

Kaavoitusohjelma 2022



Kehittämislautakunta 14.12.2021 § x

Kaupunginhallitus xx.1.2022 § x





Kaavoitusohjelma 2022

Sisällysluettelo

1	<i>Esipuhe</i>	4
2	<i>Kaavoitusprosessi</i>	5
	2.1 Kaavoitusohjelma	6
3	<i>Maakuntakaavoitus</i>	7
	3.1 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava	8
	3.2 Hanhikiven maakuntakaava	8
	3.3 Maakuntakaavan uudistaminen	9
	3.4 Vaihemaakuntakaava	9
	3.5 Pohjois-Pohjanmaan 1.vaihemaakuntakaava	10
	3.6 Pohjois-Pohjanmaan 2.vaihemaakuntakaava	10
	3.7 Pohjois-Pohjanmaan 3.vaihemaakuntakaava	11
	3.8 Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava	11
4	<i>Yleiskaavoitus</i>	12
	4.1 Pitkäkarin osayleiskaava	12
	4.2 Raahen pohjoisen ranta-alueen ja Mikonkarin osayleiskaava	14
	4.3 Jokelankylän osayleiskaava	16
	4.4 Pirttiniemen osayleiskaava	17
5	<i>Yleissuunnitelma ja selvitykset</i>	18
	5.1 Raahen kaupungin strateginen maankäytön suunnitelma	18
	5.2 Vihannin teollisuus- ja yritystonttien selvitystyö	20
	5.3 Raahen merialueen yleissuunnitelma	21
	5.4 Junnilanmäen yleissuunnitelma	22
6	<i>Asemakaavoitus</i>	23
	6.1 Sairaalan alueen asemakaavamuutos	23

6.2	Akm 245: Raahen liikekeskustan asemakaavanmuutos.....	24
6.3	Palonkylän alueen liikennejärjestelyiden asemakaavoitus.....	26
6.4	Mikonkarin matkailuasemakaavan laatiminen	27
6.5	Korttelin 370 (Kesälän päiväkodin) asemakaavamuuotos	28
6.6	Akm 243: Varvin itäosan asuinalue, asemakaavanmuutos.....	29
6.7	Merikadunrannan asemakaavanmuutos.....	31
6.8	Pirttiniemen asemakaava	32
6.9	Akm 218b: Pitkäkarin itäosan asemakaava	33
6.10	Akm 233: Pattijärven teollisuuspuiston asemakaava ja asemakaavan muutos 34	
6.11	Akm 228: Vihannin ratapihan asemakaavanmuutos ja laajennus	35
7	<i>Lakkautettu osayleiskaava.....</i>	36
7.1	Laivakankaan tuulivoimapuisto	36
8	<i>Lainvoimaa odottavat yleis- ja asemakaavat.....</i>	36
8.1	Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaava	36
9	<i>Vuonna 2021 lainvoimaiseksi tulleet asemakaavat.....</i>	37
9.1	Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaava lainvoimaiseksi 8.4.2021.....	37
9.2	Akm 234: Rautatalon tontin asemakaavamuuotos lainvoimaiseksi 5.3.2021 .	37
9.3	Akm 244: Aikuiskoulutuskeskuksen alue, asemakaavanmuutos lainvoimaiseksi 13.7.2021	37
10	<i>Vuonna 2021 laaditut muut selvitykset ja suunnitelmat.....</i>	38
10.1	Vetytuotantolaitoksen sijoituspaikkatarkastelu Raahen alueella (valmistuu vuoden 2022 alussa).....	38
10.2	Raahen liikekeskustan kaupunkivihreä -selvitys (valmistuu vuoden 2022 alussa).....	38
10.3	Saloisten koulun alue (yleissuunnitelma).....	39
10.4	Raahen liikennemalli	39
11	<i>Asemakaavatilanteen ajanmukaistaminen.....</i>	40
11.1	Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi.....	40
11.2	Akm 242: Vanhan Kaupungin asemakaavamuuotos	41
11.3	Miljoonaperän asemakaavan ajanmukaistaminen	43
11.4	Velkaperän asemakaavan ajanmukaistaminen	44
11.5	Lapaluodon asuntoalueen asemakaava	45
11.6	Lampinsaaren kaivoskylän asemakaava	46

12 Kaavoituksen muut työtehtävät	48
12.1 Projektit	48
12.2 Neuvottelut ja kokoukset	48
12.3 Kaavojen kuulemismenettelyt.....	48
12.4 Lausunnot	48
12.5 Rakentajien ohjaus	48
Yhteystiedot	49

1 Esipuhe

Kaavoituksella ja hyvällä maankäytön suunnittelulla luodaan edellytykset elinvoimaiselle asuin- ja elinympäristölle. Kaavoitus on Suomessa kuntien yksinoikeus, ja hyvin toimivana se luo edellytyksiä elävän kaupungin kehittämiseen. Kaupunkilaisten kannalta hyvin onnistunut kaavoitus ottaa huomioon asukkaiden tarpeet ja odotukset pitkälle tulevaisuuteen saakka.

Nyt käsissäsi olevassa Raahen kaavoituskatsauksessa tarjotaan meille kaupunkilaisille askelmerkkejä sille, kuinka Raahen kaupunki tulee seuraavien vuosien aikana alueitaan kehittämään. Kaavoituskatsaus on maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:n mukainen vuosittainen selvitys kunnassa meneillään olevista ja vireille tulevista kaavoitusasioista. Kaavoituskatsauksessa selostetaan kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimenpiteet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksella ja siitä tiedottamisella vahvistetaan myös kaupunkilaisten mahdollisuuksia osallistua eritaisten kaavojen valmisteluun ja esittää niistä mielipiteensä. Kyseessä on siis osallistava ja toivottavasti myös keskustelua herättävä asiakirja.

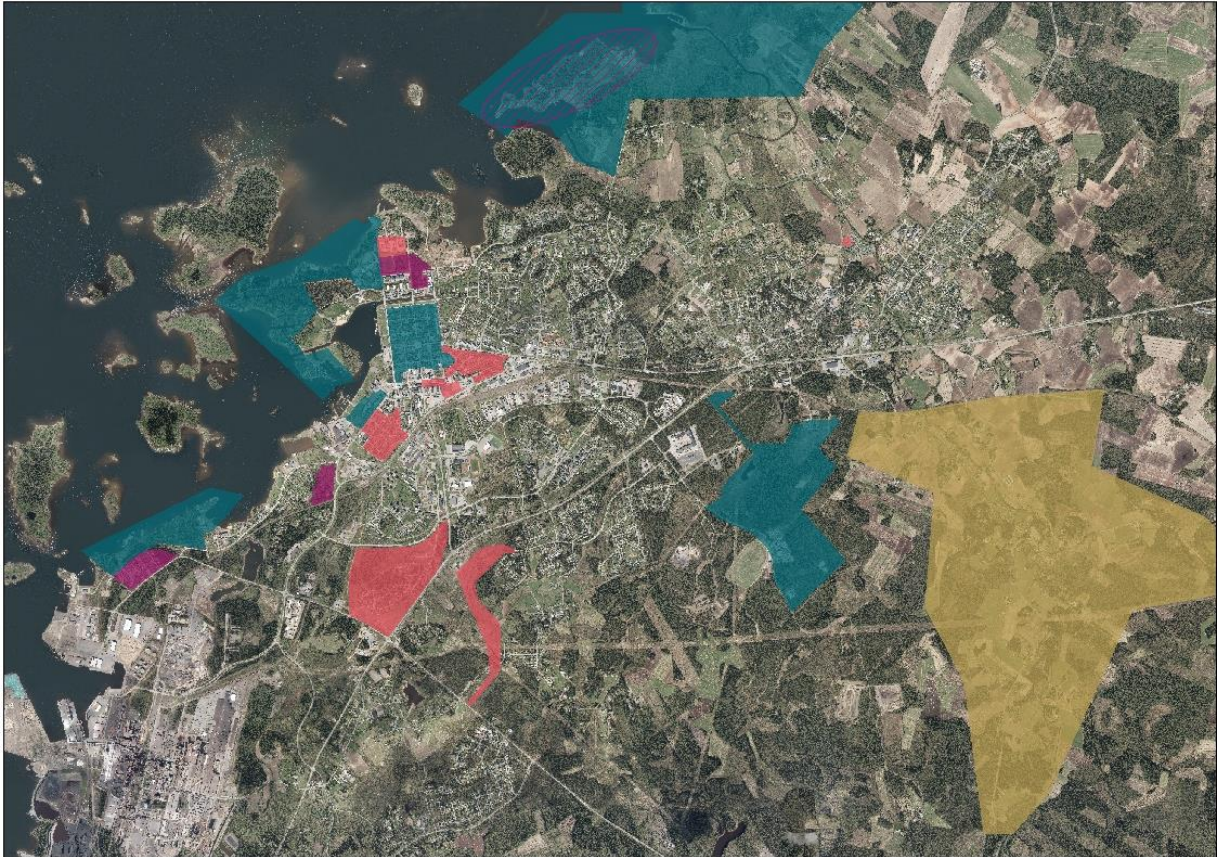
Raahessa kaavoitus on kehittänyt ansiokkaasti uusia tapoja kuulla kaupunkilaisia kaavoituksen eri vaiheissa. On järjestetty yleisölle avoimia tilaisuuksia, joissa me kuntalaiset olemme päässeet kertomaan näkemysemme kulloinkin käynnissä olevaan kaavaprosessiin. Uudet tekniikat mahdollistavat meille entistä paremman ja helpomman vuorovaikutuksen mahdollisuuden, ja nimenomaan ihmisten asuinalueiden suunnittelussa vuoropuhelu kannattaa. Myös viestinnän ja vuorovaikutuksen kehittäminen kannattaa. Sillä torjutaan väärin tulkintojen ja huhujen lähtemistä liikkeelle.

Kaavoitus on kunnan toimialoista se, jonka pitää kyetä reagoimaan tulevaisuuden haasteisiin ja muutoksiin toimintaympäristössämme. Kaavoituksen pitää olla mahdollistavaa, eikä rajaavaa ja poissulkevaa. Kaavoituksella varaudutaan elinympäristömme muutoksiin pitkälle tulevaisuuteen. Asukkaiden muuttuvat tarpeet asumisaan ja yritysten muuttuvat tarpeet esim. tavassa tuottaa energiaa näkyvät kaavoituksessa. Tehokas ja vuorovaikutteinen kaavoitus auttaa monien hyvien asioiden toteutumiseen alueellamme. Elävän kaupungin yksi edellytys on toimiva kaavoitus.

Tässä lukemassasi asiakirjassa luodaan suuntia sille, miltä tulevaisuutemme mahdollisesti voisi näyttää. Missä asumme, missä työskentelemme. Minne suuntaamme vapaa-ajallamme harrastamaan. Sinulla, hyvä lukija, on mahdollisuus olla mukana kaavoituksen kaikissa vaiheissa. Osallistu, ole mukana ja ilmaise mielipiteesi ja kehittämisajatuksesi rohkeasti. Kenties juuri sinun ajatuksesi ja ideasi on se ”helemi” joka tekee erinomaisesta kaavasta täydellisen.

Paavo Törmi

Kehittämislautakunnan puheenjohtaja



Kuva 1 Raahen vuoden 2022 kaavoitusohjelman sisältämien asemakaava- ja osayleiskaava-alueiden sijainti ilmakuvassa, keskustaajaman ympäristössä. Tilanne 29.11.2021.

2 Kaavoitusprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee alueidenkäytön suunnittelun kaavajärjestelmän, suunnitteluprosessin sekä osallistumismahdollisuudet kaavoja valmisteltaessa. Kaikilla kaavoilla on samanlainen kaavaprosessi.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat kaikkea alueidenkäytön suunnittelua. Maakuntakaava ohjaa yleiskaavan laatimista. Maakuntakaavan laatii ja hyväksyy maakuntaliitto.

Yleiskaavoitus toteuttaa kaupungin strategiaa ja ohjaa yleispiirteisesti asemakaavojen laatimista ja muuta tarkempaa suunnittelua. Raahessa kaupunginhallitus hyväksyy kaavoitusohjelman. Kaavat hyväksyy Raahen kaupunginvaltuusto.

Aloitussvaihe	Kaavahankkeen aloitusvaiheessa määritellään kaavatyön tavoitteet, arvioitu aikataulu ja lähtökohdat. Ne kerrotaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).
Luonnosvaihe	Kaavoittaja laatii lähtökohtien ja tavoitteiden perusteella kaavaluonnoksen. Luonnos asetetaan nähtäville, jotta kiinnostuneilla on mahdollisuus esittää luonnoksesta mielipiteensä ja tehdä parannusehdotuksia. Usein voidaan järjestää myös yleisötilaisuus.

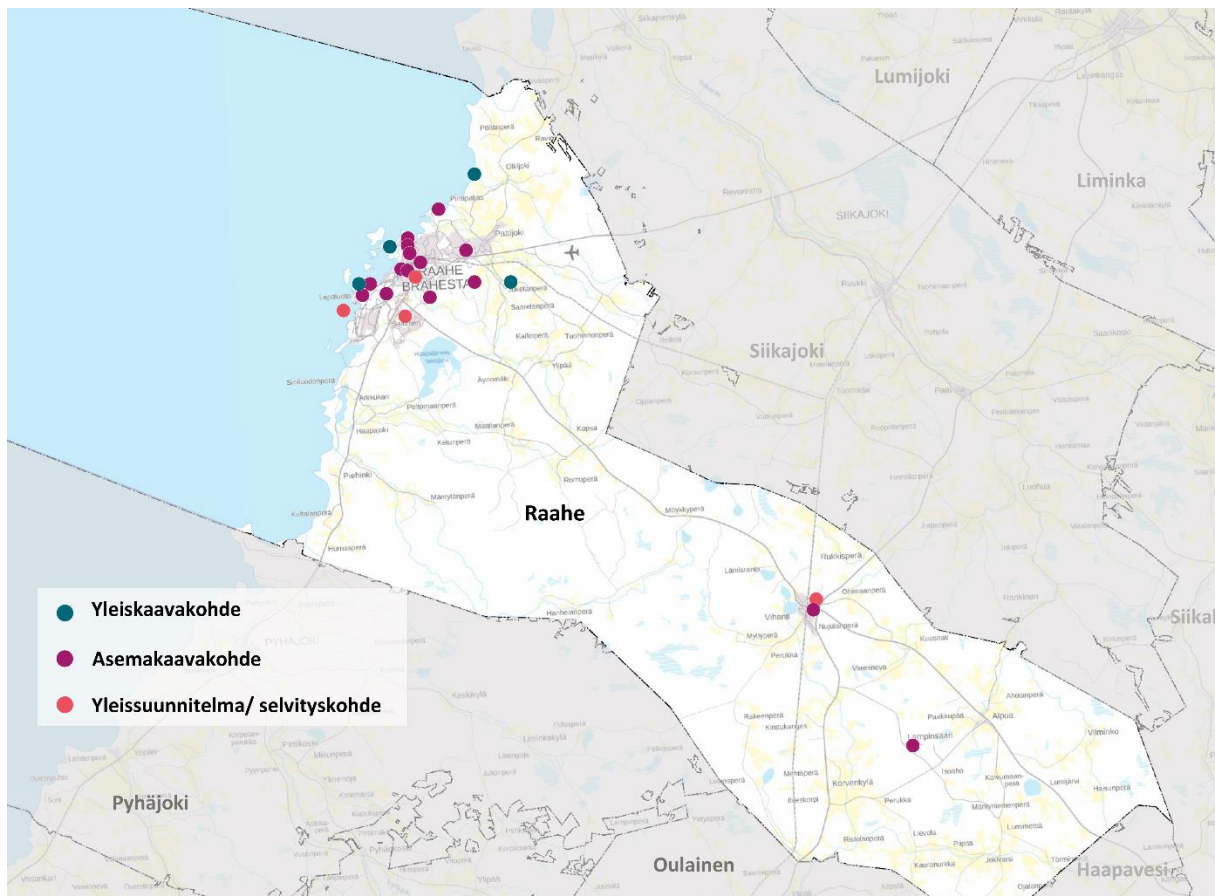
- Ehdotusvaihe** Kaavaluonnoksen pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jossa otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon luonnosvaiheessa esille tulleet asiat. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja nähtävillä olon aikana ehdotuksesta voi jättää muistutuksen.
- Hyväksyminen** Kun kaava on hyväksytty ja se on tullut voimaan, voidaan kaava-alueen toteuttaminen käynnistää.

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus

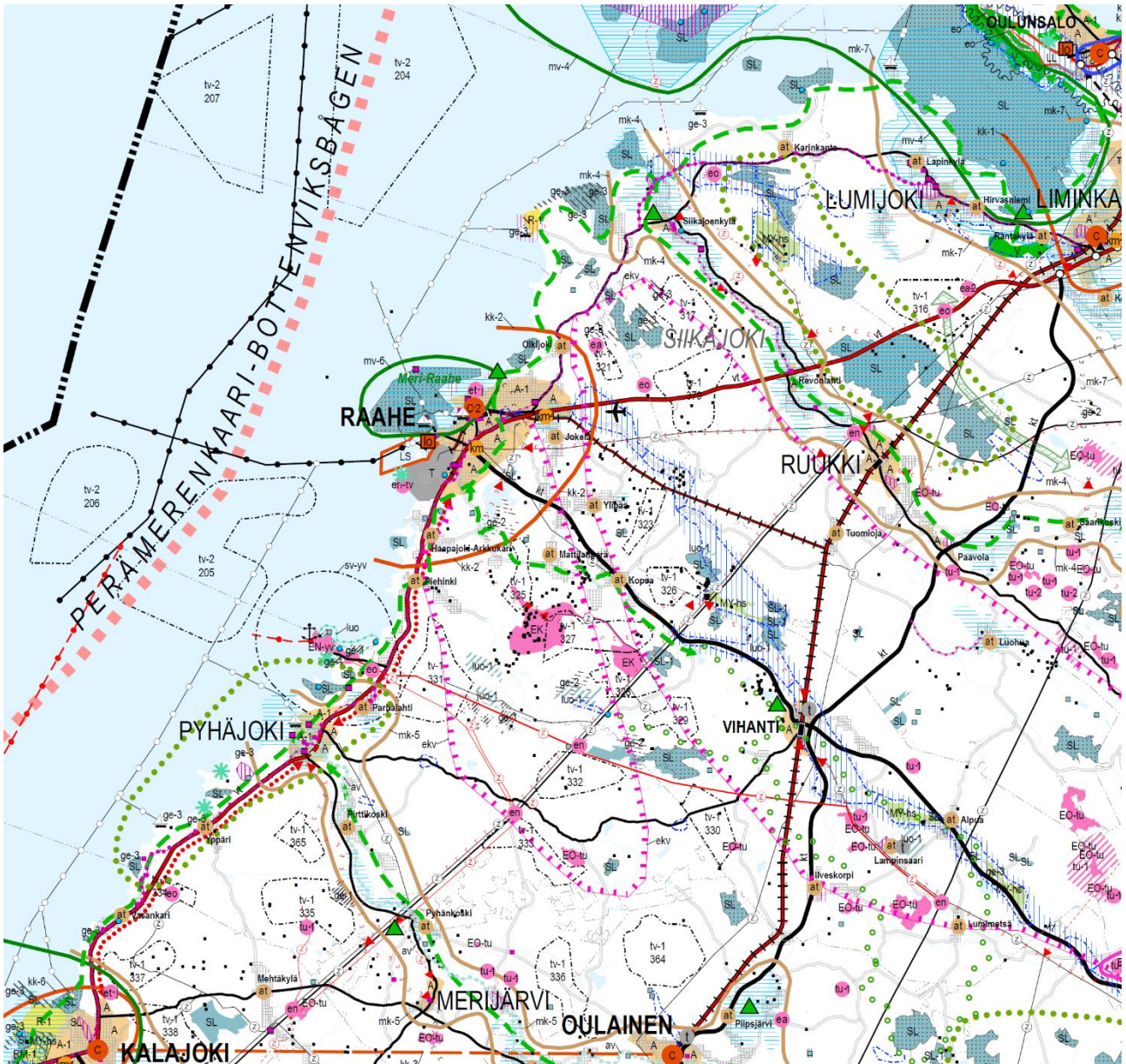
Ympäristöministeriö käynnisti maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen keväällä 2018. Uudistus valmistellaan parlamentaarisesti ja siitä vastaa ympäristöministeriö. Uudistuksen päätavoitteita ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, rakentamisen laadun parantaminen sekä digitalisaation edistäminen. Tavoitteena on, että hallituksen esitys uudeksi maankäyttö- ja rakennuslaiksi valmistuu vuoden 2021 loppuun mennessä.

2.1 Kaavoitusohjelma

Maankäyttö ja rakennuslain 7 § mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnanliitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. (MRL 7 §.)



Kuva 2 Raahen vuoden 2022 kaavoitusohjelman kohteiden sijainti pisteinä taustakartalla.



Kuva 3 Ote uudistettujen maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 27.10.2021. Raahen lähiympäristöineen.

3 Maakuntakaavoitus

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen useampaa kuin yhtä kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen. Maakuntakaavalla pyritään edistämään maakunnan strategista kehittämistä.

Maakuntakaavan laatii maakunnan liitto ja sen hyväksyy maakuntavaltuusto.

Maakuntakaavan keskeisin oikeusvaikutus on, että se on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa kunnan yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisen on suunnitellensa alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista. Maakuntakaavalla voidaan rajoittaa rakentamista erikseen määrätyillä alueilla.

Raahen alueella on tällä hetkellä voimassa neljä maakuntakaavaa

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava niiltä osin kuin se ei ole kumoutunut lainvoimaisilla vaihemaakuntakaavoilla. Kokonaismaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003 ja vahvistettu ympäristöministeriön päätöksellä (YM/5222/2003) 17.2.2005.
- Pyhäjoen ydinvoimalahanketta varten laadittu Hanhikiven maakuntakaava, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 22.2.2010 ja vahvistettu ympäristöministeriön päätöksellä (YM2/5222/2010) 26.8.2010.
- 1.vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015.
- 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016.
- 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja kuulutettu voimaan 6.11.2018 (MRL 201§). Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

3.1 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on koko maakunnan ja kaikki maankäyttökysymykset käsittävä ns. kokonaismaakuntakaava. Maakuntakaavassa on osoitettu Pohjois-Pohjanmaan alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet sekä sellaiset aluevaraukset, jotka ovat tarpeen maakunnan kehittämisen kannalta. Kaavassa on osoitettu maakunnan aluerakenne, kaupunki- ja maaseutualueiden kehittämissyöhykkeet, matkailun vetovoima-alueet, liikenneverkon ja logistiikka-alueiden kehittäminen, tuulivoima-alueita, luonnon monikäyttöalueita, virkistysreittejä, luonnon-suojelualueet ja kulttuuriympäristön arvoja.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 11.6.2003 monivaiheisen vuorovaikutteisen valmistelun jälkeen. Ympäristöministeriö vahvisti sen 17.2.2005 ja kaava on tullut lainvoimaiseksi Korkeimman hallinto-oikeuden 25.8.2006 tekemällä päätöksellä.

3.2 Hanhikiven maakuntakaava

Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava on laadittu Pyhäjoen kunnanhallituksen ja Raahen kaupunginhallituksen sekä Fennovoima Oy:n esityksestä Hanhikivenniemelle sijoittuvaa ydinvoimalahanketta varten.

Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 22.2.2010 ja vahvistettiin ympäristöministeriössä 26.8.2010. KHO hylkäsi hyväksymispäätöksestä tehdyt kaksi valitusta päätöksellään 21.9.2011 ja ydinvoimamaakuntakaava on tullut kuulutusten jälkeen lainvoimaiseksi.

Pyhäjoen kunta ja Raahen kaupunki ovat laatineet Hanhikiven alueelle ydinvoimalahankkeen edellyttämät osayleiskaavat ja asemakaavat, joita on valmisteltu samanaikaisesti maakuntakaavan kanssa.

3.3 Maakuntakaavan uudistaminen

Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen käynnistyi Maakuntahallituksen asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä 11.10.2021 (§ 129). Kaavoitustyön tavoitteita, sisältöä ja vuorovaikutusta käsittelevä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 22.10.-3.12.2021

Ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen kannalta energia on keskeinen alueidenkäytöllinen kysymys, johon sisältyy sekä energian tuotantoon että kulutukseen liittyvä alueidenkäytön yleispiirteinen ohjaus. Ilmastomaakuntakaava käsittelee koko maakunnan alueidenkäyttöä ja sen suunnitellut pääteemat ovat:

- Aluerakenne ja saavutettavuus (kansallinen alueidenkäytön kehityskuvatyö ja aluerakennetyö)
- Liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet (LJ-työ, infrahankkeet, edunvalvonta, Oulun seudun Kehityskuva 2030+)
- Energiantuotanto, varastointi ja siirto (TUULI-hanke ja erillisselvitys)
- Viherrakenne ja ekosysteemipalveluiden tarkastelu (TUULI-hanke)

Energiamurroksen vaikutukset maankäytön suunnitteluun ja ilmastovaikutusten arviointi (Pohjois-Pohjanmaan energiamurros ja ilmastovaikutusten arviointi maakuntakaavassa on maakuntaohjelman 2022-2025 Kestävästi kasvava Pohjois-Pohjanmaa -teeman kärkihanke).

3.4 Vaihemaakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen aloitettiin vaiheittain syksyllä 2010. Kaavan tarkistaminen ja täydentäminen katsottiin tarpeelliseksi mm. jo toteutuneiden ja vireillä olevien lainmuutosten, tarkistettujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, uuden maakuntasuunnitelman ja liiton muiden strategioiden toteuttamiseksi.

Maakuntakaavan uudistamisen pääteemana olivat ilmasto ja energia, jotka ovat ilmastonmuutoksen hallinnan kannalta keskeinen alueidenkäytöllinen kysymys. Uudistukseen sisältyi sekä energian tuotantoon että kulutukseen liittyvä alueidenkäytön yleispiirteinen ohjaus: mm. energian tuotantoalueet (maa- ja merituulivoima, turve,

bioenergian tuotanto), energiansiirtoyhteydet sekä energiatehokas alue- ja yhdyskuntarakenne. Lisäksi maakuntakaavaa päivitettiin muiden tarpeellisten alueiden käyttöratkaisujen osalta.

Maakuntakaavan uudistaminen eteni kokonaisuohjelman puitteissa vaiheittain mm. kaavan päivitysten kiireellisyyden ja selvitysten valmistumisasteen mukaisesti. Kokonaisuomaakuntakaava kumoutuu vaihekaavassa käsiteltyjen teemojen ja korvaavien merkintöjen osalta aina vaihekaavan saadessa lainvoiman.

Maakuntakaavatyötä ohjaa maakuntahallitus. Lisäksi maakuntakaavan keskeisiä kysymyksiä käsitellään kuntien edustajista koostuvassa maakuntakaavoituksen neuvotteluryhmässä.

3.5 Pohjois-Pohjanmaan 1.vaihemaakuntakaava

1.vaihemaakuntakaavassa käsiteltävät aihepiirit olivat

- energiantuotanto ja siirto (manneralueen tuulivoima-alueet, merituulivoiman päivitykset, turvetuotantoalueet),
- kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat,
- luonnonympäristö (soiden käyttö, suojelualueiden päivitykset, geologiset muodostumat),
- liikennejärjestelmä (tieverkko, kevyt liikenne, raideliikenne, lentoliikenne, meriväylät) ja logistiikka.

1. vaihemaakuntakaava oli nähtävillä luonnoksena 28.8.–26.9.2012 ja ehdotuksena 20.9.–21.10.2013. Maakuntavaltuusto hyväksyi 1. vaihemaakuntakaavan 2.12.2013.

Ympäristöministeriö vahvisti 1.vaihemaakuntakaavan 23.11.2015. Korkein hallinto-oikeus on 3.3.2017 hylännyt vahvistuspäätöksestä tehdyt valitukset. 1. vaihemaakuntakaava on lainvoimainen.

3.6 Pohjois-Pohjanmaan 2.vaihemaakuntakaava

2. vaihemaakuntakaavassa käsiteltävät aihepiirit olivat

- maaseudun asutusrakenne,
- kulttuuriympäristöt,
- virkistys- ja matkailualueet,
- seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet,
- seudulliset ampumaradat,
- puolustusvoimien alueet.

2. vaihemaakuntakaava oli nähtävillä luonnoksena 25.3.–30.4.2015 ja ehdotuksena 5.9.–4.10.2016.

Maakuntavaltuusto hyväksyi 2. vaihemaakuntakaavan 7.12.2016 ja se on lainvoimainen.

3.7 Pohjois-Pohjanmaan 3.vaihemaakuntakaava

3. vaihemaakuntakaavassa käsiteltävät aihepiirit olivat

- pohjavesi- ja kiviainesalueet,
- mineraalipotentiali- ja kaivosalueet,
- Oulun seudun liikenne ja maankäyttö,
- tuulivoima-alueiden tarkistukset,
- Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset,
- muut maakuntakaavamerkintöjen päivitykset.

3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on antanut päätöksen kolmannen vaihemaakuntakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tehtyihin valituksiin 29.4.2020. Hallinto-oikeus on tutkinut asian ja hylkää valitukset. Päätökseen on haettu valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta. 3. vaihemaakuntakaava ei ole lainvoimainen.

3.8 Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan liitto on käynnistänyt maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukaisesti Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan. (Maakuntahallituksen päätös 11.10.2021 §129)

Vireille tulevassa maakuntakaavassa käsitellään aluerakennetta, energiantuotantoa ja siirtoa, liikennejärjestelmää ja logistiikka-alueita, viherrakennetta ja ekosysteemi-palveluita, energiamurroksen vaikutuksia maankäytön suunnitteluun, ilmastovaikutusten arviointia sekä muita tarpeellisia kokonaisuuksia.

Kaavoitustyön tavoitteita, sisältöä ja vuorovaikutusta käsittelevä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.10.–3.12.2021 Pohjois-Pohjanmaan liiton toimipisteessä sekä kaikissa Pohjois-Pohjanmaan kunnissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Pohjois-Pohjanmaan liiton internet-sivuilla osoitteessa www.pohjois-pohjanmaa.fi/ilmastomaakuntakaava.

4 Yleiskaavoitus

4.1 Pitkäkarin osayleiskaava



Kuva 4 Pitkäkarin osayleiskaava-alue.

Suunnittelualue sijoittuu Raahen saariston ja kaupungin keskustan välittömään läheisyyteen, käsittäen Pitkäkarin ranta-alueen, osittain Pitkäkarin alueen, Raahen seminarin (Kampusalue) ja Seminaarinrannan, Ilolinnan, Takarannan, Maijanpauhan, Iiläisen, Ulko-Fantin, Pursimajan ja venesataman alueen sekä näihin alueisiin välittömästi liittyvät vesialueet.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 114,4 hehtaaria, josta vesipinta-alaa noin 48,3 hehtaaria. Alue on kokonaisuudessaan Raahen kaupungin omistuksessa.

Suunnittelun tavoitteena on laatia Raahen Pitkäkarin ranta-alueelle osayleiskaava, jossa selvitetään alueen soveltuvuus vakituiseen asumiseen ja loma-asumiseen.

Osayleiskaavassa tarkistetaan loma-asutuksen mitoitus ja määrä, tutkitaan liikenneyhteydet, kartoitetaan yleiseen virkistyskäyttöön tarkoitetut alueet ja määritetään eri suojeleohjelmien kannalta merkittävät kohteet. Suunnittelussa huomioidaan maisema-alueen kulttuurihistoria, luonnon ympäristöarvot sekä maankohoamisrannikon erityispiirteet ja meritulvavaara. Osayleiskaavassa on tarkoituksenmukaista huomioida myös läheisen sairaala-alueen maankäyttö.

Kaavoitusprosessin käynnistyi kehittämislautakunnan asettaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville (KELA 16.6.2020 §54). Kaupunginhallitus (17.8.2020 §201) päätti määrätä Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan suunnittelualueelle MRL 38 §:n mukaisesti rakennuskiellon ja MRL 128 §:n mukaisesti toimenpiderajoituksen osayleiskaavan laatimista varten. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa viisi vuotta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaproessin suunniteltu aikataulu.

Osayleiskaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

4.2 Raahen pohjoisen ranta-alueen ja Mikonkarin osayleiskaava



Kuva 5 Raahen pohjoisen ranta-alueen ja Mikonkarin osayleiskaavan alue. Alue tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue rajautuu lännessä merialueeseen, etelässä Raahen taajama-alueeseen, idässä Siikajoentiehen ja pohjoisessa kuntarajaan.

Suunnittelualue käsittää voimassa olevan Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava-alueen sekä Pattijoen kirkonkylän osayleiskaavan pohjoisosia ja pitää sisällään Olkijoen osayleiskaavan Siikajoentien länsipuoliset osat.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2100 hehtaaria (21 km²), josta vesipinta-alaa noin 760 hehtaaria ja maapinta-alaa noin 1340 hehtaaria (13,4 km²). Alue on lähes kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

Yleiskaavan tavoitteena on selvittää mahdollisuus lisätä Raahen kaupungin haja-asutustonttitarjontaa kestävä yhdyskuntarakenne huomioiden ja selvittää suunnittelualueen eteläosan asuin- ja matkailupalvelualueiden asemakaavoituksen tarve. Lisäksi

loma-asutuksen mitoitus ja määrä tarkistetaan, kartoitetaan yleiseen virkistyskäyttöön tarkoitettut alueet ja määritellään eri suojeluohjelmien kannalta merkittävät kohteet.

Suunnittelualueen rajaus tarkentuu suunnittelun käynnistyessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu.

Osayleiskaavan yritysvaikutukset ovat positiivisia, sillä osayleiskaavalla luodaan edellytyksiä matkailuelinkeinon kehittymiselle. Yritysvaikutukset toteutuvat pitkällä aikavälillä.

4.3 Jokelankylän osayleiskaava



Kuva 6 Jokelankylän osayleiskaava-alue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

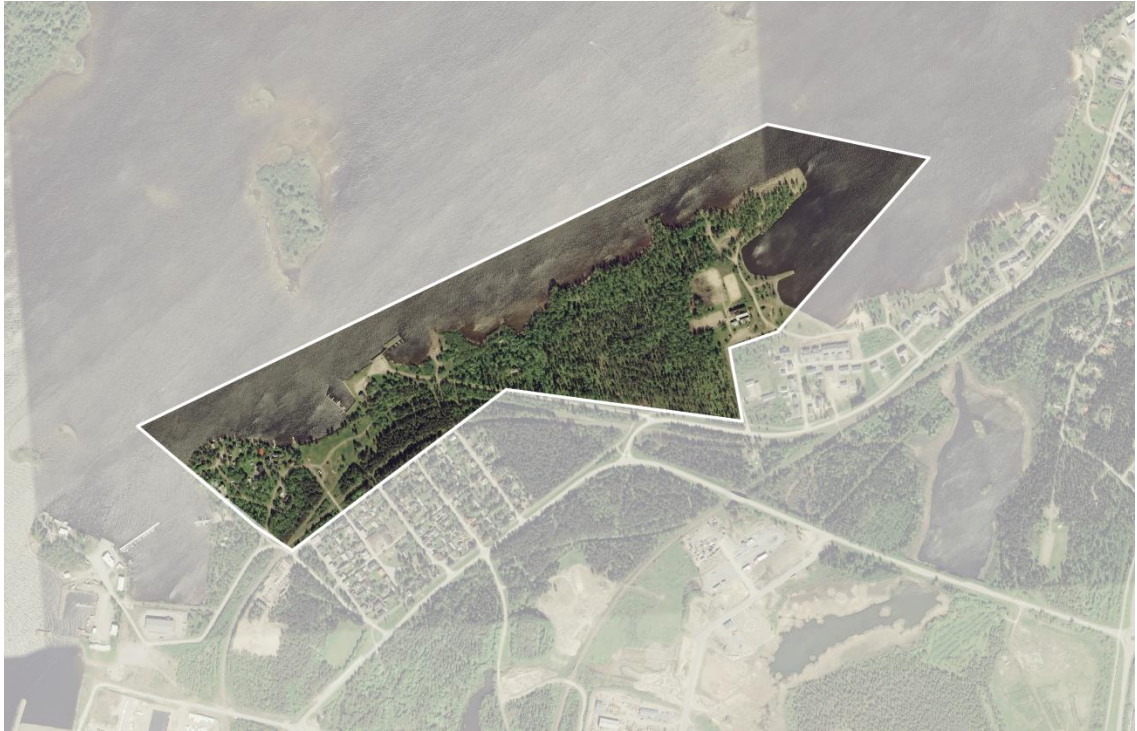
Suunnittelualue sijoittuu Pattijoen ja Huopakinojan varteen, rautatien eteläpuolelle. Suunnittelualue koskee Jokelanperää, Hastinkangasta, Jokelaa, Pikarinmäkeä, Saarelaa sekä Koivulaa niiden Jokelantiehen ja Kastellintiehen tukeutuvan asutuksen alueita.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 750 hehtaaria. Alue on lähes kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Tavoitteena on laatia Jokelankylälle oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka ohjaa rakentamista kyläalueella ja Pattijoen ranta-alueella. Jokelankylän osayleiskaavatyössä huomioidaan Raahen kaupungin strateginen linjaus yrittäjävälisestä kaupungista sekä Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan ehdotusaineistosta liitteen lauselman "Maaseutua kehitettäessä sovitetaan yhteen maaseutuelinkeinojen, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet erityisesti maatalouden toimintaedellytykset huomioon ottaen".

Suunnittelualue tarkentuu suunnittelutyön käynnistyessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tullaan esittämään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu.

Osayleiskaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

4.4 Pirttiniemen osayleiskaava



Kuva 7 Pirttiniemen osayleiskaava-alue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue sijoittuu Pirttiniemen alueelle. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 50 hehtaaria.

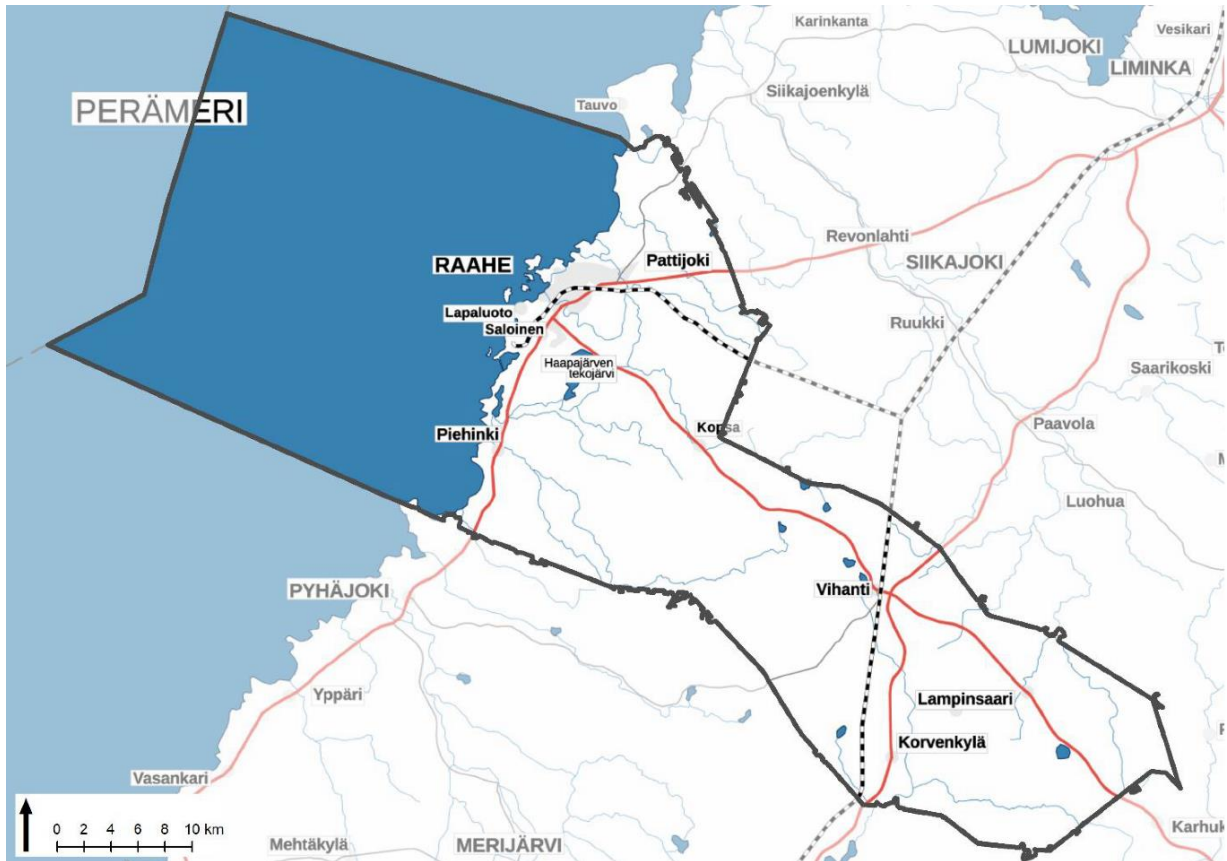
Alueen kehittämisen tavoitteena on tutkia alueen soveltuvuus vakituiseen asumiseen ja sen vaikutukset alueen virkistyskäyttöön, rakennetun kulttuuriympäristön kehittämisedellytykset ja määrittää eri suojeluohjelmien kannalta merkittävät kohteet.

Mahdollinen osayleiskaavoituksen tarve selvitetään. Suunnittelualueen rajaus tarkentuu suunnittelun käynnistyessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu.

Osayleiskaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

5 Yleissuunnitelma ja selvitykset

5.1 Raahen kaupungin strateginen maankäytön suunnitelma



Kuva 8 Strategisen maankäytön suunnitelma koskee koko kuntaa. (Selkokartta.)

Strategisen maankäytön suunnitelmalla luodaan koko kuntaa koskeva tulevaisuuden kehityskuva. Suunnitelma tuottaa tietopohjaa käynnistyvien yleis- ja asemakaava-hankkeiden tueksi ja luo mahdollisuuden siirtyä jatkuvan yleiskaavoituksen piiriin.

Ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen on strategisen maankäytön suunnittelutyön yksi päätavoite. Työn muita tärkeitä tavoitteita on parantaa kaupungin kykyä reagoida nopeisiin yhdyskuntarakennetta muokkaaviin muutoksiin ja parantaa alueen kilpailuasemaa asuin-, teollisuus- ja palvelualueena.

Strateginen maankäytön suunnitelma sisältää koko kunnan laajuisen nykytila-analyysin, jossa huomioidaan alueen ikärakenne ja väestön jakautuminen, liikennesuoritteet ja liikennevälinejakauma, ympäristön ominaisuudet, kulttuuriympäristö ja teollisuuden ja liikenteen kuormituksen piirissä olevat alueet. Suunnitelmassa selvitetään viheralueiden jatkuvuus sekä hiljaiset ja pimeät alueet. Kunnan alueelta tunnistetaan elinkeinolliset keskittymät sisältäen muun muassa teollisuuden, maatalouden, energiantuotannon ja matkailun.

Suunnitteluprosessissa tullaan järjestämään osallistamisprosessi kaikille kuntalaisille pääosin etäyhteyksin.

Kaupunginhallitus käynnisti 7.9.2020 (§ 223) Strategisen maankäytön suunnitelman laatimisen. Kehittämislautakunta asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 10.11.2020 (§ 107).

Strategisen maankäytön suunnittelun kuntalaiskuulemiset järjestettiin etäyhteyksillä vallitsevan epidemiatilanteen takia. Maalis-huhtikuun aikana järjestettiin omat kyläkohtaiset työpajansa Saloisten, Raahen keskustan, Vihannin ja Pattijoen asukkaille. Suunnitelma esiteltiin luottamushenkilöille marraskuussa.

Päätöksen yritysvaikutukset ovat neutraalit. Valmistuessaan suunnitelma tuottaa tietoa alueella olevista elinkeinoista ja yritystoiminnasta ja mahdollistaa niiden toimintaedellytysten parantamisen maankäytön osalta.

KH 14.12.2020 § 356

Lisätään selvitettäväksi Raahen kylien kaavojen päivittäminen, jotta maileriohjelman mukaisesti Raaheen muuttaville mahdollistetaan myös maaseutumainen asuminen monipuolisella tonttitarjonnalla. Päivitys tulee tehdä samoin reunaehdoin kuin Jokelan kylän osayleiskaava. *"Maaseutua kehitettäessä sovitetaan yhteen maaseutuelinkeinojen, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet erityisesti maatalouden toimintaedellytykset huomioon ottaen."*

5.2 Vihannin teollisuus- ja yritystonttien selvitystyö



Kuva 9 Vihannin teollisuus- ja yritystonttien selvitystyöalue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Selvitysalue sijoittuu Vihannin keskustaajaman alueelle.

Selvityksen tarkoituksena on tarkentaa Raahen alueen teollisuustonttivarannon monipuolisuutta, selvittää suunnittelualueella olemassa olevat teollisuustontit ja niiden nykyinen maankäyttö, maanomistus, liikenneyhteydet ja rakentamisolosuhteet.

Selvityksellä arvioidaan Vihannin keskustaajaman teollisuustonttien kehitysnäkymiä ja arvioidaan mahdolliset yleis- ja asemakaavoituksen tarpeet, joiden yhteydessä selvityksen tuloksia hyödynnetään maankäytössä.

Selvityksen ajankohta tarkentuu vuoden 2022 aikana. Suunnittelualueen rajaus tarkentuu suunnittelun käynnistyessä.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat positiiviset, mutta toteutuvat pitkällä aikavälillä.

5.3 Raahen merialueen yleissuunnitelma



Kuva 10 Raahen merialueen yleissuunnitelma-alue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue sijoittuu Raahen Sataman sekä SSAB:n tehdasalueen edustan merialueeseen.

Yleissuunnitelman tarkoituksena on kartoittaa merialueen nykyinen käyttö ja selvittää tulevaisuuden kehitystarpeet, sekä sovittaa nämä alueelle yhdessä luonnonarvojen ja muiden merialueen käyttöön liittyvien näkökulmien kanssa.

Yleissuunnitelma huomioi vuoden 2020 aikana alueelle laaditun valtakunnallisen Suomen merialuesuunnitelman lähtökohdat (MRL 67a§) ja sen avulla arvioidaan yleis- ja asemakaavoituksen tarpeet suunnittelualueella.

Yleissuunnitelman ajankohta tarkentuu vuoden 2022 aikana. Suunnittelualueen raja- ja suojaus tarkentuu suunnittelun käynnistyessä.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat positiiviset, mutta toteutuvat pitkällä aikavälillä.

5.4 Junnilanmäen yleissuunnitelma



Kuva 11 Junnilanmäen yleissuunnitelma-alue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue sijoittuu Junnilanmäelle, valtatie 8:n, Malmitien, Kokkolanväylän sekä Ruonaojankadun rajaamalle alueelle.

Yleissuunnitelman tarkoituksena on selvittää suunnittelualueen nykyinen maankäyttö, maanomistus, rakentamisolosuhteet, tutkia alueelle sijoittuvan kulttuuri- sekä luonnonympäristön edellytykset, sekä selvittää alueen liikennejärjestelmä ja laatia suunnitelma moottoriajoneuvoliikenteen, sekä kevyenliikenteen järjestämiseksi. Yleissuunnitelmalla ja selvityksillä arvioidaan alueen kehitysnäkymä ja arvioidaan tulevan yleis- ja asemakaavoituksen alueet ja tavoitteet.

Yleissuunnitelman tarkempi ajankohta tarkentuu vuoden 2022 aikana.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat neutraalit.

6 Asemakaavoitus

6.1 Sairaalan alueen asemakaavamuutos



Kuva 12 Sairaalan asemakaavoitettava alue, tarkentuu suunnittelutyön edetessä.

Suunnittelualue sijoittuu hyvinvointikuntayhtymän omistamalle tontille ja sen välittömässä läheisyydessä oleville Raahen kaupungin omistamille liikennealueille.

Suunnittelun tavoitteena on ajanmukaistaa vanhentunut asemakaava, tarkastella tontin nykyinen maankäyttö liikenteen, pysäköinnin, akuuttisairaanhoidon sekä tavanomaisen sairaanhoidon näkökulmista sekä tarkistaa alueen rakennusoikeus.

Lisäksi asemakaavalla tarkistetaan Kylmälahdentien linjaus suunnittelualueen eteläosassa.

Asemakaava laaditaan vuoden 2022 aikana.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat neutraalit.

6.2 Akm 245: Raahen liikekeskustan asemakaavanmuutos



Kuva 13 Raahen liikekeskustan asemakaavan muutosalue.

Raahen liikekeskustan asemakaavan muutos perustuu Osuuskauppa Arinan, Raahen Seudun Osuuspankin ja Kiinteistö Oy Raahen Laivurinkatu 26 kaavoitusaloitteisiin, jotka kaupunginhallitus on hyväksynyt KH 29.6.2020 § 178 päättäessään kaavoituksen aloittamisesta.

Kaavoitettavan maa-alueen omistus jakautuu Raahen kaupungin, Osuuskauppa Arinan, Raahen Seudun Osuuspankin sekä Kiinteistöosakeyhtiö Raahen Laivurinkatu 26 kesken. Asemakaavamuutoksen pinta-ala on noin 4,0 hehtaaria.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on ajanmukaistaa alueella voimassa olevat, osin vanhentuneet asemakaavat, kehittää Raahen liikekeskustaa tehokkaamman ja tiiviimmän kaupunkikuvallisesti laadukkaan ja viihtyisän kaupunkiympäristön synnyttämiseksi. Kaavamuutoksen tavoitteena on voimistaa kaupallisen keskustan elinvoimaisuutta ja kehittää alueen pysäköintiratkaisuja huomioiden Härkätorin puiston alue osana viihtyisää kaupunkikeskustaa.

Asemakaava laaditaan konsulttityönä ja sitä ohjaa Raahen kaupungin kaavoitus.

Kehittämislautakunta hyväksyi laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti asemakaavanmuutoksen vireilletulosta 27.10.2020 § 96. Yleisötilaisuus ja työpaja osallisille järjestettiin etäyhteyksin 28.11.2020.

Kuntalaisille järjestettiin verkkopohjainen asukaskysely 15.2.—5.3.2021 ja siihen saatiin yli 400 vastausta. Kehittämislautakunta asetti asemakaavaluonnoksen nähtäville

17.5.—18.6.2021 väliseksi ajaksi (KELA 11.5.2021 § 96). Kaavaluonnoksen nähtävillä ollessa järjestettiin 29.5.2021 yleisötilaisuus ja työpaja verkkoyhteyksin.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat positiiviset. Asemakaava mahdollistaa alueen palvelujen kehittämisen tulevaisuudessa ja suunnittelulla lisätään Raahen ydinkeskustan vetovoimaa.

6.3 Palonkylän alueen liikennejärjestelyiden asemakaavoitus



Kuva 14 Palonkylän alueen liikennejärjestelyiden asemakaavoitusalue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue sijoittuu Palonkylän läntiseen, Mettalanmäen läheiseen osaan.

Suunnittelun tavoitteena on ajanmukaistaa vanhentunut asemakaava voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Asemakaavan tavoitteena on parantaa Raahen kaupungin sisäisiä liikennejärjestelyitä suunnittelualueella Mettalanmäellä, Saloisissa ja Palonkylän alueella sekä sujuvoittaa liikennettä ja parantaa liikenneturvallisuutta valtatien 8 ja kantatien 88.

Asemakaavassa selvitetään suunnittelualueen nykyinen maankäyttö, maanomistus ja rakentamisolosuhteet, tutkitaan alueelle sijoittuvan kulttuuri- sekä luonnonympäristön edellytykset sekä turvataan alueen virkistyskäytön edellytykset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu. Suunnittelualue tarkentuu suunnittelun edetessä.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat positiiviset ja parantavat Mettalanmäen alueen saavutettavuutta.

6.4 Mikonkarin matkailuasemakaavan laatiminen



Kuva 15 Mikonkarin matkailuasemakaava-alue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue sijoittuu Mikonkarin niemenalueelle, käsittäen nykyisen Lohenpyrstön matkailupalveluiden alueen, luonnonarvoiltaan rikkaan luontopolun rantaympäristöineen, veteraanimajan alueen, kalasataman alueen sekä Mikonkarin maisemallisesti huomionarvoisen vapaa-ajanasuntoalueen.

Suunnittelun tavoitteena on laatia alueelle osayleiskaavan mukainen asemakaava, jossa tarkastellaan erityisesti herkän maannousemarannikon luontoarvojen ja matkailupalveluiden yhteensovittamista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavoitusprosessin suunniteltu aikataulu. Suunnittelualue tarkentuu suunnittelun edetessä.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat positiiviset ja parantavat Mikonkarin alueen matkailupalvelujen kehittämistä.

6.5 Korttelin 370 (Kesälän päiväkodin) asemakaavamuutos



Kuva 16 Korttelin 370 (Kesälän päiväkodin) asemakaavamuutosalue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue käsittää korttelin 370 Pattijoen Kesälässä sekä sen läheiset katualueet.

Kortteli on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu julkisten palveluiden kortteli-alueeksi, jonka käyttötarkoitus on muuttunut. Kortteliin laaditaan asumista palveleva asemakaava voimassaolevan osayleiskaavan mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavoitusprosessin suunniteltu aikataulu. Suunnittelualue tarkentuu suunnittelun edetessä.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat neutraalit.

6.6 Akm 243: Varvin itäosan asuinalue, asemakaavanmuutos



Kuva 17 Varvin itäosan asuinalueen asemakaavan muutosalue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Asemakaavan suunnittelualue sijoittuu Raahen keskustan eteläpuolelle, Varvintien ja Merikadun tuntumaan. Tarkennettu aluerajaus tullaan esittämään kaavoitustyön käynnistyessä.

Suunnittelun tavoitteena on laatia Varvin itäosan alueelle osayleiskaavan mukainen vetovoimainen keskustan läheisyydestä ammentava pientalovaltainen asuinalue vastaamaan kasvavaan asuintonttikysyntään. Asemakaavassa ratkaistaan teollisen toiminnan ja asumisen väliset suhteet sekä turvataan alueen virkistyskäytön mahdollisuudet.

Suunnittelua varten on alueelle laadittu maaperä- ja rakennettavuusselvitys sekä kasvillisuus selvitys kesällä 2019. Maaperästä selvitettiin myös mahdollinen maaperän ja pohjaveden pilaantuminen.

Asemakaavoituksen valmisteluvaiheessa tehdään yhteistyössä Oulun yliopiston arkkitehtuurin yksikön kanssa asemakaavoituksen vaihtoehtotarkastelu. Pienaluesuunnit-

telukurssin harjoitustyönä tehdään Varvin itäosan alueelle asemakaavamuutosluonnos, jossa tarkastellaan kaupunkikuvan ohella asemakaavoituksen perusteita kestävä kehityksen ja kiertotalouden näkökulmista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 5.11.2021, ja vireilletulo käsitellään kehittämislautakunnassa ennen vuodenvaihdetta 2021–22. Kaavaprosessin suunniteltu aikataulu ja suunnittelualueen rajaus esitetään OAS:ssa.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

6.7 Merikadunrannan asemakaavanmuutos



Kuva 18 Merikadunrannan asemakaavan suunnittelualue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

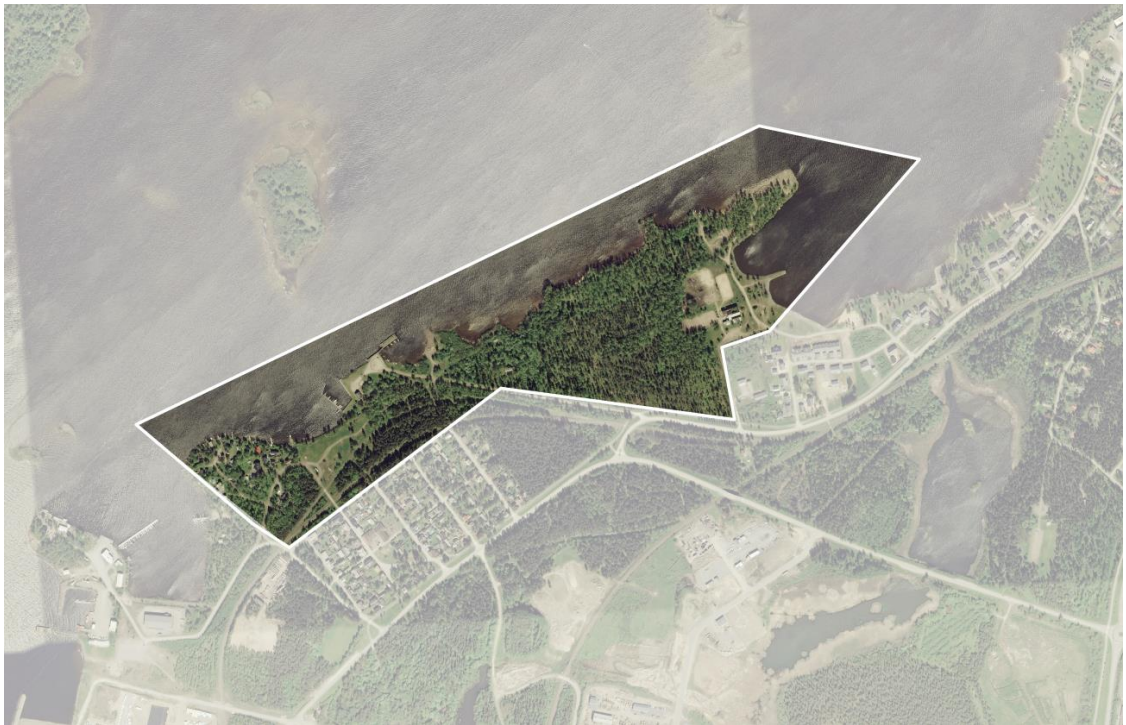
Suunnittelualue sijoittuu Raahen keskustan tuntumaan, Merikadun luoteispuolelle. Alue on osayleiskaavassa osoitettu julkisten palvelujen alueeksi.

Suunnittelutyön tavoitteena on tutkia alueen soveltuvuus julkiselle toiminnalle, asumiselle tai työpaikkatoiminnoille, ja laatia tämän perusteella asemakaava. Asemakaavalla mahdollistetaan elävän ja arkkitehtuurisesti korkeatasoisen merellisen kokonaisuuden rakentuminen kaupungin kävelykeskustan tuntumaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu.

Asemakaavan yritysvaikutukset tarkentuvat suunnittelutyön edetessä.

6.8 Pirttiniemen asemakaava



Kuva 19 Pirttiniemen asemakaavan suunnittelualue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Asemakaavan suunnittelualue sijoittuu Raahen keskustan eteläpuolelle, Varvin alueelle, Pirttiniemeen. Tarkka aluerajaus tullaan esittämään kaavoitustyön käynnistyessä.

Suunnittelun tavoitteena on laatia Pirttiniemen alueelle vetovoimainen merellinen pientalovaltainen asuinalue vastaamaan kasvavaan asuintonttikysyntään. Asemakaavassa ratkaistaan myös suunnittelualueelle sijoittuvan arvokkaan rakennuskannan, luonnonympäristön ja ympäristön suojelua koskevat kysymykset sekä alueen virkistyskäytön mahdollisuudet.

Suunnittelua varten on alueelle laadittu vuonna 2019 luonto-, maaperä- ja rakennettavuusselvitys, joka sisälsi maaperän ja pohjaveden pilaantumisselvityksen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

6.9 Akm 218b: Pitkäkarin itäosan asemakaava



Kuva 13 Pitkäkarin itäosan asemakaavan suunnittelualue, tarkentuu kaavatyon edetessä.

Suunnittelualue sijoittuu Rantakadun, Kylmälahdentien, Seminaarinkadun, Kirkkokadun ja Softpoliksen rajaamalle alueelle, joka rajautuu pohjoisessa sairaalan alueen asemakaavamuutoksen alueeseen (Akm 246, 2022 käynnistyvä).

Asemakaavan tavoitteena on lisätä Raahen kaupungin monipuolista tonttitarjontaa ja kehittää uusi kaupunkiympäristöön sijoittuva merellinen ja luonnonläheinen kaupunkirakennetta täydentävä tiivis asuntoalue keskustan pohjoispuolelle. Liikenteellisenä tavoitteena on luoda alueelta sujuvat, turvalliset ja selkeät yhteydet alueen ulkopuoliseen katuverkkoon.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi suunnittelualueen ensimmäisen vaiheen Kylmälahdenrannan asemakaavan (Akm 218a) 27.5.2013. Asemakaava on saanut lainvoiman 29.12.2014.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu.

Asemakaavan yritysvaikutukset tarkentuvat suunnittelutyön edetessä.

6.10 Akm 233: Pattijärven teollisuuspuiston asemakaava ja asemakaavan muutos



Kuva 21 Pattijärven teollisuusalueen asemakaavan suunnittelualue.

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 27. kaupunginosan (Kaupunginmetsä) ja 51. kaupunginosan (Korkelonkangas) teollisuusalueiden rajaamalla, osin asemakaavoittamattomalla alueella. Alueen pinta-ala on 125 hehtaaria ja sen on pääosin Raahen kaupungin omistuksessa.

Pattijärven teollisuuspuiston asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman pienteollisuus- ja logistiikka-toimintojen sijoittuminen alueelle Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin päivitetty aika-taulu.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat positiiviset, sillä alueelle syntyy toimintaedellytyksiä uudelle teollisuudelle pitkän aikavälin kuluessa.

6.11 Akm 228: Vihannin ratapihan asemakaavanmuutos ja laajennus

Vihannin ratapihan asemakaavoitus on käynnistynyt elokuussa 2012 ja hankkeesta on järjestetty luonnosvaiheen kuuleminen 21.10.2012 – 22.12.2012. Ensimmäinen viranomaisneuvottelu on pidetty 20.2.2013 ja neuvottelu Liikenneviraston ja Raahen kaupungin välillä pidettiin 13.1.2014. Suunnittelualan pinta-ala on noin 10,3 ha.

Vihannin ratapihalla on tehty merkittäviä muutostöitä vuonna 2013 rantaradan perusrantamisen yhteydessä. Vihannin rautatieaseman liikepaikan ratapihaa on laajennettu poikkeamisluvalla (KH 20.5.2013 § 250) ja luonnonsuojelulain 49 § mukainen perämerenmarunaesiintymä on poistettu ratapihan alueelta poikkeamisluvalla (KH 20.5.2013 § 251).

Ympäristöministeriön luovutuslausunnossa todetaan, että rantaradan kunnostustyöt on saatu poikkeamisluvituksin ratkaistua, mutta alueen asemakaava ei ole ajantasainen. Museovirasto on arvioinut asemarakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyneen ja asemakaavallinen suojelumääräys on edelleen aiheellinen.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

7 Lakkautettu osayleiskaava

7.1 Laivakankaan tuulivoimapuisto

Raahen kaupunginhallitus hyväksyi Laivakankaan Tuulipuisto Oy:n kaavoitusaloitteen 18.6.2018 § 232 tuulivoimala-alueen osayleiskaavan laatimiseksi Nordic Mines Oy:n kaivosalueelle. Kaavoitusohjelma ei ole edennyt aloitteen hyväksymisen jälkeen ja se on lakkautettu kaupunginhallituksen päätöksellä 22.11.2021. (KH 22.11.2021 § 401, KeLa 14.9.2021 § 98.)

8 Lainvoimaa odottavat yleis- ja asemakaavat

8.1 Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaava

Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavaprosessi käynnistyi maankäytön suunnittelutoimikunnan hyväksyessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman 29.6.2016 § 17. Kaupunginvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan 29.4.2019 §28. Osayleiskaavasta on valittu hallinto-oikeuteen, eikä se ole vielä lainvoimainen.

Hallinto-oikeus hylkäsi valitukset osayleiskaavasta 2.7.2021. Päätöksestä on haettu valituslupaa korkeimmasta hallinto-oikeudesta.

9 Vuonna 2021 lainvoimaiseksi tulleet asemakaavat

9.1 Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaava lainvoimaiseksi 8.4.2021

Asemakaava-alue sijoittuu Raahen kaupungin 30. kaupunginosaan, Raahen keskustan läheisyyteen, Pitkänkarin alueelle, Kaupunginlahden (Pikkulahden) länsirannalle. asemakaava-alueen pinta-ala on noin 20 ha.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat positiiviset. Pitkällä aikavälillä uusi asuin-alue luo uutta kysyntää ydinkeskustan palveluille ja mahdollistaa pienimuotoisten yksityisten palvelujen järjestämisen suunnittelualueelle.

9.2 Akm 234: Rautatalon tontin asemakaavamuutos lainvoimaiseksi 5.3.2021

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Raahen kaupungin 6. kaupunginosassa ja käsittää korttelin 21 tontin 10 sekä siihen liittyvät katualueet ja katuaukio/tori. Kaava-alueen pinta-ala on noin 6 170 m².

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat positiiviset. Asemakaava mahdollistaa Raahen ydinkeskustan kehittymisen sekä palvelu- että asuinalueena.

9.3 Akm 244: Aikuiskoulutuskeskuksen alue, asemakaavanmuutos lainvoimaiseksi 13.7.2021

Asemakaavan muutos sijaitsee Välikylässä ja koskee Raahen kaupungin 38. kaupunginosan Varvi-Välikylä korttelia 3828 ja siihen liittyvää katualuetta. Asemakaavalla on muutettu oppilaitoskäytöstä poistuneen Aikuiskoulutuskeskuksen alueen käyttötarkoitus. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 3,4 hehtaaria.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat positiiviset, sillä se mahdollistaa jo olemassa olevan kiinteistön ja sen rakennusten käytön uudelleenlaiseen teollisuus- ja yritystoimintaan.

10 Vuonna 2021 laaditut muut selvitykset ja suunnitelmat

10.1 Vetytuotantolaitoksen sijoituspaikkatarkastelu Raahen alueella (valmistuu vuoden 2022 alussa)

Osana Raahen strategista maankäytönsuunnitelmaa on syksyn 2021 aikana tarkasteltu erillisselvityksessä vedyntuotantolaitoksen sijoittumista ja sen toimintaedellytyksiä Raahen alueella.

Vetytarkastelun tavoitteena on vedyn tuotantolaitoksen ja hiilineutraalinteollisuuden mahdollistaminen Raahen kaupungin alueella.

Työssä on tarkasteltu hiilineutraalin sähkön saatavuutta lähialueilta, hiilineutraalin energian tuotantoa ja varastointia vetynä sekä sijaintipaikkatarkastelu.

Vetytarkastelulla on merkittävät positiiviset yritysvaikutukset, mutta ne toteutuvat pitkällä aikavälillä.

10.2 Raahen liikekeskustan kaupunkivihreä -selvitys (valmistuu vuoden 2022 alussa)

Osana Raahen liikekeskustan asemakaavamuutosta on laadittu suunnittelualueelle kaupunkivihreäsuunnitelma. Suunnittelun keskiössä on Raahen keskuspuistona toimiva Härkätorinpuisto.

Suunnittelutyön tavoitteena on kehittää Raahen keskeistä liikekeskustan asema-kaava-aluetta vihreäksi ja viihtyisäksi alueeksi huomioiden alueen hulevedet ja nykyinen kasvillisuus sekä sen säilymismahdollisuudet jatkosuunnittelussa. Suunnittelussa on huomioitu kaavaluonnoksessa esitetty tavoiteltu kaupunkirakenne, jolla on vaikutusta viherrakentamisen suunnitteluratkaisuihin sekä nykyisen kasvillisuuden säilymismahdollisuuksiin. Suunnitelmassa on tarkasteltu ajoneuvojen huolto- ja pysäköintiratkaisuja sekä asumista pelastustiemitoituksineen.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat positiiviset. Suunnitelma parantaa ydin-keskustan kaupunkirakenteen laatua ja turvallisuutta kaikkina vuodenaikoina.

10.3 Saloisten koulun alue (yleissuunnitelma)

Suunnittelualue sijoittui Saloisten yläkoulun, urheilu- ja luistelukentän, Oravajärven ja Myllymäen koulun seudulle, kantatie 88 sekä valtatie 8 eteläpuolelle.

Yleissuunnitelman tarkoituksena oli selvittää suunnittelualan nykyinen maankäyttö, maanomistus, rakentamisolosuhteet, tutkia alueelle sijoittuvan kulttuuri- sekä luonnonympäristön edellytykset, sekä selvittää alueen liikennejärjestelmä ja laatia suunnitelma moottoriajoneuvoliikenteen, sekä kevyenliikenteen järjestämiseksi. Yleissuunnitelmalla voidaan arvioida tulevan yleis- ja asemakaavoituksen alueet ja tavoitteet.

Yleissuunnitelma valmistui vuoden 2021 aikana ja sen tulokset huomioidaan strategisen maankäytön suunnitelman yhteydessä ja myöhemmin käynnistettävissä, aluetta koskevissa asemakaavatöissä.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat neutraalit.

10.4 Raahen liikennemalli

Raahen koko kunnan koskeva liikennemalli laadittiin yhteistyössä Raahen kaupungin toimialojen sekä ELY-keskuksen kanssa.

Liikennemallin tuloksia hyödynnetään strategisen maankäytön suunnittelussa, tulevassa yleiskaavoituksessa sekä myöhemmin eri alueiden asemakaavoituksessa. Liikennemalli mahdollistaa aineistonsa puolesta arvioimaan luotettavasti Raahen kunnan alueelle suuntautuvan pendelöinnin määrää, joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä sekä teiden, katujen ja liittymien kuormitusasteita ja mahdollisia toimenpidetarpeita.

Liikennemalli tuottaa tärkeää tietoa alueen elinkeinotoiminnan kehittämisen tueksi.

11 Asemakaavatilanteen ajanmukaistaminen

11.1 Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi

MRL 60 §: ”Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta.

Edellä 2 momentissa säädettyä 13 vuoden määräaika voidaan erityisestä syystä asemakaavassa lyhentää tai pidentää. Määräaika ei kuitenkaan saa olla lyhyempi kuin viisi vuotta eikä pitempi kuin 20 vuotta.

Edellä 2 momentissa tarkoitettua 13 vuoden määräaika laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jolloin alueella on voimassa 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi tai 58 §:n 5 momentin mukainen kielto. (30.12.2008/1129).

Tarkemmat säännökset asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista annetaan asetuksella.”

11.2 Akm 242: Vanhan Kaupungin asemakaavamuutos



Kuva 22 Vanhan kaupungin asemakaavanmuutosalue.

Asemakaavan muutos koskee Raahen Vanhan Kaupungin 1.- 4. kaupunginosien korttelialueita, 5. kaupunginosan Koulukatuun rajautuvia korttelialueita ja 15. kaupunginosan korttelia 55 sekä niihin liittyviä katu- ja puistoalueita. Asemakaavanmuutosalueen luonnosvaiheen suunnittelu jaetaan kolmeen teemaan, joiden suunnittelu etenee vaiheittain (MRL 50 §).

Suunnittelualue on Museoviraston vuonna 2009 inventoima valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), *Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit*. Pääosa alueesta on muinaisjäännöksen alueella, *Raahen vanha asemakaava-alue* (MV ID 1000007480). Suunnittelun tavoitteena on ratkaista aluekokonaisuuden rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset sekä mahdollisuudet lisärakentamiseen. Alue osoitetaan asemakaavalla yleiskaavan mukaisesti pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksessa huomioidaan alueella olevat julkiset palvelut.

Kaavoitusprosessi käynnistyi kehittämislautakunnan hyväksytyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman 11.12.2018 § 127. Asemakaavaprosessi on edennyt vuoden 2020

aikana suunnitellusti. Alueella on tehty lähtöselvitykset: kaupunkikuvallinen, rakennetun kulttuuriympäristön, kasvillisuus-, liikenneselvitys sekä alustava rakennusoi-keus- ja mitoitustarkastelu. Osallistamista varten on konsulttityönä tehty 3D-mallin-nos, jota tarkennetaan suunnittelun edetessä. Osallistaminen on aloitettu kesällä 2020 pidetyillä asukaskyselyllä ja elinkeinotyöpajalla. Osallistumis- ja arviointisuunni-telmassa esitetään kaavaprosessin päivitetty aikataulu.

Kaupunginhallitus asetti vuoden 2019 alussa suunnittelualueen ehdolliseen raken-nuskieltoon kahdeksi vuodeksi kaavan laadinnan mahdollistamiseksi erityisesti purka-misen ja uudisrakentamiseen verrattavan rakentamisen osalta (MRL 53§). Rakennus-kielto on tarpeen koko kaavan laadinnan ajan. Ehdollista rakennuskieltoa on jatkettu kahdella vuodella (KH 23.11.2020 §324).

Kaavoitusprosessissa (OAS) kuvatuista julkistettavista töistä on tähän mennessä tehty selvitysvaihe vuonna 2020 sekä pidetty valmisteluvaiheen teematyöpajat 1 ja 2. Tu-lokset huomioidaan asemakaavoituksessa.

Osallistuminen ja palautteen anto on ollut mahdollista vastaamalla asukaskyselyyn kesällä 2020 tai osallistumalla teematyöpajaan 1 22.5.2021 ja teematyöpajaan 2 30.9.2021. Molempiin teematyöpajakokonaisuuksiin liittyi infotilaisuus, työpaja ja kaavakävely. Kaavakävelyt olivat avoimia kesällä 2021 ja syksyllä 2021. Osallistami-nen on tehty epidemiatilanteesta johtuen etänä virtuaalitapahtumina, videotapaami-sina ja verkossa avattuina kyselyinä.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat positiiviset. Vanhan kaupungin kehittämi-nen ja säilyminen parantavat Raahen vetovoimaa merkittävästi ja asemakaava parantaa palveluiden tuottamista suunnittelualueella.

11.3 Miljoonaperän asemakaavan ajanmukaistaminen



Kuva 23 Miljoonaperän asemakaavan ajanmukaistamista vaativa alue.

Asemakaavan muutos sijoittuu Raahen keskustan ydintoimintojen alueelle. Aluetta rajaa pohjoisessa Ouluntie, etelässä Ratakatu ja lännessä Asemakatu. Asemakaava-suunnittelu koskee 15. kaupunginosan kortteleita 54, 56–60 ja 62 sekä 16. kaupunginosan kortteleita 64–66, 68 ja 69. Tarkka aluerajaus tullaan esittämään kaavoitus-työn käynnistyessä.

Suunnittelun tavoitteena on tarkistaa alueen rakennuskantaa koskevat suojelukysymykset, laatia ohjeistus ja määrittellä rakennusoikeuden määrä korvaavalle sekä täydennysrakentamiselle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu. Suunnittelualan rajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

11.4 Velkaperän asemakaavan ajanmukaistaminen



Kuva 24 Velkaperän asemakaavan ajanmukaistamista vaativa alue.

Asemakaavan muutos sijoittuu Raahen keskustan ydintoimintojen läheisyyteen. Aluetta rajaa koillisessa Rantakatu, kaakossa Eteläkatu, lounaassa Ruonankatu ja luoteessa Merikatu. Asemakaavasuunnittelu koskee 10. kaupunginosan korttelia 40, 11. kaupunginosan korttelia 41, 12. kaupunginosan kortteleita 43–45, 13. kaupunginosan kortteleita 46–49 ja 14. kaupunginosan kortteleita 51–53. Tarkka aluerajaus tullaan esittämään kaavoitustyön käynnistyessä.

Suunnittelun tavoitteena on tarkistaa alueen rakennuskantaa koskevat suojelukysymykset, laatia ohjeistus ja määritellä rakennusoikeuden määrä korvaavalle sekä täydennysrakentamiselle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu. Suunnittelualueen rajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

11.5 Lapaluodon asuntoalueen asemakaava



Kuva 25 Lapaluodon asuntoalueen asemakaavan suunnittelualue, tarkentuu kaavatyön alkamissa.

Asemakaavan laatiminen koskee Lapaluodossa sijaitsevaa historiallista asuinkeskittymää, kiinteistöjä 402-1-50, 402-15-0, 402-95-0 sekä alueeseen liittyviä suojaviher-, puisto- ja katualueita.

Suunnittelun tavoitteena on ratkaista alueen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset sekä mahdollinen lisärakentaminen. Alue osoitetaan asemakaavalla yleiskaavan mukaisesti pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu. Suunnittelualan rajausta tarkentuu suunnittelun edetessä.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

11.6 Lampinsaaren kaivoskylän asemakaava



Kuva 26 Lampinsaaren alueen asemakaava-alue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue sijoittuu Vihannin Lampinsaareen 1950-luvulta alkaen rakentuneeseen kaivosyhdyskuntaa palvelemaan kylärakenteeseen. Suunnittelualue on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö RKY, Lampinsaaren kaivosyhdyskunta.

Lampinsaari on Outokumpu Oy:n syrjäiselle seudulle 1953 perustama kaivosyhdyskunta asuinalueineen ja palveluineen. Alue on pääosin 1950-luvulta, mutta saanut lopullisen muotonsa 1970-luvulla. Alueen arkkitehtuuri on W.G. Palmqvistin suunnittelema ja rakennusten sijoittelun on suunnitellut arkkitehti Blomstedt. (RKY 2009 kuvaus.)

Lähtökohdiana Lampinsaaren kaivoskylän toteutuksessa on ollut Outokumpu Oy:n laatima palstoitussuunnitelma kaivostyöntekijöiden asuinalueelle entisen kaivoksen kupeessa. Palstoitussuunnitelma ja RKY-suojelustatus luovat perustan alueelle käynnistettävälle kaavoitukselle.

Suunnittelun tavoitteena on ratkaista alueen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset. Alue osoitetaan asemakaavalla yleiskaavan mukaisesti pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Alueelle ei ole laadittu yleiskaavaa. Koska alueen kaavoitus on tarkoitus edistää suoraan asemakaavana, kaavaprosessiin sisällytetään yleiskaavallinen tarkastelu. Asiasta käynnistetään neuvottelu ELY-keskuksen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu. Suunnittelualueen rajausta tarkentuu suunnittelun edetessä. Alustava rajausta on esitetty valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön rajauksen mukaan.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

12 Kaavoituksen muut työtehtävät

12.1 Projektit

Kaavoitusyksikön henkilökunta osallistuu kulloinkin vireillä olevien kaupunkisuunnittelua, kaavoitusta ja liikennesuunnittelua koskevien ohjaus- ja työryhmien toimintaan sekä työ- ja projektiryhmätyöskentelyyn. Henkilöstö osallistuu myös rakennussuunnitteluun.

Hankekaavojen osalta vetovastuu kaavojen ohjausryhmätyöskentelystä on kaavoitusyksiköllä.

Viikoittaiset/kuukausittaiset säännölliset neuvottelut ja kokoukset

- teknisen keskuksen johtoryhmä,
- kehittämistoimialan johtoryhmä,
- rakennushankekohtaiset neuvottelut rakennusvalvonnan kanssa ja
- kaavoituksen työpalaverit.

12.2 Neuvottelut ja kokoukset

Kaavoitusyksikkö hoitaa kaikkien kaavahankkeiden neuvottelut ja kokoukset sekä järjestää mm. viranomaisneuvottelut, Raahen kaupungin ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen välisen vuosittaisen MRL 8 §:n mukaisen kehittämiskeskustelun jne.

12.3 Kaavojen kuulemismenettelyt

Kaavoitusyksikkö vastaa jokaisen kaavaprosessin MRL:n ja MRA:n mukaisista kuulemismenettelyistä ja hoitaa osallisia koskevan asiakaspalvelun sekä tiedottamisen.

12.4 Lausunnot

Kaavoitusyksikkö valmistelelee poikkeamislupa- ja suunnittelutarveratkaisuja koskevat kaavalliset lausunnot rakennusvalvonnalle. Vuoden 2020 aikana kaavoitusyksikkö antoi lausuntonsa yhteensä 32:sta raahelaisesta rakennushankkeesta. Lisäksi kaavoitusyksikkö valmistelelee muut pyydetyt maankäyttöön liittyvät lausunnot luottamuselinkäsittelyä varten, sekä eri viranomaistahoille.

12.5 Rakentajien ohjaus

Kaavoitusyksikkö hoitaa omalta osaltaan sekä asemakaava-alueille että taaja-asutuksen ulkopuolelle suuntautuvien rakennushankkeiden edellyttämän rakentajien ohjauksen ja neuvonnan sekä laatii tarvittavat kirjalliset kaavalliset selvitykset.

Yhteystiedot

Kaavoitus

Sovionkatu 12—14, 2.krs, 92100 Raabe

Avoimna ma—pe klo 9.00—15.00

kaavoitus@raahe.fi

www.raahe.fi/elinymparisto/kaavoitus

Henkilöstö

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo

Kaavoitusarkkitehti Mikko Törmänen (31.5.2022 saakka)

Kaavasuunnittelija Mathias Holmén

Kaavasuunnittelija Outi Järvinen

Suunnitteluassistentti Marjaana Mankinen

Suunnitteluassistentti Riitta Svensk

Suunnitteluassistentti Tanja Marjala, osa-aikainen

Suunnitteluassistentti Eila Tikkala, osa-aikainen

Sähköposti: etunimi.sukunimi@raahe.fi

