

RAAHEN KAUPUNKI

## Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaava

Kaavanlaatijan vastineet 2.5 – 1.6.2018 nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen

13.11.2018

1	LAUSUNNOT	2
1.1	Pohjois-Pohjanmaan liitto	2
1.2	Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 31.5.2018	2
1.3	Pohjois-Pohjanmaan museo /Arkeologia 31.5.2018	5
1.4	Pohjois-Pohjanmaan museo / Rakennettu kulttuuriympäristö 31.5.2018	6
1.5	Pyhäjoen kunta, 28.5.2018	6
1.6	Raahen kaupunki – Lupa- ja valvontajaosto, 22.5.2018	7
1.7	Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi, 31.5.2018	8
1.8	Säteilyturvakeskus (STUK), 31.5.2018	8
1.9	Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes, 12.7.2018	8
1.10	Fingrid Oyj, 25.5.2018	9
1.11	Raahen Energia Oy, 16.5.2018	9
1.12	Raahen Vesi Oy	9
1.13	Jokilaaksojen pelastuslaitos 15.5.2018	9
1.14	Piehingin kyläyhdistys ry, 1.6.2018	9
1.15	Haapajoki – Arkkukarin kyläyhdistys ry	10
1.16	Saloisten vesialueiden osakaskunta, 31.5.2018	10
1.17	Nordic Gold Oy, 1.6.2018	10
1.18	SSAB Europe Oy ja Rautaruukki Oyj, 4.7.2018	11
1.19	Suomen ympäristökeskus (SYKE), 4.6.2018	11
1.20	Jari Särkkä, 31.5.2018	12
2	MIELIPITEET	14
2.1	Mielipide (tila 412-6-162)	14
2.2	Mielipide (tila 412-6-55)	14
2.3	Mielipide (tila 411-16-94)	15
2.4	Mielipide (tila 411-7-66)	16
2.5	Mielipide (tila 411-7-136)	16
2.6	Mielipide (tila 412-17-35)	17
2.7	Mielipide (tila 412-19-7)	18
2.8	Mielipide (tila 411-13-114)	18
2.9	Mielipide (tilat 411-2-101, 412-6-92)	19
2.10	Mielipide (tilat 411-21-28, 411-7-153)	21
2.11	Mielipide (tila 411-7-162)	22
2.12	Mielipide (tila 411-20-73)	23
2.13	Mielipide (tila 411-18-51)	23
2.14	Mielipide (tila 411-18-39)	25
2.15	Mielipide (tila 412-1-212)	26
2.16	Mielipide (tila 412-6-354)	27
2.17	Mielipide (tila 412-7-149)	27
2.18	Mielipide (tila 412-6-314)	28
2.19	Mielipide (tilat 412-1-155, 412-1-190)	30
2.20	Mielipide (tilat 411-22-57, 411-22-59)	30
2.21	Mielipide (tila 411-22-39)	31
2.22	Mielipide (tila 411-14-22)	32
2.23	Mielipide (tila 411-17-41)	33
2.24	Mielipide (tilat 412-6-126, 412-6-167)	34
2.25	Mielipide (tila 412-1-33)	35
2.26	Mielipide (tila 411-10-33)	36
2.27	Mielipide (tila 411-10-16)	37
2.28	Mielipide (tila 411-10-29)	38
2.29	Mielipide (tila 411-3-65)	39
2.30	Mielipide (tilat 412-6-357, 412-6-347)	40
2.31	Mielipide (tilat 411-5-68, 411-5-77)	41
2.32	Mielipide (tila 412-17-25)	42
2.33	Mielipide (tila 411-7-111)	43
2.34	Mielipide (tila 411-7-150)	44
2.35	Mielipide (tila 411-7-155)	45
2.36	Mielipide (tila 411-7-149)	46
2.37	Mielipide (tilat 412-6-312, 412-7-144)	48

# 1 LAUSUNNOT

## 1.1 Pohjois-Pohjanmaan liitto

Pohjois-Pohjanmaan liitto ei antanut lausuntoa osayleiskaavan luonnosvaiheesta.

## 1.2 Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 31.5.2018

### Lausunnon pääkohdat:

1. Kaavassa on tuotu esille uudet 1.4.2018 voimaan tulleet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Kaavaselostuksessa todetaan, että kaavassa esitetyn maankäyttöratkaisun suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin tarkastellaan osayleiskaavan ehdotusvaiheessa.
2. Kaavoituksen tueksi on laadittu erilaisia selvityksiä, joiden keskeinen sisältö on tiivistetty myös kaavaselostukseen. Kaavatyön aikana järjestetyissä neuvotteluissa viranomaiset ovat voineet esittää näkemyksiä selvityksiin. Pääosin keskeiset asiaryhmät on selvitetty riittäväällä tavalla. Suunnittelualueella on kuitenkin paljon erilaisia ja eri lailla huomioitavia asioita, mikä korostaa eri viranomaisten lausuntojen ja lausunnoissa esitettyjen asioiden merkitystä kaavoitustyössä. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kaavan osallisiksi tunnistettu keskeiset viranomaiset. Raahen kaupungilta saadun tiedon mukaan myös Tukes:lta on pyydetty lausunto liittyen Raahen teollisuusalueen konsultointivyöhykkeeseen. Tukes on hyvä lisätä jatkossa kaavahankkeen osallisiin.
3. Kaavaluonnoksessa on merkitty alueella voimassa olevat ranta-asemakaavoitetut alueet omalla kaavamerkinnällä. Merkinnän selityksen mukaan: Alueen maankäyttöä ei ohjata tällä osayleiskaavalla. Kaavassa on todettu alueiden nykyinen maankäyttö. Pienehkönä tarkennuksena ELY-keskus toteaa, että oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa myös ranta-asemakaavojen alueella mahdollista tarkempaa kaavoitusta, kuten asemakaavojen muuttamista.
4. Kaava-aineistossa on esitetty perusselvitykset rakennetun kulttuuriympäristön kohteista. Kaavanvalmistelua varten on laadittu arkeologinen selvitys. Selvitykset on huomioitu luonnosvaiheen kaavaratkaisussa. ELY-keskus esittää, että kaavassa osoitetut paikallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset kohteet esitettäisiin luettelona kaavamerkinnän yhteydessä vastaavalla tavalla kuin maakunnalliset kohteet.
5. Kaavaluonnoksessa on osoitettu Maanahkiaisen merituulivoimapuiston sijainniltaan ohjeellinen suurjännitelinjalle varattu alue, jolla kaavamerkinnän mukaan suurjännitelinjaa koskien alueella voidaan toteuttaa ruoppauksia. Kaavaselostuksen mukaan tuulivoimapuistosta tulee alustavat merikaapelireiitit Raahen puolelle mantereelle kahdelle alueelle. Näistä pohjoisempi sijoittuu terästehtaan tuntumaan ja eteläisempi puolestaan osayleiskaavan alueelle Kultalanlahteen. Mantereen puolella eteläisen voimajohtoreitin ohjeellinen sijainti on huomioitu osayleiskaavan laadinnassa. Kaavaselostuksen perusteella taustana on ollut hankkeen YVA-arviointi. ELY-keskus toteaa, että voimajohdon osoittaminen kaavassa edellyttää, että myös kaavalliset edellytykset voimajohdon sijoittamiseksi ovat olemassa. Tätä on tarkasteltava jatkossa, mikäli voimajohto osoitetaan kaavassa.
6. Selvitysalueelta löytyvät uhanalaiset ja silmälläpidettävät kasvit on esitetty taulukossa 1 ja liitekartoissa 5a ja b. Konsultille on toimitettu tieto, että kaikki Jari Särkän havaintoaineiston paikat ovat karttaliitteissä 5A ja 5B virheellisillä paikoilla. Havaintopaikat heittävät noin 200 metrillä itään päin oikeasta sijainnista. Ja tarkemmissa "pikkukartoissa" mm. kuvissa 7.4., 7.5, 4.12 nämä paikavirheet toistuvat samoina. Nämä virheet tulee korjata jatkosuunnittelussa.
7. Selvitysalueella metsälain 10 §:n mukaisia elinympäristöjä ovat lehdot, pienvesien lähiympäristöt sekä rantaluhdat ja tietyin osin karukkokankaat. ELY-keskus katsoo, että metsälakikohteet tulisi mahdollisuuksien mukaan huomioida ja jättää rakentamisen ulkopuolelle.
8. Pääosa selvityksessä arvokkaiksi luokitelluista lintualueista eivät ole suojelualueita. Kuten selvityksessä todetaan, tärkeimpiä linnustoalueita on syytä huomioida kaavamerkinnöillä, kuten esimerkiksi pikkutiirtojen ja valkoselkätikan keskeiset elinalueet. Arvokkaiksi luokiteltavat linnustoalueet on pyrittävä jättämään rakentamisen ulkopuolelle.

9. Lepakoiden potentiaalista elinaluetta ovat selostuksen mukaan Siniluodonlahden makeanvedenallas ympäristöineen sekä Haapajoenniemen kanava. Alueelle ei ole tehty lepakkokartoitusta. Ennen rakentamista olisi hyvä selvittää lepakoiden esiintymistä.
10. Suunnittelualueella todetaan viitasammakoita esiintyvän melko yleisesti Kultalanlahdelta Haapajoenniemellä saakka merenranta-alueiden lahdelmilla ja laajoilla rantaniityillä, Lahdenperän, Siniluodonlahden, Isolahden makeavedenaltaiden rantaluhdilla, Järvelänjärvellä, sekä joillakin pienillä umpeen kasvavat kluuveilla ja sekä soistumilla. Lajin havaintopaikat ja selvitysalueet on esitetty liitteenä olevassa luontoselvityksen päiväyksessä. ELY-keskus huomauttaa, että kartasta puuttuu Luo-5-merkintä Järvelänjärven rannalta.
11. Mutalan alueen kolmea kluuvilampea voidaan pitää viitasammakon elinympäristövaatimusten perusteella lajin todennäköisinä lisääntymis- ja levähdyspaikkoina, vaikka maastokartoituksessa viitasammakon ääntelyä ei kuultu. Läheisyydessä olevan teollisuusalueen melu saattoi selostuksen mukaan peittää mahdollista viitasammakoiden ääntelyä. Lisäksi Kutalanlahden pohjoispuoliskon ranta-alueilla on potentiaalisia levähdys- ja lisääntymispaikkoja.
12. Kaavassa on Kultalanlahden osoitettu ohjeellinen suurjännitelinja, jonka molemmin puolin on viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (Luo-5 merkintä). Kaavamääräyksen mukaan alueella voidaan toteuttaa ruoppauksia. ELY-keskus toteaa, että luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kielletty. ELY-keskus voi yksittäistapauksessa myöntää luvan poiketa 1 momentin kiellostä. Viitasammakoselvitykset ovat keskittyneet lähinnä niille alueille, joiden läheisyyteen on suunniteltu rakentamista. Mikäli rakentamista tulee alueille, joita ei tässä vaiheessa tarkistettu, tulee alueille tehdä viitasammakoselvitykset.
13. Piehingin Marjaniemenperän lounaisosaan suunnitellun rakentamisalueen läheisyydessä oleva alue on Ls 49 § tarkoittama lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa heikentää tai hävittää. Lisäksi toukokuun 2017 maastokäynnillä on havaittu liito-oravan papanoita Ärjänkankaan pohjoispuolisella metsäalueella. ELY-keskus toteaa, että kyseinen kuusikko tulee jättää maankäytön ulkopuolelle. Muille potentiaalisille liito-oravan elinympäristöille tulee tehdä maastoselvitys ennen alueelle rakentamista, kuten selostuksessa todetaan.
14. Kaavaselostuksen mukaan kaavoituksessa metsälakikohteet ovat pääsääntöisesti huomioitu MY-merkinnällä, mutta MY-merkintöjä ei ole kuitenkaan kaavassa. Kartalla pb-merkintä puuttuu kohteista 15 (Haapajoen perinnebiotooppi) ja 16 (Tammakarjan rantametsälaidun). Sen sijaan pb-merkinnät ovat turhia kaavan alalaidassa Juholanrannassa ja Halkokari-Matinkallioilla.
15. Kaavassa on osoitettu valtatie 8 liikenne-ennusteen mukainen päiväohjearvon 55 dB melualue (me) sekä suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuvien tuulivoimaloiden yöohjearvon 40 dB melualue (me-1). Kaavaselostuksessa on mainittu SSAB:n terästehtaan alueen toiminnoista laadittu meluselvitys (WSP Oy 2013) ja kaavaselostuksen mukaan Kuljunlahden eteläpuoliset ranta-alueet sijoittuvat päiväajan melutason 50 dB:n keskiäänivyöhykkeelle. Myös kyseinen selvitys tulee liittää kaava-aineistoon.
16. Uudet rakennuspaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa alueille, joilla melun ohjearvo eivät ylitä. Mikäli on välttämätöntä sijoittaa uusia loma- ja asuinrakennuspaikkoja melualueille, nämä kohteet tulee varustaa meluntorjuntatarvemerkinällä. On huomattava, että meluohjearvot koskevat myös virkistysalueita. Meluntorjunnasta tulee antaa koko kaava-aluetta koskeva yleisluontoinen määräys jolla, turvataan meluntorjunnan toteuttamisedellytykset sekä asemakaavoitettavilla että hajarakentamisalueilla. Kaavoituksessa on pyrittävä varautumaan tulevaan kehitykseen teollisuuslaitosten yms. ympäristössä niin, että niiden toiminta- ja mahdolliset laajenemisedellytykset säilyvät jatkossakin.
17. Kaavaluonnoksessa uusien rakennuspaikkojen määrä on maltillinen eikä niillä ole liikenteellisesti todettu olevan merkittävää vaikutusta. Uusia valtatiehen 8 kytkeytyviä liikenneyhteyksiä ei ole osoitettu. Valtatiellä 8 on kevyen liikenteen väylä koko osayleiskaavan alueella ja tärkeimmissä kohdissa kevyelle liikenteelle on olemassa alikulkukäytävät. Yksi uusi alikulku olisi kaavassa hyvä esittää. Vt 8:lla Koksaamontien liittymässä olisi alikulkutarve, jotta valtatie itäpuolisilta alueilta muodostuisi turvallinen kevyen liikenteen yhteys Koksaamontien kevyen liikenteen väylälle. Alikulku olisi tarpeen lähinnä tehtaalle suuntautuvalla työmatkaliikenteelle. Liikennevastuualueella ei ole muuta huomautettavaa kaavan luonnosvaiheen aineistosta.

18. ELY-keskus esittää, että hankkeesta järjestetään viranomaisneuvottelu ennen ehdotusvaihetta. Sopiva ajankohta neuvottelun järjestämiseksi olisi siinä vaiheessa, kun lausuntopalaute on saatu ja valmisteltu esitykset palautteen huomioimisesta.

Kaavanlaatijan vastine:

1. Kaavaselostukseen liitetään tarkastelu osayleiskaavaratkaisun ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden välisestä suhteesta ehdotusvaiheessa.
2. Tukes on antanut lausunnon osayleiskaavan luonnosvaiheessa. Tukes lisätään kaavahankkeen osallisiin sekä kaavaselostukseen että päivitettyyn osallis- ja arviointisuunnitelmaan.
3. Ranta-asemakaavoitettuja alueita koskevaa kaavamääräystä tarkennetaan ehdotusvaiheessa. Osayleiskaavalla ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista vaikuttaa rantakaavoissa esitettyihin rakennuspaikkoihin /-oikeuksiin.
4. Paikallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset kohteet lisätään kaavakarttaan ja esitetään luettelona kaavamerkintöjen ja -määräysten yhteydessä. Merkintätavasta on neuvoteltu maakuntamuseon edustajan kanssa. Paikallisesti arvokkaat kohteet on esitetty vastaavalla tavalla myös muissa Raahen kaupungin alueella voimassa olevissa yleiskaavoissa.
5. Maanahkiaisen merituulivoimapuisto on esitetty 1. vaihemaakuntakaavassa ja Ulkonahkiaisen tuulivoimapuisto on esitetty 3. vaihemaakuntakaavassa. Maanahkiaisen merituulivoimapuiston suurjännitemaakaapelilinjalta on Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavassa osoitettu ohjeellinen sijaintipaikka Kultalanlahden alueelle. Maanahkiaisen merituulivoimapuiston YVA-prosessissa ja osayleiskaavassa on sähkönsiirtoa varten esitetty kolme reittivaihtoehtoa ja yksi vaihtoehtoista sijoittuu Kultalanlahdelle. Sijaintipaikasta ja tässä osayleiskaavassa todetuista luontoarvoista (mm. viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikat, luo-5 -alueet) tulee tehdä tarkemmat selvitykset ja arvioinnit suurjännitemaakaapelilinjahankkeen toteutusvaiheessa. Selvitystarve koskee myös rannikkoalueen ruoppaustarvetta ja mahdollisille toimenpiteille tulee hakea asianmukaiset luvat viranomaisilta. Suurjännitemaakaapelilinjasta ei saa aiheutua haittaa alueen luontoarvoille.
6. Uhanalaisten ja silmällä pidettävien kasvien havaintopaikkoja koskevat tiedot luontoselvityksen päivityksen kartta-aineistoihin on korjattu. Korjatut aineistot liitetään mukaan kaavan ehdotusvaiheen liitteisiin.
7. Mahdolliset metsälain 10 §:n mukaiset elinympäristöt on huomioitu kaavan maankäyttöratkaisussa ja alueille ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Näille alueille sijoittuu myös muita luontoarvoja, jotka on osoitettu kaavakartalla asianmukaisilla kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä.
8. Kaava-alueelle olevat tärkeät linnustoalueet sijoittuvat suurelta osin luonnonsuojelualueiksi merkityille ranta-alueille ja rannan edustalla oleviin saariin, jotka kaavassa on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueiksi, joilla ympäristö säilytetään. Kohteille ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Pikutiira ja valkoselkätikka on luokiteltu uhanalaisiksi lajeiksi, jonka vuoksi kaavakartalle ei ole merkitty niiden esiintymisalueita. Nämä alueet on huomioitu kaavan maankäyttöratkaisussa.
9. Lepakkokartoituksia ohjataan tehtäväksi Siniluodonlahden ja Haapajoenniemen alueille kohdistuvien mahdollisten hankkeiden rakennuslupavaiheessa.
10. Luo-5-merkintä lisätään karttaan Järvelänjärven rannalle kaavan ehdotusvaiheessa.
11. Kluuvilammet on huomioitu arvokkaina luontokohteina ja merkitty kaavaan luo-7 -merkinnällä. Kultalahden pohjoispuoliset alueet ovat kaavassa osoitettu luonnonsuojelualueina, mikä mahdollistaa alueen potentiaalisesti levähdys- ja lisääntymisalueeksi viitasammakoille.
12. Maanahkiaisen merituulivoimapuiston suurjännitemaakaapelilinjalta on Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavassa osoitettu ohjeellinen sijaintipaikka Kultalanlahden alueelle. Maanahkiaisen merituulivoimapuiston YVA-prosessissa ja osayleiskaavassa on sähkönsiirtoa varten esitetty kolme reittivaihtoehtoa ja yksi vaihtoehtoista sijoittuu Kultalanlahdelle. Sijaintipaikasta ja tässä osayleiskaavassa todetuista luontoarvoista (mm. viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikat, luo-5 -alueet) tulee tehdä tarkemmat selvitykset ja vaikutusarviointit suurjännitemaakaapelilinjahankkeen toteutusvaiheessa. Selvitystarve koskee myös rannikkoalueen ruoppaustarvetta ja mahdollisille toimenpiteille tulee hakea asianmukaiset luvat viranomaisilta. Suurjännitemaakaapelilinjasta ei saa aiheutua haittaa alueen luontoarvoille.

13. Kuusikko Ärjänselän pohjoispuolisella metsäalueella jätetään maankäytön ulkopuolelle. Kaavaan ei tulla merkitsemään liito-oravan potentiaalisia elinympäristöjä, joten niille ei nähdä tässä kaavassa tarpeelliseksi asettaa myöskään lisäselvitystarvevaatimusta. Asiasta on keskusteltu ja sovittu myös viranomaisten kanssa.
14. Maininta metsälakikohteiden pääsääntöisestä huomioimisesta MY-merkinnällä on esitetty kaavan liiteaineistoihin kuuluvassa luontoselvityksen päivityksessä ja maininnalla viitataan kaavoituksessa yleisesti olevaan käytäntöön. Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavassa metsälakikohteet sijoittuvat MU-2 -alueille, joilla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja / tai ympäristöarvoja. Mahdollisiin metsälakikohteisiin ja niiden lähiympäristöön liittyy myös muita ympäristöarvoja.  
  
Puuttuvat perinnebiotooppikohteet (Haapajoki ja Tammakari) lisätään kaavakarttaan ehdotusvaiheessa. Juholanranta ja Halkokari-Matinkallio -alueet esitetään ehdotusvaiheen kaavakartalla luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisina rantaniittyinä (luo-6).
15. SSAB:n terästehtaan alueen toiminnoista laadittu meluselvitys (WSP Oy 2013) ja siihen laadittu päivitys (WSP 7.6.2018) liitetään mukaan kaava-aineistoon.
16. Kaavaehdotukseen huomioidaan tarvittavat meluntorjuntatarvemerkinnät ja meluntorjuntaa koskeva yleismääräys.
17. Koksamontien liittymän alikulkuyhteys lisätään mukaan ehdotusvaiheessa kaavakartalle. Koksamontien risteysalueen liikenneturvallisuuteen liittyviä toimenpiteitä esitetty selvityksessä Valtatien 8 kehittäminen välillä Koksamontie – pattijoentie / Raahen (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Raahen kaupunki, 09/2015).
18. Lausunnossa esitetty viranomaisneuvottelu pidetään Oulussa 25.9.2018.

### 1.3 Pohjois-Pohjanmaan museo /Arkeologia 31.5.2018

#### Lausunnon pääkohdat:

1. Arkeologinen selvityksen raportti puuttuu kaavan liitteistä. Kaavoittajalta 17.5.2018 saadun tiedon mukaan kyseessä on inhimillinen virhe ja raportti tullaan liittämään ehdotusaineistoon.
2. Kaavaselistuksessa muinaisjäänökset on käsitelty kohdassa 2.16 Muinaisjäänökset ja kulttuuriperintö. Arkeologiseen kulttuuriperintöön kuuluvista kohteista, jotka eivät ole muinaismuistolain suojelemissa, käytetään nimitystä "muu kulttuuriperintökohde". Se on terminä hieman vaikeaselkoinen. Sekä muinaismuistolain tarkoittamat kiinteät muinaisjäänökset / muinaismuistot että lain suojelun ulkopuolella olevat muut kulttuuriperintökohteet kuuluvat molemmat arkeologiseen kulttuuriperintöön. Niinpä kohdan 2.16 sisältöä kuvaisi nyt käytetty paremmin otsikko Arkeologinen kulttuuriperintö. Inventoidut kohteet on esitetty kahdessa selkeässä taulukossa. Taulukossa 4 on suunnittelualueen ainoa tunnettu kiinteä muinaisjäänös. Kulttuuriperintökohteet (p.o. Muut kulttuuriperintökohteet) on listattu Taulukossa 5. Taulukkoon tulee lisätä inventoinnin kohteet 7, 10, 11, ja 12.
3. Taulukoihin ei vielä luonnosvaiheessa ole täydennetty kohteiden muinaisjäänösrekisterin mukaisia kohdetunnuksia. Ne ovat: 2 Hurnasti (1000031866), 3 Järvelä (1000031869), 4 Kultala (1000031870), 5 Mutala (1000031871), 6 Pihlajaniemi (1000031872), 7 Halkokari (1000031873), 10 Järvelä 2 (1000031875), 11 Järvelänjärvi koillinen (1000031876), 12 Kumpula (1000031877) ja 14 Piehinginjoen jokisuu (1000031879).
4. Muut kulttuuriperintökohteet sijaitsevat alueilla, joille ei kaavassa osoiteta muuttuvaa maankäyttöä. Näiden kohteiden osalta on riittävää niiden esilletuominen kaavaselistuksessa arkeologisen kulttuuriperinnön yhteydessä. Tältä osin selostuksessa voisi tuoda paremmin esille lain suojaamien muinaisjäänösten muiden kulttuuriperintökohteiden eron, sekä jälkimmäisiin liittyvät kulttuuriset arvot. Selostuksen kohtaan 2.16 tulee liittää yleiskartta, josta käy ilmi muinaisjäänöksen ja muiden kulttuuriperintökohteiden sijainti ja jonka kohdemerkintöihin tulee liittyä taulukkoja 4 ja 5 vastaava numerointi. Muinaisjäänösrekisterissä muina kohteina merkityt kohteet (Inventoinnin kohteet 8-9, 13) ei kartalle tule merkitä.

#### Kaavanlaatijan vastine:

1. Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelun laatima Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavan arkeologinen inventointi – raportti liitetään kaava-aineistoihin mukaan ehdotusvaiheessa.

2. Otsikko muutetaan kaavaselostukseen ehdotetun mukaisesti ja taulukkoon 5 lisätään inventoinnin kohteet 7,10, 11 ja 12.
3. Kaavaselostuksessa oleviin taulukkoihin täydennetään muinaisjäännösrekisterin mukaiset kohdetunnukset ehdotusvaiheessa.
4. Kaavaselostukseen lisätään tieto lain suojaamien muinaisjäännösten ja muiden kulttuuriperintökohteiden eroista, sekä jälkimmäisiin liittyvistä kulttuurisista arvoista. Selostukseen liitetään mukaan yleiskartta, johon merkitään muinaisjäännöksen ja muiden kulttuuriperintökohteiden sijaintiedot ja kohdemerkintöjä vastaavat numerot.

#### 1.4 Pohjois-Pohjanmaan museo / Rakennettu kulttuuriympäristö 31.5.2018

##### Lausunnon pääkohdat:

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavaluonnoksesta arvokkaiden maisema-alueiden ja rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

##### Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

#### 1.5 Pyhäjoen kunta, 28.5.2018

##### Lausunnon pääkohdat:

1. Hanhikiven ydinvoimalaitos vaikuttaa merkittävästi alueen maankäyttöön. Ydinvoimalaitoksen suojavyöhyke on kaavakartassa selkeästi esitetty sv-1 merkinnällä. Tämän suojavyöhykkeen sisälle sijoittuvaa aluetta koskevat seuraavat kaavamääräykset:  
 "Merkinnällä on osoitettu alue, jolla on ydinvoimalaitoksen rakentamisesta ja toiminnasta aiheutuvia maankäyttöönkohdistuvia rajoituksia. Alueella tulee noudattaa Säteilyturvakeskuksen ohjeistusta YVLA.2. Alueella ei saa suunnitella sijoittuvaksi kohteita, joissa käy tai on huomattavia ihmismääriä, kuten kouluja, sairaaloita, hoitolaitoksia, kauppoja tai muita kuin ydinvoimalaitokseen liittyviä merkittäviä työpaikka—ja majoitusalueita. Alueelle ei myöskään tule sijoittaa merkittäviä tuotannollisia tiloja tai yhteiskunnallisesti merkittäviä toimintoja, joihin ydinvoimalaitoksen onnettomuus voisi vaikuttaa. Alueen pysyvän ja vapaa-ajan väestön määrä ei voi olennaisesti kasvaa ydinvoimalaitoksen rakentamisen ja käytön aikana. Lama-asutuksen tai vapaa-ajan toiminnan sijoittamista suunniteltaessa alueelle tulee varmistua, etteivät edellytykset asianmukaiselle pelastustoiminnalle vaarannu". "  
 Yleiskaavassa on uusia rakennuspaikkoja esitetty 75 kappaletta, joista 14 sijoittuu ranta-alueelle. Ydinvoimala-alueen suojavyöhykkeen sisälle sijoittuu 21 vanhaa ja 14 uutta asuinrakennuspaikkaa. Uusia lomarakennuspaikkoja ydinvoimala-alueen suojavyöhykkeen sisälle ei ole osoitettu, vanhoja lomarakennuspaikkoja on 15 kappaletta. Em. sv-1 -määräyksen mukaan pysyvän ja vapaa-ajan väestönmäärä ei voi olennaisesti kasvaa ydinvoimalaitoksen rakentamisen ja käytön aikana. 14 uutta asuinrakennuspaikkaa tarkoittaa jo oleviin 21 asuinrakennuspaikkaan 67% lisäystä.
2. Rakennuspaikkojen rakennusoikeus on määritetty kaavan yleismääräyksissä seuraavasti: "Kaava-alueella rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10% rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin A0- ja AM-alueilla alle 500 kem<sup>2</sup> ja RA-alueilla alle 300 kem<sup>2</sup>." Rakennusoikeutta on rakennuspaikoille osoitettu kohtalaisen runsaasti. Koska osayleiskaavan perusteella on tarkoitus myöntää suoraan rakennuslupia, voisi rakennusoikeuden määrittelyä täsmentää. Määräysten yleispiirteisyys rakennusoikeuden osalta voi johtaa herkän rantamaisen kannalta ylisuuriin rakennuksiin, jos kaavassa ei ole määritelty rakennusoikeuden jakautumista pää- ja talousrakennuksille.

##### Kaavanlaatijan vastine:

1. Ydinvoimala-alueen suojavyöhykkeelle sijoittuvien olemassa olevien ja uusien asuin- sekä vapaa-ajan asuntojen määrästä on neuvoteltu viranomaisneuvotteluissa. Osayleiskaavan maankäyttö- ja rakennusluonnoksen ratkaisussa ja mitoituksessa huomioidaan STUK:n ohjeistus YVL A.2 koskien ydinvoimalaitoksen suojavyöhykettä.
2. Osayleiskaavassa osoitettu rakennusoikeus on määritelty Raahen kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti ja koskee rakentamista asemakaava-alueen ulkopuolella. Yleinen linja Raahen kaupun-

gilla on ollut, että rakennusoikeus on 10% kiinteistön pinta-alasta, joten RA-rantarakennuspaikkojen 300 kem<sup>2</sup> on Raahen kaupungin linjan mukainen.

## 1.6 Raahen kaupunki – Lupa- ja valvontajaosto, 22.5.2018

### Lausunnon pääkohdat:

1. Yleiskaavaan tulisi merkitä vanha rakennuspaikka tilalle Kulma Rn:o 17:35. Vanhassa Aunolanperän osayleiskaavassa kiinteistö on merkinnällä AP-2 Asuinpienalojen alue ja sille on myönnetty vuonna 2011 suunnittelutarveratkaisu sekä rakennuslupa asuin- ja talousrakennukselle sekä purkamisluvat yhden asunnon talolle (pysyvä rakennustunnus PRT 102405724E) ja talousrakennukselle (PRT 102405725F). Myönnettyt luvat ovat vanhentuneet eikä rakennustöitä ole aloitettu ja kiinteistön omistajan mukaan vanha asuinrakennus on tuhoutunut, joten rakennuspaikka on tällä hetkellä rakentamaton.
2. Yleiskaavassa korkeusasemaksi määrätään vähintään +2,60 m (N2000), mutta osa yleiskaavaan merkityistä vanhoista rakennuspaikoista sijoittuu sitä alavammalle alueelle. Yleismääräyksissä tulisi ohjata millä tavoin rakennuspaikkojen korkeusasema voidaan toteuttaa, esim. voidaanko pengertää ja täyttää tai rakentaa pilarien päälle jne.
3. Liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä ei ole merkitty kaavaluonnokseen. Selostuksessa todetaan, että maastaselvitys tulee tehdä ennen rakentamista näille potentiaalisille elinympäristöille. Pääosin ko. alueet jäävät luonnoksessa rakennuspaikkojen ulkopuolelle. Lähelle sijoittuville rakennuspaikoille tulisi laittaa suositus, että rakentaminen ja puiden kaato tapahtuisi pesintääjan ulkopuolella. Yksi rakennuspaikka on osoitettu ihan havaitun liito-oravan esiintymisalueen viereen ja luo-4-merkinnän sisälle. Ruokailu/levähdyspuita ei saisi vaarantaa rakentamisen yhteydessä ja rakentaminen tulisi ajoittaa pesintääjan ulkopuolelle.
4. Järvelänjärven rannassa ei ole luo-5-aluetta merkitty, vaikka siellä on viitasammakon esiintymisalue (alueen pohjoisin havainto viitasammakosta).
5. Hiidenkallion ketokatkeron esiintymän päällä on rakennuspaikkoja. Tarkemmat sijaintitiedot saa ELY-keskukselta. Rakennuspaikat tulisi poistaa tai selvittää, miten rakentaminen ei vaarantaisi ketokatkeron esiintymistä.
6. W/VL-merkinnälle muutosehdotus: Luontoarvoja ei saa vaarantaa, ruoppaus tai pengerrys luvanvaraista.
7. VR/S-merkinnälle muutosehdotus: ympäristön luontoarvot säilytetään.
8. Yleiset kaavamerkinnot: Jätevedet tulee ensisijaisesti liittää kunnalliseen verkostoon.
9. Lepakkoselvitystä ei ole tehty luontoselvityksen mukaan. Kaavaluonnokseen on merkitty runsaasti luontoarvoja omaavia alueita ja uudet rakennuspaikat sijoittuvat pääosin entisten viereen. Todennäköisesti tällä ei vaaranneta lepakoiden esiintymistä, mikäli niitä alueella esiintyy. Suositeltavaa olisi varmistaa asia ennen rakentamista.
10. Tammakari-Vatunki-Lohikarin alue säilyy edelleen pääosin rakentamattomana, mikä on hyvä asia luontoarvojen kannalta. Tilanteen pysyminen ennallaan olisi suotavaa myös kaavaprosessin edetessä.

### Kaavanlaatijan vastine:

1. Kiinteistölle 412-17-35 merkitään rakennuspaikka.
2. Yleiskaavatasolla ei ole tarkoituksenmukaista suunnittelualueen laajuudesta ja rakennuspaikkojen yksilöllisyydestä johtuen määritellä tarkasti rakennuspaikkojen perustamistapoja. Kiinteistölle sopiva perustamistapa tulee määritellä tapauskohtaisesti rakennuslupavaiheessa.
3. Kuusikko Ärjänkankaan pohjoispuolisella metsäalueella jätetään maankäytön ulkopuolelle. Uusille mahdollisille rakennuspaikoille, jotka sijoittuvat potentiaaliselle liito-oravan elinympäristöksi soveltuvalla alueella (luo-4), tulee tehdä tarkemmat maastaselvitykset ja vaikutusarviointit rakennuslupavaiheessa.
4. Luo-5-merkintä lisätään karttaan Järvelänjärven rannalle kaavan ehdotusvaiheessa.



5. Rakennuspaikkojen sijaintia tarkistetaan ehdotusvaiheessa. Ketokatkeron kasvupaikat tulee tarkistaa myös rakentamisvaiheessa ja suojata siten, että kohteet säilyvät ennallaan.
6. Vesialuetta koskevaa W/VL kaavamääräystä ei muuteta. Mahdollisille ruoppaustoimenpiteille tulee hakea asianmukaiset luvat viranomaisilta.
7. VR/s -merkintää ei muuteta.
8. Yleisiin kaavamerkintöihin lisätään lausunnossa esitetyllä tavalla: Jätevedet tulee ensisijaisesti liittää kunnalliseen verkostoon.
9. Lepakkokartoituksia ohjataan tehtäväksi Siniluodonlahden ja Haapajoenniemen alueille kohdistuvien mahdollisten rakennushankkeiden jatkosuunnitteluvaiheessa.
10. Tammakari-Vatunki-Lohikari kuuluu maakunnallisesti merkittäviin luontokohteisiin, mikä on huomioitu osayleiskaavan maankäyttöratkaisussa. Alue on Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa osoitettu luonnonsuojelualueeksi, joten alueen kaavamerkintää tarkennetaan myös osayleiskaavaan SL-alueena.

### 1.7 Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi, 31.5.2018

#### Lausunnon pääkohdat:

Pyynnöstä ilmoitetaan, että Liikenteen turvallisuusvirasto Trafilla ei ole lausuttavaa Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavaluonnoksesta.

#### Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

### 1.8 Säteilyturvakeskus (STUK), 31.5.2018

#### Lausunnon pääkohdat:

Säteilyturvakeskus on saanut Raahen kaupungilta lausuntopyyntö, joka koskee Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavaluonnosta. Ranta-alue sijaitsee osittain Fennovoima Oy:n suunnittelema Hanhikiven ydinvoimalaitokselle maankuntakaavassa osoitetun suojavyöhykkeen sisällä.

Säteilyturvakeskuksessa suoritettua arvioinnissa ei kaavaluonnoksessa todettu sellaisia seikkoja, jotka keskuksen toimialan kannalta olisivat esteenä luonnoksen hyväksynnälle.

#### Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

### 1.9 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes, 12.7.2018

#### Lausunnon pääkohdat:

SSAB Europe Oy on Tukesin valvoma ns. Seveso III -direktiivin mukainen suuronnettomuusvaarallinen laitos, jonka konsultaatiovyöhyke ulottuu osittain osayleiskaavan pohjoispuolen alueelle. Alueella toimivat muut suuronnettomuusvaaralliset laitokset ovat Air Liquide Finland Oy (happitehdas) ja Raahen Voima Oy (LNG-terminaali), mutta ne sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta.

Toiminnot ovat sijoittuneet laajalle alueelle SSAB:n tuotantolaitoksella ja etäisyys kaavaluonnoksen alueeseen on useimmista suuronnettomuusvaarallisista kohteista suuri. Kaava-alueella lähimpänä sijaitsee koksaamo (n. 500 m), missä merkittävimmät onnettomuustapaukset liittyvät toiminnanharjoittajan viimeisimmässä Turvallisuusselvityksessään (2013) esittämien arvioiden mukaan koksikaasupäästöihin tai bentseenin vuotoon. Turvallisuusselvityksessä esitettyjen arvioiden mukaan koksikaasupäästö tai bentseenivuoto eivät aiheuta terveysvaaraa tehdasalueen ulkopuolella eikä koksikaasu säily syttymiskelpoisena alueen ulkopuolella. Mahdollisen kaasupilviräjähdyksen aiheuttama paineaalto voi kuitenkin rikkoa ikkunoita myös tehdasalueen ulkopuolella. Turvallisuusselvityksessä esitettyjen onnettomuusvaikutusten arvioiden perusteella Tukes ei näe estettä esitetyn osayleiskaavan luonnoksen toteuttamiselle.

Vaikka kemikaaleista aiheutuvien onnettomuusvaikutusten ei ole arvioitu ulottuvan tehdasalueen ulkopuolelle, on tarpeen laatia suunnitelmat väestön tiedottamisesta, suojautumisesta ja evakuoinnista mahdollisissa hätätilanteissa.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

#### 1.10 Fingrid Oyj, 25.5.2018

Lausunnon pääkohdat:

Fingridillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön, koska alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

#### 1.11 Raahen Energia Oy, 16.5.2018

Lausunnon pääkohdat:

Osayleiskaavan alue ei ole Raahen Energia Oy:n sähkö- tai kaukolämpöliiketoimintojen toimialueella. Raahen Energia Oy:llä ei ole huomauttamista kaavaluonnokseen.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

#### 1.12 Raahen Vesi Oy

Lausunnon pääkohdat:

Raahen Vesi Oy ilmoittaa, että sillä ei ole huomautettavaa Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavaluonnoksesta. Uusista rakennuspaikoista Lehtikarintien ja Merihaantien risteysalueen läheisyyteen määriteltyjen kahden uuden rakennuspaikan kiinteistöön lävistää runkovesijohto M110, jonka siirtoon tulevan rakentajan tulee varautua.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

#### 1.13 Jokilaaksojen pelastuslaitos 15.5.2018

Lausunnon pääkohdat:

Kaavoitusalueen läheisyydessä sijaitsee Hanhikiven ydinvoimalan rakennustyömaa. Kaavoituksessa on syytä ottaa jo tässä vaiheessa huomioon ydinenergiain säädökset, jotka tulevat koskemaan asutusta ydinvoimalan valmistuttua. Pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Osayleiskaavan maankäyttöratkaisussa ja mitoituksessa huomioidaan STUK:n ohjeistus YVL A.2 koskien ydinvoimalaitoksen suojavyöhykettä.

#### 1.14 Piehingin kyläyhdistys ry, 1.6.2018

Lausunnon pääkohdat:

Piehingin kyläyhdistys ry esittää Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavaan Kultalan sekä Pohjaskarin ranta-alueiden kaavoittamista virkistyskäyttöön.

Kaavanlaatijan vastine:

Osayleiskaavan maankäyttöratkaisussa Kultalan ja Pohjaskarin ranta-alueille osoitetut maa- ja metsätalousvaltaiset alueet palvelevat myös virkistyskäytössä.

### 1.15 Haapajoki – Arkkukarin kyläyhdistys ry

Lausunnon pääkohdat:

Haapajoki-Arkkukarin kyläyhdistyksen hallitus on kokouksessaan käsitellyt oman kylän alueen osalta Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavaa. Hallituksen jäsenet ovat tyytyväisiä siihen, että kylän elinvoimaisuutta on parannettu kaavoittamalla alueelle uusia tontteja omakotitaloasumiseen ja loma-asunnoille. Huolta aiheuttaa ainoastaan Siniluodon uimarannan läheisyyteen kaavoitettu uusi loma-asuntoalue.

Siniluodon alueen kehittäminen on kyläyhdistyksen tavoitteena lähitulevaisuudessa. Töitä sen eteen on alettu jo tehdä ja Siniluodon aluetta halutaan jatkossa käyttää kylän asukkaiden ulkoilu- ja retkeily mahdollistamiseen.

Siispä Haapajoki-Arkkukarin kyläyhdistys toivoo, että Siniluodon uimarannan etelän puolelle kaavoitettu loma-asuntoalue poistetaan kaavasta ja vapautetaan näin kyläläisten käyttöön.

Kaavanlaatijan vastine:

Raahen kaupungin omistamalla Purnulan tilalla 412-6-190 on luonnoksessa yksi uusi paikka rannassa, kolme sisämaan puolella. Uusien rakennuspaikkojen määrä perustuu koko kaava-alueetta koskevaan emätilatarkasteluun/rakennusoikeuslaskelmaan.

### 1.16 Saloisten vesialueiden osakaskunta, 31.5.2018

Lausunnon pääkohdat:

Osakaskunnan alue koostuu pääosin ranta-alueen vesijätöstä ja sijoittuu pääosin tulva-alueen sisäpuolelle, joten esitetty tulvaraja ei juurikaan muuta vesijätön tilannetta. Ongelmakohtana näen Lohikarin, jossa pohjoispuolen rakennukset taitavat olla tulvarajan alapuolella. Eteläpuolen tulvaraja ulottuu pitkälle maalle ja sen tarkastelu erillisenä olisi toivottavaa? Tammanlahti on varsin matala ja on jouduttu Tiirannokan venesataman käytön vuoksi ruoppaamaan muutamia kertoja. Maankohoaminen johtaa ehkäpä n. 50 vuoden aikajänteellä Tammanlahden umpeutumiseen.

Kaavanlaatijan vastine:

Tulvarajaan liittyvät selvitykset on tehty osayleiskaavaa varten riittävällä tarkkuudella eikä tämän kaavan yhteydessä ole tarvetta tarkemmille selvityksille. Mahdolliset ruoppaustoimenpiteet tulee tarkastella omana hankkeena siinä vaiheessa, kun niiden toteuttamiselle on tarvetta.

Vesialuetta koskevaa W/VL kaavamääräystä ei muuteta. Mahdollisille ruoppaustoimenpiteille tulee haakea asianmukaiset luvat viranomaisilta.

### 1.17 Nordic Gold Oy, 1.6.2018

Lausunnon pääkohdat:

Kaavoitusalueen pohjoisosassa kulkee Nordic Gold Oy:n luvitettu (ympäristölupa- ja rakentamislupa PSA VI/98.04/2011 annettu 12.6.2012) käsiteltyjen ylijäämävesien purku putki. Putki on haudattu maahan. VT8 läheisyydessä putkilinjalla on lisäksi 2 tarkastuskaivoa, jotka ovat kaavoitusalueen sisällä. Kaavoituksen yhteydessä tulee huomioida, ettei putkilinjan läheisyyteen kaavoiteta sellaisia toimintoja, jotka voisivat vaikeuttaa purkuputken käyttöä, huoltoa tai määräväleihin tehtävien tarkastusten suorittamista. Nordic Gold Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa nähtävillä olevasta osayleiskaava-luonnoksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Putkilinjan sijainti on kaavanlaatijan tiedossa.

### 1.18 SSAB Europe Oy ja Rautaruukki Oyj, 4.7.2018

#### Lausunnon pääkohdat:

1. SSAB:n omistamille kiinteistöille Suojametsä ja Länsiranta on luonnoksessa merkitty Kuljunlahden rannalle loma-asuntoalueita olemassa olevine ja uusine rakennuspalkkoineen. SSAB ei niitä tarvitse ja siten ne voidaan poistaa osayleiskaavaluonnoksesta kokonaan.
2. SSAB esittää vastaavasti tehtävän myös muiden omistuksessa olemassa oleville loma-asuntoalueille ja uusille erillispientalojen alueille, jotka ovat Kuljunlahden rannalla tai sen välittömässä läheisyydessä siten, että ne ovat lähellä SSAB:n terästehdasta ja näin ollen tehtaan vaikutusalueella. SSAB:n mielestä Kuljunlahden ja valtatie 8 väliselle alueelle ei tulisi osoittaa lisärakentamista. Olemassa olevat loma-asunnot Kuljunlahden rannalla saisivat olla toistaiseksi, mutta niiden korvaaminen uudella tai korjaaminen rakennus- tai toimenpidelupaa edellyttävällä tavalla ei tulisi sallia. Perusteluja tälle kohdalle ovat mm:
  - ✓ Melu, joka on suurimmaksi osaksi ympärivuorokautista
  - ✓ Pöly ja sen sisältämät haitalliset aineet
  - ✓ Valo (korkeat valaisinpylväät tehdasalueella)
  - ✓ Koksaamon läheisyys (mahdollinen hajuhaitta)
3. Lisäksi todetaan, että kaavoituksessa tulee ottaa huomioon riittävällä tavalla tehdasalueen nykyisten toimintaedellytysten turvaaminen, vaikutukset ja mahdolliset tulevaisuuden kehittämistarpeet. Terästehtaan toiminta on ympäristöluvanvaraista toimintaa ja tehtaan ympäristöluvassa on määrätty hyväksyttävistä päästötasoista, joiden mukaisesti toimittaessa voi myös vaikutuksia lähivaikutusalueella ilmetä. Lisäksi teolliseen toimintaan on tyypillistä mahdolliset prosessihäiriötilanteet, eikä niitä voida kokonaan sulkea pois. Terästehtaan meluselvitys on päivitetty kevään 2018 aikana ja se on esitetty liitteenä 1. SSAB Europe Oy:n Raahen terästehtaan valituksenalaisen ympäristö- ja vesitalouslupapäätöksen lupamääräyksessä todetaan, että toiminnasta ei saa aiheutua lähimpien asuinkiinteistöjen piha-alueilla ekvivalenttitason L Aeq 24h 55 dB(A) ylitystä. Yöajan (klo 22-7) tavoitearvona on melutaso L Aeq 50 dB(A).

#### Kaavanlaatijan vastine:

1. Kaavaluonnoksessa esitetyt uudet rakennuspaikat poistetaan kaavakartalta Suojametsän (412-91-1) ja Länsirannan (412-1-70) tiloilta. Kaavanlaatijalla ei ole tiedossa, että kyseisillä tiloilla sijaitseisi olemassa olevia rakennuspaikkoja, kuten lausunnossa todetaan.
2. Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä todetaan, että kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Vastaavasti 39 §:ssä on esitetty keskeiset yleiskaavan laadinnassa huomioon otettavat tekijät ja lisäksi myös todettu, että yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Yksityisten omistuksessa oleville kiinteistöille ei voida kaavalla asettaa SSAB:n esittämiä rajoitteita. Laaditut selvitykset osoittavat, ettei terästehtaan toiminnasta aiheudu sellaisia rajoitteita, jotka estäisivät kaavaluonnoksessa esitettyjen uusien rakennuspaikkojen osoittamisen kaavaan.
3. Osayleiskaava ei pyri rajoittamaan kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan teollisuusalueen toimintaedellytyksiä. Kaavan maankäyttöratkaisussa on suunnittelun lähtökohtana sovittava erilaiset maankäyttömuodot toisiinsa nähdessä yhteen mahdollisimman häiriöttömästi. SSAB:n laatiman meluselvityksen päivitys liitetään kaava-aineistoon ehdotusvaiheessa. Myös muut SSAB:n toimittamat ympäristöselvitykset ja niiden tulokset on huomioitu kaavan maankäyttöratkaisussa.

### 1.19 Suomen ympäristökeskus (SYKE), 4.6.2018

#### Lausunnon pääkohdat:

Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavan luontoselvityksen päivityksessä on kopioitu järviestelytekstejä suoraan Järviwikistä ilman lähdeviittausta ja eipä Järviwiki näy myöskään lähdeluettelossa. On hienoa, että Järviwikiin järviestelyjä, jotka siis ovat pääosin jonkun paikallisen vapaaehtoisen kirjoittamia, hyödynnetään ja arvostetaan, mutta lähdeviittaus olisi paikallaan. Järviwikiin tekstimuotoinen sisältö on lisensoitu CC Nimeä -lisenssin mukaisesti. Se tarkoittaa, että tekstiä saa kopioida, muokata ja levittää vapaasti kunhan tiedon alkuperäinen julkaisija mainitaan.

Käytännössä tämä tarkoittaa, että Järviwikiin tekstejä käytettäessä tulee lähteeksi aina ilmoittaa Järviwiki ja mahdollisuuksien mukaan kirjoittajat, jos heitä on vain muutama ja jos he esiintyvät

Järviwikissä nimellään. Tässä tapauksessa kirjoittaja on nimimerkki, joten pelkkä "Järviwiki-verkko-palvelu" ja ehkä päivämäärä voisi olla sopiva lähdeviittaus.

Kaavanlaatijan vastine:

Järviwiki on lisätty luontoselvityksen päivityksen lähdeluetteloon.

## 1.20 Jari Särkkä, 31.5.2018

Lausunnon pääkohdat:

1. Kaavakarttaan on merkitty Hiidenkallion tuntumaan merkitty kolme uutta rakennuspaikkaa erittäin uhanalaisen ketokatkeron kasvupaikalle. Paikalla tavataan myös uhanalaisista noidanluokoista pohjan- ja ketonoidanlukkoja. Yksi rakennuspaikoista näyttää koskevan myös vanhaa kolmionmittaustornin paikkaa. Kaavaan ei ole merkitty Hiidenkallion hienoa "pirunpeltoa", joka on arvokas luonnonmuodostelmana ja historiallisena kohteena. Yksi rakennuspaikka on osittain merkitty tähän kohteeseen.
2. Romminnukan ja Alenkarvon välinen suolamaa-alue on merkitty kartalle puutteellisesti ja luo-6 alueen rajausta tulisi jatkaa pohjoisen suuntaan Alenkarvoon saakka.
3. Lahdenperän itäpuolelle ei ole kartalle merkitty kulttuurillisesti arvokasta kiviaitaa. Aitaa ei edes mainita arkeologisessa inventoinnissa, vaikka siinä on mukana pieniä ja huonokuntoisia aitoja. Lahdenperän aita on kymmenien metrien pituinen, reilun metrin korkuinen ja reilun metrin levyinen. Kiviaita lienee komeimpia ja parhaiten säilyneitä Raahen tienoolla.
4. Mutalan itäisen tieliittymän eteläpuolella olevaa huomattavan isoa siirtolohkareta ei ole merkitty kartalle.
5. Mutalan pihapiirin tuntumassa olevat ikivanhat männyt tulisi myös huomioida kaavassa.
6. Useita uhanalaisten noidanlukkojen esiintymiä puuttuu kartalta.

Kaavanlaatijan vastine:

1. Rakennuspaikkojen sijaintia tarkistetaan ehdotusvaiheessa. Ketokatkeron kasvupaikat tulee tarkistaa myös rakentamisvaiheessa ja suojata siten, että kohteet säilyvät ennallaan.  
  
Hiidenkallio on kohteena Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä, missä sen lajina on muu kohde (Hiidenkallio, mjtunnus 678010011). Hiidenkallioon liittyy perimätietoa ja varhaisia (1800-luvun) mainintoja paikalla olleista kivirakenteista, jopa esinelöydöistä. Vaaran laella on aikoinaan ollut luonnonkivikko ja varsin todennäköisesti jonkinlaisia kivirakenteita. Kohde on tarkastettu Raahen perusinventoinnin aikana 1997 sekä Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaava-alueen arkeologisen inventoinnin aikana 2017. Muinaisjäännösrekisteri: "Mitään kiinteään muinaisjäännökseen viittaavaa paikalta ei löydetty. Kohde voidaan katsoa kokonaan tuhoutuneeksi. Nykyään paikalla on kolmiomittaustornin jäännös ja sen yksi halkaisijaltaan noin 2 metrinen tukikiveys". Kohteella ei suojeluarvoa arkeologisen kohteena, eikä sen merkitsemistä kaavaan ole edellytetty.
2. Luo-6 alueen rajausta tarkistetaan kaavan ehdotusvaiheessa. Rajausta laajennetaan tarpeen mukaan luontoselvityksen laatijoiden tietojen perusteella.
3. Lahdenperän kiviaitaa ei ole tarkastettu vuoden 2017 kaava-alueen arkeologisessa inventoinnissa eikä siitä ole tietoja muinaisjäännösrekisterissä. Tieto kohteesta on toimitettu Pohjois-Pohjanmaan museoon. Kohde tullaan ottamaan kaavassa huomioon, mikäli se luonteeltaan sellaiseksi osoittautuu.
4. Mutalan siirtolohkare on luontainen, ei ihmisen muokkaama, eikä siten kuulu arkeologisen kulttuuriperinnön piiriin. Siirtolohkareita ei myöskään merkitä yleensä osayleiskaavatasolla kaavakartalle.
5. Mutalan kartanon pihapiirissä sijaitsevat männyt eivät ole luonnonsuojelulain mukaisia rauhoitettuja luonnonmuistomerkkejä, joten niitä ei ole merkitty kaavakartalle.

Kartano on maakunnallisesti arvokas kohde ja vanhat männyt sijoittuvat kartanon kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen pihapiiriin. Kartano säilyy SSAB:n edustuspaikkana, mikä osaltaan edesauttaa myös ympäristön säilymistä ennallaan.

6. Kasvillisuuskohteiden osalta lähtötiedot perustuvat ELY-keskuksen ja muiden ympäristöviranomaisten rekisteritietoihin, FGC:n vuonna 2011 laatimaan ympäristöselvitykseen (Raahen eteläisen ranta-alueen ja Piehingin osayleiskaavat) sekä Rambollin maastokäynteihin 2016/2017. Mikäli laji- tai kohdetietoja ei ole ollut näissä rekisteritiedoissa ja lähteissä, niin niitä ei ole voitu merkitä havaintoina kartoille.

## 2 MIELIPITEET

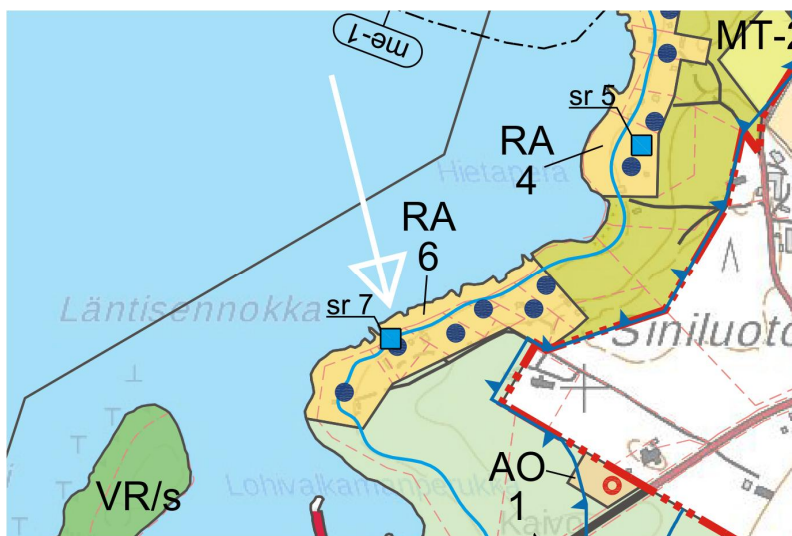
### 2.1 Mieliipide (tila 412-6-162)

Mieliipiteen pääkohdat:

Yleiskaavaesityksessä oleva suojelumääräys (sr-7) Tilan 412-6-162 kohdalta on poistettava kaavasta.

Perusteina:

- rakennustaiteellisten ja rakennushistoriallisten arvojen puuttuminen
- rakennuksen huono kunto (home- ja sisäilmaongelmat)



Kaavanlaatijan vastine:

Kohde on tarkistettu uudelleen maastokäynnillä 22.8.2018 (Pohjois-Pohjanmaan museo/rakennustutkija Juhani Turpeinen ja Raahen kaupunki/ kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala). Maastokäynnillä Pohjois-Pohjanmaan rakennustutkija on todennut, että home- ja sisäilmaongelman vuoksi katsotaan, että sr-7- kaavamerkintä (paikallisesti arvokas) voidaan poistaa kaavakartalta.

Kohteen tiedot päivitetään kaavaselostukseen ja rakennusinventointiraporttiin ja kaavamerkintä sr-7 poistetaan kaavaehdotuksesta kaavakartalta.

### 2.2 Mieliipide (tila 412-6-55)

Mieliipiteen pääkohdat:

- 1.) Rakennuskohdemerkinnän (sr-2) poistaminen suojeltavien rakennusten kohdeinventointiluettelosta. Perusteina arvojen puuttuminen sekä huono kunto.
- 2.) Uuden saunamökin rakentaminen



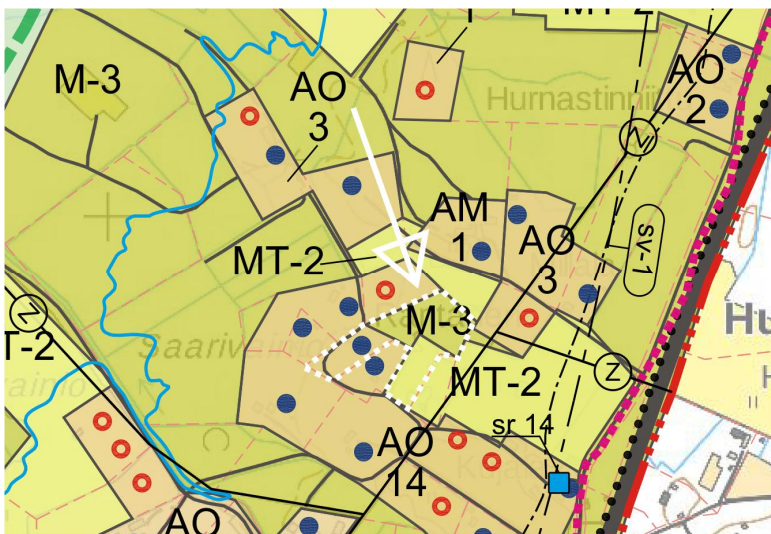
Kaavanlaatijan vastine:

- 1.) Kohde on tarkistettu uudelleen maastokäynnillä 22.8.2018 (Pohjois-Pohjanmaan museo/rakennustutkija Juhani Turpeinen ja Raahan kaupunki/ kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala). Maastokäynnillä Pohjois-Pohjanmaan rakennustutkija todennut, että kohteen arkkitehtoniset ja maisemalliset arvot sekä miljöökokonaisuus (60-luvun rakennuskanta istuu hyvin maisemaan) puoltavat sr-2 merkinnän (paikallisesti arvokas kohde) säilyttämistä. Kosteusvauriot ovat paikallisia ja ne on mahdollista korjata. Kaavaluonnoksessa esitettyä sr-2 -merkintää ei poisteta kaavasta.
- 2.) Uusia rakennuspaikkoja ei voida esittää kaavaan, vaikka rakennusoikeutta on emätila-/ rakennusoikeuslaskelman mukaan emätilalla ja mielipiteessä esitetyllä tilalla 412-6-55 jäljellä. Tuulivoimaloiden meluvyöhykkeelle ei voida rakentaa uusia asuin- tai loma-asuinrakennuksia. Saunarakennuksen rakentaminen voidaan sallia nykyisen rakennuspaikan yhteyteen tai pihapiiriin, kunhan kaavassa esitettyä rakennuspaikkaa koskevia rakentamismääräyksiä noudatetaan.

### 2.3 Mielipide (tila 411-16-94)

Mielipiteen pääkohdat:

Uusi rakennuspaikka tilalle 411-16-94.



Kaavanlaatijan vastine:

Osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely tehdään ns. emätilatarkasteluun (tilajako 1.7.1959) perustuen. Mielipiteessä esitetty tila 411-16-94 sijoittuu emätilalle nro. 411-16-23. Emätilaan kuuluu mielipiteen tilan lisäksi tilat 411-16-93 ja 411-16-102, joiden kesken kaavassa on



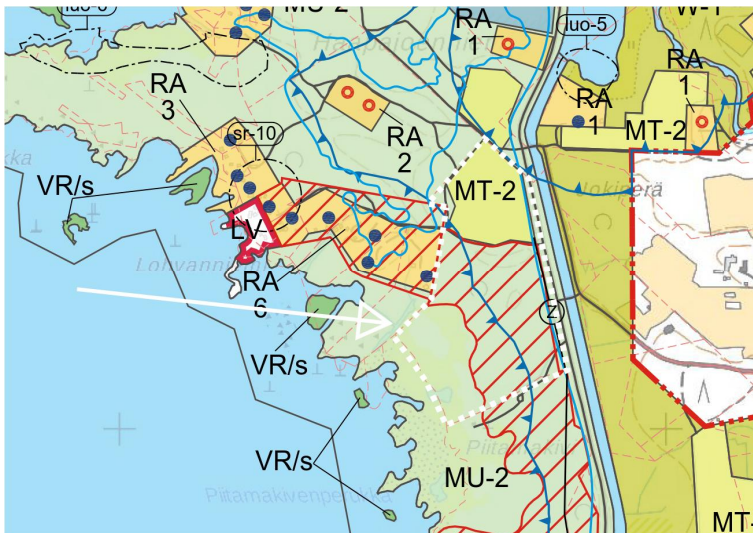
laskettu/ määritetty rakennusoikeus yleisiä suunnitteluperiaatteita noudattaen. Emätila sijoittuu osin ns. kylävyöhykkeelle, jolla rakennusoikeus määritellään seuraavasti: 2ha = 1 asuinrakennuspaikka ja osin hajarakentamisen vyöhykkeelle: 8ha = 1 asuinrakennuspaikka. Laaditun rakennusoikeuslaskelman perusteella emätilalle muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 4,89 rp  $\approx$  5 rakennuspaikkaa. Emätilan sisällä kaikilla tiloilla sijaitsee entuudestaan yksi rakennuspaikka, jotka huomioidaan rakennuspaikkamitoituksessa vähentävänä tekijä, ns. käytettynä rakennuspaikkana. Emätilan uudet rakennuspaikat (2 kpl) osoitetaan kaavassa tilalle 411-16-102. Uudet rakennuspaikat osoitetaan kaavassa tilalle tai tiloille, jotka muodostavat kaavan rantavyöhykkeen ulkopuolella pinta-alansa perusteella ns. käyttämätöntä rakennusoikeutta, jos kaikilla emätilan lohkotiloilla on jo entuudestaan olemassa rakennuspaikkoja.

Yleiskaavan rakennusoikeuslaskelman periaatteet sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden kaavanlaatija ei näe perusteita poiketa kaavaluonnoksessa esitetystä mitoituksesta. Täten mielipiteessä esitettyjä lisärakennuspaikkoja ei tulla kaavaehdotuksessa osoittamaan tilalle 411-16-94.

## 2.4 Mielipide (tila 411-7-66)

### Mielipiteen pääkohdat:

Piitanan rantakaavassa tilalla 411-7-66 on 5 rakentumatonta rakennuspaikkaa, jotka halutaan säilyttää.



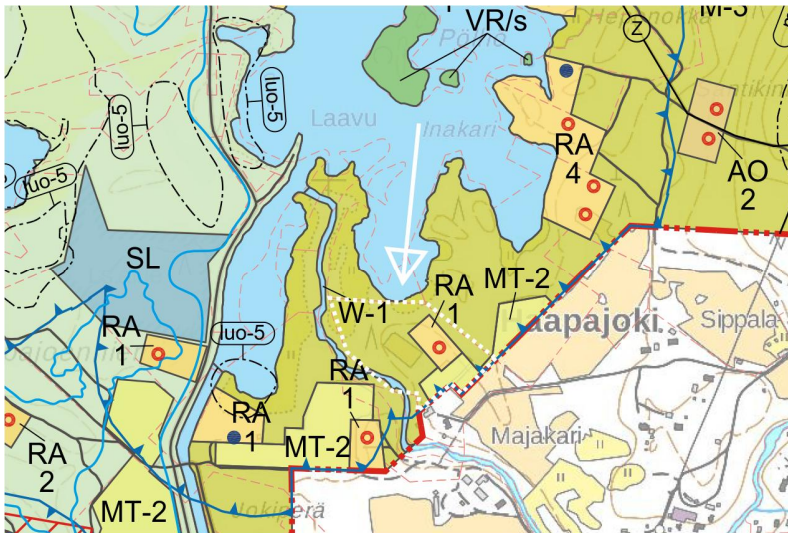
### Kaavanlaatijan vastine:

Tällä osayleiskaavalla ei vaikuteta rantakaavan maankäyttöratkaisuun tai siinä esitettyihin rakennuspaikkoihin. Rantakaavan toteutumattomat rakennuspaikat ja rakennusoikeudet säilyvät ennallaan, mutta niitä ei merkitä tähän osayleiskaavaan.

## 2.5 Mielipide (tila 411-7-136)

### Mielipiteen pääkohdat:

Kaavaluonnokseen esitetyn uuden rakennuspaikan poistaminen kaavasta tilalta 411-7-136.



Kaavanlaatijan vastine:

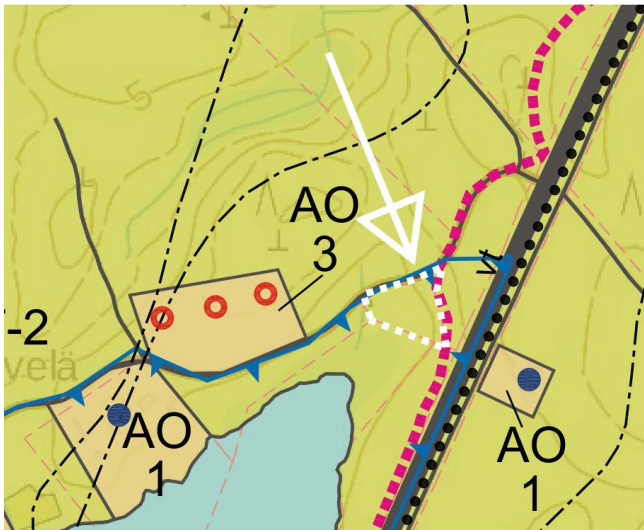
Rakennuspaikka poistetaan kaavasta maanomistajan pyynnöstä.

Uusi rakennuspaikka ei myöskään olisi rasite maanomistajalle tai velvoittaisi maanomistajaa mihinkään.

## 2.6 Mielipide (tila 412-17-35)

Mielipiteen pääkohdat:

Olemassa olevan rakennuspaikan merkitseminen kaavaan. Tilalla on aikaisemmin sijainnut asuinmökki, joka on tuhoutunut tulipalossa.



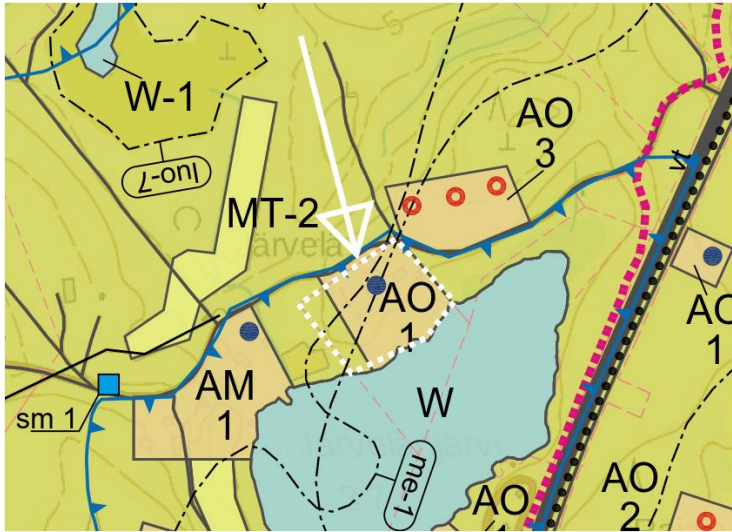
Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään kaavaehdotukseen olemassa rakennuspaikka (erillispientalo) tilalle 412-17-35. Rakennuspaikka sijoittuu valtatie 8 melualueelle. Rakentamisessa ja jatkosuunnittelussa on otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

## 2.7 Mieli pide (tila 412-19-7)

### Mieli piteen pääkohdat:

- Kaavaluonnoksessa esitetyn AO-aluevarauksen laajentaminen koskemaan koko tilan aluetta.
- Toisen asuinrakennuksen ("vierasmaja") rakentaminen tilalle.



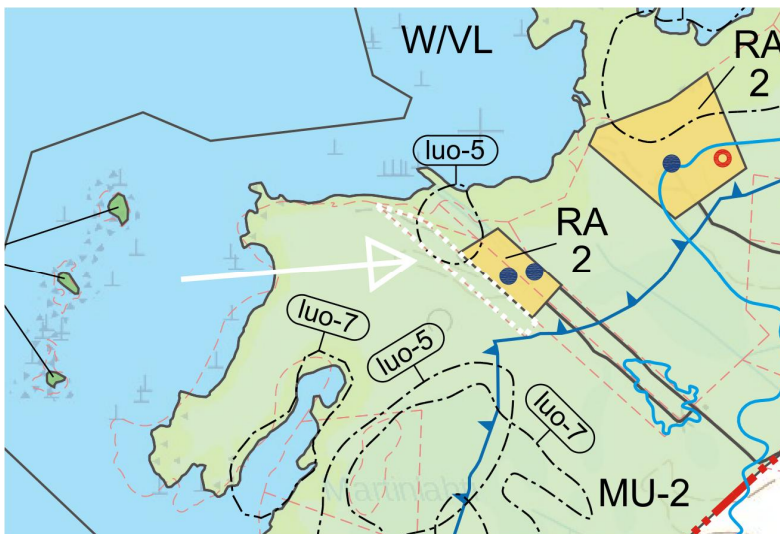
### Kaavanlaatijan vastine:

- AO-aluevarausta laajennetaan kaavaehdotukseen maanomistajan esityksen mukaisesti
- Mieli piteen antaja voi rakentaa tilalle rakennuksia kaavassa esitettyjä rakennuspaikkaa koskevia rakentamismääräyksiä noudattaen.
- Rakennuspaikka sijoittuu osin valtatie 8 ja osin tuulivoimaloiden melualueille. Rakentamisessa ja jatkosuunnittelussa on otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

## 2.8 Mieli pide (tila 411-13-114)

### Mieli piteen pääkohdat:

Tilalle 411-13-114 uusi lomarakennuspaikka rantavyöhykkeelle, kuten viereisillä tiloilla. Tila on erotettu jo 70-luvulla loma-asuinrakennuspaikaksi.



Kaavanlaatijan vastine:

Mielipiteessä esitettyä rakennuspaikkatoivetta ei voida hyväksyä kaavaehdotukseen, koska mieliteessä esitetty tila sijoittuu kokonaisuudessaan tulvavaara-alueelle.

Yleiskaavaa laadittaessa tulee aina huomioida mm. Maankäyttö- ja rakennuslaissa rakennuspaikkaa koskien asetetut vaatimukset. Mielipiteessä esitetty tila tulkitaan laadittujen, kaavoituksen tarkkuustasoa palvelevien selvityksien ja selvitystulosten perusteella tulvavaaran alaiseksi alueeksi. Näin ollen yleiskaavassa rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset eivät em. tilalla täyty MRL 117§ mukaisesti:

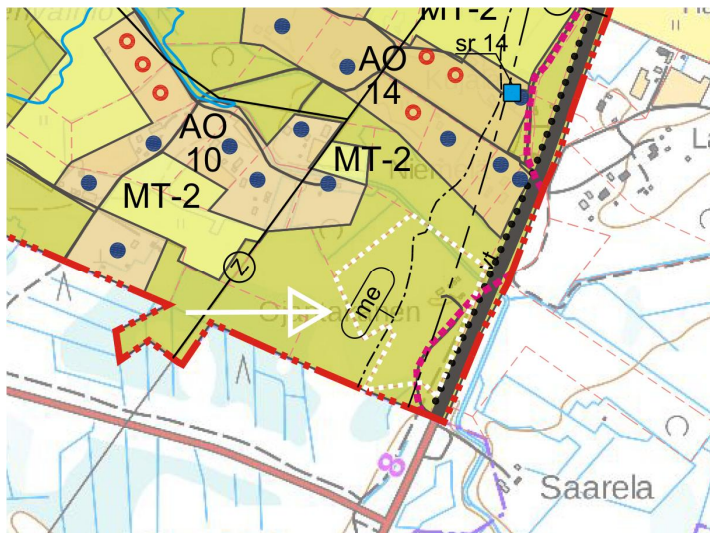
”Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvoinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.”

## 2.9 Mielipide (tilat 411-2-101, 412-6-92)

Mielipiteen 1 (411-2-101) pääkohdat:

Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaava esittää, että tonttimme asetettaisiin rakennuskieletoon. Yhtenä yleiskaavan laatimisen sisältövaatimuksena on otettava huomioon kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset. Tontti on erittäin hyvällä sijainnilla, Hanhikiven ydinvoimalatyömaan läheisyydessä. Tontti palvelee Hanhikiven rakentamisaikaisia toimintaa sekä jälkikunnossapitoa.

Tontin pinta-ala (kolme hehtaaria) tarjoaa monia mahdollisuuksia elinkeinoelämää tukevaan toimintaan. Tonttia voidaan hyödyntää kaupan (päivittäistavara/erikoistavara/liikekeskus), majoituksen, virkistyksen, teollisuuskiinteistöjen (väliaikaiset / pysyvät hallit), liikenneaseman, ammattiliikenteen levähdyspaikkojen, ravintolatoiminnan ynnä muihin aluetta palveleviin toimintoihin. Jatkokaavoitukset voidaan suunnitella yhteistyössä kaavoittajan kanssa. Kunhan sille saadaan rakentamislupa, eikä ennakoon aseteta rakentamiskieltoon ennen kuin on kunnolla voitu selvittää alueen käyttömahdollisuudet.



Kaavanlaatijan vastine 1:

Osayleiskaava-alueelle on varsin yleisen käytännön mukaisesti asetettu kaavan laadinnan ajaksi rakentamiskielto (KH 8.8.2016 § 292 / MRL 38 §:n mukainen rakennuskieletto) sekä toimenpiderajoitus (MRL 128 §).

Kaavassa osoitetun ydinvoimalan suojavyöhykkeen alueelle (5 km etäisyydelle) ei voida esittää pysyvää ja mielipiteessä esitetystä laajuudesta harjoitettavaa liiketoimintaa. Alueella tulee noudattaa Säteilyturvakeskuksen ohjeistusta YVL A.2, jonka mukaan alueella ei saa suunnitella sijoituvaksi kohteita, joissa käy tai on huomattavia ihmismääriä, kuten kouluja, sairaaloita, hoitolaitoksia, kauppia tai muita kuin ydinvoimalaitokseen liittyviä merkittäviä työpaikka- ja majoitusalueita. Alueelle ei myöskään tule sijoittaa sellaisia merkittäviä tuotannollisia tiloja tai yhteiskunnallisesti merkittäviä toimintoja, joihin ydinvoimalaitoksen onnettomuus voisi vaikuttaa. Alueen pysyvän ja

vapaa-ajan väestön määrä ei voi olennaisesti kasvaa ydinvoimalaitoksen rakentamisen ja käytön aikana.

Mielipiteen 2 (412-6-92) pääkohdat:

Alueella sijaitsee Rautaruukki Corporationin entinen loma-asuntoalue, 10 lomamökkirakennusta, kaksi varasto/wc-rakennusta ja saunarakennus.

Osa rakennuksista on huonokuntoisia ja ne on vuonna 2011 tehdyssä kuntotutkimuksessa todettu osittain purkukuntoisiksi rakennuksista löytyneiden kosteuden aiheuttamien vaurioiden vuoksi. Osaan mökeistä olemme tehneet sisäremontin ja saneeranneet ne käyttökuntoon. Haluamme säilyttää nämä mökit alueella.

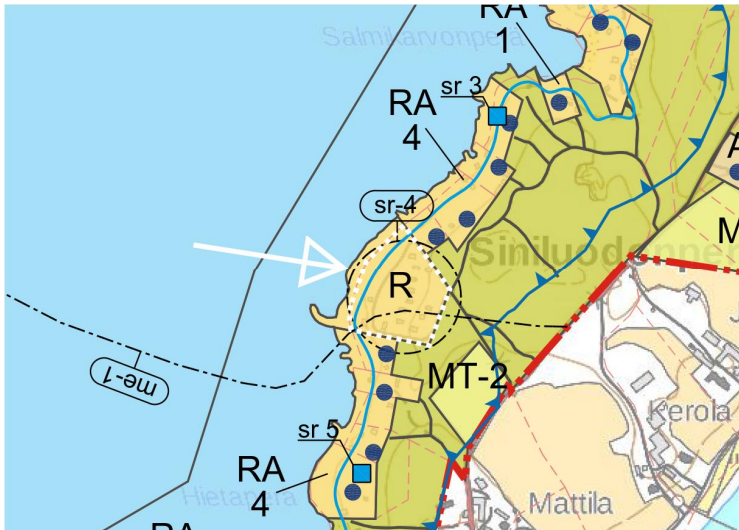
Mökit, joita ei ole remontoitu, ovat kuntotutkimuksen mukaisessa kunnossa, ja ne tulisi voida purkaa. Alueen säilyttäminen nykyisellään ei ole kestävä ratkaisu; aluetta on kehitettävä elinvoimaiseksi.

Esitämme mielipiteemme siihen, että alueen suojelupäätöksen ei tulisi koskea kaikkia alueen rakennuksia, vaan korkeintaan hyväkuntoisia, jotka kannattaa säilyttää kulttuurihistoriallisesti arvokaina. Muiden rakennusten tulisi olla suojelupäätöksen ulkopuolella alueen jatkokehittämistä varten.

Pohjois-Pohjanmaan museon 17.1.2012 antaman lausunnon mukaan alueen rakennusten kosteus- ja mikrobivaurioiden laajuudesta johtuen rakennusten kunnostaminen niiden kulttuurihistorialliset arvot säilyttäen on vaikeaa. Pohjois-Pohjanmaan museo ei siten vastustanut Raahen Kotarannan alueen rakennusten purkamista. Olemme tehneet alueen kehityssuunnitelmia lausunnon pohjalta.

Suunnitelmissamme on hakea alueelle lisää rakennusoikeutta 1500 m<sup>2</sup> uudisrakennuksille, joita voitaisiin käyttää alueen kehittämiseen muun muassa erilaista edustus- ja virkistyskäyttöä silmällä pitäen.

Koko aluetta koskeva suojelupäätös ei näkemyksemme mukaan ole alueen edun mukaista. Pyydämme muutosta maakuntakaavan esitykseen, jossa koko alue esitetään suojeltavaksi. Esitämme, että nykyisellään hyvään kuntoon saneeratut rakennukset säilytetään ja huonokuntoiset rakennukset voitaisiin purkaa.



Kaavanlaatijan vastine 2:

Kohde on tarkistettu uudelleen maastokäynnillä 22.8.2018 (Pohjois-Pohjanmaan museo/rakennustutkija Juhani Turpeinen ja Raahen kaupunki/ kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala). Kohde on maakunnallisesti arvokas kohde, joka on todettu maakuntakaavassa ja maakuntakaavaan laaditussa inventoinnissa. Maakunnallisesti arvokasta kohdemerkintää sr-4 ei voida poistaa kaavakartalta.

Pohjois-Pohjanmaan museon rakennustutkija totesi maastokäynnillä, että kysymyksessä on historiallinen kohde (Rautaruukin lomamökit), joka edustaa rakennustaiteellisesti modernia arkkitehtuuria. Kiinteistön omistaja on jo säilyttänyt ja kunnostanut osan rakennuksista maakunnallisesti arvokkaana kohteena.

Pohjois-Pohjanmaan museo on vuonna 2012 antanut lausunnon, että home- ja mikrobivaurioiset rakennukset voidaan purkaa. Jos rakennuksien säilyttäminen on mahdollista, voidaan ne siirtää toiseen paikkaan kiinteistöllä ja rakentaa uudistuotantoa toiseen osaan kiinteistöä. Uudisrakentamisen soveltuvuudesta alueelle tulee neuvotella Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa ja pyytää museoviranomaisten lausunto.

Kaavan rakennussuojelumääräyksiä täydennetään siltä osin, että museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen sr-kohteisiin vaikuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä.

Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavassa rakennuspaikkoja koskeva rakennusoikeuden määrittäminen keskittyy ainoastaan erillispientalojen (AO), loma-asuntojen (RA) ja maatilojen talouskeskusten (AM) alueille. Kaavan toimii rakennuslupien myöntämisen perusteena AO-, RA- ja AM-alueilla. Loma- ja matkailualueita (R) koskien rakennusoikeuden määrää ei tämän kaavan luonteesta ja tarkkuustasosta johtuen esitetä kaavakartassa. Mielenpitemässä esitetyn 1500 kerrosneliön laajuisen uudisrakentamisen sijoittamista ja soveltuvuutta ko. tilalle tulee tarkastella ja suunnitella tarkemman tason suunnittelun yhteydessä ranta-asemakaavoituksella tai suunnittelutarveratkaisumenettelyn kautta. Kaavassa esitetty tuulivoimaloiden melualue ulottuu suurelta osin mielenpitemässä esitetyn tilan alueelle. Melun ohjearvot tulee huomioida alueen maankäytössä ja uutta rakentamista ei suositella sijoitettavan alueelle (tuulivoimaloiden melu ohjearvot loma-asuntoalueella päivällä 45 dB ja yöllä 40 dB).

## 2.10 Mielenpitemä (tilat 411-21-28, 411-7-153)

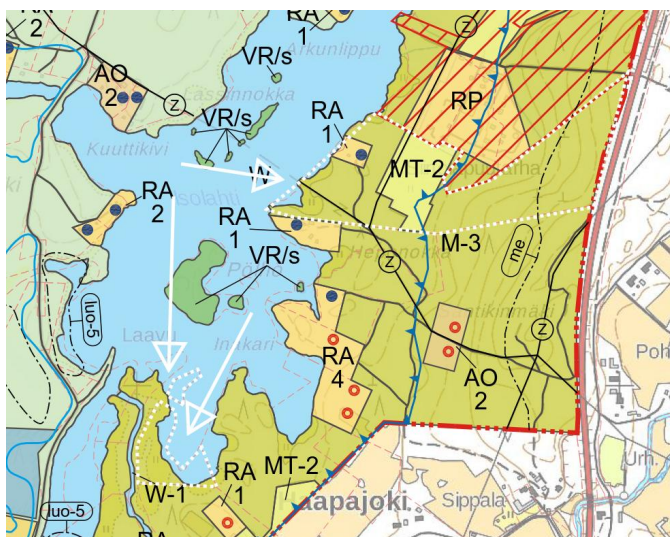
### Mielenpiteen pääkohdat:

Omistan Siniluodon lahteen rajoittuvaa ranta-alueita, jossa rakentamattoman rantaviivan pituus on noin 250 metriä. Rantaviivaan suoraan liittyvän maapalstan koko on reilut kahdeksan hehtaaria. Tilan Katinmaa kiinteistötunnus on 678-411-21-28.

Yhdessä tyttärensä kanssa omistamme pääosan tilasta 678-411-7-153. Tila rajoittuu Piehingin jakokunnan omistamaan ranta-alueeseen, ja tilan koko on hieman toista hehtaaria.

Koska Siniluodon lahti on osa rautatehtaan makeavesiallasta, ei Perämeren vedenpinnan vaihtelu mitenkään vaaranna sen rannalle rakentamista. Mitään vedenpinnan vaihtelua tai aaltokorotusta ei tarvitse huomioida harkittaessa rakentamista Katinmaan ranta-alueelle. vastaavalle korkeustasolle on aiemmin rohjettu kaavoittaa alue siirtolapuutarhaa varten.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää, että ainakin Katinmaan ranta-alueelle varataan yksi uusi rakentamispaikka loma-asuntoa varten.



### Kaavanlaatijan vastine:

Mielenpitemässä esitetyt tilat sijoittuvat pääosin osayleiskaavaluonnoksessa osoitetulle rantavyöhykkeelle, jossa pätee ja on laskettu ns. rantarakentamista koskeva rakennusoikeusmitoitus. Osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely on tehty ns. emätilatarkasteluun perustuen. Tila 411-21-28 kuuluu kaavassa emätilaan nro. 411-21-2 (tilajako 1.7.1959), johon kuuluvat nykytilanteen

mukaisessa kiinteistöjaossa kaavan rantavyöhykkeen sisällä mielipiteen tilan lisäksi myös tilat 411-21-18 ja 411-21-8.

Jokaiselle osayleiskaava-alueelle sijoittuvalle emätilalle lasketaan emätilakohtainen rakennusoikeus. Rantaviivan pituuteen perustuva rantarakentamisen mitoitus ei ole sallinut kaavaluonnoksessa emätilalle 411-21-2 uusia rakennuspaikkoja. Emätilalla on entuudestaan 1 kpl olemassa olevia rakennuspaikkoja (tila 411-21-18) sekä siirtolapuutarhan 411-21-8 lukuisat rakennukset. Luonnosvaiheessa on tulkittu, että tilan 411-21-18 rakennuspaikan lisäksi siirtolapuutarhan rakennukset kuluttavat emätilan 411-21-2 rakennusoikeutta. Näin ollen uusia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu kaavaan.

Kaavanlaatijalle on tapahtunut erehdys kaavan luonnosvaiheessa. Edellä esitetty laskentatapa on virheellinen ja epätasa-arvoinen muilta osin kaavassa käytettyihin rakennusoikeuslaskennan periaatteisiin. Raahan eteläisen ranta-alueen osayleiskaavan alueella rantakaavoitetuille alueille sijoittuvat olemassa olevat rakennuspaikat eivät kuulu vaikuttaa osayleiskaavan rakennusoikeuslaskelmaan. Rantakaavoitetut alueet tulee rajata rakennusoikeuslaskelman ulkopuolelle. Siirtolapuutarhan rantakaava rajataan näin ollen rakennusoikeuslaskelmasta pois, kuten on kaikki muut rantakaavat rajattu jo kaavan luonnosvaiheessa. Emätilan 411-21-2 rantarakennusoikeus tulee laskea kaavaehdotukseen uusiksi siten, ettei siirtolapuutarhan alue (entuudestaan rantakaavoitettu alue) kuluta emätilan rakennusoikeutta. Näin ollen mielipiteen tilalle 411-21-28 osoitetaan kaavaehdotukseen kaksi uutta rakennuspaikkaa.

Mielipiteessä esitetty tila 411-7-153 kuuluu kaavassa emätilaan nro. 411-7-21 (tilajako 1.7.1959), johon kuuluvat nykytilanteen mukaisessa kiinteistöjaossa kaavan rantavyöhykkeen sisällä mielipiteen tilan lisäksi useat muut tilat. Emätilalle muodostuu hyvin vähäisesti rantarakennusoikeutta, sillä sille sijoittuvat tilat eivät juuri rajaudu rantaan ja muodosta näin rantarakennusoikeutta. Rannat ovat pääosin vesijättömaata ja jakokunnan omistuksessa. Emätilalla on 3 olemassa olevaa rakennuspaikkaa (411-7-85, 411-7-89, 411-7-152), jotka vaikuttavat vähentävästi rakennusoikeuteen.

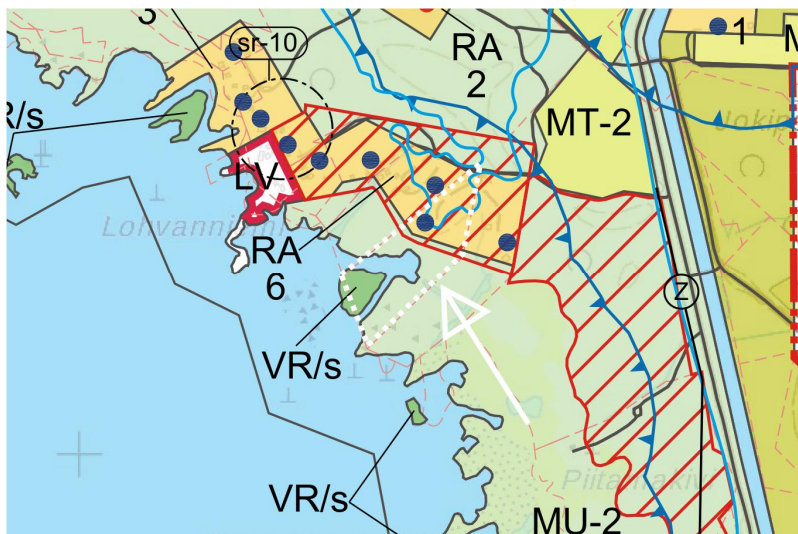
Mielipiteessä esitettyjen tilojen rantavyöhykkeen ulkopuolelle sijoittuvien alojen osalta lasketaan emätiloittain rakennusoikeus pinta-alaperusteisesti. Rakennusoikeuslaskelman perusteella rantavyöhykkeen ulkopuolelle ei muodostu rakennusoikeutta niin, että mielipiteen tiloilta muodostuisi uusia rakennuspaikkoja.

## 2.11 Mielipide (tila 411-7-162)

### Mielipiteen pääkohdat:

Pyydämme poistamaan VR/s merkinnän tilan 678-411-7-162 alueelta, joka on oleellinen osa meidän rantavyöhykettä ja liittyy 678-411-7-143 alueen kiinteistöön, ja jolla olemassa oleva rakennus.

Vesijätö on lunastettu vuonna 2011 omaksi rantavyöhykkeeksi (411-7-162) jotta aluetta voidaan hoitaa, poistaa kaislaa ja pajukkoa jotka peittävät näköalaa merelle sekä toivotaan alueen säilyvän luonnonvaraisena.



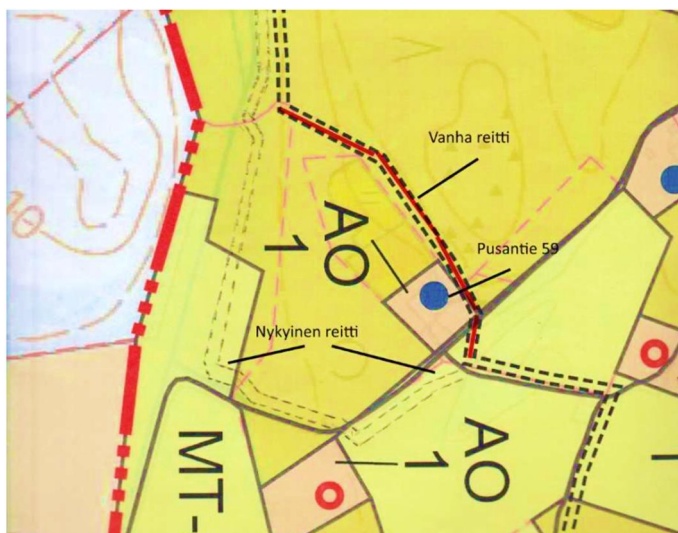
Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaluonnoksessa esitetty kaavamerkintä VR/s mahdollistaa mielipiteessä todetut tavanomaiset maisemalliset hoitotoimenpiteet. Kaavaluonnosta ei nähdä tarpeelliseksi tältä osin muuttaa.

## 2.12 Mielipide (tila 411-20-73)

Mielipiteen pääkohdat:

Kaavaluonnokseen merkityn hiihtoreitin linjauksen muuttaminen vastaamaan nykyisin kulkevaa latureittiä ja kiertämään kiinteistö nro 411-20-73 sen eteläpuolelta.

Kaavanlaatijan vastine:

Laturreitin oikea linjaus tutkitaan ja korjataan kaavaehdotukseen.

## 2.13 Mielipide (tila 411-18-51)

Mielipiteen pääkohdat:

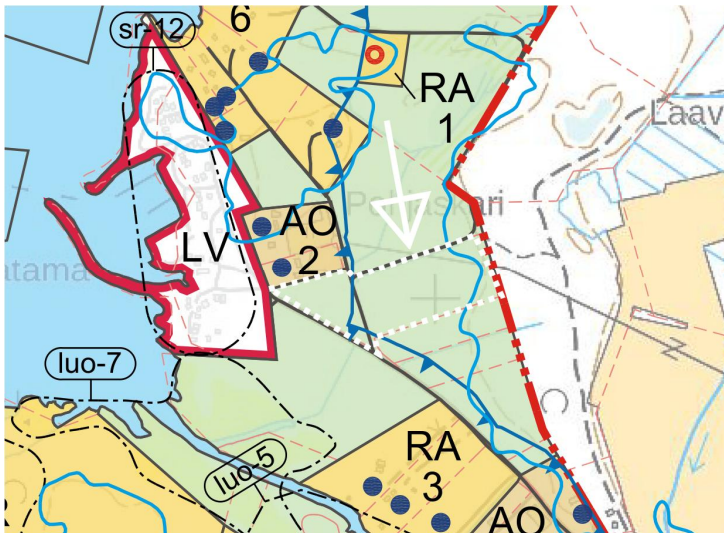
Haen kolmea vapaa-ajan rakennuslupaa tontilleni nro 411-18-51 mielipiteen liitekartassa esitettyihin kolmeen eri paikkaan, joissa korkeuskäyrä on riittävän korkealla.

Haetut rakennuspaikat näyttävät pinta-aloiltaan pieniltä korkeuskäyrään nähden, mutta tontin koko (kokonaispinta-ala noin 2ha) huomioon ottaen tilaa rakennuksille on riittävästi. Omistan myös vastapäisen/ viereisen tontin nro 411-1-15, joka rajoittuu siis tonttiin, johon nyt haetaan rakennuslupia. Näin ollen käytännössä tonttien kokonaispinta-ala, jolle haen rakennuslupaa ja -oikeutta kolmeen eri kohtaan, on noin 7ha.

Mielipiteen liitekartassa käyvät ilmi haetut rakennuspaikat. Kartasta käy myös ilmi tonttien sijainti korkeuskäyriin nähden. Maastokäynti alueella ja haetuilla rakennuspaikoilla antaisi oikeamman kuvan maastosta ja rakentamismahdollisuuksista kuin pelkkä kartta merkintöineen ja siksi toivoisin, että voisimme kaavoituspuolen ja rakennusluvista vastaavan viranhaltijan kanssa käydä kyseisissä kohteissa. Rakennuspaikan tarkan korkeuden määrittäminen vaatii tarvittaessa maastonmittausta paikan päällä.

Haetut rakennuspaikat sijaitsevat Pohjaskarin kalasataman taakse kaupungin rakentamien korkeiden suojavallien takana. Kunnallistekniikka ja tiet tonteille kulkevat ihan tonttien vierestä, joten viemäroinnin tai sähköistyksen osalta ei ole ongelmia.





Kaavanlaatijan vastine:

Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavassa noudatetaan sille laadittuja mitoitusperusteita ja -arvoja, joihin kaavassa osoitetut rakennusoikeudet/ -paikat perustuvat. Koko kaava-alueella noudatetaan mitoitusvyöhykkeittäin yhtenäisiä ja mahdollisimman tasapuolisesti maanomistajia palvelevia mitoitusperusteita.

Osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely on tehty ns. emätilatarkasteluun (tilajako 1.7.1959) perustuen. Mielipteessä esitetty tila 411-18-51 sijoittuu emätilalle nro. 411-18-10. Emätilaan kuuluu 411-18-51 tilan lisäksi yli kymmenen muuta tilaa, joiden kesken kaavassa on laskettu/ määritetty rakennusoikeus yleisiä suunnitteluperiaatteita noudattaen. Tila sijoittuu suurelta osin rantavyöhykkeen ulkopuolelle, kaavassa määritetyille ns. hajakentämisen vyöhykkeelle, jolla rakennusoikeus määritellään seuraavasti: 8ha = 1 asuinrakennuspaikka. Laaditun rakennusoikeuslaskelman perusteella emätilalle muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 0,60 rp  $\approx$  1 rakennuspaikka. Emätilan sisällä tilalla 411-24-22 sijaitsee entuudestaan yksi rakennuspaikka, joka huomioidaan rakennuspaikkamitoituksessa vähentävänä tekijä, ns. käytettynä rakennuspaikkana. Näin ollen emätilalle tai mielipteessä esitetylle tilalle ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja rantavyöhykkeen ulkopuolelle.

Mielipteessä esitetty tila 411-18-51 sijoittuu osin myös osayleiskaavaluonnoksessa osoitetulle rantavyöhykkeelle, jossa pätee ja on laskettu ns. rantarakentamista koskeva rakennusoikeusmitoitus. Osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely on tehty ns. emätilatarkasteluun (tilajako 1.7.1959) perustuen. Tila kuuluu em. emätilaan nro. 411-18-10, johon kuuluvat rantavyöhykkeen sisällä nykytilanteen mukaisessa kiinteistöjaossa 9 muuta tilaa. Rantaviivan piteuteen perustuva rantarakentamisen mitoitus on antanut kaavaluonnoksessa emätilan rakennusoikeudeksi 0,56 rp  $\approx$  1 rakennuspaikka. Koska emätilalla on entuudestaan 8 kpl olemassa olevia / käytettyjä rakennuspaikkoja, niin kaavaluonnokseen ei ole voitu osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Vähäinen rantarakennusoikeus johtuu pääosin meritulvavaarasta, joka oleellisesti vähentää rakennusoikeutta osayleiskaavassa. Näin ollen emätilalle tai mielipteessä esitetylle tilalle ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja rantavyöhykkeen sisäpuolelle.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen mielipteen tilalla 411-18-51 on käyty tekemässä maanomistajan pyynnöstä maaston korkeusmittauksia, joiden mukaan kaavaluonnoksessa tulvavaara-alueetta kuvaava +2,60 m -korkeusasema on osoitettu yleiskaavan tarkkuustaso huomioiden oikeaan paikkaan.

Yleiskaavaa laadittaessa tulee aina huomioida mm. Maankäyttö- ja rakennuslaissa rakennuspaikkaa koskien asetet vaatimukset. Mielipteessä esitetty tila tulkitaan laadittujen, kaavoituksen tarkkuustasoa palvelevien selvityksien ja selvitystulosten perusteella tulvavaaran alaiseksi alueeksi. Näin ollen yleiskaavassa rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset eivät em. tilalla täyty MRL 117§ mukaisesti:

”Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvoinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.”

Mielipiteessä esitetty tila 411-1-15 sijoittuu osayleiskaava-alueen ulkopuolelle, joten se ei vaikuta tämän kaavan laadintaan ja rakennusoikeuden määrittämiseen.

## 2.14 Mielipide (tila 411-18-39)

### Mielipiteen pääkohdat:

Haen eteläiselle rantakaava-alueelle Piehingin Pohjaskarille rakennuspaikkaa.

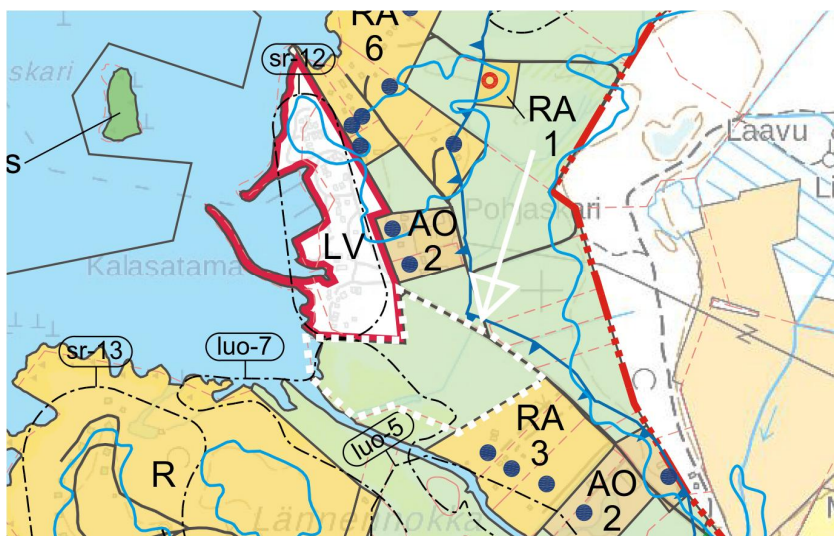
Joskus aikaisemmin ollut rakennusoikeus samalla tontilla nro 411-18-39. Tontin koko noin 3,2 ha. Tontin korkeus vaihtelee aika paljon ja katson, että tontin kyseinen rakennuspaikka täyttää korkeuskriteerit rakentamiselle.

Kyseisellä paikalla on Piehingin kalasatama ja venelaituriportit ja kalamajat, jotka on kunnostettu viime keväänä. Myös myrskyvallit on ruopattu venelaiturin edustalle. Venelaituri ja kalamajat että myrskyvallit ovat kyseisen haetun rakennuspaikan edessä.

Olin yhteydessä ely-keskukseen ja keskustelin kyseisestä satelliittimittauksesta. Sanoivat, että isolla tontilla voi jäädä katvealuetta, vaikka mittaus onkin tarkka. Suosittelevat tarvittaessa maastokäyntiä kyseiselle rakennuspaikalle.

Kyseiseltä tontin rajalta kulkee tie kalasatamaan, samoin sähkölinja ja vesijohto eli kunnallistekniikka on helposti rakennettavissa.

Olen asunut ja kalastanut koko ikäni alueella, eikä koskaan ole pahimmankaan myrskyn aikana vesi noussut kyseiselle paikalle ja paikka sijaitsee maankohoamisalueella.



### Kaavanlaatijan vastine:

Mielipiteessä esitetyllä tilalla 411-18-39 on ollut aiemmin voimassa vuoden 1979 Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaava, jossa rakennusoikeuksia ei ole määritetty rakennuspaikkakohtaisesti. Kaava on vanhentunut eikä se ole oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten siinä esitetyt maankäyttöratkaisut eivät päde nyt laadittavassa osayleiskaavassa. Tilalla ei myöskään ole voimassa olevaa rakennuslupaa rakennusten rakentamiseen.

Mielipiteessä esitetty tila 411-18-39 sijoittuu osayleiskaavaluonnoksessa osoitetulle rantavyöhykkeelle, jossa pätee ja on laskettu ns. rantarakentamista koskeva rakennusoikeusmitoitus. Osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely on tehty ns. emätilatarkasteluun (tilajako 1.7.1959) perustuen. Tila kuuluu em. emätilaan nro. 411-18-10, johon kuuluvat rantavyöhykkeen sisällä nykytilanteen mukaisessa kiinteistöjaossa 9 muuta tilaa. Rantaviivan pituuteen perustuva rantarakentamisen mitoitus on antanut kaavaluonnoksessa emätilan rakennusoikeudeksi 0,56 rp  $\approx$  1 rakennuspaikka. Koska emätilalla on entuudestaan 8 kpl olemassa olevia / käytettyjä rakennuspaikkoja, niin kaavaluonnokseen ei ole voitu osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Vähäinen rantarakennusoikeus johtuu pääosin meritulvavaarasta, joka oleellisesti vähentää rakennusoikeutta osayleiskaavassa. Näin ollen emätilalle tai mielipiteessä esitetylle tilalle ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja rantavyöhykkeen sisäpuolelle.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen mielipiteen tilalla 411-18-39 on käyty tekemässä maanomistajan pyynnöstä maaston korkeusmittauksia, joiden mukaan kaavaluonnoksessa tulvavaara-alueita kuvaava +2,60 m -korkeusasema on osoitettu yleiskaavan tarkkuustaso huomioiden oikeaan paikkaan.

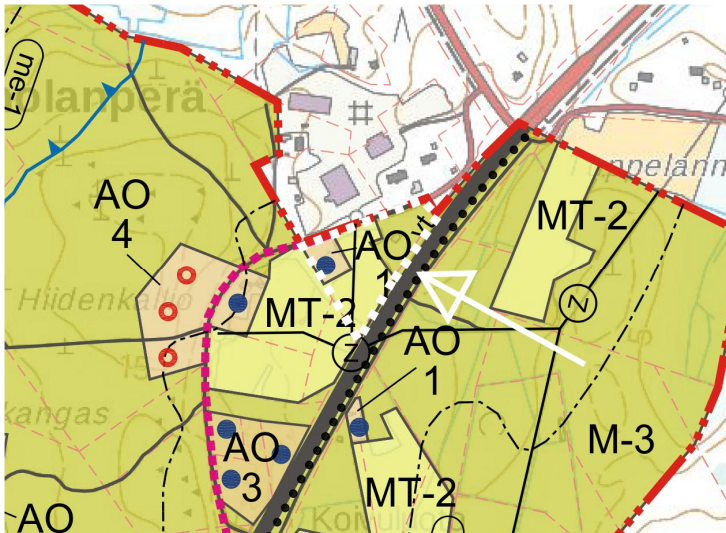
Yleiskaavaa laadittaessa tulee aina huomioida mm. Maankäyttö- ja rakennuslaissa rakennuspaikkaa koskien asetut vaatimukset. Mielipiteessä esitetty tila tulkitaan laadittujen, kaavoituksen tarkkuustasoa palvelevien selvityksien ja selvitystulosten perusteella tulvavaaran alaiseksi alueeksi. Näin ollen yleiskaavassa rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset eivät em. tilalla täyty MRL 117§ mukaisesti:

”Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.”

## 2.15 Mielipide (tila 412-1-212)

### Mielipiteen pääkohdat:

Osayleiskaavan pohjoispää rajoittuu Koksaamontiehen ja omistamiini kiinteistöihin. Tilalle 412-1-212 tulee varata uusi rakennuspaikka. Alueen liikenneyhteydet ovat hyvät ja kaupungin ei tarvitse osallistua kunnallistekniikan kustannuksiin.



### Kaavanlaatijan vastine:

Osayleiskaavaluonnoksessa tilalle 412-1-212 on osoitettu sen olemassa oleva rakennuspaikka. Tila sijoittuu kokonaisuudessaan kaavassa osoitetulle valtatie 8 liikennemelualueelle.

Osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely tehdään ns. emätilatarkasteluun (tilajako 1.7.1959) perustuen. Mielipiteessä esitetty tila 412-1-11 sijoittuu emätilalle nro. 412-1-11. Emätilaan kuuluu mielipiteen tilan lisäksi tilat 412-1-211 ja 412-91-1, joiden kesken kaavassa on laskettu/ määritetty rakennusoikeus yleisiä suunnitteluperiaatteita noudattaen. Emätila sijoittuu osin ns. kylävyöhykkeelle, jolla rakennusoikeus määritellään seuraavasti: 2ha = 1 asuinrakennuspaikka ja osin hajarakentamisen vyöhykkeelle: 8ha = 1 asuinrakennuspaikka. Laaditun rakennusoikeuslaskelman perusteella emätilalle muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 0,75 rp ≈ 1 rakennuspaikka. Emätilan sisällä tilalla 412-1-212 sijaitsee entuudestaan yksi rakennuspaikka, joka huomioidaan rakennuspaikkamitoituksessa vähentävänä tekijä, ns. käytettynä rakennuspaikkana. Rakennusoikeuslaskelman perusteella tilalle ei näin ollen voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja kaavaan, mutta esim. talousrakennuksia voidaan rakentaa pihapiiriin, mikäli kaavan melu- ja rakentamismääräyksiä noudatetaan.

## 2.16 Mieli pide (tila 412-6-354)

### Mielipiteen pääkohdat:

- 1.) Rakennuskohteen (sr-5) poistaminen suojeltavien rakennusten kohdeinventointiluettelosta. Perusteina:
  - rakennustaiteellisten ja rakennushistoriallisten arvojen puuttuminen
  - historiallisten arvojen puuttuminen
  - maisemallisten erityisarvojen puuttuminen
  - rakennusten huono kunto
- 2.) Koko olemassa oleva ala tontista (412-6-354) tulee merkitä kaavaan RA-merkinnällä.



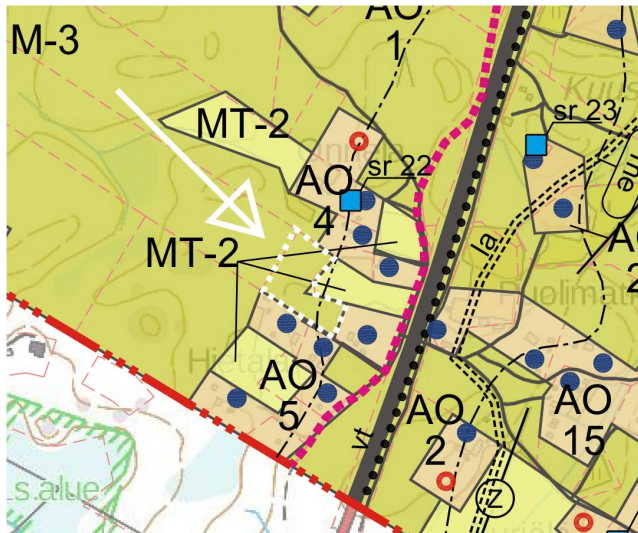
### Kaavanlaatijan vastine:

- 1.) Kohde on tarkistettu uudelleen maastokäynnillä 22.8.2018 (Pohjois-Pohjanmaan museo/rakennustutkija Juhani Turpeinen ja Raahen kaupunki/ kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala). Maastokäynnillä Pohjois-Pohjanmaan rakennustutkija todennut, että kohde on arkkitehtoniselta tyyliltään aikansa erittäin edustava ja erittäin hieno kohde, jossa on hienoja yksityiskohtia. Kohde muodostaa ulko- ja sisätiloiltaan erittäin ehjän ja hienon kokonaisuuden. Kohteessa on maakunnallista arvoa. Kaavamerkintää sr-5, paikallisesti arvokas kohde, ei ole perusteltua poistaa.
- 2.) Tehdään kaavakarttaan mielipiteessä esitetty tarkistus koskien RA-alueen laajuutta.

## 2.17 Mieli pide (tila 412-7-149)

### Mielipiteen pääkohdat:

Tilalle 411-7-149 halutaan uusi rakennuspaikka. Tila sijoittuu olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen ja liikenne yhteydet ovat kunnossa.



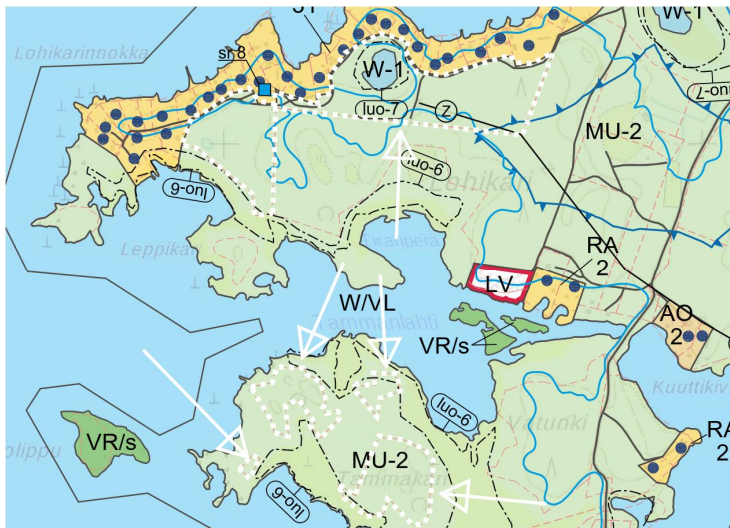
Kaavanlaatijan vastine:

Osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely tehdään ns. emätilatarkasteluun (tilajako 1.7.1959) perustuen. Mielipiteessä esitetty tila 412-7-149 sijoittuu emätilalle nro. 412-7-5. Emätilaan kuuluu mielipiteen tilan lisäksi tilat 412-7-102, 412-7-107, 412-7-109 ja 412-7-153, joiden kesken kaavassa on laskettu/ määritetty rakennusoikeus yleisiä suunnitteluperiaatteita noudattaen. Emätila sijoittuu ns. kylävyöhykkeelle jolla rakennusoikeus määritellään seuraavasti: 2ha = 1 asuinrakennuspaikka. Laaditun rakennusoikeuslaskelman perusteella emätilalle muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 2,987 rp  $\approx$  3 rakennuspaikkaa. Emätilan sisällä kolmella muulla tilalla on entuudestaan yhdet rakennuspaikat, jotka huomioidaan rakennuspaikkamitoituksessa vähentävänä tekijänä, ns. käytettyinä rakennuspaikkoina. Rakennusoikeuslaskelman perusteella emätilalla 412-7-153 ei näin ollen ole jäljellä olevaa rakennusoikeutta, ja tilalle 412-7-149 ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja kaavaan.

## 2.18 Mielipide (tila 412-6-314)

Mielipiteen pääkohdat:

- 1.) Yleisenä havaintona osayleiskaavaluonnokseen liittyen esitän vaatimuksen, ettei luonnon monimuotoisuudesta johtuvia seuraamusvaikutuksia enää kohdisteta omistamilleni maa-, tai ranta-alueille. Omistamiani maita on vastoin tahtoani vuosien saatossa nimetty luonnonsuojelualueiksi, mikä on täysin kohtuutonta. Mm. Tammakarın saari on viimeisin tällainen kohde. Nyt ko. kaavaluonnoksessa on jälleen merkitty uusia kohteita Lohikarista, Lohivalkamasta sekä Kekäleestä, vaikka ovatkin osittain paikallisia kohteita. Yhdelle maanomistajalle langetettuja yhteiskuntavelvoitteita tulee arvioida siten, ettei toimenpide ylitä yleistä oikeustajua yksityisestä maanomistuksesta.



- 2.) Siniluodon Lohivalkaman alueelle on merkitty luonnoksessa erillinen kehittämiskohde -merkintä. Sataman laajennus nykyisestä ei ole tarpeellista ottaen huomioon veneilyn määrän viimeisen kymmenen vuoden aikana. Suurin osa veneiden omistajista veneilee satamasta vain n. kolme kertaa kesässä. Ammattikalastajia ei satamassa enää ole. Mattolaituri on siirrettävä nykypäivän vaatimusten mukaisesti kuivalle maalle. Uimarannan ruoppaaminen, puhdistaminen sekä hiekan ajaminen ovat toimenpiteitä, joihin kaupungin on syytä panostaa. Niin ikään koko Lohivalkaman alueen maisemointi vaatii ehostusta. Näin alue palvelee parhaiten sekä matkailevia turisteja että paikallisia virkistäytyjiä. Lapsiperheitä silmällä pitäen erinomainen uimapaikka, mistä pienellä panostuksella saa toimivan retkipaikan. Edelleen esitän, että Salonkartanon pihapiirin vanha hirsirakennus, väentupa, siirretään Lohivalkamalle tämäkin historiallinen teko, mikä palauttaa Siniluodon sataman muinaisen käyttöarvoituksen.
- 3.) Osayleiskaava luonnoksessa on osoitettu uusia rakennuspaikkoja huomioiden monia tärkeitä seikkoja. Isohkot tontit, tieliittymät, vesijohdot, viemäröinti sekä sähköliittymien läheisyys mahdollistavat useammankin rakennuksen sijoittamisen kustannustehokkaasti esim. Vatungintien varren Siniluodon lahden kaupungin omistamalle maalle kolmen uuden rakennuspaikan lisäksi. Huomioiden tulevat jätevesiratkaisut tai valokuituliittymät uudet rakentajat saavat taloudellisen pohjan ko. järjestelmien kustantamiseksi paremmin esim. viiden/kuuden talon ryhmittymällä.
- 4.) Luonnokseen valikoidut maisemallisesti tärkeät kohteet/rakennukset eivät saa rajoittaa naapurien kiinteistöjen rakentamis- tai uudistamismahdollisuuksia.

*Kaavanlaatijan vastine:*

- 1.) Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavaa varten ja sen tueksi laadittu luontoselvitys on luontoselvityksiä työksien tekvien biologien ja muiden asiantuntijoiden tekemä. Kaavassa luonto- ja maisema-arvoja osoittavat kaavamerkinnot ja niiden rajaukset perustuvat aina maastossa tehtyihin havaintoihin ja päätelmiin. Muun muassa luonnonsuojelu-, vesi- ja metsälakikohteet tulee huomioida kaavoituksessa, jotta kunnilla ja maanomistajilla olisi tieto luonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta tärkeitä ja metsänhoidollisesti herkistä alueista.

Kaavaluonnoksessa ei ole esitetty Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa Tammakari ja Vatunkin alueille osoitettua luonnonsuojelualuetta. Kyseisen luonnonsuojelualan huomioimisesta kaavassa on neuvoteltu kaavaa laativien tahojen ja kaavaprosessia ohjaavien viranomaistahojen kesken viranomaisneuvottelussa (25.9.2018, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus). Neuvottelun tuloksena alue tullaan osoittamaan kaavaehdotukseen luonnonsuojeluna (SL) maakuntakaavassa osoitetulla rajauksena. Alue varataan suojeltavaksi luonnonsuojelulain nojalla. Suojeltavaksi varatulla alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja.

Luonnonsuojelualue voidaan perustaa joko maanomistajan tai viranomaisen aloitteesta. Perustamis päätöksen tekee ELY-keskus. Maanomistaja voi tehdä hakemuksen suojelualueen perustamisesta omistamalleen maalle tai antaa suostumuksen ELY-keskuksen tekemään ehdotukseen. Yksityinen maanomistaja voi myydä kansalliseen luonnonsuojeluohjelmaan sisältyvän alueensa valtiolle käypään hintaan tai rauhoittaa sen yksityisenä luonnonsuojelualueena korvausta vastaan. Mahdollisuudet alueen virkistyskäyttöön säilyvät molemmissa tapauksissa pääsääntöisesti ennallaan.

- 2.) Siniluodon Lohivalkaman alueelle sijoittuva venesatama on merkitty kaavaluonnokseen ympäristöministeriön ohjeiden mukaisella nykyistä tai uutta venesatamaa tai -valkamaa kuvaavalla kaavamerkinillä. Kaavamerkinin rajausta on esitetty likimääräisesti ja yleiskaavan mittakaava huomioiden, nykyistä satama-alueita kuvaavana. Kaavaluonnoksen mukaisella ratkaisulla mielipiteessä esitetyt kehittämistoimenpiteet on mahdollista toteuttaa Lohivalkaman alueella, mutta kaavaan ei ole tarkoituksenmukaista esittää tarkempia merkintöjä.
- 3.) Kaikki kaavaan esitettävät uudet rakennuspaikat perustuvat koko kaava-alueelle laadittuun ja maanomistajia mahdollisimman tasapuolisesti kohtelevaan rakennusoikeusmitoituslaskelmaan. Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu emätilaperusteisen laskennan tuloksena tiloille, joissa emätilalaskennan perusteella on laskennan mukainen määrä rakennusoikeutta käyttämättä. Laskelman mukaan mielipiteessä esitetylle Vatungintien alueelle on voitu osoittaa 4 uutta rakennuspaikkaa. Rakennusoikeuslaskelmasta / -mitoituksesta ei ole tarkoituksenmukaista poiketa tässä kohtaa.
- 4.) Rakennussuojelukohteet ovat valikoituneet kaavaan asiantuntijoiden ja viranomaistahojen yhteistyössä tekemien rakennusinventointien perusteella. Kaavoituksen yksi tavoitteista on vaalia ja pyrkiä säilyttämään arvokasta kulttuurihistoriallista perintöä. Rakennussuojelu ei tarkoita rakentamisen kieltämistä alueella, vaan rakentamis- ja uudistamismahdollisuuksista tulee käydä keskustelua muuseoviranomaisten kanssa.

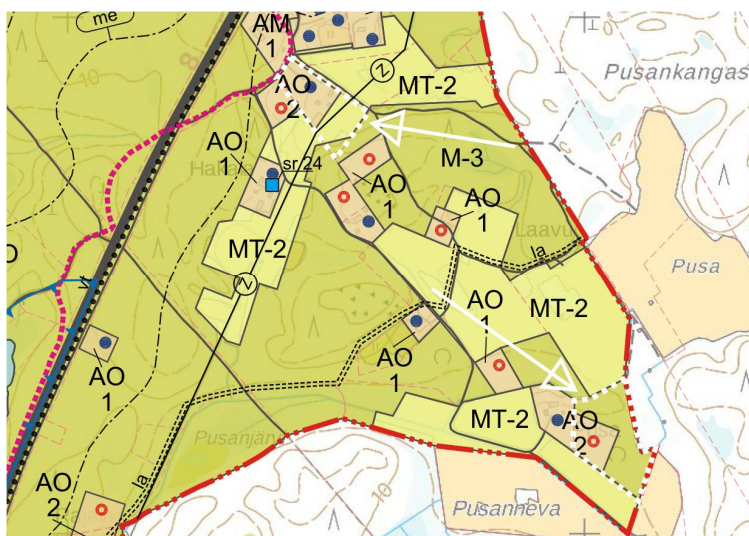
## 2.19 Mielipide (tilat 412-1-155, 412-1-190)

### Mielipiteen pääkohdat:

Kaava on muuttunut vuoden 1985 kaavasta. Tässä alkuperäisessä kaavassa on ymmärtääksemme varattu 2 rakennusoikeutta, joista toinen on nyt uudesta kaavasta hävinnyt. Pyytäisimme että toinen rakennusoikeus palautettaisiin kaavaan. Perusteluna mm. että tontti on perinnön kautta kahden perheen omistuksessa eikä nykyinen rakennusoikeus tule arviomme mukaan riittämään.

Nykyinen tontin maa- ja metsätalousaluetta voidaan osittain myös laajentaa pientaloalueeksi koska sillä ei ole taloudellista toimintaa. Pyytäisimme että tämä huomioidaan kaavoituksessa. Perheiden omistuksessa on metsätontti toisaalla, jonka perusteella tontilla on myös laajoja rakennuksia jotka kuuluvat metsätaloustilan toimintaan.

Metsätontille on lisätty rakennusoikeus uudessa kaavassa. Rakennusoikeuden toteutuminen vaatii kuitenkin, että tontille on olemassa toimiva tie. Tien mahdollinen avaaminen tulisi olla kaavoituksessa jollain tavoin huomioitu.



### Kaavanlaatijan vastine:

Mielipiteessä viitattu vuoden 1985 Aunolanperän osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten siinä esitetyt toteuttamattomat rakennuspaikat eivät siirry rakennusoikeutena nyt laadittavaan oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan.

Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely tehdään ns. emätilatarkasteluun (tilajako 1.7.1959) perustuen. Mielipiteessä esitetyt tilat 412-1-155 ja 412-1-190 sijoittuvat molemmat emätilalle nro. 412-1-64. Emätilaan kuuluu em. tilojen lisäksi tilat 412-1-143 ja 412-1-233, joiden kesken kaavassa on laskettu/ määritetty rakennusoikeus yleisiä suunnitteluperiaatteita noudattaen. Emätila sijoittuu osin ns. kylävyöhykkeelle, jolla rakennusoikeus määritellään seuraavasti: 2ha = 1 asuinrakennuspaikka ja osin hajarakentamisen vyöhykkeelle: 8ha = 1 asuinrakennuspaikka. Laaditun rakennusoikeuslaskelman perusteella emätilalle muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 1,67 rp  $\approx$  2 rakennuspaikka. Emätilan sisällä tilalla 412-1-155 sijaitsee ennuudestaan yksi rakennuspaikka, joka huomioidaan rakennuspaikkamitoituksessa vähentävänä tekijä, ns. käytettynä rakennuspaikkana. Näin ollen emätilalle on voitu osoittaa rakennusoikeuslaskelman perusteella kaavaluonnokseen yksi uusi rakennuspaikka, joka on osoitettu tilalle 412-1-190. Kaavaan ei voida osoittaa yhtä uutta rakennuspaikkaa enempää.

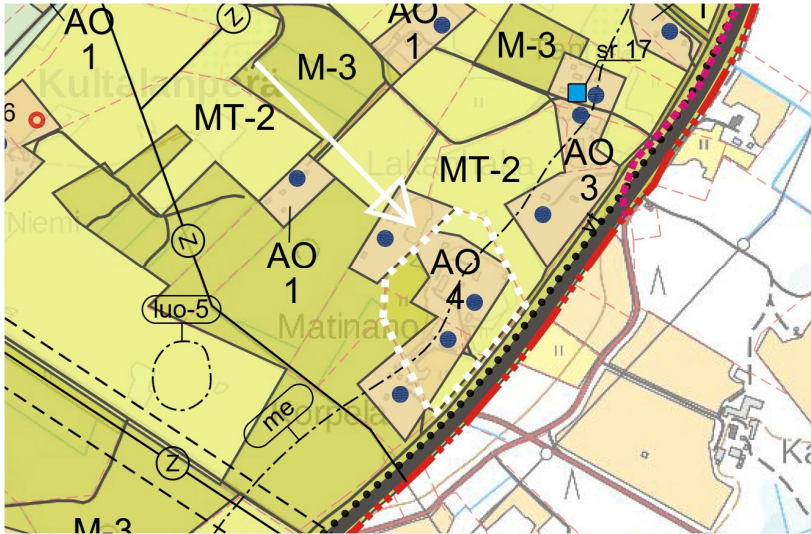
Maanomistaja omistaa kaksi tilaa. Maanomistajan mielipiteen perusteella ja siitä tehtyinä päätelminä kaavanlaatija ehdottaa uuden rakennuspaikan siirtämistä tilalta 412-1-190 tilalle 412-1-155. Uuden rakennuspaikan siirto kohdistetaan kaavaehdotuksessa maanomistajan mielipiteen yhteydessä lähettämän liitekartan mukaisesti.

## 2.20 Mielipide (tilat 411-22-57, 411-22-59)

### Mielipiteen pääkohdat:

Tilat 411-22-57 ja 411-22-59 kaavaan AO-merkinnän sijaan AM-merkinnäksi, sillä tiloilla harjoitetaan edelleen maataloustoimintaa.

Valtatielle 8 tulisi osoittaa alikululle varaus kaavaan. Tien ylittäminen hitailla työkoneilla on vaarallista. Alikulku palvelisi Kultalanperän ja Hurnasperän asukkaiden tarpeita.



Kaavanlaatijan vastine:

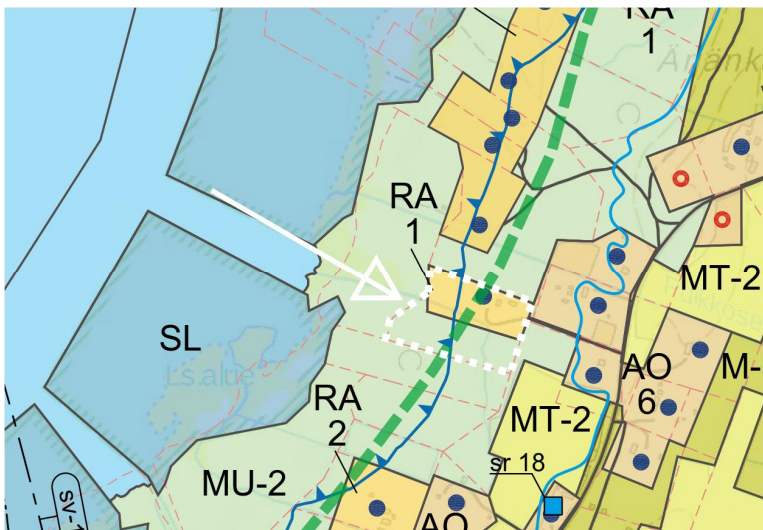
Osoitetaan mielipiteessä esitetyt tilat 411-22-57 ja 411-22-59 AM-merkinnällä kaavaehdotukseen.

Alueelle ei osoiteta alikulkuyhteyttä. Alikulkujen tarpeellisuudesta päättäminen, niille varattavien kohteiden osoittaminen, suunnittelu ja toteuttaminen on Raahen kaupungin harkintaan kuuluvia päätöksiä. Valtatien 8 alueelle liittyvät liikenneratkaisut tulee tehdä yhdessä ELY-keskuksen kanssa, joka valtion viranomaisena hallinnoi valtatieosuuksia.

## 2.21 Mieli pide (tila 411-22-39)

Mielipiteen pääkohdat:

Mielipiteen antaja esittäjä toivoo yhtä uutta rakennuspaikkaa omistamalle tilalle 411-22-39. Tilalla on entuudestaan yksi rakennettu rakennuspaikka.



Kaavanlaatijan vastine:

Mielipiteessä esitetty tila 411-22-39 sijoittuu osayleiskaavaluonnoksessa osoitetulle rantavyöhykkeelle, jossa pätee ja on laskettu ns. rantarakentamista koskeva rakennusoikeusmitoitus. Osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely on tehty ns. emätilatarkasteluun (tilajako 1.7.1959)



perustuen. Tila kuuluu emätilaan nro. 411-22-3, johon ei kuulu rantavyöhykkeen sisällä nykytilanteen mukaisessa kiinteistöjaossa myös muita tiloja. Rantaviivan pituuteen perustuva rantarakentamisen mitoitus ei ole antanut kaavaluonnoksessa emätilalle uutta rakennusoikeutta, koska emätila on kokonaisuudessaan tulvavaara-alueella. Näin ollen mielipiteessä esitetylle tilalle ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja.

Yleiskaavaa laadittaessa tulee aina huomioida mm. Maankäyttö- ja rakennuslaissa rakennuspaikkaa koskien asetut vaatimukset. Mielipiteessä esitetty tila tulkitaan laadittujen, kaavoituksen tarkkuustasoa palvelevien selvityksien ja selvitystulosten perusteella tulvavaaran alaiseksi alueeksi. Näin ollen yleiskaavassa rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset eivät em. tilalla täyty MRL 117§ mukaisesti:

”Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.”

## 2.22 Mielipide (tila 411-14-22)

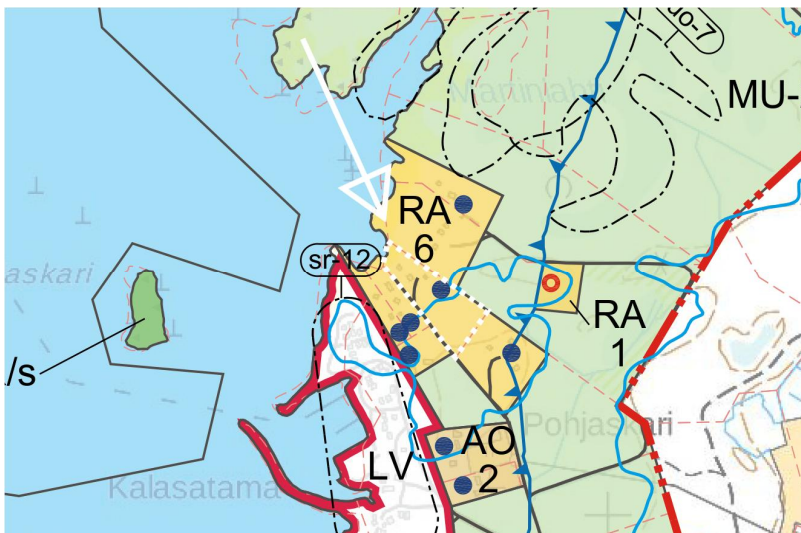
### Mielipiteen pääkohdat:

Kyselyyn alueen asukkaille ja maanomistajille antamaani vastaukseen viitaten, esitän uudelleen, että kiinteistöllämme (411-14-22) olevat kaksi rakennuspaikkaa tulee säilyttää.

Kuten kauppakirjoista sekä jakotoimituksen pöytäkirjasta ja karttaotteesta käy kiistatta ilmi, kiinteistö on ollut kahden eri omistajan yhteisomistuksessa ja jaettu keskinäisellä sopimuksella kahdeksi eri rakennuspaikaksi.

Kiinteistön kokonaispinta-ala 0,7262 ha riittää hyvin kahteen rakennuspaikkaan. Koska tällä hetkellä rakentamatta oleva rakennuspaikka sijaitsee jo rakennettujen kiinteistöjen takana, noin 95 - 150 metrin päässä rannasta, ei se kuluta jo käytössä olevaa rantaviivaa, eikä aiheuta muutenkaan luonnon suojele- ja maisema-arvojen huononemista, eikä vaikeuta rantakaavan toteutumista. Karttatarkastelun perusteella sektoreilla 3 ja 4 näyttää olevan vähiten lomakiinteistöjä, joten rakentamatonta rantaviivaa tällä osuudella on riittävästi.

Alue ei myöskään sijaitse tulva-alueella.



### Kaavanlaatijan vastine:

Mielipiteessä esitetyllä tilalla 411-14-22 on Raahen kaupungin rakennus- ja kiinteistörekisteritietojen perusteella yksi loma-asuirakennuspaikka. Rakennuslupaa toiselle asuin- tai loma-asuinrakennukselle ei ole olemassa.

Mielipiteessä esitetty tila 411-14-22 sijoittuu osayleiskaavaluonnoksessa osoitetulle rantavyöhykkeelle, jossa pätee ja on laskettu ns. rantarakentamista koskeva rakennusoikeusmitoitus. Osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely on tehty ns. emätilatarkasteluun (tilajako 1.7.1959) perustuen. Tila kuuluu emätilaan nro. 411-18-10, johon kuuluvat rantavyöhykkeen sisällä nykytilanteen mukaisessa kiinteistöjaossa 9 muuta tilaa. Rantaviivan pituuteen perustuva rantarakentamisen

mitoitus on antanut kaavaluonnoksessa emätilan rakennusoikeudeksi 0,56 rp  $\approx$  1 rakennuspaikka. Koska emätilalla on entuudestaan 8 kpl (joista mielipiteen tilalla 1 kpl) olemassa olevia / käytettyjä rakennuspaikkoja, niin kaavaluonnokseen ei ole voitu osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Rakennetut rakennuspaikat kuluttavat emätilan rakennusoikeutta. Noin puolen kilometrin rantaviivasta huolimatta emätilan vähäinen rantarakennusoikeus johtuu pääosin meritulvavaarasta, joka oleellisesti vähentää rakennusoikeutta osayleiskaavassa. Näin ollen emätilalle tai mielipiteessä esitetylle tilalle ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja rantavyöhykkeen sisäpuolelle.

Rakennusoikeus lasketaan tässä osayleiskaavassa (yleinen käytäntö) siis emätilaperusteisesti emätilayksiköittäin ei tilakohtaisesti. Lisäksi mielipiteessä esitetyllä tilalla 411-14-22 on noin 30 m rantaviivaa, mikä ei oikeuta lisärakennuspaikkoihin etenkin, kun tilalla on jo olemassa oleva rakennuspaikka.

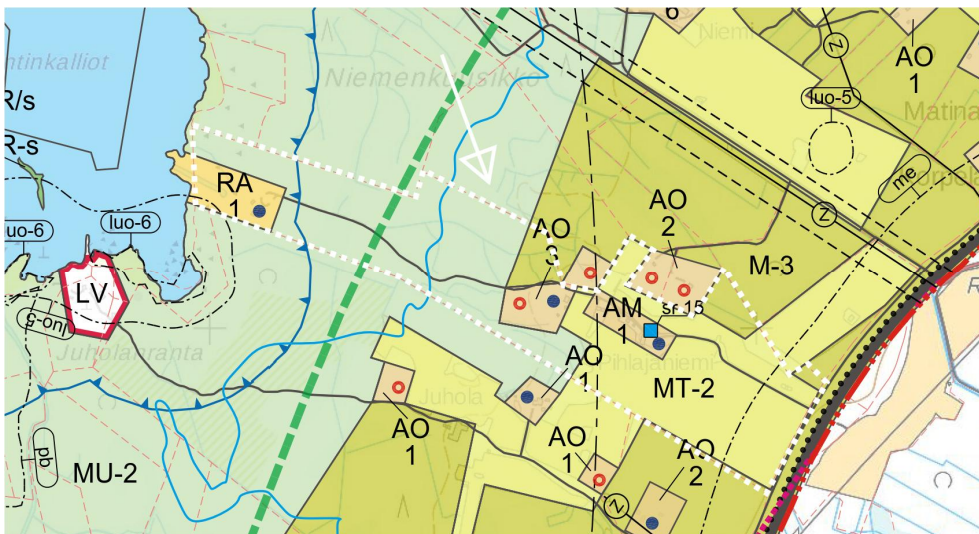
## 2.23 Mielipide (tila 411-17-41)

### Mielipiteen pääkohdat:

Toivomme, että vanhan asuinrakennuksen kohdalta poistetaan kaavasta sr-15 merkintä, koska päärakennus on todettu jo vuonna 1982 peruskorjaukkelvottomaksi. Olemme pitäneet rakennusta kesäasuntona siihen saakka, kunnes rakensimme omakotitalon noin 200 metrin päähän vanhasta rakennuksesta vuonna 2003. Sen jälkeen rakennus on ollut kylmänä varastotilana. Rakennuksen katto on jo romahtanut ja piipun juuri romahtamassa.

Esitämme, että yleiskaavaluonnoksen kaavamerkintää sr-15 muutetaan sellaiseksi, että vanhan rakennuksen paikalle saa rakentaa uuden omakotitalon.

Lisäksi ehdotamme kaavaan mielipiteen liitekartalle esitettyjä kahta lisärakennuspaikkaa. Uudet rakennuspaikat tulee sijoittaa Pihlajaniementien pohjoispuolelle.



### Kaavanlaatijan vastine:

Mielipiteessä esitetty rakennusinventointikohte on tarkistettu uudelleen maastokäynnillä 22.8.2018 (Pohjois-Pohjanmaan museo/rakennustutkija Juhani Turpeinen ja Raahen kaupunki/kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala). Maastokäynnillä Pohjois-Pohjanmaan rakennustutkija todennut, että kohteen huono kunto ei edellytä säilyttämistä. Kaavamerkintä sr-15, paikallisesti arvokas kohde, poistetaan kaavakartasta.

Osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely on tehty ns. emätilataarkasteluun (tilajako 1.7.1959) perustuen. Mielipiteessä esitetty tila 411-17-41 sijoittuu emätilalle nro. 411-17-1. Niin kutsuttuun vanhaan emätilaan (ei lohkomisia 1959 jälkeen) ei kuulu muita kaava-alueelle sijoittuvia tiloja, joiden kesken rakennusoikeus tulisi laskea kaavan yleisiä suunnitteluperiaatteita noudattaen. Mielipiteen tila sijoittuu rantavyöhykkeen ulkopuoliselta osin ns. hajakentämisen vyöhykkeelle, jolla rakennusoikeus määritellään seuraavasti: 8ha = 1 asuinrakennuspaikka. Laaditun rakennusoikeuslaskelman perusteella tilalle ja emätilalle muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 2,54 rp  $\approx$  3 rakennuspaikkaa. Rantavyöhykkeen ulkopuolisella osalla Pihlajaniemen tilalla sijaitsee entuudestaan kaksi rakennuspaikkaa, jotka huomioidaan rakennuspaikkamitoituksessa vähentävänä tekijänä, ns. käytettyinä rakennuspaikkoina. Näin ollen emätilalle/ mielipiteessä esitetylle tilalle

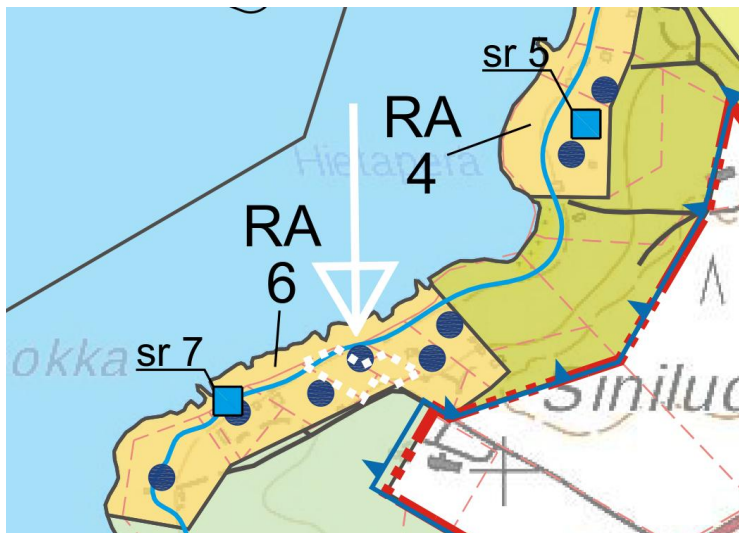
voidaan osoittaa kaavaluonnoksessakin esitetty yksi uusi rakennuspaikka rantavyöhykkeen ulkopuolelle.

Uusi rakennuspaikka siirretään mielipiteessä esitetyn mukaisesti kaavaehdotukseen Pihlajaniementien ja AM-alueen pohjoispuolelle.

## 2.24 Mielipide (tilat 412-6-126, 412-6-167)

### Mielipiteen 412-6-126 pääkohdat:

Vaadimme, että 412-6-126 ja 412-6-41 tiloille myönnetään yhdenvertainen rakennusoikeus kuin tilalla 412-6-199, vähintään 200 kem<sup>2</sup>, enintään 30 m etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta.



### Kaavanlaatijan vastine:

Mielipiteessä esitetty tila 412-6-126 sijoittuu osayleiskaavaluonnoksessa osoitetulle rantavyöhykkeelle, jossa pätee ja on laskettu ns. rantarakentamista koskeva rakennusoikeusmitoitus. Osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely on tehty ns. emätilatarkasteluun (tilajako 1.7.1959) perustuen. Tila kuuluu emätilaan nro. 412-6-44, johon kuuluu rantavyöhykkeen sisällä nykytilanteen mukaisessa kiinteistöjaossa suuri joukko muita tiloja. Rantaviivan pituuteen perustuva rantarakentamisen mitoitus on antanut kaavaluonnoksessa emätilan rakennusoikeudeksi 11,92 rp  $\approx$  12 rakennuspaikkaa. Koska emätilalla on entuudestaan 32 kpl olemassa olevia / käytettyjä rakennuspaikkoja, niin kaavaluonnokseen ei ole voitu osoittaa uusia rakennuspaikkoja.

Rakennusoikeus lasketaan siis tässä osayleiskaavassa (yleinen käytäntö yleiskaavoissa) emätilaperusteisesti emätilayksiköittäin ei tilakohtaisesti. Rakennetut rakennuspaikat kuluttavat emätilan rakennusoikeutta. Näin ollen emätilalle tai mielipiteessä esitetylle tilalle ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja kaavan rantavyöhykkeen sisäpuolelle.

Tila 412-6-41 on ns. vanha emätila, eli tilaa ei ole lohkottu 1959 jälkeen. Tilalle ei muodostu kaavassa rakennusoikeutta ja tilan pinta-ala n. 650 m<sup>2</sup> ei täytä osayleiskaavassa ja kaupungin rakennusjärjestyksessä rakennuspaikalle asetettua vähimmäiskokoa. Tilalle 412-6-41 ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja kaavaan.

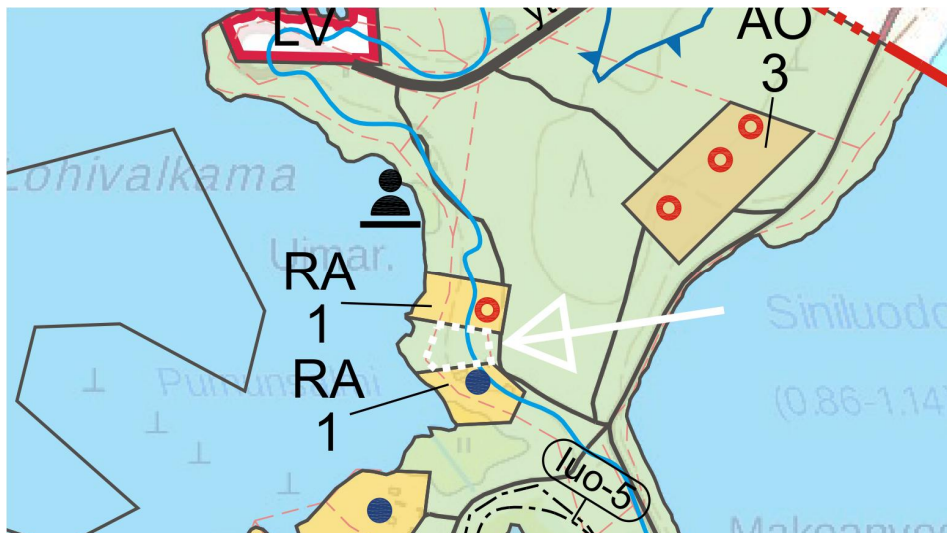
### Mielipiteen 412-6-167 pääkohdat:

Yleiskaavaluonnoksessa tila 412-6-167 on jäänyt kaavanlaatijalta epähuomiossa huomioimatta. Ko. rakennuspaikalla on 23 kem<sup>2</sup> kesämökki, jolle on rakennuslupa myönnetty 16.06.1969. Samalla huomautan, että rakennuspaikalla on säilytettävä yhdenvertainen e= rakennusoikeus, kuin muillakin rakennuspaikoilla kuitenkin vähintään 150 kem<sup>2</sup>

- Tulevan rakennuksen etäisyys on keskiveden mukaisesta rantaviivasta enintään 30 m. Tarvittaessa rakennuspaikka/sokkeliä korotetaan niin, että kosteudelle alttiit rakennusosat jäävät tason +2,60 yläpuolelle tai varustetaan rakennus ns. rossipohjalla/ryömintätalalla.

- Seuraava vaihtoehto on, että ostamme Raahen kaupungilta tonttimme ja Lohivalkamantien väli-  
sen raakamaa-alueen.

- Kaupungin ei kannata perustaa rakennuspaikkaa meidän tonttimme viereen länsipuolelle, koska se rikkoo ja pienentää kaupungin uimaranta/ leiriytymisalueen. Päinvastoin kaupungin kannattaisi ostaa meiltä edullisesti Lohipurnu, jolloin alue laajenisi ja mahdollistaisi, jopa leirintäalueen perustamisen. Alueen laajentamisen yhteydessä alueelle tulisi samassa yhteydessä sauna, oleskelutila/takkahuone ja makuualkovi. Meidän etumme olisi kevyempi verotus.



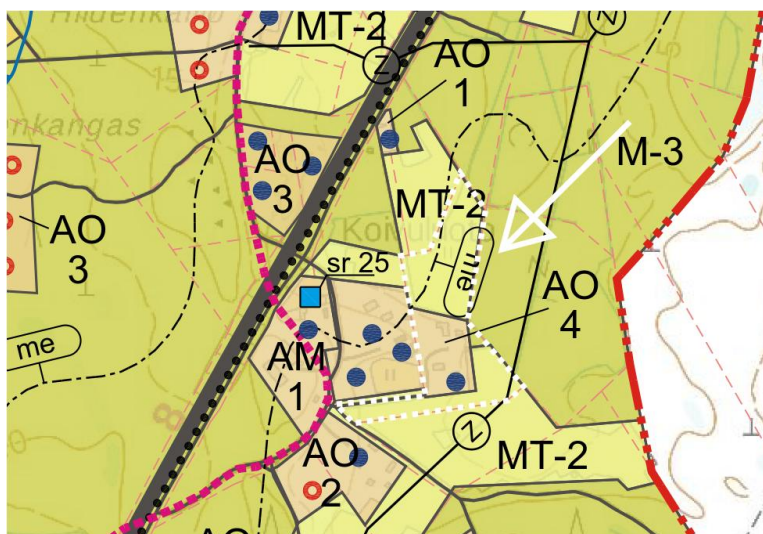
Kaavanlaatijan vastine:

Rakennuksen tiedot on tarkistettu Raahen kaupungin rakennusvalvonnan rakennus- ja huoneisto-  
rekisteritiedostosta kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kesällä 2018. Rekisteritietojen perus-  
teella kysymyksessä on vapaa-ajan asunto, 23 m<sup>2</sup>. Tila 412-6-167 osoitetaan kaavaehdotuksessa  
loma-asuntoalueena (RA) ja sille osoitetaan yksi olemassa oleva rakennuspaikka.

2.25 Mieli pide (tila 412-1-33)

Mielipiteen pääkohdat:

Mielipiteessä toivotaan, että Aunolanperän osayleiskaavassa (1985) osoitetut ja toteutumattomat  
rakennuspaikat tulisi säilyttää/ siirtää nyt laadittavaan Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaav-  
vaan. Laadittavan osayleiskaavan luonnoksessa esitetty toteutunut rakennuspaikka (AO) tulisi  
muuttaa laajennettuna "kirveenvarsitonttina" AM-alueeksi. Kaavaluonnokseen tulee lisätä yksi uusi  
rakennuspaikka olemassa olevan rakennuspaikan pohjoispuolelle.



Kaavanlaatijan vastine:

Mielipiteessä viitattu vuoden 1985 Aunolanperän osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten siinä esitetyt toteuttamattomat rakennuspaikat eivät siirry rakennusoikeutena nyt laadittavaan oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan.

Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely on tehty ns. emättilatarkasteluun (tilajako 1.7.1959) perustuen. Mielipiteessä esitetty tila 412-1-33 sijoittuu emättilalle nro. 412-1-33. Niin kutsuttuun vanhaan emättilaan (ei lohkomisia 1959 jälkeen) ei kuulu muita kaava-alueelle sijoittuvia tiloja, joiden kesken rakennusoikeus tulisi laskea kaavan yleisiä suunnitteluperiaatteita noudattaen. Tila sijoittuu rakennusoikeuden määrittämisessä osin ns. kylävyöhykkeelle, jolla rakennusoikeus määritellään seuraavasti: 2ha = 1 rakennuspaikka ja osin hajarakentamisen vyöhykkeelle: 8ha = 1 rp. Laaditun rakennusoikeuslaskelman perusteella tilalle ja emättilalle muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 0,99 rp  $\approx$  1 rakennuspaikka. Tilalla sijaitsee entuudestaan yksi rakennuspaikka, joka huomioidaan rakennuspaikkamitoituksessa vähentävänä tekijä, ns. käytettynä rakennuspaikkana. Näin ollen emättilalle/ mielipiteessä esitetylle tilalle ei voida osoittaa kaavaan uusia rakennuspaikkoja.

Uuden rakennuspaikan osoittamiselle kaavaan ei löydy perusteita. Mielipiteessä esitetty AO-alueen muuttaminen laajennettuna AM-merkintänä voidaan sen sijaan tehdä kaavaan.

## 2.26 Mielipide (tila 411-10-33)

Mielipiteen pääkohdat:

Aluerajaukset ja STUK:in ohjeet

Säteilyturvakeskuksen ohjeet suojavyöhykkeelle (5 km) rajoittavat maankäyttöä. Kuitenkin loma-asutusta tai vapaa-ajan toimintaa voi tällä alueella olla enemmän, mikäli kyseiselle alueelle voidaan laatia asianmukainen pelastussuunnitelma.

Halkokarin voimassa ollut kaava

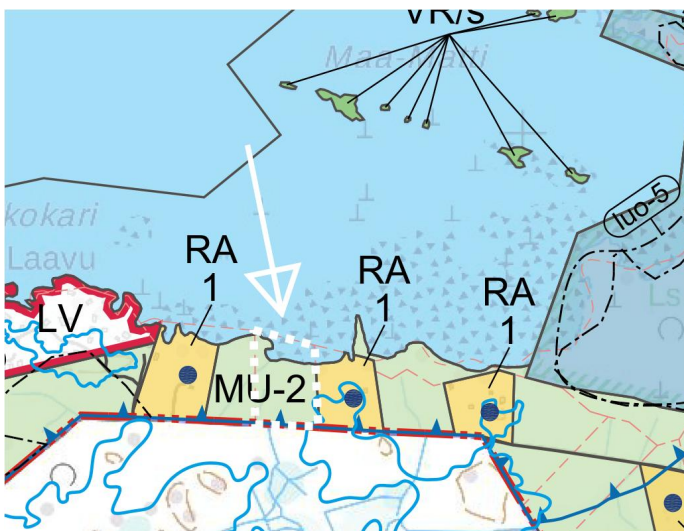
Alueella on ollut voimassa kaupunginvaltuuston 4.4.1979 hyväksymä rantayleiskaava. Kaavassa alue on loma-asuntoaluetta (LO1), joka on tarkoitettu tavanomaista tiiviimpään loma-asutukseen. Viereinen jakokunnan omistama alue (L) on satamatoimintaa sekä kalastusta palveleva alue.

Tilaa 411-10-33 koskevat tiedot

Kokonaispinta-ala on 8780 m<sup>2</sup>, josta metsämaata noin 4000 m<sup>2</sup>. Metsämaan alueelle on täysin mahdollista toteuttaa kaavan vaatimukset mm. + 2,60 tulvaraja sekä rakennuksen maisemointi. Tilan rajalla ovat valmiina tie, sähkölinja ja kaupungin ylläpitämä kesävesijohto sekä kaunis merimaisema. Omistuksessani on myös tila 678-411-10-18 Piehingin Ylipäässä, joka on kaavan lähellä ja jonka pinta-ala on 45,5 ha. Kaavallista rakennusoikeutta ei omistuksessani ole.

Tilaa 411-10-33 koskevat vaateet

Edellä esitettyyn vedoten ja koska Säteilyturvakeskus ei ole katsonut tarpeelliseksi rajoittaa suoja-alueella loma-asutuksen määrää, esitän että tilalleni osoitetaan yksi rakennuspaikka (RA-1) ja sille riittävä rakennusoikeus.



Kaavanlaatijan vastine:

Mielipiteessä esitetty tila 411-10-33 sijoittuu osayleiskaavaluonnoksessa osoitetulle rantavyöhykkeelle, jossa pätee ja on laskettu ns. rantarakentamista koskeva rakennusoikeusmitoitus. Osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely tehdään ns. emätilatarkasteluun (tilajako 1.7.1959) perustuen. Tila kuuluu emätilaan nro. 411-10-5, johon kuuluvat rantavyöhykkeen sisällä nykytilanteen mukaisessa kiinteistöjaossa 4 muuta tilaa. Rantaviivan pituuteen perustuva rantarakentamisen mitoitus on antanut kaavaluonnoksessa emätilan rakennusoikeudeksi 0,96 rp  $\approx$  1 rakennuspaikka. Koska emätilalla on entuudestaan 3 kpl olemassa olevia / käytettyjä rakennuspaikkoja, niin kaavaan ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Emätilan vähäinen rantarakennusoikeus johtuu osin meritulvavaarasta, joka oleellisesti vähentää rakennusoikeutta osayleiskaavassa. Näin ollen emätilalle ja mielipiteessä esitetylle tilalle ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja rantavyöhykkeen sisäpuolelle.

Mielipiteessä esitetty tila on kaavaluonnoksessa todettu lähes kokonaisuudessaan tulvauhan alaiseksi. Yleiskaavaa laadittaessa tulee aina huomioida mm. Maankäyttö- ja rakennuslaissa rakennuspaikkaa koskien asetut vaatimukset. Mielipiteessä esitetty tila tulkitaan laadittujen, kaavoituksen tarkkuustasoa palvelevien selvityksien ja selvitystulosten perusteella tulvavaaran alaiseksi alueeksi. Näin ollen yleiskaavassa rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset eivät em. tilalla täyty MRL 117§ mukaisesti:

”Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvoinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.”

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen mielipiteen tilalla 411-10-33 on käyty tekemässä maaston korkeusmittauksia, joiden mukaan kaavaluonnoksessa tulvavaara-alueetta kuvaava +2,60 m -korkeusasema on osoitettu yleiskaavan tarkkuustaso huomioiden oikeaan paikkaan.

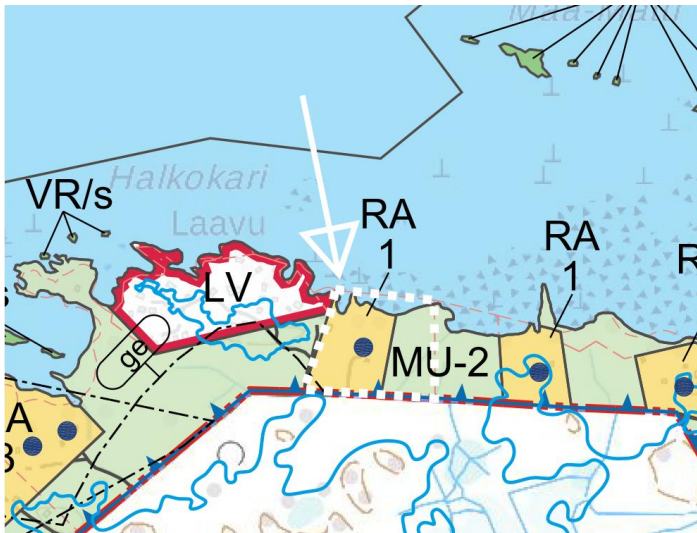
## 2.27 Mielipide (tila 411-10-16)

Mielipiteen pääkohdat:

Esitän, että tilalle 411-10-16 kaavoitettaisiin toinen lomarakennuksen rakennuspaikka lapsia varten. Alue on jo vuoden 1979 osayleiskaavassa tarkoitettu loma-asutusta varten ja tämän kaavan maisema-analyysissä se on katsottu soveltuvan vapaa-ajan toiminnoille. Mikäli siihen ei voi saada uutta rakennuspaikkaa tulisi nykyistä laajentaa jolloin lisärakentamiselle jää enemmän valinnanmahdollisuutta, esim. savusaunan etäisyys.

Tulva-alueeksi määrittely tulisi poistaa koska alueella on korkeampia ja matalampia osia ja keskimäärin maanpinnan korkeus on lähellä kaavassa vaadittua. Kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus on helposti saavutettavissa ja rakentamiselle löytyy sopivia paikkoja.

Emätilakohtainen mitoitus ihmetyttää ja tulisi tarkistaa. Rantapalsta on aikoinaan tullut jaossa toisen kylän puolelta eikä varsinainen suurehko päättila ole kaavoitettavalla alueella ollenkaan. Rantapalstasta on rakennettu kolme rakennuspaikkaa ja lohkottu yksi. Vapaan rantaviivan osuus on alueella enemmän kuin yleensä vaaditaan.



Kaavanlaatijan vastine:

Mielipiteessä esitetty tila 411-10-16 sijoittuu osayleiskaavaluonnoksessa osoitetulle rantavyöhykkeelle, jossa pätee ja on laskettu ns. rantarakentamista koskeva rakennusoikeusmitoitus. Osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely on tehty ns. emätilatarkasteluun (tilajako 1.7.1959) perustuen. Tila kuuluu emätilaan nro. 411-10-5, johon kuuluvat rantavyöhykkeen sisällä nykytilanteen mukaisessa kiinteistöjaossa 4 muuta tilaa. Emätilan rakennusoikeus lasketaan tässä osayleiskaavassa kaava-alueelle sijoittuvien emätilan osien osalta. Rantaviivan pituuteen perustuva rantarakentamisen mitoitus on antanut kaavaluonnoksessa emätilan rakennusoikeudeksi 0,96 rp  $\approx$  1 rakennuspaikka. Koska emätilalla on entuudestaan 3 kpl olemassa olevia / käytettyjä rakennuspaikkoja, niin kaavaan ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Emätilan vähäinen rantarakennusoikeus johtuu osin meritulvavaarasta, joka oleellisesti vähentää rakennusoikeutta osayleiskaavassa. Näin ollen emätilalle ja mielipiteessä esitetylle tilalle ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja rantavyöhykkeen sisäpuolelle.

Mielipiteessä esitetty tila on kaavaluonnoksessa todettu kokonaisuudessaan tulvauhan alaiseksi. Yleiskaavaa laadittaessa tulee aina huomioida mm. Maankäyttö- ja rakennuslaissa rakennuspaikkaa koskien asetet vaatimukset. Mielipiteessä esitetty tila tulkitaan laadittujen, kaavoituksen tarkkuustasoa palvelevien selvityksien ja selvitystulosten perusteella tulvavaaran alaiseksi alueeksi. Näin ollen yleiskaavassa rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset eivät em. tilalla täyty MRL 117§ mukaisesti:

”Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.”

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen mielipiteen tilalla 411-10-16 on käyty tekemässä maaston korkeusmittauksia, joiden mukaan kaavaluonnoksessa tulvavaara-alueetta kuvaava +2,60 m -korkeusasema on osoitettu yleiskaavan tarkkuustaso huomioiden oikeaan paikkaan.

Mielipiteessä esitettyä RA-alueen rajausta voidaan hieman tarkentaa kaavassa idän suuntaan.

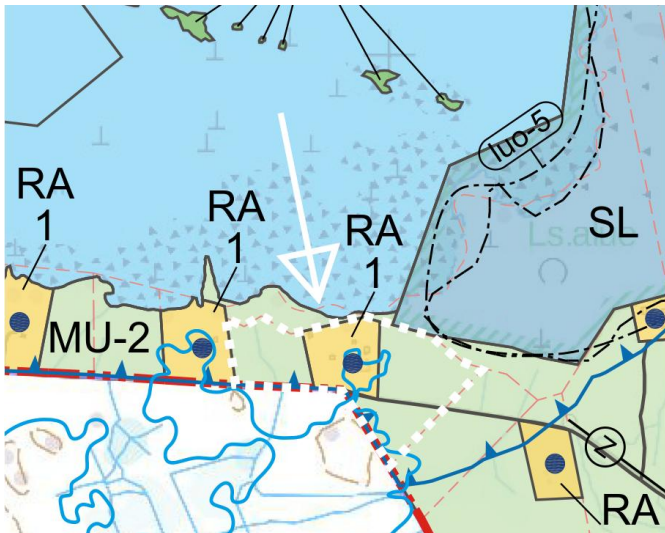
## 2.28 Mielipide (tila 411-10-29)

Mielipiteen pääkohdat:

Uusi rakennuspaikka tilalle 411-10-29 mökin rakentamista varten. Mökki tulisi rakennettua kallion päälle reilusti yli +2,60 m korkeusaseman. Rantasauna on ollut aivan rannan tuntumassa ja ker- taakaan ei ole vesi tullut saunalle asti.

Onko maanomistajien ehdottamien mökkirakennuspaikkojen mittausta tehty, jotta +2,60 m riittää merenpinnasta vai voidaanko rakennuspaikat tyrmätä ilman virallista mittausta?

Vaikuttaako ydinvoimalan rakentaminen tähän kaavaan?



Kaavanlaatijan vastine:

Mielipiteessä esitetty tila 411-10-29 sijoittuu osayleiskaavaluonnoksessa osoitetulle rantavyöhykkeelle, jossa pätee ja on laskettu ns. rantarakentamista koskeva rakennusoikeusmitoitus. Osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely on tehty ns. emätilatarkasteluun (tilajako 1.7.1959) perustuen. Tila kuuluu emätilaan nro. 411-10-5, johon kuuluvat rantavyöhykkeen sisällä nykytilanteen mukaisessa kiinteistöjaossa 4 muuta tilaa. Emätilan rakennusoikeus lasketaan tässä osayleiskaavassa kaava-alueelle sijoittuvien emätilan osien osalta. Rantaviivan pituuteen perustuva rantarakentamisen mitoitus on antanut kaavaluonnoksessa emätilan rakennusoikeudeksi 0,96 rp  $\approx$  1 rakennuspaikka. Koska emätilalla on entuudestaan 3 kpl olemassa olevia / käytettyjä rakennuspaikkoja, niin kaavaan ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Emätilan vähäinen rantarakennusoikeus johtuu osin meritulvavaarasta, joka oleellisesti vähentää rakennusoikeutta osayleiskaavassa. Lisäksi tilan 411-10-29 kohdalta ei synny rantarakennusoikeutta, koska Piehingin jakokunta omistaa rantaan sijoittuvat maa- ja vesijättöalueet. Näin ollen emätilalle ja mielipiteessä esitetylle tilalle ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja rantavyöhykkeen sisäpuolelle.

Mielipiteessä esitetty tila on kaavaluonnoksessa todettu suurelta osin tulvauhan alaiseksi. Yleiskaavaa laadittaessa tulee aina huomioida mm. Maankäyttö- ja rakennuslaissa rakennuspaikkaa koskien asetet vaatimukset. Mielipiteessä esitetty tila tulkitaan laadittujen, kaavoituksen tarkkuustasoa palvelevien selvityksien ja selvitystulosten perusteella tulvavaaran alaiseksi alueeksi. Näin ollen yleiskaavassa rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset eivät em. tilalla täyty MRL 117§ mukaisesti:

”Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.”

Laadittu laserkeilauskorkeusmittaus palvelee yleiskaavatasoista suunnittelua ja on tarkkuustasoltaan tarkoituksenmukainen ja kaavatyötä ohjaavien viranomaistahojen hyväksymä.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen mielipiteen tilalla 411-10-29 on käyty tekemässä maaston korkeusmittauksia, joiden mukaan kaavaluonnoksessa tulvavaara-alueetta kuvaava +2,60 m -korkeusasema on osoitettu yleiskaavan tarkkuustaso huomioiden oikeaan paikkaan.

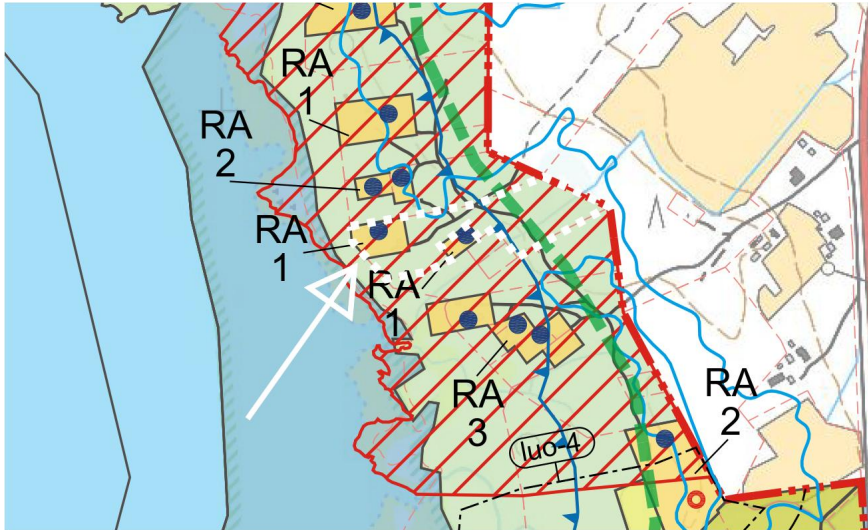
Ydinvoimalan rakentaminen vaikuttaa kaavassa osoitetun ydinvoimalan suojavyöhykkeen sisäpuolelle sijoittuvaan maankäyttöön ja rakentamiseen. Suojavyöhykkeen sisällä pysyvän ja vapaa-ajan väestön määrä ei voi olennaisesti kasvaa ydinvoimalaitoksen rakentamisen ja käytön aikana.

## 2.29 Mielipide (tila 411-3-65)

Mielipiteen pääkohdat:

Tilalle 411-3-65 sijoittuva nykyinen rakennus on liian pieni ja haluaisimme lisää rakennusoikeutta.





Kaavanlaatijan vastine:

Mielipiteessä esitetty tila sijoittuu Tyvelänrannan rantakaava-alueelle, jossa rakennusoikeus rakennuspaikkaa kohden voi rakentaa enintään kolme rakennusta, joista 70m<sup>2</sup> loma-asunnolle ja 30m<sup>2</sup> talousrakennuksia varten. Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaava-alueelle sijoittuvat rantakaavat jäävät maankäytön osalta voimaan, eli nyt laadittavalla osakaavalla ei vaikuteta mielipiteessä esitetyn tilan rakennusoikeuteen.

### 2.30 Mielipide (tilat 412-6-357, 412-6-347)

Mielipiteen pääkohdat – tila 412-6-357:

Uusia asuinrakennus- tai loma-asuinrakennuspaikkoja tilalle 412-6-357 peltoalueen länsi- tai eteläpuolelle.



Kaavanlaatijan vastine:

Tila sijoittuu lähes kokonaisuudessaan osayleiskaavaluonnoksessa osoitetulle rantavyöhykkeelle, jossa pätee ja on laskettu ns. rantarakentamista koskeva rakennusoikeusmitoitus. Osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely on tehty ns. emätilatarkasteluun (tilajako 1.7.1959) perustuen. Tila kuuluu laajaan emätilaan nro. 412-6-63, johon kuuluvat rantavyöhykkeen sisällä nykytilanteen mukaisessa kiinteistöjaossa 6 muuta tilaa. Rantaviivan pituuteen perustuva rantarakentamisen mitoitus on antanut kaavaluonnoksessa emätilan rakennusoikeudeksi 2,24 rp  $\approx$  2 rakennuspaikkaa. Koska emätilalla on entuudestaan 4 kpl olemassa olevia / käytettyjä rakennuspaikkoja, niin kaavaan ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Näin ollen emätilalle ja mielipiteessä esitetylle tilalle 412-6-357 ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja rantavyöhykkeen sisäpuolelle.

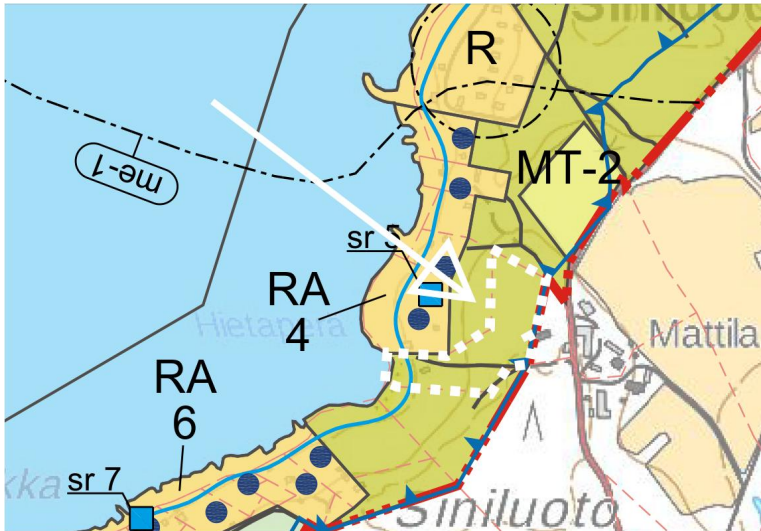
Mielipiteen pääkohdat – tila 412-6-347:

Kaavaan tulisi täydentää/merkitä rakennuspaikka olemassa olevan saunarakennuksen päärakennukselle. Päärakennus olisi 80m<sup>2</sup> sekä vierashuone/puuvaja 20m<sup>2</sup>. Yhteenlaskettuna kokonaisrakennusala olisi 118m<sup>2</sup>. Kiinteistö on oma rantakiinteistö.

Kiinteistöllä on olemassa oleva saunarakennus, joka on rakennettu v.1960 luvulla. Se on peruskorjattu vuonna 2010. Saunaan on tehty toimenpideluvulla lasitus v.2017 sekä se on merkitty kiinteistörekisteriin ja Raahen kaupungin karttoihin. Saunarakennuksen koko on 18m<sup>2</sup>. Kiinteistö on korkoasemaltaan erittäin sopiva. Maksan kiinteistöstä kiinteistöveron samalla tavalla kuin muut alueen loma-asuntokiinteistöt.

Pelkästään rantasauna ei ole yhdenmukainen olemassa olevien muiden rantakiinteistöjen kanssa. Tämän vuoksi oleellista olisi täydentää tämän kiinteistön rakennusoikeus tämän esityksen mukaisesti. Kuten kartoista huomataan, jää tämä kiinteistö toisarvoiseen asemaan, mikäli saunarakennus ei saa oikeutta päärakennuksen rakentamiseen. Muilla vastaavilla rantakiinteistöillä on olemassa saunarakennukset ja päärakennukset. Omistan lisäksi kiinteistön viereisen kiinteistön noin 3 ha. joten omistamani maiden osalta yhteensä on noin 4 ha. Kokonaisuudessaan tämä 4 ha. on yhtenäinen ja on ranta-alueella.

Lisäksi korostan, että viereinen asuinkiinteistöni on erillinen eikä liity millään tähän saunarakennukseen. Asuinrakennukseni on Haapajoki Arkkukari osayleiskaavan alueella ja on erillinen.



Kaavanlaatijan vastine:

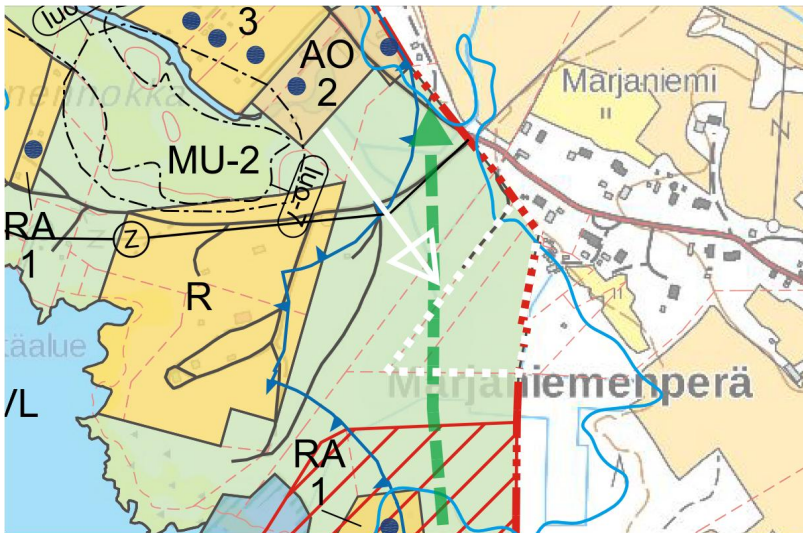
Mielipiteen tila sijoittuu kokonaisuudessaan osayleiskaavaluonnoksessa osoitetulle rantavyöhykkeelle, jossa pätee ja on laskettu ns. rantarakentamista koskeva rakennusoikeusmitoitus. Osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely on tehty ns. emätilatarkasteluun (tilajako 1.7.1959) perustuen. Tila kuuluu laajaan emätilaan nro. 412-6-63, johon kuuluvat rantavyöhykkeen sisällä nykytilanteen mukaisessa kiinteistöjaossa 6 muuta tilaa. Rantaviivan pituuteen perustuva rantarakentamisen mitoitus on antanut kaavaluonnoksessa emätilan rakennusoikeudeksi 2,24 rp ≈ 2 rakennuspaikkaa. Koska emätilalla on entuudestaan 4 kpl olemassa olevia / käytettyjä rakennuspaikkoja, niin kaavaan ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Näin ollen emätilalle ja mielipiteessä esitetylle tilalle 412-6-347 ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja rantavyöhykkeen sisäpuolelle.

Rantasaunoja ei huomioida tässä kaavassa nykyisinä rakennuspaikkoina. Rantarakennusoikeuslaskeman perusteella kaavaan ei voida myöskään uusia rakennuspaikkoja osoittaa tilalle.

### 2.31 Mielipide (tilat 411-5-68, 411-5-77)

Mielipiteen pääkohdat:

Maanomistaja esittää mielipiteessään omistamilleen tiloille 411-5-68 ja 411-5-77 uusia rakennuspaikkoja.



Kaavanlaatijan vastine:

Osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely on tehty ns. emätilatarkasteluun (tilajako 1.7.1959) perustuen. Mielipiteessä esitetyt tila 411-5-68 ja tila 411-5-77 sijoittuvat emätilalle nro. 411-5-21. Emätilaan kuuluu maanomistajan tilojen lisäksi 5 muuta tilaa, joiden kesken kaavassa on laskettu/ määritetty rakennusoikeus yleisiä suunnitteluperiaatteita noudattaen. Mielipiteen antajan tilat sijoittuvat rakennusoikeuden määrittämisessä kokonaisuudessaan ns. hajarakentamisen vyöhykkeelle, jossa rakennusoikeus määritellään seuraavasti: 8ha = 1 rp. Laaditun rakennusoikeuslaskelman perusteella emätilalle muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 0,42 rp  $\approx$  0 rakennuspaikkaa. Emätilalla ei sijaitse entuudestaan rakennuspaikkoja, jotka tulisi huomioida rakennuspaikkamitoituksessa vähentävänä tekijä, ns. käytettyinä rakennuspaikkoina. Mielipiteessä esitetyille tiloille ei voida osoittaa kaavaan uusia rakennuspaikkoja kaavaa varten laadittujen yhtäläisten mitoitusperiaatteiden mukaisesti.

Mielipiteessä esitetyt tilat ovat kaavaluonnoksessa todettu lähes kokonaisuudessaan tulvauhan alaisiksi. Yleiskaavaa laadittaessa tulee aina huomioida mm. Maankäyttö- ja rakennuslaissa rakennuspaikkaa koskien asetet vaatimukset. Mielipiteessä esitetyt tilat tulkitaan laadittujen, kaavoituksen tarkkuustasoa palvelevien selvityksien ja selvitystulosten perusteella tulvavaaran alaiseksi alueeksi. Näin ollen yleiskaavassa rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset eivät em. tiloilla täyty MRL 117§ mukaisesti:

”Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelpoinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelpoisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.”

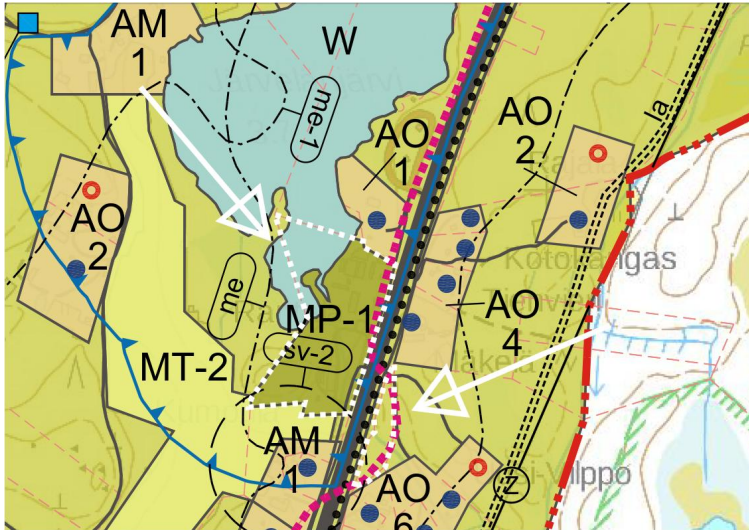
## 2.32 Mielipide (tila 412-17-25)

Mielipiteen pääkohdat:

Kaavakartassa on merkintä ”Pilaantuneiden maiden kohteet”. Merkintä näyttää olevan taimistomme kohdalla. Mitä tämä merkintä tarkoittaa? Liittyykö tämä kasvinsuojeluaineiden käyttöön vai mihin? Taimistolla emme juurikaan käytä torjunta-aineita ja lannoitteiden käyttö on kontrolloitua, koska käytämme pitkävaikutteisia lämpötilan ja kasvin tarpeen mukaan liukenevia lannoitteita. Kyseistä merkintää ei näytä olevan edes maataloilla, jotka sijoittuvat kaava-alueelle ja niiden torjunta-aineiden käyttömäärät ovat aivan eri suuruusluokkaa. Kyseinen merkintä tulee poistaa kohdallemme kokonaan tai sitten sen tulee olla myös kaikkien maatalojen, automaalaamojen, autokorjaamojen yms. kohdalla.

Kaavakartasta puuttuu asumastani talosta merkintä ”Olemassa oleva rakennuspaikka”, se pitää palauttaa kartalle.

Kiinteistölleni täytyy lisätä uusi rakennuspaikka kiinteistön länsireunalle, koska jossain vaiheessa yritykselle tulee omistajanvaihdos, jolloin nykyinen asuinrakennus siirtyy taimiston toimistorakennukseksi ja silloin minulle tulee tarve rakentaa itselleni talo.



#### Kaavanlaatijan vastine:

Toisin kuin mielipiteessä on todettu, niin kaavakarttaan ei ole osoitettu pilaantuneiden maiden kohteita, vaan tieto on kirjattu ainoastaan luonnosvaiheen kaavaselostukseen. Pilaantuneiden maiden kohteiden tiedot on tarkistettu maaperän tilan tietojärjestelmästä (MATTI). Järjestelmä sisältää tietoja maa-alueista, joilla nykyisin tai aikaisemmin harjoitetusta toiminnasta on saattanut päästä maaperään haitallisia aineita ja alueista, jotka on tutkittu tai kunnostettu. Varmuutta maaperän pilaantuneisuudesta ei ole, mutta yleinen käytäntö on tiedostaa kohteet kaavan laadinnan taustatietona. Kartta tullaan poistamaan ehdotusvaiheen kaavaselostuksesta.

Kaavanlaatijalla on tiedossa, että kaavaluonnoksessa osoitetulla MP-1 -alueella sijaitsee yksi asuinrakennus. Tähän osayleiskaavaan esitetään rakennuspaikkasymbolein rakennuspaikat ainoastaan AO-, AM- ja RA-alueilla. MP-1 -alueen kaavamääräystä muokataan kaavaehdotukseen niin, että määräys mahdollistaa yhden asuinrakennuksen sijoittumisen alueelle.

Mielipiteessä nykyisen rakennuspaikan lisäksi toivottua uutta rakennuspaikkaa ei voida osoittaa kaavaan osayleiskaavan rakennusoikeuslaskelman perusteella. Tila 412-17-25 sijoittuu lähes kokonaisuudessaan osayleiskaavaluonnoksessa osoitetulle rantavyöhykkeelle, jossa pätee ja on laskettu ns. rantarakentamista koskeva rakennusoikeusmitoitus. Osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely on tehty ns. emätilatarkasteluun (tilajako 1.7.1959) perustuen. Tila kuuluu emätilaan nro. 412-17-8, johon kuuluu rantavyöhykkeen sisällä nykytilanteen mukaisessa kiinteistöjaossa myös tila 412-17-29. Rantaviivan pituuteen perustuva rantarakentamisen mitoitus on antanut kaavaluonnoksessa emätilan rakennusoikeudeksi 0,60 rp  $\approx$  1 rakennuspaikka. Koska emätilalla on entuudestaan 2 kpl olemassa olevia / käytettyjä rakennuspaikkoja (molemmilla tiloilla 1 rp), niin kaavaan ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Näin ollen emätilalle ja mielipiteessä esitetylle tilalle 412-17-25 ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Lisäksi mielipiteen tila sijaitsee valtatie 8 melualueella, jonka vuoksi alue ei ensisijaisesti sovellu asuinkäyttöön.

### 2.33 Mielipide (tila 411-7-111)

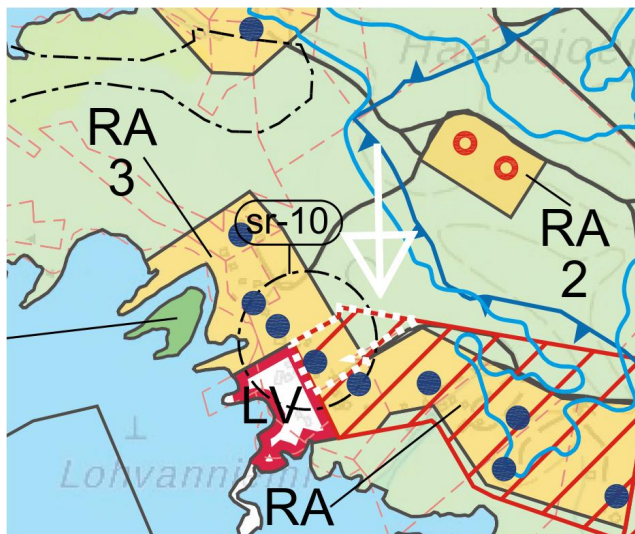
#### Mielipiteen pääkohdat:

Osayleiskaavakartassa osin Piitanan Matalan rantakaavan alueelle on merkittynä sr-10, joka on ristiriidassa voimassa olevan rantakaavan kanssa. Osayleiskaavaehdotuksella ei pitänyt olla vaikutusta voimassa oleviin rantakaavoihin. Sr-10 merkitä pitää poistaa rantakaava-alueen osalta.

Lohvanniemen kalamajat, on merkitty rakennusinventoinnissa arvoltaan historialliseksi, ja on ilmeisesti siksi merkitty sr-merkinnällä osayleiskaavakartassa.

Kalamajat poistuneet varsinaisesta käytöstään jo 30-40 vuotta sitten kun maankohoamisesta johtuen merelle pääsy jopa pienillä kalastusveneillä on käynyt mahdottomaksi. Lähes kaikki alueen rakennukset ovat maatumistilassa, homeisia ja jopa epäterveellisiä ihmisten käyttöä. Historiallista arvoa on joskus ollut, mutta sen on ajanhammas syönyt ja nyt rakennukset ovat purkukuntoisia. Rakennusten säilyttäminen tarkoittaisi niiden uudelleen rakentamista, jolloin viimeisetkin historialliset arvot katoaisivat. Rakennusten korjaaminen säilyviksi on myös kallista ja omistajilla on tuskin siihen mahdollisuutta varsinkin, kun alkuperäiseen käyttötarkoitukseen ei ole enää tarvetta.

Mahdolliset korjaamissijoitukset muuttaisivat ne luvattomiksi ja kaavan vastaisiksi lomarakennuksiksi. Sr-10 merkinnän voi tarpeettomana poistaa.



Kaavanlaatijan vastine:

Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavalla ei vaikuteta alueen rantakaavojen rakentamisen ohjaamiseen, mutta yleiskaavoituksen yhteydessä tutkitut mm. rakennus- ja luonnonsuojeluarvot tulee huomioida myös rantakaavoitetuilla alueilla jatkossa.

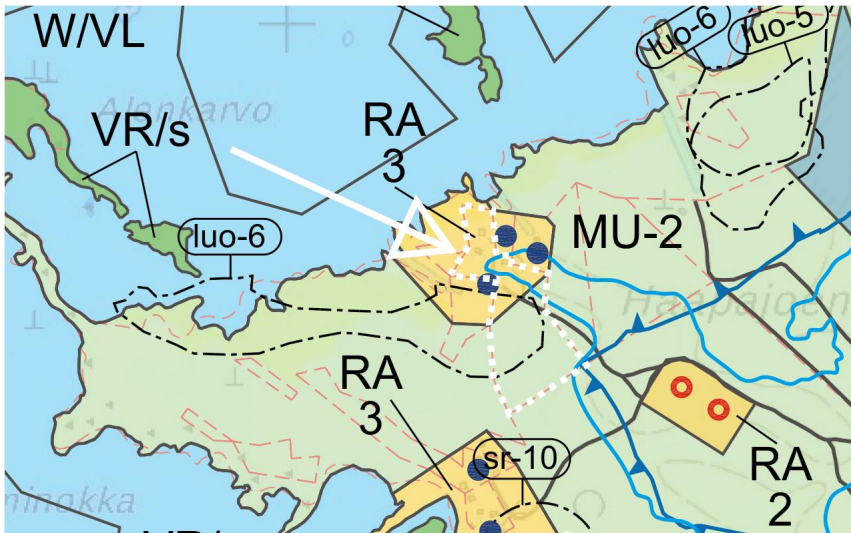
Mielipiteessä esitetty Lohvanniemen kalamajojen kohde (sr 10) on tarkistettu uudelleen maastokäynnillä 22.8.2018 (Pohjois-Pohjanmaan museo/rakennustutkija Juhani Turpeinen ja Raahen kaupunki/ kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala, Piehingin jakokunnan edustaja sekä yksityisiä kalamajojen omistajia). Maa-alue on vesijättömaahan 411-878-34, Piehingin jakokunnan aluetta ja kalamajat ovat yksityisten omistuksessa. Jakokunta ja kalamajojen omistajat haluavat säilyttää osayleiskaavaluonnoksessa esitetyn sr-10, paikallisesti arvokas, kaavamerkinnän kuitenkin siten, että kaavamerkinnän rajausta tarkistetaan niin, että rajaukseen kuuluu ainoastaan jakokunnan Lohvanniemen kalamajojen alue ja vesijättömaahan 411-878-34 rajautuvat yksityisten omistamat kiinteistöt rajataan sr-10 kaavamerkinnän ulkopuolelle. Rajaus tarkistetaan kaavaehdotukseen.

Maastokäynnillä Pohjois-Pohjanmaan rakennustutkija on todennut, että alue on kalasatamakokoisuus, joka puoltaa sr-10, paikallisesti arvokas, kaavamerkinnän säilyttämistä.

## 2.34 Mielipide (tila 411-7-150)

Mielipiteen pääkohdat:

Kaavaan tulee lisätä rakennuspaikka olemassa olevalle lomarakennukselle (RA). Rakennuspaikka muodostaa olemassa olevan rakenteen kanssa yhtenäisen lomarakennusalueen. Rakennus on toiminut kalastusasuntona ja rakennettu noin 1930-luvulla. Rakennus ei sijaitse tulvariskialueella ja kiinteistölle on tieyhteys ja sähköverkko.



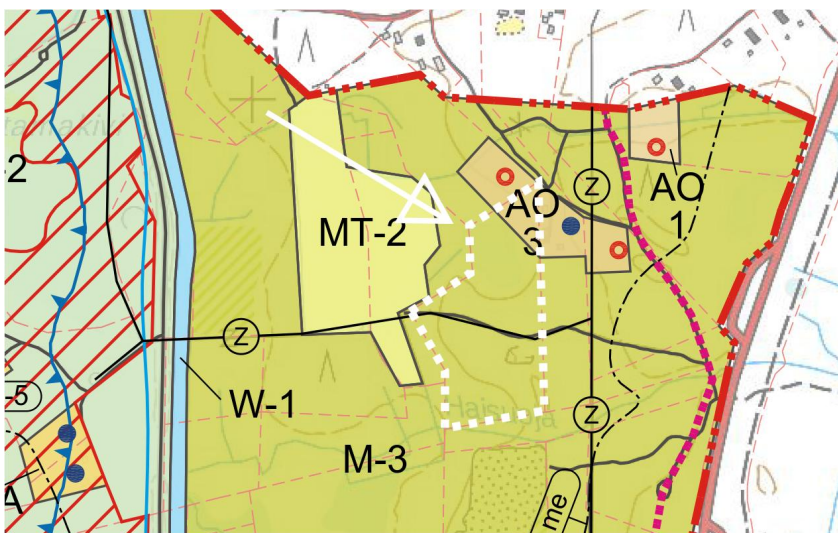
Kaavanlaatijan vastine:

Rakennukset on tarkistettu kaavan luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen Raahen kaupungin rakennus- ja huoneistorekisteristä. Tilalle 411-7-155 sijoittuvista rakennuksista yksikään ei täytä loma-asunnon tai ympärivuotisen asunnon kriteereitä. Niin sanottuja vanhoja kalastusasuntoja ei voida huomioida ja rinnastaa kaavassa olemassa olevina rakennuspaikkoina. Kaavaan ei tulla osoittamaan nykyistä rakennuspaikkaa mielipiteessä esitetylle tilalle.

### 2.35 Mieli pide (tila 411-7-155)

Mielipiteen pääkohdat:

Haluaisin rakennuspaikkoja kiinteistölleni 411-7-155. Kiinteistölleni on valmiina tie ja sähköjohto menee kiinteistön poikki. Vesijohto on viereisellä kiinteistöllä eli käytännössä kiinteistöllä on rakentamiseen tarvittava infra. Pyytäisin muuttamaan osayleiskaavaluonnosta niin, että saisin kiinteistölleni neljä rakennuspaikkaa. Yhden tontin koko olisi silloin 8000 neliötä. Tontit olisivat kooltaan silloin sopivia kylä-/haja-asutusrakentamiseen.



Kaavanlaatijan vastine:

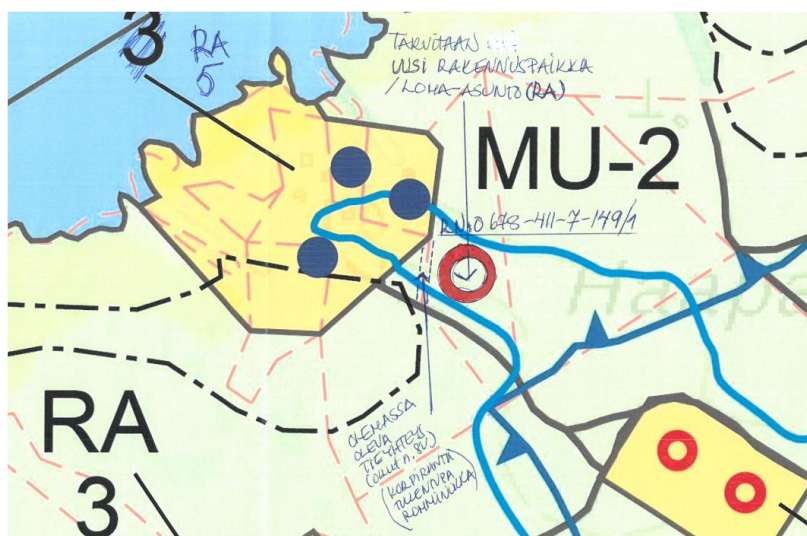
Osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely on tehty ns. emätilatarkasteluun (tilajako 1.7.1959) perustuen. Mielipiteessä esitetty tila 411-7-155 sijoittuu emätilalle nro. 411-7-36. Emätilaan kuuluu mielipiteen antajan tilan lisäksi 5 muuta tilaa, joiden kesken kaavassa on laskettu/määritetty rakennusoikeus yleisiä suunnitteluperiaatteita noudattaen. Emätila 411-7-36 sijoittuu rakennusoikeuden määrittämisessä kokonaisuudessaan ns. hajarakentamisen vyöhykkeelle, jossa

rakennusoikeus määritellään seuraavasti: 8ha = 1 rp. Laaditun rakennusoikeuslaskelman perusteella emätilalle muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 1,37 rp  $\approx$  1 rakennuspaikka. Emätilalla ei sijaitse entuudestaan rakennuspaikkoja, jotka tulisi huomioida rakennuspaikkamitoituksessa vähentävänä tekijä, ns. käytettyinä rakennuspaikkoina. Mielenpitemässä esitetylle tilalle 411-7-155 on luonnosvaiheessa suunniteltu sijoitettavan rakennusoikeuslaskelmasta muodostuva uusi rakennuspaikka, mutta rakennuspaikkaa ei osoitettu kaavakarttaan tilan verrattain irrallaan muusta rakentamisesta olevasta sijainnista johtuen. Maanomistajan pyynnöstä rakennusoikeuslaskelman mukainen yksi uusi rakennuspaikka tullaan kuitenkin osoittamaan kaavaehdotukseen.

### 2.36 Mielenpiteme (tila 411-7-149)

#### Mielenpitemeen pääkohdat – 411-7-149 /1:

Uusi loma-asunnon rakennuspaikka (RA) kaavaan. Perusteluina uudelle rakennuspaikalle korkea sijainti tulvariskin ulkopuolella, tie- ja sähkölinjat olemassa, sijoittuu osaksi olemassa olevaa loma-rakennusalueutta.

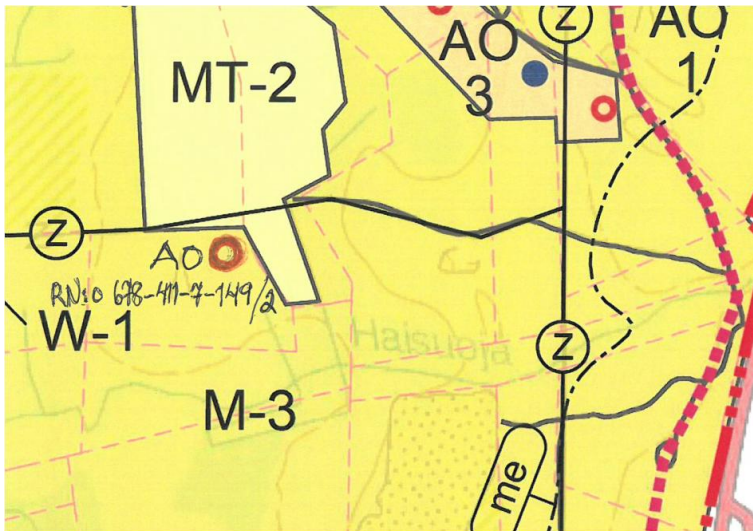


#### Kaavanlaatijan vastine:

Osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely on tehty ns. emätilatarkasteluun (tilajako 1.7.1959) perustuen. Mielenpitemässä esitetty tila 411-7-149/1 kuuluu kaavassa emätilaan nro. 411-7-21 (tilajako 1.7.1959), johon kuuluvat nykytilanteen mukaisessa kiinteistöjaossa kaavan rantavyöhykkeen sisällä usea muu tila. Emätilalle ei muodostu uutta rakennusoikeutta, sillä sille sijoitettavat tilat eivät juuri rajaudu veteen ja muodosta näin rantarakennusoikeutta. Rannat ovat pääosin jakokuntien omistuksessa. Emätilalla on 3 olemassa olevaa rakennuspaikkaa (411-7-85, 411-7-89, 411-7-152), jotka vaikuttavat myös vähentävästi rakennusoikeuteen ja jonka vuoksi uusia rakennuspaikkoja ei emätilalle ja mielenpitemässä esitetylle tilalle voida osoittaa.

#### Mielenpitemeen pääkohdat – 411-7-149 /2:

Uusi asuinrakennuspaikka (AO) kaavaan. Perusteluina lähellä oleva infraverkostot. Ei tulvavaaraa.

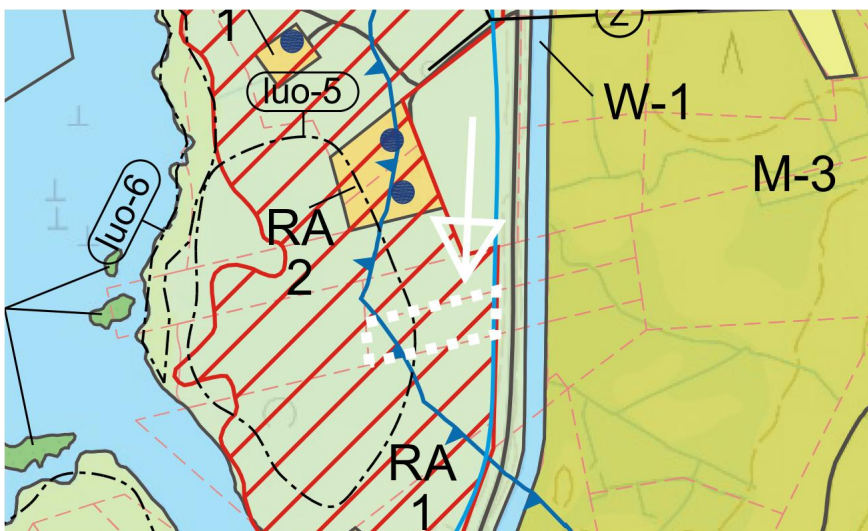


Kaavanlaatijan vastine:

Osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely on tehty ns. emätilatarkasteluun (tilajako 1.7.1959) perustuen. Mielipteessä esitetyn tilan 411-7-155 lohko sijoittuu emätilalle nro. 411-7-36. Emätilaan kuuluu mielipiteen antajan tilan lisäksi 5 muuta tilaa, joiden kesken kaavassa on laskettu/ määritetty rakennusoikeus yleisiä suunnitteluperiaatteita noudattaen. Emätila 411-7-36 sijoittuu rakennusoikeuden määrittämisessä kokonaisuudessaan ns. hajakentän vyöhykkeelle, jossa rakennusoikeus määritellään seuraavasti: 8ha = 1 rp. Laaditun rakennusoikeuslaskelman perusteella emätilalle muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 1,37 rp  $\approx$  1 rakennuspaikka. Emätilalla ei sijaitse entuudestaan rakennuspaikkoja, jotka tulisi huomioida rakennuspaikkamitoituksessa vähentävänä tekijä, ns. käytettyinä rakennuspaikkoina. Mielipteessä esitetylle tilalle ei voida esittää uusia rakennuspaikkoja kaavaan, sillä emätilan uusi rakennuspaikka tullaan osoittamaan kaavaehdotuksessa tilalle 411-7-155, jolle muodostuu rakennusoikeuslaskelman perusteella enemmän rakennusoikeutta ja on sijaintinsa puolesta paremmin nykyistä kylärakennetta tukeva.

Mielipiteen pääkohdat – 411-7-149 /3:

Halutaan säilyttää Piitanan rantakaavassa osoitettu rakennuspaikka.



Kaavanlaatijan vastine:

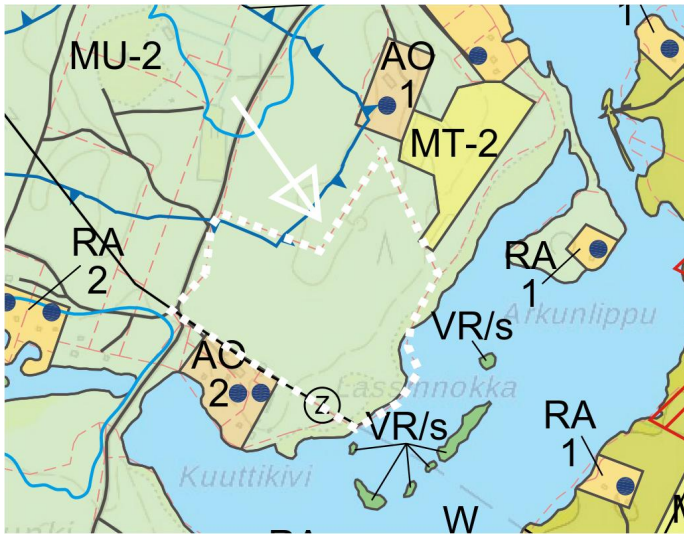
Tällä osayleiskaavalla ei vaikuteta rantakaavan maankäyttöratkaisuun tai siinä esitettyihin rakennuspaikkoihin. Rantakaavan toteutumattomat rakennuspaikat ja rakennusoikeudet säilyvät ennallaan, mutta niitä ei merkitä tähän osayleiskaavaan.



## 2.37 Mielipide (tilat 412-6-312, 412-7-144)

### Mielipiteen pääkohdat – 412-6-312:

Tilan 412-7-144 palstalle nro 3 yhdestä kahteen uutta asuin- tai loma-asuinrakennuspaikkaa. Tieyhteys on olemassa ja sähkölinja sijaitsee lähellä. Maaston olosuhteet ovat hyvät.



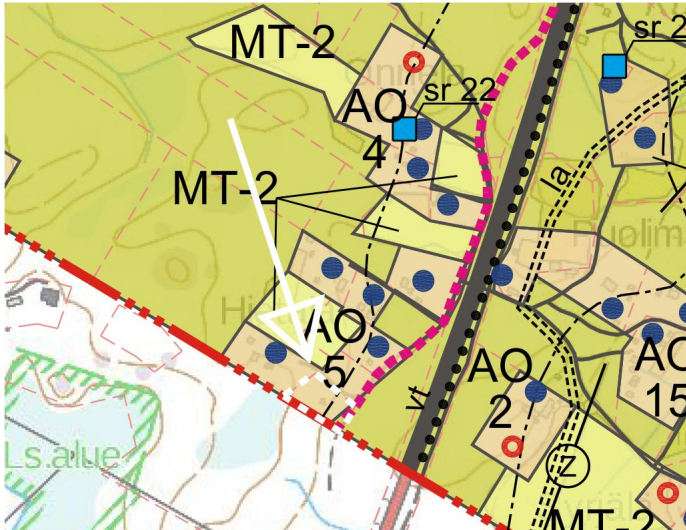
### Kaavanlaatijan vastine:

Mielipiteessä esitetty tila 412-6-312 sijoittuu lähes kokonaisuudessaan osayleiskaavaluonnoksessa osoitetulle rantavyöhykkeelle, jossa pätee ja on laskettu ns. rantarakentamista koskeva rakennusoikeusmitoitus. Osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely on tehty ns. emätilatarkasteluun (tilajako 1.7.1959) perustuen. Tila kuuluu emätilaan nro. 412-6-42, johon kuuluvat rantavyöhykkeen sisällä Siniluodon toisessa emätilalohkossa ja nykytilanteen mukaisessa kiinteistöjaossa tilat 412-6-77, 412-6-156, 412-6-157, 412-6-188 ja 412-6-199. Emätilan rakennusoikeus lasketaan tässä osayleiskaavassa kaava-alueelle sijoittuvien emätilan osien osalta. Rantaviivan pituuteen perustuva rantarakentamisen mitoitus on antanut kaavaluonnoksessa emätilan yhteiseksi rakennusoikeudeksi 2,88 rp  $\approx$  3 rakennuspaikkaa. Koska emätilan muilla tiloilla on entuudestaan yhteensä 3 kpl olemassa olevia / käytettyjä rakennuspaikkoja, niin kaavaan ei ole voitu osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Näin ollen emätilalle ja mielipiteessä esitetylle tilalle ei ole osoitettu kaavaluonnokseen uusia rakennuspaikkoja rantavyöhykkeen sisäpuolelle.

Kaavanlaatija on tutkinut kaavaluonnosvaiheen jälkeen tilakohtaisesti mielipiteessä esitetyn tilan rantaviivan pituuden, joka on noin 230 metriä. Rakennusoikeuslaskelman mukaan tila 412-6-312 muodostaa itsessään rakennusoikeutta 1,36 rakennuspaikan verran. Tila on entuudestaan rakentamaton. Kaavanlaatija näkee, että maanomistaja on oikeutettu yhteen uuteen rakennuspaikkaan ns. kohtuullistamisperiaatteeseen vedoten. Kohtuullistamisperiaatteen ehtoina uuden rakennuspaikan myöntämiseen kaavaehdotukseen on, että tila muodostaa itsessään rantaviivan pituuden perusteella yli 1,0-lukuarvon verran rakennusoikeutta ja tilalla ei entuudestaan voi sijaitse rakennuspaikkoja. Lisäksi tilalla ei voi olla rajoitteita rakentamiselle, kuten tulvavaaraa, melua tai luonto- tai maisema-arvoja. Näin ollen mielipiteessä esitetylle tilalle 412-6-312 tullaan osoittamaan kaavaehdotukseen yksi uusi rakennuspaikka.

### Mielipiteen pääkohdat – 412-7-144:

Tila 412-7-144 on osoitettu Aunolanperän osayleiskaavassa AP-1 -alueeksi. Rakennuspaikka halutaan säilyttää. Rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen ja tieyhteys sekä sähköverkko ovat lähellä.



Kaavanlaatijan vastine:

Aunolanperän osayleiskaava on oikeusvaikutukseton kaava, joten siinä esitetyt toteutumattomat rakennuspaikat eivät siirry nyt laadittavaan oikeusvaikutteiseen Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavaan.

Osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittely on tehty ns. emätilatarkasteluun (tilajako 1.7.1959) perustuen. Mielenpitemässä esitetty Lähteen polku tila 412-7-144 sijoittuu emätilalle nro. 412-7-7. Emätilaan kuuluu mielenpiteen antajan tilan lisäksi 5 muuta tilaa, joiden kesken kaavassa on laskettu/ määritetty rakennusoikeus yleisiä suunnitteluperiaatteita noudattaen. Emätila sijoittuu rakennusoikeuden määrittämisessä kokonaisuudessaan ns. kylävyöhykkeelle, jossa rakennusoikeus määritellään seuraavasti: 2ha = 1 rp. Laaditun rakennusoikeuslaskelman perusteella emätilalle muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 2,56 rp  $\approx$  3 rakennuspaikkaa. Tilalla sijaitsee entuudestaan neljä rakennuspaikkaa, jotka huomioidaan rakennuspaikkamitoituksessa vähentävänä tekijänä, ns. käytettyinä rakennuspaikkoina. Näin ollen emätilalle/ mielenpiteessä esitetylle tilalle ei voida osoittaa kaavaan uusia rakennuspaikkoja.