisille annetut tiedot ovat olleet tällaiseen vaikeaan ja näkemyseroja aiheuttavaan kaavoitukseen täysin riittämättömiä pelkän sähköisen esittelyn kautta.*

#### **5.5.1.3 Kaavan laatijan osavastine**

Muistutuksen viittaukset kaavatyön tavoitteista ja vuorovaikutuksesta eivät pidä paikkaansa. Yleisötilaisuudessa ja luonnosvaiheen vastineissa kerrottiin, ettei kaavan sisällöstä voida tiedottaa julkisuuteen ennen kuin kukin kaavavaihe on hyväksytty luottamuselimissä. Se on hyvän hallintotavan mukaisesti alueidenkäyttölain kaavoitusmenettelyssä oikeudenhaltijat ja muut osalliset yhdenvertaisesti huomioon ottava käytäntö. Vastaavasti kaavan sisällöstä ei voida järjestää yleisötilaisuuksia ennen kuin kunkin kaavavaiheen asiakirjat on hyväksytty luottamuselimissä nähtäville.

Yleisötilaisuudessa 8.5.2025 puheenvuoroja esittelyiden muodossa käyttivät ELY ja konsultti. Osallisten puheenvuorot ja kommentit keskitettiin esittelytilaisuuden jälkeen usealle eri keskustelupisteelle, joissa sana oli vapaa ja asiantuntijat vastasivat osallisten kysymyksiin. Keskustelupisteiden asiantuntijat oli jaettu niin,

että yhdessä pisteessä kommentteihin ja kysymyksiin vastasi ELY-keskuksen tulva-asiantuntija, yhdessä pisteessä kaupungin ympäristöasiantuntija sekä kuntatekniikan päällikkö ja muissa pisteissä kaavoituksen asiantuntijat. Menettelyllä haluttiin nimenomaan antaa kaikille osallisille tasapuolisesti mahdollisuus tulla kuulluksi.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.1 Pitkäkarin osayleiskaavan tavoitteista (ks. sivu 9)
- 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous (ks. sivu 13).

*Koko Pitkänkarin aluetta ryhdyttiin kaavoittamaan ensin aluevarausosayleiskaavalla, jonka jälkeen alue on vielä kaavoitettava asemakaavalla, ennen kuin rakentamista voidaan aloittaa. Asemakaavalla mökkialueen kaavoittamista emme hyväksy, koska silloin alueelta kaavoituksella poistettaisiin noin 30 vuokrapalstaa. Kaavoittajat puhuvat harhaanjohtavasti osayleiskaavan laadinnasta, vaikka tavoitteena on ollut alueen kaavoittaminen asemakaavoilla niiltä osin, kuin se vain on mahdollista. Asianosaisille ei ole koko kaavan valmistelun aikana selvitetty mitä eroa on asemakaavalla, osayleiskaavalla, oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla ja aluevarausosayleiskaavalla, eikä miten ne eroavat suunnitteluperusteitaan ja rakentamismahdollisuuksiltaan toisistaan. Tämä olisi ollut tarpeellista selvittää, sillä asianosaiset eivät tiedosta minkälaisia eroja näissä on ja miten ne vuokrapalstoihin vaikuttavat.*

#### **5.5.1.4 Kaavan laatijan osavastine**

Pääosalle nyt laadittavan osayleiskaavan aluetta ei ole mahdollista laatia alueidenkäyttölain 72 § mukaista suoraan rakentamista ohjaavaa osayleiskaavaa, vaan tarvitaan aluevarausosayleiskaava ja sen jälkeen myöhemmin laadittava asemakaava, joka määrittää alueen rakennusoikeuden.

Luonnosvaiheen palautekoosteessa (18.2.2025) oli yhteisvastineeseen ”2.8 Alueen kaavatilanne” sisällytetty lyhyt tiivistys erityyppisten yleiskaavojen eroista. Osallisille on avattu eri kaavatasojen hierarkiaa tämän lisäksi yleisötilaisuuksissa. 8.5.2025 yleisötilaisuudessa tästä oli oma esittelydia. Eri kaavatasojen yksityiskohtainen ja seikkaperäinen esittely ei kuulu kaavaselostukseen, vaan se sisältyy lainsäädäntöön, josta tarvittavilta osin kerrotaan tarkemmin esim. yleisötilaisuuksissa.

Katso tämän raportin sivun 18 yhteisvastine 2.10 Eri kaavatasot ja -tyypit.

#### **4. Kaavoitustavoitteemme**

*Pitkäkarin alueelle olemme koko ajan vaatineet kahden eri kaavan laatimista.*

*Kaupunginhallitus on jo 26.1.1998 hyväksynyt liläisten pienten vuokrapalstojen käyttösuunnitelman, jonka pohjalta on muodostettu sen alueen loma-asuntopalstat ja ne on voimassa olevassa kaavassa merkitty kaavamerkinnällä RA-7. Missään muualla Raahessa ei ole näin pieniä vuokrapalstoja. Kaavoittajat virheellisesti mainitsevat nämä palstakoot myöskin Pitkäkarintien palstojen kohdalla, vaikka siellä ei sellaisia ole.*

*Kaavoituksessa on noudatettava tasapuolisuutta ja yhdenvertaisuuslakia. Raahessa olevista noin 400 vapaa-ajan asunnon vuokrapalstoista varmaan lähes 100 palstaa ovat sellai-*

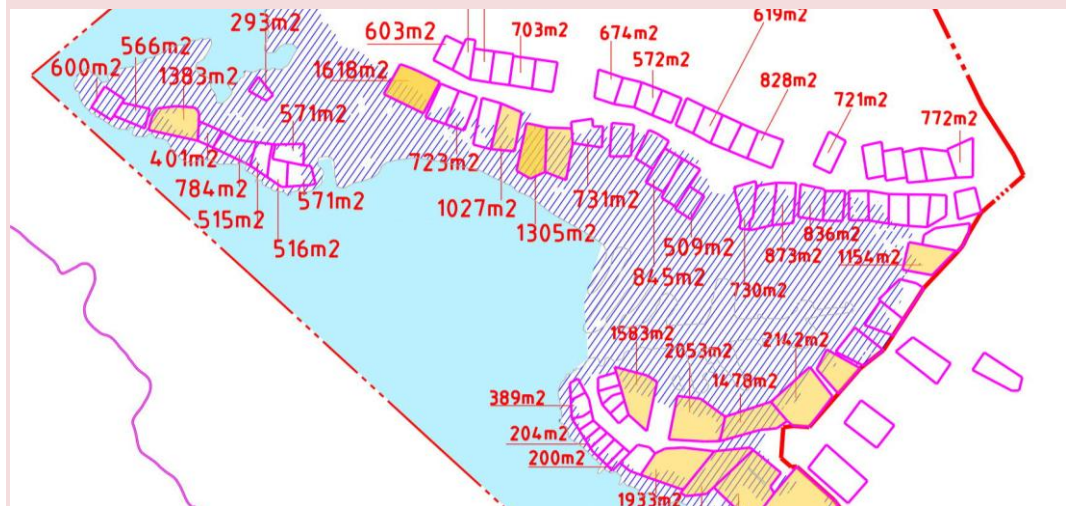
sia, jotka ovat joko kooltaan tai korkeusasemaltaan samassa asemassa, kuin uuden kaavoitusesityksen ra-7 kaavamerkinnällä merkityt palstat. Näitä pieniä alle 1000 m<sup>2</sup> palstoja on muuallakin rannikolla ja saarissa sekä myös liläisissä ja Maijanpauhassa ja ne on voitu oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla kaavoittaa ja niiden kaavamerkintä on yleensä RA-6. Pitkäkarin tien varren palstojen kokoa voitaisiin tässä kaavoituksessa vaikka suurentaa. Jos kaavoituksella esitetään ainuttakaan Pitkäkarin vuokrapalstaa korkeusaseman tai palstan koon vuoksi nykyisen kaavan RA-6 kaavamerkintää huonompaan asemaan, niin me tulemme siitä valittamaan.

#### 5.5.1.5 Kaavan laatijan osavastine

Raahen kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin kaavoitusohjelmasta. Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava on lisätty Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan vuonna 2016. Kaavoitusohjelmassa määritetään kaava-alueiden alustavat rajaukset, jotka voivat tarkentua ja muuttua kaavaprosessiin aikana.

liläisessä sijaitsevat nyt laadittavan yleiskaava-alueen pienimmät palstat kuten muistutuksessakin todetaan, mutta Pitkäkari -tien varrella olevista palstoista vain neljä palstaa täyttää rakentamislain 45 §:n vaatimuksen haja-asutusalueelle olevan rakennuspaikan minimikoosta (ks. alla oleva kuva).

Kaavaehdotukseen oli jo tutkittu tulva-alueella olevien vuokrapalstojen laajenushaavoitussuhteet. Muiden nykyisten palstojen laajentaminen ei muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta olisi mahdollista mm. teiden aluevarauksista ja keskeisen metsäalueen (Pitkäkarin selänne) voimakkaasta säilyttämistarpeesta johtuen.



Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.1 Pitkäkarin osayleiskaavan tavoitteista (ks. sivu 9)
- 2.2 Tasapuolinen kohtelu ja oikeusvaikutukset (ks. sivu 9).

### 5. Virheellisiä esityksiä

*Kehittämislautakunta esitti virheellisesti jo 17.8.2020 kaupunginhallitukselle, että Pitkäkarin alueella voimassa olevat osayleiskaavat ovat vanhentuneita. Tämä ei pidä edelleenkaan paikkaansa. Lisäksi esityksessä jätettiin kokonaan mainitsematta, että Pitkäkarin alueen lähes sadalla vapaa-ajan asuntojen vuokrapalstoilla on voimassa oleva rakentamista ohjaava oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Kaavaselosteessa edelleenkin virheellisesti mainitaan, että tämä kaava ei olisi rakentamista ohjaava, vaikka se sellainen on.*

#### **5.5.1.6 Kaavan laatijan osavastine**

Muistutuksen väitteet vuoden 2003 osayleiskaavan ajantasaisuudesta ja kaavaselostuksen virheestä eivät pidä paikkaansa.

Raahen kaupunginhallitus on todennut 17.8.2020 § 201 Pitkäkarin alueella olevat osayleiskaavat vanhentuneiksi. Pitkäkarin osayleiskaavatyön ensimmäisen viranomaisneuvottelun 30.6.2020 muistioon on kirjattu, että alueella voimassa olevat yleiskaavat ovat osittain tavoitteiltaan vanhentuneita ja ohjausvaikutukseltaan riittämättömiä. Kaavatyön toisessa viranomaisneuvottelussa 26.4.2024 vuoden 2003 osayleiskaavan vanhentuneisuutta käsiteltiin laajemmin. Tuolloin viranomaisneuvottelussa nähtiin tarpeelliseksi kirjata yhteisesti ylös kaikki vuoden 2003 kaavan vanhentumisen osatekijät. Ehdotusvaiheen kaavaselostukseen vuoden 2003 osayleiskaavan vanhentuneisuus on kirjattu yksiselitteisesti.

Ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa todetaan vuoden 2003 kaavasta seuraavaa: ”Pääosalla suunnittelualuetta on voimassa Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaava, joka on toettu Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavatyön viranomaisneuvottelussa 26.4.2024 vanhentuneeksi, eikä se voi ohjata enää jatkossa alueen rakentamista”, mikä pitää paikkansa.

Katso tämän raportin sivun 16 yhteisvastine 2.9 Vuoden 2003 osayleiskaavan vanhentuneisuus ja ajantasaisen osayleiskaavan laatimisen tarve.

*Kaavoitusaineistoissa virheellisesti väitetään, että suuri osa suunnittelualueesta sisältyy vuonna 1979 hyväksyttyyn Raahen yleiskaavaan. Tämäkään ei pidä paikkaansa. Lisäksi virheellisesti väitetään, että vuoden 1979 vanhentuneessa yleiskaavassa alue on merkitty merkinnällä VR 1; retkeily- ja ulkoilualue. Merkinnän mukaan alueella ei sallita uusien loma-asuntojen rakentamista. Sen sijaan voidaan puoltaa nykyisten loma-asuntojen ylläpitoa. Vuokra-alueita pyritään siirtämään yleiseen käyttöön laadittavan käyttösuunnitelman pohjalta. Tällaista määräystä ei ole vuoden 1979 yleiskaavassa.*

*Pitkäkarintien kaavoittamattomalla alueella ei ole mitään voimassa olevaa kaavaa. Kaavan puuttumisen perusteella myöskin Pohjois-Suomen hallinto-oikeus vuonna 2021 kumosi kaksi Pitkäkarin alueelle myönnettyä rakentamisen poikkeamislupaa. Kumoaminen ei perustunut siihen, että alueella olisi tulvavaara, vaan se perustui siihen, että alueella ei ole rakentamista ohjaavaa kaavaa ja se alue on kaavoituksen kohteena. Tämä Pitkäkarintien pätkä on ollut ilman kaavaa yli 50 vuotta. Miten Raahen kaupunki on voinut toimia näin törkeästi vuokralaisiaan kohtaan ja velvoitteitaan rikkoen sekä kaupunginvaltuuston päätöstä noudattamatta?*

*Pitkäkarin kaavaluonnoksesta annettiin jo vuoden 2024 alussa kymmeniä vastustavia lausuntoja, kannanottoja ja muutosesityksiä. Tuollaisena asemakaavoitusehdotuksena tuota ei tulla hyväksymään. Vaadimme kaavoitustyön pikaista keskeyttämistä yhteistyössä tapahtuvien uusien kaavoitustavoitteiden asettamista varten.*

#### 5.5.1.7 Kaavan laatijan osavastine

Muistutuksessa esitetyt väitteet vuoden 1979 yleiskaavan kirjauksista kaavaselostuksessa eivät pidä paikkaansa. Ehdotusvaiheen yleiskaavaselostuksessa todetaan: ”Raahen yleiskaava (I-II vyöhyke) vuodelta 1979: Suunnittelualueella on pieneltä osin, Pitkäkari-tien vuokrapalstojen alueella, voimassa oikeusvaikutuksen Raahen yleiskaava (I-II vyöhyke), jonka voidaan katsoa olevan vanhentunut.” Myös kirjaukset VR 1 merkinnän tekstikirjaukset kaavaselostuksessa pitävät paikkansa. Alla ote vuoden 1979 osayleiskaavan VR 1 merkinnän selityksestä.



##### RETKEILY - JA ULKOILUALUE

ALUEELLA EI SALLITA UUSIEN LOMA-ASUNTOJEN RAKENTAMISTA. SEN-SIJAAAN VOIDAAN PUOLTAA NYKYISTEN LOMA-ASUNTOJEN KUNNOSSAPITOA VUOKRA-ALUEITA PYRITÄÄN SIIRTÄMÄÄN YLEISEEN KÄYTTÖÖN LAADITTAVAN KÄYTTÖSUUNNITELMAN POHJALTA.

Pitkäkari -tien alueen kaavoittamisen ongelma on ja on ollut jo pitkään alueen alavuus ja tulvavaara. Vuoden 2003 osayleiskaavan laadinnan yhteydessä Pitkäkari -tien tulvavaara-alueella olevien palstojen kohtaloa ei saatu ratkaistua, jolloin koko Pitkäkari -tien varsi jätettiin kaavoittamatta. Alla oleva kuva kertoo meritulvan 1/100a laajuuden.



Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.1 Pitkäkarin osayleiskaavan tavoitteista (ks. sivu 9)
- 2.11 Ei kaavatyön keskeyttämistarvetta eikä perusteita palauttaa valmisteiluun (ks. sivu 19).



#### 6. Kaavoitusesitystä vastustetaan voimakkaasti

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavoitusprojektin keskeyttämisestä tehtiin yli kymmenen esitystä ja kannanottoja sekä muutosesityksiä. Osaa niistä kaavoittajat yrittivät tulkita kuntalaisaloitteiksi ja sellaisina käsittelemättä hylätä. Kun verrataan reilu vuosi sitten tehtyä kaavaluonnosta ja nyt julkistettua kaavoitusesitystä, niin voidaan todeta, että luonnoksesta annetuilla lausunnoilla ja muutosesityksillä ei ole juurikaan ollut vaikutusta kaavoitusesitykseen. Edelleen tavoitteena on kaavoittaa aluetta asemakaavalla.

##### **5.5.1.8 Kaavan laatijan osavastine**

Osayleiskaavaluonnosten ja -ehdotusten nähtävilläoloaikoina julkaistavissa kuulumuksissa määritellään ajankohta, jolloin kustakin kaavavaiheesta on mahdollista antaa sellaista kirjallista palautetta, joka otetaan kaavaprosessissa huomioon alueidenkäyttölain mukaisina mielipiteinä tai muistutuksina. Pitkäkarin luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen saadusta muusta palautteesta on osa (5 kpl) kirjattu mukaan luonnosvaiheen palaute- ja vastinekoosteeseen ”luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen tulleen palautteen”. Periaatteessa veloitetta kaavavaiheiden nähtävillä oloaikojen ulkopuolella annetun osallispalautteen käsittelyyn osana alueidenkäyttölain mukaisen kaavaprosessin palautetta ei ole, mutta tässä tapauksessa näin haluttiin avoimuuden edistämiseksi tehdä, jotta kaavoitusmenettelyyn kuulumaton taustavaikuttaminen tulee näkyväksi.

Osallisilta saadun palautteen perusteella Pitkäkarin osayleiskaavaa on muokattu kussakin kaavavaiheessa niiltä osin, kuin se on ollut alueidenkäyttölaissa asetettujen yleiskaavan sisältövaatimusten, viranomaismääräysten ja -ohjeiden sekä yleisen edun kannalta mahdollista. Luonnosvaiheen jälkeen koko Pitkäkari -tien varrella olleiden palstojen käyttötarkoituksmerkintä muutettiin AO-1 merkinnästä loma-asumiseen (RA), mikä oli kokonaisuuden kannalta iso muutos.

Yleisötilaisuuksissa ja osin myös kirjallisessa palautteessa on tullut esille, että yleiskaavaehdotuksen ratkaisuille on myös kannattajia. Yleiskaavaehdotukseen myönteisesti suhtautuvat toivovat kaavan etenemistä, jotta rakentamiskelpoisten palstojen käyttö voi jatkua ilman, että tulvapaalstojen olemassaolo ja niiden rakennusalueeksi kaavoittamisen mahdottomuus estää koko muun alueen kehityksen.

Katso tämän raportin sivun 13 yhteisvastine 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous.

#### 7. Kaavoitusesitys on huononnut nykyiseen kaavoitukseen ja päätöksiin

Kaavamerkinnällä ra-7 merkityt vapaa-ajan asunnot esitetään asemakaavoituksella periaatteessa poistettaviksi. Pitkäkarin vapaa-ajan asuntojen alueella noin 30 vuokrapalstan paikat ovat sellaisia, jotka eivät edes sovellu asemakaavoitettavaksi alueeksi. Näistä 16 on nykyisin voimassa olevan rakentamista ohjaavan osayleiskaavan piirissä ja niitä voidaan tämän kaavan perusteella nytkin kunnostaa ja uudisrakentaa. Niiden kaavamerkintä on nykyisessä kaavassa RA-6.

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RA-6</b> | <p>Loma-asuntoalue, jolla nykyinen loma-asunto sijaitsee korkeustason N60 + 1.40 alapuolella.</p> <p>Rakennuksia voidaan korjata ja ylläpitää.</p> <p>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.</p> <p>Loma-asuntotontille saa rakentaa loma-asunnon ja kaksi muuta rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 k-m<sup>2</sup>, josta loma-asunnon osuus enintään 50 k-m<sup>2</sup>. Jos sauna sijoitetaan samaan rakennukseen kuin loma-asunto, niin loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 65 k-m<sup>2</sup>.</p> |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Edellä on nykyisen voimassa olevan osayleiskaavan kaavamerkinnän RA-6 selitykset. Tuon selityksen ensimmäisessä lauseessa on virhe, sillä mikään alavalla paikalla oleva loma-asunto ei sijaitse korkeustason N60 + 140 alapuolella. Kaikki nykyisen kaavoituksen piirissä olevat loma-asunnot sijaitsevat aikaisempien määräysten mukaisesti korkeustason N60 + 2,10 yläpuolella sekä sauna- ja muut rakennukset N60 + 1,40 yläpuolella. ”Vaadittavan korkeusaseman saavuttamiseksi rakennus voidaan rakentaa pilariperustukselle ja/tai maanpintaa voidaan pengertää. Pilariperustuksen korkeus saa olla enintään 70 cm ja/tai maanpinnan korkeus saa olla enintään 1 m”. Nämä määräykset koskevat kosteudelle alttiiden rakenneosien korkeutta ei palstan maanpinnan korkeutta. Rakennusten käyttötarkoituksen mukaan korkeusvaatimukset tulee olla eri korkuisia. Uuteen Pitkäkarintien kaavoittamattoman alueen kaavamääräyksiin on tämä tultava.

#### 5.5.1.9 Kaavan laatija osavastine

Pitkäkarin osayleiskaavaan ra-7 merkinnällä osoitetuilla palstoilla sijaitsevat rakennukset eivät ole ELY-keskuksen määrittämän kaavoituksessa huomioitavan 1/100a tulvavaaran ennustetason yläpuolella. Asia on tarkistettu keväällä 2024 tarkistusmittauksin.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.16 Korkotaso +2,6 m (N2000) (ks. sivu 23)
- 2.9 Vuoden 2003 osayleiskaavan vanhentuneisuus ja ajantasaisen osayleiskaavan laatimisen tarve (ks. sivu 16).

### 8. Uudisrakentamisen toteuttaminen

Uudessa kaavaesityksessä esitetään Pitkäkarintien kaavoittamattoman alueen 11 palstan kohdalle kaavamerkintää ra-7. Tämä on muutettava kaavamerkinnäksi RA- 6. Kaavamerkinnän ra-7 mukaan uudisrakentaminen, laajentaminen ja uudisrakentamiseen verrattava peruskorjaaminen ei ole sallittua. Jos olemassa oleva rakennus tuhoutuu, tilalle ei saa rakentaa uutta rakennusta. Tällä kaavamääräyksellä näistä vapaa-ajan asunnoista tehdään arvottomia ja vaikutetaan lain vastaisesti palsojen vuokraajien yksityisomaisuuksien arvoon.

Tarkistusmittausten mukaan poistettaviksi määrättyjen palstojen rakennusten kohdalla maanpintojen korkeudet ovat N2000 tasossa + 1,70 – 1,90 m ja nykyisen osayleiskaavan piirissä olevilla kaavamerkintä on RA-6. Sen mukaan rakennuksen paikkaa voidaan korottaa joko lisäämällä maata ja mursketta sekä sokkelilla yhteensä vaikka yli metrin. Näiden koh-



dalla on täysin väärin puhua pengerryksestä ja pilariperustuksista, koska niitä niissä ei tarvitse tehdä. Kun rakennuksen kohdalla maanpinta on nyt esim. tasolla 1,80 m, niin uutta rakennettaessa rakennuksen paikkaa luonnollisesti korotetaan murskeella vähintään 30 cm ja rakennukselle tehdään 50 cm:n perustus. Jo silloin kosteudelle alttiiden rakenneosien korkeus tulee olemaan määräysten mukainen vaaditut N2000 + 2,60 ja muuta korotusta palsalla ei tarvitse tehdä. Me emme vastusta kosteudelle alttiiden rakenneosien sijoittamista korkeustason N2000 + 2,60 yläpuolelle, mutta tämän korkeustason vaatimista koko palstan korkeudeksi emme hyväksy, sillä mikään laki tätä ei edellytä.

#### 5.5.1.10 Kaavan laatijan osavastine

Pitkäkarin osayleiskaavaan ra-7 merkinnällä osoitetuilla palstoilla sijaitsevat rakennukset eivät ole ELY-keskuksen määrittämän kaavoituksessa huomioitavan 1/100a tulvavaaran ennustetason yläpuolella. Asia on tarkistettu keväällä 2024 tarkistusmittauksin. Ei riitä, että vain rakennukset ovat tulvalta turvassa, sillä uudisrakentamiseen verrattavalla toimenpiteillä (mitä tarvittavat rakennusten korotukset olisivat) edellytetään myös keskeisen pihamaan ja rakennuksille johtavien kulkuyhteyksien turvallisuutta.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.14 Ra-7 ja RP merkintöjen perusta (ks. sivu 22)
- 2.3 Kohtuullisuuskäsite ja taloudelliset vaikutukset (ks. sivu 12)
- 2.18 Täyttöjen ja pengerrysten ongelma (ks. sivu 25)
- 2.16 Korkotaso +2,6 m (N2000) (ks. sivu 23).

#### 9. Kehittämislautakunta pöytäkirjoissa 4.6.2024 ja 28.10.2024 esitetään täysin virheellisiä vaatimuksia

"Pitkäkarin huvila-alueella ei ole mahdollista toteuttaa pengertämistä siten, ettei pengertäminen aiheuta haittaa naapuripalstan rakennuksille. Pengerryksen tarve on poistuvien huvilapalstojen kohdalla esimerkiksi liläisessä noin 0,3 m - 1,5 m, Pitkäkarintien eteläpuolella noin 0,3 m - 1,4 m ja Maijanpauhassa noin 0,2 m -1,6 m". Tämä on täysin järjetön ja lainvastainen vaatimus, että koko tontin maanpinnan korkeuden olisi oltava vähintään sillä korkeudella, joka vaaditaan vain kosteudelle alttiiden rakenneosien korkeudeksi.

#### 5.5.1.11 Kaavan laatijan osavastine

Katso edellinen osavastine 5.5.1.10.

#### 10. Raahan ranta-alueilla ei ole tulvavaaraa

Palstat sijaitsevat pääosin lähes 100 metrin päässä rantaviivasta. Rakennukset ovat olleet siellä jo noin 70 vuotta eikä siellä ole ollut koskaan tulva- tai myrskyvaaraa, jolloin rakennuksia olisi kastunut. Alueella ei ole ollut tulvavaara eikä tule olemaan, sillä maan kohoaminen on pitänyt siitä huolen ja pitää sen myös jatkossa. Maan kohoaminen Pohjanlahden alueella tulee jatkumaan vielä satoja vuosia. ELY-keskuksen mukaan koko Perämeren rannikkoalueella ei ole tulvavaaraa eikä sinne ole ollut tarpeen tehdä edes alustavaa tulvariskien kartoitusta. Maan kohoaminen hoitaa tulvariskien hallinnan ja se voidaan todistettavasti osoittaa.

ELY-keskuksen viimeaikaiset kannanotot ovat olleet pääosin virheellisiä ja harhaanjohtavia, eikä niitä heidän omankaan ilmoituksensa mukaan pidä käyttää kaavoituksen perusteena. Alimmat rakennuskorkeudet ovat suositusluontoisia. Lisäksi niissä ei selvästi eroteta mikä

korkeus tarkoittaa rakentamispaikan maanpinnan suosituskorkeutta ja mikä korkeus taas vaaditaan kosteudelle alttiiden rakenneosien korkeudeksi. Nämä ovat kaksi täysin eri asiaa ja niiden korkeussuositukset ja korkeusvaatimukset on selvästi erotettava toisistaan. Tilaisuudessa 8.5.2025 Ely-keskuksen Tero Väisäsen esittämässä aineistossa mainitaan: ”Suositukset koskevat tavanomaista rakentamista (eli asemakaavoitettua rakentamista) ja suositusten perustaksi on otettu vedenkorkeus, jonka todennäköisyys Itämeren rannikolla vuonna 2100 on 1/250, eli 0,4 %. (Vastaa kerran 250 vuodessa tapahtuvaa tulvaa.)” Eihän tuollaista suositusta voida pitää kaavoituksen perusteena. Tulvan todennäköisyys vuonna 2100 on 0,4 % ja siihen mennessä maankohouma on nostanut Raahan alueen maanpintaa lähelle metrin. Näissä ELY:n suosituksissa on täysin jätetty huomioimatta tuo maanpinnan kohoamisen eikä laadittu siihen pohjautuvia ennusteita tai skenaarioita esimerkiksi 50 vuoden päähän.

#### 5.5.1.12 Kaavan laatijan osavastine

Muistutuksen väite, ettei Pitkäkarin rannoilla olisi tulvavaaraa, on virheellinen. Myös maankohoaminen on huomioitu ennustetilanteiden tulvavaarakartoilla. Kaavoitusta ohjaavat ensikädessä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, alueidenkäyttölaki ja rakentamislaki, ylemmän kaavatason ohjausvaikutus (nyt maakuntakaava) sekä viranomaisten määräykset ja ohjeet. Edellisten perusteella tulvavaara-alueella olevia palstoja ei ole mahdollista osoittaa Pitkäkarissa rakentamiseen.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely (ks. sivu 19)
- 2.10 Eri kaavatasot ja tyypit (ks. sivu 18).

#### 11. Kaavoitustavoitteet on saatava työryhmän valmisteluun

Edellytämme, että kaavoitusehdotus palautetaan uudelleen valmisteluun. Pitkäkari-työryhmän teki kaupungin johdolle jo 28.3.2024 esitykset lähivirkistysalueiden kokonaisvaltaista kehittämistä valmistelevan työryhmän nimeämisestä sekä kiistakysymysten ratkaisemista. Näitä esityksiä ei ole otettu kaupunginhallituksen käsittelyyn. Olemme esittäneet, että jatkotoimenpiteitä varten kootaan kaupungin viranhaltijoista, vuokraajien edustajista ja riippumattomista asiantuntijoista koostuva ryhmä, jonka tehtävä on käsitellä ristiriidat ja hakea lähivirkistysalueiden kaavoitus- ja teiden kunnossapitoon yhteisiä ratkaisuja kaupunginhallitukselle esitettäväksi.

Me kaikki haluamme Pitkänkarintien kaavoittamattoman alueen kaavoitusta, mutta emme hyväksy sen kaavoittamista asemakaavalla. Pitkäkarin tien varren kaavoittamattoman alueen vapaa-ajan asuntoja pitäisi päästä korjaamaan ja uudistamaan.

#### 5.5.1.13 Kaavan laatijan osavastine

Osayleiskaavaluonnosten ja -ehdotusten nähtävilläoloaikoina julkaistavissa kuu-lutuksissa määritellään ajankohta, jolloin kustakin kaavavaiheessa on mahdollista antaa sellaista kirjallista palautetta, joka huomioidaan kaavaprosessissa alueidenkäyttölain mukaisina mielipiteinä tai muistutuksina. Pitkäkarin luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen saadusta muusta palautteesta on osa (5 kpl) kirjattu mukaan luonnosvaiheen palaute- ja vastinekoosteeseen ”luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen tulleen palautteen”. Periaatteessa velvoitetta kaavavaiheiden

nähtävillä oloaikojen ulkopuolella annetun osallispalautteen käsittelyyn osana alueidenkäyttölain mukaisen kaavaprosessin palautetta ei ole, mutta tässä tapauksessa näin haluttiin avoimuuden edistämiseksi tehdä, jotta kaavoitusmenettelyyn kuulumaton taustavaikuttaminen tulee näkyväksi.

Muistutuksessa mainittu palaute ”Raahen lähivirkistysalueiden kehittäminen ja kiistakysymysten ratkaisuesitys” on juuri edellä kuvatun mukainen nähtävillä oloaikojen ulkopuolella annettu palaute, ja siihen on vastattu luonnosvaiheen palautekoosteen kohdassa 4. (luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen tullut palaute). Kaupunginhallitus on hyväksynyt ko. vastinekoosteen osana ehdotusvaiheen nähtäville asettamisen kaava-asiakirjoja.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.11 Ei kaavatyön keskeyttämistarvetta eikä perusteita palauttaa valmisteluun (ks. sivu 19)
- 2.6 Vaade uudesta työryhmästä (ks. sivu 15)
- 2.10 Eri kaavatasot ja -tyypit (ks. sivu 18).

## 12. Jatkotoimenpiteet

*Muistutuksessa on kertausta edellä esitetyistä asioista.*

*Muistutuksen liitteet:*

*Liitteet 1-4. Vedenkorkeuksia kuvaavia kuvia Raahen saaristosta*

*Liite 5. Lähivirkistysalueiden kokonaisvaltainen kehittäminen ja kiistakysymysten ratkaisuesitykset, 28.3.2024*

*Liite 6. Esitys jatkotoimenpiteiksi, 13.2.2025*

OSA 2 / 28.5.2025

## Johdanto

Kaavoituksen valmistelu on ollut salailevaa. Kaavoitusmenettely ei ole perustunut riittävään avoimuuteen ja vuorovaikutukseen osallisten kanssa (MRL 1 §). Tiedottaminen on ollut usein harhaanjohtavaa jopa lautakunnan jäsenille ja päättäjille. Asianosaisten osallistumismahdolliset ja vaikutusmahdollisuudet on rajattu minimiin. Kaavasta tehtyjä asianosaisten esityksiä ja näkemyksiä ei ole otettu riittävästi huomioon eikä heidän pyytämiä keskusteluja kaavasta ole sallittu. Edes kaupunginhallituksen tietoon tarkoitettuja ja hallitukselle osoitettuja kaavoitukseen liittyviä kannanottoja ja muutos- korjausesityksiä sekä hallituksen toimenpiteiksi tarkoitettuja esityksiä ei ole saatettu hallituksen tietoon. Kaavoitus on vain liittänyt ne aineistoihinsa toimittamatta niitä hallituksen käsiteltäväksi. Toimitettuja lausuntoja ja esityksiä on virheellisesti yritetty tulkita yksityishenkilön kuntalaisaloitteeksi ja siten käsittelemättä ohittaa. Tämänkin virheellisen tulkinnan kehittämislautakunta on hyväksynyt. Tämä on ilmeisesti ainoa kaavoittajien tekemistä virheistä, joka on tekemämme vastineen perusteella korjattu.

### **5.5.1.14 Kaavan laatijan osavastine**

Muistutuksen väitteet Pitkäkarin yleiskaavoitusmenettelyn vuorovaikutuksesta eivät pidä paikkaansa. Katso tämän muistutuksen osavastine kohdasta 5.5.1.13. Katso tarkemmin seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous (ks. sivu 13)
- 2.7 Kaavaprosessin läpinäkyvyys ja oikeellisuus (ks. sivu 15).

**Muutama esimerkki viranhaltijoiden virheellisestä toiminnasta**

1. Toimitin kaupungin kirjaamoon 15.1.2024 lausuntoni Pitkäkarin kaavaluonnokseen osoitettuna kaavoitukseen. Lisäksi toimitin saman aineistoin osoitettuna kaupunginhallitukselle. Kaavaluonnoksessa on useita korjattavia asioita, jotka ovat tarpeen saattaa myös kaupunginhallituksen jäsenten tietoon. Esitin lausunnossani kaupunginhallitukselle kaavoitusluonnoksen mukaisen kaavoituksen välitöntä keskeyttämistä. Tiedustelin kaupungin kirjasta 27.5.2024 miten 15.1.2024 toimittamani lausunto on kaupungin kirjaamosta jaettu. Sieltä ilmoitettiin, että se on lähetetty 15.1.2024 Matti Bergmanille, Riitta Tuomaalle ja kaavoitukseen sekä tiedoksi kopiona Pasi Pitkäselle ja Paavo Törmille. Se on kirjattu asiainumerolle 93/2022. Kaupunginhallitukselle sitä ei ollut toimitettu, vaikka se oli sinne osoitettu. Lisäksi ilmoitettiin, että tämä tammikuussa toimittamani aineisto lähetetään pyynnöstäni 27.5.2024 kaupunginhallituksen kokouspiirille. Kaupunginhallitus ei kuitenkaan ole ottanut sitä käsiteltäväksi. Tällainen toiminta on viranhaltijoilta laiminlyönti ja menettelyvirhe.

**5.5.1.15 Kaavan laatijan osavastine**

Pitkäkarin yleiskaavaprosessiin kuuluva palaute on käsitelty asiaan kuuluvasti ja laillisesti.

Pitkäkarin valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 29.11.2023-15.1.2024. Muistuttajan 15.1.2024 toimittama Pitkäkarin kaavatyötä koskeva palaute on käsitelty osana Pitkäkarin luonnosvaiheen palautetta (ks. Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava, palaute- ja vastinekooste, luonnosvaihe 18.2.2025). Ko. palaute- ja vastinekooste on ollut kaupunginhallituksen käsiteltävänä osana Pitkäkarin osayleiskaavan ehdotusvaiheen aineistoa 14.4.2025 121 §. Ennen kaupunginhallitusta sama aineisto on käsitelty 8.4.2025 kehittämislautakunnassa.

2. Muistutuksessa on samoja viittauksia kunnanhallitukselle 28.3.2024 osoitetusta aineistosta kuin muistutuksen kohdassa 11.

3. Kaupunginhallitukselle toimitetut kaavoituksen keskeyttämispyynnöt Kehittämislautakunnan pöytäkirjassa 25.2.2025 väitetään, että kaavavalmistelu ja kaavoitusehdotuksen aikana on Raahen kaupungille toimitettu vain kaksi esitystä kaavoituksen keskeyttämisestä 11.11.2024 ja 13.2.2025. Tämä ei pidä paikkaansa. Kaupunginhallituksen pöytäkirjan 16.12.2024/pykälä 340 mukaan vuoden 2024 aikana kaupungin kirjaamoon on tullut kaupunginhallitukselle osoitettuja Pitkäkarin OYK:n keskeyttämiseen liittyviä kirjelmiä 9 kappaletta. Nämä me olemme osoittaneet kaupunginhallitukselle, koska se on ainoa elin, joka kaavoitusprosessin voi keskeyttää. Kaupunginhallituksen pöytäkirjan pykälä 340, jossa tämä menettely todistetaan, on liitteenä 4. Näissä ei ole mukana Pitkäkari-työryhmän 23.3.2024 suoraan kaupungin johdolle toimittama edellä mainittu kaavoituksen keskeyttämispyyntö ja siinä esitetyt toimenpide-esitykset. Kaupunginhallitus ei ole ottanut näitä edes käsittelyyn. Nämä kaikki on ilmeisesti vain "haudattu" kaavoituksesta annettujen kymmenien lausuntojen joukkoon, eikä niihin ei ole erikseen mitään vastattu. Tällainen menettely rikkoo pahasti hyvää hallintotapaa ja kaavoituksen yhteydessä noudatettavia vuorovaikutusta ja osallistumista koskevia lainsäädäntöjä. Laitoimme 19.11.2024 kaupungin kirjaamoon yksilöidyn kyselyn sinne lähettämiemme kirjelmien jakeluista. Kyselyyn tullut vastaus oli hyvin puutteellinen. Pyysimme siihen lisäselvityksiä, joita emme ole saaneet.

*Kaupunginhallitukselle tehtyjä esityksiä ei ole otettu käsittelyyn eikä niitä viety päättävien elinten tietoon eikä käsittelyyn. Myöskään viranhaltijoille tehtyihin yhteydenottoihin ei useinkaan vastata. Menettelyt eivät ole hyvän hallintotavan mukaisia ja ovat osin kuntalain 22 §:n, hallintolain 6 §:n, rakennuslain sekä Raahen kaupungin hallintosäännön vastaisia..*

#### **5.5.1.16 Kaavan laatijan osavastine**

Pitkäkarin yleiskaavaprosessiin kuuluva (nähtävillä olojen aikana saatu kirjallinen) palaute on käsitelty asiaan kuuluvasti ja laillisesti. Katso tarkemmin tämän muistutuksen kohdan 5.5.1.13 vastine.

Seuraava nähtävillä olon ulkopuolinen palaute käsiteltiin luonnospalautteen yhteydessä:

- 28.3.2024 / palstojen vuoraajien edustajat
- 7.10.2024 / Pitkäkarin ranta-alueen kaavaesityksen laatiminen on keskeytetävä
- 26.10.2024 / vastine Raahen kaupungin kehittämislautakunnan kokouksen 29.10.2024 esityslistan asiaan nro 6
- 8.11.2024 / Pitkäkarin ranta-alueen aluevarausosayleiskaavan laadinnan keskeyttäminen
- 26.11.2024 (kirjaamo 27.11.2024) / Oikaisuvaatimus kehittämislautakunnalle ja esitykset kaupunginhallitukselle

Lisäksi seuraavat Raahen kaupungille toimitetut nähtävillä olon ulkopuoliset kirjelmät ovat olleet kehittämislautakunnan 8.4.2025 § 61 ja kaupunginhallituksen 14.4.2025 § 121 liitteinä (kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen), joten kirjelmien info on ollut päättäjillä tiedossa.

- 11.11.2024 / Kejo
- 13.2.2024 / Valola, Pohto, Pelkonen, Törmälä, Kastell
- 3.3.2025 (10.3.2025) / Pohto, Kastell, Törmälä
- 12.3.2025 / Seppänen.

Seuraavat kirjelmät on merkitty tiedoksi kaupunginhallituksen kokouksessa 16.12.2024 § 340:

- 13.1.2024 Kastell
- 7.10.2024 Kastell, vapaa-ajan asuntojen palstojen vuokraajat
- 26.10.2024, 8.11.2024, 11.11.2024, 27.11.2024 Kejo, vapaa-ajan asuntojen palstojen vuokraajat
- 11.11.2024 Kastell
- 13.12.2024 Kastell, Törmälä
- 15.12.2024 Similä, Pitkäkari-ryhmä.

#### **4. Palstojen vuokraajien osallistuminen kaavoituksen valmisteluun**

*Kehittämislautakunnan kokouksen 29.10.2024 päätösesityksessä on tulkittu vuoden 2024 aikana kaavaluonnoksesta keskitetysti annettuja lausuntoja, mielipiteitä ja muutosesityksiä yksityishenkilön tekemäksi kuntalaisaloitteeksi ja esittivät aloitteen hylkäämistä ja siten nämä asiakohdat loppuun käsitellyiksi. Päätösesityksessä oli lisäksi myös useampia muita*

*asioita, joissa oli virheitä ja joita emme voi hyväksyä. Tällainen menettely on viranhaltijoille sopimatonta ja päätösesityksenä lautakunnankin johtamista harhaan.*

*Asiamiehenämme toimiva asianajaja toimitti päätösesitykseen 8-sivuisen 26.11.2024 päivätyn vastineen liitteineen. Vastineessa ja sen liitteissä toimme esille kaavoituksen keskeyttämisen perusteita ja kaavaluonnoksen sisältöön esittämiämme korjaus- ja muutosesityksiä. Vastine toimitettiin kehittämislautakunnalle ja kaupunginhallitukselle. Tietämämme mukaan toimittamaamme vastinetta ei viety edes kehittämislautakuntaan käsiteltäväksi. Ainoastaan seuraavan kehittämislautakunnan kokouksen 12.11.2024 päätösesityksessä kuntalaisaloitteeksi tulkinta todettiin virheelliseksi ja asian käsittely yksityishenkilön kuntalaisaloitteena vain keskeytettiin. Muihin vastineessa mainittuihin virheellisyyksiin eivät ottaneet kantaa eivätkä tehneet korjauksia.*

#### **5.5.1.17 Kaavan laatijan osavastine**

*Katso tarkemmin tämän muistutuksen kohdan 5.5.1.13 vastine.*

*Asianajajan 26.11.2024 allekirjoittama palaute on käsitelty osana luonnosvaiheen palautetta (ks. Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava, palaute- ja vastinekooste, luonnosvaihe 18.2.2025). Ko. palaute- ja vastinekooste on ollut kaupunginhallituksen käsiteltävänä osana Pitkäkarin osayleiskaavan ehdotusvaiheen aineistoa päätöksessä 14.4.2025 121 §. Ennen kaupunginhallitusta sama aineisto on käsitelty 8.4.2025 kehittämislautakunnassa.*

*Pahoja rikkeitä 29.10.2024 kehittämislautakunnan pöytäkirjassa mielestämme ovat seuraavat tulkinnot:*

- *”Suunnittelualueen vuokralaisilla tulee olla suora vaikutusmahdollisuus osallisen roolissa kaavan sisältöön, jota ei voida ulkoistaa palstalaisten keskenään muodostamalle ryhmälle ja näin ollen ohittaa yksittäisen palstanhaltijoiden näkemys”. Näissä nimettyjen edustajien pyytämässä tapaamisissa ei ole ollut kysymys asianosaisten osallistumisen ohittamisesta, vaan on ollut nimettyjen vuokraajien edustajien tehtävien hoidosta kaavaprosessin valmistelussa.*
- *”Kaavaprosessissa voidaan kuulla ja vuorovaikuttaa osallisten kanssa, kuten edellä on kuvattu. Kuitenkaan kaavan suunnitteluprosessia ei voi olla ohjaamassa taho, jolla on esteellisyys asiassa. Tällainen olisi suunnittelualueen vuokrapalstan haltijoista koottu ryhmä”. Asianosaisina palstojen vuokraajien nimeämiä edustajia ei voida pitää esteellisinä suunnitteluprosessiin tutustumisessa eikä mielipiteiden esittämisessä kaavaluonnokseen ja sen tavoitteisiin.*

*Raahan rannikolla on noin 400 vapaa-ajan palstojen vuokraajaa. He kaikki ovat asianosaisia tässä kaavoitusasiassa. Lisäksi pidämme voimassa olevan lainsäädännön vastaisena, että kaavoitusasiassa ei edes kaupunginhallituksen jäsenten pyynnöstä suostuta järjestämään kaavoituksen valmisteluun liittyvää keskustelumahdollisuutta palstojen vuokraajien nimeämien edustajien ja kaavoituksesta päättävien tahojen kesken. Jopa vaaditaan, että tällaiseen tilaisuuteen osallistuvilla tulee olla valtakirja niiltä henkilöiltä, joita he tilaisuudessa edustavat. Tällaisessa vaatimuksessa on ainakin alueille nimettyjen edustajien ja asiamiehemme kohdalla kysymys vuorovaikutusmahdollisuuksien estämisestä ja viranhaltijoiden menettelytapavirheestä. Tällainen kaavoittajien torjuva menettely on vastoin kaikkia*



kaavoituksessa noudatettavia vuorovaikutussäännöksiä ja menettelytapoja ja rikkoo Kuntalain 22 §:ää sekä on myös hyvän hallintotavan, maankäyttö- ja rakennusasetuksen vastainen.

#### 5.5.1.18 Kaavan laatijan osavastine

Pitkäkarin kaavatyön vuorovaikutus on toteutettu selvästi tavanomaista kaavaprosessia kattavammin.

Katso seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous (ks. sivu 13)
- 2.7 Kaavaprosessin läpinäkyvyys ja oikeellisuus (ks. sivu 15).

Muistutuksen kohdassa ”OIKAISUVAATIMUS KEHITTÄMISLAUTAKUNNALLE JA HALLITUKSELLE” toistetaan samoja väittämiä kuin muistutuksen aiemmissa kohdissa.

#### Esitykset kaupunginhallitukselle

Koska kaupunginhallitus on se elin, joka kaavoituksen voi keskeyttää, niin kaupunginhallitusta on useita kertoja pyydetty keskeyttämään koko Pitkänkarin ranta-alueen kaavoitusprojekti. Kaavoitushankkeessa syntyneet esimielisyydet johtuvat pääosin siitä, että kaupunginvaltuuston päätöksistä poiketen kaavoitustavoitteeksi on vuodesta 2021 lähtien asetettu koko Pitkänkarin alueen kaavoittaminen asemakaavalla.

#### 5.5.1.19 Kaavan laatijan osavastine

Nyt laadittu Pitkäkarin osayleiskaava vastaa alueidenkäyttölain vaatimuksia sekä viranomaismääräyksiä- ja ohjeistusta. Tulvavaaran olemassaoloa ja sen huomiointia kaavatyössä sekä uudisrakentamisessa ei voida sivuuttaa, eikä tulvavaara-alueita ole yleiskaavan sisältövaatimusten perusteella mahdollista osoittaa rakentamiseen. Yleiskaavaa palauttamiselle valmisteluun ei ole perusteita.

Katso myös seuraavat yhteisvastineet tämän raportin sivuilta:

- 2.11 Ei kaavatyön keskeyttämistarvetta eikä perusteita palauttaa valmisteluun (ks. sivu 19)
- 2.9 Vuoden 2003 osayleiskaavan vanhentuneisuus ja ajantasaisen osayleiskaavan laatimisen tarve (ks. sivu 16)
- 2.10 Eri kaavatasot ja -tyypit (ks. sivu 18).

#### Päätösesitys kaupunginhallitukselle

Kehittämislautakunta esitti 8.4.2025 kaupunginhallitukselle uuden kaavoitusehdotuksen hyväksyttäväksi. Päätösesitys oli tehty hyvin tarkoitushakuisesti ja salailevasti. Uusi kaavoitusehdotus on esitelty vain kehittämislautakunnalle, ei asianosaisille. Päätösesityksessä selvitetään vuotien 2020 ja 2022 toimenpiteitä ja lisäksi vain vuoden 2025 toimenpiteitä. Ilmeisesti tarkoituksella aineistoista on jätetty pois kaikki vuoden 2024 kymmenet esitykset ja kannanottomme, joita silloin siihen on toteutettu. Siitä saa jopa sellaisen kuvan, kuin kaavoitusehdotus olisi asiallisesti valmistelu eikä sitä olisi vastustettu. Uudesta kaavoitusehdotuksesta kerrottiin vain kehittämislautakunnalle ja heillekin harhaanjohtavasti. Vedottiin ELY-keskuksen lausuntoihin, joissa suositellut maapinnan rakentamiskorkeudet ja kosteudelle alttiiden rakennneosien korkeusvaatimukset virheellisesti sotketaan ja mainitaan samoiksi, jolloin päättäjiä johdetaan harhaan. Tulvavaaran kohdalla puhutaan muunneltua totuutta.

#### 5.5.1.20 Kaavan laatijan osavastine

Muistutuksen kritiikki kehittämislautakunnan 8.4.2025 § päätösesitystä kohtaan ei pidä paikkaansa. Kehittämislautakunnan päätösesitys on asiallinen sekä kattava ja se perustuu objektiivisiin tietoihin. Katso tarkemmin tämän muistutuksen vastinekohta 5.5.1.16.

Muistutuksen väite, ettei kaavaehdotusta ole esitelty asianosaisille, ei pidä paikkaansa. Ehdotusvaiheen julkinen yleisötilaisuus on pidetty 8.5.2025 ja myös muistuttaja itse oli paikalla ko. tilaisuudessa. Kaavaehdotusaineistoa ei osallisten tasapuolisen kohtelun vaatimusten vuoksi voida esitellä erikseen joillekin eikä julkisesti kaikille ennen kuin kehittämislautakunta ja kaupunginhallitus ovat päätöksillään hyväksyneet ehdotuksen nähtäville. Pitkäkarin osayleiskaavaehdotusta koskevat kunnallisen päätöksentekojärjestyksen mukaiset käsittelyt olivat 8.4.2025 (kehittämislautakunta) ja 14.4.2025 (kaupunginhallitus). Kaavoitusta ohjaava alueidenkäyttölaki ei edellytä kaavaehdotuksen esittelyä henkilökohtaisesti palautteen antajille.

Muistuttajan väite tulvavaarasta ”muunneltuna totuutena” ei pidä paikkaansa. Katso tarkemmin tämän raportin sivun 19 yhteisvastine 2.12 Tulvavaara-alueen määrittely.

*Muistutuksen yhteenvedossa on esitetty toistona samoja asioita kuin aiemmin muistutuksen eri osakohdissa.*

*Liitteet:*

- *Lausunto kaavaluonnokseen, Pauli Kastell 15.1.2024 Liite 1*
- *Sähköpostikirjeenvaihtoa 27.5.2024 Liite 2*
- *Sähköpostikirjeenvaihtoa 22.11.2024 Liite 3*
- *Kaupunginhallituksen pöytäkirja § 340 16.12.2024 Liite 4.*

## 6 Liitteet

- Liite 1. ELY-keskuksen lausunto alimmista rakentamiskorkeuksista Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavaluonnoksen alueella 17.5.2024.
- Liite 2. Ilmatieteen laitoksen lausunto aaltoiluvaraselvityksen tarpeesta sekä vedenkorkeuden kallistusvarasta Raahen Pitkänkarin ranta-alueella 14.5.2024
- Liite 3. Liite kohtaan 2.5 Vuorovaikutuksen riittävyys ja aitous: Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava, Viestintä ja osallistaminen 8.12.2025.