

Raahen rantarakentaminen kehityskohtia 7.3.2026, Esa Törmälä

TIIVISTELMÄ

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan 26.1.2026 ja Raahen rakennusjärjestyksen 2025 (ehdotus) yhteisvaikutuksesta Pitkänkarin alueen rantarakentaminen ja myöhemmin koko Raahen ranta-alueiden rakentaminen vaikeutuvat. Kaavoitus rajoittaa entistä enemmän tonttien ja rakennusten sijoittelua alueelle.

Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan ja Raahen rakennusjärjestyksen valmistelussa ei ole otettu huomioon eikä tiedotettu valmisteluprosessiin osallistuneita osapuolia kaikista vaikuttavista viranomaismääräyksistä. Päätäjille on tarjottu vain tietoa, joka johti vasta hyväksytyyn kohtuuttoman tiukkaan Pitkänkarinranta-alueen osayleiskaavaan 26.1.2026 ja uusittuun Raahen rakennusjärjestykseen 2025.

Valmisteluprosesseista puuttuneita keskeisiä tietoja ovat mm. seuraavat:

- On olemassa keinoja ja viranomaismääräyksiä, jotka mahdollistavat rakentamisen alemmaksi kuin N2000+2,6m. Tällainen hyväksytty keino on esimerkiksi kosteudelle alttiin rakenneosan suojaaminen.
- Mikäli rakennuksen kosteudelle altistunut osa ei vaurioidu määritellyn tulvariskin mukaisessa tulvassa, se voi sijaita matalammalla kuin N2000+2,6m
- Tontin maanpinta voi olla alempana kuin N2000+2,6m
- Rakentamispaikka voi käsittää myös vain osan tontista
- Näitä eri korkeuksille rakentamisen mahdollistavia ratkaisuja sovelletaan esimerkiksi Helsingin kaupungin ohjeistuksessa.

Mikäli nämä käyttämättömät lailliset keinot olisi hyödynnetty täysimääräisesti ja niitä olisi osattu vaatia päättäjien taholta, tuloksena olisi ollut huomattavasti käyttökelpoisempi Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava ja nyt uusiutuva Raahen rakennusjärjestys. Nyt päätöksenteko lautakunnissa, kaupungin hallituksessa ja valtuustossa on tapahtunut puutteellisen taustatiedon perusteella. Vapaa-ajan tonttien vuokraajien osallistumisyhteydet evättiin ja kehoitettiin osallistumaan muistutusten ja valitusten kautta, kuten sitten tapahtuikin. Kaupungin ilmoituksen mukaan Raahen muille ranta-alueille tullaan soveltamaan vastaavaa tiukkaa kaavoitusta tulevaisuudessa eli haitallinen vaikutus tulee leviämään koko rannikkoalueelle ja myös Siikajoelle (Raahella ja Siikajoella tulee olemaan yhteinen rakennusjärjestys).

Raahessa on jätetty käyttämättä useita rantarakentamista joustavoittavia määräyksiä. Tämän seurauksena uuden osayleiskaavan myötä Raahen alueen rannoilta tulee poistumaan lukuisia vapaa-ajan asuntojen vuokratontteja tulevina vuosina, nykyisten vuokratonttien rajat muuttuvat, rakennuksia joudutaan siirtämään tai ne hävitetään niiden jäätyä tontin ulkopuolelle. Koko Raahen arvokkaan ranta-alueen vuokratonttien käytettävyys ja vetovoima pienenee.

TURVALLISUUS EDELLÄ

Tonttien ja tonteilla olevien rakennusten sijoittumiseen vaikuttavat voimakkaasti turvallisuus- ja ympäristöasiat. Turvallisuusasioissa ihmisten turvallisuus on otettava huomioon. Koska kyseessä on vapaa-ajan asunnot, niiden käyttö on ajoittaista eikä pakollista. Alueeseen kuuluu myös saarissa olevia vuokratontteja, joille pääsyä rajoittaa koko ajan vesireitti, eikä niillekään voida taata aina nopeaa pelastustietä. Tämä näkemys on myös pelastusviranomaisella Pitkänkarin osalta.

Ranta-alueiden turvallisuusasia keskittyy **rakennusturvallisuuteen**. Viranomaismääräykset keskittyvät nimen omaan rakennusten vaurioitumiseen, muihin turvallisuusasioihin viitataan suurpiirteisesti. Myös Raahen rantarakentamisen nykyiset määräykset perustuvat rakentamisturvallisuuteen ja siitä saataviin korkeusvaatimuksiin.

Rakentamispaikallaan olevaan rakennukseen ei saa syntyä kosteusvaurioita tulvasta johtuen alimman rakentamiskorkeuden yläpuolella (Raahe N2000+2,6m). Tässä on tärkeää huomata, että puhutaan **rakennukseen tulevista vaurioista**. Pimennossa pidetyissä määräyksissä kerrotaan, että jos rakennus kestää vaurioitumatta hetkittäisen kostumisen (meritulva, jonka mukaan rajakorkeus on määritetty), se saa olla matalammalla kuin N2000+2,6m. Mikäli rakennuksessa on kosteudelle alttiita rakenteita alempana kuin N2000+2,6m, suojaamalla nämä rakenteet kosteudelta hyväksyttävällä tavalla, ne voivat olla matalammalla kuin N2000+2,6m. Matalammalle rakentaminen on kosteusmielessä mahdollista, koska ei ole olemassa matalammalle rakentamista kieltävää lakia tai asetusta.

JOUSTAVAA RANTARAKENTAMISTA MAHDOLLISTAVIA TOIMINTATAPOJA

Joustava rantarakentaminen edellyttää Raahen rantarakentamisessa suurta muutosta. On siirryttävä käyttämään hyväksi viranomaismääräyksissä olevia mahdollisuuksia, niitä hyödynnetään jo Suomen muilla alueilla. Alla on esimerkkejä rantarakentamista joustavoittavista muutoksista Raahen kaupungin kaavoihin ja rakennusjärjestykseen.

- Luokitellaan rakennustyypit sen mukaan, sisältävätkö ne kosteudelle alttiita rakenteita vai ei
- Nimetään vuokratontille tulevat rakennustyypit
- Määritetään kosteudelle alttiiden rakenteiden hyväksytyt suojaustavat.
- Määritetään rakennuspaikaksi myös osa tonttia, muu osa voi olla alempana ja sinne voi rakentaa kosteutta kestäviä rakenteita kuten laiturin, venevajan tai liiterin. Koko tontin ei tarvitse täyttää kosteudelle alttiiden rakenneosien korkeusvaatimusta.

Mahdollistetaan kaavoitustyöhön osallistuminen sidosryhmille ja virkamiehet toimivat aidosti asiantuntijatehtävässään.

Esitys perustuu tekoälyn avulla tehtyihin kirjallisuustutkimuksiin. Selvitykset ovat keskittyneet viranomaismääräyksiin ja suosituksiin. Raportteihin on merkitty lähdeviitteet.