

Lausunto Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle asioissa dnro 318,367,375,377 ja 389/03.04.04.04.16/2026

POHJOIS-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDELLE

PL 189 (Torikatu 34-40), 90101 Oulu
pohjois-suomi.hao@oikeus.fi

ASIA

Kaupunginhallituksen lausunto kaavapäätöksestä tehtyihin valituksiin asioissa dnro 318,367,375,377 ja 389/03.04.04.04.16/2026

LAUSUNNON ANTAJA

Raahen kaupunki (Y-tunnus: 1791817-6)
Kaupunginhallitus
kirjaamo@raahe.fi (ensisijainen osoite)
PL 62 (Rantakatu 50)
92101 Raahе

Raahen kaupungin 1.6.2024 voimaantulleen hallintosäännön 22 §:n mukaan kaupunginhallitus vastaa kaavahankkeiden aloittamisesta ja yleiskaavan nähtävillä ponnosta sekä antaa selityksen (lausunnon) kaupunginvaltuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos se voi yhtyä valtuuston päätöksen lopputulokseen.

VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

Raahen Kaupunginvaltuuston päätös 26.1.2026 § 3 Pitkäkarin osayleiskaavan, kaavakartan, kaavamerkintöjen ja -määräysten sekä yleiskaavaselostuksen hyväksymisestä.

VALITTAJAT



Valituksia oli yhteensä viisi.

LAUSUNTOPYYNTÖ

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus pyysi hankkimaan valtuuston lausunnon tai, jos se hallituksen johtosäännön mukaan on mahdollista, antamaan lausunnon oheisten valitusten johdosta, liittämään lausuntoon valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat liiteluetteloiheen sekä toimittamaan asiakirjat sekä muun selvityksen hallinto-oikeuteen 7.4.2026 mennessä.

Raahen kaupunki pyysi ja sai lisäaikaa lausunnon toimittamiseksi 8.5.2026 saakka.

LAUSUNTO

Lausunnonantaja esittää, että hallinto-oikeus hylkäisi valitukset ja hakemukset täytäntöönpanon keskeyttämisestä.

RAAHEN KAUPUNKI**LAUSUNTO POHJOIS-SUOMEN HALLINTO-OIKEUELLE****SISÄLTÖ**

ASIA	I
LAUSUNNON ANTAJA	I
VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS	I
VALITTAJAT	I
LAUSUNTOPYYNTÖ	I
LAUSUNTO	I
PERUSTELUT	1
1 YHTEENVETO YLEISKAAVOITUKSESTA	1
2 YHTEENVETO VALITUKSISTA	2
[REDACTED] YM. VALITUS 19.2.2026	2
[REDACTED] VALITUS 26.2.2026	4
[REDACTED] VALITUS 27.2.2026	5
[REDACTED] YM. VALITUS 27.2.2026	6
[REDACTED] VALITUS 2.3.2026	6
3 VALITUSTEN HYLKÄÄMINEN	7
3.1 YLEISET PERUSTELUT.....	7
3.2 TULVASUOJELU	8
[REDACTED] YM. VALITUKSEN HYLKÄÄMINEN.....	10
[REDACTED] VALITUKSEN HYLKÄÄMINEN	13
[REDACTED] VALITUKSEN HYLKÄÄMINEN	15
[REDACTED] YM. VALITUKSEN HYLKÄÄMINEN.....	17
[REDACTED] VALITUKSEN HYLKÄÄMINEN	18
4 TÄYTÄNTÖÖNPANOKIELLON HAKEMISASIA	20
LIITTEET	20

POHJOIS-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDELLE

PERUSTELUT

1 YHTEENVETO YLEISKAAVOITUKSESTA

Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan laatiminen sisältyi Raahen kaupunginhallituksen 20.12.2019 hyväksymään Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2020 (KELA 16.6.2020 § 54). Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavahanke käynnistyi vuonna 2020. Tätä ennen Pitkäkarin ranta-alueen suunnittelu osayleiskaavalla on ollut kaupungin kaavoitusohjelmassa jo vuodesta 2017 alkaen, jolloin kaavatyön tavoitteet on määritetty julkisesti. Suunnittelualue sijaitsee Raahen saariston välittömässä läheisyydessä käsittäen Pitkäkarin ranta-alueen, osittain Pitkäkarin alueen, Raahen seminaarin ja Seminaarinrannan, Takarannan, Ilolinnan, Maijanpauhan, Liläisen, Ulkofantin ja Pursimajan sekä venesataman alueen sekä näihin alueisiin välittömästi liittyvät vesialueet.

Pääosalla suunnittelualueella on voimassa vuonna 2003 hyväksytty Raahen pohjoisten merenrantojen osayleiskaava. Pienelle osalle suunnittelualueella (Pitkäkari -tien varsi) on jäänyt voimaan vuonna 1979 hyväksytty Raahen yleiskaava (I-II vyöhyke), joka on muilta osin korvautunut uudemmilla yleiskaavoilla. Lisäksi pienellä osalla suunnittelualueen itäosissa (Seminaarin alue, Fantinkanavan eteläpuoli) on voimassa vuonna 2007 hyväksytty Raahen 2030 Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava. Osa suunnittelualueesta on vesialuetta.

Päätöksellään KH 17.8.2020 § 201 kaupunginhallitus totesi yleiskaavat vanhentuneiksi ja hyväksyi maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukaisen rakennuskiellon ja 128 §:n mukaisen toimenpiderajoituksen osayleiskaavan suunnittelualueelle. Kehittämislautakunnan esityksen 20.05.2025 § 86 mukaisesti kaupunginhallitus jatkoi päätöksellä 28.05.2025 § 195 alueidenkäyttölain 38 §:n mukaista rakennuskieltoa ja rakentamislain 53 §:n mukaista toimenpiderajoitusta osayleiskaavan suunnittelualueella viidellä (5) vuodella tai kunnes osayleiskaava tulee lainvoimaiseksi.

Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan tavoitteita muutettiin vuoden 2020 jälkeen niin, ettei kaavasta tehdä suoraan rakentamista ohjaavaa osayleiskaavaa (AKL 44 § ja 72 §), vaan perinteinen aluevarastyypinen osayleiskaava, jonka jatkekehittäminen tapahtuu asemakaavalla. Näin koska työn alussa kootut lähtötiedot osoittivat, että pääosa suunnittelualueesta edellyttää uudisrakentamiselta asemakaavoitusta.

Osayleiskaavoituksen aikana järjestettiin 26.4.2024 alueidenkäyttölain (AKL, 132/1999, aiempi nimike maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)) 66.2 §:n edellyttämät ja MRA 11 ja 18 §:n mukaiset viranomaisneuvottelut, koska osayleiskaava koski valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeää tulasuojelua. Viranomaisneuvottelujen ajankohdat:

- 1) 30.6.2021 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu
- 2) 17.11.2021 toinen viranomaisneuvottelu alustavasta yleiskaavaluonnoksesta
- 3) 26.4.2024 kolmas viranomaisneuvottelu kaavaluonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen ennen kaavaehdotuksen julkista nähtävillä oloa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli esillä kehittämislautakunnan kokouksessa 16.6.2020 (KELA 16.6.2020 § 54. OAS täydennettiin 15.11.2022 (KELA 22.11.2022 § 160) suunnittelutehtävän sisällön ja tavoitteiden, suunnittelu- aluetta koskevien päätösten ja sopimusten, suunnitteluajataulun, rakennusjärjes- tyksen voimaantulon (22.4.2021) ja yhteystietojen osalta ja jälleen 14.11.2023 (KELA 21.11.2023) useiden selvitysten sekä osayleiskaavaluonnoksen ja valmis- teluvaiheen osayleiskaavaselostuksen perusteella. Lisäksi OAS on päivitetty osayleiskaavaehdotuksen yhteydessä 18.2.2025. OAS päivitettiin kolmesti yleis- kaavoitusmenettelyn aikana ja se on ollut vireilletulovaiheen jälkeen nähtävillä myös kaavaluonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Kehittämislautakunnan ehdotuksen 08.04.2025 § 61 mukaisesti kaupunginhallitus päätöksellä 14.04.2025 § 121 hylkäsi yleiskaavoituksen keskeytysvaatimukset ja hyväksyi Pitkäkarin osayleiskaavaehdotuksen ja asetti sen AKL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi Raahen kaupungin julkiselle il- moitustaululle ja kaupungin internetsivuille. Osayleiskaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 24.4.–28.5.2025 välisen ajan. Nähtävillä olosta ilmoitettiin Raahelainen- lehdessä, Raatihuoneen ilmoitustaululla ja kaupungin internetsivuilla sekä suunnit- telualueen maanomistajille ja maanvuokralaisille lisäksi postitse. Lausuntoja anneti- tiin kahdeksan, muistutuksia 32. Ehdotusvaiheen palaute ja kaavoittajan vastineet koostettiin raportiksi ”Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava, Palaute- ja vastine- kooste”. Raportti oli esillä ja esiteltiin kaupunginhallituksen kokouksessa 19.1.2026, sitä esiteltiin kaupunginvaltuuston kokouksessa 26.1.2026 ja kooste toi- mitettiin muistutusten esittäjille 28.1.2026 heidän ilmoittamiinsa osoitteisiin säh- köpostitse tai kirjeitse.

Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan ensimmäinen luonnos valmistui 15.11.2022, joka päivitettiin 14.11.2023. Luonnosvaiheen aineisto oli nähtävillä 29.11.2023–15.1.2024. Osayleiskaavaehdotus valmistui 18.2.2025. Raahen kau- punginhallitus hyväksyi Pitkäkarin osayleiskaavan, kaavakartan, kaavamerkin- nät ja -määräykset sekä kaavaselostuksen 19.1.2026. Raahen kaupunginvaltuusto hy- väksyi päätöksellään 26.1.2026 § 3 (dnro 93/10.02.02/2022) Pitkäkarin osayleis- kaava, kaavakartta, kaavamerkin- nät ja -määräykset sekä kaavaselostuksen kaupun- ginhallituksen 19.1.2025 hyväksymän esityksen mukaisina.

2 YHTEENVETO VALITUKSISTA

Alla oleva yhteenveto valituksista ei ole tyhjentävä.

2.1 [REDACTED] ym. valitus 19.2.2026

[REDACTED] vaativat valituksessaan 19.2.2026, että hallinto-oikeus ensisijaisesti kumoaa Raahen kaupunginvaltuuston 26.1.2026 § 3 päätöksen Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan hyväksymisestä ja palauttaa asian Raahen kaupungille uudelleen valmisteltavaksi. Toissijaisesti valit- tajat vaativat päätöksen kumoamista siltä osin kuin osayleiskaava sisältää tulvavaa- raan perustuvia oikeusvaikutuksia ja rajoittavia määräyksiä, erityisesti ra-7-merkin- nän ja -määräyksen sekä muut tulvavaaraan sidotut rajoitukset, ja palauttaa asian näiltä osin uudelleen valmisteltavaksi.

Valittajat vaativat, että hallinto-oikeus väliaikais määräyksen / täytäntöönpanokiellona kieltää päätöksen täytäntöönpanon tai määrää sen keskeytettäväksi siltä osin kuin se koskee tulvavaaraan perustuvia rajoituksia (erityisesti ra-7-alueet), kunnes valitus on ratkaistu.

Valittajat korostavat, että valituksen ydin kohdistuu ra-7-määräyksen ja muiden tulvavaaraan sidottujen rajoitusten lainmukaisuuteen sekä niiden poikkeuksellisen ankariin ja tulkinnanvaraisiin oikeusvaikutuksiin. Valittajat pitävät riittävänä, että hallinto-oikeus kumoaa ja palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi ainakin näiltä osin, mikäli hallinto-oikeus katsoo lainvastaisuuden rajoittuvan tähän kokonaisuuteen.

Keskeinen kysymys on, täyttääkö ra-7-määräys yleiskaavan sisältövaatimukset ja hallinnon oikeusperiaatteet, kun se ilman palstakohtaista arviointia kieltää korvaavan rakentamisen tuhoutumistilanteessa, rajoittaa laajasti korjaamista ja käyttää tulkinnanvaraisia käsitteitä (esim. "uudisrakentamiseen verrattava peruskorjaus") ilman soveltamiskriteerejä, sekä perustuu tulvavaaraperusteeseen, jonka paikkakohtaisen soveltamisen läpinäkyvyys ei ilmene kaava-aineistosta. Valittajien mukaan lievempi ja oikeasuhtainen sääntely olisi mahdollinen.

Ratkaisukysymys on, voiko yleiskaava ilman palstakohtaista arviointia ja ilman soveltamiskriteerejä kategorisesti kieltää korvaavan rakentamisen tulvavaaraperusteella alueella, jossa riskinhallinta voidaan toteuttaa lievemmin, teknisesti hallittavin ehdoin. Lisäksi kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt palstakohtaiset muutokset (merkinnän siirrot, rajaukset) edellyttivät olennaisuus- ja kuulemistarpeen arviointia (MRA 32), mikä ei ilmene riittävästi asiakirjoista.

Valittajat pitivät menettelyvirheenä päätösaineiston tosiasiallista saatavuutta ja muutosten arvioitavuutta valtuustossa, koska liiteaineiston laajuus erosi valtuustossa ja kaupunginhallituksessa. Kaupunginvaltuustossa 26.1.2026 oli ratkaistavana Pitkäkarin osayleiskaavan 12.1.2026 päivätty kaavaselostus kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset 12.1.2026. Kaupunginhallituksen 19.1.2026 käsittelyssä julkisia liitteitä oli laajemmin, kuten palaute- ja vastinekooste, muistutukset henkilötiedot poistettuna, havainnepiirros ja ortoilmakuva.

Valittajien käsityksen mukaan lokitiedon puuttuminen heikentää jälkikäteistä todennettavuutta siitä, mitä aineistoa valtuutetut tosiasiasa käyttivät, ja siten vaikeuttaa arviointia siitä, täytyikö päätöksenteossa aineiston yhdenvertainen ja riittävä saatavuus. Valtuutetulta saadun tiedon mukaan käsittelyä varten ei toimitettu erillistä muutosluetteloä tai tiivistettyä koontia, jossa ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset olisi yksilöity palsta- tai kiinteistökohtaisesti vaan muutosten tunnistaminen edellytti karttojen ja aiempien versioiden vertailua. Erillinen muutosluettelo tai kartallinen vertailu olisi helpottanut päätöksentekoa ja lisännyt läpinäkyvyyttä, erityisesti sellaisten ratkaisujen osalta, joilla on merkittäviä oikeusvaikutuksia yksittäisiin kiinteistöihin. Suppeamman aineiston sisältänyt menettely oli omiaan heikentämään tietopohjaa ja on voinut vaikuttaa arviointiin.

Valittajat pitävät kaavamerkintöjen ja -määräysten kohdassa ra-7 kaavamääräyksiä 'maisemakuvan muuttaminen' ja 'uudisrakentamiseen verrattavan peruskorjaaminen' epäselvinä eivätkä he pidä kategorista korvaavan rakentamisen kieltoa tuhoutumistilanteessa oikeasuhtaisena, koska se katkaisee rakennuspaikan elinkaaren. Valittajat tunnistavat tulvariskin, mutta vaativat paikkakohtaista tulvavaaran

yksilöintiä. Palstakokoa ei valittajien mukaan ole sovellettu yhdenvertaisesti eikä samanlaisissa olosuhteissa olevia kiinteistöjä ole kohdeltu samalla tavalla. Tälle ei ole valittajien mukaan esitetty hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita.

Naapurittomalla ja AO-1-alueeseen rajautuvalla palstalla hulevesi- ja naapuruusvaikutusten luonne sekä mahdollisten teknisten riskinhallintakeinojen toteuttavuus voivat erota olennaisesti, jolloin niitä olisi kohdeltava palstakohtaisesti eri tavoin eikä yleiskaavalla voisi sulkea pois palstakohtaisia teknisiä ratkaisuja ja soveltamiskriteereitä. Selvityksillä olisi varmistuttava, että kaavan sisältövaatimukset täyttyvät juuri kyseisellä alueella; yleinen viittaus myöhempään harkintaan ei riitä (vrt. KHO:2025:30).

Kaava estää tulvavaaraan varautumisen niillä palstoilla, joilla varautumistoimet olisivat teknisesti toteutettavissa ja ra-7-määräys kieltää kategorisesti korvaavan rakentamisen myös silloin, kun palstalla olisi selvästi tulvaturvallisempi sijainti. Riskinhallintaa ei voida kohdentaa palstakohtaisesti eikä teknisiä varautumiskeinoja voida käyttää edes silloin, kun niiden tarkoitus on nimenomaan pienentää tulvavaaraa ja ehkäistä haittoja naapurikiinteistöille.

ELY-keskus ei ota kantaa olemassa oleviin rakennuksiin, vaan se on kaavoittajan omaa normiohjausta. Lisäksi valituksessa viitataan mm. sosiaalisiin ja kulttuurisiin vaikutuksiin, suhteellisuustestiin sekä pohditaan alinta rakentamiskorkeutta ja aaltoiluvaraa, palstakohtaisia kohtaisia muutoksia selostuksen nähtävillä olon jälkeen. Hallinto-oikeutta vaadittiin velvoittamaan kaupunki toimittamaan 13 selvitystä.

2.2

██████████ valitus 26.2.2026

██████████ vaati kumoamaan yleiskaavan hyväksymispäätöksen ja palauttamaan kaupungille uudelleen valmisteltavaksi siten, että muistutuksiin annetut vastineet käsiteltäisiin avoimesti ja integroidusti osana kaavaselistusta, täydennetystä kaavaselistuksesta kävisi ilmi muistutusten vaikutus tai vaikutuksettomuus kaavaratkaisuihin, osallisille ja päätöksentekijöille turvattaisiin tosiasiallinen mahdollisuus perehtyä kaava-aineistoon ennen päätöksentekoa ja että päätöksenteko perustuisi riittävästi selvitettyyn ja ymmärrettävään kokonaisuuteen. ██████████ vaati kieltämään päätöksen täytäntöönpanon.

Valittaja pyytää, että hallinto-oikeus tarvittaessa velvoittaisi Raahen kaupungin toimittamaan asian ratkaisemiseksi kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston kaavakäsittelyissä käytetyt esityslistat ja liitteet kokonaisuudessaan, asiakirjaselvityksen siitä, milloin ja miten palaute- ja vastinekooste on toimitettu päätöksentekijöille sekä selvityksen siitä, onko vastinekooste tai muu muistutusten käsittelyä koskeva aineisto ollut osallisten saatavilla ennen kaavan hyväksymistä.

Valittajalle ei ollut selvää, missä vaiheessa palaute- ja vastinekooste on toimitettu kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käyttöön, onko vastinekooste ollut osallisten nähtävillä tai muutoin saatavilla ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä, mitä asiakirjoja ja liitteitä on ollut kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käytettävissä kaavaa koskevassa päätöksenteossa, onko kaavaselistusta täydennetty muistutusvaiheen jälkeen muulla kuin teknisellä tavalla ja missä asiakirjoissa nämä muutokset ilmenevät.

Osayleiskaavaa käsiteltiin kaupunginhallituksessa useassa vaiheessa. Menettelyllisesti keskeisiä ovat erityisesti kaupunginhallituksen kokoukset 14.4.2025 ja

19.1.2026, joissa kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan hyväksymisestä valtuustolle esittämisestä päätettiin. Kaupunginhallituksen päätös 14.4.2025 § 121 koski kaavaehdotuksen asettamista nähtäville. Muistutuksia ei luonnollisesti vielä ollut. Vielä oli kyse kaavaprosessin normaalista etenemisestä. Kaupunginhallituksen päätös 19.1.2026 § 4 esitti Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan hyväksymistä kaupunginvaltuustolle, mutta kaavaehdotuksesta jätettyihin 32 muistutukseen ja niihin annetut vastineet oli koottu palaute- ja vastinekoosteesseen 12.1.2026. Kaupunginhallituksella ei valittajan mukaan ollut käytettävissä sellaista kaava-aineistoa, jossa muistutusten sisältö ja niiden vaikutus kaavaratkaisuihin olisi integroidusti arvioitu osana kaavaselostusta.

Lopullinen kaavaselostus on lähes identtinen ehdotusvaiheen kanssa. Kaavaselostus 12.1.2026 ei sisällä kuvausta yksittäisten muistutusten sisällöstä, analyysiä vaikutuksista kaavaratkaisuihin, perusteltua selostusta siitä, miksi osa muistutuksista ei ole johtanut muutoksiin, eikä arviointia muistutusten merkityksestä osallisten oikeuksien ja kaavan sisältövaatimusten näkökulmasta. Muistutusten käsittely on siirretty erilliseen dokumenttiin "Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava, Palaute- ja vastinekooste, 12.1.2026".

Kaavavastineessa ei valittajan mukaan ole arvioitu muistutuksessa esitettyjä menettelyllisiä huomautuksia suhteessa kaavaprosessin kokonaiskulkuun, päätöksenteon ajoitukseen tai käytettävissä olevaan aineistoon. Kaavaselostuksessa ei ole tuotu esiin muistuttajan esiin nostamia menettelyllisiä kysymyksiä. Muistutus ja vastine jäivät erilliseksi asiakirjakokonaisuudeksi, jolloin ei ole selvää, onko muistutus vaikuttanut kaavaratkaisuun. Vuorovaikutus on jäänyt näennäiseksi.

Tulvavaaran kuvaaminen (vedenkorkeudet, aaltoilu ja varmuusmarginaalit) ohella kaavassa ei ole esitetty tulvariskin kokonaisarviota, jossa tulvavaaran vaikutukset rakennuksiin, ihmisiin, infrastruktuuriin ja ympäristöön olisi arvioitu. Tulvavaara ei ole yksinään riittävä peruste rakentamisrajoituksille.

Menettelyvirheet valituksessa tarkemmin kuvatulla ovat valittajan käsityksen mukaan kokonaisuutena sellaisia, etteivät ne ole vähäisiä tai merkityksettömiä vaan ne ovat olennaisesti vaikuttaneet osallisten oikeuksiin ja kaavan hyväksymispäätöksen syntymiseen. [REDACTED] lausui valituksessaan, että valitus kohdistuu valmistelu- ja hyväksymismenettelyyn sekä siihen, onko päätös syntynyt maankäyttö- ja rakennuslain sekä hallintolain edellyttämällä tavalla.

2.3

[REDACTED] valitus 27.2.2026

[REDACTED] vaati valituksessaan, että hallinto-oikeus kumoaisi kaupunginvaltuuston päätöksen 26.1.2026 § 3 osayleiskaavan hyväksymisestä. Lisäksi valittaja vaati asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi lainvastaisuuksien ja menettelyvirheiden vuoksi sekä toteamaan vuoden 2003 kaavan olevan edelleen voimassa.

Menettelyvirheitä perusteltiin selvitysten riittämättömyydellä, tulvariskien arvioinnin virheillä, vuorovaikutuksen puutteilla, yhdenvertaisuusperiaatteiden vastaisella kohtelulla sekä omaisuudensuojan ja suhteellisuusperiaatteen loukkaamisella. Taavoitteet olivat muuttuneet 2016–2025 välillä, vuorovaikutus osallisten kanssa oli heikkoa, mielipiteiden käsittelyä laiminlyötiin, kaavan vanhentuneisuus tulkittiin väärin. Vuoden 2003 kaavan kumoamisesta ei ollut tehty lainmukaista päätöstä (KHO 2010:54, KHO 2021:109).

Muistutuksiin ei annettu kirjallista palautetta lain edellyttämällä tavalla, lausunto-palaute julkaistiin yli vuoden viiveellä, yleisötilaisuuksia järjestettiin vain yksi, mielipiteitä käsiteltiin virheellisesti kuntalaisaloitteina, vuokralaisilla ei ollut todellista mahdollisuutta vaikuttaa vaihtoehtoihin. Perämeren tulvakorkeuden arvioinnissa ei huomioitu maan kohoamista. Riski olisi jo hallinnassa maan kohoamisen vuoksi. Asetus 782/2017 on velvoittava, uudisrakentamiskielto ra-7 merkinnällä kieltää uudisrakentamisen RA-6 alueilla omaisuuden arvoa kohtuuttomasti alentaen ja vastoin yhdenvertaisuusperiaatetta.

Kokonaisuutena osayleiskaava valituksessa tärkeimmin esitetyin perustein perustui [REDACTED] käsityksen mukaan virheellisiin selvityksiin ja puutteelliseen vaikutusten arviointiin, sivuutti voimassa olevan yleiskaavan ilman lainmukaista menettelyä, loukkasi osallistumisoikeutta ja yhdenvertaisuutta, sisälsi suhteettomia ja perusteettomia kaavamääräyksiä sekä vaaransi omaisuuden suojan ja luottamuksensuojan.

2.4 [REDACTED] ym. valitus 27.2.2026

[REDACTED] vaativat valituksessaan Raahen kaupunginvaltuuston päätöksen kumoamista lainvastaisena ja palauttamaan asian uudelleen vaikutusarvioiden täydentämiseksi ja menettelyvirheiden korjaamiseksi. Lisäksi [REDACTED] asiakumppaneineen vaati kaavan täytäntöönpanon kieltämistä valitusprosessin ajaksi.

Päätös on valittajien mukaan syntynyt virheellisessä järjestyksessä, kaavan vaikutusten selvittäminen on ollut puutteellista, päätös perustuu riittämättömiin selvityksiin ja MRL 6 ja 62 §:n vuorovaikutusvelvoitetta on rikottu.

Rakennukset nauttivat perustuslain 15 §:n mukaista suojaa. Vuokrasopimuksen ehtoihin perustuva kaavamääräys estää tuhoutuneen rakennuksen korvaamisen uudella, joka mitätöi rakennuksen vakuutus- ja vakuusarvon. Vuokrasopimuksen sisältö ei poista tarvetta arvioida taloudellisia vaikutuksia. Päätäjillä on oltava tieto haitan suuruusluokasta. Koska riittävää arviota ei ole tehty, päätöksenteko on perustunut puutteellisiin tietoihin.

Koska osayleiskaava laadittiin aluevarausosayleiskaavana mitoittamatta rakentamista, OAS olisi pitänyt laatia uudelleen ja kuuluttaa nähtäväksi palautteen antoa varten. Sosiaalisten vaikutusten arviointi (SVA) suoritettiin ja liitettiin aineistoon vuoden 2024 lopulla liian myöhään, jotta se olisi tosiasiallisesti voinut vaikuttaa kaavaratkaisuihin.

2.5 [REDACTED] valitus 2.3.2026

[REDACTED] vaati valituksessaan hallinto-oikeutta kumoamaan Raahen kaupunginvaltuuston päätöksen 26.1.2026 § 3 Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan hyväksymisestä ja palauttamaan asian Raahen kaupungille uudelleen valmisteltavaksi lainvastaisuuksien ja menettelyvirheiden korjaamiseksi. Lisäksi [REDACTED] vaati kaavan täytäntöönpanon kieltämistä valitusprosessin ajaksi.

Osayleiskaavan valmistelussa ja päätöksenteossa ei esitetty vaihtoehtoisia rakentamiskorkeus- ja rakentamisalueratkaisuja. Rakentamisalue voisi sisältää vain osan tontista. Perustelut liittyivät tulvavaaraan ja alimpaan rakentamiskorkeuteen, poistuvien vuokratonttien palauttamiseen, vuokratontin osan rakennuskelpoisuuteen,

valmistelusta puuttuneisiin vaihtoehtoihin, rakennuspaikan ja rakennustyyppien soveltumiseen sekä kosteusteknisiin ratkaisuihin.

Valittaja esittää lisäksi toimeenpanokieltoa, koska kaavan hyväksyminen on perustunut puutteellisiin selvityksiin, sekä oikeudenkäyntikulujen korvaamista.

3 VALITUSTEN HYLKÄÄMINEN

Lausunnonantaja viittaa jäljempänä olevan lisäksi kaikkiin osayleiskaavoitustyön ja sen yhteydessä laadittuihin selvityksiin, vastineisiin ja asiakirjojen perusteluihin sekä tässä kirjelmässä esitettyihin perusteluihin siltäkin osin kuin niihin ei ole yksilöidysti erikseen vedottu jokaisen valittajan kohdalla.

3.1 Yleiset perustelut

Raahen kaupunginvaltuuston päätös 26.1.2026 § 3 Pitkäkarin osayleiskaavan hyväksymisestä on käsitelty oikeassa järjestyksessä, päätökset ovat lainmukaisia, eikä valtuusto ole ylittänyt toimivaltaansa.

Yleiskaavaselvitykset ja -tutkimukset sekä vaikutusten arviointi on tehty vähintään AKL 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 1 §:n mukaisesti. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on useissa Pitkäkarin osayleiskaavatyötä koskeneissa kaavaneuvottelussa todennut, että kaavatyössä tehdyt selvitykset ja vaikutusarviointi ovat riittäviä. Selvitysten perusteella on vakiintuneen oikeuskäytännön mukaisesti epävarmuustekijät huomioon ottaen voitava riittävästi varmistua sisältövaatimuksien täyttymisestä. Turvallisen ja terveellisen elinympäristön vaatimukset eivät jouta sovitettaessa intressejä yhteen.

Yleiskaavaa hyväksyttäessä on noudatettu AKL 32, 35, 39, 40 ja 40 a §:ää yleiskaavan tarkoituksesta, maakuntakaavan huomioon ottamisesta, yleiskaavan esitystavasta (MRA 16 §), oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan liittyvästä kaavaslostuksesta (AKL 40 a §, MRA 17 §) ja sisältövaatimuksista ja yleiskaavamääräyksistä. Osayleiskaavan määräykset täyttävät myös AKL 41 §:n mukaisesti kaavan tarkoituksen ja sen sisällön edellyttämät yleiskaavamääräykset sekä suojelumääräykset.

Huvilapalstojen vuokrahaltijoilla (muut osalliset) oli mahdollisuus yhdenvertaisesti vaikuttaa kaavoitukseen lakisääteisissä menettelyissä ja heitä kuultiin myös henkilökohtaisesti kirjein. Yleiskaavan osallistuminen ja vuorovaikutus on kaikilta osiltaan järjestetty vähintään alueidenkäyttölain 8 luvun kaavoitusmenettelyä ja vuorovaikutusta koskevien säännösten mukaisesti. Tämä koskee erityisesti yleiskaavan lähtökohtien, tavoitteiden ja mahdollisten vaihtoehtojen sekä eri viranomaisten toimivaltojen mukaista vuorovaikutusta kaavaa valmisteltaessa (AKL 62 §), osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (AKL 63 §), sähköistä tiedottamista (MRA 32 a §), kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (AKL 64 §, MRA 19 §), viranomaisneuvottelua (65 §, MRA 11 ja 18 §), lausuntoja (MRA 20 §), mielipiteen esittämistä (MRA 30 §) ja ilmoittamista kaavan hyväksymisestä (67 §).

Yleiskaavoituksen aikana tehtiin esityksiä kaupunginvaltuustolle, että huvilapalstojen vuokrahaltijoille rekisteröimättömän ryhmänä annettaisiin erityisasema, jossa se ohjaisi kaavoitusta. Kaupungin toimielimille tehtiin esityksiä kaavoituksen keskeyttämisestä, mutta kirjelmät ohjattiin alueidenkäyttölain osallistumis- ja vuorovaikutussääntelyn mukaiseen kaavoitusmenettelyyn. Ryhmittymälle ei voinut antaa

lakiin perustumatonta erityisasemaa. Viranomaisen kaiken toiminnan pitää perustulain mukaan perustua lakiin.

Kaavoitusmenettelyn ja osayleiskaavan lainmukaisuutta tarkastellaan kunkin valituksen vaatimukseen ja niiden perusteluihin vastaamisen yhteydessä. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan hallintotuomioistuin voi kunnallisvalituksen vaatimusten ja perusteiden mukaisesti kumota kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen joko kokonaan tai osittain taikka hylätä valituksen.

3.2 Tulvasuojelu

Tulvariskien hallinta on Suomen kansallinen ja EU:n velvollisuus. Tulvariskien arvioinnista ja hallinnosta annetun direktiivin 2007/60/EY 2 artiklan 1 kohdan mukaan tulvalla tarkoitetaan maan, joka ei ole tavallisesti veden peittämä, tilapäistä peittymistä vedellä. Tähän sisältyy myös merenpinnan nousu rannikkoalueilla. Tulvariskillä tarkoitetaan tulvan esiintymisen todennäköisyyden ja tulvan johdosta ihmisten terveydelle, ympäristölle, kulttuuriperinnölle ja taloudelliselle toiminnalle mahdollisesti aiheutuvien vahingollisten seurausten yhdistelmää. Euroopan parlamentin päätöslauselmassa 5.9.2003 tulva on turvallisuusriski ja taloudellinen riski. EU tukee rakentamista ja maankäyttöä koskevien turvallisuusmääräysten laatimista ja tarkistamista sekä riskialttiiden olosuhteiden korjaamista.

Ns. tulvariskidirektiivi on SEUT 192 artiklan nojalla annettu vesipolitiikkadirektiiviä 2000/60/EY täydentävä ympäristödirektiivi. Se ei ole nimenomaisesti ns. minimidirektiivi, mutta se antaa laajan harkintavallan viranomaisille. Direktiivi on Suomessa pantu täytäntöön vesilain (587/2011) lisäksi laissa vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä (1299/2004) ja valtioneuvoston asetuksessa vesienhoitoalueista (1303/2004) sekä tulvariskien hallinnasta annetussa laissa (620/2010). Alueidenkäyttölaki (132/1999) sekä maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999) määrittävät maankäytönsuunnittelun puitteet eri kaavatasoilla sekä rakennusvalvonnan tehtävät tulvavaaraan varautumisessa. Tulvariskien hallintaan liittyy myös patoturvallisuuslaki (494/2009) ja -asetus (319/2010).

Tulvariskien hallinnassa otetaan huomioon mm. kustannukset ja hyödyt alueiden käytön suunnittelussa. Rakentamiseen soveltuvat alueet on voitava määrittellä jo yleiskaavassa (KHO 2.3.2007 taltio 482, Loviisan Meri-Bella), vaikka rakentaminen järjestetään yksityiskohtaisesti asemakaavassa. Turvallisuus-, terveellisyys- ja virkistysyistä KHO kumosi asemakaavan, jossa ei ollut alinta rakentamiskorkeutta, maanpinnan ja penkereen tasoa ja rakentamiseen soveltumista koskevia tulvaselvityksiä. 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 alueena ei soveltunut rakentamiseen. Näyttötaakka on kaavoittajalla silloin, jos alueen yleiskaavassa suunniteltaisiin sallittavaksi rakentaminen tulvavaara-alueelle.

Vuosikirjaratkaisussa KHO:2021:70 (KHO 31.5.2021 taltio H1880) korkein hallinto-oikeus katsoi, että rakennuksen korottaminen rakennuksen sijaintikohdan maapohjaa korottamalla ei ole riittävä ratkaisu, jos muu osa kiinteistöstä jäisi tulvan sattuessa veden alle. Viranomaisten suhtautuminen Pitkäkarin alueen tulvavaaraan

ja alimpaan rakentamiskorkeuteen on näkynyt mm. aiemmin valituksissa kaupungin poikkeamispäätöksistä, jotka ovat ELY-keskuksen valitusten johdosta kumoutuneet (Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätökset 22.12.2021 nro 21/0186/1 ja nro 21/0187/1) ja joissa edellytettiin kaavallista tarkastelua. Pitkäkärin tulvavaarojen hallintaratkaisut perustuvat yleiseen ja Pitkäkaria erityisesti koskevaan oikeuskäytäntöön.

Maakuntakaavassa ohjataan yleispiirteisesti yleiskaavoitusta myös tulvariskien hallitsemiseksi. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulvasuojelussa:

"Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit. Alueidenkäytön suunnittelussa uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Alueidenkäytön suunnittelussa on tarvittaessa osoitettava korvaavat alueidenkäyttöratkaisut yhdyskuntien toimivuuden kannalta erityisen tärkeille toiminnoille, joihin liittyy huomattavia ympäristö- tai henkilövahinkoriskejä."

Tulvatyyppejä ovat etenkin merivesitulvat, sulamisvesitulvat, rankkasadetulvat sekä jokitulvat. Niiden perusteella muodostuu erilaisia tulvariskialueita. Tulvariskien hallintasuunnitelmissa keskitytään tulvien ehkäisyyn, suojeluun sekä valmius toimiin, ml. tulvaennusteet ja tulvavaroitusjärjestelmät, sekä otetaan huomioon vesistöalueen tai sen osan erityispiirteet. Tulvavaarojen hallintaan voi sisältyä kestävien maankäyttötapojen edistäminen sekä erityisesti rankkasade- ja sulamisvesitulvissa veden pidättämisen parantaminen ja tulvavesien ohjaaminen. Pitkäkärin osayleiskaavoituksessa tehdyt kaupungin ratkaisut perustuivat parhaaseen saatavilla olevaan objektiiviseen tieteelliseen tietoon, johon sisältyivät toimivaltaisten viranomaisten asiantuntijoiden selvitykset, laskelmat, suositukset ja ohjaus. Ympäristöhallinnon määrittämissä tulvavaara-alueissa ja niiden mallinuksissa on huomioitu myös maankohoaminen.

Pitkäkärin osayleiskaavatyön ehdotusvaiheessa (yleisötilaisuus 8.5.2025) ELY-keskuksen vesistöasiantuntijan antoi suullisen ohjeen, jonka mukaan tulvariski -termiä tulisi käyttää vain alueista, jotka on tulvariskikartoituksessa määritelty merkittäväksi tulvariskialueiksi (18 kpl Suomessa). Terminologian selkeyden vuoksi tulvavaara termi soveltuu paremmin käytettäväksi Suomen muista tulvauhan alla olevista alueista.

Ilmatieteen laitos on arvioinut parhaaseen tieteelliseen tietoon perustuen merenpinnan nousun tulvariskejä. Alimmissa suositeltavissa rakennuskorkeuksissa on otettava huomioon myös lyhytaikaiset vaihtelut (myrskyt ja matalapaineet). Niiden pitkä- ja lyhytaikaisten vedenkorkeusmuutosten yhteisvaikutus on laskettu yhdistettyjen jakaumien avulla. Menetelmä ottaa huomioon eri päästöskenaarit ja niiden epävarmuudet. ELY-keskuksen mukaan laki ei edellytä Pitkäkärin kaavoitukselta ns. tulvariskianalyysiä. Se edellyttää tulvavaarojen ehkäisemistä kaavoituksessa. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus oli useissa Pitkäkärin osayleiskaavatyötä koskeneissa kaavaneuvottelussa todennut, että kaavoituksen selvitykset ja vaikutusarviointi olivat riittäviä myös tulvariskien hallinnassa.

Mallinuksista ja tulvavaaraennusteista on esitetty kritiikkiä ja eriäviä johtopäätöksiä. Kaupungin yleiskaavoituksessa voidaan nojata vain parhaaseen saatavilla olevaan objektiiviseen tieteelliseen tietoon. Kaupunki ei voisi edes niin halutessaan

määritellä pitkän aikavälin maankäyttöään subjektiivisten laskelmien perusteella, vaikka tulevia merenpinnankorkeuksia ei voi vielä mittauksin todentaa.

3.3 [REDACTED] ym. valituksen hylkääminen

Tulvavaaran hallinta ja tulvavaaraan perustuvat merkinnät ovat keskeinen osa Pitkäkärin osayleiskaavan hyväksymispäätöstä. Kaavamerkinnän osittainen kumoaminen tarkoittaisi, että kumotussa osassa yleiskaavaa vanhentuneen yleiskaavan tulvavaaraa huomioimattomat merkinnät jäisivät voimaan (vrt. KHO:2023:24 (KHO 13.3.2023 taltio 754)). Tämä ei täytä yleiskaavan tarkoitusta eikä AKL 39 §:ssä säädettyjä turvallisen ja terveellisen elinympäristön vaatimuksia eikä se olisi tasapuolista.

Kaupunginhallituksen käsityksen mukaan kaupunginvaltuuston tekemä päätös § 3 Pitkäkärin osayleiskaavan hyväksymisestä kokouksessa 26.1.2026 on käsitelty oikeassa järjestyksessä, päätökset ovat lainmukaisia, eikä valtuusto ole ylittänyt toimivaltaansa. Kaupunginhallitus ei kuitenkaan ole kuntalain 96 §:n nojalla pannut päätöstä täytäntöön.

Tulvavaararajoitukset perustuvat objektiivisiin mallinnuksiin ja laskelmiin, jotka edustavat parasta tieteellistä tietoa yleiskaavaratkaisuille asetettavista terveellisyyden ja turvallisuuden vähimmäisvaatimuksista kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioiden ottaen koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Yleiskaava ei ole kokonaan eikä osittain lainvastainen.

Kaavoittaja on hallintolain 6 §:n suhteellisuusperiaatteen mukaisesti arvioinut harkintavallan kohteena olevia tosiseikkoja osallisten kesken tasapuolisesti ja samoin perustein, luottamuksensuojan periaatteen mukaisesti suojannut oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja osallisten odotuksia sekä tarkoitussidonnaisuuden periaatteen mukaisesti käyttänyt toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin ja yleiskaavan sisältövaatimusten edellyttämiin tarkoituksiin. Kaavoituksen yhdenvertaisuusperiaatetta on noudatettu.

Raahen Pitkäkärin osayleiskaavoitus toteutettiin alueidenkäyttölakia noudattaen Raahen kaupungin hallintosäännön ja lakisääteisen maankäytön suunnittelujärjestelmän mukaisesti tasapuolisesti, läpinäkyvästi sekä salailematta ja johtamatta osallisia harhaan. Kaavatyötä on ohjannut kaupungin eri viranhaltijoista koostuva ohjausryhmä sekä kehittämislautakunta. Kehittämislautakunta palautti esim. kokouksessaan 22.11.2022 yleiskaavan uudelleen valmisteluun, jotta alueelle osoitettavia uudisalueita vähennettäisiin. Raahen kaupungin hallintosäännön mukaisesti nähtäville asetettava kaavaluonnos liiteasiakirjoineen on hyväksytty kehittämislautakunnassa ja nähtäville asetettava kaavaehdotus liiteasiakirjoineen on hyväksytty sekä kehittämislautakunnassa että kaupunginhallituksessa.

Yleiskaavaan tehtiin vähäinen yleiskaavaan sisältyneiden kahden palstan välinen merkintämuutos (RA ja ra-7 merkintämuutos, sr10 merkinnän poisto) ehdotusvaiheen muistutusten perusteella. Palstan haltijoiden tahtotila oli vahvistettu muistutuksessa allekirjoituksin (ks. ehdotusvaiheen palautekooste, muistutus 4.3 ja muistutus 4.9). Rakennusoikeus ei lisääntynyt (vrt. KHO:2012:22 (KHO 26.3.2012 taltio 676)) eikä mitoitusperusteita muutettu tai rakennusoikeutta jakamalla perustettu yksityisoikeudellisia suhteita (KHO:2014:133 (KHO 3.9.2014 taltio 2573)). Kaavaa ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville (MRA 32 §). Uudelleen nähtäville

asettaminen ei ole tarpeen, koska muutokset koskevat vain yksityistä etua ja muutoksen kohteena olevia osallisia kuultiin. Muilta osin ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen tehtiin vain vähäisiä teknisiä muutoksia, jotka edistivät kaavan ja kaavamääräysten selkeyttä sekä yleistä etua (teknisen huollon tarpeet). Muutos ei ollut muille palstanomistajille (muut oikeudenhaltijat) muutenkaan olennainen (vrt. KHO 22.5.2013 taltio 1775). Kaavoittaja teki kokonaisuuden kannalta vähäiset yksityistä etua koskevat ja palstalaisille tasapuoliset yleiskaavamuutokset.

Kaupunginvaltuustolla on ollut kaikki päätöksenteon perusteena olleet tiedot käytettävissään eikä muuta ole väitetty, saati jätetty eriävää mielipidettä. Valittajien viittaamat tiedot kuulemisen johdosta tehdyistä muutoksista olivat kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston asialistatekstissä ja oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan liittyvässä kaavaselostuksessa, joten asiakirjoja ei tarvinnut vertailla: Kaikki tiedot ovat olleet osayleiskaavaa laadittaessa myös osallisten käytettävissä sellaisessa muodossa, että osalliset ovat voineet lausua niistä mielipiteensä laissa edellytetyllä tavalla. Olennaista vuorovaikutuksessa on, että osallisilla on käytössään samat riittävät tiedot kuin kaavoittajalla (KHO 2011:54).

Kaupunginvaltuuston päätöksenteossa tarkastellaan päätösvaltaisuutta, äänestysmenettelyä, eriävän mielipiteen esittämistä ja kirjaamista sekä pöytäkirjaa. Kaupunginvaltuuston päätöksessä poliittinen ryhmä vaati asian palauttamista varmuuden vuoksi hallinnollisten menettelyvirheiden tarkistamiseksi vielä kerran Pitkäkarin yleiskaavoitusta jo yhdeksän kertaa käsitelleeseen Kehittämislautakuntaan, mutta hävisi äänestyksen 34–9. Asiassa yksikään valtuutettu tai ryhmä ei kuitenkaan edes väittänyt, että pitkän kaavoitustyön aikana laaditut selvitykset tai tiedot olisivat olleet puutteellisia ja että asia sen vuoksi pitäisi palauttaa valmisteltavaksi.

Toinen valtuustoryhmä esitti yleiskaavan selvityksistä huolimatta, että merkinnän ankaruuden vuoksi ra-7-merkintä muutetaan nykyisen kaavan mukaisesti merkinnäksi RA-6. Käytännössä siis tulvavaarasta huolimatta. Kaavoittajan käsityksen mukaan osayleiskaavan sisältövaatimukset ohjaavat yleisen edun toteuttamiseksi poistamaan tulvavaaran selvitysten mukaisesti, jolloin vastakkaisesta yksityisestä intressistä on joustettava.

Valituksessa viitattu valtuutettu on profiloitunut osayleiskaavan tulvasuojelun ratkaisujen vastustajaksi ja on myös valittajana. Valtuutetuilla on ollut käytettävissään yleiskaavoituksessa kertyneet ja julkisesti nähtävillä olleet tiedot myös yleiskaavan hyväksymispäätöstä tehdessään. Valittajat ovat vastustaneet yleiskaavan tulvasuojeluratkaisuja ja heidän kantansa on selvästi vaikuttanut myös käsittelyssä. Yleiskaavan tulvasuojelu palstakohtaisia teknisiä poikkeusperusteita tulvasuojelurajoituksista etsien ei ole mahdollista eikä se mahdollista tasapuolista kohtelua tulvavaara-alueella. Valituksessa esiin nostettu ”kirjallinen palsta- tai kiinteistökohtainen viranhaltijaselvitys” ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen kaavaan tehdyistä muutoksista on olemassa osana kaavaselostusta kohdassa 3.1.4 Ehdotusvaihe.

Tulvasuojelun asettamat terveellisuuden ja turvallisuuden vähimmäisvaatimukset yleiskaavan selvityksille ja sisältövaatimuksille sekä sitä kautta aluevarauksille koko yleiskaavan vaikutusalueella ovat olleet hyväksyttäviä ja tasapuolisia maankäytöllisiä perusteita, joista ei ole voinut palstakohtaisesti poiketa. Tulvavaaraan hallinnassa asetettu alin rakentamiskorkeus on määritelty tasapuoleisesti: Mikäli palsta on tulvavaara-alueella, eikä palstalta löydy päärakennukselle tulvavaaran

hallinnassa turvallista korkotasoa (alin sallittu rakentamiskorkeus), ei palstaa ole voitu osoittaa rakennusalueeksi. Kaupunki on tarkastanut kriittisimpien tulvavaara-alueen palstojen rakennusten korkotasot ja pihamaiden korkeusasemat keväällä 2024 kaavaluonnosvaiheen jälkeen ennen kaavaehdotuksen laatimista.

Korkein hallinto-oikeus on katsonut, ettei yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksesta seurannut, että kaava-alueelle aikaisemmin toteutuneen rakentamisen vuoksi alueelle olisi voitu osoittaa enemmän rakennuspaikkoja kuin rantayleiskaavan sisällylölle asettamat vaatimukset mahdollistivat (KHO:2014:2, KHO 7.1.2014 taltio 11).

Selvityksillä ei viitatanu ennakkopäätöksen KHO:2025:30 mukaan voinut varmistua turvallisuudesta ja terveellisestä elinympäristöstä kaivoksen ympäristössä. Oikeusohjeen mukaisesti Raahen kaupunki on tulvavaaraselvityksillä (ympäristöhallinnon tuottama tulvavaarakartta sekä ELY-keskuksen ja Ilmatieteenlaitoksen määrittämät perusteet alimmalle rakentamiskorkeudelle) varmistanut turvallisen ja terveellisen ympäristön vaatimukset täyttävän yleiskaavan. Pitkäkarin osayleiskaavassa käytetty tulvavaaraselvitykset perustuvat parhaaseen tieteelliseen tietoon yleiskaavarakkaisuille asetettavista terveellisyyden ja turvallisuuden vähimmäisvaatimuksista kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioon ottaen koko alueella, jolla kaavalla voitiin arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Asiasta käytiin perusteellinen keskustelu myös viimeisessä työneuvottelussa viranomaisten kanssa 26.9.2025.

Palstakohtainen varautuminen ei ole Pitkäkarin osayleiskaavan alueella riittävää tulvavaaran hallitsemiseksi myöskään kokonaisuutena, sillä yksittäisten pienien palstojen pengertäminen voi aiheuttaa padotusta ja siten tulvimista toisaalla. Tapaus- eli palstakohtaiset vuokralaisen aktiivisuudesta, mielikuvituksesta ja varallisuudesta riippuvat varautumistoimet eivät kokonaisuutena arvioiden sisälly yleispiirteisen ja tasapuolisen objektiivisen yleiskaavoituksen tehtäviin.

Vuokrapalstalaiset olivat keskeisiä yleiskaavoituksen osallistujia. Alueen vuokralaisilla (muut osalliset) oli tasapuolisesti mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti ja suullisesti mielipiteensä asiasta (AKL 62 §). Mahdollisuus toteutettiin Pitkäkarin kaavatyössä yleisötilaisuuksina sekä palautteenantomahdollisuutena julkisten nähtävillä olojen yhteydessä. Lisäksi esimerkiksi ensimmäisen yleisötilaisuuden yhteydessä järjestettiin ylimääräinen virallisen nähtävilläolon ulkopuolinen palautteenantomahdollisuus palautelomakkeen avulla. Laajoja yleisötilaisuuksia oli neljä, kun niitä on yleiskaavoitusprosessissa pääsääntöisesti korkeintaan kaksi. Neljän laajan yleisötilaisuuden lisäksi järjestettiin suppeampia vuorovaikutustilaisuuksia, esimerkiksi osallisten ollessa estyneitä osallistumaan laajempaan yleisötilaisuuteen.

Selvitykset, niiden taso sekä vaikutusarvioinnin laajuus määräytyy aina tapauskohtaisesti suhteessa kaavan tarkoitukseen ja tehtävään. Tarvittavista selvityksistä ja niiden riittävydestä sekä vaikutusarvioinnista ja sen laajuudesta keskusteltiin eri viranomaisten kanssa mm. viranomaisneuvotteluissa ja työneuvotteluissa sekä nähtävillä olojen aikana viranomaisilta saatavien lausuntojen kautta. Pitkäkarin osayleiskaavatyössä tehtiin kaavan tehtävään ja tarkoitukseen nähden riittävät selvitykset ja vaikutusarviointi alueidenkäyttölain mukaisesti (AKL 9 §, maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA, 895/1999)). Tämän totesivat kaavatyötä valvovat valtion viranomaiset mm. seuraavissa lausunnoissa ja neuvotteluissa:

- ELY-keskuksen lausunto Pitkäkarin osayleiskaavaehdotuksesta, 23.5.2025

- Työneuvottelu (ELY, Ilmatieteenlaitos, SYKE, Oulun museo- ja tiedeskeskus) 26.9.2025.

Pitkäkarin uusi aluevarausosayleiskaava on ensimmäinen edellytys rakentamiskelpoisten palstojen uudisrakentamiselle tulevan asemakaavan mukaisesti. Kokonaisuuden kannalta ei ole hyväksyttävää, että tulvavaara-alueen palstojen vuokrahaltijoiden kaavoittamisvaatimukset estäisivät koko alueen kehityksen. Selvitykset on tehty. Lisäselvitykset eivät ole tarpeen. Raahen kaupungin tekemät ja teettämät selvitykset sisältävät riittävät tiedot suunnitelman toteuttamisen merkittävien välittömien ja välillisten vaikutusten arvioimiseksi. Pitkäkarin osayleiskaava sisältyy Raahen kaupungin lakisääteiseen velvoitteeseen pitää yleiskaavat ajantasaisena. Kaavoitus ei ole asianosaisaloitteinen hallintoasia eikä yksityisoikeudellinen menettely.

Pitkäkarin osayleiskaavatyöhön on liittynyt keskenään ristiriitaisia ja vastakkaisia tavoitteita maankäytön suunnittelun osalta. Jotkut palstalaiset ovat halunneet säilyttää tulvavaara-alueella olevat vuokrapalstat rakentamisalueina, mutta yleiskaavan sisältövaatimusten (AKL 39 §) mukaiset terveellistä ja turvallista elinympäristöä sekä ekologista kestävyyttä (tulvavaara-alueen huomiointi, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen) eivät mahdollista sitä. Kaupunki tutki kaavatyön aikana kaikki mahdollisuudet osoittaa vuokrapalstoja jatkossakin rakentamiseen, mutta joidenkin palstojen osalta se ei ole ollut mahdollista.

3.4

██████████ valituksen hylkääminen

██████████ vaatimus (hakemus) täytäntöönpanon kieltämisestä on ennenaikainen ja muutenkin tarpeeton. Kaupunginhallitus ei ole kuntalain 96 §:n nojalla pannut päätöstä täytäntöön. Asiaa käsitellään tarkemmin kohdassa 4.

Palaute- ja vastinekooste on ollut julkisesti kunnan jäsenten nähtävillä ja se sisältyy hallinto-oikeudelle toimitettuun asiakirjakoosteeseen. Kunta ilmoitti kantansa jokaiselle muistutuksen tekijälle, joka oli sitä kirjallisesti pyytänyt ja ilmoittanut samalla osoitteensa. Vuorovaikutus oli aitoa ja muistutukset otettiin huomioon kaikissa päätöksentekoaasteissa. Kaupunginhallituksen kokouksen 19.1.2026 asialistan liitteenä ollut ehdotusvaiheen palaute- ja vastinekoosteen keskeinen sisältö esiteltiin kaupunginvaltuuston kokouksessa 26.1.2026 normaalin käytännön mukaisesti osana hyväksymisvaihetta ja kooste toimitettiin muistuttajille 28.1.2026. Raahen ja muiden kuntien yleisen viranomaiskäytännön mukaisesti palaute- ja vastinekooste toimitettiin osoitteensa ilmoittaneille muistuttajille valtuuston hyväksymispäätöksen jälkeen, jolloin voitiin vahvistaa vastineiden vastaavan osayleiskaavan hyväksymispäätöstä.

MRL (AKL) 65.2 §:ssä ei ole erikseen säädetty siitä, milloin kunnan perusteltu kannanotto on muistuttajille ilmoitettava. Ratkaisun KHO:2011:86 (KHO 23.11.2011 taltio 3389) mukaan kaupungin perusteltu kanta muistutuksen johdosta on esitetty lain mukaisesti:

”MRL 65.2 §:ssä ei ole erikseen säädetty siitä, milloin kunnan perusteltu kannanotto on muistuttajille ilmoitettava. Kun kaupungin kannanotto oli lähetetty viipymättä sen jälkeen, kun muistutukset oli käsitelty toimivaltaisessa kunnan elimessä, asiassa ei kuitenkaan ollut tapahtunut sellaista menettelyvirhettä, että päätös olisi tämän vuoksi kumottava. Kaavalla, jonka johdosta vuokra-alueella oleva rakennus tuli purkaa ennen vuokra-ajan päättymistä, ei siten aiheutettu muulle oikeuden haltijalle (maanvuokralainen) sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita ja vaatimuksia syrjäyttämättä olisi voitu välttää.”

Samankaltainen on tilanne myös Pitkäkärin yleiskaavoituksessa. Kaupunginhallituksella on ollut tiedossaan muistutukset ja vastinekoosteessa niiden johdosta esitetty kaupungin perusteltu kannanotto. Kaupungilla ei ole velvollisuutta integroida muistutuksia kaavaselostukseen sellaisenaan. Pitkäkärin kaavaselostusta täydennettiin tarpeellisin osin kaavaehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen. Kaavaselostuksen kohdassa '3.1.4 Kaavaehdotusvaihe' kerrottiin ehdotusvaiheen lausuntojen ja muistutusten määrä sekä viitattiin erilliseen palaute- ja vastinekoosteeseen ja mainittiin, että kooste käsitellään kaupunginhallituksessa yleiskaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä. Lisäksi kohtaan kirjattiin kaavaan ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset. Yleiskaavaselostus on yleiskaavan ja siinä tehtyjen kaavoitusratkaisujen perustelu.

Laajan yleiskaavan selostus on pyritty luettavuuden vuoksi pitämään selkeänä ja tiiviinä, jonka vuoksi runsaasti sivuja sisältävät palaute- ja vastinekoosteet ovat selostuksen liitteinä (ks. Kaavaselostuksen tiivistelmä, jossa on lueteltu osayleiskaavaselostusta koskevat asiakirjat). Pitkäkärin kaavaselostus on jo itsessään 79 sivun mittainen, luonnosvaiheen palaute- ja vastinekooste on 80 sivun laajuinen ja ehdotusvaiheen palaute- ja vastinekooste on 138 sivun laajuinen.

Vastinekoosteessa on kerrottu yksityiskohtaisesti, miksi osa muistutuksista on johtanut tai miksi osa niistä ei ole johtanut muutoksiin. Parasta tieteellistä tietoa yleiskaavan tulvariskien hallintaratkaisuille asetettavista terveellisyys- ja turvallisuuden vähimmäisvaatimuksista koko kaavan olennaisten vaikutusten alueella ovat jo olleet kaavan tehtävän ja tarkoituksen mukaisia perusteluja. Mikään menettely tai perustelu ei ole riittävä osalliselle, jonka yksityinen taloudellinen etu on yleisen tulvasuojeluedun vastainen.

OAS-vaiheessa järjestettiin valtuustoseminaari tulvasuojelusta ennen luonnoksen nähtävillä asettamista 20.6.2022. Osallistuminen ja vuorovaikutus alueidenkäyttölain erityisääntelyn mukaisesti ilmenee yleiskaavaselostuksesta. ELY-keskuksen asiantuntijat esittelivät tulvasuojeluvaatimuksia kehittämislautakunnalle kokouksissa 25.2.2025 sekä 19.1.2026 ja kaupunginhallitukselle kokouksessa 14.4.2025. Alueen tulvakysymys ei ole muuttunut kaavatyön aikana ja asia on ollut päättäjien tiedossa koko kaavatyön ajan. Muistuttajan näkemykset ja käsitykset kaavamenettelystä ja kaavaratkaisuista eivät ole yleiskaavan perusteluita, mutta kaavoittajan kanta niihin ilmenee ehdotusvaiheen vastinekoosteesta.

Vuokrapalstalaiset olivat keskeisiä osallistujia kaavatyössä. Alueen vuokralaisilla (muut osalliset) oli tasapuolisesti mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti ja suullisesti mielipiteensä asiasta (AKL 62 §). Mahdollisuus toteutettiin Pitkäkärin kaavatyössä yleisötilaisuuksina sekä palautteenantomahdollisuutena julkisten nähtävillä olojen yhteydessä. Lisäksi esimerkiksi ensimmäisen yleisötilaisuuden yhteydessä järjestettiin ylimääräinen palautteenantomahdollisuus palautelomakkeen avulla. Laajoja yleisötilaisuuksia oli neljä, kun niitä yleiskaavoitusmenettelyssä on normaalisti korkeintaan kaksi. Neljän laajan yleisötilaisuuden lisäksi järjestettiin suppeampia vuorovaikutustilaisuuksia, esimerkiksi osallisten ollessa estyneitä osallistumaan laajempaan yleisötilaisuuteen.

Vuokralaisille tiedotettiin yleisötilaisuuksista nro 1 ja 3 postittamalla kutsut vuokrapalstojen haltijoille kaupungin tiedossa olleisiin osoitteisiin. Yleisötilaisuudesta

nro 2 ilmoitettiin yleisellä kuulutuksella. Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtävälle ja siitä tiedotettiin AKL 65 §:n sekä MRA 32 a §:n mukaisesti. Ehdotusvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus. Vuorovaikutusmenettelyyn sovelletaan alueidenkäyttölain (AKL, 132/1999, aiempi nimike maankäyttö- ja rakennuslaki) erityissäännöksiä, joita on tarkasti noudatettu koko osayleiskaavoitusprosessin ajan. Korkein hallinto-oikeus lausui ennakkopäätöksessä KHO:2009:63 (KHO 23.6.2009 taltio 1606):

”Maankäyttö- ja rakennuslain tai -asetuksen säännöksistä ei ilmennyt, että kaava-alueella rakennuksen omistavaa yhtiötä tulisi kuulla kaava-asiassa erikseen asianosaisena. Kaavoitusmenettelyä koskevasta vuorovaikutuksesta, joka palvelee samalla asianosaisten kuulemisen tarpeita, säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Sääntely on lähtökohtaisesti tyhjentävää, jolloin hallintolaki ei tule täydentävästi sovellettavaksi. Tähän nähden hallintolain säännöstä asianosaisten kuulemisesta ei ollut sovellettava nyt kysymyksessä olevassa asiassa.”

Vastakkaisia tavoitteita yhteensovittavaa kaavaa ei viitatussa vuosikirjaratkaisussa voinut pitää maanvuokralaiselle muuna oikeuden haltijana aiheutuvana kohtuuttomana rajoituksena tai kohtuuttomana haittana.

3.5 [REDACTED] valituksen hylkääminen

[REDACTED] vaati toteamaan, että vanhentunut yleiskaava on edelleen voimassa. Vaatimus on tarpeeton. Jos yleiskaavaa ei erikseen kumota, se on vakiintuneen käytännön mukaisesti voimassa, kunnes kaupunginhallitus määrää kaupunginvaltuuston hyväksymän uuden yleiskaavan voimaantulosta. Vanhentuneesta yleiskaavasta tulisi perustellusta syystä poiketa mm. asemakaavaa laadittaessa (KHO:2021:53 (KHO 28.4.2021 taltio 323)).

Raahen kunnanhallitus totesi 17.8.2020 § 201 Pitkäkarin alueella olevat osayleiskaavat vanhentuneiksi. Ensimmäisessä vuokratilastojen haltijoille pidetyssä yleisötilaisuudessa 29.9.2022 tuotiin esille vuoden 1979 osayleiskaavan ja vuoden 2003 osayleiskaavan vanhentuneisuus. Samoin tehtiin valmisteluvaiheen yleisötilaisuudessa 12.12.2023, sekä palstalasille tarkoitettussa yleisötilaisuudessa 10.10.2024 ja edelleen ehdotusvaiheen yleisötilaisuudessa 8.5.2025. Yleiskaavan valmisteluvaiheen kaavaselostukseen 14.11.2023 kirjattiin alimman rakentamiskorkeuden muutos tulvavaaran hallitsemiseksi. Viranomaisneuvottelussa 26.4.2024 vuoden 2003 osayleiskaavan vanhentuneisuutta käsiteltiin laajemmin, jolloin kirjattiin yhteisesti ylös kaikki vuoden 2003 kaavan vanhentumisen osatekijät.

- 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. Tulva-alueella oleva rakennuspaikka ei ole turvallinen eikä terveellinen elinympäristö. Mikäli rakennuksen kosteudelle alttiit rakenteet saisi korotettua nykyisten määräysten mukaisiksi, jäävät piha-alueet ja paikoin myös pelastustiet kuitenkin tulvan vaaraan. Koko palstan pengertäminen ei ole mahdollista ja suotavaa, jotta sopivuus ympäristöön ja maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Raahen saaristo ja merimaisema) säilyisi.

- Rakentamislain alueidenkäyttöllisenä 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 ilmastomuutoksen vaikutuksista (vrt. AKL 3 luku).
- Vuoden 2003 osayleiskaavan rakennuspaikat ovat osalla aluetta hyvin pieniä, selvästi alle 1 000 m² (osa jopa välillä 200–600 m²), mikä ei täytä rakentamislain 45 §:n vaatimusta rakennuspaikan minimikoosta asemakaavoittamattomalla alueella (1 000 m²), joten vuoden 2003 yleiskaavan tyyppinen suoraan rakentamista ohjaava osayleiskaava (AKL 72 §) ei olisi ollut mahdollinen.
- 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 Pitkäkärin alueella on vahvistunut etenkin useilla kaava-alueella olevilla pienillä palstoilla, jotka ovat rakentuneet tiiviisti vieri viereen (vrt. rakentamislaki 45 §).

Vuosien 1979 ja 2003 osayleiskaavojen vanhentuneisuudet on kirjattu oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan liittyvään ehdotusvaiheen kaavaselostukseen.

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 yhteensovittaminen. Arvioitaessa yli 20 vuotta vanhan Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavan ajankäyttöä on selvää, ettei vuonna 2003 hyväksytty osayleiskaava mahdollista toimintojen yhteensovittamista voimassa olevien lakien ja viranomaismääräysten ja -ohjeiden vaatimassa mittakaavassa. Myös alueen rakentamis-paine korostaa tulevaa asemakaavaa ohjaavan osayleiskaavan uusimisen tarvetta.

Yleiskaavaa ei ole tarpeen kumota erillisellä päätöksellä eikä se ole menettelyvirhe. Viitattu ratkaisu KHO:2010:54 (KHO 2.9.2010 taltio 2024) liittyy henkilökohtaisen tulon verotukseen eikä kaavan kumoamiseen. Ratkaisu KHO 2021:109 liittyy siihen, ettei ranta-asemakaavaa voinut suoraan laatia vastoin yleiskaavaa vain sillä perusteella, että sitä pidettiin vanhentuneena. Kyse on ilmeisen vanhentuneen yleiskaavan ohjausvaikutuksesta asemakaavoitukselle (AKL 42.4 §). Kunnalla on tietenkin toimivalta todeta kaavoitusta käynnistäessään, kunnan tavoitteet ja päivittyneet suojelutarpeet huomioon ottaen, että yleiskaava on vanhentunut. Siitä huolimatta yleiskaavan kokonaisuudella on ohjausvaikutus asemakaavoituksessa, kunnes se kumotaan.

Luonnosvaiheen vastineet annettiin erikseen. Ehdotusvaiheen vastinekoosteessa on referoitu ehdotusvaiheen palaute. [REDACTED] toimitti osan palautteestaan väärille toimielimille, josta se on ohjattu otettavaksi huomioon yleiskaavoituksessa. Tasapuolisuus ja yhdenvertaisuusperiaate on edellyttänyt objektiivisia ja kaikille yhtenäisiä tulvasuojeluratkaisuja osayleiskaavoituksessa.

Yleiskaavan tulvavaarojen hallintaratkaisut perustuvat objektiivisen mittapuun mukaan arvioituna parhaaseen tieteelliseen tietoon. Selvitykset terveellisyyden ja turvallisuuden vähimmäisvaatimuksista on tehty koko kaavan olennaisten vaikutusten alueella ottaen huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Asuinkäyttöön varattujen tilojen soveltuminen ympäristöön on pakko selvittää (mm. KHO:2020:163 (KHO 29.12.2020 taltio 4416) ja KHO 2.3.2007 taltio 482). Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus totesi useissa Pitkäkarin osayleiskaavaneuvotteluissa kaavaselvitykset ja vaikutusarvioinnin riittäviksi.

Valittajan viittaamat menettelypuutteet eivät pidä paikkaansa:

- Valituksen kirjauksella ”lausuntojen palaute julkaistiin yli vuoden viiveellä” tarkoitettaneen kaavan valmisteluvaiheen palautteen ja vastinekoosteen julkaisua ehdotusvaiheen asiakirjojen nähtävillä asettamisen yhteydessä. Kyseessä on normaali käytäntö palautteen arvioimiseksi kaavan jatkokehittämisessä. Pitkäkarin yleiskaavan luonnoksesta annettiin runsaasti palautetta. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen laadittiin vielä sosiaalisten vaikutusten selvitys.
- Kirjalliset vastineet muistutuksiin toimitettiin muistuttajille 28.1.2026 heidän ilmoittamiinsa osoitteisiin sähköpostitse tai kirjeitse (AKL 65 §).

Vuorovaikutus ei tarkoita osallisten tavoitteiden ja vaatimusten hyväksymistä kaavaratkaisuissa sellaisinaan. Valittajan käsityksen mukaan lainmukainen kaavoitusmenettely ja tavanomaista vuorovaikutusta laajempi osallisten kuuleminen ei riittänyt, koska kaavaratkaisu erosi valittajan tavoitteista. Normaali kuulemisaikojen ulkopuolisilla kirjelmillään väärille viranomaisille valittaja myös halusi itselleen erityisaseman.

Kaavoittaja on hallintolain 6 §:n suhteellisuusperiaatteen mukaisesti arvioinut harkintavallan kohteena olevia tosiseikkoja osallisten kesken tasapuolisesti ja samoin perustein, luottamuksensuojan periaatteen mukaisesti suojannut oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja osallisten odotuksia sekä tarkoitussidonnaisuuden periaatteen mukaisesti käyttänyt toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin ja yleiskaavan sisältövaatimusten edellyttämiin tarkoituksiin.

3.6 [REDACTED] ym. valituksen hylkääminen

[REDACTED] ja asiakumppaneiden vaatimus täytäntöönpanon kieltämisestä on ennenaikainen ja muutenkin tarpeeton. Kaupunginvaltuuston tekemä päätös § 3 Pitkäkarin osayleiskaavan hyväksymisestä on lainmukainen, mutta kaupunginhallitus ei ole kuntalain 96 §:n nojalla pannut päätöstä täytäntöön. Asiaa käsitellään tarkemmin kohdassa 4.

Tulvasuojelun toteuttamiseksi välttämättömät ja hankalatkin ratkaisut ovat olleet osallisten ja päätöksentekijöiden tiedossa, mitä osoittaa runsas palaute ja monet yritykset keskeyttää kaavoitus kaavoitusmenettelyssä ja sen ulkopuolella, palauttaa kaava toistuvasti valmisteltavaksi uudelleen sekä hylätä kaavaehdotus. Pitkäkarin kaavoitusmenettely on ollut lainmukaista ja vuorovaikutus tavanomaista kaavatyötä selvästi runsaampaa (ks. kohta 3.1).

Mahdollisesti tuhoutuvan omaisuuden korvaamista rahallisesti täysarvoisesta kiinteistö- tai muusta vakuutuksesta taikka vuokrasopimuksen määräaikaisuuden huomioimista vakuusarvossa ei tarkastella kaavoituksessa. Pitkäkarin osayleiskaava ei

ole asianosaisaloitteinen hallintomenettely, vakuutus oikeudellinen tai muu korvausmenettely eikä yksityisoikeudellinen oikeusprosessi.

Vuokralpalstalaiset olivat keskeisiä osallistujia kaavatyössä ja OAS päivitettiin luottamuselinkäsittelyjen yhteydessä koko kaavatyön ajan. Päivitetty OAS on ollut aina yksi liiteasiakirja nähtävillä luonnos- ja ehdotusvaiheessa asetettujen asiakirjojen joukossa, joten OAS:ia on ollut mahdollista kommentoida muun aineiston ohella. OAS ei tyhjentävästi määrittele selvityksiä kaavan vaikutuksista (KHO 12.08.2003 taltio 1779). Vuokralaiset saivat lausua kirjallisesti ja suullisesti mielipiteensä asiasta (AKL 62 §). Pitkäkarin osayleiskaavoituksessa järjestettiin yleisötilaisuuksia sekä annettiin mahdollisuus esittää palautetta julkisten nähtävillä olojen yhteydessä. Esimerkiksi ensimmäisen yleisötilaisuuden yhteydessä järjestettiin ylimääräinen säännönmukaisen nähtävillä olon ulkopuolinen palautteenantomahdollisuus palautelomakkeilla. Laajoja yleisötilaisuuksia oli neljä, kun niitä on pääsääntöisesti korkeintaan kaksi. Neljän laajan yleisötilaisuuden lisäksi järjestettiin suppeampia vuorovaikutustilaisuuksia, esimerkiksi osallisten ollessa estyneitä osallistumaan laajempaan yleisötilaisuuteen.

Vuokralaisille postitettiin kutsut vuokralpalstojen haltijoille kaupungin tiedossa oleisiin osoitteisiin yleisötilaisuuksista nro 1 ja 3. Yleisötilaisuudesta nro 2 ilmoitettiin yleisellä kuulutuksella. Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta tiedotettiin. Ehdotusvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus. Vuorovaikutusmenettelyyn sovelletaan alueidenkäyttölain (AKL, 132/1999, aiempi nimike maankäyttö- ja rakennuslaki) erityissäännöksiä, joita on tarkasti noudatettu koko osayleiskaavoitusprosessin ajan. Vaatimukset OAS:n laatimisesta uudelleen on perusteeton. OAS on tarkistettu ja täydennetty 15.11.2022 (KELA 22.11.2022 § 160) ja uudelleen 14.11.2023 (KELA 21.11.2023). Lisäksi se on päivitetty 18.2.2025 (KELA 8.4.2025 § 61, KH 14.4.2025 §121). OAS pidettiin ajantasaisena koko yleiskaavoituksen ajan.

Raportti sosiaalisten vaikutusten arvioinnista valmistui 20.12.2024. Se oli liitteenä Kehittämislautakunnan kaavakäsittelyssä 25.2.2025, keskeytysvaatimusten yhteydessä 8.4.2025 sekä kaupunginhallituksessakin jo 14.4.2025. Arviointi oli tarpeen myös viihtyisyyden näkökulmasta yleiskaavan olennaisten vaikutusten alueella ottaen huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus varmistaa myös tulvasuojelun tavoitteet. Sosiaalisten vaikutusten arviointi valmistui yli vuosi ennen kaavan hyväksymiskäsittelyitä. Valittaja kritisoi sosiaalisten vaikutusten arvioinnin valmistumisaikaa liian myöhäiseksi, mutta sosiaaliset vaikutukset voidaan ylipäättään arvioida, kun niiden perusteena oleva suunnitelma (yleiskaavaluonnos) on olemassa. Arviointi oli riittävä, mutta yleiskaavoituksen tavoitteet eivät saavuta sosiaalista hyväksyttävyyttä, kun palstalaisella on päinvastaisia tavoitteita.

3.7

valituksen hylkääminen

vaatimus täytäntönnäpon kieltämisestä on ennaaikainen ja muutenkin tarpeeton. Kaupunginvaltuuston tekemä päätös § 3 Pitkäkarin osayleiskaavan hyväksymisestä on lainmukainen ja perustunut riittäviin selvityksiin, mutta kaupunginhallitus ei ole kuntalain 96 §:n nojalla pannut päätöstä täytäntöön. Asiaa käsitellään tarkemmin kohdassa 4.

Valituksen perusteella osayleiskaavassa tehtyjen vuokratontin poistamiseen johtavien tulvavaaran hallintaratkaisujen tulisi olla viimesijainen ratkaisu sen jälkeen,

kun kaikki muut vaihtoehdot on tarkistettu. Tasapuolinen tulvavaaran hallinta osayleiskaavassa ei mahdollista poikkeusperusteista tontti-, rakennusteknistä - tms. tarkastelua.

Valituksen kohtaan 2 ”vaihtoehdot ratkaisut rakentamiskorkeuteen ja rakentamisalueisiin” viitaten valittajan ristiriitaisia tavoitteita rakentamisalueiksi tulvavaara-alueella ei mm. terveellisuuden ja turvallisuuden vuoksi voida osoittaa yleiskaavassa laajemmin. Pitkäkarin osayleiskaavan alin sallittu rakentamiskorkeus on määritetty ympäristöhallinnon ohjeistuksen ja viranomaislausuntojen perusteella korkotasoon +2,6 m (N2000), eikä siitä ole perusteita poiketa. Vastaavaa korkotasoa on käytetty myös vuonna 2019 kaupunginvaltuuston päätöksellään 29.4.2019 § 28 hyväksymässä Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavassa. Rakennusvalvonta tulkitsee ko. määräystä suhteessa erilaisiin perustamisratkaisuihin aina kulloinkin voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaan.

Pitkäkarin osayleiskaavassa on osoitettu rakentamisalueiksi (RA, AO-1) ne vuokrapalstat tai vuokrapalstan osat, joilla päärakennuksen korkotaso vastaa kaavassa edellytettyä korkotasoa. Viranomaismääräykset ja -ohjeet edellyttävät alimman rakentamiskorkeuden huomioimista kaikelta uudisrakentamiselta tai siihen verrattavilta muutostöiltä, sillä tulva aiheuttaisi vahinkoa kaikille rakennuksille, niissä olevalle irtaimistolle ja mahdollisesti myös ihmisille. Ainoastaan esim. halkoliiteri tai siihen verrattava vähäinen talousrakennus voidaan rakennustarkastuksen tapauskohtaisen harkinnan perusteella perustaa +2,6 korkotasoa alemmas.

Rakennuspaikan koon tarkastelu kaavatyössä on liittynyt yleiskaavatyypin valintaan (ALK 72 §:n mukainen osayleiskaava ei ole mahdollinen rakennuslain 45 §:n vuoksi) sekä johtopäätöksiin alueen asemakaavoituksen tarpeesta.

Alueen asemakaavoittamisvelvoitteesta huolimatta tulvavaara-alueita ei tule osoittaa rakentamiseen. Tulvavaaran alaisten palstojen rakentamiskelpoiseksi saattaminen tarvittavine tulvasuojaustoimineen aiheuttaisi niin suuria vaikutuksia ko. palstojen ohella koko lähiympäristöön (luontoarvot, hulevedet, mahdolliset happamat sulfaattimaat, rakennuskanta), etteivät tulvasuojaukset olisi ekologisesti tai taloudellisesti järkeviä. Tulvasuojaus tulisi tehdä laajalle alueelle hallitusti suunniteltuna kokonaisuutena, jotta naapureille ei aiheutuisi hulevesiongelmaa tai padotusta. Alueella ei myöskään ole mahdollisuutta järjestää tulvasuojausta yhteisesti pengertäen tuhoamatta olemassa olevaa huvilankantaa. Asemakaava edellyttäisi myös kunnallistekniikkaa, eikä infrastruktuurin laajentaminen tulvavaara-alueelle ole ekologian eikä kuntatalouden näkökulmasta perusteltua.

Raahen kaupunki kiistää oikeudenkäyntikuluvaatimuksen perusteettomana. Yleiskaavoitusmenettely, oikeusvaikutteinen yleiskaavakartta määräyksineen sekä sen perusteena olevine selvityksineen ja selostuksineen ovat objektiivisen mittapuun mukaan lainmukaisia. Kaupunki ei tavoittele tulvasuojeluratkaisuilla taloudellista etua, vaan yleiskaavan tavoitteet on sidottu lakisääteisten velvoitteiden täytäntöönpanoon. Valittaja ei ole käyttänyt asiameistä eikä kuluja ole aiheutunut tulevaa oikeudenkäyntimaksua lukuun ottamatta. Lain mukaan on otettava huomioon erityisesti asiassa annettu ratkaisu. Kun yleiskaavan huolellinen valmistelu ja yleishyödylliset tavoitteet otetaan myös huomioon, ei voitane pitää kohtuuttomana, että kukin valittaja vastaisi omista oikeudenkäyntikuluistaan.

4 TÄYTÄNTÖÖNPANOKIELLON HAKEMISASIA

asiakumppaneineen, asiakumppaneineen sekä ovat vaatineet kaupunginvaltuuston valituksenalaisen päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (HOL, 898/2019) 31 §:n pääsääntön mukaan päätöstä, johon saa hakea muutosta valittamalla, ei saa panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Täytäntöönpanosta ei kuitenkaan ole annettu määräystä, joka olisi kiellettävissä.

Vaikka Raahen kaupunginhallitus on katsonut voivansa yhtyä kaupunginvaltuuston päätöksen lopputulokseen ja sen käsityksen mukaan kaupunginvaltuuston tekemä päätös § 3 Pitkäkärin osayleiskaavan hyväksymisestä kokouksessa 26.1.2026 on käsitelty oikeassa järjestyksessä ja päätökset ovat muutenkin lainmukaisia, päätöksestä ei jätetty eriävää mielipidettä eikä valtuusto ylittänyt toimivaltaansa, kaupunginhallitus ei ole kuntalain 96 §:n nojalla pannut päätöstä täytäntöön.

Ennakoivan täytäntöönpanokiellon asettaminen olisi tarpeetonta ja ennenaikaista ilman määräystä ja näkemättä sen perusteita. Muutoksenhaunalaisen päätöksen täytäntöönpanoa koskevasta määräyksestä voidaan valittaa erikseen (HOL 79§). Päätöksen täytäntöönpano voitaisiin siten kieltää valitusajan päättymisen jälkeen. Päätöksen täytäntöönpanolla ei edes vaikutettaisi valittajien oikeuksiin. Yleiskaavan vireilläoloalueella on joka tapauksessa edelleen voimassa AKL 38.3 §:n mukainen rakennuskielto ja toimenpiderajoitus.

Kaupunginhallitus voisi lain mukaan määrätä yleiskaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman kaava-alueen siltä osalta, johon valitusten tai oikaisu-kehotuksen ei voida katsoa kohdistuvan. Kaupungin olisi annettava päätös viivytyksettä tiedoksi valittajille ja hallinto-oikeudelle, joka voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon (AKL 201 §). Selvyyden vuoksi kaupunginhallitus lausuu, ettei se ole tällaisakaan päätöstä tehnyt.

LIITTEET

Päätöksen perusteena olevat asiakirjat:

1. Pitkäkärin osayleiskaava, kaavakartta, -merkinnät ja -määräykset, hyväksytty KV 26.1.2026.
2. Pitkäkärin osayleiskaava, kaavaselostus. Hyväksytty KV 26.1.2026.
3. Pitkäkärin osayleiskaava, kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset, 12.1.2026.
4. Pitkäkärin osayleiskaava, kaavaselostus, 12.1.2026.
5. Pitkäkärin ranta-alueen osayleiskaava, Palaute- ja vastinekooste, ehdotusvaihe 12.1.2026.
6. Alkuperäiset muistutukset (henkilötiedot poistettu) 12.1.2026.
7. Pitkäkärin ranta-alueen osayleiskaava, havainnepiirros 12.1.2026.
8. Pitkäkärin ranta-alueen osayleiskaava, ortoilmakuva 12.1.2026.
9. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.2.2025.
10. Rakennuskieltoalue 20.5.2025.

11. Kaavaselostus, ehdotusvaihe 18.2.2025.
12. Osayleiskaavaehdotus, 18.2.2025. (kaavakartta)
13. Havainnekuva, 18.2.2025. Yhdistelmässä Pitkäkärin ranta-alueen osayleiskaava ja Kaupunginlahden ranta. (kartta)
14. Ortoilmakuva, 18.2.2025. Yhdistelmässä Pitkäkärin ranta-alueen osayleiskaava ja Kaupunginlahden ranta. (kartta)
15. Sosiaalisten vaikutusten arviointi, raportti 20.12.2024.
16. Viranomaisneuvottelun 26.4.2024 muistio ja viranomaistyöneuvottelun muistio 26.9.2025.
17. Palaute referoituna ja kaavoittajan vastine, 18.2.2025.
18. Korkeustietojen tarkistusmittaukset, Raahen kaupunki 24.4.2024.
19. Keskeytysaloite 1, [REDACTED] 11.11.2024.
20. Keskeytysaloite 2, [REDACTED]
[REDACTED] 13.2.2025.
21. Keskeytysaloite 3, [REDACTED] 10.3.2025.
22. Keskeytysaloite 4, [REDACTED] 12.3.2025.
23. Raahen Pitkäkari tarkentava lausunto, POPELY 4.3.2025.
24. Oikaisuvaatimus kehittämislautakunnalle 28.11.2024.
25. Kirjelmä: ”Pitkänkärin ranta-alueen kaavaesityksen laatiminen on keskeytettävä” 7.10.2024 liitteineen.
26. Vastine kehittämislautakunnalle 27.10.2024 liitteineen.
27. Pitkänkärin aluevarausosayleiskaavan laadinnan keskeyttäminen 8.11.2024.
28. [REDACTED] toimittama kannanotto: 7.10.2024 ”Pitkänkärin ranta-alueen kaavaesityksen laatiminen on keskeytettävä”.
29. [REDACTED] toimittama kannanotto: 7.10.2024 ”liite 3. Pitkäkärin ranta-alueen kaavaesityksen laatimisen keskeyttämiseen”.
30. [REDACTED] toimittama kannanotto: 13.1.2024 ”Pitkäkärin ranta-alueen osayleiskaavaaluonnos”.
31. [REDACTED] toimittama esitys: ”Raahen lähivirkistysalueiden kehittäminen ja kiistakysymysten ratkaisuesitys”.
32. Pitkänkärin ranta-alueen osayleiskaavan ylimääräinen kuulemistilaisuus -esitys.
33. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu ja täydennetty. 14.11.2023.
34. Pitkänkärin osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan Arkeologia-palvelu 30.8.2021.
35. Raahen Pitkänkärin osayleiskaavaan liittyvä täydentävä luontoselvitys, Ramboll Finland Oy 7.11.2022.
36. Havainnepiirros, Pitkänkärin ranta-alueen osayleiskaava-alue ja liittyvä Kaupunginlahden ranta, 14.11.2023.
37. Ortoilmakuva, jossa Pitkänkärin ranta-alueen osayleiskaavan ja liittyvän Kaupunginlahden rannan kaavavaraukset, 14.11.2023.
38. Pitkänkärin ranta-alueen osayleiskaavan valmisteluvaiheen selostus, 14.11.2023.
39. Pitkänkärin ranta-alueen osayleiskaavaaluonnos, 14.11.2023.

40. Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava, yhdistelmä Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavasta ja liittyvästä Kaupunginlahden rannasta, 14.11.2023.
41. Havainnepiirros (Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava/Kaupunginlahden ranta) 15.11.2022.
42. Tarkistettu ja täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.11.2022.
43. Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan selostus 15.11.2022.
44. Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava 15.11.2022.
45. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.6.2020.
46. Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätökset 22.12.2021 nro 21/0186/1 ja nro 21/0187/1.
47. Kokouspöytäkirjat ja niissä esitetty aineisto
 1. *Kehittämislautakunta 16.6.2020 § 54.*
 - i. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.6.2020.
 2. *Kaupunginhallitus 17.08.2020 § 201.*
 3. *Kehittämislautakunta 22.11.2022 § 160.*
 - i. Raahan Pitkänkarin osayleiskaavaan liittyvä täydentävä luontoselvitys, Ramboll Finland Oy 7.11.2022.
 - ii. Pitkänkarin osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu 30.8.2021.
 - iii. Havainnepiirros (Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava/Kaupunginlahden ranta) 15.11.2022.
 - iv. Tarkistettu ja täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.11.2022.
 - v. Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan selostus 15.11.2022.
 - vi. Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava 15.11.2022.
 4. *Kehittämislautakunta 21.11.2023 § 136.*
 - i. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu ja täydennetty. 14.11.2023.
 - ii. Pitkänkarin osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu 30.8.2021.
 - iii. Raahan Pitkänkarin osayleiskaavaan liittyvä täydentävä luontoselvitys, Ramboll Finland Oy 7.11.2022.
 - iv. Havainnepiirros, Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava-alue ja liittyvä Kaupunginlahden ranta, 14.11.2023.
 - v. Ortoilmakuva, jossa Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan ja liittyvän Kaupunginlahden rannan kaavavaraukset, 14.11.2023.
 - vi. Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan valmisteluvaiheen selostus, 14.11.2023.
 - vii. Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavaluonnos, 14.11.2023.
 - viii. Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava, yhdistelmä Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavasta ja liittyvästä Kaupunginlahden rannasta, 14.11.2023.
 5. *Kehittämislautakunta 29.10.2024 § 125.*
 6. *Kehittämislautakunta 12.11.2024 § 138.*
 - i. ██████████ toimittama kannanotto: 7.10.2024 ”Pitkänkarin ranta-alueen kaavaesityksen laatiminen on keskeytettävä”.
 - ii. ██████████ toimittama kannanotto: 7.10.2024 ”liite 3. Pitkänkarin ranta-alueen kaavaesityksen laatimisen keskeyttämiseen”.
 - iii. ██████████ toimittama kannanotto: 13.1.2024 ”Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavaluonnos”.

- iv. [REDACTED] toimittama esitys: ”Raahen lähivirkistysalueiden kehittäminen ja kiistakysymysten ratkaisuesitys”.
 - v. Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaavan ylimääräinen kuulemistilaisuus -esitys.
7. *Kehittämislautakunta 21.01.2025 § 11.*
- i. Liite 1: Oikaisuvaatimus kehittämislautakunnalle 28.11.2024.
 - ii. Liite 2: Kirjelmä: ”Pitkänkarin ranta-alueen kaavaesityksen laatiminen on keskeytettävä” 7.10.2024 liitteineen.
 - iii. Liite 3: Vastine kehittämislautakunnalle 27.10.2024 liitteineen.
 - iv. Liite 4: Pitkänkarin aluevarausosayleiskaavan laadinnan keskeyttäminen 8.11.2024.
8. *Kehittämislautakunta 25.02.2025 § 36.*
- i. Keskeytysaloite 1, [REDACTED] 11.11.2024.
 - ii. Keskeytysaloite 2, [REDACTED] 13.2.2025.
 - iii. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 18.2.2025.
 - iv. Viranomaisneuvottelun 26.4.2024 muistio.
 - v. Palaute referoituna ja kaavoittajan vastine, 18.2.2025.
 - vi. Korkeustietojen tarkistusmittaukset, Raahen kaupunki 24.4.2024.
 - vii. Sosiaalisten vaikutusten arviointi, raportti 20.12.2024.
 - viii. Kaavaselostus, ehdotusvaihe 18.2.2025.
 - ix. Havainnekuva, 18.2.2025. Yhdistelmässä Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava ja Kaupunginlahden ranta. (kartta).
 - x. Ortoilmakuva, 18.2.2025. Yhdistelmässä Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava ja Kaupunginlahden ranta. (kartta)
 - xi. Osayleiskaavaehdotus, 18.2.2025. (kaavakartta)
9. *Kehittämislautakunta 08.04.2025 § 61.*
- i. Keskeytysaloite 1, [REDACTED] 11.11.2024.
 - ii. Keskeytysaloite 2, [REDACTED] 13.2.2025.
 - iii. Keskeytysaloite 3, [REDACTED] 10.3.2025.
 - iv. Keskeytysaloite 4, [REDACTED] 12.3.2025.
 - v. Raahe Pitkäkari tarkentava lausunto, POPELY 4.3.2025.
 - vi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 18.2.2025.
 - vii. Viranomaisneuvottelun 26.4.2024 muistio.
 - viii. Palaute referoituna ja kaavoittajan vastine, 18.2.2025.
 - ix. Korkeustietojen tarkistusmittaukset, Raahen kaupunki 24.4.2024.
 - x. Sosiaalisten vaikutusten arviointi, raportti 20.12.2024.
 - xi. Kaavaselostus, ehdotusvaihe 18.2.2025.
 - xii. Havainnekuva, 18.2.2025. Yhdistelmässä Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava ja Kaupunginlahden ranta. (kartta).
 - xiii. Ortoilmakuva, 18.2.2025. Yhdistelmässä Pitkänkarin ranta-alueen osayleiskaava ja Kaupunginlahden ranta. (kartta)
 - xiv. Osayleiskaavaehdotus, 18.2.2025. (kaavakartta)
10. *Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 121.*
- i. Keskeytysaloite 1, [REDACTED] 11.11.2024.
 - ii. Keskeytysaloite 2, [REDACTED] 13.2.2025.
 - iii. Keskeytysaloite 3, [REDACTED] 10.3.2025.

- iv. Keskeytysaloite 4, [REDACTED] 12.3.2025.
 - v. Raahe Pitkäkari tarkentava lausunto, POPELY 4.3.2025.
 - vi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 18.2.2025.
 - vii. Viranomaisneuvottelun 26.4.2024 muistio.
 - viii. Palaute referoituna ja kaavoittajan vastine, 18.2.2025.
 - ix. Korkeustietojen tarkistusmittaukset, Raahen kaupunki 24.4.2024.
 - x. Sosiaalisten vaikutusten arviointi, raportti 20.12.2024.
 - xi. Havainnekuva, 18.2.2025. Yhdistelmässä Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava ja Kaupunginlahden ranta. (kartta)
 - xii. Kaavaselostus, ehdotusvaihe 18.2.2025.
 - xiii. Ortoilmakuva, 18.2.2025. Yhdistelmässä Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava ja Kaupunginlahden ranta. (kartta)
 - xiv. Osayleiskaavaehdotus, 18.2.2025. (kaavakartta)
- 11. Kehittämislautakunta 20.05.2025 § 86.*
- i. Rakennuskieltoalue.
 - ii. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.2.2025
- 12. Kaupunginhallitus 28.05.2025 § 195.*
- i. Rakennuskieltoalue.
 - ii. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.2.2025
- 13. Kaupunginhallitus 19.01.2026 § 4.*
- i. Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava, Palaute- ja vastinekooste, ehdotusvaihe 12.1.2026.
 - ii. Alkuperäiset muistutukset (henkilötiedot poistettu) 12.1.2026.
 - iii. Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava, havainnepiirros 12.1.2026.
 - iv. Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaava, ortoilmakuva 12.1.2026.
 - v. Pitkäkarin osayleiskaava, kaavaselostus, 12.1.2026.
 - vi. Pitkäkarin osayleiskaava, kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset, 12.1.2026.
- 14. Kaupunginvaltuusto 26.01.2026 § 3.*
- i. Pitkäkarin osayleiskaava, kaavaselostus, 12.1.2026.
 - ii. Pitkäkarin osayleiskaava, kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset, 12.1.2026.